

# Recept voor wijkvernieuwing?



Over economische en maatschappelijke  
waardeontwikkeling in de herstructureringswijken in Emmen

**Albert-Jan Shi**  
Juni 2008



university of  
 groningen



Emmen  
Revisited

# Recept voor wijkvernieuwing?

Over economische en maatschappelijke  
waardeontwikkeling in de herstructureringswijken in Emmen

## Afstudeerscriptie

Rijksuniversiteit Groningen  
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen  
Masteropleiding Vastgoedkunde

Begeleider RUG  
Prof.dr. P. Pellenbarg

Begeleider RUG  
Dr. R.J. Dorenbos (tot februari 2008)

Begeleider Gemeente Emmen  
Ir. C. Harms

Auteur  
Albert-Jan Shi

Juni 2008

## Woord vooraf

Na een halfjaar lerarenopleiding begon ik in 2006 aan de masteropleiding Vastgoedkunde. Deze masteropleiding ligt, gezien mijn vorige opleiding, Economische Geografie, het meest voor de hand.

Veel vakken van Vastgoedkunde heb ik tijdens Economische Geografie al afgerond waardoor ik veel tijd over heb. Om inhoud te geven aan deze opleiding heb ik stage gelopen bij Emmen Revisited en Gemeente Emmen, afdeling Fysieke Ruimtelijke Ordening (FRO). De stage heeft veel bijgedragen aan de werkervaring maar weinig aan de voortgang van de studie. Na een jaar stage heb ik nog geen afstudeeronderwerp om de studie mee af te sluiten.

Na twee jaar Vastgoedkunde voel ik mij allerm minst een vastgoedkundige. Getuig de publicaties in de krant die ondertekend zijn met 'economisch geograaf', voel ik mij nog steeds een geograaf die zijn vingers niet wil branden aan vastgoedkundige zaken.

Na een omweg via De Nationale DenkTank ben ik weer terug bij Vastgoedkunde, om een punt te zetten achter deze studie. Ik had niet gedacht dat het schrijven van een tweede scriptie meer tijd en moeite zou vergen dan de eerste scriptie. Dat ik toch zover ben gekomen, heb ik voor een grootdeel te danken aan PhD Li Qin. We hebben vaak diepzinnige discussies die mij prikkelen tot nieuwe inzichten. Zij heeft snel door wanneer ik weer aan het 'wilfen' ben op internet. Ik mis thuis een omgeving die mij in het gareel houdt en tegelijkertijd uitdaagt. Dankzij haar steun heb ik een eindspurt kunnen maken. Haar inspanning resulteert niet alleen in een scriptie maar ook in een relatie.

Verder wil ik de heer Cor Harms bedanken voor zijn professioneel advies. Zijn expertise van de woningmarkt in Emmen heeft mij inzicht gegeven in de effecten die een wijkherstructurering kan hebben. Zijn mening is helder en *to the point*. Daarnaast zijn wij behalve collega's ook vrienden geworden. Ten slotte wil ik mevr. Assen bedanken voor haar begeleiding bij Emmen Revisited. Ondanks mijn fysieke afwezigheid, ik zit namelijk bij afd. FRO, hebben we goed contact. Zij heeft mij geholpen mijn gedachte te ordenen en behoedde mij voor ellenlange beschouwingen over een irrelevant onderwerp.

Ten slotte verheug ik mij erop weer bij prof. Pellenbarg af te studeren. Jan Dekker heeft de studenten ooit overtuigd dat alles geografie is. Pellenbarg is degene die mij heeft geïnspireerd dat geografie veel meer is dan de alledaagse dingen die Dekker bedoelde. Geografie is structuur. Geografie is systeem. Geografie is een wetenschap. Met die wetenschap wil ik mijn studiecarière afsluiten.

Economische Geograaf  
Albert-Jan Shi  
Groningen, juli 2008

# Samenvatting

## Inleiding

In de jaren negentig blijken er veel wijken in Nederland verouderd en voldoen ze niet meer aan de behoeften van de woonconsument. Ook in de gemeente Emmen zijn er drie wijken met leegstand en verpaupering. Volgens het levenscyclusmodel van Ten Have (2002) bevinden de Emmense wijken zich in een neergaande fase. Herstructurering is nodig om de fysieke staat van het vastgoed te verbeteren.

In 1997 sloegen gemeente en woningcorporaties de handen ineen. Emmen Revisited werd opgericht en belast met het uitvoeren van het herstructureringsprogramma in Angelslo, Emmerhout en Bargeres. Deze drie wijken vertonen zowel stedenbouwkundig als sociaal-economisch grote overeenkomst. Naast de fysieke ingreep heeft Emmen Revisited de sociale interventie tot een van haar speerpunten gemaakt.

Met de herstructurering zijn grote investeringen gemoeid. Die investeringen zijn materieel en immaterieel. Naast de financiële middelen stellen de deelnemende partijen hun mankracht, communicatiefaciliteit en netwerk beschikbaar. Ook belangrijk is het scheppen van vertrouwen en het uitdragen van dezelfde filosofie. Deze investeringen hebben directe (output) en indirecte (outcome) weerslag in de wijk en op de bewoners. Dit onderzoek gaat over deze outputs en outcomes die van invloed zijn op de waardeontwikkelingen in de wijk. Deze waardeontwikkelingen kunnen economisch en maatschappelijk van aard zijn. De onderzoeksvraag is daarmee als volgt geformuleerd:

*De wijkherstructurering wordt als een instrument gezien om de fysieke en sociale achterstand van de wijk op te waarden en tevens de waardeontwikkeling van de wijk een impuls te geven. Zijn die effecten slechts een ideaalbeeld of komen die overeen met de werkelijkheid? Wat zijn de economische en maatschappelijke waardeontwikkelingen in de wijken van Emmen Revisited?*

## Verwachtingen

Om de effecten van de herstructurering te meten moeten er vooraf doelen worden gesteld. In tegenstelling tot veel andere herstructureringsprojecten blijkt waardevermeerdering van het vastgoed niet het expliciete doel te zijn. "Wij doen aan herstructurering vanwege de doelstelling de kwaliteit van het wonen en de leefbaarheid op een hoger peil te brengen. Een positieve waardeontwikkeling van het vastgoed, zou daar al sprake van mochten zijn, is een prettige bijkomstigheid", aldus Domesta (Brouwer, 2008). Ook Wooncom verheft de waardevermeerdering van het vastgoed niet tot haar doel. De noodzaak tot herstructurering was een structurele leegstand die de neerwaartse spiraal versterkt. Wooncom wil haar bijzondere maatschappelijke status van corporatie waarmaken door in de toekomst meer te focussen op de zwakke groepen (Jaarverslag Wooncom, 2005). Haar bedrijfsfilosofie is zichtbaar in het herstructureringsprogramma van Emmen Revisited waar relatief veel zorgappartementen voor ouderen en andere zorgbehoeftigen worden gebouwd. De verwachtingen van de herstructurering zijn duidelijk: het verbeteren van het leefklimaat. Er zijn geen concrete verwachtingen met betrekking tot de waardevermeerdering van het vastgoed.

### Economische waardeontwikkeling

Dit onderzoek bekijkt twee soorten waardeontwikkelingen. Bij de economische waardeontwikkeling wordt onderzocht of de woningwaarde en transactiepreizen na de herstructurering zijn gestegen. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat andere factoren zoals woningmarkt, economische groei en hypothecaire voorwaarden gelijk blijven. De WOZ-data, verstrekt door de gemeente, worden gebruikt om de woningwaarde over een periode van zeven jaar te vergelijken. Het gebruik van de WOZ-data heeft veel voordelen omdat deze data periodiek en uniform zijn verzameld. Uit een onderzoek van TU Delft blijkt dat de WOZ marktconform is (de Vries e.a., 2006). De data kunnen zonder bewerking worden gebruikt. De wijken worden onderling en met de Stad Emmen vergeleken. Daarnaast worden de transactiepreizen, verstrekt door NVM Research & Data, gebruikt om de prijsontwikkeling van de particuliere woningen te bestuderen. Ten slotte heeft Wooncom verkoopgegevens vanaf 1990 verstrekt. De verkoopgegevens geven een beeld van de woningwaarde en de discrepanties tussen de wijken weer.

Uit de index van NVM blijkt dat transactiepreizen van de woningen in Angelslo, Emmerhout en Bargeres in de onderzoeksperiode 2000-2007 allemaal zijn gestegen. Procentueel zijn die het sterkst gestegen in Angelslo, omdat het startniveau van Angelslo lager was dan Emmerhout en Bargeres (zie fig. 3.3). De sterke stijging van Angelslo ging gepaard met de grote schommelingen. Hoge pieken worden afgewisseld met diepe dalen. Emmerhout en Bargeres vertonen op basis van NVM gegevens een stabielere ontwikkeling.

Uit de prijsontwikkeling van de voormalige corporatiewoningen blijkt dat de woningprijs bij Emmen Revisited niet veel afwijkt van het gemiddelde van Stad Emmen. Met een stijging van 7.6% heeft Angelslo zelfs de hoogste groei gerealiseerd. Maar die hoge groei kan niet verdoezelen dat in dezelfde onderzoeksperiode grote dalingen zijn geweest. De conclusie uit deze twee cijferreeksen zijn dat grilligheid nooit het effect kan zijn van de herstructurering en die herstructurering op den duur wel invloed heeft op de wijze waarop gemiddelde prijs en WOZ-waarde tot stand komen.

Angelslo is als enige wijk van Emmen Revisited die in 2007, ten op zicht van 2000, een positieve WOZ-waarde heeft behaald. Deels komt die ontwikkeling op het conto van de nieuwbouw die uiteraard een hogere WOZ-waarde heeft. Met een groei van circa -2% scoort Emmerhout het slechts van Emmen Revisited. Echter ook hier is de ontwikkeling deels terug te voeren op de herstructurering. Er wordt namelijk wel gesloopt maar nog niet terug gebouwd. Bij het gebruik van WOZ-data moet men hiermee rekening houden. Ook dienen kanttekeningen gezet bij het gebruik van transactiepreizen. Een enkele grote transactie in een bepaald jaar kan het totaalbeeld vertekenen.

Ten slotte is het opvallend dat de huurwoningen in de onderzoeksperiode relatief meer waard zijn geworden dan de koopwoningen. Dat geldt voor Angelslo, Emmerhout en Bargeres. Uit de documentatie van Emmen Revisited blijkt dat vooral huurwoningen van Wooncom zijn aangepakt. Met de particuliere woningverbetering (pvv) is pas in 2007 een begin gemaakt (Wijkprogramma's, 2005). Het blijkt lastig de soevereine woningeigenaren te betrekken in het herstructureringsproces. Achterstallig onderhoud van de particuliere woningen zorgt voor excessen in de wijk.

### Maatschappelijke waardeontwikkeling

Gemeente Emmen en Wooncom hebben in 1997 vastgesteld dat ingreep in de wijk noodzakelijk was. In Angelslo, Emmerhout en Bargerres dreigt structurele leegstand te ontstaan. Woningen voldoen niet meer aan de behoefte van de consument.

Mensen die wooncarrière willen maken vertrekken uit de wijk. In korte tijd verliezen Angelslo, Emmerhout en Bargerres circa 10% van de inwoners. De fysieke ingreep is dus noodzakelijk. Maar toch merken de convenantpartners ook dat er meer aan de hand is. Hoge werkloosheid, ontevredenheid over de school, winkelvoorziening en onveiligheid zijn zaken waar bewoners over klagen. Er wordt dan ook gebruik gemaakt van de fysieke ingreep om daarnaast sociaal te interveniëren. Emmen Revisited heeft de sociale aanpak zelfs tot een van haar speerpunten gemaakt.

In tegenstelling tot economische waardeontwikkeling hebben Emmen Revisited en haar partners hier wel een uitgesproken doel: het sociale leefklimaat op een hoger plan tillen. En de fysieke ingreep is een van de instrumenten. Door de focus op en zichtbaarheid van de fysieke ingreep komt de sociale aanpak een beetje moeizaam maar toch opgang. Inmiddels zijn er tientallen projecten geweest of nog steeds gaande. Een noemenswaardig project is de 'Sociale Hulp Activering' in Emmerhout waar een Appoloflat zou worden afgebroken. De bewoners zijn actief benaderd en begeleid. Dankzij die actieve benadering zijn er uiteindelijk meer dan 100 mensen aan werk geholpen. Andere succesvolle projecten zijn Naoberschapbank en Kan Wel en Kan Wel JONG. Deze projecten zijn bedoeld om contacten en sociale structuur in de wijk te versterken.

De effecten van sociale aanpak zijn helaas niet altijd even zichtbaar als bij Sociale Hulp Activering. Er zijn geen specifieke effectmetingen geweest. Wel zijn er in die jaren meerdere leefbaarheidmonitors geweest. Die leefbaarheidmonitors geven een continu overzicht van de waardering van bewoners voor een groot aantal zaken. Aan de hand van de 17 indicatoren wordt bewoners gevraagd naar hun oordeel over zaken als veiligheid of vervuiling in hun wijk. Deze indicatoren kunnen in twee categorieën worden ingedeeld: de ongenoegenfactoren en de genoegenfactoren

Het waardeoordeel van de bewoners in Angelslo en Emmerhout is lager dan het gemiddelde in de gemeente Emmen. Maar deze twee wijken vertonen wel een verbetering ten opzichte van 2001. Daarentegen toont Bargerres geen teken van verbetering. De bewoners vinden hun woning nog steeds de beste, maar de beleving van hun woonomgeving is afgenomen terwijl die in Angelslo juist is toegenomen. Ook scoort Bargerres slecht op 'Overlast' en 'Vervuiling'. Wellicht heeft de overlast en vervuiling in het centrum van Bargerres hiertoe bijgedragen.

Een onderdeel dat een prominente rol speelt in de herstructurering is de aanpak van het winkelcentrum. De aanpak van de drie winkelcentra is een bron van verhitte discussies, onenigheid en frustraties. Daarom stemt het nieuwe Winkelcentrum Angelslo tot tevredenheid bij maar liefst 98% van de bewoners. De genoegenfactoren scoren hier duidelijk beter dan de ongenoegenfactoren. In Emmerhout is de tevredenheid over zaken als winkelvoorziening, sportvoorziening en zorg tot een dieptepunt gedaald. Nog maar 63% van de bewoners is tevreden over de winkelvoorziening in Emmerhout. Dat is een enorme daling t.o.v. 2001. Maar gezien de omstandigheid waarin het winkelcentrum momenteel verkeert, is deze uitslag nog redelijk te noemen. Er zijn dan nog maar 9 winkels open bij een inwonertal van zeven duizend. Veel mensen doen al boodschappen in Angelslo of

zelfs in Emmen. De plannen voor een nieuw winkelcentrum en een brede school zijn meerdere malen tegengehouden door deelnemende partijen en door inspraak van de bewoners. Als startmoment van het ontwikkelen van het winkelcentrum, wordt nu januari 2009 genoemd (Bakker, 2009, DvhN, 2008). Hetzelfde lot treft het winkelcentrum van Bargeres. Ook hier is de aanpak door onenigheid met de vereniging van eigenaren voor onbepaalde tijd uitgesteld. De situatie van het Winkelcentrum Bargeres is minder dramatisch dan die in Emmerhout.

### **Experiment Angelslo**

Voor Angelslo is een aparte vergelijking uitgevoerd. Dit is mogelijk omdat de wijk ingedeeld is in clusters en de data op straatniveau zijn gecodeerd. De herstructurering is clustergewijs gebeurd. Dit maakt mogelijk om de economische en maatschappelijke waardeontwikkeling van de clusters in de verschillende stadia van de herstructurering te vergelijken.

In 2001 begon Emmen Revisited in Cluster 1 met een pilotproject. De WOZ-waarde is in deze cluster in zeven jaar tijd met 10,6% gestegen. Dat is bijna 9% hoger dan het gemiddelde van Angelslo. Desondanks hebben vier straten in Cluster 1 een negatieve groei gekend. Die negatieve groei is te wijten aan de sloop, aftoppen en samenvoegen van tussenwoningen. De waardevernietiging wordt goed gemaakt door nieuwbouw aan de Landschapslaan en Oldenhaven. Merkwaardiger is de daling van de WOZ-waarde in Cluster 6 en 7 waar voornamelijk koopwoningen staan.

In Cluster 4 vrezen de bewoners voor de daling van hun woningwaarde omdat een paar extreem verwaarloosde woningen het straatbeeld bepalen en het onveiligheidsgevoel opwekken. Met een index van 100.8 is die gevreesde waardedaling niet opgetreden, althans niet voor het clustergemiddelde. Het is alleszins begrijpelijk dat de burens van die verwaarloosde huizen zich zorgen maken over hun woningwaarde. Vermoedelijk beperkt de negatieve invloed van de excessen op de woningwaarde nog in de directe omgeving.

De huurwoningen in Angelslo zijn relatief meer in waarde gestegen dan de koopwoningen. Behalve in Cluster 7 zijn de huurwoningen in Angelslo gemiddeld 8% meer waard geworden. Cluster 1 spant hier met 14% waardestijging de kroon. De koopwoningen zijn daarentegen behalve in Cluster 1 in alle andere clusters in waarde gedaald. De gevreesde waardedaling in cluster 4 is ook bij de koopwoning niet opgetreden.

105 mensen in 7 clusters is gevraagd naar de waardering voor hun buurt. Deze steekproef is naar het voorbeeld van de Leefbaarheidmonitor uitgevoerd. De uitkomst van de steekproef geeft een ander beeld dan bij economische waardeontwikkeling. Veel duidelijker dan bij WOZ vergelijking toont Cluster 1 een duidelijke voorsprong ten opzichte van andere clusters. De bewoners van Cluster 1 vinden hun buurt schoner en voelen zich veiliger. De woonbeleving van de buurt is op een na de hoogste. Maar de sociale cohesie scoort hier beneden gemiddeld.

De tevredenheid over winkelvoorzieningen, zorg, sportvoorzieningen en onderwijs wordt beïnvloed door de aanwezigheid en nabijheid van die voorzieningen. Zo scoort de winkelvoorziening uitzonderlijk hoog bij inwoners van Cluster 1 en 5. Naast de winkels zijn ook huisarts, tandarts, apotheker, buurthuis, wijkagent en videotheek in de nabijheid van het winkelcentrum te vinden. Die sterke concentratie van

voorzieningen wordt wel gewaardeerd, maar de buurtbewoners klagen weer over de (verkeers)overlast die de voorzieningenconcentratie met zich meebrengt.

### **Conclusie**

Angelslo kent als enige wijk van Emmen Revisited een positieve ontwikkeling van WOZ-waarde. Die positieve ontwikkeling is deels op het conto te schrijven van de nieuwbouw en renovatie van de woningen. Merkwaardig is dat de huurwoningen over het algemeen een hogere relatieve waardeverhoging hebben doorgemaakt dan de koopwoningen. Daar zijn twee verklaringen voor. Ten eerste de huurwoningen zijn van een goedkopere klasse waardoor verdere waardeverhoging makkelijker te realiseren is. Ten tweede zijn voornamelijk huurwoningen gerenoveerd. In het herstructureringsproces zijn particuliere eigenaren nog niet intensief betrokken geweest.

Waardevermeerdering van het vastgoed is nooit het motief en het doel van de herstructurering geweest. Maatschappelijke waardecreatie is wel een expliciet doel van Emmen Revisited. Men maakt gebruik van de gelegenheid van de fysieke ingreep om ook sociaal te interveniëren. Maatschappelijke waarde is gecreëerd door werkgelegenheidstrajecten, versterken van sociale structuur en renovatie van het winkelcentrum. Projecten 'Sociale Hulp Activering', 'Naoberschapbank', Kan Wel (JONG) en het nieuwe winkelcentrum hebben ertoe bijgedragen. Hoewel deze projecten niet direct resulteren in de toename van algemene sociale cohesie, dienen zij wel als een sfeermaker en gangmaker van optimisme.

De herstructurering heeft het grootste effect gehad in Cluster 1 (Angelslo) waar de WOZ-waarde door nieuwbouw met ruim 10% is gestegen. De opgeknaptte buurt wordt schoner en veiliger ervaren. Dit effect wordt versterkt door de succesvolle aanpak van het nabijgelegen winkelcentrum. Excessen kunnen de beleving van de buurt sterk beïnvloeden. Tot slot speelt het winkelcentrum een spilfunctie in de herstructurering van de wijk. Frustraties over vertraagde herstructurering brokkelen de betrokkenheid van de bewoners met het herstructureringsproces af. Het is belangrijk de genoegens en ongenoegens van de bewoners op een systematische wijze te blijven monitoren.

## Lijst van tabellen en figuren

### Figuren

Tabel 1.1	Herstructureringsgebied in cijfers
Tabel 2.1	Aanpak typologieën
Tabel 2.2	Criteria impact van de herstructurering
Tabel 2.3	Wettelijke WOZ-indicatie
Tabel 3.1	Stand van herstructurering in Angelslo
Tabel 3.2	Overzicht plannen en ingrepen in Bargeres
Tabel 3.3	Prijsontwikkeling voormalige huurwoningen
Tabel 3.4	WOZ-warde van woningen in Cluster I
Tabel 3.5	WOZ-waardeontwikkeling alle clusters in Angelslo
Tabel 4.1	Nieuwbouw, sloop en leegstand bij Emmen Revisited 1997-2005
Tabel 4.2	Ontwikkeling huishoudens
Tabel 4.3	Aandachtgroep
Tabel 4.4	Mate van verloedering
Tabel 4.5	Beoordeling van overlast
Tabel 4.6	Beoordeling van vervuiling
Tabel 4.7	Beoordeling van veiligheidsgevoel
Tabel 4.8	Beoordeling eigen woning
Tabel 4.9	Beoordeling woonbeleving eigen buurt
Tabel 4.10	Beoordeling sociale cohesie
Tabel 4.11	Tevredenheid winkelvoorziening
Tabel 4.12	Tevredenheid onderwijsvoorziening en sportvoorziening
Tabel 4.13	Tevredenheid zorg
Tabel 4.14	Overzicht alle indicatoren
Tabel 4.15	Momentopname Angelslo 2008
Tabel 4.16	Effectenmodel
Tabel 5.1	Aanpak typologieën

### Figuren

Figuur 1.1	Schematische weergave van onwillekeurige steekproef
Figuur 2.1	Stroomschema effecten
Figuur 2.2	Levenscyclus vastgoed
Figuur 3.1	Groei woningwaarde t.o.v. een jaar eerder
Figuur 3.2	Herstructurering en verpaupering in Angelslo
Figuur 3.3	Prijsindex bestaande woningen
Figuur 3.5	WOZ-waarde 2007 t.o.v. 2000
Figuur 3.6	Verhouding WOZ-groei koop- en huurwoning
Figuur 3.7	Clusters in Angelslo
Figuur 3.8	Waardeontwikkeling koopwoningen Angelslo
Figuur 3.9	Waardeontwikkeling huurwoningen Angelslo
Figuur 4.1	Schema inkomsten en uitgaven herstructureringsprojecten
Figuur 4.2	Verhouding koop-huur
Figuur 4.3	Effectenmatrix van afgeronde en geplande projecten
▲	Positieve ontwikkeling
▼	Negatieve ontwikkeling
○	Neutraal

**Lijst van afkortingen:**

AVV	-	Aankoop, Verbeteren en Verkoop
BOR	-	Bouwkundige Onderhoud Rapport
BBSH	-	Besluit Beheer Sociale Huurwoning
B&W	-	Het college van Burgemeester en Wethouders
DCF	-	Debt Cash Flow methode
IPD	-	Investment Property Databank
ISV	-	Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing
KEI	-	Kenniscentrum voor stedelijke vernieuwing
LSA	-	Landelijke Samenwerkingsverband Aandachtwijken
MOP	-	Meerjaren Ontwikkelingsplan
NIZW	-	Nationaal Instituut voor Zorg en Welzijn
NVM	-	Nederlandse Vereniging van Makelaars
PvE	-	Programma van Eisen
RICS	-	Royal Institute of Chartered Surveyors
ROZ	-	Raad voor Onroerend Zaken
SEV	-	Stuurgroep Experimentele Volkshuisvesting
VBO	-	Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed
VROM	-	Het ministerie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Milieu
VvE	-	Vereniging van Eigenaren
VEH	-	Vereniging Eigen Huis
WOM	-	Wijkontwikkelingsmaatschappij
WOZ	-	Wet Waardering Onroerend Zaken

# Inhoud

Woord vooraf .....	3
Samenvatting .....	4
Lijst van tabellen en figuren.....	9
Lijst van afkortingen .....	10

## 1. Inleiding

1.1 Aanleiding .....	13
1.2 Betekenis van het onderzoek .....	15
1.3 Doelstellingen en vraagstelling .....	16
1.4 Onderzoeksopzet.....	17
1.4.1 Kwantitatief onderzoek .....	17
1.4.2 Data.....	19
1.4.3 Experiment Angelslo .....	20
1.4.4 Maatschappelijke waardeontwikkeling .....	21
1.5 Leeswijzer .....	22

## 2. Theoretisch kader en achtergrond

2.1 Begrip herstructurering .....	23
2.2 Achtergrond herstructurering .....	24
2.3 Wat is waarde? .....	27
2.4 Waarde in vastgoed .....	30
2.5 Ontwikkelaar versus woningcorporaties .....	32
2.5.1 Achtergrond woningcorporaties.....	32
2.6 WOZ-waarde.....	33
2.7 Transactiewaarde .....	35
2.8 Waarde corporatiebezit .....	35
2.9 Maatschappelijke waarde.....	36
2.10 Storingsfactoren.....	37

## 3. Economische waardeontwikkeling

3.1 Angelslo.....	37
3.1.1 Uitgangssituatie en ingrepen .....	39
3.1.2 Communicatie en samenwerking .....	40
3.2 Emmerhout.....	41
3.2.1 Uitgangssituatie en ingrepen.....	42
3.2.2 Communicatie en samenwerking.....	43
3.3 Bargeres.....	44
3.3.1 Uitgangssituatie en ingrepen.....	45
3.3.2 Communicatie en samenwerking.....	47
3.4 Verwachtingen.....	48

3.4.1	Verwachtingen corporaties.....	48
3.4.2	Verwachting overige partijen.....	48
3.5	Waardeontwikkeling op wijkniveau.....	52
3.5.1	Waardeontwikkeling Angelslo.....	53
3.5.2	Waardeontwikkeling Emmerhout.....	54
3.5.3	Waardeontwikkeling Bargeres .....	55
3.6	Waardeontwikkeling voormalige corporatiewoningen.....	56
3.7	Achtergrond experiment.....	63
3.7.1	Experiment .....	64
3.8	Conclusie.....	68
<b>4.</b>	<b>Maatschappelijke waardeontwikkeling</b>	
4.1	Verwachtingen van maatschappelijke waardeontwikkeling.....	71
4.1.1	Typologieën van effecten.....	71
4.1.2	Verwachtingen van betrokken partijen.....	72
4.2	Waardeontwikkeling op wijkniveau.....	74
4.2.1	Differentiatiebeleid.....	74
4.3	Ongenoegenfactoren.....	77
4.4	Genoegenfactoren.....	81
4.5	Overzicht sociale projecten.....	86
4.6	Experiment .....	88
4.7	Relatie economische en maatschappelijke waardeontwikkeling.....	90
4.8	Noemswaardige projecten.....	93
<b>5.</b>	<b>Conclusie</b>	
5.1	Deelconclusies.....	96
5.2	Algemene aanbevelingen.....	106
<b>6.</b>	<b>Bijlagen</b> .....	108
<b>7.</b>	<b>Bronnen</b>	
7.1	Geraadpleegde personen en organisaties.....	120
7.2	Geraadpleegde websites.....	120
7.3	Literatuur.....	121
7.3.1	Gemeente en provincie.....	123

## 1 Inleiding

Dit afstudeeronderzoek sluit aan bij de vraag die het herstructureringsprogramma in Emmen, *Emmen Revisited*, stelt over de fysieke en sociale effecten van de wijkherstructurering. In het eerste hoofdstuk is de opzet van het onderzoek weergegeven. Daar worden achtereenvolgens aanleiding, doel, relevantie en onderzoeksmethode besproken. De leeswijzer geeft een overzicht van de opbouw van dit onderzoek.

### 1.1 Aanleiding

Al enkele decennia krijgen wijken met verpauperde woningen en sociale achterstand, aandacht in het landelijke stadsvernieuwingsbeleid. Het initiatief lag voornamelijk bij de grote steden. De grote steden hebben een sterke positie tegenover het rijk (Koffijberg, 2005). Afgelopen decennium worden echter ook wijken in kleinere steden geconfronteerd met (langdurige) leegstand, verpaupering en waardestagnatie. In Emmen zijn er drie: Angelslo, Emmerhout en Bargerres. Hiervoor is in 1997 het 'Emmen Revisited' opgericht, het projectbureau dat de wijkvernieuwing gaat organiseren en begeleiden. Met Emmen Revisited wil men een proces van permanente wijkvernieuwing inzetten waardoor zowel de fysieke als ook de sociale staat van de wijken wordt verbeterd. Door middel van sloop en nieuwbouw aan de ene kant en intensieve sociale interventie aan de andere kant (*Emmen Revisited*, 1997)

#### ***Volkshuisvesting en stadvernieuwing Emmen: na de oorlog***

Emmen is een jonge stad. Het is in de tweede helft van de twintigste eeuw gegroeid van een esdorp tot een middelgrote stad van 60 duizend inwoners in de kern. Vóór de Tweede Wereldoorlog kende Emmen nauwelijks stedelijkheid. Het grootste deel van de woningen in Emmense wijken is na de oorlog gebouwd (*Historisch Emmen*, 2006). Door de snelle industrialisatie is de bevolking van de stad gegroeid van 14 duizend in 1950 tot 52 duizend in 2005. Vlak na de oorlog was er een tekort van 15 duizend woningen. Bedrijven zoals AKU en Danlon gaven aan alleen in Emmen te willen vestigen mits er voor voldoende en kwalitatief goed personeel en woonklimaat kan worden gezorgd. Als antwoord op die groei zijn eerst Angelslo, Emmerhout en later Bargerres gebouwd. Er werd gebouwd voor de nieuwkomers en eigen bevolking die door de natuurlijke aanwas flink groeide.

Na de Tweede Wereldoorlog werden de woningenbouw volgens patroon van de wijkgedachte gebouwd. Dit in de praktijk enigszins romantisch gedachtegoed werd al snel ingehaald door het functionalisme. In lijn met deze nieuwe planningsfilosofieën werden complete nieuwe wijken gebouwd. De woningbouw uit de periode van wijkgedachte en functionalisme zijn nu regelmatig betrokken bij de wijkvernieuwing. In '60-er en '70-er jaren werd sociale woningbouw structureel een overheidstaak (de Boer et al., 2003). Haar vergaande bemoeienis met de woningbouw werd vastgelegd in het Huur- en Subsidiebeleid (1974).

De woningproductie in deze periode werd veroorzaakt door welvaartsstijging en demografische ontwikkelingen als gezinsverdunding en echtscheidingen. Ook werd de woningbouw actief gestimuleerd door de overheid. Onder die omstandigheden

zijn wijken als Angelslo en Emmerhout gebouwd om de (kwantitatieve) woningtekorten op te lossen.

Na de woningnood in de jaren zestig begon vanaf 1974 de stadsvernieuwing. In de Derde Nota Ruimtelijke Ordening (1974) wordt het primaire doel van de stadsvernieuwing verwoord: " *het verbeteren van het woonmilieu in de oude wijken. Later werd dit doel gepreciseerd tot 'de stelselmatige inspanning gericht op behoud, herstel, verbetering, sanering en herindeling van bebouwd gedeelte op zowel het stedenbouwkundige als sociaal-economisch gebied'*". Meteen na de start kreeg de stadsvernieuwing naast de fysieke ingreep ook een sociale opgave mee. Men schrijft het verval van de wijk toe aan twee elkaar versterkende processen: een proces van fysieke verwaarlozing als gevolg van achterstallig onderhoud en een proces van sociale vervreemding, desintegratie en verpaupering (de Boer et al, 2003).

De overeenkomst van de huidige wijkvernieuwing met de hierboven beschreven stadsvernieuwing is groot. De in de jaren zeventig en tachtig meegegeven combinatie van fysieke en sociale opgave was echt niet overal en altijd evenwichtig. In die jaren geboekte resultaten hebben wel geleid tot de rijping van het inzicht dat fysieke en sociale aspecten samenhangen. Ondanks dit inzicht groeide eind jaren tachtig de kritiek over de wijkvernieuwing. Zo zou het vernieuwde woningbestand nog steeds te eenzijdig zijn waardoor de samenstelling van de bevolking te eenzijdig bleef en de sociale stijgers in de wijk gedwongen worden elders een woning te zoeken. Bij de wijkvernieuwing zou er voornamelijk sociale woningbouw zijn gerealiseerd. Het eenzijdige woningbestand met als gevolg eenzijdige bevolkingssamenstelling leidt uiteindelijk tot vervreemding en sociale achterstanden.

### **Oprichten Emmen Revisited**

De kritiek op stadsvernieuwing wordt in de jaren negentig omgezet in beleidsimpulsen die ook de verschillende partijen in middelgrote steden een aanzet hebben gegeven voor de grootschalige wijkherstructurering. Met het verschijnen van het rapport 'De Gedifferentieerde Stad' in 1996, geven het rijk en de grote steden het startsein voor de grootscheepse herstructurering van de stedelijke woningvoorraad. De bedoeling van dit 'herstructureringsbeleid' is om differentiatie van de bevolking op wijk- en buurtniveau te bewerkstelligen (VROM, 1996). In de Nota Stedelijke Vernieuwing (1997) geeft het Kabinet Kok II haar visie op de stedelijke problematiek en de maatregelen die nodig werden geacht om die problematiek aan te pakken. Ook in Emmen is het eens voorbeeldige stedenbouwkundig concept van Emmerhout en Angelslo aan deze stedelijke problematiek onderhevig: woningen die niet meer aan de huidige woonbehoefte voldoen, structurele leegstand, onderwijsachterstand, langdurige werkloosheid, verloedering en onveiligheid. Om deze problemen aan te pakken sloot de woningcorporatie Wooncom in 1997 een convenant met de gemeente over de aanpak van drie Emmense wijken: Angelslo, Emmerhout en Bargeres (Emmen Revisited, 1997). Mede gesteund door de externe partijen als regiopolitie en ministeries VROM en VWS wordt een projectbureau opgericht dat een toekomstvisie en een plan van aanpak voor de drie naoorlogse wijken gaat uitwerken.

Emmen Revisited heeft Angelslo, Emmerhout en Bargeres gekozen als aandachtswijken omdat deze wijken zowel fysiek als sociaal in een achterstand verkeren. Na jarenlange planning startte Emmen Revisited in 2002 met de uitvoering van herstructureringsprojecten in de wijk Angelslo (Jaaroverzicht ER, 2002). Emmen

Revisited streeft naar doorlopende vernieuwing en maatwerk voor elke wijk (ER, 2008).

De herstructurering is inmiddels een decennium aan de gang. Bij de tussenevaluaties komen vragen naar voren ten aanzien van de effecten van de ingrepen. De deelnemende partijen willen behalve de kosten, weten wat de baten zijn. Die baten manifesteren zich in economisch-financiële baten en maatschappelijk baten. Maar de economische waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed speelt voor de corporaties geen belangrijke rol bij het besluit van herstructurering. Het primaire doel is 'het leefklimaat in de wijk op een hoger plan tillen'.

Naast de economische effecten zijn andere deelnemende partijen ook geïnteresseerd in sociale effecten van die herstructurering. Maatschappelijke ontwikkelingen zijn nauw verbonden met het hele herstructureringsproces. Er is een sterke wisselwerking tussen enerzijds de fysieke herstructurering en anderzijds de sociale waardering in de wijk.

## 1.2 Betekenis van het onderzoek

In navolging van de private sector is het rendement van de investering ook in publieke en semipublieke sectoren een belangrijk aspect van bedrijfsvoering. De kostenbaten analyse wint aan populariteit. Als een zelfstandige marktpeler met publieke taken heeft de corporatie te maken met kwantificeerbare economische waardeontwikkeling en met minder goed kwantificeerbare maatschappelijke waardeontwikkeling.

Naar de economische waardeontwikkeling in de herstructureringswijken is weinig wetenschappelijk onderzoek gedaan. Het wetenschappelijke onderzoek naar waardeontwikkeling werd gedomineerd door onderzoek naar transactieprizen van het vastgoed. Er zijn echter ook effecten van herstructurering die niet (volledig) in transactieprizen en WOZ-waarde tot uitdrukking komen (RIGO, 2006). De maatschappelijke waardeontwikkeling en de reputatieverbetering zijn eveneens gevolgen van de herstructurering.

De wetenschappelijke relevantie van dit onderzoek is gelegen in het feit dat er in het vakgebied en in de maatschappij weinig aandacht is voor de waardeontwikkeling in het herstructureringsgebied. Dit onderzoek kan een bijdrage leveren aan de wetenschappelijke en maatschappelijke discussie over het rendement van de herstructurering in de stedelijke gebieden. Inzichten in de waardeontwikkeling zijn essentieel voor de corporaties om strategische koers uit te zetten. In het regeerakkoord van kabinet Balkenende IV wordt de maatschappelijke rol van de corporaties nog eens benadrukt (VROM, 2007). VROM ziet de sociaalfysieke infrastructuur als een sluitstuk van de herstructurering. Daarom heeft dit onderzoek ook een maatschappelijke relevantie.

De maatschappelijke kostenbaten analyse maakt de voor- en nadelen van een investering voor een breder context inzichtelijk (RIGO, 2006). Kennis van die voor- en nadelen stelt deelnemende partijen in staat de beperkte middelen efficiënter en effectiever in te zetten. De investeringen in de herstructureringswijken zullen geëvalueerd moeten worden op hun economische én sociaal-maatschappelijke

rendementen. Bovengenoemde wetenschappelijke en maatschappelijke relevanties rechtvaardigen deze studie. De actualiteit van dit onderwerp blijkt verder ook uit diverse onderzoeken van adviesbureaus in opdracht van overheid en corporaties (o.a. Stedelijke Vernieuwing: kosten en baten, uitgevoerd in opdracht van VROM, 2006).

### 1.3 Doelstelling en vraagstelling

De wijkvernieuwing heeft als belangrijkste doel de fysieke en sociale achterstand te verbeteren (VROM, 2006). Er bestaat een relatie tussen enerzijds de economische waardeontwikkeling en de herstructurering en anderzijds de sociale effecten van die herstructurering. Het doel van dit onderzoek:

1. Inzicht verwerven in de economische waardeontwikkeling van de herstructureringswijken van Emmen Revisited.
2. Inzicht verwerven in de maatschappelijke waardeontwikkelingen en de sociale effecten van de herstructurering in de wijken van Emmen Revisited.
3. Het derde doel van het onderzoek is op basis van de verworven inzichten tot aanbevelingen te komen met betrekking tot de volgende stap in het programma van Emmen Revisited.

De bovenstaande doelstellingen leiden tot stellen van de volgende onderzoeksvraag:

- De wijkherstructurering wordt als een instrument gezien om de fysieke en sociale achterstand van de wijk op te waarderen en tevens de waardeontwikkeling van de wijk een impuls te geven. Zijn de effecten slechts een ideaalbeeld of komen die overeen met de werkelijkheid? Wat is de economische en maatschappelijke waardeontwikkeling in de wijken van Emmen Revisited?

Om inzicht te verwerven in het proces van de wijkvernieuwing is men genoodzaakt een aantal zaken goed op een rijtje te hebben, zoals de begrippen, het beleidskader van wijkvernieuwing, de waardebepalingen en ten slotte de verwachte effecten.

De zaken resulteren in de volgende deelvragen om uiteindelijk antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag:

- Wat is waarde in vastgoed?
- Hoe is de economische waardeontwikkeling te definiëren, te meten en vooral te relateren met de wijkherstructurering?
- Hoe is de maatschappelijke waardeontwikkeling te definiëren, te meten en vooral te relateren met de wijkherstructurering?
- Wat is de relatie tussen herstructurering en economische waardeontwikkeling in de wijk?
- Wat is de relatie tussen herstructurering en maatschappelijke waardeontwikkeling in de wijk?
- Wat is de wisselwerking tussen de economische en maatschappelijke waardeontwikkeling?

## 1.4 Onderzoeksopzet

Dit onderzoek wordt uitgevoerd met medewerking van de gemeente Emmen en woningbouwcorporatie Wooncom. Bij dit onderzoek is gebruik gemaakt van de WOZ-waarde en verkoopprijzen van in Emmen Revisited-wijken verkochte woningen. Het databestand bevat informatie over alle verkochten corporatiewoningen vanaf januari 1999. Afdelingen FRO van de gemeente Emmen heeft toestemming gegeven voor het gebruik van de WOZ-data.

De WOZ-waarde wordt door de Nederlandse gemeente periodiek vastgesteld. Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van twee peilmomenten: januari 2000 en januari 2005, (zie paragraaf 2.1). De analyse van de WOZ-data moet inzicht geven in de economische waardeontwikkeling als gevolg van de herstructurering.

Het onderzoek naar de waardeontwikkeling heeft een kwalitatief en een kwantitatief bestanddeel. Voorafgaand aan het veldwerk vindt deskresearch en literatuuronderzoek plaats. In het literatuuronderzoek wordt aandacht besteed aan de reeds uitgevoerde onderzoeken en aan actuele discussies over dit onderwerp in de vakliteratuur. Dit deel van het onderzoek heeft als doel de theoretische basis van het onderzoek te leggen.

Onder het kwalitatieve onderzoek vallen de eigen observaties in de wijk, maar ook gesprekken en interviews met ervaringdeskundigen. In de interviews worden de deskundigen gevraagd naar hun verwachtingen van de waardeontwikkeling in de herstructureringswijken. De interpretatie van gemeten resultaten worden vervolgens voorgelegd aan de direct betrokkenen van de herstructurering. De confrontatie kan weer leiden tot nieuwe inzichten. Deze confrontaties kunnen nieuwe ruimte bieden aan de discussies met de betrokkenen. De voor commentaar benaderde deskundigen zijn zo geselecteerd dat het onderwerp vanuit diverse invalshoeken geanalyseerd zal worden.

Het meten van de economische waardeontwikkeling is een kwantitatieve analyse. Taxeren van vastgoed is lastig en tijdrovend. De data die nodig zijn om de meting uit te voeren zijn ontleend aan bestaande gegevens. Een bestaand databestand van NVM en WOZ-waarden van de gemeente bieden in tegenstelling tot eigen dataverzameling een betere continuïteit, wat ten goede komt aan de analyse van de ontwikkeling. Voor het bestuderen van maatschappelijke waardeontwikkeling zijn data van de Leefbaarheidmonitor gebruikt. In de volgende paragraaf wordt de kwantitatieve onderzoeksmethode nader toegelicht.

### 1.4.1 Kwantitatief onderzoek

De logica van het experiment staat model voor sociale wetenschappen zoals geografie en vastgoedkunde. Een kwantitatief onderzoek waarbij men de waarde wil meten, terwijl die onderhevig is aan meer dan een invloed, kan het beste uitgevoerd worden in een experiment waarbij een variabele systematisch kan worden veranderd met verder gelijkblijvende omstandigheden. Deze methode om

causaal verband met een of meerdere andere variabelen aan te tonen, geldt als de beste onderzoeksmethode. Een gestandaardiseerd meetinstrument is hiervoor onontbeerlijk (Everaert & Van Peet, 2006). In een toetsende benadering van het kwantitatieve onderzoek dienen de keuzes van tevoren te worden vastgelegd en het moet duidelijk zijn waarnaar men wil kijken. Het begrip 'waarde' wordt hierbij vooraf geoperationaliseerd. Dat wil zeggen vastleggen welke verschillende waarden van dit begrip in het onderzoek worden toegekend (zie hoofdstuk 2).

Het kwantitatieve onderzoek wordt uitgevoerd met behulp van een aantal vergelijkingen van tijdreeksen. Het doel van het vergelijken is het aantonen van een eventueel causaal verband tussen herstructurering en de variabele economische en maatschappelijke waardeontwikkeling. Hoogerwerf (1977) beschrijft de ideale opzet van een klassiek experimenteel onderzoek als volgt: het voor-na ontwerp vergelijken met een controlegroep in een speciaal daarvoor gecreëerd milieu. De controlegroep dient de verandering van de economische en sociale waarde die optreedt in de herstructureringswijken zichtbaar te maken.

Er zijn twee mogelijkheden om het causale effect van de herstructurering te traceren. In de hierboven beschreven opzet zou in de eerste plaats gekozen kunnen worden voor twee groepen wijken: wijk waar de herstructurering plaats heeft gevonden en wijk waar die verandering *niet* heeft plaats gevonden, de controlewijk. De controlewijk fungeert als benchmark waarmee kan worden gekeken hoe de waardeontwikkeling zou kunnen verlopen als er geen herstructurering had plaatsgevonden. De kwaliteit van het onderzoek hangt ernstig af van de vergelijkbaarheid van de wijken. Het kenmerk van vastgoed is juist dat *elk* vastgoed uniek is. De vergelijking wordt nog lastiger omdat hier om een groep vastgoed gaat. Zo verschillen de wijken in ouderdom, in bevolkingssamenstelling, ligging en samenstelling van het vastgoed enz. En dat maakt het moeilijk een geschikte controlewijk te vinden.

De tweede mogelijkheid om het te verwachten effect te traceren, is het nemen van een groter referentiekader. De waardeontwikkeling van de stad, gemeente of zelfs regio. De waardeontwikkeling in een herstructureringswijk wordt afgezet tegen de ontwikkeling van de hele stad, gemeente of regio. In de praktijk is het door Hoogerwerf beschreven experiment moeilijk na te bootsen. In dit onderzoek worden beide mogelijkheden gebruikt. De eerste mogelijkheid geschiedt alleen in Angelslo. De economische en maatschappelijke waardeontwikkeling in de wijken Emmerhout, Angelslo en Bargeres worden onderling en met de stad vergeleken op basis van de WOZ-waarden. Emmerhout en Angelslo zijn al bezig met de herstructurering terwijl Bargeres nog steeds in de planfase zit.

