

# Maatschappelijke neveneffecten bij stedelijke herstructurering

Een onderzoek naar de meetbaarheid van maatschappelijke neveneffecten en de invloed hiervan op de besluitvorming van belanghebbenden

Mark Kauw  
November 2007



rijksuniversiteit  
 groningen



# Maatschappelijke neveneffecten bij stedelijke herstructurering

Een onderzoek naar de meetbaarheid van maatschappelijke neveneffecten en de invloed hiervan op de besluitvorming van belanghebbenden

Rijksuniversiteit Groningen  
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen  
Masteropleiding Vastgoedkunde

**Begeleider RUG** : dr. R.J. Dorenbos

**2e Beoordelaar RUG** : prof. dr. E.F. Nozeman

**Begeleiders DHV** : W. Meijerman  
ing. M. van der Kaa – Dorenbos  
drs. B. Louw

**Auteur** : M.J. Kauw

**November 2007**

## Voorwoord

Hoe kunnen de neveneffecten van binnenstedelijke herstructurering beter inzichtelijk worden gemaakt? In het kort was dit de vraag waar DHV graag antwoord op wilde en de reden waarom twee studenten van de opleiding Vastgoedkunde werden aangenomen voor een afstudeerproject. Deze thesis vormt de helft van dit project, waarin ik mij heb gericht op 'maatschappelijke neveneffecten'.

Vanaf de aftrap van het onderzoek werden wij (mijn afstudeerpartner Andries Venema en ondergetekende) geconfronteerd met de complexiteit van het onderwerp waarmee we ons de komende maanden zouden gaan bezighouden. Een literatuurstudie, vele gesprekken met DHV'ers en een aantal overleggen met begeleiders later, was ons eindelijk duidelijk hoe we onze theses vorm zouden geven. Drie casestudies en een verkennende interviewronde vormen de kern van deze thesis. Hiermee geeft deze thesis een inzicht in het belang en de mogelijkheden van het kwantificeren van neveneffecten bij stedelijke herstructurering.

Allereerst wil ik op deze plek mijn begeleider dr. R. Dorenbos bedanken voor zijn betrokken en kritische begeleiding. Verder gaat mijn dank uit naar mijn begeleiders binnen DHV: Wouter Meijerman, Mariëlle van der Kaa en Bart Louw. Ook ben ik de DHV'ers in Amersfoort dankbaar voor de medewerking aan het onderzoek in de vorm van oriënterende gesprekken. De DHV'ers in Groningen wil ik graag bedanken voor hun mentale ondersteuning tijdens alle dagen dat ik op het DHV kantoor aan mijn thesis heb gewerkt. Dankzij Henk Schomaker van projectontwikkelaar Kristal is het ons uiteindelijk gelukt binnen dit complexe onderwerp een interessante richting te kiezen. Vanuit de RUG wil ik ook Prof. dr. E. Nozeman en dr. W. Meester bedanken voor hun kritische bijdrages. Verder wil ik alle personen die aan het onderzoek meegewerkt hebben door middel van een interview, of door het beschikbaar stellen van de broodnodige data, bedanken. Graag wil ik Andries Venema bedanken, wij vulden elkaar in het onderzoek vaak aan. Ten slotte wil ik de mensen in mijn directe omgeving bedanken voor de ondersteuning gedurende het afgelopen half jaar.

Mark Kauw

Groningen, november 2007

# Samenvatting

## Inleiding

Er is de laatste jaren veel aandacht voor de herstructurering van binnenstedelijk gebied en de rol van diverse partijen hierbij. Door een gebrekkige samenwerking verloopt het proces bij een herstructureringsopgave vaak traag. Een beter inzicht in gekwantificeerde effecten van een herstructureringsproject kan een aanvulling betekenen op een gebiedsexploitatie. Hiermee kunnen potentiële deelnemers aan een herstructureringsproject eerder over de streep worden getrokken. De vraagstelling luidt als volgt: *Hoe kan het rendement van maatschappelijke neveneffecten voor belanghebbenden van stedelijke herstructurering inzichtelijker worden gemaakt?* Belanghebbenden zijn onderverdeeld in kern, ondersteunende en perifere belanghebbenden. Al deze partijen spelen een meer of minder actieve rol bij herstructureringsprocessen. In het proces vinden er vanuit doelstellingen van de kernbelanghebbenden ingrepen plaats. Deze ingrepen hebben diverse effecten tot gevolg, waardoor er kosten of baten ontstaan voor de verschillende belanghebbenden.

Een antwoord op de vraagstelling wordt gezocht door de uitvoering van een literatuurstudie en drie casestudies waarin de maatschappelijke effecten worden gemeten van een herstructureringsproject. Daarnaast worden diverse interviews gehouden. Deze dienen ter oriëntatie, ter controle van de methode en resultaten en als verkenning van de visie van verschillende belanghebbenden.

## Methodologie

De effecten uit een herstructureringsproject kunnen worden onderverdeeld in directe, indirecte en externe effecten. Neveneffecten is de verzamelterm voor indirecte en externe effecten. Directe effecten zijn een onderdeel van de herstructureringsopgave, indirecte effecten komen hier weer uit voort. Effecten zijn extern wanneer deze onbedoeld zijn of buiten het projectgebied vallen. Stedelijke herstructurering behelst een spectrum aan activiteiten, zowel fysiek, economisch als sociaal. In dit onderzoek wordt de nadruk gelegd op de samenhang tussen sociale en fysieke investeringen. Bij stedelijke herstructurering is sprake van waardeontwikkeling. Neveneffecten kunnen op twee manieren een aanvulling vormen op het inzicht in de waardeontwikkeling. Enerzijds kunnen neveneffecten een inzicht geven in extra waardeontwikkeling. Anderzijds kan uit een inzicht in de neveneffecten blijken welke ingrepen specifieke effecten tot gevolg hebben.

## Literatuuronderzoek

Stedelijke herstructurering in de huidige vorm is voorafgegaan door vele beleidsvormen, die zich in eerste instantie kenmerkten door 'stenen stapelen'. De meeste recente ontwikkelingen zijn gericht op een integrale samenwerking tussen diverse partijen, waarbij een combinatie tussen de fysieke, economische en sociale pijler nodig is voor een succesvol project. Het belang van deze combinatie komt ook sterk terug in de verkenning van eerder onderzoek. Hieruit blijkt verder dat er wel veel aandacht is voor kosten-batenanalyses, maar dat in eerdere publicaties geen duidelijk verband is gevonden tussen herstructureringsingrepen en sociale wijkenmerken.

De belanghebbenden van stedelijke herstructurering worden vaak onderverdeeld in 'traditionele' en 'nieuwe' partijen. Traditionele partijen zijn de bewoners, corporaties, gemeenten, het rijk en aanbieders, zoals ontwikkelaars en aannemers. Naast deze partijen zijn er ook andere organisaties die kunnen deelnemen in een herstructureringsproject. Dit kunnen in theorie vele partijen zijn, enkele voorbeelden zijn zorgverzekeraars, beleggers en exploitatiebedrijven.

Herstructureringsingrepen vinden hun oorsprong in de fysieke, economische of sociale pijler, of een combinatie hiervan. Hieruit volgt dat directe effecten een fysieke, economische of sociale aard kunnen hebben. Een indeling in directe, indirecte en externe effecten is subjectief en hangt af van de doelstellingen van individuele partijen. Twee belangrijke maatschappelijke neveneffecten zijn sociale veiligheid en sociale cohesie. Sociale veiligheid wordt in de casestudies steeds op drie indicatoren gemeten: persoonsgerelateerde criminaliteit, overlast en subjectieve veiligheid. Hetzelfde geldt voor sociale cohesie, de indicatoren hiervoor zijn een gedragscomponent, een normen- en waardencomponent en een belevingscomponent. Voor de casestudies wordt verwacht dat in een wijk waar een herstructureringsproject is uitgevoerd, de sociale veiligheid en cohesie positiever zijn veranderd dan in andere wijken in dezelfde stad. Om deze veranderingen te kunnen meten, zijn data nodig op een laag aggregatieniveau.

### **Casestudieonderzoek**

Er worden drie cases gebruikt waarin een quasi-experimenteel onderzoek wordt uitgevoerd. In iedere case is sprake van een afgebakend stedelijke herstructureringsproject. Er wordt een voor- en nameting verricht van de sociale veiligheid en cohesie, zowel in het projectgebied als in vergelijkbare gebieden. De drie cases zijn Achter de Hoven in Leeuwarden, Morgenstond in Den Haag en Osdorp-Midden in Amsterdam.

Hoewel niet geheel aan de onderzoeksverwachting wordt voldaan, blijkt uit statistieken en expertinterviews dat het herstructureringsproject Vegelinbuurt positieve effecten heeft op de wijk Achter de Hoven. Er is sprake van een overzichtelijke situatie met weinig storingsfactoren. Bij het veel grotere herstructureringsproject in Morgenstond, Den Haag, zijn de neveneffecten veel minder goed waarneembaar. Redenen hiervoor zijn de omvang van het project, andere projecten die een storingsfactor kunnen zijn en een gebrek aan data op het juiste moment en schaalniveau. Hoewel de drie casestudies zeer verschillend zijn, lijkt Osdorp-Midden enigszins op Morgenstond. Hier geldt nog sterker dat er door een gebrek aan relevante data geen verband kan worden aangetoond tussen specifieke ingrepen en effecten. Op een minder specifiek niveau is wel duidelijk dat de projecten in Amsterdam en Den Haag positieve neveneffecten tot gevolg hebben. Er is slechts ten dele aan de onderzoeksverwachting uit het literatuurdeel van de thesis voldaan.

### **Verkennde interviews**

Om te verkennen wat verschillende belanghebbenden kunnen met de resultaten uit de casestudies, wordt een aantal interviews uitgevoerd. Er zijn interviews gehouden met belanghebbenden die direct betrokken zijn bij stedelijke herstructureringsprocessen en met belanghebbenden die indirect betrokken zijn. Uit de reactie van de indirect betrokkenen blijkt dat de deelname van perifere belanghebbenden gestimuleerd wordt door deze beleidsmatig betrokken partijen. Ook wordt duidelijk dat een inzicht in maatschappelijke neveneffecten interessant kan zijn voor belanghebbenden rond stedelijke herstructurering. Het aanbestedingsrecht en het waterbedeffer vormen hierbij beperkingen. Een algemeen beeld uit de verkenning is dat veel partijen vanuit hun eigen belang willen deelnemen aan een project, maar dat de overheid een rol moet spelen omdat er sprake is van externe effecten en een free-rider probleem. Uit de reactie van de direct betrokkenen blijkt dat de resultaten uit de casestudies geen aanleiding zijn om eerder of meer te participeren in een herstructureringsopgave. Hiervoor zijn uitgebreidere effectmetingen nodig, bijvoorbeeld op een lager schaalniveau nodig of met andere parameters zoals schoolprestaties. Ook het moment van meten is van belang.

## Conclusies

De hoofdvraag van de thesis luidt als volgt: *hoe kan het rendement van maatschappelijke neveneffecten voor belanghebbenden van stedelijke herstructurering inzichtelijker worden gemaakt?* In dit onderzoek is naar een antwoord op deze vraag gezocht door een literatuurstudie en meerdere casestudies uit te voeren. Uit de literatuurstudie is gebleken dat, hoewel maatschappelijke neveneffecten bestaan en interessant zijn, lastig zijn aan te tonen. Hiervoor zijn data op een laag aggregatieniveau nodig. In de casestudies zijn de mogelijkheden om maatschappelijke neveneffecten te kwantificeren verder verkend. Er is duidelijk geworden dat stedelijke herstructurering positieve effecten heeft op de sociale veiligheid en cohesie in de wijk. Om deze effecten vervolgens een relevante aanvulling te laten zijn voor belanghebbenden is meer nodig: een lager aggregatieniveau, parameters toegespitst op de belangen van elke partij en het juiste meetmoment.

De eerste doelstelling van dit onderzoek, *het verkrijgen van inzicht in de maatschappelijke neveneffecten van stedelijke herstructurering*, is gedeeltelijk behaald. Er is een inzicht verworven, maar de maatschappelijke neveneffecten zijn niet zodanig gekwantificeerd dat de tweede doelstelling volledig kon worden behaald. De tweede doelstelling luidt: *achterhalen voor welke belanghebbenden de maatschappelijke neveneffecten rendementen op kunnen leveren*. Om dit doel te behalen, zijn uitgebreidere effectmetingen nodig. Deze dienen toegespitst te worden op de individuele wensen van iedere belanghebbende. Hierin is een rol weggelegd voor een projectleider zoals DHV.

# Inhoudsopgave

<b>VOORWOORD</b> .....	<b>3</b>
<b>SAMENVATTING</b> .....	<b>4</b>
<b>INHOUDSOPGAVE</b> .....	<b>7</b>
<b>LIJST VAN FIGUREN EN TABELLEN</b> .....	<b>10</b>
<b>1. ONDERZOEKSOPZET</b> .....	<b>12</b>
1.1 INLEIDING .....	12
1.2 AANLEIDING EN PROBLEEMVERKENNING .....	12
1.2.1 Aanleiding.....	12
1.2.2 Probleemverkenning.....	12
1.3 DOELSTELLING.....	14
1.4 PROBLEEMSTELLING .....	14
1.4.1 Samenhang .....	15
1.4.2 Afbakening.....	15
1.5 ONDERZOEKSAANPAK .....	16
1.5.1 Literatuuronderzoek .....	16
1.5.2 Casestudieonderzoek.....	16
1.5.3 Interviews .....	17
1.6 RELEVANTIE.....	18
1.7 LEESWIJZER.....	18
<b>2. METHODOLOGIE</b> .....	<b>19</b>
2.1 INLEIDING .....	19
2.2 NEVENEFFECTEN .....	19
2.2.1 Indirecte effecten .....	20
2.2.2 Externe effecten .....	20
2.3 STEDELIJKE HERSTRUCTURERING.....	21
2.3.1 Het maatschappelijke element in stedelijke herstructurering.....	21
2.4 WAARDEONTWIKKELING.....	22
2.4.1 Neveneffecten en kosten-batenanalyses .....	24
2.4.2 Neveneffecten als aanvulling op kosten-batenanalyses .....	24
2.4.3 Verklaring factoren achter kosten-batenanalyses .....	25
2.4.4 Conclusie en vervolg .....	26
<b>3 STEDELIJKE HERSTRUCTURERING IN DE LITERATUUR</b> .....	<b>27</b>
3.1 INLEIDING .....	27
3.2 CONTEXT.....	27
3.3 VERKENNING EERDER ONDERZOEK .....	28
3.3 PARTIJEN .....	33
3.3.1 Bewoners .....	33
3.3.2 Woningcorporaties .....	33
3.3.3 Gemeentes.....	34
3.3.4 Het Rijk.....	34
3.3.5 Aanbieders.....	34
3.3.6 Andere partijen en aanbestedingsrecht .....	34

3.4	HERSTRUCTURERINGSINGREPEN EN EFFECTEN .....	36
3.4.1	<i>Ingrepen</i> .....	36
3.4.2	<i>Effecten</i> .....	36
3.4.3	<i>Uitwerking</i> .....	37
3.4.4	<i>Sociale veiligheid en sociale cohesie</i> .....	37
3.4.5	<i>Onderzoeksverwachtingen richting casestudie</i> .....	39
<b>4.</b>	<b>UITGANGSPUNTEN CASESTUDIEONDERZOEK .....</b>	<b>41</b>
4.1	INLEIDING .....	41
4.2	SELECTIECRITERIA CASES.....	41
4.3	VRAAGSTELLING .....	41
4.4	BETROUWBAARHEID EN VALIDITEIT .....	42
4.4.1	<i>Betrouwbaarheid</i> .....	42
4.4.2	<i>Interne validiteit</i> .....	42
4.4.3	<i>Externe validiteit</i> .....	42
4.4.4	<i>Begripsvaliditeit</i> .....	42
4.5	UITVOERING CASESTUDIE.....	43
4.6	WERKWIJZE ANALYSE REFERENTIEGEBIEDEN .....	44
4.7	WERKWIJZE EFFECTMETINGEN .....	45
<b>5.</b>	<b>CASE 1: WIJK ACHTER DE HOVEN TE LEEUWARDEN .....</b>	<b>47</b>
5.1	CASEBESCHRIJVING.....	47
5.1.1	<i>Algemeen</i> .....	47
5.1.2	<i>Aanleidingen en problemen</i> .....	48
5.1.3	<i>Doelstellingen</i> .....	48
5.1.4	<i>Programma; welke ingrepen</i> .....	48
5.2	KEUZE REFERENTIEGEBIEDEN .....	48
5.3	EFFECTMETINGEN .....	49
5.3.1	<i>Sociale veiligheid</i> .....	49
5.3.2	<i>Sociale cohesie</i> .....	52
5.4	CONCLUSIE.....	55
<b>6.</b>	<b>CASE 2: WIJK MORGENSTOND-ZUID TE DEN HAAG.....</b>	<b>57</b>
6.1.	CASEBESCHRIJVING.....	57
6.1.1	<i>Algemeen</i> .....	57
6.1.2	<i>Aanleidingen en problemen</i> .....	57
6.1.3	<i>Doelstellingen</i> .....	58
6.1.4	<i>Programma; welke ingrepen</i> .....	58
6.2	KEUZE REFERENTIEGEBIEDEN .....	59
6.3	EFFECTMETINGEN .....	60
6.3.1	<i>Sociale veiligheid</i> .....	60
6.3.2	<i>Sociale cohesie</i> .....	62
6.4	CONCLUSIE.....	63
<b>7.</b>	<b>CASE 3: WIJK ZUIDWEST-KWADRANT TE AMSTERDAM.....</b>	<b>65</b>
7.1	CASEBESCHRIJVING.....	65
7.1.1	<i>Algemeen</i> .....	65
7.1.2	<i>Aanleidingen en problemen</i> .....	65
7.1.3	<i>Doelstellingen</i> .....	66
7.1.4	<i>Programma; welke ingrepen</i> .....	66



7.2	KEUZE REFERENTIEGEBIEDEN .....	66
7.3	EFFECTMETINGEN .....	67
	7.4.1 <i>Sociale veiligheid</i> .....	67
	Tabel 7.6: Subjectieve veiligheid in Amsterdam.....	68
	Bron: Monitor Leefbaarheid en Veiligheid (O + S Amsterdam, 2006).....	68
	7.4.2 <i>Sociale cohesie</i> .....	68
7.4	CONCLUSIE.....	69
7.5	SAMENVATTING CASESTUDIERESULTATEN.....	70
<b>8.</b>	<b>VERKENNING BELANGHEBBENDEN.....</b>	<b>72</b>
8.1	ALGEMEEN .....	72
8.2	INTERVIEWMETHODE.....	72
8.3	GEÏNTERVIEWDEN .....	72
8.4	ONDERZOEKSVERWACHTING.....	74
8.5	RESULTATEN .....	74
	8.5.1 <i>Algemeen</i> .....	74
	8.5.2 <i>Waarde effectmetingen voor belanghebbenden</i> .....	75
8.6	CONCLUSIE.....	76
<b>9.</b>	<b>CONCLUSIES, DISCUSSIE EN AANBEVELINGEN.....</b>	<b>77</b>
9.1	INLEIDING .....	77
9.2	CONCLUSIES.....	77
9.3	DISCUSSIE EN AANBEVELINGEN.....	79
	<b>BRONNEN.....</b>	<b>83</b>
	DEEL 1: LITERATUUR EN PUBLICATIES .....	83
	<b>BIJLAGEN.....</b>	<b>87</b>
	BIJLAGE I: SCHEMA INGEPEN EN EFFECTEN.....	88
	BIJLAGE II: CASESTUDIE VEGELINBUURT .....	89
	BIJLAGE III: CASESTUDIE MORGENSTOND .....	96
	BIJLAGE IV: CASESTUDIE OSDORP.....	104
	BIJLAGE V: VRAGENLIJSTEN .....	107
	DEEL 2: LIJST GEÏNTERVIEWDE PERSONEN .....	108

## Lijst van figuren en tabellen

### Figuren

Figuur 1.1	Schema stedelijke herstructureringsproces
Figuur 1.2	Drie pijlers stedelijke vernieuwing
Figuur 1.3	Schema casestudie aanpak
Figuur 2.1	Schema effecten
Figuur 2.2	Model van Buys en Van Iersel
Figuur 2.3	Impact sociale aanpak op marktwaarde
Figuur 2.4	Schematische weergave eerste benadering
Figuur 2.5	Schematische weergave tweede benadering
Figuur 3.1	Schema ingrepen en effecten (bijlage I)
Figuur 4.1	Quasi-experimenteel ontwerp
Figuur 5.1	Ligging Achter de Hoven
Figuur 5.2	Wijk Achter de Hoven en Project Vegelinbuurt
Figuur 6.1	Ligging Morgenstond
Figuur 6.2	Wijkindeling Gemeente Den Haag en CBS (bijlage III)
Figuur 6.3	Fasering herstructureringsprojecten Morgenstond (bijlage III)
Figuur 6.4	Wijk Morgenstond en Wc. Leyweg en Hof Loevenstein (bijlage III)
Figuur 7.1	Ligging Osdorp-Midden in Amsterdam
Figuur 7.2	Wijk Osdorp-Midden en Complex 50 (bijlage IV)
Figuur 7.3	Fasering herstructureringsprojecten Osdorp (bijlage IV)
Figuur 9.1	Aanbeveling 3

### Tabellen

Tabel 3.1	Overzicht thema's
Tabel 3.2	Overzicht partijen en hun rol
Tabel 3.3	Samenvatting indicatoren effectmetingen
Tabel 4.1	Samenvatting betrouwbaarheid en validiteit
Tabel 4.2	Voorbeeld analyse referentiegebieden
Tabel 4.3	Weging en spreiding per indicator
Tabel 5.1	Samenvatting kerncijfers Achter de Hoven
Tabel 5.2	Analyse referentiegebieden Leeuwarden (bijlage II)
Tabel 5.3	Persoonsgerelateerde criminaliteit in Leeuwarden
Tabel 5.3b	Persoonsgerelateerde criminaliteit absoluut (bijlage II)
Tabel 5.4	Overlast in Leeuwarden (bijlage II)
Tabel 5.4b	Overlast absoluut (bijlage II)

Tabel 5.5	Subjectieve veiligheid in Leeuwarden
Tabel 5.5b	Subjectieve veiligheid absoluut (bijlage II)
Tabel 5.6	Sociale interactie in Leeuwarden
Tabel 5.6b	Sociale interactie absoluut (bijlage II)
Tabel 5.7	Gelijkgerichte opvattingen in Leeuwarden
Tabel 5.8	Identificatie met de buurt in Leeuwarden
Tabel 5.8b	Identificatie met de buurt absoluut (bijlage II)
Tabel 6.1	Samenvatting kerncijfers Morgenstond
Tabel 6.2	Analyse referentiegebieden Den Haag (bijlage III)
Tabel 6.3	Aantal respondenten per gebied (bijlage III)
Tabel 6.4	Persoonsgerelateerde criminaliteit in Den Haag
Tabel 6.5	Overlast in Den Haag (bijlage II)
Tabel 6.6	Subjectieve veiligheid in Den Haag (bijlage III)
Tabel 6.7	Identificatie met de buurt in Den Haag
Tabel 7.1	Samenvatting kerncijfers Osdorp
Tabel 7.2	Analyse referentiegebieden Amsterdam (bijlage IV)
Tabel 7.3	Woningvoorraadplanning 'Parkstad 2015' (bijlage IV)
Tabel 7.4	Persoonsgerelateerde criminaliteit in Amsterdam (bijlage IV)
Tabel 7.5	Overlast in Amsterdam (bijlage IV)
Tabel 7.6	Subjectieve veiligheid in Amsterdam
Tabel 7.7	Sociale interactie in Amsterdam (bijlage IV)
Tabel 7.8	Identificatie met de buurt in Amsterdam (bijlage IV)
Tabel 7.9	Samenvatting onderzoeksuitkomsten effectmetingen
Tabel 8.1	Lijst geïnterviewden
Tabel 8.2	Samenvatting interviewresultaten

# 1. Onderzoeksopzet

## 1.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven waar dit onderzoek over gaat en hoe het zal worden uitgevoerd. Als eerste wordt door middel van de aanleiding en probleemverkenning uitgelegd in welke context dit onderzoek is te plaatsen. Hierna volgen de doel- en probleemstelling van de studie. De onderzoeksopzet beschrijft vervolgens met welke methodes het onderzoek wordt uitgevoerd. De maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie worden daarna toegelicht. Als laatste wordt in de leeswijzer in het kort de inhoud van de rest van het onderzoek beschreven.

## 1.2 Aanleiding en probleemverkenning

### 1.2.1 Aanleiding

Sinds enkele jaren is een sterke trend te herkennen waarin overheden, corporaties en marktpartijen intensief samenwerken bij stedelijke herstructurering. De verandering zit hem vooral in publiek-private samenwerking en de ontwikkelingsmaatschappijen die verschillende partijen samen oprichten om gezamenlijk in een project te investeren. Onder andere in de Nota Mensen, Wensen, Wonen (VROM, 2001) wordt de nadruk gelegd op een integrale gebiedsexploitatie (Conijn, 2002). Voor de overheid houdt dit in dat zij zorgt voor de startinvestering, het 'triggermoney', waarna marktpartijen de grootste investeringen voor hun rekening nemen. Ook de woningbouwcorporatie, hierna te noemen 'corporatie', wordt geacht te investeren, vooral in de sociale woningbouw, waarvoor de corporaties een verplichting hebben. Een corporatie kan immers ook als marktpartij worden beschouwd. Een gebiedsontwikkeling zoals de vernieuwing of herstructurering van een stadswijk vindt tegenwoordig plaats door middel van intensieve samenwerking tussen verschillende partijen. Essentieel in deze samenwerking is dat alle partijen hun eigen doelen kunnen behalen.

Echter, inherent aan stedelijke herstructurering is dat de baten vaak niet opwegen tegen de kosten. Naast het feit dat een dergelijke gebiedsexploitatie grote investeringen vergt, is een belangrijke oorzaak dat veel effecten van herstructurering moeilijk meetbaar zijn. Dit zijn in veel gevallen neveneffecten. Veel van deze neveneffecten zijn moeilijk meetbaar en kwantificeerbaar, bijvoorbeeld doordat het maatschappelijke effecten zijn. Doordat in de gebiedsexploitatie van een herstructureringsplan neveneffecten niet of niet voldoende zijn opgenomen, zijn de maatschappelijke en financiële rendementen in veel gevallen onvoldoende inzichtelijk. Hierdoor stellen mogelijke deelnemers aan een integrale gebiedsontwikkeling zich terughoudend op.

De directe aanleiding voor dit onderzoek is een vraag van opdrachtgever van dit onderzoek, DHV. Het advies- en ingenieursbureau DHV wil graag het rendement van stedelijke herstructureringsplannen inzichtelijker maken, hierbij wordt samengewerkt met Corporatieholding Friesland en Kristal. Deze Master Thesis is een onderdeel van de beantwoording van de vraag vanuit DHV.

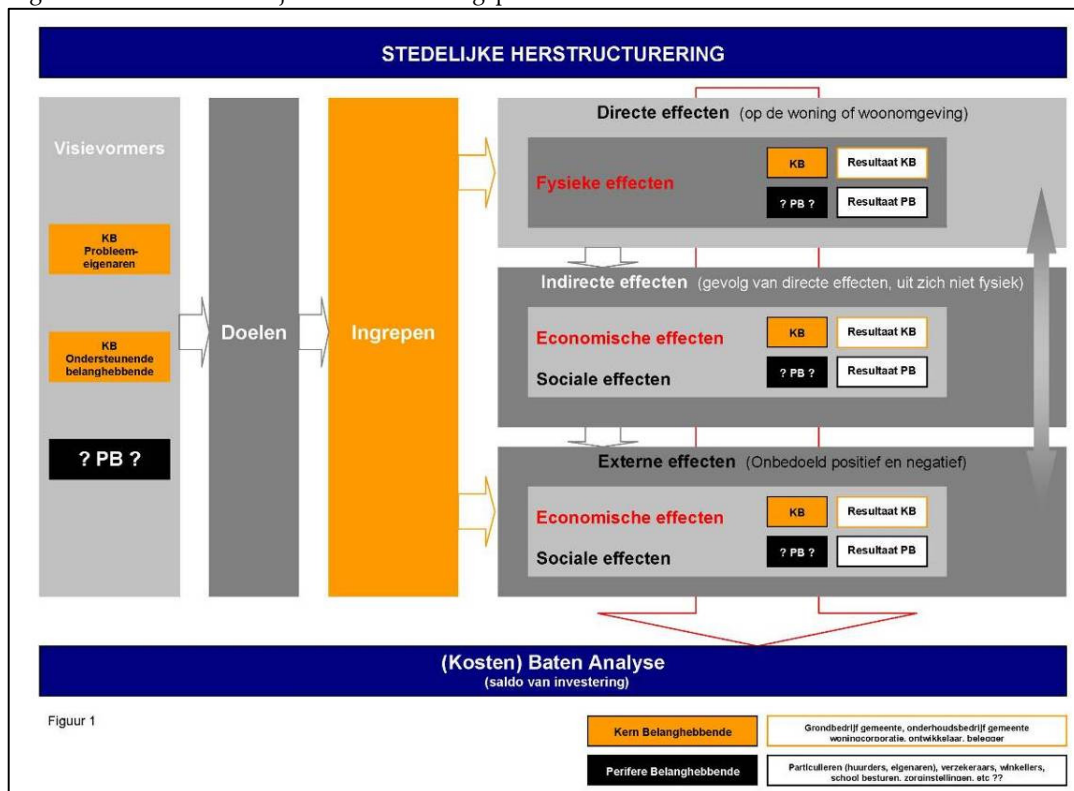
### 1.2.2 Probleemverkenning

Voordat het onderzoek kan worden afgebakend, is het nodig met een bredere blik het proces rond stedelijke herstructurering te beschouwen. In de aanleiding is al kort weergegeven welke problemen zich de laatste jaren voordoen bij stedelijke herstructurering. Het doel van deze probleemverkenning is om door middel van een beschrijving van het gehele stedelijke herstructureringsproces dit onderzoek in het juiste kader te plaatsen.

Het proces rond een herstructureringsopgave wordt weergegeven in onderstaande figuur. Vooraf moet worden gezegd dat stedelijke herstructurering voor iedere situatie een uniek proces inhoudt. Echter,

een aantal stappen wordt in elk proces doorlopen, hoewel niet in een vaste volgorde. Over het algemeen wordt het proces in gang gezet door zogenaamde visievormers. Deze visievormers zijn onder te verdelen in kernbelanghebbenden, zoals een gemeente, corporatie of bewonersorganisatie en ondersteunende belanghebbenden, zoals een projectontwikkelaar of een adviesbureau. Het verschil tussen de twee is dat de eerste groep 'eigenaar' is van het probleem (De Leeuw, 2000). Deze kernbelanghebbenden zien problemen in bepaalde (delen van) stadswijken en willen hier iets aan veranderen. Een derde groep belanghebbenden is de perifere belanghebbenden; deze partijen worden uiteindelijk wel beïnvloed door de uitkomsten van het proces, maar nemen niet deel aan de initiatieffase.

Figuur 1.1: Schema stedelijke herstructureringsproces



De visievormers stellen doelen voor een wijk op, die voortkomen uit de problemen van de kernbelanghebbenden. "...Met de doelstelling wordt gerefereerd aan de doelstellingen van de betreffende belanghebbende: de situatie zoals de belanghebbende die wenst..." (naar: De Leeuw, 2000, p. 37). Uit deze doelstellingen vloeien bepaalde ingrepen en maatregelen voort, waarvan verwacht wordt dat door deze ingrepen de doelstellingen worden behaald. De effecten kunnen worden onderverdeeld in de directe, indirecte en externe effecten. Deze onderverdeling wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 2 en 3. Verwacht wordt dat naar aanleiding van de directe effecten, indirecte en externe effecten optreden. De nadruk in dit onderzoek ligt op de indirecte en externe effecten, doordat deze effecten moeilijke meetbaar of überhaupt onbekend zijn. De directe effecten zijn meestal fysieke effecten en worden in het onderzoek betrokken omdat hiermee duidelijk kan worden gemaakt welke ingrepen zijn gedaan.

De neveneffecten zorgen voor kosten en baten die onder andere invloed hebben op perifere belanghebbenden; partijen die niet deelnemen in de gebiedsexploitatie. Een doel van het onderzoek is

om aan de hand van indirecte en externe effecten deze perifere belanghebbenden in kaart te brengen. Vervolgens is het doel de perifere belanghebbenden te benaderen met de vraag in hoeverre zij bereid zijn om een bijdrage te leveren aan de gebiedsexploitatie, of zelfs een van de initiators te worden in de visievorming. De kern- en ondersteunende belanghebbenden worden in dit deel van het onderzoek ook benaderd. Deze partijen worden immers ook beïnvloed door kosten en baten die voortkomen uit neveneffecten van stedelijke herstructurering. De kosten en baten die voortkomen uit effecten van stedelijke herstructurering hebben niet alleen invloed op perifere belanghebbenden, maar ook op de kern- en ondersteunende belanghebbenden. Dit laatste deel is vooral een verkennend onderzoek: ten eerste is het onmogelijk een volledig beeld te krijgen van de opgetreden effecten en ten tweede kan er geen volledig beeld gegeven worden van alle partijen die beïnvloed worden door een herstructureringsopgave.

### 1.3 Doelstelling

Om de doelstelling van deze thesis binnen het juiste kader te plaatsen, wordt eerst de hoofddoelstelling van het overkoepelende onderzoek, waarbinnen deze thesis valt, geformuleerd. Hierop volgt de doelstelling van deze thesis, die onderdeel is van het overkoepelende onderzoek. Deze doelstelling richt zich op de maatschappelijke neveneffecten van stedelijke herstructurering. Het onderzoek dat parallel loopt aan deze thesis, richt zich meer op de economische en fysieke effecten van stedelijke herstructurering.

*Hoofddoelstelling:*

- I. Het verkrijgen van inzicht in de rendementen van stedelijke herstructurering voor belanghebbenden.
- II. Een aanzet geven tot een beslissingsmodel voor belanghebbenden. Hiermee kan een beter beeld worden verschaft voor wie welke rendementen van stedelijke herstructurering relevant zijn.

*Individuele doelstelling:*

- I. Het verkrijgen van inzicht in de maatschappelijke neveneffecten van stedelijke herstructurering.
- II. Achterhalen voor welke belanghebbenden de maatschappelijke neveneffecten rendementen op kunnen leveren.

### 1.4 Probleemstelling

De doelstelling zoals die hierboven voor dit onderzoek is geformuleerd, leidt tot de volgende probleemstelling:

*Hoofdvraag:*

Hoe kan het rendement van maatschappelijke neveneffecten voor belanghebbenden van stedelijke herstructurering inzichtelijker worden gemaakt?

*Deelvragen:*

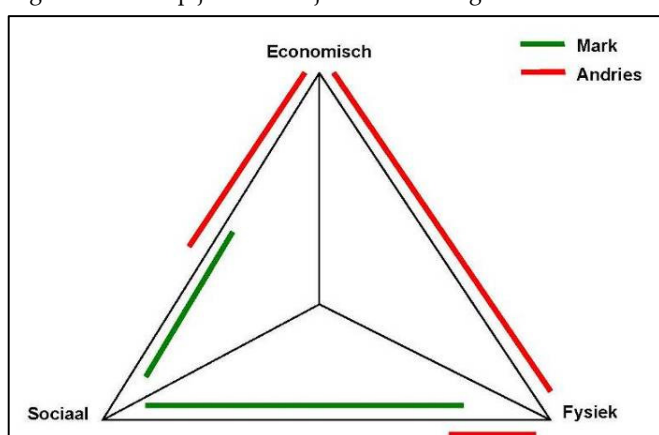
1. Wat is stedelijke herstructurering?
2. Welke maatschappelijke neveneffecten kunnen ontstaan door stedelijke herstructurering?
3. Op welke partijen kunnen maatschappelijke neveneffecten van stedelijke herstructurering invloed hebben?
4. Welke maatschappelijke neveneffecten komen voort uit de herstructurering in de casestudies?

