

**"Maatschappelijke waarde van sport: easy to see, hard to proof"
(Maarten van Bottenburg, Beijing 2008)**



Scriptie
ir. J.P.G. Verkoeyen
Master City Developer
Erasmus Universiteit
Jaargang 6
Begeleider: drs. A. Otgaar
02 augustus 2010

Voorwoord

Deze masterscriptie is de afsluiting van mijn studie MCD. Het kiezen van mijn onderwerp voor deze scriptie was geen probleem. Door het combineren van mijn passie voor sporten met mijn werkervaring en studie ontstond het idee voor dit onderwerp vanzelf. Gelukkig reageerden ook de begeleiders van de MCD enthousiast op mijn voorstel. Gedurende het gehele proces van het schrijven van deze scriptie is het enthousiasme ten aanzien van dit onderwerp gebleven. Tijdens de verschillende expert interviews heb ik bemerkt dat ik dit enthousiasme gelukkig ook op meerdere professionals over kon brengen. Ik hoop dan ook dat ik er daadwerkelijk iets mee teweeg heb gebracht. Ik zie sport nog steeds als een grote kans voor de toekomstige gebiedsontwikkeling.

Bij deze wil ik iedereen bedanken die heeft bijgedragen aan mijn onderzoek en die mij geholpen heeft om door middel van kritische vragen mijn onderzoek scherper op mijn netvlies te krijgen en zo een verdiepingsslag te slaan. Natuurlijk wil ik in het bijzonder Alexander Otgaar bedanken voor de kritische, maar altijd opbouwende begeleiding, die ik als prettig heb ervaren en die mij ook weer positieve energie heeft gegeven om door te zetten en mijn scriptie te verbeteren.

Op persoonlijk vlak wil ik natuurlijk mijn familie en vrienden bedanken die mij gesteund hebben. In het bijzonder wil ik Annique bedanken, voor de kritische doch terechte feedback en de middagen die we gezamenlijk achter de computer hebben doorgebracht, beide aan het werk aan onze scripties. Deze scriptie voor is mij een afsluiting van een periode met veel ontwikkelingen op zowel persoonlijk als professioneel vlak.

Ten slotte wil ik deze scriptie opdragen aan degene zonder wie dit nooit mogelijk was geweest, maar die helaas niet meer mee mag maken dat ik deze studie afrond, mijn vader Jan Verkoeyen († 17-05-2010).

Den Haag / Venlo, 02 augustus 2010

John Verkoeyen

Inhoudsopgave

VOORWOORD	3
INHOUDSOPGAVE	5
SAMENVATTING	9
HOOFDSTUK 1: ONDERZOEKSOPZET	15
1.1. AANLEIDING	15
1.2. PROBLEEMSTELLING	16
1.3. ONDERZOEKSVRAAG / DOELSTELLING / ONDERZOEKSVRAGEN	17
1.4. AFBAKENING	17
1.5. ONDERZOEKSOPZET EN PLAN VAN AANPAK	18
1.6. LEESWIJZER	20
HOOFDSTUK 2: SPORT IN DE STEDELIJKE CONTEXT	23
2.1. INLEIDING	23
2.2. DE ONTWIKKELING VAN SPORT EN DE SPORTVOORZIENINGEN IN NEDERLAND.	23
2.3. SPORT IN DE HUIDIGE MAATSCHAPPIJ	25
2.4. CONCLUSIE	28
HOOFDSTUK 3: DE INHOUDELIJKE VERKENNING VAN SPORT	31
3.1. INLEIDING	31
3.2. DE VERSCHILLENDE TYPEN SPORTEN	31
3.3. KENMERKEN VAN SPORT	32
3.4. DE SPORTVOORZIENINGEN	33
3.5. SPORT IN DE STAD	34
3.6. HET SOCIALE EFFECT VAN SPORT OP DE WIJK	36
3.7. CONCLUSIE	39
HOOFDSTUK 4: DE MIDDELEN	41
4.1. INLEIDING	41
4.2. DE VERSCHILLENDE SOORTEN MIDDELEN	41
4.3. DE KOSTEN	42
4.4. DE OPBRENGSTEN	43
4.4.1. Verkoopwaarde.....	43
4.4.2. Waardecreatie.....	45
4.5. DE BALANS TUSSEN KOSTEN EN OPBRENGSTEN.....	47
4.6. BRANDING EN MARKETING	49
4.7. CONCLUSIE	50

HOOFDSTUK 5: DE BETROKKENEN	51
5.1. INLEIDING	51
5.2. HET CREËREN VAN EEN SYSTEEMSPRONG IN HET PROCES	51
5.3. RIJKSOVERHEID	53
5.4. DE GEMEENTE.....	53
5.5. DE WONINGCORPORATIES	55
5.6. DE PROJECTONTWIKKELAAR.....	55
5.7. DE BELEGGER	56
5.8. DE GEBRUIKER.....	56
5.9. HET ANALYSEREN VAN DE BELANGEN	57
5.10. CONCLUSIE	58
HOOFDSTUK 6: THEORIEVORMING	59
6.1. INLEIDING	59
6.2. HET CATEGORISEREN VAN WIJKEN.....	59
6.2.1. <i>Categorie A: Geen voorzieningen</i>	60
6.2.2. <i>Categorie B: De basis wijk</i>	60
6.2.3. <i>Categorie C: De gezonde wijk / gewilde wijk</i>	61
6.2.4. <i>Categorie D: De thematische sportwijk</i>	61
6.3. DE EFFECTEN PER WIJKCATEGORIE	62
6.4. DE BELANGEN PER WIJKCATEGORIE.....	64
6.5. THEORIEVORMING.	66
6.6. CONCLUSIES	67
7. EEN EERSTE TOETS VAN DE THEORIE.....	69
7.1. INLEIDING	69
7.2. PARK ROZENDAAL.....	69
7.2.1. <i>Beschrijving case</i>	69
7.2.2. <i>De verschillende betrokken partijen</i>	72
7.2.3. <i>De sportvoorzieningen in de wijk</i>	73
7.2.4. <i>De sociale en financiële effecten in Park Rozendaal</i>	73
7.2.5. <i>Categorisering van de wijk Park Rozendaal op basis van de gevormde theorie.</i>	75
7.2.6. <i>Subconclusie op basis van case Park Rozendaal</i>	76
7.3 EXPERT INTERVIEWS.....	76
7.3.1. <i>Sociale effecten</i>	77
7.3.2. <i>Financiële effecten</i>	79
7.3.3. <i>Subconclusie</i>	81
7.4. CONCLUSIES	82

8. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	83
8.1. INLEIDING	83
8.2. DEELCONCLUSIES	83
8.2.1. <i>De ontwikkeling van sport</i>	83
8.2.2. <i>Verschillende soorten sport en de kenmerken</i>	83
8.2.3. <i>De belangen van de verschillende betrokkenen</i>	85
8.2.4. <i>De verhouding publiek en privaat</i>	85
8.3. DE VERANKERING IN HET PROCES VAN GEBIEDSONTWIKKELING	86
8.4. AANBEVELINGEN	88
LITERATUURLIJST	91

Samenvatting

Aanleiding

De woningmarkt heeft de laatste jaren behoorlijk veel ontwikkelingen doorgemaakt. Enerzijds zijn er maatschappelijke ontwikkelingen die veel invloed hebben gehad op de kwalitatieve vraag, zoals onder andere de veranderende demografie, de multiculturele samenleving, de aandacht voor consumentgericht bouwen en met name de laatste jaren de aandacht voor milieu en het daarmee samenhangende thema duurzaamheid. Anderzijds is de concurrentie tussen verschillende woongebieden aanzienlijk toegenomen door de toename van de mobiliteit van mensen. De kredietcrisis die zich eind 2008 begon te manifesteren heeft bovendien een desastreuze werking gehad op de kwantitatieve vraag naar woningen. De vraag zakte hierdoor naar een historisch dieptepunt. Door deze veranderende vraag is onder andere de kwaliteit van de woonomgeving steeds belangrijker geworden voor de aantrekkingskracht van een woonwijk.

De woonomgeving bestaat uit veel verschillende locatieaspecten. Eén van de vele locatieaspecten is de aanwezigheid van sportvoorzieningen in de wijk. In dit onderzoek wordt specifiek ingegaan op de invloed van sportvoorzieningen op het succes van een wijk. Sport is bij uitstek een middel om de sociale cohesie in een wijk te bevorderen. Sportvoorzieningen in de wijk kunnen er bovendien aan bijdragen dat mensen in beweging blijven. Voldoende beweging voor mensen is cruciaal voor een goede gezondheid. Ook gezondheid is een thema dat sinds enkele jaren veel aandacht krijgt, zowel maatschappelijk als politiek. Het stimuleren van beweging in de wijk blijft helaas een overheidsbezigheid en wordt vrijwel alleen gestimuleerd door het beschikbaar stellen van subsidies en overheidsinvesteringen. Dit vormt de aanleiding om te onderzoeken hoe bij nieuwe gebiedsontwikkelingen (specifiek woonwijkontwikkelingen), sportvoorzieningen verankerd kunnen worden in het ontwikkelingstraject om zo gebruik te maken van de positieve effecten van sportvoorzieningen op de wijk.

De ontwikkeling van sport

Wanneer wordt gekeken naar de ontwikkeling van sport en van sportvoorzieningen in de maatschappij en in Nederland is te zien dat er een enorme toename is geweest van de deelname van mensen aan sport. Dit is vooral te danken aan de toename van vrije tijd. Tevens is er een sterke ontwikkeling te zien ten aanzien van de aandacht voor beweging en gezondheid. Verder valt op dat de rol van de overheid bij de stimulering van sport, bij de aanleg van sportvoorzieningen en bij gebiedsontwikkeling erg wisselend is geweest. Te zien is dat de rol van de overheid bij sport en sportvoorzieningen vaak te koppelen is aan de economische conjuncturele ontwikkelingen. Wanneer de trends en ontwikkelingen in een trendlijn worden doorgezet naar de komende jaren, dan lijkt het er op dat de deelname van mensen aan sport en de overheidsaandacht voor sport alleen maar verder toe zullen nemen.

Kenmerken van sport

Er zijn vele verschillende soorten sport te onderscheiden. In het kader van dit onderzoek is er voor gekozen om niet te kijken naar de vele verschillende sportsoorten, maar zijn de verschillende sporten onderscheiden aan de hand van de kenmerken waaraan iedere sport te herkennen is. Bij de keuze voor sportvoorzieningen binnen gebiedsontwikkeling kunnen de betrokkenen een sportprofiel kiezen aan de hand van deze kenmerken, waarbij wordt gekeken naar de gewenste effecten en de kenmerken van de sport en bijhorende sportvoorziening. Vervolgens kan worden gekeken welke sporten aan dat gekozen profiel voldoen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste kenmerken die kunnen helpen bij het opstellen van een sportprofiel.

De verschillende kenmerken van sport	
Team	Individu
Georganiseerd	Ongeorganiseerd
Behendigheid	Geen behendigheid
Intensief	Extensief
Inclusief*	Exclusief*
Massa	Niche

Naast de verschillende kenmerken van sport hebben ook de sportvoorzieningen een aantal kenmerken.

De verschillende kenmerken van sportvoorzieningen	
Lage aanvangsinvestering	Hoge aanvangsinvestering
Lage onderhoudslasten	Hoge onderhoudslasten
Lage beheerkosten	Hoge beheerkosten
Monofunctioneel	Multifunctioneel

De effecten van sport

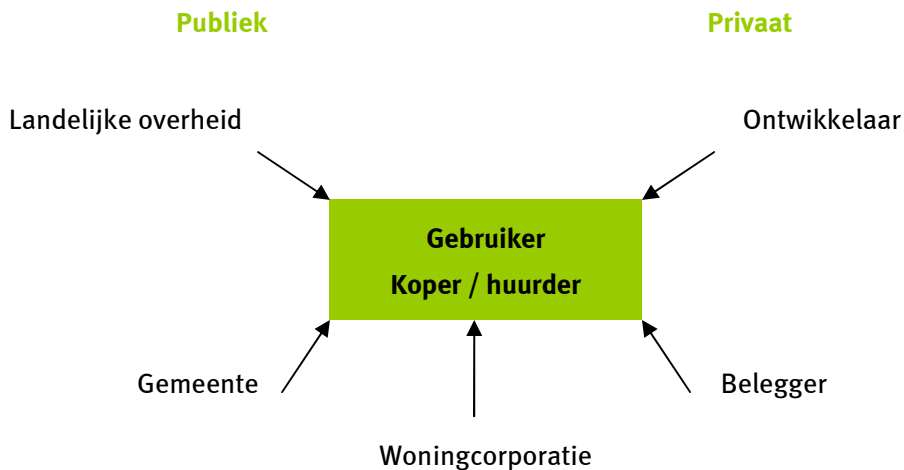
De effecten van sport en sportvoorzieningen op de wijk kunnen worden onderscheiden in financiële en sociale effecten. Ook binnen deze 2 hoofdgroepen is weer een aantal categorieën te onderscheiden. In de onderstaande tabel zijn deze verschillende categorieën weergegeven:

Financieel
Investering
Korte termijn verkoop
Lange termijn verkoop
Verhuur
Onderhoud / beheer
Sociaal
Gezond
Toegankelijk
Relationeel
Woonkwaliteit

Naar effecten van sportvoorzieningen op de wijk zijn er meerdere onderzoeken uitgevoerd die verschillende positieve effecten hebben aangetoond van sportvoorzieningen op de wijk. Zo wordt erkend dat sport en sportvoorzieningen bijdragen aan de binding met de wijk, de sociale cohesie en het betrekken van bewoners bij hun omgeving. Bovendien hebben ze positieve invloed op de beweging van de bewoners en de daarmee samenhangende gezondheid van de bewoners. Daarnaast heeft onderzoek uitgewezen dat een goede sociale cohesie een relatie heeft met de waarde van de woningen in de wijk en dat sportvelden een positief effect hebben op de WOZ-waarde in de omliggende wijk. Daarmee lijkt te kunnen worden geconcludeerd dat sportvoorzieningen zowel een positief sociaal effect als een positief financieel effect hebben. Helaas is er geen algemene rekenmethode voor de kwantificering van de effecten van iedere sportvoorziening aangezien iedere situatie weer projectspecifiek en uniek is.

De betrokken partijen en hun belangen

Om sportvoorzieningen te kunnen verankeren in het proces van gebiedsontwikkeling is het van belang om inzicht te hebben in de verschillende partijen die bij dit proces betrokken zijn. Bij de ontwikkeling van een woonwijk zijn meerdere partijen betrokken, namelijk:



Figuur 0.1: De betrokken partijen bij een wijkontwikkeling

De belangen van deze partijen zijn op hoofdlijnen in 2 categorieën te verdelen. Enerzijds de sociale belangen (o.a. beweging, gezondheid), hoofdzakelijk van belang voor de publieke partijen en anderzijds de financiële belangen (kosten en opbrengsten), in hoofdzaak van belang voor de private partijen en in mindere mate van de publieke partijen.

Ten aanzien van de belangen van de verschillende partijen is er een verschil tussen publieke partijen enerzijds en private partijen anderzijds. Het onderstaande schema geeft dit weer.

Publiek	Privaat
Inclusief	Exclusief
Brede sportvoorzieningen	Specifieke sportvoorzieningen
Gezonde wijk / gewilde wijk	Sport voor het imago : thematisering

Voor publieke partijen zijn sportvoorzieningen vooral interessant wanneer deze bijdragen aan het behalen van de maatschappelijke doelstellingen. De sociale effecten van de sportvoorzieningen zijn hierbij van belang. Dit betekent dat de sportvoorzieningen bedoeld moeten zijn voor een brede doelgroep van bewoners in verschillende leeftijdscategorieën en in verschillende inkomensklassen. Private partijen daarentegen zien kansen in sportvoorzieningen wanneer deze bijdragen aan hun financiële belangen. Hiervoor moeten de sportvoorzieningen exclusief zijn, bij kunnen dragen aan het imago van de wijk, waardoor een uniek product ontstaat waar de bewoners het gevoel hebben te wonen tussen “ons soort mensen”.

De theorievorming

Bij de ontwikkeling van een woonwijk kan onderscheid worden gemaakt tussen 4 verschillende soorten wijken. Dit onderscheid wordt gemaakt op basis van de rol van sport in de wijk. Deze 4 wijksoorten zijn de volgende:

A: geen sportvoorzieningen;

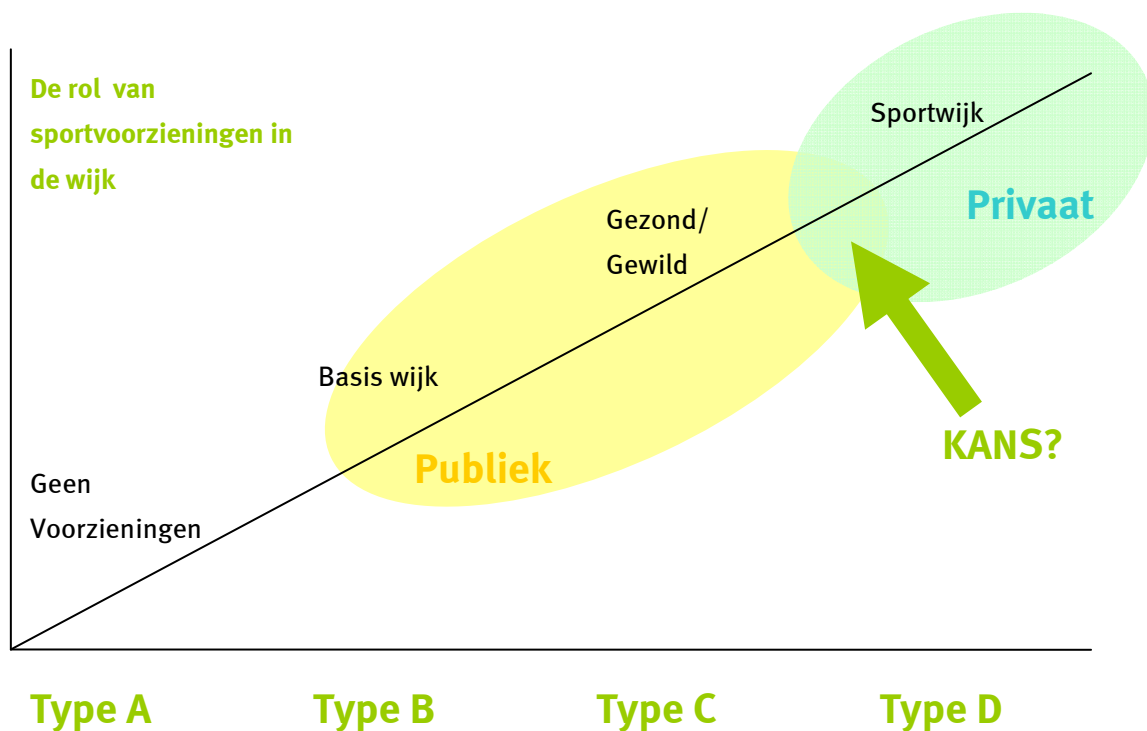
B: een basis hoeveelheid sportvoorzieningen (basiswijk);

C: een gemengd, breed scala aan sportvoorzieningen (gezonde / gewilde wijk);

D: een specifiek aan de doelgroep aangepaste hoeveelheid sportvoorzieningen (de sportwijk).

Wanneer vervolgens wordt gekeken naar de effecten die sportvoorzieningen hebben op elk van deze wijken dan blijkt dat de sociale effecten met name groot zijn bij de gezonde / gewilde wijk, doordat deze wijken voor iedereen bedoeld zijn. De financiële effecten zijn met name groot bij de sportwijk aangezien deze wijken exclusief zijn. Gekoppeld aan de belangen van de verschillende partijen leidt dit tot het beeld dat publieke partijen belang hebben bij de gezonde / gewilde wijk en de private partijen belang hebben bij de sportwijk.

Wanneer dit grafisch wordt weergegeven leidt dit tot het onderstaande conceptuele model.



Figuur 0.2: Conceptueel model

Iedere partij kan natuurlijk vanuit haar eigen belang een woonwijkontwikkeling inzetten, waarbij publieke partijen een gezonde / gewilde wijk proberen te ontwikkelen en private partijen een sportwijk. In de praktijk komen zuiver publieke ontwikkelingen en zuiver private ontwikkelingen nog maar weinig voor. Het merendeel van de huidige gebiedsontwikkelingen betreft een vorm van publiek-private samenwerking. Zowel de publieke als de private partijen zullen hierbij rekening

moeten houden met elkaars belangen. In het bovenstaande model is te zien waar bij publiek-private samenwerking de kans ligt voor sportvoorzieningen in de wijkontwikkeling, namelijk op de overlap van de wijken van type C en type D, tussen publiek en privaat. Hier is immers sprake van een overlap van belangen. Op dat punt is de kans het grootst dat partijen daadwerkelijk gezamenlijk zullen streven naar sportvoorzieningen in de wijk. Dit kan in de praktijk verschillende soorten wijken opleveren. Op dit snijvlak kunnen bijvoorbeeld wijken ontstaan met sportvoorzieningen die volledig zijn toegespitst op de aanwezige doelgroep, maar waarbij geen groepen bewoners worden uitgesloten. Een voorbeeld is een voetbalwijk met een mix van alle prijsklassen en leeftijden die allemaal affiniteit met voetbal hebben, maar er kan ook een wijk ontstaan met algemene sportvoorzieningen waarbij slechts een specifieke doelgroep aanwezig is bijvoorbeeld door de homogene prijsstelling. De optimale samenstelling van sportvoorzieningen in de wijk is afhankelijk van de uitgangspunten bij ieder project en de doelstellingen van elk van de betrokken actoren. Met betrekking tot het proces is het een voorwaarde dat de verschillende partijen in een transparant en flexibel planontwikkelingsproces dit snijvlak opzoeken.

Een andere voorwaarde voor het succes van de sportvoorzieningen in een nieuw te ontwikkelen woonwijk is, dat partijen in een transparant en flexibel proces op zoek gaan naar een wijkconcept met sportvoorzieningen, waarbij de belangen van elk van de partijen worden behartigd en dat passend is bij de gekozen doelgroep en het gezamenlijk geformuleerd ambitieniveau.

Hoofdstuk 1: Onderzoeksopzet

1.1. Aanleiding

"Het is denkbaar dat bij het aanbod van overeenkomstige woningen in verschillende gebieden, de locatiekwaliteiten steeds vaker de doorslag geven in de keuze van bewoners" (Van 't Verlaat, marktgerichte productontwikkelingen, 2009). Dit citaat geeft in één zin de aanleiding van deze scriptie weer.

De woningmarkt heeft de laatste jaren behoorlijk veel ontwikkelingen doorgemaakt. Enerzijds zijn er maatschappelijke ontwikkelingen die veel invloed hebben gehad op de kwalitatieve vraag, zoals onder andere de veranderende demografie, de multiculturele samenleving, de aandacht voor consumentgericht bouwen en de laatste jaren met name de aandacht voor milieu en het daarmee samenhangende thema duurzaamheid. Anderzijds is de concurrentie tussen verschillende woongebieden aanzienlijk toegenomen door de toename van de mobiliteit. Potentiële kopers kijken verder dan hun eigen stad, waardoor ook woonwijken in verschillende steden en regio's met elkaar concurreren.

De bovengenoemde ontwikkelingen hebben reeds enkele jaren invloed op de kwalitatieve vraag naar woningen. Maar de kredietcrisis die zich eind 2008 begon te manifesteren heeft bovendien een desastreuze werking gehad op de kwantitatieve vraag naar woningen. De vraag zakte hierdoor naar een historisch dieptepunt. Dit geeft des te meer de urgentie weer om bij de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk in te zetten op het onderscheidend vermogen van de nieuwe wijk. Daarom is met name ook de kwaliteit van de woonomgeving (of zoals in bovengenoemd citaat de locatiekwaliteiten) uitermate belangrijk om een woongebied concurrerend te maken ten opzichte van andere woongebieden.

De woonomgeving bestaat uit veel verschillende locatieaspecten. Eén van de vele locatieaspecten is de aanwezigheid van sportvoorzieningen in de wijk. In dit onderzoek zal specifiek in worden gegaan op de invloed van sportvoorzieningen op het succes van een wijk. Sport is natuurlijk bij uitstek een middel om de sociale cohesie in een wijk te bevorderen. Het volgende citaat geeft dit weer: "elkaar ontmoeten, respecteren en met elkaar samenwerken, sport is hét bindmiddel bij uitstek", (G. Lammens en R. Luiten, 2009). Sportvoorzieningen in de wijk kunnen er bovendien aan bijdragen dat mensen in beweging blijven. Voldoende beweging voor mensen is cruciaal voor een goede gezondheid. Ook gezondheid is een thema dat reeds enkele jaren veel aandacht krijgt, zowel maatschappelijk als politiek. Vanuit de overheid zijn er dan ook al talloze onderzoeken verricht naar beweging, het stimuleren van beweging en beweegvriendelijke wijken. Bij deze onderzoeken wordt er onvoldoende gekeken naar de toepassing van de resultaten in de praktijk en wordt er niet gekeken op

welke manier ook de private partijen hierbij aan kunnen haken. Het is daarom maatschappelijk relevant dat het stimuleren van beweging in de wijk niet alleen een overheidsbezigheid blijft en alleen wordt gestimuleerd door het beschikbaar stellen van subsidies en overheidsinvesteringen.

Daarentegen is juist te zien dat de meeste sportvoorzieningen de laatste decennia juist uit de wijken zijn verplaatst naar een anonieme plek aan de rand van de stad. In de ruimtelijk ordening is de sport vooral volgend en vaak een speelbal die naar de overhoeken en randen wordt getrapt (Hoekman, 2009). Dit geeft de aanleiding om te onderzoeken of niet juist bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en dan specifiek woonwijkontwikkelingen, sportvoorzieningen verankerd moeten worden in het ontwikkelingstraject omdat ze mogelijk bij kunnen dragen aan de sociale cohesie in de wijk en tevens financieel een bijdrage zouden kunnen leveren .

1.2. Probleemstelling

Gezien de vele maatschappelijke ontwikkelingen en vele marktontwikkelingen is er concurrentie tussen verschillende wijken. Woonproducten moeten zich onderscheiden van het concurrerend aanbod om daarmee bij de eerste verkoop en verhuur, kopers respectievelijk huurders aan te kunnen trekken.

Sportvoorzieningen zijn de laatste jaren verdwenen uit de woonwijken terwijl deze voorzieningen juist een locatiekwaliteit zijn die mogelijk bij zou kunnen dragen aan het succes van een wijk. Sportvoorzieningen kunnen namelijk zorgen voor sociale binding, maar ook voor het in beweging houden van de bewoners.

Voor ontwikkelaars zouden wijkgebonden sportvoorzieningen bij kunnen dragen aan het onderscheidende karakter van een wijk. Deze sportvoorzieningen kunnen daarmee worden ingezet voor de branding en kunnen daardoor bijdragen aan het commerciële succes van de wijk (korte termijn).

