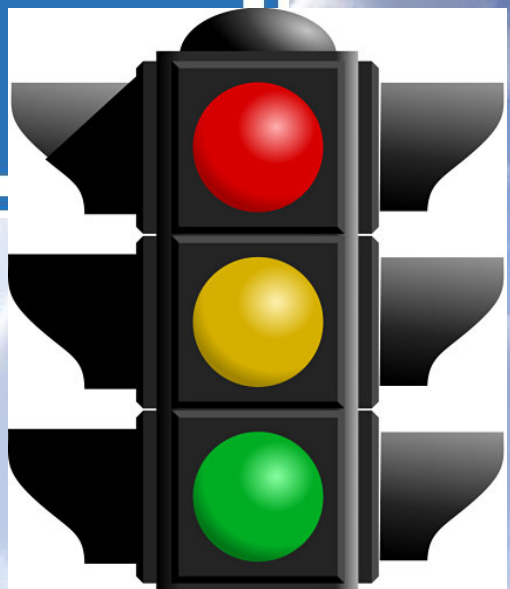


# Waarheen? *Waardeer!*

Handreiking tot het ontwikkelen van een  
wijkwaarderingswijzer



---

# Waarheen? *Waardeer!*

## Handreiking tot het ontwikkelen van een wijkwaarderingsswijzer

Groningen, september 2009

**Opleiding:** Rijksuniversiteit Groningen  
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen  
Master Environmental & Infrastructureplanning

**Auteur:** Ing. K.H. Hutting

**Begeleiding:** Dr. J.R. Beaumont  
Rijksuniversiteit Groningen  
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen

H. Pelgrum MSc  
Adviseur PRC BV



Rijksuniversiteit Groningen

---

## Voorwoord

Voor u ligt het rapport "*Waarheen? Waardeer! Handreiking tot het ontwikkelen van een wijkwaarderingsswijzer*", dat het resultaat is van het onderzoek die ik heb gedaan naar aanleiding van mijn Masterthesis in het kader van het afstuderen voor de Masteropleiding Environmental & Infrastructureplanning aan de Rijksuniversiteit Groningen.

Aanleiding voor het onderzoek was een gesprek wat ik had met Harmen Pelgrum, adviseur bij PRC BV, over hetgeen wat ik het meest interessant vind in de ruimtelijke ordening: integrale gebiedsontwikkeling. Waar ik hierbij altijd automatisch dacht aan nog te ontwikkelen gebieden, vertelde Harmen mij dat binnenstedelijke herontwikkelingen veel interessanter waren. Uiteindelijk is dit gesprek uitgemond in dit onderzoek die ik voor PRC heb gedaan, inderdaad, op het gebied van binnenstedelijke herontwikkeling.

Na het doen van dit onderzoek ben ik er ook achter: herontwikkelingsvraagstukken zijn zeker interessant. De vraagstukken zijn een stuk complexer door een constant spanningsveld van ontwikkelingen in de tijd alsook een grote hoeveelheid aan actoren.

De ruim vijf maanden die ik aan dit onderzoek heb besteed lijken voorbij gevlogen. Uiteraard heb ik ook mijn momenten van stagnatie gekend, maar achteraf is het onderzoek gewoon erg voorspoedig en volledig volgens planning verlopen. Hiervoor wil ik de mensen bij PRC bedanken, die altijd bereid waren om even te helpen tijdens mijn tijd bij hen. In het bijzonder bedank ik hierbij Harmen Pelgrum, die na het voorstellen van mijn onderwerp aan zijn afdelingshoofd en passant werd gebombardeed tot mijn begeleider binnen PRC. Dit heeft hij absoluut met verve gedaan, waarbij het enthousiasme om te komen tot een goed resultaat soms nog groter was dan bij mijzelf.

Daarnaast wil ik graag de mensen bedanken die bereid waren mee te werken aan mijn onderzoek. Dit zijn allereerst de werknemers van de verschillende woningcorporaties die ik heb geïnterviewd in het kader van mijn empirisch onderzoeksgedeelte, maar ook de mensen die ongevraagd met interessante stukken literatuur kwamen, die soms de kwaliteit van het onderzoek absoluut ten goede zijn gekomen.

Tot slot wil ik mijn begeleider vanuit de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de RuG, dr. Justin Beaumont, bedanken voor zijn relaxte manier van begeleiden en geven van feedback. Hierdoor heb ik zelf ook altijd op een relaxte manier aan het onderzoek kunnen werken, iets wat een afstudeertraject zeker een stuk aangenamer maakt.

Rik Hutting,  
September 2009

---

## Samenvatting

Woningcorporaties hebben de laatste decennia veel ontwikkelingen doorgemaakt. Veranderend beleid, veranderende woonwijken, verzelfstandiging van de corporaties en schaalvergroting door fusies zijn enkele factoren waarmee woningcorporaties mee te maken hebben gehad en niets wijst er op dat het de komende tijd rustig wordt rond de ontwikkelingen in woningcorporatieland.

Door al deze ontwikkelingen zijn woningcorporaties momenteel vaak zoekende. Ze weten vaak niet wat nou precies hun doel is of moet zijn en wat hun taken en verantwoordelijkheden zijn. Een van de punten waarin woningcorporaties zoekende zijn is het waarderen van de plekken waar hun bezit zich bevindt: de woonwijk. Sinds woningcorporaties zelfstandige ondernemingen zijn wordt vooral gekeken naar het rendement wat er wordt gehaald uit het bezit. Om deze reden worden woonwijken dan ook vaak economisch gewaardeerd. Andere aspecten, zoals de fysieke en de sociale pijler worden vaak vergeten en als ze al mee worden genomen in de waardering dan gebeurt dit vaak op gevoel. De uitkomsten van deze waarderingen zijn dan vaak niet concreet genoeg om op te sturen.

Het doel van dit onderzoek is om te komen tot een handreiking voor woningcorporaties om het waarderen van woonwijken eenvoudiger en breder uit te kunnen voeren. Om er achter te komen hoe een dergelijk instrument er uit zou moeten komen te zien en of er daadwerkelijk vraag is bij corporaties naar een dergelijk instrument zijn een aantal woningcorporaties als case onderzocht.

In deze casestudies is ondervonden dat woningcorporaties hun wijken inderdaad vaak vooral economisch waarderen. Ook werd duidelijk dat deze woningcorporaties wel interesse hebben in een instrument die meerdere pijlers in de wijk tegelijk waardeert. Dit instrument zouden ze dan willen uitvoeren samen met de gemeente en collega-corporaties met bezit in de desbetreffende wijk. Iedere onderzochte woningcorporatie had ook nog afzonderlijke wensen, omdat ze allen met een enigszins verschillende insteek een dergelijk instrument zouden willen gaan gebruiken.

Geconcludeerd kan worden dat het interessant en gewenst zou zijn om een *wijkwaarderingswijzer* te ontwikkelen. Wanneer reeds bestaande instrumenten, die vaak slechts één pijler binnen de wijk tegelijk waarderen, worden gebruikt als inspiratie en er wordt rekening gehouden met de in dit onderzoek gegeven aanbevelingen dan zou er een instrument ontwikkeld kunnen worden die het waarderen van woonwijken een hele nieuwe insteek geeft, met diverse voordelen voor zowel woningcorporaties als gemeenten en de burgers zelf.

---



## Inhoudsopgave

|  |           |
|--|-----------|
| Voorwoord  | 5         |
| Samenvatting   | 7         |
| Inhoudsopgave  | 9         |
| <b>1. Inleiding</b>                                  | <b>11</b> |
| 1.1 Aanleiding                                       | 11        |
| 1.2 Conceptueel model                                | 12        |
| 1.3 Onderzoeksvragen                                 | 14        |
| 1.4 Methodologie en onderzoeksmethode                | 15        |
| 1.5 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie | 18        |
| 1.6 Leeswijzer                                       | 19        |
| <b>2. Theoretische uitgangspunten</b>                | <b>21</b> |
| 2.1 Woonwijken                                       | 21        |
| 2.1.1 Opbouw van een woonwijk                        | 21        |
| 2.1.2 De functie van de woonwijk                     | 23        |
| 2.1.3 Actoren in de woonwijk                         | 25        |
| 2.1.4 Waardering van een woonwijk                    | 26        |
| 2.1.5 Conclusie                                      | 27        |
| 2.2 Beleid aangaande woonwijken                      | 29        |
| 2.2.1 Geschiedenis beleid                            | 29        |
| 2.2.2 Huidig beleid                                  | 30        |
| 2.3 Ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening        | 34        |
| 2.3.1 Van (urban) government naar (urban) governance | 34        |
| 2.3.2 Het fuseren van woningcorporaties              | 35        |
| 2.3.3 De (veranderde) rol van woningcorporaties      | 36        |
| 2.4 Conclusie: naar een theoretisch kader            | 38        |
| 2.4.1 Conclusie                                      | 38        |
| 2.4.2 Theoretisch kader                              | 39        |
| <b>3. Casestudies</b>                                | <b>41</b> |
| 3.1 Verantwoording cases                             | 41        |
| 3.2 Case 1: Lefier (Zuidoost Drenthe)                | 43        |

---

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 3.2.1     | Beleid voor woonwijken  | 43        |
| 3.2.2     | Waarderen van woonwijken  | 44        |
| 3.3       | Case 2: Lefier (Groningen)  | 46        |
| 3.3.1     | Beleid voor woonwijken  | 46        |
| 3.3.2     | Waarderen van woonwijken  | 47        |
| 3.4       | Case 3: Parteon Zaandam   | 49        |
| 3.4.1     | Beleid voor woonwijken  | 49        |
| 3.4.2     | Waarderen van woonwijken  | 50        |
| 3.5       | Case 4: Woningstichting Maasland (Maasland) &<br>Woningstichting St. Willibrordus (Schipluiden) | 52        |
| 3.5.1     | Beleid voor woonwijken  | 52        |
| 3.5.2     | Waarderen van woonwijken  | 53        |
| 3.6       | Ontwikkelingen in corporatieland  | 54        |
| <b>4.</b> | <b>Analyse</b>  | <b>55</b> |
| 4.1       | Beleid / waarderen van wijken momenteel   | 55        |
| 4.2       | Waarderen van wijken: wensen  | 56        |
| 4.3       | Conclusie   | 57        |
| <b>5.</b> | <b>Conclusie</b>  | <b>59</b> |
| 5.1       | Conclusie   | 59        |
| 5.2       | Aanbevelingen   | 60        |
| 5.3       | Handreiking tot wijkwaarderingwijzer  | 61        |
| 5.4       | Invloed onderzoek   | 64        |
| 5.4.1     | Wetenschappelijke invloed   | 64        |
| 5.4.2     | Maatschappelijke invloed  | 64        |
|           | <b>Literatuurlijst</b>  | <b>65</b> |

## 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt allereerst de reden waarom dit onderzoek is uitgevoerd beschreven, welke uitmondt in een onderzoeksdoel. Vervolgens wordt een conceptueel model gepresenteerd waarin weergegeven wordt hoe dit doel bereikt gaat worden. Het conceptueel model leidt op zijn beurt tot de hoofd- en deelvragen voor het onderzoek. Vervolgens worden de onderzoeksmethoden besproken, waarna de wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie aan bod komt. Uiteindelijk zal de structuur van het rapport besproken worden in de leeswijzer.

### 1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

Geen onderwerp in de ruimtelijke ordening is zo complex en daardoor zo spannend als binnenstedelijke gebieds(her)ontwikkeling. Sinds de Tweede Wereldoorlog zijn de ontwikkelingen rond dit onderwerp ontelbaar. De betrokken actoren veranderden steeds, zowel van samenstelling als van rol, het beleid aangaande dit onderwerp heeft vele veranderingen door gemaakt en met name de aanpak van de vraagstukken rond dit onderwerp is vaak van karakter veranderd en zal ongetwijfeld blijven veranderen. Een partij die met veel van deze veranderingen te maken heeft is de woningcorporatie.

De laatste jaren is de rol van woningcorporaties in Nederland veranderd. Waar hun rol ongeveer twee decennia geleden nog het uitvoeren van gemeentelijk beleid was, zijn woningcorporaties nu zelfstandig en leidend (Karssenberg, 2008). Dit mede als gevolg van de bruterij in 1995. Als gevolg hiervan dienen corporaties tegenwoordig zelf met visies en strategieën voor hun wijken te komen.

Naast deze ontwikkeling is de trend van gebiedsontwikkeling de laatste jaren erg in opkomst. Opgaven worden integraler aangepakt waarbij vaak sprake is van samenwerking tussen overheid, marktpartijen en semicommerciële organisaties als corporaties. Er heeft een verschuiving plaats gevonden van *government*, waarbij de overheid de beslissingen maakt, naar *governance*, waarbij beslissingen in samenspraak met betrokkenen gemaakt worden. Deze verschuiving, ondersteund door beleidsstukken zoals het Grote Steden Beleid, kent echter nog zijn tekortkomingen, waardoor bijvoorbeeld corporaties nog niet weten hoe met deze nieuwe ontwikkelingen om te gaan (Beaumont et al. 2009).

Een derde ontwikkeling van de laatste jaren is dat veel corporaties gefuseerd zijn. Bij deze fusies werden visies, beleid en ervaringen ineens samengevoegd. Veel fusiecorporaties hebben moeite om deze verschillen op te vangen en in een nieuw eenduidig beleid. Tegenover een

---

grotere investeringskracht staan hogere bedrijfslasten, een tragere besluitvorming en een slechtere bereikbaarheid voor huurders en betrokken gemeenten (Cebeon, 2006).

Mede door deze drie ontwikkelingen hebben corporaties vaak moeite om binnenstedelijke herontwikkelingsvraagstukken een hoofd te bieden. Vaak worden wijken puur economisch benaderd om op basis daarvan te kiezen voor een ontwikkelingsrichting. Andere factoren, zoals de sociale, de fysieke en de culturele benadering worden daarbij overgeslagen, terwijl deze factoren misschien wel een hele andere kijk op de wijk kunnen geven. Corporaties richten zich op veel factoren, maar uiteindelijk lijkt het rendement wat ze uit hun voorraad halen nog het belangrijkste. Toch zijn ook woningcorporaties door alle eerder genoemde ontwikkelingen zoekende. Vandaar de vraag in de titel: *Waarheen?*

### *Doel*

Het doel van dit onderzoek is te komen tot een handreiking voor woningcorporaties waarmee zij gemakkelijker met de recente ontwikkelingen aangaande gebiedsontwikkeling kunnen omgaan. Met deze handreiking zouden ze al vroeg in het proces een goede inschatting moeten kunnen maken hoe het vraagstuk het beste aan te pakken. Hierbij zouden wijken ook anders benaderd kunnen worden dan de manier waarop dat nu vaak gebeurt: puur economisch.

Dit onderzoek moet resulteren in een product waarmee corporaties eenvoudig wijken kunnen benaderen en beoordelen aan het begin van een eventueel gebiedsontwikkelingsproces. Door de bovengenoemde ontwikkelingen van de laatste jaren is dit voor veel corporaties nog lastig. Met een handreiking die rekening houdt met deze ontwikkelingen moet het voor corporaties makkelijker te worden wijken in te schatten, wat het proces en uiteindelijk de wijk ten goede moet komen.

## **1.2 Conceptueel model**

Om een gedegen onderzoek te kunnen uitvoeren naar aanleiding van bovenstaand verhaal om zo te kunnen voldoen aan het daarvoor gestelde doel is eerst een goede theoretische basis nodig om vanuit verder te kunnen werken.

Allereerst moet er een duidelijk beeld gevormd worden van wat een woonwijk precies is. Hoe zijn woonwijken opgebouwd, met welke achterliggende gedachten is dit gedaan en wat is het effect hiervan zijn daarbij de belangrijkste vragen.

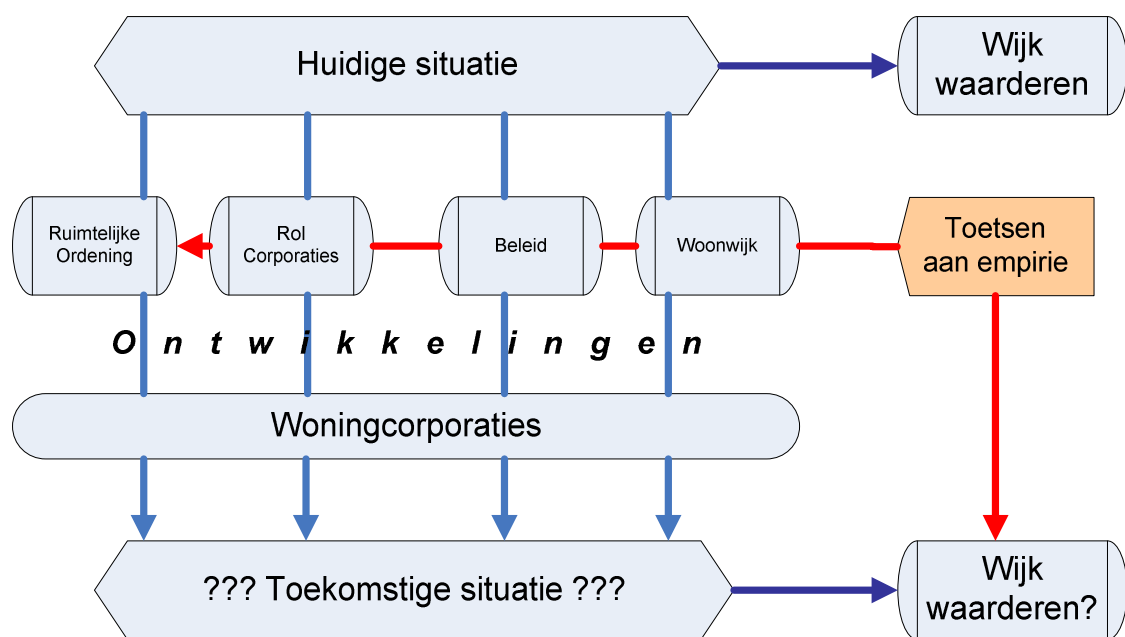
Naast een duidelijk beeld van een woonwijk an sich is een duidelijk beeld nodig van hoe woonwijken de laatste jaren benaderd worden en wat de veranderingen zijn in deze benaderingen en de redenen voor deze veranderingen.