5. Zijn de resultaten uit de effectmetingen voor belanghebbenden bij stedelijke herstructurering aanleiding om eerder of meer te participeren in stedelijke herstructureringsprojecten?

#### 1.4.1 Samenhang

Omdat het onderzoek bestaat uit twee deelonderzoeken, is het belangrijk dat op dit moment van het onderzoek een scheiding in de taken wordt aangebracht. Het deelonderzoek van Andries Venema spitst zich toe op de economisch/fysieke neveneffecten, dit deelonderzoek richt zich juist op de maatschappelijke neveneffecten. Voor deze taakverdeling is gekozen omdat deze twee onderdelen de kern vormen van het proces zoals dat in het schema wordt gepresenteerd. Vanuit een gezamenlijke algemene opbouw van het onderzoek zullen de twee delen met elkaar samenhangen. De samenhang is ook in het onderstaande figuur weergegeven.

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



Bron: RMO (2006)

Figuur 1.2 is een bewerking van het model van Buys en Van Iersel (2002, in: RMO, 2006, p. 173). De rode lijnen geven het onderzoeksgebied van Andries Venema aan, terwijl de groene lijnen het terrein van dit onderzoek (deze master thesis) weergeven. Doordat dit onderzoek gericht is op maatschappelijke neveneffecten, wordt vanuit de sociale pijler gekeken naar de economische en de fysieke pijler. De samenhang ontstaat doordat het onderzoek naar economische en fysieke effecten ook te maken heeft met de sociale pijler. Een voorbeeld is de werkloosheid in een gebied. Een verandering hierin kan resulteren in een andere inkomenssituatie in een wijk, wat een economisch effect is. Daarnaast kan een verandering in werkloosheid ook iets voor een gebied betekenen op het maatschappelijke vlak.

#### 1.4.2 Afbakening

Uit het theoretisch kader en de onderzoeksopzet tot nu toe is al enigszins gebleken waar het onderzoek zich op richt. Hier wordt samengevat en verder uitgewerkt op welke manier het onderzoek wordt afgebakend.

De eerste afbakening richt zich op het soort effecten van stedelijke herstructurering dat onderzocht wordt. In dit onderzoek gaat het vooral om de indirecte en externe effecten, omdat deze moeilijk meetbaar of onbekend zijn voor partijen. De directe effecten zijn meestal fysieke effecten. Deze effecten zijn de rechtstreekse vertaling van de ingrepen in gevolgen voor het plangebied, deze effecten kunnen helpen om de case te beschrijven. De indirecte en externe effecten worden in dit onderzoek benaderd

vanuit het maatschappelijke perspectief. Dit houdt in dat vanuit het oogpunt van de sociale pijler wordt gekeken naar sociaal-economische en sociaal-fysieke effecten.

De tweede afbakening heeft betrekking op het aggregatieniveau. Het stedelijke herstructureringsproces zoals dat eerder is toegelicht, speelt zich op een grootschalig niveau af. Om tot een goed af te bakenen gebied te komen, zal binnen een grootschalig plan een kleinschaliger project worden uitgekozen, dat zowel in de tijd als in omvang beperkt is. Deze afbakening wordt concreter uitgewerkt in hoofdstuk 3 en 4.

De laatste afbakening gaat over het aantal effecten dat zal worden gemeten in de casestudies en het aantal partijen dat belangen heeft in een casestudie. In principe kan het aantal effecten oneindig zijn, zeker op de lange termijn. Om het onderzoek beperkt te houden, zal gekozen worden voor een kleine groep effecten die samen een of enkele belangrijke aspecten vormen. Ook deze werkwijze wordt in hoofdstuk 3 nader toegelicht. Omdat ook het aantal partijen dat in enige mate wordt beïnvloed door een herstructureringsopgave oneindig kan zijn, wordt ook hierbij gekozen voor een klein aantal relevante partijen.

## 1.5 Onderzoeksaanpak

In de vorige paragraaf is de vraagstelling weergegeven. Hier wordt de vraagstelling toegelicht en in verband gebracht met de onderzoeksaanpak. De hoofdvraag is gefocust op de maatschappelijke neveneffecten. Deze neveneffecten kunnen, zoals blijkt uit het theoretisch kader in het volgende hoofdstuk, zowel indirecte als externe effecten zijn. Maatschappelijke effecten zijn per definitie effecten die gericht zijn op sociaal-economische en sociaal-fysieke factoren. Deelvragen 1, 2 en 3 richten zich op een algemene studie naar het onderwerp, waardoor de beantwoording van deze vragen geldt als inleiding naar de kern van de probleemstelling. Eerst wordt vanuit verschillende bronnen en invalshoeken onderzocht wat zich in het algemeen kan voordoen bij herstructureringsopgaven. Deelvragen 4 en 5 richten zich op de casestudie en de verkenning van de partijen bij stedelijke herstructurering. De beantwoording van deze deelvragen vergelijkt de uitkomsten van de eerdere deelvragen met bevindingen uit de praktijk. Daarbij gaat het vooral om het meten van effecten op basis van cijfermateriaal. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van interviews. Hiermee kan ten eerste het proces worden verduidelijkt, daarnaast kunnen experts dienen als extra bron voor het beoordelen van gemeten effecten. Ten derde dienen de interviews als middel om de verkenning onder partijen bij stedelijke herstructurering uit te voeren. Hieronder worden de onderzoeksmethoden verder toegelicht.

### 1.5.1 Literatuuronderzoek

De eerste methode die in dit onderzoek wordt gebruikt is het literatuuronderzoek. Deze methode is in het eerste stadium van het onderzoek geschikt om het beschrijvende deel van het onderzoek uit te voeren. Zowel literatuur als rapporten en onderzoeksresultaten komen hier aan de orde. De literatuur zorgt voor een theoretische ordening van de stand van zaken van het onderwerp. Met rapporten en onderzoeksresultaten kan een empirisch onderzoek worden gedaan waaruit een overzicht van opgedane inzichten en resultaten naar voren komt. In een later stadium van het onderzoek kan de literatuurstudie worden gebruikt om de resultaten uit dit onderzoek aan te toetsen.

### 1.5.2 Casestudieonderzoek

De belangrijkste methode die in dit onderzoek wordt gebruikt is de casestudie. Uit de samenwerking met Kristal en Corporatieholding Friesland komt informatie voort over reeds uitgevoerde herstructureringsplannen. In een casestudie wordt een beslissing of een set van beslissingen uitgelicht en wordt onderzocht welke resultaten hieruit voort zijn gekomen. De reden dat de casestudie in dit onderzoek als belangrijk instrument geldt, is dat onderzoek wordt gedaan naar een recent verschijnsel

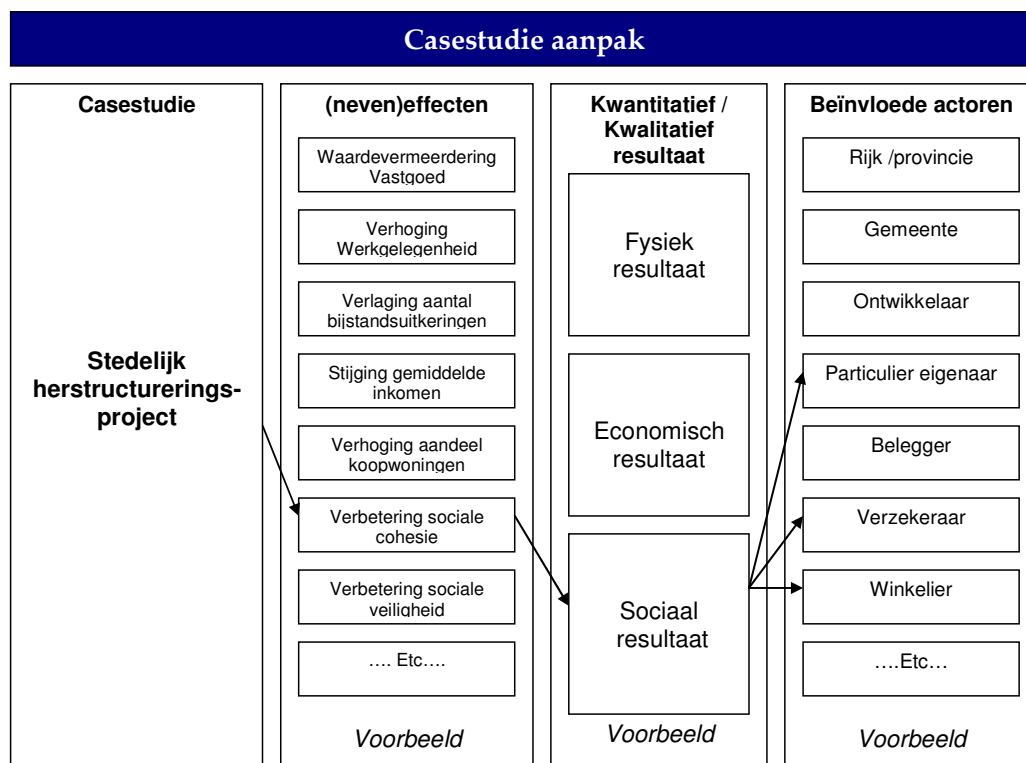


waarbij geen invloed kan worden uitgeoefend op de relevante gedragingen (Yin, 2003). In de casestudies in dit onderzoek wordt een quasi-experimenteel ontwerp uitgevoerd. Dit houdt in het kort in dat een empirisch patroon wordt vergeleken met een voorspeld patroon, door voor- en nametingen te doen in gebieden waar een ingreep is uitgevoerd. Daarnaast wordt hetzelfde gedaan in gebieden waar die ingreep niet is uitgevoerd. Er worden drie casestudies uitgevoerd; omdat deze cases onderling sterk verschillen is het casestudieonderzoek vooral indicatief. (Swanborn, 2000; 2002)

Wanneer de gegevens het toelaten, wordt een statistische toets uitgevoerd om de significantie van het empirisch patroon aan te tonen. Hiervoor worden de 'Difference of Proportions Test' en de 'Chi-kwadraat Test' gebruikt (Moore en McCabe, 2003) In hoofdstuk 4 wordt in detail ingegaan op de onderzoeks aanpak van het casestudieonderzoek in deze thesis.

Hier volgt nog een schematische weergave van de onderzoeks aanpak van het casestudieonderzoek (zie figuur 1.3). De eerste stap is het beschrijven van een afgerond stedelijk herstructureringsproject, waarbij duidelijk wordt welke ingrepen zijn uitgevoerd. Hieruit blijkt ook welke directe effecten zijn opgetreden. De tweede stap is dan het in kaart brengen van neveneffecten, waarin de maatschappelijke neveneffecten kunnen worden onderscheiden. Daarna wordt onderzocht in hoeverre deze effecten gekwantificeerd of gekwalificeerd kunnen worden. De laatste stap betekent een verkenning van actoren die mogelijk beïnvloed worden door de gevonden maatschappelijke neveneffecten.

Figuur 1.3: schema casestudie aanpak



### 1.5.3 Interviews

Het afnemen van interviews is de derde belangrijke methode, omdat in het onderzoek veel wordt samengewerkt met deskundigen. Het afnemen van interviews valt deels binnen de uitvoering van de

casestudies. Het interview als onderzoeksmethode is meer actiegericht dan de literatuurstudie. Waar de literatuurstudie vooral beschrijvend is, zorgen de interviews voor het verwerven van nieuwe inzichten om tot het einddoel van het onderzoek te komen. De interviews zullen enerzijds worden afgenomen met deskundigen binnen DHV, anderzijds zullen interviews worden afgenomen met betrokkenen bij de uit te voeren casestudies. Verder worden diverse partijen geïnterviewd die een rol spelen bij stedelijke herstructurering. Deze interviews worden uitgewerkt in de verkenning in hoofdstuk 8.

## 1.6 Relevantie

Zoals in de aanleiding kort is beschreven, zijn de directe effecten, en vooral de neveneffecten van stedelijke herstructurering in de praktijk onvoldoende inzichtelijk voor diverse partijen. Een gevolg hiervan is dat herstructureringsplannen moeizaam tot stand komen, doordat de samenwerking tussen woningcorporaties, gemeentes en marktpartijen niet soepel verloopt (Conijn, 2002). Traag verlopende herstructureringsplannen versterken de moeizame doorstroming op de Nederlandse woningmarkt. Herstructurering vindt immers juist plaats in gebieden waar zich veel relatief goedkope woningen bevinden; dit zijn precies de starterswoningen waar een gebrek aan is. Het probleem van de kosten en baten die niet goed inzichtelijk zijn, is dus onderdeel van het probleem van de stagnerende Nederlandse woningmarkt.

Door onderzoek te doen naar de werking van het doorrekenen van kosten en baten van herstructureringsplannen en naar mogelijke verbeteringen en aanvullingen daarop, kan het wetenschappelijke inzicht in deze processen ook worden verbeterd. Vooral het betrekken van de 'perifere belanghebbenden' bij herstructureringsopgaven kan een aanvulling betekenen op het bekende. De maatschappelijke relevantie wordt al bewezen door het feit dat het onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van een marktpartij. Daarnaast zijn de corporaties waarmee wordt samengewerkt ook geïnteresseerd in de uitkomsten.

De relevantie van het onderzoek wordt ook onderstreept door een studie van Torenvlied en Akkerman (2005) over 'kosteneffectiviteit'. Hierin wordt gesteld dat ook de efficiëntie van belang is bij het beoordelen van de sociale aanpak bij stedelijke herstructurering. Om te komen tot een verbetering in de 'kosteneffectiviteit' is inzicht nodig in de kosten en baten van fysieke herstructurering én in de kosten en baten van een alternatieve strategie waarbij sterker wordt ingezet op een sociale aanpak. Er is echter geen empirisch materiaal voorhanden waarmee een dergelijke analyse van kosten en baten kan worden gemaakt. Hier ligt dus een vraag voor nader onderzoek. (RMO, 2006)

## 1.7 Leeswijzer

Deze thesis is als volgt opgebouwd. Na het huidige hoofdstuk, waarin het onderzoek is ingeleid, volgt het hoofdstuk methodologie. Hierin wordt ingegaan op enkele belangrijke begrippen in het onderzoek. Hoofdstuk 3 behandelt vervolgens de literatuur. Hierin wordt een verkenning gedaan naar eerder onderzoek, verder worden enkele thema's verder uitgediept. Hierna wordt in hoofdstuk 4 uiteengezet wat de onderzoeksaanpak is van de uit te voeren casestudies. Hoofdstuk 5, 6 en 7 behandelen vervolgens ieder een casestudie. Hierin wordt steeds een casebeschrijving gegeven, waarna enkele effectmetingen worden uitgevoerd. De casestudies worden gevolgd door een verkennend interviewhoofdstuk. Hierin worden de casestudieresultaten voorgelegd aan meerdere partijen die een rol spelen bij stedelijke herstructureringsprocessen. In hoofdstuk 9 worden de deelvragen beantwoord, waarna een paragraaf discussie en aanbevelingen volgt. Ter ondersteuning van de thesis zijn vijf bijlagen bijgevoegd met een aantal figuren en tabellen waarnaar in de tekst wordt verwezen.

## 2. Methodologie

### 2.1 Inleiding

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

### 2.2 Neveneffecten

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

*"Bijkomend, ongewenst effect."* (Van Dale, 2007)

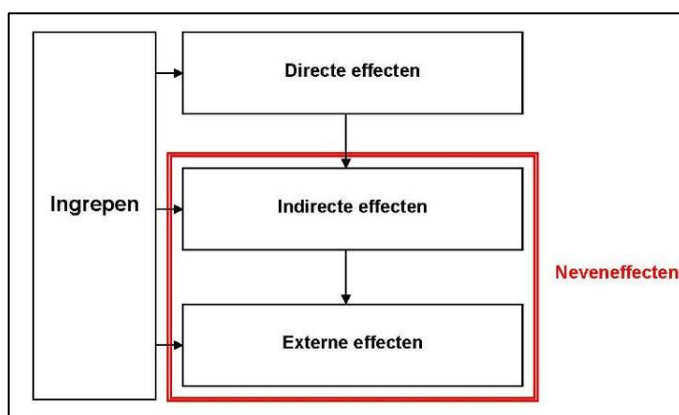
Alle andere gevolgen van herstructureringsingrepen zijn dan effecten. Deze worden in het woordenboek omschreven als:

*"Gevolg van een handeling."* (Van Dale, 2007)

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

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

Figuur 2.1: Schema effecten



Het begrip neveneffecten wordt in dit onderzoek gebruikt als een verzamelterm voor de begrippen indirecte effecten en externe effecten.

Bij de bovenstaande driedeling kan daarnaast een onderscheid worden gemaakt in wijkniveau en bovenwijkeniveau. Het wijkniveau duidt op het projectgebied: dit is het gebied waarbinnen een herstructureringsproject is uitgevoerd. Bovenwijkeniveau is dan het gebied dat het projectgebied omringt, op dit niveau zijn effecten per definitie extern. Van de bovenstaande effecten ligt de nadruk in dit onderzoek vooral op de indirecte en externe effecten. Dit zijn immers de effecten die lastig meetbaar zijn, of überhaupt onbekend zijn bij belanghebbende partijen. Omdat indirecte en externe effecten voortkomen uit directe effecten, is er omwille van het overzicht in dit onderzoek ook aandacht voor de directe effecten van stedelijke herstructurering. Hieronder volgt een theoretische verdieping van de begrippen indirecte effecten en externe effecten.

### 2.2.1 Indirecte effecten

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

### 2.2.2 Externe effecten

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

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

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

*“Marginale private kosten/baten ≠ Marginale maatschappelijke kosten/baten” (Schofield, 1989)*

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

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

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

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

## 2.3 Stedelijke herstructurering

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

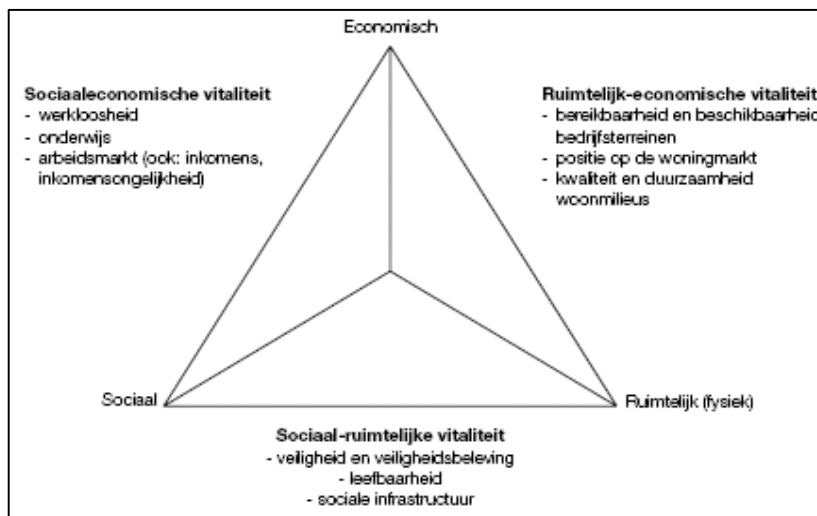
Stedelijke herstructurering wordt door Ekkers (2006) omschreven als “de som van maatregelen zoals sloop, renovatie, nieuwbouw, verkoop van huurwoningen en splitsing of samenvoeging van woningen. Deze maatregelen vinden altijd plaats in stadswijken met veel sociale woningbouw.” Uitgaande van deze definitie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

### 2.3.1 Het maatschappelijke element in stedelijke herstructurering

Het maatschappelijke element in stedelijke herstructurering komt vooral tot uiting in de sociale pijler. De sociale pijler is een term uit het Grote Steden Beleid (GSB), als pijler naast de fysieke en de economische pijlers. De sociale pijler bevat een variatie aan onderwerpen zoals veiligheid, jeugd, sociaal-cultureel werk, kinderopvang, drugsoverlast en onderwijs (RIGO e.a., 2006). Maatschappelijke effecten komen ten eerste voort uit de sociale pijler van stedelijke herstructurering. Daarnaast kunnen maatschappelijke effecten voortkomen uit de economische pijler, doordat veel aspecten uit de economische pijler, zoals werkgelegenheid, sociaal-economisch van aard zijn. Als laatste kan ook de fysieke pijler van stedelijke herstructurering invloed hebben op het maatschappelijke element in stedelijke herstructurering. Fysieke verbeteringen in een wijk kunnen ervoor zorgen dat bewoners zich meer verbonden voelen met hun woonomgeving.

Het bovenstaande komt tot uitdrukking in het model van Buys en Van Iersel in figuur 2.2. Het figuur is in hoofdstuk 1 al gebruikt om de samenhang tussen de twee theses aan te geven. In het figuur wordt de samenhang getoond tussen de drie pijlers die bestaan bij stedelijke herstructurering. Er ontstaan drie soorten ‘vitaliteit’: sociaal-economische, sociaal-ruimtelijke en ruimtelijk-economische vitaliteit. Voor elke categorie zijn enkele voorbeelden gegeven. De driepoot in de driehoek geeft weer dat de wisselwerking tussen de drie pijlers niet twee-, maar driedimensionaal is. Uiteindelijk heeft elke herstructureringsingreep impact op zowel sociale, economische als fysieke elementen. Dit model geeft duidelijk weer dat stedelijke herstructurering niet alleen als fysieke opgave kan worden gezien. Het gaat om de samenhang tussen de drie pijlers.

Figuur 2.2: Model van Buys en Van Iersel



(Bron: RMO, 2006)

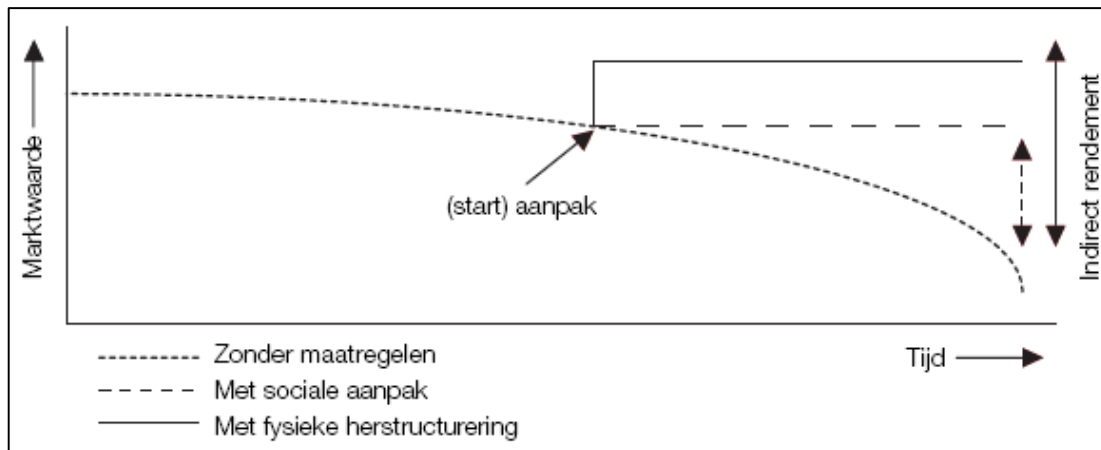
Hierboven is geconstateerd dat stedelijke herstructurering niet alleen fysieke, maar ook sociale en economische aspecten behelst. Deze constatering brengt twee problemen met zich mee. Ten eerste zijn de resultaten van sociale ingrepen en de maatschappelijke effecten van fysieke of economische ingrepen moeilijk in kaart te brengen. Hoewel er recent veel aandacht voor de sociale pijler is, staat het meten van effecten van sociale ingrepen en van maatschappelijke effecten van fysieke of economische ingrepen nog in de kinderschoenen. Het tweede probleem is organisatorisch van aard. Tot nu toe is het lastig gebleken om een koppeling te maken tussen de fysieke en de sociale opgave. Doordat stedelijke ontwikkeling een proces is dat al lang bestaat, is er een institutionele structuur gegroeid waarin de fysieke pijler de boventoon voert. Voor partijen uit de sociale pijler is het niet gemakkelijk een belangrijke rol te spelen in stedelijke herstructurering, mochten ze deze rol al zelf ambiëren. (OTB, 2004)

De twee problemen die hier genoemd zijn, vormen de kern van dit onderzoek: enerzijds gaat het om de meetbaarheid van maatschappelijke effecten, anderzijds gaat het om het betrekken van andere partijen bij stedelijke herstructurering.

## 2.4 Waardeontwikkeling

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

Figuur 2.3: Impact sociale aanpak op marktwaarde



Bron: RMO, (2006)

Bovenstaande figuur laat zien welke impact sociale en fysieke herstructurering heeft op de marktwaarde van een buurt. Marktwaarde wordt hier gezien als de waardeontwikkeling van een buurt, veroorzaakt door verschillende buurtfactoren, uitgedrukt in de ontwikkeling van huizenprijzen en huurprijzen. Dit is een smalle definitie van marktwaarde; verderop in dit onderzoek zal blijken dat marktwaarde zich ook in andere factoren kan uiten. Zonder ingrepen zal de marktwaarde in de tijd afnemen, althans in verhouding tot de trendmatige marktwaardeontwikkeling. Fysieke herstructurering zorgt voor een sprong in de marktwaarde, doordat ineens de woningvoorraad aangepast wordt. Door sociale ingrepen wordt de marktwaarde ook positief beïnvloed, echter niet met sprongen. Bij figuur 2.3 moet opgemerkt worden dat de schematische weergave van de rendementen van fysieke en sociale opgaven niets zegt over de combinatie van fysieke en sociale ingrepen; de verwachting is dat een combinatie extra impact heeft op het rendement, maar dat is niet wat dit model tracht te verduidelijken. Een belangrijke conclusie uit figuur 2.3 is dat de sociale ingrepen een belangrijk deel uitmaken van de marktwaardeontwikkeling van een buurt. Sociale ingrepen hebben dus uiteindelijk een impact op de economische waarde van een buurt. In eerste instantie komen de effecten van sociale ingrepen echter tot uitdrukking in minder tastbare effecten. Een voorbeeld hiervan is een verbetering van de sociale cohesie in een buurt.

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

#### *2.4.1 Neveneffecten en kosten-batenanalyses*

In eerste instantie wordt van een herstructureringsopgave dus een kosten-batenanalyse gemaakt, die kan leiden tot een gebiedsexploitatie. De vraag hierbij is in hoeverre neveneffecten meegenomen kunnen worden in de beoordeling van de kosten en baten van een herstructureringsopgave. Omdat neveneffecten de welvaart beïnvloeden, zouden ze wel moeten worden meegenomen in een kosten-batenanalyse. Wel moeten de effecten een structurele verhoging van welvaart betekenen, anders verdwijnt het effect na een periode en dan is het effect voor een kosten-batenanalyse irrelevant. Verder betekenen positieve economische effecten voor een gebied, dat er negatieve effecten optreden in naburige gebieden. Er is sprake van verschuiving van welvaart, minder van generatie van welvaart. (Boneschansker en Van Noort, 1995)

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

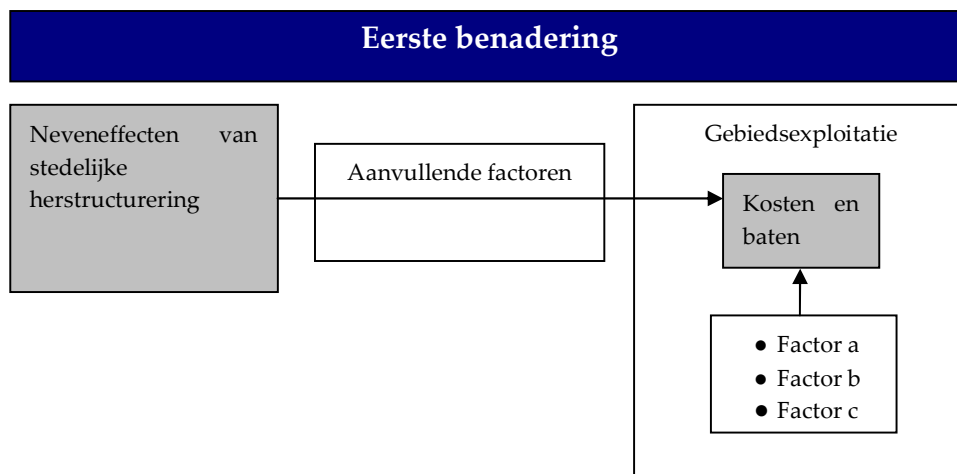
Van niet goed meetbare of te monetariseren effecten – dit zijn vaak maatschappelijke effecten - kan het best een multicriteria-analyse worden gemaakt. Dit is een maatschappelijke kosten-batenanalyse, waarin moeilijk meetbare externe effecten zoals sociale veiligheid een betere plaats krijgen (Boneschansker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

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

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



Figuur 2.4: Schematische weergave eerste benadering



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

*“SROI kan ervoor zorgen dat organisaties die weinig economische waarde maar veel maatschappelijke waarde creëren duidelijke informatie kunnen verschaffen aan belanghebbenden over de behaalde rendementen uit investeringen.”*

*(naar: Bank of England, 2003)*

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

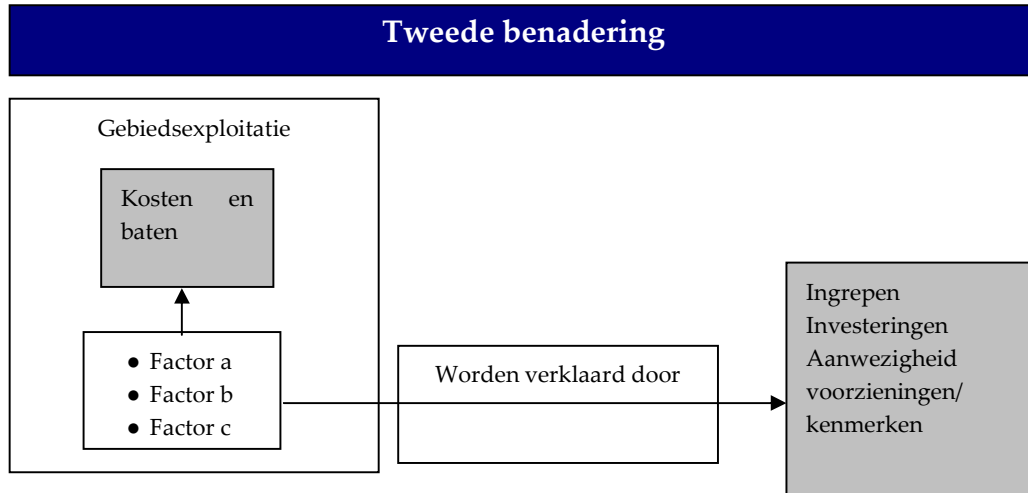
Het meten van een SROI gebeurt ook in studies die specifiek gericht zijn op de Nederlandse markt en op Nederlandse woningcorporaties (bijvoorbeeld Gruis, 2005). Er wordt gesteld dat de prestaties van corporaties moeilijk meetbaar zijn, doordat woningcorporaties niet in staat zijn hun (maatschappelijke) rendementen inzichtelijk te maken (Gruis, 2005). Door te trachten dit rendement beter inzichtelijk te maken, kan een aanvulling worden gegeven op de gebruikelijke gebiedsexploitatie. Hierdoor wordt het wellicht ook mogelijk om andere belanghebbenden te betrekken bij de gebiedsexploitatie van een herstructureringsopgave.

#### 2.4.3 Verklaring factoren achter kosten-batenanalyses

De tweede benadering is gericht op het achterhalen van de factoren die zorgen voor waardeontwikkeling in een herstructureringsopgave. Hierdoor is het mogelijk om te bepalen welke ingrepen leiden tot veel waardeontwikkeling en welke ingrepen weinig of negatieve waardeontwikkeling tot gevolg hebben. Figuur 2.5 laat deze benadering schematisch zien. Net als in figuur 2.4 is er een gebiedsexploitatie bestaande uit kosten en baten en factoren die voortvloeien in kosten en baten. Bij deze tweede benadering wordt er niet gezocht naar aanvullingen op de kosten-

batenanalyse, maar naar verklaringen voor de factoren achter de kosten en baten. De vraag hier is welke ingreep, investering, of aanwezige voorziening of kenmerk zorgt voor bepaalde kosten of baten.

Figuur 2.5: Schematische weergave tweede benadering



Een goed voorbeeld van deze benadering is de hedonische waardebepalingsmethode, een multi-regressie analyse die in sommige kosten-batenanalyses wordt gebruikt (bijvoorbeeld: Van Dam en Visser, 2006). De gedachte hierachter is dat de waarde van vastgoed of grond sterk afhangt van locatiespecifieke kenmerken (Cheshire, 1995). De hedonische waardebepalingsmethode gebruikt een groot aantal omgevingsfactoren en vergelijkt de ontwikkeling hiervan met de waardeontwikkeling van vastgoed in hetzelfde gebied. Hoe sterker de samenhang, des te belangrijker is een bepaalde factor voor de waardeverhoging van bijvoorbeeld woningen.

#### 2.4.4 Conclusie en vervolg

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

### 3 Stedelijke herstructurering in de literatuur

#### 3.1 Inleiding

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

#### 3.2 Context

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

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

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

Parallel aan deze ontwikkelingen ontstond vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw aandacht voor stadsvernieuwing en later stedelijke vernieuwing. Deze termen duiden niet alleen op de kwaliteit van de woningvoorraad, maar vooral ook op de kwaliteit van de sociale, culturele en economische stedelijke omgeving. (Ekkers, 2006) Vanaf de jaren '80 kwam er veel kritiek op de stadsvernieuwing, deze was teveel gericht op fysieke ingrepen. Stedelijke vernieuwing werd hierdoor meer gericht op sociale vernieuwing. De naoorlogse wijken die in de jaren '50 uit de grond zijn gestampt, zijn vaak het onderwerp van aandacht. Doordat deze wijken zijn gebouwd vóór veel andere stadsuitbreidingen, liggen ze vaak zeer centraal in een stad. In de jaren '90 is stedelijke herstructurering een bekend begrip geworden. Zoals ook in het methodologisch hoofdstuk (hoofdstuk 2, p. 18) is weergegeven, is dit begrip te omschrijven als:

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

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

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

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

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

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

### **3.3 Verkenning eerder onderzoek**

Partijen zoals het Rigo, SEO, CPB en de VROM-raad hebben de laatste jaren in onderzoeksrapporten veel aandacht besteed aan vastgoedwaardeontwikkeling en maatschappelijke waardeontwikkeling bij herstructurering. Hieronder wordt een aantal studies genoemd, waarna de belangrijkste thema’s uit deze studies op een rij worden gezet. De studies zijn gerangschikt naar jaar van publicatie.

#### *1. Aandacht voor de wijk (SCP, Wittebrood, 2007)*

De doelstelling van dit onderzoek is te achterhalen of en in hoeverre fysieke stedelijke herstructurering invloed heeft op sociale doelstellingen zoals veiligheid en leefbaarheid. Voor de periode 1995-2006 zijn in 30 grote steden gegevens verzameld van herstructureringsgebieden, uit enquêtes en registraties. Hierbij is een voor- en nameting gedaan, waarbij is gekeken naar de herstructureringsingrepen die in de tussenliggende periode zijn uitgevoerd.

Sociale doelstellingen op buurtniveau worden vooral gehaald doordat de bevolkingssamenstelling verandert, niet door de sociale context op buurtniveau. De conclusie van het SCP is dat stedelijke herstructurering maar in beperkte mate effect heeft op leefbaarheid en veiligheid. Sociale veranderingen treden voornamelijk op door individuele kenmerken van bewoners. Verder wordt gesteld dat grootschalige herstructureringsprojecten vaak periodes langer dan 10 jaar beslaan, terwijl een wijk ook tijd nodig heeft om tot rust te komen. Hieruit volgt dat sommige effecten op korte termijn niet waarneembaar zijn, maar pas na bijvoorbeeld vijf jaar.

