

Waardeontwikkeling in de herstructurering

Naar een nieuwe marktwaarde door ingrepen in de gebouwde omgeving

Waardeontwikkeling in de herstructurering

Naar een nieuwe marktwaarde door ingrepen in de gebouwde omgeving



Scriptie in het kader van de opleiding Master City Developer

Augustus 2006
Ewout Zuiderwijk
Studienummer.: 103805



Samenvatting

De herstructurering van eenzijdig opgebouwde wijken is een grote opgave. De komende jaren zal een groot deel van de Nederlandse woningproductie dienen plaats te vinden in die herstructureringswijken. Ook in financiële zin gaat het om een grote opgave, de investeringen in de gebouwde omgeving leiden vaak tot grote tekorten in de exploitatie. Bij partijen betrokken bij de herstructurering leeft de vraag of de investeringen die worden gedaan in de gebouwde omgeving de buurt in de toekomst een meerwaarde opleveren. Een meerwaarde die de huidige onrendabele toppen kan compenseren. De onderzoeksvraag is dan ook als volgt:

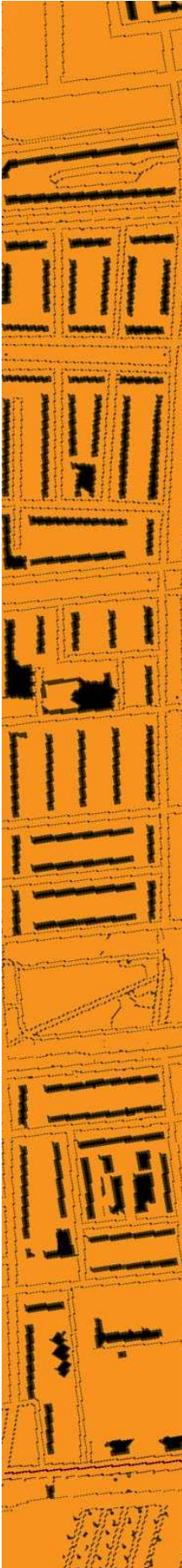
Hebben investeringen in de gebouwde omgeving een effect op de waardeontwikkeling van het bestaande, omliggend vastgoed in herstructureringswijken.

Om deze vraag te beantwoorden is allereerst gekeken naar de achtergronden van de herstructurering. Naast de omvang van de opgave en de complexe samenwerking tussen gemeente, corporatie en bewoners, valt op dat de effecten van de herstructurering beperkt onderzocht zijn. De sociale effecten komen wel volop aan bod, maar de financiële effecten, bijvoorbeeld in termen van waardeontwikkeling, zijn niet onderzocht.

Bij de beantwoording van de onderzoeksvraag staat het begrip waarde centraal. In de internationale literatuur is volop informatie beschikbaar over elementen die de waarde van een woning bepalen. Integrale modellen die ook inzicht geven hoe de verschillende elementen met elkaar samenhangen zijn minder voor handen. Een Nederlandse aanzet om de prijsvorming van woningen te verklaren op basis van prijsbeïnvloedende woning- en woonomgevingskenmerken is door Visser en van Dam gedaan. Op een aantal punten roepen de resultaten van dit vraagtekens over de validiteit van het gebruikte model op.

Het keuzemodel van Kuylen stelt juist de kenmerken van de consument centraal in de woningkeuze. De kenmerken van de consument zoals opgenomen in zijn keuzemodel zijn met theorieën uit het veld van het consumentengedrag te onderschrijven. Door het keuzemodel van Kuylen te combineren met de onderzoeksresultaten van Visser en van Dam is een nieuw waardemodel geconstrueerd. Het waardemodel heeft een aanbodzijde met de elementen woningkenmerken, fysieke woonomgevingskenmerken, woonmilieu en regionale of stedelijke vitaliteit. De vraagzijde wordt gevormd door de consument met zijn persoonlijke kenmerken.

Dit nieuw geconstrueerde waardemodel staat centraal in de onderzoeksopzet. Om inzichtelijk te maken hoe een eventuele waardeontwikkeling tot stand komt zijn met behulp van het geconstrueerde model een vijftal cases beschreven. Voor deze cases is met behulp van gegevens van het Kadaster inzichtelijk gemaakt hoe de waarde van woningen verloopt nadat er een investering in de gebouwde omgeving heeft plaatsgevonden. De vijf onderzochte cases zijn geselecteerd op basis van de 56-wijken lijst van het ministerie van VROM. In het onderzoek is daar waar mogelijk gewerkt met een schillenbenadering. Hiermee wordt de waardeontwikkeling direct rondom de ingreep vergeleken met de gemiddelde waardeontwikkeling in de wijk en vervolgens afgezet tegen de buitenste schil: de waardeontwikkeling op het niveau van de NVM regio. Deze



onderzoeksopzet kent beperkingen, de cijfers over waardeontwikkeling geven slechts een indicatie over de effecten van de investering in de gebouwde omgeving. Allereerst heeft het onderzoek te maken met een causaliteitsprobleem. Naast de investering die geanalyseerd wordt zijn er in de herstructureringswijken nog veel meer veranderingen geweest. De invloed van de investering kan nooit geïsoleerd worden van de andere ontwikkelingen in een buurt. Daarnaast kon er niet bij alle wijken een groot aantal transacties worden onderzocht. Hiermee kunnen individuele transacties invloed hebben gehad op de jaargemiddelden.

In de cases zijn vijf verschillende ingrepen in de gebouwde omgeving beschreven. Die ingrepen bestaan uit het brengen van een architectonisch gebaar (Admiraalsplein - Dordrecht), het verbeteren van de winkelveorzieningen (Winkelcentrum Leyweg - Den Haag), de verlagen van de woningdichtheid (Digna Johanna - Rotterdam Hoogvliet), het verhogen van de woningdichtheid (Meer en Oever - Amsterdam) en als nulmeting het niet doen van een ingreep (Fortuinwijk - Leiden).

Uit de analyse van de waardeontwikkeling in de vijf cases blijkt dat met name het element woonmilieu uit het waardemodel een centrale rol speelt. Met de nodige voorzichtigheid, die voortkomt uit de beperkingen in causaliteit en significantie in de onderzoeksresultaten, kan gesteld worden dat investeringen in de gebouwde omgeving alleen leiden tot waardeontwikkeling wanneer er een positief effect vanuit gaat op de beleving van het woonmilieu.

Deze bevinding vraagt ook om een aanscherping van het geconstrueerde waardemodel, om zo die sterke relatie tussen fysieke woonomgeving en woonmilieu te verbeelden. Hiervoor wordt de term belevingswaarde in het model geïntroduceerd.

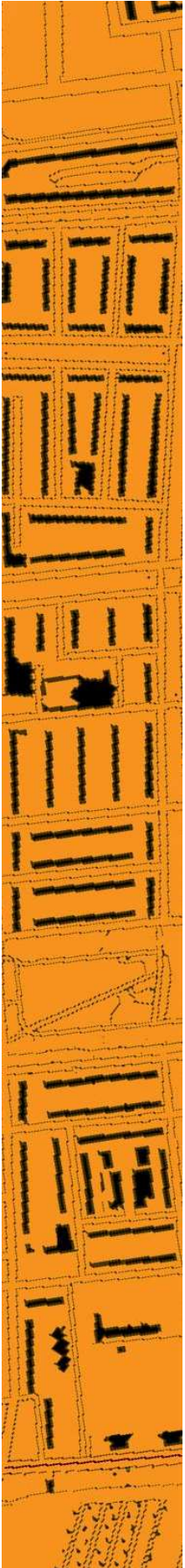
Ten aanzien van het waardemodel wordt ook duidelijk dat voor de hoogte van de woningwaarde het element stedelijke vitaliteit essentieel is. Daarbij gaat het met name om de aantrekkelijkheid van de stad, dus om de positieve overwegingen om naar een stad te komen.

Betekenis van het onderzoek voor de herstructureringsopgave

In de herstructureringsopgave gaat volop aandacht uit naar het realiseren van woningaantallen. Die nieuwe woningen zijn zonder meer nodig, maar bij die productie moet ook volop aandacht gegeven worden aan de belevingswaarde van de woonmilieus die worden gerealiseerd. Dat gaat niet alleen door te kijken naar de kwaliteit van het nieuwbouwplan, er is vooral aandacht nodig voor beleving van de woonconsument. Een investering in de gebouwde omgeving, die puur wordt gezien als een fysieke ingreep zou wel eens erg weinig effect kunnen hebben op de waardeontwikkeling.

Het effect van inkomensselectiviteit is een van de aanleidingen voor de herstructurering. De gedachte daarbij is dat achterstadswijken een valkuil zijn voor kansarmen. Verondersteld kan worden dat in steden met een grote stedelijke vitaliteit dit niet op hoeft te gaan. Deze aantrekkelijke steden zijn een gewilde vestigingsplaats, met name ook voor jonge huishoudens. Deze huishoudens maken een bewuste keuze voor een betaalbare woning in een van de achterstandswijken. Zij kunnen daarmee bijdragen aan het verbeteren van de belevingswaarde van de buurten. In de steden met een grote stedelijke vitaliteit kan dit ingezet worden als een extra middel om de belevingswaarde en daarmee de vastgoedwaarde van een buurt op te vijzelen. Door in de herstructureringswijken allereerst op zoek te gaan naar plekken en wooncomplexen die aantrekkelijke elementen hebben voor die jonge doelgroep. En vervolgens deze producten specifiek voor die groep op de markt te brengen

kan actief vorm gegeven worden aan de herstructureringswijk als springplank in plaats van valkuil.





Voorwoord

Regeren is vooruit zien. Zo zou de aanleiding van dit onderzoek opgevat kunnen worden. Als we weten wat we morgen op ons pad tegen zullen komen, dan kunnen we vandaag onze plannen daar al op aanpassen. Zeker bij complexe opgaven, zoals de gebiedsontwikkeling in de herstructurering, is het heel verleidelijk om vooruit te denken en om te analyseren wat er allemaal op ons pad zal komen. Dat vooruitdenken heeft echter beperkingen. In een grote groep wordt vooruitdenken veelal ook denken in oplossingen: 'Zo gaan we het doen!' De verwachtingen over de opgaven en oplossingen van morgen en overmorgen liggen al vast, zijn soms zelfs in beton gegoten. Met ons allen zijn we dan vergeten dat vandaag nog geen morgen is en dat er morgen hele nieuwe onverwachte dingen op ons af kunnen komen. De oplossing van vandaag kan in die nieuwe situatie de misser van morgen blijken.

Dit onderzoek is dan ook geen zoektocht naar zekerheid. Het is een zoektocht naar vertrouwen. Vertrouwen in het feit dat er morgen weer een dag is waarin we met elkaar kunnen bespreken wat de doelen van overmorgen zijn. Vertrouwen dat het wel goed komt met de herstructurering. Vertrouwen dat we steeds weer draagvlak kunnen vinden voor onze doelen en ambities.

Ook de bewoners van de herstructureringswijken moeten delen in dat vertrouwen. Een bewoonster van Wielwijk in Dordrecht stelde: 'Zolang er nog bouwkranen in de buurt staat weet ik dat de buurt vooruit gaat.' De bouwkraan is dan het icoon van de nieuwe, betere toekomst. Maar misschien kan het ook anders, want zoals een wijs man¹ stelde: 'Ook in een verhaal kun je wonen!'

¹ Quote van Rob Hagens, directeur van Woondrecht Consult en "kapitein" van de SS Rotterdam



Inhoudsopgave

Samenvatting.....	1
Voorwoord	4
Inhoudsopgave	5
1 Onderzoeksvraag	6
2 Achtergronden bij de herstructurering	8
3 Onderzoekskader waardeontwikkeling.....	16
4 Praktijkonderzoek waardeontwikkeling	28
Casestudy Wielwijk Dordrecht.....	33
Casestudie Leyweg Den Haag.....	38
Casestudy Hoogvliet Noordwest	42
Casestudy Westelijke Tuinsteden Amsterdam	46
Casestudy Leiden Zuidwest	50
5 Analyse van de waardeontwikkeling	55
6 Conclusies en aanbevelingen	63
Literatuur	67
Bijlagen.....	I



1 Onderzoeksvraag

Achtergrond

Bij de herstructurering van eenzijdig opgebouwde wijken met een grote sociale woningvoorraad is er veelal sprake van onrendabele investeringen. De gewenste nieuwe structuur vraagt om nieuwe woningen en een vernieuwde openbare ruimte. Tegenover deze investeringen in de gebouwde omgeving staan onvoldoende opbrengsten uit de verkoop van nieuwe woningen met als resultaat tekorten in de exploitatie.

Door veel corporaties die actief zijn in de herstructurering worden toch dergelijke onrendabele investeringen gedaan. Ten dele komt dit voort uit de maatschappelijke doelstellingen van de corporatie. Deels worden deze investeringen echter ingegeven door een groter vertrouwen in de financiële toekomst van projecten dan op basis van de financiële beschouwingen van vandaag verwacht mag worden. De kerngedachte wordt daarbij gevangen in de term waardeontwikkeling. Door te investeren in de gebouwde omgeving wordt de kwaliteit van de buurt verbeterd. Die verbeterde kwaliteit moet de wijk aantrekkelijker maken om in te wonen en dus de verschillende woningen in de wijk een betere positie op de lokale woningmarkt geven. De waardeontwikkeling van deze woningen kan te gelde worden gemaakt door bijvoorbeeld in de toekomst bestaande huurwoningen te verkopen. Maar heeft de herstructurering wel dit beoogde positieve effect? Is er wel sprake van een positieve waardeontwikkeling? De signalen zijn niet alleen positief. De verkopen in diverse nieuwbouwprojecten in de herstructureringswijken verloopt moeizaam. Wordt de buurt door de markt meer gewenst als er in de gebouwde omgeving wordt geïnvesteerd? In de praktijk kost het veel moeite om potentiële kopers het slechte imago van de wijken te doen vergeten. Bij de nieuwe projecten is dan ook steeds de vraag: waar moet in geïnvesteerd worden? Gaat het om grote woningen, extra groen in de buurt of moeten we juist met krachtige architectuur een *statement* maken?

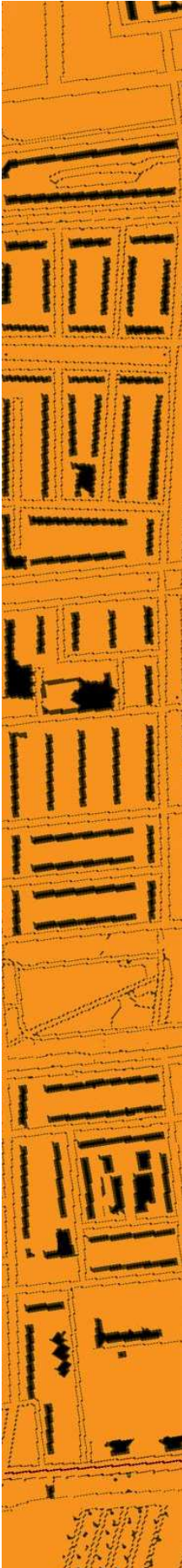
Probleemstelling

Vanuit die vragen die een belangrijke rol spelen bij de gebieds- en projectontwikkeling in de herstructurering valt de centrale vraag van dit onderzoek af te leiden.

Hebben investeringen in de gebouwde omgeving een effect op de waardeontwikkeling van het bestaande, omliggend vastgoed in herstructureringswijken?

Onderzoeksvragen

De centrale vraag wordt met twee stappen geoperationaliseerd. Allereerst is inzicht nodig in de elementen die de waarde van een woning bepalen. Hiertoe is het van belang een waardemodel op te stellen. Vervolgens moet worden vastgesteld of aannemelijk gemaakt kan worden dat er, bij specifieke



investeringen in de gebouwde omgeving, sprake is van een waardeontwikkeling die groter is dan de trendmatige waardeontwikkeling in de buurt. Bij het beantwoorden van de onderzoeksvraag moet op voorhand worden aangegeven dat er vele aspecten zijn die de waarde van een woning kunnen bepalen. De investeringen die gedaan worden in de gebouwde omgeving kunnen bijvoorbeeld niet geïsoleerd worden van ontwikkelingen in de sociale context van een wijk of buurt. De resultaten van het onderzoek geven dan ook een indicatie voor de effecten van de investeringen in de gebouwde omgeving op de waardeontwikkeling. Met de schaal waarop dit onderzoek kan worden uitgevoerd mag deze indicatie niet als een bewijs voor het effect worden gezien.

Doel van het onderzoek

Met de resultaten van het onderzoek kan een bijdrage geleverd worden aan het financiële besluitvormingsproces van corporaties rondom onrendabele investeringen in de herstructurering. Er kan gestuurd worden op een efficiënte inzet van maatschappelijke middelen ten behoeven van kwaliteit in de gebouwde omgeving. Daarnaast kunnen de resultaten de corporatie helpen bij beslissingen rondom verwerven en afstoten van onderdelen in de portefeuille door een extra inzicht te geven in de mogelijke waardeontwikkeling van die portefeuilleonderdelen.

Werkwijze

In hoofdstuk twee worden de achtergronden van de herstructurering uiteengezet, met daarbij aandacht voor de aanleiding van de herstructurering, voor de financiële aspecten en de effecten van herstructurering. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op de term waarde. De literatuur rondom de aspecten die de waarde van woningen bepalen wordt besproken. Op basis van deze literatuur en theorieën uit het veld van het consumentengedrag wordt een waardemodel geconstrueerd. In hoofdstuk vier wordt de onderzoeksmethode uiteengezet en worden de wijken voor de casestudies geselecteerd. Vervolgens worden de cases aan de hand van het waardemodel besproken. Bij de casebespreking wordt ook het resultaat van het onderzoek naar waardeontwikkeling van de woningen in die buurt beschreven. De waardeontwikkeling in de buurten is achterhaald door de individuele transactieprizen, afkomstig van het Kadaster, te koppelen aan woninggegevens.

De casestudies worden in hoofdstuk 5 geanalyseerd, hierbij wordt ook het waardemodel op zijn validiteit getoetst. Hoofdstuk 6 bespreekt de conclusies van het onderzoek en geeft aandachtspunten voor vervolgonderzoek.



2 Achtergronden bij de herstructurering

Inleiding

Waardeontwikkeling in de herstructurering. De titel van dit onderzoek suggereert een eenvoudige context: *de* herstructurering. Achter de term herstructurering gaat echter een wereld op zich schuil. Een wereld met eigen jargon, bijzondere spelers en belanghebbenden, afwijkende financiële regels en logica, een eigen marktordening en een specifieke set normen en waarden. Zonder volledig op ontdekkingstocht in deze wereld van herstructurering te gaan is het verstandig een aantal markante karakteristieken te beschrijven. Daarbij wordt onder meer kort in gegaan op de aanleiding om tot herstructurering over te gaan, worden de partijen en hun rollen omschreven en komen ook de financiële kanten van de herstructurering aan bod.

Waarom herstructurering

De nota Stedelijke Vernieuwing van het ministerie van VROM (1997) stelt: 'Herstructurering is een opgave, gericht op vergroting van de differentiatie van woon- en werkmilieus, daar waar de woonkwaliteit en de leefbaarheid onder druk staan. Het behelst dan ook meer dan de aanpassing van de woningvoorraad en de directe woonomgeving. Ook infrastructuur, groenvoorzieningen, bedrijvigheid en overige voorzieningen binnen de wijk komen bij herstructurering aan de orde' [VROM. 1997].

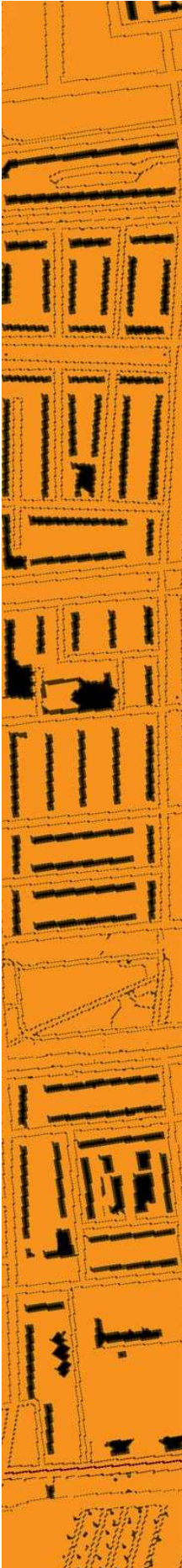
De herstructurering is daarmee ook meer dan de stadsvernieuwing uit de jaren tachtig van de vorige eeuw. Hoewel de beleidsopgaven toch vooral in woningaantallen zijn gedefinieerd zijn de doelen breder dan alleen het verbeteren van de woningvoorraad. De herstructurering beoogt vooral een structuurverbetering voor de achterstandwijken in met name de grote steden. Die structuurverbetering moet er toe leiden dat de wijken winnen aan sociale en economische vitaliteit. Daartoe is het vernieuwen of verbeteren van de woningvoorraad slechts een middel en niet een doel op zich. Onder de noemer 'bouwen voor de buurt' was in de periode van de stadsvernieuwing de verbetering van de woningvoorraad wel een expliciet doel.

De realiteit van vandaag is echter wel dat het succes van de herstructurering vooral wordt beoordeeld op het realiseren van het beoogde aantal nieuwbouwwoningen. De integraliteit van de herstructurering ligt daarmee nogal eens onder druk .

De aanleiding voor de behoefte aan structuurverbetering ligt in een concentratie van verloedering met daarmee samenhangende onveiligheidsgevoelens van de zittende bewoners. Daarnaast wordt volop gesproken over uitsluiting en concentratie van problemen als hoge werkloosheid, criminaliteit en lage inkomen. Een en ander leidt tot een lage sociale cohesie [Klaver, 2003].

Vanuit de landelijke politiek is er ook vanuit het integratiebeleid extra aandacht voor de herstructurering, door minister Verdonk verwoordt als 'het tegen gaan van de negatieve effecten van de concentratie van allochtonen op hun integratie [Verdonk 2004].

Onomstotelijk staat vast dat de huidige herstructureringswijken voor grote groepen stedelingen geen aantrekkelijke of zelfs acceptabele woonomgeving zijn.



Dit leidt in de steden tot een selectieve uitstroom, met name huishoudens van gezinnen en pre gezinnen met hogere inkomens verlaten de stad. Daar tegenover staat dat de instroom in de steden bestaat uit alleenstaande starters met lage inkomens. In prioriteitswijken van de G4 steden is dit verschil in inkomensselectiviteit het grootst. In de praktijk zal dit betekenen dat de laagste inkomensgroepen instromen in deze wijken terwijl de huishoudens met een wat beter inkomen deze wijken zo snel mogelijk verlaten.

Over het effect van deze inkomensselectiviteit kan op een positieve en een negatieve manier worden gedacht. De Springplank hypothese representeert de positieve denkrichting, terwijl de Valkuil hypothese de negatieve denkrichting volgt [VROM, 2003].

De Springplank hypothese gaat er vanuit dat de relatief jonge starters aan het begin van een maatschappelijke carrière staan op het moment dat ze naar de stad komen. Ze gebruiken de stad als opstap in hun ontwikkeling. In deze hypothese is de goedkope woningvoorraad een voorwaarde voor vernieuwing en vitaliteit.

De Valkuil hypothese gaat uit van een negatieve spiraal. De achterstandwijken in de steden zijn concentratiepunten van kansarme huishoudens.

In het onderzoek 'Nieuwbouw en herstructurering' is door het ministerie van VROM op basis van een analyse van WBO² cijfers een aanzet gegeven om de beide hypothesen te toetsen. Voor met name de prioriteitswijken in de G4 en G26 steden zijn er aanwijzingen gevonden om de Valkuil hypothese te bevestigen. De inkomensontwikkeling van de huishoudens die in de onderzoeksperiode zijn blijven wonen in de prioriteitswijken lopen een nog grotere inkomensachterstand op. Daarnaast blijft de verkoopwaarde van koopwoningen in deze wijken achter bij de gemiddelde waardeontwikkeling. En in termen van leefbaarheid hebben de bewoners van de prioriteitswijken ook een achterstand opgelopen.

Redenerend op wijkniveau is de bevestiging van de Valkuil hypothese al voldoende aanleiding om hoog in te zetten op de herstructurering van de prioriteitswijken. Er is echter ook een meer algemeen stedelijk belang. In termen van stedelijk beleid kan verondersteld worden dat het voor de stad van belang is om de sociale tegenstelling niet te ver te laten oplopen, omdat dit een belangrijke vestigingsvoorwaarde is in de kenniseconomie [van den Berg et al., 2004].

In een recent onderzoek van het CPB is de samenhang tussen woningmarkt, regionale bevolkingsopbouw en werkgelegenheid geanalyseerd [Vermeulen en van Ommeren, 2006]. De resultaten geven aan dat in de Nederlandse situatie, met een sterk gestuurde ruimtelijke ordening, werkgelegenheid de woningmarkt volgt. De onderzoekers stellen dat met de uitstroom van de kansrijke bevolkingsgroepen naar meer suburbane gebieden ook de werkgelegenheid op termijn uit de steden wegtrekt. Wanneer we ons realiseren dat de regionale economie zich over het algemeen niets van gemeentegrenzen aantrekt, hoeven we ons om die uitstroom van de werkgelegenheid niet direct zorgen te maken. Het risico is wel dat met de uitstroom van werkgelegenheid uit de steden de sociale contrasten nog sterker aangezet gaan worden. Dit zou vervolgens weer belemmerend kunnen werken voor de economische vitaliteit van de stedelijke regio.

² WBO staat voor het grootschalige WoningBehoeft Onderzoek dat eens in de vier jaar door het ministerie van VROM gehouden wordt.



Herstructurering in aantallen

Gerealiseerd moet worden dat de herstructureringsopgave een enorme opgave is. Die enorme opgave zit niet alleen in de complexiteit van het proces van plannen maken, bewoners uitplaatsen slopen en nieuw bouwen. Ook in kwantitatieve zin is de opgave zeer omvangrijk. In onderstaande tabel (tabel 1) wordt de opgave inzichtelijk gemaakt. Daarbij mag er vanuit gegaan worden dat een groot deel, circa 75%, van de nieuwbouw van de corporatiesector plaats vindt in de herstructureringswijken. Met de herstructureringsopgave wordt ook een belangrijk deel van de woningbouwproductie in Nederland gerealiseerd, waarbij met de huidige werkwijze de rol van de marktsector flink afneemt. De verwachtingen over de productie van de corporatiesector zijn opgesteld op basis van prestatieafspraken tussen de sector en het ministerie van VROM, of de prestatieafspraken ook daadwerkelijk uitvoerbaar zijn dient nog te blijken

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Totaal nieuwbouw (cbs, primos)	65.000	89.000	89.000	89.000	89.000	89.000	72.000
Nieuwbouw corporatiesector huur	18.800	30.900	49.600	49.900	37.700	37.700	37.700
Nieuwbouw corporatiesector koop	6.400	10.200	18.400	20.400	19.000	19.000	19.000
Nieuwbouw marktsector	39.800	47.900	21.000	18.700	32.300	32.300	15.300
Percentage corporatiesector	39%	46%	76%	79%	64%	64%	79%

Tabel 1: gerealiseerde en verwachte woningbouwproductie (bronnen: Min. VROM, Aedes, Primos)

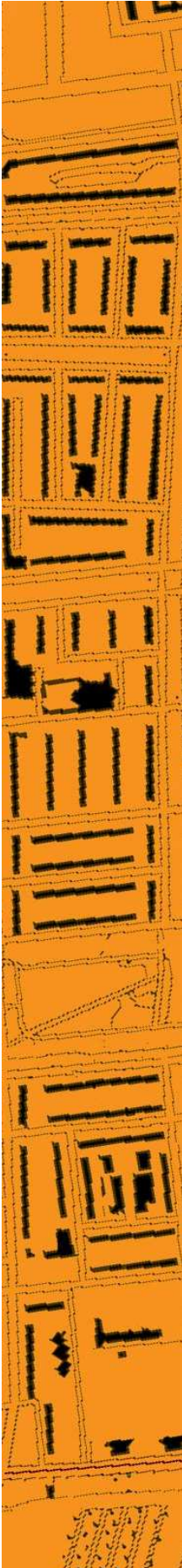
Actoren en rollen in de herstructurering

In de herstructurering is er sprake van een sterke beleidsdriehoek. Gemeenten, zowel in bestuurlijke als ambtelijk opzicht, corporaties en bewoners zijn sterk op elkaar aangewezen. De ambities van deze partijen zijn over het algemeen bepalend geweest voor de planvorming. Dat betekent niet dat er bij de herstructurering geen andere actoren aan de orde zijn. Ondernemers, maar ook maatschappelijke ondernemers zoals bijvoorbeeld zorginstellingen, bevechten hun positie in de planvorming en uitvoering. Hun rol blijft daarin vooralsnog relatief beperkt. Die beperkte rol gaat ook zeker op voor commerciële vastgoedpartijen. De mogelijkheden om op de markt van herstructurering binnen te dringen in een vroege fase van de planvorming is door de sterke beleidsdriehoek beperkt. Maar ook de motivatie om door te dringen is door matige financiële rendementen en hoge proces- en marktrisico's gering.

De rollen in die beleidsdriehoek zijn wel nadrukkelijk in beweging, met name tussen gemeente en corporatie [Zie bijvoorbeeld Schaar, 2005]. Na de Stadsvernieuwing volgt in de jaren negentig de bruteringsoperatie, die in 1995 gestalte krijgt. Hiermee gaat de traditionele rolverdeling tussen de partijen in de stedelijke vernieuwing op de schop.