Als laatste moet er een duidelijk beeld gevormd worden van wat voor beleid er is aangaande woonwijken, of dit beleid veranderd is in de afgelopen jaren en met welke reden. Beleid van

alle relevante actoren moet hierbij worden onderzocht, dus overheidsbeleid, beleid van corporaties zelf en eventueel ander beleid.

Als deze drie punten duidelijk zijn, ligt er een goede theoretische basis voor het onderzoek waarmee later samen met de uitkomst van het empirisch onderzoek tot waardevolle conclusies gekomen kan worden.

In onderstaand model staat het onderzoek schematisch weergegeven met daarin duidelijk de plaats van het theoretische en het empirisch gedeelte.



Figuur 1: conceptueel model.

In het theoretisch kader wordt de huidige situatie betreffende het waarden van woonwijken beschreven plus de aspecten die er nauw mee in verband staan: de ruimtelijke ordening, de rol van de corporaties, het beleid aangaande woonwijken en de woonwijk an sich. Ook worden hier ontwikkelingen van deze onderwerpen beschreven en de invloed die dit heeft op de woningcorporaties.

Deze ontwikkelingen worden empirisch getoetst en ook de kant die het waarden van wijken op moet worden empirisch onderzocht, met de uitkomst van het theoretisch kader in het achterhoofd.

---

### 1.3 Onderzoeksvragen

Om te voldoen aan het in paragraaf 1 geformuleerd doel moet een antwoord worden gevonden op de volgende hoofdvraag:

*Hoofdvraag:*

“Welke factoren moeten woningcorporaties in beeld hebben om te kunnen komen tot een goede waardering van woonwijken? ”

Deze hoofdvraag kan echter pas goed beantwoord worden na eerst een antwoord te hebben gevonden op onderstaande deelvragen. Deze zijn ook weer onderverdeeld in een theoretisch gedeelte en een empirisch gedeelte. Daarnaast zijn er nog vragen die pas beantwoord kunnen worden na het vinden van antwoorden op zowel de op theorie gerichte als op de op empirie gerichte vragen (synthese).

*Deelvragen:*

*Theorie:*

- Hoe is een woonwijk in de regel opgebouwd?
- Wat zijn de sterke en zwakke punten van deze opbouw?
- Wat zijn de kansen en bedreigingen voor deze opbouw?
  
- Welke ontwikkelingen aangaande woonwijken zijn er de laatste jaren merkbaar?
  - o Waarom worden woonwijken gebouwd/aangepakt?
  - o Welke ontwikkelingen zijn er merkbaar op het gebied van de aanpak van planningvraagstukken?
  
- Welk beleid aangaande woonwijken is er de laatste jaren ontwikkeld?
  - o Welk beleid aangaande woonwijken hebben corporaties de laatste jaren ontwikkeld?
  - o Welk beleid aangaande woonwijken hebben verschillende overheden de laatste jaren ontwikkeld?
  - o Is er nog ander beleid aangaande woonwijken ontwikkeld de laatste jaren?

*Empirie:*

- Wat zijn goede voorbeelden aangaande gebiedsontwikkelingen van corporaties in de laatste jaren?
  - o Hoe waarden woningcorporaties wijken momenteel?

- Hoe zouden woningcorporaties wijken willen waarderen?
  - Waarom kunnen zij dit (nog) niet?
- Hoe kunnen woningcorporaties dit mogelijk maken?

*Synthese:*

- Wat zijn kansen voor corporaties aangaande het waarderen van wijken?

## **1.4 Methodologie en onderzoeksmethoden**

Om een antwoord te kunnen vinden op de onderzoeksvragen is gekozen voor verschillende onderzoeksmethoden. Hieronder worden de gebruikte methoden toegelicht met daarbij ook de reden waarom ze voor dit onderzoek geschikt waren.

### **1.4.1 Literatuurstudie**

Om antwoord te kunnen geven op de op theorie gerichte vragen is gebruik gemaakt van een *literatuurstudie*. In, bij voorkeur wetenschappelijke, literatuur is gezocht naar relevante zaken die samen antwoord kunnen geven op de vragen en uiteindelijk het theoretisch kader kunnen vormen. Daarbij is nagedacht over de volgend punten (naar Hart, 1998):

- Wat zijn de belangrijkste bronnen voor een onderzoek naar binnenstedelijke vraagstukken?
- Wat zijn de belangrijkste vragen en debatten over het waarderen van woonwijken?
- Wat zijn de belangrijkste theorieën, concepten en ideeën over het waarderen van woonwijken?
- Wat is de oorsprong en wat voor definities zijn er van het waarderen van woonwijken?

Het voordeel van een literatuurstudie als onderzoeksmethode is dat je als onderzoeker op deze manier 'risiceloos' bekend kan worden met het onderwerp, waardoor de basis gelegd kan worden voor volgende onderzoeksmethoden (zoals interviews die voor dit onderzoek ook zijn gebruikt als methode) waarbij je als onderzoeker niet kan veroorloven om nog niet thuis te zijn in het onderwerp. Door de literatuurstudie kan 'bezit van de literatuur' worden genomen. Als de literatuur wordt 'bezeten', dan zijn de belangrijkste ideeën over het onderwerp, wat precies is onderzocht, wie de belangrijkste auteurs zijn, waar ze vandaan komen en met wie ze samenwerken en wat er mist qua informatie over het onderwerp bekend. Als de literatuur eenmaal 'bezit' is dan is de onderzoeker zó bekend met wat is geschreven door eerdere onderzoekers dat duidelijk is hoe het betreffende onderzoeksgebied zich heeft ontwikkeld, zowel in de loop van de tijd als qua ideeën aangaande het onderwerp.

---

Het bezit verkrijgen van literatuur vereist meer dan alleen het samenvatten van de onderzoeken en of documenten die gebruikt worden voor het onderzoek. Het bezitten van literatuur is het verbinden met de inhoud, redetwisten met de auteur en uiteindelijk concluderen of het onderzoek zinvol is (Garrard, 2007).

Met bovenstaande tekst in het achterhoofd is gezocht in de beschikbare literatuur. Allereerst is gezocht naar wie de belangrijkste wetenschappers zijn op het gebied van binnenstedelijke vraagstukken en wat hun ideeën in deze zijn. Deze auteurs zijn met elkaar vergeleken en er is vooral gekeken in hoeverre en waar ze relevant voor dit onderzoek (kunnen) zijn. Hierbij is ook veel gebruikt gemaakt van de sneeuwbalmethode: via reeds gevonden literatuur nieuwe literatuur vinden.

#### **1.4.2 Casestudies**

Het empirische onderzoeksgedeelte is gedaan aan de hand van diverse *casestudies*. Aan de hand van vier cases zijn vijf woningcorporaties onderzocht. Hierbij is gekeken naar het beleid van de woningcorporaties die zij hanteren voor 'hun' wijken an sich en hun visie, ervaringen en wensen betreffende het waarderen van wijken.

Er is gekozen voor vier cases omdat op deze manier van elkaar verschillende corporaties wat betreft het waarderen van woonwijken onderzocht kunnen worden. Zo is één woningcorporatie al vrij ver met het (breed) aanpakken van woonwijken (Lefier Zuidoost Drenthe) en houdt een ander vanwege zijn geringe grootte zich hier nauwelijks mee bezig (Woningstichting Maasland / Woningstichting St. Willibrordus). Lefier Groningen is een woningcorporatie die recent gefuseerd is, terwijl Parteon door een bezuiniging aan de vooravond van een reorganisatie staat.

Door deze vier cases te onderzoeken ontstaat er niet alleen een duidelijk beeld van waar corporaties momenteel over het algemeen mee bezig zijn wat betreft het waarderen van woonwijken, maar zo ontstaat er ook een beeld van hoe verschillende corporaties in diverse posities

Casestudies zijn vooral handig bij het bestuderen van één voorbeeld (case komt van het Latijnse casus en betekent 'gebeurtenis' of 'toestand'/'conditie'), of hooguit enkele voorbeelden (Swanborn, 1997) van een sociaal verschijnsel, in dit geval het waarderen van woonwijken door woningcorporaties. Het verklaren van verbanden tussen enkele variabelen en eenheden zijn in deze niet interessant, juist het beschrijven (en wellicht verklaren) van ontstaansgeschiedenis, de eventuele veranderingen en de (complexe) structuur van een verschijnsel (het waarderen van woonwijken) zijn bij casestudies interessant.



Volgens Yin (2002) zijn er door middel van een 2 x 3 matrix zes verschillende soorten casestudies te onderscheiden. Allereerst is er de keuze tussen een enkele of meervoudige casestudies. Vervolgens zijn er de opties tot het doen van een verkennende (met als doel het definiëren van de vragen en hypothesen voor een vervolgstudie), een beschrijvende (voor het presenteren van een complete beschrijving van een fenomeen binnen zijn context) of een verklarende (voor een uitleg van hoe gebeurtenissen gebeurt zijn) casestudy.

Voor dit onderzoek is zoals eerder beschreven gekozen voor meervoudige casestudies. Daarnaast zullen de casestudies vooral beschrijvend van aard zijn: het waarderen van wijken bij de cases zal onderzocht worden binnen de in het theoretisch kader gecreëerde context. Toch heeft het onderzoek ook verkennende trekjes, aangezien ook een aanzet zal worden gegeven tot een vervolgstudie.

Swanborn komt in zijn boek (1997) tot een definitie van een casestudie aan de hand van zes punten. Deze punten blijken elk ook voor dit onderzoek op te gaan:

“Bij een casestudy of gevalsonderzoek gaat het om de bestudering van een sociaal verschijnsel of sociale verschijnselen,

1. bij een drager, of slechts enkele dragers van het verschijnsel: mensen, groepen, met elkaar inter-acterende mensen en groepen. → *woningcorporaties*
2. in de natuurlijke omgeving. → *woonwijk*
3. over een bepaalde periode, waarbij op diverse tijdstippen metingen worden gedaan, dan wel achteraf informatie over ontwikkelingen in die periode wordt verzameld. → *hoe ging het waarderen van wijken eerst, hoe gaat het nu en welke kant gaat het op?*
4. waarbij diverse databronnen worden gebruikt: de belangrijkste zijn documenten, interviews met sleutelpersonen en participerende observatie. → *beleidsdocumenten en evaluatierapporten van woningcorporaties en hun projecten en interviews met betrokken personen bij corporaties.*
5. waarbij de onderzoeker gericht is op een gedetailleerde beschrijving van stabiliteit en verandering van tal van variabelen en het daardoor op het spoor kunnen komen van verklaringen van processen. → *is het waarderen van wijken veranderd en waarom is dit zo?*
6. en deze beschrijvingen en verklaringen getoetst worden (door bespreking met, voorleggen van tussen- en eindresultaten) aan de beschrijving en verklaringen die door de onderzochten zelf worden gegeven”. → *toetsing aan het theoretisch kader*

Gekeken naar het onderzoeksdoel en de definitie van casestudies blijkt dit dus een geschikte onderzoeksmethode voor dit onderzoek. Binnen deze casestudies is gebruik gemaakt worden van een literatuurstudie (zie ook 1.4.1) door het bestuderen van beleidsdocumenten van woningcorporaties, om zo te kijken wat er in het beleid van de woningcorporatie staat over het

---

waarderen van wijken en evaluatierapporten waarin per project staat op basis waarvan de wijk is aangepakt en wat er hierbij goed en fout is gegaan.

### *Interviews*

Aangezien de hierboven beschreven documenten soms moeilijk inzichtelijk zijn en het voor het onderzoek ook bevorderlijk is om meer diepte in de cases te zoeken is ook informatie aan de hand van *interviews* verkregen. De bedoeling was dat er bij iedere te onderzoeken case ook een verantwoordelijk programma- of portefeuillemanager van de woningcorporaties geïnterviewd wordt.

Kvale (1996) spreekt over de *mijnwerker* en de *reiziger* als metaforen voor de interviewer. Een mijnwerker 'graaft' daarbij naar waardevolle informatie en het kwantificeren van objectieve feiten. De reiziger reist daarentegen door een landschap wat uiteindelijk moet leiden tot een verhaal. Onderweg spreekt hij met mensen die hij tegenkomt tijdens de reis.

In dit onderzoek worden voor het doen van de interviews beide rollen aangenomen. Allereerst is er de reis naar het duidelijk krijgen van hoe wijken vaak gewaardeerd worden en wat hierin verbeterd kan worden. 'Onderweg' wordt hiervoor met verschillende mensen gesproken die hun ervaringen hierin kunnen vertellen. Maar ook is er het graven naar bevestiging van de in het theoretisch kader geschetste theorieën en naar advies die van waarde kunnen zijn voor de uiteindelijke *wijkwaarderingstool*.

Voorafgaand aan de interviews is een lijst met te bespreken punten verzonden naar de te interviewen personen. Dit was geen strakke lijst met vragen, maar een indicatie van datgene wat graag besproken wordt. Op deze manier is er ruimte om gemakkelijk af te wijken van de lijst, mocht dit waardevol zijn. De interviews zijn opgenomen met een recorder om geen interessante informatie te missen.

## **1.5 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie**

De uiteindelijke handreiking waarin dit onderzoek moet resulteren, zal in eerste instantie vooral handig zijn voor corporaties. Zij kunnen met deze handreiking al vroeg in het proces inschatten hoe een binnenstedelijk gebiedsontwikkelingsvraagstuk het beste aan te pakken. Hiermee is tijd en geld te winnen, wat weer kan worden besteed aan andere projecten.

Hiernaast kunnen corporaties wijken beter en breder beoordelen waardoor een andere kijk ontstaat op wijken dan nu vaak het geval is.

Ten tweede zal het product ook handig zijn voor gemeenten. Zij hebben er belang bij dat hun wijken in goede staat zijn. Zij hebben juist minder belang bij een economisch waardevolle wijk en meer bij een sociaal, fysiek en cultureel goede wijk.

Indirect zullen ook andere actoren profiteren van de handreiking waar corporaties mee kunnen gaan werken. Corporaties kunnen beter inschatten hoe samen te werken binnen integrale gebiedsontwikkelingen, waardoor overheden en eventueel marktpartijen hierdoor ook profijt van hebben. Daarnaast zullen natuurlijk zij waar het uiteindelijk vooral om gaat, de bewoners, profiteren van de eventuele nieuwe aanpak. Hun wijk wordt niet meer alleen puur economisch bekeken, maar in breder perspectief, waardoor ook, de voor hun belangrijkere, sociale aspecten worden meegenomen. Hiernaast kan de tijd en geld dat wordt bespaard met een efficiëntere wijkbenadering in andere aspecten in de wijk worden gestoken.

Feit is dat er in de wetenschap al vele onderzoeken zijn geweest naar het waarderen van wijken, binnenstedelijke herstructurering en het doen van investeringen in woonwijken met een achterstand (zie bijvoorbeeld Beckhoven et al. (2002), Bolt et al. (2005), Hortunlanus et al (1987) Van der Meer (1996), Varady (1986) en De Vos (1999)).

Dit onderzoek onderscheidt zich echter vanwege het feit dat in dit onderzoek meerdere pijlers van een woonwijk tegelijk worden behandeld. Waar veel onderzoeken over of de sociale pijler (voornamelijk), of de fysieke pijler, of de economische pijler van woonwijken, kijkt dit onderzoek naar alle drie de pijlers.

## **1.6 Leeswijzer**

Dit onderzoeksrapport is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt het theoretische hoofdstuk, waarin een theoretisch basis wordt gelegd voor de rest van het onderzoek. In dit hoofdstuk staat de woonwijk centraal. Achtereenvolgens komen de woonwijk als object, het beleid aangaande woonwijken en de relevante ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, met daarbij ook een plek voor de woningcorporaties, aan bod, waarna er een theoretisch kader gevormd wordt.

Het derde hoofdstuk is het empirisch hoofdstuk. Hierin worden vier woningcorporaties als case onderzocht en er wordt bekeken of het theoretisch kader bevestigd kan worden.

In hoofdstuk vier worden de empirische onderzoeksresultaten geanalyseerd: de vier cases worden op verschillende punten vergeleken, waarna er een conclusie kan worden gegeven gebaseerd op de onderzoeksresultaten uit de casestudies.

Deze conclusie wordt vervolgens meegenomen in hoofdstuk vijf, welke zal dienen als conclusie voor het gehele onderzoek. Hierin worden de theoretische en de empirische bevindingen samen tot een synthese gevormd. In dit hoofdstuk zal de hoofdvraag beantwoord worden,

---

wordt terug gekomen op het onderzoeksdoel, volgen er aanbevelingen en zal er een eerste handreiking tot een wijkwaarderingsinstrument worden gegeven.