## *2. Stedelijke vernieuwing in balans (Nirov, Dam e.a., 2007)*

Deze Nirov-publicatie is een verkenning met als thema het duurzaam vernieuwen van wijken. Diverse essays schenken aandacht aan stedelijke vernieuwing. Enkele essays bestuderen een case, andere essays beschouwen fenomenen zoals sociale stijging en duurzaamheid. Uit de meningen van verschillende kenners blijkt dat de nadruk in stedelijke herstructurering meer zou moeten liggen op het sociaal-economische vlak, in plaats van op het fysieke vlak. Er zou meer vanuit het perspectief van de zittende bewoners geredeneerd moeten worden. Een andere belangrijke stelling is dat milieukwaliteit een derde pijler is van rendement uit herstructurering, naast sociaal en economisch rendement.

## *3. Wijken van waarde (Futura, Van Leent, 2006)*

Deze publicatie is een bundel die de waarde van de sociale en fysieke woonomgeving verkent. Verschillende auteurs belichten het onderwerp 'duurzame gebiedsexploitatie' vanuit hun eigen visie. Het achterliggende idee is de totstandkoming van een 'duurzame gebiedsexploitatie' waarin alle partijen die bij een herstructureringsopgave betrokken zijn, hun kosten en baten voor het gebied inzichtelijk maken. Hiertoe behoren ook kosten en baten op het sociale - of het maatschappelijke - vlak. Door de waardeontwikkeling voor het hele gebied centraal te stellen, zo is het idee, levert een duurzame exploitatie meer op dan de deelexploitaties afzonderlijk.

## *4. Kosten en baten stedelijke vernieuwing (SEO, 2006)*

Het doel in dit onderzoek is het maken van een inventarisatie van de maatschappelijke kosten en baten. Daarnaast is het doel te onderzoeken op welke wijze deze kosten en baten gemeten kunnen worden. Deze maatschappelijke kosten-batenanalyse wordt vervolgens toegepast op een paar Stedelijke Vernieuwing cases. Uit de casestudies blijkt dat kosten-batenanalyses bruikbaar zijn op wijkniveau en dat een kosten-batenanalyse inzicht geeft in zowel fysieke als sociale effecten. Ook laat een kosten-batenanalyse zien of een rijksbijdrage rendabel is, ook als het project vertraagt. Er wordt onder andere gekeken naar de invloed van verbeteringen van sociale omstandigheden op de prijs van woningen. Hiermee hangt het consumentensurplus samen, dit is de betalingsbereidheid van consumenten die niet in de marktprijs naar voren komt; het woongenot.

## *5. De prijs van de plek (RPB, 2006)*

Het doel is het achterhalen van de invloed van de woonomgeving en woonlocatie op de woningkeuze. Op basis van vier dimensies, (fysieke woningkenmerken, fysieke omgevingskenmerken, sociale omgevingskenmerken en functionele omgevingskenmerken) wordt de hedonische waardebeoordelingsmethode toegepast op een groot aantal Nederlandse woningverkoop. Fysieke kenmerken blijken van minder belang te zijn dan – in het overheidsbeleid – wordt aangenomen, terwijl sociale factoren, hoewel moeilijk meetbaar, juist een grotere invloed hebben dan wordt aangenomen. Ook functionele omgevingskenmerken zijn van groot belang.

## *6. Stad en stijging: sociale stijging als leidraad voor stedelijke vernieuwing (VROM-raad, 2006)*

Dit rapport is een pleidooi voor een perspectiefwijziging in de stedelijke vernieuwing: sociaal en fysiek moeten hierin gelijk opgaan. Er wordt een trend beschreven waarin een actor zoals een corporatie of een bewonersvereniging het voortouw neemt om een coalitie te vormen die een gebied integraal aanpakt, dit laat een paradigmawisseling zien. Herstructurering heeft nu tot doel om bewoners echt sociaal te verheffen; dit komt in de plaats van participatie van bewoners om tot een succesvolle herstructurering te komen.

## *7. Weten van renderen (SEV, 2006)*

Dit SEV-rapport is een vervolg op "Het maatschappelijke harder". Het rapport gaat in op de vraag hoe het maatschappelijk rendement van corporatie beter inzichtelijk kan worden gemaakt. Het doel is te

komen tot nieuwe methoden om maatschappelijk rendement te beoordelen. Het rapport is een zoektocht naar bestaande en nieuwe methoden om maatschappelijk rendement te meten.

Er wordt gesteld dat kwantitatieve methoden alleen niet toereikend zijn, ook kwalitatieve informatie dient te worden meegenomen in de beoordeling van het rendement. In de Angelsaksische literatuur zijn veel methoden ontwikkeld om maatschappelijk rendement te meten, doordat Angelsaksische non-profit organisaties vaak, anders dan in Nederland, door private partijen worden gefinancierd. Deze private partijen eisen een meetbaar rendement op hun investering.

#### *8. Kosten-batenanalyse Zuidas Amsterdam (Eijgenraam en Ossokina, 2006)*

Het CPB heeft in opdracht van het Ministerie van VROM de kosten en baten van het Zuidas project in Amsterdam in kaart gebracht. Er is een kosten-batenanalyse van het project gemaakt, waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met externe effecten. Uit dit onderzoek naar de kosten en baten van de uitbreiding van de weginfrastructuur en een ondertunnelingproject bij de Zuidas Amsterdam, blijkt dat gunstige externe effecten op de omgeving zorgen voor een redelijk gunstig kosten-batenanalyse saldo. In deze analyse is echter wel uitgegaan van zeer positieve verwachtingen, terwijl er dan nog een tekort blijft bestaan.

#### *9. Leefbaarheid- of imago probleem? (Habiforum, Koopman, 2006)*

De centrale vraag in dit deelrapport is of de leefbaarheidsaanpak, door corporaties geïnitieerd, in Schiedam en De Beverwaard tot 'inverdieneffecten' kan leiden. Het achterliggende idee is dat een betere leefbaarheid zorgt voor hoger woongenot, minder verhuizingen, hogere woningwaarde, minder onderhouds- en leegstandskosten voor corporaties. Dit idee wordt getoetst aan de hand van twee casestudies, waarin verandering in de leefbaarheid in een woongebied wordt vergeleken met de verhuurbaarheid en woningwaardering in hetzelfde gebied.

Effecten op verhuurbaarheid en woningwaardering kunnen voortkomen uit leefbaarheid (binnen de wijk), maar ook uit het imago van een wijk (buiten de wijk). Verder moet de leefbaarheidsaanpak van corporaties gericht zijn op zittende bewoners. Een ander belangrijk resultaat is dat bewonersenquêtees bruikbaar zijn om de leefbaarheid te onderzoeken, maar dan moet het aantal respondenten wel redelijk hoog zijn.

#### *10. Opbrengsten van sociale investeringen (RMO, 2006)*

In opdracht van het kabinet heeft De Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling (RMO) een vooronderzoek gedaan naar de vraag hoe de opbrengsten van sociale investeringen beter inzichtelijk kunnen worden gemaakt. Een beter inzicht in de opbrengsten zou er toe moeten leiden dat sociale opbrengsten een rol kunnen spelen in de afwegingen rond de inzet van middelen. Het achterliggende doel is om de opbrengsten van sociale uitgaven beter op waarde te schatten, door te laten zien dat er gerekend kan worden aan sociale investeringen. Het RMO hoopt met dit onderzoek een brug te hebben geslagen tussen de 'harde cijferaars' en de 'softe sector'. Het RMO denkt dat hierdoor meer geld besteed zal worden aan sociale investeringen.

#### *11. Schoonheid is geld! (RPB, 2005)*

In dit rapport wordt het gebruik van een maatschappelijke kosten-batenanalyse beschouwd. De vraag is hoe maatschappelijke kosten en baten beter tot uitdrukking kunnen komen in een kosten-batenanalyse. Het bovenstaande vraagstuk wordt behandeld aan de hand van een essay hierover en reacties tijdens een rondetafelgesprek over dit essay.

Door het politieke discours is het gebruik van kosten-batenanalyses volgens het RPB een gegeven. Dan kan het best worden getracht zoveel mogelijk 'belevingswaarde' in geld uit te drukken, want niet in

geld uit te drukken 'pro memorie' posten in een kosten-batenanalyse worden vaak onderbelicht. Het nadeel is wel dat belevingswaarde die echt niet te monetariseren is, helemaal geen aandacht meer krijgt.

*12. Het maatschappelijke harder (SEV, 2005)*

Dit rapport is een initiatief van het SEV (voorheen Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting) om maatschappelijke prestaties beter te meten. 'Het maatschappelijke harder' verkent de huidige situatie rond de meetbaarheid van het rendement van corporaties. Er wordt gesteld dat het frappant is dat corporaties nog steeds niet in staat zijn hun maatschappelijke rendement te kwantificeren. In "Het maatschappelijke harder" wordt slechts het probleem geduid en een aanzet gegeven tot en verbetering van de situatie.

*13. Schakelen tussen Fysiek en Sociaal (OTB, Van der Pennen e.a., 2004)*

In deze studie wordt gesteld dat er pas de laatste decennia meer aandacht is gekomen voor de sociale pijler bij stedelijke herstructurering, hiervoor lag de focus vooral op het fysieke, het 'stenen stapelen'. Bij een herstructureringsopgave zou er een koppeling moeten zijn tussen fysieke en sociaal-economische inspanningen. In het onderzoek wordt bij Nederlandse gemeenten gekeken op welke manier samenwerking tussen de fysieke en de sociale pijler plaatsvindt.

De conclusie is dat gemeenten goed op weg zijn om het fysieke met het sociale te integreren. Hierbij is een integrale beeldvorming essentieel. Er kan bijvoorbeeld een 'bruggenbouwer' worden aangesteld die de koppeling tussen de fysieke en sociale opgave waarborgt.

*14. De sociale verbouwing (VROM, 2004)*

Het doel van dit rapport is het geven van een handvat voor sociale partners bij herstructureringsopgaven, om hun eisen te verwoorden. Er wordt duidelijk gesteld dat er nu een groot gebrek aan communicatie is tussen de sociale en de fysieke pijler bij herstructureringsopgaven. Eerst wordt beschreven waar de sociale opgave uit bestaat en aan welke eisen deze moeten voldoen. Daarna wordt beschreven hoe het proces dat de sociale opgave invult het best ingericht kan worden.

Het onderzoek heeft handvatten aangereikt waardoor in de praktijk ruimte ontstaat voor verwevenheid tussen sociale draagkracht, economische vitalisering en fysieke verbeteringen. Er wordt geconcludeerd dat het essentieel is om uit te gaan van de bewoners en de buurt bij stedelijke herstructurering.

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

Het doel van deze studie is om het rendement op investeringen in veiligheid meetbaar te maken, om zodoende een investering in veiligheid af te kunnen wegen tegen andere investeringen. Door middel van de hedonische prijsmethode wordt het aantal geweldsmisdrijven met de huizenprijzen in Nederland met elkaar in verband gebracht. Voor de gemeente Utrecht wordt vervolgens uitgerekend hoeveel maatschappelijke kosten geweldsmisdrijven met zich meebrengen, en welke welvaartsvoordelen investeringen in veiligheid kunnen hebben. Elke extra geweldsmisdrijf per 1000 inwoners zorgt voor een waardedaling van een gemiddeld huis in die plaats van € 1.100.

*16. Indirecte effecten infrastructuurprojecten (MinVenW, 2004)*

Dit rapport gaat in op indirecte economische effecten in het algemeen en voor infrastructuurprojecten in het bijzonder. Er wordt ingegaan op de doorrekening van indirecte effecten; belangrijk is of de kosten additioneel zijn. Een schatting is dat indirecte effecten 0-30% bedragen van de directe baten van een vervoerssysteem. Een integrale kosten-batenanalyse (waarin indirecte effecten worden meegenomen) kan uitkomst bieden wanneer in een herstructureringsopgave naar de verdelingseffecten wordt gekeken.

17. *De kosten in beeld, de kosten verdeeld (VROM, 2003)*

Het doel van dit rapport is om een handreiking te geven aan partijen die samen aan de start staat van een gebiedsexploitatie. Het rapport richt zich vooral op corporaties en gemeentes. De methode om tot deze handreiking te komen is het maken van voorbeeldberekeningen waarbij de resultaten uit een herstructureringsopgave goed verdeeld kunnen worden.

Het resultaat van het onderzoek is dat partijen gezamenlijk uitgangspunten moeten opstellen waarmee iedereen kan leven, zonder dat wordt getracht alle partijen gelijk te stellen. Hierdoor kan de onrendabele top op een overzichtelijke en eerlijke wijze worden verdeeld tussen corporaties en de gemeente.

*Conclusie*

Het bovenstaande geeft weer op welke manier de laatste jaren onderzoek is gedaan naar stedelijke herstructurering en aanverwante onderwerpen. Het doel van deze verkenning is om enige duidelijkheid te scheppen in wat er al bekend is over de waardeontwikkeling bij stedelijke herstructurering. Zonder uitpuittend te zijn, geeft het overzicht dat hier wordt gegeven een beeld van de thema's die momenteel (tussen 2004 en medio 2007) veel aandacht krijgen in Nederlandse onderzoeken. Tabel 3.1 laat zien welk thema in welke studie een belangrijke rol speelt.

Tabel 3.1: Belangrijke thema's in gelijksoortige studies

Overzicht thema's																	
Thema	Publicatie																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Uitvoering (m)kba				•	•		•	•	•						•		•
Toepassing (m)kba				•						•						•	
Belang sociale pijler bij sh	•	•	•			•				•	•	•	•	•			
Rendement sociale investering bij sh	•				•		•		•		•	•					
Factoren waardeontwikkeling bij sh				•	•				•						•		
Samenwerking en verdeling bij sh			•			•							•	•			•
Neveneffecten bij sh								•									•

Afkortingen: (m)kba = (maatschappelijke) kosten-batenanalyse  
sh = Stedelijke herstructurering

De manier waarop kosten-batenanalyses worden uitgevoerd komt in veel studies aan bod, vooral door rekenvoorbeelden te geven, of door een kosten-batenanalyse uit te voeren bij een bepaalde case. Daarnaast is er ook aandacht voor de toepassing van kosten-batenanalyses; bij wat voor projecten is een kosten-batenanalyse bruikbaar, en hoe kunnen partijen er mee omgaan? Een belangrijke stelling in veel rapporten is dat de sociale pijler bij stedelijke herstructurering van groot belang is, of van groter belang zou moeten zijn. Als aanvulling daarop, wordt ook onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om het rendement van sociale investeringen beter meetbaar te maken. De factoren die waardeontwikkeling bij herstructurering bepalen zijn ook een belangrijk thema; vaak wordt de waardeontwikkeling in woningwaarde uitgedrukt. In meerdere publicatie wordt de samenwerking bij herstructurering en de verdeling van investeringen of kosten voor het voetlicht gebracht. Verder is de rol van neveneffecten bij stedelijke herstructurering bij enkele studies een hoofdthema. Als laatste valt op dat in deze studies



weinig aandacht is voor de vraag of stedelijke herstructurering in de praktijk effect heeft op sociale wijkenmerken zoals sociale veiligheid. Op dit laatste onderwerp wordt in paragraaf 3.4 verder ingegaan.

### 3.3 Partijen

In dit onderzoek zijn de diverse partijen die een rol (kunnen) spelen bij herstructureringsopgaven belangrijk. Hier wordt een overzicht gegeven van alle partijen die in het algemeen een rol spelen bij de herstructurering van stadswijken. Deze partijen zijn bewoners, woningcorporaties, gemeenten, de rijksoverheid en aanbieders. Als laatste wordt een indicatie gegeven van andere partijen die nu al soms deelnemen aan een herstructureringsopgave, of in de toekomst wellicht kunnen deelnemen.

#### 3.3.1 *Bewoners*

De bewoners vormen de partij die zich in principe in de kern van het proces bevindt. Zij zijn de gebruikers op de woningmarkt waar de herstructureringsopgaven uitgevoerd worden. Er moet hier wel een onderscheid gemaakt worden. Enerzijds zijn er de bewoners binnen het projectgebied; hun woning en/of directe leefomgeving wordt geherstructureerd. Anderzijds zijn er de omwonenden, deze bewoners bevinden zich niet in het projectgebied, maar worden wel duidelijk beïnvloed door de herstructurering. Daarnaast is er het onderscheid tussen sociale huurders en particuliere huurders en kopers, en de aandachtsgroep en de niet-aandachtsgroep. De aandachtsgroep is de groep gebruikers op de woningmarkt die door hun lage inkomen niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Sociale huurders in stedelijke herstructureringsgebieden vormen vaak de aandachtsgroep, terwijl de particuliere huurders en kopers in datzelfde gebied niet tot de aandachtsgroep behoren.

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

#### 3.3.2 *Woningcorporaties*

De woningcorporaties spelen door hun omvangrijke bezit in stadswijken een belangrijke rol. Doordat corporaties enerzijds een maatschappelijke functie hebben, maar anderzijds steeds meer als marktpartij fungeren, bevinden zij zich vaak in een lastige situatie. Vanaf de jaren '80 zijn de corporaties steeds verder verzelfstandigd met als hoogtepunt de bruteringsoperaties in 1995. Woningcorporaties zijn nu zelfstandige ondernemingen met een eigen bedrijfsreserve. De maatschappelijke taak is verwoord in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) (Ekkers, 2006). Uit het BBSH komt een aantal taken voort, zoals het beheren en bouwen van woningen, en dienstverlening aan bewoners alleen wanneer die direct in relatie staat tot de woning. Dit beperkende beleid ten aanzien van corporatieactiviteiten geldt niet zozeer bij herstructureringsopgaven: "Een voorbeeld van een deelneming die wel gehonoreerd kan worden, is participatie van een corporatie in een gebiedsgerichte ontwikkelingsmaatschappij gericht op integrale aanpak van een bestaande woonwijk" (VROM, 2001, p. 244).

Door de uitvoering van de sociale doelstellingen, worden corporaties geconfronteerd met een onrendabele top op hun investering. Ten opzichte van marktpartijen hebben corporaties het voordeel dat zij deze onrendabele top kunnen accepteren en afwentelen op hun volkshuisvestelijke taakstelling. Daarnaast proberen corporaties door koopwoningen te bouwen en huurwoningen te verkopen, extra inkomsten te genereren om de onrendabele top te compenseren. (Conijn, 2002; Klaver, 2003) Ondanks deze pogingen blijft de onrendabele top een struikelblok bij stedelijke herstructurering, net als het versnipperde corporatiebezit waardoor corporaties vaak geen verantwoordelijkheid voelen voor een gebied. Ook de druk op de woningmarkt werkt niet mee; woningen worden immers toch wel verhuurd,

ook in de soms slechte staat waarin de woning of de woonomgeving verkeert. De uiteindelijke neergang van woonwijken, die op de lange termijn kosten oplevert voor een corporatie, kan wel een prikkel zijn om te herstructureren. (Klaver, 2003)

### *3.3.3 Gemeentes*

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

### *3.3.4 Het Rijk*

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

### *3.3.5 Aanbieders*

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

### *3.3.6 Andere partijen en aanbestedingsrecht*

De hierboven beschreven partijen gelden allen in meer of mindere mate als de 'traditionele' partijen. Om een integrale gebiedsontwikkeling tot stand te brengen, is een samenwerking met 'nieuwe' partijen nodig (KEI, 2007). Deze nieuwe partijen kunnen zeer verschillende achtergronden hebben. Partners die

al in projecten hebben meegewerkt zijn kerk- of moskeebesturen, energieleveranciers, onderwijsinstellingen, de politie, sportverenigingen en organisaties zoals Jantje Beton.

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

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

Tabel 3.2 is een kort overzicht van de partijen die hierboven genoemd zijn. Zoals hierboven is beschreven kan onderscheid worden gemaakt in traditionele en nieuwe partijen. Van oudsher zijn de woningcorporatie, de gemeente, het Rijk en in mindere mate de bewoners en ontwikkelaars en bouwers 'kernbelanghebbenden' of 'ondersteunende belanghebbenden'. Nieuwe partijen zijn bijvoorbeeld beleggers, zorgverzekeraars en exploitatiebedrijven; dit zijn typische 'perifere belanghebbenden'. Een ontwikkelaar (of bouwer) kan echter ook als perifere belanghebbende worden gezien, in de zin dat een ontwikkelaar pas in een latere fase van het herstructureringsproces betrokken wordt. De indeling in kern, ondersteunend en perifeer is, zoals uit dit voorbeeld blijkt, geen absolute indeling. De opengelaten rijen in de tabel laten zien dat er oneindig veel partijen genoemd kunnen worden. Na de uitvoering van de casestudies volgt een verdere verkenning van mogelijke nieuwe partijen bij stedelijke herstructurering (zie hoofdstuk 8).

Tabel 3.2: Overzicht partijen en hun rol

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

In deze paragraaf is een opsomming gemaakt van diverse partijen die kunnen samenwerken bij een herstructureringsopgave. Een beperking hierbij is het aanbestedingsrecht. Er lijkt een tegenstelling te bestaan tussen samenwerking van publieke en private partijen vanaf de startfase van een project en het aanbesteden van de uitvoering van een project. In de woorden van Moolhuizen en Brackmann (2002) vormen PPS en aanbesteden een 'boeiende combinatie'. Het voordeel van aanbesteden is voor overheden dat er voldoende concurrentie bestaat waardoor ook een scherpere prijsvorming tot stand komt. (Moolhuizen en Brackmann, 2002)

### 3.4 Herstructureringsingrepen en effecten

#### 3.4.1 Ingrepen

De vraag is hier wat voor ingrepen in de praktijk worden uitgevoerd. Hierbij wordt weer het onderscheid gemaakt tussen de fysieke, economische en sociale pijler, met een benadering vanuit het maatschappelijke perspectief.

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

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

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

#### 3.4.2 Effecten

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

Directe effecten zijn in principe fysieke effecten, deze effecten hebben te maken met de woning of de woonomgeving en komen voort uit de ingrepen die onderdeel uitmaken van de herstructureringsopgave. Voorbeelden hiervan zijn fysieke kwaliteit, omgevingskwaliteit, infrastructuur, openbare ruimte en voorzieningenniveau (RIGO e.a., 2006). Doordat in dit onderzoek wordt gesteld dat stedelijke herstructurering ook bestaat uit sociale en economische ingrepen, kunnen directe effecten ook sociaal of economisch van aard zijn. De directe effecten zijn in de vorige paragraaf

al besproken. Indirecte effecten komen ook voort uit de ingrepen van de herstructureringsopgave, maar dan doordat ze een gevolg zijn van de directe effecten. Voorbeelden van indirecte effecten zijn sociale veiligheid, leefbaarheid, segregatie, imago, gezondheid en scholingsniveau (RIGO e.a., 2006). Externe effecten zijn een onbedoeld gevolg van herstructureringsingrepen. Voorbeelden hiervan zijn een verhoogde waardering van bestaand vastgoed in en om het projectgebied, veranderingen in luchtkwaliteit en geluidsoverlast (RIGO e.a., 2006).

### 3.4.3 *Uitwerking*

De ingrepen en effecten die hierboven zijn benoemd, worden in deze paragraaf met behulp van enkele voorbeelden en figuur 3.1 in bijlage I met elkaar in verband gebracht. Herstructureringsopgaven vinden plaats in drie pijlers: economisch, fysiek en sociaal. Uit deze ingrepen vloeien directe, indirecte en externe effecten voort, onderverdeeld in fysieke, economische en sociale effecten. Dit is schematisch weergegeven in bijlage I, dit schema geldt als ondersteuning van de tekst. Bij dit schema moeten enkele opmerkingen geplaatst worden. Ten eerste geldt voor ingrepen dat deze bijna nooit eenduidig in een pijler te plaatsen zijn; een op het eerste gezicht fysieke ingreep kan bijvoorbeeld vooral bedoeld zijn als impuls voor het buurtleven, waardoor het ook een sociale ingreep is. Ten tweede geldt dat een indeling in directe, indirecte of externe effecten ook subjectief is. Of een verbetering in de sociale veiligheid een direct effect is, kan sterk afhangen van de interpretatie van de doelstellingen en plannen die voor het project zijn opgesteld. Als laatste moet opgemerkt worden dat het aantal effecten uit een ingreep in principe oneindig kan zijn, als maar steeds een stap verder wordt geredeneerd. Echter, het verband tussen deze effecten en de ingreep wordt steeds onduidelijker, daarnaast is het voor dit schema voldoende om enkele voorbeelden van effecten weer te geven.

De essentie van figuur 3.1 is dan ook niet gelegen in het 'labelen' van allerlei ingrepen en effecten. Het gaat juist om de samenhang tussen verschillende ingrepen en effecten. Een voorbeeld hiervan is het eerder besproken project Campus Nieuw West (zie paragraaf 3.3.6). Dit project kan gezien worden als sociale ingreep. Directe effecten zijn vervolgens meer kansen voor jongeren (sociaal) en betere scholing (economisch). Directe fysieke effecten komen op het eerste gezicht niet voort uit deze ingreep. Een indirect sociaal effect kan een verbetering van de sociale veiligheid zijn, doordat hanggroepjongeren 'van de straat worden gehouden'. Een voorbeeld van een indirect economisch effect is een vermindering van het aantal niet actieven, doordat de kansen op de arbeidsmarkt worden vergroot voor jongeren die deelnemen aan het project. Een indirect fysiek effect kan een verbetering van woonomgevingkenmerken zijn, doordat door deelnemers aan het project wordt geïnvesteerd in de fysieke omgeving. Als laatste kunnen er ook externe effecten optreden, waarmee de deelnemers aan het project geen rekening hadden gehouden. Een sociaal extern effect kan een verbetering van het imago van de wijk zijn en een economisch extern effect kan een kostenbesparing door minder politie-inzet zijn. Een voorbeeld van een fysiek extern effect is een verbetering van omliggend vastgoed, doordat bedrijven en particulieren meer vertrouwen krijgen in de buurt.

Het voorbeeld dat hier beschreven is, is in figuur 3.1 weergegeven door de genoemde effecten dikker te omlijnen. Naast het beschreven voorbeeld zijn nog meer effecten getoond in het schema om een volledig beeld te schetsen. Deze effecten worden hier verder niet toegelicht. Enkele van de opgesomde voorbeelden van effecten worden hieronder verder uitgewerkt. Om duidelijk te maken wat deze effecten precies inhouden, wordt een aantal indicatoren benoemd dat van invloed is op het effect. Deze indicatoren kunnen gebruikt worden bij het uitvoeren van de casestudies.

### 3.4.4 *Sociale veiligheid en sociale cohesie*

Het eerste effect is sociale veiligheid. Dit begrip kent een smalle en een brede definitie. De smalle definitie beperkt zich tot criminaliteitsgerelateerde onveiligheid. Hiermee wordt echter onvoldoende aandacht besteed aan maatschappelijke aspecten van onveiligheid. Daarom wordt hier de brede

definitie gehanteerd. Deze definitie maakt een onderscheid in persoonsgerelateerde criminaliteit, overlast en subjectieve veiligheid. Persoonsgerelateerde criminaliteit heeft direct betrekking op personen, waarbij de misdaad op zich geen grote misdaad is, maar wel een grote impact op de persoon heeft. Overlast is in principe geen criminaliteit, maar burgers ervaren overlast wel als onveiligheid. Subjectieve veiligheid is het gevoel van veiligheid onder burgers. (RMO, 2004)

Een tweede effect is sociale cohesie. Ook voor dit effect wordt hier eerst een definitie gegeven. Sociale cohesie wordt op zeer veel verschillende manieren omschreven. Hier wordt de definitie gebruikt van Bolt en Torrance (2005), omdat deze definitie zich richt op buurtniveau. In deze definitie heeft sociale cohesie drie componenten: een gedragscomponent, een normen- en waardencomponent en een belevingscomponent. De gedragscomponent komt tot uitdrukking in de mate van sociale interactie in een gebied. De normen- en waardencomponent is de mate waarin in de buurt gelijkgerichte opvattingen bestaan. De belevingscomponent is de minst tastbare component: deze component zegt iets over de mate waarin bewoners zich met een buurt identificeren, of zich trots voelen op hun buurt.

In tabel 3.3 is een samenvatting gegeven van de hierboven beschreven indicatoren voor sociale veiligheid en sociale cohesie. In de uitvoering van de casestudies zullen deze indicatoren steeds terugkeren.

Tabel 3.3: Samenvatting indicatoren effectmeting

<b>Indicatoren effectmetingen</b>	
Sociale veiligheid	Sociale cohesie
I. Persoonsgerelateerde criminaliteit	I. Mate van sociale interactie
II. Overlast	II. Gelijkgerichte opvattingen
III. Subjectieve veiligheid	III. Identificatie met de buurt

Maar wat hebben sociale veiligheid of sociale cohesie te maken met stedelijke herstructurering? Uit het Woningbehoefte Onderzoek (VROM, 2006) blijkt dat op de vierde plek van verhuismotieven de woonomgeving staat (VROM, 2006). Binnen deze categorie wordt de sociale onveiligheid het meest als verhuisreden genoemd. Op basis van de voorganger van WoON, het Woning Behoefte Onderzoek uit 2002, concludeert het RMO dat door middel van een sociale aanpak veel terreinwinst valt te boeken bij het verbeteren van de marktpositie van probleemwijken (RMO, 2006). Uit de beschrijving die hierboven is gegeven, bleek al dat een goede sociale cohesie veel zegt over een succesvolle sociale aanpak.

Een inzicht in de ontwikkeling van sociale veiligheid en sociale cohesie kan, zoals uit het voorgaande blijkt, een relevante aanvulling betekenen voor de kosten-batenanalyse van een herstructureringsopgave (zie ook figuur 2.4, p. 26).

Op welke manier kunnen kenmerken van een wijk zoals de sociale cohesie en de sociale veiligheid beïnvloed worden door stedelijke herstructurering? In het SCP-rapport van Wittebrood en van Dijk (2007) worden als antwoord op deze vraag drie mechanismen benoemd. Als eerste kan door een aanpassing in de fysieke structuur sociaal gedrag worden beïnvloed. Bepaalde bebouwingsvormen kunnen bijvoorbeeld de sociale controle in een buurt bevorderen, waarmee ongewenst gedrag kan worden tegengegaan.

Het tweede mechanisme hangt samen met het eerste mechanisme en betreft de individuele kenmerken van bewoners. Doordat van bepaalde leeftijds- of leefstijlgroepen bekend is welk gedrag deze groepen in het algemeen kenmerkt, kan hierop gestuurd worden in de planning van de bevolkingssamenstelling

in een wijk. Als bijvoorbeeld uit onderzoek blijkt dat hoogopgeleide tweeverdieners zowel economisch als sociaal een impuls betekenen voor een wijk, kan geprobeerd worden deze bewonersgroep te vergroten in de wijk. Vanuit deze theorie is het ook effectief om een bewonersgroep die voor problemen zorgt, door middel van een herstructureringsingreep uit een wijk te 'verwijderen'. Op stadsniveau zal deze maatregel veel minder effectief zijn, aangezien dezelfde bewoners elders gehuisvest moeten worden.

Het derde mechanisme, een gevolg van de eerste twee mechanismen, is de aanwezigheid van sociale processen in een buurt. Veranderingen in de fysieke structuur en de bevolkingssamenstelling kunnen veranderingen teweeg brengen in de manier waarop en de mate waarin bewoners met elkaar omgaan. Zo kan de komst van een winkelcentrum het onderlinge contact tussen bewoners bevorderen.

Als kan worden aangetoond dat de sociale veiligheid of cohesie dankzij een herstructureringsingreep is verbeterd, is de volgende vraag welke baten of kostenbesparingen dit kan opleveren. Een verbetering van de sociale veiligheid of cohesie kan de buurtkwaliteit verhogen, waardoor huizenprijzen kunnen stijgen. In hoeverre een prijsstijging veroorzaakt wordt door sociale veiligheid of cohesie is lastig aan te tonen en voert te ver voor dit onderzoek. Wel worden de WOZ-waardes onderzocht in het onderzoek van Andries Venema. Een betere sociale veiligheid kan ook leiden tot een daling in de kosten van criminaliteitsbestrijding. In hoeverre dit in de te onderzoeken cases geldt, kan gecontroleerd worden door middel van expertinterviews. Voor een verbetering in de sociale cohesie kunnen wellicht op dezelfde manier kosten bespaard, of extra opbrengsten gegenereerd worden.

Sociale cohesie en veiligheid worden vaak gezien als onderdeel van het overkoepelende begrip leefbaarheid, waaronder ook fysieke kwaliteit valt. Voor sociale effecten zoals cohesie en veiligheid geldt in het algemeen dat stedelijke herstructurering in de praktijk vaak positieve sociale effecten kent (RMO, 2006).

#### *3.4.5 Onderzoeksoverwachtingen richting casestudie*

Eerder in dit hoofdstuk zijn voor enkele maatschappelijke aspecten van stedelijke herstructurering definities gegeven. Daarnaast is aangegeven dat veranderingen in sociale veiligheid en cohesie neveneffecten kunnen zijn van stedelijke herstructureringsprojecten. Omdat het doel is om deze effecten te meten in casestudies, worden hier verwachtingen geformuleerd voor de invloed die stedelijke herstructurering heeft op de genoemde aspecten. Vervolgens worden stellingen geformuleerd voor de onderzoeksoverwachtingen van de casestudies.

In het literatuuroverzicht in paragraaf 3.3 van dit hoofdstuk is al in hoofdlijnen weergegeven wat voor eerder onderzoek is verricht naar effecten van stedelijke herstructurering. Uit dit overzicht bleek al dat veel onderzoek zich richt op het belang van de sociale pijler bij herstructurering, of op de mogelijkheid van de kwantificering van sociale effecten. De vraag of herstructurering in de praktijk concrete sociale effecten kent, komt veel minder aan de orde. Hier wordt nog eens specifiek ingegaan op eerder onderzoek naar de effectiviteit van herstructureringsingrepen op onder andere sociale veiligheid en sociale cohesie.

Naar de sociale effecten van stedelijke herstructurering is onder andere onderzoek gedaan door Bolt en Torrance (2005). Zij concluderen dat sociale menging niet werkt om de buurtcohesie te bevorderen. Verder stellen zij dat er weinig verschil in sociale cohesie bestaat tussen oude en nieuwe bewoners, waardoor stedelijke herstructurering geen verandering in de sociale cohesie teweegbrengt. Wittebrood en Van Dijk (2007) concluderen op basis van meerdere studies dat er geen eenduidig beeld bestaat van de effectiviteit van stedelijke herstructurering op sociale cohesie. Echter, over het algemeen lijken herstructureringsingrepen weinig positieve effecten te hebben op sociale cohesie.

Zoals ook Wittebrood en van Dijk (2007) concluderen, is er op het gebied van de effectiviteit van stedelijke herstructurering op sociale veiligheid nog weinig onderzoek verricht. In één studie is aan bewoners zelf gevraagd of zij vonden dat de leefbaarheid en veiligheid verbeterd waren door fysieke herstructurering in hun wijk. Deze bewoners constateerden zelf een forse verbetering (Kleinhans e.a., 2000 in: Wittebrood en van Dijk, 2007). Twee andere studies (Ouweland en Davis, 2004; Van der Graaf en Duyvendak, 2005 in: Wittebrood en van Dijk, 2007) hebben concrete indicatoren vastgesteld voor leefbaarheid en veiligheid, waarna deze indicatoren op meerdere momenten zijn gemeten. In beide onderzoeken kon geen eenduidige verbetering in leefbaarheid en veiligheid worden vastgesteld.

Hoewel het beeld niet eenduidig is, blijkt uit eerder onderzoek niet dat stedelijke herstructurering positieve effecten oplevert op het gebied van sociale veiligheid en sociale cohesie. De resultaten van deze effectstudies zijn echter zeer afhankelijk van de onderzoeksmethode. Wanneer is een verandering in veiligheid een effect van stedelijke herstructurering? Dit hangt sterk af van waar de grens wordt gelegd. In dit onderzoek gaat het juist om de neveneffecten; veranderingen die in eerste instantie vaak niet goed meetbaar zijn, of überhaupt onbekend zijn bij de partijen die de plannen hebben ontwikkeld. Wellicht levert een ruimer blikveld een andere conclusie op. Daarnaast zijn de verrichte onderzoeken sterk gericht op het herstructureringsgebied; meestal wordt de ontwikkeling slechts vergeleken met de ontwikkeling op stadsniveau (Wittebrood en van Dijk, 2007). In dit onderzoek ligt de nadruk sterk op een vergelijking met andere wijken of buurten, die qua sociale en economische kenmerken overeenkomen met het herstructureringsgebied.