Ten slotte bestaat het vermoeden dat er binnen de herstructureringswijken ook verschillen moeten zijn. Die vergelijking is alleen mogelijk in Angelslo omdat de herstructurering hier per cluster is uitgevoerd. Daarom worden er ook op clusterniveau vergelijkingen uitgevoerd. Hier zou worden gekeken of niet gerenoveerde woningen in dezelfde wijk een vergelijkbare waardeontwikkeling doormaken als de woningen die wel gerenoveerd zijn. Op basis van een eigen steekproef is ook voor maatschappelijke waarde-indicatoren een momentopname gemaakt.

## 1.4.2 Data

De Afdeling FRO van gemeente Emmen heeft voor dit onderzoek de WOZ-data van desbetreffende wijken in Emmen verstrekt vanaf het jaar 2000. Vanwege privacy redenen zijn de WOZ-data gecodeerd op postcodeniveau. De privacy van individuele bewoners is dus niet in het geding. Naast de WOZ-data zijn de verkoopprijzen van de corporatiewoningen van Wooncom en de verkoopprijzen van particuliere woningen voor dezelfde periode verzameld. De door Wooncom verstrekte data bevatten behalve de verkoopprijzen ook informatie over verkoopdatum en type woning.

Om de ontwikkelingen tussen de wijk en binnen de wijk te vergelijken wordt de wijken onderverdeeld in unieke postcodegebieden. De postcode bestaat uit vier cijfers en twee letters. De eerste twee cijfers geven de regio aan, de letters de buurt en straat. Samen met het huisnummer vormt deze codes de unieke combinatie voor elk adres. Een straat kan meerdere postcodegebieden bevatten. Meerdere straten kunnen binnen eenzelfde postcodegebied liggen, maar die straten zullen verschillende huisnummers hebben. Daarom is die combinatie nog steeds uniek. Via Postcode.nl BV zijn die unieke postcodes van Angelslo, Emmerhout en Bargerres verkregen (Tabel 1.1). De WOZ-waarde is per postcode gebied verstrekt. Om het lezen makkelijker te maken zijn de WOZ-waarde per straat weergegeven. De wijken hebben respectievelijk 237, 169 en 172 unieke postcodegebieden:

Tabel 1.1 Herstructureringsgebied in cijfers

Wijk	Postcode	Aantal unieke postcodegebieden	Aantal adressen ('08)	Aantal bewoners ('06)
<b>Angelslo</b>	7824	237	3878	8010
<b>Emmerhout</b>	7823	169	3424	7110
<b>Bargerres</b>	7812	172	3439	9620

Bron: Postcode.nl en Emmen Revisited, 2005

De gegevens over WOZ-waarde en verkoopprijzen kunnen zo aan elkaar gekoppeld worden. Van elk postcodegebied kan men de adresdichtheid, eigendom, type woning en bouwtechnische staat laten vergelijken. Deze gegevens maken het mogelijk om meest identieke postcodegebieden met elkaar te vergelijken. Zo zijn bijvoorbeeld de postcodes 7824EN en 7824GB identiek in woningtype, eigendom en bouwtechnische staat (Wooncom, 2007). Wooncom zelf werkt overigens niet met postcodes maar met straatnaam.

Om het vergelijken te vergemakkelijken worden zoveel mogelijk de data van dezelfde taxatiemomenten gebruikt. Op basis van de verstrekte data is er sprake van een analyse met een meervoudige tijdreeks. Zowel in de wijken als gemeente is op verschillende momenten een meting verricht. Hoe frequenter de meting des te nauwkeuriger de schatting.

Naast de data van de (voormalige) corporatiewoningen zijn gegevens over de transacties van de vrije markt sector verzameld. Dat zijn transacties gemeld bij het Kadaster en makelaarsverenigingen. Uit diverse bronnen wordt echter ook gewaarschuwd enige voorzichtigheid te betrachten met betrekking tot de gegevens van NVM (RIGO, 2006). In de regel worden duurdere woningen verkocht door de makelaars die bij de NVM zijn aangesloten terwijl het goedkoper segment

verkocht worden door ongebonden makelaars of makelaars aangesloten bij VBO of Landelijke Makelaarsvereniging. Hierdoor zou het gebruiken van alleen de transactiegegevens van NVM een vertekend beeld van de verkoopwaarde in de wijk geven. Uit een recente peiling blijkt die vertekening in de wijken van Emmen Revisited wel mee te vallen. Een inventarisatie van de verschillende huizensites<sup>1</sup> leert dat NVM-makelaars een groot aandeel van de markt in Angelslo, Emmerhout en Bargeres in handen hebben (gepeild op 1 februari 2008 en mei 2208). Andere makelaars die actief zijn op Emmense huizenmarkt zijn of ongebonden makelaars of makelaars aangesloten bij REMAX, VBO of LMV. Desondanks wordt in dit onderzoek gekozen voor de data van NVM.

### 1.4.3 Experiment Angelslo

Vanwege de hoge kosten van de data wordt het kwantitatieve onderzoek uitgevoerd door middel van een aantal experimenten. Het doel van dit experimenteel onderzoek is het aantonen van een eventueel causaal verband tussen de herstructurering en de afhankelijke waardeontwikkeling in de wijk. Er wordt getoetst of de geïsoleerde variabele effect heeft in de verwachte richting tussen de experimentgroep en controlegroep.

Het door Hoogwerf (1977) omschreven experiment kan hier niet ideaal uitgevoerd worden. Het voor-na ontwerp van het experiment is een veldexperiment. Dit wil zeggen dat voor dit onderzoek een bestaande omgeving is gekozen. De betreffende clusters worden, anders dan in een experiment, niet willekeurig maar juist op basis van hun gelijkenis gekozen.

In het veldexperiment worden twee groepen gehanteerd: groep vastgoed waar herstructurering heeft plaatsgevonden & controlegroep waar die herstructurering nog niet heeft plaatsgevonden. De eerste groep is de daadwerkelijke doelgroep van het onderzoek. De tweede groep fungeert slechts als benchmark. De controlegroep beeldt uit hoe het 'waardelandschap' eruit ziet als die herstructurering er niet was geweest. Het is daarom van belang de controlegroep goed te kiezen.

In Emmen zijn geen vergelijkbare wijken waar nog geen herstructurering is geweest. Een goed vergelijkbare controlewijk vinden is dus niet geheel mogelijk. Daarom is het vergelijken van de clusters hier de meest ideale situatie. De uitgangssituatie is 2000.

Op basis van de bovengenoemde condities zijn er dus twee schalen mogelijk: vergelijking binnen de wijk en vergelijking met het stadgemiddelde. Voor elke groep bestaat het experiment uit drie segmenten:

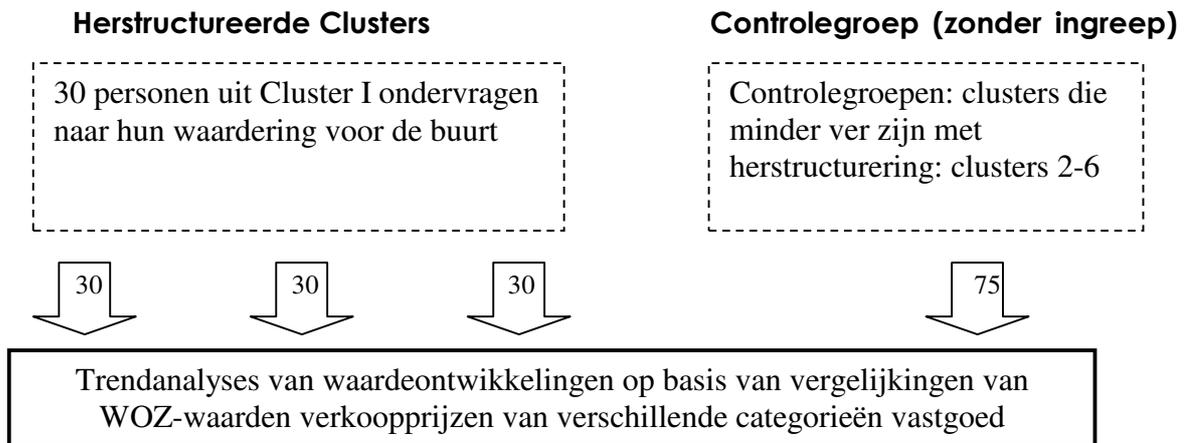
1. waardeontwikkeling alle woning (WOZ)
2. waardeontwikkeling voormalige corporatiewoningen
3. waardeontwikkeling particuliere woningen (niet voor clusters)

In Angelslo wordt dus voor elke cluster deze drie segmenten getest. Voor de maatschappelijke waardeontwikkeling wordt in elk cluster aan 15 bewoners gevraagd naar hun waardering voor de wijk, uitgedrukt in een 17-tal

---

<sup>1</sup> Funda, zoekallemhuis

waarde-indicatoren. Door gebrek aan data uit 2000 geeft de steekproef slechts een momentopname in 2008 aan. De steekproef is hieronder schematisch weergegeven:



Figuur 1.1 Schematische weergave van onwillekeurige steekproef

De uitgeponde corporatiewoningen zijn een aparte groep. Dit segment is een 'buitenbeentje' op de kopersmarkt omdat deze woningen uitsluitend aan de zittende bewoners of aan starters worden verkocht. Voor de analyse worden zij onder een aparte categorie gebracht omdat deze categorie over de meest complete data beschikt.

De eerste meting van de waardeontwikkeling vindt plaats in 2000. In dat jaar is het herstructureringsprogramma al gereed maar de werkelijke ingreep is nog niet in gang gezet. In dit onderzoek wordt verondersteld dat het vastgoed in de wijk geen invloed heeft ondervonden van de planschade of plotselinge waardeinstijging. De eerste waardemeting schetst een 'waardelandschap' in de oude situatie, zonder herstructurering. De waardeontwikkeling wordt over een periode van zeven jaar bestudeerd. Ten tijde van dit onderzoek is het herstructureringsprogramma in de genoemde wijken nog niet afgerond.

#### 1.4.4 Maatschappelijke waardeontwikkelingen

RIGO heeft in 2005 een leefbaarheidmonitor voor de gemeente Emmen uitgevoerd. Aan de hand van 17 variabelen heeft men geprobeerd de leefbaarheid van alle plaatsen in Emmen in kaart te brengen. Onder die variabelen zijn waarden opgenomen die in eerdere onderzoeken door CBS zijn gemonitord. Daarnaast heeft Companen in 2007 voor Wooncom een Woon- en Leefbaarheidonderzoek uitgevoerd. Resultaten uit beide monitors plus die uit eigen steekproef worden gebruikt om de maatschappelijke waardeontwikkelingen in de herstructureringsperiode vast te stellen. De steekproef focust zich voornamelijk op de waardeontwikkelingen van de clusters in Angelslo

## 1.5 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het begrip herstructurering afgebakend. Ook het begrip waarde in vastgoed en de totstandkoming van die waarde worden nader bekeken. Verder komen de achtergrond, de filosofie en de relatie van wijkherstructurering en waardeontwikkeling aan de orde. Dit wordt uitgelegd aan de hand van de levenscyclustheorie van Ten Have (2002) en het ruimtelijke impactmodel. De theorie en het model zowel zijn van toepassing op een individueel object als op de waardeontwikkeling van een hele wijk.

In hoofdstuk drie en vier worden respectievelijk de economische en maatschappelijke waardeontwikkelingen van Angelslo, Emmerhout en Bargeres beschouwd. Deze bevatten de werkelijke economische en maatschappelijke waardeontwikkeling en daarmee de essentiële bestanddelen van dit rapport.

De dataselectie en de reële waardeontwikkelingen van Emmen Revisited worden in hoofdstuk drie nader toegelicht. In hoofdstuk vier worden de maatschappelijke waardeontwikkelingen als gevolg van de herstructurering beschreven. In beide hoofdstukken is er extra aandacht besteed aan het 'experiment' in Angelslo. Op het clusterniveau worden de WOZ-waarden en transactieprizen vergeleken. De maatschappelijke waarde is helaas niet per cluster onderzocht waardoor er data verzameld dienen te worden middels een steekproef. Omdat er geen datareeks is, geeft het resultaat van de steekproef slechts een momentopname van die maatschappelijke waarde weer. Het laatste hoofdstuk bevat conclusies en een beantwoording van de deelvragen. Ten slotte is er aandacht voor de verdere professionalisering van herstructurering bij Emmen Revisited.

## 2 Theoretisch kader en achtergrond

In dit hoofdstuk komen begripbepaling, definitie en achtergrond van waarde in het vastgoed aan de orde. Dit hoofdstuk scheidt een theoretisch kader dat helpt de herstructurering en de rol die corporatie hierin speelt beter te plaatsen.

### 2.1 Begrip herstructurering

In vorig hoofdstuk zijn begrippen zoals waarde, wijkvernieuwing en herstructurering al genoemd. Maar deze begrippen worden in de praktijk nogal gebezigd zonder de betekenis te preciseren. Het feit dat een bepaald begrip vaak gebruikt wordt, wekt de indruk dat iedereen weet wat het inhoudt. Maar in de praktijk kan verschillende betrokkenen andere interpretaties van hetzelfde begrip hebben. Om het kader eenduidig af te bakenen worden een aantal begrippen hieronder nader gedefinieerd:

Van der Pennen onderscheidt in 2007 drie typen aanpak:

<b>Stedelijke Vernieuwing Kenmerk</b>	
Herstructurering	Fysiek vernieuwen en aanpassen van de woningvoorraad
Revitalisering	Fysiek vernieuwen en aanpassen van de woning en woonomgeving met de sociale doelstellingen
Vernieuwing	Gemeenschappelijk opgaan van fysieke, sociale en economische programma's

Tabel 2.1 Aanpak typologieën

#### **Herstructurering**

Volgens Van Dale betekent 'herstructurering' het geven van nieuwe en andere structuur aan een zaak of een gebied. Deze definitie is te beperkt om de ruimtelijke ontwikkelingen die hier in dit onderzoek zijn beschreven te dekken. In de vakliteratuur zijn de definities specifieker. Zo noemt Buys (1997) de herstructurering 'het geheel van ingrepen in de woningvoorraad, de woonomgeving en de sociaal-maatschappelijke structuur van wijken met als doel die structuur van wijken, en daarmee de vitaliteit van stad als geheel, te verbeteren. Een andere definitie die dicht bij de filosofie van Emmen Revisited ligt, komt van de tijdelijke stimuleringsregeling Herstructurering Goedkope Woningvoorraad (1996): *'alle maatregelen die gericht zijn op een zodanig wijziging van de samenstelling van de woningvoorraad in een gebied, dat de sociaal-economische structuur van dat gebied wordt versterkt'*.

Ondanks de afbakening blijft 'herstructurering' een ruim begrip. De Stimuleringsregeling bedoelt met 'herstructurering' wat Van der Pennen vernieuwing noemt. In de definitie van Van der Pennen hoeft een vernieuwingsmaatregel geen betrekking te hebben op de woningvoorraad, als die maatregel maar het gemeenschappelijke doel dient. Een element dat telkens in het herstructureringprogramma terugkomt is 'differentiatie, in fysiek en sociaal opzicht, om het woon- en leefklimaat te verbeteren'. Ook Emmen Revisited streeft naar dit doel (Convenant Emmen Revisited, 1997).

Differentiatie verwijst in fysieke zin naar het doorbreken van de monotonie van gebouwde omgeving door middel van sloop en nieuwbouw. In de sociale zin

wordt de eenzijdige samenstelling van de wijk, gemeten naar opleiding, inkomen en woningeigendom, te vervangen door een grotere diversiteit aan bevolkingsgroepen (Buys & Van Iersel, 2002). In tegenstelling tot de stadsvernieuwing van de jaren zeventig gaat de fysieke aanpak tegenwoordig gepaard met een pakket van sociale programma's, bedoeld om de sociale cohesie te versterken en de achterstand weg te werken. Het kost de organisatie die belast is met uitvoering soms wat moeite om effectief invulling te geven aan die sociale opgave.

Enkele voorbeelden van fysieke herstructurering:

- Sloop van oude woningen die niet meer aan de eisen voldoen
- Vervangende nieuwbouw in het duurdere segment
- Woningrenovatie
- AVV-methode: Aankopen, Verbeteren en Verkopen (Rotterdam)
- Verbeteren winkelvoorziening
- Verbeteren openbare groen, openbare ruimte en speelplekken

Voorbeelden van sociale herstructurering:

- Verbeteren sociale cohesie d.m.v. bewonersparticipatie en inspraak
- Eigen initiatieven ondersteunen en financieren (Kan wel!-projecten)
- Inzetten opbouwwerk, jongerenwerk
- Stagemogelijkheden voor (probleem)jongeren (bij deelnemende partijen)
- Buurtpreventie van vervuiling, vandalisme, overlast en criminaliteit

Emmen Revisited gebruikt in haar dagelijkse praktijk echter liever het woord 'wijkvernieuwing'. Het is onbekend waarom voor deze term is gekozen, wellicht om de betrokkenen een nieuw en fris gevoel te geven. In dit rapport worden beide termen door elkaar gebruikt zonder dat zij in betekenis verschillen.

## 2.2 Achtergrond herstructurering

Dit onderzoek beslaat een zoektocht naar de ervaringen van de wijkvernieuwingen met de naoorlogse wijken van Emmen Revisited. In hoofdlijnen valt dit onderzoek te karakteriseren als een verkennend onderzoek waarbij de relatie tussen de herstructurering en gevolgen voor economische en maatschappelijke waarde centraal staat. Dit onderzoek oordeelt niet over het slagen dan wel falen van het gevoerde beleid van Emmen Revisited. De door Emmen Revisited vooraf gestelde doelstellingen worden hier niet expliciet getoetst.

Hoewel de fysieke ingreep het meest zichtbaar is, heeft Emmen Revisited nimmer openlijk geconcretiseerd wat de renovatie van de woning voor de waarde van het vastgoed betekent en wat haar verwachting van die waarde is. Dit onderzoek is in eerste instantie dus geen tussenevaluatie van de effecten van het door Emmen Revisited gevoerde beleid op het vastgoed. Die waardeontwikkeling was immers geen direct en openlijk doel. En bij de evaluatie gaat het juist om *'the systematic and objective assessment of a on-going or completed project, program or policy, its design, implementation and results'* (OESO/DAC, 2002, p.22). Ten slotte Emmen

Revisited heeft intern wel reviews die de doelmatigheid en relevantie van hun operatie beoordelen.

In de tweesporen benadering van dit onderzoek worden de economische waardeontwikkelingen gemeten en beoordeeld aan de hand van transactieprizen en WOZ-waarden en sociale effecten beoordeeld d.m.v. een aantal indicatoren. Hoewel dit geen evaluatieonderzoek is, zou de uitkomst van het onderzoek worden voorgelegd aan de betrokken partijen en andere deskundigen. Het deel over de sociale effecten is wel een interim-evaluatie omdat Emmen Revisited in beginsel het 'op een hoger plan tillen van het leefklimaat' als het voornamelijk speerpunt van haar aanpak heeft gemaakt. En een evaluatie *'should provide information that is credible and useful, enabling the incorporation of lessons learned into the decision-making process of recipients and donors'* (OESO/DAC, 2002,p.22). Dat deel van het onderzoek meet de resultaten in de praktijk.

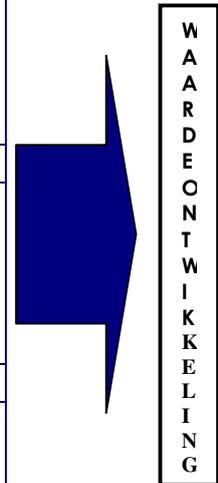
Vooraf aan die empirie is er aandacht voor de impact van de ruimtelijke verandering in de stedelijke herstructureringsgebieden. Wanneer er onvoldoende informatie over kosten en baten beschikbaar is en dus geen kosten-batenanalyse of kosteneffectiviteitanalyse kan worden uitgevoerd, kan een poging worden gedaan de effecten van de herstructurering te becijferen in een impactanalyse (Rousseau en Moons, 2006). Impactanalyse inventariseert 'de effecten en side-effecten van de ingreep in een bestaande situatie' (Becker en Porter, 1986). In deze paragraaf wordt beknopt de theoretische achtergrond van de ruimtelijke impact van de herstructurering besproken. Voor de analyse is gebruikgemaakt van het aggregatieniveau wijk, met uitzondering van Angelslo die verder onderverdeeld is in clusters.

Sinds de jaren 70 is men bewuster geworden van de gevolgen van een beleid of ingreep op de gebouwde omgeving. In de geografie en planologie komt dit tot uiting in de opkomst van de ruimtelijke impactanalyse. Een van de eerste die deze ruimtelijke impact onderzocht was Buit. Hij omschrijft de ruimtelijke impactanalyse als 'het vaststellen en voorspellen van de uiteenlopende ruimtelijke gevolgen van een belangrijke ingreep in het ruimtelijke systeem, die betrekking hebben op vier dimensies in hun onderlinge samenhang:

- a) temporele gevolgen (gevolgen hoe lang? Wanneer het sterkst? enz.)
- b) functionele gevolgen (voor welke functies?)
- c) Artefactuele gevolgen (voor welke panden? Omvang van de ruimte?)
- d) Locationele gevolgen (waar? Waar het sterkst?) (Buit, 1989).

Tabel 2.2 Criteria impacts van de herstructurering

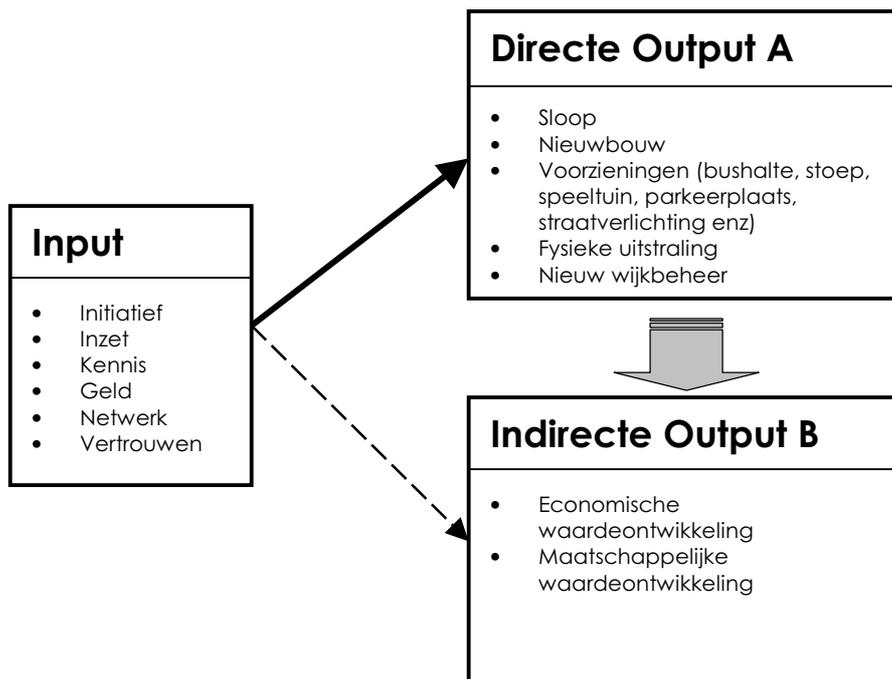
Criterium		Evaluatie
Fysieke impact		
1.	Ruimtebeslag en intensiteit verandering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sloop van oude woningen</li> <li>• Is de schaal van de nieuwbouw in overeenstemming met de schaal van de omgeving?</li> <li>• Verandering van verkeersstromen</li> </ul>
Economische impact		
1.	Investeringen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschikbaarheid bedrijfsruimte</li> <li>• Nieuwe bedrijven, klandizie</li> <li>• Ontwikkeling tewerkstelling</li> <li>• Voorzieningsniveau</li> <li>• Waardestijging woning</li> </ul>
Sociale impact		
1.	Sociale staat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkeling overlast, verloedering, vervuiling, veiligheidsgevoel</li> <li>• Ontwikkeling wijkeigenaarschap</li> <li>• Onderwijsachterstand, werkgelegenheid</li> <li>• Burgerparticipatie enz.</li> </ul>



De ruimtelijke impact van de herstructurering is afhankelijk van de aard en de mate van de maatregelen en ingreep in kwestie. Het kan gaan om maatregelen van sociaal-economische aard, om maatregelen van stedenbouwkundige aard, of maatregelen met een planologische component. De impact van die maatregelen betreft veranderingen in de ruimte en op het gebied van economische en sociale welzijn van de betrokken partijen. Door het ruimte- en tijdgebonden karakter van de herstructurering is de impact niet altijd in normen vast te leggen of eenduidig vast te stellen. Daarom is het van essentieel belang criteria op te stellen waarop effecten geëvalueerd kunnen worden (zie fig. 2.1).

De analyse van de hierboven genoemde impacts is onder te verdelen in drie hoofdfases: effecttracering, effectmeting en effectinterpretatie (Van Kessel, 1983). In de eerste fase worden de te verwachten effecten bepaald. Dit zijn onder andere de doelstellingen zoals die voorafgaand aan de herstructurering zijn vastgelegd. Tevens zijn de relaties tussen de verwachte effecten van belang. Bij een goed uitgevoerd onderzoek dient een ex ante-evaluatie verricht waarbij een aantal te onderzoeken variabelen zijn vastgesteld.

De effectmeting in fase twee is de daadwerkelijke meting van de opgetreden impact in de herstructureringsgebieden. De meting van die impact vormt de kern van dit onderzoek. Er is een breder spectrum van impacts omdat fysieke ingreep een wezenlijke verandering teweegbrengt op de omgeving, de mensen en wisselwerking ertussen (zie ook fig. 2.1). Dit onderzoek beperkt zich tot de meting van de waardeontwikkeling van het vastgoed en de sociale effecten in de wijk. De effecten van de herstructurering zijn volgens het impactmodel als volgt weer te geven:



Figuur 2.1 Stroomschema van de effecten

In figuur 2.1 staan aan de linkse zijde de middelen die de deelnemende partijen beschikbaar stellen om de vastgestelde doelstelling te halen. Het betreft hier zaken zoals ideeën, inzet van personeel, organisatie, expertise, elkaars netwerk en materiële zaken zoals kantoor, ICT enz. Aan de rechtse kant staan de outputs. Dat zijn tastbare en zichtbare (A) resultaten die de betrokken partijen aan het front office hebben gerealiseerd. Denk hierbij aan sloop van oude woningen, nieuwbouw, opwaarderen van voorzieningen, aanleg extra parkeerplaatsen, groen en openbare ruimten. Naast de directe outputs zijn er indirecte en afgeleide outputs (B). Deze afgeleide effecten kunnen het gevolg zijn van de directe outputs, maar ook het resultaat van de input in een brede context. Wel is zo dat er geen onomstotelijk causaal verband bestaat tussen input en directe output aan de ene kant en input en indirecte output aan de andere kant. De directe outputs kunnen maatschappelijke, economisch en sociale effecten zijn (Buit, 1989). In dit onderzoek gaat om de afgeleide output. Het gaat in eerste instantie om de invloed (B) die de herstructurering heeft op de waardeontwikkeling op wijkniveau, buurtniveau en waar mogelijk op straatniveau. Het gaat hier dus niet om de boekwaarde van het nieuwe vastgoed zelf.

In de tweede fase verkregen metingen worden geanalyseerd in de laatste fase van de ruimtelijke impactanalyse: effectinterpretatie. Dit betreft onder andere de verklaring voor de opgetreden impact, implementatie van het verworven inzicht over de waardeontwikkeling in de toekomstvisie van Emmen Revisited. De interpretatie resulteert in concrete verklaringen van de geconstateerde gevolgen. De verklaringen en conclusies worden voorgelegd aan de betrokken partijen van Emmen Revisited.

De ruimtelijke impactanalyse heeft echter ook zijn beperkingen:

1. De gevolgen van eenmalige fysiekrumtelijke maatregelen zijn dikwijls moeilijk nauwkeurig te isoleren van de gevolgen van andere ruimtelijke veranderingen in het ruimtelijke systeem (Buit e.a., 1989). Waardeontwikkelingen zullen deels van fysieke ingreep maar deels ook van andere gelijktijdige ontwikkelingen zoals de wegontsluiting of buurtmarketing komen.
2. Het ruimtelijke systeem is ingewikkeld en de onderlinge relaties en trappen van relaties zijn dusdanig groot waardoor de gevolgen van een complexe ruimtelijke ingreep moeilijk voorspelbaar zijn. Naast de verwachte en bedoelde impact kan er ook onverwachte en onbedoelde effecten optreden (Nijkamp e.a., 1982).
3. Er is zelden sprake van lineaire causale relatie in het ruimtelijke systeem (Vester en von Hesler, 1980, in Buit, 1989). De ontwikkeling van de vastgoedwaarde of de sociale verandering in de wijk kunnen passief de gevolgen van een ruimtelijke ingreep ondergaan, maar het kan ook actief deelnemen aan die verandering.
4. De ruimtelijke impact is veelal tijdsafhankelijk en de effecten op de uiteenlopende onderdelen zullen ook variëren. Verschillende gevolgen hebben hun eigen effectduur en effectomvang. Functionele gevolgen (b.v. ruimtelijke concentratie) kunnen na korte tijd uitgewerkt zijn terwijl locationele en artefactuele gevolgen juist een multiplier effect kunnen genereren die nog lang zullen naklinken. Een ruimtelijke impactanalyse is daarom nooit compleet.

Gegeven de complexiteit van het ruimtelijke systeem en de vele variabelen die daarbij een rol spelen, mag het duidelijk zijn, dat de waardeontwikkeling in de herstructureringswijk een uitwerking is van meerdere factoren. In dit onderzoek zou worden getracht de storende invloeden op de waardeontwikkeling als gevolg van de herstructurering zoveel mogelijk te isoleren.

## 2.3 Wat is waarde?

Het begrip waarde kan op vele wijzen geïnterpreteerd worden. Het begrip heeft een objectieve en een subjectieve betekenis. Objectieve betekenis van het begrip kan uitgedrukt worden in geldeenheden. Bijvoorbeeld de economische en financiële waarde van een vastgoed. De betrokken partijen verstaan niet altijd hetzelfde onder dit begrip. Een belegger is alleen geïnteresseerd in het rendement van zijn investering, de ontwikkelaar in de prijs van zijn te verkopen woning. De corporatie heeft een eigenaardige status. Behalve oog voor het eigen bezit heeft de corporatie ook de taak voor een prettige woonomgeving en voor zwakke groepen in de samenleving te zorgen (Besluit Beheer Sociale Huursector, 2005, Wooncom, 2008). De bewoners hechten zich anders aan hun woningen dan voorgenoemde partijen. Dit hoofdstuk besteedt nadere aandacht aan het begrip waarde in vastgoed.

Het begrip waarde wordt gebruikt in verschillende context, elke met zijn eigen betekenis. Zo omschrijft het woordenboek Van Dale waarde als 'betekenis die iets heeft als bezit of ruilobject'. Andere betekenissen van waarde zijn 'culturele, zedelijke, ethisch, esthetisch of persoonlijke betekenis van iets' en 'getal of bedrag dat een meter aanwijst'. Gebruik van het begrip waarde heeft dus twee soorten betekenissen:

- Subjectief: de beoordeling dat een persoon geeft aan een object of zaak.
- Objectief: een getal, een geldbedrag of een meeteenheid dat toegekend kan worden aan de eigenschap van een object of zaak.

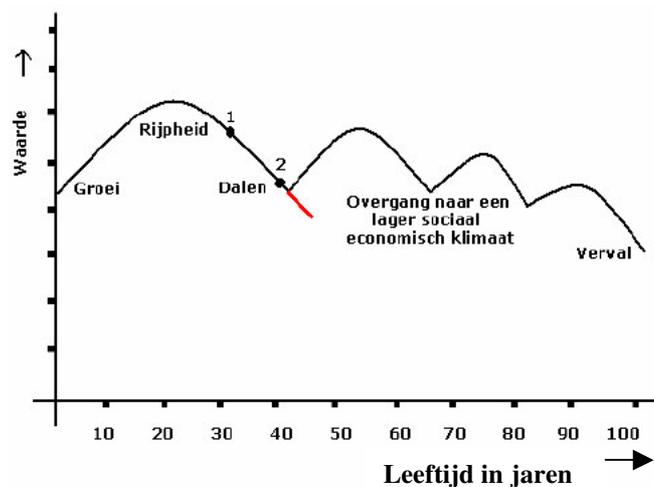
Een objectieve waarde is bijvoorbeeld de lengte en de hoogte van een huis, het aantal vierkantmeters, het aantal kamers, het aantal ramen en het bedrag dat op het prijskaartje staat vermeld. De subjectieve waarde is het bedrag dat een potentiële koper onder een zekere marktomstandigheid bereid is te betalen. Wanneer de koper de gevraagde prijs betaalt, is de objectieve waarde van geld dus gelijk aan de subjectieve waarde die de koper aan het huis hecht. Zo krijgt de subjectieve waarde van het huis ook een getal.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het begrip waarde in vastgoed. Waarde is ongetwijfeld het meest essentiële en gebezigde begrip in vastgoed. Anders dan een consumentproduct heeft elk vastgoed een unieke waarde. Afhankelijk van de omstandigheid en doel, worden andere termen gebruikt. Zoals eerder wordt vermeld, wordt de objectieve waarde van vastgoed gelijk gesteld met de subjectieve waarde die uiteindelijk in de transactieprijs tot uiting komt. De waarde is hier dus de overeenkomst tussen twee of meerdere partijen én de som van individuele transacties die voor dat unieke vastgoed is betaald. In vastgoed zijn er verschillende partijen en verschillende soorten objecten met elk hun eigen specifieke kenmerken en waarderingmethode. In dit hoofdstuk is daarom stilgestaan voor de achtergrond, waardecreatie en methodiek van waardebepaling. Op basis hiervan wordt de economische en maatschappelijke waardeontwikkeling gedefinieerd en inzicht verworven hoe die te meten.

## 2.4 Waarde in vastgoed

Zoals een product een levenscyclus aflegt: van het ontstaan van het idee naar onderzoek, productie, verbetering, standaardisatie, verplaatsing en vervanging (Vernon, 1957). Zo ondergaat een vastgoedobject in zijn leven periodes van economische en maatschappelijke groei en verval. Deze cyclus is weergegeven in figuur 2.2

Een vastgoedobject heeft bij verkoop een marktprijs. Die prijs is de beginwaarde van het vastgoed. Na ongeveer 25 jaar bereikt het object haar maximale waarde. Na de topperiode zou de groei van de waarde van een object stagneren of zelfs dalen. Het is een illusie dat de waarde van vastgoed altijd stijgt (Intermediaire, 2008). In grote lijnen geldt deze neergaande ontwikkeling ook voor een doorsnee wijk in Emmen.



Figuur 2.2 Levenscyclus vastgoed (Ten Have, 2002)

Gemiddeld gaan de woningen in Nederland 110 jaar mee. De wijken van Emmen Revisited zijn nu ongeveer 40 jaar oud en zitten ten tijde van de herstructurering heel duidelijk in een periode van waardedaling (*punt 2*). Volgens het model zitten die wijken in een transitiefase naar een lager sociaal-economisch klimaat. Om de waardedaling (rode lijn in de grafiek) te stoppen zijn herstructureringsprogramma's opgesteld. De verwachting is dat een wijk na de herstructurering weer 25 á 30 jaar meekan. Door de renovatie van het vastgoed en herstructurering van de wijk wordt waardecreatie gerealiseerd. In zijn levenscyclus zou een wijk een paar keer zulke transitiefases meemaken alvorens het definitief in verval raakt en sloop noodzakelijk is. In de praktijk maakt een vastgoedobject niet alle fases van het model in zijn leven mee. Relatief jonge woningen worden gesloopt omdat de voorzieningen niet meer voldoen aan de huidige woonbehoefte. Oude panden worden gerenoveerd omdat zij cultuurhistorische waarde hebben. Sloop en renovatie kunnen ook gelijktijdig gebeuren. Bij Emmen Revisited wordt bij de rijtjeswoningen in Cluster I de middelste woning afgetopt en begane grond aan de andere twee woningen gevoegd (Emmen Revisited, Van der Pennen, 2007). Zo ontstaat een nieuw type twee-onder-een-kap woning. Al deze ingrepen hebben direct of indirect effect op de economische en maatschappelijke waardeontwikkeling in een wijk.

Om de waardeontwikkeling objectief te meten zou er voor dit onderzoek twee vergelijkbare wijken, Wijk A en Wijk B, moeten zijn die in zich *punt 2* bevinden (fig. 2.2). In Wijk A zouden fysieke ingrepen plaatsvinden. In Wijk B (nog) niet. Ceteris Paribus

zou de waarde van Wijk B volgens het model via de neergaande rode lijn ontwikkelen. Omdat een relevante controlewijk in Emmen ontbreekt, is in dit onderzoek gekozen voor vergelijking van WOZ-waarden en transactieprizen tussen de wijken onderling én met het gemiddelde van de stad. Wel is er een alternatief 'experiment' uitgevoerd in Angelslo.

## 2.5 Ontwikkelaar versus woningcorporatie

Bij het ontwikkelen en beheren van vastgoedprojecten zijn er op elke schakel van de keten veel partijen betrokken. Als een ontwikkelaar op zoek is naar een locatie, krijgt hij te maken met de grondeigenaar en met de gemeente. Na de realisatie wordt het vastgoed verkocht aan individuele koper of belegger op de vrije markt. In dit proces is winst maken het primaire oogmerk van een ontwikkelaar. Een bij voorbaat onrendabel project zou de ontwikkelaar zich niet wagen.

De corporatie die in dit onderzoek een hoofdrol speelt, heeft echter een heel ander *understanding* van waarde dan de ontwikkelaar. Deze twee partijen verstaan niet altijd hetzelfde onder 'waarde' omdat er verschillende belangen in het spel zijn. Het verschil in waardebegrip wordt veroorzaakt door de activiteiten, de positie en de identiteit die de woningcorporatie inneemt in de Nederlandse samenleving. Bij het bestuderen van de waardeontwikkeling kan niet worden ontkomen die activiteiten, positie en identiteit en hun geschiedenis kort de revue te laten passeren.

### 2.5.1 Achtergrond van corporatie

Een woningcorporatie is een organisatie die zich zonder winstoogmerk richt op het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte voor de kwetsbare groepen in de samenleving (Nota Mensen, Wensen en Wonen, 2000, p.234). Hieronder wordt kort de filosofie en geschiedenis van de woningcorporatie in Nederland geschetst.

Woningcorporatie vindt zijn wortel in de industrialisatie in de 19<sup>e</sup> eeuw. Voor de arbeiders in de industrie en nijverheid bouwden notabelen, vaak verenigd in verenigingen en maatschappijen, goed en betaalbare arbeiderswoningen in de grote steden. Deze particuliere organisaties zijn de voorloper van de huidige woningcorporatie. De stand van de sociale woningbouw werd opgetekend in het rapport 'Het Vraagstuk der Volkshuisvesting' (1896). De ideeën uit dit rapport vormden de basis voor de in 1901 aangenomen Woningwet.

De Woningwet maakte het voor de particuliere verenigingen mogelijk om overheidssteun te ontvangen voor hun activiteiten. Langzaamaan kreeg elk gemeente een of meerdere corporaties die het bouwen van zogenaamde Woningwetwoning voor hun rekening namen. Om de groei te reguleren werd met het Woningbesluit van 1932 een kader geschapen dat het erkennen van woningcorporatie moest toetsen. Voortaan mogen alleen door de Minister van Volkshuisvesting toegelaten corporaties deze taak uitvoeren. Tot de Tweede Wereldoorlog zijn in Nederland door de corporaties circa een miljoen woningwetwoningen gebouwd (Kempen e.a., 1988).

Voor de Tweede Wereldoorlog financierde Rijksoverheid de bouwactiviteiten van de corporaties door middel van een rijksvoorschot dat moest worden terugbetaald. Deze manier van financiering werd na de oorlog omgevormd tot gemeentelijke leningen of garanties. Aanvankelijk hebben de woningcorporaties het ideaal 'de geest van de arbeiders te verheffen' door hen goede woonmilieus te bieden. Zij bouwden uitsluitend voor eigen leden. Sinds 1966 bouwen corporaties ten behoeve van de hele samenleving. De voorheen patriarchale relatie veranderde in een louter

huurder-verhuurder relatie. In de jaren tachtig van de vorig eeuw bezitten de corporaties in Nederland ongeveer eenderde van de woningen in Nederland.

De staatsfinanciering van sociale woningbouw werd in de jaren tachtig beëindigd. In de Nota Volkshuisvesting (VROM, 1988) wordt gesteld dat de tijd rijp was de woningcorporaties te verzelfstandigen. Dit streven resulteerde in 1995 in de bruteringsoperatie waarbij de formele banden tussen de overheid en de corporatie zijn doorgesneden. De financiering van woningbouw moest voortaan via de kapitaalmarkt gerealiseerd worden.

De taken van de verzelfstandigde corporaties zijn vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (VROM, 2005). In dit besluit wordt gesteld dat corporaties verantwoordelijk zijn voor het bouwen en verhuren van sociale woningen. Om zijn publieke taak te vervullen zijn de corporaties genoodzaakt een rendement te halen dat de continuïteit van zijn publieke taak waarborgt. Naast verhuren bouwt de corporatie tegenwoordig ook voor de kopersmarkt. De combinatie van publieke en private taken geeft de corporatie een ongewone positie op de woningmarkt. Deze organisatiestructuur dwingt de corporatie te kijken naar het economische en maatschappelijke rendement van zijn bedrijfsvoering (Conijn in B&G, 1999). Wooncom heeft na de verzelfstandiging duidelijke keuzes gemaakt. In haar jaarverslag (2006) maakt Wooncom bekend huisvesting van zwakke groepen in Emmen tot haar primaire taak te stellen. Op die manier creëert Wooncom maatschappelijke waarde. De waardebegrippen die hieronder aan bod komen, kunnen het maatschappelijke en economische rendement van de herstructurering helpen analyseren.

## 2.6 WOZ-Waarden

Een van de belangrijkste begrippen in dit onderzoek is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). In deze paragraaf wordt ingegaan hoe WOZ-waarde vastgesteld is, waarvoor het gebruikt wordt en waarom deze waarde belangrijk is voor het vaststellen van de waardeontwikkeling in de herstructureringswijk.

De wet WOZ stelt regels voor het bepalen van de waarde van de onroerende zaken, ten behoeve van de gemeentelijke belasting, inkomensbelasting en omslagheffingen (Wet WOZ, 1994). De WOZ-waarden worden door gemeente, belastingdienst en waterschap gebruikt voor de volgende belastingen:

- Onroerende zaakbelasting (Gemeente)
- Eigenwoningforfait voor het vaststellen van inkomensbelasting (Rijksbelastingdienst)
- Omslagheffing van gebouwd terrein (Waterschap)

Het is dus belangrijk dat voor de woning een betrouwbare waarde kan worden vastgesteld. De vastgestelde waarde kan in dit onderzoek gebruikt worden als meetwaarde van de economische waardeontwikkeling in een wijk. Er zijn een beperkt aantal onderzoeken geweest naar de betrouwbaarheid van de WOZ-waarde. Een ervan is het onderzoek van Tu Delft. Uit het onderzoek van de OBT/ TU Delft (2006) blijkt dat de WOZ-waarde een betrouwbare en marktconforme waarde-indicatie is (de Vries e.a., 2006).

Het WOZ-tijdvak in dit onderzoek begint op 1 januari 2005 en eindigt op 31 december 2005. De waardepeildatum voor dit vak is 1 januari 2003. Sinds 1 januari 2007 is de gemeente verplicht een actuele WOZ-administratie te voeren. Voor dit tijdvak wordt 1 januari 2005 als peildatum gehouden. Dat wil zeggen de woning die waarde zou hebben gehad op 1 januari 2005, uitgaande van de situatie op 1 januari 2007. Door de continue actualisatie wordt de WOZ-administratie doorontwikkeld tot een basisregistratie (Ministerie van Financiën, 2007). De WOZ-waarde van 2008 is dus gebaseerd op de waarde gepeild op 1 januari 2007. De actualiteit en kwaliteit van die administratie worden gecontroleerd door de Waarderingskamer (Wet WOZ, 1994).

Artikel 17, lid 2 van de Wet WOZ geeft aan hoe deze waarde wordt bepaald: *'de waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.'*

De wet geeft de volgende WOZ-indicatie. Een WOZ-waarde wordt juist geacht als het voldoet aan de volgende criteria:

Tabel 2.3 Wettelijke WOZ-indicatie

Meer dan ... euro	Maar minder dan ... euro	Toegestane afwijking percentage	Toegestane afwijkingsbedrag in euro
0	20.000	5	
20.000	50.000	4	10.000
50.000	1.000.000	3	20.000
1.000.000	-	2	30.000

Bron: Wetboek, 2008 [www.overheid.nl]

Voor dit onderzoek worden de WOZ-data gebruikt van de huurwoningen en koopwoningen op peildata: januari 2000 en januari 2007. In totaal gaat het om circa 11.500 woningen waarvan de WOZ-waarden voor 100% bekend zijn op de peildata. De Gemeente Emmen heeft toestemming gegeven voor het gebruik van de WOZ-data. De data zijn aangeleverd door de afdeling Fysieke Ruimtelijke Ordening.

Het gebruik van deze data voor het onderzoek naar de economische waardeontwikkeling heeft een aantal voordelen (RIGO, 2005 en Harms, 2008):

1. De WOZ-waarden zijn uniform opgesteld op basis van de vergelijkingsmethode en puntenstelsel. Zonder al te veel bewerking kan men die waarden met elkaar vergelijken.
2. De gemeente houdt de WOZ-administratie permanent bij waardoor die actueel, correct en volledig is (Staatsblad, 2005).
3. De WOZ-waarden zijn in vergelijking met andere transactiegegevens makkelijk te verkrijgen via de gemeente.

## 2.7 Transactiewaarde

In het herstructureringsgebied bevinden zich particuliere woningen, woningen van huisjesmelkers en corporaties. Met het begrip transactiewaarde wordt bedoeld 'de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik'. Een algemeen gangbare definitie van transactiewaarde luidt:

*“ De onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de wettelijke transactiekosten voor rekening van de koper komen” (Ten Have, 2002).*

Er wordt van een transactiewaarde gesproken: overal waar het onroerend goed op de vrije markt wordt aangeboden en betaald. Ook makelaarsvereniging (NVM) en beroepsgroepen (RICS) hanteren een definitie die overeenkomt met de hierboven omschreven definitie.