## 2. Theoretische uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt de theoretische basis gelegd voor het empirische onderzoek. De factoren die woningcorporaties als onderzoeksobject voor dit onderzoek tegen komen bij eventuele gebiedsontwikkelingen worden besproken. Dit is als eerste het uiteindelijke doel bij deze ontwikkelingen: de woonwijk. Als tweede wordt het beleid besproken waarmee woningcorporaties te maken hebben bij het ontwikkelen en als laatste wordt de situatie in de ruimtelijke ordening, die ook van invloed is op het aangaan van gebiedsontwikkelingen, behandeld.

Van deze drie factoren wordt eerst een korte terugblik gegeven op hoe tot de huidige situatie is gekomen, waarna een beeld wordt gevormd van deze huidige situatie. Uiteindelijk worden conclusies getrokken uit de besproken factoren en hun ontwikkelingen, wat leidt tot een theoretisch kader welke vervolgens als basis dient voor de rest van het onderzoek.

### 2.1 Woonwijken

Volgens De Dikke Van Dale is een woonwijk een *stadsdeel dat hoofdzakelijk uit huizen bestaat*. Decennia lang zijn woonwijken ook volgens deze definitie benaderd door gemeenten en corporaties. De laatste jaren wordt er echter anders naar wijken gekeken. Wijken zijn veel meer dan alleen een buurt die uit huizen bestaat. Vooral sinds de Tweede Wereldoorlog is er echt nagedacht over woonwijken, met als resultaat diverse stromingen en ideologieën.

In dit hoofdstuk worden de opbouw en de functies van woonwijken besproken, waarna de verschillende partijen die in een woonwijk een rol spelen aan het licht komen. Als laatste wordt de manier waarop woonwijken in het algemeen worden benaderd en gewaardeerd besproken.

#### 2.1.1 Opbouw van een woonwijk

In de loop van de tijd zijn de ideeën over de inrichting en het doel van de woonwijk sterk aan verandering onderhevig. De ontwikkeling van de ruimtelijke ordening volgde de economie, samenleving en cultuur. Daarbij moet men nu nog om kunnen gaan met de gevolgen van de filosofieën door de jaren heen. Hieronder volgt een kort overzicht van de tijdsperiodes van ideeën over woonwijken:

Voor de Tweede Wereldoorlog waren er al wel plannen voor woonwijken, zij het met mate. De woningbouw werd voor het overgrote deel georganiseerd door particulieren. Gemeenten en woningcorporaties drukten vanaf 1910 vooral een kwalitatieve stempel op de wijken. Hun



Halverwege de jaren zestig steeg de welvaart in rap tempo. Men ging meer eisen aan de woning stellen, vooral op het gebied van ruimte. Hierdoor ontstond een grote trek naar het platteland rondom de stad. De nadruk in de verstedelijking werd verlegd van concentratie naar *deconcentratie*. Om deze suburbanisatie te reguleren wees de overheid in de Tweede Nota voor de Ruimtelijke Ordening (1966) groeikernen aan waar de groei toegestaan was en ook plekken (bijvoorbeeld het Groene Hart) waar groei niet toegestaan was. De overheid zorgde zo voor *gebundelde deconcentratie*.

Doordat de trek uit de steden in de jaren tachtig doorzette, ondanks alle inspanningen van de overheid, begon de overheid zich te realiseren dat men de oplossing ergens anders moest zoeken. In de steden werden nog steeds vrijwel alleen sociale huurwoningen gebouwd. Om dit te veranderen moesten corporaties zelfstandiger worden (zie ook 2.3.3) en moest er meer aan de private sector overgelaten worden. Op deze manier moesten mensen uit de midden en hogere inkomens weer terug komen naar de stad.

Met de komst van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening kwam er hiernaast meer aandacht voor leefbaarheid en kwaliteit in de wijk. Men ging hierom over van stadsvernieuwing, waar het nog ging om het opknappen van verloederde wijken, naar *stedelijke vernieuwing*, waarin woningbouw niet langer de belangrijkste factor in het stedelijke ontwikkelingsbeleid, maar de kwaliteit en de reputatie van de stad. Bewoners, maar ook bedrijven en organisaties moesten de stad aantrekkelijk vinden als vestigingsplaats (Lodewik, 2005).

Toch bleek dat de sociale problemen nog steeds niet voldoende werden opgelost. Vooral de multiculturele samenleving functioneerde niet zoals verwacht/gehoopt. Er bestonden veel woonwijken waar de meerderheid van de bewoners van allochtone afkomst was. Deze wijken functioneerden vaak slecht. Men realiseerde zich dat er niet alleen meer naar de sociaalruimtelijke kant van de wijken gekeken moest worden, maar dat ook de sociaal-culturele kant aandacht nodig had. Het beleid veranderde hierdoor in het begin van het nieuwe millennium van stedelijke vernieuwing naar *integratie*. Deze term sloeg zowel op het beter integreren van de allochtonen in de samenleving als het integreren van beleidsvelden. Men realiseerde zich dat de verschillende overheidsdepartementen te veel langs elkaar heen hebben gewerkt. Ongeveer tien departementen bij het Rijk proberen sindsdien te komen tot een integrale aanpak van de stedelijke problemen (Lodewik, 2005).

### **2.1.2 De functie van de woonwijk**

Wat in de wetenschap onder een woonwijk wordt verstaan is niet eenduidig. Afhankelijk van de wetenschappelijke invalshoek (geograaf, planoloog, socioloog) worden wijken gezien als fysiekruimtelijke eenheid, als sociaal-culturele eenheid of als administratieve eenheid, maar

---

ook als eenheid van beleving, als 'community' of als abstractie van de werkelijkheid (Van der Meer, 1996).

Wijken hebben bepaalde functies en de kwaliteit van de wijk wordt bepaald door de mate waarin deze functies door een wijk vervuld worden. Er zijn vier functies voor een wijk te onderscheiden (Naar: Van der Meer, 1996):

- *sociaal en ruimtelijk integratiekader*. Bij deze functie wordt de buurt gezien als een eenheid voor sociale contacten, activiteitenpatronen en hulpnetwerken, maar ook voor conflicten en overlast. Deze betekenis is de laatste jaren echter minder geworden door de individualisering in combinatie met grotere mobiliteit. Voor minder mobiele groepen, zoals huisvrouwen, ouderen en kinderen vormt de buurt nog wel een belangrijke eenheid (De Vos, 1999; Van Beckhoven & Van Kempen, 2002).

De samenstelling van de bevolking in een wijk en de dynamiek van deze bevolking bepalen het functioneren van een wijk als sociaal kader. Homogeniteit in een wijk (qua huishoudensituatie en sociale klasse) wordt hierbij door bewoners als belangrijk ervaren voor het zich thuis voelen in, en daardoor functioneren van de wijk. Ook de hoeveelheid van meer buurtgebonden groepen als bejaarden en kinderen draagt bij aan het sociaal functioneren van wijken.

- *vertegenwoordiging van een bepaalde identiteit of status voor bewoners*. De wijk heeft naast een plek waar sociale contacten worden opgedaan ook een functie als etalage van leefstijlen. Het imago, de identiteit en de reputatie zijn mede bepalend voor het wel of niet functioneren van een wijk. Het imago is vaak het beeld wat een buitenstaander heeft: positief of negatief. De identiteit slaat op het 'wijkeigene', wat bestaat uit de fysieke en sociale kenmerken, de ligging en de beleving van de wijk. De reputatie van een wijk is het beeld van een wijk in vergelijking met andere wijken.

- *voorzieningsgebied*. Voorzieningen in wijken, zoals winkels, (basis-)scholen, verenigingen, buurthuizen en dergelijke zorgen voor de sociale relaties en face-to-face contacten binnen deze wijken. De aanwezigheid van deze voorzieningen is volgens Van der Meer (1996) van invloed op het welbevinden van bewoners. Deze aanwezigheid en de kwaliteit van deze voorzieningen wordt vooral bepaald door de samenstelling van de bevolking en de koopkracht van de wijk.

- *fysiek milieu*. Als laatste heeft de wijk nog als functie de locatie van gebouwen en de gebouwde omgeving: het fysieke milieu. Dit milieu heeft een belangrijke invloed op het gedrag en welzijn van de bewoners. Wanneer de gebouwde omgeving meer een beroep doet op het collectieve bedrag van bewoners en meer semiopenbare voorzieningen telt, zal volgens Hortulanus en Van Kempen (1987) de kwetsbaarheid voor afwijkend gedrag van



bewoners groter worden. Varady (1986) stelt daarbij dat stabiliteit en sociale samenhang een positief effect hebben op het beheer en de beheersuitgaven.

### **2.1.3 Actoren in de woonwijk**

Om inzicht in de opbouw van een woonwijk te verkrijgen is het ook belangrijk om te kijken welke actoren er betrokken zijn bij of in een woonwijk. Iedere actor handelt vanuit een andere context en met verschillende beweegredenen.

#### *Gemeente*

De gemeentelijke overheid is een belangrijke actor met een belangrijke rol in de wijk. Deze rol is echter wel veranderd de laatste jaren. De gemeente had het in eerste instantie voor het zeggen in het feitelijke plan- en bouwproces van de wijk, waarbij zij andere partijen wetten voorschreven en fungeerden als doorgeefluik voor subsidies van het Rijk en de provincie. Tegenwoordig moet de gemeente meer en meer rekening houden met de invloed van andere partijen. De verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de leefomgeving in de wijk ligt echter nog steeds bij de gemeente.

#### *Woningcorporatie*

Een van de partijen waar gemeenten vooral rekening mee moeten houden zijn de woningcorporaties. Woningcorporaties hebben ongeveer 2,4 miljoen woningen in Nederland in hun bezit. Dit is driekwart van alle huurwoningen en plusminus 35 procent van alle woningen in Nederland. In wijken die momenteel eventueel in aanmerking komen voor een gebiedsontwikkeling bezitten corporaties vaak meer dan de helft van het aantal woningen. Woningcorporaties hadden in eerste instantie de rol van uitvoerder van bouw en beheer, maar nu woningcorporaties zelfstandig zijn wordt er vooral gestreefd naar een goed verhuurbare woningvoorraad met optimaal rendement. De corporaties hebben echter nog wel hun maatschappelijke taak, waardoor ze steeds meer nevenactiviteiten organiseren, om dit te kunnen financieren. Mede hierdoor zijn corporaties een belangrijke speler in wijken. Hiernaast hebben ze vaak veel grond en vastgoed, kennen ze de lokale markt en de gemeente. Meer over de rol van corporaties is te vinden in paragraaf 2.3.3.

#### *Marktpartijen*

Marktpartijen spelen een steeds grotere rol in de woonwijk. Waar traditioneel beleggers alleen nog winkelcentra en particuliere huurwoningen beheerden, gaan nu projectontwikkelaars een steeds grotere rol in de wijk spelen. Ontwikkelaars verwerven actief (grond-)posities, bijvoorbeeld door vastgoed van beleggers over te nemen. Voor deze marktpartijen is het van belang om posities in de bestaande stad te verwerven, omdat de komende jaren het accent in

---

de ontwikkeling van bouwproductie zal verschuiven van nieuwbouwproductie in uitbreidingslocaties naar herstructurering in de bestaande stad (Hereijgers & Van Velzen, 2001).

Door deze ontwikkeling worden, in lijn met de verschuiving van government naar governance (zie ook 2.3.1), veel ontwikkelingen in de woonwijk georganiseerd in constructies waarin zowel de overheid, woningcorporaties als ontwikkelaars een aandeel hebben.

#### *Bewoners*

Bewoners krijgen de laatste jaren ook een steeds belangrijkere rol in de woonwijk. Bewonersparticipatie is een trend van de laatste jaren die zijn uitvloeisel in allerlei beleidsvelden vindt. Motieven voor een grotere participatie van bewoners zijn: vergroten van draagvlak voor het plan, vergroten van betrokkenheid bij de wijk en het gebruiken van de ervaring van bewoners om de kwaliteit van het plan te verhogen

#### *Overige actoren*

Andere actoren in de woonwijk zijn actoren die een gebouw van behoorlijke omvang bezitten. Vaak zijn dit non-profit instellingen als onderwijs- of zorginstellingen. Deze instellingen zijn vaak gevestigd op strategische locaties in de wijk.

### **2.1.4 Waardering van een woonwijk**

Om een idee te krijgen hoe hun wijken er bij liggen waarderen woningcorporaties hun wijken. Vaak worden wijken economisch gewaardeerd. De waarde van het vastgoed wordt bekeken en als dat te laag is wordt er overgegaan tot een gebiedsontwikkeling, vaak in de vorm van herstructurering.

De laatste jaren laait de discussie op of wijken niet breder gewaardeerd moeten worden. Zou je andere aspecten meepakken in de waardering, zoals sociale, fysieke of culturele aspecten, dan krijg wordt er wellicht een heel ander beeld van de situatie in de wijk verkregen waardoor andere oplossingen ineens mogelijk lijken.

In de praktijk blijkt dat dit echter nauwelijks gebeurt. De corporaties zijn tegenwoordig veelkoppige monsters (zie ook paragraaf 2.3.3) waarbij bepaalde takken van de corporatie alleen maar kijken naar rendement op de eigen voorraad. Daarnaast worden corporaties sinds de verzelfstandiging nauwelijks afgerekend op de bredere situatie in 'hun' wijken, waardoor ze niet kritisch zijn. Ook is het met het oog op het imago van de corporatie niet goed om toe te geven dat de wijk er niet zo goed voor staat.

### *Bestaande tools*

Er zijn al wel instrumenten die wijken waarderen, maar dan vooral op één peiler tegelijk. Voorbeelden hiervan zijn:

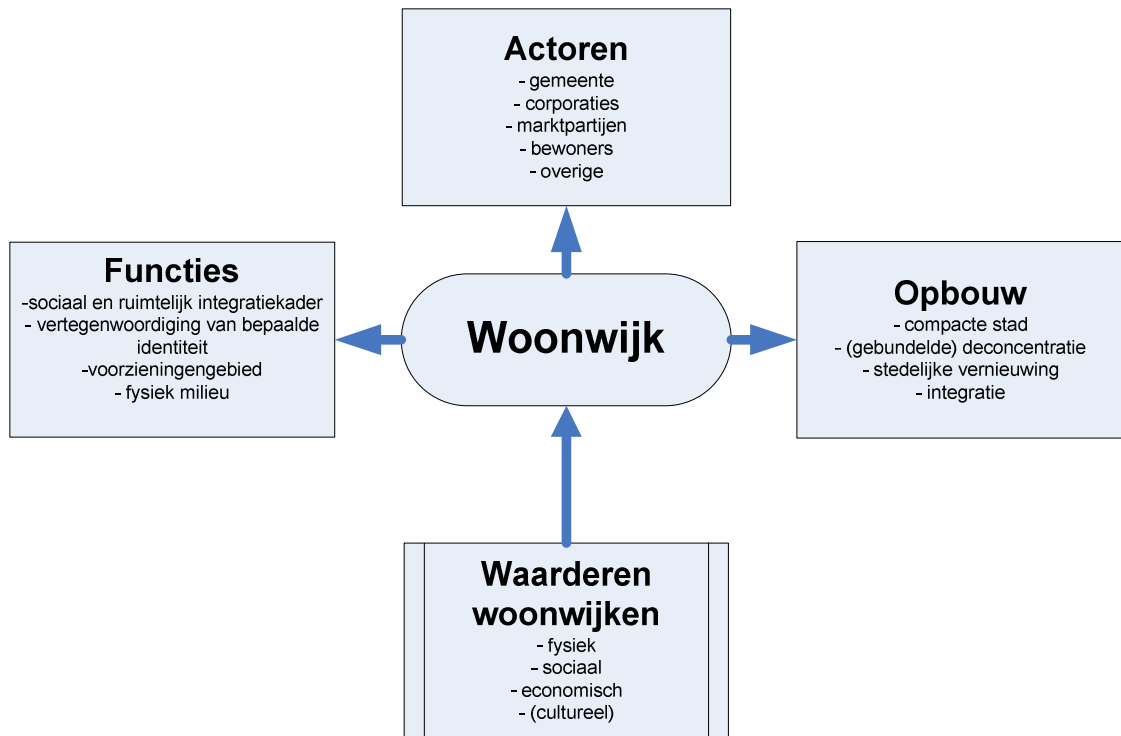
- leefbaarheidmonitoren zoals Lemon (waarbij bewoners rapportcijfers geven over hun buurt aan de hand van diverse punten en zo een score van de leefbaarheid in de wijk geven. Dit onderzoek wordt jaarlijks uitgevoerd door RIGO, waardoor er ook te zien is of een wijk voor- of achteruit gaat)
- woonbelevingonderzoeken als Smart Agent (hoe beleeft de bewoner de buurt en wat zijn zijn/haar wensen?)
- waardeontwikkelingwijzers als de Aedex (voor het meten van bedrijfseconomische en maatschappelijke prestaties van het geëxploiteerde vastgoed)
- eigen gegevens zoals het energielabel van woningen, de mutatiegraad in een wijk en de kosten voor onderhoud van een woning

Er zijn woningcorporaties die deze instrumenten gebruiken om een idee te krijgen van de tevredenheid en de wensen van de bewoners of de ontwikkeling van de waarde van het vastgoed. Echter geven deze instrumenten losse scores van de wijk. Hoe de wijk er 'gemiddeld' voor staat blijft onduidelijk. Hierdoor is het lastig om te sturen op de uitkomsten van deze instrumenten.