Bovenstaande overwegingen leiden ertoe dat voor de casestudies verwacht wordt dat de sociale veiligheid en de sociale cohesie in een wijk waar een herstructureringsproject is uitgevoerd positiever zijn veranderd dan in vergelijkbare wijken in dezelfde stad. Vervolgens is de vraag wat deze verandering betekent voor de traditionele en de nieuwe partijen. Op basis van de theorie over neveneffecten in het vorige hoofdstuk en op basis van verrichte interviews wordt verwacht dat positieve sociale effecten van herstructureringsingrepen kostenbesparingen of extra inkomsten kunnen opleveren voor traditionele en nieuwe partijen. Dit is verwoord in onderstaande stellingen:

*Stelling I:* in een wijk waar een herstructureringsproject is uitgevoerd zullen de sociale veiligheid en cohesie positiever zijn veranderd dan in andere wijken in dezelfde stad.

*Stelling II:* de verandering in sociale veiligheid en cohesie zal een kostenbesparing betekenen voor perifere belanghebbenden.

Voordat wordt ingegaan op het casestudieonderzoek, moet een nuance worden geplaatst bij de onderzoeksverwachtingen. Er is gesteld dat, ondanks eerder onderzoek waaruit dit niet bleek, er positieve neveneffecten waarneembaar zijn uit stedelijke herstructureringsprojecten. Deze verwachting is gebaseerd op een andere onderzoeksaanpak ten opzichte van eerder onderzoek. Zoals ook Wittebrood en Van Dijk (2007) aanbevelen, is onderzoek op een lager aggregatieniveau dan viercijferige postcodegebieden noodzakelijk om meer verschillen en effecten aan het licht te brengen. Deze aanpak is afhankelijk van de databeschikbaarheid van het CBS en stadsstatistiekbureaus. Uit de verkenning naar de mogelijkheden van de meetbaarheid van maatschappelijke neveneffecten zal blijken of er voldoende data beschikbaar zijn om aan de gestelde onderzoeksverwachtingen te voldoen.



## 4. Uitgangspunten casestudieonderzoek

### 4.1 Inleiding

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

### 4.2 Selectiecriteria cases

Er wordt een aantal criteria gesteld waaraan de casestudie wijken moeten voldoen:

1. De ingreep moet voortkomen uit een vastgesteld herstructureringsplan.
2. De ingreep moet een redelijke omvang hebben. Gesteld wordt dat er minimaal 100 woningen moeten worden vernieuwd.
3. De ingreep moet binnen een overzienbare termijn zijn gestart en afgerond. Gesteld wordt dat ingrepen voor 1999 niet voldoen in verband met de databeschikbaarheid van het CBS.
4. De ingreep moet zijn uitgevoerd in een direct bovenliggende wijk met maximaal 8000 woningen. In een groter gebied zullen de effecten van een herstructureringsproject überhaupt geen significant effect hebben.
5. Slechts steden met een eigen onderzoek & statistiek afdeling komen in aanmerking, hierbij moet ook materiaal verkrijgbaar zijn vanaf ongeveer 1999.
6. In de stad moeten vergelijkbare wijken of buurten vindbaar zijn.

### 4.3 Vraagstelling

Deelvraag 4 van de vraagstelling luidt: welke maatschappelijke neveneffecten komen voort uit de herstructurering in de casestudies? Onderstaande subdeelvragen zijn hier een uitwerking van.

4.1: Welke ingrepen zijn uitgevoerd in het kader van de herstructurering in de casestudie en in welke periode heeft deze herstructurering plaatsgevonden?

4.2: Welke verandering is er door de herstructurering in de opgetreden in de sociale veiligheid in de wijk?

4.3: Welke verandering is er door de herstructurering in de casestudie opgetreden in de sociale cohesie in de wijk?

De eerste subdeelvraag spitst zich toe op de ingrepen die zijn uitgevoerd. De tweede en derde deelvraag gaan in op mogelijke veranderingen in de sociale veiligheid en de sociale cohesie, die toe te schrijven zijn aan de herstructurering.

Om bovenstaande onderzoeksvragen te beantwoorden wordt een quasi-experimenteel onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de herstructureringsprojecten in de casestudies. Het onderzoek is geen zuiver experiment doordat geen invloed kan worden uitgeoefend op de gebieden die onderzocht worden; wie in welke wijk woont bijvoorbeeld, is een vaststaand gegeven (Swanborn, 2000). Een voorspeld patroon vanuit de theorie (zie blz. 42) wordt vergeleken met een empirisch patroon in een quasi-experiment. Er komen meerdere afhankelijke variabelen voort uit een experiment. Nadat het

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

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

#### **4.4 Betrouwbaarheid en validiteit**

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

##### *4.4.1 Betrouwbaarheid*

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

##### *4.4.2 Interne validiteit*

Een vergroting van de interne validiteit wordt bereikt door rekening te houden met storingsfactoren en door referentiegebieden te gebruiken. Storingsfactoren zijn andere gebeurtenissen of acties die tegelijk met de onderzochte ingreep hebben plaatsgevonden. Hierdoor kunnen deze factoren een versturende invloed uitoefenen op de waarde van de afhankelijke variabelen. Referentiegebieden zijn gebieden die vergelijkbaar zijn met het onderzochte gebied. Door de ontwikkeling van dezelfde variabele in andere, vergelijkbare gebieden te meten, kan de invloed van een ingreep worden gemeten. De ingreep heeft immers niet in de referentiegebieden plaatsgevonden. (Swanborn, 2000)

##### *4.4.3 Externe validiteit*

Om de externe validiteit te vergroten worden ten eerste verwachtingen geformuleerd vanuit de theorie. Hierdoor ontstaat een voorspeld patroon, dat vervolgens vergeleken kan worden met een empirisch patroon in een case. Deze verwachtingen over effecten die optreden zijn aan het einde van hoofdstuk 3 geformuleerd. De tweede manier is het opnieuw testen van de theorie in een volgende case. Het uitvoeren van meerdere casestudies versterkt dus ook de externe validiteit. (Swanborn, 2000)

##### *4.4.4 Begripsvaliditeit*

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

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

Tabel 4.1: Betrouwbaarheid en validiteit

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

#### 4.5 Uitvoering casestudie

Zoals hierboven in het onderzoeksontwerp is aangegeven, wordt er een quasi-experiment uitgevoerd. In het algemeen geldt voor een experiment dat hieruit meerdere afhankelijke variabelen voortkomen. In een casestudie naar een herstructureringsproject betekent dit dat een ingreep meerdere effecten tot gevolg heeft. Om de effecten te meten wordt een voor- en nameting gedaan in het gebied waarin de herstructurering heeft plaatsgevonden en in een referentiegebied waarin deze herstructurering niet heeft plaatsgevonden. Dit wordt in figuur 4.1 schematisch weergegeven:

Figuur 4.1: Quasi-experimenteel ontwerp

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

Bron: Evalueren (Swanborn, 2000)

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

Om uitspraken te kunnen doen over de verandering van O in gebied a, wordt deze verandering vergeleken met die in gebied b en mogelijk met die in andere referentiegebieden. Voorzover dat mogelijk is, worden er statistische toetsen uitgevoerd om te laten zien of de veranderingen in de verschillende gebieden significant zijn. In paragraaf 4.7 van dit onderzoek wordt meer toelichting gegeven over de gebruikte statistische toetsen. Ondanks deze toetsen kunnen de verschillende cases slechts in beperkte mate vergeleken worden. Herstructureringsprojecten zijn per definitie uniek, zeker

wanneer de projecten zich in verschillende delen van het land bevinden, zoals in dit onderzoek het geval is. Daarom moet het casestudieonderzoek gezien worden als indicatief onderzoek, in plaats van een vergelijkend onderzoek. Dit houdt in dat juist op basis van de verschillende karakteristieken van de cases conclusies worden getrokken over de gemeten effecten en niet op basis van mogelijke overeenkomsten tussen de cases, die vaak te vergezocht zullen zijn. De casestudie in de wijk Achter de Hoven is om deze reden alleen een pilot-case voor de manier van casestudieonderzoek, niet voor het type case dat onderzocht wordt. De tweede en derde case wijken immers af van de eerste case, hoewel de onderzoeksaanpak grotendeels wel gelijk blijkt.

#### 4.6 Werkwijze analyse referentiegebieden

De referentiegebieden die nodig zijn voor de uitvoering van de casestudie, moeten sociaal-economisch gezien zoveel mogelijk gelijk zijn aan het herstructureringsgebied. Om deze gebieden te vinden, wordt een analyse uitgevoerd. Tabel 4.2 is daarvan een voorbeeld:

Tabel 4.2: Voorbeeld analyse referentiegebieden

Voorbeeld							
	Bevolkingsopbouw					Allochtonen (%)	Score
	0-14 jr	15-24 jr	25-44 jr	45-65 jr	65 e.o.		
Herstructureringsgebied	20%	20%	20%	20%	20%	10%	
Vergelijkbaar gebied A	14%	18%	20%	24%	24%	12%	9
Vergelijkbaar gebied B	22%	7%	29%	26%	16%	3%	1
Spreiding	3	3	3	3	3	5	
Weging	1	1	1	1	1	7	12

In de tabel staan drie gebieden: het herstructureringsgebied en twee mogelijk vergelijkbare gebieden. In dit voorbeeld wordt op basis van de bevolkingsopbouw en het percentage allochtonen een vergelijking gemaakt. In de casestudies zullen meer indicatoren en meer gebieden worden gebruikt (zie tabel 4.3). In de tabel worden per indicator een spreidingsgetal en een wegingsgetal getoond. De spreiding is het maximale verschil tussen het vergelijkbare gebied en het herstructureringsgebied. Als het verschil binnen de spreiding valt, wordt het betreffende cijfer geel gearceerd. De weging geeft vervolgens aan hoeveel punten een gebied krijgt voor een cijfer dat binnen de spreiding valt. Op deze manier is gebied A het meest vergelijkbare gebied en is daarom groen gearceerd. In onderstaande tabel zijn de wegings- en spreidingsgetallen weergegeven die in de casestudies gebruikt zullen worden.

Tabel 4.3: Weging en spreiding per indicator

<b>Cijfers indicatoren</b>		
Indicator	Weging	Spreiding
Allochtonen (%)	7	5
Eigendomsverhouding (%)	7	5
Gemiddeld inkomen (x1000 e)	7	1
Bevolkingsopbouw (%)	5	3
WOZ-waarde (x1000 e)	3	10
Gezinsopbouw (%)	3	5
Bevolkingsdichtheid (abs.)	2	3000
Aantal inwoners (abs.)	1	2000

Het nadeel aan deze wijze van selectie is dat de weging en spreiding arbitrair zijn. Het toekennen van gewichten gebeurt door zelf te wegen. Dit kan op basis van interviews of op basis van beslissingen uit het verleden (Hellendoorn, 2001). Voor dit onderzoek zijn expertinterviews en een literatuurstudie uitgevoerd. Gezien het doel om sociaal-economisch vergelijkbare wijken te vinden, is tot bovenstaande weging gekomen. Demografische factoren zoals inwonersaantallen –en dichtheden en gezinsopbouw zijn relatief onbelangrijk voor de vraag of een gebied vergelijkbaar is. De WOZ-waarde krijgt een laag gewicht omdat deze minder zegt over de sociaal-economische situatie in een wijk dan bijvoorbeeld het gemiddeld inkomen of het percentage allochtonen. De bevolkingsopbouw geeft aan of het een jonge of juist een oude wijk betreft; omdat het relatief belangrijk is dat een gebied qua bevolkingsopbouw vergelijkbaar is, wordt hieraan het gewicht 5 gegeven. De eigendomsverhouding en het gemiddelde inkomen zijn belangrijke sociaal-economische factoren en krijgen daarom het gewicht 7. Het aandeel allochtonen is een belangrijk sociaal kenmerk voor een wijk, daarom is ook dit een relatief belangrijke factor. De spreiding is zodanig vastgesteld dat deze voldoende schifting teweeg brengt, zonder teveel gebieden uit te sluiten. Van deze spreiding is bij enkele onderdelen in de casestudies afgeweken; dit wordt bij de betreffende analyse toegelicht.

Omdat de selectie van vergelijkbare gebieden zo arbitrair gebeurt, worden expertinterviews als controlemiddel gebruikt. Experts geven op basis van hun beeld van een stad hun mening over de rangschikking die uit de analyse naar voren komt.

#### 4.7 Werkwijze effectmetingen

Ook de werkwijze die bij het meten van effecten gebruikt wordt vraagt om enige toelichting. Voor een indicator wordt steeds in tabelvorm de waarde in het jaar van de voor- en nameting weergegeven, dit gebeurt voor het projectgebied en alle referentiegebieden. In elke tabel wordt steeds de procentuele verandering getoond en - indien mogelijk - de statistische significantie van de verandering. De procentuele verandering geeft soms een vertekend beeld, doordat de absolute verschillen soms erg klein zijn. De absolute cijfers zijn indien beschikbaar in de bijlagen vermeld.

Om hardere uitspraken te kunnen doen over de veranderingen in de tijd in verschillende gebieden, kunnen statistische toetsen worden uitgevoerd. Om deze toetsen uit te kunnen voeren, moeten er wel voldoende gegevens uit de gebruikte onderzoeksrapporten beschikbaar zijn. Soms is dit niet het geval; dan worden de cijfers getoond zonder significantieniveau.

Voor gegevens waarbij twee antwoordopties mogelijk zijn, wordt de 'difference of proportions test' uitgevoerd. Deze toets maakt het mogelijk om twee populaties met een ongelijke omvang te testen op een significant verschil. In de casestudies is vaak sprake van twee populaties; het gaat dan om een verdeling in twee populaties door bijvoorbeeld de antwoordmogelijkheden 'ja' en 'nee'. Daarnaast zijn de populaties bijna altijd verschillend in omvang, omdat de voor- en nameting niet onder exact dezelfde populatie zijn uitgevoerd.

De difference of proportions test, die alleen uitgevoerd kan worden als alle relevante waarnemingsaantallen in de test groter of gelijk zijn aan 5, levert voor elke dataset een 'p-waarde' op. Deze p moet in dit onderzoek minimaal 0,95 bedragen om een statistisch significant verschil aan te geven.

Andere gegevens bevatten drie antwoordmogelijkheden, waardoor de difference of proportions test niet mogelijk is, omdat er meer dan twee populaties zijn. Voor deze gegevens wordt de 'chi-kwadraat test' uitgevoerd. Ook deze toets maakt het mogelijk om populatie met een ongelijke omvang op verschillen te testen, waarbij de test ook mogelijk is met drie populaties. Ook voor deze toets geldt dat alle waarnemingsaantallen in de toets minimaal 5 moeten bedragen. (Moore en McCabe, 2003) Omdat de chi-kwadraat test veranderingen meet bij drie verschillende antwoordopties, is het lastig uitspraken te doen op basis van de significantie. Immers, anders dan bij de difference of proportions test, betekent een afname van groep A niet direct een gelijke toename van groep B; er is sprake van een derde groep. De interpretatie van de uitkomsten van de chi-kwadraat test behoeft hierdoor meer nuance dan de interpretatie van de uitkomsten van de difference of proportions test.

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

### 5.1 Casebeschrijving

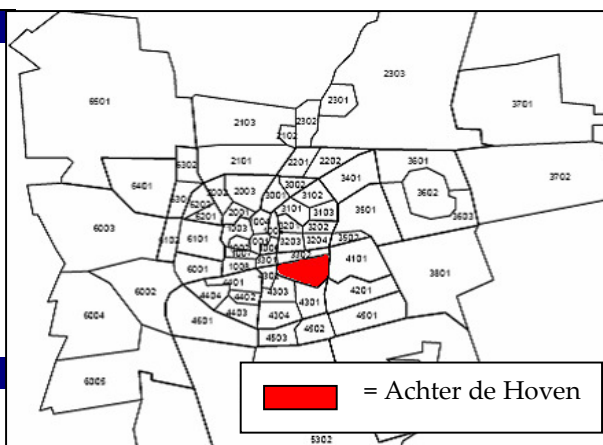
#### 5.1.1 Algemeen

De Vegelinbuurt is een gedeelte van Achter de Hoven, een wijk aan de rand van het stadscentrum van Leeuwarden (zie figuur 5.1 hieronder en figuur 5.2 in bijlage II). Achter de Hoven telt ruim 2.250 inwoners, waarvan het merendeel autochtoon (82%). De woningvoorraad bestaat voor driekwart uit eengezinswoningen en verkeert bouwkundig in een slechte staat (Kei, 2007). 66% van de woningen zijn koopwoningen. De Vegelinbuurt is in 1910 gebouwd door aannemers, die op de grond die zij aangekocht hadden, zoveel mogelijk woningen wilden bouwen. Dit resulteerde in 220 arbeiderswoningen, met een zeer hoge dichtheid van 95 woningen per hectare (Schroor, 2004). Deze hoge dichtheid is gerealiseerd door middel van acht dwarsstraten waarin de woningen rug aan rug, zeer dicht op elkaar zijn geplaatst (Kei, 2007). Onder andere hierdoor is de Vegelinbuurt sterk naar binnen gericht. Daarnaast kent de buurt ook duidelijke grenzen: aan de noord- en zuidkant wordt de buurt respectievelijk begrensd door het spoor en een waterpartij.

Tabel 5.1: Samenvatting Kerncijfers Achter de Hoven

Figuur 5.1: Ligging Achter de Hoven

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



Bron: Gemeente op Maat (CBS, 2005), CBS Statline, 2007; Gemeente Leeuwarden, 2006

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

jaren van mislukte planvorming is uiteindelijk de knoop doorgehakt om het kernprobleemgebied in de wijk Achter de Hoven, de Vegelinbuurt, te slopen.

### *5.1.2 Aanleidingen en problemen*

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

### *5.1.3 Doelstellingen*

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

### *5.1.4 Programma; welke ingrepen*

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

## **5.2 Keuze referentiegebieden**

Om de effecten te meten wordt er gebruikt gemaakt van referentiegebieden. Tabel 5.2 (zie bijlage II) geeft een analyse weer van wijken die gezien de bevolkingssamenstelling en sociaal-economische situatie het meest vergelijkbaar zijn met de wijk Achter de Hoven. In de analyse worden verschillende schaalniveaus gebruikt; er worden zowel cijfers voor buurten, wijken, als voor de hele stad weergegeven. De analyse is gedaan op basis van cijfers van 2001 omdat op dit moment nog geen ingrepen waren gedaan in de wijk Achter de Hoven. Voor de eigendomsverhouding huur/koop zijn de cijfers van 2003 aangehouden, aangezien deze niet in de rapportage van 2001 worden behandeld.



De cijfers die in de volgende paragrafen gebruikt worden voor de effectmetingen, zijn van het statistisch bureau van Leeuwarden. Deze cijfers zijn steeds op wijkniveau. Daarom wordt in deze analyse gericht op wijken en minder op buurten. De stad Leeuwarden is in de analyse meegenomen om een beeld te vormen over de afwijking van Achter de Hoven ten opzichte van het gemiddelde van Leeuwarden.

Uit de analyse blijkt dat de wijken Oldegalileën/Bloemenbuurt, Tjerk Hiddes & Cambuursterhoek en 't Vliet het meest overeenkomen met Achter de Hoven. Uit de vergelijking met de gemiddelde cijfers voor Leeuwarden blijkt niet dat Achter de Hoven erg negatief afwijkt ten opzichte van de stad. Gezien de vele problemen die wel degelijk aanwezig waren in Achter de Hoven, kan uit deze analyse ook geconcludeerd worden dat niet alle sociale problemen in cijfers te vatten zijn.

Uit gesprekken met deskundigen in Leeuwarden is gebleken dat de Vegelinbuurt een unieke buurt was in Leeuwarden, waardoor geen enkele buurt helemaal vergelijkbaar is met deze buurt. Echter, op wijkniveau werden 't Vliet en Oldegalileën/Bloemenbuurt genoemd als wijken die het meest op Achter de Hoven lijken. Tjerk Hiddes & Cambuursterhoek werd door experts afgewezen als vergelijkbare wijk, omdat in deze wijk geen sprake was van de sociale problematiek zoals die in Achter de Hoven speelt. Tjerk Hiddes & Cambuursterhoek wordt daarom niet meegenomen in de effectmetingen. Oldegalileën/Bloemenbuurt en 't Vliet worden wel als referentiegebied gebruikt, op basis van de score in de analyse en de mening van de deskundigen.

### 5.3 Effectmetingen

In het volgende deel wordt aan de hand van de begrippen sociale veiligheid en sociale cohesie het effect van de herstructureringsingreep in de Vegelinbuurt onderzocht. Aan het einde van hoofdstuk 3 zijn de begrippen sociale veiligheid en sociale cohesie uitgewerkt, waarna stellingen zijn geformuleerd die als onderzoeksverwachting dienen. Voor de twee begrippen is toegelicht uit welke aspecten ze zijn opgebouwd. Hieronder worden per aspect één of meerdere indicatoren weergegeven. Omdat een voor-en nameting wordt uitgevoerd met gebruik van referentiegebieden, wordt voor iedere indicator zowel het niveau van 2001 als het niveau van 2005 weergegeven, met daaronder de procentuele verandering. De jaartallen van de voor- en nameting zijn gekozen omdat in 2001 de herstructurering nog niet van start was gegaan, terwijl de herstructurering in 2005 net was afgerond. Daarnaast worden, zoals in de vorige paragraaf is toegelicht, drie referentiegebieden gebruikt: Oldegalileën/Bloemenbuurt, 't Vliet en Leeuwarden.

#### 5.3.1 Sociale veiligheid

##### *Persoonsgerelateerde criminaliteit*

In tabel 5.3 wordt voor Achter de Hoven, Oldegalileën/Bloemenbuurt, 't Vliet en Leeuwarden getoond welk percentage huishoudens in 2001 en 2005 te maken heeft gekregen met woninginbraak en fietsendiefstal.

Tabel 5.3: Persoonsgerelateerde criminaliteit Leeuwarden

		Persoonsgerelateerde criminaliteit					
		Woninginbraken			Fietsendiefstallen		
		Ja	Nee	Significantie	Ja	Nee	Significantie
<b>Achter de Hoven</b>	2001	17%	83%	< 95%	23%	77%	< 95%
	2005	16%	84%		21%	79%	
	Verandering	-6%	1%	-9%	3%		
<b>Oldegalileën/ Bloemenbuurt</b>	2001	13%	87%	< 95%	16%	84%	< 95%
	2005	14%	86%		23%	77%	
	Verandering	8%	-1%	44%	-8%		
<b>t Vliet</b>	2001	8%	92%	< 95%	34%	66%	< 95%
	2005	16%	84%		30%	70%	
	Verandering	100%	-9%	-12%	6%		
<b>Leeuwarden</b>	2001	8%	92%	< 95%	23%	77%	≥ 95%
	2005	8%	92%		20%	80%	
	Verandering	0%	0%	-13%	4%		

Was u of uw huisgenoten de afgelopen 12 maanden slachtoffer van de volgende misdrijven?  
Ja/nee  
Significante verandering bij ≥ 95% (zie bijlage 1)

Bron: Cijfers voor Wijken 2001, 2005 (Bureau O & S Leeuwarden, 2001, 2005)

Uit de bovenstaande cijfers komen geen duidelijke verschillen naar voren. In Achter de Hoven is niet veel veranderd, terwijl procentuele veranderingen in referentiegebieden absoluut gezien klein zijn (zie tabel 5.3b in bijlage II), waardoor dit geen significante verschillen oplevert (de stad Leeuwarden uitgezonderd). Dit resultaat spreekt de onderzoeksverwachting tegen, waarin is gesteld dat de persoonsgerelateerde criminaliteit door stedelijke herstructurering zal afnemen. Een mogelijke reden hiervoor is dat bij de bewoners, als kernbelanghebbenden in het herstructureringsproces, het oude imago van de wijk nog een rol speelt. Wellicht zouden er ook duidelijkere veranderingen zichtbaar zijn als een grotere populatie in het onderzoek was betrokken en als er gegevens op een lager aggregatieniveau beschikbaar waren.

Wat betreft persoonsgerelateerde criminaliteit is op basis van deze gegevens geen duidelijke verbetering of verslechtering waar te nemen in Achter de Hoven. Echter, doordat de twee vergelijkbare wijken over het geheel genomen een negatieve ontwikkeling hebben doorgemaakt, valt Achter de Hoven ten opzichte van deze wijken wel positief op. De populatie in Achter de Hoven is echter dusdanig klein, dat met de hier geconstateerde verschillen geen statistisch significante verandering kan worden aangetoond. In bijlage II zijn de absolute cijfers en de exacte waardes uit de statistische toets weergegeven.

Overigens kunnen wel vraagtekens gezet worden bij het grote deel van de huishoudens van Leeuwarden dat in een periode van 12 maanden te maken heeft gekregen met inbraak of fietsendiefstal. Volgens cijfers van het CBS (CBS Statline, 2007) heeft in heel Friesland 1,9% van de inwoners in 2006 te maken gehad met inbraak of een poging daartoe. Verder heeft 10,9% te maken gehad met een vermogensdelict, dit is de verzamelterm voor alle soorten diefstal en inbraak. Weliswaar heeft het CBS niet op huishoudenniveau maar op persoonsniveau gegevens verzameld en is een gemiddeld criminaliteitscijfer voor de provincie Friesland altijd lager dan dat voor de stad Leeuwarden, toch is dit een zeer groot verschil. Uit tabel 5.3 blijkt immers dat alleen al woninginbraken in Leeuwarden vaker voorkomen dan vermogensdelicten in de provincie. Een verklaring voor het verschil kan zijn dat de

vraagstelling in Leeuwarden multi-interpretabel was. Hierdoor waren er wellicht respondenten die niet zelf de afgelopen 12 maanden met een woninginbraak of fietsendiefstal te maken hadden, maar wel 'ja' antwoordden op deze vraag.

#### Overlast

De mate van overlast die door bewoners wordt ervaren, is gemeten met de volgende soorten overlast: overlast door drugsgebruik/drugsdealers, overlast door hangjongeren en overlast door burelen. In de bijlage II is deze meting in tabel 5.4 weergegeven. Voor de ervaren overlast in Leeuwarden geldt hetzelfde als voor de persoonsgerelateerde criminaliteit. Door de kleine populatie kunnen er geen significante verschillen worden geconstateerd. Over de mate van overlast in Achter de Hoven kan derhalve geen andere conclusie worden getrokken dan dat er door de herstructurering geen veranderingen zijn opgetreden.

Deze conclusie gaat in tegen de onderzoeksverwachting, die stelt dat de overlast zal afnemen als gevolg van stedelijk herstructurering. De overlast die door bewoners wordt ervaren is een belangrijk onderdeel van de sociale veiligheid in een wijk. Op dit onderdeel lijkt de sociale veiligheid in Achter de Hoven dus niet te zijn verbeterd. Echter, uit de casebeschrijving bleek al dat in de jaren voor de herstructurering de overlast flink steeg. Een gelijkblijvende situatie ná de herstructurering kan dus als verbetering worden gezien ten opzichte van de periode voor de herstructurering.

#### Subjectieve veiligheid

De subjectieve veiligheid wordt gemeten op basis van de mate waarin bewoners zich veilig voelen in hun wijk. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in het veiligheidsgevoel overdag en het veiligheidsgevoel 's avonds.

Tabel 5.5: Subjectieve veiligheid in Leeuwarden

		Subjectieve veiligheid					
		Overdag			's Avonds		
		A	B	Sign.	A	B	Sign.
<b>Achter de Hoven</b>	2001	90%	10%		51%	48%	
	2005	99%	2%	-	69%	31%	≥ 95%
	Verandering	10%	-80%		35%	-35%	
<b>Oldegalilëen/ t Vliet</b>	2001	93%	7%	< 95%	73%	28%	< 95%
	2005	86%	14%		73%	27%	
	Verandering	-8%	100%		0%	-4%	
<b>Leeuwarder</b>	2001	88%	12%		65%	25%	< 95%
	2005	97%	4%	-	58%	42%	
	Verandering	10%	-67%		-11%	68%	
<b>Leeuwarder</b>	2001	93%	6%	< 95%	68%	32%	< 95%
	2005	94%	6%		68%	33%	
	Verandering	1%	0%		0%	3%	
Voelt u zich overdag/'s avonds veilig in uw woonomgeving?					A = Ja		
					B = Nee		

Bron: Cijfers voor Wijken 2001, 2005 (Bureau O & S Leeuwarden, 2001, 2005)

Voor Achter de Hoven is overdag geen duidelijke verbetering waar te nemen in het veiligheidsgevoel, maar 's avonds wel. Omdat het veiligheidsgevoel overdag ook niet is verslechterd, kan worden gesteld

dat een significante verandering in de subjectieve veiligheid is opgetreden in Achter de Hoven tussen de voor- en nameting.

Deze verbetering is een verschil met de ontwikkeling in heel Leeuwarden: op dat niveau zijn geen grote veranderingen waar te nemen. Over het algemeen is het veiligheidsgevoel in Achter de Hoven ook ten opzichte van de andere wijken sterk verbeterd; in absolute zin komt het veiligheidsgevoel ook dicht bij het niveau van de andere wijken, terwijl Achter de Hoven hierin in 2001 een duidelijke achterstand had. Deze ontwikkeling sluit aan op de onderzoeksverwachting en de uitkomsten van het literatuuronderzoek. Hieruit bleek dat een gevoel van onveiligheid onder bewoners een van de belangrijkste verhuismotieven is en dat hierin dus ook meer geïnvesteerd moet worden bij herstructureringsopgaven. Door verbeteringen in sociale veiligheid kan de marktpositie van een wijk verbeteren (RMO, 2006). In Achter de Hoven kan de stedelijke herstructurering dus een indirect sociaal effect hebben gehad op het veiligheidsgevoel, wat vervolgens in de marktwaarde van de wijk kan terugkomen. Dit laatste kan een indirect of extern economisch effect genoemd worden. De vraag of deze effecten indirect of extern zijn, hangt af van het aggregatieniveau waarvoor de belanghebbenden doelstellingen hebben opgesteld. Als de gemeente bijvoorbeeld strikt voor de Vegelinbuurt doelstellingen heeft opgesteld, terwijl in de bovenliggende wijk Achter de Hoven sociale veranderingen optreden, dan is dit een extern effect.

### 5.3.2 Sociale cohesie

#### Mate van sociale interactie

De gedragscomponent komt tot uiting in de sociale interactie in een buurt. De sociale interactie wordt hier gemeten aan de hand van de volgende drie aspecten: de mate van contact met directe burens, met buurtgenoten en met wijkbewoners uit andere culturen. Om de significantie van de veranderingen te meten wordt de difference of proportions test uitgevoerd.

Tabel 5.6: Sociale interactie in Leeuwarden

		Sociale interactie								
		Directe burens			Buurtgenoten			Buurtgenoten andere cult.		
		A	B	Sign.	A	B	Sign.	A	B	Sign.
<b>Achter de Hoven</b>	2001	68%	31%	< 95%	62%	38%	< 95%	38%	62%	≥ 95%
	2005	73%	27%		57%	44%		55%	45%	
	Verandering	7%	-13%		-8%	16%		45%	-27%	
<b>Oldegalileënbloemenbuurt</b>	2001	72%	28%	< 95%	55%	44%	< 95%	35%	65%	< 95%
	2005	83%	17%		56%	44%		44%	56%	
	Verandering	15%	-39%		2%	0%		26%	-14%	
<b>St. Vliet</b>	2001	78%	22%	< 95%	61%	39%	< 95%	32%	68%	< 95%
	2005	67%	33%		61%	39%		32%	68%	
	Verandering	-14%	50%		0%	0%		-2%	1%	
<b>Leeuwarden</b>	2001	74%	26%	< 95%	63%	36%	< 95%	37%	63%	< 95%
	2005	74%	26%		63%	37%		37%	63%	
	Verandering	0%	0%		0%	3%		1%	-1%	

Heeft u contact met uw directe burens/andere buurtgenoten/  
buurtgenoten uit andere culturen? A = Ja  
B = Nee  
Significante verandering bij ≥ 95%

Bron: Cijfers voor Wijken 2001, 2005 (Bureau O & S Leeuwarden, 2001, 2005)

Over de verandering in de mate waarin de bewoners van Achter de Hoven contact hebben met andere bewoners bestaat geen eenduidig beeld. Het contact met buurtgenoten uit andere culturen is significant toegenomen, maar het deel van de bewoners dat vaak contact heeft met burens of buurtgenoten lijkt licht te zijn afgenomen, deze afname is echter niet significant. Ook het deel van de bewoners dat contact heeft met directe burens lijkt licht gestegen, maar ook deze verandering is niet statistisch significant.

In de referentiegebieden zijn geen significante verandering opgetreden tussen 2001 en 2005. Uit deze cijfers over sociale interactie kan worden geconcludeerd dat het contact met burens uit andere culturen in Achter de Hoven duidelijk meer is toegenomen dan in de referentiegebieden. Uit de cijfers voor contact met directe burens en buurtgenoten blijkt geen duidelijke verandering. Het feit dat de mate van contact met bewoners uit andere culturen in Achter de Hoven überhaupt groter is dan in andere wijken, komt waarschijnlijk voort uit het relatief hoge aandeel allochtonen in deze wijk (7%: CBS, 2007). Dit verklaart echter niet de toename in contact; ook in 2001 was het percentage allochtonen in Achter de Hoven al 7%.

Vanuit de literatuurstudie is de verwachting opgesteld dat de mate van sociale interactie zou toenemen als gevolg van een herstructureringsproject. In deze effectmeting wordt niet aan deze verwachting voldaan. Uit de literatuurstudie is ook naar voren gekomen dat naast fysieke investeringen ook sociale investeringen belangrijk zijn voor het slagen van een herstructureringsproject. In Achter de Hoven is pas in 2004 begonnen met een expliciet sociale investering. Als hier al positieve directe of indirecte effecten uit voortkomen, komt dit logischerwijs nog niet tot uiting in de meting van 2005.

#### *Gelijkgerichte opvattingen*

De mate waarin gelijkgerichte opvattingen bestaan in een buurt is moeilijk te vatten in cijfers. In Leeuwarden is aan bewoners de vraag gesteld hoe zij de manier waarop medebewoners met elkaar omgaan waarderen. Het antwoord op deze vraag laat enigszins zien of bewoners gelijkgerichte opvattingen hebben. Voor deze gegevens kan geen statistische toets worden uitgevoerd.

Tabel 5.7: Gelijkgerichte opvattingen in Leeuwarden

Gelijkgerichte opvattingen					
	Waardering			Waardering	
		Cijfer			Cijfer
Achter de Hoven	2001	6,40	t Vliet	2001	6,59
	2005	6,84		2005	6,74
	Verandering	7%		Verandering	2%
Oldegalileën/ Bloemenbuurt	2001	6,86	Leeuwarden	2001	6,80
	2005	6,89		2005	6,89
	Verandering	0%		Verandering	1%

Geef een rapportcijfer voor de manier waarop mensen in uw omgeving met elkaar omgaan. Schaal: 1-10

Bron: Cijfers voor Wijken 2001, 2005 (Bureau O & S Leeuwarden, 2001, 2005)

Tabel 5.7 laat een positief beeld zien voor Achter de Hoven. Als enige laat deze wijk een verbetering van meer dan 2% zien ten opzichte van 2001. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de score in 2001 meer ruimte voor verbetering liet dan in andere wijken. De lagere score voor Achter de Hoven in 2001 geeft natuurlijk ook deels weer waarom juist in deze wijk een herstructureringsproject is uitgevoerd. De verhoogde waardering voor het contact met burens in Achter de Hoven is een positief indirect sociaal

effect van de herstructurering. Het hier geconstateerde effect voldoet aan de verwachting zoals die aan het einde van hoofdstuk 3 is verwoord. Uit de literatuurstudie is ook gebleken dat de bevolkingssamenstelling vaak wijzigt bij herstructureringsprojecten, waardoor ook de waardering voor de omgang met medebewoners positief verandert (SCP, 2007). Omdat in de Vegelinbuurt geen oude bewoners zijn teruggekeerd, is de bevolkingssamenstelling duidelijk gewijzigd.