## 2.8 Waarde corporatiebezit

Anders dan de woningen op de vrije markt hebben de woningen van de corporaties geen transactiewaarde. Tenzij wanneer de woning door de corporatie wordt verkocht. Om inzicht te krijgen in de waardeontwikkeling van het in verhuur zijnde corporatiewoningen, moet men gebruik maken van de door de gemeente vastgestelde waardering van onroerende zaak (WOZ). Voor de corporatiewoningen is er dus geen daadwerkelijke transactie plaatsgevonden.

Wooncom, de grootste corporatie van Emmen maakt sinds oktober 2004 onderdeel uit van de AEDEX Index (Stichting Corporatie Vastgoedindex, 2004). Deelname aan deze index maakt het voor de corporatie mogelijk om zijn eigen financieel-economische en maatschappelijke performance te vergelijken en te beoordelen. Voor de taxaties hanteert de AEDEX de DCF-methode over een periode van vijftien jaar.

De waarde van AEDEX/IPD Corporatie Vastgoedindex wordt jaarlijks vastgesteld. Deels wordt de waarde bepaald door een externe taxateur (30%). De overige objecten van de corporatie worden door de corporatie zelf geëxtrapoleerd. Jaarlijkse taxatiebeurt maakt het mogelijk een trendanalyse te maken van de waardeontwikkeling van het in verhuur zijnde woningen. Ten slotte waarschuwt Aedex de gebruikers van de data dat de waarde-indicatie van Aedex kan afwijken van de gerealiseerde transactieprijs (Aedex, 2007). De corporatie gebruikt de taxatie in geval van uitponing om de transactieprijs vast te stellen.

Helaas kunnen de data over de complete waarde-index van het corporatiebezit niet verstrekt worden. Wel hebben Wooncom en Domesta gegevens van daadwerkelijk plaatsgevonden transacties (transactiewaarde) verstrekt. Op basis van het onderzoek van OBT (2006) wordt in dit onderzoek acceptabel geacht de WOZ-waarde in plaats van AEDEX Index te gebruiken.

## 2.9 Maatschappelijke waarde

Sinds het Kabinet Balkenende IV 40 achterstandwijken heeft aangewezen, bloeit onder de corporaties opnieuw een discussie over wat de maatschappelijke waarde inhoudt en hoe deze waarde te meten. In de literatuur worden methoden besproken die in sociaal wetenschappelijk onderzoek veel worden toegepast. Maar deze methoden zijn niet door de hele sector geaccepteerd of toegepast. Dit komt deels door dat de maatschappelijke waarde, anders dan de economische waarde, geen gestandaardiseerde registratie en monitoring kent. Het begrip behoeft verdere operationalisering door middel van gestandaardiseerde meetfactoren. De definitie die in dit onderzoek wordt gehanteerd, is bedoeld om meer inzichten te verschaffen in maatschappelijke waarde. Dit wordt gedaan met het meten van een aantal subjectieve indicatoren.

De maatschappelijke waarde heeft betrekking op effecten die optreden als gevolg van uitgevoerde maatregelen, in dit geval de herstructurering. Anders dan economische waarde moet deze waarde beoordeeld worden op basis van tevoren opgestelde doelen en indicatoren. De behaalde resultaten zijn dus afhankelijk van gestelde doelen. Het is van belang die maatschappelijke doelstelling van de herstructurering goed te definiëren.

Het BBSH heeft ter bepaling van de maatschappelijke waarde in 2005 een poging gedaan de indicatoren te standaardiseren. Het BBSH heeft in het document voorwaarde gesteld voor de maatschappelijke doelstelling, de operatie van die doelstelling en toezicht ervan. Het BBSH bevat ook expliciet de verantwoordelijkheid van de verhuurders. Corporaties speelt hierin een essentiële rol: het dient woningen aan de lagere inkomensgroepen te verhuren, het dient zijn bezit goed te onderhouden, het dient de huurders te betrekken bij het beleid en beheer, en het dient de leefbaarheid in de buurt bevorderen. Het document geeft richtlijnen over de bovengenoemde verantwoordelijkheden. De verantwoordelijkheden en prestatievelen in het BBSH zijn breed en algemeen geformuleerd. Toetsen van die verantwoordelijkheden en prestaties zijn dus vooral een zaak van de betrokkene partijen.

In Nederland heeft men van oudsher de voorkeur voor ingreep in de steen om sociale problematiek in een wijk op te lossen. Kosten van deze fysieke aanpak zijn bekend, maar de baten allerminst. De maatschappelijke waarde is moeilijk te meten, mede omdat die waarde een normatieve waarde, die onderhevig is aan de actualiteit en urgentie van de maatschappelijke problemen zoals verloedering, segregatie, drugsoverlast en onveiligheid. Het is belangrijk bij het meten de volgende aspecten van maatschappelijke waarde in acht te nemen (Deuten en Kam, 2005):

1. Maatschappelijk rendement is normatief en laat zich moeilijk in cijfers vangen.
2. De te stellen maatschappelijk doelstelling is afhankelijk van de urgentie en actualiteit.
3. De investering in de maatschappelijke waarde is niet alleen financieel en materieel.
4. Uitbetalen van de maatschappelijke waarde kost tijd en het resultaat is vaak een globaal beeld.

Voor het meten van de maatschappelijke waarde is er geen standaardset indicatoren beschikbaar. In de praktijk wordt een grote verscheidenheid aan indicatoren gehanteerd. In hoofdstuk vier is een keuze voor te toetsen beleidsvelden en indicatoren.

## 2.10 Storingsfactoren

'Aanpak is nauwelijks meer serieus te nemen' schrijft Kalshoven in de Volkskrant (2008) naar aanleiding van de Nicis's verkiezing voor de beste 'Wijk Actie Plan' voor de 40 prachtwijken van Kabinet Balkenende IV. Ondanks de positieve woorden van het Kabinet schrijft Nicis dat 'de logische opvolging van probleemstelling, via doelen naar instrumenten en uitvoering nog veelal ontbreekt. De doelmatigheid en effectiviteit van wijkactiviteit kan hierdoor sterk in twijfel getrokken worden.'

Uit die verkiezing komt ook naar voren dat plannen en ingrepen die de economische en maatschappelijke waarde moeten stimuleren niet over rozengeur en maneschijn gaan. In het herstructureringsproces doen heel veel ontwikkelingen voor die de waarden juist negatief kunnen beïnvloeden. Soms zijn deze ontwikkelingen mede door de herstructurering aangewakkerd. De storingsfactoren zijn vaak het gevolg van:

1. Vertrek van welgestelde bewoners wegens overlast die door de herstructurering is ontstaan.
2. Komst van nieuwe inwoners die geen bijdrage leveren aan het doorbreken van de segregatie.
3. Vertraging in het proces waardoor de overlast nog langer aanhoudt en zichtbaar resultaat langer op zich laat wachten. Hierdoor kan het vertrouwen in een goede afloop afbrokkelen.
4. Kopers die toch minder met hun woning en buurt betrokken zijn dan verwacht.

Storingsfactoren beïnvloeden direct de tevredenheid van zittende en nieuwe bewoners (Presentatie Vestia Nieuwerkerk, 2008). Deze factoren zijn een onderdeel van de herstructureringsdoelen en hebben grote invloed op de waardering van de hele wijk. De combinatie van fysieke ingreep en een intensief sociaal beleid is onontbeerlijk om het storingseffect te beperken dan wel voorkomen.

### 3 Economische waardeontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de economische waardeontwikkeling van de herstructureringswijken van Emmen Revisited. Het hoofdstuk bestaat uit drie delen. Eerst wordt een overzicht gegeven van de uitgangssituatie en de ingrepen per wijk. In het tweede deel worden de verwachtingen van de betrokken partijen ten opzichte van de waardeontwikkeling besproken. In het laatste deel wordt de werkelijke economische waarde van de woningen in de wijken van Emmen Revisited onderling en ten opzichte van Emmen vergeleken.

#### De wijken

In 1997 werd in Emmen het programmabureau Emmen Revisited in het leven geroepen. Voor het herstructureringsprogramma is gekozen voor de wijken Angelslo, Emmerhout en Bargeres. Deze drie wijken zijn gekozen omdat zij zowel fysiek als sociaal in een achterstand verkeren (Emmen Revisited, 2002). Ook stedenbouwkundig, bouwtechnisch en sociaal economisch vertonen zij een grote mate van overeenkomst. Er wordt nu zo'n 10 jaar met het programma gewerkt, maar het proces is niet in elke wijk even ver gevorderd.

#### 3.1 Angelslo

Angelslo is gelegen ten oosten van stad Emmen. Het is een naoorlogse wijk die in de jaren 60 van de vorige eeuw gebouwd werd om de enorme groei van Emmen te kunnen opvangen. In Angelslo werd gebouwd voor de nieuwe arbeidsmigranten. Met grote volledigheid is in de wijk vormgegeven aan het 'moderne bouwen' dat gekenmerkt werd door platte daken (Historische Emmen, 2007). De overwegend lage bouw werd afgewisseld door enkele hoge flats aan de rand van de wijk en in het centrum. In het noordelijke deel van Angelslo bevonden zich uitsluitend goedkope huurwoningen en uitgepode sociale woningen. Een klein van de huurwoningen is in bezit van een belegger. Sinds de jaren negentig van de vorige eeuw is een deel daarvan door de belegger en woningcorporaties verkocht aan de zittende bewoners (Gemeente Emmen, 1999)

Met rationalistische planologie en architectuur in combinatie met de wijkgedachte kreeg Angelslo vorige eeuw veel internationale faam (Nannen, 2001). De wijk is opgebouwd volgens een hiërarchisch wegepatroon, waarbij de woningen in een zogenaamde 'stempel' zijn neergezet. Een 'stempel' bestaat uit een beperkt aantal verschillende bouwblokken die samen een buurt vormen. Deze buurt wordt steeds herhaald, vandaar de term 'stempel'. Een buurt van 600 woningen wordt aangesloten op de centrale Statenweg (Huygen, 1995). Tussen de buurten bevinden zich de brede groene stroken en open ruimten waar oorspronkelijk alle scholen stonden. Het architectenduo Strikwerda en Oosterman heeft met de grootschalige laagbouw een duidelijk stempel gedrukt op Angelslo. Hoewel dat Angelslo een wijk is van Emmen, ligt de wijk op een relatief grote afstand van het centrum. De wijk heeft een eigen winkelcentrum dat gelegen is aan de hoofdweg die de wijk in twee stukken splitst. Vanwege zijn unieke karakter werd Angelslo aangemerkt als planologisch en stedenbouwkundig erfgoed. Dit karakter wil Emmen Revisited in de wijkherstructurering handhaven.

### 3.1.1 Uitgangssituatie en ingrepen

Alvorens de herstructurering van start ging werd er in Angelslo een aantal problemen door de verhuurder Wooncom gesignaleerd. Deze problemen zijn neergelegd in het Startdocument Angelslo (2000). Samengevat heeft de herstructurering betrekking op de volgende knelpunten:

- De Woning: differentiatie woningvoorraad, renovatie (isolatie, centrale verwarming, vervanging kozijnen, herinrichting keuken enz.)differentiatie en vergroting nieuwbouw
- Woonomgeving: overlast, (verkeers)onveiligheid, verwaarloosde openbare ruimte, speeltuin, parkeerplaats, verrommelde tuin enz.
- Voorzieningen: behoud van functies in de wijk, renovatie, uitbreiding winkelcentrum en bijbehorende parkeervoorziening, Multifunctioneel complex met o.a. de brede school
- Sociaal klimaat: bewonerparticipatie vergroten, positieve beeldvorming stimuleren, werktoeleiding

Aanvankelijk bij de start van Emmen Revisited werd “herstructurering van de woningvoorraad” als belangrijkste werkterrein aangewezen, hoewel er ook over sociale aspecten wordt gesproken. Deze focus op fysieke aanpak correspondeerde met de probleemanalyse die vanuit volkshuisvesting perspectief was opgesteld. Strikt genomen is er dus eerder sprake van wijkherstructurering dan wijkvernieuwing, volgens de indeling van Van der Pennen (2007).

In de tweede fase van het herstructureringsprogramma (2005-2009) is de focus na verdere probleemverkenning verlegd van fysieke maatregelen naar sociale ondersteuning. Om verdere afbrokkeling te stoppen werd de nieuwe doelstelling: ‘revitalisering van de sociale kwaliteit’

De meeste verhuizende mensen hebben Angelslo verlaten vanwege gewijzigde gezinssamenstelling (WBO, 2003). Door de verruimde hypothecaire mogelijkheden in de jaren negentig zoeken andere bewoners een koopwoning elders. Ook mensen die zich een kwalitatief betere huurwoning kunnen veroorloven zoeken elders hun heil omdat er binnen de wijk weinig variatie en aanbod was. “Veel Angelsloers zijn de laatste jaren naar het centrum vertrokken, omdat zij hier onvoldoende keuze hadden” aldus mevrouw Misker in de Nieuwsbrief van Emmen Revisited (februari 2000). In tien jaar tijd liep het aantal bewoners met 10% terug. Inmiddels is deze daling gestopt.

In 2000 bevinden zich in Angelslo ongeveer 3800 wooneenheden. Sinds begin jaren negentig herijkten de corporaties hun strategie waarna zij hun huurwoningen gelijdelijk afstootten. Vaak worden de woningen verkocht aan de zittende bewoners. De omvang van de huurvoorraad is sindsdien flink afgenomen. Als gevolg van verkoop en sloop is 55% van de voorraad een huurwoning. Wooncom en Demesta hebben ongeveer 90% van de huurvoorraad in handen. Het overige 10% is in handen van een belegger.

Op basis van de gesignaleerde problemen wordt door woningcorporaties, gemeente Emmen en stakeholders een actieprogramma geïnitieerd. Gezamenlijk hebben de betrokken partijen het projectbureau Emmen Revisited opgezet. De ingezette herstructurering heeft inmiddels tot een aantal fysieke ingrepen geleid in

woningvoorraad, woonomgeving en winkelvoorzieningen. Op 4 april 2001 is werkelijk begonnen met de ingrijpende reconstructie van Cluster 1 rond de Landschapslaan (Angelslo). Dit eerste cluster fungeert als pilot. In tabel 3.1 werd een chronologisch overzicht gegeven van de ontwikkelingen:

Tabel 3.1 Stand van herstructurering in Angelslo

1997-2000	2000-2005	2006-2009
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondertenen convenant</li> <li>• Voorbereiding plan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pilot verbetering particuliere woningen 150 woningen</li> <li>• renovatie en onderhoud 844 soc. huurwoningen</li> <li>• Realisatie nieuwbouw 102 soc. Huur app.</li> <li>• Nieuwbouw 54 koopwon.</li> <li>• Realisatie 42 sen. App. Vrije huur</li> <li>• Renovatie en uitbreiding winkelcentrum en omgeving</li> <li>• Aanleg Multi. Sportveld, Wijkpark cluster 3,4</li> <li>• Opzetten Wijkwinkels, Wijkschouw, Digitale Kamers, snoei, verlichting</li> <li>• Diverse andere sociale projecten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovatie en onderhoud 1188 soc. Wooncom won.</li> <li>• Verkoop 46 huurwon. Wooncom</li> <li>• Nieuwbouw 50 huur app. Wooncom, 18 levensloopbestendige soc. Huur, 94 bijzonder huurapp.</li> <li>• Nieuwbouw 10 vrijst, 46 soc. Huur, 51 vrijst., 42 rijwon. Koop, 15 geschakelde woningen</li> <li>• Herinrichting openbare gebied</li> <li>• Realisatie wijk med. Centrum A'lo</li> </ul>

Bron: Emmen Revisited, 2005

Emmen Revisited heeft in haar herstructureringsprogramma vier peilers: 1) verbeteren van het wonen, 2) woonomgeving, 3) sociaal klimaat en 4) voorzieningen. Een belangrijke peiler op het economische gebied van Angelslo is het verbeteren van voorzieningsniveau. Het betreft hier het Winkelcentrum Angelslo met 30 retailers. In het programma wordt het winkelaanbod in stand gehouden en waar mogelijk uitgebreid. De verouderde winkelpanden worden heringericht. De hoekpanden die de uitstraling van het centrum bepalen krijgen een facelift. Het winkelcentrum speelt een belangrijke rol in de beeldvorming van de wijk. Door de nieuwbouwwoningen en komst van koopkrachtiger bewoners wordt een nieuwe financiële impuls aan het winkelcentrum gegeven. In dit onderzoek is geen aandacht besteed aan de waardeontwikkeling van winkelpanden. De resultaten van peilingen zijn samengevoegd in Tabel 3.1 andere details zijn weggelaten.

### 3.1.2 Communicatie en samenwerking

Alle economische en sociale maatregelen zijn in samenspraak met de stakeholders genomen. Hiervoor is een aparte organisatie opgezet: Emmen Revisited. Naast gemeente en corporaties zijn bewonersorganisaties, buurtbeheer, uitkeringsinstanties, politie en opbouwwerk in verschillende overlegstructuren vertegenwoordigd op het wijk- en buurtniveau. De kern van die samenwerking wordt gevormd door het

projectbureau en de stuurgroep waarin wethouders en directeuren van Wooncom en Domesta zitting hebben.

Het projectbureau van Emmen Revisited geeft leiding aan het proces van de herstructurering. Het analyseert de problemen en zorgt voor een breed draagvlak onder de organisaties en bewoners. De feitelijke uitvoering van de plannen wordt echter gedaan door de corporaties, gemeente Emmen, wijkverenigingen, welzijnswerk en bewoners. De particuliere beleggers en eigenaren van vervallen woningen zijn echter geen deelnemer in het hele proces. Het blijkt dat deze eigenaren weinig aan hun bezit in de wijk hebben gedaan (zie foto 3.3).

De projectleiding telt drie projectleiders die elke een eigen deskundigheid heeft (volkshuisvesting, economie en sociaal-maatschappelijk). Op concrete projecten wordt tijdelijke werkgroep gevormd de projectleiding ondersteund. De projectleiding is bewust van de communicatie richting de bewoners toe. In de wijk zijn speciale informatiepunten geopend waar de bewoners voor vragen en klachten terecht kunnen. Verder worden de bewoners middels nieuwsbrieven en informatieavonden op de hoogte gehouden van de gang van zaken en opgeroepen voor inspraakmomenten. Vooral nieuwsbrieven worden gretig gelezen, blijkt uit een onderzoek van de Wijkbelangen. 93% van de voor het onderzoek Wijkeigenaarschap ondervraagden zegt de nieuwsbrief altijd of vaak lezen (Nieuwsbrief Wijkbelangen Emmerhout, 2008) De inspraakmomenten worden zoveel mogelijk per buurt en plan aangepast. Het is niet bekend of het aantal te slopen huizen in overleg met de bewoners is bepaald. Om de verantwoordelijkheid duidelijk te maken zijn de financiële aspecten vastgelegd. Duidelijke financiële en organisatorische structuur en eenduidige communicatie zijn essentieel voor het creëren van het draagvlak (...). Naast de hierboven genoemde ingrepen is er nog een aantal projecten in ontwikkeling rond de Statenweg en Meerdijk. Hieronder is een organogram van Emmen Revisited te zien:

### 3.1.2 Emmerhout

De wijk Emmerhout is gelegen ten oosten van Emmen. De wijk is op relatief grote afstand van de stad gelegen. De wijk, gelegen op de oostflank van de Hondsrug, werd omgeven door de bossen van Emmerdennen. Reeds in 1951 had de stedenbouwkundige plannen een wijk in dit bosrijke gebied te bouwen voor de expanderende stad: Emmen II. Gezien de naam was het oorspronkelijk de bedoeling Emmerhout eerder te bouwen dan Angelslo (Emmen III). In de werkelijkheid was Emmerhout pas in 1965 gestart met het bouwen. Toen was Angelslo al bijna voltooid (Nannen, 2001).

De bouw van Emmerhout was een controversiële beslissing omdat hiervoor aanvankelijk 50 ha en later 25 ha bossen moesten verdwijnen. Het plan werd toch doorgezet toen het Staatsbosbeheer zijn bezwaar introk. Bij de bouw heeft men goed naar Angelslo gekeken (Huygen, 1995, Nannen, 2001). Ook in Emmerhout zou goedkope arbeidershuisjes worden gebouwd. In Emmerhout wilde men voorkomen dat het winkelcentrum net als bij Angelslo op een afstand wordt geplaatst. In Emmerhout koos men voor een compact gebouwd en centraal gelegen winkelcentrum. De afstand tot het winkelcentrum is kleiner, maar men moet

daarvoor wel groenstroken opofferen. Zo zijn er in het centrale gedeelte hoge woontorens.

Om woongenot en buurtgevoel te creëren wordt het verkeer in de wijk gescheiden: wegen zijn voor het verkeer, erven voor het wonen waar kinderen veilig buiten kunnen spelen. De eerste huizen zijn gebouwd tussen 1964-1967 ten zuiden van Houtweg. Net als in Angelslo hebben deze huizen platte daken. Nieuwe inzichten in bouwtechniek en kostenbesparing en de behoefte aan een zolder maakten, na het vertrek van Niek de Boer, weg vrij om de rest van Emmerhout met een schuin dak te bouwen (Nanne, 2001).

1970 werd het winkelcentrum van Emmerhout gebouwd in de gedachte van gescheiden verkeer: wegverkeer op maaiveld, winkels onder Houtweg. Het beschutte winkelcentrum is verdiept gebouwd nadat er door graafwerkzaamheden een gat is ontstaan. Het winkelcentrum is in bezit van de belegger Urban Interest (2008). Het verdiepte winkelcentrum is nu vrijwel leeg. Een geïnterviewde bewoners noemt het winkelcentrum apocalyptisch 'een donker en tochtig hol'.

### 3.2.1 Uitgangssituatie en ingrepen

In 2000 was het Wijkprogramma van Emmen Revisited klaar. De hoofddoelstelling is verder uitgewerkt in subdoelen, maatregelen en activiteiten. De basis van het wijkprogramma werd gevormd door Meerjarige Ontwikkelingsprogramma (MOP) van de gemeente en wijkprogramma van Wooncom en Inter Pares (nu Domesta) (Wijkprogramma Emmerhout, 2005). Om de sociale kwaliteit van Emmerhout te verbeteren heeft het Projectbureau de geconstateerde problemen gekanaliseerd in vier peilers en daarbij behorende maatregelen:

- De Woning: differentiatie woningvoorraad, renovatie (isolatie, centrale verwarming, vervanging kozijnen, herinrichting keukens enz.) differentiatie en vergroting nieuwbouw
- Woonomgeving: overlast, verkeersonveiligheid, verwaarloosde openbare ruimte als speeltuin, parkeerplaats, vermommelde tuin
- Voorzieningen: behoud en renovatie winkelcentrum, brede school
- Sociaal klimaat: onveiligheid, positieve beeldvorming stimuleren

Tussen 1995-2005 is het aantal bewoners in Emmerhout met 14% gedaald. Die daling is nog steeds niet gestopt. Emmerhout heeft op dit moment ongeveer 3.400 wooneenheden. Als gevolg van verkoop en sloop is de huurvoorraad afgenomen tot 58%. De huurvoorraad vertoont in 2005 een hoge leestand van 5.5%. Dit hoge percentage werd mede veroorzaakt door de lege Appolo flats in het noorden van Emmerhout in afwachting van de sloop (Wijkprogramma, 2005).

Voor de bewoners is de leegstaand van het winkelcentrum een doorn in het oog. De verpaupering versterkt hun gevoel van onveiligheid en de achteruitgang van de wijk. De bewoners die ver van het winkelcentrum vermijden deze ruimte die juist de huiskamer van Emmerhout moet worden. Slechts 4% (2000) van de bewoners vindt dat de wijk vooruit ging. Aan het eind van de eerste fase herstructurering is dit percentage 11% (2004). Nog steeds is dit een erg laag percentage. Uit een internetforum van Dagblad van het Noorden blijkt dat de bewoners zich vooral

ergeren aan het centraal gelegen winkelcentrum. Zij hebben een hard hoofd in een soepele voortgang van de herstructurering en wijten de verdere verpaupering aan bureaucratie van de gemeente (DvhN, 2008). Vanwege de centrale ligging van het winkelcentrum is het van groot belang dat het herstructurering daar een adequate oplossing biedt voor de algemene beeldvorming van de wijk. Op basis van de door Quintin (2005) verzamelde data kan voorzichtig geconcludeerd worden dat de achteruitgang van Emmerhout tot stilstand is gebracht. Er zijn dan ook veel ingrepen geweest, maar meer is nodig en gepland:

1997-2000	2000-2005	2006-2009
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondertekenen convenant</li> <li>• voorbereiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovatie 105 Apolloflats [2005]</li> <li>• Planmatig onderhoud / renovatie 776 woningen</li> <li>• Nieuwbouw 79 soc. Huur app. [2005]</li> <li>• Nieuwbouw 22 soc. huur zorgapp. [2005]</li> <li>• Nieuwbouw 96 middeldure koopwon. [2005-2009]</li> <li>• Nieuwbouw 19 dure koopwoningen [2005]</li> <li>• Opstellen programma woningverbetering fase 2006-2009 [05]</li> <li>• Aanleg sportveld, woonpark, nieuwe bestrating</li> <li>• Snoei, achterpadverlichting, Wijkshow, Digitale Kamer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkoop 112 WC. Huurwon.</li> <li>• Nieuwbouw 84 sen. soc. huurapp. [08-09]</li> <li>• Nieuwbouw 260 woonzorgapp. [06-09]</li> <li>• Nieuwbouw 12 zorg huurapp. [2006]</li> <li>• Nieuwbouw 96 koopapp. [06-07]</li> <li>• Brede school [onbekend]</li> <li>• Renovatie winkelcentrum en omgeving [onbekend]</li> <li>• Nieuwbouw 7 koopwon. Duur</li> <li>• Nieuwbouw 16 koop rugzakwoningen [2006-2007]</li> </ul>

Tabel 3.2 Herstructureringsprogramma en fasering in Emmerhout

### 3.2.2 Communicatie en proces

De organisatie van de herstructurering in Emmerhout is op dezelfde wijze georganiseerd als in Angelslo. Eerst zijn de hoofddoelen geformuleerd, daarna op wijkniveau de subdoelen, maatregelen en activiteiten.

In dit herstructureringsgebied nam 55% van de bewoners niet meer deel aan het arbeidsproces. 44% van hen ontvangt een uitkering. Twee van de drie huishoudens maakt aanspraak op de huursubsidie. Veel bewoners verkeren in financieel zwakke positie. Gegeven de situatie is het extra belangrijk om medewerking van deze bewoners te krijgen tijdens de renovatie en herstructurering (Gemeente Emmen, 2006). De organisatie van Emmen Revisited is zich daar van bewust. Ook in Emmerhout benadrukt de organisatie dat hier niet alleen om de fysieke ingreep gaat, maar juist de sociale problematiek moet worden aangepakt. De gemeente heeft samen met de Emmen Revisited zich ten doel gesteld in de aandachtwijken de criminaliteit met 25% te doen verminderen.

Het projectbureau overlegt met de partners van Wijkteam Emmerhout en Wijkplatform Emmerhout. In het Wijkteam Emmerhout zitten vertegenwoordigers van gemeente, corporaties, welzijnstichtingen en wijkverenigingen. Zij vergaderen maandelijks over de planontwikkeling. Het Wijkplatform Emmerhout bestaat uit vertegenwoordigers van de organisaties die actief zijn in de wijk. Binnen het wijkplatform vindt op regelmatige basis discussie plaats over de mogelijke alternatieven en ingeschatte effecten van de herstructurering in de wijk. (Procesbeschrijving Masterplan Emmerhout, 2007). De informatievoorziening en communicatie naar de bewoners verlopen via de maandelijkse nieuwsbrieven en Inloopdagen. De nieuwsbrieven worden bijzonder goed gelezen (Nieuwsbrief Wijkbelangen Emmerhout, 2008). Naast de op de wijk gerichte communicatie is er ook ad hoc overleg met de belanghebbenden bij de bijzondere planonderdelen. In Emmerhout vindt dit overleg plaats tussen projectbureau en Werkgroep Brede School, de Ondernemersvereniging Emmerhout Centrum en Bewonersvereniging Emmerhout Flat (Master Plan Emmerhout, 2006).

Tijdens de herstructurering worden er woningen gesloopt. Er wordt persoonlijk gecommuniceerd met de bewoners die moeten verhuizen. Ook bewoners van de gerenoveerde huizen moeten tijdelijk verhuizen om later weer terug te keren. Hier wordt gebruik gemaakt van het 'sociaal plan', waarin verhuisvergoedingen zijn vastgesteld. De plannen van de herstructurering werden goed ontvangen door veel bewoners: " veel Angelsloers zijn vertrokken.... die komen straks wel terug denk ik. Ik denk dat 95% blij is dat dit gaat gebeuren" aldus mevrouw Misker (Nieuwsbrief Emmen Revisited, 2000). Uit een onderzoek van Wooncom blijkt dat bijna de helft van de bewoners (De Dilgt en Lemzijde) die wegens sloop of renovatie moesten verhuizen heeft in Emmerhout een nieuw onderdak gevonden (Nieuwsbrief Emmen Revisited, 2003). Anderen zijn buiten Emmerhout verhuisd. Er wordt door Wooncom regelmatig tevredenheidonderzoek gehouden onder de verhuizende bewoners.

In tegenstelling tot de rest van het herstructureringsproces is de sloop van de flats ten noorden van het centrum een resultaat van verregaande beheersproblematiek. Het is een vrij top-down proces dat door de top van corporatie is beslist. Het aantal te sloop woningen zou bijvoorbeeld van te voren vaststaan en niet meer ter discussie staan op informatieavond (van der Graaf e.a., 2004). Bewoners zouden alleen inspraak krijgen in de zaken die bij hen in de buurt afspelen, zoals inrichting van de woning, woonomgeving en groenvoorziening.

Tijdens de herstructurering is in Emmerhout geëxperimenteerd met een vergaande vorm van bewonersparticipatie: via het ' wijkeigenaarschap' kregen bewoners invloed op en taken in het beheer van de wijk. Dit experiment vond plaats in het kader van ' Onze buurt aan Zet', een GSB-project van Ministerie van Binnenlandse Zaken om burgerparticipatie te bevorderen (Gemeente Emmen, 2005). Dit programma werd uitgevoerd onder regie van de gemeente. Maar de opzet raakt de sociale doelstellingen van Emmen Revisited. In Emmerhout probeerden wijkverenigingen op basis van verschillende thema's invulling te geven aan dit ' wijkeigenschap' en ' wijkburgerschap' (Van der Graaf e.a., 2004). Het blijkt vaak moeilijk om aandacht van de bewoners te trekken en vast te houden. Serail en Dagevos constateerden in 2003 in hun evaluatieonderzoek naar het project Heel de Buurt de volgende: bewonersorganisaties hebben kunnen maar moeilijk op eigen benen staan, zij hebben voortdurend een steuntje in de rug nodig (Serail. e.a., 2003).

### 3.3 Bargerres

Van de drie Emmen Revisited wijken is Bargerres met circa 10.000 inwoners de grootste. De wijk is gelegen ten zuiden van Emmen. Uit de naam valt te herleiden dat de wijk op een hoog gedeelte is gelegen: Barg (berg) en Es. Van de drie wijken is Bargerres ook het jongste. De wijk werd gebouwd in jaren 60-70 van de vorige eeuw.

Terwijl Angelslo en Emmerhout bekend staan om hun rationalistische inrichting en wijkgedachte, tekent Bargerres met zijn 'bloemkoolstructuur' een kentering in de Nederlandse stedenbouwkundige geschiedenis. In dit stedelijke woonmilieu is er juist geen duidelijke en rationalistische structuur. De inrichting werd gekenmerkt door kronkelende paden, hofjes en doodlopende straatjes (Van Winsen, 2002 en Wikipedia 2008). Het zijn woonmilieus opgebouwd met woonerven, 'brinken' genoemd. De verkeersstromen zijn sterk hiërarchisch geordend. Het doorgaande verkeer wordt geleid over een ringweg, de Brinkenweg. De wijk wordt ontsloten door Nieuw-Amsterdamseweg en Hondsrugweg.

De bebouwing in de brinken is veelal afgekeerd van deze Brinkenweg waardoor bij binnenkomst alleen groene schuttingen, bomenrijen, struiken en achtertuinen zichtbaar zijn. De straten en woonerven vormen aparte subwijkjes, die als bloemkoolroosjes op de hoofdwegen zijn "geplant" en doorgaans maar één toegang hebben. Dit concept zorgt voor autoluwe woongebieden (Wikipedia, 2008). De woonerven zijn kleinschalig opgezet. De achterliggende gedachte is dat mensen door de kleinschalige aard elkaar eerder moeten kennen en sociale contacten zullen leggen dan in een grootschalige opzet (Sanders, 1999). De verborgen woonerven worden door de bezoekers echter ook ontzettend onoverzichtelijk gevonden, vandaar ook de naam 'verdwaalwijk'.

Bargerres is een reactie op de planningsdoctrine en ontwerpgedachte van de Nieuwe Zakelijkheid. Bargerres is een voorbeeld van de overgang van functionalistisch en monolistische wijken van valk na de Tweede Wereldoorlog en de eclectisch en restrospectieve stijlen van de jaren 90 van vorige eeuw.

#### 3.3.1 Uitgangssituatie en ingreep

De uitgangssituatie van Bargerres werd in het rapport van Quintis beschreven. Op basis van de wijkmonitor en trendgegevens zijn een aantal ontwikkelingen waargenomen (2005)

In afgelopen 10 jaar is het aantal inwoners van Bargerres met 8% afgenomen. De afname is in tegenstelling tot Angelslo en Emmerhout anno 2005 nog niet tot stilstand gebracht. Wel is de teruggang afgenomen. Als gevolg van verkoop en sloop is slechts nog 48% van de woningvoorraad huurwoning. De leegstand in die zelfde huurvoorraad is tussen 2003 (2.7%) en 2005 (1.4%) gehalveerd. Tegenover deze stijgende bezettingsgraad worden de woningen en de woonomgeving in de periode 2000-2003 juist minder door de bewoners gewaardeerd. De dalende waardering en sociale cohesie worden ook door de bewoners beaamd.

Bij Angelslo en Emmerhout ligt de nadruk van herstructurering op verbetering van de woning, woonomgeving, leefklimaat en voorzieningen. In Bargeres ligt de focus op twee zones: NS-station en winkelcentrum

Met de twee nieuwe wijken, Rietlanden en Delftlanden (nog te bouwen), wil de gemeente Emmen haar status van 'gemeente met moderne stedelijk woonmilieu in Vinexwijken' behouden. In een gemeentelijke notitie Verkeer en Vervoersplan (2000) stelt de gemeente dat het verplaatsen van het station Bargeres en aanleg van station Emmen-Zuid een van de noodzakelijke maatregelen is om de Vinex-status te behouden. De reden dat gemeente het station Bargeres wil verplaatsen is dat de gemeente verwacht nieuwe kansen voor ontwikkeling van een volwaardige stationslocatie bij de nieuwbouwwijk Delftlanden en om met dit nieuwe station een vervoerkundig knooppunt met herkomst- en bestemmingstransferium te realiseren. Het aantal passagiers op het station Bargeres blijft nu achter bij eerdere verwachting.

#### *winkelcentrum*

Het winkelcentrum van Bargeres heeft twee gedeelten die gescheiden zijn door het Oranjekanaal en deze bevinden zich aan de Balingenbrink en Alerderbrink. Het winkelcentrum is verouderd en onoverzichtelijk. Omdat in dit gebied geen woningen staan is de sociale controle nagenoeg niet aanwezig. Na sluitingstijd is het winkelcentrum dan ook een favoriete hangplek van de lokale jeugd die alcohol en drugs gebruiken in het openbaar, er het afval achterlaat en vaak het straatmeubilair vernielt. Na de rellen tijdens de jaarwisseling stelde de gemeente na 1 januari 2005 zelfs een samscholingsverbod voor in het centrumgebied (DvhN, 2006).

De gemeente, Winkeliers, eigenaars van de panden en buurtbewoners zijn erover eens dat het centrum dringend aan herontwikkeling toe is. " de noodzaak om iets te doen is nadrukkelijk aanwezig" aldus wethouder Ton Sleeking. In september 2002 hebben de winkeliers en vve het plan van aanpak goedgekeurd waarna de gezamenlijke uitgangspunten werden vastgesteld. In de nota van uitgangspunten staan de volgende opgaven:

- Verbeteren winkelcentrum
- Toevoeging (senioren) woningen
- Realisatie wijkgezondheidscentrum
- Verbeteren groen
- Afstemming sociaal-culturele accommodaties elders in de wijk

De keuze voor een ontwikkelaar die deze uitgangspunten gaat realiseren werd onderbouwd door middel van een ontwikkelingscompetitie die uiteindelijk werd gewonnen door de ontwikkelaar Johan Matserprojectontwikkeling uit Hilversum. Met Johan Matserprojectontwikkeling werd in 2003 een intentieovereenkomst aangegaan voor de feitelijkeplanvorming, die ook op haalbaarheid wordt getoetst (Gemeente Emmen, 2003). Begin 2004 zou dit uitmonden in een ontwikkelingsoverkomst tussen de vve Bargeres Centrum, gemeente en Wooncom. Wooncom zou hierbij een positie in de woningbouw krijgen. Met woningen in dit gebied moet het centrum weer levendiger worden.

Zover zou het helaas niet komen. In 2007 werden de vve en overige partijen het niet eens over de geschatte waarde van de winkelpanden. De vve vindt dat de waarde van hun panden te laag wordt geschat. Zowel vve als de Johan Matser hebben de panden laten taxeren door onafhankelijke taxateurs die op ongeveer gelijke

waarde uitkomen. Het geschil ging voornamelijk over de waarde van de toekomstige panden. De patstelling eindigde in 2008 in een breuk tussen de vve, projectontwikkelaar en de gemeente. Er wordt nu naar alternatieven gezocht.

1997-2000	2000-2005	2006-2009
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondertekenen convenant</li> <li>• voorbereiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondertekening intentieovereenkomst winkelcentrum Bargeres</li> <li>• Planmatig onderhoud / renovatie 776 woningen</li> <li>• Nieuwbouw 79 soc. Huur app. [2005]</li> <li>• Nieuwbouw 22 soc. huur zorgapp. [2005]</li> <li>• Nieuwbouw 96 middeldure koopwon. [2005-2009]</li> <li>• Nieuwbouw 19 dure koopwoningen [2005]</li> <li>• Opstellen programma woningverbetering fase 2006-2009 [05]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkoop 112 WC. Huurwon.</li> <li>• Nieuwbouw 84 sen. soc. huurapp. [08-09]</li> <li>• Nieuwbouw 260 woonzorgapp. [06-09]</li> <li>• Nieuwbouw 12 zorg huurapp. [2006]</li> <li>• Nieuwbouw 96 koopapp. [06-07]</li> <li>• Nieuwbouw 7 koopwon. Duur</li> <li>• Nieuwbouw 16 koop rugzakwoningen [2006-2007]</li> </ul>

Tabel 3.3 Overzicht plannen en ingrepen in Bargeres

### 3.3.2 Communicatie en proces

De Vereniging van Eigenaren (vve) heeft de afgelopen jaren in Bargeres al aanzetten gegeven om verbetering te brengen in de situatie van het verouderde winkelcentrum. Door gebrek aan middelen voor herontwikkeling openbare ruimten en gebrek aan afstemming over de stedenbouwkundige lay-out is het toen niet tot daadwerkelijke planontwikkeling gekomen. De behoefte om de opgaven van Emmen Revisited vorm te geven, leiden nu tot hernieuwde aanzet van de integrale planvorming. In tegenstelling tot Angelslo en Emmerhout richt de planvorming in Bargeres zich vooral op de herstructurering van het winkelcentrum en de zone rond kruising Oranjekanaal en Brinkenweg.

De opstelling en uitvoering van de plannen worden begeleid door de gemeentelijke werkgroep "Centrumgebieden Emmen Revisited". De werkgroep heeft ook de planvorming van centrumgebieden in Angelso en Emmerhout begeleid. De werkgroep pleegt regelmatig terugkoppeling met de betrokken eigenaars en gebruikers. Naast het bilaterale overleg is ook "Klankbordgroep Centrumgebied Bargeres" ingesteld (Raadbesluit Emmen, 2002). Andere kanalen van informatie en communicatie gingen net als bij Angelslo en Emmerhout via de wijkteams en wijkplatforms. De patstelling tussen de vve, gemeente en de ontwikkelaar is geen gevolg van gebrek aan communicatie, er is eerder sprake van onenigheid door belangentegenstelling.

### 3.4 Verwachtingen

Bij de herstructurering zijn er verschillende verwachtingen omdat partijen verschillende belangen hebben. De bewoners en winkeliers willen zo weinig mogelijk last ondervinden van de ingreep en dat de ingreep geen invloed zou hebben voor de huur. Eigenaren verwachten dat hun woning in waarde zou stijgen. De corporatie heeft weer andere uitgangspunten dan een belegger. De gemeente heeft een algemeen belang om het sociale klimaat in een wijk naar een hoger plan te tillen. Kortom de belangen zijn soms verschillend maar wat bindt is dat de belangen in een wijk met achterstand bevinden en zij zich richten op eenzelfde woonwijk, die op achterstand is gekomen. Hieronder komen de verwachtingen aan bod.

#### 3.4.1 Verwachtingen woningcorporaties

Bij het bepalen van de waarde van hun eigen bedrijf kijken de woningcorporaties vooral naar de bedrijfswaarde. Dat betekent dat de corporaties niet alleen kijken naar de waarde van de woning wanneer die woning afgeschreven is. In haar jaarverslag zegt Wooncom ook te kijken wat een woning nu én in de toekomst oplevert (Wooncom Jaarverslag, 2005). Verder noemt geen enkele partij de mogelijke waardeontwikkeling van de woning als motief van ingreep. Het initiatief om de woning en woonomgeving in specifieke achterstandswijken ligt in handen van de gemeente. Maar een gemeente die zelf geen bezit heeft kan niets beginnen zonder actieve deelname van de corporaties. Vanuit economisch standpunt is het bestaan van 'outcome effecten' een reden voor de overheid om financiën beschikbaar te stellen. De herstructurering van Emmen Revisited is echter niet louter gericht op fysieke verbetering van woningen en woonomgeving. Het slecht onderhouden van hun woningen en omgeving, leidt tot achteruitgang voor het hele klimaat in een wijk. De corporaties zijn het erover eens dat herstructurering een sociaal economische noodzaak is. In het volgende hoofdstuk zullen de sociale acties aan bod komen die dit streven van corporaties helpen realiseren.

#### 3.4.2 Verwachtingen overige partijen

Er zijn veel partijen bij de herstructurering betrokken. Elk vanuit eigen perspectief, hebben de partijen hun specifieke verwachtingen ten aanzien van de waardeontwikkeling van het vastgoed. Voor dit onderzoek zijn een groot aantal mensen o.a. eigenaren, huurders, gebruikers en experts geïnterviewd.

Op het schaalniveau van de gehele wijk lopen de algemene verwachtingen ten aanzien van een extra waardevermeerdering als gevolg van de herstructurering enigszins uiteen. De meeste geïnterviewden geven aan, een waarvermeerderend effect te verwachten, vooral door de zichtbare verbetering van de laatste vijf jaren in Angelslo en Emmerhout. Voor dit effect dragen de geïnterviewden de volgende argumenten aan: algemeen slechte uitgangspositie van de wijk, de forse ingrepen die zijn verricht en de reeds zichtbare resultaten. Desondanks verwachten de meeste betrokkenen in Angelslo en Emmerhout slechts een beperkte waardestijging als gevolg van de herstructurering, dit vanwege de geringe verandering van de bevolkingssamenstelling en de woningvoorraad; de schaal van de ingrepen en het algemene imago van de wijk. Een klein aantal vindt het echter nog te vroeg om het

effect te meten. Sommige projecten zijn recent opgeleverde, grote sloopwerkzaamheden veroorzaken overlast en een rommelig gezicht. Daarom verwachten zij nog een gering effect van de herstructurering op de waardeontwikkeling op dit moment. Hoe meer projecten zijn opgeleverd des te zinvoller de meting van het verwachte effect. In dat kader bekeken verwachten de betrokkenen een effect in Bargeres waar de herstructurering van het winkelcentrum uitgesteld is en andere ingrepen slechts nog planmatige onderhoud zijn.

Op buurtniveau verwacht bijna iedereen wel een positief effect. De directe omwonende van herstructureringsprojecten beleven de ingrepen positief omdat zij de vordering gestaag zien gebeuren vanuit huis en vanaf aan- en afrijroutes. Wat zij zien is tevens de grootste ergernis: verrommeling van straatbeeld langs aanrijroutes en overlast van verbouwingen en bouwverkeer. Beseffen dat zij die 'moeilijke' periode moeten uitzitten voordat de omgeving weer netjes gaat uitzien. Gemeente Emmen en Emmen Revisited beamen de zorg van de bewoners. Volgens sommige experts is het mogelijk dat de waardeontwikkeling van de betrokken woningen tijdelijk een negatieve groei kent in verband met de overlast van werkzaamheden. Dit vermoeden wordt niet gedeeld door de woonexperts Harms van gemeente Emmen. Hij gelooft dat alleen de plannen al een positief effect kunnen hebben op het vertrouwen van mensen. Ook projectleider Cees van der Grift van Emmen Revisited stelt vast dat de beoogde versterking van de informele sociale structuur een geslaagde exercitie is geweest (van der Grift in Heel de Buurt, 2003). Ook bewoners ondersteunen de sloop en renovatie van hun woning, ondanks alle ongemak en overlast die dit met zich meebrengt. Het toegenomen draagvlak onder bewoners en partners is vooral een proceseffect (Duyvendak, 2005). De bewoners lijken ook niet zo zwaar te tillen aan de bouwachterstand van de nieuwbouw en zijn tevreden over het herhuisvestingtraject, blijkt uit het onderzoek van Quintis (Wilms, e.a., 2002).