### **2.1.5 Conclusie**

Na deze paragraaf kan geconcludeerd worden dat een woonwijk inderdaad meer is dan alleen een buurt die vooral uit huizen bestaat. De woonwijk staat in een constant spanningsveld waar verschillende actoren bij betrokken zijn. De rol van de wijk verandert regelmatig door demografische en sociale ontwikkelingen en een veranderende kijk van de overheid op de woonwijk. In deze spanningsvelden heeft de woonwijk wel immer verschillende functies te vervullen. Door de complexe wereld waarin een woonwijk zich begeeft is het tot dusver lastig gebleken een woonwijk te waarderen. Dit gebeurde in eerste instantie vooral op economisch oogpunt, maar de laatste jaren worden ook andere aspecten belangrijk gevonden en zijn er instrumenten in opkomst die ook die aspecten waarderen.

In het schema op de volgende pagina staat 'de complexe wereld' van de woonwijk uitgebeeld.



*Figuur 3: De 'complexe wereld' van de woonwijk*

## 2.2 Beleid aangaande woonwijken

Woningcorporaties hebben te maken met beleid. Eerst was dit ook nog beleid op lokaal niveau (van gemeenten), sinds corporaties zelfstandig zijn hebben ze vrijwel alleen te maken met beleid op nationaal niveau (zie hiervoor ook paragraaf 2.3.3). In deze paragraaf wordt een geschiedenis van het beleid besproken en daarna ingegaan op huidig beleid waar corporaties mee te maken hebben.

### 2.2.1 Geschiedenis beleid

De laatste decennia heeft het beleid aangaande woonwijken nogal een ontwikkeling doorgemaakt. Vanaf het moment dat de overheid ruimtelijke ordening als discipline ging beoefenen zijn er een aantal fases te onderscheiden met betrekking op woonwijken.

In de jaren zestig was er in de ruimtelijke ordening nog weinig aandacht voor woonwijken. De nadruk lag in deze tijd vooral op een ordelijk verloop van het urbanisatieproces door middel van gebundelde deconcentratie.

De aandacht voor de stad groeide in de jaren zeventig door middel van stadsvernieuwing. Deze stadsvernieuwing richtte zich aanvankelijk op grootschalig onderhoud en het bouwen van nieuwe woningen voor de locale, vaak weinig daadkrachtig bevolking ('bouwen voor de buurt'). Deze werkwijze had echter twee nadelen: door de louter fysieke aanpak van de stadsvernieuwing bleven de steden kampen met veel sociale problemen zoals werkloosheid. Daarnaast versterkte het 'bouwen voor de buurt' de eenzijdige woningvoorraad met vooral goedkope, vaak minder aantrekkelijke woningen.

Door de crisis in de jaren tachtig steeg de werkloosheid in de grote steden tot ver boven het (toch al hoge) landelijk gemiddelde. Om deze reden ontstond halverwege de jaren tachtig, toen de economie weer aan begon te trekken het *Probleemcirculatiegebiedenbeleid* (PCG-beleid). Doel hiervan was sociale achterstanden in stadswijken te verminderen door een meer gebiedsgerichte aanpak te voeren en sociaal-economische maatregelen te treffen. Het PCG-beleid had een integrale aanpak van stedelijke achterstandsgebieden als doel en kan worden gezien als prelude van de sociale pijler van het latere Grotestedenbeleid.

De opvolger van het PCG-beleid was in de jaren negentig de *sociale vernieuwing*. Centraal hierbij stond verbetering van het leefklimaat in achterstandswijken, vermindering van achterstanden in het onderwijs en in zorg en welzijn en de vermindering van werkloosheid onder achterstandsgroepen. Met hun doelen waren zowel de sociale vernieuwing als het PCG-beleid typische producten van de Nederlandse verzorgingsstaat. Grootstedelijke problemen werden bestreden met een beleid gericht op de onderkant van de woning- en arbeidsmarkt (Verwest et al, 2006).

---

Na deze periode werden economie en marktwerking belangrijker in het stedelijke beleid: het stimuleren van de economie gold als hét middel om grootstedelijke problemen op te lossen. Kenmerkend voor deze periode was de nota *Beleid voor stadsvernieuwing in de toekomst* ("Belstato"). In deze nota wordt de afbouw van de stadsvernieuwing afgekondigd: stadsvernieuwing werd beschouwd als een inhaaloperatie van achterstallig onderhoud en verwaarlozing. Lokale partijen zouden nu zelf de noodzakelijke kosten in naoorlogse wijken moeten kunnen bekostigen; gemeenten bijvoorbeeld uit gronduitgifte en normale onderhoudsmiddelen, corporaties uit huurverhogingen, woningverkoop en reserves. Toch bleek al snel dat zonder substantiële bijdragen van het rijk de resterende investeringsopgave niet op gang kon komen. Kritieken kwamen van de vier grote steden (met de rapportage 'Afmaken' (1992)) en 23 middelgrote steden (met de rapportage 'Een extra zorg om achterstand' (1992)).

Als reactie op deze kritieken wordt er in 1995 een convenant ondertekend door het kabinet en 15 grote steden, dat de basis vormt voor het Grotestedenbeleid. Dit beleid is momenteel nog steeds van kracht.

### **2.2.2. Huidig beleid**

Momenteel is er verschillend beleid gericht op woonwijken, zowel op nationaal niveau als op lagere schaalniveaus. Hieronder zal een overzicht worden gegeven welk beleid er momenteel geldt op (voornamelijk) nationaal niveau. Op lagere schaalniveaus verschilt het beleid per gemeente, waardoor het niet interessant is om dat hier te behandelen.

#### *Grotestedenbeleid*

Op nationaal niveau is het belangrijkste beleid aangaande woonwijken momenteel het eerder genoemde Grotestedenbeleid. Doelstelling van dit Grotestedenbeleid is om de positie van de steden te versterken en om een tweedeling te voorkomen (VROM-raad, 2001). Het ministerie van VROM vat het Grotestedenbeleid als volgt samen: "Grotestedenbeleid wordt gelegitimeerd vanuit het landelijke welvaartsargument (de steden zijn de motor van de landelijke economie), vanuit het landelijk sociale/rechtvaardigheidsargument (vermindering van verschillen in sociaal-economische positie binnen steden en tussen steden; tegengaan van maatschappelijke onrust en het bewaken van de veiligheid) en vanuit het argument dat de benodigde investeringen de financiële spankracht van gemeenten te boven gaat."

Engbersen et al (2007) typeren het Grotestedenbeleid aan de hand van een aantal kenmerken:

- *Gebiedsgerichte aanpak*. Het Grotestedenbeleid is gebaseerd op de wijkgedachte: stedelijk problemen zijn niet alleen geconcentreerd in wijken, ze moeten ook in deze wijken aangepakt worden.

- *Integrale aanpak van problemen.* In het Grotestedenbeleid staat men achter het idee dat problemen in wijken onderling samenhangen en daardoor ook in onderlinge samenhang moeten worden aangepakt. Op wijkniveau wordt een dergelijke integrale aanpak mogelijk geacht.
- *Nadruk op bestuurlijke coördinatie.* Het streven om stedelijke problemen op een integrale manier aan te pakken leidt in de praktijk tot een sterke nadruk op bestuurlijke coördinatie. In het Grotestedenbeleid gaat men er van uit dat voorbij moet worden gegaan aan de traditionele grenzen van bestaand beleid, bureaucratische structuren en professionele disciplines.
- *Beleid van onderaf.* Volgens Van Putten (2006) moet het beleid gebaseerd op het Grotestedenbeleid 'van onderaf gestalte krijgen'. De burger en de lokale overheid hebben beter zicht op de lokale problemen dan de landelijke overheid.
- *Nadruk op planmatigheid, resultaat en verantwoording van beleid.* Vanaf het begin af aan lag de nadruk bij het Grotestedenbeleid op het resultaat. Dit leidde in de praktijk tot een wens naar gemeenten om een samenhangende, programmatische en resultaatgerichte manier van werken te realiseren (Van Putten, 2006). Steden moeten tegenwoordig meerjarige ontwikkelingsprogramma's (MOP) opstellen, met daarin hun doelstellingen en de manier waarop ze deze willen bereiken. Uiteindelijk worden ze aan de hand van deze MOP's ook getoetst door het Rijk over de besteding van de gelden.

Het Grotestedenbeleid bevindt zich inmiddels in de derde convenant periode en wordt in 2009 opnieuw geëvalueerd om er vervolgens waarschijnlijk mee verder te gaan (Van der Wouden, 2007). Toch hebben verschillende academici nogal wat kritiekpunten op het huidige Grotestedenbeleid. Zo is in governance regelingen vaak niet duidelijk wie er verantwoordelijk is als een project niet succesvol is. Daarnaast is door het grotere aantal betrokkenen de kans op tegenstrijdige doelen groter. Als laatste zouden samenwerkingsverbanden niet toegankelijk genoeg zijn, waardoor beslissingen alleen in het belang zijn van diegene die wel betrokken zijn, in plaats van in het belang van de hele gemeenschap (Beaumont et al, 2009)

#### *Ander beleid*

Sinds 2000 verstrekt de Rijksoverheid aan de hand van het *Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing* (ISV) iedere vijf jaar een budget aan gemeenten ter ondersteuning en stimulering van stedelijke vernieuwing, zoals bedoeld in de Nota Stedelijke Vernieuwing (1997), die kan worden gezien als invulling van de fysieke pijler van het Grotestedenbeleid (Ministerie van VROM, 1997). Door deze nota is de nadruk in wijken eind jaren negentig komen te liggen op differentiatie van woning en bevolking. Priemus (1997) stelt dat de Nota Stedelijke vernieuwing de indruk wekt dat de oplossing voor de algehele wijkproblematiek ligt in het aantrekken van mensen met een bovenmodaal inkomen van buiten de wijk.

---

Het ISV wat voor deze stedelijke vernieuwing beschikbaar wordt gesteld wordt gemonitord aan de hand van de monitor Stedelijke vernieuwing. Gemeenten hebben hiervoor zes procesmatige en zes inhoudelijke prestatievelden. Daarnaast is het ISV 'trigger money': gemeenten hebben een initiërende en regisserende rol, hun publieke bijdragen moeten daarbij resulteren tot private investeringen van corporaties, vastgoedbeleggers, bedrijven en woningeigenaren. Elke ISV euro moet daarbij tien euro bij anderen losmaken (Smit, 2002).

In 2000 heeft het toenmalige kabinet de Nota Mensen, Wensen, Wonen (kortweg Nota Wonen) gepresenteerd. In deze nota is de nadruk komen te liggen op de kwaliteit van het wonen, na de jarenlange strijd tegen het kwantitatieve woningtekort. De kwaliteit van de woningen zou door de economische groei en de daarmee samenhangende vraag naar ruimte en kwaliteit, plus de individualisering en emancipatie van de burger op de woningmarkt niet meer voldoen aan de huidige eisen (Helleman 2008).

Ook kiest het rijk in deze nota voor een meer betrokken opstelling dan in de jaren negentig, na de verzelfstandiging en decentralisatie van beleid naar gemeenten en corporaties die toch te afstandelijk bleek: "Vanuit zijn specifieke deskundigheid en visie en zijn positie als weten regelgever is het rijk één van de partners bij de lokale en regionale uitvoering van het woonbeleid" (Ministerie van VROM, 2000).

Momenteel heeft het kabinet veertig wijken in 18 steden aangewezen als 'prachtwijken'. Deze wijken krijgen in de periode 2007-2017 een extra impuls op zowel het gebied van fysieke herstructurering als sociaaleconomische veranderingen. Aan de hand van de pijlers wonen, werken, leren en opgroeien, integreren en veiligheid wordt in dit project een integrale werkwijze gevoerd. De bedoeling van het project is dat de gemeenten een zogenaamd wijkenactieplan opstellen. Het Rijk heeft een rol als aanjager en inspirator (Ministerie van VROM, 2007).

De wijken zijn gekozen op basis van vier punten:

- sociaaleconomische achterstanden (inkomen, werk en opleiding)
- fysieke achterstanden (klein, oude en goedkope woningen)
- sociale problemen (bewonersoordeel bekladding van muren/gebouwen, vernieling van openbare voorzieningen, overlast door directe burens, overlast door omwonenden, angst om lastig gevallen of beroofd te worden.
- fysieke problemen (bewonersoordeel over tevredenheid met de huidige woning en woonomgeving, mate van verhuisgeneigdheid, overlast door geluid, stank, stof, vuil en verkeer, onveiligheid als gevolg van de verkeerssituatie).

Op lagere schaalniveaus is er ook voldoende beleid aangaande woonwijken. Er is echter voor gekozen dit hier niet te bespreken aangezien dit niet heel erg van elkaar zal verschillen gezien het feit dat het is gebaseerd op het beleid op nationaal niveau. De verschillen die er zijn zal



beleid wat toegespitst is op de locatie, wat niet relevant is om hier te bespreken. Wel zullen enkele locaties besproken worden in de volgende hoofdstukken.

---

## 2.3 Ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening

In deze paragraaf worden voor woningcorporaties relevante veranderingen in de ruimtelijke ordening van de laatste tijd besproken. Eerst wordt ingegaan op een belangrijke verandering voor alle actoren die met een (veranderende) woonwijk te maken hebben: de verschuiving van government, waarbij de sturing vanuit de overheid kwam, naar governance, waarbij ook andere actoren bij de besluitvorming werden betrokken. Hiernaast wordt ingegaan op schaalvergroting door fusies bij corporaties, dat ook zorgde voor een andere werkwijze aldaar. Als laatste wordt de veranderende rol van corporaties, vooral door het veranderen van hun positie door de overheid, besproken.

### 2.3.1 Van (urban) government naar (urban) governance

In de laatste twee decennia is er een ontwikkeling gaande in het maken en uitvoeren van stedelijk beleid. Waar voor de jaren negentig beleid op overheidsniveau werd gemaakt en vervolgens door corporaties werd uitgevoerd, wordt beleid nu vaak door de overheid in samenwerking met betrokkenen, zoals corporaties, maar ook bewoners, gemaakt. Deze ontwikkeling is het gevolg van twee factoren.

Andersen en van Kempen (2001) wijden het ontstaan van deze *urban governance* aan het ontstaan van sociaal gefragmenteerde steden. In een aantal steden die zij bestudeerd hebben blijkt dat steden uiteenvallen in 'losse' gebieden, waarbij een deel van deze gebieden bevolkt wordt door de huishoudens die wel mee konden komen met maatschappelijke en sociale veranderingen, maar ook een deel die niet mee konden met deze ontwikkelingen waardoor ze bijvoorbeeld ongeschoold en/of werkloos zijn. Door deze fragmentatie is het besef ontstaan dat een algemeen en sectoraal beleid niet werkt. Hierdoor is men overgestapt op een meer gebiedsgerichte aanpak, waarbij beleid wordt ontwikkeld in samenspraak met de belanghebbenden (Bolt et al, 2004).

Een andere reden voor het ontstaan van urban governance is de toenemende eisen die gesteld worden aan beleid. Steden moeten behalve zorgen voor haar bevolking in een steeds meer diverse stad, ook concurreren qua economie en steeds meer rekening houden met milieu en duurzaamheid. Deze eisen vragen nogal wat kennis, vaardigheden en bovenal menskracht. Door het inschakelen van private partijen, maar ook bijvoorbeeld bewoners, kan de slagvaardigheid van een stad aanzienlijk vergroot worden (Friedrichs, 2001)

Door Andersen en Van Kempen (2003) worden vijf veranderingen waardoor urban governance wordt gekenmerkt onderscheiden:

1. *Van government naar governance*. Los van de ontwikkelingen op het gebied van stedelijk beleid is er de laatste decennia ook een ontwikkeling geweest van decentralisatie, deconcentratie en privatisering van overheidsinstanties.

2. *Empowerment van bewoners en buurten.* Waar vroeger de overheid nog de enige actor was, worden tegenwoordig ook marktpartijen en burgers bij het besluitvormingsproces betrokken. Daarbij nemen burgers ook geen genoegen meer met alleen uitleg op een inspraakavond, ze bepalen liever zelf wat er gebeurt (Stokmans, 2003)
3. *Overgang van algemeen naar gebiedsgericht beleid.* Hiervoor worden drie argumenten aangehaald. Allereerst is de kans om meerdere vraagstukken tegelijk aan te pakken een reden om beleid op een specifiek gebied te richten. Ook is het een geliefd instrument bij politici, omdat de resultaten van de aanpak direct zichtbaar zijn. Als laatste biedt deze aanpak meer kansen om samenwerkingsverbanden aan te gaan met bewoners en ook marktpartijen. Het Grotestedenbeleid is een voorbeeld van gebiedsgericht beleid (zie ook 2.2.2).
4. *Van sectoraal naar integraal beleid.* Sociale thema's kunnen tegenwoordig bijna niet meer los worden gezien van fysieke ingrepen in de wijk. Er zijn twee redenen voor deze meer integrale aanpak aan te wijzen. Allereerst komt dit door de verschillende overheidssectoren die zich met een wijk bezig houden. Men wist vaak van elkaar niet waar ze mee bezig waren. Door een wijk integraal aan te pakken kunnen verschillende programma's op elkaar afgestemd worden. Hiernaast is er ook een inhoudelijke reden voor integraal beleid: alles hangt met elkaar samen, daardoor is het zaak om ook naar de effecten van een bepaald project of programma te kijken.
5. *Convenanten.* Samenwerking met andere partijen is bijna onvermijdelijk bij een integrale en gebiedsgerichte aanpak. Hiervoor zijn duidelijke afspraken nodig. Vaak treed bij dit soort convenanten de overheid op als (mede-)financier van een project of programma en zijn andere partijen als corporaties of ontwikkelaars al dan niet gezamenlijk verantwoordelijk voor de uitvoering.