De woningcorporaties zijn zelfstandige vastgoedondernemingen geworden met een maatschappelijke doelstelling. Dit heeft er toe geleid dat door de corporaties ook zelfstandiger wordt gewerkt aan de planvorming in de stedelijke vernieuwingsgebieden. De dominante rol van de gemeente bij de planvorming op planinhoudelijk gebied staat onder druk. Zonder de subsidies die de gemeenten nog voor de bruteringsoperatie verstrekten zijn de sturingsmogelijkheden van de gemeentelijke organisatie kleiner geworden. Woningcorporaties en gemeenten zijn echter wel op elkaar aangewezen.

De banden in het bestaand stedelijk gebied zijn nauw en er zijn veel gedeelde belangen voor wat betreft de vitaliteit van de stad en de toekomstwaarde van de



woningportefeuille. Ook in praktische zin is de corporatie altijd op de gemeente aangewezen voor het publiekrechtelijke traject in een herstructurering. Daar tegenover staat de corporatie die in een gebied groot vastgoed- en grondeigenaar is en daarmee vaak op kan treden als herstructureringsmonopolist.

Rol corporaties

De woningcorporatie heeft als maatschappelijke onderneming meerdere functies. Deze functies staan meer dan eens op gespannen voet met elkaar. Maatschappelijkheid en ondernemerschap kunnen elkaar echter ook versterken. De verschillende rollen van de corporatie in de herstructurering zijn [Huffstadt, 2005]:

- beheerder en verhuurder van de sociale woningvoorraad, bestemd voor deze specifieke beleidsdoelgroep
- belegger met een langdurig belang bij een goede ontwikkeling van een wijk of gebied
- opdrachtgever aan derden voor wijkontwikkeling en projecten
- ontwikkelaar van onroerend goed (woningen en voorzieningen) voor de specifieke doelgroep
- ontwikkelaar van onroerend goed voor de markt

Rol gemeentelijke overheid

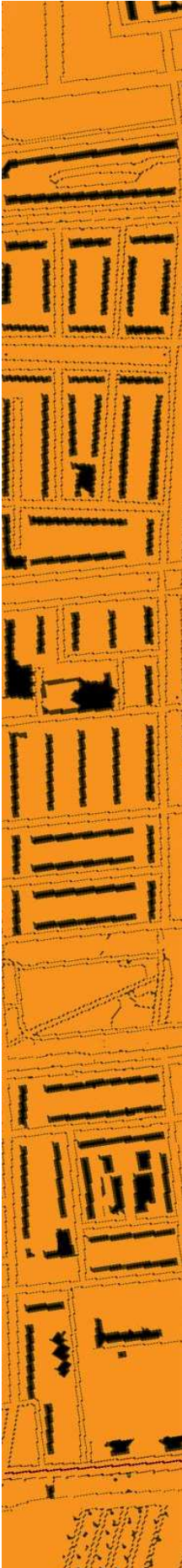
De gemeente is primair verantwoordelijk voor een vitale stad, daarmee is ook de rol in de herstructurering voor de hand liggend. In de herstructurering wordt gesleuteld aan de bestaande stad, dit betekent dat er altijd sprake is van een brede vertegenwoordiging van gemeentelijke diensten. De rollen van de gemeente zijn [Huffstadt, 2005]:

- verantwoordelijke voor de ruimtelijke ordening
- verantwoordelijke voor de ruimtelijk juridische procedures
- eigenaar-beheerder van de openbare ruimte
- verantwoordelijke voor sociaal beleid
- verantwoordelijke voor toezicht en handhaving
- soms grondeigenaar en projectontwikkelaar

Rol van bewoners en omwonenden

De derde groep uit de beleidsdriehoek van de herstructurering betreft de bewoner van de herstructureringswijk en eventuele omwonenden. De belangen van verschillende groepen bewoners zijn niet altijd eenduidig en soms ook ronduit conflicterend. Om de doelstellingen van stedelijke vernieuwingsprojecten te kunnen realiseren, is de inbreng van bewoners wel essentieel. De rollen van de bewoners in het herstructureringsproces zijn [Huffstadt, 2005]:

- subject van maatregelen
- mede-actor van maatregelen
- belanghebbende omwonende
- vertegenwoordiger van de bovengenoemde drie groepen
- vertegenwoordiger van een categoriaal belang (bijvoorbeeld milieu)



In een onderzoek van Stichting Bouwresearch is uitgewerkt welk type vraagstukken de verschillende actoren in de herstructurering in hun rol tegen komen [SBR, 2001]:

1. Het verantwoordelijkheidsvraagstuk: wie is verantwoordelijk voor de toekomst van de wijk?
2. Het regievraagstuk: hoe het proces met de betrokken partijen te organiseren (regie, belangenbehartiging, integraliteit van aanpak)?
3. Het vertrouwensvraagstuk: hoe tijdens voorbereiding en uitvoering het vertrouwen te verwerven en te behouden van alle belanghebbende partijen?
4. Het financieringsvraagstuk: hoe de gehele operatie te financieren?
5. Het beheersvraagstuk: hoe goed beheer en leefbaarheid zowel tijdens als na de herstructurering waarborgen?

Het type vraagstuk geeft aan dat er vooral ook veel uitdagingen liggen op het gebied van de procesorganisatie, onder het kopje problemen bij de herstructurering komen we nog een aantal problemen bij de herstructurering tegen die voort vloeien uit deze vraagstukken. Het financieringsvraagstuk ligt op het snijpunt van proces en product en is daarmee heel wezenlijk voor de aanpak van de herstructurering.

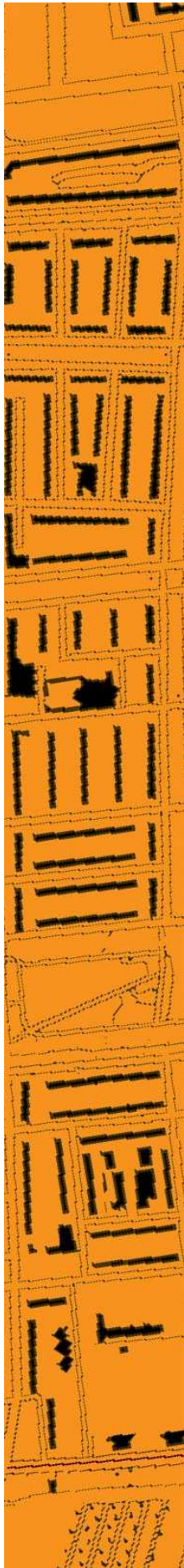
Financiële kaders herstructurering

Basis van de herstructurering is de diagnose dat er een maatschappelijke opgave aan de orde is. Het maatschappelijke doel is de aanleiding van de herstructurering. Dit maakt ook dat het financiële kader zich niet meer beperkt tot de projectexploitatie zoals in de stadsvernieuwing aan de orde was. Er wordt in de herstructurering veel eerder uitgegaan van een gebiedsexploitatie. Die gebiedsexploitatie suggereert ook een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de partijen, over het algemeen gemeente en corporatie. Een middel om de gebiedsexploitatie te operationaliseren is veelal een, al dan niet gezamenlijke, grondexploitatie.

In de praktijk is er sprake van tekorten in die grondexploitatie, de vernieuwing kost geld. De kosten om nieuwe sociale huurwoningen met een onrendabele top, extra parkeerplaatsen, een modernisering van de openbare ruimte en soms ook nieuwe voorzieningen te realiseren wegen niet op tegen de opbrengsten die kunnen worden gerealiseerd met vrije sector woningen. Met subsidies van het rijk wordt slechts een beperkt deel van die tekorten gedekt. Dit betekent dat er door gemeente en corporatie flink geïnvesteerd moet worden, veelal vele miljoenen, zonder een duidelijk financieel rendement op de lange termijn.

Het feit dat er sprake is van ontwikkelingen met tekorten maakt het vaak ook niet interessant om commerciële partijen in een dergelijke exploitatie te laten deelnemen. De ontwikkelaar met zijn rendementsdoelstellingen maakt het tekort voor de andere partijen al gauw groter. Er is sprake van een zogenaamde negatieve leverage. De ontwikkelaar, of belegger brengt geld in met een rendementseis van bijvoorbeeld 8%, hierdoor neemt het negatieve rendement van de andere partijen, gemeente en corporatie toe [Conijn, 2002].

De verdeling van de tekorten is natuurlijk aanleiding voor volop discussie tussen de partijen, veelal dus tussen gemeente en corporatie. Met de veranderingen in de rollen na de bruteringsoperatie betekent het dat tussen de partijen de nodige onwennigheid is over de verdeling van de verantwoordelijkheden. Het formuleren van de beleidsdoelstellingen en ambities voor een wijk of stadsdeel speelt zich dan ook vaak af een soort vacuüm waar niet duidelijk is wie staat voor de



financiële consequenties van de uitgesproken ambities. Daarnaast zijn er ook hele basale discussiepunten in de samenwerking, die bijvoorbeeld gaan over de hoogte van de onrendabele top van een huurwoning en de inbrengwaarde van de bestaande woningen.

Problemen bij de herstructurering

Het belang van de herstructurering wordt algemeen erkend, toch zijn er aanleidingen om te vermoeden dat herstructurering onvoldoende gestalte krijgt. In kwantitatieve zin is het de afgelopen jaren niet gelukt de beoogde aantallen nieuwbouw in de herstructurering te realiseren [VROM, 2006].

De eerste vertragingen worden al opgelopen vlak na de start van het ISV³ beleid. De gezamenlijke wijkvisies die nodig zijn om de ISV subsidies te verkrijgen komen moeizaam tot stand. Gemeenten, corporaties en maatschappelijke instelling maken gezamenlijk plannen, veelal volgens een opzet waarbij een fysieke pijler, een sociale pijler en een economische pijler met elkaar in balans moeten worden gebracht. De planvorming leidt tot een continu onderhandelingsproces dat veel tijd kost.

Vervolgens krijgen deze wijkvisies, die de basis onder de herstructurering moeten zijn, te maken met een flinke marktomslag. Die marktomslag heeft een aantal consequenties:

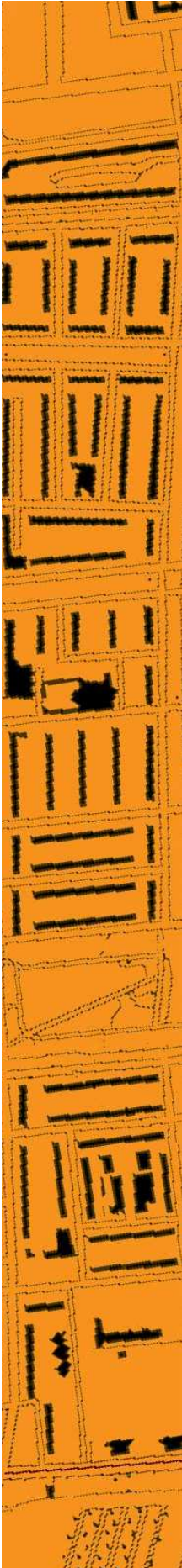
- De afname van de koopgeneigdheid leidt er toe dat veel huishoudens zich weer richten op de huurmarkt. De sociale huurwoningen bleken niet met leegstand te maken te krijgen, maar met lange wachtlijsten.
- Tegelijk zijn de projecten met koopwoningen moeilijk te verkopen. Het aanbod op de woningmarkt is sterk verruimd, terwijl de projecten in de herstructureringswijken zelden de eerste keus van de stedelijke woonconsument zijn.

De druk op de huurmarkt kan hebben geleid tot een lagere motivatie voor het fysieke deel van de herstructurering. De hoge bezettingsgraad van de sociale huurwoningen maakt de uitplaatsing van bewoners een stuk complexer. De druk op de woningmarkt en de daarmee gepaard gaande beperktere keuzevrijheid vergroot in een aantal gevallen ook de weerstand van bewoners tegen de sloop van hun woningcomplex. Daar tegenover staat dat het doorexploiteren van de oude complexen in financieel opzicht veelal lucratief is voor de verhurende corporatie.

Aan de andere kant betekent de ruimte op de koopwoningmarkt dat veel van de financiële prognoses van de herstructurering onder druk zijn komen te staan. De voorspelde opbrengsten moeten naar beneden bijgesteld worden. En daarnaast staan de verkoopsnelheden sterk onder druk, wat een negatief effect kan hebben op de grondexploitatie.

In de praktijk blijkt dat de Vinex-locaties over het algemeen adequater hebben kunnen reageren op de veranderende marktomstandigheden, als mogelijke oorzaak kan het onderhandelingsproces dat ten grondslag lag aan de het ontstaan van de wijkvisies. De partijen, corporatie en gemeenten, zaten en zitten voor het eerst sinds de bruteringsoperatie in nog relatief nieuwe rollen aan tafel. De onwennigheid in de nieuwe rol, de verwevenheid van belangen, doelen en onderhandelingsresultaten maken het moeilijk plannen aan te passen en daarmee in te spelen op de veranderende marktomstandigheden. De beoogde integrale aanpak lijkt daarmee vaak op de ouderwetse blauwdrukplanning [Van

³ ISV staat voor investeringsbudget stedelijke vernieuwing



der Schaar, 2005]. Hiermee wordt vaak onvoldoende ingespeeld op de wisselend (markt-) omstandigheden en staat de financiële kant van de herstructurering onder druk.

Effecten van de herstructurering

Over de herstructurering wordt in hoofdlijn over twee belangrijke elementen gesproken. Allereerst wordt er veel gesproken, onderzocht en gemonitord over aantallen. Aantallen nieuwe woningen gelden als maatstaf voor de voortgang en daarmee het succes van de herstructurering. Aantallen zijn een goed hanteerbare toetssteen voor het beleid. De lokale corporaties maken prestatieafspraken met gemeenten over het aantal woningen dat wordt gerealiseerd en op landelijke niveau maakt de koepelorganisatie van de corporaties afspraken met de minister over aantal die worden nagestreefd.

Het andere aspect dat veel onderzocht wordt betreffen de sociale aspecten van de herstructurering. Wat betekent het voor de verhoudingen van de buurt dat er oude bewoners verdwijnen, welke effecten hebben die nieuwe meer welvarende huishoudens. Op Europees niveau is onderzocht wat bewoners in herstructurering vinden van de instroom van nieuwe bewoners. Daaruit komt een positief beeld naar voren. De bewoners zijn positiever geworden over de reputatie van de wijk en krijgen ook een sterker sociaal netwerk [Dekker, 2005]. Onderzoekers die zich op de Nederlandse context richten zijn minder positief over de effecten van herstructurering op de sociale cohesie in wijken. Juist de nieuwkomers hebben een individuele levensstijl en zoeken hun netwerk niet meer in de buurt [Torrance en Bolt, 2005]. In een recent OTB onderzoek is onderzocht wat er gebeurt met het sociale kapitaal in de herstructureringsbuurten [Kleinmans, 2006]. Uit dit onderzoek blijkt dat enerzijds uitgeplaatste bewoners hun netwerk verliezen en anderzijds nieuwe bewoners vaak prijsskopers zijn die beogen voor korte duur in de wijk te komen wonen. Ook een uitgebreid onderzoek van Corpovenista gaat voor een groot deel in op de sociale aspecten van de herstructurering leidt tot de conclusie dat die sociale aspecten nog die te weinig belicht zijn in de aanpak herstructurering [Ouweland en Davis, 2004].

De financiële kant van de herstructurering is opmerkelijk genoeg veel minder een onderwerp van onderzoek.

Van die financiële kant krijgen vooral de kosten van de herstructurering de aandacht, waarbij de grote bijdragen van gemeenten en corporaties aan onrendabele grondexploitaties op enig moment de koppen van de lokale kranten halen.

De opbrengsten van de herstructureringsopgave wordt zelden in financiële termen besproken. Een eerste aanzet lijkt er inmiddels te worden gedaan door een onderzoek van het SEO dat de toepasbaarheid van de methode van maatschappelijke kosten-batenanalyse voor stedelijke vernieuwing toetst [Den Breejen et al., 2006].

De rol die waardeontwikkeling van bestaand, en ook nieuw, vastgoed kan hebben voor de financiën van de herstructurering blijft nagenoeg buiten beschouwing. Door sommige corporaties wordt er in de financiële doorrekeningen op geanticipeerd, maar een solide onderbouwing middels onderzoek ontbreekt. De mogelijke waardeontwikkeling kan ook een bron van wantrouwen tussen gemeente en corporatie vormen. In met name de discussie over de onrendabele toppen speelt ook steeds die toekomstige waarde een rol, omdat die waarde in de toekomst ook een bijdrage zou kunnen leveren in grondexploitatie van heden.



Conclusie

De inzet van de herstructurering is om te komen tot een nieuwe sociaal economische structuur in de achterstandswijken. De fysiek opgave die hierbij komt kijken betreft met name een forse woningbouwopgave. Daarbij is de fysieke opgave niet het doel, maar een middel om tot structuurverbetering te komen. De hoofdactoren in de herstructurering zijn over het algemeen gemeente, corporatie en bewoners. Daarbij vormt de veranderende rol van de corporaties sinds de bruteringsoperatie nog steeds een onwennige basis voor samenwerking. Dit, gecombineerd met vaak grote financiële tekorten op de herstructurering en een gedwongen samenwerking tussen corporatie en gemeente, zorgt voor het soms moeizaam bereiken van overeenkomsten. Hiermee is er vaak ook weinig slagvaardigheid in de samenwerking om in te spelen op veranderende marktomstandigheden.

De effecten van de herstructurering worden met name op sociaal vlak onderzocht. Op het effect van waardeontwikkeling in de herstructurering als gevolg van de investeringen in de fysieke opgave wordt door sommige corporaties geanticipeerd, het is echter niet met onderzoek onderbouwd.



3 *Onderzoekskader waardeontwikkeling*

Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk is uitgebreid stil gestaan bij de term herstructurering. In dit hoofdstuk zal de aandacht uit gaan naar de term waarde. Daarbij gaat het om zaken als 'wat is waarde', 'wat bepaalt de waarde van een woning' en 'hoe gaat de consument om met waardebepalende elementen in zijn keuzeprocess'. Het uiteindelijke doel is te komen tot een model van elementen die bepalend zijn voor de waarde en waardeontwikkeling van een woning.

Wat is waarde?

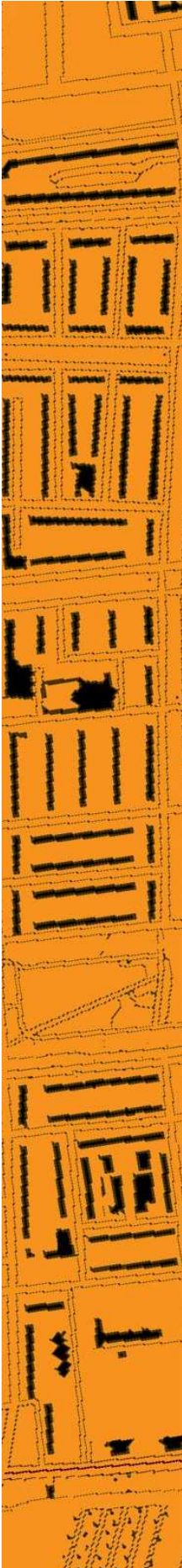
Waarde kan gedefinieerd worden in zuiver economische termen als de betekenis die iets heeft als bezit of ruilobject. Een bredere definitie van waarde kan luiden: de zedelijke, esthetische of persoonlijke waarde van iets.

Wanneer we het over de herstructurering van woonwijken hebben, dan moet gerealiseerd worden dat de economische definitie een enge definitie is. Juist waar het gaat om gebieden met een gereguleerde markt, wat kenmerkend is voor de volkshuisvestelijke doelen van de corporaties, is die enge definitie van waarde niet toereikend. De gereguleerde volkshuisvestelijke markt belemmert de vrije marktwerking waardoor de betekenis als 'bezit of ruilobject' niet evenwichtig tot stand komt. Werkend aan de herstructurering moet dus zowel de enge economische definitie van waarde als de bredere maatschappelijke definitie van waarde worden gehanteerd. In dit onderzoek over waardeontwikkeling draait het echter toch om de financiële waarde, dus om de economische definitie, de marktwaarde van een woning en de ontwikkeling van deze marktwaarde.

Waarde beïnvloedende aspecten in de literatuur

Er wordt volop onderzoek gedaan naar aspecten die de prijzen op de woningmarkt bepalen. Veelal gaat het om economische modellen die inzicht geven in bijvoorbeeld de gevolgen van overheidsbeleid (hypotheekrenteaftrek), demografische ontwikkelingen en economische ontwikkelingen op de woningmarkt als geheel [zie bijvoorbeeld Boelhouwer, 1999; RICS, 2006; Ortalo-Magné en Rady, 2005; ROZ, 2005]. De elementen in deze economische studies zijn zeer wezenlijk voor het marktfunctioneren, maar zoomen niet in op het product op de woningmarkt. Juist in dit onderzoek is aan de orde hoe ingrepen in de producten op de woningmarkt de waarde beïnvloeden. Hier wordt dan ook verder ingegaan op onderzoeksresultaten die de productkenmerken van woningen belichten.

Evident is dat de kwaliteiten van de woning bepalend zijn voor de marktwaarde. In Nederland is, met het op gang komen van de marktgericht woningproductie op de Vinex-locaties, ook volop praktisch onderzoek gedaan naar de voorkeuren van consumenten voor woningkenmerken. Daarbij zijn onder meer zaken als grootte, type woning, aard en ligging van de buitenruimte, aantal kamers, architectuur aan de orde [zie bijvoorbeeld Rigo 1999].



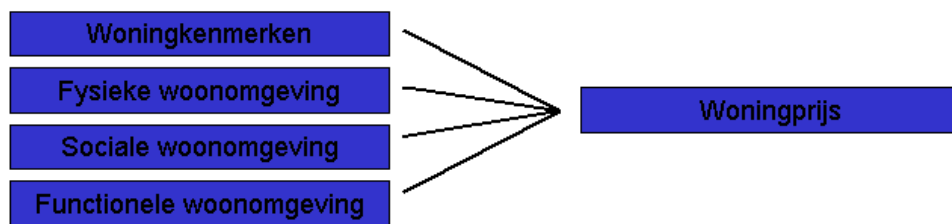
Dat ook de woonomgeving, in al zijn facetten, van belang is bij het tot stand komen van een woningprijs wordt algemeen onderkend. Veel van het beschikbare onderzoek gaat in op een enkel aspect van de woonomgeving. Zo doet onderzoeksbureau Alterra veel onderzoek naar het effect van groen op de woonomgeving en de prijsvorming. Een recent onderzoek laat bijvoorbeeld zien dat met name de ligging van een woning met zijn achtertuin aan het water een sterk waardeverhogend effect heeft [Bervaes en Vreke, 2004]. Vooral ten behoeve van de nieuwbouw wordt door de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemingen regelmatig onderzoek gedaan naar de voorkeuren van bovenmodale kopers. Zo toont de laatste aflevering in de reeks 'Kopers in profiel' dat potentiële bovenmodale kopers €23.000 tot €40.000 meer over hebben voor een nieuwe woning in hun eigen buurt, dan elders [Rietdijk, 2004]. Veiligheid, in de vorm van afwezigheid van criminaliteit, heeft ook een waardeverhogend effect op de woningen. In een studie van het Nyfer wordt beredeneerd dat voor ieder geweldsmisdrijf per 1000 inwoners in een stad er €1000 woningwaarde wordt ingeleverd [Marlet en Woerkens, 2004]. Een asielzoekerscentrum daarentegen heeft geen negatief effect op de waarde en verkoopbaarheid van een naastgelegen woning [Theebe, 2001].

De hedonic pricing method

Onderzoeken die meer aspecten van de woning en woonomgeving in onderlinge samenhang in beschouwing nemen worden meestal uitgevoerd met behulp van de *hedonic pricing method*. In met name de Angelsaksische landen is er veel aandacht voor deze *hedonic pricing method* in de woningmarkt. De methode gaat er vanuit dat het nut, ofwel de waarde van een product, kan worden verklaard door de waardering voor de afzonderlijke attributen van het product. In de praktijk betekent dit dat transactiepreizen van woningen worden gekoppeld aan kwantitatieve woning- en omgevingskenmerken. In een veelheid aan onderzoeken is het belang van groene ruimte, de bereikbaarheid van het *Central Business District*, de waarde van openbaar vervoer [zie bijvoorbeeld Kestens, 2004; Kockelman, 1997; Pagliara en Preston, 2006] aangetoond. De resultaten van de onderzoeken spreken elkaar nog al eens tegen, vaak ook op plausibele gronden. De bereikbaarheid van het openbaar vervoer kan plezierig zijn, maar te dicht bij de OV-lijn betekent ook overlast en een vermindering van de waarde [Mikelbank, 2004], terwijl de bereikbaarheid van het *Central Business District* ook weer gepaard gaat met hinder en vervuiling die waardeverlagend werken [Boyle en Kiel, 2001].

De kracht van de *hedonic pricing method* is ook zijn beperking, het analyseren van het effect van attributen in de woning of woonomgeving op de prijs levert hele concrete resultaten op. Tegelijk moet gerealiseerd worden dat de input, de kwantitatieve data over de attributen, bepalend is voor de bruikbaarheid van de resultaten. De inputdata zullen geregeld op basis van beschikbaarheid worden gekozen, daarbij kan de relevantie van de input onder druk komen te staan. Daarnaast moet afgevraagd worden of alle attributen die van belang zijn bij de prijsvorming van een woning op een kwantitatieve wijze in het model opgenomen kunnen worden; het voorbeeld van architectuur spreekt hierbij voor zich.

In Nederland is er recent voor het eerst een grootschalig onderzoek uitgevoerd naar het tot stand komen van woningprijzen met behulp van de *hedonic pricing method*. In 'De prijs van de plek' zijn door onderzoekers van het Ruimtelijk Planbureau een groot aantal transactiegegevens van de NVM gekoppeld aan een groot aantal kenmerken van woning en woonomgeving [Visser en van Dam, 2006]. De gebruikte kenmerken zijn gerangschikt als woningkenmerken, fysieke omgevingskenmerken, sociale woonomgevingskenmerken en functionele woonomgevingskenmerken (zie figuur 1).



figuur 1: Beïnvloeders van de woningwaarde (bewerking Visser en van Dam)

Fysieke omgevingskenmerken die in het onderzoek zijn meegenomen zijn zaken als de aanwezigheid van groen en water, de aanwezigheid van bedrijventerreinen, de dichtheid, het aandeel hoogbouw en het aandeel nieuwbouw. Sociale omgevingskenmerken zijn gebaseerd op gegevens als de eigendomsverhouding van woningen (huur of koop), aantal huishoudens met huursubsidie, inwoners per km², inkomen en aandeel niet westerse allochtonen. Bij de functionele omgevingskenmerken gaat het om de aanwezigheid van voorzieningen in de omgeving zoals winkels, scholen, openbaar vervoer en snelwegen en de bereikbaarheid van banen.

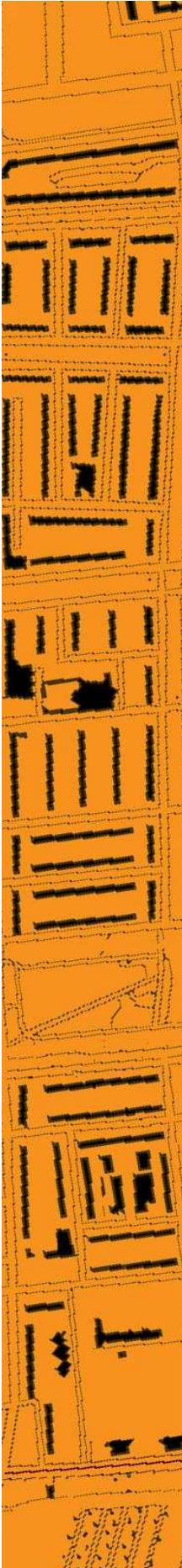
Het onderzoek leert dat fysieke woningkenmerken van groot belang zijn in de waardering van een woning. Wanneer echter gekeken wordt naar een eenheidsprijs, zoals prijs per vierkante meter woonoppervlak, dan beïnvloeden de woningkenmerken nog maar voor circa 20% de uiteindelijke prijs (uitgaand van eengezinswoningen in een stedelijk gebied). Met het model gehanteerd in het onderzoek komt naar voren dat omgevingskenmerken nog eens circa 30% van de woningwaarde verklaren.

Van die omgevingskenmerken is het functionele kenmerk werkgelegenheid in de nabijheid van grote betekenis, de totale verklarende kracht van deze omgevingskenmerken is circa 15%. De fysieke omgevingskenmerken zijn wat minder van belang dan verwacht, terwijl de sociale kenmerken in stedelijk gebied juist van relatief groot belang zijn. Opmerkelijk daarbij is dat het kenmerk 'aandeel niet westerse allochtoon' als sterk verklarend kenmerk naar voren komt. De overige 50% van de prijsvorming blijft in het model nog onverklaard.

Van beïnvloedende aspecten naar een integraal waardemodel

Ook voor de resultaten van het onderzoek van Visser en van Dam geldt dat er kanttekeningen vallen te plaatsen bij de input van gegevens. Zelf geven ze al aan dat de keuze voor de omgevingskenmerken sterk bepaald is door de beschikbaarheid van bruikbare gegevensbronnen. Daarbij wordt met name bij de sociale omgevingskenmerken de keuze van gegevensbronnen beperkt door het geografische detailniveau. De gewenste gegevens zijn veelal niet op zespositie postcodeniveau beschikbaar.

De zoektocht naar bruikbare data als input voor de *hedonic pricing method* start met een voorstelling, een basismodel, van hoe het keuzeproces dat leidt tot een transactie in werkelijkheid verloopt. In het onderzoek van Visser en van Dam wordt op basis van de resultaten beredeneerd dat het bij de functionele omgevingskenmerken met name gaat om de bereikbaarheid van werkgelegenheid. Wanneer in het basismodel ook naar regionale vitaliteit was gekeken in termen van *quality of life* [van den Berg et al., 2004] dan zou dit



mogelijk tot een wat breder beeld hebben geleid dan dat alleen bereikbaarheid een rol speelt bij de woningkeuze op landelijk of regionaal niveau.