Fysieke ingreep is slechts een van de factoren die effect heeft op de waardeontwikkeling in een wijk. Wijken die zich slecht ontwikkelen in maatschappelijke waarde en beeldvorming hebben vaak ook een lagere waardeontwikkeling tot gevolg. Uiteraard is een correlatie tussen de fysieke staat en maatschappelijke waarde enerzijds en waardeontwikkeling anderzijds. Een slecht onderhouden wijk zou wellicht ook een lagere maatschappelijke waarde kennen en daardoor ook een lagere waardeontwikkeling van het vastgoed. De neerwaartse correlatie kan gestopt worden door in fysieke en sociale ingreep te investeren. De herstructurering moet de neerwaartse spiraal omkeren. Overigens kennen wijken met goede ontwikkeling geen extra waardeontwikkeling. Wellicht omdat zij al een hoge waarde kennen en die extra waardevermeerdering dan moeilijker is .

VROM heeft een duidelijk standpunt inzake waardevermeerdering. In het oude wijkherstructureringsprogramma van Vrom legde men de nadruk op fysieke veranderingsprocessen. Het beleid richt zich dan ook vooral op de kwaliteit van de leefomgeving, waarbij de fysieke aspecten centraal staan (Ecorys, 2006). Het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), waarin de 56-wijkenaanpak voortkomt, ziet het verbeteren van het vastgoed en de veiligheid als een belangrijke maatregel van revitaliseren en upgraden van stedelijke woonmilieus. De fysieke kwaliteit van een woningen, zowel door het verbeteren, het vergroten of groot onderhoud, verhoogt de waarde van deze woning en zal naar verwachting terug te vinden zijn in de woningprijs. De fysieke kwaliteit van panden en dergelijke heeft niet

alleen effecten op de bewoner of eigenaar die de kosten daarvan draagt, maar kan ook op de omliggende woningen of de buurt effect hebben (SEO, 2006). In de Kamerbrief van juni 2006 over de Voortgang Actieprogramma Herstructurering zegt Minister Dekker ' het grootste deel van de ISV 1 doelstellingen is gerealiseerd en mede dankzij deze inzet, lijkt het aantal aandachtswijken zich positief te ontwikkelen en lijkt de waarde van het onroerend goed te stijgen'. Verderop in de brief over de doelstelling van het herstructureringsprogramma schrijft Minister Dekker: 'Woningen in een veilige buurt zijn meer waard dan dezelfde woning in een onveilige buurt. Zo is het welbegrepen eigenbelang van vastgoedeigenaren (corporaties, private verhuurders, commerciële beleggers, particulieren) niet alleen in het onderhoud van de woning te investeren, maar ook in de kwaliteit van de omgeving. Het vastgoed wordt dan gewoon meer waard' (Kamerbrief DGW/SR2005192594, 2006).

Deze verwachting en conclusie van de minister is mogelijk gebaseerd op de kosten-baten analyse van stedelijke vernieuwingen van Atlas van gemeenten, SEO/RIGO, ISV-monitor. Onderzoeken van Ecorys (Jaarboek GSB, 2006), Companen (ISV-monitor, 2005), Atlas van gemeenten (De effectiviteit gsb, 2005) en SEO/RIGO hebben aangetoond dat de waarde (prijs) van de (bestaande) woningvoorraad in de steden als gevolg van de stedelijke vernieuwing is gestegen. De verwachte hogere waardering van de woningen is niet enkel het effect van de herstructurering. In dit kader speelt ook het aspect van vraag-aanbod van de woningen mee.

In de aanpak van Minister Vogelaar is het accent verlegd van fysieke aanpak naar een integrale aanpak. Het kabinet vraagt de gemeenten te richten op vijf dominante beleidsterreinen: wonen, werken, leren & opgroeien, integreren en veiligheid (VROM, 2007). In het nieuwe Actieplan Krachtwijken heeft Minister Vogelaar het niet expliciet over de waardeontwikkeling van het vastgoed. Maar zij vindt het belangrijk dat men ' wooncarrières kan maken in de wijken en dat er voor de lagere inkomens voldoende huisvesting van goede kwaliteit is. Daarom is het bevorderen van een gevarieerde en kwalitatief goede woningvoorraad van belang' (VROM, 2007). Een wijk met meer variatie in woningaanbod inwoners, waar mensen voor lange tijd van elkaar verbonden zijn, zou een positief effect hebben op de veiligheid en waardeontwikkeling van de wijk.

De positieve verwachting van herstructurering wordt ook door diverse andere instanties, beleidstukken en onderzoeken uitgesproken. In een brief aan Minister Vogelaar en Vaste kamercommissie VROM pleitte NVM voor wettelijk kader voor wijkbeheer. NVM schreef dat " iedereen vindt het belangrijk dat er geïnvesteerd wordt in de kwaliteit van de buurt. Belangrijk voor de waardeontwikkeling van de wijk, het voorkomt conflicten en verloedering en maakt mensen trots op hun wijk" (NVM, 2007).

Een ander geluid komt van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR). In zijn publicatie "Vertrouwen in de Buurt" zegt de WRR het volgende over het investeren in de buurt: De verplichting om te investeren in de leefbaarheid van de fysieke omgeving gaat uit van het maatschappelijke belang plus het veronderstelde eigenbelang van de corporatie: ook de waarde(stijging) van het onroerend goed is in het geding (WRR, 2005). Verderop stelt WRR dat op het terrein van de fysieke inrichting de waarde van het onroerend goed door gerichte buurtacties met een procent per jaar zou toenemen. Dit is op basis van de bestaande inzichten zonder twijfel een lage schatting. Naast de fysieke ingreep in de woningen wijst WRR naar de meerwaarde van groen en veiligheid (WRR, 2005). De waardeontwikkeling van

het vastgoed is afhankelijk van de ontwikkeling in de buurt, wijk of stad (Rooilijn, 2007); de waardeontwikkeling is afhankelijk van de schaal, omvang en mate van ingreep. Hoewel waardeontwikkeling een algemeen belang is voor de eigenaar, moet het gros van de corporaties nog geprikkeld worden om creatief na te denken over hun sociale taken (Hazeu, 2004). De bestuurders vragen zich nog voortdurend af of de waardestijging van het vastgoed de kosten van herstructurering dekt. De overkoepelende organisatie van woningcorporaties Aedes houdt elk jaar bij, hoeveel er wordt geïnvesteerd voor dit doel. Aedes analyseert vooralsnog niet het maatschappelijke rendement ervan. Hoofdstuk vijf gaat meer in op het maatschappelijke rendement van de herstructurering.

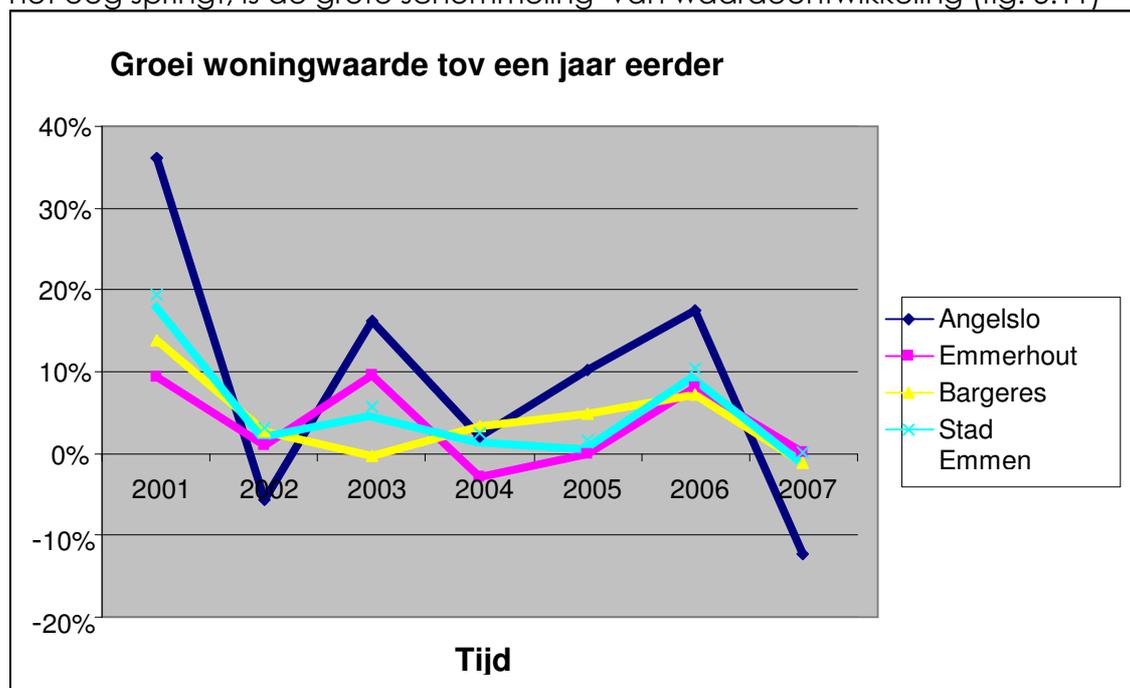
Met de verwachtingen van verschillende partijen in het achterhoofd, worden de waardeontwikkelingen (prijs) van verschillende categorieën vastgoed beschouwd. Paragraaf 3,3 bespreekt op basis van de transactiedata van NVM de economische waardeontwikkeling van bestaand vastgoed op wijkniveau. De overige paragrafen focussen zich op de categorieën particuliere verkoopmarkt (inclusief het bezit beleggers), voormalige sociale woningen (uitgeponde woningen) en ten slotte de in verhuurzijnde woningen van corporaties.

Aan het eind van elke paragraaf wordt er een voorlopige conclusie over de economische waardeontwikkeling getrokken. Op basis van de door NVM verstrekte data, wordt er besloten een conclusie pas zinnig te beschouwen indien er minstens 25 waarnemingen per categorie zijn gedaan.

### 3.5 Waardeontwikkeling op wijkniveau

Alvorens de afzonderlijke categorieën vastgoed te bespreken gaat deze paragraaf in op de waardeontwikkeling van het vastgoed op het wijkniveau. Dit geografische schaalniveau is bepaald aan de hand van viercijfer postcodes. Ook de NVM-data zijn op verzoek op postcodes geselecteerd. De analyses maken gebruik van de werkelijke transacties in die postcodegebieden. De nieuwbouwwoningen worden hier niet apart berekend. De NVM-transacties zijn verkooptransacties van een vastgoedobject dat door een VNM-makelaar is geregistreerd. Uit eerdere inventarisaties op Funda.nl blijkt dat NVM-makelaars meer dan 75% van de verkooptransacties in de wijken van Emmen Revisited heeft uitgevoerd. In dit onderzoek gebruikte gegevens komen uit het transactiearchief van NVM Wonen (2008).

De herstructureringswijken verschillen in ouderdom, bouwtechnische staat, woningtype, ligging, voorzieningsniveau, imago enz. Daarom ligt het accent van de analyse voornamelijk op de relatieve verandering van waardeontwikkeling. Dat wil zeggen er is sprake van een analyse van de tijdreeks 2000 –2007. Door verschillen tussen de wijken, wordt het wijkgemiddelde slechts berekend op basis van de ongecorrigeerde waarden. Er wordt bijvoorbeeld niet gekeken naar de prijs per vierkantmeter. In de vergelijking is er geen controlewijk aangewezen. De vergelijking betreft hier de onderlinge vergelijking van de wijken van Emmen Revisited en de vergelijking met 'Stad Emmen'. Binnen Emmen Revisited bevindt Bargerres zich in een ander stadium van herstructurering dan Emmerhout en Angelslo. Daarom is het nuttig onderlinge verschillen tussen die wijken uit te vergroten. In figuur 3.2 zijn de relatieve ontwikkeling van de transacties afgebeeld. De waardeontwikkeling van deze wijken volgt niet helemaal de landelijke trends. Volgens de data van AEDEX is de waarde van de woningen (indirect rendement) tussen 1999 en 2000 flink gedaald om daarna weer langzaam op te klimmen. Bij Emmen Revisited lijkt die trends wel twee jaar later voor te doen. Wat vooral in het oog springt, is de grote schommeling van waardeontwikkeling (fig. 3.11)



Bron: NVM Wonen, 2007

### 3.5.1 Waardeontwikkeling Angelslo

De waarde van het vastgoed in Angelslo is over een periode van zeven jaar met maar liefst 72% toegenomen. Dit percentage geeft een nominale waardestijging weer, dus zonder inflatiecorrectie. In grafiek 3.2 is het grillige verloop van de groeicurve van het vastgoed te zien. De curve kent hoge pieken en diepe dalen. Vergeleken met andere wijken, heeft Angelslo aan het begin van de herstructurering een lager startniveau. In 2000, voor de werkelijke start van Emmen Revisited, heeft Angelslo de laagste gemiddelde verkoopprijs van alle wijken. Angelslo begon aan het begin van de herstructurering een inhaalmanoeuvre die resulteerde in 36% waardestijging in een jaar. Deze majestueuze prijsstijging werd in 2002 meteen weer teniet gedaan door een daling van 5%. Daarna is de prijs enigszins gestabiliseerd en kent een positieve trend. In 2007 werd die trend gebroken, Angelslo kreeg wederom te maken met een daling van 12% t.o.v. 2006.

De hoge groei aan het begin van de onderzoeksperiode is wellicht veroorzaakt door het feit dat veel voormalige sociale woningen op de vrije markt zijn verkocht en daardoor in waarde is gestegen. De daling in 2002 is wel kenmerkend voor een wijk die geconfronteerd wordt met ongemak en discomfort van de woning en woonomgeving tijdens de herstructurering. Vanaf 2002 plukt men waarschijnlijk geleidelijk aan de vrucht van de herstructurering. Dat blijkt ook uit de interviews met bewoners die zeggen weer trots te zijn op de eigen buurt. Daarom is het extra merkwaardig dat de waarde wederom een duikvlucht neemt.

Op basis van 845 transacties kan worden geconcludeerd dat Angelslo ten op zicht van andere wijken van Emmen Revisited en t.o.v. Stad Emmen ondermaats ontwikkelt. De waarde van het vastgoed is onderhevig aan externe prikkels en de grieven van de markt. In Angelslo domineert de naoorlogse eengezinswoningen met platte daken. Uit trendstudies blijkt dat woningen zoals die Angelslo in overvloed heeft niet meer aan de behoefte van de moderne woonconsument voldoen. Echter uit de Woonbehoefteonderzoek (WBO) van gemeente Emmen blijkt dat de inwoners van Angelslo voornamelijk fysieke verbetering zien, geen sociale (WBO Emmen, 2005). Dat wil dus zeggen dat die economische waardeontwikkeling deels op het conto van de ervaren afgenomen sociale cohesie ligt. Deze conclusie wordt ondersteund door een studie van Centraal Plan Bureau waaruit blijkt dat de helft van de waardeontwikkeling van de woning voor rekening komt van de woonomgeving (de buurt, sfeer en de bewoners). Dezelfde conclusie trekken ook diverse grote woontesten dat het woonplezier voor de helft voortkomt uit de kwaliteit van de buurt: wie woont hier en wat zijn de omgangsvormen? (Woonbron, 2007, Rian Peeters, Wouter Rohde, de weg naar een volwassen woningmarkt). Over de sociale effecten gaat volgend hoofdstuk.

Hieronder zijn enkele illustraties van herstructurering en verpaupering van de woning en woonomgeving te zien.



Figuur 3.3 Sfeerbeelden van wijk Angelslo

### 3.5.2 Waardeontwikkeling Emmerhout

Tussen 2000 en 2007 zijn in Emmerhout veel minder huizen door NVM-makelaars verkocht dan in Angelslo. De prijsontwikkelingen in Emmerhout zijn veel minder spectaculair dan in Angelslo. Emmerhout kent geen grote pieken en dalen. Het is merkwaardig dat een wijk die tien jaar later is gebouwd dan Angelslo in 2000 een 'startniveau' heeft dat anderhalf keer hoger ligt. Emmerhout toont ten opzichte van Stad Emmen en Bargeres een relatief stabiele prijsontwikkeling. De gemiddelde waarde­stijging van 3% per jaar is misschien aan de lage kant. Echter vergeleken met de gemiddelde stijging van Stad Emmen en Bargeres doet Emmerhout niet slecht.

Net als Angelslo is Emmerhout een wijk die gedomineerd is door eengezinswoningen. De verkoop van appartementen neemt slechts voor één­vijfde deel. Het aandeel van vrijstaande woningen en nieuwbouw is verwaarloosbaar. De wijk bezit geen vastgoed waar op de markt een krapte is. Op basis van 585 transacties kan worden geconcludeerd dat Emmerhout een wijk is zonder hoogvliegers. De stijging is redelijk constant, maar wel iets beneden het gemiddelde.

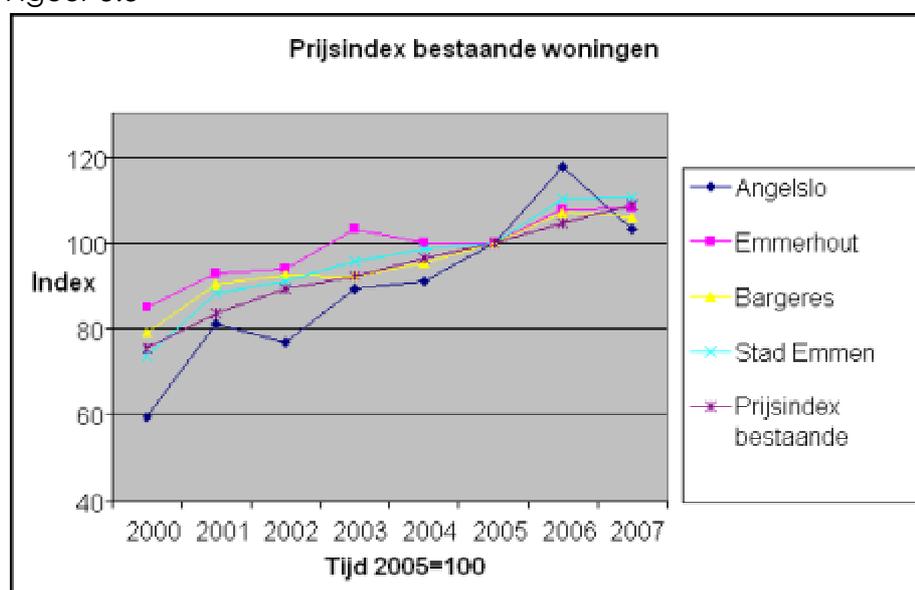
### 3.5.3 Waardeontwikkeling Bargeres

Bargeres de jongste van de drie wijken. De wijk is gebouwd in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw. Ook Bargeres is gedomineerd door laagbouw en eengezinswoningen. Stedenbouwkundig en planologisch gezien vormt Bargeres de overgang van functionalistisch concept naar de eclectisch en retrospectieve stijl van jaren 90. Tussen 2000-2007 zijn in Bargeres vrijwel geen nieuwe woningen gebouwd.

Terwijl de herstructurering in Angelslo en Emmerhout al zichtbare vorm heeft gekregen, verkeert de belangrijkste ingreep van Bargeres, herstructurering winkelcentrum, nog steeds in een onzekere overlegfase. De nieuwbouw in Bargeres beperkte de herstructurering in Bargeres tot de plannen en planmatig onderhoud. Verzorgingstehuis Bleerinck is het enige bouwwerk dat grondig is gerenoveerd. De nieuwbouw van circa 100 appartementen is gepland in de tweede fase (2005-2009) van Emmen Revisited.

Van de drie wijken heeft Bargeres het hoogste 'startniveau'. In 2000 was de woningwaarde gemiddeld € 112.000. Dat verklaart wellicht het beneden gemiddelde groeipotentieel van 4,0 procentpunten. De verklaring van het hogere startniveau ligt deels in stedenbouwkundige opzet van de wijk. De wijk is relatief jong en kent kleinschalige erven met een verborgen karakter dat de sociale cohesie en betrokkenheid ten goede komt (Sanders, 1999).

Figuur 3.3



Bron: CBS, 2008 en NVM, 2008

De prijsontwikkeling van Bargeres nadert het gemiddelde van Emmen en de landelijke prijsindex. Alleen wijk Angelslo maakt in de tijd grote sprongen. Gezien de voortgang van herstructurering is er in de onderzoeksperiode nog geen extra waardevermeerdering van de woning als gevolg van de herstructurering waargenomen.

Omdat er geen geschikte controlewijk voor handen was, is een statistische vergelijking tussen bestaand vastgoed dat reeds gestructureerd is, vastgoed welk de herstructurering nog bezig en ten slotte vastgoed welk nog in overlegfase verkeert, een alternatief. Tevens zou er een geografische analyse uitgevoerd worden waarbij de factor ligging t.o.v. de herstructurering in relatie tot de waardeinstijging een rol speelt. In de case Angelslo zou na de 'reguliere vergelijking' een experiment worden uitgevoerd waarbij 30 vastgoed objecten van elke categorie binnen het herstructureringsgebied worden vergeleken met 30 vastgoedobjecten buiten het herstructureringsgebied. Voor dit experiment wordt gebruik gemaakt van de WOZ-waarden van de gemeente en gegevens van Kadaster.

### 3.6 Waardeontwikkeling voormalige corporatiewoningen

Deze paragraaf analyseert de waardeontwikkeling van de voormalige huurwoningen van de corporaties. Het betreft hier de eengezinswoningen en appartementen die na de verzelfstandiging van de corporaties van de hand zijn gedaan. Het betreft hier transacties van woningen en appartementen die door interne of externe makelaars tot stand zijn gekomen. De woningen worden veelal aan zittende bewoners of aan starters op de markt verkocht.

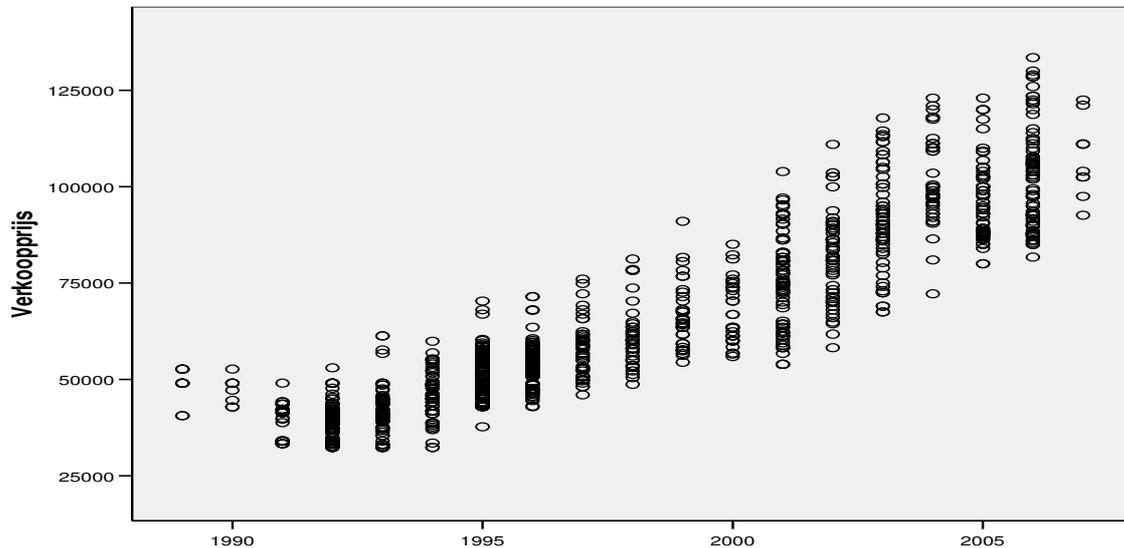
Na de bruteringsactie in 1995 volgen Wooncom en Domesta de landelijke trend en zetten zij koers richting de verzelfstandiging van de organisatie. Een onderdeel van de operatie is het afstoten van een groot deel van de huurwoningen op de vrije markt. Maar de corporaties verkopen geen woningen die in de nabije toekomst moeten worden gerenoveerd of gesloopt. De verkoop van de woningen wordt in het geval van Wooncom uitgevoerd door de NVM-makelaar Woon, Raad en Daad. Maar de taxatie van die woning vindt plaats door een onafhankelijke taxateur, deze dient uit te gaan van de vrije waarde in onbewoonde staat (BBSH, Stb1998, 135, Vrom, 2001 ).

Bij een vrijgekomen woning wordt eerst de zittende huurder de mogelijkheid geboden de woning te kopen. De woning wordt marktconform verkocht. Dat wil zeggen dat er geen koperskorting wordt toegepast wanneer de zittende huurders de woning koopt. Bij het tot stand komen van de transactie mag de taxateur wegens de onafhankelijkheids eis op geen enkele wijzen betrokken zijn met de transactie van koop, verkoop of financiering van de koper, verkoper of geldgever (Staatscourant, 2001). Gezien de ontspanden woningmarkt in Emmen is het zelden nodig geweest om de woning bij opbod te verkopen.

De grootste corporatie, Wooncom, begon in 1989 al met de verkoop van de sociale woningen. De verkoopsnelheid nam na de verzelfstandiging een grote vlucht om bij de start van Emmen Revisited weer te stabiliseren (figuur 3.4). De spreiding van de verkoopprijs is groter dan de periode vóór 2000. Wellicht hebben de corporaties eerst de goedkopere woningen afgestoten. De resterende voorraad is meer marktcomfort aan de man gebracht. Sinds 1989 heeft Wooncom in Angelslo, Emmerhout en Bargeres respectievelijk 527, 718 en 565 woningen te koop gezet. Op het moment van datalevering (juli 2007) is 35%, 42% en 30% van de te verkopen corporatiewoningen in respectievelijk Angelslo, Emmerhout en Bargeres nog niet verkocht. Van de reeds verkochte woningen is 54%, 66% en 54% verkocht aan de zittende bewoners. Deze percentages zijn landelijk gezien wel aan de hogere kant.

Naast verkoop van huurwoningen aan huurders komt het uiteraard ook voor, dat huurwoningen complexgewijs worden verkocht aan andere toegelaten instellingen en aan derden, zoals belegger (Staatscourant, 2001). In de data van Wooncom is die derde iedereen die niet-zittende bewoner is

Figuur 3.4 Verkoopprijs van de corporatiewoningen



Bron: Wooncom, 2007

In heel Nederland worden in de herstructureringswijken op grote schaal sociale huurwoningen verkocht. In 2001 stelde het Kabinet in de Nota Mensen Wensen en Wonen voor tot 2010 de huurwoningenvoorraad van corporaties met 500.000 te reduceren (NMWW, 2001). Dit voorstel kreeg bij de behandeling op 19 maart 2001 volle steun van de Tweede Kamer (Kamerstuk, 2001), maar was niet onomstreden. De branche organisatie Aedes vindt dat dit aantal geen doel op zich moet zijn maar een resultaat van de lokale afwegingsprocessen (Aedes, 2001). De Emmense corporatie Wooncom heeft grote ervaring met de verkoop van huurwoningen, zowel in de vrije sector als verkoop aan de zittende bewoners. Door Papa en Bosch werd in 2001 onder de kopers in Emmen onderzoek gedaan naar de effecten van verkoop van de sociale huurwoningen. Uit hun onderzoek blijkt dat de verkoop van de sociale huurwoningen effecten hebben op de volgende niveaus:

1. Op individueel niveau: Verandering financiële positie, toekomstverwachting van het huishouden, arbeidsparticipatie- en verdeling binnen het huishouden, het maken van wooncarrière
2. Woningkwaliteit: De verkoop aan de bewoners heeft een duidelijk effect op de woningkwaliteit. De nieuwe koper zorgt meteen voor een fraaiere uitstraling door nieuwe kozijnen in te zetten, leiding te vervangen en deuren een andere kleur te geven. Naast verbetering en onderhoud aan de buitenkant wordt ook binnenshuis geüpgrade (nieuwe keuken, plafond, centrale verwarming enz.).
3. Effecten op de betrokkenheid bij de buurt: Een van de doelstellingen die Wooncom met de verkoop beoogt, is het vergroten van de betrokkenheid van de bewoners bij hun buurt in het beheer van de openbare ruimte (Papa en Bosch, 2001). In het verlengde hiervan ligt ook de wens dat deze bewoners

te behouden wanneer zij hun inkomenspositie verbeteren. Uit hetzelfde onderzoek is gebleken dat de kopers meer inspanning doen om een (betere) baan te vinden. Wellicht omdat zij bewust worden van hun financiële plicht. De buurtbewoners zijn meer bereid om elkaar aan te spreken op 'wangedrag', denk aan verrommelen van de tuin, op straat aan de bommer of auto sleutelen, geluidoverlast enz.

4. Effecten op de corporatie: Ook corporatie zelf ondervindt effecten van de verkoop. Organisatorisch, financieel en strategisch. Met een kleiner bezit kan Wooncom beter op zijn maatschappelijke behoefte afstemmen en zijn maatschappelijke kerntaken beter uitoefenen. Met de nieuwe financiële ruimte kan Wooncom beter inspelen op de veranderende woningmarkt en de vraag naar betaalbare koop- en huurwoning. Wooncom wil de bewoners en kopers meer keuzevrijheid bieden. *Last but not least*, de opbrengsten van de verkoop is nodig voor de herstructurering.

De vermeende effecten van de verkoop en de resultaten uit het onderzoek worden in de interviews voorgelegd aan de experts. Zij beamen dat betrokkenheid van de bewoners goed is voor het imago van de buurt maar dat hardnekkige problemen zoals overlast en criminaliteit moeilijk met verkoop kunnen worden uitgebannen. Op twee manieren leidt de verkoop uiteindelijk tot de verbetering van de wijk:

1. Kopers gaan veel meer dan de huurders aan de slag met hun woning en buurt. De investering in hun eigen huis en betrokkenheid met de buurt, daar profiteert de buurt als geheel van. Hun inspanning resulteert in een beter imago dat de waardering voor de wijk kan stimuleren. Het mechanisme van deze veronderstelling is eenvoudig te begrijpen: een eigenaar heeft direct belang dat zijn woning er netjes bijstaat, omdat dit mede zijn woningwaarde bepaalt. Dat weet hij. Een vergelijkbare stimulans ontbreekt bij de huurders.
2. De kopers zetten een beweging in gang die de verloedering kan stoppen en positieve ontwikkeling kan versterken. Zij trekken 'nette' mensen aan. Dit geeft een nieuwe instroom van kapitaalkrachtige mensen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het instrument differentiatie van de bevolking.

In de tabel hieronder staan de prijsontwikkelingen van verkochte huurwoningen van Wooncom, sinds de start van Emmen Revisited in 2000.

Tabel 3.3 Prijsontwikkeling voormalige huurwoningen

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Gemiddeld
<b>Angelslo</b>	62.688	63.002	68.805	74.800	77.550	93.782	96.182	
Aantal 133								
Stijging tov vorig jaar		0.50%	9.21%	8.71%	3.68%	20.93%	2.56%	7.6%
<b>Emmerhout</b>	71.725	82.094	86.510	89.904	98.286	93.263	101.862	
Aantal 166								
Stijging tov vorig jaar		14.46%	5.38%	3.92%	9.32%	-5.11%	9.22%	6.2%
<b>Bargeres</b>	74.610	79.353	88.202	99.558	107.159	103.679	113.133	
Aantal 122								
Stijging tov vorig jaar		6.36%	11.15%	12.87%	7.64%	-3.25%	9.12	7.31%

<b>NVM Stad Emmen</b>	120.550	143.911	148.553	156.913	160.920	163.635	180.686	
Aantal 4445								
Stijging tov vorig jaar		19.38%	3.23%	5.63%	2.55%	1.69%	10.42%	7.15%

Bron: Wooncom, 2007

Tabel 3.3 toont het resultaat van de analyse van alle uitgepode woningen van Wooncom in de onderzoeksperiode. Het tempo waarmee de corporatie de huurwoningen afstoot is de afgelopen jaren wel enigszins afgenomen. Met het uitdunnen van hun huurvoorraad komt de corporatie in de buurt van het aantal woningen dat nodig is om de kerntaken uit te voeren.

De data van uitgepode woningen zijn grotendeels van eengezinswoningen. Het geringe aandeel van appartement is te wijten aan het feit dat corporaties in Angelslo, Emmerhout en Bargeres relatief weinig appartementen bezit.

### Angelslo

Uit de analyse blijkt dat Angelslo een laag startniveau heeft. In 2000 leverde de verkochte huurwoningen gemiddeld € 62.688 op. Dit lage startniveau levert Angelslo vervolgens wel het hoogste gemiddelde groeipercentage per jaar op. Wooncom heeft voornamelijk ten noorden van de Statenweg huurwoningen verkocht. Emmen Revisited heeft de wijk in zeven clusters opgeknipt die elke georiënteerd is op een subhoofdweg (Landschapslaan, Kerspellaan, Dingspellaan, Boerschapslaan, Veldlaan en Holtlaan). Vier van de zeven clusters zijn gelegen ten noorden van de Statenweg. In deze clusters zijn de meest verkochte huurwoningen gelegen. Tot 2005 zou Emmen Revisited cluster 1, 2 en 3 herontwikkelen. In bijlage II zit een situatiekaart met de precieze indeling van de clusters. Ten opzichte van andere wijken ontwikkelt Angelslo sinds de herstructurering goed. Ten opzichte van Stad-Emmen doet Angelso gemiddeld 0.45 procentpunt beter. De hoge groei van Angelslo werd voornamelijk gerealiseerd tussen 2004 en 2005. Terwijl andere Emmen Revisited wijken met een negatieve groei kampten, schoot de prijs van verkochte huurwoningen in Angelslo in dat jaar met 21% omhoog. Het jaar daarna kelderde de prijs maar liefst 8 procentpunt beneden het gemiddelde van Stad Emmen. In 2007 laten de uitgepode woningen zelfs een negatieve ontwikkeling zien. Het kan gebeuren dat de prijs van een leegstaande woning na een tijd leeg te hebben gestaan naar beneden wordt bijgesteld. De grillige prijsontwikkeling van uitgepode woningen correspondeert met de prijsontwikkeling van de totale wijk. De uitgevoerde herstructurering heeft, gezien de vergelijking met de overige twee herstructureringswijken en de instabiele prijscurve, nog niet voor een extra waardestijging in Angelso gezorgd.

### Emmerhout

Emmerhout kent een hoger startniveau dan Angelslo. Relatief gezien doet Emmerhout met een gemiddelde groei van 6.2 procentpunt slecht. De lage groei werd vooral veroorzaakt door een daling van woningprijs in 2004-2005. Angelslo en Emmerhout zijn nagenoeg tegelijk begonnen met herstructurering. Ook qua geografische ligging en stedenbouwkundige opzet zijn deze twee wijken met elkaar te vergelijken. Toch zijn Angelslo en Emmerhout op sommige punten ware tegenpolen te noemen. Een effect van waardeontwikkeling als gevolg van de fysieke ingrepen in Emmerhout is nog niet waargenomen. Het lijkt erop de prijsontwikkeling twee stagnatie momenten te kennen. Eerder werd er door een betrokken deskundige bevestigd dat een tijdelijke 'inzinking' van waarde mogelijk, zij

als gevolg van de overlast die door de herstructurering is ontstaan. De herstructurering zorgt inderdaad voor overlast en ongemak, maar het is onwaarschijnlijk dat zij een achteruitgang van 5.11% in 2005 t.o.v. van 2004 kunnen veroorzaken om kort daarna weer met 9.22 procentpunt vooruit te komen. De bewoners en buurtbewoners van de uitgeponde huizen geven in de interviews aan, zich te realiseren dat de overlast tijdelijk is. Andere bewoners zeggen dat zij in hun dagelijkse gang van zaken niet eens gemerkt te hebben dat er herstructurering was en is. Zij zijn wel blij dat openbare ruimten zijn aangepakt en dat wooncarrière maken in de wijk straks weer mogelijk wordt. Het lijkt daarom onwaarschijnlijk dat een onafhankelijke taxateur op basis van de overlast en ongemak een lager waarde aan de woning in de herstructureringswijk toekent. Veel waarschijnlijker is die afnemende waardegroei het gevolg van de markt.

### *Bargeres*

Evenals in Angelslo en Emmerhout zijn er nagenoeg geen appartementen uitgepond. De data van Wooncom hebben betrekking op de eengezinswoning waarbij de hoekwoningen in waarde zijn gecorrigeerd naar de tussenwoningen. Bargeres kent tot 2004 opgaande trends met een piekgroei van 13 procentpunt in 2003 t.o.v. 2002. Hoewel de woningprijs na zeven jaar nog steeds niet het gemiddelde startniveau van Stad Emmen heeft bereikt, presteert Bargeres met een gemiddelde groei van 7,31 procentpunt per jaar wel bovengemiddeld.

In de eerste fase van herstructurering heeft Bargeres slechts kleine ingrepen en planmatige onderhoud ondergaan. De tweede fase begint in 2006. In hetzelfde jaar behaalde uitgeponde woningen een stijging van 9,12 procentpunt, om daarna in 2007 nog een stijging van 3 procentpunt te realiseren. Hiermee bewijst Bargeres dat een wijk met betere uitgangspositie ondanks geringe ingreep nog steeds sneller kan groeien dan een wijk met grondige herstructurering. En dan is de belangrijkste ingreep, herstructurering winkelcentrum, nog niet eens begonnen (Gemeente Emmen, 2008). De gerealiseerde groei is eerder een autonome waardegroei. De herstructurering heeft hier nog niet tot extra waardeverhoging van het bestaande vastgoed geleid.

### **WOZ-waarden**

WOZ-waarde is een waarde die door de gemeente is toegekend aan een onroerend goed ten behoeve van de belastingheffing. Bij het berekenen van de WOZ-waarde kijkt men ook naar het type woning en de buurt. Gaat het bijvoorbeeld om een rijtjeswoning, een flat of een vrijstaande woning? Of is het een nieuwbouwwoning in Angelslo, een woonboerderij in Roswinkel, een karakteristiek jaren-dertig -pand in Schoonebeek of een slooppand in Emmerhout? Dit zijn heel verschillende situaties, die van invloed zijn op de uiteindelijke vaststelling van WOZ-waarde (Gemeente Emmen, 2008)

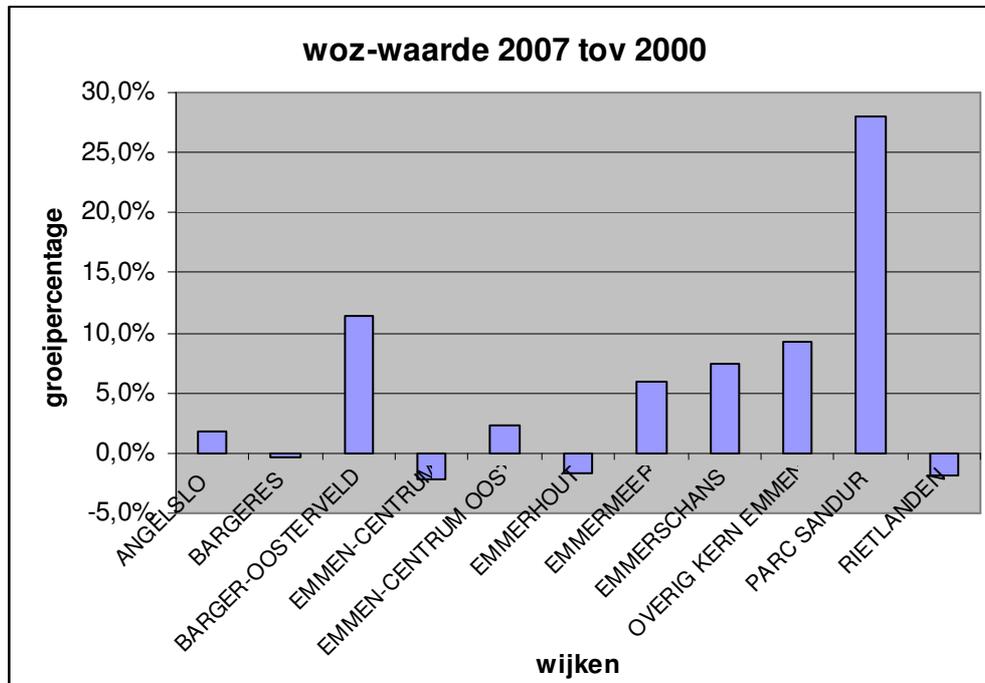
Op het taxatieverslag wordt de waarde van de woning onderbouwd. Op haar website geeft gemeente Emmen uitleg:

*“Uw woning is vergeleken met verkopen van drie (als het niet anders kon, twee) andere woningen uit uw buurt. Als dergelijke cijfers niet voorhanden waren, is gekeken naar verkopen uit een andere buurt of van een ander – vergelijkbaar – woningtype. De waarde van uw woning kan verschillen met de waarde van andere (min of meer) vergelijkbare woningen”.*

Het verschil in waarde heeft te maken met verschillen in bijvoorbeeld woningtype, buurt, bouwjaar, inhoud, aanzicht, uitzicht, oppervlakte of ligging.

Alvorens de WOZ-waarde van verschillend vastgoed in verschillende herstructureringsgebieden aan bod komt, wordt er eerst naar de WOZ-waarde op wijkniveau bekeken. Hieronder is een overzicht van verschillende wijken in Emmen.

Figuur 3.5



Bron: Gemeente Emmen, 2007

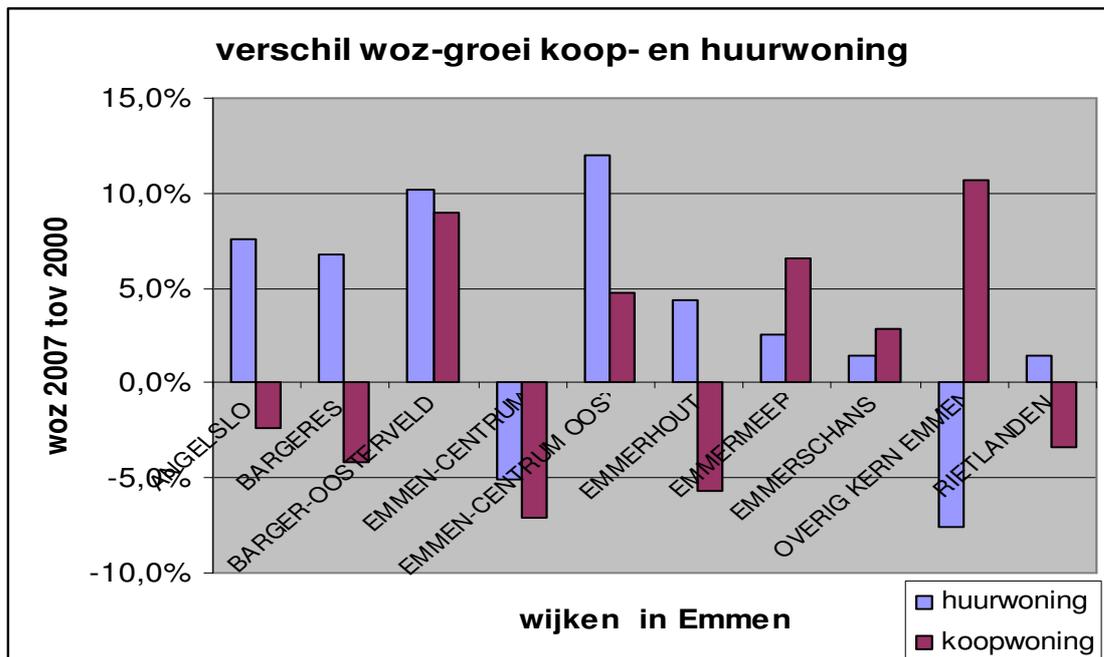
Het zijn het vooral de nieuwe wijk (Parc Sandur) en authentieke buurt (Barger-Oosterveld, Emmerschans en overige kernen van Emmen) die een bovengemiddelde woz-groei hebben laten zien. Merkwaardig is dat Rietlanden die in de jaren 90 is gebouwd nu al een negatieve groei doormaakt. Wellicht is dat een gevolg van Delflanden die een 'exodus' naar de nieuwbouwwijk heeft veroorzaakt waardoor Rietlanden met leegstand kampt. Dit blijft echter een speculatie omdat Delflanden anno 2008 de eerste fase nog niet heeft afgerond. Zorgwekkend is de situatie in Emmen-Centrum en twee van de drie Emmen Revisited wijken.

Een studie van Universiteit Delft toont aan dat de WOZ-waarde een betrouwbare en marktconforme waarde-indicatie is (de Vries, e.a., 2006). Die marktconforme WOZ-waarde is dus een indicatie voor de werkelijke transactie die later zou gaan plaats vinden. Als deze waarde-indicatie wordt uitgesplitst in huurwoning en koopwoning dan wordt duidelijk dat die daling vooral is veroorzaakt door koopwoningen (zie figuur 3.6). Volgende paragraaf gaat aan de hand van de clusterindeling verder in op de WOZ-ontwikkeling op wijkniveau. Zie voor het verschil op wijk niveau figuur 3.3 en 3.5.

Van de 10 wijken die zijn afgebeeld in figuur 3.5 kampen er zes met een daling van de WOZ-waarde tussen 2000 en 2007. Soms zijn het de huurwoningen die in waarde daalden. Andere keer zijn dat de koopwoningen die minder waard zijn worden. De wijken van Emmen Revisited hebben alle drie een negatieve groei. De

waardedaling komt vooral voor in de oude stedelijke wijken van Emmen. In geen enkel buitendorp van Emmen is de woningwaarde gedaald.