Urban governance lijkt inmiddels de normaalste zaak van de wereld bij het benaderen van stedelijke vraagstukken. Echter, om de urban governance toepassingen echt te kunnen begrijpen dient er nog meer onderzoek gedaan te worden, vooral op het gebied van de context gevoeligheid van urban governance in Nederland (Beaumont et al, 2009).

### **2.3.2 Het fuseren van woningcorporaties**

Vanaf het begin van de jaren negentig zijn corporaties in een groot tempo gaan fuseren. Door de ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening en de daar mee samen hangende verzelfstandiging van woningcorporaties is het lastiger geworden om als kleine corporatie je woningbezit voldoende op peil te houden. De rol van corporaties is veranderd van het verhuren en onderhouden van woningen naar projectontwikkeling. Corporaties moeten het

---

tegenwoordig doen zonder overheidssteun. Voor investeringen in wijken en woningen is wel geld nodig, met daarbij menskracht en visie. Door te gaan fuseren kunnen corporaties efficiënter werken en hun daadkracht vergroten, waardoor investeringen in hun wijk mogelijk blijven. Na een fusie ontstaat een krachtigere organisatie, die meer kan doen en meer risico kan nemen. Ook wordt zo het bezit in de wijk, die vaak verdeeld is over meerder corporaties, vergroot. Een niet rationeel argument voor een fusie is dat corporaties vaak ambitieuzer zijn sinds ze zelfstandig zijn

De fusies hebben ook een keerzijde. Vaak rommelen de te fuseren corporaties verder met hun eigen procedures en gewoontes. Eenduidig leiderschap is er veelal niet (Boot, ?). Andere nadelen van fusies zijn dat het vaak lang duurt voordat er een nieuwe organisatie staat, omdat er veel tijd en energie gaat zitten in de herontwikkeling van de organisatiestructuur. Ook zijn er in een grotere organisatie meer lagen, waardoor men hier meer last heeft van bureaucraties. Sommige gefuseerde corporaties overwegen zelfs om weer terug naar kleinere organisaties om het verschil tussen de top van het bedrijf en de uitvoering te verkleinen.

### **2.3.3 De (veranderende) rol van woningcorporaties**

#### *Een korte geschiedenis*

De rol van woningcorporaties is de laatste decennia, maar vooral de afgelopen jaren, behoorlijk veranderd. Vanaf de jaren vijftig, die nog werden gekenmerkt door sterke overheidssturing door de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog, zijn de corporaties in Nederland steeds zelfstandiger geworden. De eerste zet hiertoe was de wijziging van de woningwet in 1962, waarin woningcorporaties voorrang kregen op de gemeente bij nieuwbouw. In 1969 werd dit beleid nog eens aangescherpt door te stellen dat gemeenten alleen mochten bouwen als aangetoond werd dat corporaties hiertoe niet in staat waren.

De corporaties waren in deze tijd echter nog wel financieel afhankelijk van de overheid. Dit veranderde na een rapport van de commissie De Roos die reeds in 1958 door de minister was ingesteld. De commissie concludeerde dat corporaties te weinig eigen financiële middelen hadden om zelfstandig te worden. Zij beval hierop aan dat commissies zich niet meer alleen op de zwakste groepen moesten richten, de terugbetalingsplicht van overheidssubsidies moest worden afgeschaft, er mogelijkheid tot fondsvorming moest komen en management van corporaties kwalitatief beter moest.

De implementatie van deze aanbevelingen kwam pas in 1977 toen het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) werd ingevoerd. De financiële zelfstandigheid werd in de jaren tachtig versterkt door de mogelijkheid voor corporaties om eigen vermogen te vormen,

wat kon ontstaan door het aflossen van woningwetleningen tegen lage rente. Ook werden het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centrale Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) opgericht, waardoor er voor woningcorporaties een financiële zekerheidsstructuur werd gevormd.

In de jaren negentig werd de verzelfstandiging van corporaties doorgezet. Aan de hand van de 'Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig' werden bevoegdheden, verantwoordelijkheden en risico's meer gedecentraliseerd van Rijk naar lagere overheden en woningcorporaties verder verzelfstandigd (Van de Ven, 1995). Drie ontwikkelingen waren het gevolg van dit beleid:

- het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) in 1993. Hierin zijn de taken en verantwoordelijkheden van woningcorporaties vastgelegd. Het grote verschil met zijn voorganger (BTIV) is verantwoording van en toezicht op beleid achteraf in plaats van vooraf.
- de brutering in 1995. Hierbij werden uitstaande Rijksleningen aan woningcorporaties afgekocht tegen het recht van corporaties op exploitatiesubsidies van het Rijk. Hierdoor werd de financiële band tussen woningcorporaties en overheid nog losser.
- afschaffing van objectsubsidies voor nieuwbouw en exploitatie van woningen.

#### *De huidige situatie*

Momenteel is het nog onduidelijk wat in de toekomst de rol van de woningcorporaties zou moeten zijn. Onder de noemer van 'De Grote Beweging' denken het Rijk en de corporaties momenteel na over de positie die corporaties in de toekomst in zouden moeten nemen. Op dit moment is alleen het huurbeleid uitgewerkt, maar wat corporaties wel en niet mogen, onder welke voorwaarden ze bepaalde activiteiten mogen ondernemen en hoe toezicht en legitimatie op corporatieactiviteiten is vormgegeven is vaak onduidelijk. De vernieuwing van de 'governance' van de corporaties, met nieuwe verhoudingen tussen woningcorporaties, het Rijk en andere belanghouders, moet nog vorm gegeven worden.

---

## 2.4 Conclusie: naar een theoretisch kader

In deze paragraaf worden conclusies verbonden aan voorgaande paragrafen. Deze conclusies zullen vertaald worden in een kader welke uiteindelijk de basis vormt voor het daadwerkelijke onderzoek. Dit theoretisch kader en de conclusies zullen in het laatste hoofdstuk van dit rapport ook gebruikt worden om de empirie aan te toetsen.

### 2.4.1 Conclusie

Wat geconcludeerd kan worden na het bespreken van de drie factoren waarmee woningcorporaties te maken hebben bij het waarderen van wijken en het aangaan van gebiedsontwikkelingsopgaven (woonwijken an sich, beleid en de ruimtelijke ordening) is het feit dat er momenteel een hoop onzekerheid voor woningcorporaties heerst.

Wanneer wordt gekeken naar de woonwijk an sich kan worden gesteld dat wijken ieder decennium op een andere manier benaderd worden. Dit komt enerzijds door de ontwikkelingen van die tijd, maar anderzijds doordat de voorgaande benadering vaak toch niet bleek te werken. Momenteel is *integratie* (van zowel allochtonen als beleidsvelden) het credo in de woonwijk, waarbij de integratie van beleidsvelden zijn vruchten af lijkt te werpen (al is deze situatie nog wel wennen), maar de integratie van allochtonen de nodige kritiek te verduren krijgt.

Wijken worden vaak economisch gewaardeerd. Methoden om andere aspecten te waarderen zijn wel in opkomst, maar worden nog lang niet bij alle corporaties toegepast en de rol van deze waarderinginstrumenten is vaak nog onduidelijk.

Als wordt gekeken naar het beleid waarmee woningcorporaties mee te maken hadden en momenteel hebben kan worden geconcludeerd dat ook hier geen harde zekerheid voor de nabije toekomst is. Het Grotestedenbeleid wordt voortgezet, maar kan ook rekenen op kritiek vanuit met name wetenschappelijke kringen. Of de inzet in de veertig prachtwijken werkt moet blijken in 2017, maar heeft in ieder geval als kritiekpunt dat andere wijken worden vergeten.

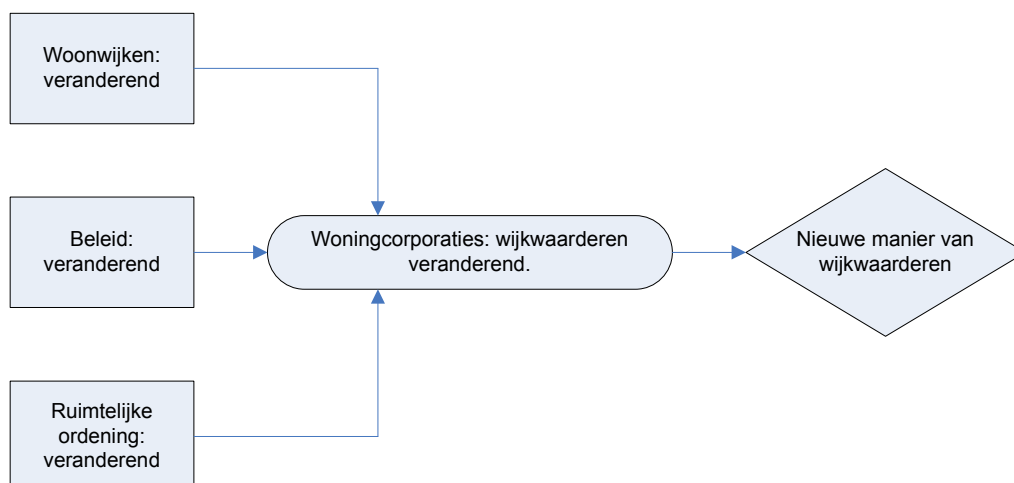
Op het gebied van ruimtelijke ordening is de laatste tijd een overgang van government naar governance gaande. Kwesties worden 'met zijn allen' aangepakt, in plaats van door de overheid die het vervolgens opdraagt aan onderliggende partijen. Deze aanpak wordt door zowel overheid als andere actoren als positief ervaren, hoewel het wel wennen is. Om de urban governance toepassingen echt te kunnen begrijpen is meer onderzoek nodig.

Wanneer op dit gebied alleen naar woningcorporaties wordt gekeken valt op dat de rol van deze corporaties de laatste twee decennia aan het veranderen is. Corporaties zijn zelfstandig geworden en hebben hierdoor naast huisvesting meer taken op zich genomen. Daarnaast is er, mede door de hiervoor genoemde ontwikkeling, sprake van schaalvergroting in de corporatiewereld door fusies. Deze twee ontwikkelingen zijn voor corporaties erg wettelijk en vaak hebben ze nog niet de kennis en ervaring in huis om ze een hoofd te bieden.

Door al deze onzekerheden kunnen corporaties vaak niet optimaal met hun kernactiviteiten bezig zijn. Gebiedsontwikkelingen in woonwijken worden door veel corporaties verschillend benaderd doordat weinig corporaties momenteel weten hoe dit het beste kan. Hier ligt voor veel corporaties een kans.

### 2.4.2 Theoretisch kader

In onderstaand schema staan bovenstaande conclusies vertaald naar een basis voor het empirische gedeelte van dit onderzoek. Momenteel staan we in de huidige situatie en worden wijken op een bepaalde manier gewaardeerd. Echter vinden er ontwikkelingen plaats die voor onzekerheid zorgen bij woningcorporaties. De toekomstige situatie is hierdoor onduidelijk. Hoe wijken in de toekomst het beste gewaardeerd kunnen worden is daardoor ook niet helder. De conclusie van dit onderzoek moet die vraag uiteindelijk gaan beantwoorden. In het empirische gedeelte van het onderzoek worden de ontwikkelingen die in het theoretisch hoofdstuk gesteld zijn getoetst aan de werkelijkheid.



Figuur 4: het theoretisch kader

---



### 3. Case studies

In dit hoofdstuk wordt empirisch onderzocht hoe wijken momenteel gewaardeerd worden door woningcorporaties. Hun ervaringen met, hun visies op en hun wensen aangaande het wijk waarden komen in dit hoofdstuk naar voren. Dit gebeurt aan de hand van vier case studies die vooral door middel van interviews met vijf woningcorporaties onderzocht zijn. Hiernaast is ook informatie onttrokken uit schriftelijke bronnen van de corporaties.

In de eerst paragraaf van dit hoofdstuk worden de keuzes voor de cases verantwoord, waarna de vier cases aan de hand van het *huidige beleid* van de corporaties aangaande wijken en hun visie aangaande het *waarderen van wijken* worden behandeld. De resultaten van dit hoofdstuk zullen geanalyseerd worden in hoofdstuk 4.

#### 3.1 Verantwoording cases

Voor dit onderzoek zijn vier cases onderzocht om een beeld te krijgen van het waarden van wijken in de praktijk. Deze cases zijn gekoppeld aan vijf woningcorporaties. Van deze woningcorporaties is onderzocht wat hun ervaring is met en hun visie is op het waarden van woonwijken. Deze vijf woningcorporaties zijn gekozen op basis van het feit dat ze allemaal een interessante insteek voor het onderzoek hebben. Ze zijn zowel qua type corporatie als qua geografische ligging verschillend en op deze manier bespiegelen zij ieder een onderdeel van de problematiek/actualiteiten op de woningcorporatiemarkt. Hieronder staan de vijf woningcorporaties die onderzocht zijn met daarbij de redenen waarom ze onderzocht zijn.

##### *Lefier (Zuidoost Drenthe)*

Lefier Zuidoost Drenthe (tot 01-01-'09 Wooncom) is gekozen vanwege hun projecten in het kader van 'Emmen Revisited'. Dit project is een in Nederland vrij unieke wijkaanpak, waar ook de sociale en leefbaarheidpeiler belangrijk worden gevonden. Wijken worden hier breder aangepakt dan meestal het geval is. Dit is ook interessant voor het waarden van wijken. Hierom wordt in de keuzen gekeken van een woningcorporatie die hier al redelijk ver mee lijkt.

##### *Lefier (Groningen)*

Lefier Groningen (tot 01-01-'09 In) wordt onderzocht vanwege het feit dat zij een fusiecorporatie zijn. In het theoretisch kader is het fuseren van woningcorporaties als mogelijke oorzaak voor het feit dat woningcorporaties nog niet in staat zijn wijken breed te waarden. Met deze case kan onderzocht worden of dit het geval is. Een van de corporaties waarmee In is gefuseerd is Wooncom in Emmen (nu Lefier Zuidoost Drenthe), welke in de eerste case is onderzocht. Hierom is ook gekozen voor Lefier Groningen als case.

---

*Parteon (Zaandam)*

Parteon is als case gebruikt vanwege het feit dat zij door bezuiniging moeten herorganiseren. Bij deze reorganisatie hoort ook een herverdeling van taken en verantwoordelijkheden. Hierdoor is het interessant om te zien hoe het waarden van wijken momenteel gaat en hoe dit zal gaan na de reorganisatie.

*Woningstichting Maasland (Maasland)/Woningstichting St. Willibrordus (Schipluiden)*

Woningstichting Maasland/Woningstichting St. Willibrordus is gekozen vanwege het feit dat zij een relatief kleine woningcorporatie zijn. Grote corporaties hebben vaak een uitgesproken visie, maar het is interessant om te zien hoe en of kleine corporaties met het waarden van wijken omgaan, of dat dit vanwege hun mogelijkheden nauwelijks, of juist puur economisch wordt gedaan.

## 3.2 Lefier (Zuidoost Drenthe)

*De informatie voor deze case is hoofdzakelijk afkomstig uit een interview met Paul Looije portefeuillemanager, bij Lefier, op 24-06-'09.*

Lefier is een woningcorporatie die op 1 januari 2009 is ontstaan uit een fusie tussen de woningcorporaties In (Groningen), Volksbelang (Hoogezand-Sappemeer en Stadskanaal) en Wooncom (regio Emmen). De fusie heeft als doel met een groter vermogen en een grotere vastgoedportefeuille risico's beter te kunnen spreiden en kansen sneller te kunnen oppakken. Er kan meer betekend worden voor de wijken en buurten door geld en denkkracht samen te voegen. De opgaven zullen echter lokaal blijven, waarbij ieder van de drie regio's zijn eigen beleid voor de wijken en buurten zal houden.

Deze case is gericht op Lefier Zuidoost Drenthe. Deze case zal ook alleen hierop gericht zijn. Hun visie is als volgt beschreven:

*Lefier is een maatschappelijk betrokken, daadkrachtige organisatie die dicht bij zijn huurders en partners staat. De samenleving mag op Lefier rekenen. Verbonden doelgericht en integer.*

### **Werken aan een kansrijke omgeving**

*Ieder mens verdient kansen om mee te doen in onze samenleving en de regie te voeren over zijn of haar eigen leven. Lefier initieert of werkt mee aan ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan een inspirerende woonomgeving. Lefier investeert in maatschappelijke voorzieningen, kwetsbare groepen kunnen op bijzondere aandacht rekenen en Lefier stelt voldoende goede en betaalbare huisvesting beschikbaar. Lefier voelt zich verantwoordelijk en wil een rol van betekenis vervullen in die wijken, buurten, dorpen, steden en kernen waar ze woningen hebben of waar een beroep op Lefiers inzet wordt gedaan. Lefier is transparant over hun inzet en hun keuzes.*

### 3.2.1 Beleid voor woonwijken

Momenteel worden de wijken waar Lefier Zuidoost Drenthe bezit heeft vrij pragmatisch benaderd. De insteek is dat wijken worden aangepakt vanuit fysieke problematiek. Wijken worden eventueel aangepakt op basis van ervaring of signalen uit de wijken. Bewoners van de wijken zijn hierin een belangrijke speler. Lefier Zuidoost Drenthe vindt dat de bewoners de wijkeigenaren zijn en vinden daarom bewonersparticipatie ook erg belangrijk. Het afstoten van oude woningen gebeurt bijvoorbeeld in samenspraak met de bewoners.

Momenteel is het nog deze ervaring en signalen die het gevoel dat een wijk aangepakt moet worden voeden.