De resultaten van Visser en van Dam geven een prima eerste inzicht in de prijsvorming in de woningmarkt en vullen daarmee een groot gat in Nederlandse wetenschappelijke literatuur in. Tegelijk zijn er dus intuïtief wat kanttekeningen bij de validiteit van het model te plaatsen. Dit is een aanleiding om te bekijken of er andere manieren zijn om tot een model van waardeontwikkeling op de woningmarkt te komen.

Wanneer het gaat om waardebepaling dan zijn er op hoofdlijnen drie methoden, die gesimplificeerd zouden kunnen worden omschreven worden als:

1. vraag het de deskundige
2. vraag het de consument
3. onderzoek transacties op de markt

Daarbij is de *hedonic pricing method* een voorbeeld van de laatste methode.

Vraag het de deskundige

De makelaar of taxateur heeft goede kennis van de lokale woningmarkt. Hij weet vanuit transacties en eigen verkoopervaringen welke overwegingen woonconsumenten maken bij de aanschaf van een woning. Dit leidt tot een compact afwegingsmodel dat aangevuld met het nodige marktgevoel veelal tot een redelijk betrouwbare voorspelling leidt van de uiteindelijke transactiepreizen. De taxatieleer voor het makelaarsexamen van de SVM gaat uit van de volgende waardebepalende factoren [Clemens, 2005]:

- locatie, ligging en stand
- grootte, aard en inrichting
- multifunctionaliteit
- kwaliteit: bouwkundig en architectonisch
- eigendom van de ondergrond of erfpacht
- zakelijke rechten
- verhuurd of niet verhuurd, huurprijs, huurcontract
- bereikbaarheid en parkeermogelijkheid
- bodemverontreiniging of asbest
- marktsituatie

Dit waardemodel hecht de nodige waarde aan de omgeving en wordt door de makelaar in de praktijk ook onder woorden gebracht door: locatie, locatie, locatie. Het model is echter relatief specifiek in de omschrijving van waardebepalende factoren voor woning zelf, maar gaat niet in om de waardebepalende omgevingskenmerken. Die omgevingskenmerken worden door het eerder genoemde gevoel van de makelaar ingevuld.

Vraag het de consument

In een dergelijke methode staat centraal wat de consument bereid is te betalen voor een woning. In de praktijk gaat dit type onderzoek over het algemeen in op deelaspecten, bijvoorbeeld 'wat bent u voor deze woning bereid te betalen wanneer er geen buitenruimte wordt geboden?'. *Willingness to pay* staat centraal in deze methoden, die onder de noemer van de *Contigent Valuation Methode* vallen [Visser en van Dam, 2006]. Een voorbeeld van een dergelijke onderzoek kan gevonden worden in de reeks Huizenkopers in profiel van de NVB [Rietdijk, 2004].

Integrale waardemodellen die door middel van consumentenonderzoek zijn opgesteld zijn niet beschikbaar. In het Woon Onderzoek Nederland (WoOn), de opvolger van het WBO van het ministerie van VROM, zal een module

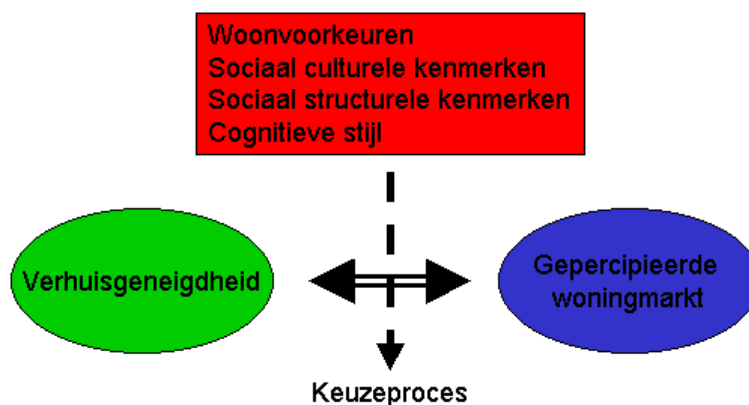
consumentengedrag worden opgenomen. In deze module wordt gepoogd om de afwegingen die consumenten maken tussen de verschillende factoren op de woningmarkt in beeld te brengen. De resultaten van dit onderzoek worden medio 2007 verwacht.

Naast de bijdrage aan de modelvorming laten Visser en van Dam ook nog een ander belangrijk punt zien: het grote verschil tussen *stated preference*-onderzoek (vraag het de consument) en *revealed preference*-onderzoek (onderzoek transacties op de markt). Wanneer de consument direct gevraagd wordt hecht hij vooral belang aan fysieke woningkenmerken, terwijl dit onderzoek het grote belang van omgevingskenmerken aantoonde. Met andere woorden de consument doet wat anders dan hij zegt in een onderzoekssituatie. De conclusie is dan ook dat de resultaten verkregen met de *hedonic pricing method* niet voldoende valide zijn. Met het intuïtieve model van de makelaar in het achterhoofd kan dit eigenlijk al worden bevestigd. Daarnaast doet de consument op de woningmarkt niet wat hij zegt te doen. Dit bemoeilijkt de modelvorming, daarom is het verstandig nog eens stil te staan bij de rol van de consument in het waardemodel.

De rol van de consument in het waardemodel

Het effect dat de consument wat anders doet op de woningmarkt dan hij zegt werd ook al herkend in een vroeg onderzoek van het IVA in Tilburg [Kuylen, 1980]. In 'Prioriteiten in het wonen' wordt onderkend dat in de woningvoorkeur ook vaak een impliciet oordeel over het sociale milieu van een buurt wordt gegeven, terwijl respondenten zeggen heel rationeel op woningniveau een keuze te maken.

In het onderzoek van Kuylen wordt dan ook ingegaan op kenmerken van de consument om het uiteindelijke keuzeproces van de consument te kunnen verklaren. Die consumentenkenmerken zijn sociaal culturele kenmerken, sociaal structurele kenmerken en cognitieve stijl. Daarbij worden sociaal culturele kenmerken door de auteur samengevat onder de noemer levensstijl. Sociaal structurele kenmerken zijn zaken als inkomen en huishoudensamenstelling, terwijl cognitieve stijl gaat om hoe de consument woningmarktinformatie kan verwerken. In onderstaand model (figuur 2) is schematisch weergegeven hoe het keuzeproces verloopt.



figuur 2: bewerking van keuzemodel Kuylen

Het model zet een woonconsument neer die in zijn keuze voor een woning op diverse fronten wordt gestuurd. De set met woonvoorkeuren staat onder druk van sociaal structurele kenmerken: 'kan ik dat betalen, heeft die woning voldoende

slaapkamers voor mijn gezin' en van sociaal culturele kenmerken: 'kan ik daar samen leven met mensen waar ik bij pas'. Daarnaast wordt de set woonvoorkeuren beïnvloed door de mate waarin de consument geïnformeerd is en toegang heeft tot de informatie die van belang is bij de keuze. De uiteindelijke set woonvoorkeuren staat onder invloed van de verhuiscapaciteit en de gepercipieerde woningmarkt. Waarbij verhuiscapaciteit staat voor de urgentie van de verhuisbeweging, met andere woorden is het nieuwe huis nodig omdat het oude is afgebrand of is de consument op zoek naar een luxere woning ter vervanging van de huidige woning. De gepercipieerde woningmarkt staat voor de kansen die de woonconsument zich toedicht op de woningmarkt en is daarmee bepalend voor het ambitieniveau waarmee de consument zich op de markt begeeft.

Het keuzemodel van Kuylen geeft een duidelijke rol aan de consument op basis van zijn persoonskenmerken. Door in de literatuur van het consumentengedrag te zoeken naar verklaringen voor de houding van de consument in het keuzeprocess van een woningaankoop kan het waardemodel worden versterkt. Het uiteindelijke doel is een waardemodel waarbij de verschillen tussen het *stated preference*-onderzoek en *revealed preference*-onderzoek klein zijn. De consumentenkenmerken uit het model van Kuylen kunnen met theorieën uit het consumentengedrag verder versterkt worden. Daarbij kunnen met name verhuiscapaciteit en cognitieve stijl verder inzichtelijk worden gemaakt.

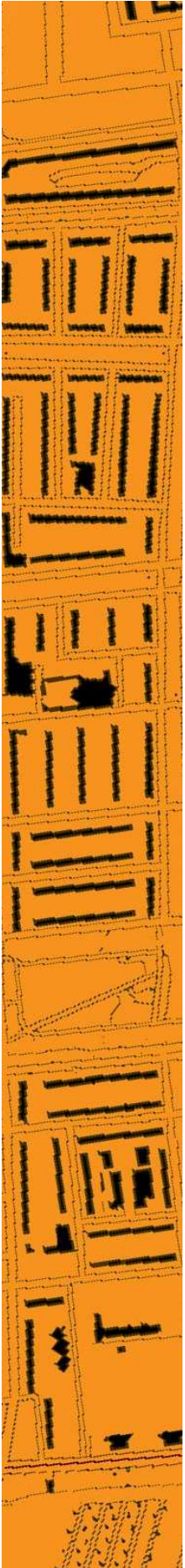
Verhuiscapaciteit – behoeftepiramide van Maslow

Hoewel de theorie van Maslow [Maslow, 2000] nooit met empirisch onderzoek bewezen is wordt de indeling naar behoeften toch algemeen gebruikt in de theorie over consumentengedrag. De indeling die loopt van lagere fundamentele of fysiologische behoeften naar hogere fundamentele behoeften zoals zelfontplooiing (zie figuur 3).



figuur 3: behoeftepiramide van Maslow

Met betrekking tot verhuiscapaciteit is een dak boven het hoofd te zien als een lagere fundamentele behoefte. Dat huis, dat voldoende plek heeft voor het gezin,



is voor een gezinshuishouden een voorwaarde om te leven. Wanneer in deze behoefte niet wordt voorzien is er een hoge verhuisgeneigdheid. Die hoge verhuisgeneigdheid zal ook een ander keuzeproces ten gevolge hebben dan wanneer de verhuisgeneigdheid ingegeven wordt door een behoefte aan zelfontplooiing.

Bij de vervulling van die lagere fundamentele behoefte mag verwacht worden dat de woonconsument zich veel meer richt op de fysieke aspecten van de woning. Bij verhuisgeneigdheid vanuit de hogere fundamentele behoeften gaat het naar verwachting veel meer om de context van de woning, bijvoorbeeld in de vorm van de kwaliteit van de sociale woonomgeving.

Cognitieve stijl – Elaboration Likelihood Model

In algemeenheid zijn we geneigd om belangrijke beslissingen in het leven, waaronder ook de aanschaf van een woning te beschouwen als een rationele beslissing. We denken goed na over onze woonwensen, onderzoeken in overleg met een hypotheekadviseur onze financiële mogelijkheden. Daarnaast is met de beschikbaarheid van het woningaanbod op internet de woningmarkt behoorlijk transparant geworden, zonder al te veel problemen kunnen verschillende woningen naast elkaar worden afgewogen. In de literatuur van het consumentengedrag zou een dergelijke aankoop omschreven kunnen worden onder de noemer van 'uitgebreid probleemoplossend gedrag' [Van Raay en Antonides, 2002]. Dit gedrag doet zich voor wanneer de aankoop met een lage frequentie plaatsvindt, met een hoge aankoopprijs gepaard gaat, met een hoge betrokkenheid, met een hoog waargenomen risico en er sprake is van een lage bekendheid met het product. Deze situatie leidt tot uitgebreid zoekgedrag en een keuzeproces met compenserende beslissingsregels. Dit betekent dat van de verschillende aspecten die van belang zijn in een product de voor- en nadelen worden afgewogen. Daarbij vindt ook een vorm van weging tussen de verschillende aspecten plaats. Kortom alles duidt op een zeer weloverwogen keuze.

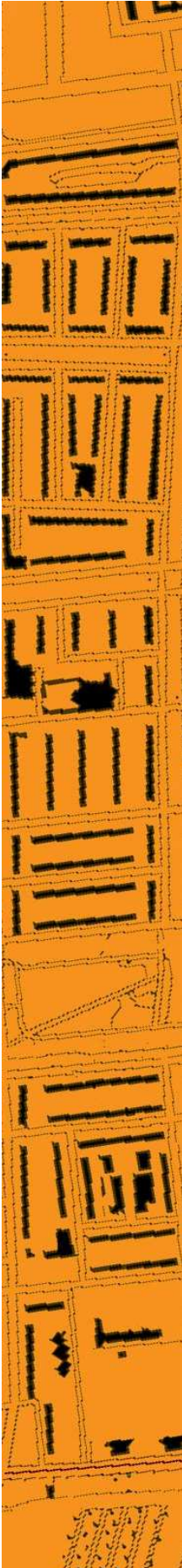
Tegelijk moeten we ons dan afvragen waarom de resultaten van onderzoek op basis van *stated preferences* (vraag het de consument) zo veel afwijken van de resultaten van *revealed preference*-onderzoek (onderzoek transacties op de markt). Ondanks alle ratio in het beslissingsproces maakt de consument uiteindelijk op andere gronden keuzes dan hij zelf aangeeft.

Elaboration likelihood model

Een verklaring voor deze afwijking in de wijze waarop de consument om gaat met informatie in zijn keuze proces kan gevonden worden in het *Elaboration Likelihood* model. Volgens het *Elaboration Likelihood* model van Petty en Cacioppo is de wijze waarop een consument informatie verwerkt afhankelijk van zijn elaboratie niveau [Petty en Cacioppo, 1986]. Afhankelijk van het elaboratieniveau van de consument wordt op twee verschillende wijzen informatie verwerkt.

Wanneer er sprake is van een hoog elaboratie niveau zullen consumenten de 'centrale route' van informatieverwerking volgen. Bij de verwerking volgens de centrale route worden die delen van de informatie verwerkt die van belang zijn voor een rationele besluitvorming, de zogenaamde *arguments*. Bij een laag elaboratie niveau zal de 'perifere route' van informatieverwerking aan de orde zijn en beïnvloeden *peripheral cues* de besluitvorming. In de praktijk betekent het dat bij een lage elaboratie de consument vertrouwt op de blauwe ogen van de verkoper (*peripheral cue*) en bij een hoge elaboratie de specificaties van de wasmachine (*arguments*) afweegt.

Het niveau van de elaboratie wordt bepaald door elementen die verwant zijn aan de cognitieve stijl zoals genoemd in het IVA model. Petty en Cacioppo gaan uit van het MAO model, wat staat voor *motivation, ability, opportunity*. Wanneer de consument



gemotiveerd is, in staat is om de nodige informatie te verwerken en in de gelegenheid is om de noodzakelijke informatie te verzamelen is er sprake van een hoge elaboratie. Alleen dan zal een beslissing worden genomen die rationeel mag worden geacht.

Voor het keuzeproces van een woning is vooral aan de orde of de noodzakelijke informatie beschikbaar is en of de consument in staat is de informatie te verwerken. Het lijkt er op dat het de woonconsument goed afgaat voor wat betreft de beoordeling van de woning. Voor de woonomgeving is het echter veel minder eenduidig waar op te letten om een goede keuze te maken. De aanwezigheid van een supermarkt, school en park blijken niet afdoende om de buurt tot een aantrekkelijke woonomgeving te maken. Het *Elaboration Likelihood* model leert ons dat in dergelijke gevallen de informatie op minder rationele aspecten wordt beoordeeld aan de hand van *peripheral cues*. Dit verklaart ook de moeite in het onderzoek van Visser en van Dam om de sociale omgeving te operationaliseren en kan mede een verklaring vormen voor het verschil tussen *stated preferences* en *revealed preferences*. De woonconsument gaat voor wat betreft de woonomgeving op zijn gevoel af, net als de makelaar die zijn gevoel beschrijft onder de noemer 'stand'.

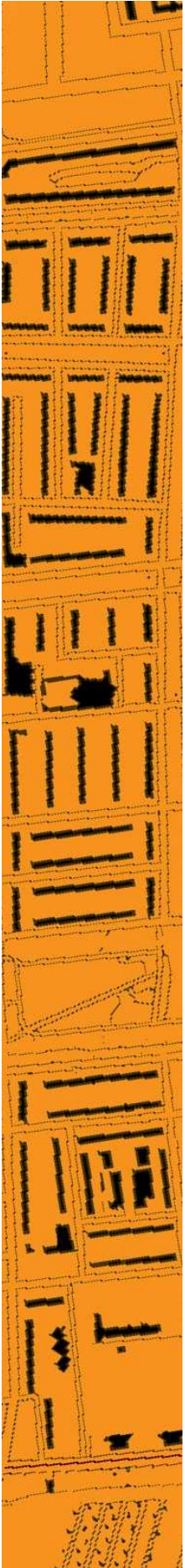
Naar een nieuw waardemodel

Sociale omgevingskenmerken opnieuw belicht

Wanneer we het model van Visser en van Dam en het model van Kuylen naast elkaar beschouwen dan zien we vooral de noodzaak om extra aandacht te geven aan het element sociale omgevingskenmerken. De invloed van het keuzegedrag van de consument zal het duidelijkst naar voren komen voor bij de sociale omgevingskenmerken. De fysieke en functionele omgevingskenmerken laten zich door de consument goed inschatten. De reistijd tot het werk is goed te beoordelen en of een woning wel of niet aan het water ligt is ook evident. Wat in het onderzoek van Visser en van Dam de sociale omgeving wordt genoemd blijkt dus lastig te benoemen of meetbaar te maken. In 2004 is er door het ministerie van VROM onderzoek gedaan naar de leefbaarheid van wijk. Daarbij gaan ze uit van beoordeling woning, fysieke woonomgeving, voorzieningen, sociale omgeving, bronnen van verstoring [VROM, 2004]. De waardering van bewoners voor de buurt is afgezet tegen kenmerken van de buurt die eerder al beschikbaar waren gekomen voor het WBO. Uit het onderzoek blijkt dat niet de fysieke toestand van de buurt bepalend is voor de waardering, maar vooral de mate waarin sociale interactie plaats vindt.

Van objectieve waardecriteria naar mentale beïnvloeders

Waar duidelijk wordt dat de waarde van een woning wordt bepaald door veel meer dan alleen de woningkenmerken komt aandacht voor de term woonmilieu. Er wordt volop gepoogd om de term woonmilieu tot een objectief meetbaar begrip te maken. Bijvoorbeeld door te tellen hoeveel niet westerse allochtonen er in een buurt zijn. Of bijvoorbeeld door wijken in kaart te brengen op basis van bouwperiode, woningtype, geografische locatie en sociale kenmerken [Reinders, 2004]. Deze pogingen hebben vooralsnog een te beperkte voorspellende kracht, wat deels ook een verklaring is voor het verschil tussen *stated preferences* en *revealed preferences*. Bij de bepaling van de kwaliteit van de sociale omgeving of wel het woonmilieu blijkt juist de factor beleving en dus de mentale invalshoek bepalend te zijn bij het oordeel van het woonmilieu [VROM, 2006]. In de praktijk kan de mentale invalshoek concreet worden gemaakt met behulp van *mental*



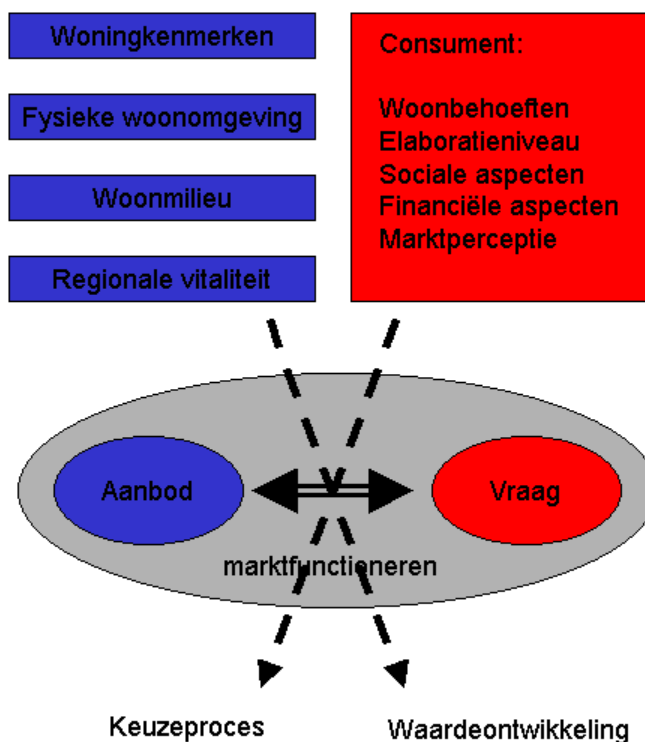
mapping waarbij inzichtelijk wordt gemaakt waar een woonconsument zich mee identificeert, of wel welk gevoel de consument heeft bij een buurt [Buys, 2001]. De hoge verklarende kracht van beleving voor het aspect woonmilieu komt overeen met de verwachting vanuit het *Elaboration Likelihood* model. Het begrip woonmilieu is te complex voor de consument om rationeel te beoordelen, waardoor *niet* objectieve zaken als beleving belangrijk worden in het keuzeprocess. De beleving van de buurt is daarmee een *peripheral cue* vergelijkbaar met de blauwe ogen van de wasmachine verkoper.

Dit beeld wordt bevestigd door Torrance en Bolt in hun onderzoek naar stedelijke herstructurering en sociale cohesie [Torrance en Bolt, 2005]. Zij komen tot de conclusie dat sociale cohesie in een buurt sterk bepaald wordt door de identificatie met de buurt door (potentiële) bewoners en veel minder door de mate waarin daadwerkelijk sociale contacten zijn en normen en waarden worden gedeeld. De beleving of identificatie met de buurt, en daarmee de waardering voor het woonmilieu, is dan ook sterk persoonsgebonden. Daarbij zal de een trots zijn in een multiculturele wijk te wonen. Terwijl voor de ander een ieder die 'niet op half zes aan de spruitjes zit' een ongewenste vreemdeling is, die de beleving van buurt verstoort. In de praktijk blijkt er een sterke voorkeur te zijn om te leven met gelijkgestemden, waarbij de beleving van de buurt gedeeld wordt.

Waardeontwikkelingsmodel

Door de resultaten van het onderzoek van Visser en van Dam te combineren met het model van Kuylen en verder aan te scherpen ontstaat een nieuw geconstrueerd waardemodel (zie figuur 4). Hierbij is evenals in het model van Kuylen de consument als bepalend element opgenomen. Tenslotte heeft niet iedereen dezelfde mogelijkheden of woonwensen. Het element 'cognitieve stijl' is vervangen door elaboratieniveau dat veel explicieter maakt dat het om het gedrag van de consument in het afwegingsproces gaat.

Ten opzichte van de onderzoeksresultaten van Visser en van Dam zijn de sociale omgevingskenmerken gevat in de term woonmilieu. De term woonmilieu geeft aan dat het om de belevingswaarde van de buurt gaat en niet om een enkele indicator als 'aandeel niet westerse allochtonen'. De functionele omgevingskenmerken zijn vanuit de verwachting dat juist ook de *quality of life* bepalend is voor de uiteindelijke woningwaarde vervangen door de term regionale of stedelijk vitaliteit. Daarmee is dit element verbreed ten opzichte van het beperkte element 'bereikbaarheid van werkgelegenheid' dat in het onderzoek van Visser en van Dam bepalend was voor de functionele omgevingskenmerken.



figuur 4: waardemodel

Het model omvat daarmee de aanbodzijde en de vraagzijde van de woningmarkt. Dit geeft, binnen een context van het marktfunctioneren, vorm aan het keuzeproces en als afgeleide hiervan het proces van waardeontwikkeling. Aan de aanbodzijde wordt het model gevormd door:

Woningkenmerken

De woningkenmerken zijn bij uitstek de zaken die in het taxatierapport van de makelaar aan de orde komen. Het gaat daarbij om zaken als woonoppervlak, grootte van de kavel type woning, staat van onderhoud en bouwjaar.

Fysieke woonomgeving

In het waardemodel staat de fysieke woonomgeving voor een breed palet aan ruimtelijke kenmerken. Het gaat daarbij om de kwaliteit van de gebouwde omgeving in termen van dichtheid, aanwezigheid van groen, kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte en de algemene kwaliteit van de aanwezige bebouwing. Ook de aanwezigheid buurtvoorzieningen als basisscholen en winkels voor de primaire levensbehoeften beïnvloeden de kwaliteit van de fysieke omgeving. Daarnaast gaat het ook om zaken als de aanwezigheid van recreatief groen en water in de eigen buurt.

Woonmilieu

Aangegeven is dat de beleving van de buurt of woonomgeving kenmerkend is voor het oordeel over het woonmilieu. Die beleving hangt nauw samen met gepercipieerde sociale aspecten, zoals bijvoorbeeld gemiddeld inkomen en voor bepaalde woonconsumenten ook het aandeel allochtonen. En de beleving wordt beïnvloed door de gepercipieerde normen en waarden patronen, met andere woorden hoe wordt er samen geleefd in de buurt. In het vervolg zal ik deze aspecten benoemen als belevingswaarde, sociale thema's en samenleving.



Regionale of stedelijke vitaliteit

De vitaliteit van de stad gaat in op de concurrentiekracht van stad en regio, dus hoe aantrekkelijk de stad is als vestigings- en woonmilieu. Dit heeft sterke verwantschap met de mate waarin de stad een rol kan vinden in de kenniseconomie. Daartoe moet de stad scoren op de aspecten als de kennisbasis, de economische basis, *quality of life*, bereikbaarheid, diversiteit, schaalgrootte en sociale gelijkheid [van den Berg et al., 2004].

Aan de vraagzijde wordt het model gevormd door consumentenkenmerken:

Woonbehoeften

Primair gaat het bij de woonbehoeften om de vraag wat heb ik nodig om op een plezierige wijze met mijn huishouden te kunnen leven. Het gaat daarbij zowel om de woning, in de zin van het aantal kamer, een tuin of balkon, maar ook om de fysieke omgeving en het woonmilieu.

Elaboratieniveau

Elaboratieniveau gaat om de mate waarin de consument in staat, bereid en gemotiveerd is om woning-, woonomgeving- en woningmarktinformatie op een adequate manier te verwerken.

Sociale aspecten

De sociale kenmerken worden voor een belangrijk deel gevormd door de leefstijl van het huishouden. Leefstijl kan, zoals Weber het als eerste beschreef, gezien worden als de persoonlijke zoektocht naar status om hiermee onderscheid of juist aansluiting bij anderen te vinden [Weber, 1972]. Een meer hedendaagse indeling van leefstijl is die van The Smart Agent Company⁴. Hierbij wordt uitgegaan van een sociologische dimensie, te interpreteren als een egocentreeerde tot een groepsgeoriënteerde levensinstelling. En van een culturele dimensie die loopt van een normatieve oriëntatie naar een a-normatieve oriëntatie [Hagen 2002]. De leefstijl is bepalend voor hoe je wil samenleven, hoe je bijvoorbeeld wilt omgaan met je burens.

Financiële aspecten

De financiële aspecten zijn belangrijke aspecten voor de mogelijkheden op de woningmarkt, daarbij zijn inkomen en vermogen voor de handliggende onderdelen. Ook de toegang tot de hypotheekmarkt hoort bij de financiële aspecten.

Marktperceptie

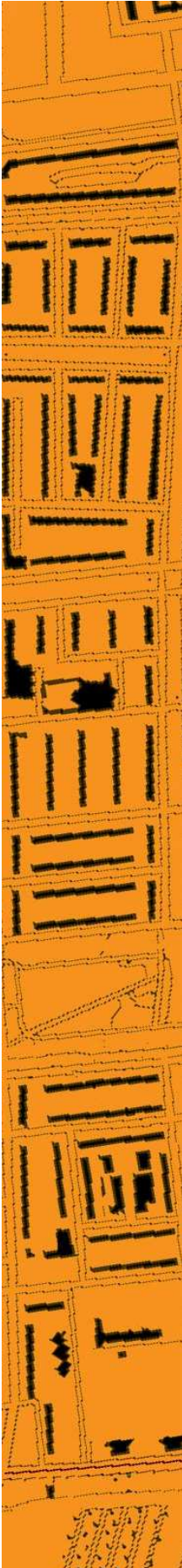
De marktperceptie staat voor de kansen die de woonconsument zich toedicht op de woningmarkt en is daarmee bepalend voor het ambitieniveau waarmee de consument zich op de markt begeeft.

Conclusie

In dit hoofdstuk is op globale wijze de beschikbare literatuur over aspecten die de waarde van een woning beïnvloeden besproken.

Voor de Nederlandse situatie is het onderzoek van Visser en van Dam sterk richtinggevend, tegelijk kunnen er kanttekeningen worden geplaatst bij de resultaten van het onderzoek. De waargenomen verbanden komen niet overeen

⁴ The SmartAgent Company is een onderzoeks- en adviesbureau dat gespecialiseerd is in kwalitatief en kwantitatief belevingsonderzoek.



met de ervaringen uit de markt in het intuïtieve model van de makelaar. Het keuzemodel van Kuylen stelt juist de kenmerken van de consument centraal in de woningkeuze. De kenmerken van de consument zoals opgenomen in het keuzemodel zijn met theorieën uit het veld van het consumentengedrag te onderschrijven. Door het keuzemodel van Kuylen te combineren met de onderzoeksresultaten van Visser en Van Dam is een nieuw waardemodel geconstrueerd. Het waardemodel heeft een aanbodzijde met de elementen woningkenmerken, fysieke woonomgevingskenmerken, woonmilieu en regionale of stedelijke vitaliteit. De vraagzijde wordt gevormd door de consument met zijn persoonlijke kenmerken. Vraag en aanbod ontmoeten elkaar binnen de context van het marktfunctioneren.