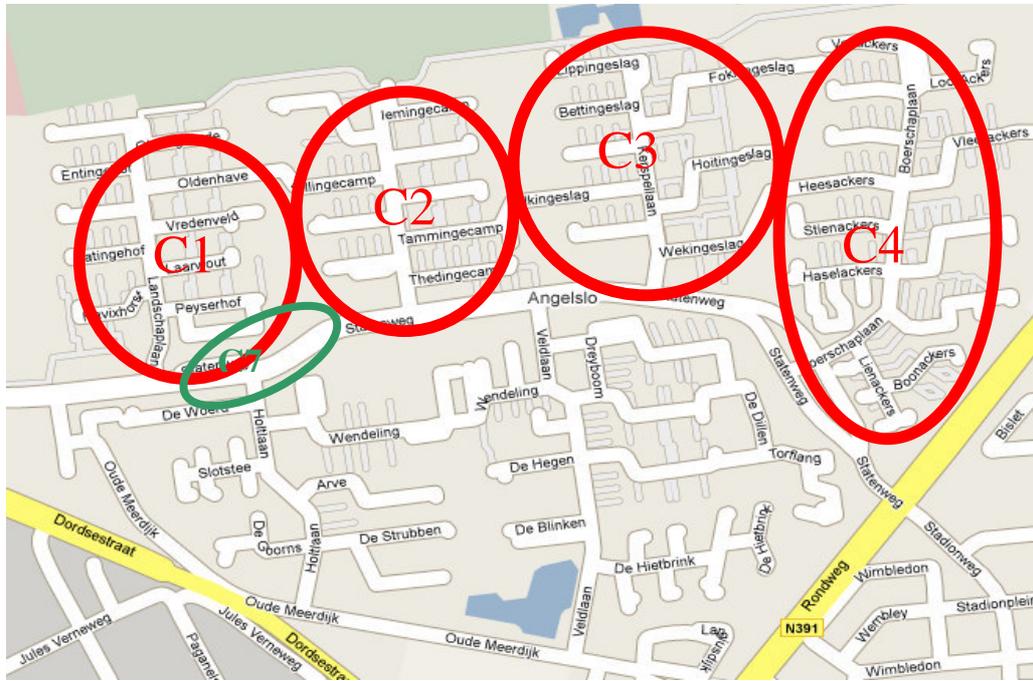
Figuur 3.6



Bron: Gemeente Emmen

### 3.7 Achtergrond Experiment

In dit experiment werd de waardeontwikkeling van 30 uitgepode woningen van Wooncom binnen het herstructureringsgebied Cluster 1, Cluster 2 en Cluster 3 met nog niet aangepakte clusters vergeleken. Er wordt gekeken of de prijsontwikkeling tussen deze twee groepen significante verschillen vertonen.



Figuur 3.7 clusters in Angelslo

Interviews met betrokken partners hebben verrassende inzichten opgeleverd. Emmen Revisited heeft het plan de drie naoorlogse wijken te herontwikkelen om de woningkwaliteit af te stemmen op de vraag, en de algemene leefbaarheid te verbeteren. Emmen Revisited zelf schrijft: *'onder de naam Emmen Revisited worden de drie na-oorlogse wijken Angelslo, Emmerhout en Bargeres sinds 1997 flink aangepakt. .... Op grote schaal wordt er gesloopt, gebouwd, gerenoveerd en achterstallige onderhoud uitgevoerd. Het resultaat is een duidelijke meetbaar positief effect op het gebied van wonen, woonomgeving, sociaal klimaat en voorzieningen'* (Emmen Revisited, 2008).

Deze intentie moet inmiddels bijgesteld worden. Er is inderdaad flink gesloopt, gebouwd en gerenoveerd. Maar de mate waarin dat gebeurt, verschilt per wijk. In Angelslo was Emmen Revisited in 2000 daadwerkelijk begonnen met het slopen, herbouwen en renoveren van woningen. Angelslo werd ingedeeld in 7 clusters die clustergewijs zouden worden aangepakt. In Cluster 1 en Cluster 7 (het winkelcentrum) is Emmen Revisited voortvarend ter werk gegaan.

In Emmerhout is ook gesloopt en gebouwd. De nieuwbouw heeft vooral plaats gevonden aan de Lemzijde en het Waal. Tot 2005 heeft Emmerhout welgeteld 79 senioren huurappartementen, 22 sociale zorgappartementen en 19 koopwoningen aan 't Zand gerealiseerd. In Bargeres werd er geen enkel woningen gesloopt. Dat betekent dus dat er ook niet gebouwd werd binnen de bestaande contour. De overige bouwopgave in Angelslo, Emmerhout en Bargeres staat gepland voor 2006-2009, de tweede fase van Emmen Revisited (Wijkprogramma's, 2005).

Het raadvoorstel voor ontwikkelen 'centrumgebied Bargeres' stamde uit 2002 (Gemeente, 2002). De herstructurering van het winkelcentrum van Emmerhout en Bargeres staan in schril contrast met die van Angelslo. Door onenigheid tussen de gemeente, Wooncom en Vereniging van Eigenaren is de start in 2008 met onbekende duur uitgesteld. Eenzelfd lot treft het winkelcentrum van Emmerhout waar de belegger en corporatie zich hebben teruggetrokken (NvhD, 2008).

Deze korte inventarisatie van herstructurering laat zien dat Angelslo op dit moment het verst is gevorderd in de herstructurering. Daarom is ook het verwachte effect van de herstructurering in Angelslo het meest zichtbaar en meetbaar. De heer Harms, woonspecialist, van gemeente Emmen heeft geadviseerd vooral naar Cluster 1 in Angeslo te kijken. In deze cluster heeft Emmen Revisited een succesvolle formule ontwikkeld waarbij veel samen *met* de bewoners wordt gedaan. Ten slotte adviseert de heer Harms ook Emmermeer in de vergelijking te betrekken. Emmermeer is ook een na-oorlogse wijk die in de jaren negentig voor het eerst werd aangepakt. Helaas ontbreekt voor Emmermeer te veel gegevens om de vergelijking te kunnen maken.

### 3.7.1 Experiment

Cluster 1 telt circa 690 woningen waarvan 61% huurwoningen van Wooncom. De herstructurering in deze cluster concentreert zich rond de straten Mensingehof, Entingehof, Dunningehof, Batingerhof, Oldengarde, Oldehave, Vredenveld en Laarwout. Hieronder is een overzichtstabel van de ontwikkeling van WOZ-waarde:

Tabel 3.3 WOZ-waarde van de woningen in Cluster 1

Straat	WOZ 2000	WOZ 2007	Ingrep woning en omgeving?	Huurwoning?
Batingehof	€ 122.000	€ 112.988	Ja	100%
Dunningehof	€ 117.538	€ 108.500	Ja	100%
Entingehof	€ 112.081	€ 109.200	Ja	100%
Havixhorst	€ 117.734	€ 153.644	Nee	0%
Laarwout	€ 102.795	€ 106.895	Ja	100%
Landschaplaan	€ 84.260	€ 128.271	Ja	100%
Mensingehof	€ 109.971	€ 107.000	Ja	100%
Oldengarde	€ 91.429	€ 132.710	Ja	100%
Oldenhave	€ 100.889	€ 148.971	Ja	100%
Peysershof	€ 64.646	€ 112.417	Ja	0%
Vredenveld	€ 102.681	€ 131.750	Ja	100%

Bron: Gemeente Emmen, 2007

De waarde van woningen in Cluster 1 is met 10,6% gestegen, en daarmee een absolute uitschieter in Angelslo. Binnen Cluster 1 zijn er ook andere uitschieters. In liefst vier straten, Batingehof, Dunningehof, Entingehof en Mensingehof, zijn de huizen juist 5,2% minder waard geworden. Het gezonde verstand zegt dat het niet kan kloppen, toch is het waar. Althans volgens de WOZ-waarde, die sinds 2007 jaarlijks wordt uitgevoerd. Het is merkwaardige dat juist deze straten minder waard zijn geworden omdat deze straten tot het pilot project behoren (Gemeente Emmen, 2007). Dit negatieve rendement voor de corporatie lijkt lastig te verklaren. Zeker gezien het feit dat Cluster 1 als geheel als enige cluster zowel in koopsector als in huursector een positieve waardeontwikkeling kent. Op clusterniveau heeft Cluster 1

zelfs de hoogste stijging van allemaal (zie tabel 3,4). Het lijkt daarom onwaarschijnlijk dat die waardedaling door herstructurering komt. De oorzaak van die waardedaling is eerder gelegen in een aanname die ten grondslag lag in de waardeberekening. Bij de berekening maakt men gebruik van modelberekening die voor meerdere huurwoningen geldt. Men ging ervan uit dat er tijdens de herstructurering geen onttrekking van woning heeft plaats gevonden. De WOZ-waardedaling komt door rekentechnische aannames. Van de 59 straten in Angelslo hebben 26 straten een waardedaling (zie bijlage III).

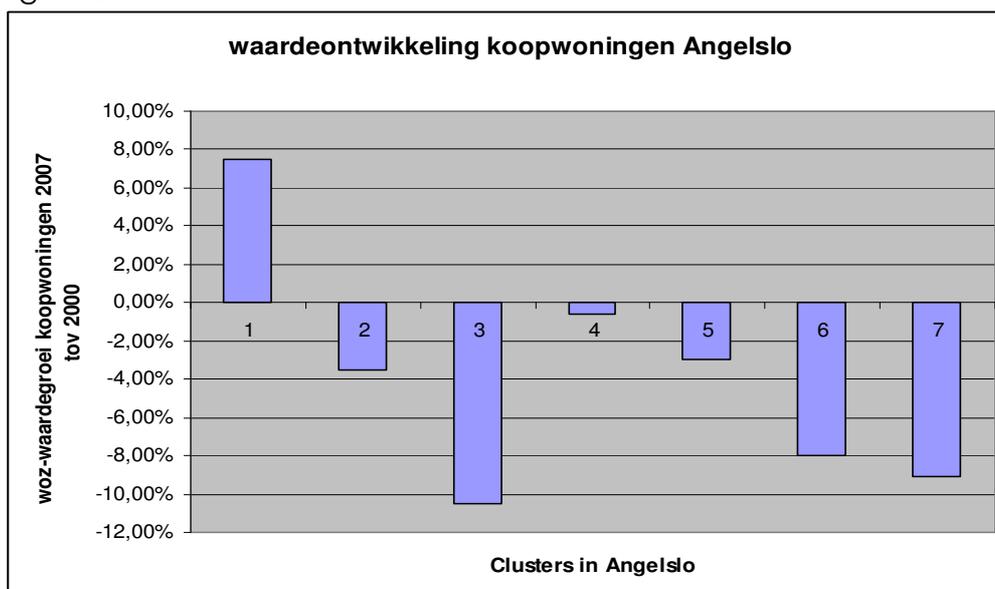
Tabel 3.4 WOZ-waardeontwikkeling alle clusters in Angelslo

Alle woningen	gemiddelde WOZ-waarde		Index waardeontwikkeling	
CLUSTER	2000	2007	2000	2007
1	€ 109.230	€ 120.805	100,0%	110,6%
2	€ 114.183	€ 113.785	100,0%	99,7%
3	€ 115.066	€ 115.759	100,0%	100,6%
4	€ 112.638	€ 113.533	100,0%	100,8%
5	€ 150.927	€ 155.882	100,0%	103,3%
6	€ 143.829	€ 137.378	100,0%	95,5%
7	€ 117.957	€ 114.340	100,0%	96,9%
<b>Angelslo totaal</b>	<b>€ 123.679</b>	<b>€ 125.928</b>	<b>100,0%</b>	<b>101,8%</b>

Bron: Gemeente Emmen, 2007

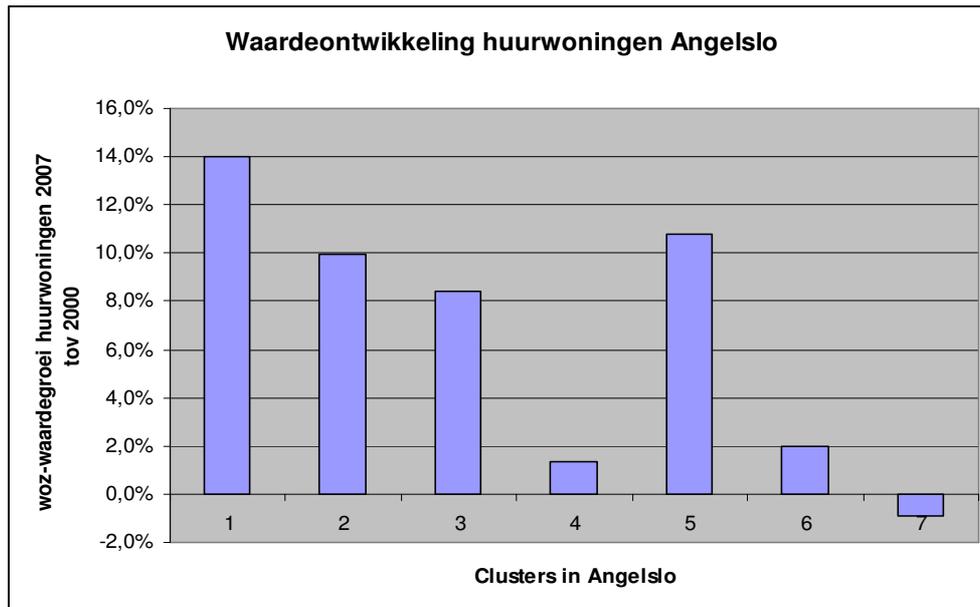
Een wijk bestaat uit verschillende soorten vastgoed dat een eigen ontwikkelingscurve beschrijft. Woningen kunnen in twee segmenten gedeeld worden: huurwoning en koopwoning. Als de waardeontwikkeling van huurwoning en koopwoning afzonderlijk wordt bekeken dan valt het op dat de huurwoningen over de hele linie een positieve prestatie heeft geleverd. De koopwoningen hebben daarentegen alleen in Cluster 1 een stijging van 7,5% (zie figuur 3,6 en 3,7)

Figuur 3.10



Bron: Gemeente Emmen, 2007

Figuur 3.11



Bron: Gemeente Emmen, 2007

Het verschil van waardegroei tussen koopwoningen en huurwoningen is overduidelijk. In figuur 3.10 is de WOZ-ontwikkeling van alle wijken in Emmen vergeleken. Dat de waarde van de koopwoning structureel negatieve groei heeft, terwijl de huurwoning in waarde stijgt, strookt niet met de filosofie dat eigenwoningbezit positieve bijdrage aan meerwaarde van de woning. De heer Grift van Emmen Revisited zegt dat dit wellicht te maken heeft met de sociaal-economische achtergrond van de bewoners-kopers. 65% van de afgestote huurwoningen van Wooncom is verkocht aan de zittende bewoners. Deze bewoners zijn geen typisch voorbeeld van kopers die opzoek zijn naar een woning. Zij hebben hun woning gekocht omdat zij die al lang bewonen en omdat zij de mogelijkheid krijgt aangeboden om het te kopen.

Deze bewoners hebben geen grote investering gedaan om hun woning op te waarderen (A nation of homeowners, Vrom-raad, 2004). Ook in de omgeving van deze woningen zijn er geen grote particuliere verbetering te verwachten. De eigenaar gedraagt zich nog steeds als een bewoner. Op de vraag of zij nu als eigenaar van de woning meer betrokken zijn met de buurt dan vroeger, was het antwoord: nee.

De sociale huurwoningen zijn in dezelfde tijd wel grondige gerenoveerd. De corporatie zij belangrijke partijen in de herstructurering. Het eerste pilot heeft plaats in een cluster waarvan bijna 90% sociale huurwoning is. In Cluster 1 zijn 339 woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw (waarvan 75 seniorenwoningen en 54 eengezinskoopwoningen). De overige woningen worden zowel het interieur als exterieur gerenoveerd. Naast de directe renovatie zijn de corporaties ook betrokken bij de verbetering van de openbare ruimte en groen (Beleidsbrief, Provincie Drenthe, 2002). Voor de renovatie is gemiddeld € 40.000 per woning gemoeid. Andere kosten zijn nieuwbouw, verbetering groen en renovatie winkelcentrum. Voor Cluster 1 heeft de projectleiding van Emmen Revisited begroot op € 31.760.000 -. De kosten voor de aanpak van de gehele wijk (fase I: cluster 1, 2 en 3) wordt beraamd op € 113.450.000. Een globale analyse van de exploitatie-opzet van 10 woningen per ha wijst uit dat Gemeente Emmen, door af te zien van het toevoegen van de woningen en

daarmee de maximalisatie van de grondopbrengst, voor Angelslo een inkomstderving van € 3.130.000 heeft (Statenstuk, Provincie Drenthe, 2002). Vanuit de markt zijn de investeringen al aanzienlijk geweest. Ook corporaties dragen bij aan de verbetering van de directe omgeving. Er werd toen geen extra grote financiële bijdrage van deze partijen verwacht. Provincie Drenthe springt bij door een subsidie van € 900.000 uit het Fonds Flexibel Beleid toe te kennen aan Emmen Revisited (Pilot Angelslo). Hiermee hoopt de provincie deze investering als een hefboom zou gaan fungeren om Emmen Revisited in staat te stellen de beoogde beleidseffecten te bereiken (Statenstuk, Provincie Drenthe, 2002).

### 3.8 Conclusie

De herstructurering van de naoorlogse wijken in Emmen is een grootschalig en langdurig proces. Met de herstructurering van de naoorlogse wijken in Emmen is veel geld meegemoeid. Er werd ook een projectbureau in het leven geroepen: Emmen Revisited. In dit bureau zijn corporaties, gemeente, bewoners en wijkorganisaties verenigd. Uit de begroting die Gemeente Emmen in 2002 heeft gemaakt voor het herstructureringsprogramma van wijk Angelslo bleek dat het project een tekort van circa € 3.000.000 te hebben.

Door het ondertekenen van het Convenant in 1997 (Emmen Revisited, 1997) commiteerden gemeente Emmen, Provincie Drenthe en andere partijen aan het behalen van de beoogde beleidseffecten van de herstructurering. De volgende beleidseffecten waren toen beoogd:

- Verbetering van de leefbaarheid van de wijken
- Verbetering van de volkshuisvesting in de wijken
- Verbetering van het vestigingsklimaat van gemeente Emmen en met nadruk in de wijken van Emmen Revisited
- Eerbieding voor het typerende stedenbouwkundige erfgoed van Angelslo, Emmerhout en Bargeres (Emmen Revisited, 1997)

Met het ondertekenen van het Convenant onderkennen de betrokken partijen de urgentie van de problematiek in deze wijken. De wijken hebben een hoog aandeel huurwoning in de sociale sector. Er was sprake van leegstand en verloedering. De positieve waardeontwikkeling van het vastgoed was nooit het leidende motief geweest voor herstructurering. Alle partijen erkennen dat herstructurering de bittere sociaal-economisch en bouwtechnische noodzaak was. De wijken voldoen niet meer aan de eisen van de veranderende demografie. De woonconsumenten hebben behoefte aan moderne voorzieningen en gemakken (Emmen Revisited, 1997).

#### *Wijkniveau*

Op wijkniveau worden de WOZ-data gebruikt om waardeontwikkeling te analyseren. Opvallend is dat twee van de drie wijken van Emmen Revisited in de onderzoeksperiode te kampen hebben met een waardedaling. Alleen in Angelslo heeft de woningwaarde met een stijging van 1,8 procentpunt zich positief ontwikkeld. Op basis van de marktcijfers van NVM-makelaars vertonen de drie herstructureringswijken een verschillend beeld. Angelslo heeft een instabiele ontwikkeling waarbij sterke waardestijging werd afgewisseld door groeiafname en zelfs negatieve groei. Deze grillige ontwikkeling kan onwaarschijnlijk het effect van de herstructurering zijn. Omdat herstructurering juist een progressief proces is waarbij eerder een constante of stijgende waardeontwikkeling verwacht wordt. Er zijn in Angelslo geen ingrepen geweest die de waarde van de hele wijk op zodanig wijze hebben beïnvloed. Wel bevestigen sommige deskundigen dat herstructurering in het begin wellicht een negatief effect kan hebben op de waardegroei omdat men herstructurering associeert met overlast en ongemak. Volgens de heer Harms, de woonspecialist van gemeente Emmen is het niet het geval in Angelslo. Hij verwacht dat mensen juist meerwaarde hechten aan de ingreep.

In Emmerhout en Bargeres is de waardeontwikkeling minder uitgesproken (figuur 3.2). Het kent geen hoge pieken of diepe dalen. De waardegroei duikt af en toe

benende de nul (in 2003, 2004, 2007). Over het hele traject hebben alle drie wijken in 2007 een significante waardeverhoging ten opzichte van 2000 gehad (zie bijlage III).

### *Uitponingen*

De uitgeponte woningen van de corporaties zijn een apart segment. In de jaren negentig van de vorige eeuw heeft Wooncom een deel van zijn woningen afgestoten. Inmiddels nadert Wooncom het aantal woningen dat nodig is voor het uitvoeren van haar kerntaken. 65% van de uitgeponte woningen is verkocht aan de zittende bewoner. Er is een significante stijging van gemiddelde prijs van uitgeponte woningen.

Begin jaren negentig werden voornamelijk woningen tussen 25.000 en 50.000 euro verkocht. In de loop der jaren zijn de prijsklassen wat gevarieerder. In 2006 liggen de uitgeponte woningen tussen 75.000 en 130.000 euro (figuur 3.4). Op basis van prijsontwikkeling van de uitgeponte woningen is het moeilijk af te leiden of die significante waardeverhoging het effect is van de herstructurering. Alle drie wijken vertonen ten opzichte van Stad-Emmen een gemiddelde waardegroei. Wooncom heeft eerst het goedkopere segment verkocht. Dat verklaart de stijging van de gemiddelde waarde van de uitgeponte woningen. Alleen in 2005 is de gemiddelde waarde van de uitgeponte woningen in Bargeres en Emmerhout t.o.v. 2004 licht gedaald (respectievelijk -3,25% en - 5,11%).

### *Experiment*

Emmen Revisited wil de herstructurering 'samen met de bewoners en gebruikers doen'. Het groots opgezette herstructureringsprogramma startte in 2001 met een pilot project in Angelslo: Cluster 1. Tegelijk met Cluster 1 werd ook gestart met de herstructurering van het winkelcentrum. Inmiddels is de herstructurering van Cluster 1, Cluster 2, Cluster 3 en het winkelcentrum afgerond.

Cluster 1 bestaat voor 90% uit huurwoningen van Wooncom. Het pilot was een succesvol project geweest. Uit de vergelijking van de WOZ-waarde van 7 clusters blijkt dat alleen Cluster 1 een significante positieve waardeontwikkeling van 10% heeft gehad (tabel 3.5 en figuur 3.10; 3.11). De WOZ-waarden van drie andere clusters zijn nauwelijks veranderd tussen 2000 en 2007. Cluster 2, 6 en 7 zijn zelfs in waarde gedaald. Terwijl Cluster 2 ook herstructurering heeft gehad, zij in mindere mate dan Cluster 1.

Een uitgesplitste WOZ-waarde geeft een genuanceerder beeld. Het verschil tussen Cluster 1 en andere clusters is nog groter voor koopwoningen. Cluster 1 is de enige cluster met een positieve waardeverhoging. Behalve in Cluster 7 zijn alle huurwoningen in waarde gestegen. Uit de steekproef en observatie blijkt dat de huurwoningen van corporaties de primaire herstructureringsobjecten zijn. De investering van Wooncom heeft zich uitbetaald in hoge woningwaarde. Maar de hoogte van die waarde is afhankelijk van de mate van ingreep. Het effect van herstructurering op waardeontwikkeling is meest zichtbaar in Cluster 1. Andere clusters die ook zijn aangepakt hebben minder hoge groei. Die clusters zijn minder ingrijpend herstructureerd (Wijkprogramma Angelslo, 2005). Als andere factoren die invloed kunnen hebben op de waardeontwikkeling buiten beschouwing worden gelaten, dan heeft de herstructurering (in Cluster 1) gemiddeld een waardevermindering van € 11.575 per woning opgeleverd. Die waardevermindering is voornamelijk gerealiseerd door de herstructurering van de huurwoningen van de corporaties. Een grote afwezigheid in de herstructurering zijn de particuliere verhuurders (beleggers) en

eigenaar-bewoners. De belegger heeft het Convenant uit 1997 niet getekend (Emmen Revisited, 1997). Effect van die afwezigheid is goed zichtbaar in Cluster 4 waar een Maastrichtse belegger woningen verhuurde. Waarde van de huurwoning is er minimaal gestegen terwijl de koopwoningen in waarde zijn gedaald. De belegger heeft in het verleden zelf renovatie geïnitieerd. Maar het periodieke onderhoud is verwaarloosd(zie foto).



Foto: Albert-Jan Shi. Een afgebrande woning van de Maastrichtse belegger staat al jaren in deze toestand in Cluster 4.

De 'flinke aanpak' van Emmen Revisited is niet in alle wijken uitgevoerd. Daarom is het effect van herstructurering ook niet in alle wijken aanwezig. De belangrijkste ingrepen in Emmerhout en Bargeres moeten anno 2008 nog beginnen. Het oorspronkelijke concept van Emmen Revisited is een succes, maar slechts kleinschalig uitgevoerd. De focus van Emmen Revisited is na Cluster 1 ook steeds meer op de veiligheid, de leefbaarheid en het sociaal-maatschappelijke vlak komen te liggen. Ook richting het ministerie profileert Emmen Revisited zich als een concept dat juist aandacht heeft voor de soft kant van herstructurering. Het volgende hoofdstuk gaat over de maatschappelijke waardeontwikkeling als gevolg van de herstructurering. Vanaf 2008 gaat Emmen Revisited zich uitbreiden om uiteindelijk in elke wijk en dorp actief te zijn.

## 4 Maatschappelijke waardeontwikkeling

De maatschappelijke waardeontwikkeling als gevolg van de herstructurering staat in dit hoofdstuk centraal. Net als bij de economische waardeontwikkeling bestaat dit hoofdstuk uit drie onderdelen. In deel een worden de verwachtingen van de betrokken partijen en experts uit het veld, ten aanzien van de maatschappelijke waardeontwikkeling besproken. In deel twee worden de resultaten van die waardeontwikkeling uiteen gezet. Deel drie inventariseert het maatschappelijke rendement en behandelt de onderlinge correlatie tussen de economische en maatschappelijke waardeontwikkeling.

### 4.1 Verwachtingen van maatschappelijke waardeontwikkeling

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de meetbaarheid van de maatschappelijke waardeontwikkeling. Om dit effect te meten, moet vooraf maatschappelijke doelen worden gesteld. Hiervoor moeten de juiste indicatoren gekozen worden. Het evalueren van maatschappelijke waarde als gevolg van herstructurering is een vrij recent fenomeen. Hoewel recent, is er toch veel informatie beschikbaar. Nu wordt die maatschappelijk waarde gekoppeld aan het proces van wijkherstructurering. Het verwachtingspatroon wijkt hier enigszins af van het meten van de economische waardeontwikkeling.

#### 4.1.1 Typologie van effecten

Twee aspecten van de maatschappelijke waardeontwikkeling dienen hier nader toegelicht te worden. Ten eerste, de beschikbaarheid en toegankelijkheid van informatie over de maatschappelijke waardeontwikkeling. Anders dan bij economische waardeontwikkeling is die informatie voor groot publiek toegankelijk, wat kan leiden tot beïnvloeding van individuele waardering en beleving van een wijk. De waardering van de wijk door ondervraagde is dus subjectief en mogelijk gebaseerd op bekende informatie.

Het tweede aspect is het verschil van verwachte uitkomsten als gevolg van herstructurering. Een herstructureringsproces omvat drie fases: input (geld, mankracht en kennis), output (direct resultaat) en outcomes (indirect resultaat). De input van kennis, mankracht en geld resulteert in een output. Tot output behoren de directe resultaten: de fysieke renovatie van de woning, het winkelcentrum, nieuwbouwprojecten, maar ook maatregelen zoals uitpodingen van corporatiewoningen. Deze uitkomst is geen verwachting maar resultaat van vooraf bekende effecten: huurprijs, verkoopprijs, oppervlakte nieuwbouw, aantal parkeerplaatsen, aantal geplande uitpodingen enz. De bovengenoemde resultaten zijn een directe wijziging in een onderzoeksvariabele. Hiermee verandert bijvoorbeeld het beschikbare verkoop vloeroppervlakte (vvo) in een winkelcentrum, aantal parkeerplaatsen of de eigendomsverhouding verandert doordat het particuliere bezit door uitpodingen toeneemt.

Naast de directe wijziging van situatie genereert deze output ook spin off-effecten. De renovatie van de corporatiewoning, de aanpak van infrastructuur en openbare ruimte kunnen effect hebben op de waardering van de buurt en op de waardestijging van omliggend vastgoed.

Ten slotte is er nog de 'outcome'. Een outcome is een indirect resultaat van de input. De maatschappelijke waardeontwikkeling als gevolg van de herstructurering behoort deels tot direct resultaat (output) en deels tot indirect resultaat (outcome). Outcome is dus meer dan output en verwachting van de betrokken partijen. In de interviews is expliciet gevraagd naar de maatschappelijke waardeontwikkeling. Het gaat hier om de subjectieve waardering van een wijk door de bewoner. Bij de interviews is verder aandacht besteed aan de factoren die outcomes beïnvloeden en aan de relatie tussen economische en maatschappelijke waardeontwikkeling.

Naast de directe, indirecte en outcome effecten worden in de Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse (MKBA) nog de 'verdelingseffecten' onderscheiden. De verdelingseffecten laten verdeling van welvaart zien tussen groepen of tussen de wijken als gevolg van de herstructurering. In een MKBA studie worden die effecten doorgaans als neutraal gewaardeerd (Huigesloot e.a., 2006).

#### 4.1.2 Verwachting van betrokken partijen

Alle betrokken partijen geven aan economische waardeontwikkeling niet hun motief van herstructurering te zijn (zie ook hoofdstuk 3). Domesta zegt het volgende: *"Domesta doet aan herstructurering cq doet mee aan ER vanwege de doelstelling om de kwaliteit van het wonen en de leefbaarheid op een hoger peil te brengen. Een positieve waardeontwikkeling van het vastgoed, zou daar al sprake van mochten zijn, is een prettige bijkomstigheid"* Vanaf het begin heeft Emmen Revisited benadrukt dat fysieke ingreep gepaard moet gaan met sociale interventie. Die sociale aanpak is inmiddels een handelsmerk geworden van het Emmense concept. In de loop van de tijd is die sociale focus bij Emmen Revisited alleen maar prominenter geworden. Juist de sociale aanpak is belangrijk voor de maatschappelijke waardeontwikkeling.

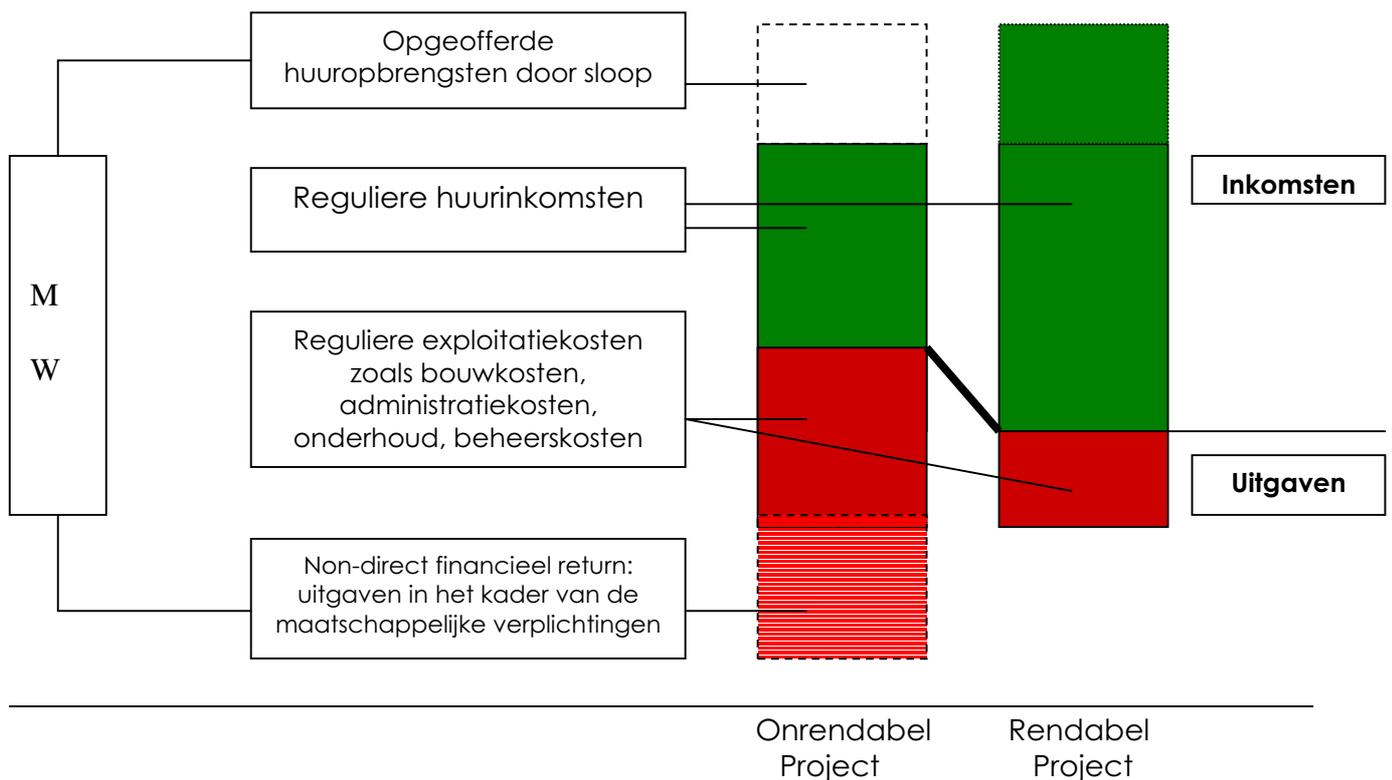
Desalniettemin wordt er bij interviews onderscheid gemaakt tussen fysieke en sociale acties ter behoeve van de maatschappelijke waardeontwikkeling. Fysieke herstructurering van het winkelcentrum in Angelslo, nieuwbouw in Cluster 1 en herbouw van verzorgingshuis Cleerinck hebben een direct effect op de waardeontwikkeling: meer en betere bvo en diversificatie woningvoorraad. Maar die zelfde winkelvoorziening en nieuwbouw, aanleg van nieuwe groen en spelvelden, verlichting van achtertuinpad, opzetten van een buurtfeest of jeu de boules club en brede school hebben ook effect op maatschappelijke waardeontwikkeling. De relatie tussen factoren veiligheid, leefbaarheid en sociale cohesie zijn onvoldoende te relateren aan de herstructurering omdat er veel meer factoren zijn die een rol spelen. Daarom is dit hoofdstuk vooral gekeken naar de algemene ontwikkeling van die maatschappelijke waarde. Tijdens de interviews zijn de betreffende variabelen expliciet aan bod geweest.

Wat bij de interviews opvalt, is de algemene positieve verwachting van de maatschappelijke waardeontwikkeling. De geïnterviewden hanteren een ruime definitie van maatschappelijke waarde. De klassieke impactmeting geeft de economische parameters weer. Een nieuwe methode is de Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse (MKBA). MKBA is een instrument dat het maatschappelijke rendement van investeringen onderzoekt door alle kosten en baten af te wegen (Breejen e.a., 2006). Deze van oorsprong bedrijfseconomische methodiek zegt niet alle input financieel van aard zijn en dat de opbrengst (impact) niet altijd terug te

vinden is in de jaarrekening van de organisatie. Alle maatschappelijke waarde wordt benoemd, gemonitord en gemeten, en waar mogelijk in euro's uitgedrukt. De maatschappelijke meerwaarde bestaat uit een scala van effecten (Hefboom, 2007), enkele voorbeelden: besparing op afvalverwerking, besparing op de uitkeringen, minder criminaliteit, meer integratie, minder schooluitval enz. Tegenover deze meerwaarde kan een herstructurering de bestaande maatschappelijke waarde zoals betrokkenheid met de buurt, integratie enz.

Alle partijen erkennen het belang van de maatschappelijke waarde. Maar een standaard formulering van die waarde is niet te geven. De opvattingen over maatschappelijke waarde is afhankelijk van de lokale verhuurders, huurders, bestuurders en andere betrokken partijen. De marktpartijen zullen doorgaans pas actief worden wanneer het saldo van gebiedsexploitatie boven hun minimale rendementseisen komt (Breejen e.a., 2006). Gemeente en corporaties zijn niet gebonden aan de rendementeis, maar zij zullen toch een afweging moeten maken over de kosten en baten die aan de herstructurering zijn verbonden.

Uit een Statenstuk van Provincie Drenthe en uit interviews met de sleutelfiguren blijkt dat corporaties ook investeren in onrendabele projecten (Beleidsbrief Drenthe, 2002). Corporaties hebben een maatschappelijke rol waarbij winstgevendheid niet het voornaamste oogmerk is. In onderstaande figuur is schematisch weergegeven hoe de financiering van een onrendabel project eruit ziet:



Figuur 4.1 Schema inkomsten en uitgaven van herstructureringsprojecten

## 4.2 Maatschappelijke waardeontwikkelingen

De analyse van maatschappelijke waardeontwikkeling vindt plaats op wijkniveau. Dit heeft te maken met de beschikbaarheid van de data. Idealiter zou hier net als bij de analyse van economische waardeontwikkeling ook per cluster moet worden bestudeerd. In dit hoofdstuk beschreven variabelen geven daarom slechts een globale ontwikkeling op wijkniveau aan. Ter controle en ter illustratie is een aantal bewoners uit Cluster 1 geïnterviewd.

De variabelen die gemeten kunnen worden om de effecten zichtbaar te maken kan in drie categorieën gedeeld worden: sociaal-economisch aspect, factoren van processtoring (ongenoegens) en algemeen tevredenheid (genoegens).

### 4.2.1 Differentiatiebeleid

Voor Emmen Revisited brengt herstructurering ook een dilemma mee. Emmen is met 28 woningen per hectare in het bebouwde gebied een open en dunbevolkte stad (cbs, 2006). In de wijken van Emmen Revisited zijn veel openruimte en groen tussen de huizen. Een hoge dichtheid betekent minder groen en open ruimte. Maar een hoge dichtheid betekent wel meer tweeverdieners, meer kinderen, meer mensen die winkelen en uitgaan, meer recreanten, meer omzet voor de winkeliers en ten slotte ook meer inkomsten en meer draagvlak voor betere voorzieningen. Voor Emmen Revisited en haar partners is het een dilemma: kiezen voor behoud karakteristieke eigenschap of toch meer bewoners en meer inkomsten. De keuze van Emmen Revisited: behoud stedenbouwkundige structuur van de wijken en kiezen voor een-op-een herbouw. Extra bebouwing blijft hierdoor beperkt tot de uiterste randen van de groen en in het winkelcentrum (Emmen Revisited, 2006).

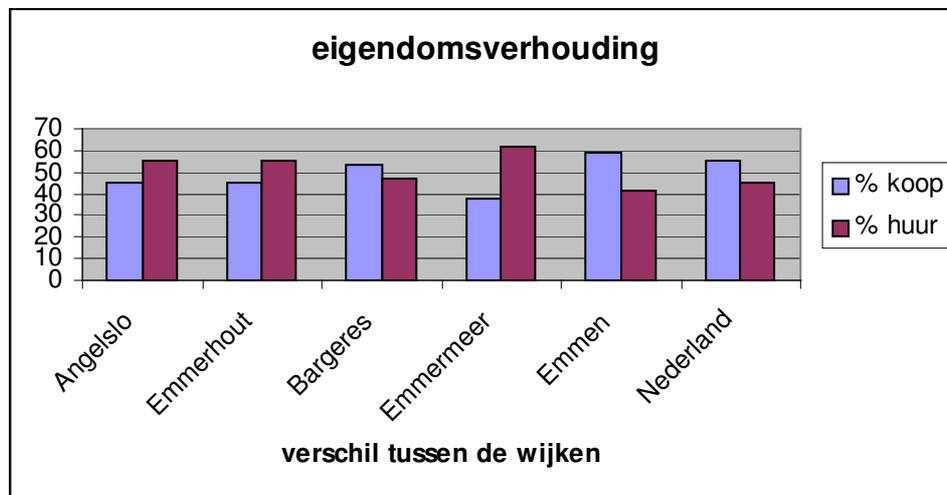
#### **Differentiatie woningvoorraad**

Het vertrek van bewoners valt vaak samen met veranderende woonwensen of gezinssamenstelling (Emmen Revisited, 2005). De oude woning wordt dan verkocht of verhuurd. Huizen staan langer leeg omdat de oude eengezinswoningen niet meer aansluiten op de wensen van het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens, tweepersoonshuishoudens en eenoudergezinnen. Differentiatie van de woningvoorraad wordt door Stedelijke Vernieuwing gezien als een instrument om een halt te roepen aan de eenzijdigheid van de bevolkingssamenstelling en concentratie van sociaaleconomisch zwakke groepen te voorkomen (Nota Stedelijke Vernieuwing, 1997). Deze paragraaf bespreekt kort de effecten van differentiatie van woningvoorraad en bewoners.

De differentiatie van woningen kan op verschillende manieren worden gemeten. In dit hoofdstuk is gekozen voor de volgende variabelen: verdeling soorten woningen (eengezinswoningen, hoekwoningen, appartementen en vrijstaande woningen, senioren zorgappartementen), eigendomsverhouding en ouderdom. Anno 2005 is 48% van de woningen in de wijken van Emmen Revisited een koopwoning. Emmen Revisited probeert de woningvoorraad te differentiëren door verkoop van sociale huurwoningen, nieuwbouw senioren appartementen, nieuwbouw senioren appartement huursector, ombouw en nieuwbouw levensbestendige woningen, nieuwbouw sociale huurwoningen, nieuwbouw vrijstaande koopwoningen en koopwoningen starters (zie voor details hoofdstuk 2 en bijlage II).

Tweederde van de nieuwbouw in 2005 is eengezinskoopwoning, deze conform de marktbehoefte in Emmen (WBO Emmen, 2005).

Figuur 4.2



Bron: CBS, 2008

Eigendom speelt een belangrijke rol in de herstructureringsprojecten. Alle wijken van Emmen Revisited kenmerken zich door een hoog aandeel van corporatiewoningen. Door middel van uitpolding, sloop, nieuwbouw, verbouw wordt geprobeerd die verhouding ten gunste van koop te beïnvloeden. Overigens hebben wijken Angelslo, Emmerhout, Bargeres en Emmermeer een hoog aandeel koopwoning in houding tot vergelijkbare wijken in steden als Groningen (Gemeente Groningen, 2005). Het gemiddelde particulier bezit in wijken als Vinkenhuizen, Selwerd en Oosterpark komt niet boven 20%. Emmense wijken lijken meer op buitenwijken Beijum en Lewenborg in Groningen.

In het algemeen wordt aangenomen dat eigenaarschap van de woning de betrokkenheid met de buurt vergroot. Deze aanname wordt echter niet ondersteund door alle experts uit het veld (Van der Graaf e.a., p.10, 2004). Uit het onderzoek van WBO Emmen blijkt dat er wel een wezenlijk verschil bestaat in de waardering van woningkwaliteit en de woonbeleving naar eigendomsverhouding. Het kwam naar voren dat respondenten uit de huurwoningen een woonbeleving met een 6,1 waarden terwijl de woonbeleving bij de respondenten uit koopwoningen een 7,5 scoren (WBO, 2003). Het is niet bekend of het contrast ook zo scherp is in de wijken van Emmen Revisited.

Door sloop, nieuwbouw en verbouw levert herstructurering een bijdrage aan de differentiatie van de eigendomsverhouding. Echter grootschalige uitpoldingen in een wijk levert ook zonder herstructurering een hoger particulier bezit op. Desondanks mag er geconcludeerd worden dat de herstructurering in Angelslo en Emmerhout een bijdrage heeft geleverd aan de vergroting en differentiatie van de woningvoorraad (Wijkprogramma's, 2005). In Bargeres is de herstructurering nog het minst aanwezig. De 130 nieuwbouw appartementen (voorraadvergroting- en differentiatie) en 150 uitpoldingen (voorraaddifferentiatie) staan pas in 2006-2010 gepland. Ten slotte is de verbouw van woningen beperkt tot verbetering van het interieur en exterieur van de woning. Het vloeroppervlak per woning is als gevolg van de herstructurering niet gewijzigd. Wel is door de renovatie een nieuw type woning

ontstaan: twee-onder-een-kap woning die ontstaat door de bovenverdieping van de middelste rijtjeswoning af te toppen en begane grond aan de andere woning toe te voegen. Zo heeft de renovatie tot voorraaddifferentiatie en meer woongenot geleid. Uit een door SEV georganiseerd werkbezoek aan Emmen Revisited blijkt dat de onrendabele top bij renovatie even hoog is als bij sloop. Geld is dus niet reden om voor sloop te kiezen (Het Experiment, 2004). De bezoekers van het werkbezoek was bewust van het belang van de structuur en helderheid van de wijkopzet, maar de woningkwaliteit was matig. De betrokkenen vinden het te beperkt om alleen naar de financiële consequenties op projectniveau te bekijken. Dan blijft je te gemakkelijk hangen op de negatieve saldi van die herstructurering. De werkelijke consequenties zijn namelijk wijkoverstijgend. Op termijn valt door de waardeinstijging nog te verdienen (Verslag Werkbezoek SEV, 2004).

Tabel 4.1 Nieuwbouw, sloop en leegstand bij Emmen Revisited, 1997-2005

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003*	2004	2007
<b>Angelslo</b>									
Nieuwbouw	0	0	58	2	24	0	0	-	-
sloop						43	6	-	-
Leegstand	77	75	114	138	159	220	178	-	-
<b>Emmerhout</b>									
Nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0	-	-
sloop						0	40	-	-
Leegstand	93	50	55	78	71	192	279	-	-
<b>Bargerres</b>									
Nieuwbouw	3	1	1	6	2	3	2	-	-
sloop						6	0	-	-
Leegstand	98	57	68	62	58	105	115	-	-

Bron: gemeente Emmen \* De cijfers vallen hoog uit vanwege de aanstaande sloop

### Differentiatie bewoners

Wat voor mensen woonden in de herstructureringswijken? Wat voor mensen wonen er nu? Er zijn verschillende variabelen denkbaar om de ontwikkeling van de differentiatie te onderzoeken. Denk bijvoorbeeld aan de inkomstklassen, aantal mensen die bijstanduitkering ontvangen, alleenstaande moeders met kinderen,

Tabel 4.2 Ontwikkeling huishoudens

	Totaal aantal huishoudens x 1000		gem. huishoudens inkomst x € 1000		Eenpersoons Huishouden in %	
	2000	2004	2000	2004	2000	2007
<b>Angelslo</b>	-	3,7	-	17,1	-	28
<b>Bargerres</b>	-	4,4	-	18,2	-	34
<b>Emmerhout</b>	-	3,0	-	17,6	-	37
<b>Emmermeer</b>	-	2,7	-	16,1	-	42
<b>Emmen</b>	-	21,7	-	19,3	-	30

Bron: Gemeenten Emmen

Op basis van gegevens over het huishouden, kan worden geconcludeerd dat het gemiddelde inkomen van de herstructureringsgebieden in de onderzoeksperiode licht is gestegen. Oude woningen worden gesloopt, in plaats daarvan zijn

middendure koopappartementen en eengezinswoningen voor teruggebouwd (Landschapslaan, Vosackers, Houtweg). Ook aan de rand van Emmerhout zijn nieuwbouw gerealiseerd. Deze nieuwe woningen hebben nieuwe kapitaalkrachtige bewoners aangetrokken.