#### Identificatie met de buurt

Deze component van sociale cohesie wordt ten eerste gemeten door het oordeel van bewoners over hun wijk. Dit zegt iets over de tevredenheid of de trots die bewoners voor hun wijk voelen. Daarnaast wordt gekeken naar de concrete verhuisplannen van bewoners. Ook dit zegt indirect iets over mate van tevredenheid of de trots die wijkbewoners voelen.

Tabel 5.8: Identificatie met de buurt in Leeuwarden

		Identificatie met de buurt						
		Oordeel over de wijk			Verhuisplannen			
		A	B	C	Sign.	A	B	Sign.
<b>Achter de Hoven</b>	2001	10%	48%	42%	≥ 95%	69%	31%	< 95%
	2005	61%	26%	13%		72%	28%	
	Verandering	510%	-46%	-69%		4%	-10%	
<b>Oldegalileën/ Bloemenbuurt</b>	2001	23%	53%	25%	< 95%	77%	23%	< 95%
	2005	17%	65%	18%		79%	21%	
	Verandering	-26%	23%	-28%		3%	-9%	
<b>t Vliet</b>	2001	18%	59%	22%	< 95%	70%	30%	< 95%
	2005	18%	54%	28%		62%	38%	
	Verandering	0%	-8%	27%		-11%	27%	
<b>Leeuwarden</b>	2001	19%	62%	19%	< 95%	77%	23%	< 95%
	2005	20%	60%	20%		76%	24%	
	Verandering	5%	-3%	5%		-1%	4%	
Vindt u dat uw buurt de afgelopen tijd is...					A = Vooruit gegaan B = Gelijk gebleven C = Achteruit gegaan			
Heeft u concrete verhuisplannen binnen twee jaar?					A = Nee B = Ja			

Bron: Cijfers voor Wijken 2001, 2005 (Bureau O & S Leeuwarden, 2001, 2005)

Het oordeel over de wijk gaat niet over de waardering voor de wijk op zich, maar over de voor- of achteruitgang van de wijk. Dit verklaart de opmerkelijke procentuele stijging die Achter de Hoven heeft doorgemaakt ten opzichte van 2001. Het deel van de bewoners dat vindt dat de wijk vooruit is gegaan is toegenomen van 10% naar 61%, terwijl nog slechts 13% vindt dat de wijk erop achteruit is gegaan. Deze verbetering is een groot verschil met de ontwikkeling in de andere wijken en in de stad Leeuwarden, waar respectievelijk een verslechtering en een gelijkblijvende situatie is waar te nemen. Wat betreft verhuisplannen is er geen significante verandering opgetreden, waardoor kan worden geconcludeerd dat de herstructurering hier geen invloed op heeft gehad. Doordat het oordeel over de wijk zo duidelijk is verbeterd, kan in het algemeen wel worden geconcludeerd dat de identificatie met de buurt in Achter de Hoven is verbeterd ten opzichte van de referentiegebieden.

De verbetering in het oordeel over de wijk in Achter de Hoven voldoet aan de verwachting dat stedelijke herstructurering positieve gevolgen heeft voor de belevingscomponent van de sociale cohesie in een wijk. Het verbeterde imago van de wijk onder de eigen bewoners kan gezien worden als een indirect sociaal en economisch effect van de herstructureringsopgave.

## 5.4 Conclusie

Uit het literatuuronderzoek eerder in deze thesis blijkt dat in het weinige onderzoek dat gedaan is naar de maatschappelijke neveneffecten van stedelijke herstructurering, geen duidelijk positief verband is gevonden tussen veiligheid en cohesie en stedelijke herstructurering. Voor dit onderzoek werd verwacht dat er wel een positief verband kan worden gevonden, onder meer door de focus op een lager aggregatieniveau. Daarnaast is er gebruik gemaakt van referentiewijken. Uit de bovenstaande effectmetingen is gebleken dat niet helemaal aan de onderzoeksverwachting kan worden voldaan. Dit heeft meerdere oorzaken.

Ten eerste is de populatie waarop de resultaten gebaseerd zijn, zeer klein. Verder zijn geen cijfers beschikbaar op het aggregatieniveau van de Vegelinbuurt. Als laatste is er weinig tijd tussen het afronden van het herstructureringsproject en de nameting. Omdat veel resultaten subjectief van aard zijn, is het goed mogelijk dat effecten pas op een langere termijn zichtbaar worden.

Echter, enkele indicatoren laten wel duidelijk zien dat er iets is veranderd in Achter de Hoven. Vooral de subjectieve veiligheid en de identificatie met de buurt zijn duidelijk verbeterd, ook ten opzichte van andere wijken en de trend voor de hele stad. Deze conclusie wordt ondersteund door de uitgevoerde statistische toetsen. Verder kan gesteld worden dat Achter de Hoven in geen van de kengetallen meer is verslechterd dan andere buurten. Dit zou ook als verbetering kunnen worden gezien, als in aanmerking wordt genomen dat Achter de Hoven vóór 2001 op het gebied van sociale veiligheid en sociale cohesie steeds verslechterde. Uit deze effectmeting kan dus geconcludeerd worden dat Achter de Hoven positief is veranderd. Of deze verandering in verband kan worden gebracht met het herstructureringsproject in de Vegelinbuurt in dezelfde periode, is aan deskundigen voorgelegd.

Er zijn twee experts geraadpleegd. De eerste is een wijkwerker die al sinds midden jaren negentig actief is in Achter de Hoven, daarnaast kent hij ook de rest van de stad goed. De tweede expert is een projectmanager van de Gemeente Leeuwarden die onder andere verantwoordelijk is voor de herstructurering in de Vegelinbuurt.

Uit de interviews met deze personen bleek dat de geconstateerde effecten in de praktijk herkenbaar zijn. Een verklaring voor de positieve effecten is dat het meest problematische deel van Achter de Hoven is verwijderd, inclusief de bewoners. Er wordt beaamd dat door de herstructureringsmaatregelen de sociale veiligheid en cohesie verbeterd zijn. Daarnaast blijkt uit beide gesprekken dat er in de referentiegebieden in dezelfde periode geen noemenswaardige veranderingen zijn opgetreden die een storingsfactor kunnen zijn. Uit de expertinterviews komt verder naar voren dat de effecten van de herstructurering in de Vegelinbuurt goed gemeten kunnen worden op het niveau van de wijk Achter de Hoven, omdat dit slechts een klein verschil in aggregatieniveau betreft.

Samenvattend kan gesteld worden dat er ondanks de methodologische problemen van het onderzoek een verband is aangetoond tussen de herstructurering in de Vegelinbuurt en enkele sociale indirecte effecten. De reden hiervoor is dat er weinig storingsfactoren zijn die een mogelijk verband onzeker kunnen maken. Rekening houden met storingsfactoren is één van de in paragraaf 4.4 genoemde methodes die de betrouwbaarheid en validiteit van dit quasi-experimentele onderzoek waarborgen. Ook het uitvoeren van statistische toetsen en expertinterviews en het gebruik van theorie behoren hier

toe. In de volgende casestudies wordt op dezelfde manier als in deze pilot-case een casestudieonderzoek uitgevoerd, waaruit moet blijken of de onderzoeksverwachting in andere gevallen uitkomt. Ook de uitvoering van meer casestudies vergroot de betrouwbaarheid en validiteit, hoewel de cases in dit onderzoek onderling verschillen.



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

### 6.1. Casebeschrijving

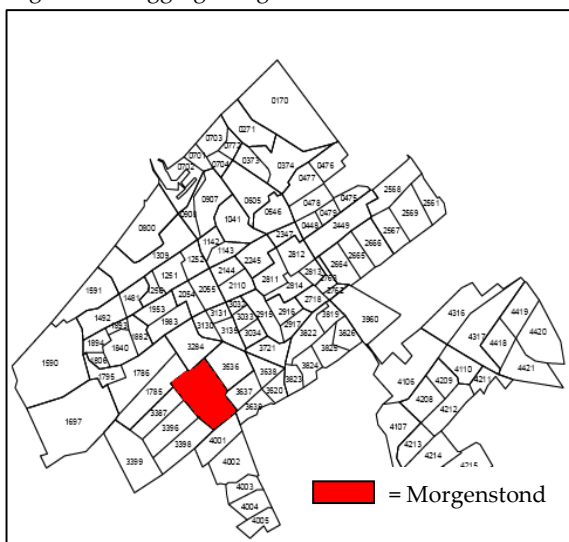
#### 6.1.1 Algemeen

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

Tabel 6.1: Samenvatting kerncijfers Morgenstond

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

Figuur 6.1: Ligging Morgenstond



Bron: CBS Gemeente op Maat 2005; CBS Statline, 2007; Gemeente Den Haag, 2006

De sterke punten van Morgenstond zijn de situering ten opzichte van de stad, het nabijgelegen Zuiderpark, de stedenbouwkundige opzet, het groene karakter en het stadsdeelwinkelcentrum aan de Leyweg. Dit winkelcentrum is in 1999 geheel vernieuwd en geldt als kernvoorziening voor Den Haag Zuidwest. De zwakke punten zijn de eenzijdige (huur)woningvoorraad en de slechte positie op de woningmarkt; de woningen zijn niet erg gewild. Van de portiekwoningen heeft 85% geen lift en de woningen zijn zeer klein: gemiddeld slechts 60m<sup>2</sup>. Er is nauwelijks aanbod van woningen voor gezinnen met kinderen, daarnaast zijn ook ouderenwoningen schaars. Verder verhuizen veel draagkrachtige bewoners, daarbij neemt ook de gehele bevolkingsomvang af. Deze ontwikkelingen leiden tot een afname aan draagvlak voor voorzieningen. (Staedion, 2006)

#### 6.1.2 Aanleidingen en problemen

De wijk kenmerkt zich door veel goedkope en kleine woningen (ca. 60m<sup>2</sup>), waardoor er weinig kansen zijn om een wooncarrière in de wijk te maken. Hierdoor vertrekken draagkrachtige inwoners naar

elders. De wijk biedt voor zijn bewoners geen doorstroommogelijkheden, dit komt door de eenzijdigheid van de woningvoorraad. Dit heeft een hoge omloopsnelheid van bewoners tot gevolg. Deze hoge omloopsnelheid zorgt ervoor dat er weinig binding met de buurt en de bewoners is. Tevens worden de woningen bewoond door huishoudens met sociaal-economisch zwakke posities, waaronder allochtonen en starters. Hierdoor ontstaat een segregatie van voornamelijk werkloze en laag opgeleide bewoners. Deze ontwikkelingen zorgen voor vandalisme en criminaliteit. De wijk is hierdoor in een negatieve spiraal terechtgekomen, de achterstanden lopen op waardoor de woningmarktpositie verzwakt. Deze problemen zijn aanleiding geweest voor de gemeente Den Haag om het gebied te vernieuwen. In 2001 is gestart met de herstructurering, deze zal naar verwachting in 2013 zijn voltooid. (Beckhoven, 2007)

### 6.1.3 Doelstellingen

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. **Versterken van de economische structuur.**

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

De doelstellingen moeten vertaald worden naar de visies per deel van de wijk Morgenstond. De gemeente wil per deel verschillende soorten woonmilieus creëren. De delen zijn ruimtelijk te onderscheiden zoals te zien is in figuur 6.2 in bijlage III. Morgenstond-Noord moet een rustige tuinstad worden, waarbij rust en ontspanning hoog in het vaandel staan en vooral eengezinswoningen komen te staan. Morgenstond Midden moet verworpen tot een compacte stedelijke tuinstad met woningen in drie tot vijf lagen. In de wijk is ook een 'voorzieningspool' opgenomen. Morgenstond-Zuid moet een stedelijke zone worden met een levendige uitstraling. De meeste werkzaamheden hebben tot nu tot plaatsgevonden in Morgenstond Midden.

### 6.1.4 Programma; welke ingrepen

Het programma voor geheel Morgenstond omvat de volgende ingrepen. Van de circa 9.000 woningen zijn circa 3.300 kleine appartementwoningen vervangen door nieuwbouw in de verhouding 30% sociaal

en 70% markt. De resterende circa 5.700 woningen blijven gehandhaafd, of worden gerenoveerd of samengevoegd. In Morgenstond Midden worden 2350 woningen gesloopt, waarvoor 1650 woningen worden teruggebouwd. In Morgenstond-Noord en Zuid worden in totaal 950 woningen gesloopt. Daarvoor in de plaats worden circa 650 à 800 woningen in de verhouding 30% sociaal en 70% markt teruggebouwd. Samen met het volume aan gebouwde parkeervoorzieningen, betekent dit een ruime verdubbeling van het bestaande bouwvolume in de nieuwbouwgebieden van Morgenstond. De woningen die worden gebouwd hebben een gemiddeld oppervlakte van 120m<sup>2</sup>; dit is een verdubbeling ten opzichte van het oude gemiddelde oppervlakte. (Gem. Den Haag, 2002)

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

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

De herstructurering is begonnen in 2001 met het vernieuwen van het kernwinkelapparaat, deze ingreep is nu reeds afgerond. De herstructurering is al enkele jaren in gang. Het einde wordt verwacht na 2013. Tot nu toe zijn er 1009 woningen gerealiseerd, 213 woningen zijn opgeleverd. Er zijn 372 woningen in aanbouw en 487 woningen in voorbereiding. (Staedion, 2006).

Uit het bovenstaande wordt al duidelijk dat de situatie in deze casestudie veel complexer is dan die in de casestudie in Leeuwarden. Zoals als in hoofdstuk 4 is uitgelegd, wordt gestreefd naar een indicatief onderzoek; niet naar een vergelijkend onderzoek. Door de complexiteit in Morgenstond, is het lastig om keuzes te maken betreffende het aggregatieniveau en de periode die onderzocht wordt. In bijlage III is in figuur 6.3 weergegeven welke ingrepen tussen 2000 en 2007 worden uitgevoerd in Morgenstond. Figuur 6.4 in dezelfde bijlage laat vervolgens zien dat in deze casestudie wordt gericht op twee ingrepen: winkelcentrum Leyweg en Hof Loevenstein. Deze ingrepen zijn al enige tijd afgerond en behoren tot de wijk Morgenstond.

## 6.2 Keuze referentiegebieden

De analyse van de referentiegebieden in Den Haag is gericht op Den Haag Zuidwest, dit is een onderdeel van stadsdeel Escamp. Uit expertinterviews is gebleken dat, sociaal-economisch gezien, andere delen van Den Haag Zuidwest het best met Morgenstond vergeleken kunnen worden. Doordat de herstructurering op meerdere aggregatieniveaus kan worden bekeken, wordt in de analyse ook op wijk- en buurniveau vergeleken. Dit is ook nodig voor de hierop volgende effectmetingen, omdat de gegevens op verschillende aggregatieniveaus beschikbaar zijn. De vergelijking in tabel 6.2 (zie bijlage III) wordt gemaakt op basis van de CBS cijfers van 2001, omdat het grootste uitvoerende deel van de herstructurering toen nog moest starten. Het tweede argument voor de cijfers van 2001 is dat deze uitgebreider zijn dan de cijfers van 1999, zodat een betere vergelijking gemaakt kan worden.

De referentiegebieden worden vergeleken met de wijk Morgenstond. De drie buurten Zuid, West en Oost zijn ook weergegeven in de tabel, maar worden niet meegenomen in de vergelijking. Logischerwijs zijn deze drie buurten vergelijkbaar met de bovenliggende wijk Morgenstond. Uit de tabel blijkt wel dat de drie buurten ook onderling weinig verschillen. Uit de analyse komt de wijk

Moerwijk als het meest vergelijkbare gebied naar voren. De buurten in Moerwijk scoren ook bijna allemaal hoog. De stad Den Haag is ook meegenomen in de vergelijking om het verschil tussen Morgenstond en de stad weer te geven.

Ook uit interviews met deskundigen in Den Haag komt Moerwijk naar voren als de wijk die, sociaal-economisch gezien, het meest lijkt op Morgenstond. Daarom wordt voor de effectmetingen gekozen voor de wijk Moerwijk als referentiegebied. Verder worden Moerwijk-Oost en Moerwijk-West gebruikt als referentiegebied op een lager aggregatieniveau. Als de gegevens beschikbaar zijn, worden de cijfers voor de wijk Morgenstond, de drie buurten in deze wijk en de stad Den Haag altijd getoond.

### 6.3 Effectmetingen

Net als in de vorige casestudie worden aan de hand van de begrippen sociale veiligheid en sociale cohesie effectmetingen uitgevoerd. Hierbij worden de gebieden gebruikt die uit de analyse in de vorige paragraaf naar voren zijn gekomen. Het aggregatieniveau waarop de cijfers vergeleken worden is afhankelijk van de manier waarop het onderzoeksbureau van Den Haag gegevens verzameld. Ook het jaartal van de voor- en nameting hangt af van de gegevensverzameling; Den Haag presenteert pas sinds 2000 op consistente wijze een leefbaarheids- en veiligheidsmonitor. Verder is het de vraag of voor alle componenten van sociale veiligheid en sociale cohesie een goede indicator beschikbaar is. Deze laatste vraag maakt natuurlijk deel uit van de verkenning van de mogelijkheden om aspecten zoals sociale veiligheid en sociale cohesie te kwantificeren.

Voor de effectmetingen wordt de leefbaarheids- en veiligheidsmonitor van Den Haag gebruikt. Door de manier van dataverzameling voor deze monitor zijn op buurtniveau alleen cijfers beschikbaar voor Morgenstond Oost en West gecombineerd, voor Moerwijk Oost en West zijn wel afzonderlijk cijfers beschikbaar. Hiervoor geldt echter dat de dataverzameling pas in 2002 is gestart. De effectmetingen in deze casestudie worden hier minder uitvoerig besproken dan in het vorige hoofdstuk, omdat de uitvoering gelijk is, op de statistische toetsen na. Hier worden voornamelijk de resultaten besproken, de weg daar naartoe krijgt minder aandacht.

Net als in hoofdstuk 5 worden in de tabellen in eerste instantie percentages gegeven. Voor Den Haag is alleen per wijk en buurt bekend hoeveel respondenten het onderzoek kent, niet per vraag. In tabel 6.3 in bijlage III wordt weergegeven hoeveel respondenten en hoeveel inwoners ieder gebied telt.

#### 6.3.1 Sociale veiligheid

Voor zowel persoonsgerelateerde criminaliteit, als overlast, als subjectieve veiligheid zijn relevante indicatoren beschikbaar. Ten eerste is aan bewoners gevraagd of zij het afgelopen jaar te maken hebben gehad met zes verschillende delicten. De uitkomsten hiervan zijn weergegeven in tabel 6.4.

Tabel 6.4: Persoonsgerelateerde criminaliteit in Den Haag

		Persoonsgerelateerde criminaliteit						
		Slachtofferschap in eigen buurt						
		A	B	C	D	E	F	
<b>Morgenstond</b>	2000	24%	7%	6%	8%	8%	11%	Heeft u het afgelopen jaar te maken gehad met de volgende misdrijven:
	2004	33%	14%	8%	9%	5%	13%	
	Verandering	<b>38%</b>	<b>100%</b>	<b>33%</b>	<b>13%</b>	<b>-38%</b>	<b>18%</b>	
<b>Morgenstond-Oost + West</b>	2000	26%	7%	8%	3%	4%	10%	A = Autodelicten B = Woninginbraak C = Vernieling D = Geweld E = Diefstal F = Andere dingen gestolen
	2004	32%	11%	7%	8%	7%	12%	
	Verandering	<b>23%</b>	<b>57%</b>	<b>-13%</b>	<b>167%</b>	<b>75%</b>	<b>20%</b>	
<b>Moerwijk</b>	2000	26%	13%	7%	6%	7%	12%	tas/portemonnee
	2004	30%	12%	9%	9%	6%	17%	
	Verandering	<b>15%</b>	<b>-8%</b>	<b>29%</b>	<b>50%</b>	<b>-14%</b>	<b>42%</b>	
<b>Moerwijk-Oost</b>	2002*	30%	12%	5%	10%	6%	15%	* Eerste meting voor dit gebied.
	2004	23%	9%	5%	6%	5%	14%	
	Verandering	<b>-23%</b>	<b>-25%</b>	<b>0%</b>	<b>-40%</b>	<b>-17%</b>	<b>-7%</b>	
<b>Moerwijk-West</b>	2002*	34%	15%	10%	10%	9%	23%	
	2004	26%	13%	9%	10%	5%	19%	
	Verandering	<b>-24%</b>	<b>-13%</b>	<b>-10%</b>	<b>0%</b>	<b>-44%</b>	<b>-17%</b>	
<b>Den Haag</b>	2000	30%	12%	10%	5%	5%	13%	
	2004	35%	11%	11%	7%	5%	15%	
	Verandering	<b>17%</b>	<b>-8%</b>	<b>10%</b>	<b>40%</b>	<b>0%</b>	<b>15%</b>	

Bron: Leefbaarheids- en veiligheidsmonitor Den Haag 2000, 2002, 2004 (Projectbureau GSB Den Haag)

De stijging van persoonsgerelateerde criminaliteit lijkt in Morgenstond groter te zijn dan in Moerwijk en Den Haag. Uit de literatuurstudie bleek dat een herstructureringsproject juist een verlaging in de persoonsgerelateerde criminaliteit teweegbrengt, mits er aandacht is voor zowel de fysieke als de sociale component (zie paragraaf 3.4). Een reden voor de afwijkende uitkomst ten opzichte van de onderzoeksverwachting kan de omvang van het gebied zijn. In deze casestudie wordt gericht op twee projecten: Hof Loevenstein en Winkelcentrum Leyweg. De wijk Morgenstond, maar ook de samengenomen buurten Morgenstond-Oost en West zijn behoorlijk omvangrijk. (Zie ook tabel 6.2, bijlage III) Een ontwikkeling op een laag aggregatieniveau is dan niet terug te zien in deze cijfers. Uit de literatuurstudie (p. 31) bleek al het belang van de veiligheid in een wijk. Elk extra geweldsmisdrijf per 1000 inwoners in een stad zorgt voor een gemiddelde waardedaling per huis van € 1.100 (NYFER, 2004).

Moerwijk-Oost en West laten heel andere uitkomsten zien dan Morgenstond, dit komt door het moment van de voormeting. In 2002 was de algemene trend in Den Haag behoorlijk negatief, hierin gingen Moerwijk-Oost en West mee, waardoor in 2004 een grote verbetering kon worden bereikt. Deze ontwikkeling is ook te zien in de volgende tabellen die hier besproken worden.

Ook is in de enquête van de leefbaarheids- en veiligheidsmonitor aan inwoners van Den Haag gevraagd een cijfer te geven voor de overlast die zij in hun eigen buurt ervaren. In paragraaf 3.4.4 is uitgelegd dat, naast de waargenomen criminaliteit, ook de ervaren overlast een belangrijke indicator is voor de sociale veiligheid in een wijk, omdat dit een meer subjectieve en dus op de beleving van bewoners gerichte maatstaf is. In Morgenstond is nauwelijks iets veranderd tussen 2000 en 2004. Met een score van 3,2, die aangeeft dat er weinig overlast wordt ervaren, ligt Morgenstond op hetzelfde niveau als de stad Den Haag. In Moerwijk is de overlast tussen 2000 en 2004 wel duidelijk toegenomen, van 2,8 naar 3,8. Doordat de overlast in Moerwijk zo duidelijk is gestegen, kan worden gesteld dat een gelijkblijvende overlast in Morgenstond een positieve ontwikkeling is (zie tabel 6.5, bijlage III). Waar in

de case Vegelinbuurt niet aan de onderzoeksverwachting werd voldaan, is hier wel sprake van een relatieve verbetering in de ervaren overlast in en om het herstructureringsgebied. Deze verbetering is een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van de sociale veiligheid in Morgenstond.

Op het gebied van sociale veiligheid is de laatste indicator subjectieve veiligheid. Ook deze indicator is belangrijk doordat het iets zegt over de beleving van de bewoners. In Morgenstond is op wijk- en buurtniveau alleen een verandering te zien in de perceptie van de aanwezigheid van vermogensdelicten: inwoners van Morgenstond ervaren meer vermogensdelicten. Ten opzichte van de wijk Moerwijk heeft de subjectieve veiligheid in Morgenstond zich goed ontwikkeld: in Moerwijk is het veiligheidsgevoel immers op alledrie de indicatoren verslechterd. Ten opzichte van Den Haag is er geen groot verschil. In tabel 6.6 (bijlage III) is dit cijfermatig weergegeven. Net als voor de overlast, geldt ook voor de subjectieve veiligheid in Morgenstond dat deze zich positief heeft ontwikkeld, door een verslechterde situatie in Moerwijk. Hierdoor kan gesteld worden dat wederom aan de onderzoeksverwachting uit de literatuurstudie (zie p. 39) wordt voldaan. Daarin is gesteld dat er door fysieke veranderingen en veranderingen in de bevolkingssamenstelling verbeteringen in de sociale veiligheid van een wijk kunnen optreden. Bij de waargenomen ontwikkelingen in deze casestudie is echter wel een kanttekening te plaatsen. Het aggregatieniveau is immers dusdanig hoog, dat een verband met de herstructureringsprojecten op basis van deze cijfers niet is aan te tonen.

### 6.3.2 Sociale cohesie

Als indicator voor sociale cohesie zijn slechts cijfers gevonden voor de mate waarin bewoners zich identificeren met hun buurt. Voor de mate van sociale interactie en de mate waarin er gelijkgerichte opvattingen bestaan zijn geen goede indicatoren gevonden.

Tabel 6.7: Identificatie met de buurt in Den Haag

		Belevingscomponent					
		A	B				
<b>Morgenstond</b>	2000	77	70	<b>Moerwijk-Oost</b>	2002*	81	69
	2004	83	70		2004	81	66
	Verandering	8%	0%		Verandering	0%	-4%
<b>Morgenstond-Oost + West</b>	2000	84	68	<b>Moerwijk-West</b>	2002*	87	70
	2004	85	72		2004	82	58
	Verandering	1%	6%		Verandering	-6%	-17%
<b>Moerwijk</b>	2000	81	68	<b>Den Haag</b>	2000	84	71
	2004	83	63		2004	88	71
	Verandering	2%	-7%		Verandering	5%	0%

A = % dat zich medeverantwoordelijk voelt voor buurt  
B = % dat (zeer) gehecht is aan buurt

Bron: Leefbaarheids- en veiligheidsmonitor Den Haag 2000, 2002, 2004 (Projectbureau GSB Den Haag)

In Den Haag is aan de respondenten van de leefbaarheids- en veiligheidsmonitor gevraagd in hoeverre zij zich medeverantwoordelijk voelen voor hun buurt en in hoeverre zij zich gehecht voelen aan hun buurt. Dit dient als indicator voor de belevingscomponent van sociale cohesie. De percentages in tabel 6.7 geven weer welk deel 'ja' antwoordde op deze vraag.

In de wijk Morgenstond is het aantal bewoners dat zich medeverantwoordelijk voelt voor de buurt toegenomen met 8%, maar het deel dat gehecht is aan de buurt is gelijk gebleven. In de samengenomen buurten Morgenstond-Oost en West is sprake van een omgekeerd beeld: het

verantwoordelijkheidsgevoel is gelijk gebleven, terwijl het deel van de bewoners dat zich hecht aan de buurt is toegenomen. Dit verschil moet voortkomen uit de ontwikkeling in de derde buurt van Morgenstond, Morgenstond-Zuid. Voor deze buurt zijn echter geen cijfers gepresenteerd in de leefbaarheids- en veiligheidsmonitor.

In vergelijking met Moerwijk en de buurten Moerwijk-Oost en West is de identificatie met de buurt in de wijk Morgenstond toegenomen. Wanneer de ontwikkeling in Den Haag wordt vergeleken met die in Morgenstond, kan worden geconcludeerd dat Morgenstond de trend in de stad volgt. Omdat Morgenstond zich positief heeft ontwikkeld ten opzichte van de vergelijkbare wijk Moerwijk, kan de conclusie worden getrokken dat deze trendmatige ontwikkeling een positief indirect sociaal effect is, mogelijk veroorzaakt door de herstructurering. Er kan dus nogmaals slechts voorzichtig worden geconcludeerd dat er aan de onderzoeksverwachting uit de literatuurstudie is voldaan. Zoals ook voor de veranderingen in sociale veiligheid geldt, kan er op basis van de besproken cijfers immers geen verband worden aangetoond met de herstructureringsprojecten in Morgenstond. Als aanvulling op de effectmeting is daarom wederom een expertinterview afgenomen.

#### 6.4 Conclusie

In de bovenstaande effectmetingen is getracht om op dezelfde wijze als in de eerste casestudie de twee onderzoeksverwachtingen te toetsen. Ten opzichte van de casestudie Vegelinbuurt is het in deze casestudie moeilijker gebleken indicatoren te vinden die iets zeggen over mogelijke effecten van de herstructureringsprojecten in Morgenstond. In Morgenstond vinden al sinds ongeveer 2000 herstructureringsprojecten plaats. In deze casestudie is ervoor gekozen te focussen op twee projecten die reeds enige tijd zijn afgerond: winkelcentrum Leyweg en Hof Loevenstein. In 2004, het jaar van de nameting, waren dit de enige afgeronde projecten. De momenten van voor- en nameting corresponderen dus met de periodes waarin de twee projecten zijn uitgevoerd.

Echter, op andere punten is het quasi-experimentele onderzoek veel minder zuiver. In het vorige hoofdstuk zijn deze punten ook al genoemd: een kleine geënquêteerde populatie en een aggregatieniveau dat niet aansluit op het projectgebied. Daarnaast is er, hoewel de voor- en nameting wel corresponderen met de uitvoering van de projecten, weinig tijd tussen de afronding van de herstructureringsprojecten en het jaar van de nameting. Als de onderzoeksverwachting wordt gespecificeerd voor deze casestudie, luidt hij als volgt: er wordt verwacht dat in en om het projectgebied van Leyweg en Hof Loevenstein de sociale veiligheid en cohesie meer zullen verbeteren dan in andere gebieden in Den Haag. De wijk Morgenstond als geheel is dusdanig groot (bijna 18.000 inwoners in 1999), dat niet verwacht kan worden dat de effecten van twee afzonderlijke herstructureringsprojecten op dat aggregatieniveau zichtbaar zijn. Daarnaast is de kans groter dat er sprake is van storingsfactoren.

Buiten de vraag om of er een verband is met de herstructureringsprojecten, zijn er wel enkele ontwikkelingen zichtbaar in Morgenstond die afwijken van de ontwikkelingen in Moerwijk. Voor zowel de ervaren overlast, als de subjectieve veiligheid, als de identificatie met de buurt laat Morgenstond tussen 2000 en 2004 betere cijfers zien dan Moerwijk. Dat wil zeggen, waar Moerwijk op deze punten verslechterd, is in Morgenstond sprake van een min of meer gelijkblijvende situatie.

Er is een expertinterview gehouden, enerzijds als controlemiddel ter vergroting van de validiteit van het onderzoek, anderzijds om verklaringen te vinden voor de gemeten resultaten. De geïnterviewde is een medewerker van het Woonbedrijf Den Haag Zuidwest en heeft in die functie veel expertise over de maatschappelijke ontwikkelingen in Den Haag Zuidwest. Voor de geïnterviewde zijn de ontwikkelingen uit de effectmetingen herkenbaar. Echter, een verband tussen de cijfermatige

veranderingen en de herstructureringsprojecten is lastig aan te tonen. Door de geïnterviewde wordt wel gesteld dat een afwezigheid van ingrepen in Moerwijk voor een neergang in die wijk heeft gezorgd. De woningcorporatie merkt dat huurwoningen in Moerwijk veel minder gewild zijn dan huurwoningen in Morgenstond. Hierdoor ontstaat onder nieuwe bewoners in deze wijken een verschil in binding en identificatie met de buurt. De herstructurering in Morgenstond zorgt op deze manier ten opzichte van de vergelijkbare wijk Moerwijk wel degelijk voor positieve veranderingen in de sociale veiligheid en cohesie.

Op grote schaal bestaat er dus een verband tussen de herstructureringsopgave in Morgenstond en de algemene ontwikkeling van de sociale veiligheid en sociale cohesie in deze wijk. Echter, op de kleinere schaal van individuele herstructureringsprojecten is, met de informatie die voor dit onderzoek beschikbaar was, een verband tussen specifieke ingrepen en indirecte of externe effecten niet aan te tonen. De moeilijkheid bij de meetbaarheid van maatschappelijke effecten is een probleem dat in hoofdstuk 2, paragraaf 2.3 ook al genoemd is.

In hoofdstuk 2 is ook geschreven over waardeontwikkeling en de invloed van fysieke en sociale ingrepen op de marktwaarde van een wijk. Uit deze casestudie is duidelijk geworden dat de marktwaarde van Morgenstond is toegenomen ten opzichte van de marktwaarde van Moerwijk. Dit bleek al enigszins uit de cijfers en dit werd bevestigd door het expertinterview. Huurwoningen in Morgenstond zijn veel meer in trek dan huurwoningen in Moerwijk. In hoofdstuk 2 wordt verder onderscheid gemaakt tussen twee benaderingen. Neveneffecten kunnen gelden als aanvullende factoren op een kosten-batenanalyse, maar andersom kunnen ingrepen gelden als verklaring voor geconstateerde waardeontwikkelingen. Door de moeizame meetbaarheid van maatschappelijke effecten kan geen concrete aanvulling worden gegeven op een kosten-batenanalyse voor Morgenstond. Wel kan gesteld worden dat de geconstateerde waardeontwikkeling in Morgenstond tot stand is gekomen dankzij de stedelijke herstructurering in deze wijk. Vervolgens is het echter lastig om specifieke ingrepen in verband te brengen met deze waardeontwikkeling. In de volgende, tevens laatste casestudie wordt wederom hetzelfde onderzoek uitgevoerd, op een case die weer afwijkt van de twee voorgaande. In deze laatste casestudie zullen de hierboven beschreven voorlopige conclusies getoetst worden op een andere situatie.



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

### 7.1 Casebeschrijving

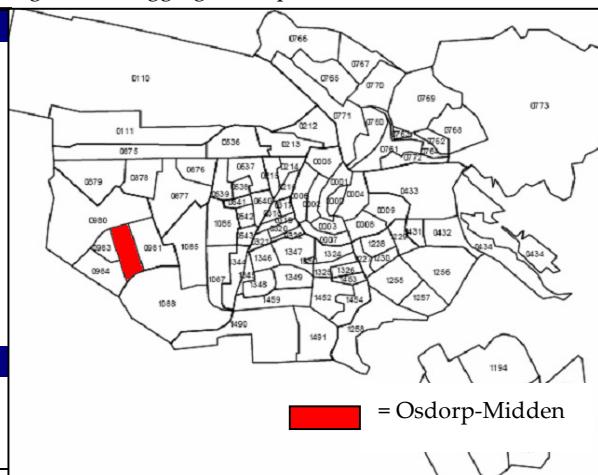
#### 7.1.1 Algemeen

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

Tabel 7.1: Samenvatting Kerncijfers Osdorp

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

Figuur 7.1: Ligging Osdorp-Midden in Amsterdam



Bron: CBS en gem. Amsterdam, 2006

Bron: CBS Gemeente op Maat, 2005)

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

#### 7.1.2 Aanleidingen en problemen

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

gebied steeds meer ingesloten door bebouwd gebied. Dit heeft logischerwijs consequenties voor bijvoorbeeld de vereiste infrastructuur. (KEI website, 2007; Bureau Parkstad, 2001)

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

### 7.1.3 Doelstellingen

Op diverse niveaus zijn doelstellingen opgesteld voor (delen van) de Westelijke Tuinsteden. Als eerste zijn enkele gebieden, waaronder Osdorp-Midden, aangewezen als probleemwijk door de overheid. Hierdoor kwamen deze wijken in aanmerking voor het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Daarnaast heeft de gemeente Amsterdam doelen geformuleerd voor de Westelijke Tuinsteden in de vorm van 'Parkstad 2015'. De belangrijkste doelen zijn een verbeterde bereikbaarheid, een grotere verscheidenheid aan bewoners, een verbetering van de sociaal-economische positie van de bewoners, een grotere aantrekkingskracht op bedrijven en een diversiteit aan woonmilieus. Voor het Zuidwest Kwadrant geldt dat dit een voorbeeldproject is voor de andere projecten in de Westelijke Tuinsteden. De hoofddoelstellingen luiden: verbetering van de leefbaarheid, versterking van de ruimtelijke structuur, variatie van het woningaanbod en behouden en versterking van het voorzieningenniveau. Complex 50 is binnen het Zuidwest Kwadrant het eerste gerealiseerde herstructureringsproject (zie figuur 7.2 en 7.3, bijlage IV). Voor dit project was een aanvullende doelstelling, vanuit een wens van de bewoners, dat de kernvoorraad intact zou blijven, om het karakter van de buurt te behouden. (Bureau Parkstad, 2001; Projectbureau Vernieuwing Osdorp, 1999)

### 7.1.4 Programma; welke ingrepen

De stedelijke vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden wordt uitgevoerd tussen 1996 en 2015. Van het ontwikkelingsplan 'Parkstad 2015' en de omvang ervan kan een beeld gegeven worden met het 'Indicatief Veranderingsprogramma woningvoorraad' (Bureau Parkstad, 2001, zie ook tabel 7.3 in bijlage IV). Hieruit blijkt dat in totaal 11.000 woningen aan de voorraad worden toegevoegd tussen 2000 en 2015.