Dit nieuw geconstrueerde waardemodel staat centraal in de onderzoeksopzet. Het model zal een leidraad zijn bij het bespreken van de casestudies en het analyseren van de resultaten van de casestudies.



4 Praktijkonderzoek waardeontwikkeling

Onderzoeksmethode

De basis van het onderzoek begint bij het in beeld brengen van waardeontwikkeling. Waarde wordt hierbij opgevat als economische begrip, de betekenis die een object heeft als bezit of ruilobject. Waardeontwikkeling is dan conform het geconstrueerde waardemodel de resultante van keuzeprocessen op de woningmarkt. In dat keuzeproces geeft de consument zijn waardering voor de verschillende elementen van het woonproduct (woningkenmerken, fysieke woonomgeving, woonmilieu en regionale of stedelijke vitaliteit) binnen de context van het marktfunctioneren.

Binnen deze definitie zouden we de waardeontwikkeling in de herstructurering nog breed op kunnen vatten. De waarde van een koopwoning laat zich inzichtelijk maken door naar de prijs te kijken als resultante van het keuzeproces. Sociale woningen onttrekken zich aan de vrije markt, waardoor er ook geen sprake is van marktgestuurde transactieprizen. Verwacht mag worden dat ook binnen de systemen van woonruimteverdeling er wel sprake is van een zekere marktwerking, ook sociale woningen zullen meer of minder geliefd zijn. Het is echter niet mogelijk gebleken om tot een valide waardetyping van sociale huurwoningen te komen. Er is geen eenduidige beschikbaarheid van gegevens zoals mutatiegraad, aantal inschrijvers of weigeringen per woning of zelfs per complex. In de corporatiesector zijn de ogen gericht op de verdere invoering van de Aedes-index, een prestatie-index voor (sociale) huurwoningen. De invoering van deze index is echter nog onvoldoende op complexniveau gerealiseerd.

In het onderzoek gaan we dan ook uit van waarde als een financieel begrip. Waardeontwikkeling kunnen we daarmee zien als het verloop van transactieprizen over een afgebakende periode. Omdat we in het onderzoek de consequenties van ingrepen in de gebouwde omgeving onderzoeken maakt die ingreep altijd deel uit van die afgebakende periode. Een ingreep in de gebouwde omgeving beschouwen we als een gestuurde aanpassing in de fysieke woonomgeving. Door de transactieprizen van reeds bestaande woningen rondom de ingrepen af te zetten tegen de transacties op een stedelijk of regionaal niveau kan in beeld worden gebracht of de waardeontwikkeling in de afgebakende periode groter is dan de trendmatige ontwikkeling in stad of regio.

Een stedelijke omgeving mag over het algemeen al als dynamisch worden beschouwd. In de herstructureringswijken, die hier belicht worden, is die dynamiek nog groter. Naast de ingreep in de fysieke woonomgeving, die onderwerp van studie is, zijn er over het algemeen ook al dan niet gestuurde veranderingen op sociaal en economisch gebied. Er is dus zeker geen sprake van een situatie die bij een economische model als *ceteris paribus* zou mogen worden beschouwd. Dit betekent dat naast een kwantitatieve analyse van de waardeontwikkeling er ook gewerkt zal worden met casebeschrijvingen, zodat de omstandigheden waaronder de waardeontwikkeling zich voor doet beschreven en geanalyseerd kan worden. Dit neemt niet weg dat er een causaliteitsprobleem blijft bestaan, oorzaak en gevolg zijn niet direct te koppelen. De resultaten uit de casestudies geven een indicatie van een mogelijk effect van de investering in de gebouwde omgeving.



Onderzoeksopzet

In de onderzoeksvraag zijn drie elementen opgenomen die leidend zijn voor de onderzoeksopzet en de selectie van cases. Het zijn de termen: herstructurering, investering in de gebouwde omgeving en waardeontwikkeling. Hieronder zijn ze uitgewerkt.

Herstructurering

Door Minister Dekker van VROM zijn in 2003 56 wijken aangewezen die prioriteit krijgen in hun vernieuwing. De selectie van wijken die geanalyseerd worden gebeurt op basis van deze lijst. Verwacht mag worden dat met de prioriteit die aan deze wijken is gegeven er de meeste ingrepen in de gebouwde omgeving zijn te verwachten. Naast deze inkadering is het aantal wijken waaruit geselecteerd kan worden ook ingeperkt door uit te gaan van naoorlogse wederopbouw wijken.

Deze inperking is enerzijds ingegeven vanuit de toepasbaarheid van de onderzoeksresultaten: Juist in deze wijken zijn er mede met het oog op het grote corporatiebezit veel kansen en aanleidingen om de herstructurering vorm te geven. Daarnaast is een flink deel van de sociale woningvoorraad in deze naoorlogse wijken gesitueerd en is de herstructurering van deze wijken nog maar net begonnen. Anderzijds is de inperking ook ingegeven vanuit een praktisch oogpunt: de woningvoorraad is in deze wijken dusdanig eenzijdig dat de transacties binnen de wijken goed te analyseren zijn. Het type woning nodigt daarnaast niet uit tot grote particuliere investeringen, zoals uitbouwen en opbouwen aan de woning. Hiermee blijft de vergelijkbaarheid van de verkregen transactiegegevens groot.

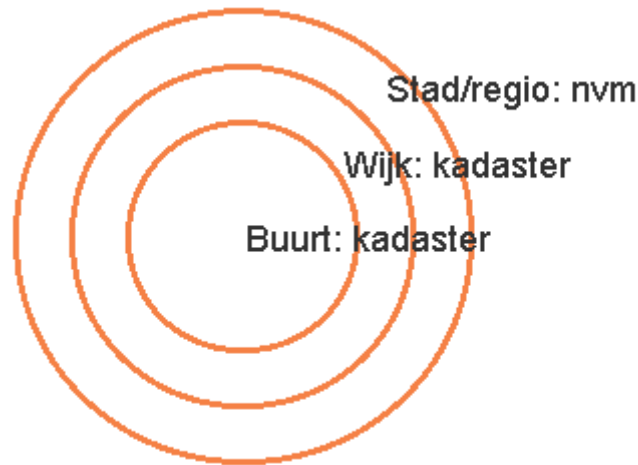
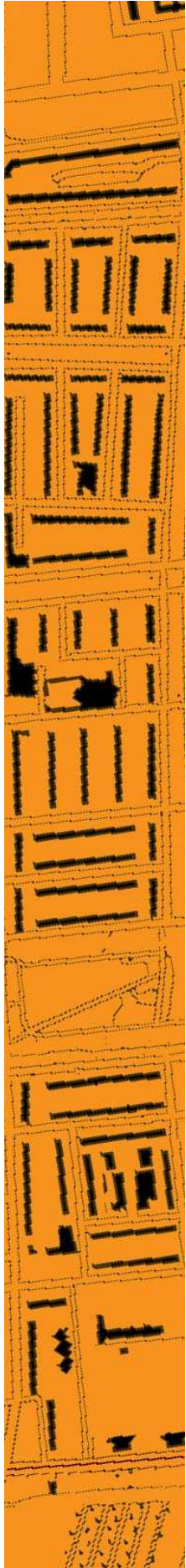
Investeringen in de gebouwde omgeving

Uitgangspunt van het onderzoek is om gegevens te verzamelen gestuurd op basis van verschillende ingrepen in de gebouwde omgeving, bijvoorbeeld in de vorm van de aanleg van openbaar groen, of de vernieuwing van het buurtwinkelcentrum, of de realisatie een nieuw woongebouw met een sterke visuele uitstraling. Deze ingrepen zullen tot op zekere hoogte 'isoleerbaar' dienen te zijn, want het afzonderlijke effect van de ingreep moet nog enigszins te duiden zijn.

Voorts moet de investering reeds genomen zijn en het effect op de fysieke omgeving zichtbaar zijn. Juist bij ingrepen in de gebouwde omgeving moet uitgegaan worden van een lange realisatietijd. In de praktijk betekent dit dat de ingreep enige jaren terug gestart moet zijn om inzicht te geven in de effecten op de waardeontwikkeling.

Waardeontwikkeling

De waardeontwikkeling van bestaande woningen rondom een plek waar ingegrepen is in de gebouwde omgeving moet worden geanalyseerd voor een afgebakend gebied. In de onderzoeksopzet wordt daarom uitgegaan van een schillenbenadering (zie figuur 5).



figuur 5: Schillenbenadering

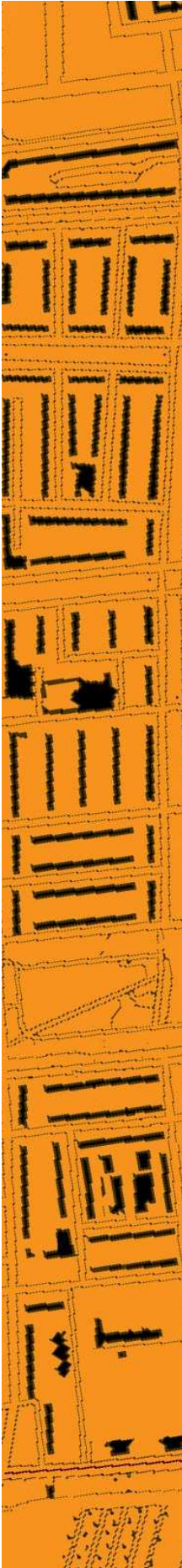
Rondom de ingreep in de gebouwde omgeving wordt een schil aan vastgoed benoemd waarvan de waardeontwikkeling wordt bepaald. Deze waardeontwikkeling wordt afgezet tegen de waardeontwikkeling van de volgende schil, namelijk de buurt of de wijk. Vervolgens wordt deze waardeontwikkeling vergeleken met de waardeontwikkeling in de stad als geheel.

Door een schil rondom de ingreep in de gebouwde omgeving te nemen kan inzichtelijk worden gemaakt of er een andere waardeontwikkeling in deze schil optreedt dan in de wijk of stad als geheel. En daarmee of de ingreep een positief effect op de waardeontwikkeling heeft gehad.

Zoals eerder aangegeven beperkt dit onderzoek zich tot de (financiële) waardeontwikkeling van koopwoningen. Dit levert twee beperkingen. Enerzijds bestaat juist de herstructurering vooral uit wijken met veel sociale huurwoningen waar ook volop in wordt geïnvesteerd, het resultaat van die investering komt niet in beeld. Anderzijds levert het een beperking op in de onderzoeksopzet. Voor een goede analyse zijn er wijken nodig met een voldoende aanbod van koopwoningen, dit beperkt het aantal herstructureringswijken dat belicht kan worden.

Omdat zelfs in de naoorlogse wijken niet alle woningen het zelfde zijn, en die verschillende woningkenmerken tot verschillende transactiepreizen leiden, is er gepoogd om met eenheidsprijzen de verschillen te waarderen. De gebruikte eenheidsprijs is de prijs per vierkante meter woonoppervlak. Dit betekent dat iedere individuele transactie per huisnummer, verkregen bij het Kadaster, gekoppeld is aan het woningkenmerk woonoppervlak. Op deze wijze is de waardeontwikkeling in meterprijzen in beeld gebracht. Deze meterprijzen worden over de afgebakende periode vergeleken met de meterprijzen die de NVM rapporteert.

Deze wijze van rapporteren geeft een betere indicatie van de gewildheid van het product dan de beschouwing van alleen transactiepreizen of WOZ taxaties. Hoewel het de snelheid van werken ten goede zou zijn gekomen is er bij het verzamelen van de transactiegegevens bewust geen gebruik gemaakt van de bestanden van de NVM. Enerzijds mag verwacht worden de NVM-bestanden juist in de wijken met goedkopere woningen een onvoldoende dekking hebben, omdat het marktaandeel van de NVM relatief beperkt is in de laagste prijsklassen. Anderzijds is de weergave van de makelaars over het woonoppervlak niet altijd



consistent, waardoor de meterprijs vertekend zou worden. Door zelf die woningkenmerken in kaart te brengen en te koppelen aan de individuele transacties uit het Kadaster, met een 100% dekking, ontstaat een grotere nauwkeurigheid.

Op het stedelijke niveau is, bij gebrek aan alternatieve bronnen, juist wel gebruik gemaakt van de cijfers van de NVM. De bezwaren die gelden voor de buurten worden hier door het grote aantal transacties dat is opgenomen in de statistieken van de NVM afgezwakt.

Bij de verwerking van de transactiegegevens zijn handmatig ongebruikelijke transacties verwijderd. Executieverkopen, verkopen in verhuurde staat of in combinatie met ander onroerend goed betekent over het algemeen dat het normale marktfunctioneren is doorbroken. Deze vaak opvallend lage transactiepreizen zijn uit de dataset verwijderd.

De wijken in het onderzoek

De selectiecriteria die hierboven beschreven staan hebben geleid tot de selectie van een vijftal wijken. De vijfde wijk valt te beschouwen als een nulmeting. Het is een van de wijken van de 56-wijken lijst waar nog geen ingreep in de fysieke woonomgeving heeft plaatsgevonden. De nulmeting dient om inzicht te krijgen in de consequenties van het uitblijven van de aanpak van de herstructurering. In tabel 2 staan de vijf wijken en hun ingreep.

Wijk	Stad	Ingreep
Wielwijk	Dordrecht	Architectonische ingreep in het wijkcentrum
Den Haag Zuidwest	Den Haag	Nieuwe winkerkern Leyweg
Hoogvliet Noordwest	Rotterdam Hoogvliet	Woningverdunding in Digna Johanna
Westelijke Tuinsteden	Amsterdam	Meer en Oever naar stedelijke dichtheid
Leiden Zuidwest	Leiden	Ingreep Fortuinwijk uitgesteld

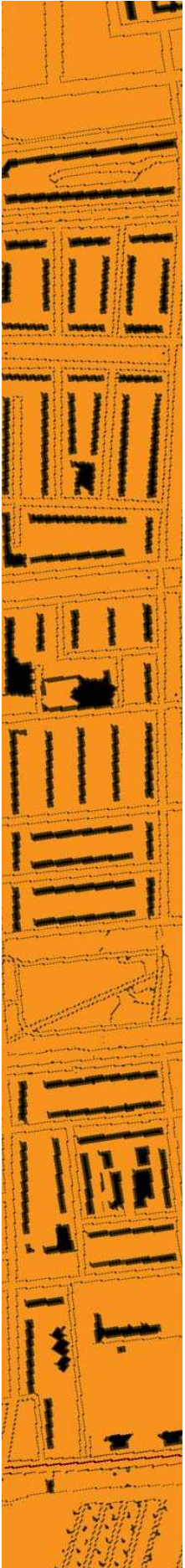
Tabel 2: overzicht geselecteerde wijken

Deze wijken, bijbehorende ingrepen en de waardeontwikkeling worden in de casestudie omschreven. Bij deze omschrijving wordt gebruik gemaakt van de elementen uit het waardemodel. Het laatste aspect van de aanbodzijde in het model, de regionale of stedelijke vitaliteit, is in de beschrijving achterwege gelaten. De cases beschrijven namelijk de waardeontwikkeling van een buurt ten opzichte van het stedelijke gemiddelde van die waardeontwikkeling. Het begrip stedelijke vitaliteit is zeker van belang voor de waarde van een woning, maar binnen de casebeschrijving gaat het steeds om een buurt binnen één gemeente waardoor de vitaliteit als een vaststaand gegeven kan worden beschouwd. Op die regionale of stedelijk vitaliteit komen we later in hoofdstuk 5 wel expliciet terug, juist omdat het een belangrijk onderdeel van het waardemodel vormt.

De gegevens over de elementen in het waardemodel zijn verzameld op basis van openbare bronnen, zoals de KEI-kennisbank⁵, structuur- en wijkplannen van de betreffende gemeenten, beleidsstukken van de betrokken corporaties en verslagen en rapportages van bewonersorganisaties in de buurten.

In onderstaande tabel 3 is weergegeven hoeveel transacties in de verschillende wijken geanalyseerd zijn. In de bijlage zijn alle transacties en bijbehorende kenmerken weergegeven. Voor met name Hoogvliet geldt dat het aantal woningtransacties aan de lage kant is om uitspraken over een jaargemiddelde te doen. Hiermee kan een niet te analyseren woningkenmerk een grote invloed

⁵ KEI-kennisbank is de informatiedatabase van de stichting Kennis, Expertise en Innovatiecentrum Stedelijke Vernieuwing.



hebben op het jaargemiddelde van de transactiepreizen. Hierbij valt te denken aan een woning met een nieuwe, luxe keuken. De beperkingen in de significantie van de waardeontwikkelingscijfers geven aan dat de resultaten van het onderzoek als een indicatie van de waardeontwikkeling moeten worden beschouwd en niet als een onomstotelijk bewijs.

Wijk	Stad	Aantal onderzochte transacties
Wielwijk	Dordrecht	79
Den Haag Zuidwest	Den Haag	113
Hoogvliet Noordwest	Rotterdam Hoogvliet	45
Westelijke Tuinsteden	Amsterdam	118
Leiden Zuidwest	Leiden	115
Totaal transacties		470

Tabel 3: overzicht aantal onderzochte transacties

Tegelijk moet gerealiseerd worden dat het bij de transacties niet gaat om een steekproef. Alle of nagenoeg alle woningtransacties in de geselecteerde buurt zijn geanalyseerd. Daarnaast kan gesteld worden dat de luxe keuken in de woning ook een uiting is van de bewoners in het vertrouwen in de buurt. Ook het investeren in de buurt van bewoners hoort bij de waardeontwikkeling van de buurt.

Casestudy Wielwijk Dordrecht



Architectonisch ingreep in het hart van Wielwijk



Algemene beschrijving Wielwijk

Wielwijk is een wijk uit de jaren vijftig, deels gebouwd met het oorlogspuin uit Rotterdam. De wijk is opgezet rondom een centrale voorzieningenkern, dat fungeert als het centrum van de wijk. Dit wijkcentrum is het Admiraalsplein een biedt ruimte aan scholen, winkels en kerken. Het viertal daar omheen gelegen woonbuurten heeft een eigen identiteit.

Wielwijk kent met circa 30% relatief veel eengezinswoningen voor een wederopbouwwijk. Het overgrote deel van de woningen was in het bezit van het gemeentelijk woningbedrijf van Dordrecht, wat ook betekende dat met dit woningbezit het sociale beleid in de stad werd vormgegeven.

Specifiek voor Wielwijk is de ligging aan de snelweg A16, die in de loop der jaren steeds meer overlast veroorzaakt, met een spectaculair geluidsscherm is in de jaren negentig een deel van de hinder weggenomen.

Algemene woningkenmerken

Wielwijk bestaat uit bijna 3000 woningen, daarvan betreft 88% een sociale huurwoning. Het grootste deel van de woningen stamt uit de jaren vijftig en zestig. De Zeehavenbuurt is van voor de oorlog en in beperkte mate zijn er vanaf de jaren negentig invullingen met nieuwbouwwoningen geweest.

Voor een naoorlogse wijk zijn er relatief veel eengezinswoningen. Het betreft compacte eengezinsrijwoningen met tuinen die geliefd zijn in de verhuur of als goedkope koopwoning. De gestapelde woningen betreffen voornamelijk portiekflats uit de jaren vijftig, klein en verouderd voor wat betreft het comfortniveau. Het Admiraalsplein was het stedelijke hart van de wijk en kenmerkt zich door gestapelde woningen. De omliggende buurten kennen een menging van portiekflats en eengezinswoningen.

Fysieke woonomgeving

Ook Wielwijk is een wijk die volgens de modernistische stedenbouw is ontwikkeld, dit betekent dat er veel groene openbare ruimten zijn tussen de woonblokken. Inmiddels is de functie van deze plekken voor veel bewoners niet meer helder. Oudere bewoners beschouwen het als kijkgroen, terwijl jonge gezinshuishoudens het willen gebruiken als speelplekken. Opvallend in Wielwijk is dat op diverse plekken de oorspronkelijke overgangen tussen openbaar en privé zijn geprivatiseerd, bijvoorbeeld doordat bewoners met een schutting een privé-tuin hebben afgebakend. Daarnaast is op veel plekken de openbare ruimte versleten door intensief gebruik of beperkt onderhoud.

Het voorzieningenniveau is redelijk op peil gebleven, met heldere plekken voor scholen, winkels en buurtfuncties hebben deze functies redelijk goed kunnen functioneren. In 2004 is het project de Fifties opgeleverd waarbij een aantal blokken portiekflats zijn vervangen door eengezinskoopwoningen in de middeldure prijsklasse.

Woonmilieu

Sociale thema's

Wielwijk kent een onevenredig groot aantal werklozen. In 2004 bereikt de werkloosheid een dieptepunt met 24% werklozen op de Wielwijkse beroepsbevolking, dit percentage zakte in 2005 weer licht.



Wielwijk wordt ook gekenmerkt door verhoudingsgewijs veel eenouder gezinnen, waaronder met name ook veel jonge Antilliaanse moeders.

In het verleden is er erg veel criminaliteit geweest, geconcentreerd in bepaalde wooncomplexen. In 2003 beleeft Wielwijk een piek in de criminaliteit. Het aantal aangiftes per jaar daalt daarna in de richting het Dordtse gemiddelde.

Samenleving

In het wijkplan van Wielwijk wordt gesteld: Teveel bewoners hebben teveel problemen tegelijk: werkloosheid, schulden, sociaal isolement, ontevredenheid over het eigen leven, gevoel van maatschappelijke achterstelling, huiselijk geweld. Deze hoge concentratie van bewoners met (teveel) persoonlijke problemen is de belangrijkste zwakte in het huidige Wielwijk. Deze situatie vormt geen basis voor een sterke sociale cohesie. Het eigen hoofd boven water houden is voor veel huishoudens al een (te) grote opgave.

Belevingswaarde

In grote delen van de wijk is er een hoge mutatiegraad en wonen er veelal jonge huishoudens voor een kortere periode die geen relatie opbouwen met de buurt, daartegenover staan met name oudere huishoudens die een langere woonduur hebben en die sociale samenhang hebben zien afbrokkelen. De leefbaarheid van het Admiraalsplein werd door bewoners als matig beoordeeld, de centrumfunctie van het Admiraalsplein gaat gepaard met een concentratie van overlast. Daarnaast ontbreekt het de wijk, volgens bewoners, aan een eigen identiteit. Een groot deel van de wijk wordt als saai en monotoon ervaren.

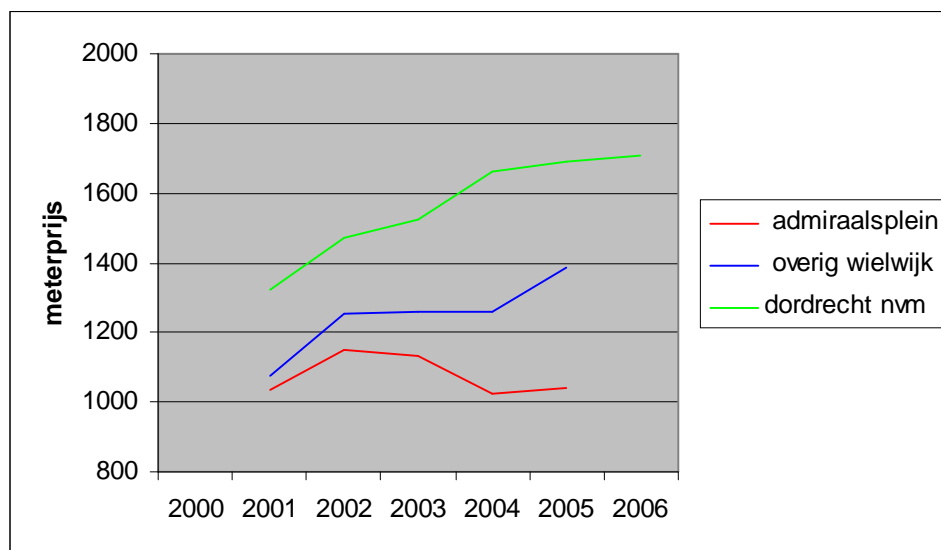
Ingreep

Zoals in de oude stedenbouwkundige opzet beoogd was moet het Admiraalsplein ook in de toekomst weer het hart van Wielwijk zijn. De sporthal en snackbar die op het plein stonden en die voor veel onoverzichtelijke en onveilige plekken zorgden zijn in 2000 gesloopt. De voorzieningen rondom het plein zijn of worden gemoderniseerd, maar bovenal is er ook een centrumstedelijke woonfunctie toegevoegd.

De centrumfunctie van het Admiraalsplein wordt verder bevestigd met een wooncomplex in een bijzondere, opvallende architectuur, De Zilvervloot. De Zilvervloot is een complex met 130 koopappartementen in de middeldure en dure prijsklasse rondom een binnentuin en met winkelvoorzieningen op de begane grond. De architectuur is ingezet als een middel om te laten zien dat er een nieuwe toekomst is begonnen voor Wielwijk. De Zilvervloot moet ook nadrukkelijk een andere doelgroep aanspreken op de woningmarkt.

De bouw van de Zilvervloot is in 2003 gestart en in 2005 zijn de laatste woningen opgeleverd. Bewoners geven inmiddels aan te verwachten dat de buurt beter wordt, dit geldt met name voor de bewoners van het Admiraalsplein.

Waardeontwikkeling



figuur 6: ontwikkeling van de prijs per vierkante meter woonoppervlak (bewerking data Kadaster)

Tot 2002 volgt de waarde van woningen in Wielwijk de gemiddelde waarde in de Drechtsteden (figuur 6). Daarna volgt een periode waarin Wielwijk gekenmerkt wordt door hoge werkloosheid en toenemende criminaliteit. De woningwaarde blijft flink achter bij het gemiddelde in de NVM regio Dordrecht. Voor het Admiraalsplein lijkt de start van de herstructurering alleen maar een negatief effect op de woningwaarde te hebben, de meterprijs daalt in 2004 tot op het niveau van 2001.

Met het zichtbaar worden van de nieuwbouw op het Admiraalsplein is het vooral de omliggende buurt die een duidelijke waardestijging laat zien, met deze waardestijging wordt flink ingelopen op de waardeontwikkeling van Dordrecht. Voor het Admiraalsplein kan op zijn best gesteld worden dat de negatieve trend doorbroken is.

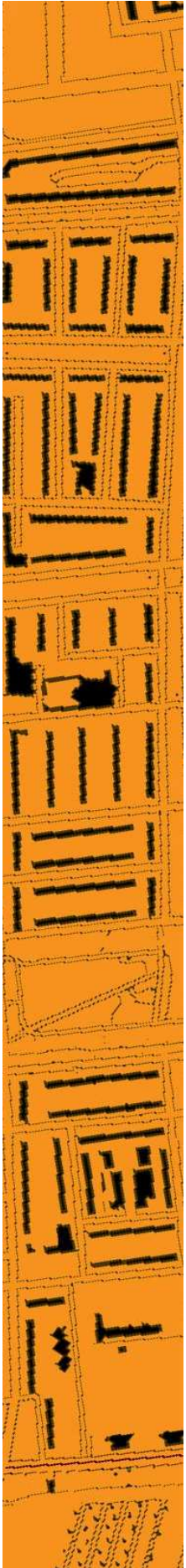
Conclusie Wielwijk

Wielwijk heeft de laatste decennia veel bewoners gekregen die voornamelijk met hun primaire woonbehoeften bezig zijn, die een dak boven het hoofd zoeken. Verwacht mag worden dat dit type bewoners zich in hun woningkeuzeproces veel meer laten leiden door hun financiële mogelijkheden en het bereikbare aanbod op de woningmarkt. Slechts beperkt zal er een bewuste keuze gemaakt worden voor de fysieke woonomgeving en het woonmilieu in Wielwijk.

Met het realiseren van de Zilvervloot worden bewoners aangetrokken die wel heel bewust kiezen op basis van fysieke woonomgeving en woonmilieu. Dit neemt niet weg dat voor de omliggende woningen op het Admiraalsplein nog steeds geldt dat de keuze slechts op basis van woningkenmerken en betaalbaarheid worden gemaakt.

Hiermee kan verklaard worden dat het juist de omliggende buurten in Wielwijk met een wat meer gedifferentieerd aanbod aan woningen, en vooral ook eengezinswoningen, heeft geprofiteerd van de waardeontwikkeling. Juist in deze buurten komt de verbetering in de fysieke woonomgeving en een mogelijk attractiever woonmilieu, door het wegnemen van onveiligheid, de waardeontwikkeling ten goede.

Daarnaast kan natuurlijk niet worden uitgesloten dat de waarde van bestaande woningen aan het Admiralsplein onder druk heeft gestaan van de overlast van sloop- en bouwactiviteiten.



Casestudie Leyweg Den Haag



Een winkelkern voor Den Haag Zuidwest met hedendaagse kwaliteit



Algemene beschrijving Den Haag Zuidwest

Den Haag Zuidwest is een groot naoorlogs stadsdeel van Den Haag. Met 32.000 woningen is het één van de grootste naoorlogse wijken van Nederland. Het stedenbouwkundig ontwerp is van Dudok en dit is tot op de dag van vandaag herkenbaar in een ruime geometrische opzet met groene lanen en singels en daartussen compacte groene woonstraten en groene binnentuinen. Kenmerkend voor Den Haag Zuidwest is ook het grote aantal sportvelden.

De buurten in Den Haag Zuidwest hebben allemaal hun eigen winkelplint, die tegenwoordig een marginaal bestaan leiden. De wijk ligt op flinke afstand van het centrum van Den Haag en heeft slechts beperkt een eigen economisch potentieel.