In de probleemschets van Emmen Revisited worden de eenzijdige bevolkings-samenstelling en concentratie van zwakke groepen telkens als een probleem genoemd (Emmen Revisited, 1997, 2005). In onderstaande tabel is de ontwikkeling van een ander kenmerk van zwakke groep weergegeven:

Tabel 4.3 Aandachtgroep

	Percentage aandachtsgroep				Ontwikkeling
	1997*	1998	2002	2007	
<b>Angelslo</b>	47	49	42	-	▲
<b>Bargeres</b>	42	38	31	-	▲
<b>Emmerhout</b>	46	46	35	-	▲
<b>Emmermeer</b>	53	54	48	-	▲
<b>Emmen</b>	45	42	34	-	▲

Bron: WBO 94\*, 98, 2002

De bevolkingssamenstelling is in alle drie wijken plus Emmermeer tussen 2000 en 2007 gelijk gebleven. Er is lichte positieve verandering geweest in de concentratie van sociaal-economisch zwakke groepen. Het aantal alleenstaander ouders is stabiel gebleven terwijl uitkeringgerechtigden zijn afgenomen. In haar sociaal programma heeft Emmen Revisited aandacht voor sociaal-economisch zwakke groepen nadrukkelijk tot een van speerpunten gemaakt (Wijkprogramma, 2005).

Interviews met maatschappelijke organisaties als Sedna wijzen uit dat zij niet de illusies hebben de sociale achterstand door herstructurering helemaal uit te bannen. Het sociale werk is in eerste instantie bedoeld om de individuen te helpen problemen tijdig te signaleren en conflicten te voorkomen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de buurt. Er is geen grote verandering in bevolkingssamenstelling opgetreden. Zeker in Bargeres en Emmermeer niet. De betrokken partijen realiseren zich ook dat bevolkingsdifferentiatie alleen door grootschalige voorraaddifferentiatie mogelijk is. Gezien de relatief kleine bouwopgave wordt daarom geen grote verandering in bevolkingssamenstelling verwacht. Bevolkingsdifferentiatie als gevolg van voorraaddifferentiatie is een output effect. Het is te hopen dat de nieuwbouw en nieuwe bewoners ook een outcome effect zullen meebrengen.

### 4.3 Ongenoegenfactoren

In hoofdstuk 3 wordt beschreven welke effecten door de verkoop van sociale huurwoningen kunnen ontstaan. Echter die positieve effecten hangen af van een aantal subjectieve factoren. Deze factoren kunnen een negatieve invloed hebben op de woonbeleving. In deze paragraaf worden een aantal 'storing gevende' factoren onderzocht: verloedering, woontevredenheid en sociale adhesie. Elke van deze elementen krijgt een aantal factoren welke aan de hand van enquêtes worden gemeten op een waarderingschaal van 1 tot 10.

Voor de analyse van deze variabelen is gebruik gemaakt van de vierjaarlijks Woonbehoefte Onderzoek 1998 en 2002 (WBO), Onderzoek Woon en Leefbaarheid 2007, Woonplan 2020 en Leefbaarheidmonitor van Wooncom aangevuld met eigen onderzoek. De WBO werd sinds 1964 om de vier jaar uitgevoerd. Sinds 2005 werd WBO opgevolgd door Woononderzoek Nederland (WoON). WoOn 2006 is de eerste in zijn soort. Gemeenten Emmen en de corporaties hebben de mogelijkheid gebruikt om met WoON 2006 extra enquêtes uit te voeren zodat de resultaten specifiek kunnen worden gepresenteerd. Helaas zijn die resultaten bij ter perse gaan van deze afstudeerscriptie nog niet openbaar. De resultaten van overige instrumenten zijn wel recent maar hebben nog niet de regelmaat en uniformiteit van een WBO. De meeste gegevens komen van Leefbaarheidmonitor.

Ongenoegens zijn zaken die storend werken in de beleving van de leefbaarheid en daarmee de waardering voor de wijk. Zaken die goed gaan worden vanzelfsprekend beschouwd. Zaken die niet goed gaan worden storend ervaren. Dat is het bijzondere kenmerk van deze factoren omdat zij pas opgemerkt worden als die er ál zijn. Vanaf dat oment laten zij ook hun invloed op de leefbaarheid gelden. In het onderzoek van leefbaarheidmonitors zijn de bewoners gevraagd naar hun beleving van de leefbaarheid in hun wijk.

### **I. (On)leefbaarheid**

Met leefbaarheid wordt bedoeld hoe aantrekkelijk of onaantrekkelijk een gebied of gemeenschap is om te wonen, werken of recreëren. Het is een diffuus en multidimensionaal begrip waarvan de betekenis afhankelijk is van tijd, plaats en gebruiker. (On)leefbaarheid wordt in deze paragraaf gebruikt als maat die de maatschappelijke waardeontwikkeling moet zichtbaar maken.

Bij de beoordeling van de mate van leefbaarheid speelt een aantal factoren een belangrijke rol. Een veel gebruikte methode is de Factorenanalyse. De analyse van de uitkomst van een enquête moet duidelijk maken welke specifieke aspecten van leefbaarheid door de bewoners belangrijk worden gevonden. Het blijkt dat het totaaloordeel soms door slechts enkele factoren wordt gedomineerd en niet door de factoren die veel meer representatief zijn voor de totale beleving van de leefbaarheid. In deze paragraaf komen factoren aan bod die de ontwikkeling van leefbaarheid in kaart moet brengen.

### **Verloedering & Overlast**

Verloedering is een toestand waarbij een omgeving door onzorgvuldige behandeling verwaarloosd en verslonsd wordt. Een haveloze situatie waar men uiteindelijk onveilig gaat voelen. Zaken die tot verloedering kunnen leiden zijn bijvoorbeeld hondenpoep op stoep (Buurtlink, 2008), glas op straat, slechts onderhouden stoep en fietspaden, stinkende barbecue, opengekrabde vuilnis(zak) in de tuin, zwerfafval, besmeurde straatmeubilair, het zware verkeer, stank van de industrie enz. Aan de bewoners van Angelslo, Emmerhout, Bargeres is gevraagd hoe zij de zaken in hun wijk ervaren.

Tabel 4.4 Beoordeling van verloedering

	Verloedering			Ontwikkeling
	2001	2003	2007	
<b>Angelslo</b>	5,0	4,8	5,0	▲
<b>Emmerhout</b>	5,5	6,9	5,7	▼
<b>Bargeres</b>	4,6	5,7	6,1	▲
<b>Emmermeer</b>	3,8	3,5	3,5	○
<b>Emmen</b>	3,8	4,1	4,3	▲

Bron: Leefbaarheidmonitor

In gemeente Emmen valt een positieve ontwikkeling waar te nemen. Twee van de drie wijken zijn tussen 2001 en 2003 door de bewoners minder positief beoordeeld. Na de lichte daling krabbelen Angelslo en Bargeres weer omhoog. Alleen Emmerhout heeft moeite die stijging te behouden. Desondanks zitten alle herstructureringswijken nog boven het gemiddelde van Emmen. Emmermeer heeft de grootste verloedering en toont sinds 2001 een dalende lijn. Relatief gezien heeft Emmerhout tussen 2003 en 2007 grootste verloedering.

Een tweede indicator die de ongenoegens in de Emmense wijk toont, is de mate van overlast. Overlast speelt een belangrijke rol in de beleving van de leefbaarheid. Onder het gehanteerde overlastcijfer vallen ook overlast door andere bewoners, verkeersoverlast (taxichauffeurs die elke nacht met grootlicht aan administratie doen), geluidsoverlast en overlast door activiteiten (zoals horeca, industrie en hangjongeren).

Tabel 4.5 Beoordeling van overlast

	Overlast			Ontwikkeling
	2001	2003	2007	
<b>Angelslo</b>	3,5	3,4	3,0	▲
<b>Emmerhout</b>	3,1	3,7	3,0	▲
<b>Bargeres</b>	2,9	4,0	3,6	▲
<b>Emmermeer</b>	3,7	3,4	2,8	▲
<b>Emmen</b>	2,8	2,9	2,7	▲

Bron: Wonen en Leefbaarheidonderzoek 2001, 2003, 2007

Evenals bij de indicator 'verloedering' presteren de herstructureringswijken hier slechter dan het gemeentegemiddelde. Opvallend is het slechte score van Bargeres op 'Overlast', omdat de wijk juist het minst verloedering kent. Mogelijk heeft de overlast in het winkelcentrum een rol gespeeld in deze uitslag. Na de jaarwisseling 2006 werd door de B & W zelfs een samenscholingsverbod in het centrum ingesteld omdat jongeren daar in het openbaar drinken en blowen, vuurwerk afsteken en elkaar uitdagen (DvhN, 2006, 2007). Het samenscholingsverbod heeft een jaar geduurd. Wellicht zit dit incident nog vers in het geheugen van de ondervraagden. Desondanks vinden de bewoners dat de overlast ook in Bargeres tussen 2003 en 2007 is afgenomen.

### Vervuiling

Een andere factor die ergernis van de bewoner werkt is vervuiling. Vervuiling van lucht, stank van het riool en sloten, stank van de barbecue, te vroeg geplaatste vuilniszak, hondenpoep en zwerfvuil worden hinderlijk gevonden. Deze

ongenoegens hebben direct effect op het imago van een buurt. Hieronder is een overzicht van beoordeling van vervuiling.

Tabel 4.6 Beoordeling van vervuiling

	Vervuiling		Ontwikkeling
	2005	2008*	
<b>Angelslo</b>	6,2	6,7	▲
<b>Emmerhout</b>	6,6	6,5	▼
<b>Bargeres</b>	6,8	6,5	▼
<b>Emmermeer</b>	6,5	6,6	▲
<b>Emmen</b>	6,7	-	-

Bron: Leefbaarheid 2005, \* Indicatief eigen onderzoek

Behalve in Bargeres vindt men dat zijn buurt meer overlast van vervuiling heeft dan drie jaar terug. Net als andere factoren zijn de verschillen tussen wijken eerder een verschil tussen het oordeel van bewoners dan van de buurt. Op de vraag wat zij als vervuiling ervaren, hebben maar liefst 93 ondervraagden opmerkingen geplaatst. Hondenpoep is ergernis nummer een. Andere klachten over vervuiling zijn erg divers en persoonlijk. Het varieert van gevallen bladeren bij de hoekwoning, glas op de stoep, spuug, peuken bij de bushalte en hangplekken tot fietspaden die blank staan. In Bargeres ergeren bewoners vooral aan het vieze winkelcentrum, vieze fietspaden die tussen de brinken lopen en de vele kwijnende groen.

Angelslo is de grootste stijger. Vooral Cluster 1 en het Winkelcentrum worden hooggewaarderd. Bewoners en winkelend publiek geven respectievelijk een 7,4 en 7,7. Deze twee clusters zijn juist de clusters die tussen 2000 en 2008 het meest ingrijpend is veranderd. De herstructurering lijkt hier zijn effect te hebben gehad. Ook op wijkniveau heeft Angelslo een flinke inhaalslag gehad en loopt nu weer in de pas van het gemiddelde.

## II. (On)veiligheid

Veiligheid is een centraal element in het beleven van leefbaarheid (Leefbaarheidmonitor, 2005). Veiligheid is politiek en bestuurlijk een belangrijk thema. Politiek reageerde in 2006 onmiddellijk met een samenscholingsverbod toen de jongeren het winkelcentrum van Bargeres terroriseerden. Ook corporaties reageren adequaat op de roep naar meer veiligheid. Zij nemen maatregelen die het veiligheidsgevoel in de buurt moeten vergroten: extra vergrendel voor de deur, straatverlichting in achterpaden, automatische buitenverlichting, rookmelder, en zij bieden kansarme jongeren stagemogelijkheden (Nieuwbrief en Emmen Actueel, 2006). Kortom veiligheidsgevoel is steeds meer bepalend geworden voor het woongenot.

In het Lemon-onderzoek (Leefbaarheidonderzoek) en het eigen onderzoek van de auteur is de bewoners gevraagd naar hun oordeel over het veiligheidsgevoel in de buurt.

Tabel 4.7 Beoordeling van veiligheidsgevoel

	Het onveiligheidsgevoel			Ontwikkeling
	2001	2003	2007	
<b>Angelslo</b>	1,1	0,9	1,2	▼
<b>Emmerhout</b>	1,8	2,0	1,4	▲
<b>Bargeres</b>	1,0	1,6	1,4	▲
<b>Emmermeer</b>	1,7	1,3	0,9	▲
<b>Emmen</b>	0,8	0,9	0,9	○

Bron: Leefbaarheidsmonitor, 2001, 2003, 2007

Het gevoel van veiligheid is afgelopen jaren toegenomen in Stad-Emmen. Angelslo laat juist een tegenovergestelde trend zien. Het komt met een 1,2 als 'onveiligste wijk' (niet volgens de statistiek) uit de bus. Op basis van het herstructureringsprogramma wordt juist een positieve ontwikkeling veiligheidsgevoel in Angelslo verwacht. Emmerhout ziet in 2007 ondanks zijn verpauperd winkelcentrum, hoge leegstand (WBO, 2003) en vele sloopactiviteiten juist een afname van het onveilige gevoel. Wellicht is dit het effect van de sloop die de leegstand heeft gereduceerd en sociale projecten die daaraan gekoppeld zijn. Dat Angelslo slecht scoort op veiligheid wordt ook bevestigd door een onderzoek van RIGO in het kader van Leefbaarheidmonitor 2005 (RIGO, 2005)

Er kan worden geconcludeerd dat herstructurering licht effect heeft gehad op aspecten zoals vervuiling en overlast. Het effect van herstructurering op veiligheidsgevoel en verloedering is minder eenduidig vast te stellen. Het gevoel van veiligheid wordt beïnvloed door incidenten. Goed beheer is een proces en kost jaren voordat het succes oplevert. Uit analyse van ongenoegens blijkt dat fysieke herstructurering niet de enige oplossing is. Een bewoners zegt het als volgt: "een aso blijft een aso, ook al woont hij nu in een opgeknapt huis. Voor die aso is een andere aanpak dan fysieke verbetering nodig". Daarom hebben projecten waar bewoners zelf actief en concreet deelnemen een groter impact. Er zijn kleine initiatieven door bewoners genomen: verlichting van het achterpad (Bakker, 2008), schoonmaakactie, aanleg van een Kunstpad in Angelslo en aanleg van de speeltuin, 't Angelser Holt. Verder neemt Emmen Revisited deel aan landelijke projecten zoals Heel de Buurt en 't Kan Wel!. In totaal zijn er 8 grote projecten die het sociale klimaat in de wijken van Emmen Revisited moeten verbeteren. Deze projecten zijn bedoeld om participatie in en betrokkenheid met de buurt te vergroten, om arbeidsparticipatie te stimuleren en ontwikkelingskansen van jongeren te vergroten (Emmen Revisited, 2008). Over betrokkenheid en tevredenheid gaat de volgende paragraaf.

#### 4.4 Genoegensfactoren

Deze paragraaf gaat over hoe bewoners hun eigen woning, woonomgeving, voorzieningen waarderen en hoe zijn de betrokkenheid en sociale samenhang ervaren. Wat zijn de toekomstverwachtingen van hun wijk/buurt en ten slotte wat het eindoordeel van hun buurt is.

##### **Waardering voor de eigen woning**

In gemeente Emmen is men erg tevreden over de kwaliteit van eigen woning (zie tabel 4.8). Gemiddeld geven de bewoners in Emmen een 7,7 aan de eigen woning.

Tabel 4.8 Beoordeling eigen woning

	Woonbeleving Eigen Woning			Bouwjaar	Ontwikkeling
	2001	2003	2007		
Angelslo	7	7,4	7,4	'60-'70	○
Emmerhout	7,2	7,1	7,6	'65-'75	▲
Bargeres	7,6	7,7	7,6	'75-'85	▼
Emmermeer	7,1	7	7,2	'50-'60	▲
Rietlanden	7,7	7,9	7,7	'80-'90	▼
Parc Sandure	8,2	8,6	8,4	'90-'00	▼
Emmen Centrum	7,5	8,0	7,9	-	▼
Centrum Oost	-	7,8	7,7	-	▼
Emmen	7,4	7,6	7,7	-	▲

Bron: Leefbaarheidmonitor 2001, 2003, 2007

Die tevredenheid is nog hoger in de buitendorpen en nieuwbouw wijk Parc Sandure (zie table 4.8). Die tevredenheid neemt af naarmate de woning ouder wordt. De tevredenheid van eigen woning speelt een belangrijke rol in de waardering van hele wijk. De waarderingcijfer in Tabel 4.8 is een resultaat van vijf aspecten van de woning:

1. Het soort woning
2. Het bouwtechnische staat en onderhoud van de woning
3. De grootte van de woning: aantal vierkantmeters, extra's (balkon en tuin?)
4. Indeling van de woning: aantal kamers en interieur, aanwezigheid en grootte opbergruimte, kelder, zolder.
5. Comfort: raamoppervlakte, open keuken, open haard, douchemengkraan, ventilatie, gehorigheid, centrale verwarming, uitzicht enz.

De waardering voor de woning neemt af naarmate de woning ouder wordt en niet meer voldoet aan de behoefte van de woonconsumenten. In Table 4.8 worden de woningen van jaren '90 het best gewaardeerd door de bewoners. Merkwaardig is de waardering voor woningen in Angelslo en Emmerhout. In deze twee wijken stijgt de waardering voor eigen woning door fysieke ingreep. Vooral de huurwoningen van Wooncom in Angelslo en Emmerhout hebben een flinke metamorfose ondergaan. Volgens het Leefbaarheidonderzoek van RIGO worden de woningen in Angelslo en Emmerhout nog steeds het minst gewaardeerd, respectievelijk een 7,0 en 6,9 (RIGO, 2005). Maar in de onderzoeksperiode laat deze twee wijken wel een positieve ontwikkeling zien. Zij zitten nu in de buurt van het gemiddelde van de gemeente.

### Waardering voor de buurt

De waardering voor de buurt heeft met heel andere factoren te maken dan bij de waardering voor eigen woning. Naast de fysieke kenmerken als bereikbaarheid, speelvoorziening en groen, zijn vooral de 'softe factoren' bepalend voor de waardering. De soft factoren zijn de uitstraling van de buurt, , betrokkenheid van de bewoners, ontmoetingsmogelijkheden (buurthuis, activiteiten voor jong en oud), mate van overlast en veiligheid enz. Hieronder is een overzicht van die waardering:

Tabel 4.9 Beoordeling woonbeleving buurt

	Woonbeleving Buurt			Inwonertal	Ontwikkeling
	2001	2003	2007		
<b>Angelslo</b>	6,5	6,7	7,0	7.900	▲
<b>Emmerhout</b>	6,7	6,8	7,1	7.100	▲
<b>Bargeres</b>	7,3	7,1	6,9	9.700	▼
<b>Emmermeer</b>	6,9	6,9	7,3	5.700	▲
<b>Rietlanden</b>	7,5	7,6	7,3	10.300	▼
<b>Parc Sandure</b>	7,6	7,7	7,6	2.300	▼
<b>Centrum Oost</b>	-	7,8	7,9	2.900	▲
<b>Emmen Centrum</b>	7,2	7,3	7,4	3.400	▲
<b>Gemeente Emmen</b>	7,1	7,2	7,2	108.000	○

Bron: Leefbaarheidmonitor 2001, 2003, 2007

In tegenstelling tot waardering voor eigen woning geeft Tabel 4.9 een gelijkmatiger beeld. Nieuwe wijken worden niet hoger gewaardeerd dan oude wijken. De herstructureringswijken Angelslo en Emmerhout zijn de grootste stijgers. Deze conclusie komt overeen met het leefbaarheidonderzoek van RIGO uit 2005. Hoewel Angelso en Emmerhout ook nu onderaan staan, vertonen zij al jaren een opgaande tendens. Bargeres scoort met 6,9 nog het slechtst. De waardering voor deze drie wijken zou ongetwijfeld beïnvloed zijn door fysieke en sociale ingreep (in Angelso en Emmerhout) en incidenten (in Bargeres).

### **Sociaal samenhang**

Omgang met mensen uit de wijk, betrokkenheid met de buurt vergroot de sociale cohesie tussen mensen. De verborgenheid die men hierin vindt, bepaalt mede de leefbaarheid van de wijk.

Tabel Beoordeling van sociale cohesie

	Sociale Cohesie			Ontwikkeling
	2001	2003	2007	
<b>Angelslo</b>	5,5	6,1	6,3	▲
<b>Emmerhout</b>	5,6	6,7	6,6	▼
<b>Bargeres</b>	5,4	6,5	6,9	▲
<b>Emmermeer</b>	6,4	7,0	7,2	▲
<b>Emmen</b>	6,0	7,0	7,0	○

Bron: Leefbaarheidsmonitor 2001, 2003 en 2007

Ook bij sociale cohesie is er geen wijk die er uitschiet. De herstructureringswijken zijn wederom als laatste geëindigd, ondanks dat de cohesie wel flink gegroeid is. In alle wijken zijn de bewoners erg individualistisch bezig zijn. In de buitendorpen is die cohesie wel sterker. De buurtactiviteiten en buurtverenigingen worden gerund door enkele fanatiekelingen. Ondanks de inspanning is het nog steeds moeilijk om bewoners te vinden die actief willen worden in de buurt. 'Het is een illusie dat buurtverenigingen op eigen benen kunnen staan. Zij hebben altijd een duwtje in de rug nodig', aldus Van der Graaf e.a. (2004).

## Voorzieningen

Het laatste element dat een bijdrage kan leveren aan de genoegens van de bewoners zijn de voorzieningen. Hieronder komt de tevredenheid van voorzieningen aan bod: winkelvoorzieningen, school en zorg.

Tabel 4.11 Tevredenheid winkelvoorziening

	Tevredenheid Winkelvoorziening			Ontwikkeling
	2001	2003	2007	
<b>Angelslo</b>	-	97%	98%	▲
<b>Emmerhout</b>	-	80%	63%	▼
<b>Bargeres</b>	-	90%	86%	▼
<b>Emmermeer</b>	-	98%	94%	▼
<b>Gemeente Emmen</b>	-	90%	83%	▼

Bron: Leefbaarheidmonitor 2001, 2003, 2007

Over de tevredenheid van voorzieningen bestaan er grote verschillen tussen de wijken. In Angelslo zegt 98% van de ondervraagde tevreden te zijn over de winkelvoorziening. De tevredenheid over winkelvoorziening was al hoog. Na de herstructurering is men nog positiever geworden. Het nieuwe parkeerterrein, de ingangen, de fietsrekken vindt men nu aantrekkelijker. Angelslo is de enige wijk met een geheel overdekt winkelcentrum. Daarentegen worden de winkelcentra van Emmerhout en Bargeres als vies, ongezellig, tochtig, onveilig en 'niet-winkelcentrumachtig' ervaren. Die ontevredenheid is duidelijk terug te vinden in cijfers. Slechts 63% van de ondervraagden in Emmerhout is nog tevreden over de winkelvoorziening daar.

Tabel 4.12 Tevredenheid onderwijsvoorziening en sportvoorziening

	Tevredenheid Onderwijs			Ontwikkeling	Tevredenheid Sport		Ontwikkeling
	2001	2003	2007		2003	2007	
<b>Angelslo</b>	-	98%	96%	▼	93%	90%	▼
<b>Emmerhout</b>	-	94%	96%	▲	70%	58%	▼
<b>Bargeres</b>	-	99%	98%	▼	85%	80%	▼
<b>Emmermeer</b>	-	95%	96%	▲	72%	77%	▲
<b>Gemeente Emmen</b>	-	93%	85%	▼	84%	86%	▲

Bron: Leefbaarheid 2001, 2003, 2007

Onderwijs is de enige factor waar bewoners uit alle wijken van Emmen Revisited bovengemiddeld tevreden zijn. De dalingen in Angelslo en Bargeres zijn minimaal, zeker vergeleken met het gemiddelde van de gemeente. Die hoge tevredenheid heeft onder andere te maken met de kleinschaligheid en nabijheid van de verschillende basisscholen (obs, christelijk, gereformeerd en vrije) en de middelbare scholen. In Angelslo en Emmerhout wordt sinds 2002 gewerkt aan een brede school die de lijn tussen vraag en aanbod van ondersteuning korter maken. In die Brede School bevindt ook de naschoolse kinderopvang, sport, speelfaciliteiten en cultureel programma van CQ. (Emmen Revisited, 2007). De stedenbouwkundige structuur van deze wijken maakt het mogelijk dat deze voorzieningen centraal in de wijk zijn gesitueerd.

Over sportfaciliteiten zijn de bewoners een stuk minder tevreden. In wijken zijn de sportmogelijkheden afgenomen. Met slechts 58% tevreden bewoners komt Emmerhout wederom als slechtste uit de bus.

Tabel 4.13 Tevredenheid zorg

	Tevredenheid Zorg (huis- en tandarts)			Ontwikkeling
	2001	2003	2007	
<b>Angelslo</b>	-	84%	97%	▲
<b>Emmerhout</b>	-	93%	90%	▼
<b>Bargeres</b>	-	91%	95%	▲
<b>Emmermeer</b>	-	93%	95%	▲
<b>Gemeente Emmen</b>	-	89%	91%	▲

Bron: Leefbaarheidmonitor 2001, 2003, 2007

In alle wijken is de zorg goed geregeld. Zowel over de zorg voor ouderen en jongeren als generale zorg (tandartsen en huisartsen) zijn bewoners redelijk tevreden. Behalve in Emmerhout is de bereikbaarheid van zorg in andere wijken verbeterd.

### Algemeen oordeel

Alle belangrijke factoren die de leefbaarheid beïnvloeden, zijn in voorgaande paragrafen aan de orde geweest. Bij 'het algemene oordeel' wordt de bewoners gevraagd wat zij als prettige buurt vinden en welke waardering zij eraan hechten. In de onderstaande tabel is eerst een algemeen oordeel te zien en daarna passeren alle factoren nog even de revue. Kanttekening hierbij is dat 'algemeen oordeel' geen gemiddelde van alle factoren is. De deelaspecten zijn bedoeld om de partiele genoegens of ongenoegens bloot te leggen. De deelaspecten zijn bovendien niet op identieke wijze gewaardeerd waardoor een gemiddelde niet zinvol is. Het eindoordeel is het resultaat van een individuele afweging.

Tabel 4. 14 Overzicht alle indicatoren

	Algemeen oordeel	Ontwikkeling	Algemeen oordeel RIGG Onderzoek	Verloedering	overlast	vervuiling	Onveiligheidsgevoel	woonbeleving Eigen Woning	woonbeleving Buurt	Sociale Cohesie	Tevredenheid Winkelvoorziening	Tevredenheid Onderwijs	Tevredenheid Sportvoorziening	Tevredenheid Zorg
<b>Angelslo</b>	7,2	▲	6,8	5,0	3,0	6,7	1,2	7,4	7,0	6,0	98%	96%	90%	97%
<b>Emmerhout</b>	7,3	▲	7,0	5,7	3,0	6,5	1,4	7,6	7,1	7,0	63%	96%	58%	90%
<b>Bargeres</b>	7,2	○	7,5	6,1	3,6	6,5	1,4	7,6	6,9	7,0	86%	98%	80%	95%
<b>Emmermeer</b>	7,2	○	7,3	3,5	2,8	6,6	0,9	7,2	7,3	7,0	94%	96%	77%	95%
<b>Gemeente Emmen</b>	7,2	▲	7,3	4,3	2,7	-	0,9	7,7	7,2	7,0	83%	85%	86%	91%

Bron: Leefbaarheidmonitor 2001, 2003, 2007

## 4.5 Overzicht sociale projecten

Emmen Revisited is zich zeer bewust van de beperkte impact van 'alleen de fysieke ingreep'. In haar beleid heeft ze nadrukkelijk uitgedragen dat de aanpak van Emmen Revisited juist een is die ook veel aandacht besteedt aan de sociale problematiek in de wijk. "Stenen veranderen nog geen mens", aldus een betrokkene. Om het sociale klimaat te verbeteren zijn er een groot aantal projecten gestart. Hieronder enkele voorbeelden van spraakmakende projecten over actief burgerschap en hulpactivering.



### Hulp en Activering Emmerhout

Fysieke verandering kan voor iemand een reden zijn om zijn dagelijks bestaan aan te pakken. Emmen Revisited gebruikt de fysieke ingreep om zijn sociaal en economische programmapunten te versterken. Sociaal Activering in Emmerhout is een zo'n voorbeeld. Het doel van de sociale activering is 'op weg helpen naar het betaalde werk van mensen die moeilijk aan de slag komen of in ieder geval voorkomen dat zij in een maatschappelijk isolement terechtkomen'. In dit project wordt de persoonsgerichte benadering gekoppeld aan de herhuisvesting van de bewoners. Bij de sloop van 300 Appollo-portiekflats moeten de bewoners verhuizen. Aan hen die sociaal economisch een zwakke positie (bijv. werkloos) hebben, wordt een hulp- en activeringstraject aangeboden. De gedachte hierachter is dat mensen die 'gedwongen' zijn te verhuizen, en daarmee een grote verandering van hun leven ondergaan, de gelegenheid zou gebruiken ook andere zaken in hun leven te veranderen en te activeren. Dit project inventariseert een potentieel bestand van 400 bewoners. Door middel van werktoeleidingstraject en stagemogelijkheden hebben uiteindelijk 103 mensen een baan gevonden. Ook het onderzoek van Verwey Jonker Instituut onder leiding van Duyvendak constateert dat sociale activering van de bewoners uit het sloopgebied hen positief heeft beïnvloed. Door deelname in het traject hebben zij nieuwe contacten opgedaan, kregen zij het gevoel erbij te horen en hun dagindeling is erdoor beïnvloed. (Van der Graaf, e.a., 2004). Emmen Revisited inventariseert de volgende resultaten voor 2005:

- 97 mensen hebben via het traject regulier werk gevonden.
- 103 mensen hebben gesubsidieerd werk gevonden.
- 116 mensen volgen een opleiding of cursus om hun kansen te verbeteren
- 58 mensen hebben een beroepskeuzetest of een arbeidsgeschiktheidkeuring gedaan
- 14 mensen hebben een zorgbegeleiding gekregen
- 63 mensen blijven betrokken en zetten zich in voor buurtvereniging en andere projecten in het kader van herstructurering
- 32 mensen doen mee met de dienstverlening project Noaberschapsbank

## De Naoberschapsbank

Naoberschapsbank<sup>2</sup> is een voorbeeld van 'ICT in de Wijkverbetering'. Het is een lokale vertaling van het internetproject 'Web in de Wijk'<sup>3</sup>. Naoberschapsbank is een manier van werken voor en door de bewoners uit de wijk. Het biedt een laagdrempelig en informeel platform waar de bewoners het sociale leven in de wijk kunnen faciliteren en stimuleren. Dit project past in de wijkgerichte aanpak en combineert goed met de landelijke initiatieven zoals 't Kan wel! (nu Kan Wel Jong) of Burenhulpcentrale<sup>4</sup>.

Naoberschapsbank ging in 2002 van start in wijk Bargeres. Naoberschapsbank heeft de ambitie informele dienstverlening in de wijk te versterken, aldus Bargeres.org. Het kan gaan om hond uitlaten, boodschap doen voor iemand met een gebroken been, hulp bij huiswerk, oppas regelen, iemand zoeken die samen naar de film wil gaan enz. Het doel van dit project is dat bewoners via hun eigen initiatieven meer onderlinge contact zou leggen en zo een bijdrage levert aan prettiger lokaal leefklimaat. Uit een onderzoek van Hanze Hogeschool blijkt dat er wel behoefte is aan deze voorziening. Uit dat zelfde onderzoek kwam naar voren dat 83% van de bewoners toegang tot internet heeft. Zij het internet gebruikt voor privé-communicatie (e-mailverkeer, MSN), het zoeken van informatie en het doen van aankoop. De initiatiefnemers zijn van mening dat met Web 2.0 veel meer mogelijk is. De voorwaarde voor een degelijk platform is dus wel aanwezig. Het project werd gefinancierd door Emmen Revisited. In de wijk wordt een aantal digitale huiskamers bij wijkbibliotheek en wijkwinkel ingericht.

Naoberschapsbank is geen neutraal instrument stelden Kuiper en Mulder (2002) in hun onderzoek. De 'bank' heeft als doel informele contacten en diensverlening in Bargeres te verbeteren. Dat doet het in een wijze die aansluit bij wat de bewoners raakt, beweegt en wat nuttig en handig is. Kortom de bank: informeert, bindt, slaat brug en organiseert. De bank is een aanvulling op het bestaande organisatiepatroon en tevens een die zichzelf verder organiseert.

Een speciale software maakt het mogelijk dat de gebruikers eenvoudigweg een eigen webpagina kunnen bouwen. De lage drempeligheid zorgt dat de bewoners zelf aan de slag gaan: De heer Vennen vindt zich te onervaren om de mogelijkheid van site te testen..... Maar als een jazzfan wil hij wel een jazzsite bouwen om zijn hobby met anderen in de wijk te delen. Naoberschapsbank is een nieuwe generatie interactieve internettoepassing.

Kuiper en Mulder komen tot viertal conclusies. Naoberschapsbank draagt bij aan: Het versterken van individuele en gezamenlijke participatie, het versterken van sociale cohesie; samenwerking instellingen en bewoners; sociaal en arbeidsintegratie en ten slotte optimaal gebruik van (bestaande) voorzieningen. Door Emmen Revisited ingestelde 'animators' maken hun rondgang door de wijk om mensen te informeren en helpen met het gebruik van de site. Ook biedt Naoberschapsbank leerlingen van plaatselijk ROC en leerlingen van middelbare school plaats voor maatschappelijke stage. Na de successen in Bargeres sloeg Naoberschapsbank in 2006 haar vleugels uit naar Emmerhout en Angelslo.

<sup>2</sup> [www.naoberschapsbank.nl](http://www.naoberschapsbank.nl), een initiatief van Emmen Revisited, InformatieWerkPlaats en Brekend Vaatwerk

<sup>3</sup> [www.webindewijk.nl](http://www.webindewijk.nl)

<sup>4</sup> Burenhulpcentrale, Meer info: [www.burenhulpcentrale.nl](http://www.burenhulpcentrale.nl)

## 4.6 Experiment Angelslo

Voor het experiment wordt Angelslo ingedeeld in 7 clusters. Dankzij de planologische opzet van Angelslo is de wijk zeer eenvoudig in clusters te delen. Elke cluster is gevormd rond een hoofdweg. Zo bestaat Cluster I uit de hoofdweg Landschapslaan plus alle zijstraten en erven. Er zijn 6 hoofdwegen: Landschapslaan (I), Dingspellaan (II), Kerspellaan (III), Boerschapslaan (IV), Veldlaan (V), Holtlaan (VI).

Per cluster zou aan de hand van een zeventiental indicatoren 15 personen (niet alleen bewoners maar ook andere personen die op dat moment in het gebied bevinden) ondervraagd worden naar hun mening over de wijk. De enquête heeft plaats gevonden tussen april 2008 en juli 2008. De hypothese is dat de gerenoveerde cluster beter zou scoren dan niet gerenoveerde clusters. In tabel 4 is een overzicht van de uitslag.

Tabel 4.15 Momentopname Angelslo 2008

	Algemeen oordeel	Ontwikkeling	Verloedering	Overlast	Vervuiling	Onveiligheidsgevoel		Woonbeleving Eigen Woning	Woonbeleving Buurt	Sociale Cohesie		Tevredenheid Winkelvoorziening	Tevredenheid Onderwijs	Tevredenheid Sportvoorziening	Tevredenheid Zorg
<b>Angelslo*</b>	7,2	▲	4,0	3,0	6,7	-		7,4	7,0	6,0		98%	96%	90%	97%
<b>Cluster I</b>	7,3	-	2,0	2,8	4,1	1,2		7,6	7,3	6,1		9,0	8,0	8,1	9,0
<b>Cluster II</b>	7,2	-	3,6	3,6	6,6	1,2		7,6	7,2	6,0		8,6	7,7	8,4	8,5
<b>Cluster III</b>	7,2	-	3,5	3,6	6,6	1,4		7,2	7,0	6,4		8,5	7,5	8,5	8,1
<b>Cluster IV</b>	7,0	-	6,2	4,7	7,2	3,9		7,2	6,8	6,3		8,0	7,6	7,9	8,5
<b>Cluster V</b>	7,3	-	2,4	3,5	6,6	1,7		7,6	7,2	6,0		8,1	7,9	8,1	8,3
<b>Cluster VI</b>	7,4	-	2,0	2,5	6,5	1,2		7,6	7,5	6,4		8,6	7,8	8,7	8,7
<b>Cluster VII</b>	7,2	-	3,2	5,9	6,8	2,6		7,4	6,9	7,0		9,0	8,0	8,6	8,6
<b>Gemeente Emmen</b>	7,2	▲	4,3	2,7	-	-		7,7	7,2	7,0		83%	85%	86%	91%

\* Het gemiddelde van de clusters is niet hetzelfde als Angelslo als geheel. Omdat bij de Leefbaarheidmonitor Angelslo als een eenheid is genomen.

Omdat de onderzoekspopulatie niet vooraf representatief is geselecteerd, geeft het onderzoeksresultaat slechts een indicatie van verschillen tussen de clusters. Cluster I, die des tijd als pilot project begon en nu meest ingrijpende verandering heeft ondergaan, scoort bij 'Algemeen Oordeel' niet uitzonderlijk hoog. Clusters VI wordt zelfs beter gewaardeerd dan Cluster I.

Op basis van individuele indicatoren zijn er wel degelijk zaken zijn waarop Cluster I zich onderscheidt van andere clusters. Zo ervaren de bewoners (en bezoekers) het minst vervuiling in Cluster I. Observatie in de wijk leert dat straten, tuinen, openbare groen er netjes bijliggen. Sommige straten zien eruit als nieuwbouw. Slechts een kleine minderheid voelt zich wel eens onveilig in Cluster I

In tegenstelling tot Cluster I ervaren de bewoners van Cluster IV juist veel overlast en vervuiling. In deze cluster wordt momenteel gesloopt en gebouwd. Het rommelige straatbeeld leidt wellicht tot het gevoel van onveiligheid. Navraag leert dat die

onveiligheid vooral veroorzaakt zou zijn door een onbekende zwerver die wel eens in de schuur van een afgebrand huis verbleef. Vooral mensen met kinderen maken zich zorgen over de zwerver die overigens nooit door iemand zelf is gesignaleerd. Het afgebrande huis aan de Danackers wekt ongenoegens op van de omwonenden. Het huis dat al acht jaar in de afgebrande staat bevindt, heeft verwilderde tuinen (zie foto p.45). Ook de directe burenen hebben verwilderde beschuttingen. De burenen zeggen in het interview dat zij zich zorgen maken omdat de kinderen wel eens in die tuin spelen. De woningeigenaren maken zich ook zorgen over hun woningwaarde. Zij denken dat hun woning minder waard is geworden omdat het verwilderde en verpauperde straat de beleving van de buurt negatief beïnvloedt. Merkwaardig genoeg heeft de lage buurtbeleving geen invloed op de beleving van eigenwoning in Cluster IV. De sociale cohesie scoort hier zelfs hoger dan in Cluster I.

De tevredenheid over de winkelvoorziening, onderwijs, sportvoorziening en zorg wordt bepaald door de kwaliteit en nabijheid van die voorzieningen. Zo zijn de bewoners nabij het winkelcentrum het meeste tevreden met de winkelvoorziening. Maar de bewoners die het dichtstbij de winkels zijn weer iets minder tevreden. Zij klagen over het vele verkeer rond het winkelcentrum. Zij vermoeden dat veel mensen van buiten Angelslo ook hier komen winkelen, met alle verkeersoverlast als gevolg. Een telling bij de ingang van het winkelcentrum bevestigt het vermoeden van de bewoners: ongeveer 17% van de bezoekers op een doordeweekse zomerdag is afkomstig uit Emmerhout. Daarnaast heeft het winkelcentrum veel Duitse bezoekers. Extra bezoekers betekent extra drukte. Winkelcentrum Angelslo wordt nu blijkbaar geconfronteerd met de schaduwzijde van zijn eigen succes.

Ouders met schoolgaande kinderen in Cluster II en III zijn minst tevreden over de basisschool die kampt met inbraak en lekkage. De school heeft verder een niet omheind schoolplein dat 'bezaaid is met hondenpoep'. De ouders verlangen naar een nieuwe school. De lang verwachte 'brede school' zou voorlopig helaas nog niet gerealiseerd worden.

Op basis van de steekproef kan worden gesteld dat de herstructurering wel degelijk tot verbetering van de wijk heeft geleid. Het winkelcentrum wordt door alle respondenten genoemd en geroemd om het winkel- en parkeergemak. Fysieke ingrepen leiden tot gevoel van onveiligheid, vervuiling en verkeersoverlast, maar een succesvol uitgevoerde ingreep vermindert juist de ongenoegens. De Effecten van sociale ingrepen zijn minder cluster gebonden.

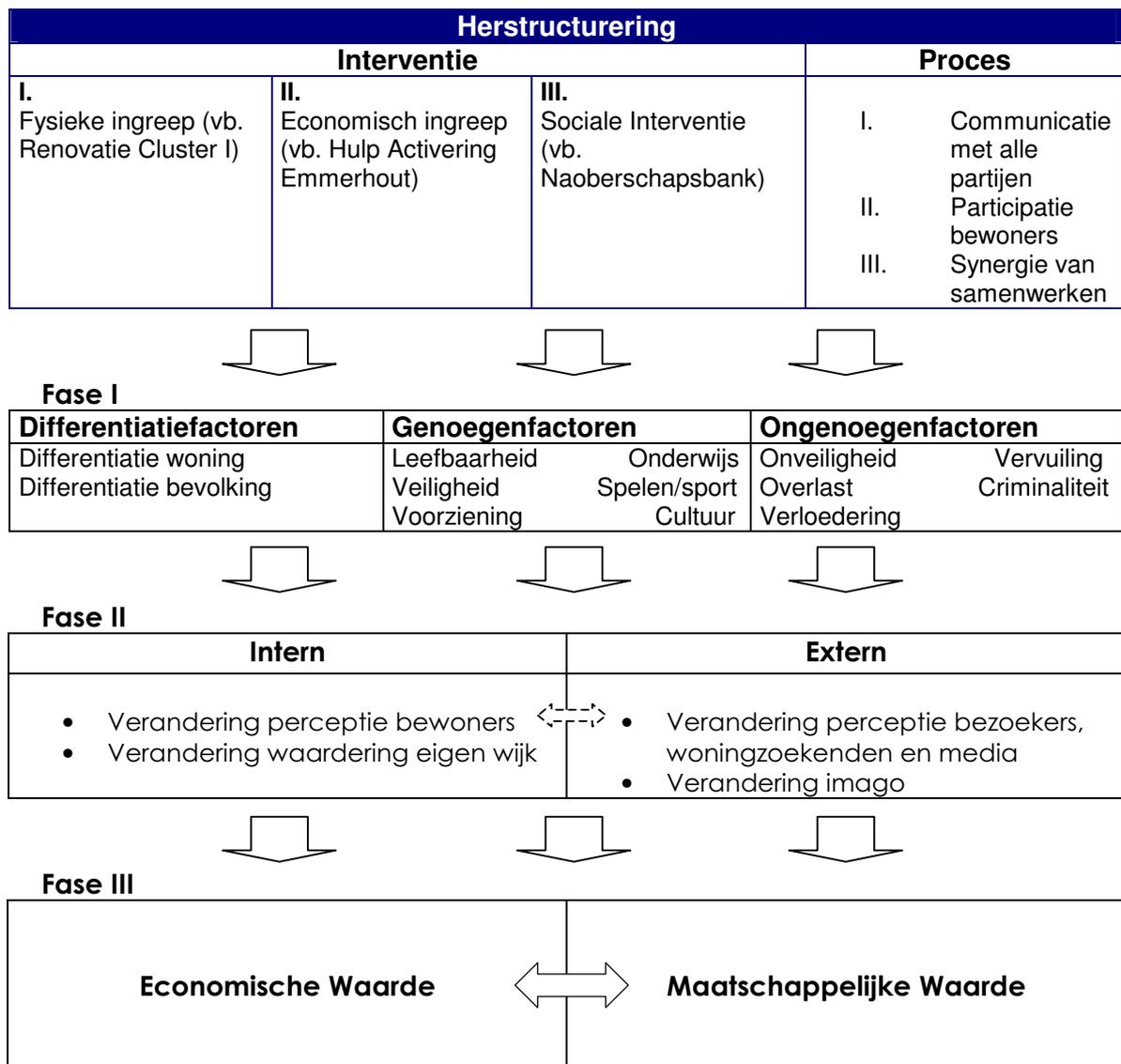
Clusters die slechts scoren, hebben vooral te maken met de excessen in de buurt. Een rotte appel in de mand maakt de gehele vrucht tot schand. Helaas zijn de ingrepen tot nu toe niet gericht op die rotte appels, omdat het particuliere appels zijn.

Ten slotte, de bewoners denken niet in clusters. Zij laten zich beïnvloeden door wat zij zien, horen en meemaken. Zo geven bewoners een 8,6 van sportvoorzieningen in het centrum terwijl er slechts een fitnesscentrum is. Wat uit het onderzoek duidelijk wordt, is dat de ingrepen niet onopgemerkt zijn en dat die ingrepen in meer of mindere mate door bewoners gewaardeerd worden.