Zowel voor beleggers / kopers als voor overheden zouden wijkgebonden sportvoorzieningen bij kunnen dragen om de wijk op lange termijn onderscheidend en aantrekkelijk te houden en daarmee een bijdrage kunnen leveren aan zowel het commerciële succes als ook het sociale en functionele succes van de wijk (lange termijn).

1.3. Onderzoeksvraag / Doelstelling / Onderzoeksvragen

Bovenstaande aanleiding en probleemstelling leiden gezamenlijk tot de volgende onderzoeksvraag, doelstelling en onderzoeksvragen:

Centrale onderzoeksvraag:

- Hoe kunnen wijkgebonden sportvoorzieningen worden verankerd in het proces van gebiedsontwikkeling?

De doelstelling van dit onderzoek is de volgende:

- Inzicht verschaffen aan partijen die betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling in effecten van wijkgebonden sportvoorzieningen op een woonwijk, om daarmee de aandacht voor wijkgebonden sportvoorzieningen te verankeren in het proces van gebiedsontwikkeling.

Deze doelstelling en onderzoeksvraag leiden tot de volgende deelvragen per hoofdthema:

Sportvoorzieningen:

- Welke verschillende wijkgebonden sportvoorzieningen zijn er?
- Welke trends zijn er te onderscheiden ten aanzien van sportvoorzieningen?
- Welk effecten hebben sportvoorzieningen op een woonwijk?

Actoren en Belangen:

- Welke partijen zijn er betrokken bij gebiedsontwikkeling?
- Wat zijn de belangen van de verschillende partijen bij gebiedsontwikkeling?
- Zijn er gedeelde belangen van de verschillende partijen?

Verankering in proces:

- Aan welke voorwaarden moet er worden voldaan om het voor partijen interessant te maken om te investeren in sportvoorzieningen bij een gebiedsontwikkeling?

1.4. Afbakening

In dit onderzoek zal in worden gegaan op wijkgebonden sportvoorzieningen wat betekent dat deze sportvoorzieningen bij aanvang zijn bedoeld voor de gebruikers van de wijk. Dit kunnen zowel commerciële als niet-commerciële sportvoorzieningen zijn.

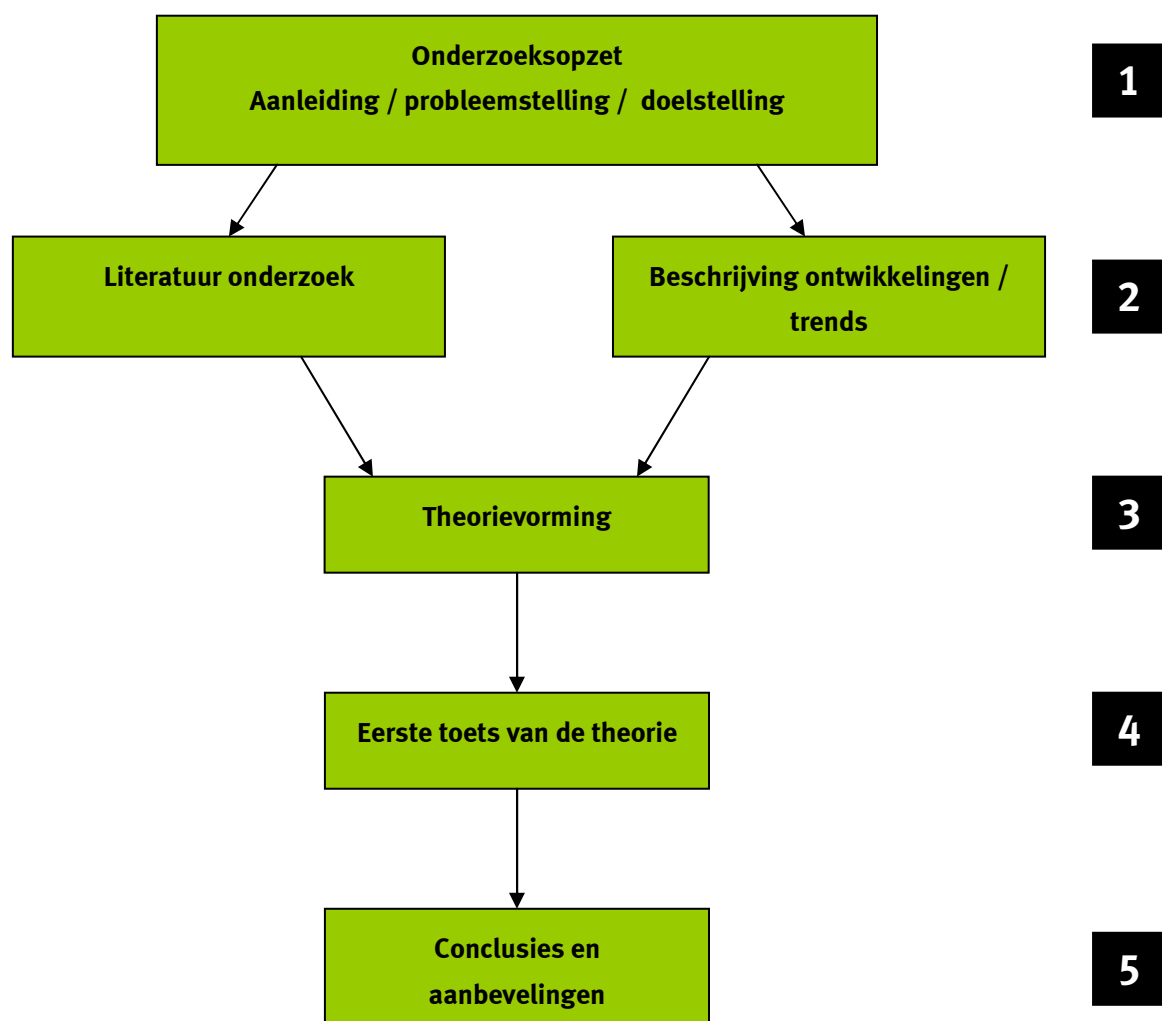
Dit onderzoek is gericht op een woonwijkontwikkeling. Met een woonwijk wordt hierin bedoeld een gedeelte van de stad met als hoofdfunctie woningbouw en dat duidelijk is te onderscheiden. Hierbij valt te denken aan een omvang van circa 100 tot en met 1000 woningen.

Voor dit onderzoek wordt gekeken naar de effecten van sportvoorzieningen zowel op korte als op lange termijn. Dit zijn de effecten vanaf de ontwikkeling tot en met de volledige langdurige ingebruikname.

Tevens zal in dit onderzoek alleen worden gekeken naar nieuwbouwwontwikkelingen. Dit betekent dat deze wijken nog geen historie hebben, nog geen imago en nog geen problematiek. Tevens liggen in dit stadium alle mogelijkheden nog open voor de invulling van de wijk, zonder enige beperking.

In dit onderzoek zal worden gekeken naar de actoren die in het algemeen bij iedere wijkontwikkeling betrokken zijn. De actoren zullen worden beperkt tot de publieke partijen, namelijk de overheid (landelijk en gemeente), semi publiek, namelijk de woningcorporatie en private partijen, namelijk ontwikkelaar en belegger. Een bijzondere rol hierin speelt de gebruiker. Bij een wijkontwikkeling kunnen er natuurlijk meer partijen actief zijn die specifiek betrokken zijn bij een project, maar deze worden in het kader van dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

1.5. Onderzoeksopzet en plan van aanpak



Figuur 1.1: Plan van aanpak

Beschrijving Plan van Aanpak

In voorgaand diagram is het plan van aanpak van het onderzoek beschreven. De achtereenvolgende fasen zullen kort worden toegelicht.

Fase 1: in de eerste fase is de aanleiding van het onderzoek uitgewerkt en zijn de probleemstelling, doelstelling, de onderzoeksvragen en de afkadering geformuleerd.

Fase 2: vooronderzoek

Naar aanleiding van de reeds geformuleerde uitgangspunten zal een explorerend onderzoek worden gedaan naar de theoretische achtergrond van sportvoorzieningen binnen het proces van gebiedsontwikkeling. Tevens zullen in deze fase de verschillende trends en ontwikkelingen worden beschreven die invloed hebben op sport en de sportdeelname. In deze fase zal ook duidelijk de praktische link worden gelegd met sport en de stad en het functioneren van sport in de stad en de wijk. Voor de indeling van de hoofdstukken zal gebruik worden gemaakt van de 4 aspecten van stedelijke gebiedsontwikkeling. Van het Verlaat (2008) beschrijft het proces van stedelijke gebiedsontwikkeling aan de hand van onderstaand figuur.



Figuur 1.2: Het proces van SGO (Van het Verlaat, 2008)

In deze figuur wordt onderscheid gemaakt tussen context, middelen, actoren en inhoud. Deze 4 onderwerpen zullen in het onderzoek worden behandeld waarbij een link zal worden gelegd tussen sportvoorzieningen binnen het kader van deze 4 aspecten van gebiedsontwikkeling.

Fase 3: Theorievorming

Op basis van verzamelde theorie ten aanzien van sport en ten aanzien van gebiedsontwikkelingen, met daaraan gekoppeld de ontwikkelingen ten aanzien van deze beide thema's zal een theorie worden gevormd over wijkgebonden sportvoorzieningen en de verankering van deze sportvoorzieningen in het proces van gebiedsontwikkeling. Deze theorie komt tot stand door de verzamelde gegevens van sport, gebiedsontwikkeling en de trends en ontwikkelingen met elkaar te confronteren. Uit deze confrontatie volgen dan de mogelijkheden (kansen) die de koppeling van deze biedt.

Fase 4: Preliminary analysis van de theorie

De theorie zoals deze in de derde fase is geformuleerd zal op basis van de beschrijving van een case aan eerste toets worden onderworpen. De case die hiervoor gebruikt zal worden is de case Oud-Leusen. Deze case is reeds 40 jaar oud, maar geeft daardoor juist een volledig inzicht in de gehele levensduur van een wijk (van ontwikkeling tot langdurige beheer en exploitatie). In dit geval zal dan ook worden onderzocht hoe en waarom de sportvoorzieningen in deze wijk wel verankerd zijn in het ontwikkelingsproces en zal eerder gevormde theorie worden getoetst op basis van deze case.

Ter uitbreiding van deze eerste toets van de theorie zullen tevens expert interviews worden gehouden waarbij de mening wordt gevraagd van enkele experts ten aanzien van sportvoorzieningen in de wijk. Specifiek zal bij de interviews worden gevraagd naar de effecten van sportvoorzieningen op de wijk en naar de visie die elk van deze partijen heeft ten aanzien van wijkgebonden sportvoorzieningen. Deze meningen van de experts worden tevens geplaatst binnen de in stap 3 gevormde theorie.

Fase 5: conclusies en aanbevelingen

Naar aanleiding van gehele voorgaande onderzoek zullen conclusies worden getrokken over de verankering van sportvoorzieningen in een wijkontwikkelingen, de mogelijke kansen en de aanbevelingen voor vervolgonderzoek.

1.6. Leeswijzer

In deze leeswijzer zal kort de opbouw van dit onderzoek worden weergegeven. Zoals reeds gemeld in het plan van aanpak zal voor de indeling gebruik worden gemaakt van de verschillende aspecten van gebiedsontwikkeling zoals die door Van 't Verlaat zijn onderscheiden. Dit is dan weer terug te vinden in de hoofdstukindeling.

Context (hoofdstuk 2)

Het geheel van alles wat zich in de omgeving bevindt en wat daar plaats vindt zal in dit hoofdstuk aan bod komen. Hierbij valt te denken aan algemene trends, ontwikkelingen in de omgeving, concurrerend aanbod, maar ook de wet- en regelgeving. Dus eigenlijk alles wat er buiten de eigen omgeving gebeurt.

Inhoud (hoofdstuk 3):

In dit hoofdstuk zal in worden gegaan op de inhoud, namelijk de daadwerkelijk vormgeving en het programma. Dit gaat dus er in op het daadwerkelijk eindproduct.

Middelen (hoofdstuk 4):

Hierin komen de financiën aan bod. Enerzijds wordt hierbij verschil gemaakt tussen de daadwerkelijke kosten en opbrengsten en anderzijds wordt aandacht besteedt aan de partijen die de kosten moeten betalen en de partijen die de opbrengsten ontvangen.

Actoren (hoofdstuk 5):

Het geheel van partijen dat betrokken is komt in hoofdstuk 4 aan de orde. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen partijen die direct betrokken zijn en partijen die slechts zijdelings betrokken zijn. Tevens wordt hierbij gekeken naar de voor- en de tegenstanders en is een goede analyse van de actoren cruciaal bij het doorlopen van het proces van stedelijke gebiedsontwikkeling.

Na dit theoretische gedeelte zal in hoofdstuk 6 een koppeling worden gelegd tussen de verschillende theorieën om te kunnen komen tot nieuwe theorievorming. De in hoofdstuk 6 geformuleerde theorie wordt aan de hand van een eerste toets in hoofdstuk 7 geconfronteerd met een case en expert interviews. Uiteindelijk zal dit alles leiden tot de conclusies en aanbevelingen in hoofdstuk 8.

Hoofdstuk 2: Sport in de stedelijke context

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de achtergrond van sport en sportvoorzieningen in het kader van de stedelijke ontwikkeling. In de eerste paragraaf zal daarom een korte uiteenzetting worden gegeven van de historie van de sport. Hierdoor ontstaat een beeld over hoe de ontwikkeling van sport en sportvoorzieningen heeft plaatsgevonden. Vervolgens wordt gekeken welke huidige maatschappelijke trends zijn te onderscheiden en welke invloed deze trends hebben op de ontwikkeling van sport in Nederland. Uiteindelijk wordt onderzocht of aan de hand van de eerder beschreven historische ontwikkelingen en trends, een voorspelling kan worden gedaan over de ontwikkelingen van sport en sportvoorzieningen in de nabije toekomst.

2.2. De ontwikkeling van sport en de sportvoorzieningen in Nederland.

De moderne geschiedenis van de sport en de maatschappij zal in deze paragraaf worden beschreven aan de hand van een aantal verschillende fasen, die in de sporthistorie zijn te onderscheiden.

Sport tot de tweede wereldoorlog:

Wanneer we sport zien als een gereguleerde en wedstrijdgerichte vorm van lichaamsbeweging dan is dit een Engelse uitvinding die in de tweede helft van de negentiende eeuw komt overwaaien naar Nederland (Van Bottenburg, 1994). In aanvank is sport als sociale en maatschappelijke activiteit begonnen. Hierbij was sport met name bedoeld voor de elite die zich in hun vrije tijd amuseerden met sport en spel. Sport was dus niet bedoeld voor de overige bevolkingsgroepen die hier geen tijd voor hadden. Bij deze eerste vormen van sport valt te denken aan sporten als tafeltennis, badminton en rugby. In Engeland werd sport gekoppeld aan het schoolsysteem. Veel sporten zijn ontstaan op de (kost-) scholen, waar aandacht was voor beweging en spel. Er kon een koppeling worden gelegd tussen sportvoorzieningen en de aanwezigheid van scholen.

Rond 1900 waren er in Nederland ongeveer 30.000 georganiseerde sportbeoefenaars die meestal gebruik maakten van bestaande parken, meren en kanalen (Mol, 2008). In Nederland was in tegenstelling tot in Engeland geen koppeling te leggen tussen scholen en sport. De koppeling tussen sport en het schoolsysteem kwam pas later overwaaien vanuit Scandinavië en Duitsland waar gymnastiek een onderdeel was van de scholing (Van der Poel, 2001).

Vanaf 1919 groeide ook in Nederland, als gevolg van de invoering van de 8-urige werkdag de aandacht voor sport. Mensen kregen meer vrije tijd en zochten een manier om deze vrije tijd in te vullen. In eerste instantie werd sport met name gezien vanuit het wedstrijdelement en minder vanuit de sociale context. Er begon geleidelijk wel aandacht te ontstaan voor sport als bewegingsvorm. De eerste sportverenigingen werden in deze tijd opgericht. Door de groei van sport werd ook de vraag naar sportaccommodaties gestimuleerd. De gemeentes begonnen hierin te voorzien, vaak als werkverschaffingsproject of met het oog op hygiëne en volksgezondheid. Echter dit bleef vaak beperkt tot de volkssporten zoals voetbal en zwemmen. Deze sporten waren erg populair en dan met name bij lagere inkomensgroepen. Duidelijk was dat de kosten van deze voorzieningen niet gedragen konden worden door de deelnemers (Vos,1998: Mol,1998).

Sport na de tweede wereldoorlog:

Als gevolg van de Tweede Wereldoorlog werden de sportvoorzieningen slecht onderhouden of zelfs vervallen. De sportaccommodaties werden opgeknapt in de vorm van werkverschaffingsprojecten. Echter juist de gebieden met de grootste en de meest dringende behoefte aan sportvelden, namelijk de steden, konden hier niet van profiteren omdat daar weinig werkloze arbeiders aanwezig waren (Pouw, 1999).

De echte opkomst van sport in de stedelijke ontwikkeling vindt plaats in de jaren zestig en zeventig (Hoekman, 2009). Vanuit de gedachte van de verzorgingsstaat verschijnen in deze periode de eerste sportvoorzieningen in de stedelijke context. Ook de vrije zaterdag werd ingevoerd. Hierdoor ontstond er nog meer vrije tijd en mensen gingen verder op zoek naar verschillende soorten van vrijetijdsbesteding. De overheid zag hierbij kansen in sport als een verantwoorde vrijetijdsbesteding die ook populair was bij de lagere sociale klasse. In 1967 werd door het ministerie van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk (dat was opgericht in 1965) een subsidie ingesteld voor overdekte sportaccommodaties. In de periode tussen 1967 en 1970 zijn er vele overdekte zwembaden gebouwd in Nederland. In de wijken die in deze tijd zijn gebouwd, zijn de sportvoorzieningen vaak integraal meegenomen als element in een groene en recreatieve infrastructuur (Hoekman, 2009). Zo langzamerhand kwam er meer aandacht voor sport als een vorm van recreatie. Hierbij werd ook door de overheid onderkend dat de moderne stedelijken recreatie konden gebruiken voor ontspanning.

In de jaren '80 vroeg de overheid zich, als gevolg van de recessie en daaruit volgende noodzakelijke bezuinigingen, af of ze zich nog wel sport moest bezighouden (Beckers & Serail, 1991). De angst was dat door de individualisering de sportverenigingen geen toekomst meer zouden hebben. Tevens ontstonden er meningsverschillen over de overheidsbestedingen in sportvoorzieningen en de vraag of dit wel bij de taken van de overheid zou horen.

In de jaren '90 veranderde dit beeld en kwam sport weer op de agenda van de overheid. Tevens begonnen in deze tijd ook de commercie en de markt sport te ontdekken. Er komt een groeiende interesse voor sport op de televisie en sport als middel als marketingmiddel in de vorm van sponsoring. Tevens uitte deze vercommercialisering zich in de opkomst van commerciële sportvoorzieningen in de vorm van fitnesscentra en klimhallen.

In 1994 wordt er een ministerie voor onder andere sport opgericht, namelijk het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. In 1996 wordt door het ministerie van VWS de nota "Wat sport beweegt" opgesteld. Dit betekent een nieuwe impuls voor sport en het sportbeleid. Het accent ligt hierin op de inzet van sport als middel om doelstellingen te bereiken op het gebied van welzijn, volksgezondheid en sociale samenhang (Hoekman, 2009).

In het nieuwe millennium is als gevolg van de grote woningbouwproductie in met name de uitvoeringsfase van de VINEX en de enorme vraag naar woningen de aandacht verschoven naar de financiële kant. Gemeentes hebben jaren gestuurd op hoge grondopbrengsten. De sportvoorzieningen zijn daardoor vaak verplaatst naar locaties buiten de stad. Bovendien is getracht deze sportvoorzieningen efficiënter in te richten door middel van schaalvergroting en centralisatie. De kleinere sportvoorzieningen en sportverenigingen zijn hierdoor verdwenen uit het straatbeeld.

In de periode van de stadsvernieuwing is te zien geweest dat de overheid met name stuurde op het scheiden van functies en daarmee ook de sportfaciliteiten verplaatste naar locaties buiten de stad of dat de commerciële sportvoorzieningen als fitnesscentra met name werden opgericht op bedrijventerreinen. Gegevens uit de bodemstatistiek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) laten zien, dat in de agglomeraties van de vier grote steden eind jaren negentig een verschuiving heeft plaatsgevonden van het areaal aan openluchtaccommodaties voor de sport. De randgemeenten van de stad kregen meer sportruimte. In de binnensteden, met name in het gebied rond het centrum nam het areaal af. In een aantal middelgrote steden buiten de Randstad deed zich een vergelijkbare ontwikkeling voor. (Knol, de waarde van sportvelden, 2009).

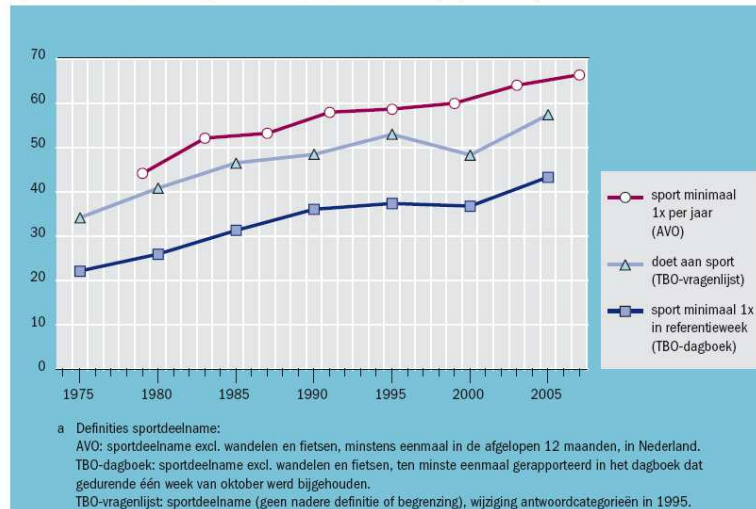
2.3. Sport in de huidige maatschappij

In deze paragraaf wordt verder ingegaan op de huidige stand van zaken omtrent sport, sportvoorzieningen en sportparticipatie. Tevens zijn er door de vele maatschappelijke, sociale en economische ontwikkelingen bepaalde tendensen te onderscheiden en te onderkennen. Ook deze ontwikkelingen en trends zullen in deze paragraaf worden beschreven.

Toename van de sportdeelname

De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor sport en zijn ook steeds meer mensen sport gaan beoefenen (zie onderstaande tabel)

Sportdeelname, bevolking van 18-79 jaar, 1975-2007 (in procenten)



Figuur 2.1: De toename van de sportdeelname (VSG, 2009)

Meer vrije tijd

Zoals reeds eerder gebleken in de historie van de sport is er een directe relatie tussen de beschikbare vrije tijd van mensen en de beoefening van sport. De laatste jaren is de hoeveelheid vrije tijd en de bewustwording voor gezond leven sterk toegenomen. Van de reeds eerder besproken 8-urige werkweek, naar de vrije zaterdag, is de laatste jaren met name een trend te zien dat werktijden flexibeler worden, thuiswerken mogelijk is gemaakt en zie je dat mensen in toenemende mate een 4 daagse werkweek hebben. Daarentegen is men zich er zeker van bewust dat deze vrije tijd op een goede, kwalitatieve manier moet worden ingevuld. Wat dat dan inhoudt is voor ieder individu anders.

Individualisering

Individualisering is een term die de laatste jaren veelvuldig gebruikt wordt als het gaat om de ontwikkelingen in de maatschappij. Oorzaken van de individualisering worden vaak gezocht in de opkomst van nieuwe media, zoals internet, maar ook in de groeiende mobiliteit van mensen. De directe omgeving is daardoor minder belangrijk geworden en de sociale contacten in de directe omgeving zijn afgenomen. Deze ontwikkelingen zijn terug te zien in het feit dat individuele sporten als fitness, golf en hardlopen de laatste jaren in populariteit zijn gegroeid.

Aandacht voor gezondheid

Maatschappelijk is de laatste jaren een trend te ontdekken ten aanzien van gezondheid en gezond leven. Dit is zichtbaar in de toename van de sportdeelname, anderzijds is dit te zien aan de vele tv programma's over gezond eten, diëten, bewegen etc.

Vercommercialisering van sport

Ook in de sportwereld heeft een vercommercialiseringslag plaatsgevonden. Het meest evident is dit te zien bij fitness. In het hele land zijn talloze fitnesscentra opgericht. Commerciële bedrijven zien dus in dat sport ook een middel kan zijn om geld aan te verdienen. Voor de overheid is dit een kans. Voor de exploitatie van sportvoorzieningen wordt in eerste instantie al snel gedacht aan de gemeente als exploitant. Inmiddels wordt sport tevens erkend als een middel om in te zetten voor city marketing.

Technische ontwikkelingen

Zoals in de voorgaande historische beschrijving van sport en de daarbij horende maatschappelijke en stedelijke ontwikkelingen al hebben laten zien, zijn sportvoorzieningen de laatste jaren als gevolg van de stijgende grondprijzen verplaatst naar de randen van de stad. Het positieve effect van de stijgende grondprijzen is geweest dat er creatievere oplossingen zijn bedacht om ook ten aanzien van sport efficiënter om te kunnen gaan met de beperkte ruimte. Een goed voorbeeld hiervan is de opkomst van de kunstgrasvelden. Deze velden hebben minder onderhoud nodig en kunnen het gehele jaar door worden gebruikt. Een ander goed voorbeeld is de recente ontwikkeling van fitness apparatuur die inmiddels ook buiten gebruikt kan worden en meteen hufferproof is.



Figuur 2.2: Fitnessapparatuur voor buiten (bron: www.standing-strong.nl, 2010)

Sportvoorzieningen in achterstandswijken

Inmiddels wordt onderkend dat sport een positieve werking heeft op de sociale cohesie in de wijk. Met name in sociale achterstandswijken is de aandacht voor sport de laatste jaren gegroeid. Er zijn in deze wijken Krajicek Playground en Cruijff Courts gerealiseerd. Helaas maken deze voorbeelden ook duidelijk dat sport met name wordt ingezet voor de aanpak van sociale problematiek in bestaande achterstands wijken en niet om sociale problemen te voorkomen in nieuwbouwwijken.