Het Zuidwest Kwadrant geldt binnen het ontwikkelingsplan 'richting Parkstad 2015' als voorbeeldproject. De voorbereiding voor de herstructurering in het Zuidwest Kwadrant startten reeds in 1993. Complex 50 is het eerste project dat binnen het deelgebied is afgerond, de uitvoering vond plaats tussen 1999 en 2001. Complex 50 bestaat in totaal uit 393 gerenoveerde woningen, onderdeel hiervan zijn 75 toegevoegde dakwoningen en 66 samengevoegde woningen op de begane grond. De woningen zijn deels te koop aangeboden, een ander deel is bestemd voor de sociale huursector. Na Complex 50 is De Drie Wachters het tweede afgeronde project in het Zuidwest Kwadrant. De Drie Wachters is een nieuwbouwproject bestaande uit drie woontorens met in totaal 243 appartementen. Hiervan zijn 108 appartementen bestemd voor de sociale huur. Verder zijn diverse zorginstellingen in de woontorens gevestigd. In bijlage IV is in figuur 7.3 de planning voor de diverse projecten in Osdorp weergegeven.

## 7.2 Keuze referentiegebieden

Doordat de uitvoering van de casestudie afhangt van de beschikbaarheid van informatie, wordt hier bij de keuze van de referentiegebieden ook rekening mee gehouden. Strikt genomen gaat het in deze case om een herstructureringsproject in deelgebied B van het Zuidwest Kwadrant, dat op zijn beurt weer deel uitmaakt van Osdorp-Midden. Osdorp-Midden is weer een wijk binnen het stadsdeel Osdorp. Het

laagste niveau waarop gegevens beschikbaar zijn is het wijkniveau, waardoor de referentiegebieden overeen moeten komen met de wijk Osdorp-Midden.

De keuze van de referentiegebieden gebeurt net als in de andere cases op basis van de uitkomsten van expertinterviews en de vergelijking van cijfers. Voor de vergelijking op basis van cijfermateriaal worden dezelfde kengetallen gebruikt als in de andere cases. Er zijn expertinterviews gehouden met een projectmanager vanuit de gemeente en een medewerker van Projectbureau Vernieuwing Osdorp. Hieruit blijkt dat binnen Amsterdam vooral in de Westelijke Tuinsteden vergelijkbare wijken te vinden zijn, doordat dit gebied binnen de stad een homogeen gebied is. Net als in de voorgaande casestudies is een vergelijking gemaakt van alle wijken binnen de Westelijke Tuinsteden op basis van de Kerncijfers Wijken & Buurten 1999 van het CBS. Ten tijde van deze gegevensverzameling had de ingreep in het Zuidwest Kwadrant nog niet plaatsgevonden.

Op basis van de analyse van Osdorp-Midden en andere wijken in de Westelijke Tuinsteden (tabel 7.2, bijlage IV), kunnen enkele gebieden aangewezen worden die qua bevolking en sociaal-economische situatie veel op Osdorp-Midden lijken. Deze gebieden bereiken de hoogste score in de analyse. Het betreft het stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer en de buurtcombinaties Slotermeer-Noordoost, Geuzenveld en Overtoomse Veld. Hoewel Geuzenveld-Slotermeer geen buurtcombinatie is, zoals Osdorp-Midden dat wel is, wordt dit stadsdeel toch gebruikt als referentiegebied. De reden hiervoor is dat sommige data slechts op stadsdeelniveau beschikbaar zijn. Om dezelfde reden zal ook het stadsdeel Osdorp meegenomen worden in de effectmeting. Net als in de andere cases wordt ook steeds het kengetal op stadniveau getoond, om een vergelijking met de trendmatige veranderingen te kunnen maken.

### 7.3 Effectmetingen

Net als in de twee voorgaande hoofdstukken worden effectmetingen gedaan met cijfers die iets zeggen over sociale veiligheid of sociale cohesie. Doordat de dataverzameling verricht is door het onderzoeks- en statistiekbureau van de gemeente Amsterdam, wijken de onderzochte variabelen weer af van die in Den Haag en Leeuwarden. Zoals hierboven al is beschreven zijn sommige gegevens alleen op stadsdeelniveau beschikbaar. Voor andere gegevens geldt dat er voor 1999 (de gewenste voormeting) nog niets beschikbaar is, doordat de dataverzameling pas in 2001 gestart is. Hierdoor is de effectmeting nog minder uniform dan in de vorige cases. Voor bijna alle indicatoren van sociale veiligheid en sociale cohesie zijn uiteindelijk cijfers gevonden, maar hierbij moeten vaak wel kanttekeningen geplaatst worden. De effectmetingen die hier volgen zijn daarom meer een verkenning van de mogelijkheden dan een harde analyse van de ontwikkelingen in sociale veiligheid en sociale cohesie in Osdorp-Midden. Net als in de vorige casestudie is er weer meer aandacht voor de resultaten en vooral de conclusies die daaraan verbonden kunnen worden. Er is juist minder aandacht voor de uitvoering; er wordt minder gedetailleerd op de cijfers ingegaan.

#### 7.4.1 Sociale veiligheid

Als indicatoren voor sociale veiligheid zijn cijfers gebruikt van het aantal aangiftemisdrijven, de score voor verloedering en de veiligheidsindex in Amsterdam. Deze drie indicatoren zeggen respectievelijk iets over de persoonsgerelateerde criminaliteit, overlast en subjectieve veiligheid. Het aantal aangiftemisdrijven voor Osdorp en de referentiegebieden is weergegeven in de bijlage van dit hoofdstuk, in tabel 7.4. Ten opzichte van de andere gebieden is de persoonsgerelateerde criminaliteit in Osdorp-Midden niet verminderd. De ontwikkeling in overlast wordt gebaseerd op een score voor verloedering, zoals te zien is in tabel 7.5 in bijlage IV. Deze score is alleen op stadsdeelniveau beschikbaar. Hierdoor kan wel geconcludeerd worden dat de overlast in Osdorp is afgenomen ten opzichte van het vergelijkbare gebied Geuzenveld/Slotermeer, maar of dezelfde ontwikkeling op het

niveau van Osdorp-Midden plaats heeft gevonden is niet bekend. De subjectieve veiligheid is in Osdorp-Midden wel duidelijk vooruitgegaan, zoals hieronder in tabel 7.6 te zien is. Het is vervolgens opvallend dat de objectieve veiligheidsindex, gebaseerd op geregistreerde overlast en criminaliteit, in Osdorp-Midden is verslechterd. In dezelfde periode is de subjectieve veiligheid dus verbeterd, terwijl de objectieve veiligheid is gedaald. Blijkbaar hangt het veiligheidsgevoel niet direct samen met de waargenomen veiligheid.

Tabel 7.6: Subjectieve veiligheid in Amsterdam

		Subjectieve veiligheid					
		Veiligheidsindex *				Veiligheidsindex *	
		Objectief	Subjectief			Objectief	Subjectief
Stadsdeel Osdorp	2003	89	115	Geuzenveld	2003	94	114
	2006	90	70		2006	86	98
	Verandering	1%	-39%		Verandering	-9%	-14%
Osdorp-Midden	2003	82	128	Overtoomse Veld	2003	109	108
	2006	100	84		2006	112	101
	Verandering	22%	-34%		Verandering	3%	-6%
Stadsdeel Geuzenveld/Sloterm.	2003	105	110	Amsterdam	2003	100	100
	2006	89	89		2006	87	76
	Verandering	-15%	-19%		Verandering	-13%	-24%
Slotermeer-No.	2003	98	94				
	2006	84	85				
	Verandering	-14%	-10%				

\* Indexcijfer: 2003 = 100 (stadsgemiddelde)  
 \*\* Dit is inclusief buurtcombinatie Spieringhorn

Bron: Monitor Leefbaarheid en Veiligheid (O + S Amsterdam, 2006)

Uit de resultaten van de effectmetingen voor sociale veiligheid in Osdorp kan, net als in de casestudie Morgenstond, slechts voorzichtig geconcludeerd worden dat aan de onderzoeksverwachting is voldaan. Deze onderzoeksverwachting uit de literatuurstudie gaat in op de effecten van een herstructureringsproject op het projectgebied en de directe omgeving. In deze effectmetingen zijn alleen ontwikkelingen op een hoger schaalniveau zichtbaar. De sociale veiligheid kan dus wel verbeterd zijn in Osdorp-Midden, doordat de fysieke structuur en de bevolkingssamenstelling zijn gewijzigd (Wittebrood en Van Dijk, 2007), deze verbetering is echter niet duidelijk in cijfers te vatten.

#### 7.4.2 Sociale cohesie

Voor de sociale cohesie in Osdorp-Midden zijn slechts in zeer beperkte mate indicatoren gevonden. Voor de mate van sociale interactie is de score gebruikt voor de mate waarin bewoners tevreden zijn over betrokkenheid van buurtbewoners bij de buurt. Voor de mate waarin in Osdorp-Midden onder bewoners gelijkgerichte opvattingen bestaan is geen relevante indicator gevonden. In hoeverre bewoners zich met hun buurt identificeren is gedefinieerd door de mate waarin mensen zich thuis voelen in hun buurt en door de verbondenheid met hun buurt.

In de gedragscomponent, oftewel de mate van sociale interactie, is in stadsdeel Osdorp geen significante verandering opgetreden. Ook in de belevingscomponent, die wordt bepaald door de mate van identificatie met de buurt, is geen duidelijke verandering waarneembaar (zie ook tabel 7.7 en 7.8 in de bijlage). Beide effectmetingen zijn op stadsdeelniveau, waardoor überhaupt geen uitspraken gedaan kunnen worden over de ontwikkelingen in Osdorp-Midden. Als neveneffecten van de herstructurering in Osdorp-Midden meetbaar zijn op stadsdeelniveau, is niet aan de onderzoeksverwachting voldaan.

Het is echter waarschijnlijk dat de neveneffecten van de herstructurering in Osdorp-Midden niet zichtbaar zijn op stadsdeelniveau.

## 7.4 Conclusie

De eerste conclusie uit deze casestudie is dat de manier van dataverzameling in Amsterdam een effectmeting zeer moeilijk maakt, althans op het schaalniveau van bijvoorbeeld Osdorp-Midden. Het casestudieonderzoek van deze thesis is dan ook een indicatief onderzoek. Uit de verkenning naar de mogelijkheden om effecten van de herstructurering in het Zuidwest-Kwadrant inzichtelijk te maken, blijkt dat dit maar ten dele mogelijk is.

Het beeld dat uit de effectmetingen naar voren komt is dat Osdorp, of Osdorp-Midden, op veel indicatoren niet veel veranderd is tussen 2001 en 2006, ten opzichte van de referentiegebieden. De persoonsgerelateerde criminaliteit, de sociale interactie en de identificatie met de buurt zijn noch positief, noch negatief veranderd ten opzichte van andere wijken en de stad. De overlast is in Osdorp wel sterker afgenomen dan in Geuzenveld/Slotermeer, een stadsdeel dat vergelijkbaar is. Doordat de overlastcijfers slechts op stadsdeelniveau beschikbaar zijn, zegt dit echter nog maar weinig over de samenhang tussen een daling in de overlast en de herstructurering in Osdorp-Midden. Ook de subjectieve veiligheid is duidelijk verbeterd in Osdorp. Dit cijfer is wel op buurtniveau gepubliceerd, de subjectieve veiligheid werd echter pas in 2003 voor het eerst gemeten.

Juist omdat de effectmetingen in deze casestudie zo beperkt zijn, zijn expertinterviews een interessante aanvulling. Er zijn interviews afgenomen met een medewerker van de Amsterdamse woningcorporatie Het Oosten en met een beleidsadviseur van de Dienst Wonen Amsterdam. Uit deze interviews komt het volgende naar voren. In Osdorp is in de periode dat complex 50 is gerealiseerd meer geherstructureerd. Een focus op alleen complex 50 levert dus een vertekend beeld op. Dit probleem is ook al weergegeven in de onderzoeksverwachting in hoofdstuk 3. Om effectmetingen uit te voeren is het wenselijk op een specifiek project te focussen, dit levert in grote steden zoals Amsterdam echter problemen op door de omvang en complexiteit van herstructureringsgebieden. Op het moment van de nameting zijn in Osdorp veel andere projecten van start gegaan. Daarom wordt aangegeven dat het moeilijk is de gemeten effecten aan complex 50 toe te schrijven. Toch zijn de gemeten effecten volgens de experts wel een effect van de herstructureringsplannen. In de referentiegebieden is in dezelfde periode geen herstructurering uitgevoerd.

Uit de effectmeting van subjectieve veiligheid bleek een verbetering voor Osdorp tussen 2003 en 2006. Uit de interviews blijkt dat de fysieke herstructurering geen verbetering in de veiligheid heeft teweeggebracht. Doordat veel gezinnen met kinderen in de wijk zijn komen wonen, is de overlast van hangjongeren volgens de geïnterviewden zelfs toegenomen. Een van de belangrijkste uitkomsten van het literatuurdeel van deze thesis, is dat een combinatie van fysieke en sociale ingrepen essentieel is voor een succesvolle herstructurering. In Osdorp wordt, net als in de Vegelinbuurt, pas recentelijk sociaal geïnvesteerd. Doordat deze investering niet gelijktijdig met de fysieke investering is gedaan, zijn in Osdorp problemen in de sociale veiligheid en cohesie ontstaan. In de Vegelinbuurt ontstonden op dezelfde wijze problemen, doordat de sociale investering niet parallel aan de fysieke investering werd gedaan. In de interviews wordt ook een verband gelegd tussen cohesie en veiligheid. Volgens de geïnterviewden is het onveiligheidsgevoel hoger, als buurtbewoners elkaar niet kennen.

## 7.5 Samenvatting casestudieresultaten

In het voorgaande zijn drie stedelijke herstructureringsprojecten onderzocht, waarin een poging is gedaan om de neveneffecten van deze projecten in kaart te brengen. De afsluitende paragraaf van ieder hoofdstuk bevatte steeds een voortschrijdend inzicht in de resultaten. Omwille van het overzicht is hieronder een tabel weergegeven met in het kort alle onderzoeksuitkomsten. Hierop volgt een confrontatie van deze samengevatte onderzoeksuitkomsten met de uitkomsten van de literatuurstudie.

Tabel 7.9: Samenvatting onderzoeksuitkomsten effectmetingen

<b>Onderzoeksuitkomsten</b>				
	Verwachting		Uitkomst	
	Afname/toename	Vegelinbuurt, Leeuwarden	Morgenstond, Den Haag	Osdorp, Amsterdam
<b>Sociale veiligheid</b>	+			
1. Persoonsgerelateerde criminaliteit	-	-	0	-
2. Overlast	-	0	-	-
3. Subjectieve veiligheid	+	+	+	+
<b>Sociale cohesie</b>	+			
1. Sociale interactie	+	0	n.b.	0
2. Gelijkgerichte opvattingen	+	+	n.b.	n.b.
3. Identificatie met de buurt	+	+	+	0

'+' = toename, '-' = afname, '0' = geen verandering, 'n.b.' = niet bekend

In de tabel wordt voor alle zes indicatoren per case weergegeven of er sprake is van een toe- of afname. Er is ook sprake van een toe- of afname als in het projectgebied niets is veranderd, maar in de referentiegebieden wel. Iedere verandering is dus afhankelijk van de ontwikkeling in de referentiegebieden. In de tabel is te zien dat in 10 van de 18 gevallen aan de verwachting wordt voldaan. Echter, in de casestudies is al uitgelegd dat deze uitkomsten meestal niet statistisch significant zijn, of een hoog aggregatieniveau betreffen. Hierdoor kunnen de uitkomsten niet in verband worden gebracht met het herstructureringsproject. Bovenstaande tabel laat zich dus vooral lezen als een voorzichtige indicatie van ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden in dezelfde periode als de uitgevoerde herstructureringsprojecten.

Uit de verkenning van eerder onderzoek (p. 29-34) bleek al dat er vaak geen verband kon worden aangetoond tussen stedelijke herstructurering en neveneffecten zoals verbeteringen in sociale veiligheid en cohesie. In de uitgevoerde casestudies is wel duidelijk geworden dat de veiligheid en cohesie zijn verbeterd, maar deze verbeteringen zijn onvoldoende in cijfers uitgedrukt, waardoor slechts ten dele aan de onderzoeksverwachting is voldaan. Hierbij moet opgemerkt worden dat er verschillen zijn tussen de drie casestudies; in de onderzoeksaanpak is al toegelicht dat er sprake is van een indicatief onderzoek, vanwege deze verschillen. Zoals is beschreven in paragraaf 3.4, is onderzoek op een lager aggregatieniveau dan vier-cijferige postcodegebieden noodzakelijk om meer verschillen en effecten aan het licht te brengen (Wittebrood en Van Dijk, 2007).

Van de drie onderling verschillende cases is in Achter de Hoven, Leeuwarden het meest sprake van een laag aggregatieniveau. In deze casestudie is het verband tussen de herstructureringsingrepen en veranderingen in de sociale veiligheid en cohesie het meest duidelijk. In de casestudies in Den Haag en Amsterdam is sprake van een te hoog aggregatieniveau, waardoor verschillen en effecten veel minder zichtbaar zijn. (paragraaf 3.4.5: Wittebrood en Van Dijk, 2007) Daarnaast spelen ook andere factoren

zoals het moment van meten en de aanwezigheid van storingsfactoren een rol. Doordat er in Amsterdam en Den Haag sprake is van een omvangrijker en complexer onderzoeksgebied, is het juiste moment van meten lastiger te bepalen dan in bijvoorbeeld Leeuwarden. Daarnaast is de kans op storingsfactoren groter naarmate het onderzoeksgebied omvangrijker is.

In het laatste hoofdstuk worden deze laatste overwegingen nogmaals beschouwd. In het volgende hoofdstuk volgt een verkenning onder kern- en perifere belanghebbenden, aan wie de casestudieresultaten worden voorgelegd.

## 8. Verkenning belanghebbenden

### 8.1 Algemeen

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

Uit het casestudieonderzoek is gebleken dat uit de gebruikte cijfers slechts in beperkte mate positieve maatschappelijke effecten van de herstructureringsprojecten naar voren komen. Desondanks zijn betrokkenen bij deze projecten vaak wel positief over de maatschappelijke effecten. Blijkbaar zijn door belanghebbenden ervaren maatschappelijke veranderingen moeilijk in cijfers uit te drukken. Als het al moeilijk is maatschappelijke effecten in cijfers uit te drukken, is het nog moeilijker om aan belanghebbenden te laten zien dat zij door deze effecten beïnvloed worden. In de interviews wordt daarom op een open manier de mogelijkheid van de deelname van 'perifere belanghebbenden' aan een herstructureringsopgave voorgelegd. Hieruit kan de visie van de geïnterviewde op het onderwerp blijken. Daarnaast kunnen de uitkomsten van dit onderzoek worden voorgelegd aan de geïnterviewde. Hieronder wordt verder ingegaan op de interviewmethode.

### 8.2 Interviewmethode

In de onderzoeksopzet is al kort uitgelegd waarom het interview als methode wordt gebruikt. Hier wordt nader ingegaan op de manier waarop de interviews worden uitgevoerd. Het interview wordt in dit hoofdstuk gebruikt om meningen en kennis te peilen. Het aantal personen dat wordt geïnterviewd is beperkt (11) en er worden meerdere open en complexe vragen gesteld. Daarbij is het wenselijk om door te kunnen vragen, om dieper in te kunnen gaan op een onderwerp. Om de hiervóór genoemde redenen worden mondelinge interviews gehouden. Omdat mondelinge interviews veel tijd kosten, worden de interviews telefonisch afgenomen.

De interviews hebben een semi-gestructureerd karakter, wat wil zeggen dat voor het interview wel enkele vragen vaststaan, maar tijdens het interview niet wordt vastgehouden aan een vaststaande vragenlijst. Hiervoor wordt gekozen omdat iedere geïnterviewde een unieke positie heeft ten opzichte van het onderwerp, waardoor de vragen hierop aangepast moeten worden. (Baarda en De Goede, 2001; Emans, 2002) Voor vragenlijsten, zie bijlage 5.

### 8.3 Geïnterviewden

Voordat wordt ingegaan op de resultaten uit de verkenning, volgt eerst een weergave van de partijen die zijn geïnterviewd. Daarnaast wordt toegelicht wat voor vragen aan de geïnterviewden zijn gesteld.

Bij het benaderen van de te interviewen partijen is geprobeerd een mix te maken van kernbelanghebbenden, ondersteunende belanghebbenden en perifere belanghebbenden. Daarbij werd



ook tot doel gesteld kern en ondersteunende belanghebbende te interviewen die actief zijn of zijn geweest in de onderzochte cases. De volgende partijen zijn benaderd voor een interview:

*Direct betrokkenen* (actief in de wijken uit de casestudies):

Gemeenten Den Haag, Amsterdam, Leeuwarden, diverse corporaties zoals Woonconcept en representanten van bewoners, zoals een wijkwerker. Verder Menzis, Rabobank, Achmea Vastgoedbelegging, Woonconcept Projectontwikkeling en CBS Outdoor.

*Indirect betrokkenen:*

Zorgverzekeraars Nederland, Bouwcollege Zoginstellingen, Neprom, Bouwend Nederland, Amsterdamse Huisartsen Vereniging, MKB Nederland, Vereniging Nederlandse Gemeenten en KEI Kenniscentrum.

In onderstaande tabel zijn alle partijen weergegeven die uiteindelijk zijn geïnterviewd. (Zie ook p. 89)

Tabel 8.1: Lijst geïnterviewden

<b>Geïnterviewden</b>	
Direct betrokkenen	Indirect betrokkenen
Gemeente Zwolle	Bouwcollege zorginstellingen
Woonconcept Projectontwikkeling	Bouwend Nederland
Achmea Vastgoedbelegging	NEPROM
Menzis Zorgverzekering	MKB Nederland
Gemeente Den Haag	Vereniging Nederlandse Gemeenten
	KEI Kenniscentrum

Zoals in tabel 8.1 is te zien, is de uiteindelijke lijst van geïnterviewden beperkt. Ten opzichte van de mix van diverse partijen die tot doel was gesteld, is dit een weerspiegeling van de partijen waarmee het gelukt is een interview te houden. Vooral onder direct betrokkenen bleek het lastig de juiste persoon te vinden binnen organisaties. Bij de gemeente Amsterdam bijvoorbeeld, bleek de geschikte persoon voor een interview niet bereid mee te werken. Hetzelfde gold voor een partij zoals CBS Outdoor; de bewuste medewerker kon geen tijd vrij maken voor een interview. Het bleek ook moeilijk representanten van wijkbewoners te interviewen, doordat het verloop hier groot is. Hierdoor zijn geen representanten gevonden die in de onderzochte periode actief waren in het onderzochte gebied. Hierdoor is de pragmatische keuze gemaakt om deels partijen te interviewen waarmee al een contact bestond. De naam 'direct betrokken' slaat dan ook niet op de betrokkenheid bij de casestudies van dit onderzoek, maar op betrokkenheid bij stedelijke herstructureringsprocessen in het algemeen. De gemeente Zwolle is bijvoorbeeld niet direct betrokken bij de cases in dit onderzoek, maar wel bij andere stedelijke herstructureringsprocessen.

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

effectmetingen voor de belanghebbenden aanleiding om eerder of meer te participeren in stedelijke herstructureringsprojecten?”.

## 8.4 Onderzoeksverwachting

In hoofdstuk 4 zijn twee onderzoeksverwachtingen opgesteld. Er werd ten eerste verwacht dat de sociale veiligheid en cohesie zouden verbeteren door de herstructureringsprojecten in de casestudies. Omdat aan deze verwachting slechts in beperkte mate is voldaan, is ook niet aan de tweede onderzoeksverwachting voldaan. Deze onderzoeksverwachting stelt dat de verandering in sociale veiligheid en cohesie een kostenbesparing zal betekenen voor perifere belanghebbenden. Het is logisch dat partijen weinig kunnen met de resultaten van het casestudieonderzoek, omdat hieruit blijkt dat neveneffecten lastig in cijfers zijn uit te drukken. De reactie van de geïnterviewden is nog steeds interessant, om twee redenen. Ten eerste kan uit de reactie blijken welke cijfers dan wél nodig zijn om invloed uit te oefenen op de afweging tot deelname aan een herstructureringsproject. Ten tweede kan blijken wat de algemene visie is van de geïnterviewden op de eigen rol en die van anderen bij stedelijke herstructurering.

## 8.5 Resultaten

### 8.5.1 Algemeen

Als eerste worden kort de resultaten van de interviews met indirect betrokkenen besproken, als inleiding op de resultaten uit de interviews met direct betrokkenen. De algemene indruk uit de interviews met de indirect betrokkenen is dat de deelname van perifere belanghebbenden aan herstructureringsprocessen gestimuleerd wordt door diverse belanghebbenden rond stedelijke herstructureringsprojecten. Ook wordt duidelijk dat een inzicht in maatschappelijke neveneffecten interessant kan zijn voor belanghebbenden rond stedelijke herstructurering. Hoewel dit geen nieuwe inzichten zijn (vergelijk: aanleiding) vormen ze wel een aanvulling op het bekende, dat al in de aanleiding is besproken.

Ten eerste is er het probleem met het aanbestedingsrecht. Terwijl veel partijen samenwerking en deelname van partijen aan de voorkant van het proces stimuleren, zorgt het aanbestedingsrecht voor een belangrijke beperking. Partijen zoals het MKB en VNG zijn bezig met een oplossing voor deze tegenstelling. Uit de literatuurverkenning bleek dat het aanbestedingsrecht bij samenwerkingsvormen ook voordelen kent. Er is sprake van voldoende concurrentie, waardoor de overheid zeker is van een scherpe prijsvorming (Moolhuizen en Brackmann, 2002). Verder wordt het waterbedeffect genoemd als probleem bij de erkenning van positieve neveneffecten. Het waterbedeffect duidt op een ontwikkeling in het ene gebied, die een tegengestelde ontwikkeling teweeg brengt in naastgelegen gebieden. Op deze manier kan een verbetering in een wijk vanuit de optiek van een gemeente oninteressant zijn, als in naastgelegen wijken daardoor op een zelfde schaal verslechtering optreedt. Voor andere partijen, zoals een belegger, kan een kleiner schaalniveau wel interessant zijn. Dit dilemma is al eerder benoemd in paragraaf 2.4. Het juiste schaalniveau van een kosten-batenanalyse hangt af van het perspectief van de betreffende partij.

Voordat wordt ingegaan op de reacties van direct betrokkenen, is het belangrijk het dilemma van externe effecten en het ‘free-rider’ probleem te benoemen. Terwijl velen zouden profiteren van een herstructureringsproject, heeft niemand afzonderlijk de prikkel om bij te dragen in de kosten om het project mogelijk te maken. Een gevolg is dat een project niet opgestart wordt, terwijl iedereen de uitkomsten van het project meer waardeert dan de kosten om het project uit te voeren. Dit dilemma komt duidelijk terug in de interviews met de belanghebbenden; zij beamen het belang van

samenwerking en de invloed van neveneffecten, maar vervolgens zal geen partij het initiatief nemen om in de kosten van een project bij te dragen. Dit is waar de overheid een rol kan spelen. Het verschil tussen de markt en de overheid is dat de overheid dwang kan uitoefenen op private actoren.

### 8.5.2 Waarde effectmetingen voor belanghebbenden

Wat is er, naast invloed van de overheid, nodig om de goede intenties om te zetten in actie? Hier wordt getracht deze vraag te beantwoorden door te onderzoeken wat belanghebbenden kunnen met de effectmetingen uit dit onderzoek. Deze vraag is gesteld aan twee gemeentes, een zorgverzekeraar, een belegger en een ontwikkelaar voor een corporatie. De ontwikkelingen die uit de effectmetingen blijken, komen overeen met de verwachting van de geïnterviewden. Uit het literatuuronderzoek bleek ook al dat sociale veiligheid en cohesie bekende maatschappelijke elementen zijn bij stedelijke herstructurering.

De gemeentes, de corporatie en de zorgverzekeraar geven aan dat maatschappelijke effecten voor hen zeer belangrijk zijn. Genoemd worden veiligheid, scholing van bewoners en het netwerk van bewoners in de wijk. Succesfactoren van een herstructureringsproject zijn ook de leefbaarheid, dat wil zeggen de mate waarin de wijk schoon, heel en veilig is, maar ook het niveau van de gezondheidszorg. Een winkelcentrum kan bijvoorbeeld worden aangevuld met een gezondheidscentrum. Hoewel sociale veiligheid en sociale cohesie dus belangrijke factoren zijn, kunnen de gemeentes en de zorgverzekeraar niet veel met de uitkomsten uit dit onderzoek. Voor een gemeente zouden de resultaten bijvoorbeeld niet tot snellere besluitvorming leiden. De reden hiervoor, die ook al in de conclusies van het casestudieonderzoek is gegeven, is volgens de geïnterviewden dat factoren als veiligheid en cohesie moeilijk meetbaar zijn. Hierdoor zijn de resultaten te algemeen voor belanghebbenden om er conclusies aan te verbinden. De corporatie (Woonconcept ontwikkelaar), vanuit zijn sociale doelstellingen, geeft aan dat de sociale effecten wel aanspreken om initiatief te nemen in een herstructureringsproject. Het feit dat juist de corporatie positief reageert, is niet verrassend. De corporatie is immers de partij met de meeste affiniteit met maatschappelijke effecten van een herstructureringsproject. In tabel 8.2 zijn de resultaten van de interviews in het kort weergegeven.

Tabel 8.2: Interviewresultaten

Samenvatting interviewresultaten					
	Gemeente Zwolle	Gemeente Den Haag	Menzis Zorgverzekering	Achmea Vastgoedbelegging	Woonconcept ontwikkelaar
1.	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja
2.	Schoolprestaties, resultaten specifiek naar deelgebieden	Meer inzicht ontwikkeling hele stad	Relatie effecten project en reputatie Menzis	Vooral geïnteresseerd in economische effecten	

1. Zijn de resultaten uit de maatschappelijke effectmetingen voor de belanghebbende aanleiding om eerder of meer te participeren in stedelijke herstructureringsprojecten?
2. Welke aanvullende onderdelen zijn voor de belanghebbende nodig om tot waardevolle effectmetingen te komen en om de belanghebbende deel te laten nemen aan herstructureringsproject?

In de tabel is kort weergegeven wat het antwoord van de geïnterviewden was op twee vragen. Vier van de vijf ondervraagden gaven aan dat de resultaten voor hen geen aanleiding zijn eerder of meer te participeren in herstructureringsprojecten. De gemeentes willen ofwel meer inzicht in de

ontwikkelingen op kleinere schaalniveaus, ofwel inzicht in de ontwikkelingen in alle stadsdelen. De gemeente Den Haag noemt in dit verband het waterbedeffect; pas al duidelijk is dat er stadsbreed een positieve ontwikkeling is, zijn neveneffecten voor hen interessant. De gemeente Zwolle gaf daarnaast aan schoolprestaties een belangrijke indicator te vinden. De zorgverzekeraar Menzis is geïnteresseerd in de invloed van een investering op de eigen naamsbekendheid en reputatie. De beleggingstak van Achmea is vooral geïnteresseerd in economische effecten, minder in sociale effecten.

Een van de conclusies uit het casestudieonderzoek was dat de effectmetingen waardevoller zijn als deze specifieker zijn qua schaalniveau, onderzochte groepen en moment van meten. Uit gesprekken met sommige partijen blijkt dat zij zelf het heft in handen willen nemen als zij geïnteresseerd zijn in de effecten van een investering in een herstructureringsproject. Op deze manier kan een deelnemer aan een project parameters kiezen en een onderzoek uitvoeren. Na afloop van een project kan op een zelfgekozen moment dezelfde meting worden verricht.

## 8.6 Conclusie

In dit verkennende hoofdstuk zijn diverse partijen geïnterviewd, die allemaal een rol spelen bij stedelijke herstructureringsprocessen. Uit deze verkenning blijkt dat in het algemeen wordt beaamd dat maatschappelijke effecten zeer relevant zijn voor zowel kern en ondersteunende belanghebbenden als perifere belanghebbenden. Echter, de resultaten zoals die in dit onderzoek zijn gepresenteerd, geven een te algemeen beeld om voor een partij zoals een gemeente tot snellere besluitvorming te leiden.

Voor de diverse belanghebbenden gelden drie onderdelen waardoor een effectmeting waardevoller kan zijn. Ten eerste zijn dit de parameters. Voor iedere belanghebbende zijn andere parameters belangrijk. Zo kan een gemeente of corporatie geïnteresseerd zijn in de ontwikkeling in de schoolprestaties, terwijl een zorgverzekeraar wil weten wat de waardering is voor een nieuw gezondheidscentrum. Hieruit volgt dat iedere partij vooral geïnteresseerd is in het eigenbelang, in plaats van in het algemene belang van een wijk. Als tweede is er het schaalniveau waarop de effecten worden gemeten. Om uitspraken te kunnen doen over een verband met een herstructureringsproject, moeten effecten op zeer kleine schaalniveaus bekend zijn. Als laatste speelt het moment van meten een rol. Omdat vaak sprake is van herstructureringsprojecten die gedeeltelijk parallel worden uitgevoerd, is voor belanghebbenden het meetmoment zeer belangrijk. Echter, de keuze voor het meetmoment verschilt per belanghebbende. De een wil een meting direct na afronding van een project, de ander wil een meting drie jaar na afronding van een project. Hierover bestaat in de literatuur geen eenduidig beeld; het is slecht duidelijk dat sommige effecten niet direct na afronding van een project zichtbaar zijn (Wittebrood en Van Dijk, 2007). In het volgende hoofdstuk vormt de uitkomst van dit hoofdstuk de basis voor de beantwoording van de laatste deelvraag. Samen met de beantwoording van de andere deelvragen vormt dit de beantwoording van de hoofdvraag van deze thesis.

## 9. Conclusies, discussie en aanbevelingen

### 9.1 Inleiding

Aan de hand van de deelvragen wordt in dit hoofdstuk een samenvatting gemaakt van de uitkomsten van deze thesis. Daarnaast worden deze uitkomsten nader beschouwd, dit leidt tot een paragraaf aanbevelingen waarin wordt ingegaan op de waarde van dit onderzoek en mogelijkheden die hieruit voortvloeien. De probleemstelling van dit onderzoek is als volgt geformuleerd:

*Hoofdvraag:*

Hoe kan het rendement van maatschappelijke neveneffecten voor belanghebbenden van stedelijke herstructurering inzichtelijker worden gemaakt?

*Deelvragen:*

1. Wat is stedelijke herstructurering?
2. Welke maatschappelijke neveneffecten kunnen ontstaan door stedelijke herstructurering?
3. Op welke partijen kunnen maatschappelijke neveneffecten van stedelijke herstructurering invloed hebben?
4. Welke maatschappelijke neveneffecten komen voort uit de casestudies?
5. Zijn de resultaten uit de maatschappelijke effectmetingen voor belanghebbenden aanleiding om eerder of meer te participeren in stedelijke herstructureringsprojecten?