Circa 85% van de woningen bestaat uit corporatiewoningen, waarvan het overgrote deel ook in de goedkope huur. Nagenoeg alle corporatiewoningen bestaan uit portiekflats.

Algemene woningkenmerken

Den Haag Zuidwest heeft een sterk eenzijdige woningvoorraad. De circa 26.000 corporatiewoningen zijn nagenoeg allemaal portiekflats. Veelal als 3- of 4-kamerwoning van 60 tot 80 vierkante meter woonoppervlak. De uitstraling van de wooncomplexen is net zo eenzijdig. In de bouwperiode die liep tot in de jaren zestig is het principe van de stempelverkeveling niet losgelaten. Voor de goede beschouwer zijn er verschillen in architectuur en bouwmethode, maar oppervlakkig gezien is het een gelijkvormig geheel zonder onderscheid naar de kenmerken van de plek. Zo is de buurt waar uiteindelijk het winkelcentrum Leyweg is ontwikkeld gelegen aan het Zuiderpark, een groot stadspark, dit heeft niet geleid tot een ander type woonproduct op deze locatie.

In de loop van de jaren negentig heeft er op een aantal locaties nieuwbouw plaatsgevonden. Dit zijn op zichzelf staande projecten zonder een integrale visie op de herstructurering van het stadsdeel.

Fysieke woonomgeving

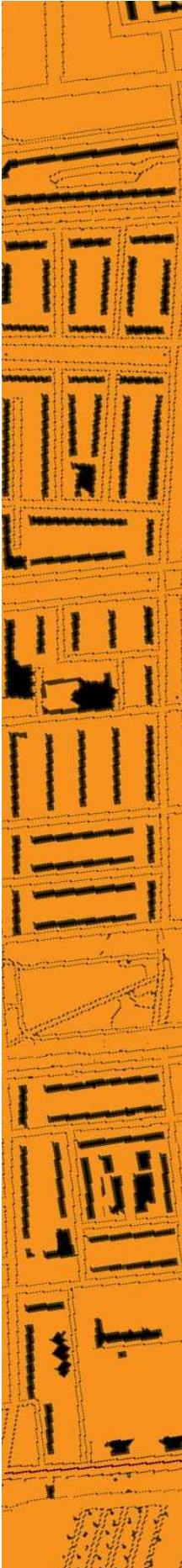
In zijn stedenbouwkundige opzet is Den Haag Zuidwest gezegend met een ruime groenstructuur. Daarnaast ligt de wijk deels aan het Zuiderpark, is er recreatief groen op de overgang tussen Den Haag en het Westland en ligt ook het strand in de nabijheid. Dit biedt Den Haag Zuidwest een duurzame kwaliteit.

Het voorzieningen niveau loopt sterk terug in de wijk. Veel van de winkels in de vele kleine winkelplinten hebben onvoldoende bestaansrecht, terwijl de koopkracht weglekt naar andere winkelcentra. Onderwijs, maatschappelijke voorzieningen en ook de vele sportverenigingen hebben veelal te maken met verouderde accommodaties die ook een moderne dienstverlening belemmeren. Met een groot aandeel ouderen in de buurt en ook veel zorginstellingen is er op het vlak van zorg wel de nodige vernieuwing. Dit gebeurt in de vorm van nieuwe of gemoderniseerde zorgwoningen, maar ook in de vorm van een woonzorgzone en wijksteunpunten.

Woonmilieu

Sociale thema's

Den Haag Zuidwest kent de grootste concentratie lage inkomens van Den Haag, 25% van de beroepsbevolking leeft van een uitkering. Armoede is daarmee ook



een wezenlijk thema in Den Haag Zuidwest. Daarnaast is er een grote groep laag- of ongeschoolden, waarmee ook voor de toekomst de kansen op de arbeidsmarkt niet rooskleurig zijn.

Samenleving

Grote delen van Den Haag Zuidwest boden in de jaren na de oorlog een thuis aan een gegoede middenklasse, waaronder veel ambtenarij. Lang heeft de wijk ook die atmosfeer vastgehouden. Vanaf halverwege de jaren tachtig wordt de nieuwe instroom in de wijk bepalend voor het leefmilieu. In de buurt woont nog steeds circa 25% 65-plussers, inmiddels staat daartegenover een hoog percentage niet-westerse allochtonen van 45 %. Met name de oudere bewoners geven aan overlast te ervaren van gewijzigde omgangsvormen en de afwijkende normen- en waardepatronen.

De wijk kent een hoge mutatiegraad, voor de instromers is de wijk vooral een doorgangshuis. Dient de mogelijkheid zich aan voor een betere woning dan wordt er verhuisd. Dit leidt tot weinig sociale samenhang en sociale controle.

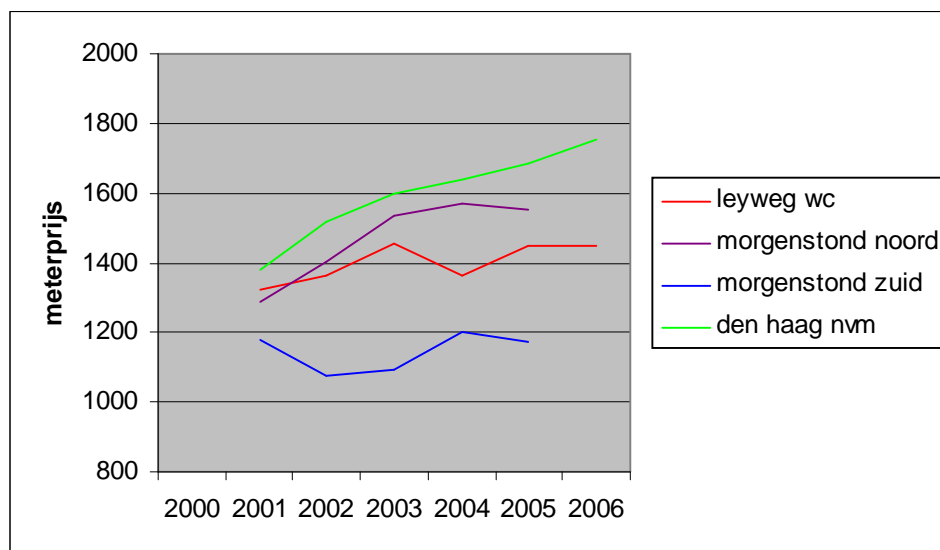
Belevingswaarde

In de Haagse woonvisie 2020 wordt Den Haag Zuidwest getypeerd als een aaneengesloten en monotoon woonlandschap waar de bouwblokken streng in het gelid staan. In de opzet van de wijk zijn er weinig mogelijkheden om je met de woonplek te identificeren en de hoge mutatiegraad biedt ook weinig mogelijkheden om je aan je burens te binden. Ook de belevingswaarde van het vele groen in de wijk staat onder druk door de onzekerheid over het beoogde gebruik (kijkgroen versus speelplek) en het bijbehorende beheer.

Ingreep

In 2003 wordt het winkelcentrum Leyweg geopend na een lange ontwikkelings- en bouwperiode. Tussen de bestaande winkels die aan de weerszijde van de Leyweg stonden zijn nieuwe winkels, appartementen, een parkeergarage en een busstation gerealiseerd. Het winkelcentrum moet een regionale functie gaan krijgen, waarbij ook nadrukkelijk de bewoners van Vinex-woningen op Wateringse Veld moeten gaan winkelen. Naast een groot winkelaanbod moet het winkelcentrum ook een ontmoetingsplaats in de buurt gaan vormen en zo het centrum in Den Haag Zuidwest worden.

Waardeontwikkeling



figuur 7: ontwikkeling van de prijs per vierkante meter woonoppervlak (bewerking data Kadaster)

De waardeontwikkeling van de woningen in Morgenstond, de wijk waarin het winkelcentrum Leyweg is gerealiseerd, blijft uiteindelijk achter bij de gemiddelde waardeontwikkeling in de NVM regio Den Haag (zie figuur 7).

Voor Morgenstond Zuid blijft de waardeontwikkeling al langere tijd achter bij de Haagse prijsontwikkeling en liggen de meterprijzen op een opvallend lager prijsniveau.

Op basis van de transactiegegevens kan voorzicht gesteld worden dat de appartementen direct aan het nieuwe winkelcentrum profiteren van de opening van het nieuwe centrum. Er is een duidelijke opgaande lijn, die echter wel sterk achter blijft bij het Haagse gemiddelde. Met de opleving in het prijspeil rondom het winkelcentrum lijken de aanliggende buurten Morgenstond Noord en Zuid juist af te zwakken.

Conclusie Leyweg

Op basis van de waardeontwikkeling van de bestaande woningen rondom het winkelcentrum Leyweg mag verondersteld worden dat het vernieuwen van het winkelcentrum een positief effect heeft op de ervaren woonomgeving. Allereerst zal dit veroorzaakt worden door een flinke kwaliteitsslag die is gemaakt in de openbare ruimte. Daarnaast zijn ook de winkelvoorzieningen op een hoog niveau gebracht wat een verbetering in de waardering te weeg zal brengen. De daling in waarde die lijkt ingezet te worden in de omringende buurten kan niet verklaard alleen verklaard worden door een verschil in fysieke omgevingskwaliteiten. Daarvoor biedt het winkelcentrum ook voor die wijken voldoende extra kwaliteit. Het verschil in waardeontwikkeling doet ook vermoeden dat er een verschil is in de waardering voor het woonmilieu. Met name Morgenstond Zuid blijft dat monotone woonlandschap. Winkelcentrum Leyweg is een goed bereikbare voorziening, maar beïnvloed niet het woonmilieu in de omliggende wijken. In deze omliggende wijken wordt een woning nog steeds vooral gekozen vanwege het prijsaspect. Terwijl direct rondom het winkelcentrum een soort centrummilieu ontstaat, dat door specifieke groepen als aantrekkelijk wordt ervaren. Hiermee ontstaat ook een bewuste waardering voor de woning in zijn woonomgeving.

Casestudy Hoogvliet Noordwest



Digna Johanna: Ruimte voor de buurt



Algemene beschrijving Hoogvliet

Hoogvliet is in de jaren vijftig opgezet als woonstad voor de werknemers in de petrochemische industrie in de Rotterdamse havens. Uiteindelijk bereikt Hoogvliet een omvang van 17.500 woningen. Vanaf de jaren zeventig neemt de werkgelegenheid door toenemende automatisering in de industrie sterk af. Tegelijkertijd groeit ook de mobiliteit van werknemers, waardoor er minder aanleiding is om in de directe nabijheid van de industrie te wonen. Groeikernen als Spijkenisse, maar ook het meer landelijk gelegen Hellevoetsluis vormen een aantrekkelijkere woonomgeving. De vroege wijken van Hoogvliet, zoals Hoogvliet Noordwest worden gekenmerkt door een bestand kleine eengezinswoningen en een grote voorraad kleine portieketagewoningen. Van alle woningen in Hoogvliet is slechts 1% een dure woning, dat wil zeggen een vrije sector huurwoning of een koopwoning boven de €200.000.

Algemene woningkenmerken

Met bijna 50% eengezinswoningen is Hoogvliet een relatief luw woongebied. Ook in de vroeg naoorlogse delen van Hoogvliet, zoals Noordwest zijn er relatief grote aantallen eengezinswoningen. Over het algemeen zijn dit kleine tweelaagse rijwoningen van circa 80 vierkant meter woonoppervlak, deze woningen worden deels uitgepand door de corporaties. De gestapelde woningen betreffen portieketagewoningen, waarvan een aanzienlijk deel slechts 50 vierkante meter woonoppervlak heeft.

Sinds het eind van de jaren negentig is de herstructurering van Hoogvliet op gang gekomen. In de periode van 1999 tot 2005 zijn 1100 nieuwe woningen gerealiseerd.

In de Digna Johannapolder in Noordwest zijn in die periode circa 250 nieuwe woningen gerealiseerd.

Fysieke woonomgeving

Door (oud-) bewoners werd de openbare ruimte in dit deel van Hoogvliet beschreven als een bende. Drugshandel en gebruik, vandalisme en straatterreur hebben de openbare ruimte uitgeleefd of in mentale zin ontoegankelijk gemaakt. De voorzieningen in de buurt zijn beperkt, naast de basisschool en de sportvelden aan de rand van de wijk biedt de buurt weinig kwaliteiten.

Woonmilieu

Sociale thema's

Hoogvliet staat in de jaren negentig bekend om allerlei sociale problemen, daarbij zijn criminaliteit en drugsoverlast de meest in het oogspringend. Op diverse fronten is er gesproken over gettovorming. In de herstructurering is volop ingezet op de aanpak van deze primaire problemen.

Samenleving

Hoogvliet en zeker ook Noordwest heeft een periode van 'ieder voor zich' achter de rug. Hoogvliet was jarenlang het putje van de Rotterdamse woningmarkt en bood de minst gewilde woningen in het Rotterdamse woningverdeelstelsel. Met hoge mutatiecijfers bleven alleen de sociaal zwaksten over in Hoogvliet. Rond 2000 staan er ook grote hoeveelheden woningen leeg. Van samenleven is

derhalve geen sprake, het versterken van het samenleven wordt in de latere herstructurering een belangrijk thema.

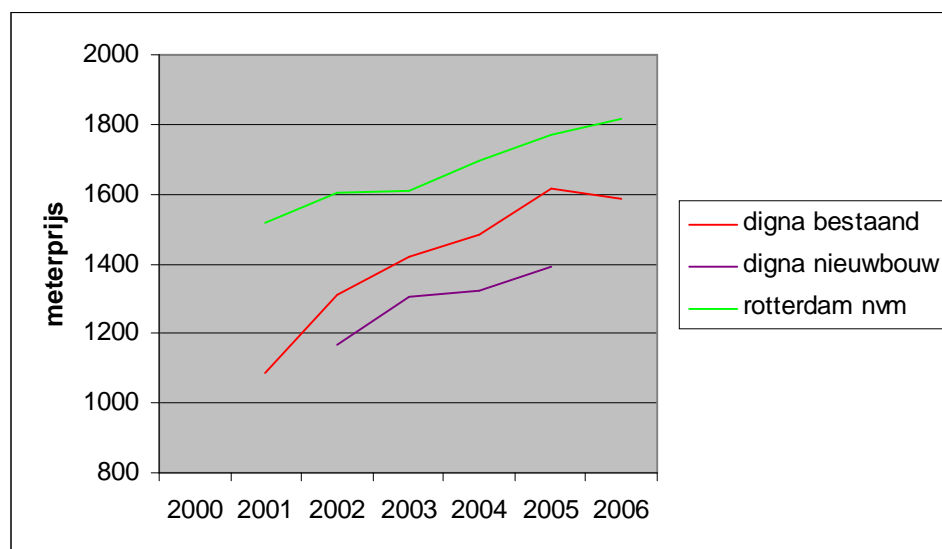
Belevingswaarde

Voor de ingreep heeft dit deel van Hoogvliet een zeer slechte naam, de problemen in de wijk halen regelmatig de lokale kranten. Het zijn de slechtst te verhuren woningen binnen het Rotterdamse systeem. De negatieve sentimenten voeren de boventoon in de buurt, van een positieve identificatie met de buurt is op dat moment dan ook geen sprake.

Ingreep

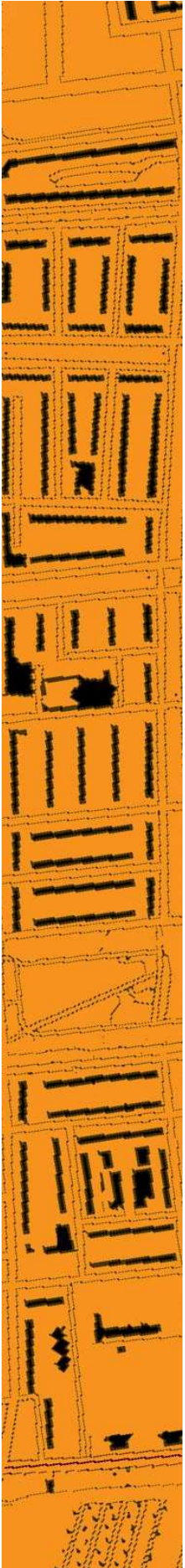
In de Digna Johannapolder in Noordwest zijn in de periode 1999 - 2005 circa 250 nieuwe woningen gerealiseerd. Dit gebeurt door de bestaande portiekflats te slopen. De eengezinswoningen in de wijk blijven behouden en worden als koopwoningen door de corporatie op de markt gebracht. De nieuwbouw betreft vooral appartementen in de sociale huur en een beperkt aantal (15) eengezinskoopwoningen. De aanblik van de buurt verandert wel drastisch. Ook is de dichtheid van de buurt verlaagd en zijn de appartementen in grootschaligere complexen gerealiseerd. Met name rondom de bestaande eengezinswoningen heeft de buurt een luwer karakter gekregen.

Waardeontwikkeling



figuur 8: ontwikkeling van de prijs per vierkante meter woonoppervlak (bewerking data Kadaster)

De waardeontwikkeling in de Digna Johannapolder is niet afgezet tegen de waardeontwikkeling in omliggende buurten. Hoogvliet is dusdanig in verandering dat er geen consistent beeld gegeven kan worden over de transacties, de woonproducten van 2000 zijn veelal niet meer te vergelijken met die van heden. In de cijfers is wel te zien dat de waarde van de bestaande eengezinswoningen in de Digna Johannapolder een flinke inhaalslag maakt ten opzichte van de gemiddelde waarde van eengezinswoningen in de NVM regio Rotterdam (figuur 8). De compacte woningen zijn goede starterswoningen geworden, waarmee de prijzen van elders in Rotterdam benaderd kunnen worden. De nieuwbouwwoningen laten een minder spectaculaire ontwikkeling zien en de afstand tot het prijspeil van de rest van de stad blijft bij deze wat grotere



woningen nog groot. Desalniettemin kan gesteld worden dat de ingrepen een sterk effect hebben op de waardeontwikkeling in dit deel van Hoogvliet

Conclusie Hoogvliet

Gesteld kan worden dat dit deel van de herstructurering van Hoogvliet een succes genoemd kan worden. De bestaande woningen profiteren van het wegnemen van de overlast vanuit de portiekflats. Dit betekent dat er duidelijk gewonnen is op het terrein van de fysieke woonomgeving. Maar ook wordt duidelijk, onder meer uit onderzoek onder bewoners, dat het woonmilieu als beter wordt ervaren. De overlast die uitging van de bewoning van de portiekflats is verdwenen. De huishoudens in de Digna Johannapolder zijn trots op de buurt en tevreden over de wijze waarop men met elkaar om gaat in de buurt. Hiermee hebben woningen, waarin in fysieke zin weinig veranderd is, een hele andere marktpositie gekregen.

Casestudy Westelijke Tuinsteden Amsterdam



***Meer en Oever: Van tuinstad naar hoogstedelijke
dichtheden aan de Slotterplas***



Algemene beschrijving Meer en Oever

De Westelijke Tuinsteden omvatten circa 30.000 woningen, het grootste deel van die woningen is gebouwd in de vroege naoorlogse periode. Slechts 15% van het totaal aantal woningen bestaat uit een eengezinswoning en circa 80% van de woningen betreft een sociale huurwoning. Veel van de gestapelde woningen in de Westelijke Tuinsteden hebben een maximaal woonoppervlak van 60 vierkante meter. De Sloterplas ligt als een centrale openbare ruimte midden in de Westelijke Tuinsteden. Direct aan die Sloterplas is ook de buurt Meer en Oever, als onderdeel van Osdorp, verzezen. Bijzonder in deze buurt was dat naast sociale woningen er ook dure huur- en koopwoningen werden gebouwd met uitzicht over de Sloterplas.

De Westelijke Tuinsteden hebben altijd de uitstraling van een suburbaan woongebied gehad, op een half uur afstand met de tram van het centrum. In de huidige context ligt het gebied goed ontsloten tussen economische kernen als Schiphol, de Zuidas en natuurlijk nog steeds het centrum.

Algemene woningkenmerken

Meer en Oever bestond voor de ingreep in de woningvoorraad uit circa 300 portiekflats in de sociale verhuur en een zestal voor de jaren zestig zeer luxe torenflats van 12 lagen hoog in de vrije sector. Die woningen hebben overwegend een oppervlak van circa 100 vierkante meter, riant voor die tijd. De gebouwen hebben namen als Torenwijk en de straatnamen luiden Ruimzicht en Vrijzicht. De woningen beschikken over een goed balkon, een ruime woonkamer en een mooi uitzicht over de plas.

Fysieke woonomgeving

Meer en Oever profiteert van de groene ruimte die de Sloterplas biedt. De openbare ruimte was met name rondom de portiekflats versleten. Met een toenemende parkeerdruk is er in de loop van de decennia ook een ander gebruik van de openbare ruimte gekomen dan ooit beoogd was.

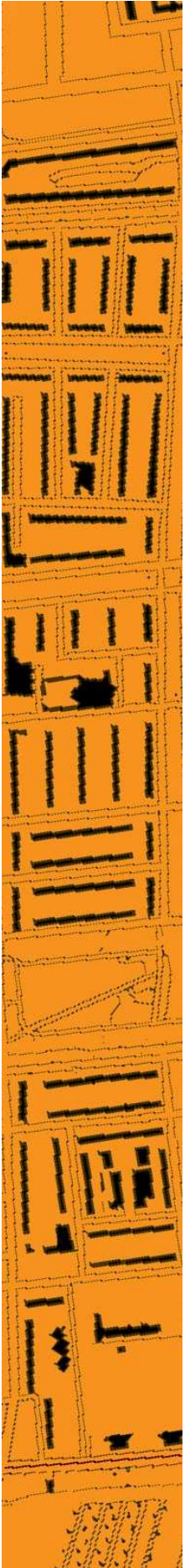
Meer en Oever heeft altijd kunnen profiteren van de voorzieningen die aanwezig waren in Osdorp centrum. Dat zijn geen stedelijke functies, maar wel alle functies en instellingen die op buurniveau denkbaar zijn. In de jaren zeventig komt er zelfs een theater naar dit deel van de Westelijk Tuinsteden: de Meervaart. Eind jaren negentig wordt het winkelcentrum van Osdorp vernieuwd en wordt ook de Meervaart vernieuwd. Het biedt nu ook onderdak aan de bibliotheek en de muziekschool.

Woonmilieu

Sociale thema's

Ook de Westelijke Tuinsteden hebben de kenmerken van een achterstandswijk in een stedelijk gebied. Dit betekent dat er een hoge werkloosheidscijfers is, 23% van de beroepsbevolking is werkloos waarvan een groot deel ook langdurig. Er is een laag opleidingsniveau en met een groot aantal uitvallers op de scholen verbetert het opleidingsniveau niet op de korte termijn. Daarnaast is er een concentratie van huishoudens met een laag inkomen. Voorts kent dit deel van de stad een onevenredig groot aandeel allochtone huishoudens.

Samenleving



De vrije sector woningen in Meer en Oever zijn nog steeds een gewild woonproduct. In de torens is een menging ontstaan van oudere, soms oorspronkelijke bewoners, en jongere huishoudens. Beide groepen lijken deze plek te kiezen voor een rustig, wat teruggetrokken woonmilieu, waarin op vriendelijke wijze langs elkaar heen geleefd kan worden.

Voor de portiekflats in Meer en Oever gold veel meer dat de opzet wijk met type woningen en verkaveling vroeg om een intensievere vorm van samenleven. Juist bij het toenemen van contrasten tussen oorspronkelijk, oudere autochtone bewoners en de multiculturele instroom levert die samenlevingsvorm conflicten op.

Belevingswaarde

Tot de jaren zeventig was er veel waardering voor wonen in Nieuw West en ook nu nog is het vooral de goede groen- en waterstructuur die het imago positief kleurt. Maar het ooit populaire woonmilieu heeft wel aan kwaliteit ingeboet. De directe omgeving ziet er sleets uit en die indruk wordt versterkt door de eentonigheid van de flats die het groen omzomen. Het beeld van de buurt gaat tegenwoordig ook gepaard met gedachten over werkloosheid, hangjongeren, kleine criminaliteit. Voor veel wijken in de Westelijke Tuinsteden geldt dan ook dat de bewoners zich niet verbonden (meer) voelen met de buurt.

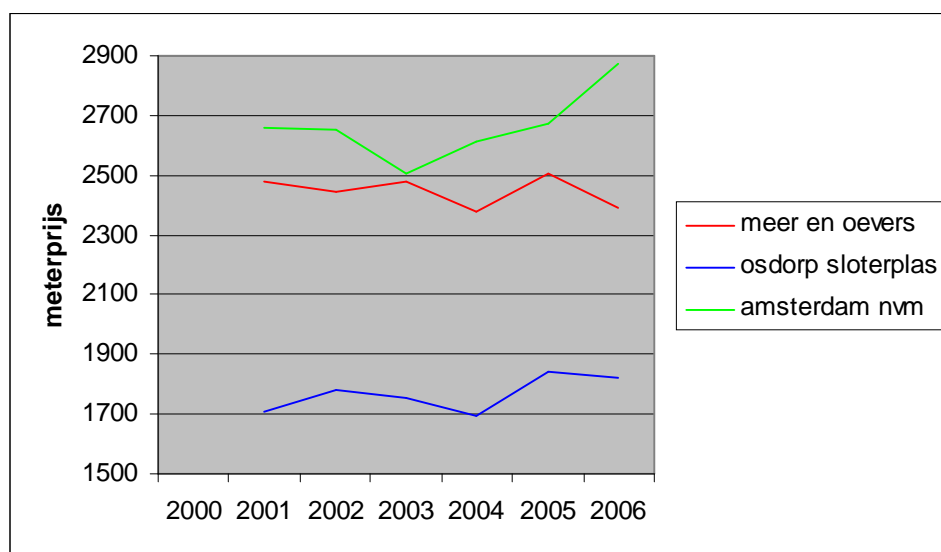
Voor Meer en Oever geldt daarentegen dat door de bewoners in zowel de sociale als de vrije sector woningen de kwaliteiten van de buurt wel werden herkend en gewaardeerd

Ingreep

Meer en Oever valt onder de eerste fase van de herstructurering in de Westelijke Tuinsteden. De kleine 300 portiekflats worden vervangen door uiteindelijk circa 600 woningen, bedrijfsruimte en ruimte voor maatschappelijke doeleinden. De vernieuwing vindt plaats onder het motto eerst bouwen dan slopen zodat zittende bewoners een goede terugkeerregeling kan worden geboden.

De nieuwbouw betekent een flinke verdichting in Meer en Oever. Niet alleen het aantal woningen stijgt, maar de woningen worden ook groter, krijgen gebouwde parkeervoorzieningen en hebben aanvullend een flink deel bedrijfsruimte. Meer en Oever verandert van een luv tuinstedelijk gebied in een groenstedelijk milieu met een hoge dichtheid. De nieuwbouw van de eerste fase van Meer en Oever start in 2003, in 2005 zijn de eerste 350 woningen opgeleverd.

Waardeontwikkeling



figuur 9: ontwikkeling van de prijs per vierkante meter woonoppervlak (bewerking data Kadaster)

Al aan het prijsniveau van de oude torenflats aan de Sloterplas in Meer en Oever valt af te leiden dat het om een geliefd product gaat (zie figuur 9). De meterprijzen van de appartementen liggen dicht tegen het gemiddelde prijsniveau in de NVM regio Amsterdam. Het prijsniveau van voormalige huurwoningen op andere plekken aan de rand van de Sloterplas ligt aanzienlijk lager. Beide prijsniveaus in Osdorp laten met de eerste bouwactiviteiten in de herstructurering een stijging zien, om vervolgens weer naar een lager niveau terug te zakken. Hiermee profiteren deze woningen in de Westelijke Tuinsteden nog niet van de aantrekkelijke markt voor appartementen in Amsterdam.

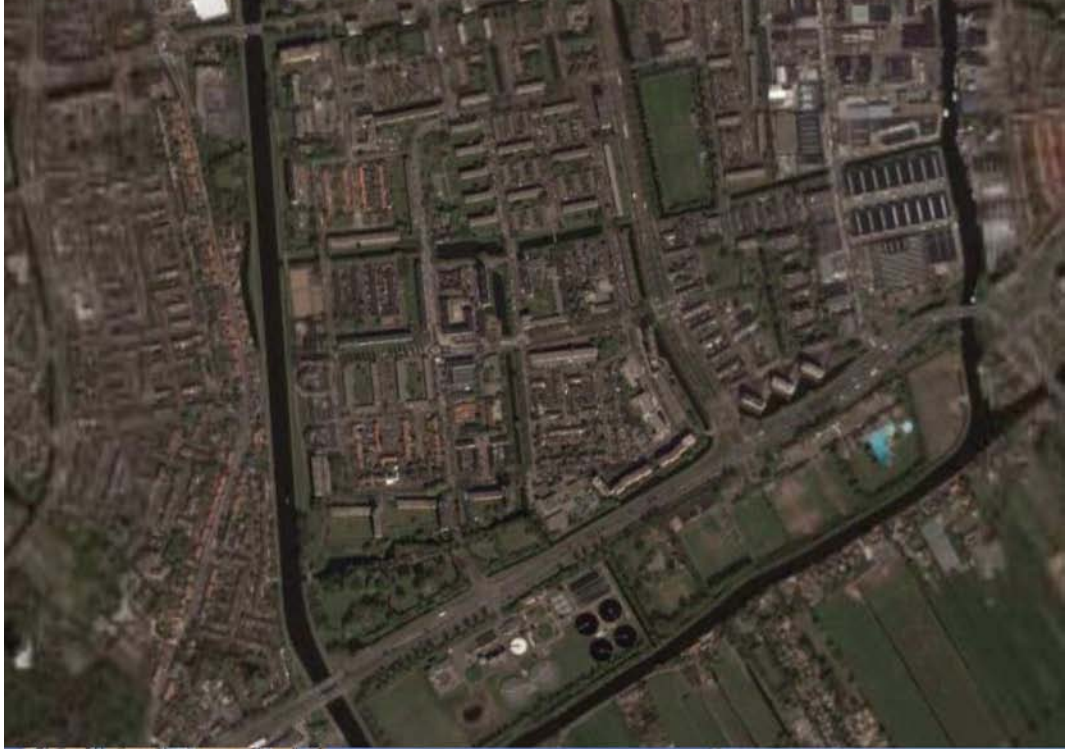
Hoewel een prijsdaling voor Meer en Oever wordt ingezet lijkt de woningwaarde van de bestaande appartement niet sterk te lijden onder de flinke verdichting in de rest van de buurt. Daarbij kan de laatste prijsdaling veroorzaakt zijn door de bouwactiviteiten die op korte afstand plaats vinden voor de tweede fase van de nieuwbouw in Meer en Oever.