Aandacht voor sport vanuit de overheid

De laatste jaren besteedt de overheid meer aandacht aan sport. “Sport is goed voor de sociale cohesie, de gezondheid, de economie. Jongeren leren dankzij sport discipline, zelfbeheersing, doorzettingsvermogen en om te gaan met winst en verlies. Ouderen leggen sociale contacten door te sporten en mensen met een beperking krijgen een groter zelfvertrouwen” (Staatssecretaris Bussemaker, 2009). Bovendien staat ook topsport op de overheidsagenda en wil Nederland zich kandidaat stellen voor het organiseren van de Olympische Spelen in 2028. De overheid ziet ook hier de vele voordelen van (zie onderstaand bericht)

Iedereen wint op weg naar 2028, NISB, 2009:

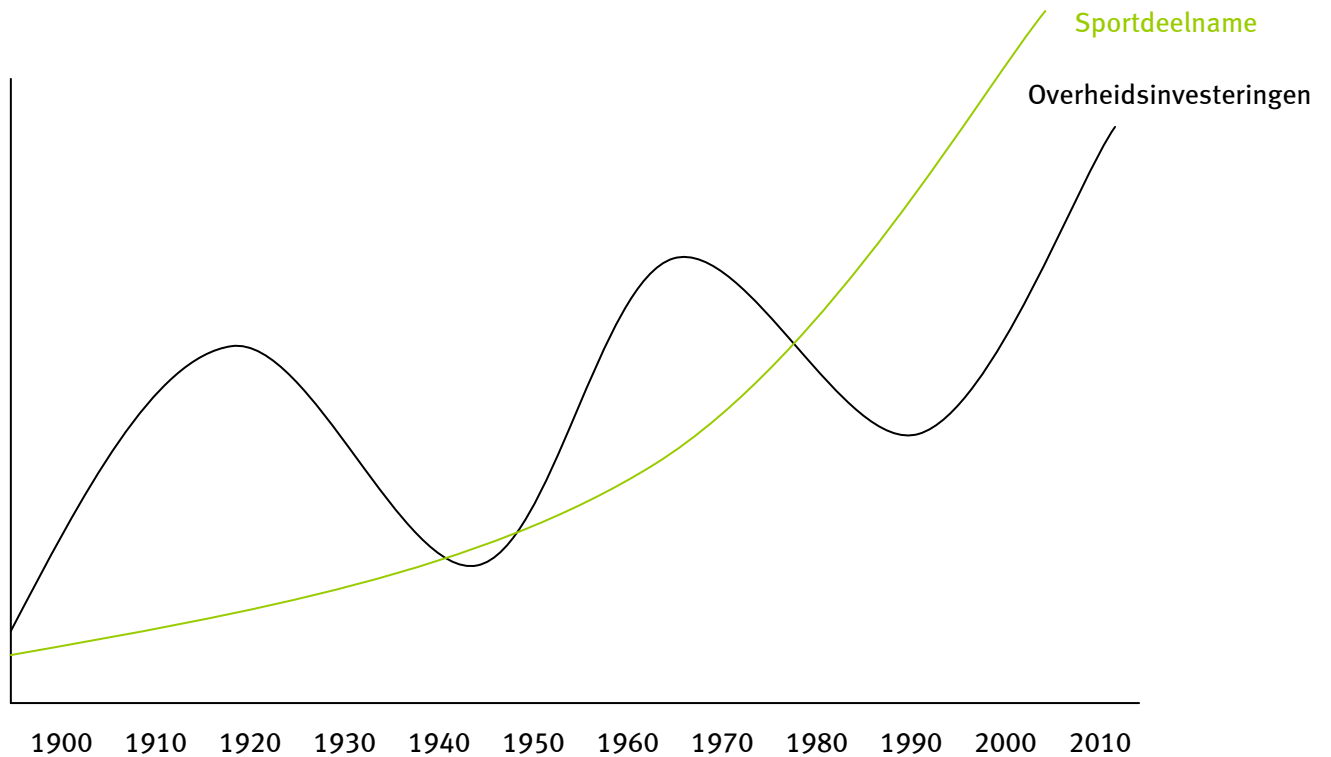
NOC*NSF heeft, in gezamenlijkheid met vele anderen, het Olympisch Plan 2028 opgesteld. De missie van dit plan is om met sport in de volle breedte heel Nederland naar Olympisch niveau te brengen op sociaal-maatschappelijk, economisch, ruimtelijk en welzijnsgebied. Met als mogelijk resultaat Olympische en Paralympische Spelen in 2028 in Nederland. Het kabinet en een aantal partners hebben zich achter het plan geschaard, een alliantie gevormd en gezamenlijk een charter ondertekend. De alliantie opereert onder de naam ‘Olympisch vuur’ en bestaat uit: NOC*NSF, VNO/NCW, MKB Nederland, FNV, Interprovinciaal Overleg, Vereniging Nederlandse Gemeenten, G4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht). Het Olympisch Plan is een aaneenschakeling van samenhangende deelprojecten, gegroepeerd rondom acht ambities:

1. Topsport
2. Breedtesport
3. Sociaal-maatschappelijk
4. Welzijn
5. Economisch
6. Ruimtelijk
7. Evenement
8. Media-aandacht

Het kabinet heeft ten aanzien van het Olympisch Plan 2028 een positief standpunt ingenomen en ondersteunt het genomen initiatief. In hun visie spreken zij over de kansen die het plan biedt om mensen aan de samenleving te laten meedoen: ‘De Nederlandse bevolking in 2028 is fit en vitaal: een actieve en gezonde leefstijl is onder alle lagen van de bevolking ingeburgerd’. Een gezonde leefstijl bevordert de participatie van inwoners en hierbij is sport en bewegen een belangrijke factor. Gelet op de komende vergrijzing en op het alsmaar stijgende overgewicht van de bevolking is een actieve leefstijl zelfs urgent.

2.4. Conclusie

Uit de voorgaande beschrijving van de historische ontwikkelingen en de huidige maatschappelijke ontwikkelingen kan worden geconcludeerd dat sport een gestage groei heeft meegemaakt (een verdubbeling in de periode van 1975 -2005, zie figuur 2.1). Aan deze groei lijkt overigens nog geen eind gekomen. Verder is opvallend dat de rol van de overheid door de jaren heen nogal wisselend is geweest. Bij de eerste ontwikkelingen was de overheid de enige partij die in sport en sportvoorzieningen investeerde. De omvang van de overheidsinvesteringen bleek vaak afhankelijk van met name de economische ontwikkelingen. Wanneer we beide bovenstaande conclusies in één figuur plaatsen geeft dit onderstaand beeld. Dit beeld geeft slechts de trend weer en de ontwikkelingen zijn niet gekwantificeerd.



Figuur 2.3: Trendontwikkeling sportdeelname en overheidsinvesteringen

Wanneer deze trendlijnen worden doorgezet naar de jaren na 2010 lijkt de sportdeelname de komende jaren alleen maar verder zal toenemen (dit zou te verklaren zijn uit de toename van vrije tijd in combinatie met de groeiende aandacht voor gezondheid en beweging). Hierbij moet worden opgemerkt dat de trendlijn door de snelle ontwikkelingen van de laatste decennia exponentieel op lijkt te lopen. Deze lijn is op de langere termijn natuurlijk niet zo door te trekken. Ergens zal er maximum liggen aan de sportdeelname en dan zal deze lijn ook weer afzwakken.

Tevens lijkt het dat de overheidsinvesteringen ook zullen toenemen (dit zou te verklaren kunnen zijn door de groeiende aandacht voor beweging en ook de aandacht voor de olympische spelen die mogelijk naar Nederland komen in 2028).

Al met al lijkt sport een thema te zijn dat de komende jaren in aandacht zal toenemen en dus mogelijk interessant is voor de verschillende actoren om zich in te verdiepen.

Hoofdstuk 3: De inhoudelijke verkenning van sport

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de inhoudelijke kant van sport en sportvoorzieningen. Er zal in dit hoofdstuk een onderscheid worden gemaakt tussen de verschillende soorten sport en zal worden gekeken of er verschillende kenmerken zijn te onderscheiden. Vervolgens zal ook worden aangegeven wat de positie is van sport in de stad en welke effecten verschillende sportvoorzieningen hebben op hun directe omgeving.

3.2. De verschillende typen sporten.

Om te kunnen onderzoeken wat de effecten zijn van sportvoorzieningen op de kwaliteit van de wijk moet eerst duidelijk worden gemaakt welke verschillende soorten sport er zijn. Hiervoor zijn er verschillende indelingen beschikbaar. In het kader van dit onderzoek is er voor gekozen om de indeling te gebruiken, zoals het Mullier instituut deze toepast.

Het Mullier instituut maakt een onderscheid tussen 7 verschillende soorten sporten, namelijk:

- 1: Teamsporten (voetbal, handbal)
- 2: Racketsporten (badminton, tennis, squash, tafeltennis)
- 3: Fitsporten: (aerobic, fitness, gymnastiek)
- 4: Beweeg, individueel (hardlopen, wandelen, schaatsen, fietsen)
- 5: Behendig extensief (Biljart, bowling, darts, midget (golf), jeu de boules, schieten)
- 6: Behendig intensief (Duiken, paardensport)
- 7: Denksporten (Dammen, schaken)

Na het maken van de 7 typologieën is het interessant om te kijken hoe de sportparticipatie is verdeeld over de verschillende types. Bijna tweederde van de sporters zijn de individuele beweegsporters, waarbij een gelijke verdeling is tussen de verschillende leeftijden en geslachten. De fitsporten worden uitgeoefend door 39% van de sporters. Hierbij geldt wel een duidelijk onderscheid in leeftijd en geslacht. Deze 39% bestaat namelijk vooral uit sportende 15-plussers en vrouwen. Teamsporten worden met name beoefend door jongeren en mannen. De behendigheidssporten waarvoor weinig inspanning nodig is worden met name beoefend door ouderen. Daarentegen worden de behendigheidssporten waarbij juist wel een grote inspanning nodig is worden weer een grote mate beoefend door jongeren.

Indeling sporten (naar leeftijd en geslacht, in procenten)

	Totaal	5-14 jaar	15-plus	man	vrouw
Beweeg, individueel	63	62	63	61	65
Fit	39	25	42	31	47
Behendig, extensief	24	15	26	28	20
Team	21	42	18	30	13
Racket	19	18	19	22	16
Behendig, intensief	13	25	10	13	12
Denk	6	4	7	7	5
Overig	2	3	2	2	2

Figuur 3.1: Indeling sporten naar leeftijd en geslacht (Mulier instituut, 2009)

3.3. Kenmerken van sport

In voorgaande paragraaf is de indeling van het Mulier instituut gebruikt om sport te verdelen in 7 typologieën. In deze paragraaf wordt hier verder op ingezoomd. Om een juiste analyse te kunnen maken van de verschillende soorten sport zijn er namelijk oneindig veel indelingen te verzinnen. Ook bij de indeling van het Mulier instituut kunnen vraagtekens worden geplaatst. In principe is het in het kader van dit onderzoek eigenlijk niet nodig om alle verschillende soorten sport te benoemen. Wel belangrijk zijn de kenmerken van de verschillende sporten. Ten aanzien van deze kenmerken zijn onder andere de volgende te onderscheiden:

De verschillende kenmerken van sport	
Team	Individu
Georganiseerd	Ongeorganiseerd
Behendigheid*	Geen behendigheid*
Intensief	Extensief
Inclusief**	Exclusief**
Massa	Niche

* Met behendigheid wordt bedoeld dat er een specifieke kunde nodig is om de sport te kunnen beoefenen (bij golf is bijvoorbeeld een GVB vereist). Als er geen behendigheid is vereist kan iedereen deze sport beoefenen, zonder voorafgaande training.

**met inclusief wordt bedoeld dat de sport voor een brede doelgroep en leeftijdssamenstelling is te beoefenen. Exclusieve sporten daarentegen zijn slechts door een beperkte doelgroep te beoefenen.

Voetbal kent bijvoorbeeld de volgende samenstelling:

team / georganiseerd en ongeorganiseerd / geen behendigheid (iedereen kan voetbal spelen)/ intensief / inclusief / massa. Het is dan aan de betrokken partijen de keuze of dit een gewenst profiel is, dat past bij de doelgroep en het ambitieniveau van de betrokken partijen.

3.4. De sportvoorzieningen

Naast de verschillende kenmerken van sport hebben ook de sportvoorzieningen een aantal kenmerken.

De verschillende kenmerken van sportvoorzieningen	
Lage aanvangsinvestering	Hoge aanvangsinvestering
Lage onderhoudslasten	Hoge onderhoudslasten
Lage beheerkosten	Hoge beheerkosten
Monofunctioneel	Multifunctioneel

Voor al deze kenmerken geldt dat er geen goede of slechte keuze in zit. Bij de ontwikkeling van een wijk moet door de verschillende belanghebbenden een afweging worden gemaakt tussen de verschillende mogelijkheden in sport en accommodatie. Bovenstaande tabellen kunnen gebruikt worden om de effecten de verschillende sporten in kaart te brengen en een profiel op te stellen van de gewenste sportsoort. Voor binnensporten geldt bijvoorbeeld dat er een voorziening in de vorm van een gebouw zal moeten worden aangelegd (vaak hoge aanvangsinvestering). Bij buitensporten daarentegen is het over het algemeen makkelijker om een sportvoorziening te integreren in de openbare ruimte. Ook qua beheer- en onderhoudskosten zullen buitensporten vaak aanzienlijk lagere investering vragen dan binnensporten.

Tegelijkertijd kan er een onderscheid worden gemaakt tussen de vorm en beheer van sportvoorzieningen en worden wijkgebonden sportvoorzieningen in 4 verschillende soorten ingedeeld:

- Door de gemeente beheerde sportvoorzieningen (traditioneel)
- Collectief beheerde sportvoorzieningen, door de bewoners.
- Commerciële sportvoorzieningen (bijvoorbeeld fitness)
- Openbare ruimte in de wijk waar sport kan worden beoefend (bijvoorbeeld een voetbalveldje in de wijk)

Het blijkt dat er een onderscheid kan worden gemaakt tussen sporten die specifieke eisen stellen aan hun omgeving en accommodatie en sporten die geen specifieke eisen stellen aan hun omgeving en accommodatie. Hierdoor kunnen de typen sporten ook worden verdeeld op basis van hun ruimtebehoefte in de volgende 3 categorieën:

- monofunctioneel (specifiek voor één sportsoort);
- multifunctioneel (bruikbaar voor meerdere sportsoorten);
- geen eisen en wensen ten aanzien van de omgeving.

Multifunctionele sportvoorzieningen hebben het voordeel dat daar meerdere sporten kunnen worden beoefend en zijn in principe voor een bredere doelgroep interessant. Een sporthal kan bijvoorbeeld voor meerdere sporten worden gebruikt en zal daarom ook een brede doelgroep aanspreken. Een tennisbaan daarentegen kan meestal alleen voor tennis worden gebruikt en daarom niet interessant zijn voor gebruikers die niet tennissen.

3.5. Sport in de stad

In de voorgaande paragrafen zijn de verschillende sporten en de verschillende kenmerken van sport omschreven. Voor dit onderzoek is het van belang om te kijken naar de positie die sport nu heeft in de stad. Als we naar de huidige situatie kijken zijn er koppelingen te ontdekken tussen woningen, wijken en sportvoorzieningen. In deze paragraaf worden deze relaties tussen sport en de stad omschreven, waarbij zal worden uitgezoomd van klein naar groot.

Wijk sportvoorzieningen



Figuur 3.2: Voorbeelden van wijk sportvoorzieningen

De eerste soort sportvoorzieningen op wijkniveau zijn de wijk sportvoorzieningen. Deze voorzieningen zijn speciaal bedoeld voor de wijk. In de praktijk is dit helaas vaak beperkt tot trapveldjes bij de wijk, waar vrijwel alleen de kinderen in de wijk gebruik van maken. Juist deze voorzieningen zouden kunnen worden uitgebreid, alleen blijkt dit vaak nog niet te gebeuren. Dit onderzoek is dan ook gericht op de kans om de voorzieningen op dit niveau uit te breiden.

Stadsvoorzienende sportvoorzieningen



Figuur 3.3: Voorbeelden van stadsvoorzienende sportvoorzieningen (sportcampus Den Haag)

Dit zijn sportvoorzieningen die, mogelijk in een wijk gelegen zijn, maar die zich richten op een doelgroep die breder is dan de bewoners in de directe omgeving, namelijk zelfs bovenwijks dan wel de gehele stad. Kenmerkend voor deze voorzieningen is dat deze relatief weinig relatie hebben met de omliggende wijk. Vaak ervaren omwonenden overlast, vanwege de parkeerdruk, de aantrekkende werking van verkeer en van licht en geluid.

Bij de nieuwe stadsvoorzienende sportvoorzieningen die in de wijken liggen wordt vaak wel al veel meer aandacht besteed aan de relatie met de wijk zelf en de omliggende woningen. De omwonenden worden betrokken bij de sportvoorzieningen door middel van het aanbieden van werk en stageplaatsen en het betrekken van vrijwilligers.

Voorbeeld: sportcampus Den Haag.

Perifere sportvoorzieningen



Figuur 3.4: Voorbeeld van perifere sportvoorziening (healthclub Kralingen, Rotterdam)

De perifere sportvoorzieningen nemen een bijzondere positie in de stad in. Dit zijn sportvoorzieningen die als gevolg van centralisatie en schaalvergroting vaak zijn verplaatst naar de buitenwijken, dan wel naar de bedrijventerreinen. Deze voorzieningen hebben vaak geen enkele relatie met de omgeving. Ze zijn op deze plekken gebouwd vanwege de goede bereikbaarheid, voldoende parkeergelegenheid en de goedkope bouwgrond.

Voorbeeld: fitnesscentra op bedrijventerreinen.

Regionale / Landelijke sportvoorzieningen



Figuur 3.5: Voorbeeld landelijke sportvoorziening

Dit zijn sportvoorzieningen die zich vooral richten op een hoger competitieniveau en vaak worden gebruikt voor wedstrijden, op een bovenregionaal dan wel landelijk niveau. Deze voorzieningen liggen meestal buiten de stad (bijvoorbeeld De Kuip in Rotterdam). Door de schaal van deze voorzieningen leidt het gebruik ervan vaak tot enorme verkeersbewegingen en dan vrijwel alleen op de piekmomenten tijdens wedstrijddagen. Op dagen dat er geen wedstrijden zijn is de directe omgeving vaak uitgestorven.

Voorbeeld: wedstrijdzwembad, voetbalstadion

3.6. Het sociale effect van sport op de wijk.

In deze paragraaf zal in worden gegaan op de maatschappelijke waarde van sport. Het volgende citaat geeft het best de problematiek weer: "Maatschappelijke waarde van sport: easy to see, hard to proof" (Maarten van Bottenburg, Beijing 2008). Empirisch onderzoek heeft aangetoond dat sport van grote betekenis kan zijn bij het opbouwen van sociaal kapitaal (NOC/ NSF, maatschappelijke waarde van sport, 2008). Voor de sociale effecten zal in het kader van dit onderzoek onderscheid worden gemaakt tussen de volgende effecten:

- Gezond:

Zoals reeds eerder gemeld staat gezondheid, met name in de vorm van beweging in de aandacht van de overheid. Als gevolg van een groeiend aantal mensen met overgewicht is de staat stimulering van bewegen volop in de aandacht. Verschillende instituten hebben zich hier de laatste jaren in verdiept (TNO, NISB, NOC-NSF etc.)

- Relationeel:

Met relationeel wordt de cohesie in de wijk bedoeld. Door het sporten worden de relaties tussen de bewoners bevorderd. Tevens zorgen de sportvoorzieningen voor een saamhorigheidsgevoel. Sport kan bijdragen aan het opbouwen van vertrouwen, vertrouwen in anderen en het opbouwen en onderhouden van netwerken en relaties (NOC NSF, maatschappelijke waarde van sport, 2008).



Figuur 3.6: De effecten van sport (Siegers, 2010)

- Woonkwaliteit:

De woonkwaliteit is het plezier waarmee de bewoners in de wijk wonen en verblijven. De bewoners kunnen op een voor hen prettige manier gebruik maken van de verschillende faciliteiten in de wijk. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen actieve en passieve deelname aan sport. Ook bewoners die zelf geen gebruik maken van de sportvoorzieningen (bijvoorbeeld minder valide ouderen) kunnen er alsnog plezier aan beleven door te kijken naar sport en door de ervaring van de toenemende levendigheid in hun woonomgeving. Personen hoeven dus niet persé zelf deel te nemen. Onderstaand overzicht van het ministerie van VROM geeft aan welke invloed de aanwezigheid van sportvelden heeft op de ervaring van de kwaliteit van de omgeving.

Tabel 1 Tevredenheid met de woonomgeving en het groen in de omgeving in wijken zonder en met sportvelden

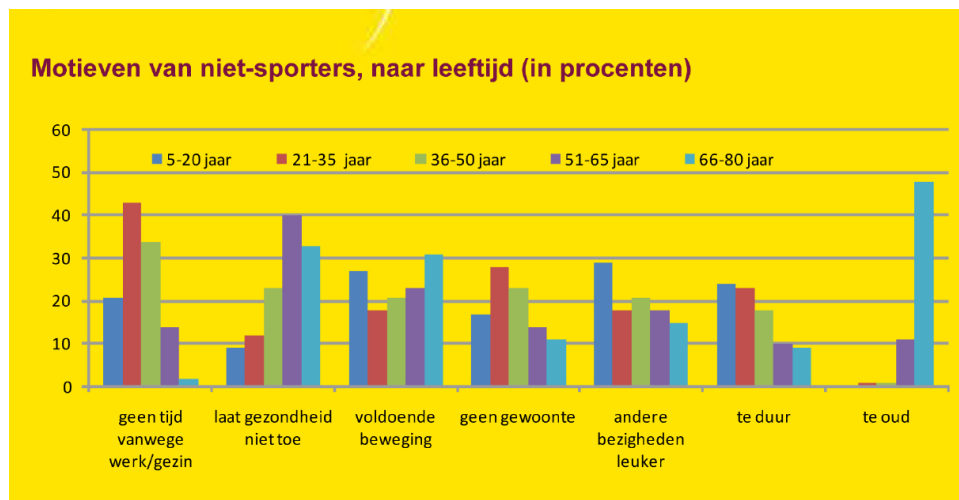
Tevredenheidsindicator	Geen sportvelden	Sportvelden	Sportvelden en hoge WOZ-waarde
(Zeer) tevreden met woonomgeving	76,2	81,9	87,4
(Zeer) tevreden met groenvoorzieningen	71,9	82,4	83,2

Figuur 3.7: Tevredenheid met de woonomgeving met en zonder sportvelden (Ministerie van VROM: Woon 2006)

- Toegankelijk:

Om sporten te kunnen stimuleren moeten ze ook toegankelijk kunnen zijn. Door sportvoorzieningen in de directe woonomgeving te maken zijn de sportvoorzieningen voor iedereen in de wijk beter toegankelijk. Bovendien moet hierbij ook worden opgelet dat de sportvoorzieningen voor meerdere doelgroepen geschikt zijn of dat er verschillende voorzieningen zijn voor de verschillende doelgroepen (bijvoorbeeld ook de aanwezigheid van een jeu de boules baan voor senioren). Toegankelijk betekent dus ook inclusief.

Het laatste aspect toegankelijkheid zal verder worden uitgediept in het kader van dit onderzoek. In hoofdstuk 2 is geconstateerd dat de deelname aan sport de laatste decennia aanzienlijk is toegenomen (de laatste 30 jaar met ongeveer 20%). Voor deze toename van de sportdeelname zijn meerdere ontwikkelingen benoemd (aandacht voor gezondheid, toename vrije tijd etc.) Van belang is om te kijken naar het deel van de bevolking dat nog niet deelneemt aan sport. Het Mullier instituut heeft hier onderzoek naar gedaan en heeft de motieven van deze niet-sporters in beeld gebracht. Onderstaande tabel geeft deze redenen weer, met daarbij aangegeven welk motief werd gebruikt door welke doelgroep.



Figuur 3.8: Motieven van niet-sporters (Mulier instituut, 2008)

De belangrijkste redenen dat niet-sporters niet sporten zijn dat ze geen tijd hebben. Wanneer er sportvoorzieningen in de directe omgeving aanwezig zouden zijn, namelijk in de eigen wijk, zou dit aanzienlijk kunnen schelen in het tijdsbeslag dat sporten kost (de reistijd naar de sportvoorziening is namelijk nihil). Dit hoeft natuurlijk niet te betekenen dat deze personen dan allemaal alsnog gaan sporten, maar dit zou misschien enkele personen wel kunnen overtuigen om alsnog te gaan sporten. Het tweede argument dat hoog scoort is dat sporten te duur is (ook toegankelijkheid).

Sportvoorzieningen in de wijk zouden er ook voor kunnen zorgen dat er geen duur lidmaatschap van een sportclub vereist is. Bovendien zijn er interessante financieringsconstructies te bedenken waardoor sport in de eigen wijk misschien zelfs gratis wordt.

Uit bovenstaande blijkt nogmaals dat sport in de wijk potentie heeft om de sportdeelname te verhogen door sporten toegankelijker en eenvoudiger te maken.

3.7. Conclusie

Er bestaan enorm veel verschillende soorten sport. Maar bij de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk is het aan de verschillende belanghebbenden om een keuze te maken ten aanzien van een te kiezen sportprofiel voor de wijk. Duidelijk is dat de sportdeelname de laatste decennia aanzienlijk is gestegen en dit proces waarschijnlijk ook nog wel door zal gaan. Wat betreft de relatie met de stad zijn er een aantal verschillende relaties te onderscheiden, namelijk de wijk sport, de stadsvoorzienende sport, de regionale en landelijke sportvoorzieningen en de perifere sportvoorzieningen. Wat betreft de sociale effecten lijken sport en sportvoorzieningen een positieve bijdrage te leveren aan de sociale structuur de omgeving van de sportvoorzieningen. Wanneer deze voorzieningen in de eigen wijk zijn gelegen zouden ze dus ook bij kunnen dragen aan de sociale structuur in de eigen wijk. Sport in de wijk zou kunnen zorgen voor verbetering van de gezondheid, de verschillende relaties in een wijk, de toegankelijkheid van sport voor verschillende doelgroepen en tot slotte ook aan de woonkwaliteit.

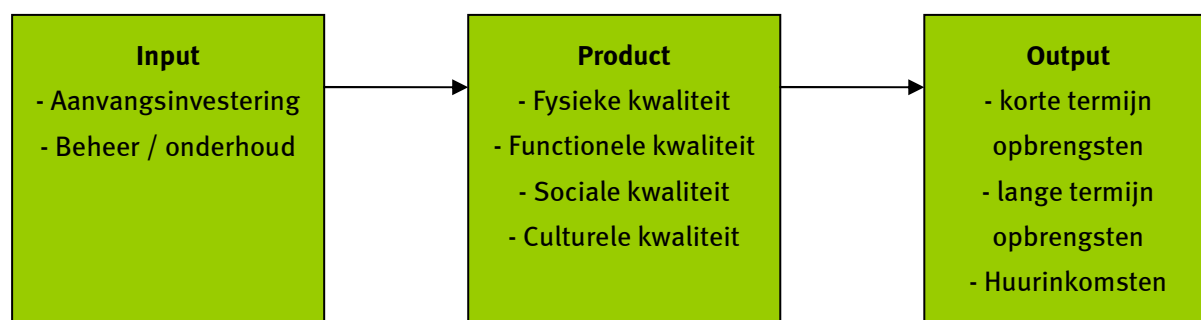
Hoofdstuk 4: De middelen

4.1. Inleiding.

In dit hoofdstuk zal worden gekeken naar de middelenkant bij gebiedsontwikkeling en dan specifiek ten aanzien van wijkgebonden sportvoorzieningen. In paragraaf 4.2 zullen de verschillende middelen worden benoemd. Deze verschillende middelen zullen vervolgens worden uitgewerkt in de opvolgende paragrafen.