### 4.7 Relatie economische en maatschappelijke waardeontwikkeling

De vorige twee hoofdstukken gaan over de effecten die de herstructurering heeft op de economische en maatschappelijke waardeontwikkeling, op wijk en objectniveau. Deze paragraaf besteedt aandacht aan de relatie tussen onderlinge variabelen. Met andere woorden hoe beïnvloeden de economische en maatschappelijke waardeontwikkeling elkaar. Deze paragraaf is een algemene beschouwing van het verband tussen de variabelen. Hiervoor wordt bestaande literatuur gebruikt. Daarnaast spelen de visies van geraadpleegde personen en veldobservatie een belangrijke rol.

Hieronder zijn de stroomrichting van effecten en de onderlinge relatie schematisch weergegeven:



Tabel 4.16 Effectenmodel

Ongeacht het soort interventie zou er in de herstructureringswijken in fase I eerste orde effecten optreden. Het gaat hier om factoren die in hoofdstuk 4 reeds zijn behandeld. Het zijn deelaspecten die de maatschappelijke waardeontwikkeling kunnen beïnvloeden. De herstructurering heeft twee deelprogramma's: fysieke ingreep en sociaal-economische interventie. Onder de fysieke ingreep wordt verstaan de verandering van de woningvoorraad, het voorzieningsniveau, verbetering van de woning, onderhoud en beheer van de woning. Deze ingrepen hebben direct invloed op de factoren van Fase I. Zo resulteert de woningrenovatie direct in een hogere waardering van de eigen woning, blijkt uit het leefbaarheidonderzoek van Companen (Companen, 2001, 2003, 2007, zie tabel 4.8).

Ook differentiatiebeleid kan groot effect hebben op de Fase I-factoren. Zo blijkt uit het onderzoek van RIGO dat de huurders minder tevreden zijn met hun woning en woonomgeving dan de eigenaar-bewoner. Ook de Heer Harms beaamt dat de huurders 'wat zuiniger en gereserveerder' zijn in hun oordeel dan de eigenaar-bewoners. Maar Harms en andere deskundigen zijn ervan overtuigd dat eigenaren actiever betrokken zijn met hun woning en omgeving dan huurders. Ditzelfde effect kan veel moeilijk bereikt worden met fysieke ingrepen. Het verband tussen herstructurering (fysiek en sociaal) is niet altijd even duidelijk voor elke factor. In de onderzoeksgebieden is het fysieke karakter niet overal even aanwezig. Fysieke ingrepen vinden alleen plaats op locatie waar een structurele leegstand is of dreigt te ontstaan.

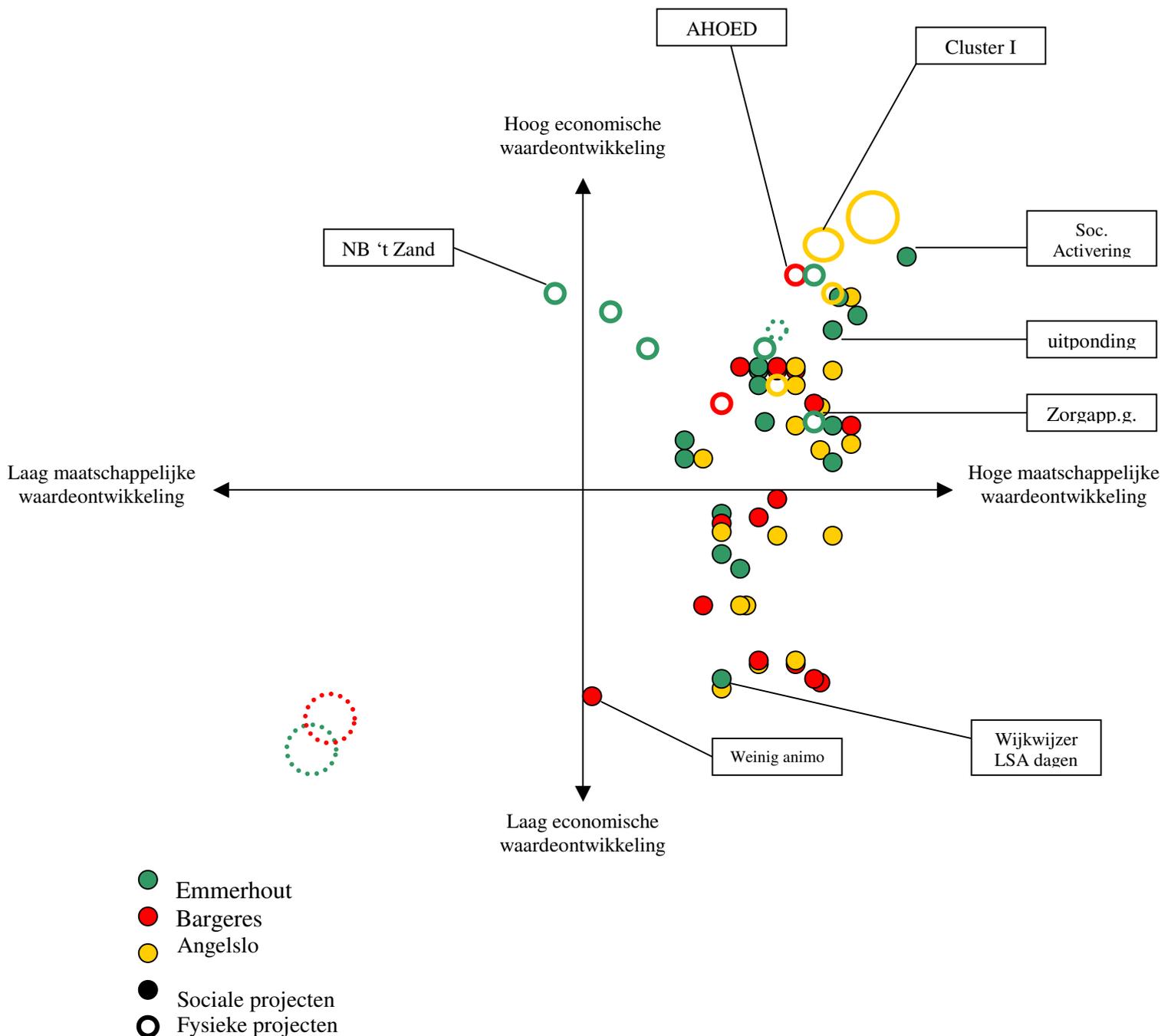
In Fase II van het effectenmodel zijn de spin off-effecten zichtbaar. Deze effecten bestaan uit 'outcome effecten' die voortvloeien uit de Fase I. Deze effecten laten zich langer op zich wachten dan de Fase I-effecten. Zij manifesteren zich pas na 3 a 5 jaar. De ingrepen hebben tijd nodig om zich uit te kristalliseren. Bij Emmen Revisited is het nu een geschikt moment om deze effecten onder de loep te nemen. De goede naam van het overdekte winkelcentrum van Angelslo plus de voortvarendheid waarmee Emmen Revisited het aanpakt, heeft de goede naam nog verder versterkt. Maar liefst 98% van de bezoekers is tevreden met de winkelvoorziening, terwijl de winkelcentra van Emmerhout en Bargeres nog steeds kampen met de verpaupering. De herstructurering van de winkelcentra is in 2008 weer met onbekende tijd uitgesteld (DvhN, 2008). Hiermee wordt de beeldvorming van Bargeres aanhoudend beschadigd door incidentele mediamelding over vertragingen, uitstel, inbraak en roof. Uit diverse studies blijkt echter dat de bewoners van de desbetreffende wijk helemaal niet zo negatief oordelen over hun eigen wijk als de buitenstaanders doen. De externe perceptie van een wijk is hardnekkig en verbeteren ervan vergt een lange adem.

In de Fase III komen de economische en maatschappelijke waarde tot uitdrukking. De economische meerwaarde wordt zichtbaar wanneer er getaxeerd (WOZ) wordt, of als er een transactie heeft plaatsgevonden. De economische waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed is afhankelijk van de kenmerken van het vastgoed, het woningcomfort en van het imago van de wijk. De extra waardecreatie komt tot stand door de waardering van de huidige bewoners, maar vooral ook door de renovatie en marktvrage. Uit de administratie van Wooncom en het WBO 2003 blijkt dat de huurwoningen in Angelslo en Emmerhout vaker door woningzoekenden geweigerd worden dan andere wijken. De reden hiervoor ligt niet zozeer in het slechte imago van de wijk, maar meer het feit dat de woningen niet aan de eisen van de woonconsument voldoen. Vaker weigeren leidt tot langdurige leegstand.

Structureel leegstand leidt tot verpaupering en verloedering. Dat is de kopzorg van de corporaties en gemeente. Zowel de corporatie als de gemeente heeft hun eigen motief om herstructurering te initiëren. Voor de corporatie is herstructurering een bedrijfseconomische noodzaak omdat leegstand zich kan verergeren en een directe aanslag vormt op de balans van de corporatie. Voor de gemeente heeft herstructurering van de wijk een algemeen maatschappelijk belang.

Er zijn corporaties die nadrukkelijk aangeven waardecreatie als een prominente drijfveer van de herstructurering te zien. Zij geloven dat er een positief verband bestaat tussen de maatschappelijke prestatie en financiële waardeontwikkeling (IN, 2005). Ook de betrokkene partijen van Emmen Revisited geloven dat een er positieve relatie tussen economische en maatschappelijke waardeontwikkeling bestaat. Maar die relatie op zich is niet leidend geweest voor de beslissing tot herstructurering. Hierin verschillen Emmense corporaties van de collega's elders in het land. Begrijpelijk is die motivatie, als men de woningmarkt van Gemeente Emmen in oogschouw neemt. Vergeleken met de woningmarkt in het westen van het land of dichterbij huis met Stad Groningen, dan heeft Emmen al jaren een ontspannen woningmarkt. Dit geldt voornamelijk voor het segment naoorlogse eengezinswoning (de jaren '50-'80). De vraag naar seniorenwoningen (levensloopbestendige woningen, zorgappartementen enz.) overtreft juist het aanbod. Deze disbalans op de woningmarkt maakt dat corporaties in Emmen andere prioriteiten stellen: eengezinswoning zogoed mogelijk beheren en waar nodig de rotte appels uitsnijden Dit resulteert de laatste jaren in een intensiever sociale interventie. Fysieke ingrepen in combinatie met een netwerk van intensievere sociale interventie moeten het slechter worden de buurtlevenscyclus een halt toeroepen (zie figuur buurlevenscyclus). Zo bekeken kan men al van een succes spreken, ondanks geringe vooruitgang van bepaalde aspecten. Zoals gezegd is de economische waardecreatie niet de directe beweegreden geweest, terwijl hiervoor kwantificering wel mogelijk was. Daarentegen is kwantificering van maatschappelijke waarde nog een nieuw fenomeen. Dat mag men daarom nog niet van verschillende partijen verwachten. Hoewel...

Desondanks wordt hieronder een poging gedaan om alle aanwezige projecten van Emmen Revisited een waarde toe te kennen op de schaal van economische en maatschappelijke waarden. Het resultaat is een matrix met vier kwadranten die de positie en de soort impact van het project, duidelijk positioneert.



Figuur 4.3 Effecten matrix van geplande en afgeronde projecten

#### 4.8 Noemswaardige projecten

In de matrix hierboven staan projecten van Emmen Revisited met het doel de woningvoorraad te vergroten, te differentiëren en het leefklimaat in de wijk prettiger te maken. Het effect van deze projecten op de economische en maatschappelijke waarde wordt gemeten op basis van het projectdoel, de verwachtingen, omvang, aantal unieke betrokkenen, tijdspanne, zelfwerkzaamheid, beschikbaarheid fonds en subsidies, gegenereerde werkgelegenheid en het karakter van het project (is het

eenmalig of niet?). Niet bij elk project zijn deze kenmerken vast te stellen. De positie van een project in de matrix is een grove benadering van effect.

#### *Hulp en Sociale Activering*

Zo hebben hulpverleners van Hulp en Sociale Activering in 2002 in Emmerhout 400 mensen benaderd voor dit project. Het project heeft concrete economische meerwaarden opgeleverd: 200 mensen zijn aan het werk, 115 mensen aan de studie geholpen en 60 mensen blijven zich inzetten voor de buurt. Mede dankzij dit project is de verhuizing van de bewoners tevreden verlopen. AHOED, een nieuwbouwproject waar 15 huurappartementen plus huisarts en apotheek onder een dak zijn gebracht. Ondanks het feit dat het complex nog in de bouwfase verkeerde, heeft dit project vooral onder ouderen veel sympathie gekregen.

#### *Winkelcentra*

Het Winkelcentrum Angelslo was tussen 2003 en 2005 grondig gerenoveerd en uitgebreid met 1.500 m<sup>2</sup> tot 9.750 m<sup>2</sup>. Naast de upgrading van het winkelcentrum werd ook de directe omgeving aangepakt. De verkeersveiligheid aan de kant van de Statenweg werd verbeterd en er zijn 80 extra parkeerplaatsen aangelegd. Het resultaat mag duidelijk zijn: 98% van de bezoekers is tevreden over de winkelvoorziening terwijl dit in 2001 'slechts' 91% was. Op basis van de ervaring met de renovatie van Winkelcentrum Angelslo mag je verwachten dat aanpak van winkelcentra in Emmerhout en Bargeres eenzelfde positief effect zou hebben op de wijk. De plannen voor herstructurering zijn al langer bekend, maar de werkelijke start is voor de zoveelste keer uitgesteld.

#### *Naoberschapsbank*

Naoberschapsbank is een internetproject. Naoberschapsbank is een laagdrempelige, interactieve Web 2,0 communicatieplatform van bewoners, vóór bewoners en dóór bewoners. Het in 2002 gestart project bleek een groot succes. Vijf jaar na de lancering heeft Naoberschapsbank nog dagelijks meer dan 120 unieke bezoekers (Naoberschapsbank, 2008). Inmiddels biedt de Digitale Huiskamers van Naoberschapsbank stageplaatsen aan de leerlingen van ROC en middelbare scholen in Emmen. Sinds 2002 hebben de bewoners 86 wijkgerelateerde thema-websites gebouwd onder de paraplu van Naoberschapsbank.

#### *Kan Wel! (JONG)*

Kan Wel! is een landelijk project naar het succesvolle Amerikaanse voorbeeld van wijkaanpak die uitgaat van de kracht en competenties van de bewoners (Kan Wel!, 2008). Kan Wel! zet zich hiermee ook af tegen de gangbare benadering waarbij probleem centraal staat. Met financieren en ondersteunen van bewonersinitiatieven heeft Kan Wel! veel succes geboekt. Inmiddels is Kan Wel! een vervolg begonnen: Kan Wel! (JONG). Binnen het kader van Kan Wel! zijn er door de bewoners 27 projecten geïnitieerd. Het varieert van een Vrouwenfeest tot Kunstmarke, van Kabouterpad tot Jeu de Boules en Fletkiek (veiligheidsbewaking senioren met medewerking van Essent). Vanwege de grote hoeveelheid Kan Wel!-projecten wordt Kan Wel! gemarkeerd met drie stippen in de matrix. In alle drie wijken hebben de projecten tot een noemswaardige toename van buurtbetrokkenheid geleid. Het project heeft in ieder geval initiatiefrijke bewoners de ruimte gegeven om iets voor hun eigen buurt te doen.

Gevaar van elk nieuw project is dat er te weinig gekeken wordt naar de bestaande tradities van bewonersparticipatie (Heel de Buurt Gebundeld, 2003). Andere

zorgpunten zijn de marginalisering van de rol van de opbouwwerker en de personele wisseling. In een project zoals Hulp en Sociale Activering in Emmerhout is terecht een beroep gedaan op de knowhow van de opbouwwerkers waardoor er 200 bewoners aan het werk zijn geholpen.

Door deze projecten is de sociale structuur in de wijk weer versterkt. Zo heeft de Wijkschouw in Emmerhout tot een ledengroei van 200 personen geleid. Op basis van het casusonderzoek van Heel de Buurt Projecten door de onderzoekers van Verwey Jonker Instituut, komen de onderzoekers tot een aantal succes- en faalfactoren van sociale projecten.

Een eerste voorwaarde voor blijvende betrokkenheid van de bewoners: laten zien dat participatie en zichzelf organiseren voordelen heeft voor eenieder. Hier geldt: hoe voortvarender de aanpak des te meer de bewoners het nut van participatie inzien. De tweede voorwaarde van succes: duidelijkheid over de rol van de bewoners in relatie tot de rol en inbreng van andere partijen in het samenwerkingsproces. Vroegtijdige duidelijkheid over de status van hun inbreng vergroot het vertrouwen van de bewoners in het proces. Zodat de bewoners niet het gevoel krijgen dat de samenwerking slechts een show is. Ten slotte is het belangrijk duidelijkheid te verschaffen over procedures en termijnen, en de gemaakte afspraken. *Last but not least* het positief inspelen op de ideeën van de bewoners en uitstel van oordeel bevordert de procesgang.

Een proces kan falen wanneer de participatie op een ander niveau lijkt af te spelen dan de planning. De bewoners krijgen het gevoel dat beslissingen uiteindelijk toch door het college of het bouwbedrijf worden genomen.

Een tweede faalfactor is de financiële basis van het plan. Bewoners kunnen bedrogen uitkomen wanneer de in overleg bedachte plannen te weinig financiële middelen blijkt te beschikken.

De laatste faalfactor is het feit dat de planners soms impliciete aannames op na houden over doelen, middelen en over de rol van bewoners bij herstructurering. Een bekend voorbeeld van die aannames is feit dat de planners bewoners te rooskeurig voorhouden dat de leefbaarheid gered kan worden d.m.v. sloop en nieuwbouw.

Heel de Buurt als professionele interventie dient aan te sluiten op de bestaande strategieën van de bewoners en het moet een beroep doen op de aanwezige knowhow van het opbouwwerk.

## 5 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de bevindingen over de waardeontwikkelingen weergegeven. De conclusies die hierbij zijn getrokken geven tevens een antwoord op de onderzoeksvragen uit hoofdstuk een. Emmen Revisited heeft in 2007 kenbaar gemaakt haar manier van aanpak als een standaard concept voor de andere aandachtswijken te willen gebruiken. Er wordt daarom ook aandacht besteedt aan de relevantie en leerpunten van de behaalde resultaten voor andere herstructureringswijken.

### 5.1 Deelconclusies

Alvorens de algemene conclusie te trekken, gaat deze paragraaf eerst een aantal vragen van hoofdstuk één beantwoorden. Deze vragen fungeren als een kapstok om de materie van herstructurering en de effecten ervan in hapbare brokken te delen.

#### *Deelvraag 1:*

Hoe is de economische waardeontwikkeling te definiëren, te meten en vooral te relateren met de wijkherstructurering?

In dit onderzoek betreft de economische waardeontwikkeling de waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed van Emmen Revisited. Emmen Revisited is de merknaam van het projectbureau dat belast is met het herstructureringsprogramma. Emmen Revisited is in 1997 in het leven geroepen. Pas in 2001 is begonnen met de eerste concrete ingreep. Emmen Revisited omvat drie naoorlogse wijken van Emmen: Angelslo, Emmerhout en Bargeres. De waardeontwikkeling betreft dus de verandering van de waarde van het vastgoed als gevolg van fysieke en sociale ingreep, gedurende de onderzoeksperiode. Voor dit onderzoek is gekozen voor 2001 tot met 2007.

De waardeontwikkeling kan worden geanalyseerd op basis van de gemiddelde transactieprijs van een bepaald type woning in elke van drie wijken. De gemiddelde transactiepreisen op wijkniveau zijn verstrekt door NVM Marktonderzoek. Het verzoek om transactiepreisen op straatniveau werd niet gehonoreerd omdat NVM de relevantie ervan niet inziet. De analyse van transactiepreisen vindt daarom op wijkniveau plaats. De waardeontwikkeling van in het verhuur zijnde bezit van de corporatie zou geanalyseerd kunnen worden op basis van de taxatiewaarde, die in het kader van de corporatie-index jaarlijks wordt vastgesteld door AEDEX/IPD. Helaas werd het bezit van Wooncom, de grootste corporatie in Emmen, pas sinds 2005 opgenomen in de AEDEX index. Om een compleet beeld te krijgen zijn de WOZ-data van 2000 en 2007 gebruikt om de ontwikkeling van alle woningen met elkaar te vergelijken.

Het verband tussen waardeontwikkeling en herstructurering is de rode draad in het hele onderzoek. De economische waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed wordt beïnvloed door veel meer factoren dan de herstructurering alleen. Zo is de waardeontwikkeling ook afhankelijk van de locatie van de wijk. Daar is met herstructurering op zich weinig aan te veranderen. Ook financiële elementen als rentestand, hypotheekhoogte, mogelijkheden van hypotheekrenteaftrek kunnen een rol spelen in de waardeontwikkeling.

Om inzicht te krijgen in de relatie tussen ingreep en waardeontwikkeling wordt waardeontwikkeling van de herstructureringswijken op twee manieren vergeleken. Ten eerste worden de wijken vergeleken met de benchmark Stad Emmen. Het gemiddelde van de stad fungeert als een ijkpunt. De stad als benchmark nemen, heeft het voordeel omdat hiermee de 'oneigenlijke factoren' zoals woningmarktkrapte en/of financiële aspecten zijn geneutraliseerd. Ook Stad Emmen krijgen namelijk met deze factoren te maken. In de ideale situatie zou de herstructureringswijken vergeleken moeten worden met een identieke wijk waar geen ingrepen plaats hebben gevonden. Zo' n ideale controlewijk is in vastgoed helaas niet te vinden, omdat elk vastgoedobject uniek is. Angelslo, Emmerhout en Bargeres zijn in Emmen stedenbouwkundig en sociaal-economisch het meest gelijkende wijken.

Ten tweede kunnen de wijken onderling vergeleken omdat de wijken niet even ver zijn in het herstructureringsproces. Gaandeweg werd duidelijk dat de herstructurering het verst gevorderd is in Angelslo. In Angelslo is de herstructurering clusterwijs verlopen. Dit maakt het mogelijk de clusters ook onderling te vergelijken. Door gemeente Emmen zijn data over de WOZ-waarde op straatniveau verstrekt. Er kan ceteris paribus per straat worden aangegeven wat en hoe die waardeontwikkeling is geweest.

Bij het analyseren van de waardeontwikkeling is het belangrijk te weten wat de verwachtingen zijn van de ingreep. Alleen met goed vooraf geformuleerde doelstellingen kan je later effectief de resultaten meten. De economische waardecreatie heeft geen rol in het besluitproces van herstructurering gespeeld. Met het oprichten van Emmen Revisited in 1997 willen de corporaties en gemeente de leefbaarheid in de wijk naar een hoger plan tillen. De noodzaak tot herstructureren is ingegeven door het feit dat het bezit van de corporaties bedreigd is door structurele en langdurige leegstand. Structureel leegstand is een aanslag op de balans van een corporatie. Het is voor de corporaties aan de ene kant een bedrijfseconomische noodzaak en andere kant een sociaal-maatschappelijke plicht om de neerwaartse spiraal te stoppen. Gezien het stadium waarin de wijk in hun levenscyclus bevinden, kan de herstructurering niet langer op zich laten wachten.

Ten slotte moet er kanttekening worden geplaatst bij de vergelijkingsmethode. Deze methode geeft slechts een benadering van de waardeontwikkeling. Zo hoeft een opgeknapt wijk niet volgens de verwachting te ontwikkelen. Naast de harde, fysieke aanpak spelen namelijk nog andere minder ongreepbare soft factoren een rol in de waardeontwikkeling. Juist die soft factoren kunnen hardnekkig zijn.

## Deelvraag 2

Hoe is de maatschappelijke waardeontwikkeling te definiëren, te meten en vooral te relateren met de wijkherstructurering?

Het begrip waarde wordt in de economische zin anders begrepen dan in de maatschappelijke zin. Als de minister Vogelaar over de maatschappelijke waarde heeft, dan bedoelt zij vaak wat wij als samenleving belangrijk vinden. Anders dan economische waarde is die maatschappelijke waarde moeilijk in cijfer uit te drukken. Sinds enkele jaren woedt er in de publieke sector een debat over de

maatschappelijke waarde van een investering en hoe die te meten en te evalueren. Ook brancheorganisatie Aedex en Stuurgroep Experiment Volkshuisvesting gaan in deze geest graag aan de slag om het economische offer van vastgoedinvesteringen te verbinden met maatschappelijke opbrengsten. Het is een tendens om deze ongreepbare effecten met een methodiek als 'Social Return on Investment' toch het rendement te bewijzen. Het kosten en baten analyse (KBA) van maatschappelijke effecten blijft echter een betwistbare methode. De methodes die gebruikt worden in dit onderzoek moeten nog verder geprofessionaliseerd en geoperationaliseerd. In dit onderzoek is een keuze gemaakt voor indicatoren die naar omstandigheid belangrijk kunnen zijn voor de analyse van maatschappelijke waardeontwikkeling. Het blijft dus subjectieve en betwistbare variabelen. Deze variabelen kunnen in drie categorieën worden gegroepeerd.

### *I. Differentiatiebeleid*

Differentiatiebeleid wordt vaak gezien als instrument voor sociaal-economische knelpunten in de aandachtswijken. In diverse documenten wordt het nut van differentiatiebeleid nog eens onderstreept (VROM, 1997, Nota Stedelijke Vernieuwing). Dit beleid heeft hoofdzakelijk twee sporen: differentiatie van woningen en differentiatie van bewoners. Men gelooft dat de mix van woningen van verschillende klasse en eigendom de eenzijdigheid van de wijk doorbreekt. De discussie hierover wordt gekenmerkt door een scheidlijn die al jaren hetzelfde is gebleven: voorstanders en tegenstanders van sociale menging staan pontificaal tegenover elkaar. Volgens Uitermark werkt de sociale menging helemaal niet, omdat mensen worden niet plotseling rijker als zij in een gemeente buurt wonen en met de sociale cohesie is het ook niet best gesteld (Uitermark, 2005). Ook in de Emmense wijken is er sprake van sociale menging. Oude huurwoningen worden gesloopt om plaats te maken voor de koopwoning. Andere sociale huurwoningen worden verkocht. Als uitponding als een vorm van sociale menging wordt beschouwd dan heeft de sociale menging volgens Papa en Bosche (2001) wel degelijk effect op maatschappelijke waardeontwikkeling. De differentiatie wordt in dit onderzoek gemeten aan de hand van aandachtsgroepen en eigendomsverhouding

### *II. Ongenoegenfactoren*

Er zijn factoren die direct de tevredenheid van bewoners en het imago van een wijk negatief beïnvloed. In dit onderzoek is keuze gemaakt voor een aantal subjectieve indicatoren. Het gaat hier niet alleen om kwantificeerbare data zoals criminaliteitscijfers maar ook om subjectieve indicator als de ervaren veiligheid. De perceptie van de bewoner is bepalend voor de interne ongenoegen. En communicatie van die ongenoegen naar buiten toe creëert een beeld, het imago. In dit onderzoek zijn de volgende factoren onderzocht: onleefbaarheid, verloederding, overlast, vervuiling en onveiligheid.

### *III. Genoegenfactoren*

De fysieke kwaliteit van de woning en de buurt hebben invloed op het woongenot. Maar ook softere factoren kunnen de tevredenheid bevredigen. Daarom worden zowel fysieke als sociale indicatoren gebruikt om de tevredenheid over de wijk te meten. Voor alle wijken zijn er resultaten van leefbaarheidsenquête beschikbaar van 2001, 2003 en 2007. Soms worden er meer wijken bekeken om een resultaat beter te plaatsen.

## Deelvraag 3

Wat voor type herstructurering is Emmen Revisited en is het juist van herstructurering te spreken?

In tegenstelling tot de economische waardeontwikkeling hebben de betrokken partijen van Emmen Revisited wel een duidelijke verwachting van de sociale interventie. Met circa 60 sociale projecten heeft Emmen Revisited een sterke sociale stempel gedrukt op de herstructurering. Fysieke maatregelen zijn bedoeld om de sociale en economische programmapunten te versterken. In Angelslo waar de fysieke herstructurering reeds is voltooid (Cluster 1,2,3), gaat de sociale aanpak verder. In alle drie wijken is de aanpak van het winkelcentrum spil in het hele herstructureringsproces.

Sociale aanpak is zelden per buurt georganiseerd. Sociale aanpak heeft een thematische of doelgroepgerichte aanpak. Met zo'n sterk sociaal karakter valt het te twijfelen of de herstructurering de juiste benaming voor alle veranderingen die in de wijken plaatsvinden. Van der Pennen (2007) omscheidt drie typen aanpak:

Tabel 5.1 Aanpak typologieën

<b>Stedelijke Vernieuwing</b>	<b>Kenmerk</b>
Herstructurering	Fysiek vernieuwen en aanpassen van de woningvoorraad
Revitalisering	Fysiek vernieuwen en aanpassen van de woning en woonomgeving met sociale doelstellingen
Vernieuwing	Gemeenschappelijk opgaan van fysieke, sociale en economische programma's

Bron: Van der Pennen, 2007

Op basis van deze indeling dekt 'wijkenvernieuwing' anno 2008 het meest het sociale karakter van Emmen Revisited. Maar dat was niet altijd zo geweest. Van der Pennen stelde dat er drie omslagpunten in de procesgang is te zien. Aanvankelijk wordt gesproken van 'herstructurering van de woningvoorraad' omdat de eerste analyses zijn opgesteld vanuit het oogpunt van volkshuisvesting en stedenbouw. De uitwerking hiervan varieert van regulier onderhoud tot ingrijpende vernieuwing van de woningvoorraad. Door sloop, nieuwbouw en verkoop wrdt de woningvoorraad gevarieerder.

In de loop van de tijd heeft Emmen Revisited een meer integraal beleid ontwikkeld waarbij ook sociale en economische doelen worden toegevoegd. Emmen Revisited richt in haar aanpak niet meer alleen op de woning en woonomgeving, maar ook op sociale en economische problematiek. De fysieke maatregelen in de vorm van stedenbouwkundige masterplannen fungeren als een concreet interactief communicatiemiddel. Deze fase wordt door Van der Pennen (2007) revitalisering genoemd. Met de revitalisering wordt de sociale doelstelling van Emmen Revisited eindelijk ingelost. Werken aan de maatschappelijke waarde behoort tot het programma van revitalisering. In deze fase kreeg het sociale deelprogramma's meer betekenis en zij worden een onmisbaar onderdeel van het herstructureringsproces.

Voor huidige stand van zaken is 'vernieuwing' zoals Van der Pennen het omschrijft meer op zijn plaats (zie tabel 5,1). In de loop der jaren heeft de sociale peiler meer betekenis en variatie gekregen (zie ook p.81-83). Via projecten kregen sociaal zwakke groepen nieuwe kansen om in de samenleving te participeren. Vanaf 2003

richt de projecten dan ook op de woonomgeving en het algemene sociale klimaat in de wijk. In de loop van de tijd is de rol van betrokkenen verschoven van fysieke partijen naar gemeentelijke sociale dienst, welzijnsorganisaties, politie, particuliere organisaties en wijkorganisaties.

Hoewel Emmen Revisited zich niet helemaal kan vinden in het standpunt dat in haar beginperiode vooral aandacht was voor fysieke ingreep, is zij wel van mening dat sociale peiler een belangrijker positie is toebedeeld naarmate het proces verdert. Het standpunt van Emmen Revisited is vooral ingegeven door het Convenant (1997) waarin wordt gesproken van een integrale aanpak die tegelijkertijd de stedenbouwkundige, volkshuisvestelijke en sociaal-maatschappelijke invalshoeken betreft (Convenant Emmen Revisited, 1997).

#### *Deelvraag 4*

Wat is de relatie tussen herstructurering en economische waardeontwikkeling in de wijk?

Uit vergelijking met Stad Emmen is er geen sprake van extra waardestijging als gevolg van de herstructurering. De waardeontwikkeling van Emmense wijken volgt niet helemaal de landelijke trend. Volgens de data van AEDEx is de waarde van woningen (indirect rendement) tussen 1999 en 2000 flink gedaald om daarna weer langzaam op te klimmen. Bij Emmen Revisited lijkt die trend wel twee jaar later voor te doen. Maar wat vooral in het oog springt, is de grote schommeling van waardeontwikkeling (zie figuur 3.2).

#### *Transactiepreizen*

Op basis van 845 transacties in de wijk kan worden geconcludeerd dat Angelslo ten op zicht van andere Emmen Revisited wijken en Stad Emmen slecht heeft ontwikkeld. De waarde van het vastgoed is onderhevig aan externe prikkels en aan de grieven van de markt. In de onderzoeksperiode is de gemiddelde transactieprijs in Angelslo met 72% gestegen. De ontwikkeling van transactiepreizen in Angelslo wordt echter gekenmerkt door hoge pieken en diepe dalen. Een majestueuze stijging in 2006 werd het jaar daarop terniet gedaan met een daling van 12%. Vergeleken met Stad Emmen en andere Emmen Revisited wijken, kent Angelslo een lager startniveau. In 2000, toen de plannen van Emmen Revisited nog uitgevoerd moesten worden, heeft Angelslo laagste gemiddelde verkoopprijs van alle wijken. Angelslo begon aan het begin van de herstructurering inhaalmanoeuvre wat resulteerde in 36% waardestijging in een jaar.

De waardeontwikkeling in Emmerhout en Bargeres is minder spectaculair dan in Angelslo. De herstructurering van Emmerhout loopt ongeveer parallel aan die van Angelslo, maar Bargeres is de dreiging van langdurig leegstand klein. De fysieke ingreep vindt voornamelijk plaats in Angelslo en Emmerhout. Met een gemiddelde waardestijging van 3% per jaar is de groei in Emmerhout aan de lage kant. De groeicurve van Emmerhout is eentje zonder hoogvliegers. Vergeleken met het gemiddelde van Emmen, doet Emmerhout niet slechter dan andere wijken. Als jongste wijk heeft Bargeres in 2000 wel een hoger startniveau dan Angelslo en Emmerhout. Fysieke ingreep is in Bargeres praktisch niet geweest. De prijsontwikkeling van Bargeres nadert het gemiddelde van Stad Emmen en de landelijke prijsindex.

De hoge groei aan het begin van de onderzoeksperiode is wellicht veroorzaakt door het feit dat veel voormalige sociale woningen op markt zijn verkocht en in waarde zijn gestegen. Vanaf 2002 plukt men geleidelijk aan de vrucht van de herstructurering. Daarom is het merkwaardig dat de waarde in 2006 wederom een duikvlucht neemt. Ondanks die grillige groeicurve is uit Woningbehoeftenonderzoek Emmen (2005) gebleken dat de inwoners van Angelslo toch voornamelijk de fysieke verbetering zien, geen sociale (WBO Emmen, 2005). Dat wil dus zeggen dat die economische waardeontwikkeling deels op het conto van de ervaren afgenomen sociale cohesie ligt. Deze conclusie wordt ondersteund door een studie van Centraal Plan Bureau waaruit blijkt dat de helft van de waardeontwikkeling van de woning voor rekening komt van de woonomgeving (de buurt, sfeer en de bewoners). Dezelfde conclusie trekken ook diverse grote woontesten: de woonplezier komt voor de helft voort uit de kwaliteit van de buurt. (Peeters & Rohde, Woobron, De weg naar een volwassen woningmarkt, 2007).

### WOZ

Gezien de voortgang van de herstructurering is in de onderzoeksperiode nog geen extra waardevermeerdering van de woning als gevolg van de fysieke herstructurering waargenomen. Het bestuderen van WOZ-waarden levert juist een tegenovergesteld beeld op: ten opzicht van 2000 zijn de woningen in Emmerhout en Bargeres juist minder waard geworden. De waardedaling vindt plaats in centrumstedelijke wijken. Nieuwe wijken en authentieke wijken hebben veel minder last van waardedaling. Merkwaardig is de waardestijging in Emmermeer. Volgens de heer Harms is dit het resultaat van de eerste generatie herstructurering die in Emmen heeft plaats gevonden.

Ook binnen de wijk zijn er verschillen. Voor Angelslo zijn de WOZ-waarden op straatniveau vergeleken. In drie van de zeven clusters zijn de woningen ondanks de herstructurering minder waard geworden. En stijgers hebben nauwelijks groei laten zien. Alleen Cluster 1 heeft een groei van 10% laten zien (Tabel 3,5). Die sterke groei komt voornamelijk op het conto van de nieuwbouw aan de Landschapslaan en Oldenhaven. Bijna de helft van de straten is minder waard geworden terwijl die andere helft soms flinke groei kent. De stijgers en dalers bevinden zich overal in de wijk, ook in Cluster 1 waar toentertijd het pilot begon. Op basis van de WOZ-waarde is geen eenduidige conclusie over waardeontwikkeling te trekken. Het vermoeden bestaat dat de WOZ-waarde beïnvloed is door de sloop en nieuwbouw in de tussentijd. De verandering in woningvoorraad kunnen een vertekend beeld geven van de WOZ. Het gemiddelde is niet op dezelfde woningvoorraad berekend. Hoe het ook zij, de individuele WOZ-waarde is volgens een studie van OBT een representatieve en betrouwbare waarde-indicator indien de data voldoende zijn om mee te vergelijken (de Vries, e.a., 2006).

De WOZ-gegevens van de gemeente en verkoopgegevens van NVM Marktonderzoek zijn onvoldoende om iets te zeggen over de ontwikkeling van bepaald type woning. NVM Marktonderzoek maakt onderscheid tussen hoekwoning, tussenwoning, appartement en vrijstaande woning. WOZ-waarde van de gemeente is gebaseerd op modelberekeningen. Daarentegen kunnen de WOZ-waarden wel gebruikt worden om het verschil tussen huur en koop duidelijk te maken. Relatief gezien zijn de huurwoningen in alle herstructureringswijken meer waard geworden dan de koopwoningen in dezelfde wijken (tabel 3,8). Deze uitkomst is niet verrassend omdat alle gerenoveerde woningen eigendom is van de corporatie. De particuliere

eigenaren en beleggers zijn de grote afwezige in de herstructurering. De economische waardeontwikkeling is geheel de verdienste van de corporatie.

#### *Voormalige sociale huurwoning*

Met de verkoop van de sociale huurwoningen verliest de corporatie daarmee ook de invloed op herstructurering. Uit ervaring van Emmen Revisited blijkt dat de particulieren moeilijk te porren zijn voor deelname in het herstructurering. Maar het verkoop draagt op andere manier bij aan de waardeontwikkeling. Ten eerste, corporatie verkoopt geen woning die in de nabije toekomst grondige renovatie behoeft. Dat blijkt ook uit de transactiepreizen van de uitgepode woningen door de jaren heen. Ten tweede betrokkenen geloven dat verkoop twee positieve effecten met zich meebrengt: A) Kopers zijn veel meer dan huurders betrokken met hun buurt. Zij investeren in hun eigen huis en zijn meer betrokken met de buurt, daar profiteert de buurt als geheel van (Papa en Bosch, 2001). Hun inspanning vertaalt zich in een beter imago van de wijk. Dat kan de waardering voor een wijk op termijn stimuleren. B) De kopers trekken meer kapitaalkrchtig bewoners aan. Hiermee wordt ook invulling gegeven aan het instrument differentiatie. Ondanks het agrument dat eigendomschap geen wondermiddel is voor sociale problemen en dat sociale menging niet werkt (Uitermark, 2005) zijn de bestuurders in Emmen overtuigd van de positieve kanten van dit instrument.

Resultaten van waardeontwikkeling geven geen eenduidig antwoord op de vraag of er een verband bestaat tussen de herstructurering en economische waardeontwikkeling. Op één punt zijn alle betrokken partijen echter met elkaar eens: voor geen enkele partij is de economische waardeontwikkeling het hoofdmotief geweest voor herstructurering. Zij zien de eventuele waardestijging als een welkome bijkomstigheid (Domesta, 2008). Het hoofddoel was en is 'op een hoger plan tillen van de leefbaarheid in de Emmense wijken'.

#### *Deelvraag 5*

Wat is de relatie tussen herstructurering en maatschappelijke waardeontwikkeling in de wijk?

De maatschappelijke waardeontwikkeling wordt in tegenstelling tot economische waardeontwikkeling bepaald door de gekozen meetindicatoren. Vaak wordt er een scala van indicatoren gekozen die afzonderlijk invloed hebben op de maatschappelijke waardeontwikkeling. Statistisch is het moeilijk een indicator van andere te isoleren. Wat je kiest is wat je meet. De analyse van maatschappelijke waardeontwikkeling vindt plaats op wijkniveau. Dit heeft te maken met de beschikbaarheid van de data. Idealiter zou hier net als bij de analyse van economische waardeontwikkeling ook per cluster moet worden vergeleken. De analyse van maatschappelijke waardeontwikkeling is gebaseerd op een aantal trendonderzoeken. Te weten: Woon- en leefbaarheidonderzoeken en Woonbehoefteonderzoek (WBO), aangevuld met eigen indicatief onderzoek. De gekozen indicatoren zijn subjectieve variabelen die slechts een benadering van de waardeontwikkeling weergeven. De meting geschiedt aan de hand van drie groepen indicatoren: differentiatiefactoren, genoegens (tevredenheid) en ongenoegens (processtoring).

De maatschappelijke waardeontwikkeling heeft drie typologieën van effecten: direct effect, output, outcome. Om elk van deze effecten te meten is door het

Lemon-onderzoek 17 indicatoren gekozen (RIGO, 2001, 2003, 2007). De indicatoren zijn in drie groepen gedeeld.

Het differentiatiebeleid is een instrument om de woningvoorraad en bevolkingssamenstelling in een wijk tot een gewenste verdeling te stimuleren. Gemeente en corporatie hebben tot 2005 ingezet op sloop van 444 woningen. Daarvoor in de plaats komen 461 nieuwbouwwoningen waarvan 46% bestemd is voor de sociale huur. Naast de nieuwbouw heeft Wooncom sinds '90 op grote schaal huurwoningen verkocht. Tot 2007 zijn er circa 1.200 woningen van Wooncom verkocht. Nog 650 woningen zijn bestemd voor de verkoop. De resterende voorraad van de corporatie wordt gerenoveerd (tot 2004 zijn dat 1257 woningen). Bij Emmen Revisited heeft men laten zien dat een combinatie van sloop en renovatie mogelijk is. Bestaande wijken hebben laten zien dat zij gewoon kunnen blijven (Vlaaderen in Het Experiment, 2004). Dit zijn fysieke oplossingen voor de sociale problemen. Het onderzoek van Verwey Jonker Instituut constateerde dat Emmen Revisited in haar beginperiode het belang van de sociale opgave heeft onderkend. In de tweede fase zou Emmen Revisited haar focus verleggen naar de sociale component.

Hoewel Emmen Revisited vanaf het begin veel aandacht aan de sociale component heeft besteed (het was zelfs de aanleiding en een van de doelen geweest om herstructurering te ondernemen) is men lang opzoek geweest naar de juiste invulling van dit begrip. Anno 2008 is de grootschalige fysieke renovatie van de woningen achter de rug. Getuig het grote aantal sociale projecten is het doel duidelijk: verbeteren van de sociaal-maatschappelijke structuur in de wijk.

Na zeven jaar sociale herstructurering is operationalisering van het begrip sociale component duidelijker en zichtbaarder geworden. Ondanks het feit dat sociaal component in Strategie Nota 2015 en Structuurvisie Emmen 2020 tot een zuiver economische opgave is gereduceerd, heeft Emmen Revisited een inhaalslag gemaakt om de sociale structuur te verbeteren. Vooral Cees van de Grift is een grote voorstander van de sociale aanpak. Emmen Revisited heeft hiervoor een reeks grootschalige sociale projecten opgezet. Te beginnen met het Heel de Buurt in 1998 dat een bijdrage moest leveren aan de ontwikkeling van de sociale structuur en infrastructuur (Eindrapport Heel de Buurt Emmen, 2002). Andere projecten zijn Sociale Activering in Emmerhout, Kan Wel ! en vervolg Kan Wel ! (JONG), Naoberschapbank in Angelslo, Emmerhout en Bargeres en toekomstige Brede school in Emmerhout en Angelslo.

Het resultaat van die sociale interventie: de neerwaartse spiraal is gestopt. Volgens het onderzoek van Companen scoort de herstructureringswijken in 2007 niet slechter dan het gemiddelde van de gemeente. De bewoners in Emmerhout hebben hun woonplaats zelfs met een 7,1 gewaardeerd (hoogste van de drie, zie tabel 4.9). Uit het onderzoek van RIGO (2005) blijkt echter dat de wijken Angelslo en Emmerhout nog steeds slechter doen dan het gemiddelde, terwijl Bargeres bovengemiddeld scoort. Op enkele indicatoren kan geconcludeerd worden dat de herstructurering wel effect heeft gehad. Zo vinden de bewoners dat verloedering in Bargeres is toegenomen en de sociale cohesie afgenomen. Ondanks de toegenomen overlast vinden de bewoners van Angelslo en Emmerhout dat de leefbaarheid in hun wijk is verbeterd. Omdat tegelijkertijd er wel vooruitgang is geboekt op andere gebieden.

De grootste verandering vindt plaats bij de tevredenheid van voorzieningen. Dankzij een nieuw winkelcentrum en het multifunctionele sportveld zijn de bewoners van Angelslo het meest tevreden over het voorzieningsniveau, Emmerhout het minst tevreden (zie tabel 4.11). Slechts 63% van de ondervraagden in Emmerhout is tevreden over de winkelvoorziening aldaar en slechts 8% vindt dat zijn buurt vooruit is gegaan. Dit beeld wordt ook bevestigd door het RIGO-onderzoek. Het winkelcentrum is een belangrijk herstructureringsobject dat groot invloed heeft op de tevredenheid van de bewoners. Op veel gebieden scoort Bargeres nu nog bovengemiddeld. Eigen woning wordt nu in Bargeres hoog gewaardeerd. Maar de tevredenheid over de buurt begint te tanen. De negatieve aspecten zoals overlast, criminaliteit en verpaupering van het winkelcentrumgebied doen steeds meer hun invloed gelden.