---

### *Emmen Revisited*

In Emmen is woningcorporatie Wooncom (het huidige Lefier) in 1997 in samenwerking met woningcorporatie Domesta en de gemeente Emmen gestart met het project *Emmen Revisited*. Dit vrij unieke project had als doel drie naoorlogse wijken in Emmen fysiek en sociaal te verbeteren. Samen met externe deskundigen vanuit zowel technische als sociale functies zijn mogelijke toekomstbeelden voor de drie wijken opgesteld. Ze moet rekening houden met stedenbouwkundige, volkshuisvestelijke en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen én zorgen voor een groot draagvlak bij de bewoners. Naast het verbeteren van de woningen is ook sociale veiligheid, participatie, activering, betrokkenheid en bestrijding van sociale uitsluiting van groot belang. Het meest unieke aan dit project is dat bewoners worden betrokken in alle onderdelen van de besluitvorming. Door deze benadering worden besluiten door alle deelnemers volledig gedragen.

De aanpak van Emmen Revisited is een succes gebleken. Alle partners en bewonersorganisaties zijn positief en de resultaten qua gehaalde doelstellingen zijn uitstekend. Fysiek zijn de wijken verbeterd, de sociale samenhang groeit en de scores in de belevingsonderzoeken kennen een duidelijk positieve tendens.

### **3.2.2 Waarderen van woonwijken**

Waar in het Emmen Revisited project de aanpak van de wijken wel breed wordt ingezet, is er bij het waarderen van de wijken nog geen brede insteek. Er is bij Lefier Zuidoost Drenthe wel tot doel gesteld een instrument te ontwikkelen waarmee de opgave voor de komende jaren duidelijk wordt, zodat men kan zien op welke plekken ze het hardst aan de slag moeten. Hierbij maken zij gebruik van bestaande instrumenten:

- de Aedex voor de waardeontwikkeling van het vastgoed
- Lemon onderzoek voor het monitoren van de leefbaarheid in de wijken
- verhuurbaarheidsgegevens

Op basis hiervan willen zij dan een prioritering voor 'hun' wijken en dorpen maken. Op deze manier kunnen zij het gevoel wat zij hebben over wijken kunnen objectiveren en op deze manier met harde cijfers komen, bijvoorbeeld voor iemand die er verder vanaf staat, zoals een bestuurder. Met deze harde cijfers zou het doel dan moeten zijn te voorkomen dat een wijk achter uit gaat. Wanneer dit soort ontwikkelingen voor gebleven worden houd je de bewoner tevreden, wat weer geld spaart (een mutatie kost de corporaties ongeveer zes- a zeventienhonderd euro).

De uitkomsten van een dergelijk instrument zouden ook interessant kunnen zijn voor de gemeente, als eigenaar van de openbare ruimte. Daarnaast hebben bewoners snel de neiging om naar de gemeenteraad te stappen als zij ontevreden zijn. Een dergelijk instrument zou dus

samen met de gemeente uitgevoerd moeten worden. In Emmen gebeurt dit al behoorlijk, omdat Emmen onder het Grotestedenbeleid valt.

Lefier Zuidoost Drenthe denkt dat een wijkwaarderingswijzer aantrekkelijk zou kunnen zijn, maar wijst daarbij wel op het feit dat er al verschillende monitoren zijn die wijken op een bepaalde manier waarderen. Daarbij hebben veel corporaties het idee dat ze hun eigen wijken wel kunnen waarderen, ook al gebeurt dit vooral op gevoel.

Als een nieuwe tool echter meerdere peilers tegelijk meeneemt, met daarbij een nadruk op het vastgoed, zou het echter zeker interessant kunnen zijn voor woningcorporaties. Dit zou dan wel een eenvoudige tool moeten zijn die ze zelf in kunnen voelen. Of het aantrekkelijk is om door een extern bureau te laten doen hangt af van de corporatie. Lefier heeft bijvoorbeeld hun onderzoeksgedeelte afgestoten, voor hen zou het dus wel aantrekkelijk kunnen zijn.

*"In het westen is minder vraag naar een wijkwaarderingstool. Door de gespannen woningmarkt daar worden de woningen toch wel verhuurd."*

Verder wordt aangegeven dat een wijkwaarderingstool alleen interessant is in steden waar woningen niet heel gemakkelijk verhuurd worden. In het westen is de vraag zo groot, dat woningcorporaties daar niet veel interesse zouden hebben in de een dergelijke tool, zeker niet met het makkelijker verhuren van woningen in het achterhoofd.

---

### 3.3 Lefier (Groningen)

*De informatie voor deze case is hoofdzakelijk afkomstig uit een interview met Peter de Vries, adviseur vastgoed bij Lefier, op 13-07-'09.*

*Voor het algemene verhaal over deze corporatie zie 3.1.1 Lefier Zuidoost Drenthe.*

Lefier Groningen is de voormalige woningcorporatie *In*. Op hun website staat hun missie en visie als volgt beschreven:

**Complete wijken met een eigen karakter**

*Lefier werkt aan de leefbare stad. Dat betekent ook werken aan complete wijken: Lefier wil dat in een wijk alles aanwezig is wat het wonen in die wijk prettig maakt. Het soort bebouwing, de voorzieningen, de sfeer en de sociale samenhang bepalen het specifieke karakter van een wijk. Dit eigen karakter wil Lefier behouden, niet alle wijken moeten hetzelfde zijn. Lefier investeert hiervoor in vastgoed én in sociale maatregelen. Wat een wijk compleet maakt is voor iedere wijk anders en dit wordt bepaald we in overleg met bewoners, collega corporaties, maatschappelijke instellingen en de gemeente. Lefier richt zich hierbij eerst op wijken waar ze al veel klanten hebben.*

**Zelf vormgeven aan woon- en leefomgeving**

*De visie van Lefier is dat wonen de persoonlijke ontwikkeling van mensen kan ondersteunen. Waar nodig geeft Lefier hulp en begeleiding op weg naar grotere zelfstandigheid en meer sociale binding. Klanten kunnen, binnen de grenzen van hun eigen mogelijkheden en de spelregels en leveringsvoorwaarden van Lefier, vormgeven aan hun eigen woon- en leefomgeving. Daar staat tegenover dat Lefier van klanten verwacht dat zij hun verantwoordelijkheid nemen voor het beheer van hun woning en woonomgeving*

**De wens van de klant, de wijk en de stad**

*De klant, een wijk of de stad hebben niet altijd dezelfde wensen. Lefier maakt deze spanning zichtbaar en bespreekbaar. Per situatie wordt gezocht naar de juiste balans tussen het individuele klantbelang en het collectieve wijk en/of stadsbelang.*

#### 3.3.1 Beleid voor woonwijken

Lefier Groningen maakt voor zijn bezit een *Strategisch Opgave Beleid (SOB)*. Dit komt voort uit het Strategisch voorraadbeleid, maar in het SOB ligt, naast vastgoedgerichte keuzes, ook meer de nadruk op sociaal maatschappelijke keuzes. Een SOB wordt gemaakt voor tien jaar en kan daarbij jaarlijks herzien worden. In een SOB worden keuzes gemaakt op financieel, technisch en volkshuisvestelijk gebied. Deze drie factoren worden zo zuiver mogelijk benaderd, wat wil zeggen dat de keuzes los van elkaar worden gemaakt.

De besluitvorming ten opzichte van het SOB wordt zo laag mogelijk in de organisatie genomen. Iedereen bij Lefier die betrokken is kan zich laten horen. Hierbij is de stem van de wijkconsulenten en huismeesters erg belangrijk, aangezien zij direct contact hebben met de bewoners en precies weten wat er in de wijken speelt.

De basis voor het SOB is in beginsel de stadsvisie, die wordt gemaakt in samenwerking met de Gemeente Groningen, de andere woningcorporaties in Groningen en andere betrokken partijen. Deze stadsvisie wordt vervolgens afgepeld naar een lager niveau. Via het SOB resulteert het uiteindelijk in wijkvisies. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van onder andere woningmarktonderzoeken (die ook door de gemeente worden uitgevoerd). Op deze manier kan de situatie in de wijken jaarlijks geijkt worden, waardoor het SOB eventueel jaarlijks bijgesteld kan worden.

### 3.3.2 Waarderen van woonwijken

De wijken waarin Lefier Groningen bezit heeft worden gewaardeerd aan de hand van de drie invalshoeken die bij het SOB de basis zijn: financieel, technisch en volkshuisvestelijk. Aan de hand van deze invalshoeken worden kenmerken van de wijk verzameld en krijgt de wijk (of delen van de wijk) een label. Op basis hiervan heeft Lefier goede analyses van de wijken. De stap van analyse naar visie kan echter nog beter. Momenteel gebeurt dit nog vooral gevoelsmatig of er wordt niets mee gedaan. Hierdoor is het lastig om ergens op te sturen.

*"Onze wijkanalyses worden wel breed opgesteld, maar in de wijkvisie wordt hier vervolgens niets mee gedaan. Waar moet je dan op sturen?"*

Op het financiële vlak waardeert Lefier Groningen haar bezit op:

- het rendement van de woning
- het percentage huur wat naar onderhoud gaat

Op het technische vlak waardeert Lefier Groningen haar bezit op:

- het energielabel van de woning
- het uitrustingsniveau van de woning (casco + installatie)
- het geven van een kwaliteitslabel aan de woningen

Op het volkshuisvestelijke vlak zijn de punten waarop een wijk wordt gewaardeerd echter minder hard. Er zijn meer richtinggevende punten. Het doel van Lefier is wel om deze punten concreter te krijgen, om wijken ook op dit vlak daadwerkelijk te kunnen waarderen. Punten waaraan gedacht wordt om wijken op te waarderen zijn:

- het monitoren van de leefbaarheid
- de mutatiegraad in de wijk
- leefstijlen en woonmilieus in de wijk

Lefier Groningen is nog wel zoekende naar het effect van sociale voorzieningen en zijn dan ook bezig met de vraag hoe maatschappelijk rendement meetbaar is.

---

Mocht er een mogelijkheid komen om wijken breder te waarderen, dan lijkt het Lefier Groningen handiger om dit samen te doen met de Gemeente Groningen en de andere woningcorporaties in de stad Groningen. Keuzes die individueel gemaakt worden hebben ten slotte invloed op de rest. De gemeente zou een dergelijke waardering dan het beste kunnen initiëren, vooral om het feit dat de gemeente ook belang heeft bij een goed beeld van haar wijken en zij de corporaties daar simpelweg bij nodig hebben om dit beeld volledig te krijgen. Deze behoefte tot samenwerking is er van nature minder bij de woningcorporaties, ook al wordt hier ook wel erkend dat de samenwerking wel nodig is.

Lefier Groningen zou zeker interesse hebben in een manier om wijken beter en breder te kunnen waarderen. Daarbij stellen ze wel de vraag of ze dit door een adviesbureau moeten laten doen of dat ze dit misschien zelf kunnen doen als de kennis eenmaal in huis hebben. Het belangrijkste bij een wijkwaarderingwijzer zou dan zijn dat het resultaten oplevert waar je op kunt sturen bij het maken van beleid. Ook zou er een duidelijke relatie uit naar voren moeten komen tussen 'harde' (technisch, financieel) en 'zachte' (volkshuisvestelijke) aspecten. Kan investeren in het één ook positief resultaat bij de ander opleveren is dan de vraag.



### 3.4 Parteon (Zaandam)

*De informatie voor deze case is hoofdzakelijk afkomstig uit een interview met Annette Schoenmakers, rayonmanager bij Parteon, op 20-07-'09.*

Parteon is een woningcorporatie met ongeveer 16.000 woningen in de regio Zaanstad. Hun visie is als volgt:

**Wat doet Parteon en voor wie**

*Parteon zorgt voor onroerend goed voor een brede doelgroep, waarbij de kwetsbare groepen in de samenleving onze speciale aandacht verdienen. Goede woningen in een prettige, schone woonomgeving is de primaire zorg. Vanuit haar maatschappelijke gedrevenheid investeert Parteon in het leefklimaat van wijken. Dit doet zij samen met de gemeente, bewoners en andere maatschappelijke organisaties. De wensen van Parteons klanten zijn de drijfveer bij het ontwikkelen van nieuwe producten en diensten. Parteon wil de voorwaarden scheppen waaronder mensen hun woon- en leefklimaat kunnen verbeteren.*

**Samenwerking**

*Parteon is een maatschappelijk betrokken organisatie die iedereen in de Zaanstreek goede woningen en woondiensten wil bieden. Om dit te bereiken werkt Parteon veel en graag samen met bewoners, de gemeente en uiteenlopende maatschappelijke organisaties. Bij de ontwikkeling van nieuwe producten en diensten, vormen de wensen en ideeën van deze groepen een belangrijke basis.*

*Parteon bouwt, verkoopt en verhuurt woningen en appartementen voor een brede doelgroep, maar binnen die groep nemen de kwetsbare bewoners (gehandicapten en zorgbehoevende ouderen bijvoorbeeld) een speciale plaats in. Voor hen ontwikkelt Parteon bijzondere, aangepaste woonvormen. Ook bemiddelt Parteon bij het zoeken naar aanleun- of zorgwoningen.*

**Leefbaarheid**

*Parteon wil investeren in leefbaarheid en in kwalitatief goede huisvesting, zodat huurders in een prettige, veilige en schone wijk kunnen wonen. Die doelstellingen kan Parteon, nu en in de toekomst, beter realiseren na de recente fusie. Hierdoor is Parteon is een professionele corporatie met een sterke financiële basis.*

**Partner in de stad**

*Parteon is een woningcorporatie met 16.000 woningen, zorgwoningen, bedrijfsruimten en garages. Daarmee is Parteon een grote speler in Zaanstad. Parteon biedt onderdak aan één op de vier inwoners van Zaanstad en zijn in de Zaanstreek de grootste partij als het gaat om verbetering en nieuwbouw van huur- en koopwoningen. Parteon ziet zichzelf als partner in de stad.*

#### 3.4.1 Beleid voor woonwijken

Momenteel is het bezit van Parteon onderverdeeld in vier rayons, die worden geleid door rayonmanagers. Deze rayonmanagers zijn verantwoordelijk voor het bezit in hun rayon, zowel op technisch als sociaal vlak. Ook zijn zij verantwoordelijk voor nieuwbouw. In elke wijk waar Parteon bezit heeft zijn zij actief volgens de peilers *schoon*, *heel* en *veilig*. Wijkconsulenten en

---

-toezichthouders (die onder de rayonmanagers vallen) kijken of er problemen zijn in de trend van overlast en onderhuur. In deze trend doet Parteon ook veel aan leefbaarheid.

Met dit beleid heeft Parteon tijden boven haar stand geregeerd. Hierdoor moet er nu bezuinigd en gereorganiseerd worden. Het beleid gaat hierdoor ook op de schop. Er komen per 01-01-'10 in plaats van de rayons drie afdelingen: de afdeling *vastgoed*, die verantwoordelijk zal zijn voor het project- en planmatig onderhoud en tevens zal fungeren als opdrachtgever voor sloop en nieuwbouw vanuit het strategisch voorraad beheer, de afdeling *vastgoedmutatie* die gaat over de verhuur en verkoop van woningen (onder andere de huurincasso) en de afdeling *wijkontwikkeling*, welke verantwoordelijk zal zijn voor de sociale kant van het wonen (leefbaarheid, overlast).

Met dit nieuwe beleid zal Parteon niet meer actief zijn in elke wijk: in wijken waar zij weinig bezit hebben of waar het goed gaat zullen zij zich weinig inzetten.

### **3.4.2 Waarderen van woonwijken**

In de oude situatie werd iedere wijk waarin Parteon bezit heeft gemonitord op basis van de peilers schoon, heel en veilig. Hierbij werd voornamelijk gekeken naar en ingespeeld op overlast in de wijk en onderhuur.

Nu Parteon niet meer actief is in elke wijk (zie 3.4.2) en ook hun manier van het waarderen van wijken anders moet, willen zij een instrument ontwikkelen om wijken te kunnen waarderen. De kennis hiervoor hebben ze zelf niet in huis, ze zijn daarom momenteel bezig om elders te kijken (onder andere bij andere woningcorporaties) om te kijken hoe zij hun wijken waarderen.

Momenteel worden de wijken van Parteon voornamelijk op gevoel gewaardeerd. Dit gebeurt op basis van informatie van participatiemedewerkers, wijkconsulenten en wijktoezichthouders. De kennis is er dus al, alleen is er nog geen instrument om dit harder te maken. Deze mensen zijn namelijk vaak 'doeners' en geen 'pratens'. Ook om een duidelijk en eenduidig beeld van alle wijken te krijgen is er hierom een instrument nodig. Parteon maakt hiervoor al wel gebruik van informatie van de gemeente en het CBS, maar ze willen ook eigen harde gegevens om de conditie van hun wijken te kunnen toetsen.

Voor het waarderen van wijken denkt Parteon dat het samenwerken met andere partijen, zoals collega-corporaties en de gemeente zeker handig is. Daarbij moet je wel organisaties meenemen in een dergelijk proces die er echt een belang in. Voordat een dergelijk proces gestart zou worden moet de vraag worden gesteld wie je hierin meeneemt.

Het waarderen van wijken door een corporatie alleen is echter ook zinvol volgens Parteon, aangezien het belangrijk is om als woningcorporaties je eigen bezit goed te kennen. Verder worden er wel vraagtekens gezet bij het waarderen van een wijk met een cijfer, aangezien je altijd 'uitschieters' in een wijk kunt hebben.