4.2. De verschillende soorten middelen

Wat betreft de middelen kan een onderscheid worden gemaakt tussen de input (investeringen) en output (opbrengsten). De verschillen tussen deze middelen zitten in de kosten en opbrengsten en het moment waarop de kosten dan wel opbrengsten moeten worden gemaakt dan wel worden gegenereerd. Het volgende model zal dan ook worden gehanteerd:



Figuur 4.1: De middelen bij een woonwijkontwikkeling

Hierbij gelden de volgende definities:

- **Aanvangsinvestering**

De investeringskosten tijdens de ontwikkeling en bouw van de woonwijk. Deze kosten zijn eenmalig bij de ontwikkeling van een wijk.

- **Beheer en onderhoud**

De kosten voor het in stand houden van de kwaliteit van de wijk en de kosten voor het beheren van de wijk. Deze kosten keren met een vaste regelmatig terug.

- **Korte termijn opbrengsten (verkoop)**

De opbrengsten als gevolg van de verkoop van de woningen aan de eerste gebruiker / eigenaar. Dit kan een individuele koper, een belegger of een woningcorporatie zijn.

- Lange termijn opbrengsten (waardecreatie)
 - De opbrengsten uit de verkoop van de woningen na enkele jaren van gebruik.
- Verhuurmogelijkheden
 - De aantrekkelijkheid van de woningen voor de verhuur aan een gebruiker.

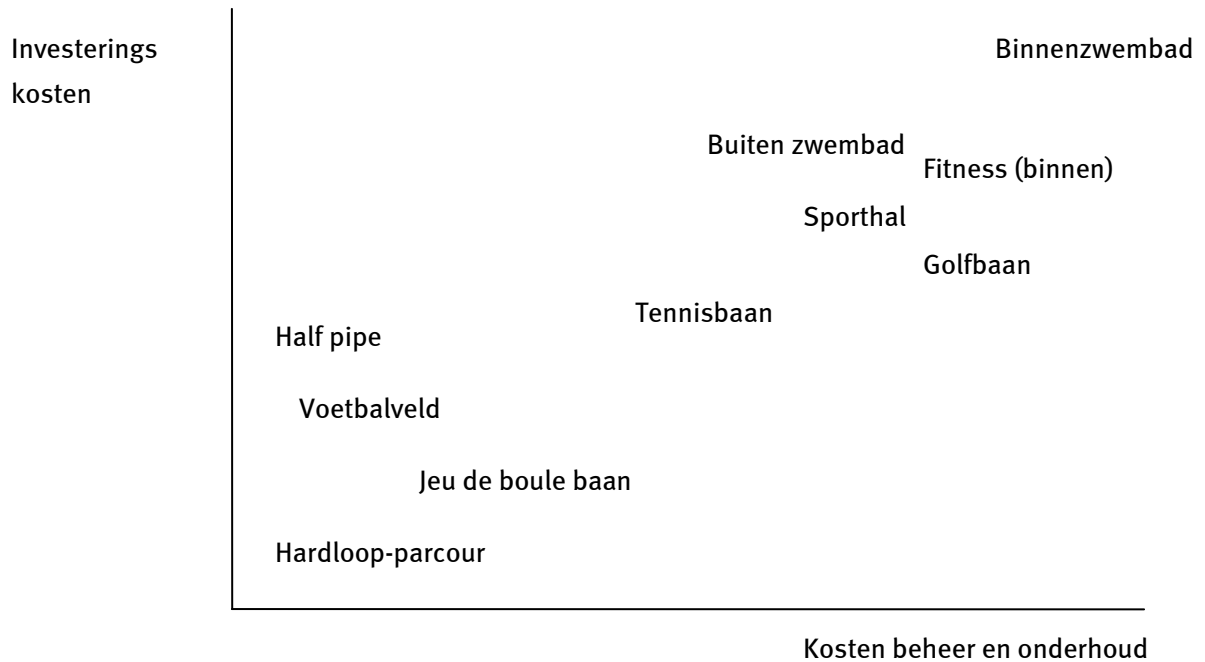
Bij gebiedsontwikkeling is er altijd een spanningsveld tussen de korte termijn investeringen en de lange termijn opbrengstpotentie. De meeste investeringen in kwaliteit worden bepaald in de ontwikkelingsfase. Hierbij wordt een volledig overzicht gemaakt van alle kosten en opbrengsten die voor de gehele levensduur van de wijk te verwachten zijn. Ook de waardeontwikkeling van de woningen wordt hierin meegenomen, waardoor er bij aanvang van de ontwikkeling al een gedeelte van de later te verwachten winst mee kan worden genomen om meer te kunnen investeren in kwaliteit, waaronder bijvoorbeeld in de aanleg van sportvoorzieningen. Om deze gebiedsexploitatie te kunnen laten slagen moeten alle betrokken partijen de kosten en (te verwachten) opbrengsten inzichtelijk maken.

4.3. De kosten

Zoals reeds in de vorige paragraaf is aangegeven kunnen de kosten worden verdeeld in de aanvangskosten en de exploitatiekosten, namelijk de onderhouds- en beheerkosten. In hoofdstuk 3 is daarvoor ook reeds de volgende tabel voor de kenmerken van de sportvoorzieningen voor gegeven:

De verschillende kenmerken van sportvoorzieningen	
Lage aanvangsinvestering	Hoge aanvangsinvestering
Lage onderhoudslasten	Hoge onderhoudslasten
Lage beheerkosten	Hoge beheerkosten

In de praktijk blijkt dat er een samenhang is tussen enerzijds de exploitatiekosten en anderzijds de investeringskosten. Deze verhouding is te zien in de onderstaande tabel. Aangezien ieder project dusdanig specifiek en anders is verschillen de absolute kosten per specifiek project. Voor dit onderzoek zullen dan ook niet de absolute kosten worden aangegeven van elk van deze sportvoorzieningen, maar zal in grote lijnen worden gekeken naar de verhouding in kosten tussen de verschillende voorzieningen.



Figuur 4.2: De balans tussen investeringskosten en exploitatiekosten bij verschillende sportvoorzieningen

4.4. De opbrengsten

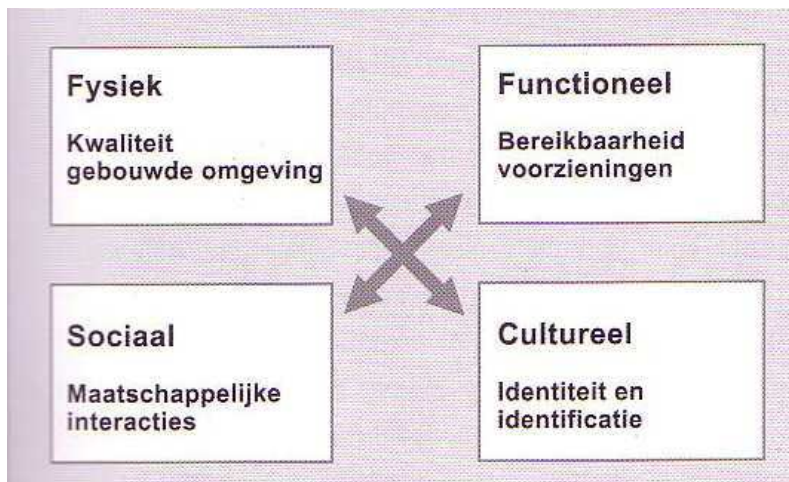
In deze paragraaf zal worden gekeken naar de opbrengstenkant. Dit zal worden gedaan door te kijken naar de verkoopwaarde (korte termijn) en anderzijds naar de waardecreatie (lange termijn).

4.4.1. Verkoopwaarde

Er zijn verschillende manieren om de waarde van een woning te bepalen. Eén methode is de rekenkundige waarbij met name de harde rekenkundige cijfers bepalend zijn (oppervlaktes, inhoud, etc) en aan de hand van een rekensom de woningprijs wordt bepaald. Een andere methode die wordt gebruikt is te kijken naar vergelijkbaar aanbod in de buurt en de prijs te bepalen aan de hand van de prijzen van vergelijkbare woningen in de buurt.

Voor dit onderzoek zal worden gekeken naar de methode waarbij een prijs wordt samengesteld uit een combinatie van bovenstaande, waarbij de prijs wordt bepaald door de kwaliteit van de woning op te delen in een aantal kenmerken met ieder een eigen waardering. Deze methode lijkt het meest compleet en betrouwbaar. Bij deze methode bestaat de woningprijs uit 2 hoofdelementen, namelijk de fysieke woning enerzijds en de woonomgeving anderzijds. Bij de fysieke woning wordt gekeken naar de kenmerken van de woning zoals oppervlaktes, bouwjaar, onderhoudsstaat enz.

Voor de waardering van de woonomgeving kan een onderverdeling worden gemaakt tussen fysieke / functionele / sociale / culturele van de woonomgeving (Smeets, 2006).



Figuur 4.3: De verschillende locatiekwaliteiten van een woonwijk (Smeets, 2006)

De kwaliteit van de woonomgeving kan aan de hand van deze 4 aspecten worden geanalyseerd. In onderstaand overzicht worden deze aspecten kort toegelicht.

Fysieke dimensie:

- De kwaliteit van de gebouwde omgeving
- De onderhoudsstaat van de gebouwen
- De openbare ruimte
- Infrastructuur

Functionele dimensie:

- Bereikbaarheid en toegankelijkheid van commerciële en niet commerciële voorzieningen.
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid van de openbare ruimte

Sociale dimensie

- De interactie tussen gebruikers en instituties die in het gebied een rol spelen

Culturele dimensie:

- Symbolische aspecten van de fysieke, functionele, sociale en institutionele dimensies van het woonmilieu, die identificatie mogelijk maken. Hieronder valt dus ook imago.

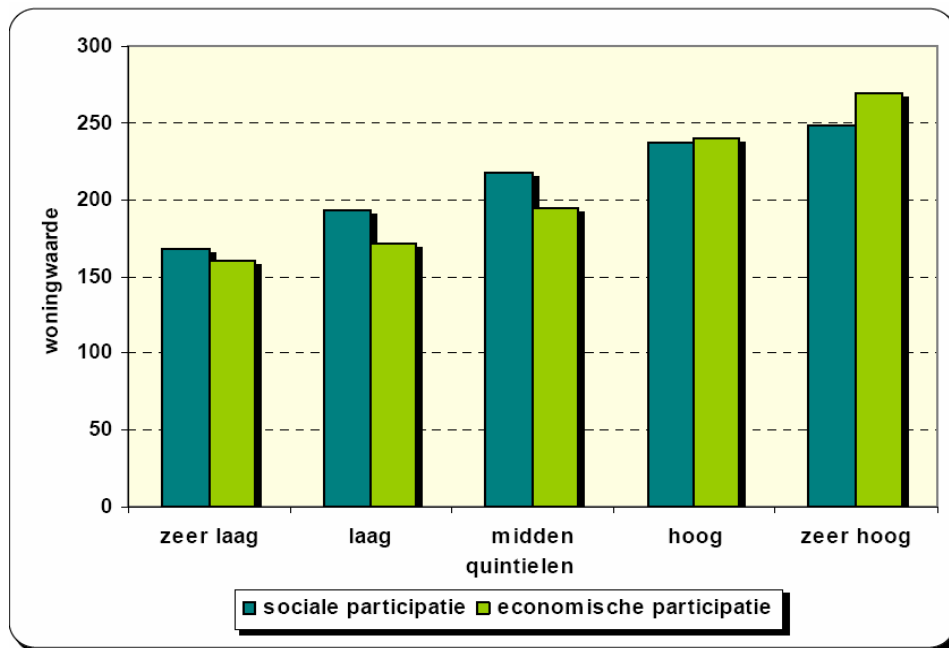
Opvallend is dat sportvoorzieningen in dit soort schema's meestal niet expliciet worden genoemd. Wanneer de combinatie wordt gemaakt tussen de locatiekwaliteiten en sportvoorzieningen is er al een duidelijke koppeling te zien dat sport bijdraagt aan de functionele kwaliteit. Echter er kunnen ook koppelingen worden gemaakt tussen sportvoorzieningen en de fysieke kwaliteit, sociale kwaliteit en de culturele kwaliteit. Wat betreft de fysieke kwaliteit dragen de sportvoorzieningen bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte en aan de ruimtelijkheid van de woonwijk. Wat betreft de sociale kwaliteit is al eerder in dit onderzoek ter sprake gekomen dat sport een grote invloed heeft op de cohesie in de wijk en de interactie tussen de bewoners. Qua culturele kwaliteit kunnen sportvoorzieningen bijdragen aan het positieve imago en de eigen identiteit van de wijk.

4.4.2. Waardecreatie

Een ruwe schatting is dat ruim de helft van de prijsverschillen tussen vergelijkbare woningen zijn te verklaren vanuit de locatiekwaliteiten (ABF Research, 2009). Alleen al dit citaat geeft aan dat het interessant is om te onderzoeken of sportvoorzieningen invloed hebben op de waardecreatie van het vastgoed in de wijk.

De koppeling tussen waardecreatie en sociale samenhang

Ten aanzien van de waardecreatie zijn er onderzoeken gedaan naar de samenhang tussen sociale participatie en de woningwaarde. Dit wordt in onderstaande tabel weergegeven. In deze tabel is te zien dat in wijken waar de sociale participatie (sociale cohesie) zeer hoog is, de woningwaarde vrijwel 50% hoger ligt dan wijken waar de sociale participatie zeer laag is (in een wijk met een zeer hoge sociale cohesie is de waarde van een woning gemiddeld € 250.000,- en in een wijk met een zeer lage sociale cohesie is de waarde van een woning gemiddeld € 170.000,-).



Figuur 4.4: De relatie tussen sociale cohesie en de woningwaarde (ABF Research, 2009)

Eerder is reeds geconcludeerd dat sportvoorzieningen een positief effect hebben op de sociale cohesie. Vertaald naar bovenstaand diagram zou dit kunnen betekenen dat sportvoorzieningen een positief effect hebben op de waarde van het vastgoed in de wijk.

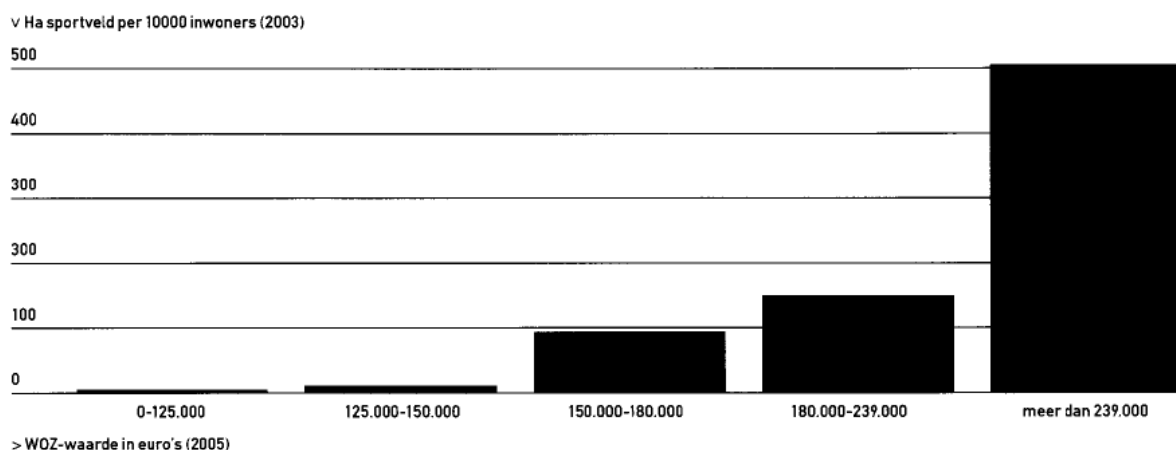


Figuur 4.5: De waarde van sport (H. Siegers, 2010)

De koppeling tussen waardecreatie en de aanwezigheid van sportvelden

Volgens Knol (2009) blijkt uit onderzoek dat naarmate er meer groen is in de woonomgeving, de WOZ-waarde hoger is. Waar de waarde van het onroerend goed hoog is, zijn vaker sportvelden dan waar deze laag is. Eveneens stijgt de WOZ-waarde van woningen bij een grotere oppervlakte aan openlucht sportaccommodaties in de omgeving. De hoogste WOZ-waarde treft men daar aan waar veel groen is en óók veel sportvelden in de omgeving zijn. De hoge WOZ-waarde in gebieden met veel groen, waaronder sportvelden, komt tot uiting in de tevredenheid van de bewoners. In de gebieden met sportvelden is de tevredenheid met de woonomgeving iets hoger is dan elders in de stad, evenals de tevredenheid met het groen in de omgeving. (Knol, 2009). Sportvelden vertegenwoordigen een groene omgeving, wat zich uit in relatief hoge woningprijzen en een verhoudingsgewijs hoge WOZ-waarde. zie onderstaande tabel. (Knol, 2009)

Figuur 1: WOZ-waarde en de aanwezigheid van sportvelden



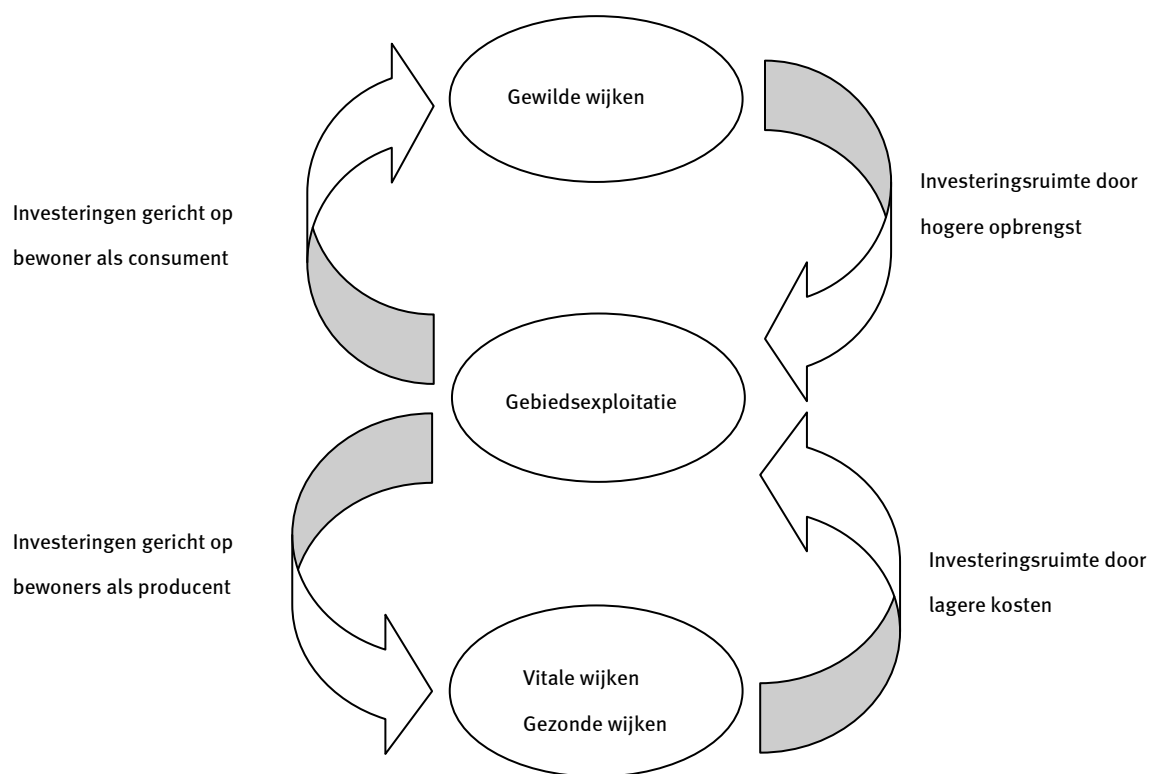
Figuur 4.6: De relatie tussen de WOZ-waarde en de aanwezigheid van sportvelden (Knol, 2009)

4.5. De balans tussen kosten en opbrengsten

Vanuit de middelen moet ook worden gekeken naar de verhouding tussen kosten en opbrengsten. Wanneer naar deze balans wordt gekeken blijkt dat er meerdere voordelen kunnen worden behaald door het investeren in sport in de wijk:

- Enerzijds kan een woonwijk met goede sportvoorzieningen een gewilde wijk worden, wanneer deze sportvoorzieningen aansluiten bij de wensen van de doelgroep. Doordat de wijk door het extra voorzieningenniveau (in deze sportvoorzieningen) aantrekkelijker is voor kopers, zullen de opbrengsten hoger kunnen worden (zie ook vorige paragraaf).
- Tegelijkertijd hebben sportvoorzieningen als effect dat de sociale cohesie in de wijk beter wordt. Door deze sociale cohesie blijkt dat de beheer- en onderhoudskosten lager zijn. In deze wijken zal minder snel vandalisme plaatsvinden door de goede sociale controle en betrokkenheid van de bewoners bij de wijk.
- Tevens zullen de bewoners bij laagdrempelige en goedkope sportvoorzieningen in de directe omgeving waarschijnlijk meer bewegen of sporten. De aspecten sociale cohesie en gezonde bewoners leiden tot lagere maatschappelijke kosten (met name voor de gemeente).

Het probleem bij bovenstaande mogelijke voordelen van sportvoorzieningen is dat de grootste investeringen in de sportvoorzieningen moeten worden gedaan bij de ontwikkeling van de wijk. Deze investeringen zullen door de ontwikkelaar (investeringskosten) en / of door de gemeente (lagere grondprijs en / of subsidies) worden gedaan. De meeste opbrengsten (als gevolg van de mogelijke waardeinstijging van het vastgoed) komen later terecht bij de belegger en / of kopers van het vastgoed. De gemeente heeft in potentie een financieel voordeel doordat de kosten voor beheer en onderhoud lager zullen zijn. De figuur op de volgende bladzijde geeft bovenstaande verhoudingen weer:



Figuur 4.7: Systeem van waardecreatie (Kopgroep/ SEV, 2010)

De gedachte bij deze figuur is dat de nog te realiseren extra opbrengsten als gevolg van de waardestijging die ontstaat door de investering in onder andere sportvoorzieningen verdisconteerd zouden moeten worden bij aanvang, namelijk bij de investeerders (ontwikkelaar en gemeente). Hierdoor kan een budget wordt gecreëerd om daadwerkelijk te kunnen investeren in de sportvoorzieningen.

Theoretisch klopt bovenstaand uitgangspunt alleen praktisch stuit deze theorie nog op bezwaren. Het grootste bezwaar is namelijk dat bij de ontwikkeling van een wijk al gerekend moet worden met een nog te realiseren waardestijging. Het is namelijk nog niet in cijfers aangetoond hoeveel waardestijging iedere extra wijkvoorziening bij zal dragen aan de waardestijging van het vastgoed. Dit maakt het moeilijk de toekomstige waardestijging reeds bij de aanvang van een ontwikkeling te verdisconteren.

4.6. Branding en marketing

Een bijzondere positie wordt ingenomen door branding en marketing. Een goede marketingstrategie kan er namelijk toe leiden dat de opbrengsten zowel op korte termijn als op lange termijn worden verhoogd en dat er meerwaardecreatie op zal treden. In deze paragraaf wordt bekeken of wijkgebonden sportvoorzieningen mede bepalend kunnen zijn voor de marketingstrategie van een wijk.

Door Michael Porter zijn drie marketingstrategieën beschreven; “kostleiderschap, differentiatie en focus”.



Figuur 4.9 : Marketingstrategieën (Porter, 1980)

Wanneer bovenstaande marketingstrategieën worden toegepast op sportvoorzieningen in de wijk valt de strategie van kostleiderschap af. Doordat er meer sportvoorzieningen in de wijk zijn zullen er meer kosten moeten worden gemaakt bij de ontwikkeling.

Sportvoorzieningen in de wijk kunnen daarentegen wel passen bij de strategieën differentiatie en de focusstrategie. Door de focus te leggen op sportvoorzieningen en dit te gebruiken bij de imago-creatie kan bijgedragen worden aan de focustrategie (voorbeeld: een golfresort). Hierdoor wordt de concurrentiekracht van de private partijen versterkt. In deze tijden van economische recessie is dit extra van belang. De differentiatie strategie past bij woonwijken waar een breed aanbod is van sportvoorzieningen die passen bij een brede doelgroep (voorbeeld: een zwembad in de wijk). Ook deze differentiatie strategie zou mogelijk interessant kunnen zijn voor partijen bij het in de markt zetten van de woningen (of gehele wijk).

4.7. Conclusie

Ten aanzien van de middelen kant van sport kan worden geconcludeerd dat sport de potentie heeft om op een positieve wijze bij te dragen aan opbrengsten van een gebiedsontwikkeling. Natuurlijk vragen sportvoorzieningen een aanvangsinvestering, die voor elke sportvoorziening anders is.

Daarentegen blijkt dat sport en sportvoorzieningen bij kunnen dragen aan een verbetering van het imago van de wijk en daarmee ook de opbrengsten zouden kunnen verhogen.

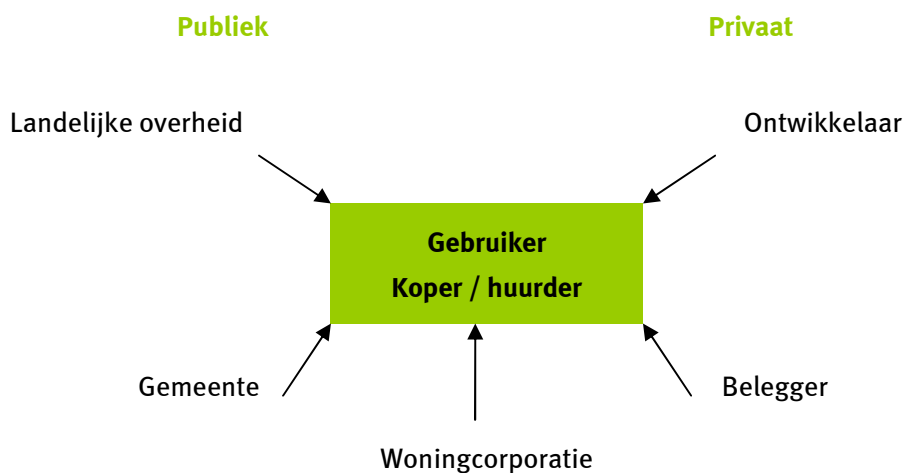
Tegelijkertijd blijkt dat ook indirect door de positieve sociale effecten van sport en sportvoorzieningen, de beheer en onderhoudskosten zouden kunnen worden verlaagd en dat een wijk bovendien ook gewilder wordt voor potentiële kopers. De positieve financiële effecten van sportvoorzieningen lijken daarmee door verschillende theorieën te worden ondersteund. Helaas zijn de effecten nog niet uit te drukken in "harde" cijfers. Dit is logisch aangezien gebiedsontwikkeling een proces is waarbij over vele variabelen keuzes moeten worden gemaakt. Daarbij is iedere ontwikkeling een unieke ontwikkeling met unieke uitgangspunten, waarbij het lastig is om in een vroeg stadium in het proces de toekomstige extra opbrengsten door het toevoegen van sportvoorzieningen te kunnen berekenen.