### 9.2 Conclusies

*Wat is stedelijke herstructurering?*

Stedelijke herstructurering is de veelvuldig gebruikte term voor een proces in Nederlandse stadswijken dat de laatste jaren veel aandacht krijgt. Hoewel de term voor meerdere interpretaties vatbaar is, wordt stedelijke herstructurering hier gedefinieerd als een proces waarin de fysieke, economische en sociale pijler samen een spectrum aan activiteiten vormen. Er is benadrukt dat de sociale pijler een essentieel onderdeel is, die in het verleden vaak te weinig aandacht kreeg.

Van oudsher is het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid gericht op 'stenen stapelen'. Na de Tweede Wereldoorlog richtte het beleid zich op snelle woningbouwproductie door strenge regulering. In de loop van de tijd zijn veel veranderingen in het beleid doorgevoerd afhankelijk van het politieke discours. Nu veel naoorlogse en andere oude stadswijken toe zijn aan vernieuwing, is er veel aandacht voor stedelijke herstructurering. Doordat parallel hieraan veel aandacht is voor gebiedsontwikkeling, waarin de overheid diverse partijen stimuleert om integraal samen te werken, ontstaat een vorm van stedelijke herstructurering waarin veel partijen samenwerken aan grootschalige, langdurige veranderingen van stadswijken. Binnen dit grote schaalniveau bestaan veel kleinere, afzonderlijke herstructureringsprojecten.

*Welke maatschappelijke neveneffecten kunnen ontstaan door stedelijke herstructurering?*

Om duidelijkheid te scheppen in de term neveneffecten, is een onderscheid gemaakt in directe, indirecte en externe effecten. Directe effecten zijn gevolgen van een herstructureringsingreep die vooraf als doel waren opgesteld door kernbelanghebbenden. Neveneffecten zijn per definitie indirecte of externe effecten, waarbij het van het gekozen schaalniveau afhangt of effecten extern zijn. Indirecte effecten komen voort uit de herstructureringsingrepen maar uiten zich op andere markten dan de

woningmarkt. Externe effecten zijn onbedoelde gevolgen van een herstructureringsingreep en doen zich vaak buiten het projectgebied voor. Gezien deze brede definities kunnen zich dus velerlei neveneffecten voordoen. Twee belangrijke neveneffecten, ook vanuit het perspectief van belanghebbenden van een herstructureringsproject, zijn sociale veiligheid en sociale cohesie. Veiligheid en cohesie zijn belangrijke indicatoren voor het succes van een sociale aanpak.

Maatschappelijke neveneffecten zoals sociale veiligheid en cohesie kunnen voortkomen uit verschillende soorten ingrepen. Ingrepen zijn onder te verdelen in de drie pijlers van stedelijke herstructurering: fysiek, economisch en sociaal. Echter, vaak zijn ingrepen een combinatie van deze drie pijlers. Vervolgens kunnen ook verschillende soorten neveneffecten voortkomen uit de diverse ingrepen. Of een maatschappelijk effect direct, indirect of extern is, hangt af van de doelen die door belanghebbenden zijn gesteld en de keuze voor het schaalniveau.

*Op welke partijen kunnen maatschappelijke neveneffecten van stedelijke herstructurering invloed hebben?*

In dit onderzoek is een onderscheid gemaakt tussen kern, ondersteunende en perifere belanghebbenden, om aan te geven welke partijen een rol kunnen spelen in een herstructureringsproces. De kern en ondersteunende belanghebbenden zijn de bekende, traditionele partijen. Perifere belanghebbenden zijn nieuwe partijen met uiteenlopende achtergronden, die door een belang in een wijk kunnen worden beïnvloed door een herstructureringsproject.

Gezien de diversiteit aan neveneffecten die kunnen optreden, is het logisch dat er ook veel partijen beïnvloed kunnen worden door een herstructureringsproject. Ten opzichte van het doel van dit onderzoek kunnen enerzijds kernbelanghebbenden zoals een gemeente worden beïnvloed door neveneffecten, zodat de besluitvorming bij een gemeente sneller verloopt. Anderzijds kunnen perifere belanghebbenden worden beïnvloed door neveneffecten, wat betekent dat partijen die normaal gesproken niet deelnemen in een gebiedsexploitatie, wel voordeel kunnen halen uit een herstructureringsproject. Als het niet lukt deze partij te laten bijdragen in een gebiedsexploitatie, is er sprake van een free-rider probleem.

*Welke maatschappelijke neveneffecten komen voort uit de casestudies?*

In drie uiteenlopende cases is onderzocht wat het effect van stedelijke herstructurering is op de sociale veiligheid en sociale cohesie in een wijk. Er is steeds gezocht naar relevante cijfers die op het juiste schaalniveau en op het juiste meetmoment een indicator konden vormen voor de sociale veiligheid en cohesie. Daarbij is gekozen voor een indicatief onderzoek, omdat de drie cases op veel punten onvergelijkbaar zijn.

Allereerst moet opgemerkt worden dat het algemene beeld uit de casestudies positief is. Het is duidelijk dat alledrie de herstructureringsprojecten een positieve invloed hebben gehad op de cohesie en veiligheid in de betreffende wijk. Echter, alleen in de Vegelinbuurt zijn op overtuigende wijze cijfermatige ontwikkelingen gekoppeld aan de herstructureringsopgave. Statistische toetsen die de resultaten kunnen ondersteunen, bleken ook alleen in deze case mogelijk. De belangrijkste reden dat hier wel deels aan de onderzoeksverwachting is voldaan is echter de overzichtelijkheid qua schaalniveau en storingsfactoren. In de cases Morgenstond en Osdorp-Midden is sprake van een veel groter schaalniveau en meer storingsfactoren, hierdoor is een verband tussen cijfermatige ontwikkelingen en deze specifieke herstructureringsprojecten lastig aan te tonen. Uit de expertinterviews komt wel naar voren dat in alle casestudies de sociale veiligheid en sociale cohesie verbeteren, op voorwaarde dat er naast fysieke, ook sociale investeringen worden gepleegd. Deze uitkomst is echter geen nieuw inzicht, zoals uit de literatuurstudie bleek. De koppeling tussen individuele ingrepen en specifieke, gekwantificeerde indirecte en externe effecten kon niet worden

gemaakt, terwijl deze juist tot doel was gesteld. Om de verbeteringen in sociale veiligheid cohesie te kwantificeren, zijn aanvullende data nodig, zoals uit de beantwoording op de volgende deelvraag blijkt.

*Zijn de resultaten uit de maatschappelijke effectmetingen voor belanghebbenden aanleiding om eerder of meer te participeren in stedelijke herstructureringsprojecten?*

De resultaten zoals die uit de effectmetingen in dit onderzoek zijn gebleken, zijn geen reden voor belanghebbenden om de besluitvorming te versnellen of mee te investeren in een herstructureringsopgave. Dit is de algemene conclusie uit de verkennende interviewronde met een aantal partijen, dat direct of indirect bij stedelijke herstructurering is betrokken. Doordat uit de effectmetingen beperkte resultaten voortvloeiden, was dit ook de verwachte conclusie uit de verkenning. Echter, alle belanghebbenden gaven wel aan zeer geïnteresseerd te zijn in maatschappelijke neveneffecten van herstructureringsprojecten. Onder enkele voorwaarden kan een inzicht in de maatschappelijke neveneffecten voor kern, ondersteunende en perifere belanghebbenden een aanvulling betekenen bij het nemen van een besluit over de investering in een herstructureringsproject. Op hoofdlijnen zijn dit drie voorwaarden. Ten eerste zijn dit de juiste parameters, afgestemd op de rol van de belanghebbende, ten tweede een gedetailleerd schaalniveau waarop uitspraken kunnen worden gedaan en als laatste het juiste meetmoment.

In het kort kan gesteld worden dat wel aangetoond is dat wijken er qua sociale veiligheid en cohesie op vooruitgaan door stedelijke herstructurering, maar dat een andere invulling van effectmetingen nodig is om belanghebbenden hiervan te overtuigen.

In het bovenstaande zijn de onderzoeksvragen beantwoord. Er is uitgelegd wat stedelijke herstructurering in dit onderzoek betekent en welke maatschappelijke neveneffecten uit stedelijke herstructurering voort kunnen komen. Verder is opgesomd welke partijen een rol kunnen spelen bij herstructureringsproject. Daarnaast is verteld wat de resultaten zijn van de maatschappelijke effectmetingen in drie casestudies en wat belanghebbenden bij stedelijke herstructurering met deze resultaten kunnen. In de volgende paragraaf wordt nader beschouwd welke waarde de onderzoeksresultaten hebben. Bovendien wordt ingegaan op de vraag wat er nodig is om dichter bij de doelstelling van dit onderzoek te komen.

### 9.3 Discussie en aanbevelingen

In het bovenstaande is een antwoord gegeven op de probleemstelling. Hieruit bleek dat slechts gedeeltelijk in de doelstelling is geslaagd. Hieronder zijn de hoofd- en individuele doelstelling weergegeven:

*Hoofddoelstelling:*

- I. Het verkrijgen van inzicht in de rendementen van stedelijke herstructurering voor belanghebbenden.
- II. Een aanzet geven tot een beslissingsmodel voor belanghebbenden. Hiermee kan een beter beeld worden verschaft voor wie welke rendementen van stedelijke herstructurering relevant zijn.

*Individuele doelstelling:*

- I. Het verkrijgen van inzicht in de maatschappelijke neveneffecten van stedelijke herstructurering.
- II. Achterhalen voor welke belanghebbenden de maatschappelijke neveneffecten rendementen op kunnen leveren.

Vanuit de literatuurstudie en de casestudies is een inzicht verworven in de maatschappelijke neveneffecten die kunnen optreden bij stedelijke herstructurering. Er is gekozen om te focussen op de elementen sociale veiligheid en sociale cohesie; op dit vlak is het inzicht vergroot in de effecten die voort kunnen vloeien uit stedelijke herstructurering. Echter, het volgende doel was een kwantificering van deze effecten, zodat voor belanghebbenden een aanvulling wordt gegeven op het beslissingsmodel. Uit zowel de casestudies als de verkennende interviews is gebleken dat het tweede doel voor dit onderzoek een stap te ver is. Een meting van maatschappelijke neveneffecten van stedelijke herstructurering dient uitgebreider te worden uitgevoerd om het een waardevolle aanvulling te laten zijn voor belanghebbenden bij stedelijke herstructureringsprocessen.

Dat wil zeggen, er dienen bijvoorbeeld meer variabelen op een laag aggregatieniveau in de meting te worden meegenomen. In de voorgaande hoofdstukken is in dit kader al duidelijk geconcludeerd welke aspecten in een effectmeting belangrijk zijn voor partijen zoals een gemeente of een belegger. Hier volgen enkele overwegingen die tegelijkertijd een aanbeveling voor vervolgonderzoek vormen:

- **Aanbeveling 1**

Bij stedelijke herstructurering verandert per definitie de bevolkingssamenstelling en de woningvoorraad. Een voor- en nameting meet dus twee verschillende dingen, daarnaast wordt met een meting in de eigen staart gebeten. Van dit bekende probleem is de Vegelinbuurt een goed voorbeeld: het probleemgebied wordt verwijderd, waardoor een gemeten verbetering in de sociale veiligheid een logisch gevolg is. In dit onderzoek werd immers aangenomen dat er positieve neveneffecten voortkomen uit stedelijke herstructureringsprojecten, het doel is juist om deze neveneffecten beter in kaart te krijgen. Om toch zinnige uitspraken te doen over de veranderingen in en om een projectgebied, moet de meting worden gespecificeerd naar kleinere schaalniveaus dan de schaalniveaus die in dit onderzoek zijn gebruikt. Hierdoor kan de invloed van een project op de direct naastgelegen gebieden in kaart worden gebracht en kan er onderscheid worden gemaakt tussen zittende en nieuwe bewoners in een projectgebied. Vanuit het perspectief van een gemeente of corporatie is het aggregatieniveau van het 6-cijferige postcodegebied ideaal. Echter, vanuit het perspectief van een belegger zou informatie op pandniveau beschikbaar moeten zijn.

- **Aanbeveling 2**

De effecten van een stedelijk herstructureringsproject uiteten zich soms binnen enkele weken, maar soms pas na enkele jaren. Vooral bij maatschappelijke effecten is het moeilijk in te schatten op welke termijn ingrepen effect hebben. Uit de casestudies is gebleken dat soms de sloop van een probleemwijk alleen al grote gevolgen kan hebben voor de beleving van in- en omwonenden. Anderzijds is het ook logisch dat een negatief imago nog jaren aan een wijk blijft 'plakken', terwijl het oorspronkelijke probleem waardoor het negatieve imago is ontstaan, allang is opgelost. Vanuit dit perspectief zouden twee nametingen ideaal zijn: één direct na afronding van een project en één – bijvoorbeeld - drie jaar nadat alle projecten in een wijk of stadsdeel zijn afgerond. Het probleem bij deze laatste meting is dat in de tussenliggende periode allerlei andere ontwikkelingen op gang zijn gekomen, zodat geen zuiver verband meer kan worden gelegd met het onderzochte project. Net als bij de eerste aanbeveling, geldt ook hier dat het meetmoment afhangt van het perspectief van iedere belanghebbende.

- **Aanbeveling 3**

Vanaf de start van dit onderzoek was het duidelijk dat maatschappelijke neveneffecten moeilijk in geld zijn uit te drukken. Het rendement van maatschappelijke effecten hangt



af van het belang van de betreffende partij in of om een projectgebied. Om aan ieders belang tegemoet te komen, zijn er drie voorwaarden voor een gespecificeerde meting: de juiste parameters, het juiste schaalniveau en het juiste meetmoment. Om deze derde aanbeveling te concretiseren, is in onderstaande tabel een voorbeeld gegeven:

Figuur 9.1: Aanbeveling 3

<b>Voorbeeld aanbeveling 3</b>					
	<b>Gemeente</b>	<b>Corporatie</b>	<b>Zorg- verzekeraar</b>	<b>Belegger</b>	<b>Beheerder</b>
1.	Voor: 1 jaar Na: 3 jaar lang halfjaarlijkse monitor	Voor: 1 jaar Na: 2 jaar	Voor: 1 maand Na: direct en 5 jaar	Voor: 3 maanden Na: 1 jaar	Voor: 3 maanden Na: 2 jaar
2.	Schoolprestaties kinderen 6-16 jr. Slaag- en overgangs- percentages	Gemiddeld inkomen per inwoner	Huisarts- en ziekenhuis- bezoek per bewoner	Ontwikkeling vastgoedprijzen op pandniveau	Ontwikkeling aantal aangiftes vandalisme
3.	Stadsbreed, op 6- cijferig postcodegebied	Op 6-cijferig postcodegebied 10 wijkdelen direct om projectgebied	Geherstruc- tureerde wijk (Bewoners die daar zijn blijven wonen)	Straal 500 meter om projectgebied	Projectgebied en aangrenzende wijken

1. Meetmomenten
2. Parameters
3. Schaalniveaus

In de tabel zijn vijf partijen weergegeven die betrokken zijn, of kunnen zijn, bij een herstructureringsopgave. Voor zowel parameters, als schaalniveau, als meetmoment zijn voor iedere partij gespecificeerde variabelen gegeven. De tabel moet gelezen worden als een voorbeeld waarin deze partijen geïnteresseerd zouden kunnen zijn. Er is dan ook geen uitputtende lijst met parameters weergegeven. De meetmomenten en schaalniveaus zijn ook slechts een inschatting.

Aan de hand van het voorbeeld van de gemeente wordt een toelichting op de tabel gegeven. Een gemeente kan, zoals uit hoofdstuk 8 bleek, geïnteresseerd zijn in schoolprestaties. Dit wil de gemeente wel stadsbreed inzichtelijk hebben; wellicht zijn de 'probleemkinderen' naar een ander deel van de stad verhuisd. Een voormeting is 1 jaar voor aanvang nodig, omdat anders reactie op de plannen al tot veranderingen kunnen leiden. De gemeente wil graag 3 jaar lang halfjaarlijks inzicht in de ontwikkelingen van de schoolprestaties, om inzichtelijk te maken hoe snel na de herstructurering verandering optreedt. Op deze wijze zijn er voor alle partijen gespecificeerde meetmomenten, parameters en schaalniveaus te bedenken.

Bovenstaande is echter een voorbeeld, gebaseerd op verkenning in hoofdstuk 8 en eigen verwachtingen. Om exact te achterhalen waarin de diverse partijen geïnteresseerd zijn,

moet bij concrete projecten aan henzelf deze vraag worden gesteld. Als een projectleider zoals DHV maatschappelijke effecten in geld probeert uit te drukken, kan dit dus het beste worden gedaan door belanghebbenden zoals die uit bovenstaand voorbeeld te benaderen. Daarnaast kan aan de partijen worden gevraagd voor welk bedrag zij willen meedoen in een investering met sociale doelstellingen. Het gaat immers om de waarde van een maatschappelijk effect voor een zorgverzekeraar, of een belegger, of een woningcorporatie. Hiervoor is een inzicht nodig in potentiële maatschappelijke verbeteringen voordat een project van start gaat. Als eenmaal uit enkele projecten is gebleken dat - voor belanghebbenden interessante - positieve neveneffecten optreden, zullen traditionele en nieuwe partijen eerder of meer in herstructureringsprojecten investeren.

Als bovenstaande aanbevelingen worden uitgevoerd, is een voorwaarde ingevuld voor het doel van de samenwerking tussen diverse belanghebbenden: een beter en vooral sneller besluitvormingsproces bij het opstarten en uitvoeren van stedelijke herstructureringsprojecten.

## Bronnen

### Deel 1: Literatuur en publicaties

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elhorst, J.P. et al. (2004), *Indirecte effecten infrastructuurprojecten*. Den Haag: Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Economische Zaken.

Emans, B. (2002), *Interviewen*. Groningen, Wolters-Noordhoff. Vierde druk.

Gemeente Leeuwarden (2004), *Rapport sociaal investeren in Achter de Hoven*. Gemeente Leeuwarden.

Gemeente Leeuwarden (2006), *Project Decharge Achter de Hoven/ Vegelin*. Gemeente Leeuwarden.

- Gruis, V. (2005), Financial and social returns in housing asset management: theory and Dutch housing associations' practice. *Urban Studies* 42(10), p. 1771-1794.
- Hellendoorn, J.C. (2001), *Evaluatiemethoden ex ante: een introductie*. Den Haag: Sdu Uitgevers. Vijfde druk.
- Heyne, P. (2000), *The economic way of thinking*. New Jersey: Prentice Hall. Negende druk.
- KEI Kenniscentrum (2007), Website [www.kei.nl](http://www.kei.nl), bezocht op 26 juli 2007.
- Kempen, R. Van (2007), "Wat doen we met de steden; tien tips voor een nieuwe stedelijke agenda". *Geografie* 16(2), p. 6-9.
- Kingston, J. en M. Bolton (2004), "New approaches to funding not-for-profit organisations". *International Journal for Nonprofit and Voluntary Sector Marketing* 9(2), p. 112-121.
- Klaver, A.M.J. (2003), *Knelpunten en prikkels bij herstructurering*. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid.
- Koopman, M.J. (2006), *De gevolgen op de woningmarkt van de sociale vernieuwing in Schiedam en De Beverwaard*. Gouda: Habiforum.
- Leent, M. van (2006), *Wijken van waarde. Zoektocht naar een duurzame gebiedsexploitatie*. In opdracht van: Futura, Provincie Noord-Brabant.
- Leeuw, A. de (2000), *Bedrijfskundig management. Primair proces, strategie en organisatie*. Assen: Van Gorcum.
- Moolhuizen, M.A. en S.C. Brackmann (2002), "Publiek-private samenwerking en aanbestedingsrecht". *Bouwrecht* 39(9), p. 775-787.
- Moore, D. en G. McCabe (2003), *Introduction to the practice of statistics*. New York: W.H. Freeman and Company. Vierde druk.
- Nijkamp, P., P. Rietveld en H. Voogd (1990), *Multicriteria Evaluation in Physical Planning*. Amsterdam: North Holland.
- NYFER (2004), *De maatschappelijke baten van een veilige stad*. Breukelen: NYFER.
- Olsen, S. (2003), "Social Return on Investment: Standard Guidelines". *Center for Responsible Business, University of California*: <http://repositories.cdlib.org/crb/wps/8> (bezocht op 10-04-2007).
- Pennen, T. van der, J. van Bommel en M. Muller (2004), *Schakelen tussen fysiek en sociaal. Op zoek naar succesvolle samenwerking bij stedelijke vernieuwing*. Delft: Onderzoeksintituut OTB.

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

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

RPB (2006), *Schoonheid is geld! Naar een volwaardige rol van belevingswaarden in maatschappelijke kosten-batenanalyses*. Den Haag Ruimtelijk Planbureau.

Wittebrood, K. (2007), SCP, *Aandacht voor de wijk: effecten van herstructurering op de leefbaarheid en veiligheid*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

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

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

Torenvlied, R. en Akkerman, A. (2005). *Preventiebeleid: een verkennende achtergrondstudie*. Den Haag: RMO.

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

Stichting Doen (2007), [www.stichtingdoen.nl](http://www.stichtingdoen.nl), bezocht op 11 juli 2007.

Swanborn, P.G. (2000), *Evalueren: het ontwerpen, begeleiden en evalueren van interventies: een methodische basis voor evaluatie-onderzoek*. Amsterdam: Boom. Tweede druk.

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

Van Dale (2007), *Woordenboek Nederlands*. Utrecht, Van Dale Lexicografie.

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

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

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

VROM (2006), *Woningbehoefte Onderzoek 2006 (WoON)*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.

VROM (2007), Website [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl), bezocht op 2 mei 2007.

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

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

Yin, R.K. (2001), *Casestudy research. Design and Methods*. Londen, SAGE. Derde druk.

## **Bijlagen**

Bijlage I: Schema ingrepen en effecten.....	Pagina 85
Bijlage II: Casestudie Vegelinbuurt.....	Pagina 86
Bijlage III: Casestudie Morgenstond.....	Pagina 93
Bijlage IV: Casestudie Osdorp-Midden.....	Pagina 98
Bijlage V: Vragenlijsten.....	Pagina 107

## Bijlage I: Schema ingrepen en effecten

Figuur 3.1:  
Schema  
ingrepen  
en effecten

Ingrepen en effecten						
Ingrepen	Directe effecten	Voorbeelden directe effecten	Indirecte effecten	Voorbeelden indirecte effecten	Externe effecten	Voorbeelden externe effecten
<b>Fysieke ingreep</b>	<b>Fysiek direct effect</b>	1. grotere woningen 2. betere voorzieningen	<b>Fysiek indirect effect</b>	1. verbetering woonomgevingskenmerken 2.	<b>Fysiek extern effect</b>	1. achteruitgang naast gelegen wijk 1. minder uitstoot CO2
	<b>Economisch direct effect</b>	1. meer hogere inkomens 2. minder niet actieven	<b>Economisch indirect effect</b>	1. stijging WOZ waarde 2. meer hogere inkomens	<b>Economisch extern effect</b>	1. minder reistijd 2.
	<b>Sociaal direct effect</b>	2. meer werkgelegenheid 2. verhoging sociale cohesie	<b>Sociaal indirect effect</b>	1. daling criminaliteit 2. hogere veiligheid	<b>Sociaal extern effect</b>	1. achteruitgang naast gelegen wijk 2.
<b>Economische ingreep</b>	<b>Economisch direct effect</b>	1. verbetering economisch klimaat 2. minder niet actieven	<b>Economisch indirect effect</b>	1. uitbreiding voorzieningen 2. minder niet actieven	<b>Economisch extern effect</b>	1. minder reistijd 2. stijging waarde retail vastgoed
	<b>Fysiek direct effect</b>	1. hogere bebouwsdichtheid 2. meer inwoners	<b>Fysiek indirect effect</b>	1. verbetering woonomgevingskenmerken 2.	<b>Fysiek extern effect</b>	1. achteruitgang naast gelegen wijk
	<b>Sociaal direct effect</b>	1. meer werkgelegenheid 2. verhoging sociale cohesie	<b>Sociaal indirect effect</b>	1. daling criminaliteit 2. verandering sociale veiligheid	<b>Sociaal extern effect</b>	1. imago verbetering wijk 2.
<b>Sociale ingreep</b>	<b>Sociaal direct effect</b>	1. minder niet actieven 2. meer kansen voor jongeren	<b>Sociaal indirect effect</b>	1. verbetering sociale veiligheid 2. verhoging sociale cohesie	<b>Sociaal extern effect</b>	1. imago verbetering wijk 2.
	<b>Economisch direct effect</b>	1. meer hogere inkomens 2. betere scholing	<b>Economisch indirect effect</b>	1. uitbreiding voorzieningen 2. minder niet actieven	<b>Economisch extern effect</b>	1. minder inzet politie 2. minder schade vergoedingen
	<b>Fysiek direct effect</b>	1. verbetering woonomgeving 2. verbetering woonomgeving	<b>Fysiek indirect effect</b>	1. verbetering woonomgevingskenmerken	<b>Fysiek extern effect</b>	1. verbetering omliggend vastgoed



## Bijlage II: Casestudie Vegelinbuurt

Figuur 5.2: Wijk Achter de Hoven en Project Vegelinbuurt



(Google Earth, 2007 en gem. Leeuwarden, 2005)



= Achter de Hoven



= Project Vegelinbuurt



*Toelichting:*

De tabel is een uitwerking van de analyse van referentiegebieden zoals die in hoofdstuk 4 is uitgelegd. Wijken zijn grijs gearceerd; de buurten die binnen deze wijken vallen zijn steeds onder de wijk weergegeven. Achter de Hoven is voor het CBS een wijk met daarin één buurt; Achter de Hoven. Voor andere wijken geldt dat de indeling tussen 2001 en 2005 veranderd is. Zo bestaat 't Vliet volgens de meest recente indeling ook uit de Zeeheldenbuurt en wordt Noordvliet de Indische Buurt genoemd. In de tabel is echter de indeling uit 2001 gevolgd.

Leeuwarden kijkt op drie onderdelen van de standaard spreiding uit hoofdstuk 4 af. De spreiding bij het aandeel allochtonen is slechts 2%, omdat de verschillen op dit vlak binnen Leeuwarden zeer klein zijn. Voor bevolkingsdichtheid en inwoneraantal geldt hetzelfde. De spreiding is hier respectievelijk 2000 en 1000.

### Tabellen effectmetingen

In deze bijlage zijn alle tabellen uit hoofdstuk 6 weergegeven. In het hoofdstuk zijn steeds percentages vermeldt; hier worden de absolute aantallen weergegeven. Daarnaast worden de exacte waarden uit de Difference of Proportions Test getoond. De z-waarde is de uitkomst van de test, het percentage daaronder is de vertaling van de z-waarde in een significantieniveau. Waar nodig wordt toelichting gegeven op de gebruikte gegevens.

Tabel 5.3b: Persoonsgerelateerde criminaliteit (absoluut)

		Persoonsgerelateerde criminaliteit					
		Woninginbraken			Fietsendiefstallen		
		Ja	Totaal	z	Ja	Totaal	z
<b>Achter de Hoven</b>	2001	8	48		11	48	
	2005	3	37	-	8	37	<b>0,142</b>
Significantieniveau		-			<b>55,57%</b>		
<b>Oldegalileën/ Bloemenbuurt</b>	2001	8	60		10	61	
	2005	7	55	<b>0,096</b>	12	54	<b>-0,793</b>
Significantieniveau		<b>53,98%</b>			<b>78,52%</b>		
<b>'t Vliet</b>	2001	6	79		29	85	
	2005	5	68	<b>0,056</b>	19	64	<b>0,573</b>
Significantieniveau		<b>72,57%</b>			<b>71,57%</b>		
<b>Leeuwarden</b>	2001	131	1558		374	1608	
	2005	111	1375	<b>0,330</b>	267	1335	<b>2,132</b>
Significantieniveau		<b>62,93%</b>			<b>98,34%</b>		

Was u of uw huisgenoten de afgelopen 12 maanden slachtoffer van de volgende misdrijven? Ja/nee

Bron: Cijfers voor Wijken 2001, 2005 (Bureau O & S Leeuwarden, 2001, 2005)

*Toelichting tabel 5.3b:*

Voor Leeuwarden zijn wel gegevens beschikbaar over kleine criminaliteit, de vraagstelling in 2005 kijkt echter af van die van 2001. Veel soorten criminaliteit zijn daardoor niet te vergelijken, alleen de categorieën 'woninginbraak' en 'fietsendiefstal' blijven over.

Om de difference of proportions test uit te kunnen voeren, moeten alle waarden minimaal 5 zijn. Omdat het aantal woninginbraken in Achter de Hoven in 2005 slechts 3 bedroeg, is hier geen statistische test uitgevoerd.

Tabel 5.4: Overlast in Leeuwarden

		Overlast											
		Drugsgebruik/-dealers				Hangjongeren				Buren			
		A	B	C	Sign.	A	B	C	Sign.	A	B	C	Sign.
Achter de Hoven	2001	41%	37%	22%	< 95%	56%	32%	12%	< 95%	62%	28%	10%	
	2005	44%	40%	17%		41%	41%	18%		59%	30%	11%	-
	Verandering	7%	8%	-23%		-27%	28%	50%		-5%	7%	10%	
Oldegalileën/ Bloemenbuurt	2001	41%	47%	12%		67%	29%	4%		53%	32%	15%	
	2005	39%	44%	17%	-	77%	13%	10%	-	81%	19%	0%	-
	Verandering	-5%	-6%	42%		15%	-55%	150%		53%	-41%	-100%	
t Vliet	2001	39%	30%	30%	< 95%	68%	19%	13%	< 95%	70%	17%	13%	< 95%
	2005	36%	37%	26%		52%	30%	17%		71%	18%	10%	
	Verandering	-8%	23%	-13%		-24%	58%	31%		1%	6%	-23%	
Leeuwarden	2001	68%	21%	11%	< 95%	67%	23%	9%	≥ 95%	73%	17%	9%	< 95%
	2005	65%	23%	11%		54%	31%	15%		76%	17%	7%	< 95%
	Verandering	-4%	10%	0%		-19%	35%	67%		4%	0%	-22%	

Heeft u de afgelopen 12 maanden overlast ervaren van...: A = Nee, B = Soms, C = Ja

Bron: Cijfers voor Wijken 2001, 2005 (Bureau O & S Leeuwarden, 2001, 2005)

Tabel 5.4b: Overlast (absoluut)

		Overlast											
		Drugsgebruik				Hangjongeren				Buren			
		A	B	C	X2	A	B	C	X2	A	B	C	X2
Achter de Hoven	2001	22	20	12		26	15	6		27	13	4	
	2005	17	15	6	0,590565	16	15	7	1,521998	22	11	4	-
	Significantieniveau	< 75%				< 75%				-			
Oldegalileën/ Bloemenbuurt	2001	26	31	4		37	16	2		31	19	9	
	2005	22	25	9	-	43	7	5	-	44	10	0	-
	Significantieniveau	-				-				-			
t Vliet	2001	39	31	31		52	15	10		58	14	10	
	2005	26	27	19	0,920455	37	21	13	3,682203	50	13	7	0,213001
	Significantieniveau	< 75%				85%				< 75%			
Leeuwarden	2001	1144	353	192		1086	379	159		1183	283	156	
	2005	929	335	161	3,132926	762	441	210	54,1436	1058	237	103	5,301722
	Significantieniveau	80%				100%				92,50%			

Heeft u de afgelopen 12 maanden overlast ervaren van...: A = Nee, B = Soms, C = Ja

Bron: Cijfers voor Wijken 2001, 2005 (Bureau O & S Leeuwarden, 2001, 2005)

*Toelichting op tabellen 5.4 en 5.4b:*

Voor alle drie soorten overlast zijn drie antwoorden mogelijk; om de significantie te meten wordt een chi-kwadraat test uitgevoerd. Doordat de groep respondenten in sommige gevallen te klein is, kan geen significantieniveau worden getoond voor enkele onderdelen van deze meting.

Tabel 5.5b: Subjectieve veiligheid (absoluut)

		Subjectieve veiligheid					
		Overdag			s Avonds		
		A	Totaal	Sign.	A	Totaal	Sign.
<b>Achter de Hoven</b>	2001	80	89		46	89	
	2005	48	49	-	38	54	<b>-2,200</b>
	Significantieniveau	-			<b>98,61%</b>		
<b>Oldegalileën/ Bloemenbuurt</b>	2001	59	64		45	65	
	2005	33	38	<b>0,878</b>	24	33	<b>-0,358</b>
	Significantieniveau	<b>81,06%</b>			<b>64,06%</b>		
<b>t Vliet</b>	2001	45	51		33	51	
	2005	47	49	-	26	46	<b>0,825</b>
	Significantieniveau	-			<b>79,67%</b>		
<b>Leeuwarden</b>	2001	1854	1985		1370	1993	
	2005	1214	1291	<b>-0,728</b>	902	1280	<b>-1,047</b>
	Significantieniveau	<b>76,73%</b>			<b>85,31%</b>		

Voelt u zich overdags/s avonds veilig in uw woonomgeving? A = Ja

Bron: Cijfers voor Wijken 2001, 2005 (Bureau O & S Leeuwarden, 2001, 2005)

*Toelichting op tabel 5.5:*

Om een goede vergelijking en een statistische toets mogelijk te maken, zijn de oorspronkelijke data in deze tabel aangepast. In de enquête zijn er de volgende antwoordmogelijkheden:

- A: Vaak
- B: Regelmatig
- C: Nauwelijks
- D: Nooit

A en B zijn samengenomen tot 'Ja', C en D zijn samengenomen tot 'Nee'.

Op beide onderdelen is een chi-kwadraat test uitgevoerd, wanneer de data dat toelieten.

Tabel 5.6b: Sociale interactie (absoluut)

		Sociale interactie								
		Directe buren			Buurtgenoten			Buurtgenoten andere cult.		
		A	Totaal	z	A	Totaal	z	A	Totaal	z
<b>Achter de Hoven</b>	2001	61	89	-0,665	54	88	0,625	30	79	-1,895
	2005	42	57		32	57		27	49	
	Significantieniveau	0,7486			0,7324			0,9713		
<b>Oldegalileën/ Bloemenbuurt</b>	2001	47	65	-1,126	35	65	-0,366	20	59	-1,139
	2005	32	39		23	40		16	35	
	Significantieniveau	0,871			0,6443			0,8729		
<b>t Vliet</b>	2001	39	50	1,169	31	51	0,462	15	46	0,130
	2005	38	56		31	55		16	51	
	Significantieniveau	0,879			0,6772			0,5517		
<b>Leeuwarden</b>	2001	1432	1967	-1,458	1258	1970	-1,121	649	1784	-0,704
	2005	1096	1461		960	1461		492	1308	
	Significantieniveau	0,9279			0,8686			0,758		
Heeft u contact met uw directe buren/andere buurtgenoten/ buurtgenoten uit andere culturen?								A = Ja B = Nee		

Bron: Cijfers voor Wijken 2001, 2005 (Bureau O & S Leeuwarden, 2001, 2005)

*Toelichting op tabel 5.6:*

Om een goede vergelijking en een statistische toets mogelijk te maken, zijn de oorspronkelijke data in deze tabel aangepast. Voor de categorieën 'directe buren' en 'buurtgenoten' bestaan in de enquête de volgende antwoordmogelijkheden:

- A: Vaak
- B: Regelmatig
- C: Nauwelijks
- D: Nooit

A en B zijn samengenomen tot 'Ja', C en D zijn samengenomen tot 'Nee'.

Voor de categorie 'buurtgenoten uit andere culturen' bestaan in de enquête de volgende antwoordmogelijkheden:

- A: Ja
- B: Nee
- C: Weet niet/ geen mening

Om deze derde categorie vergelijkbaar te maken met de eerste twee, is antwoord C weggelaten. Antwoord A en B zijn omgerekend en vormen samen 100%.