*"Aan één cijfer voor een wijk heb je niets. De wijk kan er over het algemeen namelijk prima voor staan, terwijl er in één complex of straat van alles aan de hand is."*

Parteon zou zeker interesse hebben in een wijkwaarderingstool. Op deze manier zouden ze van een ad hoc beleid naar het maken van gerichte keuzes kunnen gaan. Een dergelijke tool zou dan in ieder geval een optelsom van het strategisch voorraadbeleid, het doelgroepenbeleid, de verhuurgegevens en de sociale componenten moeten zijn, met als uitkomst het gegeven waar je tijd en geld in zou moeten investeren.

Parteon is momenteel al bezig met het rond kijken bij andere woningcorporaties die verder zijn met het waarderen van wijken. Deze corporaties zijn vooral meer bezig met het sociaal waarderen van wijken, maar een tool die alle pijlers in de woonwijk meeneemt is hier echter ook niet aanwezig.

---

### **3.5 Woningstichting Maasland (Maasland) / Woningstichting St. Willibrordus (Schipluiden)**

*De informatie voor deze case is hoofdzakelijk afkomstig uit een interview met Lenie Weber-van Koppen, directiebestuurder van Woningstichting St. Willibrordus en A. Versteeg, directeur van Woningstichting Maasland, op 23-07-'09.*

Voor deze case zijn twee woningcorporaties samen onderzocht: Woningstichting Maasland uit Maasland en Woningstichting St. Willibrordus uit Schipluiden. Eerstgenoemde is een woningcorporatie met 750 woningen die allemaal in de kern Maasland staan. Laatstgenoemde is een woningcorporatie met 870 woningen in de kernen Schipluiden en Den Hoorn.

Er is voor gekozen om beide woningcorporaties in een case te onderzoeken omdat deze woningcorporaties al veel samenwerken als zijnde de enige twee woningcorporaties in de gemeente Midden Delfland. Daarnaast zijn er vergevorderde plannen om samen als één corporatie verder te gaan. In hun beleidsplan omschrijft Woningstichting St. Willibrordus hun missie als volgt:

*Woningstichting St. Willibrordus is een maatschappelijke onderneming die wil voorzien in goed wonen. Het leveren van kwaliteit staat daarbij centraal. Woningstichting St. Willibrordus wil daarbij actief inspelen op ontwikkelingen in de markt en daarbij woondiensten leveren in de eest brede zin van het woord, vooral met speciale aandacht voor die mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien.*

*Woningstichting St. Willibrordus stelt haar missie op de eerste plaats. Daarbij wordt naar een evenwicht gezocht tussen zakelijk ondernemerschap en sociale gedrevenheid. Alles wat wij ondernemen moet direct of indirect aan de missie voldoen. Activiteiten die niet tot de kerntaken behoren, ondernemen wij alleen als die de kerntaken ondersteunen, dat kan door de aard van de activiteiten of de winst die daarmee behaald wordt. Uitsluitend geld verdienen is daarbij niet aan de orde, er moet een inhoudelijke relatie zijn. Activiteiten die voortvloeien uit de maatschappelijke kerntaken mogen geld kosten, nevenactiviteiten moeten tenminste kostendekkend maar bij voorkeur winstgevend zijn.*

Deze missie wordt gedeeld door Woningstichting Maasland.

#### **3.5.2 Beleid voor woonwijken**

Woningstichting Maasland en Woningstichting St. Willibrordus maken gezamenlijk een Strategisch Voorraad Beheer. Hierin kijken ze gericht naar woningen: ze kijken naar welke

woningen ze in bezit hebben, wat de toestand is van de woningen (of ze economisch nog te exploiteren zijn en wat de bouwkundige staat is). Doordat ze gericht naar woningen kijken hebben ze in dit SVB geen grootschalige plannen. Hun beleid is vrij ad hoc. Het is zelfs zo dat huizen die inmiddels geen boekwaarde meer hebben blijven staan, omdat de mensen er graag willen blijven wonen. Dit kan omdat de corporaties zo klein zijn, waardoor men de mensen persoonlijk kent. Verder kennen de beide corporaties geen sociale problemen in hun dorpen, waardoor er hier ook niet op gestuurd wordt in hun beleidsplannen.

Een nieuw punt waar wel op gestuurd wordt is het zo lang mogelijk behouden van bejaarden in de dorpen. Er is momenteel geen verzorgingshuis te vinden in de drie dorpen, waardoor ouderen, die soms hun hele leven in een van de dorpen hebben gewoond, soms hun laatste jaren in de stad (Delft, Maassluis) moeten doorbrengen. Dit willen de beide corporaties nu voorkomen.

### **3.5.3 Waarderen van woonwijken**

Doordat Woningstichting Maasland en Woningstichting St. Willibrordus geen sociale achterstand kennen in hun dorpen waarderen ze hun dorpen alleen economisch en fysiek. Hiervoor gebruiken ze geen instrumenten, hun "eigen hoofd" is hiervoor voldoende, aangezien ze hun bezit prima kennen.

*"Voor het waarderen van wijken gebruiken wij ons eigen hoofd. Bij kleine corporaties als deze ken je als directeur iedere woning die je bezit"*

Als beide corporaties gaan fuseren, willen ze echter wel hun bezig in kaart brengen op papier, door middel van een soort van scorekaart. Zo willen ze hun wijken toch enigszins gaan waarderen. Hierbij beginnen ze dan met de woning en daarna de omgeving. Waar dit waarderen nu nog voor plusminus de helft op gevoel gebeurt willen ze naar honderd procent waarderen op papier.

---

### 3.6 Ontwikkelingen in woningcorporatieland

In het theoretisch kader worden verschillende ontwikkelingen genoemd waarmee woningcorporaties de laatste jaren mee te maken hebben gehad. Door deze vele ontwikkelingen zou het voor woningcorporaties lastig zijn om eenduidig lange termijn beleid te maken. Woningcorporaties zouden zoekende zijn door al deze ontwikkelingen waardoor ook het waarden van woonwijken op de verschillende pijlers bij veel corporaties nog niet ver is ontwikkeld.

Tijdens het empirische gedeelte van dit onderzoek is gekeken of de woningcorporaties in de vier onderzochte cases zich konden vinden in bovenstaande theorie.

Woningstichting Maasland en woningstichting St. Willibrordus kunnen zich helemaal vinden in de hypothese dat woningcorporaties niet weten waar ze aan toe zijn. Zij vinden dat door het niet standvastige beleid van de overheid de woningcorporaties er niet meer uit komen. Zij denken niet dat woningcorporaties momenteel zoekende zijn, maar zelfs dolende. Ontwikkelingen zoals het betalen van vennootschapsbelasting (VPB) over de volledige winst van woningcorporaties en de Vogelaarheffing, waarbij alle woningcorporaties geld moeten pompen in een fonds voor het opknappen van de 40 Prachtwijken (zie ook 2.2.2), vinden zij geld gooien in een bodemloze put: het kost de corporaties veel, maar ze zien er niets voor terug.

Ook Parteon herkent zich in de beschreven ontwikkelingen. Doordat woningcorporaties niet wisten waar ze aan toe waren, gingen ze zich bezig houden met allerlei zaken die voorheen niet hun taak waren. Hierdoor zijn corporaties 'overstretched' geraakt. Wat je nu ziet is dat woningcorporaties weer terug gaan naar hun core-business en meer gaan nadenken wat ze in die context kunnen en willen gaan doen.

Lefier Groningen kan zich eveneens vinden in het feit dat de situatie voor woningcorporaties de laatste tijd onduidelijk is. Volgens hen zijn woningcorporaties daardoor inderdaad zoekende. Dit wordt door hen herkend bij henzelf alsook bij collega-corporaties. Lefier Groningen denkt dat deze onduidelijke situatie voorlopig nog niet voorbij is.

Door het empirische onderzoek wordt het beeld dat in het theoretisch kader is geschetst bevestigd. Woningcorporaties kunnen zich vinden in het gegeven dat ze door allerlei ontwikkelingen zoekende of zelfs dolende zijn.

## 4. Analyse

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het empirisch onderzoek (hoofdstuk 3) geanalyseerd. Allereerst zal het huidige beleid en de huidige manier waarop wijken gewaardeerd worden van de vijf onderzochte woningcorporaties geanalyseerd en vergeleken worden. Vervolgens worden de wensen met betrekking tot het waarderen van wijken van de vijf corporaties geanalyseerd en vergeleken, waarna het hoofdstuk met een conclusie wordt afgesloten.

### 4.1 Beleid / Waarderen van woonwijken momenteel

Wanneer wordt gekeken naar de visies en missies die de vijf corporaties uitdragen naar de buitenwereld blijkt dat ze allemaal ook de sociale pijler hoog in het vaandel hebben staan. Alle onderzochte woningcorporaties vinden dit dus belangrijk. Wanneer gekeken wordt naar wat de woningcorporaties daadwerkelijk doen aan de sociale pijler, vooral op het gebied van waarderen, dan blijkt dit echter nauwelijks te gebeuren.

Bij Lefier Zuidoost Drenthe wil men naast het breder aanpakken van wijken, ook naar het breder waarderen van wijken. Momenteel worden de wijken nog vrij pragmatisch benaderd vanuit de fysieke problematiek. Dit gebeurt op basis van ervaring, gevoel en signalen uit de wijken. Lefier Zuidoost Drenthe wil deze manieren van input objectiveren en is daarom al bezig met verschillende instrumenten om zo een concreter beeld van hun wijken te krijgen. Lefier Groningen waardeert haar wijken nu op drie invalshoeken: financieel, technisch en volkshuisvestelijk. Aan de hand van deze drie punten krijgen wijken dan een label. Dit gebeurt echter, met name bij de volkshuisvestelijke invalshoek, veel op gevoel. Hierdoor is het lastig om ergens op te sturen.

Parteon waardeert haar wijken op basis van de peilers schoon, heel en veilig. Vooral aan de hand van informatie, afkomstig van wijkconsulenten en wijktoezichthouders wordt getracht overlast en onderhuur tegen te gaan.

Maasland en St. Willibrordus waarderen hun wijken eigenlijk niet, ze kennen vanwege hun geringe grootte hun bezit uit hun hoofd.

Wat hieruit blijkt is dat woonwijken momenteel wel enigszins gewaardeerd worden, maar niet heel breed. Ervaring en gevoel worden veel gebruikte als input voor het waarderen van een wijk.

---

Dit komt enigszins overeen met de in het theoretisch kader geschetste stelling dat woningcorporaties hun wijken niet breed genoeg waarderen en vaak de sociale pijler over slaan. Wat uit dit empirisch onderzoek blijkt is dat de sociale pijler niet wordt overgeslagen, maar dat ze vaak geen duidelijk input hebben voor de sociale pijler, waardoor er bij het maken van beleid nauwelijks iets mee gedaan wordt.

## **4.2 Waarderen van woonwijken: wensen**

Ondanks dat het waarderen van wijken nog niet heel breed gebeurt en vaak op basis van ervaring en gevoel, hebben de onderzochte corporaties wel belangstelling voor een instrument die ze hier verder mee kan helpen. Uit alle vier de cases blijkt dat de corporaties interesse zouden hebben in een tool voor het waarderen van wijken. Zo wil Lefier Zuidoost Drenthe hun gevoel over hun wijken door middel van een dergelijke tool objectiveren. Ook Lefier Groningen wil de punten waarop een wijk gewaardeerd wordt harder maken, vooral op het volkshuisvestelijke (sociale) vlak. Ook Parteon draagt het harder maken van hun kennis aan als reden voor de interesse voor een dergelijke tool. Zij gaan door hun reorganisatie het waarderen van wijken eveneens anders aanpakken en zijn hiervoor op zoek naar een tool. Ook Maasland en St. Willibrordus hebben interesse in een wijkwaarderingstool. Ze kennen hun bezit nu prima, maar als ze straks gaan fuseren, willen ze hun wijken op papier gaan waarderen in plaats van op gevoel.

Waar de interesse voor een wijkwaarderingstool gedeeld wordt door de vijf corporaties, zijn ze het over het algemeen eveneens eens over het feit dat het handig is om dit in samenwerking met de betrokken gemeente en eventueel andere corporaties met bezit in de wijk te doen. Lefier Zuidoost Drenthe denkt dat de gemeente, als eigenaar van de openbare ruimte, het interessant zou vinden wanneer zij weten hoe hun wijken er voor staan, ook omdat ontevreden bewoners vaak als eerst naar de gemeente stappen.

Lefier Groningen lijkt het in ieder geval handig om wijken samen met de gemeente en andere woningcorporaties te waarderen, aangezien keuzes die eventueel individueel gemaakt worden de andere partijen ook beïnvloeden. Lefier Groningen denkt dat de gemeente een dergelijke wijkwaardering het beste kan initiëren. Gemeenten willen normaalgesproken weten hoe hun wijken er voor staan en om dit te weten hebben zijn de woningcorporaties nodig.

Parteon sluit zich aan bij Lefier Zuidoost Drenthe en Lefier Groningen, maar stelt daarbij wel dat er alleen organisaties in het proces meegenomen moeten worden die er ook echt een belang in zien. Daarbij geven zij ook aan dat het waarderen van wijken door een woningcorporatie alleen ook zinvol is, omdat je zo je bezit beter kunt inschatten.

Maasland en St. Willibrordus zou ook andere partijen betrekken, om zo gebondenheid en draagkracht te creëren.



Deze wens tot samenwerking staat in lijn met de ontwikkeling naar governance. Waar de wens tot governance in eerste instantie vooral een wens is van de overheid, zoals Bolt et al (2004) en Andersen en van Kempen (2001) beschrijven (zie paragraaf 2.3.1.), lijkt er nu dus ook een wens tot samenwerking te zijn vanuit de woningcorporaties. Dit zou hierdoor een goede aanzet kunnen zijn tot het verbeteren van de afstandelijke houding die woningcorporaties vaak hanteren tegenover gemeenten.

De vijf corporaties hebben ieder ook nog eigen wensen mocht een dergelijke wijkwaarderingstool er komen. Lefier Zuidoost Drenthe vindt dat een dusdanige tool vanuit het vastgoeddoogpunt gebruikt moet worden. Als woningcorporaties is dit tenslotte je bezit. Lefier Groningen wil vooral dat er een relatie tussen de fysieke en de sociale aspecten van de wijk uit naar voren moet komen. Zij zijn vooral geïnteresseerd in het feit hoe een investering in het ene aspect invloed kan hebben op de andere. Ook Parteon ziet het als een tool om uit te vinden waar tijd en geld in geïnvesteerd moet worden.

Uiteindelijk gaat het de woningcorporaties dus toch om de financiële aspecten, maar ze zien nu wel in dat er op dit gebied ook kansen liggen door het waarderen van wijken anders aan te pakken.

### **4.3 Conclusie**

Alle vijf de woningcorporaties in alle vier de cases zijn al bezig met een vorm van wijkwaardering. Dit staat echter vaak nog in zijn kinderschoenen. Wijken worden wel op de verschillende pijlers economisch, fysiek en sociaal gewaardeerd, maar dit gebeurt veelal los van elkaar. Ook ontbreken er nog concrete punten om echt op te sturen: de pijlers worden nu vaak op gevoel en ervaring ingevuld. Voornamelijk het invullen van de sociale pijler blijkt een lastige zaak.

Om deze reden hebben de corporaties in alle vier de cases interesse in een wijkwaarderingstool die alle drie pijlers tegelijk mee neemt bij de waardering van de wijk. Ze zouden het voor zichzelf handig vinden, om zo hun bezit beter te kunnen kennen, maar het zou ook interessant te zijn om een dergelijk instrument op te pakken met andere spelers in de wijk, zoals collega corporaties en de gemeente.

Wanneer wordt gekeken naar de missie en visie van de onderzochte woningcorporaties blijkt dat woningcorporaties de sociale pijler belangrijk vinden. Ze missen echter allemaal een instrument om te kunnen toetsen en vervolgens te kunnen sturen op dit sociale vlak. De ontwikkeling van een dergelijk instrument zou dus een welkome toevoeging zijn, vooral als hierbij rekening gehouden kan worden met de individuele wensen die corporaties hebben bij het eventuele gebruik van een dergelijk instrument.

---

## 5. Conclusie + aanbevelingen

In dit laatste hoofdstuk van het rapport worden de conclusies genoemd die voortkomen uit het theoretische kader en het empirische onderzoeksgedeelte. Na een algehele conclusie zullen een aantal aanbevelingen volgen voor een eventueel toekomstig uit te voeren wijkwaarderingsinstrument en verder onderzoek op dit gebied. Vervolgens zal er een eerste handreiking tot een dergelijke wijkwaarderingswijzer aangedragen worden, waarna dit hoofdstuk afgesloten wordt met de invloeden die dit onderzoek kan hebben op de wetenschap en de maatschappij.

### 5.1 Conclusie

Woonwijken zijn complexe objecten die zich bevinden in een constant spanningsveld van veranderingen. Zaken zoals de opbouw van de wijk, de functie van de wijk en de actoren die betrokken zijn bij de wijk zijn de laatste decennia steeds veranderd. Ook zaken als het beleid aangaande woonwijken (wat zowel als oorzaak of als gevolg van de hiervoor genoemde veranderingen kan gelden) en de ruimtelijke ordening veranderen voortdurend.

Woningcorporaties, vaak de grootste woningbezitters in de wijk, hebben constant met deze veranderingen te maken. Vooral de laatste vijftien jaar, sinds de woningcorporaties zelfstandig zijn van de overheid, is er veel voor de corporaties veranderd.