Conclusie Westelijke Tuinsteden

De verdichting in Meer en Oever leidt vooralsnog niet tot een sterk waardeverlies voor de bestaande woningen. Het intensiever ruimtegebruik en een toename van het aantal bewoners maakt het woonproduct niet minder gewenst. Deel komt dit voort uit de overmaat aan kwaliteit die de huidige bewoners in een fysieke woonomgeving aantreffen. De Sloterplas blijft een bijzondere kwaliteit ook al wordt die met meer bewoners gedeeld.

Daarnaast kan gesteld worden dat het type woonmilieu huishoudens selecteert die meer op zich zelf zijn gericht en minder actief in de buurt wonen en minder behoefte hebben om met medebewoners sociale interactie aangaan. Ook Visser en van Dam concluderen in hun onderzoek dat bij appartementen de sociale omgeving minder van belang is bij de prijsvorming [Visser en van Dam, 2006]. Dit wordt hier nog eens mee bevestigd. Gegeven een wat introvert appartementenmilieu kan bij behoud van de woningkwaliteiten en de fysieke omgevingskwaliteiten de dichtheid van een gebied worden verhoogd zonder de waarde van het bestaande vastgoed te ondermijnen.

Casestudy Leiden Zuidwest



Nulmeting: Fortuinwijk herstructurering van de toekomst?



Algemene beschrijving Leiden Zuidwest

Leiden Zuidwest is een van de twee Leidse wijken die op de 56-wijken lijst voorkomt. Zuidwest grenst aan de binnenstad van Leiden en loopt door tot de gemeentegrens van Voorschoten. De Vliet biedt Zuidwest een beeldbepalende waterkwaliteit.

De wijk is voornamelijk in de jaren zestig gebouwd volgens de toen geldende normen van functiescheiding en licht, lucht en ruimte. Zuidwest telt circa 9.000 woningen met ongeveer 17.000 bewoners. Tweederde van de woningen betreft een sociale huurwoning, grotendeels als drie- en vierlaagse portiekflats. De Fortuinwijk is een van de vier buurten binnen Zuidwest en omvat circa 3000 woningen, waarvan ook tweederde als portiekflat in de sociale sector. De buurt kenmerkt zich door een clustering van kansarme huishoudens met lage opleidingsniveaus, veel werkloosheid en lage inkomens. In het zuidelijk deel van de wijk staan complexen met koopappartementen, waarin (nog) veel oudere huishoudens en startende een- en tweepersoonshuishoudens wonen.

Algemene woningkenmerken

De appartementen in het zuidelijke deel van de Fortuinwijk zijn veelal relatief ruime woningen van 80 tot 120 vierkante meter woonoppervlak. Voor een deel gaat het om hoogbouw tot acht lagen en veelal ontsloten met een portiek met lift. Daarmee voldoen deze woningen veelal ook aan de hedendaagse woonwensen. Met name in het noordelijke deel van de Fortuinwijk zijn de complexen met portieketageflats, veelal zonder lift, te vinden die minder goed passen bij de hedendaagse woonwensen. Deze woningen staan vaak geconcentreerd in buurtjes met andere goedkope huurwoningen.

In heel de Fortuinwijk staan tussen de appartementen ook clusters met eengezinswoningen, circa 15% van de woningen bestaat uit een eengezinswoning. Deze woningen zijn veelal koopwoningen.

Fysieke woonomgeving

In Leiden Zuidwest vormt winkelcentrum de Luifelbaan het centrum. Rondom de Luifelbaan zijn ook de wijkvoorzieningen geclusterd. De Fortuinwijk heeft nog een eigen redelijk functionerend winkelcentrum aan het Wagnerplein. Er zijn diverse, wat verouderde, zorginstellingen in de Fortuinwijk. Van oudsher zijn er diverse scholen van verschillende signatuur.

Voorts ligt de Fortuinwijk aan de Vliet en aan het recreatiegebied Vlietranden, dit levert maar voor een beperkt aantal woningen ook zichtkwaliteiten op. De wijk is niet op het water georiënteerd en de rioolwaterzuivering vormt ook een barrière tussen de Fortuinwijk en de Vlietzone.

Woonmilieu

Sociale thema's

In Zuidwest wonen relatief veel ouderen, met name in het zuidelijk deel van de Fortuinwijk loopt het aandeel senioren op tot 30%. Daarnaast zijn er veel jonge een- en tweepersoonshuishoudens in de middeninkomensgroep. In de Fortuinwijk Zuid zijn er weinig sociale problemen.

Het noordelijke deel van de wijk heeft meer de kenmerken van een herstructureringswijk, met grote groepen in de laagste inkomenscategorie. Het

aandeel allochtone huishoudens wijkt niet af van het relatief lage Leidse gemiddelde.

Samenleving

Met de hoogbouw en een parkachtige omgeving is er in het zuidelijke deel meer sprake van een groenstedelijk woonmilieu. Huishoudens kunnen een wat teruggetrokken levensstijl aanhouden, de openbare ruimte is voor een belangrijk deel 'kijkgroen'. Met name de oudere bewoners zorgen met elkaar voor een deel van het onderhoud van de groene ruimte.

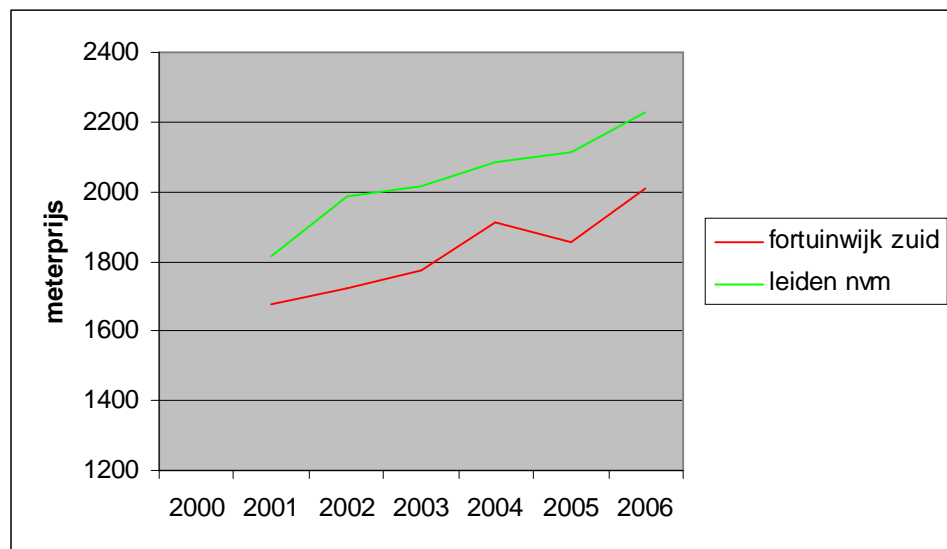
Belevingswaarde

De rust en groene uitstraling bevestigt de gewenste beleving van de buurt. Met name in het zuidelijke deel van de Fortuinwijk wordt de waardering voor de woonplek ook uitgedragen. In het noordelijke deel van de wijk is de positieve binding met de buurt er minder.

Ingreep

Voor de Fortuinwijk zijn er de komende jaren nog geen plannen om de fysieke kant van de herstructurering op te pakken. De aandacht gaat uit naar het oplossen van beheer- en leefbaarheidsproblemen. Daarvoor wordt onder meer ingezet op gerichte woningtoewijzing en het aanstellen van huismeesters

Waardeontwikkeling



figuur 10: ontwikkeling van de prijs per vierkante meter woonoppervlak (bewerking data Kadaster)

In de grafiek (figuur 10) worden de koopwoningen beschreven die geconcentreerd zijn in het zuidelijke deel van de Fortuinwijk staan. Omdat er in het geval van de Fortuinwijk geen sprake is van een investering in de gebouwde omgeving wordt er ook geen waarde van de omliggende buurt in beeld gebracht. Zoals aangegeven is dit een gebied waar de bewoners redelijk tevreden over zijn. Uit de verkopen blijkt dat ook in de markt er nog de nodige waardering is voor de woningen in dit deel van de Fortuinwijk. De kleine teruggang die te zien was in 2005 lijkt een incident in een verder opgaande lijn. Op basis van de beschikbare gegevens is er geen verklaring te vinden voor knik in de lijn.



Conclusie Fortuinwijk

Opvallend is dat, in een wijk die op de 56-wijken lijst voorkomt, het prijspeil redelijk goed stand houdt. De koopappartementen, die vooral in het zuidelijke deel van de buurt zijn te vinden, benaderen het gemiddeld prijsniveau van appartementen in de NVM regio Leiden. Op basis van waardeontwikkeling zou kunnen worden verondersteld dat voor het zuidelijke deel de herstructurering zeker niet urgent is.



Conclusie

In dit onderzoek is de vraag aan de orde of investeringen in de gebouwde omgeving van een herstructureringswijk een positief effect hebben op de waardeontwikkeling van omliggend vastgoed. Om inzichtelijk te maken hoe een eventuele waardeontwikkeling tot stand komt zijn met behulp van het geconstrueerde model van waardeontwikkeling een vijftal cases beschreven. Voor deze cases is met behulp van gegevens van het Kadaster inzichtelijk gemaakt hoe de waarde van woningen binnen deze cases verloopt. In het onderzoek is alleen de waardeontwikkeling van koopwoningen geanalyseerd. Het is niet mogelijk gebleken om een goede waardeindicator voor sociale woningen op te stellen. De vijf onderzochte cases zijn geselecteerd op basis van de 56-wijken lijst van het ministerie van VROM. In het onderzoek is daar waar mogelijk gewerkt met een schillenbenadering. Hiermee wordt de waardeontwikkeling direct rondom de ingreep vergeleken met de gemiddelde waardeontwikkeling in de wijk en vervolgens afgezet tegen de buitenste schil: de waardeontwikkeling op het niveau van de NVM regio.

In de cases zijn vijf verschillende ingrepen in de gebouwde omgeving beschreven. Die ingrepen bestaan uit het brengen van een architectonisch gebaar (Admiraalsplein - Dordrecht), het verbeteren van de winkelvoorzieningen (Winkelcentrum Leyweg - Den Haag), de verlagen van de woningdichtheid (Digna Johanna - Rotterdam Hoogvliet), het verhogen van de woningdichtheid (Meer en Oever - Amsterdam) en als nulmeting het niet doen van een ingreep (Fortuinwijk - Leiden).

Bij twee cases (Hoogvliet en Leiden) is afgeweken van de schillenbenadering. Bij Hoogvliet zijn er teveel veranderingen in de woningvoorraad om een beeld van de waardeontwikkeling in de omliggende buurt te geven. Voor Leiden geldt dat er geen sprake is van een ingreep, zodat er geen sprake is van een omliggende wijk. Bij de beschouwing van de waardeontwikkelingen is het goed te beseffen dat deze cijfers slechts een indicatie geven van de effecten van de investering in de gebouwde omgeving. Allereerst heeft het onderzoek te maken met een causaliteitsprobleem. Naast de investering die geanalyseerd wordt zijn er in de herstructureringswijken nog veel meer veranderingen geweest. De invloed van de investering kan nooit geïsoleerd worden van de andere ontwikkelingen in een buurt. Daarnaast kon er niet bij alle wijken een groot aantal transacties worden onderzocht. Hiermee kunnen individuele transacties invloed hebben gehad op de jaargemiddelden.

De analyse van de cases in relatie tot het geconstrueerde waardemodel is weergegeven in hoofdstuk 5.



5 Analyse van de waardeontwikkeling

Inleiding

In hoofdstuk 4 zijn de resultaten van het praktijkonderzoek weergegeven. In deze analyse worden deze resultaten beschouwd tegen de achtergronden van de herstructurering en het geconstrueerde waardeontwikkelingsmodel. Ook wordt ingegaan op het element 'regionale vitaliteit' dat in de casebeschrijvingen niet is meegenomen.

Waarom herstructurering in de cases?

De cases beschrijven een vijftal naoorlogse wijken in steden in de Randstad die op de lijst van 56-wijken van het ministerie van VROM staan. Het zijn wijken die, op voordracht van het lokale bestuur, prioriteit hebben gekregen om aangepakt te worden. Voor al die wijken geldt dan ook dat er de behoefte is uitgesproken om de structuur van de wijken te verbeteren, om zo de sociale en economische vitaliteit te vergroten. Naast de plek op de 56-wijken lijst delen de vijf wijken, maar ook andere naoorlogse wijken, een aantal belangrijke kenmerken.

In alle gevallen gaat het om wijken die volgens de principes van de modernistische stedenbouw zijn ontworpen en gebouwd. Het modernisme behelst een zeer rationele, wetenschappelijke benadering van het ruimtelijk ontwerp, met daarbij hoge verwachtingen op de maakbaarheid van de samenleving [Kostoff, 1991]. Dit heeft geleid tot sterke functiescheiding en stempelverkavelingen, waarbij stedenbouwkundige ensembles op een rationele wijze worden herhaald. Hierdoor ontstaan grote aantallen ongedifferentieerde woningen met een grote nadruk op compacte gestapelde woningen. Onder de noemer licht, lucht en ruimte worden er tussen de stempels veel openbare of collectieve groene ruimtes gerealiseerd, die in de huidige tijd moeilijk te beheren en te controleren blijken.

De schaalgrootte van de naoorlogse wijken en de periode waarin ze ontstaan zijn betekent ook dat het in het algemeen gaat om wijken op een wat grotere afstand tot de stedelijke kernen.

De wijken hebben over het algemeen een zeer groot percentage sociale woningbouw, 80% of meer is eerder regel dan uitzondering. Daarmee zijn deze wijken ook goed voor een flink deel van de sociale woningen in een stedelijke regio. Die sociale opvangfunctie van de wijk is zonder uitzondering merkbaar in de sociaal economische structuur van de wijken. Er zijn veel werklozen, er is veel armoede, veel criminaliteit, er is een veelheid aan sociale problemen.

Die ophoping van de sociale problemen geeft aanleiding voor ingrijpen. De relatieve kwetsbaarheid van de wijken in de zin van de eenzijdigheid van de woningvoorraad en de moeilijke beheersbaarheid van de verkavelingstypologie geven ook aanleiding voor fysieke ingrepen. Daarmee lag of ligt er in de besproken wijken ook een nadrukkelijke vraag voor investeringen in de gebouwde omgeving.

De cases vergeleken

Zoals hiervoor beschreven is zijn veel kenmerken van de vijf cases op grote lijnen vergelijkbaar. Echter in de casebeschrijvingen en de verdere analyse van deze cases wordt duidelijk dat er, naast de verschillende ingrepen die worden gedaan, er ook essentiële verschillen tussen de wijken zijn. Verschillen die medebepalend zijn voor de waardeontwikkeling in de wijken en buurten. Om de samenhang tussen de ingreep en de overige waardebepalende factoren helder in beeld te krijgen worden hier eerst de verschillen nog eens besproken. In tabel 4 zijn de verschillen, de ingreep en het effect op de waardeontwikkeling in beeld gebracht.

Wijk	Woningkenmerken	Fysieke woonomgeving	Woonmilieu	Ingreep	Waardeontwikkeling	
					kern	1 ^e schil
Wielwijk Dordrecht	gemengd goedkope appartementen en eengezinswoningen	slecht	negatief	architectuur	-	-/+
Den Haag Zuidwest	eenzijdig goedkope appartementen	matig	negatief	voorzieningen	-/+	-
Hoogvliet Noordwest	gemengd goedkope appartementen en eengezinswoningen	slecht	negatief	verdunning	+	
Westelijke Tuinsteden	goedkope en dure appartementen	redelijk	positief	verdichting	-/+	-/+
Leiden Zuidwest	goedkope en dure appartementen	redelijk	positief	geen	+	

Tabel 4: wijk kenmerken voor de ingreep en waardeontwikkeling

Verschillen in woningkenmerken

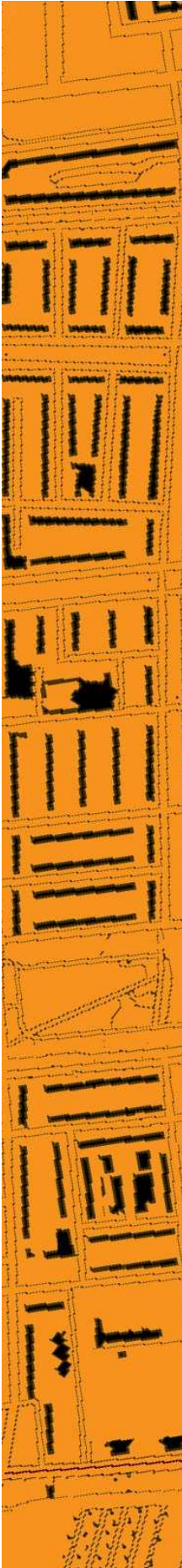
In de casestudies wordt een klein onderdeel van een grote naoorlogse wijk beschreven, ondanks de overheersende eenzijdigheid in dit soort wijken zijn er daarom toch nog duidelijk verschillen. In de case Digna Johanna Hoogvliet gaat het in tegenstelling tot de andere cases om een buurtje met bestaande eengezinswoningen. De overige vier cases beschrijven met name de waardeontwikkeling van appartementen. Daarbij gaat het in de Fortuinwijk te Leiden en Meer en Oever in Amsterdam om woningen die duidelijk wat luxer waren in hun tijd. Rondom de Leyweg in Den Haag Zuidwest gaat om de kleine compacte appartementen die zeer typerend zijn voor de woningvoorraad in deze wijken. In Wielwijk zijn er naast die kenmerkende appartementen ook wat eengezinswoningen.

Verschillen in de fysieke woonomgeving

De geanalyseerde waardeontwikkeling in zowel Leiden als Amsterdam betreft woningen in een luwe groene setting, waarbij Meer en Oever de Sloterplas als opvallende extra kwaliteit heeft. In Den Haag Zuidwest had de openbare ruimte ook voor de ingreep nog redelijk veel kwaliteit. Zowel in Dordrecht als Hoogvliet gold dat voor de ingreep met name juist de openbare ruimte sterk verloederd was onder meer door drugsgebruik en vandalisme.

Verschillen in het woonmilieu

In Wielwijk, Hoogvliet en in mindere mate in Den Haag Zuidwest stond de belevingswaarde voor de beschreven buurten flink onder druk. Voor de sociale thema's als werkloosheid, armoede en criminaliteit stonden de seinen op rood. Daarmee stond ook duidelijk de belevingswaarde onder druk. Het waren stuk



voor stuk geen buurten waar vanuit positieve overwegingen naar toe werd verhuisd.

In de Fortuinwijk en Meer en Oever is de beleving wel positief. Ondanks de nabijheid van sociale problemen kan er gewoon worden zonder direct onderdeel uit te maken van die sociale problematiek. Mede door de opzet van deze woongebieden is het goed mogelijk om wat teruggetrokken te leven, om je terug te trekken achter de voordeur van het appartement en te genieten van het uitzicht op de groene omgeving.

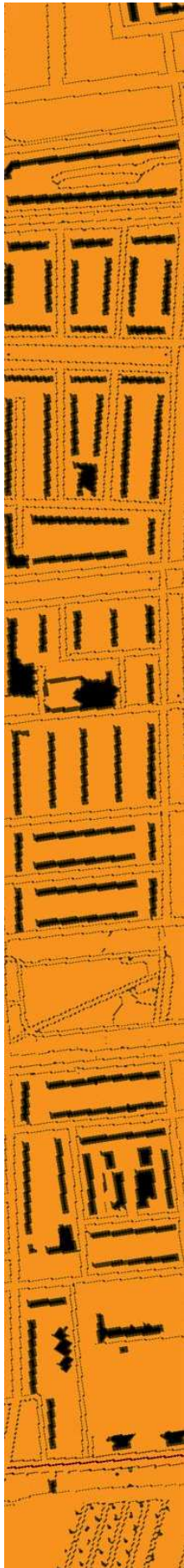
Effect van de ingrepen op de waardeontwikkeling

De ingrepen in Amsterdam Meer en Oever en ook in Leiden Fortuinwijk, respectievelijke een flinke verdichting en de ingreep uitstellen, hebben consequenties voor de fysieke omgeving in beide wijken. Tegelijk kan gesteld worden dat beide ingrepen relatief weinig betekenen voor de belevingswaarde in de geanalyseerde buurten. In die wat besloten, afgezonderde buurten blijven het woonmilieu en natuurlijk ook de woningkenmerken duidelijk gewaardeerd door woonconsumenten. De ingrepen hebben dan ook geen of een beperkte invloed op de waardeontwikkeling van de appartementen in deze buurten.

In Den Haag Zuidwest is fors geïnvesteerd in winkelcentrum Leyweg. Er is een grootschalige voorziening voor het hele stadsdeel gerealiseerd. Het effect van deze ingreep op de waardeontwikkeling is echter beperkt. De omliggende wijken maken gebruik van de voorziening en profiteren ook van de nieuwe kwaliteiten in de fysieke woonomgeving. Maar juist in die omliggende wijken heeft het winkelcentrum geen betekenis voor het woonmilieu, daarvoor is er mede door de afstand te weinig een directe relatie. In deze omliggende wijken maken de aanwezige appartementen nog steeds deel uit van het monotone woonlandschap. De woningen appelleren daarmee op de markt vooral aan een fundamentele behoeften volgens de piramide van Maslow, namelijk de behoefte aan een dak boven het hoofd. Dit levert een slechte concurrentiepositie op de woningmarkt en daarmee weinig perspectief voor een duurzame waardeontwikkeling.

In Wielwijk Dordrecht en Hoogvliet Noordwest lijken de ingrepen er juist toe te hebben geleid dat aan een hogere behoefte uit de piramide van Maslow is voldaan. In de buurten lijkt er meer plek voor sociaal contact, waardering en erkenning. In beide buurten geldt dat de belevingswaarde er fors op vooruit is gegaan. In beide gevallen zijn overlast gevende situaties opgeschoond. In Wielwijk is een icoon gerealiseerd die de wijk weer een centrum geeft om trots op te zijn, terwijl in Hoogvliet bescheiden nieuwbouw juist het karakter en de beleving van de woonbuurt versterkt. Deze twee uiteenlopende ingrepen in de fysieke omgeving hebben sterk het woonmilieu beïnvloed en geven daarmee een impuls aan de waardeontwikkeling.

Wanneer we op deze manier de casebeschrijvingen naast elkaar leggen en het effect van de ingreep op de waardeontwikkeling beschouwen dan komt de aanwijzing naar voren dat het element woonmilieu een centrale rol speelt. Met alle voorzichtigheid die uit moet gaan van enerzijds beperkingen in de causaliteit en anderzijds transactiegegevens die niet altijd een hoog significantieniveau hebben kan gesteld worden dat de investering in de gebouwde omgeving niet direct tot een waardeontwikkeling leidt. In de slecht gewaardeerde woonmilieus kan de investering een positief effect hebben op de waardeontwikkeling als de investering ook het woonmilieu verbetert.



De goed gewaardeerde woonmilieus lijken minder kwetsbaar te zijn voor ingrepen in de gebouwde omgeving die normaal gesproken als negatief zouden worden beschouwd, mits de beleving van dit woonmilieu niet verstoord wordt.

De rol van stedelijke vitaliteit

Hiervoor zijn de effecten van de ingrepen bekeken vanuit het waardemodel. Aan de beschouwing en de analyse van de cases ontbreekt nog het onderdeel regionale of stedelijke vitaliteit. In de bespreking van de cases gaat het meer om een relatieve waardeontwikkeling, hoe beweegt de waardeontwikkeling zich ten opzichte van de stad.

Toch is er aanleiding om nog expliciet in te gaan op dit onderdeel van het waardemodel, het verschil in meterprijzen tussen de verschillende steden in het onderzoek moet al voldoende zijn om wat dat betreft de interesse te wekken. We kunnen er vanuit gaan dat de stedelijke vitaliteit een positieve correlatie heeft met de woningwaarde in dit geval uitgedrukt in een meterprijs. Op basis van de meterprijzen in de beschreven wijken, maar ook in de bijbehorende stad zouden we een beeld moeten kunnen krijgen van de stedelijke vitaliteit, waarbij de vitaliteit van Leiden en Amsterdam flink hoger ligt dan die van Dordrecht, Rotterdam Hoogvliet en ook Den Haag. Voor de vergelijkbaarheid zijn in onderstaande tabel (tabel 5) de gemiddelde meterprijzen van alle NVM woningtransacties in 2003 gerangordend.

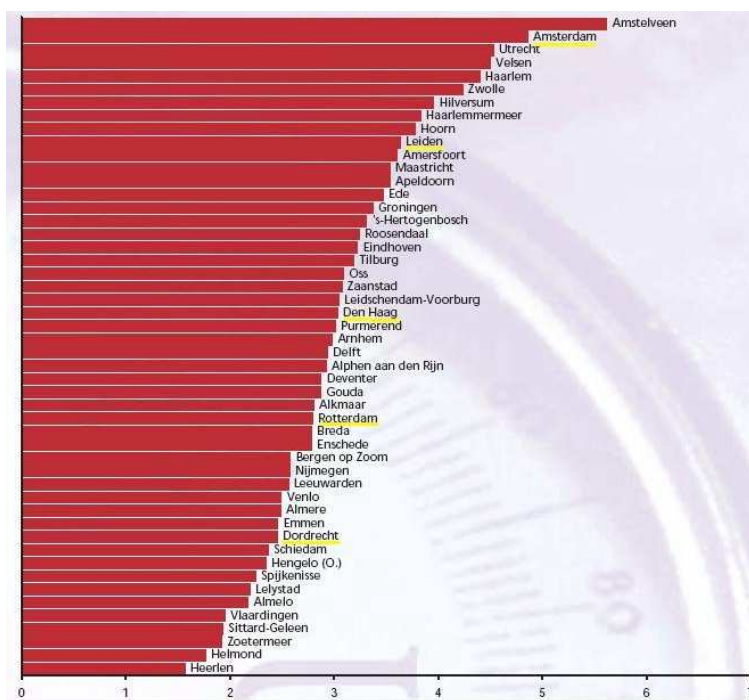
NVM regio	Gemiddelde m ² prijs 2003
Amsterdam	€ 2.446
Leiden	€ 2.070
Den Haag	€ 1.742
Rotterdam	€ 1.673
Dordrecht	€ 1.489

Tabel 5 Gemiddelde woningprijs per m² in 2003 (bron NVM)

In de Atlas voor gemeenten van het Nyfer [Marlet en Woerkens, 2003] is op een eenduidige manier een breed spectrum van statistische data verzameld en geanalyseerd die een indruk kunnen geven van de stedelijke vitaliteit, zoals in het waardemodel is opgenomen. Het Nyfer presenteert een aantrekkelijkheidsindex, die vooral ingaat op vestigingsaantrekkelijkheid en er is een sociaal economische index, die vooral ingaat op lokale economie en werkgelegenheid.

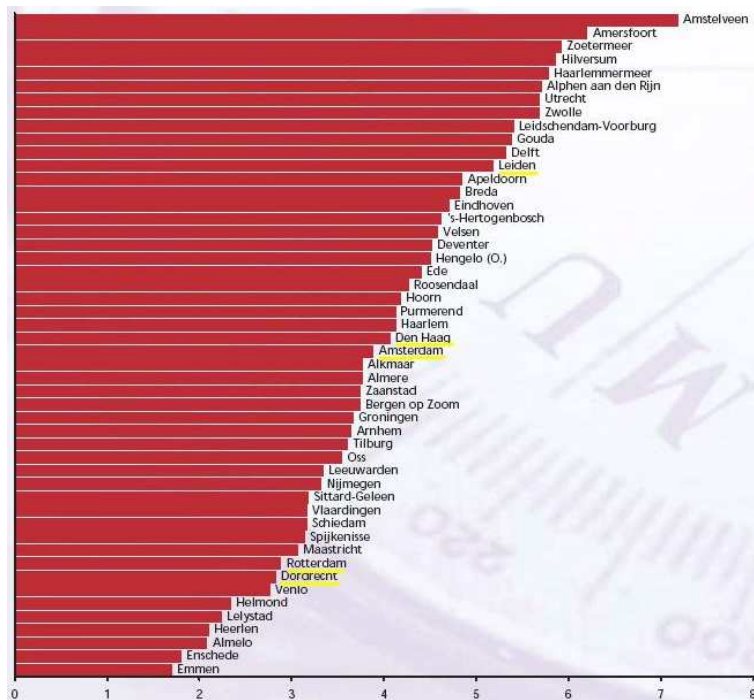
De aantrekkelijkheidsindex (figuur 11) laat zien dat Amsterdam in de top staat en als beste van de grootste steden in deze ranglijst scoort. Amsterdam is een aantrekkelijke stad om je als huishouden, maar ook als onderneming te vestigen. Er is een sterk aanbod van diverse stedelijke voorzieningen, er is alles op het gebied van onderwijs, tegelijkertijd zijn er in de omgeving ook aantrekkelijke recreatieve gebieden. Ook Leiden scoort op die aspecten behoorlijk goed en verwerft daarmee ook een positie in de bovenste regionen van deze ranglijst. Den Haag krijgt een plek in de middenmoot, terwijl Rotterdam en Dordrecht in de lagere regionen uitkomen. Dordrecht scoort juist slecht op het gebied van stedelijke voorzieningen, cultuur en horeca zijn slecht vertegenwoordigd en ook de kwaliteit van het woningaanbod is matig. Het in de casestudy beschreven Hoogvliet is natuurlijk een bijzonder stuk Rotterdam, het is een wat afgezonderd dorp. Juist die stedelijke voorzieningen, waar Rotterdam nog redelijk op scoort in de aantrekkelijkheidsindex, daar is Hoogvliet onvoldoende op aangetakt. Daarmee kan verwacht worden dat, wanneer Hoogvliet afzonderlijk zou zijn belicht, de plek op de ranglijst nog onder die van Dordrecht zou uitkomen.