Hoofdstuk 5: De betrokkenen

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de actoren aan bod, die in het proces van stedelijke gebiedsontwikkeling betrokken zijn en die hierbij invloed uit kunnen oefenen op de aan te leggen wijkgebonden sportvoorzieningen. Bij de huidige gebiedsontwikkeling is te zien dat samenwerking steeds belangrijker is. Bij iedere ontwikkeling zijn meerdere partijen betrokken.

In de eerste paragraaf wordt aan de hand van de theorie uitgelegd hoe aan een verandering in een proces kan worden verkregen door het inzichtelijk maken van de verschillende belangen van partijen. Vervolgens worden de rollen van de verschillende actoren beschreven en worden de belangen van elk van deze partijen benoemd. In dit hoofdstuk komen de volgende actoren aan bod:



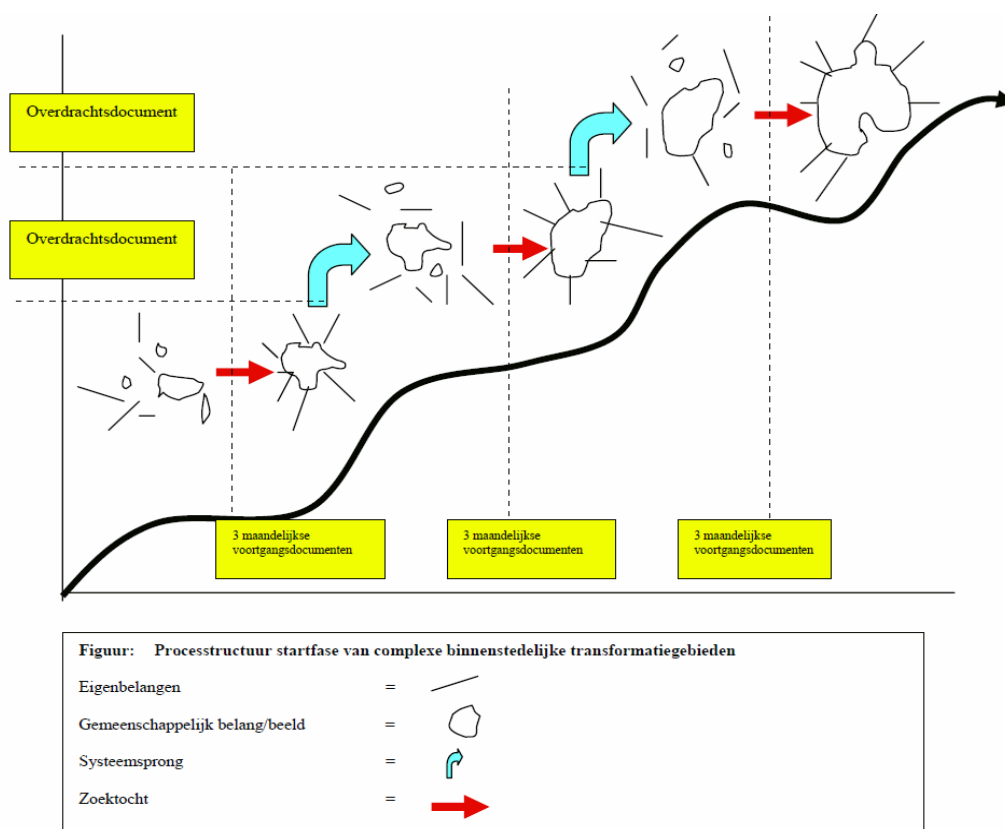
Figuur 5.1: De betrokken partijen bij een wijkontwikkeling

Na de beschrijving van de rollen en de belangen van deze verschillende partijen worden de belangen geanalyseerd.

5.2. Het creëren van een systemsprong in het proces

Bij gebiedsontwikkeling zijn vele actoren betrokken. Bij elk ontwikkelingsproces zijn er veel verschillende partijen, met elk eigen belangen en eigen doelen die ze willen bereiken. Bij de huidige gebiedsontwikkeling is er vrijwel altijd wel een vorm van publiek –private samenwerking. Dit onderzoek is erop gericht om binnen het proces van de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk ook de wijkgebonden sportvoorzieningen te verankeren. Om dit te kunnen bereiken moet eerst inzichtelijk worden gemaakt welke partijen er in dit proces betrokken zijn en welke belangen zij

hebben. Ondanks dat deze belangen misschien volledig verschillend zijn zouden alle partijen voordelen kunnen behalen uit de verankering van sportvoorzieningen in de ontwikkeling van een woonwijk. Zoals beschreven door Van Randeraat (2006) in zijn schema over systemsprongen in een ontwikkeling (zie onderstaande figuur) zou er een verandering kunnen worden bewerkstelligd in het proces wanneer alle betrokkenen een gezamenlijk belang zouden kunnen definiëren. In de aanleiding is reeds aangegeven dat het wel eens zo zou kunnen zijn dat momenteel als gevolg van de aandacht voor sport, beweging en gezondheid in combinatie met de huidige kredietcrisis en de verslechterde markt voor koopwoningen er een moment is aangebroken dat alle partijen voordelen zouden kunnen behalen wanneer er sportvoorzieningen worden aangebracht in een wijk. Van Randeraat beschrijft dat wanneer al deze verschillende belangen samenkomen in een gemeenschappelijk belang, er dan een systemsprong oftewel een verandering zou kunnen worden gemaakt. Deze verandering zou kunnen leiden tot een nieuwe manier van werken. In het kader van dit onderzoek zou dit betekenen dat de sportvoorzieningen dan verankerd zouden kunnen worden in het ontwikkelingsproces van een nieuwe woonwijk. In de rest van dit hoofdstuk zullen de belangen van de verschillende partijen worden geïnventariseerd.



Figuur 5.2: Systemsprongen binnen een processtructuur (Van Randeraat, 2006)

Überhaupt is het noodzakelijk bij een proces waarin meerdere partijen samenwerken dat partijen van elkaar weten wat hun belangen zijn. Verwachting kunnen beter bij aanvang worden uitgesproken om daarmee frustraties in het proces te voorkomen. Daarom is een goede belangenanalyse noodzakelijk bij de aanvang van iedere gebiedsontwikkeling.

5.3. Rijksoverheid

Rol

De rijksoverheid is in de ontwikkeling van een woonwijk slechts kaderstellend. De invloed van de rijksoverheid zit dan ook in de wet- en regelgeving, zoals de Wet Ruimtelijk Ordening en het Bouwbesluit. Tevens zijn er nog tal van andere regels en andere wetten waaraan een nieuwbouwwontwikkeling moet voldoen. Anderzijds kan de rijksoverheid door middel van subsidies ontwikkelingen stimuleren.

Belangen

De belangen van de rijksoverheid ten aanzien van sport en wijkontwikkeling hebben met name betrekking op de maatschappelijke (leefbaarheid) en economische effecten (grondwaarde en beheerkosten), de volkshuisvesting (kwantitatief en kwalitatief en het verbeteren van de volksgezondheid). De rijksoverheid heeft als enige partij geen direct financieel belang.



Figuur 5.3: Afspraken ten aanzien van sport in landelijke coalitieakkoord 2007 (Siegers, 2007)

5.4. De gemeente

Rol

De rol van de gemeentelijke overheden is bij nieuwbouwwontwikkelingen een stuk uitgebreider en gedifferentieerder dan de rol van de rijksoverheid. Ten eerste is de gemeentelijke overheid als kaderstellende en toetsende partij betrokken bij een nieuwe wijkontwikkeling. Dit doet zij onder andere door het vaststellen van bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen.

Daarnaast is de gemeente vaak ook eigenaar van de openbare ruimte. De gemeente heeft hierbij dus ook een duidelijk financieel belang bij nieuwbouwwontwikkelingen en heeft daarom dan ook invloed op de kwaliteit van de openbare ruimte.

Tevens kan een gemeente vaak nog verder betrokken zijn bij een nieuwe woonwijkontwikkeling, namelijk als zij eigenaar is van de grond of door middel van een publiek-private samenwerking zelf mede de woonwijk ontwikkelt. De gemeente heeft dan een nog groter (met name financieel) belang.

Een groot deel van de georganiseerde sportbeoefening in Nederland wordt mogelijk gemaakt doordat gemeenten zorgen voor bouw, het beheer en de exploitatie van sportparken, zwembaden, ijsbanen en sporthallen. De Nederlandse gemeenten gezamenlijk besteden per jaar bijna 800 miljoen euro aan de bouw en instandhouding van de sportvoorzieningen waar voetballers, schaatsers, zwemmers en volleyballers trainen en wedstrijden spelen. (VSG, 2010)

Het sportaccommodatiebeleid kan worden beschouwd als de basis van het gemeentelijk sportbeleid, gericht op de stimulering van de amateur sportbeoefening ('breedtesport'). Daarnaast hebben vooral grote gemeenten tegenwoordig beleid gericht op topsport en de organisatie van grootschalige (top)sportevenementen. De laatste 10 – 15 jaar zijn meer gemeenten actief geworden in de organisatorische ondersteuning van de lokale sport(verenigingen) en sport gaan verbinden met andere beleidsterreinen, zoals onderwijs, preventief gezondheidsbeleid, stedelijke vernieuwing en city-marketing. (VSG, 2010).

Belangen

De belangen van de gemeenten zijn de volgende: de gemeente heeft belang bij een goede kwaliteit van de wijk, maatschappelijke en economische effecten, de kosten en beheer van het onderhoud (van zowel openbare ruimte als sportvoorzieningen), een financieel belang voor de waarde van hun aanwezige vastgoed, een verantwoordelijkheid voor leefbaarheid in de wijk en tevens een verantwoordelijkheid voor beweging en volksgezondheid.

Een gezonde leefstijl zorgt ervoor dat mensen zich optimaal kunnen ontwikkelen, langer zelfstandig kunnen deelnemen aan de maatschappij en minder maatschappelijke ondersteuning en zorg nodig hebben. Voldoende lichaamsbeweging en gezonde voeding spelen daarbij een centrale rol. Hierbij wordt ook onderkend dat de gemeente een taak heeft om beweging te stimuleren (TNO, 2009).

Gemeentes beschikken over verschillende middelen die zij momenteel gebruiken om meer sportvoorzieningen te realiseren in de wijken. Enerzijds financieel door middel van eigen investeringen als ook door het verstrekken van subsidies. Anderzijds stellen overheden regels op waar private partijen zich aan moeten houden. Voorbeeld hiervan is de normering van de hoeveelheid sportvoorzieningen in wijken. Een voorbeeld hiervan is de norm van 5,4m² oppervlakte sportveld per inwoner, exclusief parkeren die wordt gesteld door de gemeente Den Haag bij de bouw van nieuwbouwwijken (Roques, Heuvel van den, 2003).

5.5. De woningcorporaties

Rol

Corporaties zijn hybride organisaties die opereren tussen markt en overheid, maar worden in het kader van dit onderzoek onder de kop publieke partijen geplaatst. Corporaties hebben als taak om voor huisvesting te zorgen voor mensen die niet op eigen kracht op de markt in hun huisvesting kunnen voorzien. Hierbij gaat het onder andere om mensen met lagere inkomens, senioren of mensen met een zorgvraag. Corporaties zijn vaak een belangrijke partij bij een nieuwe woonontwikkeling, aangezien gemeenten vaak eisen stellen aan het aandeel sociale huurwoningen binnen een nieuwe wijk. De corporatie kan bij wijkontwikkeling verschillende rollen spelen. Van oorsprong waren zij vaak de afnemers van een deel van de ontwikkelde woningen. Maar al langere tijd zijn zij vaak ook zelf actief in projectontwikkeling en ook vanuit die rol betrokken bij de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk.

De rol en de taak van de corporatie in het wonen is echter breder dan het verhuren van woningen. Deze taak is vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector, het BBSH. Hierin zijn de zes taakvelden van woningcorporaties beschreven. Een van deze zes taakvelden bestaat uit het leveren van een bijdrage door corporaties aan de leefbaarheid in de buurten en wijken waar zij woningbezit heeft (artikel 12a, Besluit Beheer Sociale Huursector, Ministerie van VROM).

Belangen

Het belang van de corporatie bij nieuwe wijkontwikkelingen is gelegen in het feit dat zij eigenaar worden van (een deel van) de woningen in de wijk. In principe zullen corporaties nieuw ontwikkelde woningen voor langere tijd in verhuur houden en niet vervreemden. Dit betekent dat corporaties een lange termijn belang hebben. Daarnaast hebben corporaties een maatschappelijk belang dat gelegen is in een goede leefbaarheid in de wijk. Corporaties zijn dan ook gebaat bij kwalitatief goede wijken die aantrekkelijk zijn voor huurders. Enerzijds omdat dit de leefbaarheid ten goede komt, anderzijds omdat dit het leegstandsrisico verlaagd wat financieel van belang is.

5.6. De projectontwikkelaar

Rol

Projectontwikkelaars zijn direct betrokken bij de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk. Zij zijn vaak de eigenaar van de grond, maar kunnen ook door andere partijen betrokken worden bij een project. Zij zijn betrokken in het gehele proces en moeten hierin vele afwegingen maken tussen ruimtelijke kwaliteit, marktkwaliteit en middelen (o.a. financiën). Meestal gebeurt dit in samenspraak met de gemeente. De ontwikkelaar is in principe betrokken van planvorming tot en met de ingebruikname van het vastgoed in de wijk. Meestal dragen zij al het vastgoed na oplevering over aan de eigenaar / gebruiker.

Belangen

De belangen van een ontwikkelaar zijn met name financieel (rendement). Een ontwikkelaar heeft voor de lange termijn daarnaast belang bij het ontwikkelen van een kwalitatief goede wijk, omdat een ontwikkelaar zowel van gemeentes als ook van kopers (eigenaar / gebruikers) afhankelijk is, ook bij volgende ontwikkelingen. Een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling kan als referentie worden gebruikt voor toekomstige projecten.

5.7. De belegger

Rol

De belegger is bij een ontwikkeling betrokken als koper van woningen. De belegger verhuurt, beheert en exploiteert de woningen en is daarmee één van de partijen die voor lange tijd betrokken is bij een woonwijk. Vaak koopt een belegger de woningen van een ontwikkelaar, maar er zijn ook beleggers die zelf actief ontwikkelen.

Belangen

De belegger heeft een lange termijn belang bij een woonwijk. Met name de vastgoedwaarde is belangrijk. Bovendien zijn beleggers gebaat bij zo hoog mogelijke verhuuropbrengsten. Naast een hogere huurprijs die voor kwalitatief betere woningen kan worden gevraagd, is ook een lage leegstand belangrijk. Om huurders aan te kunnen trekken, zal ook de belegger zich moeten onderscheiden van de concurrentie. Tenslotte hebben beleggers ook een belang bij lage beheer- en exploitatiekosten.

5.8. De gebruiker

Met de gebruiker wordt in dit onderzoek de koper of de huurder van een individuele woning bedoeld. Uiteindelijk wordt de gehele wijk ontwikkeld voor de gebruiker. Ondanks dat deze nu als laatste partij wordt behandeld, is dit wellicht de belangrijkste partij. Zonder een gebruiker, is er ook geen woonwijk nodig. De gebruiker heeft echter vaak geen actieve rol in het ontwikkelingsproces. De andere partijen moeten daarom zo goed mogelijk in zien te schatten wat de wensen en behoeften zijn van deze gebruiker. Zij moeten daarvoor inzichtelijk hebben voor wie ze de wijk maken, wie is/ zijn hun doelgroep, wat zijn de wensen van deze doelgroep en bestaat de wijk uit meerdere doelgroepen en hoe leven deze samen. In de praktijk blijkt deze inschatting erg lastig.

Zoals eerder reeds gemeld zijn, indien überhaupt aanwezig, wijkgebonden sportvoorzieningen vaak uitsluitend gericht op de kinderen in de wijk. De gebruikers (bewoners / kopers / huurders van een wijk) bestaan daarentegen uit een grotere groep dan alleen kinderen. De doelgroep van een wijkontwikkeling is dus breder dan de groep op wie de huidige wijkgebonden sportvoorzieningen zijn gericht.

Tot een aantal jaar geleden werden de doelgroepen met name gedefinieerd vanuit de scheiding van leeftijd en gezinssamenstelling, inkomensgrenzen etc.. De laatste jaren is de gedachte vanuit leefstijldenken in opkomst. Bedrijven als Smartagent en Motivaction hebben modellen ontwikkeld waarin zij de bevolking verdelen in een aantal leefstijlen. In deze leefstijlen maken zij onderscheid naar de wijze waarop de verschillende leefstijlen leven in hun omgeving (o.a. hun behoefte aan status, imago, vrijheid). Ook sportende mensen zijn onder te verdelen in deze leefstijlen.

5.9. Het analyseren van de belangen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende actoren onderscheiden en zijn de belangen van deze verschillende partijen benoemd. In de hoofdstukken 3 zijn de sociale effecten van sportvoorzieningen op de wijk beschreven en in hoofdstuk 4 de financiële effecten, deze effecten zijn in deze hoofdstukken ook benoemd. In deze paragraaf worden de directe belangen en effecten met elkaar geconfronteerd en zal worden gekeken in hoeverre de effecten van de sportvoorzieningen relevant zijn voor de verschillende betrokkenen. Onderstaande tabel geeft een eigen interpretatie van deze confrontatie weer.

	Rijk	Gemeente	Corporatie	Ontwikkelaar	Belegger	Gebruiker
Financieel						
Investering		+	++	++	++	++
Korte termijn verkoop		+		++		
Lange termijn verkoop		+	++		++	++
Verhuur			++		++	
Onderhoud / beheer		+	++		++	+
Sociaal						
Gezond	++	++	++			++
Toegankelijk	++	++	++		+	++
Relationeel	++	++	++		+	++
Woonkwaliteit	++	++	++		+	++

In bovenstaande tabel betekent + het een effect voor de betreffende partij een belangrijke rol speelt. Effecten met een ++ zijn zeer belangrijk voor deze partijen.

In de tabel is te zien dat de publieke partijen met name belang lijken te hebben bij de sociale effecten. Hier zullen zij waarschijnlijk het meest op sturen. Zij ook belang bij de financiële effecten, alleen is dat voor deze partijen niet de hoofdzaak. De private partijen daarentegen hebben juist hoofdzakelijk belang bij de financiële effecten. Voor een belegger zijn de sociale effecten ook van belang, maar dit is voor de belegger slechts een bijverschijnsel om daarmee de financiële effecten te kunnen optimaliseren. De gebruiker neemt in deze tabel een aparte positie in omdat deze direct betrokken is en daarmee belangen heeft bij zowel de sociale als de financiële effecten.

5.10. Conclusie

Binnen de gebiedsontwikkeling zijn er vele partijen actief, met elk hun eigen rollen en belangen. Om daadwerkelijk een verandering in het proces teweeg te brengen is het noodzakelijk om de verschillende belangen van de partijen in beeld te brengen. In dit hoofdstuk zijn deze belangen en rollen in hoofdlijnen in beeld gebracht. Deze belangen zijn in hoofdlijnen in 2 categorieën te verdelen. Enerzijds de sociale belangen (o.a. beweging, gezondheid) van hoofdzakelijk de publieke actoren en anderzijds de financiële belangen (kosten en opbrengsten) van in hoofdzaak de private partijen en in mindere mate van de publieke partijen.

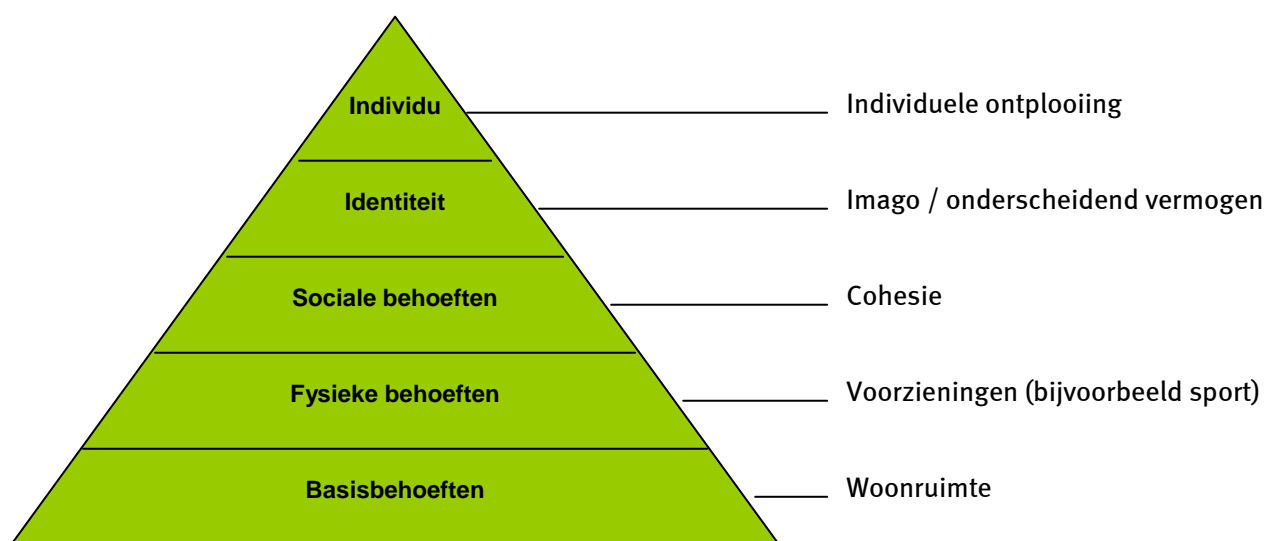
Hoofdstuk 6: Theorievorming

6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderzocht of er verbanden zijn te leggen tussen de verschillende theoretische kaders. Tevens zal worden gekeken of en op welke manier deze verbanden bij kunnen dragen aan de theorievorming ten aanzien van het verankeren van sportvoorzieningen in het proces van gebiedsontwikkeling met betrekking tot nieuw woonwijken.

6.2. Het categoriseren van wijken

Als het gaat om sportvoorzieningen in de wijk blijkt dat hier in de praktijk verschillende beelden over bestaan. Waar de ene partij denkt aan stimulering van beweging (basisbehoefte), spreekt een andere partij over sport als middel voor branding (ten behoeve van commerciële doelstellingen). In het kader van dit onderzoek zal een onderscheid worden gemaakt tussen 4 soorten wijken. De theoretische basis voor deze indeling wordt gevormd door de onderstaande figuur over de behoeften van bewoners, welke is gebaseerd op de behoefte piramide van Maslow:



Figuur 6.1: Eigen bewerking uit brochure collectief beheer, Blauwhoed Eurowoningen, 2007

In deze piramide is aangegeven dat ook ten aanzien van de woonbehoefte er een gradatie is in wensen en eisen van bewoners. De basis waar iedere bewoner behoefte aan heeft is de behoefte aan een dak boven zijn hoofd. Vervolgens heeft de bewoner behoefte aan voorzieningen in de buurt. Dit kunnen onder andere de sportvoorzieningen zijn. Vervolgens komen de sociale behoeften zoals de cohesie en het gevoel voor het wonen in een gemeenschap aan de orde. Zoals reeds eerder

geconstateerd in dit onderzoek dragen sportvoorzieningen bij aan de cohesie in de wijk. De volgende stap is dat de wijk een identiteit c.q. imago heeft waarin de bewoners zich herkennen. Ook aan deze identiteit van de wijk kunnen de sportvoorzieningen bijdragen. Het laatste en hoogste niveau is het individu, deze zal buiten beschouwing worden gelaten aangezien deze geen relatie meer heeft met wijkgebonden sportvoorzieningen.

De combinatie tussen de bovenstaande piramide en de eerdere analyse van de relatie tussen de stad en de sportvoorzieningen leidt tot de volgende indeling in 4 soorten wijken, waarbij wijk A de basis is van de piramide, wijk B de 2^{de} laag is, C de 3^{de} laag en D de 4^{de} laag.

6.2.1. Categorie A: Geen voorzieningen

Dit zijn wijken waarin geen rekening is gehouden met sport danwel met beweging überhaupt. Tevens zijn dit de wijken waar de sportvoorzieningen in de loop van de jaren plaats hebben moeten maken voor nieuwe ontwikkelingen (voorbeeld: Kralingen Rotterdam, maar ook sommige VINEX – wijken).



Figuur 6.2: Voorbeeld van een wijk zonder sportvoorzieningen

6.2.2. Categorie B: De basis wijk

Deze wijken hebben een standaard niveau van sportvoorzieningen. Over het algemeen bevindt zich in deze wijken een speelveldje en in een enkel geval een sportveld. Vaak blijkt in de praktijk dat deze voorzieningen uitsluitend worden gebruikt door de kinderen in de wijk. Het merendeel van de sportende bewoners maakt gebruik van sportvoorzieningen buiten de wijk.



Figuur 6.3: Een basisvoorziening in de wijk

6.2.3. Categorie C: De gezonde wijk / gewilde wijk

In deze wijken zijn meerdere openbare sportvoorzieningen aanwezig die een brede doelgroep hebben. In deze wijken is dan ook te constateren dat de bewoners meer bewegen en valt op dat er een betere cohesie is. Als gevolg van een goede sociale controle en sterke cohesie en de daarmee samengaannde betrokkenheid van bewoners bij de buurt, leiden er toe dat de beheer- en onderhoudskosten in deze wijken lager zijn dan de wijken van categorie A en B. Deze wijken hebben op langere termijn ook een goed imago en worden daardoor ook gewilde wijken voor kopers en passen daarmee bij het concept van de gewilde / gezonde wijk.