Door deze constante veranderingen zijn woningcorporaties vaak zoekende naar de richting die ze op willen, op moeten en op kunnen. Veel woningcorporaties zijn tijdens deze zoektocht gaan fuseren met andere corporaties om zo efficiënter te kunnen werken en hun daadkracht te kunnen vergroten, zowel qua financiële als qua kennisgerelateerde middelen.

Om de wijken waarin de corporaties bezit hebben te kunnen beoordelen, worden deze wijken gewaardeerd door de corporaties. Veel corporaties waarderen hun bezit vooral op economische aspecten. Sinds de woningcorporaties zelfstandig zijn en daardoor ook hun eigen begroting moeten kunnen vullen is het rendement op het bezit namelijk het belangrijkste doel. Woningcorporaties vergeten echter vaak dat de conditie van een woonwijk een gevolg is van een goede balans tussen economische, fysieke, sociale en soms ook culturele aspecten. Hierdoor worden wijken minder goed gewaardeerd op bijvoorbeeld fysieke en sociale vlakken en wordt er al gewaardeerd op deze vlakken, dan is het vaak lastig sturen op de uitkomsten hiervan (voornamelijk bij de sociale pijler), aangezien er voor deze pijlers vaak geen instrumenten zijn en het waarderen vooral op gevoel gebeurt.

---

Het waarderen van wijken op meerdere pijlers tegelijk gebeurt al helemaal niet. Woningcorporaties zouden dit echter wel willen. Met een instrument die meerdere pijlers in de wijk tegelijk mee pakt, zouden woningcorporaties het gevoel wat ze hebben over een woonwijk kunnen objectiveren en zo op de uitkomsten kunnen sturen. Hierdoor is er interesse in een instrument die meerdere pijlers tegelijk mee pakt.

#### *Beantwoording hoofdvraag & onderzoeksdoel*

De in hoofdstuk 1 geformuleerde hoofdvraag, "Welke factoren moeten woningcorporaties in beeld hebben om te kunnen komen tot een goede waardering van woonwijken? " kan na deze conclusie beantwoord worden met:

"Woningcorporaties moeten zowel economische, fysieke en sociale aspecten van een woonwijk in beeld hebben en bij de algehele waardering al deze drie factoren evenveel laten mee wegen."

Het doel van het onderzoek, het ontwikkelen van een handreiking tot het ontwikkelen van een wijkwaarderinginstrument, kan nu ingewilligd worden. Hiervoor worden eerst een aantal aanbevelingen gegeven, waarna een eerste indicatie tot een *wijkwaarderingwijzer* gegeven wordt.

## **5.2 Aanbevelingen**

Gezien de conclusie van dit onderzoek liggen er kansen op het gebied van het waarderen van woonwijken. Hieronder volgen enkele aanbevelingen om deze kansen zo goed mogelijk te benutten.

- Er is vraag naar de ontwikkeling van een wijkwaarderingwijzer. Dit instrument zou dan tegelijk zowel de economische, de fysieke als de sociale pijler van een woonwijk moeten waarderen. Er zijn al goedwerkende instrumenten voor de afzonderlijke pijlers. Deze kunnen als inspiratiebron gebruikt worden voor de nieuw te ontwikkelen wijkwaarderingwijzer.
- Er moet een onderzoek komen naar de invloed van investeringen in de ene pijler op de andere twee pijlers. Als de wijk op een pijler onvoldoende scoort en op de twee anderen redelijk, dan moet worden onderzocht of een investering in de onvoldoende scorende pijler de andere twee pijlers ook omhoog kan trekken.

- Houd de wijkwaarderingswijzer en zijn uitkomsten simpel. Het invullen van de parameters van het instrument moet begrijpbaar zijn voor mensen die wat verder van de wijk af staan, zoals bestuurders van woningcorporaties. Ook de uitkomst van de wijkwaarderingswijzer moet eenvoudig zijn. Een eindcijfer per pijler zou een voldoende interessante uitkomst zijn.
- Eén eindcijfer per wijk is leuk voor een eerste indruk, maar er moeten in de score ook nuances aangebracht kunnen worden. Een wijk kan bijvoorbeeld een prima score halen, terwijl een klein deel van de wijk er toch slecht voor staat.
- Bied een wijkwaarderingswijzer niet alleen aan bij woningcorporaties, maar ook bij gemeenten. Gemeenten vinden het ook interessant om te weten hoe hun wijken er voor staan. Een samenwerking tussen gemeente en betrokken corporaties in een wijk bij het waarden van deze wijk zou het meest ideaal zijn. De gemeente zou hierin ook als initiatiefnemer kunnen optreden, aangezien zij over de minste inputmogelijkheden beschikken.
- Na de score van een woonwijk moet worden gekeken of er ook factoren zijn die de score eventueel kunnen verklaren. Een wijk in Oost Groningen zal een andere score krijgen dat een in Amsterdam, ondanks dat ze wellicht weinig verschillen. Neem hierom na het waarden van de wijk ook statistische en functionele gegevens van een wijk mee.
- Zorg dat de wijkwaarderingswijzer kan worden toegespitst op de wensen van verschillende woningcorporaties. Hoewel het hoofddoel voor de woningcorporaties, het waarden van een woonwijk, hetzelfde zal zijn, zullen woningcorporaties ook eigen redenen hebben om een dergelijk instrument toe te passen.

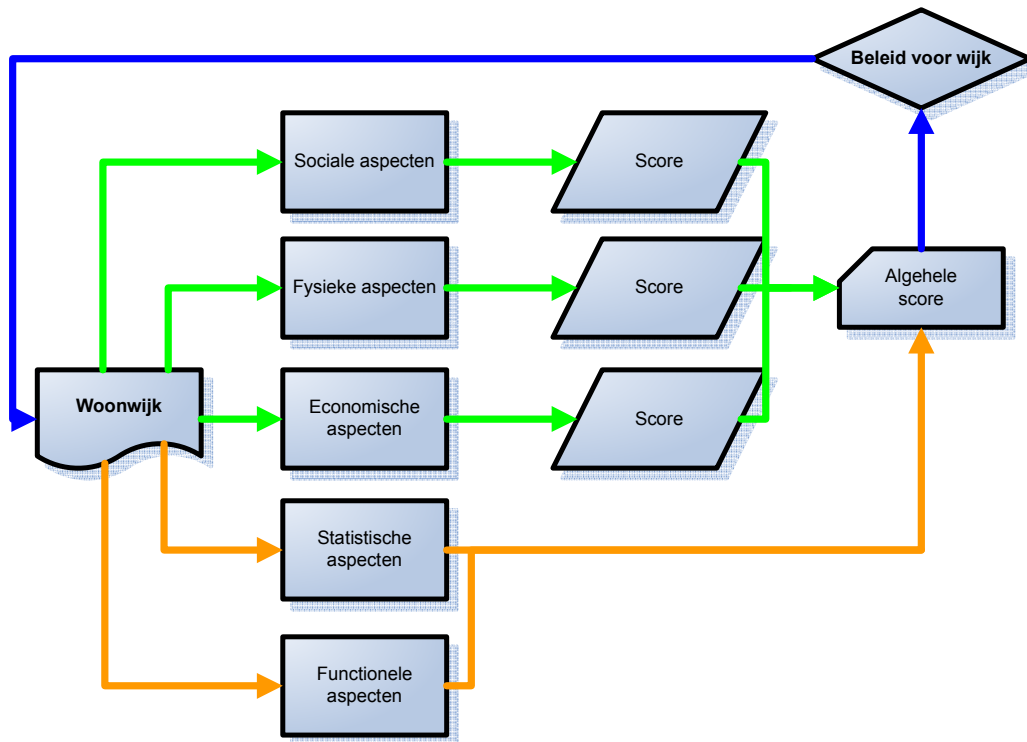
### **5.3 Handreiking tot wijkwaarderingswijzer**

Met de conclusie en de aanbevelingen in het achterhoofd wordt hieronder een eerste handreiking tot een wijkwaarderingswijzer weergegeven. Dit is echter niet meer dan een indicatie van hoe een wijkwaarderingswijzer er uit zou kunnen zien. De punten waarop bij de verschillende pijlers gewaardeerd moet worden kunnen verder onderzocht worden. Hiervoor zou men zich moeten laten inspireren door al bestaande tools (zie ook paragrafen 2.1.4 en 5.2). Gezien de beperkte tijd waarin dit onderzoek plaats kon vinden is het helaas niet gelukt om in dit onderzoek verder in te gaan op de precieze parameters die bij de verschillende pijlers ingevuld zouden moeten worden. Op basis van onderzochte reeds bestaande

---

instrumenten kan er in ieder geval een indicatie gegeven worden, wat ook kan dienen als startpunt voor een eventueel vervolgonderzoek.

Een wijkwaarderingswijzer zou er als volgt uit kunnen zien:



*Figuur 5: indicatie tot wijkwaarderingswijzer*

Deze wijkwaarderingswijzer zou dan als volgt werken:

1. De woonwijk wordt gewaardeerd op de volgende pijlers:
  - sociaal, waarbij onder andere gekeken wordt naar
    - sociaaleconomische achterstanden (inkomen, werk, opleiding)
    - sociale problemen (beklading/vernieling, overlast)
    - sociale veiligheid
    - voorzieningen
  - fysiek, waarbij onder andere gekeken wordt naar
    - fysieke achterstanden (kleine, oude, goedkope woningen)
    - fysieke problemen (bewonersoordeel woning, overlast door stank, stof vuil enz.)
    - groen
    - infrastructuur

- economisch, waarbij onder andere gekeken wordt naar
    - waarde eigen vastgoed
    - waarde overig vastgoed
    - waarde commerciële vastgoed
    - waarde maatschappelijk vastgoed
2. Hieruit volgt een score voor iedere pijler, die uitmondt in een complete score voor de wijk.
3. Vervolgens wordt er gekeken naar gegevens die de score enigszins zouden kunnen verklaren:
- Statistische gegevens, zoals
    - Waar is de woonwijk gelegen (landelijk)
    - Wat is de doorstroom in de wijk
    - Wat is de opbouw van de wijk (starters, bejaarden)
  - Functionele gegevens, zoals
    - Dynamiek, homogeniteit, activiteitenpatronen in de wijk
    - Identiteit, reputatie van de wijk
    - Mogelijkheden tot sociale relaties in de wijk
    - Koopkracht van de wijk
4. Met de score van de wijk en de statistische en functionele gegevens in het achterhoofd kan nu beleid worden gemaakt met keuzes voor investeringen in een of meerdere pijlers.

---

## **5.4 Invloed onderzoek**

Dit onderzoek heeft een aantal zaken aan het licht gebracht die naar een vervolg neigen. Het onderzoek kan zowel zijn invloed hebben in wetenschappelijk onderzoek en literatuur als in de maatschappij. Hieronder wordt beschreven wat dit zou kunnen zijn.

### **5.4.1 Wetenschappelijke invloed**

Waar veel onderzoek over het waarderen van woonwijken momenteel over de drie beschreven pijlers afzonderlijk gaat, laat dit onderzoek zien dat het wel degelijk zinvol kan zijn om de drie pijlers waarmee een woonwijk te maken heeft samen te bekijken. Zo zijn er voldoende onderzoeken over de sociale pijler, maar in de praktijk blijkt dat wijken nauwelijks op deze pijler gewaardeerd worden.

Een wetenschappelijk onderzoek naar de mogelijkheden tot het waarderen van woonwijken op de drie pijlers tegelijk zou een interessant vervolg van dit onderzoek kunnen zijn. De vraag naar hoe dit het beste kan is er, de mogelijkheden tot een dergelijk instrument lijken er ook te zijn, alleen hoe een dergelijk instrument ingevuld zou moeten worden kan nog verder uitgediept worden. Vooral de opgave om uit te vinden wat voor invloed het investeren in één pijler voor invloed kan hebben op de andere pijlers is hierbij interessant.

### **5.4.2 Maatschappelijke invloed**

Nu de vraag naar een wijkwaarderingsswijzer aanwezig lijkt, zal een aanbod van een dergelijk instrument een kwestie van tijd zijn. Woningcorporaties zelf, maar ook adviesbureaus zullen zeker interesse hebben tot het ontwikkelen en/of uitvoeren van een dergelijk instrument. Wanneer een zodanig instrument eenmaal is ontwikkeld en geperfectioneerd, dan zou dit het benaderen van wijken door woningcorporaties, maar ook door gemeenten, wel eens behoorlijk kunnen veranderen. Meer investeringen in het sociale en fysieke aspect van de wijk, terwijl dit niet ten koste gaat van het rendement zouden een welkome ontwikkeling zijn voor corporaties, gemeenten, maar vooral ook de bewoners van de wijk.



## Literatuurlijst

Andersen, H.T. & R. Van Kempen (2001) Social fragmentation, social exclusion and urban governance: an introduction. In: H.T. Andersen & R. Van Kempen (eds.), *Governing European cities: social fragmentation, social exclusion and urban governance*. Aldershot: Ashgate,

Andersen, H.T. & R. Van Kempen (2003) *New trends in urban policies in Europe: evidence from the Netherlands and Denmark*. In: *Cities* (20) 2, pp.77-86.

Beaumont, J., B. Spierings & S. Zeelenberg (2009): Beyond theoretical hegemony? Analyzing urban governance in The Netherlands in: *European Urban and Regional Studies*. Thousand Oakes: Sage Publications

Beckhoven, E. Van & R. Van Kempen (2002), *Het belang van de buurt: de invloed van herstructurering op activiteiten van blijvers en nieuwkomers in een Amsterdamse en Utrechtse buurt*. Den Haag/Utrecht: DGVH/NETHUR Partnership

Bolt, G. & M. Torrance (2005), *Sociale cohesie en stedelijke herstructurering*. Den Haag/Utrecht: DGVH/NETHUR Partnership.

Boot, A (?), *Fuseren, waarom eigenlijk?* Uitgever onbekend

Cammen, H, van der & L. de Klerk (2003): *Ruimtelijke ordening; Van grachtengordel tot VINEX-wijk*. Houten: Het spectrum.

Cebeon (2006): *Effecten fusies corporaties op maatschappelijke prestaties*. Amsterdam: Cebeon.

Engbersen, G., E. Snel, J. de Boom: *De adoptie van wijken. Een evaluatie van 'Nieuwe coalities voor de wijk'*. Rotterdam: RISBO Contractresearch BV, 2007

Friedrichs, J. (2001), Urban revitalization transforms urban governments: the cases of Dortmund and Duisburg, Germany. In: Andersen, H.T. & R. Van Kempen (eds.), *Governing European cities. Social fragmentation, social exclusion and urban governance*. Aldershot: Ashgate, pp.189-210.

Garrard, J (2007), *Health sciences literature review made easy: the matrix method*. Londen: Jones and Barlet Publishers International

- 
- Hart, C (1998), *Doing a literature review: releasing the social science research imagination*. Londen: Sage Publications Ltd
- Helleman, G. (2008): *KEI-overzicht: Rijksbeleid door de jaren heen*. Rotterdam: KEI
- Hereijgers, A & E. van Velzen (2001): *De naoorlogse stad: een hedendaagse ontwerppoging*. Rotterdam: NAI Uitgevers
- Hortulanus, R. P. & E.T. van Kempen (red.) (1987) *Sociaal beheer van buurten: leefklimaat, bewonersselectie en vormen van beheer*. 's-Gravenhage: VUGA.
- Karssenbergh, H (2004): *KEI-N14 - Vernieuwen tussen chaos en orde*. Rotterdam: KEI.
- Kvale (1996), *Interviews: an introduction to qualitative research interviewing*. Thousand Oakes: Sage Publications
- Meer, C.E., van der (1996): *Monitoring van buurten. Signalering en analyse van probleemcirculatie*. Amsterdam: AME
- Ministerie van VROM (1997): *Nota Stedelijke Vernieuwing*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM (2000) *Nota Mensen, Wensen, Wonen*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM (2007) *Actieplan krachtwijken*. Den Haag: Ministerie van VROM
- Priemus, H. (1997) De stadsvernieuwing is dood; leve de stedelijke vernieuwing! In: *Openbare Uitgaven*, nr. 4, pp. 152-159. Den Haag: Reed Business Information bv
- Putten, N. van (2006), *Terug naar de stad. Een kleine geschiedenis van het grotestedenbeleid*. Den Haag: Ministerie van BZK.
- Smit, V. (2002) *GSB + ISV = 2*. In: Tijdschrift voor de volkshuisvesting, nr. 1, pp. 6-9. Den Haag: Nirov
- Stokmans, D. (2003), *Luisteren naar de burger, maar dan?* In: NRC Handelsblad, 30 november 2003, p.47.
- Swanborn, P.G. (1997), *Case study's: Wat, wanneer en hoe?* Den Haag: Boom onderwijs

Varaday, D.P. (1986), Neighbourhood confidence: a critical factor in neighbourhood revitalization. In: *Environment & behavior*, vol 18, nr 4. Londen: Sage Publications

Verwest, F. en R. van der Wouden (2006), De stad in het rijksbeleid. In: N.van Nimwegen en I. Esveldt (2006), *Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2006; grote steden in demografisch perspectief*, *Werkverband Periodieke Rapportage Bevolkingsvraagstukken (WPRB)*. NIDI report nr. 71. Den Haag: NIDI, pp. 147-168.

Vos, H. de (1999) Sociale kwaliteit van buurten: een sociaal welvaarts-theoretisch perspectief op burens en buurten. In: Völker & Verhoeff (red.) *Nederlands onderzoek op het snijvlak van sociologie en sociale geografie*. Amsterdam: SISWO.

Yin (2002), *Applications of case studie research*, Londen: Sage Publications

---