Deze aantrekkelijkheidsindex heeft daarmee ook duidelijk een verklarende kracht voor de woningwaarde in de besproken gemeenten. Het verschil tussen de waargenomen meterprijzen in Hoogvliet en Amsterdam komt overeen met de positie op de ranglijst van de aantrekkelijkheidsindex.



figuur 11 Ranglijst aantrekkelijkheidsindex 2003 (Nyfer)

Voor de ranglijst van de sociaal-economische index gaat dat niet op (figuur 12). In deze ranglijst zakt Amsterdam weg naar de middenmoot. Er zijn veel werklozen, veel bijstandsgerechtigden en er is veel armoede, een situatie die vergelijkbaar is met Den Haag. De situatie in Rotterdam en Dordrecht is nog wat minder rooskleurig, omdat er ook nog eens een relatief laag opleidingsniveau is. Leiden springt er in deze index opvallend goed uit, omdat er weinig werkloosheid is en het opleidingsniveau hoog ligt.



figuur 12 Ranglijst sociaal-economische index 2003 (Nyfer)

Wanneer we op deze manier kijken naar de woningwaarde in de vijf besproken gemeenten dan ontstaat er een beeld dat de (koop-) woningmarkt veel meer beïnvloed wordt door de positieve vestigingsfactoren in de aantrekkelijkheidsindex dan door negatieve sociaal economische effecten in de sociaal economische index. In het waardemodel moet stedelijke vitaliteit dan ook vooral opgevat worden als stedelijke of regionale aantrekkelijkheid in termen van *quality of life*. Dit komt overeen met de bevindingen van Glaeser die in zijn *Consumer City* onderzoek concludeert dat steden die aantrekkelijk zijn door een grote hoeveelheid voorzieningen extra inwoners aantrekken. Deze extra inwoners vergroten de druk op de woningmarkt en hebben hiermee een prijsopdrijvend effect [Glaeser et al., 2000].

De rol van stedelijke vitaliteit in de herstructurering

Wanneer teruggerepen wordt naar discussie over de springplank of valkuil hypothese dan is het belangrijk dit besef van de rol van stedelijke aantrekkelijkheid te hebben.

In steden met een hoge vitaliteit is er een hogere marktdruk op de (koop-) woningen in de markt. Er is steeds een groep die vanwege positieve motieven kiest voor een plek in de stad. Ook een woning in een mindere wijk kan daarbij vaak nog een bewuste keuze zijn, bijvoorbeeld omdat er in een dergelijke wijk wel een ruime woning voor een betaalbare prijs is te vinden. Deze marktdruk biedt een grotere stabiliteit voor de woningwaarde ook in achterstandswijken.

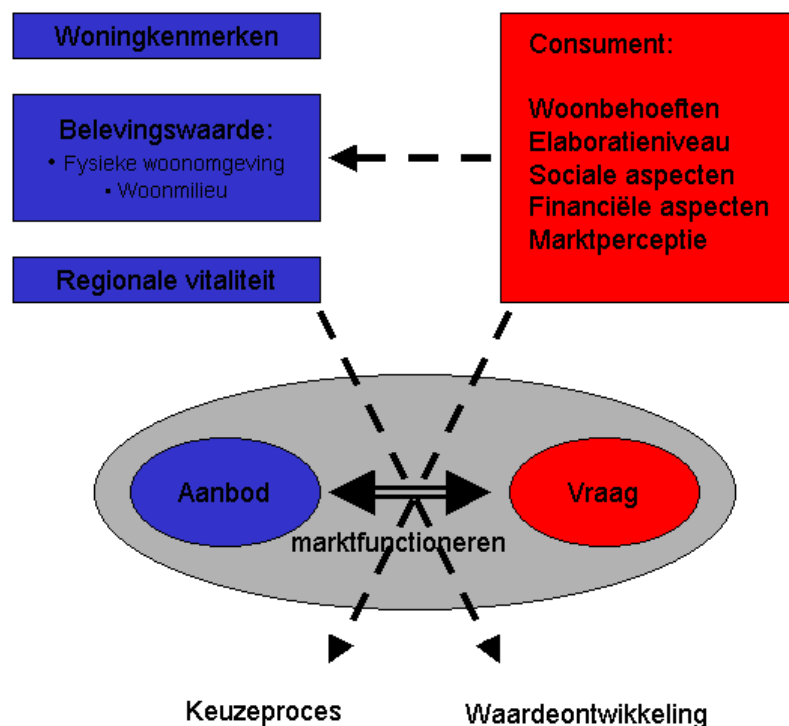
Vanuit de woningwaarde geredeneerd zijn de herstructureringen in de steden met een lage vitaliteit urgenter. Zonder die positieve aanzuigende werking op de koopwoningmarkt ontstaat in deze wijken inderdaad een valkuil. Deze woningen worden in het keuzeproces opgenomen geredeneerd vanuit onmogelijkheden op de woningmarkt. De keuze is hier veel meer bepaald op basis van de fundamentele behoeften uit de Maslow piramide. Uit onderzoek blijkt dat de instroom van mensen in de wijk vanuit een negatieve keuze ook een negatieve invloed heeft op de beleving van de wijk [Torrance en Bolt, 2002]. Die negatieve

beleving duidt daarmee op een negatieve beïnvloeding van het onderdeel woonmilieu in het waardemodel en heeft daarmee ook een negatieve invloed op de woningwaarde.

De grotere stabiliteit van de woningwaarde in de vitale steden betekent natuurlijk niet dat herstructurering niet aan de orde is. Bijvoorbeeld vanuit het oogpunt van concurrentie tussen steden in de kennis economie kan het van belang zijn om te werken aan de *quality of life* en de sociale gelijkheid [van den Berg et al, 2004]. Hiermee wordt de concurrentiepositie op orde gehouden en kan ook in de toekomst die stedelijke vitaliteit worden geboden.

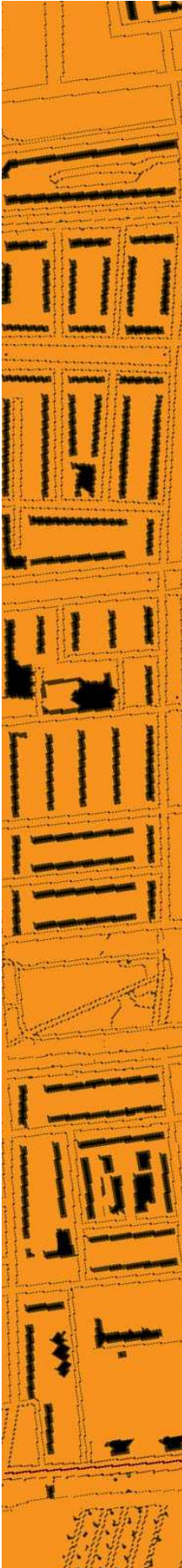
Aanscherping waardemodel

In de bespreking van de cases en ook bij de analyse van de waardeontwikkeling blijkt het geconstrueerde waardemodel redelijk goed bruikbaar. Toch geven de effecten van de ingrepen op de waardeontwikkeling wel aanleiding om het model nog verder aan te scherpen. Uit de analyse is gebleken dat de rol van de fysieke omgeving kleiner of minder direct is dan verwacht. Dit komt overeen met de bevindingen van Visser en van Dam die in hun studie tot de conclusie komen dat de fysieke omgeving van beperkte invloed is op de tot stand koming van de woningprijs [Visser en van Dam, 2006]. De analyse van de ingrepen in de vijf wijken laten zien dat de ingrepen in de gebouwde omgeving wel degelijk van belang zijn, maar dat die ingreep in relatie moet staan tot het woonmilieu en dus de beleving van de huidige of toekomstige bewoner. In het aangepaste model komt die relatie tussen woonmilieu en fysieke woonomgeving dan ook in beeld (figuur13). Onder de noemer belevingswaarde wordt daarmee het samenspel van fysieke woonomgeving en woonmilieu benoemd.



figuur 13: aangepast waardeontwikkelingsmodel

Hiermee zet ik niet weer een stap in de richting van de woonmilieu beschrijvingen op basis geografische kenmerken, dichtheid en hoeveelheid voorzieningen



binnen een postcode gebied, zoals bijvoorbeeld de woonmilieutypologie van ABF in het WBO [VROM, CBS, 2001]. Het is juist de beleving van de consument van die elementen van de fysieke omgeving die een rol blijkt te spelen in de beoordeling. Daarmee laat het model ook een directe relatie tussen consument en woonmilieu zien, nog voor dat in het model het keuzep proces plaats vindt. De afwegingen over het woonmilieu zijn namelijk zoals we aan de hand van het *Elaboration Likelihood Model* hebben gezien niet rationeel maar intuïtief. Het is over het algemeen een beoordeling die bij de eerste kennismaking met een wijk plaats zal vinden.

Met deze aanpassingen wordt de positie van de woonconsument in het waardeontwikkelingsmodel nog eens extra verstrekt.

Conclusie

De vijf wijken uit de casestudie hebben overeenkomstige kenmerken. Die kenmerken zijn ook aanleiding geweest om de herstructurering van deze wijken op te pakken. Ondanks de grote overeenkomsten zijn er met de casestudies ook grote verschillen naar voren gekomen.

Uit de analyse van de waardeontwikkeling in de vijf cases blijkt dat met name het element woonmilieu uit het waardemodel een centrale rol speelt. Met de nodige voorzichtigheid, die voortkomt uit de beperkingen in causaliteit en significantie in de onderzoeksresultaten, kan gesteld worden dat investeringen in de gebouwde omgeving alleen leiden tot waardeontwikkeling wanneer er een positief effect vanuit gaat op de beleving van het woonmilieu.

Deze bevinding vraagt ook om een aanscherping van het waardemodel, om zo die sterke relatie tussen fysieke woonomgeving en woonmilieu te verbeelden.

Ten aanzien van het waardemodel wordt ook duidelijk dat voor de hoogte van de woningwaarde het element stedelijke vitaliteit essentieel is. Daarbij gaat het met name om de aantrekkelijkheid van de stad, om de positieve overwegingen om naar een stad te komen.

Herstructureringswijken in vitale steden hebben daarmee een beter uitgangspunt. De vitale stad betekent dat er een constante instroom is van huishoudens die om positieve redenen een woning betrekken in de wijk. Dit zijn bij uitstek bewoners die de Springplank hypothese bevestigen.



6 Conclusies en aanbevelingen

Achtergronden en aanpak van het onderzoek

In dit onderzoek staat de vraag centraal of de investeringen die in de herstructureringswijken worden gedaan in de gebouwde omgeving een effect hebben op de waardeontwikkeling van het omliggende bestaande vastgoed.

De relevantie van die vraag blijkt bij nadere bestudering van de achtergronden van de herstructurering. De komende jaren blijft de herstructureringsopgave zeer groot. Als de prestatieafspraken worden nagekomen dan zal de komende jaren het grootste deel van de Nederlandse woningbouwproductie plaatsvinden in de herstructureringswijken. De samenwerking tussen gemeente en corporaties moet een kader geven waarin deze productie gerealiseerd kan worden. Onwennigheid met de nieuwe rollen sinds de bruteringsoperatie gecombineerd met de grote financiële tekorten maken de samenwerking niet altijd gemakkelijk. Meer zekerheden over de waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed zou de samenwerking kunnen vergemakkelijken.

De vraag of die waardeontwikkeling zich voordoet kan het beste beantwoord worden door te kijken naar de woningtransacties die plaatsvinden in de herstructureringswijken. De herstructureringswijken zijn echter, net als alle andere wijken, volop in de beweging. Naast een beeld van de waardeontwikkeling is er dus ook een beeld geschetst van de situatie waarin de wijken verkeerden voordat de ingreep plaats vond.

Om die omschrijving van de wijken goed te doen en de achtergronden van de onderzochte waardeontwikkeling te begrijpen is het van belang te doorgronden wat eigenlijk de waarde van een woning bepaalt. Het begrip waarde en de elementen die waarde bepalen zijn met het literatuuronderzoek in hoofdstuk 3 verder uitgewerkt. Door de waarde beïnvloedende elementen uit het onderzoek van Visser en van Dam te combineren met het keuzemodel van Kuylen en dit verder aan te scherpen is een waardemodel geconstrueerd waarmee de waardeontwikkeling kan worden geanalyseerd.

Voor een vijftal geselecteerde wijken zijn de woningtransacties geanalyseerd. Met casebeschrijvingen op basis van het waardemodel zijn de achtergronden van de herstructureringswijken in kaart gebracht. De wijze waarop het onderzoek is uitgevoerd brengt beperkingen met zich mee. Allereerst zijn er alleen koopwoningen geanalyseerd, omdat het niet mogelijk is gebleken een goede waardeindicator voor sociale huurwoningen te construeren. De sociale woningen blijven daarmee buiten beschouwingen, terwijl die wel een groot deel uitmaken van het woningbezit in de herstructureringswijken. Daarnaast wordt de waardeontwikkeling beschreven in wijken die constant in beweging zijn. Hoewel er in de selectie van de casestudies gezocht is naar ingrepen die zich laten isoleren van andere ontwikkelingen in een wijk kan niet worden uitgesloten dat er ook andere invloeden op de waardeontwikkeling zijn dan alleen van de beschreven ingreep. Tenslotte hebben niet in alle wijken veel woningtransacties plaatsgevonden, waardoor een enkele transactie invloed kan hebben op de gemiddelde prijs. Deze beperkingen zorgen ervoor dat de resultaten van dit onderzoek als indicatief moeten worden beschouwd.



Is er waardeontwikkeling?

De kernvraag: 'is er waardeontwikkeling bij investeringen in de gebouwde omgeving van herstructureringswijken', kan niet met een eenduidig ja worden beantwoord. In twee van de vijf beschreven cases, Hoogvliet en Wielwijk, volgt er op een ingreep een duidelijke waardestijging van het omliggende bestaande vastgoed. Daartegenover staan twee wijken waar de ingreep waardeneutraal of licht negatief uitpakt (Meer en Oever en Leyweg), terwijl de nulmeting een voorbeeld geeft van een wijk waar de waardeontwikkeling doorzet ook zonder investering.

Het aangepaste waardemodel geeft weer dat een investering in de gebouwde omgeving, of een ingreep in de fysiek woonomgeving, niet los gezien kan worden van relatie met het woonmilieu. Op deze manier kan de vraag: 'is er waardeontwikkeling', dan ook alleen beantwoord worden onder voorwaarden. Ja er is waardeontwikkeling mits met de investering in de gebouwde omgeving het woonmilieu versterkt wordt of het gewaardeerde woonmilieu in stand houdt. Investerings die alleen gericht zijn op het verbeteren van de fysieke woonomgeving zullen een gering effect hebben op de waardeontwikkeling van het reeds aanwezige vastgoed.

Waardemodel

De resultaten van het onderzoek geven ook aanleiding om het model nog eens tegen het licht te houden. Op basis van de onderzoeksresultaten kan verondersteld worden dat er een sterke relatie is tussen de belevingswaarde van het woonmilieu en de fysieke kenmerken van de woonomgeving. Het element fysieke woonomgeving is veel minder direct van invloed op de waarde dan aanvankelijk werd gedacht. De onderzoeksresultaten geven de aanwijzing dat de beleving van de consument van veel groter belang zijn dan de daadwerkelijke fysieke toestand van de woonomgeving.

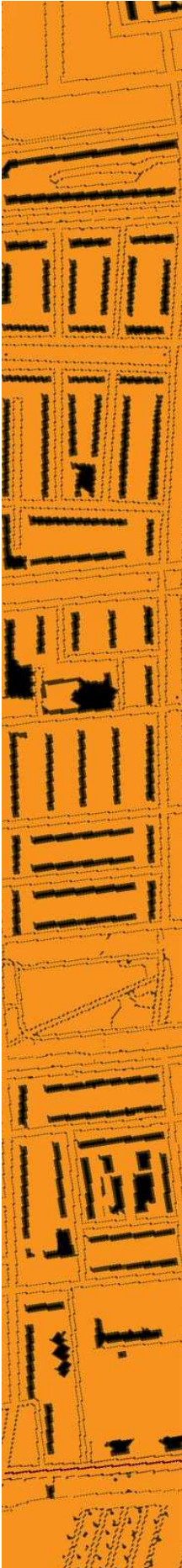
Met de verschillen in woningwaarden van een vijftal gemeenten naast elkaar wordt duidelijk dat er nog een ander belangrijk waardebepalend element is. Dit betreft het element stedelijke vitaliteit. Dit element moet vooral worden ingevuld in termen van aantrekkelijkheid van de stad.

Betekenis van het onderzoek voor de herstructureringsopgave

De herstructureringsopgave is een omvangrijke opgave en met ambitieuze prestatieafspraken is er een flinke druk op productie ontstaan. Het succes van een herstructureringsopgave wordt dan ook veelal afgelezen aan de productiecijfers. De les die uit dit onderzoek getrokken zou kunnen worden is dat het niet alleen moet gaan om het realiseren van nieuwe woningen en voorzieningen.

Die nieuwe woningen zijn zonder meer nodig, maar bij die productie moet ook volop aandacht gegeven worden aan de belevingswaarde van de woonmilieus de worden gerealiseerd. Dat gaat niet alleen door te kijken naar de kwaliteit van het nieuwbouwplan, er is volop aandacht nodig voor beleving van de woonconsument. Een investering in de gebouwde omgeving, die puur wordt gezien als een fysieke ingreep zou wel eens erg weinig effect kunnen hebben op de waardeontwikkeling.

Daarnaast is belevingswaarde ook van belang bij het portefeuillebeheer van de corporaties. Bij het uitpanden van huurwoningen moet goed gekeken worden



naar het effect van de instroom van nieuwe woningeigenaren op de belevingswaarde. Wanneer blijkt dat de nieuwe kopers vanuit fundamentele behoeften, een dak boven het hoofd, een woning kopen, maar verder negatieve gevoelens uitdragen over de buurt, dan heeft dit een negatief effect op de belevingswaarde van de buurt. Het uitpanden van woningen in een buurt met een slecht gewaardeerd woonmilieu kan daarmee leiden tot het inzetten van een negatieve spiraal. Dit zal enerzijds gepaard gaan met een (relatief) waardeverlies op de woning voor een toch al kwetsbare groep op de woningmarkt. Anderzijds bemoeilijkt deze negatieve spiraal ook de herstructureringsopgave elders in de buurt.

Het effect van inkomensselectiviteit is een van de aanleiding voor de herstructurering. De gedachte daarbij is dat achterstadswijken een valkuil zijn voor kansarmen. Tegenstanders van de huidige vorm van herstructurering geven juist aan dat de goedkope woningvoorraad een springplank is voor jonge huishoudens. Die huishoudens worden aangetrokken door de verleidingen van de stad en vormen een belangrijke bron van vernieuwing en creativiteit. In het waardemodel is het element stedelijke vitaliteit opgenomen. Beredeneerd vanuit stedelijke vitaliteit zijn zowel de Valkuil als de Springplank hypothese juist. Vermoed mag worden dat steden met een grote stedelijke vitaliteit inderdaad meer huishoudens aantrekken die zich er willen vestigen. Dit zullen ook vaak jonge huishoudens zijn die een bewuste keuze maken voor een betaalbare woning in een van de achterstandswijken. Deze huishoudens, die bewust hun woonplek kiezen, kunnen bijdragen aan het verbeteren van de belevingswaarde van de buurten. In de steden met een grote stedelijke vitaliteit kan dit ingezet worden als een extra middel om de belevingswaarde en daarmee de vastgoedwaarde van een buurt op te vijzelen. Door in de herstructureringswijken op zoek te gaan naar plekken en wooncomplexen die aantrekkelijke elementen hebben voor die jonge doelgroep en vervolgens deze producten specifiek voor die groep op de markt te brengen, bijvoorbeeld als huurwoning met een jongere label of een vorm van gesubsidieerde koop en hiermee deze groep actief te benaderen, kan actief vorm gegeven worden aan de springplank.

In de steden met een lage vitaliteit lijkt juist de Valkuil hypothese meer op te gaan. De positieve aanleidingen om in de achterstandswijken van een dergelijke stad te gaan wonen lijken beperkt. In dat geval lijkt inderdaad de grote fysieke ingreep een reëel middel om de structuur te veranderen. De negatieve structuur van deze wijken moet doorbroken worden, om hiermee ook de negatieve belevingswaarde aan te kunnen pakken. Het actief verbeteren van de woningkenmerken en de fysieke woonomgeving gericht op een betere belevingswaarde kan uiteindelijk de valkuil dempen.

Redenerend vanuit de verschillen in vitaliteit van de gemeenten met een herstructureringsopgaven, en het daarmee samenhangende verschil in de opgave, zou hierin ook een aanleiding gevonden kunnen worden om de subsidiegelden van het ministerie van VROM op een andere wijze te verdelen. Waarbij dan niet zozeer wordt gekeken naar de ernst en omvang van de problematiek, maar naar de kosten die gepaard gaan met het oplossen van de problemen.



Nader onderzoek

De herstructurering is voorlopig niet afgerond en de maatschappelijke investeringen in deze wijken zijn eigenlijk maar net op gang gekomen. De output van de herstructurering opgave wordt nu vooral op basis van gerealiseerde nieuwbouwwoningen gecontroleerd. Het meten van de waardeontwikkeling geeft, op zijn minst voor een deel, inzicht in het effect van die maatschappelijke investering. Met langere tijdreeksen van woningtransacties kan de waardeontwikkeling beter in beeld worden gebracht en ontstaat er een betere effectmeting. Hiermee kan de planvisie en uitwerking van een herstructureringsopgave scherp worden gehouden.

Uit het onderzoek valt, met wat terughoudendheid, het belang van de begrip woonmilieu en belevingswaarde af te leiden. Onduidelijk is nog hoe er valt te sturen op belevingswaarde en hoe de belevingswaarde duurzaam kan worden verbeterd. In Hoogvliet en ook Wielwijk zijn er *branding*-trajecten geweest. De branding geeft inzicht in de beleving van de buurt door bewoners en eventuele potentiële bewoners. Ook na het inzichtelijk maken van de belevingswaarde blijft de keuze voor de inzet van specifieke ingrepen in de gebouwde omgeving nog steeds tamelijk intuïtief. Het traject van woonconsument met zijn keuzeproces naar woonmilieu en van daar naar fysieke ingrepen verdient nog verder onderzoek.



Literatuur

Bervaes J.C.A.M., Vreke J.; De invloed van groen en water op de transactiepreizen van woningen; Alterra, Wageningen, oktober 2004.

Berg van den L., Pol P., Winden van W., Woets P., European cities in the knowledge economy, Euricur, Rotterdam, 2004.

Boelhouwer P., Koopprijzontwikkeling in internationaal perspectief, Nethur, Delft, 1999.

Boyle M.A., Kiel K.A., A survey of house price, hedonic studies of the impact of environmental externalities, Journal of real estate literature, vol 9, nr2, 2001.

Breejen den F., Huigsloot P., Korteweg J.A.C., Leerdam van J., Lieshout R.B.T., Rosenberg F.A., Wildt de R. Stedelijke vernieuwing: kosten en baten, SEO Economisch Onderzoek, Amsterdam 2006.

Buys A., De beleving van woonmilieus in kaart gebracht, Tijdschrift voor de volkshuisvesting, juni 2001.

Clemens H.J.M., Makelaardijleer voor het examen SVM / NIVO, Utrechtse Uitgeverijen, oktober 2005.

Conijn J., Samenwerking woningcorporaties en marktpartijen stagneert bij stedelijke herstructurering, B&G, Tijdschrift van Bank Nederlandse Gemeenten, april 2002.

Dekker K., Gemengde wijken tevreden bewoners, Ruimte in debat, mei 2005.

Glaeser E.L., Kolko J., Saiz A., Consumer City, Harvard Institute of Economic Research, Cambridge Massachusetts, juni 2000.

Hagen G.J., Woonbeleving en leefconcepten: de lifestyle benadering van Smart Agent, Stedebouw & ruimtelijke ordening, juni 2002.

Huffstadt M., Regie stedelijke vernieuwing: praktijk, theorie en onderwijs, Hogeschool Utrecht, 2005.

Kestens Y., Utilisation du sol, accessibilité et profil des ménages: effets sur le choix résidentiel et la valeur des propriétés, Quebec, Université Laval, 2004.

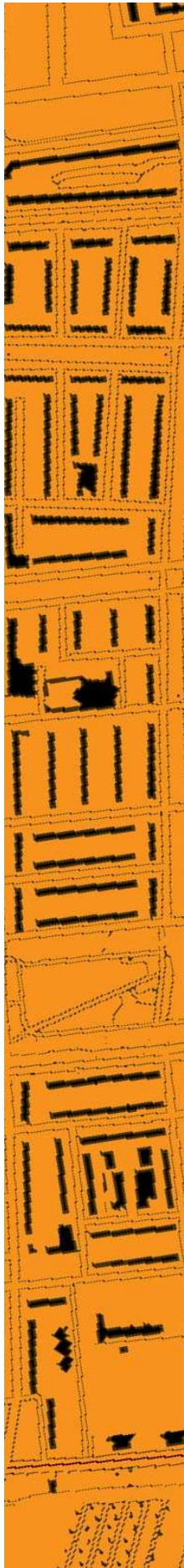
Klaver A.M.J., Knelpunten en prikkels bij herstructurering, EIB, Amsterdam, 2003.

Kleinhans R., Sociale implicaties van herstructurering en herhuisvesting, OTB / Delft University Press, 2005.

Kockelman K.M., The effects of location elements on home purchase prices and rents: Evidence from the San Francisco Bay Area, Transportation Research Record No. 1606, 1997.

Kostoff S., The City Shaped,; Bulfinch Press, London, 1991.

Kuylen A., Prioriteiten in het wonen; een economisch-psychologische beandering, IVA Tilburg, 1980.



Marlet G., Woerkens van C., Atlas voor gemeenten 2003, Nyfer, Breukelen, februari 2003.

Marlet G., Woerkens van C, De maatschappelijke baten van een veilige stad, Nyfer, Breukelen, juni 2004.

Maslow A., The Maslow business reader, John Wiley & Sons, New York, 2000.

Mikelbank B.A., Be careful what you wish for, The house price impact of investments in transportation infrastructure, Urban Affairs Review, Vol. 41, No. 1, 2005.

Ortalo-Magné, Rady S., Housing market dynamics: On the contribution of income shocks and credit constraints, The review of economic studies, 2005.

Ouwehand A., Davis S., Operatie geslaagd vervolgingreep noodzakelijk; evaluatieonderzoek naar de wijkaanpak van naoorlogse wijken in de jaren negentig; Habiforum, Gouda, 2004.

Pagliara F., Preston J., The impact of transport on residential location, Transport Studies Unit, University of Oxford, maart 2003.

Petty, R.E., Cacioppo, J.T., Communication and persuasion, Central en peripheral routes to attitude change, New York, Springer Verlag, 1986.

Raay van W.F., Antonides G., Consumentengedrag, een sociaal wetenschappelijke benadering, Uitgeverij Lemma, Utrecht, 2002.

Reinders L., Merkwaardige wijken, OTB, Delft, 2004.

RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), European housing Review 2006, RICS, London, 2006.

Rigo, Vinex-kwaliteit door de ogen van bewoners, Rigo, Amsterdam, 1999.

Rietdijk N., Huizenkopers in profiel, onderzoek naar wensen van potentiële huizenkopers, NVB, Voorburg, juni 2004.

ROZ (Raad voor Onroerende Zaken), Ecorys, Beperking aftrek hypotheekrente heeft ingrijpende effecten, ROZ, Den Haag, september 2005.

SBR (Stichting Bouwresearch), Herstructurering bestaande woningvoorraad, Een inventariserende verkenning, SBR, Rotterdam, 2001.

Schaar van der J., Over rollen van partijen in de stedelijke vernieuwing, N9, KEI, Rotterdam, september 2005.

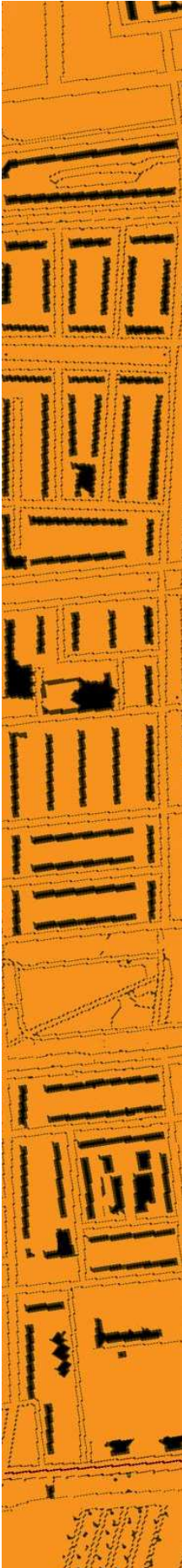
Theebe M.A.J., Asielzoekers en de waarde van uw woning, Economisch Statistische Berichten, Jaargang 87 - Nr. 4342, 2001.