Figuur 6.4: Sportvoorzieningen in de wijk voor een brede doelgroep

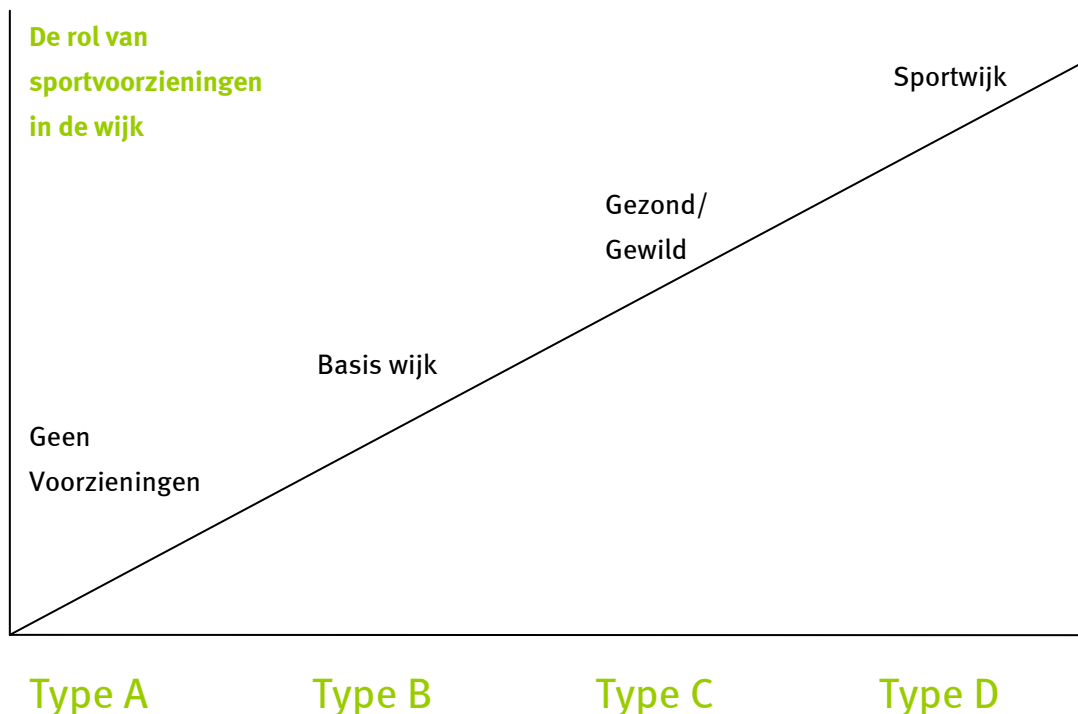
6.2.4. Categorie D: De thematische sportwijk

Deze categorie kenmerkt zich doordat de wijk zich kan indentificeren met de aanwezige sportvoorzieningen (bijvoorbeeld het golfresort). De aanwezigheid van sport is beeldbepalend en trekt daarmee ook een specifieke doelgroep aan. Sport is al bij voorbaat de verbindende factor bij de bewoners van deze wijk. In tegenstelling tot de sportvoorzieningen bij categorie C zijn de sportvoorzieningen alleen bedoeld voor de eigen bewoners en daardoor niet toegankelijk voor mensen uit andere wijken.



Figuur 6.5: Voorbeeld van sport bepalend voor het imago van de wijk

Het onderscheid tussen deze 4 wijken wordt weergegeven in onderstaande tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de 4 verschillende wijken en de rol van sportvoorzieningen in deze wijken.



Figuur 6.6: De wijkcategorïeën uitgezet tegen de rol van sport in de wijk

6.3. De effecten per wijkcategorie

Door het maken van de verdeling in 4 verschillende wijkcategorïeën kan de analyse van de effecten van sportvoorzieningen verder worden gespecificeerd. In deze paragraaf wordt voor elk van de 4 categorïeën bekeken wat deze effecten zijn. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van de reeds eerder benoemde effecten sociaal (gezond, toegankelijk, relationeel en woonkwaliteit, zie 3.6) en financieel (aanvangsinvestering, korte termijn verkoop, lange termijn verkoop, kosten beheer en kosten onderhoud en verhuurmogelijkheden zie 4.2).

Sociale effecten van sportvoorzieningen bij de verschillende wijkcategorïeën

Categoriën	A	B	C	D
Niveau	Geen sportvoorzieningen	Basis niveau sportvoorzieningen	Gezonde / gewilde wijk	Een sportwijk
Gezond	--	-	++	+
Toegankelijk	--	-	++	+
Relationeel	--	- / +	++	++
Woonkwaliteit	--	- / +	++	++

Opvallend is dat er een maximaal resultaat lijkt te liggen bij de wijken in categorie C. Reden is dat in deze wijk sport het doel heeft om een gezonde leefstijl te bevorderen. Sportvoorzieningen zijn in deze wijken bedoeld voor meerdere doelgroepen en zijn tevens toegankelijk (inclusief). Bij de wijken in categorie D is vaak een specifieke sportsoort gekozen. Imago en het gevoel van "ons soort mensen" wordt in deze categorie belangrijker bevonden dan de effecten van gezond en toegankelijk. Het kan zelfs zo zijn dat gezondheid helemaal niet belangrijk is in deze wijken en exclusiviteit juist het succes bepaalt (voorbeelden hiervan zijn de woningen op een golfresort).

Financiële effecten van sportvoorzieningen bij de verschillende wijkcategorieën

Categoriën	A	B	C	D
	Geen sportvoorzieningen	Basis niveau sportvoorzieningen	Gezonde / gewilde wijk	Een sportwijk
Aanvangsinvestering	++	+	--	--
Korte termijn verkoop	+/-	+/-	+	++
Lange termijn verkoop	-	+	++	++
Verhuur	--	+/-	+	++
Onderhoud / beheer	- / +	+	+	++

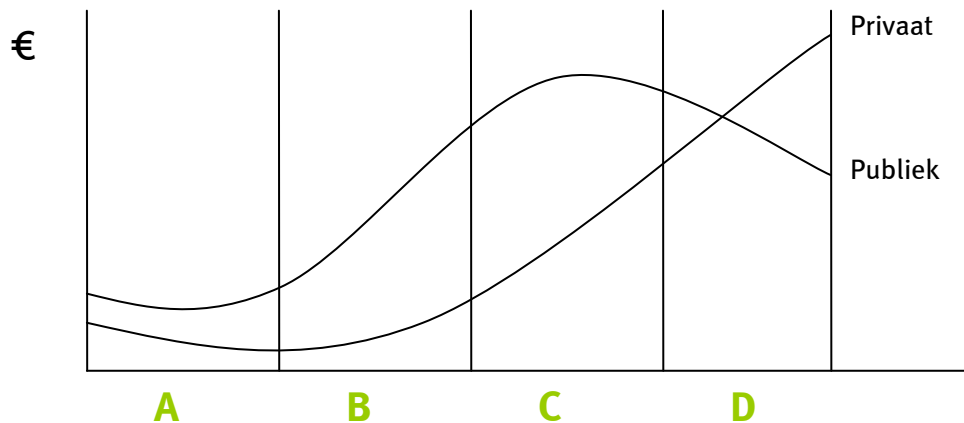
Bij bovenstaande tabel valt op dat de wijken in de categorie D hier het hoogst scoren. De reden hiervan is dat de sportvoorzieningen in deze wijken ook echt ingezet worden voor het imago van de wijk. De sportvoorzieningen dragen bij aan de branding. Bij de woningen in de categorie C is het afhankelijk van het inschattingvermogen van de huurders en kopers of deze de meerwaarde van de sportvoorzieningen op korte termijn daadwerkelijk onderkennen. Op langere termijn heeft ook het imago van deze wijk zich gevormd, worden de voorzieningen gewaardeerd en zullen deze wijken op een positieve manier bekend staan (de gewilde wijk).

De reden dat er verschil zit in de beoordeling van het financiële effect ten aanzien van beheer- en onderhoud is dat bij de sportwijken ook vaak een vorm van collectief beheer wordt geïntroduceerd. Hierbij onderhouden en beheren de bewoners zelf de wijk (zie onderstaande tekst). De gemeente hoeft in zo'n geval slechts nog een beperkte bijdrage te leveren voor het beheer en onderhoud. Dit in tegenstelling tot de andere categorieën.

Collectief beheer wordt veelal toegepast bij projecten met een bijzonder ruimtelijk en programmatisch concept. Er zijn bijvoorbeeld gemeenschappelijke voorzieningen voor bewoners, of er is sprake van een parkachtig woonmilieu. De openbare ruimte is (deels) collectief gebied van de bewoners. Ze zijn dus gezamenlijk eigenaar en hebben beslissingsbevoegdheid over het beheer. Meestal wordt die neergelegd bij een vereniging of stichting. Een variant hierop is het onderbrengen van eengezinswoningen in een Vereniging van Eigenaren, zoals we die kennen bij een appartementengebouw (brochure Blauwhoed, collectief beheer)

6.4. De belangen per wijkcategorie

In deze paragraaf zullen de belangen van de verschillende partijen die in hoofdstuk 5 zijn behandeld, worden uitgezet tegen de 4 categorieën wijken die eerder zijn gedefinieerd. Uit deze figuur moet blijken welke belangen partijen hebben bij iedere wijkcategorie. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt wat de voordelen zijn van de 4 categorieën wijken voor de verschillende betrokkenen.

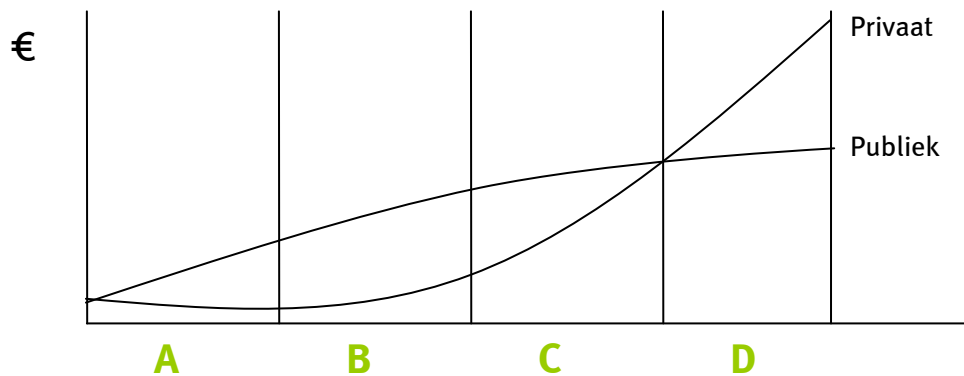


Figuur 6.7: Investerings per wijkcategorie

In deze figuur is te zien dat hoofdzakelijk publieke partijen investeren in sport in de wijk bij de wijken in categorie A. Overigens investeren zowel publieke als private partijen weinig in sportvoorzieningen in deze wijken. Bij categorie B blijken eveneens vooral de publieke partijen te investeren in de sportvoorzieningen in de wijk. Private partijen blijven qua investeringen achter bij de publieke partijen. De piek van investeringen ligt voor publieke partijen in de wijken van categorie C (de gezonde, gewilde wijk). Private partijen daarentegen investeren met name in wijken van categorie C en D. Reden hiervan is dat in deze beide wijken de positieve financiële effecten van de sportvoorzieningen groter zijn.

Wanneer de sociale effecten en financiële effecten (meerwaardecreatie) ook uitgezet worden in de figuur met de verschillende wijkcategorieën levert dit onderstaande beelden op.

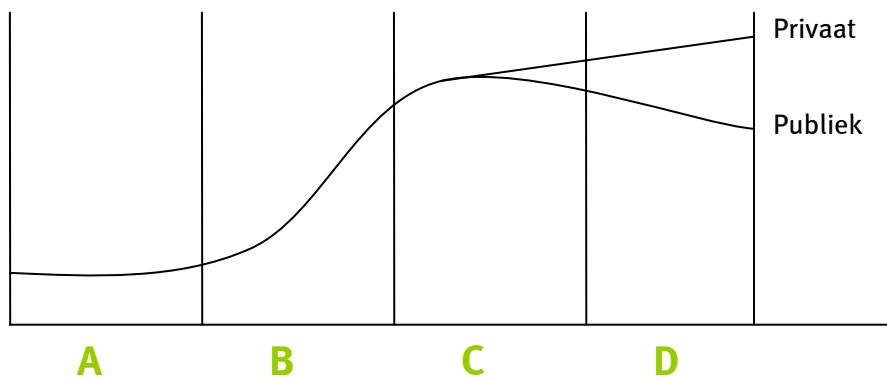
Financiële meerwaardecreatie per wijkcategorie als gevolg van investeringen op sportvoorzieningen:



Figuur 6.8: Financiële meerwaardecreatie per wijkcategorie

De financiële meerwaarde zit voor de publieke partijen in de beheer- en onderhoudskosten die bij een gezonde en gewilde wijk een stuk lager zijn dan bij wijken met een beperkte sociale cohesie. Daarentegen loop bij de gronduitgifte van gemeentes de residuele grondwaarde op als de potentiële opbrengsten van de woningen hoger zijn. Er is dus een direct verband tussen de financiële effecten van de publieke en de private partijen. De private partijen zien daarentegen de opbrengsten stijgen bij een gezonde en gewilde wijk, maar dit effect is met name groot bij een uniek en onderscheidend product als de sportwijk (zie ook de theorie van Porter in hoofdstuk 5).

Naast de financiële meerwaardecreatie wordt de sociale meerwaardecreatie uitgezet tegen de 4 wijkcategorieën. Dit levert onderstaand beeld op:



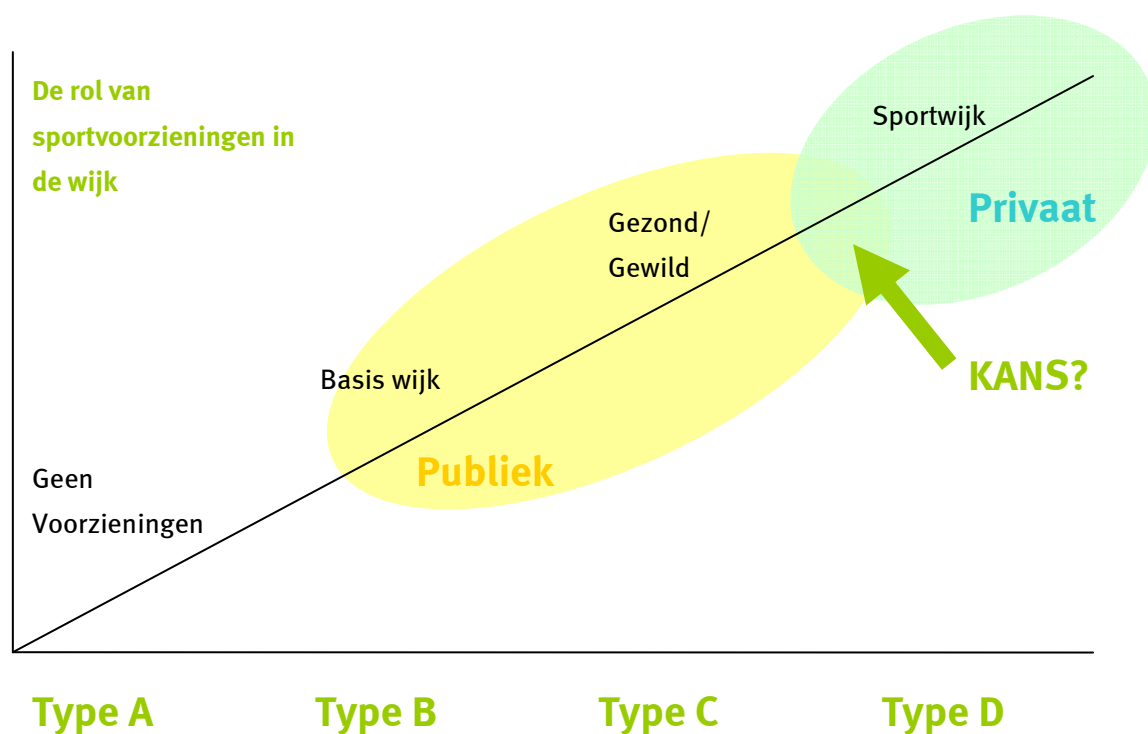
Figuur 6.9: Sociale meerwaardecreatie per wijkcategorie

In deze grafiek is te zien dat de sociale meerwaardecreatie voor publieke met name zit in de wijk met categorie C. Reden daarvan is dat in categorie C de wijk bedoeld is voor een brede doelgroep (inclusief), met een goede sociale cohesie. De belangen van publiek en privaat lopen vanaf categorie C uit elkaar. In categorie D worden bepaalde doelgroepen uitgesloten (exclusief), in deze wijken is wel vaak een goede cohesie en een sterk saamhorigheidsgevoel. Door de exclusiviteit passen deze wijken niet bij de belangen van de publieke partijen, maar juist wel weer bij de belangen van de private partijen.

Uit de figuren in deze paragraaf blijkt dat er een financiële waardecreatie kan worden behaald door te investeren in sportvoorzieningen. In wijken van de A en B categorie zal worden geïnvesteerd door publieke partijen aangezien deze investeringen aansluiten bij hun maatschappelijke taken. Daarentegen wordt in wijken van categorie C en D door zowel publieke als private partijen geïnvesteerd, aangezien de sportvoorzieningen ook een financiële meerwaarde hebben. In geval van wijken in categorie D zijn de wijken zelfs dusdanig aantrekkelijk dat de wijk als brand gaat functioneren en de sportvoorzieningen als vliegwiel kunnen fungeren voor de ontwikkeling van de wijk. In zo'n geval zou de overheid zich vrijwel volledig terug kunnen trekken als het gaat om de sportvoorzieningen in de wijk en het onderhoud ervan. Voorbeelden van een dergelijke wijk, zijn wijken met collectief beheer, waarbij de bewoners zelf het volledige beheer en onderhoud verzorgen.

6.5. Theorievorming.

In de voorgaande paragrafen is een inventarisatie gemaakt van de belangen en de financiële en sociale effecten van sportvoorzieningen en zijn de belangen gekoppeld aan de 4 verschillende wijkcategorieën die eerder in dit hoofdstuk zijn onderscheiden. Wanneer deze verschillende koppelingen in één figuur bij elkaar worden gebracht geeft dit het onderstaande conceptuele model:



Figuur 6.10: Het conceptueel model

In het bovenstaande conceptuele model is te zien waar de verschillende partijen zich begeven ten opzichte van elkaar wanneer het gaat om sportvoorzieningen in de wijk. Opvallend is dat de nadruk van de publieke en private partijen duidelijk anders blijkt te liggen. Zoals eerder geconcludeerd heeft de overheid meer belang bij de sociale effecten en de private partijen bij de financiële effecten. Echter

deze belangen blijken niet volledig met elkaar gecombineerd te kunnen worden. De sociale effecten hebben met name betrekking op inclusie, waarbij de wijk is samengesteld uit een heterogene groep bewoners met een breed scala aan sportvoorzieningen. De financiële effecten zijn met name groot bij de wijken met een homogene groep bewoners met daarbij een heel specifiek op de doelgroep aangepaste sportvoorzieningen, die niet toegankelijk zijn voor mensen van buiten de wijk.

Iedere partij kan natuurlijk vanuit haar eigen belang een woonwijkontwikkeling inzetten, waarbij publieke partijen een gezonde / gewilde wijk proberen te ontwikkelen en private partijen een sportwijk. In de praktijk komen vaak puur publieke ontwikkelingen en puur private ontwikkelingen nog maar weinig voor. Het merendeel van de huidige gebiedsontwikkelingen betreft een vorm van publiek-private samenwerking. Zowel de publieke als ook de private partijen zullen dan rekening moeten houden met de belangen van de andere partijen. In het bovenstaande model is te zien waar bij publiek-private samenwerking de kans ligt voor sportvoorzieningen in de wijkontwikkeling namelijk rond het snijvlak tussen de wijken van type C en type D en de overlap tussen de belangen van publiek en privaat. Op dat punt ligt een optimale mix en is de kans het grootst dat partijen daadwerkelijk gezamenlijk zullen streven naar sportvoorzieningen in de wijk.

Praktisch vertaalt kan dit verschillende soorten wijken opleveren. Op dit snijvlak kunnen bijvoorbeeld wijken ontstaan met de aanwezigheid van sportvoorzieningen die volledig zijn toegespitst op de aanwezige doelgroep, maar waarbij er geen groepen worden uitgesloten (bijvoorbeeld een voetbalwijk, met een mix van woningen in alle prijsklassen en bewoners van verschillende leeftijden die allemaal affiniteit met voetbal hebben), maar er kan ook een wijk ontstaan met algemene sportvoorzieningen voor slechts een beperkte doelgroep. (bijvoorbeeld door de homogene prijsstelling). Deze optimale mix is afhankelijk van de uitgangspunten bij ieder project en de doelstellingen van elk van de betrokken actoren.

6.6. Conclusies

Door onderscheid te maken tussen 4 verschillende wijkcategorieën, worden de belangen en de motieven van de verschillende partijen duidelijk gemaakt. Voor alle partijen kan een meerwaarde worden gecreëerd door het aanbrengen van sportvoorzieningen in een woonwijk. Dit hoofdstuk toont aan dat deze meerwaarde kan worden onderverdeeld in sociale meerwaarde en financiële meerwaarde. Daarbij valt op dat de belangen van publieke partijen liggen bij sociale meerwaarde en voor private partijen bij financiële meerwaarde. Wanneer dit gegeven wordt uitgezet tegen de verschillende wijkcategorieën, dan valt op dat niet alle partijen dezelfde gedeelde belangen hebben bij de ontwikkeling van sportvoorzieningen. Wijken in categorie C kennen namelijk een hogere sociale meerwaarderecreatie dan financiële meerwaarderecreatie en de wijken in categorie D kennen juist een hogere financiële meerwaarderecreatie dan sociale meerwaarderecreatie. Waar de belangen elkaar overlappen lijkt een kans om een gezamenlijk belang te creëren. In het volgende hoofdstuk zal op basis van een case en een aantal expert interviews een eerste toets worden uitgevoerd om te onderzoeken of de gevormde theorie ook lijkt te kloppen met de praktijk.

7. Een eerste toets van de theorie

7.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal de tot nu toe gevormde theorie worden getoetst aan de hand van een preliminary analysis (vrij vertaald een eerste toets). De theorie en het conceptuele model ondergaan aan de hand van een case en enkele expert interviews deze eerste toetsing. Voor een volledige en valide toetsing zal de theorie in een vervolgonderzoek verder kwantitatief moeten worden onderzocht. Er is namelijk een groter aantal cases nodig om de effecten van de sportvoorzieningen op de wijk daadwerkelijk en volledig in kaart te kunnen brengen.

In de eerste paragrafen wordt een case beschreven, namelijk de wijk Park Rozendaal. Er is voor deze wijk gekozen omdat dit één van de weinige voorbeelden is van een wijk in Nederland waarin een bovengemiddelde hoeveelheid sportvoorzieningen aanwezig is, waarvan tevens door de lange levensduur van de wijk ook de lange termijn effecten zijn te onderkennen.

Vervolgens worden de theorie en het conceptuele model getoetst aan de hand van een aantal expertinterviews met verschillende bij wijkontwikkeling betrokken partijen.

Tenslotte wordt op basis van deze eerste toets een aantal conclusies getrokken.

7.2. Park Rozendaal

In deze paragraaf worden de theorie en het conceptuele model getoetst aan de hand van de case Park Rozendaal. Deze case wordt eerst omschreven aan de hand van een beschrijving van het project, de wijk en de specifieke kenmerken van deze wijk. Vervolgens zal worden gekeken naar de historie en de totstandkoming en naar de verschillende, bij de ontwikkeling van dit project betrokken partijen, waarna de case zal worden geanalyseerd op basis van de eerder gevormde theorie.

7.2.1. Beschrijving case

Leusden is gelegen in de provincie Utrecht vlakbij de steden Utrecht en Amersfoort. Aan het einde van de jaren '60 werd Leusden één van de groeikernen van Utrecht. Aangezien Leusden een groeikern werd moest een nieuwe woonwijk tegen het oude centrum worden ontwikkeld. Deze wijk werd Park Rozendaal. Voor Park Rozendaal stonden aanvankelijk 1100 tot 1800 woningen gepland. Het stedenbouwkundig plan was uniek door de parkachtige omgeving en de gebogen bouwblokken. De wijk wordt gekenmerkt door de grote hoeveelheid openbare ruimte en bestaat uit een aaneenschakeling van woonerven. De woningen zijn in boogvorm rond twaalf pleinen gebouwd. Op 24 maart 1970 werd gestart met de bouw van de woningen. In het najaar van datzelfde jaar werden de eerste woningen al opgeleverd en werd de Groenstichting opgericht. Dit is de stichting die samen met de gemeente zorg draagt voor de exploitatie van de wijkvoorzieningen. In eerste instantie

was er veel belangstelling van kopers, maar in 1971 stagneerde de verkoop. Uiteindelijk is door de teruglopende verkoop besloten om de wijk niet groter te maken dan 476 woningen. (Eurowoningen,1985)



Figuur 7.1. Ligging van Park Rozendaal in Leusden.

Zoals te zien is op de bovenstaande luchtfoto's ligt de wijk inmiddels midden in Leusden. De wijk beslaat 16 hectaren waarop 476 woningen zijn gebouwd rondom 12 pleinen. Door de dichtheid van circa 30 woningen per hectare heeft de wijk een dichtheid die vergelijkbaar is met een die van een moderne VINEX-wijk.



Figuur 7.1: Beeldimpressie van de wijk Park Rozendaal

De woningen:

Park Rozendaal is een wijk met geschakelde 'drive-in' woningen. De woningen zijn gebouwd volgens een prefab-concept, waarbij de gevels bestaan uit platen van gewassen grind met prefab aluminium kozijnen. De woningen hebben drie verdiepingen met een woonverdieping op de eerste etage. Qua uitstraling zijn de woningen inmiddels wel verouderd (zie bovenstaande foto). De plattegronden kenmerken zich door een grote mate van flexibiliteit. De binnenwanden zijn makkelijk weg te nemen. Dit heeft tot gevolg gehad dat nu na 40 jaar vrijwel geen enkele woning dezelfde plattegrond heeft. In sommige huizen is op de begane grond in plaats van de garage een bedrijfsruimte gecreëerd. De woningen hebben gemiddeld een tuin van 100 m².

Voorzieningen:

Behalve het vele groen in de buurt vallen vooral de sportvoorzieningen zoals de eigen tennisbaan en het eigen zwembad op. Van 1 mei tot 1 september trekt het zwembad 24.000 bezoekers (VROM, 2007). Het zwembad is enorm populair bij de kinderen in de buurt. Zowel het zwembad als de tennisbaan zijn alleen bedoeld voor bewoners van de wijk en niet voor mensen uit andere (omliggende) buurten. Om beide voorzieningen staat een hek en er kan alleen met een sleutel toegang worden verkregen.

Sinds 1970 dragen de bewoners zelf zorg voor het grootste deel van de openbare ruimte. Het

zwembad en de tennisbaan zijn geheel eigendom van de bewonersorganisatie. Maandelijks betalen de bewoners € 30 per huishouden voor de voorzieningen. Iedere bewoner is, per notariële akte, lid van de Groenstichting en is daarmee verplicht om mee te betalen aan het onderhoud van de groenvoorzieningen, het zwembad en de tennisbaan. Elke bewoner heeft een sleutel van het zwembad die ze bij verkoop van het huis in moeten leveren bij de notaris. (bron: Groenstichting Park Rozendaal, 2010).

7.2.2. De verschillende betrokken partijen

Ontwikkelaar

Leusden was in Nederland één van de eerste wijken waarbij sprake was van gebiedsontwikkeling in plaats van projectontwikkeling. De ontwikkelaar van deze wijk is drs. J. Poot (oprichter van Eurowoningen). Hét uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze wijk was de gebruiker. De behoeften van de bewoner stonden centraal. Het hoofdprincipe van deze wijk was het bouwen van een ruim huis in een ruime en prettige woonomgeving. (Eurowoningen,1985). Er werd veel aandacht besteed aan de openbare ruimte. De woningen zijn zo ontworpen dat er maximale ruimte voor openbaar gebied over bleef. Deze openbare ruimte wordt onderhouden door de bewoners zelf. Ook voor de gemeente betekende deze ontwikkeling dat zij minder kosten zouden hebben aan beheer en onderhoud.