Tabel 5.8b: Identificatie met de buurt (absoluut)

		Identificatie met de buurt						
		Oordeel over de wijk			Verhuisplannen			
		A	B	C	X2	A	Totaal	z
<b>Achter de Hoven</b>	2001	9	42	37		27	88	
	2005	33	14	7	<b>42,46</b>	14	53	<b>0,540</b>
	Significantieniveau	<b>100,00%</b>				<b>70,54%</b>		
<b>Oldegalileën/ Bloemenbuurt</b>	2001	13	30	15		16	64	
	2005	6	24	7	<b>1,59</b>	8	38	<b>0,454</b>
	Significantieniveau	<b>&lt; 75%</b>				<b>67,37%</b>		
<b>t Vliet</b>	2001	9	29	11		14	47	
	2005	10	30	16	<b>0,53</b>	19	50	<b>-0,853</b>
	Significantieniveau	<b>&lt; 75%</b>				<b>80,23%</b>		
<b>Leeuwarden</b>	2001	416	1053	373		453	1935	
	2005	325	831	267	<b>1,14</b>	323	1315	<b>-0,756</b>
	Significantieniveau	<b>&lt; 75%</b>				<b>77,64%</b>		
Vindt u dat uw buurt de afgelopen tijd is...						A = Vooruit gegaan B = Gelijk gebleven C = Achteruit gegaan		
Heeft u concrete verhuisplannen binnen twee jaar?						A = Ja B = Nee		

Bron: Cijfers voor Wijken 2001, 2005 (Bureau O & S Leeuwarden, 2001, 2005)

*Toelichting op tabel 5.8:*

Voor het eerste deel van deze effectmeting is de chi-kwadraat test uitgevoerd, voor het tweede deel is de difference of proportions test gebruikt.

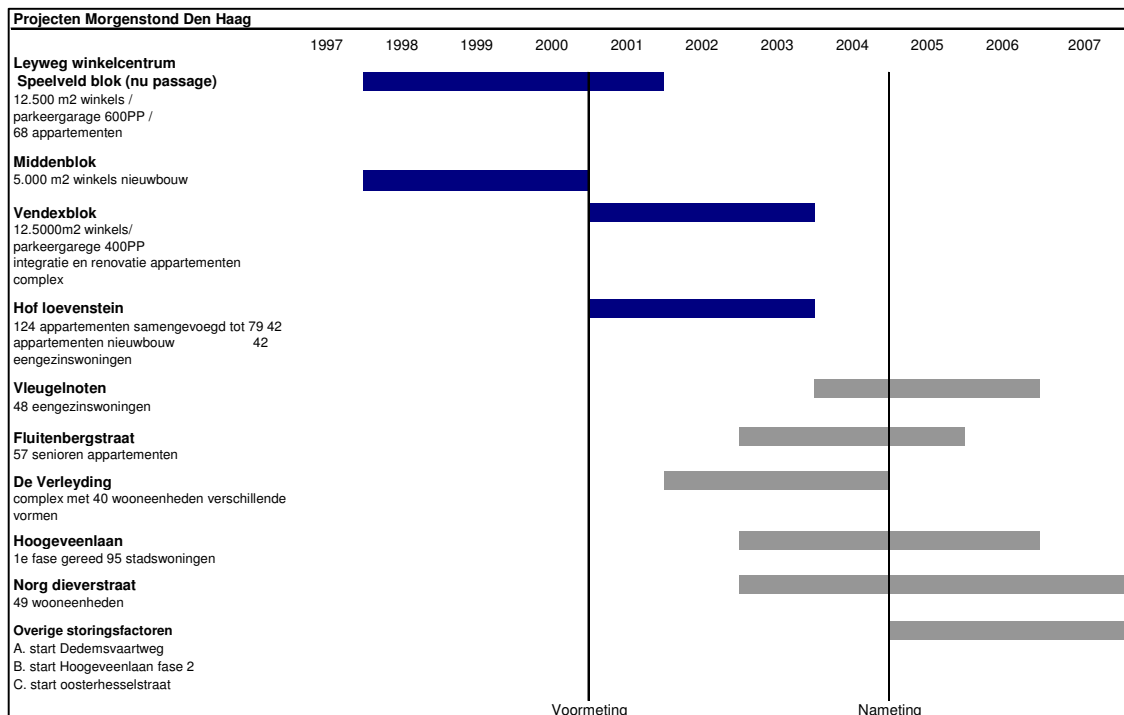


## Bijlage III: Casestudie Morgenstond

Figuur 6.2: Wijkindeling Gemeente Den Haag (links) en wijkindeling CBS (rechts)

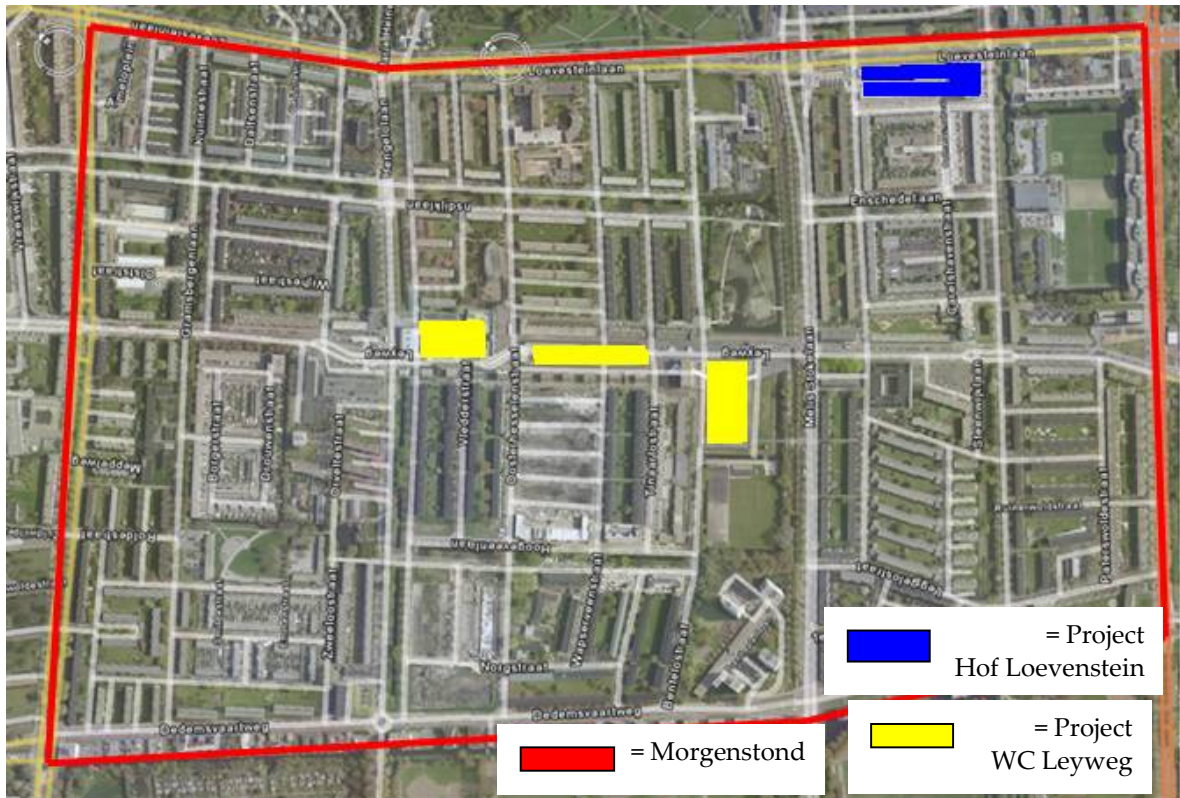


Figuur 6.3: Fasering herstructureringsprojecten Morgenstond





Figuur 6.4: Wijk Morgenstond en Projecten Winkelcentrum Leyweg en Hof Loevenstein



Bron: Google Earth, 2007 en gem. Den Haag, 2007

Tabel 6.2: Analyse referentiegebieden Den Haag (Bron: Kerncijfers 2001,CBS Statline, 2007)

Den Haag	Bevolkingsoopbouw						Inwoners *				Huishoudens			Bevolkingsdichtheid per km <sup>2</sup>	Allochtonen %	WOZ-waarde 1000 euro	Eigendomsverhouding n Huur/koop 2001			Gemiddeld inkomen per inwoner	SCORE
	0-14 jr	15-24 jr	25-44 jr	45-65 jr	65 e.o.	Absoluut	Eenper-soons		Met kinderen		Zonder kinderen	Koop	Particuliere huur				Sociale huur	1.000 euro	1000 euro/jaar		
							15-24 jr	25-44 jr	45-65 jr	65 e.o.	Met kinderen										
Wijk 34 Morgenstond	13%	10%	32%	23%	22%	17680	56%	22%	23%	23%	9824	28	57	81%	81%	10,7					
Morgenstond-Zuid	15%	11%	33%	22%	19%	5020	53%	24%	23%	23%	8664	33	54	88%	88%	10,3					
Morgenstond-West	15%	9%	32%	23%	21%	7140	53%	23%	24%	24%	11158	29	61	74%	74%	10,6					
Morgenstond-Oost	10%	9%	31%	22%	27%	5520	62%	17%	21%	21%	9512	24	54	84%	84%	11,2					
Wijk 33 Bouwlust/Vrederust	19%	12%	28%	20%	21%	24740	42%	33%	25%	25%	5993	38	67	81%	81%	9,6					
Venen Oorden en Raden	23%	13%	29%	19%	15%	8500	39%	39%	22%	22%	11496	48	63	86%	86%	8,4					
Zijden Steden en Zichten	19%	11%	30%	22%	18%	6980	42%	33%	25%	25%	7586	34	71	63%	63%	10,7					
Dreven en Gaarden	18%	12%	27%	20%	23%	8400	42%	31%	27%	27%	8493	34	64	90%	90%	9,6					
De Ulthof	3%	2%	6%	19%	70%	860	53%	5%	41%	5%	580	89	89	95%	95%	13					
Wijk 36 Moerwijk	15%	11%	32%	21%	21%	19300	55%	24%	22%	22%	11227	34	54	82%	82%	9,9					
Moerwijk-Oost	11%	8%	29%	20%	32%	2570	67%	15%	18%	18%	7797	28	47	96%	96%	10,2					
Moerwijk-West	16%	10%	29%	22%	23%	6080	50%	27%	23%	23%	11254	34	56	94%	94%	9,7					
Moerwijk-Noord	17%	13%	34%	20%	15%	6530	46%	29%	25%	25%	14513	34	63	52%	52%	10					
Moerwijk-Zuid	13%	12%	34%	20%	21%	4130	63%	19%	18%	19%	10325	36	47	97%	97%	10,1					
's-Gravenhage	17%	12%	33%	22%	15%	442360	50%	27%	23%	23%	6513	29	96	37%	37%	11,5					
<b>Spreiding</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2000</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>3000</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>1</b>					
<b>Weging</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>2,33</b>	<b>2,33</b>	<b>7</b>					

*Toelichting bij tabel analyse referentiegebieden:*

Bij het absolute aantal inwoners moet een kanttekening worden geplaatst; doordat verschillende schaalniveaus worden vergeleken, is het logisch dat veel gebieden op dit vlak niet vergelijkbaar zijn met Morgenstond.

Tabel 6.3: Aantal respondenten per gebied

Gebied	Aantal respondenten		Aantal inwoners	
	2000	2004	2000	2004
Morgenstond	306	307	17680	17640
Morgenstond Oost+West	229	217	12660	12190
Moerwijk	245	922	19300	19300
Moerwijk-Oost (2002)	215	202	2570	2720
Moerwijk-West (2002)	245	250	6080	6140
Den Haag (totaal)	7428	8254	442360	469060

Bron: CBS Statline 2001, 2004

Tabel 6.5: Overlast in Den Haag

Overlast					
Perceptie overlast			Perceptie overlast		
	Score			Score	
<b>Morgenstond</b>	2000	3,2	<b>Moerwijk-Oost</b>	2002*	4,6
	2004	3,2		2004	4
	Verandering	<b>0%</b>		Verandering	<b>-13%</b>
<b>Morgenstond-Oost + West</b>	2000	3,2	<b>Moerwijk-West</b>	2002*	3,9
	2004	3,3		2004	4,2
	Verandering	<b>3%</b>		Verandering	<b>8%</b>
<b>Moerwijk</b>	2000	2,8	<b>Den Haag</b>	2000	3,1
	2004	3,8		2004	3,2
	Verandering	<b>36%</b>		Verandering	<b>3%</b>

\* Eerste meting voor dit gebied.  
Perceptie overlast: Overlast zoals bewoners die ervaren, waarbij 0 = nooit en 10 = vaak.

Bron: Leefbaarheids- en veiligheidsmonitor Den Haag 2000, 2002, 2004 (Projectbureau GSB Den Haag)

Tabel 6.6: Subjectieve veiligheid in Den Haag

		Subjectieve veiligheid		
		Vermogensd. Perceptie	Dreiging Perceptie	Onveilig. Gevoel
<b>Morgenstond</b>	2000	4,8	1,8	28%
	2004	5,6	1,9	27%
	Verandering	<b>17%</b>	<b>6%</b>	<b>-4%</b>
<b>Morgenstond- Oost +West</b>	2000	4,6	1,7	26%
	2004	5,4	1,8	26%
	Verandering	<b>17%</b>	<b>6%</b>	<b>0%</b>
<b>Moerwijk</b>	2000	4,6	1,4	20%
	2004	5,6	1,8	31%
	Verandering	<b>22%</b>	<b>29%</b>	<b>55%</b>
<b>Moerwijk-Oost</b>	2002*	5,5	2,7	37%
	2004	5,2	1,8	30%
	Verandering	<b>-5%</b>	<b>-33%</b>	<b>-19%</b>
<b>Moerwijk- West</b>	2002*	5,7	2,3	36%
	2004	5,3	2,2	30%
	Verandering	<b>-7%</b>	<b>-4%</b>	<b>-17%</b>
<b>Den Haag</b>	2000	4,9	1,6	24%
	2004	5,2	1,6	25%
	Verandering	<b>6%</b>	<b>0%</b>	<b>4%</b>

\* Cijfers 2002

Perceptie vermogensdelicten, opgebouwd uit: fietsendiefstal, diefstal uit auto, beschadiging auto/diefstal vanaf auto en woninginbraak, waarbij 0 = nooit en 10 = vaak.

Perceptie dreiging, opgebouwd uit: drugsoverlast, dronken mensen op straat, gewelddelicten, tasjesroof, bedreiging en lastig gevallen op straat, waarbij 0 = nooit en 10 = vaak.

Onveiligheidsgevoel: % dat zich (wel eens) onveilig voelt in de eigen buurt.

Bron: Leefbaarheids- en veiligheidsmonitor Den Haag 2000, 2002, 2004 (Projectbureau GSB Den Haag)

## Bijlage IV: Casestudie Osdorp

AMSTERDAM	Bevolkingsoptouw				Inwoners		Gemiddelde gezinsgrootte 1999	Bevolkingsdichtheid per km <sup>2</sup>	Allochtonen %	WOZ-waarde 1000 euro			Eigendomsverhouding n Huur/Koop 2003			Gemiddeld inkomen	SCORE
	0-14 jr	15-24 jr	25-44 jr	45-65 jr	65 e.o.	Absoluut				Relatief	1,000 euro	Koop	Particuliere huur	Sociale huur	euro/jaar		
9 Stadsdeel Osdorp	19%	11%	31%	20%	18%	40880	2,9	3962	32%	60	20%	18%	62%	9666	30		
980 Luitkemeer Ookmeer	22%	13%	29%	25%	12%	880	3,2	160	6%	94	49%	40%	11%	9575	9		
981 Osdorp-Oost	14%	10%	26%	22%	28%	13610	2,7	8517	26%	57	20%	14%	66%	10346	7		
982 Osdorp-Midden	23%	14%	31%	17%	15%	11630	3,1	10634	52%	50	4%	2%	94%	8032	28		
983 De Punt	15%	12%	28%	22%	24%	4790	2,8	8277	24%	58	24%	8%	68%	10165	8		
984 Middelveldsche Akerpolder Sloten	24%	9%	40%	20%	7%	9770	3,1	6614	23%	88	38%	49%	14%	10301	6		
8 Stadsdeel Geuzenveld/Slotermeer	20%	12%	30%	19%	18%	38590	3	4131	42%	50	13%	7%	80%	8939	51		
875 Spieringhorn	.	.	.	.	.	0	1	.	.	.	50%	50%	.	.	.		
876 Slotermeer-Noordboost	19%	13%	31%	20%	18%	8480	3	8662	44%	47	20%	8%	73%	9030	16		
877 Slotermeer-Zuidwest	18%	12%	29%	20%	21%	15120	3	6266	40%	45	13%	12%	75%	9166	9		
878 Geuzenveld	23%	13%	28%	18%	17%	12570	3,1	9328	47%	51	4%	0%	96%	8304	21		
879 Eendracht	23%	9%	38%	22%	9%	2410	3	1042	18%	98	41%	2%	57%	10437	5		
5 Stadsdeel Bos en Lommer	20%	15%	38%	17%	10%	30820	3,1	7838	51%	38	7%	34%	60%	8486	44		
536 Sloterdijk	.	.	34%	29%	15%	90	47	.	.	.	27%	41%	32%	.	4		
537 Landlust	18%	15%	40%	18%	10%	18230	3	17419	48%	37	6%	35%	59%	8758	13		
538 Erasmuspark	17%	15%	42%	16%	10%	5720	3	15761	39%	41	13%	58%	29%	9030	13		
539 De Kolenkit	27%	15%	32%	16%	10%	6810	3,4	9737	69%	39	2%	3%	95%	7124	14		
10 Stadsdeel Slotervaart/Overtoomse Ve	21%	11%	34%	19%	15%	43180	3,1	4304	33%	72	21%	26%	53%	10119	35		
### Slotervaart	17%	10%	29%	20%	23%	14790	2,8	6216	32%	61	14%	19%	67%	10074	4		
### Overtoomse Veld	25%	16%	30%	17%	13%	9680	3,5	6427	56%	58	4%	3%	62%	8123	19		
### Westlandgracht	16%	13%	36%	19%	17%	5240	2,8	3758	32%	57	10%	28%	62%	10301	6		
### Sloten-Riekerpolder	24%	8%	42%	19%	8%	13490	3,1	2835	20%	103	50%	27%	23%	11390	6		
Amsterdam	16%	12%	40%	21%	12%	727050	2,9	4401	30%	60	14%	31%	54%	10437	7		
<b>Spreading</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2000</b>	<b>0,2</b>	<b>3000</b>	<b>5%</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>1500</b>			
<b>Weging</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>			

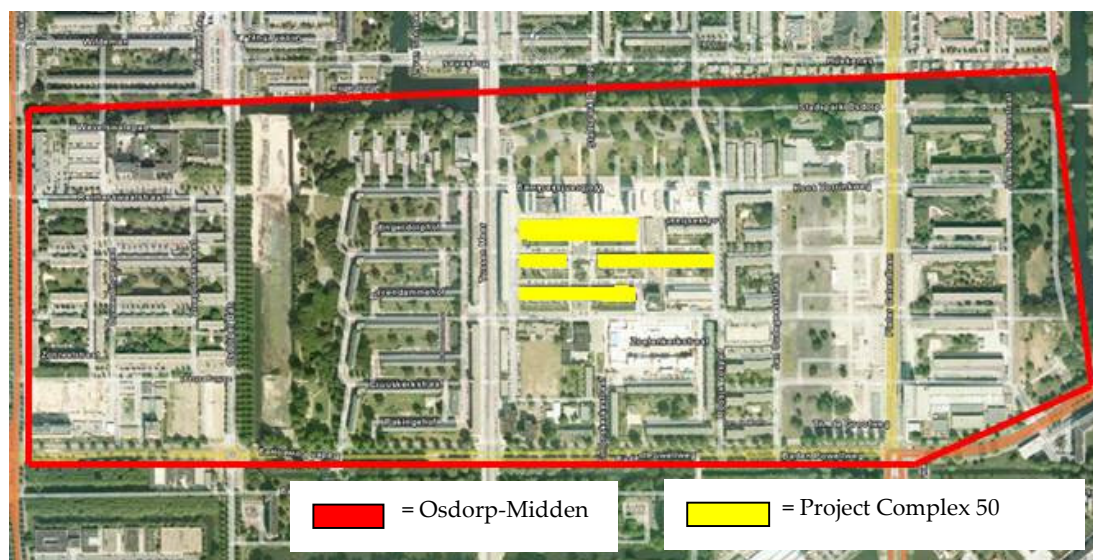
Maatschappelijke Neveneffecten bij Stedelijke Herstructurering

Master Thesis Rijksuniversiteit Groningen & DHV

Vorige pagina: tabel 7.2: Analyse referentiegebieden

Bron: CBS Kerncijfers 1999; Stadsdelen in cijfers (O & S Amsterdam, 1999)

Figuur 7.2: Wijk Osdorp-Midden en Complex 50



Bron:  
Googl  
e  
Earth  
(2007),  
Proje  
ctburea  
u  
Vernie  
uwing  
Osdor  
p  
(2007)

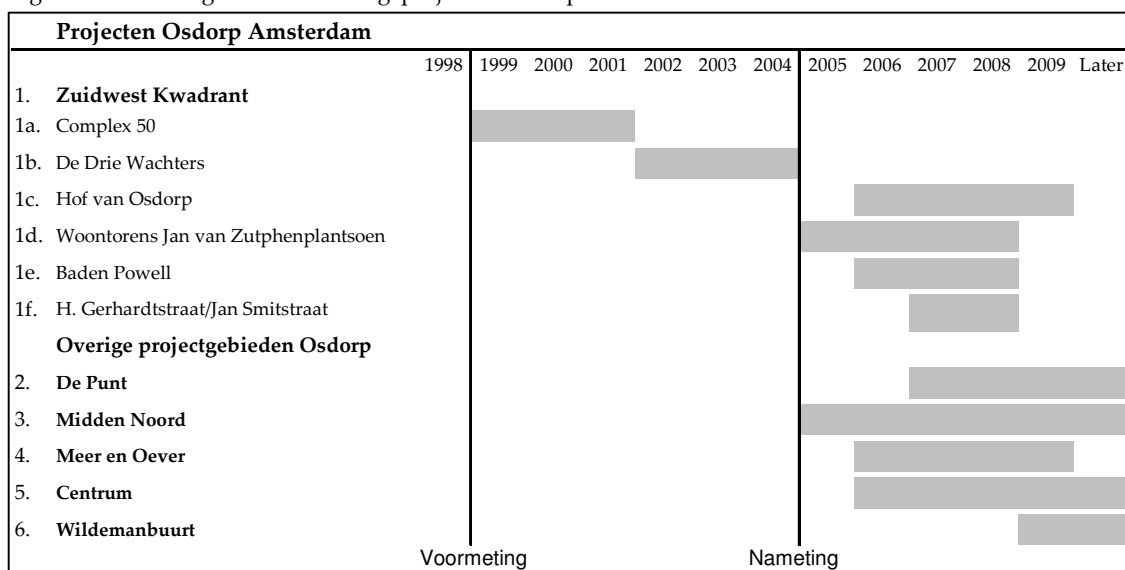
Tabel  
7.3:  
Woni

Woningvoorraadplanning 'Parkstad 2015'

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

Bron: Bureau Parkstad (2001)

Figuur 7.3: Fasering herstructureringsprojecten Osdorp



Bron: Projectbureau Vernieuwing Osdorp (2007)

Toelichting bij figuur 7.3:

Voor het stadsdeel Osdorp is in figuur 7.3 weergegeven wanneer de uitvoering in de verschillende projectgebieden plaatsvindt. Voor het Zuidwest Kwadrant is een verdere opsplitsing gemaakt per project. In figuur 7.3 is te zien dat Complex 50 en De Drie Wachters duidelijk voorlopers zijn in Osdorp. Vooruitlopend op de effectmetingen is in figuur 7.3 ook weergegeven in welke jaren de verschillende metingen kunnen plaatsvinden.

## Tabellen effectmetingen

Tabel 7.4: Persoonsgerelateerde criminaliteit in Amsterdam

Persoonsgerelateerde criminaliteit					
	Aangiftedrijven			Aangiftedrijven	
	Absoluut *			Absoluut *	
Stadsdeel Osdorp	2001	3981	Geuzenveld	2001	719
	2005	3556		2005	866
	Verandering	<b>-11%</b>		Verandering	<b>20%</b>
Osdorp-Midden	2001	771	Overtoomse Veld	2001	1241
	2005	710		2005	1389
	Verandering	<b>-8%</b>		Verandering	<b>12%</b>
Stadsdeel Geuzenveld/Sloterm.	2001	3647	Amsterdam	2001	108528
	2005	3400		2005	86570
	Verandering	<b>-7%</b>		Verandering	<b>-20%</b>
Slotermeer-No.	2001	908			
	2005	594			
	Verandering	<b>-35%</b>			

Bron: Stadsdelen in cijfers 2006 (O + S Amsterdam, 2006)

*Toelichting:*

In Amsterdam is pas sinds 2001 op consequente wijze informatie verzameld over geregistreerde aangiftes. Het aantal aangiftes is de beste indicator voor persoonsgerelateerde criminaliteit. Andere cijfers die misschien een betere indicator zouden vormen, zoals slachtofferschap, worden pas sinds kort, of niet consequent op dezelfde wijze bijgehouden.

Uit de tabel blijkt dat in zowel Osdorp-Midden als het stadsdeel Osdorp een verbetering is opgetreden: het aantal aangiftes is gedaald. Echter, deze verbetering wijkt niet af van de verandering in vergelijkbare wijken en de hele stad. De referentiegebieden vertonen een wisselend beeld; het aantal aangiftes is in Sloterveer-Noordoost met 35% gedaald, in Geuzenveld, dat in hetzelfde stadsdeel ligt, is het aantal aangiftes echter met 20% gestegen. Op stadsniveau is het aantal aangiftes harder gedaald dan in Osdorp-Midden. Op basis van deze cijfers kan daarom niet worden aangetoond dat de persoonsgerelateerde criminaliteit is verminderd door de herstructureringsprojecten.

Tabel 7.5: Overlast in Amsterdam

Overlast		
	Verloedering *	
	Score **	
<b>Stadsdeel Osdorp</b>	2000	5,1
	2006	4,5
	Verandering	-12%
<b>Stadsdeel Geuzenveld/Sloterm.</b>	2000	4,8
	2006	4,9
	Verandering	2%
<b>Amsterdam</b>	2001	4,9
	2006	4,5
	Verandering	-8%

\* Kengetal op basis van vragen uit de enquête Staat van de Stad over bekladding van muren en gebouwen, rommel en hondenpoep op straat en vernieling van telefooncellen en bus- of tramhokjes.

\*\* Schaal van 1 tot 10

Bron: Burgermonitor (O+ S Amsterdam, 2000, 2006)

*Toelichting:*

In Amsterdam wordt sinds 2000 de enquête Staat van de Stad gehouden. Hierin worden aan bewoners onder andere vragen gesteld over de ervaren overlast van bijvoorbeeld graffiti en vandalisme. De individuele cijfers zijn helaas niet beschikbaar, het statistiekbureau heeft wel zelf een kengetal samengesteld van deze overlastcijfers. De score die hieruit voortvloeit wordt een score voor verloedering genoemd; hoe hoger de score, hoe meer verloedering. Deze cijfers zijn slechts op stadsdeelniveau beschikbaar.

De verloedering in stadsdeel Osdorp is tussen 2000 en 2006 afgenomen van 5,1 naar 4,5. Hoewel in stadsdeel Geuzenveld/Sloterveer een lichte stijging is waar te nemen, is voor heel Amsterdam een



daling te zien die bijna net zo groot is als de daling in Osdorp. Echter, door het grote verschil tussen Osdorp en Geuzenveld/Slotermeer in het voordeel van Osdorp, kan geconcludeerd worden dat de overlast in Osdorp sterker is afgenomen dan in vergelijkbare gebieden.

*Toelichting op tabel 7.6: subjectieve veiligheid:*

De subjectieve veiligheid verwijst naar de mate waarin bewoners zelf een gevoel van veiligheid ervaren. In Amsterdam wordt sinds 2003 een veiligheidsindex bijgehouden. Hierin wordt onderscheid gemaakt in objectieve en subjectieve veiligheid. In 2003 is de index voor heel Amsterdam op 100 gezet, waarbij verschillen door de tijd en tussen gebieden weergegeven worden ten opzichte van dit indexcijfer. Als stadsdeel Osdorp in 2003 bijvoorbeeld een indexcijfer heeft van 90, betekent dit dat Osdorp 10 indexpunten veiliger is dan de stad Amsterdam. Hoewel de derde component van sociale veiligheid de subjectieve veiligheid betreft, wordt hier voor de volledigheid ook de objectieve veiligheid getoond, omdat dit kengetal een belangrijk onderdeel uitmaakt van deze index.

Tabel 7.7: Sociale interactie in Amsterdam

		Sociale interactie	
		Betrokkenheid	
		Tevredenheid	
		Score	
Stadsdeel Osdorp	2001	5,4	
	2005	5,5	
	Verandering	2%	
Stadsdeel Geuzenveld/Sloterm.	2001	5,4	
	2005	5,3	
	Verandering	-2%	
Amsterdam	2001	5,4	
	2005	5,7	
	Verandering	6%	

\* Wat vindt u van de betrokkenheid van buurtbewoners bij uw buurt? (Schaal 1-10)

Bron: Staat van de Stad 2007 (O+S Amsterdam, 2007)

*Toelichting:*

De gedragscomponent komt tot uitdrukking in de mate van sociale interactie in een gebied. In Amsterdam is aan bewoners gevraagd een cijfer te geven voor de betrokkenheid van bewoners bij hun buurt. De resultaten van deze enquête zijn gepresenteerd op stadsdeelniveau en de eerste meting stamt uit 2001. De meest recente meting is in 2005 verricht.

Tussen 2001 en 2005 is in stadsdeel Osdorp een minieme stijging waarneembaar in de mate waarin bewoners tevreden zijn over de betrokkenheid van andere buurtbewoners bij de buurt. In het referentiegebied Geuzenveld/Slotermeer is juist een zeer kleine daling te zien. Alleen voor heel Amsterdam is een duidelijkere verandering te zien van 6%. Aan de hand van deze cijfers kan geconcludeerd worden dat er geen duidelijke verandering waarneembaar is in de sociale interactie in Osdorp, ook niet ten opzichte van de trend in de stad of een vergelijkbaar stadsdeel.

Tabel 7.8: Identificatie met de buurt in Amsterdam

		Identificatie met de buurt		
		Thuis voelen	Verbondenheid	
		Ja*	Verbonden*	
<b>Stadsdeel Osdorp</b>	2001	70	55	**
	2006	66	53	
	Verandering	-6%	-4%	
<b>Stadsdeel Geuzenveld/Sloterm.</b>	2001	61	49	**
	2006	61	49	
	Verandering	0%	0%	
<b>Amsterdam</b>	2001	71	60	**
	2006	73	58	
	Verandering	3%	-3%	

Vragen:  
 Voelt u zich thuis in uw eigen stadsdeel?  
 (In welke mate) voelt u zich verbonden met uw stadsdeel?

\* De antwoordmogelijkheden in de verschillende jaargangen komen niet overeen, daardoor is alleen een percentage gegeven voor het deel dat 'ja' en 'verbonden' antwoordde.  
 \*\* Cijfers van Buurtmonitor 2003

Bron: O+S Amsterdam Burgermonitor 2001, 2003 en 2006

*Toelichting:*

De belevingscomponent zegt iets over de mate waarin bewoners zich met hun buurt identificeren. In Amsterdam is onder de noemer maatschappelijke participatie aan bewoners gevraagd of zij zich thuis voelen in hun buurt en of ze zich verbonden voelen met hun buurt. De vraag of bewoners zich thuis voelen is voor het eerst in 2001 gesteld, de vraag of bewoners zich verbonden voelen is echter pas in 2003 voor het eerst gesteld. Hierdoor gelden 2001 en 2003 als de tijdstippen van de voormeting. Er bestaat een verschil in vraagstelling tussen 2001 en 2003 en 2006: in 2001 en 2003 werd gevraagd of men zich zeker wel, een beetje, of niet thuis voelde of verbonden voelde, terwijl de opties in 2006 beperkt waren tot wel of niet. Dat maakt een vergelijking iets lastiger. Om toch een directe vergelijking te kunnen maken worden van 2001 en 2003 alleen de percentages getoond van het aantal respondenten dat 'ja, zeker' antwoordde. Van 2006 wordt alleen het aandeel respondenten getoond dat respectievelijk 'ja' of 'verbonden' antwoordde. Hoewel deze wijze van presentatie niet het volledige beeld weergeeft, maakt het wel een betere vergelijking mogelijk.

Bij beide onderwerpen scoort stadsdeel Osdorp slechter dan Geuzenveld/Slotermeer en Amsterdam. De verschillen zijn echter niet groot, daarnaast was de Ausgangssituatie in 2001 en 2003 voor Osdorp positiever dan in Geuzenveld/Slotermeer. Ten opzichte van de andere gebieden is het aantal mensen dat zich thuis voelt in Osdorp wel iets duidelijker gedaald.

## **Bijlage V: Vragenlijsten**

De interviews in deze thesis hebben een semi- of ongestructureerd karakter. Op hoofdlijnen kan per groep geïnterviewden echter wel worden weergegeven welke vragen zijn gesteld. Hieronder worden daarom de gebruikte vragenlijsten getoond.

### **Oriënterende interviews (diverse hoofdstukken):**

1. Wat vindt u van het gebruik van neveneffecten (indirecte en externe effecten) bij gebiedsexploitaties?
2. Wat is uw visie op de participatie van perifere belanghebbenden in stedelijke herstructureringsopgaven?
3. Wat is uw visie op de onderzoeksaanpak van deze thesis?

### **Casestudie-experts (hoofdstuk 5, 6, 7):**

1. Wat vond u van de situatie voor de herstructurering (aanpassing)?
2. Wat waren volgens u de belangrijkste doelen van de herstructurering?
3. Welke soorten ingrepen (fysiek/economisch/sociaal) waren de juiste en welke waren niet juist?
4. Wat vindt u van de effecten van de herstructurering?
5. Zijn de doelstellingen behaald? Zo ja hoe: zo nee hoe komt dat?
6. Zijn naast de doelen ook andere effecten (positief/negatief) opgetreden?
7. Welke partijen worden volgens u nog meer beïnvloed door de SH?

Toelichting: bovenstaande vragenlijst is de meest uitgebreide lijst, niet alle vragen zijn aan alle geïnterviewden gesteld. In de casestudie Achter de Hoven, die als pilot is gebruikt, is de meest uitgebreide vorm gebruikt.

### **Indirect betrokkenen (hoofdstuk 8)**

1. Wat vindt u van het gebruik van neveneffecten (indirecte en externe effecten) bij gebiedsexploitaties?
2. Wat is uw visie op de participatie van perifere belanghebbenden in stedelijke herstructureringsopgaven?

### **Direct betrokkenen (hoofdstuk 8)**

1. Zijn de resultaten uit de maatschappelijke effectmetingen voor u aanleiding om eerder of meer te participeren in stedelijke herstructureringsprojecten?
2. Welke aanvullende onderdelen zijn voor u nodig om tot waardevolle effectmetingen te komen en om de belanghebbende deel te laten nemen aan herstructureringsproject?

## Deel 2: Lijst geïnterviewde personen

**Werkzaam bij:**

**Naam:**

### Leeuwarden

---

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

### Den Haag

---

Gemeente Den Haag	Dhr. G.J. Giele
Haagwonen	Mevr. J. Veenker

### Amsterdam

---

Gemeente Amsterdam	Mevr. J. van Sloten
Woningcorporatie Het Oosten	Mevr. Verberne
Gemeente Amsterdam	Dhr. C. de Rijk

### Diverse belanghebbenden

---

Bouwcollege zorginstellingen	Dhr. H. Sijssling
Bouwend Nederland	Mevr. P.Homan
NEPROM	Mevr. Y. Bottenberg
MKB Nederland	Dhr. T. Schoenmeackers
Vereniging Nederlandse Gemeenten	Dhr. R. Heijdra
Gemeente Zwolle	Mevr. C. Waalewijn
Woonconcept projectontwikkeling	Dhr. W. Donker
Achmea Vastgoedbelegging	Dhr. P.Appeljan
Menzis zorgverzekering	Dhr. Alfrink

### Oriënterende interviews

---

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