Sociale interventie heeft concrete resultaten opgeleverd. Een project als Sociale Activering in Emmerhout heeft circa 200 mensen aan het werk geholpen, 116 mensen gingen een cursus volgen om hun kansen op de arbeidsmarkt te vergroten; sociale buurtnetwerksite als Naoberschapbank vergroot het contact tussen de bewoners; samenwerking met de Regiopolitie verscherpt de handhaving van veiligheid; sportteams hebben de jongeren aan het samen bewegen gekregen. Zonder fysieke faciliteit kunnen de sociale projecten niet hun optimaal effect bereiken. Voor sportteam moet er een multifunctioneel sportveld zijn dat door jongeren zelf wordt beheerd en geëxploiteerd. Voor netwerksite moet er een digitale en fysieke infrastructuur zijn waar actievelingen de activiteiten kunnen coördineren. Om comfortabel te kunnen winkelen, moet er wel een modern, schoon en veilig winkelcentrum zijn.

#### Deelvraag 6

Wat is de wisselwerking tussen de economische en maatschappelijke waardeontwikkeling?

Om meer inzicht te verkrijgen in de onderlinge relatie, gebruikt dit onderzoek de ruimtelijke impactanalyse. De ruimtelijke impact van de herstructurering is afhankelijk van de aard en de mate van de maatregelen. De impact van die maatregelen betreft veranderingen in de ruimte en op het gebied van economisch en sociale welzijn van de betrokken partijen. Door het ruimte- en tijdgebonden karakter van de herstructurering is de impact niet altijd in normen vast te leggen.

Met de inspanning van de herstructurering zijn twee soorten effect waar te nemen (Effectenmodel, p.77): output (direct) en outcome (indirecte) effecten. De fysieke ingrepen zoals de woningrenovatie, sloop en nieuwbouw hebben behoorlijk uitslag in de wijk. Sloop en nieuwbouw wijzigen bijvoorbeeld de eigendomsverhouding; nieuwe achterpandverlichting vergroot het veiligheidsgevoel, nieuwe winkelcentrum vergroot het voorzieningsniveau; een multifunctioneel sportveld geeft extra ontmoetingsplaats; sloop van 300 portiekflats geeft aanleiding sociaal-economisch zwakten te activeren. De impact van een fysieke ingreep beperkt zich dus niet tot de eerste orde effect (Fase I, Effectenmodel, p.77). Hierboven genoemde voorbeelden zijn 'outcome effecten' die kunnen manifesteren als gevolg van de directe impact. Twee belangrijke aspecten bij Fase II zijn de interne en externe waardering van de wijk.

Een waardevermeerderend effect van het bestaande vastgoed is afhankelijk van de potentie van de wijk en van het externe imago. Die extra waardestijging komt tot stand doordat een positief imago van de wijk het bestaande vastgoed positief in de markt zet. Een goed imago versterkt de concurrentiepositie met de vergelijkbare wijken. De beeldvorming van de wijk is afgezien van de externe prikkels ook afhankelijk van hoe de wijkbewoners zelf hun wijk waarderen en hoe zij hun wijkidentiteit uitdragen. Kortom er bestaat een wisselwerking tussen de maatschappelijke waardeontwikkeling die vooral intern plaatsvindt en de economische waardeontwikkeling die vooral fysieke ingreep tot stand brengt.

Uit het Jaarverslag 2004 van Wooncom blijkt dat Wooncom voor dat jaar een kleine onrendabele investering van 0,4 miljoen euro heeft gemaakt. Ook aan het begin van Emmen Revisited was door gemeente een gezamenlijk tekort van 3 miljoen euro voor de herstructurering van Angelslo begroot (Statenstuk Provincie Drenthe, 2002). Er werd een beroep gedaan op het Fonds Flexibel Beleid en 908.000 euro toegekend. Wooncom heeft in 2006 voor de bestrijding van de overlast tweeënhalve keer meer kosten gemaakt dan begroot. Het is onbekend in hoeverre deze kosten terugbetaald in toegenomen (door bewoners ervaren) veiligheid. Op korte termijn balans is deze kostenpost een onrendabele investering.

Met uitpodingen en herstructurering heeft Wooncom haar maatschappelijke doelen op nieuw geformuleerd. Wooncom wil zich vooral inzetten voor de kwetsbare groepen in de maatschappij en een bijdrage leveren aan de maatschappelijke waarde in de wijk. Om dit te realiseren gebruikt Wooncom o.a. middelen die via de verkoop zijn verkregen. Om haar doel te realiseren moet er geïnvesteerd worden in de herstructurering en in de specifieke woningvoorraad. En aan die investeringen zit een onrendabele top. De afspraken tussen gemeente en corporaties over zaken als voorkeursrecht bij strategische ontwikkelingslocatie, en de financiële return die corporaties daarbij verwachten, stellen de corporaties in staat middelen vrij te spelen om de onrendabele top voor haar rekening te nemen en ook mee te helpen met het upgraden van de hele omgeving (Heel de Buurt, 2003).

De herstructurering van Emmen Revisited is in eerste instantie zoals Verwey Jonker Instituut heeft geconstateerd vooral een fysieke herstructurering, ondanks de ambitie van Emmen Revisited om zich sociaal te profileren. In de tweede fase van haar programma is de focus daadwerkelijk verlegd naar de sociale aanpak. Deels omdat fysieke ingreep in omvang is afgenomen. Ten slotte heeft de herstructurering vooral betrekking op sociale huurwoningen, publieke voorzieningen en openbare ruimte. De particulieren zijn grotendeels 'buiten schot' gebleven. Er zijn pogingen geweest om de particulieren in het proces te betrekken. Maar tot dus ver nog geen succes.

Een resultaat van Emmen Revisited steekt met kop en schouder boven de andere uit: reductie van leegstand. Emmen Revisited heeft een leegstand tegen 5% in 2001. Inmiddels is er al weer een wachtlijst voor de woningen. De betrokken partijen zijn erover eens dat je niet moet focussen op investering op het projectniveau, want dan blijft men hangen in de negatieve saldi. De corporaties committeren zich aan de maatschappelijke verplichtingen en doen onrendabele investeringen in de herstructurering. En de werkelijke gevolgen zijn wijkoverstijgend. "De herstructurering en daarmee gepaard gaande renovatie van wijk Angelslo vond ik geslaagd, en is gezien de aanpak, de nieuwe uitstraling en het eindresultaat een voorbeeldproject",

aldus de bezoekende Koster, vestigingsdirecteur van woningcorporatie Rochdale (Koster in Het Experiment, 2004).

## 5.2 Algemene aanbevelingen

Emmen Revisited heeft zich in de tijd aangepast aan de veranderende omstandigheden en nieuwe inzichten, zonder daarbij het oorspronkelijke uitgangspunt te verlaten. Emmen Revisited streeft in haar aanpak naar continue samenwerking tussen de verschillende partijen en deelname van bewoners. Er was ingezet op drie peilers: fysieke ingreep (I) gecombineerd met versterking van de economische kracht op wijkniveau (II) en verbetering van de sociaal-maatschappelijke positie van de bewoners (III). Prioriteiten worden niet gesteld. Aan de drie peilers worden even veel aandacht besteedt. Wel is de door Duyvendak e.a. (2005) geconstateerde nadruk op fysieke herstructurering gaande weg bijgesteld. Emmen Revisited wil haar ervaring tot een standaard maken voor andere aandachtswijken in het land. Het voorstel tot standaardisatie van haar concept wordt onderzocht door VROM (VROM, 2007).

De effecten van verkoop van sociale woningen zijn al eerder onderzocht. De voor- en nadelen zijn bekend. De nieuwe huiseigenaar gaat fanatieker dan de huurders aan de slag met hun eigen woning en buurt. Maar niet alle woningeigenaren voelen zich verplicht te committeren aan de sociale ambities van de wijkherstructurering. In de herstructurering van Angelslo, schittert de particuliere verhuurder door zijn totale afwezigheid. De fysieke gesteldheid van hun bezit is zienderogen verwaarloosd en verpauperd. Al bijna tien jaar staat een afgebrande woning aan de Danackers tussen de halfbewoonde of leegstaande woningen (zie omslag). Ondanks herhaalde verzoeken van de partners van Emmen Revisited voelt de eigenaar niets om zijn woning en 'zijn buurt' gezamenlijk aan te pakken. Zolang de particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners die toch een aanzienlijk deel van de woningvoorraad bezitten, niet meedoen, kan er niet gesproken worden van een complete wijkvernieuwing. Het particuliere bezit kan op den duur als een rotte appel de rest gaan bederven. Hier is een rol voor Emmen Revisited weggelegd. De belangrijkste rol van de gemeente is het stimuleren en prikkelen van eigenaren om hun bezit goed te onderhouden. Dat gebeurt door te informeren, regelgeving voor wonen, bouwen en verbouwen te vereenvoudigen, het reactiveren van vve's, begeleiden van processen en beschikbaar stellen van laagrentende lening (Particulieren aan Zet, 2006). Ervaring elders leert dat gemeente soms hardere maatregelen moet nemen om de verhuurder en eigenaar-bewoners tot actie te manen (Wenslauer Flikt 't, 2007, Presikhaaf, 2005, ). Vve's hervormen, de woning onteigenen of gemaakte renovatiekosten op de eigenaar verhalen kost veel juridische touwtrek en is vaak alleen in bijzondere gevallen mogelijk. Een regeling treffen met de verhuurder en eigenaar-bewoners is daarom de beste manier. Dat de woningeigenaar meedoet met de herstructurering is van essentieel belang. Emmen heeft gelukkig nog geen grotedestoestand. Er is bij Emmen Revisited eerder sprake van excessen dan structureel verpaupering van particulier bezit. De beperkte middelen dient gericht ingezet te worden in de zogenaamde 'hotspots', waar de nood het hoogst is.

De organisatie van Emmen Revisited en haar procesgang zijn in de loop der jaren al meerdere keren geanalyseerd. Voor de verschillende wijken in Emmen zijn in opdracht van de gemeente of Wooncom diverse woon- en leefbaarheidonderzoek uitgevoerd. Ook door Emmen Revisited zelf zijn evaluatieonderzoeken uitgevoerd.

Daarnaast zijn er periodieke Woonbehoefteonderzoeken (inmiddels WoOn geheten) en Woonplan. Een probleem hierbij is de pluriformiteit van de onderzoeken waardoor vergelijken tussen verschillende onderzoeken moeilijk is. Zo gebruiken Woon- en Leefbaarheidonderzoek van Companen uit 2007 een ander waarderingsstelsel dan Leefbaarheidonderzoek van RIGO uit 2005. Het onderzoeksbureau moet in 2007 opnieuw een lijst van indicatoren vaststellen. Bovendien was het onderzoek uit 2005 alleen een momentopname, omdat er geen kant en klare historisch vergelijkingsmateriaal voor handen was. De uniformiteit en continuïteit kunnen gecreëerd worden door dezelfde indicatoren te gebruiken en door een periodieke effectmeting te houden. Hiervoor kan een vervolgonderzoek of een nieuw onderzoek handig gebruik maken van een *toolkit* als die van Web in de Wijk (Noaberschapsbank). Door deze *toolkit* nader onder de aandacht te brengen kan makkelijker een groot publiek bereikt worden. Het biedt tegelijkertijd een interactief platform tussen de onderzochte (bewoners, hun organisaties en andere partijen) en onderzoekers. Het is in het vervolg goedkoper en sneller de effecten te onderzoeken. Standaardisatie waarborgt ook continuïteit en houdt zicht op ontwikkeling van de maatschappelijke waarde.

Web in de Wijk biedt een platform waar de bewoners onderling ontmoeten en waar onderzoekers handig gebruik kan maken van dit netwerk. Organisatorisch en technisch zijn er mogelijkheden om Web in de Wijk verder te ontwikkelen. Samenwerken met een landelijke buurtsite als Buurtlink.nl zou een mogelijkheid kunnen zijn om meer bezoekers aan zich te binden. Het is dus nog een onderzoek waard om te kijken welke bijdrage ICT in de Emmense wijk bijdragen kan geleverd aan de maatschappelijke waardeontwikkeling. Met uniformere data kan consequent onderzocht worden naar de relatie tussen de interne factoren (eigen perceptie) en externe factoren (outsiders perceptie) om achter te komen welke factoren het meeste invloed hebben op de beeldvorming van een wijk.

## 6 Bijlagen

Bijlage I	Emmen Revisited .....	108
Bijlage II	Detailkaart – Cluster I. ....	109
Bijlage V	Interviewvragenlijst .....	110
Bijlage VI	Enquête.....	114
Bijlage VII	WOZ-waarden Angelslo .....	118

### Bijlage I

#### Locaties van Emmen Revisited wijken



Bijlage II Detailkaart Angelslo



 Renovatie

 Sloop en nieuwbouw

## Bijlage V Interviewvragen

### Doel Interview

De interviews hebben volgende doeleinden:

1. Het onderzoeken van de verwachtingen ten aanzien van de economische en maatschappelijke waardeontwikkeling bij diverse partijen.
2. Het voorleggen van de onderzoeksresultaten aan de betrokkenen met als doel hun mening te horen en verklaring te zoeken voor deze uitkomst.
3. Behalve voorgenoemde doelen levert een interview ook specifieke informatie op. Deze informatie hoeft niet direct in verband te staan met de eerste twee doelen. In zekere zin is het bezoek aan de geïnterviewde personen ook een vorm van participerende observatie en het geeft kijkje in de keuken van de organisatie.

Alvorens het stellen van de vragen of het meelopen met degene, wordt het doel van het interview uitgelegd. Het interview wordt afgesloten met een terugblik en samenvatting. Ten slotte wordt er gevraagd of de geïnterviewde interesse heeft in een exemplaar van het onderzoeksrapport.

### Interviewvragen

De geïnterviewden zijn geselecteerd op basis van hun betrokkenheid bij de herstructurering. Sommige interviewvragen zijn gesteld tijdens een meeloopdag. De meeste betrokkenen reageren positief op het verzoek voor een interview.

De onderstaande vragenlijst is een globale weergave van de interviewvragen. Het spreekt voor zich dat de werkelijke vragen die tijdens een interview zijn gesteld niet altijd dezelfde zijn als gepland. Daarom is niet een vragenlijst helemaal dezelfde om de volgende redenen:

1. De vragenlijst past zich aan het interview en ontwikkelt op basis van de antwoorden.
2. Gewijzigde situatie: andere personen dan geplande worden geïnterviewd.
3. Vaak genoeg monden sommige vragen uit in een wat bredere en algemene discussie.
4. Tijd: door tijdgesprek komen niet alle relevante onderwerpen ter sprake.

### Vragenlijst

#### I Vragen met betrekking op economische waardeontwikkeling

1. Waarom doet u of uw organisatie mee met Emmen Revisited?
2. Wat is uw verwachting ten aanzien van de waardeontwikkeling van het nieuwe vastgoed in Angelso, Emmerhout of Bargerres / in uw wijk?
3. Wat is uw verwachting ten aanzien van de waardeontwikkeling van het gerenoveerde vastgoed in Angellslo, Emmerhout of Bargerres / in uw wijk?
4. Wat is uw verwachting ten aanzien van de waardeontwikkeling van het bestaande (niet gerenoveerde) vastgoed in Angellslo, Emmerhout en Bargerres / in uw wijk?
5. Kunt u uw verwachtingen ten opzichte van de waardeontwikkelingen nader motiveren?

6. Verwacht u verschillen in waardeontwikkeling *tussen de herstructureringswijken*?
7. Verwacht u verschillen in waardeontwikkeling *binnen de wijk*?
8. Wat is uw verwachting van de waardeontwikkeling als gevolg van de renovatie van het winkelcentrum in Angelslo, Emmerhout en Bargereshoek?

## II Vragen met betrekking op maatschappelijke waardeontwikkeling

9. Waarom doet u of uw organisatie mee met Emmen Revisited?
10. Wat verstaat u onder het begrip 'maatschappelijke waarde'?
11. Wordt de 'maatschappelijke waarde' als gevolg van de herstructurering ook gemonitord?
12. Hoe wordt de maatschappelijke waarde(ontwikkeling) gemeten?
13. Wat is uw verwachting ten aanzien van verandering op het gebied van sociale structuur en leefbaarheid in Angelslo, Emmerhout en Bargereshoek?
14. Verwacht u verschillen in waardeontwikkeling tussen de herstructureringswijken?
15. Verwacht u verschillen in waardeontwikkeling binnen de wijk?
16. In welke wijk of cluster verwacht u op basis van de gekozen indicatoren de beste verbetering als gevolg van de herstructurering?
17. Kunt u uw verwachtingen ten opzichte van de waardeontwikkelingen nader motiveren?
18. Wat is uw verwachting op het gebied van sociale structuur en leefbaarheid als gevolg van de herstructurering van het winkelcentrum in Angelslo, Emmerhout en Bargereshoek?
19. Een van de indicatoren van maatschappelijke waarde is de waardering voor eigen woning. Ondanks het slechte imago van sommige wijken is er geen significant verschil in waardering van de eigen woning. Wat is volgens u de verklaring hiervoor?
20. In welke wijk of Cluster verwacht u op basis van de gekozen indicatoren van Leefbaarheidmonitor de beste verbetering als gevolg van de herstructurering?
21. De herstructureringswijken willen de bevolkingsdifferentiatie realiseren door gezinnen met kinderen en kopers aan te trekken. Bent u mee eens met de stelling:
  - A. Bevolkingsdifferentiatie is geen doel op zich maar een instrument om de leefbaarheid in een wijk op een hoger plan te tillen.
  - B. Bevolkingsdifferentiatie door het eigen woningbezit te stimuleren werkt niet.
22. Verwacht u een relatie tussen de economische en maatschappelijke waardeontwikkeling? Hoe is die relatie volgens u te verklaren?

## III Confrontatie onderzoeksresultaten

23. In de wijk Angelslo werd Cluster I als pilotproject het meest ingrijpend herstructureerd geweest. Uit de WOZ-gegevens blijkt dat drie straten in deze cluster toch een negatieve WOZ-ontwikkeling hebben. Wat is hier volgens u aan de hand?
24. In Angelslo kent Cluster IV een aantal excessen. Die excessen hebben een negatieve invloed op de beeldvorming en het veiligheidsgevoel. Maar de bewoners voelen zich juist erg betrokken en de sociale cohesie is hier hoog. Is het niet logischer dat de oorzaak van 'veiligheidsgevoel' ligt in de sterke sociale cohesie en gebrek eraan onveilig gevoel in de hand werkt?

25. Ondanks de naam Emmen Revisited is de herstructurering voornamelijk in Angelslo en Emmerhout. Is aanpak van Bargerres dan niet noodzakelijk? En waaruit blijkt dat?
26. De woningen die gerenoveerd zijn ontwikkelen zich niet marktconform terwijl de woningen in Bargerres en particuliere woningen zich wel volgens de markt ontwikkelen. Welke factoren spelen volgens u een rol in de waardeontwikkeling van de gerenoveerde woningen?
27. Hoe passen de resultaten van de herstructurering u uw bedrijfsstrategie?

#### IV Specifieke vragen

28. Worden de resultaten van de wijkherstructurering in Emmen op enige wijze gemonitord?
29. Is die monitoring ook in het verleden gebeurd met de herstructurering in Emmermeer?
30. Welke voordelen verwacht uw bedrijf met de uitponding van sociale woning te behalen?
31. Zijn die voordelen ook werkelijk gerealiseerd?
32. Waar ligt de focus van uw bedrijf? Gaat die uitponding door of is de voorraad inmiddels tot de kernvoorraad gekrompen?
33. U hebt twee kinderen op deze school zitten. Wat is uw verwachting van de plannen voor een brede school in uw wijk waar naast de school en naschoolse opvang ook ruimte is voor maatschappelijke ondersteuning en culturele ontwikkeling?
34. Kijkend naar het proces van herstructurering en inspraak door bewoners. De plannen voor herstructurering van het winkelcentrum kunnen weer worden vertraagd door inspraak van bewoners. Wat is het hoofdmotief van de bewoners die de plannen ophouden?
35. Verwacht u dat zij opnieuw inspraak zouden maken voor de nieuwe overeenkomst?
36. Wat voor algemene effecten verwacht u van de herstructureringsplannen voor het winkelcentrum?
37. Wat voor specifieke effecten verwacht u van de herstructureringsplannen voor het winkelcentrum?
38. Het winkelcentrum telt nu nog slechts 9 winkels (Emmerhout). Eentje gaat binnenkort weer stoppen. Het winkelcentrum bereikt straks een drempel die nodig is om de winkels draaiend te houden. Wat gaat uw organisatie doen om het niet zover te laten komen?
39. Kijkend naar het proces van herstructurering en inspraak door bewoners. Het winkelcentrum bereikt straks een minimale drempel die nodig is om de winkels draaiend te houden. Waar gaat u straks heen als het doek valt voor het winkelcentrum? Voelt u zich als bewoner van de winkelcentrumflat dat u serieus wordt genomen?
40. Het winkelcentrum in Emmerhout wordt net als Angelslo helemaal gestript. Is het voor u een reden om straks weer te gaan winkelen in uw 'eigen' winkelcentrum?
41. Samen met het Chinees bent u de enige eetgelegenheid in dit winkelcentrum. In een wijk met 7.000 inwoners moet uw snackbar zeker erg goed lopen. Klopt dat?
42. U woont ver van de locaties (winkelcentrum en andere nieuwbouwlocaties) die herstructureerd worden. Heeft u hier ook iets van de herstructurering gemerkt? Kunt u voorbeelden van fysieke en sociale maatregelen geven?

43. Ik zie dat de woning ernaast is afgebrand. Is het een huurwoning? Wat was er gebeurd?
44. Zo'n afgebrande woning straalt natuurlijk een negatief imago uit. In Angelslo staat ook een woning die 8 jaar geleden is afgebrand. Die afgebrande woning staat er nog steeds. Bent u niet bang dat de bewoners niet meer terugkomen en dat de woning verder in verval raakt?
45. Was vóór Emmen Revisited ook een Kan Wel-programma ?
46. U bent coach van Kan Wel (JONG). U hebt tijdens uw periode in Emmen 17 projecten begeleid. Hoe gaat het initiëren en uitvoeren van projecten in zijn werk? Kan ik een paar dagen met u meelopen?
47. De bewoners hebben een idee en initiëren dus zelf een project. Zij kunnen met hún idee naar u komen. U beschikt daarvoor een budget om die projecten te ondersteunen. Op basis waarvan beoordeelt u de projecten?
48. Er zijn meer projecten dan er geld beschikbaar is. Wat voor doel moet een project hebben? Mag ik bijvoorbeeld met mijn tuinfeest voor 50 mensen ook bij u aankloppen?
49. Straks is de tweede periode van Kan Wel afgelopen. Als u nu terugkijkt op die projecten, wat voor effecten hebben die projecten voor de jongeren, bewoners en sociale structuur in de wijk gehad?
50. Kunt u uw antwoord motiveren met voorbeelden. En zouden deze niet geweest zijn als er geen Kan Wel (JONG) was?
51. Ervaart u verschillen tussen de wijken en hoe verklaart u die verschillen?
52. De tweede termijn van Kan Wel is bijna afgelopen. Hoe gaat u het resultaat van Kan Wel (JONG) terugkoppelen naar Emmen Revisited en wat adviseert u Emmen Revisited met betrekking tot de voortgang van de projecten en voortzetting van Kan Wel (JONG)?
53. Hoe vindt u het dat u met uw eigen initiatief 2.500 euro tot je beschikking hebt?
54. Wat wilt u met uw project bereiken? [*andere projecten specifieke vragen zijn hier niet opgenomen*]

## Bijlage VI      Enquête

105 mensen zijn gevraagd hun waardering voor een aantal zaken te geven door de enquête in te vullen. De online enquête bij [www.thesisstool.com](http://www.thesisstool.com) trekt onvoldoende bewoners. De onderzoeker is uiteindelijk zelf de wijk ingegaan. De 'response' was 100%. Een klein aantal enquêtes blijkt onbruikbaar omdat die niet goed zijn ingevuld of de antwoorden te afwijkend zijn. Bij het verwerken van de gegevens zijn persoonlijke kenmerken uiteindelijk weggelaten aangezien die niet van belang zijn voor dit onderzoek. De steekproefpopulatie is uiteindelijk 57% vrouw en 43% man en tussen 10-75 oud. Strikt genomen is de steekproefpopulatie dus niet representatief. De uitslag is meer indicatief. Harde wetenschappelijke conclusie wordt op basis van deze steekproef niet getrokken.

Ten slotte is er ook een telling van de bezoekers aan het Winkelcentrum Angelslo geweest. Van de getelde 97 mensen, komen 17 uit Emmerhout. Daarnaast zijn er enkele Duitsers. Volgens de winkeliers komen er vaak Duitsers shoppen. Bij de boekwinkel zijn er zelfs 4 Duitstalige kranten en diverse Duitstalige tijdschriften te koop.

-----

Voor mijn Masteropleiding Vastgoedkunde doe ik een onderzoek naar de relatie tussen herstructurering en maatschappelijke waarden zoals leefbaarheid en veiligheid. Om die relatie te onderzoeken ben ik benieuwd hoe u uw eigen wijk beoordeelt. Ik hoop dat u mij kunt helpen een paar vragen te beantwoorden.

De vragenlijst is opgebouwd uit 3 delen:  
Algemene vragen, vragen mbt beoordeling vd woonomgeving en enkele persoonlijke vragen. De resultaten van dit onderzoek worden geheel anoniem verwerkt.

Omcirkel wat van toepassing is.

### **Algemene vragen:**

#### **Vraag 1. In welke wijk woont u?**

- A. Angelslo
- B. Emmerhout
- C. Bargeres**
- D. Emmermeer

#### **Vraag 2. U woont in een ...**

- A. rijtjeshuis, tussenwoning
- B. rijtjeshuis, hoekwoning
- C. appartement
- D. vrijstaand

#### **Vraag 4. U woont in een ...**

- koopwoning
- huurwoning

**Vraag 5. Bent u in afgelopen 5 jaar verhuisd geweest?**

- A. Ja, binnen de wijk
- B. Ja, buiten de wijk
- C. Nee

**Vraag 5. De wijk zou worden aangepakt. Heeft u verhuisplannen ?**

- A. Ja, maar wel in eigen wijk blijven wonen
- B. Ja, naar andere wijk verhuizen
- B. Nee

**Vraag 9. De wijk zou worden aangepakt. Wat voor verwachtingen heeft u van de herstructurering?**

- A. Ik verwacht een waardestijging van mijn eigen woning
- A. Ik verwacht dat de wijk/buurt als geheel vooruit gaat
- B. Ik verwacht dat de buurt achteruitgaat
- C. Anders, namelijk ....

**Beoordeling omgeving**

Vraag 10. Welke cijfer geeft u met betrekking tot de volgende onderwerpen in uw wijk:

**Fysieke omgeving:**

Kwaliteit eigen woning

Zeet Slecht										Zeet goed	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		

Kwaliteit andere woningen in de buurt

Zeet Slecht										Zeet goed	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		

Woonomgeving

Zeet Slecht										Zeet goed	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		

Groenvoorziening

Zeet Slecht										Zeet goed	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		

Speelvoorziening

Zeet Slecht										Zeet goed	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		

Voorzieningen (school, winkels en zorg)

Zeet Slecht										Zeet goed	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		

**Sociale omgeving:**

Omgang met bewoners (burenhulp, saamhorigheid)

Zeer Slecht Zeer goed

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Samenstelling en omgaan met etnische groepen

Zeer Slecht Zeer goed

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Betrokkenheid in de buurt

Zeer Slecht Zeer goed

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Overlast van activiteiten

Zeer veel overlast geen overlast

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Verkeersoverlast

Zeer veel verkeersoverlast geen overlast

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Vervuiling

Zeer veel vervuiling geen vervuiling

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Criminaliteit

Veel criminaliteit geen criminaliteit

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Veiligheidsgevoel

Ik voel mij zeer onveilig Ik voel zeer goed

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Overlast van andere buurtbewoners

Zeer veel overlast geen overlast

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Algemeen oordeel over uw wijk

Zeer Slecht Zeer goed

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Ten slotte nog enkele persoonlijke vragen:

**Vraag 11. U bent een ...**

- A. Man
- B. Vrouw

**Vraag 12. Wat is uw leeftijd?**

..... Jaar

**Vraag 13. Wat is uw hoogst genoten onderwijs?**

- A. Lager school
- B. Middelbare school
- C. MBO
- D. HBO/WO
- E. Overige

**Vraag 14. Wat is uw land van herkomst?**

- A. Nederland
- B. Anders, namelijk.....

**Heeft u nog vragen of opmerkingen?**

**Dank u wel voor het meewerken !!**

**Emmen, juni 2008**

## Bijlage VI

## Ontwikkeling WOZ-waarden op straatniveau in Angelslo

Straatnaam	2000	2007	2000	2007
	Gemiddelde WOZ-WAARDE	Gemiddelde WOZ-waarde	100% WOZ	X%
Ubbekingecamp	€ 539.714	€ 106.389	100,0%	19,7%
Smedingeslag	€ 299.158	€ 106.306	100,0%	35,5%
Statenweg	€ 254.272	€ 116.635	100,0%	45,9%
Wendeling	€ 174.744	€ 118.242	100,0%	67,7%
Veldlaan	€ 162.794	€ 119.974	100,0%	73,7%
Heemingeslag	€ 126.971	€ 105.530	100,0%	83,1%
De Goorns	€ 378.929	€ 327.714	100,0%	86,5%
Slotstee	€ 377.563	€ 329.118	100,0%	87,2%
Bettingeslag	€ 120.147	€ 106.288	100,0%	88,5%
Bensingecamp	€ 109.558	€ 97.136	100,0%	88,7%
Elkingseslag	€ 121.273	€ 107.591	100,0%	88,7%
Thedingecamp	€ 142.422	€ 128.456	100,0%	90,2%
Lippingeslag	€ 116.912	€ 105.985	100,0%	90,7%
Vleerackers	€ 104.536	€ 95.052	100,0%	90,9%
Dunningehof	€ 117.538	€ 108.500	100,0%	92,3%
Batingehof	€ 122.000	€ 112.988	100,0%	92,6%
Husingecamp	€ 102.833	€ 96.750	100,0%	94,1%
Tammingecamp	€ 103.985	€ 98.571	100,0%	94,8%
Mensingehof	€ 109.971	€ 107.000	100,0%	97,3%
Entingehof	€ 112.081	€ 109.200	100,0%	97,4%
Stienackers	€ 102.027	€ 99.919	100,0%	97,9%
Hulsackers	€ 103.027	€ 101.108	100,0%	98,1%
Heesackers	€ 102.784	€ 100.932	100,0%	98,2%
Heckningecamp	€ 177.618	€ 174.894	100,0%	98,5%
Oude Meerdijk	€ 146.300	€ 144.191	100,0%	98,6%
Dillingecamp	€ 106.625	€ 105.348	100,0%	98,8%
Avekingecamp	€ 106.970	€ 105.773	100,0%	98,9%
Fokkingseslag	€ 104.148	€ 104.370	100,0%	100,2%
De Blinken	€ 139.417	€ 140.417	100,0%	100,7%
Holtackers	€ 100.342	€ 101.162	100,0%	100,8%
Hoitingeslag	€ 103.728	€ 104.698	100,0%	100,9%
Dreyboom	€ 110.486	€ 114.486	100,0%	103,6%
Laarwout	€ 102.795	€ 106.895	100,0%	104,0%
Weytackers	€ 102.313	€ 108.107	100,0%	105,7%
Torflang	€ 122.362	€ 129.718	100,0%	106,0%
Holtlaan	€ 143.284	€ 155.603	100,0%	108,6%
De Hietbrink	€ 180.493	€ 200.220	100,0%	110,9%
De Strubben	€ 264.227	€ 293.988	100,0%	111,3%
Iemingecamp	€ 102.613	€ 118.185	100,0%	115,2%
Lienackers	€ 129.082	€ 150.848	100,0%	116,9%
De Dillen	€ 88.256	€ 104.000	100,0%	117,8%

Danackers	€ 81.925	€ 102.617	100,0%	125,3%
Vosackers	€ 102.750	€ 129.988	100,0%	126,5%
Leemkoelen	€ 102.583	€ 129.865	100,0%	126,6%
Vredenveld	€ 102.681	€ 131.750	100,0%	128,3%
Wekingeslag	€ 113.875	€ 148.077	100,0%	130,0%
Havixhorst	€ 117.734	€ 153.644	100,0%	130,5%
Haselackers	€ 99.048	€ 131.742	100,0%	133,0%
Arve	€ 76.508	€ 109.512	100,0%	143,1%
Oldengarde	€ 91.429	€ 132.710	100,0%	145,2%
De Hegen	€ 90.118	€ 132.613	100,0%	147,2%
Oldenhove	€ 100.889	€ 148.971	100,0%	147,7%
Boonackers	€ 69.907	€ 103.531	100,0%	148,1%
Landschaplaan	€ 84.260	€ 128.271	100,0%	152,2%
Kerspellaan	€ 70.680	€ 110.211	100,0%	155,9%
Dingspellaan	€ 70.701	€ 115.386	100,0%	163,2%
Loo-ackers	€ 91.933	€ 154.770	100,0%	168,4%
Peysershof	€ 64.646	€ 112.417	100,0%	173,9%
De Woerd	€ 92.845	€ 172.408	100,0%	185,7%
Boerschaplaan	€ 49.938	€ 109.354	100,0%	219,0%

## 7 Bronnen

### 7.1 Geraadpleegde personen en organisatie:

- 27 bewoners (en bezoekers) van Angelslo, Emmerhout en Bargerres
- Assen A., projectleider Emmen Revisited, namens Wooncom, Emmen
- Bakker J., voorzitter Wijkbelangen Emmerhout, Emmen
- Brouwer B., medewerker Domesta
- Flatbeheerder, Beheer & Onderhoud Services, Wooncom Angelslo
- Harms C., woonspecialist gemeente Emmen
- Leger des Heils, Angelslo, Emmen
- Hingstman M., marktonderzoeker bij Wooncom, Emmen
- Knijf B., Desk Services NVM Data & Research, Nieuwegein
- Marcel, projectmanager, Buurtlink.nl, Kortenhoef
- Schutte F., Projectleider particuliere woningverbetering van stadsdeel Oud-West Gemeente Amsterdam
- Vaart van der D., communicatiemanager, Buurtlink.nl, Kortenhoef
- Werf van der S., buurtcoach Kan Wel (JONG), Zwolle en Emmen
- Naoberschapsbanken
- Wijkbelangen Emmerhout, Angelslo, Bargerres
- Wijkwinkel Emmerhout
- Wijkpost Angelslo
- Winkeliersvereniging Emmerhout
- Winkeliers in Emmerhout en Angelslo

### 7.2 Geraadpleegde websites:

Geraadpleegd tussen december 2007 en augustus 2008

- [www.buurtlink.nl](http://www.buurtlink.nl)
- [www.bargerres.org](http://www.bargerres.org)
- [www.burencentrale.nl](http://www.burencentrale.nl)
- [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)
- [www.domesta.nl](http://www.domesta.nl)
- [www.emmenrevisited.nl](http://www.emmenrevisited.nl)
- [www.funda.nl](http://www.funda.nl)
- [www.gemeente.nl](http://www.gemeente.nl)
- [www.historischemmen.nl](http://www.historischemmen.nl)
- [www.kanwel.nl](http://www.kanwel.nl)
- [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)
- [www.sedna.nl](http://www.sedna.nl)
- [www.thesistools.com](http://www.thesistools.com)
- [www.urbaninterest.nl](http://www.urbaninterest.nl)
- [www.wijkbelangenemmerhout.nl](http://www.wijkbelangenemmerhout.nl)
- [www.wooncom.nl](http://www.wooncom.nl)
- [www.zoekallehuizen.nl](http://www.zoekallehuizen.nl)

### 7.3 Literatuur:

- De 56-wijken aanpak, een overzicht van alle wijken, VROM, (november 2006)
- Atlas van gemeenten, 'De effectiviteit van GSB', 2005
- Becker, H.A., Porter, A.L. (1986), Impact assessment today, in Research group on planning and policy making, Vol. I, II. Utrecht
- Boer, N. de e.a.(2003), 'Herstructurering en sociale opgave, state of the art', Utrecht: NIZW Sociaal Beleid
- Boer, N. de, e.a. (2003), Heel de Buurt gebundeld, een staalkaart van vier jaar buurtgericht investeren, p.153-157, deze publicatie is uitgegeven in de reeks van Heel de Buurt, NIZW, Utrecht
- Breejen, F. Den, Huigesloot, e.a. (2006), Stedelijke Vernieuwing: Kosten en Baten, SEO-rapport nr. 895
- Buys, A. en Giesbers, I. (2002), Gelderse steden in profiel, RIGO Research en Advies B.V., Amsterdam
- Buys, A. (1997), De ideale mix? Een verkenning van visies, feiten en verwachtingen ten aanzien van de bevolkingssamenstelling van buurten en wijken, RIGO Research en Advies BV, Amsterdam
- Companen, 'ISV-monitor', 2006, Arnhem
- Companen, 'Onderzoek wonen en leefbaarheid 2007' (2007), Projectnr. 114.72/pl, Companen, in opdracht van Gemeente Emmen, Arnhem
- Conijn, J., directeur OBT in B&G tijdschrift voor Volkshuisvesting, 1999, p14-15
- Cursveller, S. (1997), 'Emmen Revisited, nieuw perspectief voor naoorlogse wijken', Bussum: Thoth, ISBN9068681761
- Cusveller, S. (1997), Nieuw perspectief voor naoorlogse wijken, Emmen Revisited, Bussum: Thoth
- Dam, van M.(2007) 'Het probleem zit niet in de huizen', Volkskrant, 29 maart 2007
- Dagblad van het Noorden, 'Winkeliers Emmerhout vrezende verdere verpaupering en leegstand', 27 januari 2008
- Deuten, J. en Kam, G. (2005), Weten van renderen, SEV, Rotterdam
- Ecorys, 'Jaarboek GSB', 2006, Rotterdam
- Ecorys, 'Evaluatie Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) 2000 t/m 2004', 2006, Rotterdam
- Elsinga, M.; Hoekstra, J. (2004) 'Op eigen kracht, eigen woningbezit in Nederland', Onderzoeksinstituut OTB TU Delft in opdracht van VROM-raad
- Emmen Revisited, Convenant Emmen Revisited (1997) Emmen
- Emmen Revisited, Jaaroverzicht Emmen Revisited, 2006
- Emmen Revisited, Nieuwsbrieven Emmen Revisited, 2000 - 2007
- Everaert, H., van Peet, A. (2006), Kwantitatief en Kwalitatief onderzoek, in KG-publicatie nr. 11, Hogeschool Utrecht
- Gemeente Amsterdam, 'Resultaten om te behalen, de ambities van Amsterdam in het kader van het Grotestedenbeleid III' (2004), Meerjaren Ontwikkelingsplan Amsterdam 2005 -2009, uitgevoerd door Projectgroep Grotestedenbeleid /MOP III Gemeente Amsterdam, 19 november 2004
- Goudriaan, J.T. & Ten Napel, J.T.H. (juni 2004) 'Gemeenten en de Particuliere woningvoorraad, onderzoeksrapportage' uitgevoerd door Van Nimwegen & Partners in opdracht van Woningbeheer NV Den Haag
- Haverkamp, G. 'Herstructureren volgens nieuwe planprocessen' (2002) in Aedes Magzijn, nr.8 2002, Hilversum
- Hazeu, C.A. (2004), Woningcorporaties: Arm leven, rijk sterven?, Tijdschrift voor Openbare Fianciën, nr. 36, 4, p188-198

- Heel de Buurt, Eindrapport Heel de Buurt Emmen (2002), Emmen
- Heerema e.a., (1988), Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig: van bouwen naar wonen, VROM, Den Haag
- Hellemans, G. Kleinmans, R. en Ouwehand, A. (2001), 'Sloop en opbouw van de wijk, herstructurering als sociale interventie', p59-74, allen zijn als onderzoeker verbonden aan de OTB van de TU Delft, dit document is uitgeven door NIZW
- Huygen, P., 1995, Emmen: de bouw van een aangename stad in het groen, NAI, Rotterdam. Het boek is momenteel te vinden in het 'Drenthe Collectie' OB Emmen
- Kempen, B.G.A., Velzen N.van, (1988), *Werken aan wonen - 75 jaar Nationale Woningraad*, Nationale Woningraad, Almere
- Koffijberg J. (2005), 'Getijden van beleid: omslag in de volkshuisvesting, over de rol van hiërarchie en netwerken bij grote verandering', proefschrift, 29 november 2005
- Kostelijk, E.J., Fischer, T.J., Brummer, M.B. (2002), Onderzoek Naoberschapsbank, Hanze Service, Groningen
- Kuiper, E.R., Mulder, B. (2003), De Baoberschapsbank: Web in de wijk, Zelforganiserend vermogen ondersteund door ICT in de Wijk, Ruparo, Amsterdam.
- Nannen, A.M. (2001), Emmen groeit! De veranderingsprocessen in de sociale woningbouw in Emmen. Architectuur, stedenbouw, volkshuisvesting en herstructurering in 50 jaar tijd, Van Gorcum, Assen
- Nieuwsbrieven Wijkbelangen Emmerhout 2000 –2008
- Nijkamp, P. (1982), Stedelijke impactanalyse, in Stedenbouw en Volkshuisvesting, februari 1982
- OESO/DAC (2002), p.22
- Pennen, van der P., (2007), Emmen Revisited: een intensief vernieuwingsproces in drie wijken, Rapportage voor de workshop 'Samenwerken doe je niet alleen' Over integrale planvorming in de stedelijke vernieuwing, Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft
- Rooilijn, Prachtwijken in Nieuw-West, Anderiesen, G., Thielen, J., 2007, jg. 40, nr. 3, p.166-172
- Rousseau, S. & Moons, E. (2006), Working Paper series nr. 2006-08, KU Leuven: ETE
- Sanders, W. (1999), *Easytowns Nederland*. Rotterdam: Academie van Bouwkunst
- SEV, Het Experiment, magazine van SEV, maart 2004
- Southworth, M. (2003), New Urbanism and the American Metropolis. *Built Environment* 29, nr.3, pp. 210-226
- Saunders, P.; 'A nation of home owners' (1990), uitgever Unwin Hyman
- Serail, S & Dagevos, J. (2003), Heel de Buurt in beeld? Monitoring en evaluatie in het kader van Heel de Buurt, Universiteit Tilburg: IVA
- Toussaint, J. & Elsinga, M. (2006), 'The meaning of housing tenure in eight European countries', TU Delft: Research Institute OTB
- Uitermark, J. & Duyvendak, J.W. (2005) 'Eenheid, verscheidenheid en binding', Raad van Maatschappelijke Ontwikkeling
- Uitermarkt, J., (2005), Niet spreiden maar vooruit, over het beperkte nut van sociaal mengen bij het oplossen van stedelijke problemen, uitgesproken op 3 oktober 2005 als Osmosecollege in Nijmegen

- Vries, de P. e.a. , Marktprijs en WOZ-waarden in de provincie Overijssel (2006), Onderzoeksinstituut OBT, TU Delft
- Wetenschappelijke Raad van Regeringsbeleid, Vertrouwen in de Buurt, 2005, University Press Amsterdam, p.52-79, p146-148
- Wijkprogramma Angelslo 2005-2009
- Wijkprogramma Bargeres 2005-2009
- Wijkprogramma Emmerhout 2005-2009
- Wilms, H.J.M. en Hoorn, F.J.J.H, van, Bewoners aan het woord, herstructurering in Emmerhout: De tweede fase, Quintis, Nieuwegein
- Winsen, M. van (2002), De gave stad. Cultuurhistorische verkenningen van de wijken in Zoetermeer. Zoetermeer: Gemeente Zoetermeer, afdeling Milieu, Bouwen en Wonen
- Woningcorporatie IN (2006), Groninger corporatie In pioniert met waardemanagement, IN, Groningen
- Wooncom, Jaarverslagen 2004-2006, Emmen

### 7.3.1 Gemeente Emmen en VROM:

- Actieplan Krachtwijken, juni 2007, VROM
- Brief Wijkenaanpak aan Minister voor Wonen, Wijk en Integratie, 22 april 2007, NVM, Nieuwegein
- BBSH (2005), VROM (<http://www.vrom.nl/pagina.html?id=19599>), dit besluit is van kracht op 1 juli 2005
- CBS Monitor, Gemeente op Maat, 1999
- Dossier Wijkenverbetering, VROM, 2007
- Leefbaarheidmonitor (2007), Onderzoek wonen en leefbaarheid 2007, Projectnr. 114.72/pl, Companen, in opdracht van Gemeente Emmen, Arnhem
- Nota de Gedifferentieerde stad (1996), gezamenlijke rapportage van de vier grote steden en het rijk, Den Haag: ministerie VROM
- Notitie Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP)(2000), Emmen, bereikbaar en duurzaam veilig, Gemeente Emmen afd. VVW
- Procesbeschrijving Masterplan Emmerhout, maart 2007, RIS.2629
- Maatschappelijke kosten en batenanalyse stedelijke vernieuwing, 2006, SEO/RIGO
- Kamerbrief Voortgang Actieprogramma Herstructurering DGW/SR2005192594, 2006, Tweede Kamer
- MG-Circulair, MG-2001-26, VROM, 2001
- Nota Wonen, Mensen Wensen en Wonen, Wonen in de 21ste eeuw, VROM, 2001, p.230-246
- Particulieren aan Zet (2006), VROM
- Raadvoorstel Voorbereidingskrediet centrumgebied Bargeres (2002), gemeente Emmen
- Staatsblad nr. 725, de wetwijziging wordt gepubliceerd op 29 december 2005
- Staatscourant 9 november 2001, nr. 218 / pag. 10
- Statenstuk 925, Project Emmen Revisited: wijk Angelslo, maart 2002, Provincie Drenthe, Assen
- Strategie Nota 2015, afd. FRO
- Structuurvisie Emmen 2020, afd. FRO
- Voorontwerp Masterplan Emmerhout, januari 2006

- WBO (2001), Woonbehoefteonderzoek, gemeente Emmen
- WBO (2003), Woonbehoefteonderzoek, gemeente Emmen
- WBO (2005), Onderzoek wonen en leefbaarheid, gemeente Emmen
- Wet Onroerend Zaken, art. 17 en 22, [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) , bezocht op 12 maart 2008-03-12