De gemeente

De voormalig wethouder van Leusden dr. A. Vroon ziet veel voordelen in deze wijk. Specifiek voor de gemeente ziet hij de voordelen in de kwaliteit van de wijk, maar ook in de actieve betrokkenheid van de bewoners bij de wijk. De gemeente en de bewoners dragen elk bij aan het onderhoud en het beheer van het zwembad en van de tennisbaan. Ook heeft de gemeente aangegeven dat de nauwe samenwerking met de projectontwikkelaar en de landschapsarchitect bij hebben gedragen aan het succes van deze gebiedsontwikkeling. (Eurowoningen,1985)

De architect

De architect de heer H. Klunder is met name te spreken over de samenwerking en ook het enthousiasme van de ontwikkelaar, de burgemeester, de landschapsarchitect en de aannemer. Verder bleek de flexibiliteit van de verschillende partijen cruciaal bij een ontwikkeling als deze. Vaak werden op de bouwplaats nog nieuwe dingen verzonnen en de verschillende betrokkenen stonden open voor deze wijzigingen. De open en creatieve houding van de verschillende partijen is met name van invloed geweest op het succes van de wijk. (Eurowoningen,1985)

Het proces

Revolutionair aan de ontwikkeling van de wijk Rozendaal was de nieuwe wijze van samenwerking tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Voorheen was het gebruikelijk dat de gemeente alles vastlegde in strakke bestemmingsplannen. Bij de ontwikkeling van park Rozendaal heeft de gemeente er voor gekozen om tijdens het ontwikkelingstraject gezamenlijk met de ontwikkelaar op te trekken. Er werd een bouwteam opgericht met medewerkers van de gemeente, de ontwikkelaar, de aannemer, de stedenbouwkundige en de architect. Het onderlinge vertrouwen was een cruciale factor

bij het succes van deze wijk. Opvallend is dat deze wijze van het ontwikkelen van een wijk met deze kwaliteit ondanks het grote succes nauwelijks is herhaald. De heer Poot (1995) heeft hierover de volgende mening: "Er zijn partijen voor nodig met een groot organisatievermogen en een samenhangende visie op ruimtelijke ordening. Die hadden we op dat moment bij elkaar. Zoiets blijkt dan later uniek te zijn. Tegenwoordig zie je onder het vaandel van diversificatie maar al te vaak chaos ontstaan. Dat is jammer, want het kan anders. Dat is in ieder geval één keer bewezen". (Eurowoningen,1985)

7.2.3. De sportvoorzieningen in de wijk

In de wijk Park Rozendaal zijn een zwembad en een tennisbaan aanwezig. Conform de theorie in hoofdstuk 3 kunnen deze sportvoorzieningen op de volgende manier worden gekenmerkt:

Zwemmen	Tennis
Individu	Individu
Ongeorganiseerd	Ongeorganiseerd
Geen behendigheid	Geen behendigheid
Intensief / extensief	Intensief
Inclusief	Inclusief
Massa	Massa
Zwembad	Tennisbaan
Hoge aanvangsinvestering	Hoge aanvangsinvestering
Hoge onderhoudslasten	Lage onderhoudslasten
Hoge beheerkosten	Lage beheerkosten

Uit bovenstaande tabel blijkt met name dat er gekozen is voor sportvoorzieningen die geschikt zijn voor een brede doelgroep. Opvallend is dat er niet gekozen is voor goedkope sportvoorzieningen, maar juist voor voorzieningen die relatief duur zijn zowel in de aanleg als in het beheer en onderhoud. Bovendien zijn beide voorzieningen monofunctioneel en de sporten individueel beoefenbaar, ongeorganiseerd en is geen behendigheid vereist. De profielen van de beide sporten die zijn gekozen zijn erg vergelijkbaar, ondanks dat het hier 2 totaal verschillende sporten betreft.

7.2.4. De sociale en financiële effecten in Park Rozendaal

Naast de beschrijving van de wijk is het van belang hoe de wijk wordt gewaardeerd door gebruikers. De website van de Groenstichting geeft aan dat uit verschillende onderzoeken is gebleken dat de wijk Park Rozendaal bij de top 3 van woonmilieus van Nederland hoort. Deze waardering van de wijk blijkt ook uit het feit dat inmiddels al een tweede of een derde generatie van dezelfde familie in de wijk woont. Met name de vele voorzieningen, zoals het zwembad en de tennisbaan, worden enorm gewaardeerd. De waardering van de wijk heeft een relatie met de sociale en financiële effecten op de wijk, zoals uit onderstaande analyse blijkt.

Sociale effecten:

In de wijk heerst een groot gevoel van saamhorigheid. Er is een sterke cohesie en de bewoners voelen zich vertrouwd en veilig in de wijk. In Park Rozendaal lijken de sportvoorzieningen een positieve invloed te hebben op de wijk en de wijkbeleving, doordat bewoners gezamenlijk gebruik maken van de voorzieningen. Opvallend is dat de bewoners een sterke binding hebben met de wijk. Dit blijkt ook uit het feit dat er meerdere generaties in dezelfde wijk wonen.

Financiële effecten:

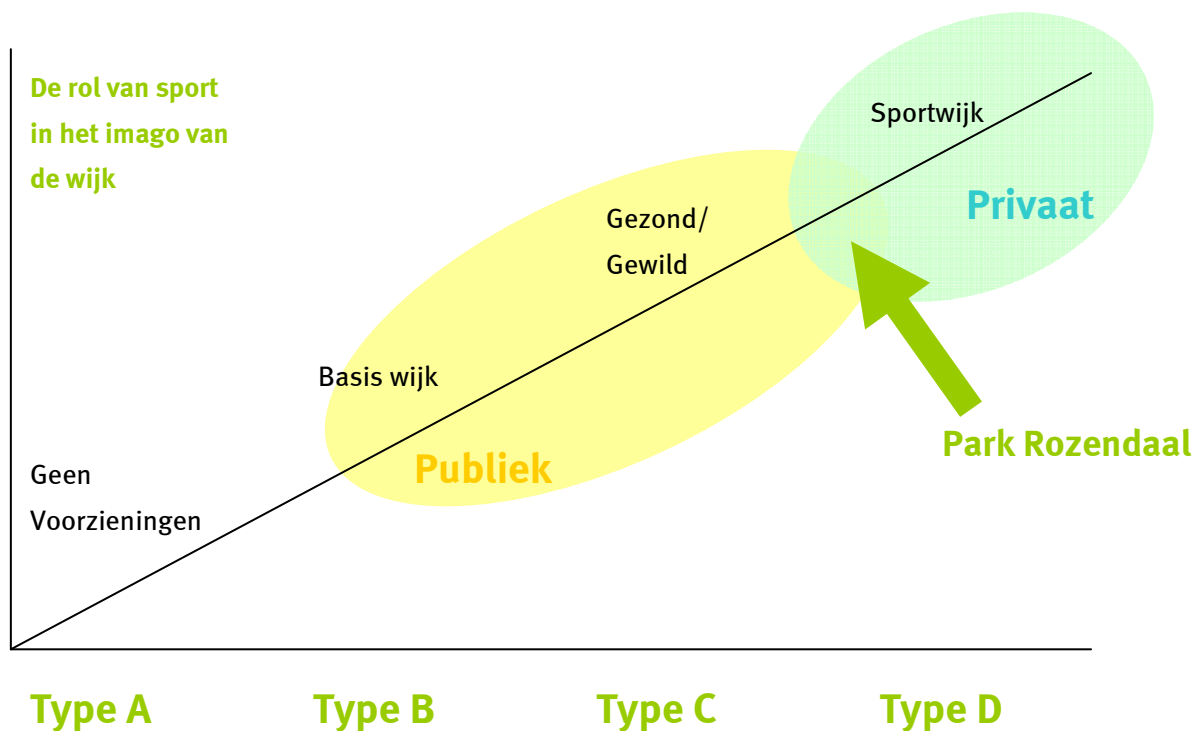
De tevredenheid van de bewoners en de waardering voor de wijk blijkt ook uit het feit dat de woningen in Park Rozendaal een gemiddelde verkoopwaarde hebben die circa € 30.000 hoger is dan die van vergelijkbare woningen in de rest van de stad. De actuele prijzen variëren van €269.000,- tot € 329.000,- (bron: www.funda.nl). Bestaande woningen uit de periode van 1960-1980 met dezelfde omvang (150m2 BVO) en een vergelijkbare ligging ten opzichte van het centrum van Leusden variëren in prijs van € 239.000 tot € 285.000 (bron: www.funda.nl).

Op basis van de beschrijving van de financiële en de sociale effecten op Park Rozendaal kan onderstaand overzicht worden opgesteld:

	Park Rozendaal
Financieel	
Investering	++ De ontwikkelaar heeft veel geïnvesteerd in sportvoorzieningen.
Korte termijn verkoop	- De verkoop van de woningen bleek in eerste instantie minder voorspoedig te verlopen dan verwacht.
Lange termijn verkoop	++ De woningen zijn al sinds 40 jaar erg gewild en is te zien aan de verkoopprijzen.
Verhuur	Niet van toepassing.
Onderhoud / beheer	++ Doordat de bewoners zelf het beheer en onderhoud regelen zijn de kosten beperkt.
Sociaal	
Gezond	+/- In de wijk wordt veel gebruik gemaakt van de voorzieningen. Onbekend is of de bewoners gezonder zijn.
Toegankelijk	++ Het zwembad en de tennisbaan zijn voor alle bewoners van de wijk toegankelijk.
Relationeel	++ Er is een sterke sociale cohesie in de wijk.
Woonkwaliteit	++ De bewoners geven aan zeer tevreden te zijn met de woonkwaliteit.

7.2.5. Categorisering van de wijk Park Rozendaal op basis van de gevormde theorie.

In hoofdstuk 6 zijn verschillende soorten wijken onderscheiden. Deze categorisering kan ook worden toegepast op de case Park Rozendaal. De sportvoorzieningen in deze wijk zijn bedoeld voor een brede doelgroep, voor alle bewoners. De woningen hebben wel een zelfde prijsniveau. Dit betekent dat er een hoge mate sprake zal zijn van "ons soort mensen". Door te kiezen voor sportvoorzieningen die voor iedereen in de wijk toegankelijk zijn en die door iedereen te beoefenen zijn, is gekozen voor voorzieningen die niemand in de wijk buiten sluiten. Uiteindelijk is door het prijsniveau van de woningen een homogene groep bewoners ontstaan. De wijk is geen typische C wijk door de homogene samenstelling van de bewoners, maar ook geen typische D wijk door de breed toegankelijke sportvoorzieningen. De wijk valt hier precies tussenin.



Figuur 7.2: De plaats van de wijk Park Rozendaal binnen het conceptueel model

In bovenstaande figuur is de wijk Park Rozendaal in het conceptuele model van hoofdstuk 6 geplaatst. Hierbij valt op dat de wijk is te positioneren tussen de wijken C en D op de overlap van publiek en privaat. De ontwikkeling van deze wijk was ook een publiek – private samenwerking. Het lijkt te kloppen dat wanneer publieke partijen en private partijen een open, flexibel proces, met respect voor ieders belangen doorlopen, er een project zal worden ontwikkeld dat rond het snijvlak ligt tussen de wijken C en D.

7.2.6. Subconclusie op basis van case Park Rozendaal

Uit de voorgaande case lijkt te kunnen worden geconcludeerd dat de locatiekwaliteiten zeker een aanzienlijke invloed hebben op de waardeontwikkeling van de woningen. Helaas kan niet met zekerheid gezegd worden dat de sociale en financiële effecten alleen zijn toe te rekenen aan de aanwezige sportvoorzieningen. Opvallend is wel dat de voorzieningen als het zwembad en de tennisbaan telkens worden genoemd als positieve punten wanneer de wijk wordt beschreven door de verschillende partijen en ook door de bewoners. Deze voorzieningen worden dus zeker als positief ervaren.

De betrokken partijen (ontwikkelaar, gemeente, architect, landschapsarchitect) concluderen tevens dat het succes van de wijk tot stand is gekomen door het goede proces. Partijen waren flexibel, stonden open voor elkaars ideeën en zijn gezamenlijk opgetrokken bij deze ontwikkeling, zonder dat zij op voorhand een exact beeld hadden van het eindproduct. Ook hadden zij een gezamenlijke ambitie waarbij zij de gebruiker centraal stelden.

Kortom, geconcludeerd kan worden dat de wijk Park Rozendaal een succes is gebleken en dat het er op lijkt dat de sportvoorzieningen hier een bijdrage aan hebben geleverd. Wanneer dit wordt gekoppeld aan de theorie in hoofdstuk 6 lijkt het conceptuele model te kloppen en lijken de kansen voor een succesvolle wijk voor alle partijen te liggen op de overlap van de wijken C en D. Met name het flexibele en open planproces met een gezamenlijke belang hebben deze ontwikkeling tot een succes gemaakt waarbij een optimaal resultaat is ontstaan voor alle betrokken partijen.

7.3 Expert interviews

In hoofdstuk 5 is een onderscheid gemaakt tussen verschillende bij gebiedsontwikkeling betrokken partijen. Tevens is geconstateerd dat sportvoorzieningen financiële en sociale effecten hebben op de wijk. Deze effecten zoals beschreven in hoofdstuk 3 en 4 zullen in deze paragraaf voor een eerste toets worden voorgelegd aan experts van elk van de betrokken partijen door middel van een interview. In deze interviews is specifiek gevraagd naar de sociale en financiële effecten van sportvoorzieningen op de wijk. Vervolgens wordt gekeken of deze meningen kloppen met de in dit onderzoek gevormde theorie en conceptueel model.

De volgende experts zijn geïnterviewd:

- Gemeente: de heer T. van Dijk, senior beleidsmedewerker sport van de gemeente Den Haag.
- Woningcorporatie: de heer ir. J. Hendriks, directeur-bestuurder en mevrouw ir. drs. A. Bruin, manager strategie en ontwikkeling, beide van Wooncompagnie.
- Projectontwikkelaar: de heer drs. R. Hoefnagel, 25 jaar ervaring als hoofd marktafdeling bij Blauwhoed Eurowoningen, momenteel werkzaam als directeur Research & concepts bij Havestate Research & Concepts.
- Belegger: mevrouw drs. H. Spuls, senior assetmanager van Bouwinvest (voormalig BPF Bouwinvest).

In de volgende paragrafen zijn kort de belangrijkste resultaten met betrekking tot de sociale en financiële effecten uit de interviews samengevat. Vervolgens worden deze resultaten geanalyseerd aan de hand van de eerder opgestelde theorie en het conceptueel model.

7.3.1. Sociale effecten

Er is aan de verschillende partijen gevraagd hoe zij aankijken tegen de sociale effecten van sportvoorzieningen in de wijk.

Gemeente: De gemeente constateert dat juist in de wijken met sportvoorzieningen minder sprake van overlast is. Hangjongeren worden meer gecontroleerd en blijken in plaats van overlast te veroorzaken vaak gebruik te maken van de sportvoorzieningen. Voorwaarde voor het succes van de sportvoorzieningen in de wijk is goed beheer en onderhoud. De gemeente geeft wel aan dat sportvoorzieningen voor iedereen in de wijk bedoeld moeten zijn en vindt thematisering en segregatie niet gewenst.

Woningcorporatie: Voor woningcorporaties is leefbaarheid een belangrijk thema. Om een wijk leefbaar te maken en te houden is het van belang dat er een plek is waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, waardoor de binding met de wijk en cohesie worden versterkt. Sportvoorzieningen kunnen hier een rol in vervullen omdat dit met uitstekende plekken zijn die aanleiding geven om elkaar te ontmoeten. Een woningcorporatie als Wooncompagnie ziet kansen in sport als aanleiding voor bewoners om elkaar te ontmoeten. Als het gaat om de doelgroepen van een corporatie, dan blijkt dat starters en senioren een steeds belangrijkere doelgroep worden om beleidsmatig rekening mee te houden. Met betrekking tot sportvoorzieningen vormen senioren een groep die actief wil blijven of worden. Tenslotte kan sport worden ingezet om de beeldvorming van de verschillende doelgroepen over elkaar te veranderen.

Projectontwikkelaar: Als gevolg van de sportvoorzieningen verbetert de kwaliteit van de woonomgeving en daarmee de belevingswaarde van de wijk, waardoor bewoners langer in de woningen blijven wonen en de mutatiegraad omlaag gaat. Het grote voordeel is dat sportvoorzieningen bijdragen aan de sociale contacten in de wijk. Bewoners zijn meer betrokken bij de wijk. Bij de ontwikkeling van een wijk met sportvoorzieningen moeten wel heldere keuzes worden gemaakt voor een duidelijk concept en een duidelijke doelgroep. Een groot deel van de kopers vindt het prettig als ze tussen "ons soort" mensen wonen. Teveel menging binnen wijken en teveel diversificatie kunnen ervoor zorgen dat de sociale cohesie wordt beperkt.

Belegger: De belegger constateert dat een wijk een wisselend publiek kent. Dit is al te zien binnen een appartementengebouw. Hierbij is te merken dat de huurders van de woningen in het duurdere segment het niet wenselijk vinden dat zij gezamenlijk met huurders van sociale huurwoningen gebruik maken van dezelfde voorzieningen. Bij sportvoorzieningen in de wijk, waar deze verschillende doelgroepen wonen, verwacht de belegger dat dit voor hun doelgroepen op bezwaren zou stuiten. Zij ziet overigens alleen sportvoorzieningen als meerwaarde bij de dure appartementen, waar dit min of meer verwacht wordt.

Wanneer bovenstaande informatie in de eerder in hoofdstuk 5 opgestelde tabel wordt verwerkt, dan leidt dit tot het volgende overzicht:

De invloed van sport op verschillende sociale thema's, volgens de experts:

	Gemeente	Corporatie	Ontwikkelaar	Belegger
Sociaal				
Gezond	Niet specifiek genoemd	Niet specifiek genoemd	Niet specifiek genoemd	Niet specifiek genoemd
Toegankelijk	Sport moet voor iedereen zijn	Sport moet voor iedereen zijn	Alleen voor "ons soort mensen"	Alleen voor "ons soort mensen"
Relationeel	Sport is goed voor de cohesie	Sport is goed voor de cohesie	Sport is goed voor de cohesie	Niet specifiek genoemd
Woonkwaliteit	Niet specifiek genoemd	Sport draagt bij aan woonkwaliteit	Sport draagt bij aan woonkwaliteit	Alleen bij hoge segment hoort sport er bij, anders niet.

In deze tabel valt een aantal zaken op:

- Geen van de partijen noemt gezondheid van de bewoners als positief effect van sportvoorzieningen in de wijk. Een mogelijke verklaring is dat dit effect ook minder in de aandacht staat bij de partijen die betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling.
- Zoals verwacht vinden de publieke partijen dat de sportvoorzieningen voor iedereen toegankelijk moeten zijn (inclusief) en de private partijen dat er een duidelijke doelgroep moet zijn (exclusief).
- Wat betreft de relationele kant valt op dat ook de projectontwikkelaar de cohesie in de wijk noemt en dus ook kijkt naar de langere termijn effecten. De belegger geeft hier daarentegen geen duidelijke mening over.
- Qua woonkwaliteit zien de woningcorporatie en de projectontwikkelaar de positieve bijdrage van sportvoorzieningen. De belegger ziet deze positieve bijdrage niet en ziet het als een plicht bij woningen in het dure segment.

In de volgende subparagraaf worden de reacties ten aanzien van de financiële effecten behandeld.

7.3.2. Financiële effecten

Naast de sociale effecten zijn de verschillende partijen ook gevraagd naar de financiële effecten van sportvoorzieningen.

Gemeente: De gemeente heeft de ervaring dat de woningen aan de rand van een sportpark wisselend worden gewaardeerd. Vaak blijkt dat de perceptie is dat sportvoorzieningen overlast kunnen veroorzaken. Tegelijkertijd constateert hij ook dat de bereikbaarheid van de sportvoorzieningen belangrijk is voor bewoners en dat sportvoorzieningen in de wijk zeker een meerwaarde hebben voor de wijk. Kopers hebben vaak alleen nog onvoldoende besef van de voordelen van sportvoorzieningen in de wijk. Kopers letten op andere voorzieningen zoals de afstand tot de school, openbaar vervoer en winkelvoorzieningen, maar vergeten daarbij de sportvoorzieningen.

Thematisering van wijken door middel van de keuze voor doelgroepspecifieke sportvoorzieningen heeft niet de voorkeur van de gemeente Den Haag. Deze segmentatie is maatschappelijk ongewenst. De gemeente constateert wel in de samenwerking met woningcorporaties dat de verschillende corporaties wel meer belang zien in de aanwezigheid van sportvoorzieningen in de wijk.

Woningcorporatie: Een woningcorporatie is gebaat bij een goede verhuurbaarheid van haar woningen. Hoe beter het imago, de omgevingskwaliteit en de leefbaarheid van de wijk, hoe beter de verhuurmogelijkheden en daarmee de verhuuropbrengsten. Sportvoorzieningen dragen bij aan deze aspecten. In het bijzonder moet hierbij worden genoemd dat omgevingskwaliteit in de vorm van groen in de wijk meetelt in het aantal punten dat een woning krijgt in het woningwaarderingstelsel en daarmee in de huur die voor een woning gevraagd kan worden. Daarnaast kan sport als thema van een ontwerp van een wijk bijdragen aan het imago van de wijk. Indien de corporatie niet alleen

huurwoningen ontwikkelt, maar ook koopwoningen is de corporatie direct gebaat bij een onderscheidend, positief imago van de wijk omdat dit de verkoop bevordert.

Projectontwikkelaar: Een lage mutatiegraad heeft tot gevolg dat de woningwaarde in een buurt of wijk stijgt en ook een goed imago leidt tot een verhoging van de waarde van een woning. De positieve sociale effecten leiden tot een goed imago van de wijk en zorgen er voor dat de wijk gewilder wordt wat weer een positieve bijdrage heeft op de woningwaarde.

Belegger: Bij de analyse van potentiële investeringen let de belegger niet op de aanwezigheid van sportvoorzieningen. De belegger investeert in principe niet veel in de wijk. De reden hiervan is dat zij vrijwel nooit de enige eigenaar / belegger zijn en in een wijk slechts een beperkt bezit hebben. Dit zou anders kunnen zijn als er een beheervereniging of overkoepelende beheerder aanwezig zou zijn voor de wijk. Bovendien valt de belegger op dat de sportvoorzieningen bij de dure appartementen zorgen voor hoge beheer- en onderhoudskosten. De belegger ziet kansen om sport te gebruiken voor de thematisering en imagocreatie van een wijk en daarmee sport als unique selling point (USP) te gebruiken, zeker gezien de groeiende aandacht in de samenleving voor gezond leven. Een recent voorbeeld van een thema waarbij dit gelukt is, is duurzaamheid.

Wanneer bovenstaande reacties ten aanzien van sportvoorzieningen samenvattend worden opgenomen in de eerder in hoofdstuk 5 opgestelde tabel dan leidt dit tot het volgende overzicht:

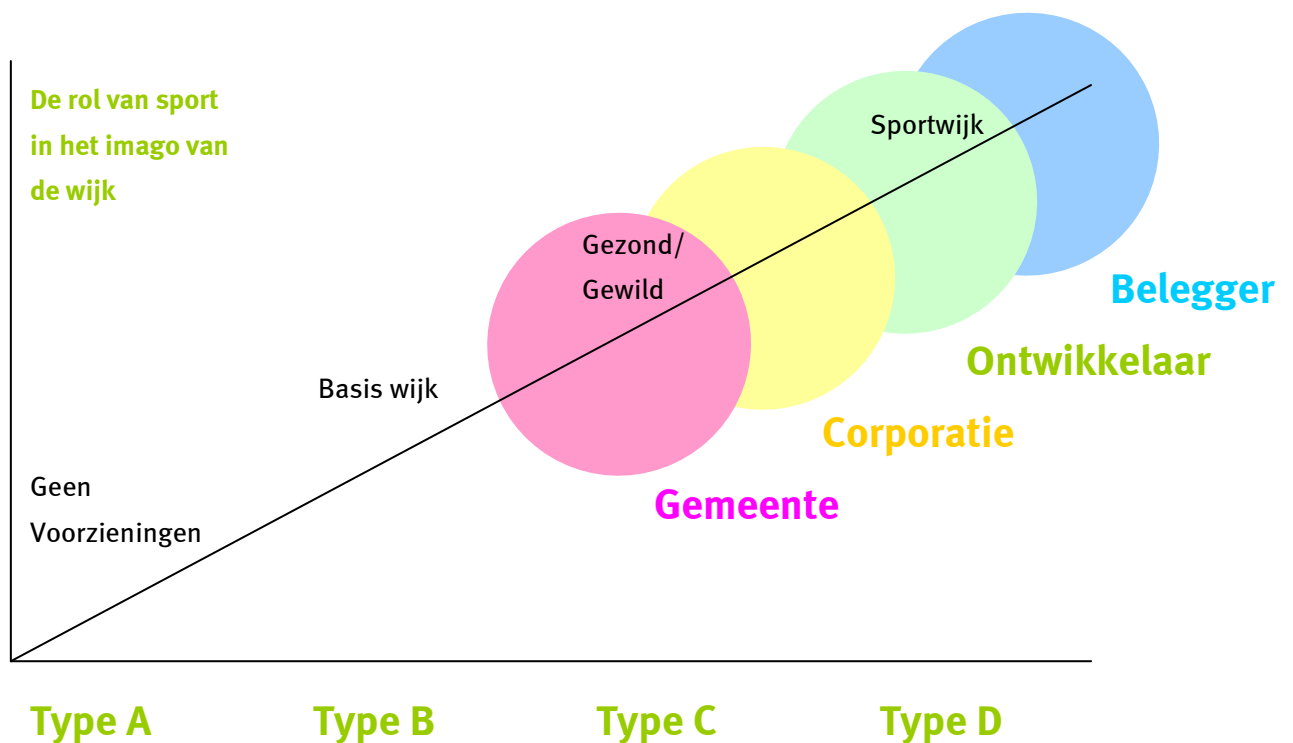
	Gemeente	Corporatie	Ontwikkelaar	Belegger
Financieel				
Investering	Gezamenlijk met andere partijen	Gezamenlijk met andere partijen	Gezamenlijk met andere partijen	Niet, alleen bij appartementen in hoge segment
Korte termijn verkoop	Geen effect op verkoop	Positief effect op verkoop	Positief effect op verkoop mits er thematisering is.	Kan positief zijn bij thematisering
Lange termijn verkoop	Positief effect op verkoop	Positief effect op verkoop	Positief effect op verkoop	Kan positief zijn bij thematisering
Verhuur	Niet specifiek genoemd	Positief effect op verhuur	Niet specifiek genoemd	Alleen bij thematisering
Onderhoud / beheer	Goed onderhoud is essentieel	Niet specifiek genoemd	Niet specifiek genoemd	Sportvoorzieningen vragen veel beheer en onderhoud

In de bovenstaande tabel valt op dat partijen wel positieve financiële effecten zien van sportvoorzieningen in de wijk. Zoals ook al uit de theorie blijkt, volgt ook uit deze interviews dat private partijen thematisering een voorwaarde vinden voor positieve financiële effecten van sportvoorzieningen. Bij de belegger blijkt deze thematisering nog belangrijker dan bij de projectontwikkelaar. Daarentegen ziet de belegger vanuit de ervaring met sportvoorzieningen in appartementengebouwen dat de beheer- en onderhoudskosten wel hoog op kunnen lopen.

7.3.3. Subconclusie

Uit de expertinterviews blijkt dat alle partijen (zowel publieke partijen als private partijen) een meerwaarde zien in sportvoorzieningen en daar hun voordeel mee kunnen doen. Hierbij valt op dat er een verschil in mening bestaat tussen de publieke partijen en de private partijen over hoe dit zou moeten worden vormgegeven. Publieke partijen zien in sportvoorzieningen met name een voordeel wanneer deze voor een grotere, bredere doelgroep zijn bestemd. Zij zien geen meerwaarde in sport wanneer dit zich beperkt tot een specifieke doelgroep. Dit sluit ook aan bij de conclusies uit hoofdstuk 6. Commerciële partijen zien juist de voordelen van sportvoorzieningen wanneer deze echt gebruikt kunnen worden voor de thematisering en de imago creatie van de wijk. Ook in het beheer en beoordeling van de woonkwaliteit zijn zij van mening dat wijken juist alleen voor een homogene doelgroep moeten worden gemaakt. Het financiële voordeel lijkt dus voor private partijen met name te zitten in de wijk met een uniek imago, de sportwijk.

Wanneer vervolgens de 4 verschillende partijen in de basis van het conceptuele model van hoofdstuk 6 worden geplaatst geeft dit onderstaand beeld:



Figuur 7.3: De plaats van de verschillende partijen binnen het conceptueel model

In hoofdstuk 6 is een onderscheid gemaakt tussen publiek en privaat. Wanneer de woningcorporatie en de gemeente samen als de publiek partijen worden gezien en de projectontwikkelaar en de belegger samen als de private partijen dan ontstaat er een zelfde beeld als bij het conceptuele model van hoofdstuk 6. De figuur geeft wel aan dat het conceptueel model uit hoofdstuk 6 verder kan worden uitgediept. Ook binnen de publieke en private partijen zijn er nog verschillen te ontdekken. Bijzonder in de figuur is dat de woningcorporatie rechtser in de grafiek lijkt te zitten dan de gemeente. Dit is mogelijk te verklaren doordat een woningcorporatie geen echte publieke partij is, maar eerder een semi-publieke partij. Bovendien heeft Wooncompagnie ook een eigen ontwikkelafdeling, waar op beperkte schaal commerciële projecten worden ontwikkeld. Hierdoor zou de mening meer in de richting kunnen gaan van een projectontwikkelaar. Tevens blijkt uit de figuur dat de belegger weer rechtser zit dan de projectontwikkelaar. Dit is wel opvallend omdat normaal gesproken een belegger juist langer betrokken is bij een wijk en een projectontwikkelaar slechts kort betrokken is. Overigens kunnen door het beperkte aantal interviews geen generaliserende conclusies worden getrokken. De resultaten kunnen ook worden beïnvloed door de specifieke kenmerken en achtergrond van elk van de experts. Wel kan worden geconcludeerd dat het conceptuele model uit hoofdstuk 6 verder kan worden verfijnd en kan worden uitgediept.

7.4. Conclusies

In hoofdstuk 6 is een theorie opgesteld, waarin aangegeven is welke wijken kansrijk zouden zijn bij de toevoeging van sportvoorzieningen in de wijk. Hierbij werd aangegeven dat er kansen liggen op het snijvlak tussen de gewilde / gezonde wijk en de sportwijk. Wanneer specifiek naar Park Rozendaal wordt gekeken, dan is deze wijk inderdaad op dit snijvlak te plaatsen. De sportvoorzieningen in de wijk zijn erg divers en zijn niet gericht op een specifieke doelgroep. De wijk is daarentegen wel zo opgebouwd dat er een homogene groep bewoners is ontstaan als gevolg van de homogeniteit van de woningprijzen. Bovendien is onder andere door de sportvoorzieningen een heel specifiek imago ontstaan, dat de aantrekkingskracht van de wijk vergroot voor een bepaalde doelgroep.

Ten aanzien van de expert interviews valt op dat op hoofdlijnen de reacties van de experts aan lijken te sluiten bij de theorie, maar dat deze theorie nog globaal is als het gaat over de positionering van de verschillende partijen. Uit de interviews blijkt ook dat er tussen de verschillende publieke en private partijen onderling nog verschillen bestaan. Om de resultaten van deze interviews te kunnen generaliseren zullen meer interviews moeten worden gehouden.

8. Conclusies en aanbevelingen

8.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de theoretische analyse, de theorievorming en de resultaten van de eerste toets samengebracht in een eindconclusie. In deze conclusie wordt aan de hand van de stappen die zijn doorlopen een antwoord gegeven op de onderzoeksvraag en de deelvragen zoals deze in het eerste hoofdstuk zijn geformuleerd.

8.2. Deelconclusies

De conclusies worden geformuleerd aan de hand van de onderzoeksvragen die in hoofdstuk 1 zijn beschreven.

8.2.1. De ontwikkeling van sport

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de volgende deelvraag:

- Welke trends zijn er te onderscheiden ten aanzien van sportvoorzieningen?

Wanneer wordt gekeken naar de ontwikkeling van sport en van sportvoorzieningen in de maatschappij en in Nederland is te zien dat er een enorme toename is geweest van de deelname van mensen aan sport. Dit is vooral te danken aan de toename van vrije tijd. Tevens is er een sterke ontwikkeling te zien in de aandacht voor beweging en gezondheid. De rol van de overheid bij de stimulering van sport, bij de aanleg van sportvoorzieningen en bij gebiedsontwikkeling is erg wisselend geweest. Te zien is dat de rol van de overheid bij sport en sportvoorzieningen vaak te koppelen is aan de economische conjuncturele ontwikkelingen. Wanneer de trends en ontwikkelingen in een trendlijn worden doorgezet naar de komende jaren, dan lijkt het er op dat de deelname van mensen aan sport en de overheidsaandacht voor sport alleen maar verder toe zullen nemen.

8.2.2. Verschillende soorten sport en de kenmerken

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de volgende deelvragen:

- Welke verschillende wijkgebonden sportvoorzieningen zijn er?

- Welk effecten hebben sportvoorzieningen op een woonwijk?

Er zijn vele verschillende soorten sport te onderscheiden. In het kader van dit onderzoek is er voor gekozen om niet de vele verschillende sportsoorten te beschrijven, maar de verschillende sporten te onderscheiden aan de hand van de kenmerken waaraan de verschillende sportsoorten te herkennen zijn. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste kenmerken van sporten:

De verschillende kenmerken van sport	
Team	Individu
Georganiseerd	Ongeorganiseerd
Behendigheid	Geen behendigheid
Intensief	Extensief
Inclusief*	Exclusief*
Massa	Niche

Ook de sportvoorzieningen zijn te verdelen in een aantal kenmerken:

De verschillende kenmerken van sportvoorzieningen	
Lage aanvangsinvestering	Hoge aanvangsinvestering
Lage onderhoudslasten	Hoge onderhoudslasten
Lage beheerkosten	Hoge beheerkosten

Bij de keuze voor sportvoorzieningen binnen gebiedsontwikkeling kunnen de betrokken partijen een sportprofiel samenstellen aan de hand van deze kenmerken, waarbij wordt gekeken naar de gewenste effecten en de kenmerken van de sport. Vervolgens kan de bijhorende sportvoorziening worden gekozen. Bijvoorbeeld: wanneer bij de ontwikkeling van een woonwijk op basis van de gewenste effecten en kenmerken voor een sportprofiel wordt gekozen van teamsport, ongeorganiseerd, die geen behendigheid vereist, wel intensief is, voor een brede doelgroep en veel mensen aanspreekt, met lage kosten voor aanleg en onderhoud, dan kan de bijbehorende sportvoorziening een voetbalveld zijn.

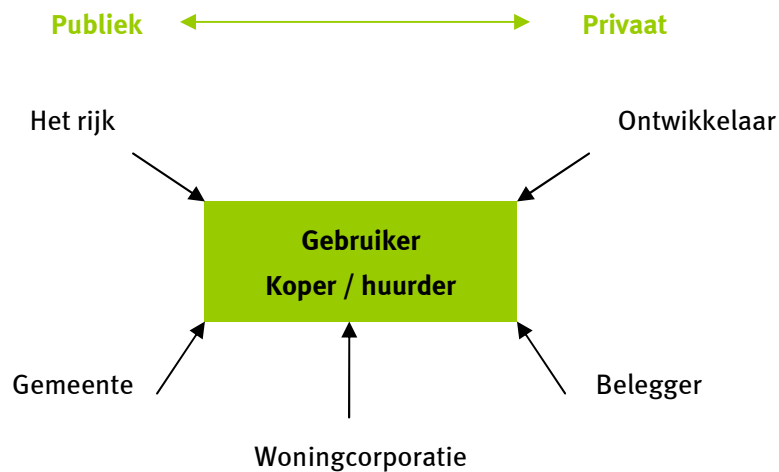
Er zijn vele onderzoeken verricht naar de effecten van sportvoorzieningen op de woonwijk. Deze onderzoeken hebben aangetoond dat sportvoorzieningen positieve sociale en financiële effecten kunnen hebben op de omliggende woonwijk. Zo wordt erkend dat sport en sportvoorzieningen kunnen bijdragen aan de binding met de wijk, de sociale cohesie en het betrekken van bewoners bij hun omgeving. Bovendien hebben sportvoorzieningen invloed op de mate van beweging van de bewoners en de daarmee samenhangende gezondheid van de bewoners. Uit andere onderzoeken is gebleken dat goede sociale cohesie een samenhang heeft met de waarde van de woningen in de wijk en is onderzocht dat sportvelden een positieve invloed hebben op de WOZ-waarde van de woningen in de omliggende wijk. Daarmee lijkt te kunnen worden geconcludeerd dat sportvoorzieningen zowel een positief sociaal effect als een positief financieel effect hebben op de wijk. Helaas is er nog geen algemene rekenmethode voor de kwantificering van deze effecten van iedere sportvoorziening. een belangrijke oorzaak hiervan is dat iedere situatie uniek is met andere uitgangspunten, andere betrokken partijen en andere belangen.

8.2.3. De belangen van de verschillende betrokkenen

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de volgende deelvragen:

- Welke partijen zijn er betrokken bij gebiedsontwikkeling?
- Wat zijn de belangen van de verschillende partijen bij gebiedsontwikkeling?
- Zijn er gedeelde belangen van de verschillende partijen?

Bij wijkontwikkeling is een aantal partijen te onderscheiden:



Figuur 8.1: De betrokken partijen bij een wijkontwikkeling

De belangen van deze partijen zijn op hoofdlijnen in 2 categorieën te verdelen. Enerzijds zijn er de sociale belangen (o.a. beweging, gezondheid), hoofdzakelijk van belang voor de publieke partijen en anderzijds de financiële belangen (kosten en opbrengsten), in hoofdzaak van belang voor de private partijen en in mindere mate voor de publieke partijen.

8.2.4. De verhouding publiek en privaat

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de volgende deelvraag:

- Aan welke voorwaarden moet worden voldaan om het voor partijen interessant te maken om te investeren in sportvoorzieningen bij een gebiedsontwikkeling?

Ten aanzien van deze deelvraag bestaan er verschillen tussen publieke partijen enerzijds en private partijen anderzijds. Het onderstaande schema geeft deze belangrijkste verschillen weer.

Publiek	Privaat
Inclusief	Exclusief
Brede sportvoorzieningen	Specifieke sportvoorzieningen
Gezonde wijk / gewilde wijk	Sport voor het imago : thematisering

Voor publieke partijen zijn sportvoorzieningen met name interessant wanneer deze bijdragen aan het behalen van de maatschappelijke doelstellingen. De sociale effecten van de sportvoorzieningen zijn hierbij van belang. Dit betekent dat de sportvoorzieningen bedoeld moeten zijn voor een brede doelgroep van bewoners in verschillende leeftijdscategorieën en verschillende inkomensklassen. Private partijen daarentegen zien kansen in sportvoorzieningen wanneer deze bijdragen aan hun financiële belangen. Hiervoor moeten de sportvoorzieningen exclusief zijn en bij kunnen dragen aan het imago van de wijk, waardoor een uniek product ontstaat waar de bewoners het gevoel hebben te wonen tussen “ons soort mensen”. Hierdoor kunnen zowel de korte- als de lange termijnopbrengsten worden verhoogd.

8.3. De verankering in het proces van gebiedsontwikkeling

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de onderzoeksvraag die centraal stond in dit onderzoek:

Hoe kunnen wijkgebonden sportvoorzieningen worden verankerd in het proces van gebiedsontwikkeling?

Bij de ontwikkeling van een woonwijk kan onderscheid worden gemaakt tussen 4 verschillende soorten wijken. Dit onderscheid wordt gemaakt op basis van de rol van sport in de wijk. Deze 4 wijksoorten zijn de volgende:

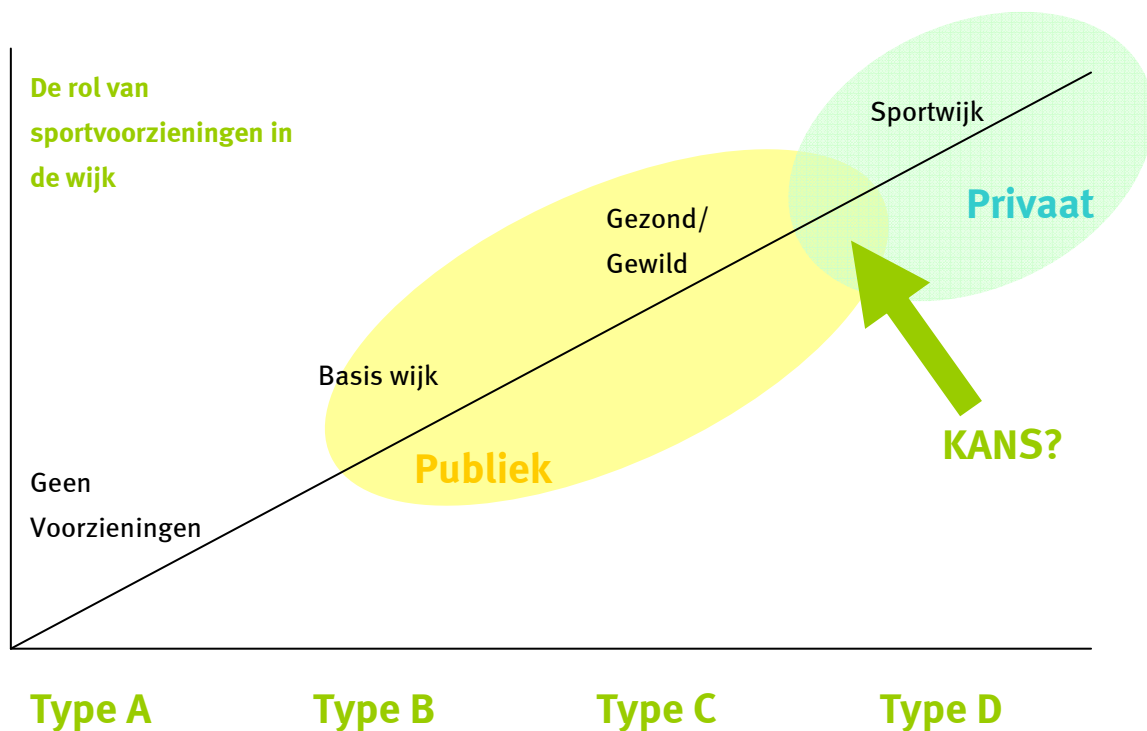
A: geen sportvoorzieningen;

B: een basis hoeveelheid sportvoorzieningen (basiswijk);

C: een gemengd, breed scala aan sportvoorzieningen (de gezonde / gewilde wijk);

D: een specifiek aan de doelgroep aangepaste hoeveelheid sportvoorzieningen (de sportwijk).

Wanneer vervolgens wordt gekeken naar de effecten die sportvoorzieningen hebben in elk van deze wijken dan blijkt dat de sociale effecten vooral groot zijn bij de gezonde / gewilde wijk, doordat deze wijk bedoeld is voor een brede doelgroep (inclusief). De financiële effecten zijn vooral groot bij de sportwijk, aangezien deze soort wijk vaak exclusief is. Gekoppeld aan de belangen van de verschillende partijen leidt dit tot het beeld dat publieke partijen met name belangen hebben bij de gezonde / gewilde wijk en de private partijen belangen hebben bij de sportwijk. Wanneer dit grafisch wordt weergegeven leidt dit tot de onderstaande figuur.



Figuur 8.2: Het conceptueel model

Aangezien er in de huidige tijd vrijwel altijd sprake is van een vorm van publiek-private samenwerking bij gebiedsontwikkeling zullen de verschillende partijen rekening moeten houden met de belangen van de andere partijen en op zoek moeten gaan naar de overlap in de belangen. In het bovenstaande model is te zien waar de kans ligt voor sportvoorzieningen in de wijkontwikkeling, namelijk op de overlap van de wijken van type C en type D, tussen publiek en privaat. Hier is immers sprake van een overlap van belangen. Dit kan in de praktijk verschillende soorten wijken opleveren. Op deze overlap kunnen bijvoorbeeld wijken ontstaan met de aanwezigheid van sportvoorzieningen die volledig zijn toegespitst op de aanwezige doelgroep, maar waarbij er geen groepen bewoners worden uitgesloten. Dit kan bijvoorbeeld een voetbalwijk zijn, met een mix van woningen in alle prijsklassen en bewoners met verschillende leeftijden die allemaal affiniteit met voetbal hebben. Maar er kan ook een wijk ontstaan met algemene sportvoorzieningen waarbij slechts een specifieke doelgroep aanwezig is, bijvoorbeeld door de homogene prijsstelling. De optimale samenstelling van sportvoorzieningen in de wijk is afhankelijk van de uitgangspunten bij ieder project en de doelstellingen van elk van de betrokken actoren.

Uit de bestudering van de case blijkt dat de wijk Park Rozendaal zich bevindt op de overlap tussen de wijken C en D, wat het conceptuele model lijkt te bevestigen. Qua proces is het wel een voorwaarde dat de verschillende partijen in een transparant en flexibel planontwikkelingsproces dit snijvlak opzoeken. Ook uit de expert- interviews blijkt dat er daadwerkelijk kansen zijn voor sportvoorzieningen in de wijk, maar dat partijen hier wel nog verschillende ideeën over hebben.

Resumerend kan worden gesteld dat de voorwaarde voor het succes van de sportvoorzieningen in een nieuw te ontwikkelen woonwijk is, dat partijen in een transparant en flexibel proces op zoek gaan naar een wijkconcept met sportvoorzieningen, waarbij de belangen van elk van de partijen worden behartigd en dat passend is bij de gekozen doelgroep en het gezamenlijk geformuleerd ambitieniveau.

8.4. Aanbevelingen

In deze laatste paragraaf worden aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek.

Kwantitatief onderzoek naar conceptueel model

In dit onderzoek is een conceptueel model opgesteld dat aangeeft dat er kansen bestaan voor sportvoorzieningen in de wijkontwikkeling. De in hoofdstuk 6 gevormde theorie heeft in hoofdstuk 7 een eerste toets ondergaan aan de hand van een casestudy en een beperkt aantal expert interviews. Om hardere uitspraken te kunnen doen over de validiteit van dit conceptuele model en meer generaliserende uitspraken te kunnen doen, zouden meerdere cases moeten worden onderzocht door middel van een kwantitatief onderzoek. Bij deze cases is het van belang dat er verschillende cases worden onderzocht waarbij getracht moet worden om de effecten van sportvoorzieningen op de wijk te kunnen isoleren van de andere variabelen. Voor de expert interviews is een omvangrijk aantal respondenten nodig om een generaliserend beeld te kunnen vormen.

Kwantitatief onderzoek naar gezondheid

Meerdere malen is in het kader van dit onderzoek gemeld dat sportvoorzieningen een positieve invloed zouden kunnen hebben op de gezondheid van de bewoners. Dit effect zou ook op een kwantitatieve manier nader moeten worden onderzocht om hier uitsluitsel over te kunnen verkrijgen.

Kwantitatief/kwalitatief onderzoek naar financiële effecten.

Sportvoorzieningen lijken een positieve invloed te hebben op de WOZ-waarde van de woningen in de omgeving. Dit wordt geconstateerd aan de hand van een beperkt aantal onderzoeken. Er is verder onderzoek nodig om dit te kunnen specificeren met betrekking tot de specifieke randvoorwaarden en de verschillende soorten sportvoorzieningen. In het bijzonder moet hierbij worden gekeken naar andere variabelen die eveneens invloed hebben op de financiële effecten.

Sport als hype

In de expert interviews kwam aan de orde dat sport, gezondheid en beweging nog niet echt een hype vormen, noch als "hot issue" op de agenda zijn beland bij de professionals in de projectontwikkeling. Daardoor worden sport en sportvoorzieningen in de wijk nog onvoldoende onderkend als USP (unique selling point) met de daaraan gerelateerde opbrengstenpotentie. Uit dit onderzoek is gebleken dat wijkgebonden sportvoorzieningen vele voordelen kunnen hebben voor verschillende actoren. Echter zoals reeds door één van de experts is gemeld zou nog onderzocht kunnen worden op welke manier

sport ook als thema in de markt kan worden gezet. De laatste jaren is gebleken dat dit mogelijk is. Het thema duurzaamheid is namelijk ook een hype geworden zonder dat hiervan vooraf de effecten waren gekwantificeerd.

Pas de sport, maar ook de bijhorende kosten aan aan de doelgroep

In dit onderzoek is nog onvoldoende ingegaan op de echte inhoud van sportvoorzieningen. In het theoretische kader zijn de verschillende soorten sport wel beperkt behandeld, maar het is voor een vervolgonderzoek ook interessant om verder te kijken naar de verschillende sportsoorten en de specifieke effecten die elk van deze sporten heeft op de wijk en haar bewoners.

Thematisering

Bij de beschrijving van de sportwijk zijn reeds voorbeelden genoemd zoals een golfresort. Er zou een kwalitatief onderzoek moeten worden gedaan naar de specifieke marktkansen van dit soort concept, waarbij tevens nader in wordt gegaan op marketing en branding.

Krimp als kans

Tijdens de expert interviews kwam de stelling van één van de experts aan de orde dat het thema sportvoorzieningen erg interessant is om te bekijken in relatie tot het onderwerp krimp. Door krimp zou er in bestaande wijken makkelijker ruimte gecreëerd kunnen worden voor sportvoorzieningen en zouden ook bestaande wijken een kwalitatieve verbetering door kunnen maken. Dit zou verder onderzocht moeten worden.

Overige partijen

In dit onderzoek zijn alleen de actoren behandeld die in het algemeen bij gebiedsontwikkeling betrokken zijn. Wanneer hier dieper op in wordt gegaan, kan ook onderzocht worden of sportvoorzieningen in de wijk niet voor meer partijen interessant zou kunnen zijn. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan zorgverzekeraars (lagere verzekeringslasten) of banken (een gezondheidshypotheek). Dit zou verder onderzocht moeten worden.

Literatuurlijst

Literatuur

- ABF-research (2009): Woonmilieutypologie, Delft
- Beckers & Serail, (1991), Nieuwe verhoudingen in de sport. De toekomst van het nationaal sportbeleid in het licht van maatschappelijke ontwikkelingen, Tilburg
- Bottenburg, M. van (1994) verborgen competitie. Over de uiteenlopende populariteit van sporten, Amsterdam
- Hoekman, D & Dool, R. van den (2009) Sportdeelname in grote steden: een wereld van verschil?, 's Hertogenbosch
- Menkhorst, drs. G. (2009) Elitair wonen, Amsterdam
- Mol, P.J. (1998) Geschiedenis van de sport in Amsterdam, 1918-1940. Groeiende gemeentelijke betrokkenheid, Dienst Welzijn Amsterdam, Amsterdam
- Poel, H. van der (2001) Bewegingsruimte. Verkenning van de relatie sport en ruimte. Haarlem
- Porter, M. (1980), Competitive Strategy, New York
- Pouw, D. (1999), 50 jaar nationaal sportbeleid. Van vorming buiten schoolverband tot breedtesport, Tilburg
- Randeraat, G. van (2006) sturen in complexiteit van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling, Amsterdam
- Sentel, drs. J.J. & Elst, van C.A. drs (2008) vastgoed als nike-gympies, Amsterdam
- SmartAgent Company (2005): Community concepts, SmartAgent Company
- Smeets J. (2006): Woonmilieus, leefstijl en levensloop, In: Reflecties op het Woondomein, Fred Sanders (red.), p. 37-56, Eindhoven.
- Van 't Verlaat (2009), marktgerichte productontwikkelingen, Rotterdam
- Verveen, drs A.N. (2008), consument gerichte wooninnovatie, Amsterdam
- Vos, J. (1998), Recreatie in Rotterdam. Tussen burger en bestuur, Amsterdam
- Yin, R.K. (1984). Case Study Research, Los Angeles

Artikelen

- Arts, G., Beernink, A., Beijer, P., Buys, A., Natuurlijke wijkvernieuwing, 2004
- Blauwhoed Eurowoningen (2007) brochure collectief beheer, Rotterdam
- Eurowoningen (1985), Euro, parkstad Leusden, na 25 jaar nog spinglevend, Rotterdam
- Brouwers, J. (2008), Wijken van Waarde, Waardemakers in de wijk
- Gemeente Den Haag (2007), checklist voor OCW voorzieningen, Den Haag
- Hoekman, R. (2009), Sport: speelbal voor ruimtelijke ordening, , in Rooilijn, jg. 42 / nr.7 / 2009
- Knol, F (2009). De waarde van sportvelden
- Lammens, G. & Luiten R (2009), Aedes-Magazine, nr. 6, Rotterdam
- Maarel, R. van der (2008) TNO, Met onze kennis werkt uw beleid
- Ministerie VROM (2007), 'Beheer van openbare ruimte door bewoners'
- NOC-NSF (2008), Maatschappelijke waarde van sport
- VSG (2010), Nederland sportland

Presentaties

- Blom, S. (2009) Groot, M. de, Sport in de krachtwijken
- Hoekman, R. (2009), Sport, speelbal voor ruimtelijke ordening
- Siegers, H. (2010) sport en sociale cohesie

Websites

- www.de-kopgroep.nl
- www.dsp-groep.nl
- www.groenstichtingrozendaal.nl
- www.nisb.nl
- www.nsa.nl
- www.movisie.nl
- www.mullierinstituut.nl
- www.sev.nl
- www.standing-strong.com
- www.vrom.nl
- www.vsg.nl