Torrance M., Bolt G., Stedelijke herstructurering en sociale cohesie, Nethur, Utrecht, februari 2005.

Verdonk R., Minister voor Vreemdelingenzaken en Integratie, Kabinetsreactie op het rapport "Bruggen bouwen", Den Haag, 2004.

Vermeulen W., Ommeren van J., Housing supply and the interaction of regional population and employment, CPB Den Haag, 2006.

Visser P., Dam van F., De prijs van de plek, woonomgeving en woningprijs, Ruimtelijk Planbureau, Den Haag, april 2006.



VROM (Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu), Nota Stedelijke Vernieuwing, Ministerie van VROM, 1997.

VROM (ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu), Centraal Bureau voor de Statistiek, Woningbehoefteonderzoek 1999, kernpublicatie, Den Haag, augustus 2001.

VROM (Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu), Nieuwbouw en herstructurering; doorstroming in nieuwe en oude wijken, Ministerie van VROM, 2003.

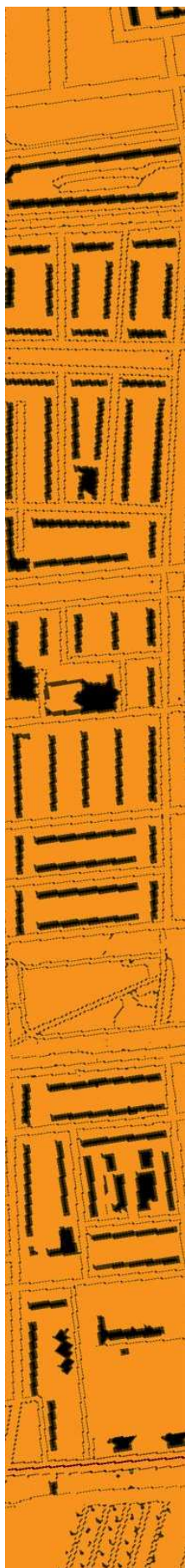
VROM (Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu), Leefbaarheid van wijken; Ministerie van VROM, Den Haag, 2004.

VROM (Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu), Hoe breed is de buurt? Typologie van woonmilieus: herkenbaar, bruikbaar en beschikbaar: OTB Delft in opdracht van Ministerie van VROM, februari 2006.

VROM (Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu), Brief Minister Dekker aan de Tweede Kamer, 2 april 2006.

Weber M, Wirtschaft und Gesellschaft; Grundriss der verstehenden Soziologie, Tübingen, 1972.

Bijlagen



Transacties Wielwijk Dordrecht

straat	huisnummer	postcode	transactiedatum	m2 woning	transactieprijs	prijs per m2
m h trompweg	2	3317 bt	14-mrt-05	110	€ 137.000	€ 1.245
m h trompweg	2	3317 bt	3-feb-05	110	€ 115.100	€ 1.046
m h trompweg	50	3317 bt	27-jul-05	85	€ 43.487	€ 512
m h trompweg	48	3317 bt	15-apr-05	85	€ 75.000	€ 882
m h trompweg	44	3317 bt	17-mrt-04	85	€ 77.250	€ 909
m h trompweg	2	3317 bt	11-jul-02	110	€ 132.000	€ 1.200
m h trompweg	5	3317 bm	25-okt-05	85	€ 86.500	€ 1.018
m h trompweg	13	3317 bm	17-okt-05	85	€ 86.000	€ 1.012
m h trompweg	47	3317 bm	3-okt-05	85	€ 115.000	€ 1.353
m h trompweg	29	3317 bm	2-sep-05	85	€ 96.500	€ 1.135
m h trompweg	19	3317 bm	16-sep-04	85	€ 86.000	€ 1.012
m h trompweg	7	3317 bm	4-aug-04	85	€ 85.000	€ 1.000
m h trompweg	33	3317 bm	1-jul-04	85	€ 94.000	€ 1.106
m h trompweg	31	3317 bm	2-jun-04	85	€ 81.500	€ 959
m h trompweg	3	3317 bm	3-mei-04	85	€ 91.000	€ 1.071
m h trompweg	41	3317 bm	8-apr-04	85	€ 82.500	€ 971
m h trompweg	11	3317 bm	19-nov-03	85	€ 89.500	€ 1.053
m h trompweg	45	3317 bm	11-aug-03	85	€ 87.500	€ 1.029
m h trompweg	5	3317 bm	31-mrt-03	85	€ 76.000	€ 894
m h trompweg	21	3317 bm	2-sep-02	85	€ 72.500	€ 853
m h trompweg	33	3317 bm	16-mei-02	85	€ 88.487	€ 1.041
m h trompweg	3	3317 bm	2-apr-02	85	€ 72.605	€ 854
c trompweg	90	3317 wg	16-mei-03	110	€ 168.000	€ 1.527
c trompweg	82	3317 wg	3-dec-02	110	€ 156.000	€ 1.418
c trompweg	96	3317 wg	23-okt-02	110	€ 167.000	€ 1.518
c trompweg	98	3317 wg	16-mrt-01	110	€ 156.554	€ 1.423
admiraalsplein	438	3317 bl	13-dec-05	95	€ 115.000	€ 1.211
admiraalsplein	443	3317 bl	17-okt-05	95	€ 95.000	€ 1.000
admiraalsplein	423	3317 bl	1-jul-04	95	€ 111.000	€ 1.168
admiraalsplein	441	3317 bl	16-jun-03	95	€ 114.000	€ 1.200
admiraalsplein	427	3317 bl	2-mei-03	95	€ 102.500	€ 1.079
admiraalsplein	451	3317 bl	3-dec-01	95	€ 78.050	€ 822
admiraalsplein	438	3317 bl	15-nov-01	95	€ 93.025	€ 979
admiraalsplein	441	3317 bl	1-jun-01	95	€ 86.218	€ 908
olivier van noortstraat	4	3317cb	5-dec-05	110	€ 158.000	€ 1.436
witte de withstraat	25	3317 cl	1-okt-05	85	€ 108.000	€ 1.271
swartenhondstraat	5	3317 ce	14-mrt-06	85	€ 139.810	€ 1.645
swartenhondstraat	8	3317 ce	14-nov-02	85	€ 78.400	€ 922
zoutmanstraat	38	3317 xn	30-sep-05	80	€ 87.000	€ 1.088
zoutmanstraat	40	3317 xn	4-mei-04	80	€ 114.000	€ 1.425
zoutmanstraat	14	3317 xn	2-mrt-04	80	€ 114.000	€ 1.425
zoutmanstraat	32	3317 xn	17-feb-04	80	€ 90.000	€ 1.125
zoutmanstraat	18	3317 xn	30-dec-03	80	€ 92.500	€ 1.156
zoutmanstraat	6	3317 xn	17-nov-03	80	€ 90.000	€ 1.125
zoutmanstraat	40	3317 xn	15-sep-03	80	€ 81.000	€ 1.013
zoutmanstraat	22	3317 xn	4-jul-03	80	€ 100.000	€ 1.250
zoutmanstraat	48	3317 xn	16-mei-03	80	€ 90.000	€ 1.125
zoutmanstraat	34	3317 xn	4-feb-03	80	€ 78.500	€ 981
zoutmanstraat	8	3317 xn	24-dec-02	80	€ 91.000	€ 1.138
zoutmanstraat	6	3317 xn	30-jul-02	80	€ 87.000	€ 1.088
zoutmanstraat	16	3317 xn	8-mei-02	80	€ 80.000	€ 1.000
zoutmanstraat	2	3317 xn	16-okt-01	80	€ 58.991	€ 737
zoutmanstraat	32	3317 xn	18-jun-01	80	€ 70.336	€ 879
zoutmanstraat	36	3317 xn	26-feb-01	80	€ 58.991	€ 737
van wassenaer van obdamstraat	2	3317 wx	13-mrt-06	120	€ 213.000	€ 1.775
van wassenaer van obdamstraat	8	3317 wx	3-mei-05	120	€ 192.500	€ 1.604
van wassenaer van obdamstraat	10	3317 wx	2-okt-02	120	€ 169.000	€ 1.408
van wassenaer van obdamstraat	14	3317 wx	18-jul-02	120	€ 179.243	€ 1.494
van Speyckstraat	6	3317 ck	29-aug-05	90	€ 151.000	€ 1.678
van Speyckstraat	2	3317 ck	30-jun-03	90	€ 165.000	€ 1.833
van Speyckstraat	16	3317 ck	25-mrt-02	90	€ 156.554	€ 1.739
van conventstraat	11	3317 cg	13-jun-05	90	€ 158.000	€ 1.756
van conventstraat	3	3317 cg	25-jun-01	90	€ 112.084	€ 1.245

straat	huisnummer	postcode	transactiedatum	m2 woning	transactieprijs	prijs per m2
de rijpstraat	7	3317 ca	1-mrt-05	90	€ 149.000	€ 1.656
de rijpstraat	20	3317 ca	28-jun-04	90	€ 135.000	€ 1.500
de rijpstraat	1	3317 ca	23-apr-03	90	€ 132.000	€ 1.467
de rijpstraat	9	3317 ca	18-dec-01	90	€ 115.714	€ 1.286
de rijpstraat	7	3317 ca	23-aug-01	90	€ 120.252	€ 1.336
de rijpstraat	5	3317 ca	16-feb-01	90	€ 104.369	€ 1.160
van ewijkstraat	6	3317 as	10-feb-06	145	€ 184.900	€ 1.275
van ewijkstraat	6	3317 as	30-dec-05	145	€ 151.000	€ 1.041
klipperstraat	13	3317ZE	20-feb-04	85	€ 95.685	€ 1.126
Barkstraat	4	3317 za	24-mei-05	110	€ 117.750	€ 1.070
Barkstraat	10	3317 za	19-jan-04	110	€ 97.489	€ 886
van aerssenstraat	11	3317 vn	1-apr-05	110	€ 139.000	€ 1.264
van aerssenstraat	5	3317 vn	3-dec-04	110	€ 147.000	€ 1.336
van aerssenstraat	7	3317 vn	10-jun-03	110	€ 154.500	€ 1.405
van aerssenstraat	1	3317 vn	26-jan-01	110	€ 136.134	€ 1.238

Transacties Den Haag Zuid West

straat	huisnummer	postcode	transactiedatum	m2 woning	transactieprijs	prijs per m2
leyweg	1006	2545gw	27-3-2006	75	€ 110.000	€ 1.467
leyweg	1016	2545gw	16-2-2006	75	€ 111.000	€ 1.480
leyweg	1022	2545gw	30-1-2006	75	€ 112.000	€ 1.493
leyweg	998	2545gw	12-12-2005	75	€ 107.500	€ 1.433
leyweg	1000	2545gw	12-4-2005	75	€ 105.000	€ 1.400
leyweg	1016	2545gw	1-11-2004	75	€ 96.000	€ 1.280
leyweg	996	2545gw	30-9-2004	75	€ 105.000	€ 1.400
leyweg	1014	2545gw	1-6-2004	75	€ 93.444	€ 1.246
leyweg	1000	2545gw	23-4-2004	75	€ 105.000	€ 1.400
leyweg	1026	2545gw	16-3-2004	75	€ 110.000	€ 1.467
leyweg	1006	2545gw	8-9-2003	75	€ 107.500	€ 1.433
leyweg	978	2545gw	11-6-2003	75	€ 110.000	€ 1.467
leyweg	1010	2545gw	3-12-2002	75	€ 97.000	€ 1.293
leyweg	1022	2545gw	21-10-2002	75	€ 100.000	€ 1.333
leyweg	1026	2545gw	5-8-2002	75	€ 88.000	€ 1.173
leyweg	992	2545gw	2-5-2002	75	€ 113.529	€ 1.514
leyweg	1005	2545gw	18-10-2001	75	€ 108.453	€ 1.446
leyweg	1030	2545gw	18-9-2001	75	€ 99.378	€ 1.325
leyweg	1028	2545gw	16-1-2001	75	€ 89.622	€ 1.195
leyweg	747	2545gm	21-4-2006	100	€ 130.000	€ 1.300
leyweg	739	2545gm	31-3-2006	100	€ 122.000	€ 1.220
leyweg	749	2545gm	1-12-2005	100	€ 132.500	€ 1.325
leyweg	743	2545gm	31-10-2005	100	€ 135.000	€ 1.350
leyweg	733	2545gm	2-4-2004	90	€ 123.000	€ 1.367
leyweg	739	2545gm	7-1-2003	90	€ 131.000	€ 1.456
leyweg	755	2545gm	21-10-2002	100	€ 125.850	€ 1.259
leyweg	757	2545gm	19-9-2002	90	€ 130.000	€ 1.444
leyweg	741	2545gm	4-6-2002	90	€ 122.500	€ 1.361
leyweg	731	2545gm	2-5-2002	90	€ 118.000	€ 1.311
leyweg	753	2545gm	15-3-2002	90	€ 127.500	€ 1.417
leyweg	745	2545gm	27-2-2002	90	€ 126.151	€ 1.402
leyweg	713	2545gm	19-1-2002	90	€ 122.520	€ 1.361
leyweg	806	2545gr	29-dec-04	65	€ 100.000	€ 1.538
leyweg	832	2545gr	25-aug-04	65	€ 115.000	€ 1.769
leyweg	824	2545gr	15-aug-03	65	€ 110.000	€ 1.692
leyweg	786	2545gr	17-apr-03	65	€ 95.000	€ 1.462
leyweg	818	2545gr	11-apr-03	65	€ 90.000	€ 1.385
leyweg	830	2545gr	17-dec-02	65	€ 110.000	€ 1.692
leyweg	836	2545gr	15-okt-02	65	€ 68.000	€ 1.046
leyweg	832	2545gr	22-aug-02	65	€ 110.000	€ 1.692
leyweg	796	2545gr	14-3-2002	65	€ 106.185	€ 1.634
leyweg	784	2545gr	12-dec-01	65	€ 90.756	€ 1.396
leyweg	790	2545gr	2-aug-01	65	€ 82.588	€ 1.271
leyweg	527l	2545ge	2-9-2005	85	€ 110.000	€ 1.294
leyweg	527d	2545ge	18-7-2005	85	€ 125.000	€ 1.471
leyweg	529j	2545ge	29-9-2004	85	€ 135.000	€ 1.588
leyweg	529e	2545ge	3-nov	85	€ 132.000	€ 1.553
leyweg	527b	2545ge	5-9-2003	85	€ 135.000	€ 1.588
leyweg	529l	2545ge	16-7-2003	85	€ 148.000	€ 1.741
leyweg	527g	2545ge	16-4-2003	85	€ 135.000	€ 1.588
leyweg	529b	2545ge	16-4-2003	85	€ 144.000	€ 1.694
leyweg	529g	2545ge	18-2-2003	85	€ 128.000	€ 1.506
leyweg	529c	2545ge	15-1-2003	85	€ 122.000	€ 1.435
leyweg	527k	2545ge	16-3-2001	85	€ 113.445	€ 1.335
leyweg	663	2545gk	22-8-2005	100	€ 160.000	€ 1.600
leyweg	661	2545gk	21-2-2005	65	€ 120.000	€ 1.846
leyweg	641	2545gk	18-8-2004	65	€ 105.000	€ 1.615
leyweg	657	2545gk	3-11-2003	100	€ 150.000	€ 1.500
leyweg	655	2545gk	4-3-2003	65	€ 86.000	€ 1.323
leyweg	635	2545gk	10-2-2003	65	€ 95.500	€ 1.469
leyweg	655	2545gk	8-10-2002	65	€ 75.000	€ 1.154
leyweg	639	2545gk	2-10-2001	100	€ 126.832	€ 1.268
leyweg	1098	2545gz	4-7-2005	70	€ 109.000	€ 1.557
leyweg	1124	2545gz	3-8-2004	70	€ 112.000	€ 1.600
leyweg	1106	2545gz	27-4-2004	70	€ 92.000	€ 1.314
leyweg	1122	2545gz	4-1-2002	70	€ 97.500	€ 1.393
leyweg	1096	2545gz	25-6-2002	70	€ 95.000	€ 1.357
leyweg	1104	2545gz	18-2-2002	70	€ 88.487	€ 1.264
leyweg	1100	2545gz	16-10-2001	70	€ 95.294	€ 1.361

straat	huisnummer	postcode	transactiedatum	m2 woning	transactieprijs	prijs per m2
leyweg	1106	2545gz	9-8-2001	70	€ 86.218	€ 1.232
leyweg	1126	2545gz	8-5-2001	70	€ 80.773	€ 1.154
leyweg	840	2545gs	28-3-2006		€ 122.000	#DIV/0!
leyweg	870	2545gs	25-6-2004		€ 98.000	#DIV/0!
leyweg	840	2545gs	13-9-2002		€ 108.950	#DIV/0!
leyweg	842	2545gs	2-5-2002		€ 99.500	#DIV/0!
leyweg	870	2545gs	16-3-2001		€ 84.403	#DIV/0!
Beilenstraat	4	2545 wh	14-11-2005	120	€ 302.500	€ 2.521
Beilenstraat	14	2546 wh	30-12-2003	106	€ 245.000	€ 2.311
Borgerstraat	39	2545wg	18-10-2005	135	€ 285.000	€ 2.111
Borgerstraat	1	2545wg	3-10-2005	135	€ 267.000	€ 1.978
Borgerstraat	6	2545wg	7-9-2004	135	€ 268.500	€ 1.989
Borgerstraat	19	2545wg	6-8-2004	135	€ 275.000	€ 2.037
Borgerstraat	18	2545wg	2-7-2004	135	€ 262.000	€ 1.941
Borgerstraat	69	2545wg	1-4-2004	135	€ 275.000	€ 2.037
Borgerstraat	37	2545wg	2-6-2004	135	€ 271.000	€ 2.007
Borgerstraat	41	2545wg	2-8-2002	135	€ 233.000	€ 1.726
Borgerstraat	57	2545wg	24-6-2002	135	€ 233.500	€ 1.730
Borgerstraat	75	2545wg	4-7-2001	135	€ 221.218	€ 1.639
Borgerstraat	35	2545wg	29-1-2001	135	€ 195.125	€ 1.445
Schoonoordstraat	8	2545wc	20-1-2005	100	€ 230.000	€ 2.300
Schoonoordstraat	2	2545wc	20-8-2004	100	€ 255.000	€ 2.550
Schoonoordstraat	4	2545wc	8-7-2003	100	€ 225.000	€ 2.250
Schoonoordstraat	16	2545wc	14-11-2002	100	€ 240.500	€ 2.405
Schoonoordstraat	5	2545wc	28-8-2001	130	€ 202.386	€ 1.557
Drouwenstraat	76	2545wk	10-6-2004	165	€ 327.000	€ 1.982
Drouwenstraat	72	2545wk	16-12-2002	165	€ 335.000	€ 2.030
Drouwenstraat	9	2545wk	14-1-2002	125	€ 213.277	€ 1.706
3e eeldepad	50	2541jj	30-3-2006	70	€ 77.200	€ 1.103
3e eeldepad	6	2541jj	20-3-2006	70	€ 89.000	€ 1.271
3e eeldepad	52	2541jj	4-10-2005	70	€ 93.500	€ 1.336
3e eeldepad	12	2541jj	12-9-2005	70	€ 93.000	€ 1.329
3e eeldepad	30	2541jj	30-6-2005	70	€ 83.000	€ 1.186
3e eeldepad	38	2541jj	16-6-2005	70	€ 86.000	€ 1.229
3e eeldepad	54	2541jj	18-11-2004	70	€ 90.000	€ 1.286
3e eeldepad	50	2541jj	23-8-2004	80	€ 93.000	€ 1.163
3e eeldepad	38	2541jj	29-6-2004	70	€ 82.500	€ 1.179
3e eeldepad	24	2541jj	6-10-2003	70	€ 82.500	€ 1.179
3e eeldepad	6	2541jj	2-12-2002	70	€ 82.500	€ 1.179
3e eeldepad	8	2541jj	20-11-2002	70	€ 81.250	€ 1.161
eeldeplantsoen	34	2541jd	21-2-2005	70	€ 82.500	€ 1.179
eeldeplantsoen	10	2541jd	12-8-2004	70	€ 93.500	€ 1.336
eeldeplantsoen	32	2541jd	6-10-2003	70	€ 84.000	€ 1.200
eeldeplantsoen	4	2541jd	14-4-2003	70	€ 83.200	€ 1.189
eeldeplantsoen	91	2545gs	14-2-2005	95	€ 110.000	€ 1.158
eeldeplantsoen	101	2545gs	1-7-2004	95	€ 80.000	€ 842
eeldeplantsoen	87	2545gs	27-11-2003	95	€ 70.200	€ 739
eeldeplantsoen	81	2545gs	14-5-2003	95	€ 84.000	€ 884
eeldeplantsoen	83	2545gs	13-1-2003	95	€ 81.000	€ 853
ruinerwoldstraat	16	2541pr	2-1-2005	73	€ 87.500	€ 1.199
ruinerwoldstraat	14	2541pr	15-8-2005	73	€ 93.000	€ 1.274
ruinerwoldstraat	10	2541pr	15-3-2005	73	€ 75.000	€ 1.027
ruinerwoldstraat	24	2541pr	20-12-2004	73	€ 86.500	€ 1.185
ruinerwoldstraat	36	2541pr	6-12-2004	73	€ 68.500	€ 938
ruinerwoldstraat	38	2541pr	21-4-2004	73	€ 68.000	€ 932
ruinerwoldstraat	4	2541pr	14-10-2003	73	€ 72.500	€ 993
steenwijklaan	190	2541rr	5-7-2005	73	€ 89.000	€ 1.219
steenwijklaan	220	2541rr	31-3-2005	73	€ 87.500	€ 1.199
steenwijklaan	224	2541rr	31-12-2003	73	€ 88.500	€ 1.212
steenwijklaan	218	2541rr	14-11-2003	73	€ 82.000	€ 1.123
steenwijklaan	214	2541rr	8-7-2003	73	€ 88.500	€ 1.212
Koekangestraat	142	2541pz	2-3-2006	73	€ 83.000	€ 1.137
Koekangestraat	118	2541pz	29-4-2005	73	€ 85.000	€ 1.164
Koekangestraat	114	2541pz	7-9-2004	73	€ 77.000	€ 1.055
Koekangestraat	124	2541pz	4-8-2003	73	€ 81.000	€ 1.110
Koekangestraat	132	2541pz	27-6-2003	73	€ 87.500	€ 1.199
Koekangestraat	116	2541pz	18-3-2003	73	€ 79.000	€ 1.082
Koekangestraat	126	2541pz	19-7-2002	73	€ 87.500	€ 1.199
Dwingelstraat	51	2541rc	4-5-2005	73	€ 84.000	€ 1.151
Dwingelstraat	47	2541rc	25-6-2004	73	€ 76.000	€ 1.041

Transacties Hoogvliet Noordwest

straat	huisnummer	postcode	transactiedatum	m2 woning	transactieprijs	prijs per m2
lauernessestraat	15	3193pm	10-7-2002	85	€ 122.000	€ 1.435
lauernessestraat	17	3193pm	16-5-2002	85	€ 115.000	€ 1.353
lauernessestraat	16	3193pm	7-2-2001	85	€ 82.815	€ 974
lauernessestraat	14	3193pm	6-2-2001	85	€ 81.227	€ 956
lidewijdestraat	23	3193pn	10-2-2005	85	€ 137.500	€ 1.618
lidewijdestraat	6	3193pn	6-8-2004	85	€ 123.000	€ 1.447
lidewijdestraat	3	3193pn	1-12-2003	85	€ 125.000	€ 1.471
lidewijdestraat	8	3193pn	13-11-2003	85	€ 110.200	€ 1.296
lidewijdestraat	6	3193pn	9-10-2003	85	€ 116.000	€ 1.365
lidewijdestraat	80	3193pn	24-7-2002	85	€ 105.000	€ 1.235
lidewijdestraat	1	3193pn	10-5-2002	85	€ 109.500	€ 1.288
lidewijdestraat	31	3193pn	17-4-2002	85	€ 131.250	€ 1.544
lidewijdestraat	27	3193pn	26-9-2001	85	€ 97.563	€ 1.148
lidewijdestraat	12	3193pn	21-6-2001	85	€ 93.025	€ 1.094
willem leevendstraat	27	3193pr	30-5-2005	85	€ 175.000	€ 2.059
willem leevendstraat	16	3193pr	21-1-2005	85	€ 116.000	€ 1.365
willem leevendstraat	1	3193pr	8-12-2004	85	€ 139.000	€ 1.635
willem leevendstraat	3	3193pr	4-12-2003	85	€ 124.000	€ 1.459
willem leevendstraat	8	3193pr	19-8-2003	85	€ 109.000	€ 1.282
willem leevendstraat	29	3193pr	2-5-2002	85	€ 97.563	€ 1.148
willem leevendstraat	27	3193pr	8-1-2001	85	€ 93.025	€ 1.094
ferdinand huycckstraat	26	3193pb	18-5-2004	85	€ 124.000	€ 1.459
ferdinand huycckstraat	14	3193pb	2-9-2003	85	€ 117.200	€ 1.379
ferdinand huycckstraat	31	3193pb	8-10-2002	85	€ 118.500	€ 1.394
ferdinand huycckstraat	24	3193pb	28-8-2001	85	€ 112.084	€ 1.319
pieter stastolweg	12	3193pz	26-4-2006	100	€ 143.000	€ 1.430
pieter stastolweg	4	3193pz	8-1-2004	100	€ 133.000	€ 1.330
pieter stastolweg	10	3193pz	22-5-2003	100	€ 160.000	€ 1.600
pieter stastolweg	20	3193pz	19-4-2002	100	€ 104.370	€ 1.044
pieter stastolweg	173	3193pw	5-8-2004	140	€ 187.000	€ 1.336
pieter stastolweg	183	3193pw	16-7-2002	140	€ 159.018	€ 1.136
pieter stastolweg	275	3193px	29-7-2005	140	€ 195.000	€ 1.393
pieter stastolweg	279	3193px	1-11-2004	140	€ 182.500	€ 1.304
pieter stastolweg	273	3193px	1-12-2003	140	€ 182.500	€ 1.304
pieter stastolweg	85	3193pv	27-11-2002	140	€ 147.000	€ 1.050
pieter stastolweg	87	3193pv	3-9-2002	140	€ 185.000	€ 1.321

Transactie Amsterdam Meer en Oever

straat	huisnummer	postcode	transactiedatum	m2 woning	transactieprijs	prijs per m2
ruimzicht	322	1068da	3-9-2001	100	€ 226.890	€ 2.269
vrijzicht	176	1068ck	18-9-2001	100	€ 277.940	€ 2.779
ruimzicht	291	1068cz	1-10-2001	55	€ 147.978	€ 2.691
ruimzicht	277	1068cx	7-12-2001	100	€ 208.739	€ 2.087
vrijzicht	148	1068cj	18-12-2001	55	€ 140.672	€ 2.558
ruimzicht	304	1068cz	1-2-2002	100	€ 233.068	€ 2.331
ruimzicht	308	1068da	22-3-2002	75	€ 190.588	€ 2.541
ruimzicht	324	1068da	3-4-2002	55	€ 161.092	€ 2.929
vrijzicht	170	1068ck	5-4-2002	75	€ 184.000	€ 2.453
ruimzicht	309	1068da	2-5-2002	75	€ 172.000	€ 2.293
ruimzicht	282	1068cz	5-7-2002	55	€ 133.000	€ 2.418
ruimzicht	264	1068cx	9-7-2002	55	€ 128.000	€ 2.327
ruimzicht	304	1068cz	31-7-2002	100	€ 220.000	€ 2.200
ruimzicht	317	1068da	22-8-2002	100	€ 262.500	€ 2.625
ruimzicht	302	1068cz	28-8-2002	75	€ 192.857	€ 2.571
ruimzicht	300	1068cz	23-9-2002	55	€ 141.250	€ 2.568
vrijzicht	146	1068cj	3-12-2002	75	€ 183.000	€ 2.440
ruimzicht	277	1068cx	4-12-2002	100	€ 205.000	€ 2.050
vrijzicht	123	1068ch	5-3-2003	100	€ 272.268	€ 2.723
vrijzicht	181	1068ck	4-6-2003	55	€ 145.000	€ 2.636
ruimzicht	124	1068cs	16-7-2003	55	€ 118.000	€ 2.145
ruimzicht	142	1068cs	18-7-2003	55	€ 137.500	€ 2.500
ruimzicht	96	1068cp	1-8-2003	75	€ 167.500	€ 2.233
ruimzicht	82	1068cp	25-8-2003	55	€ 145.000	€ 2.636
ruimzicht	273	1068cx	29-8-2003	55	€ 150.000	€ 2.727
ruimzicht	109	1068cr	2-9-2003	55	€ 138.500	€ 2.518
ruimzicht	81	1068cp	7-10-2003	75	€ 160.000	€ 2.133
vrijzicht	130	1068ch	15-10-2003	55	€ 139.500	€ 2.536
ruimzicht	111	1068cr	30-1-2004	75	€ 165.000	€ 2.200
ruimzicht	135	1068cs	4-2-2004	75	€ 182.000	€ 2.427
ruimzicht	273	1068cx	22-mrt	55	€ 150.000	€ 2.727
ruimzicht	127	1068cs	17-6-2004	55	€ 150.000	€ 2.727
ruimzicht	124	1068cs	28-6-2004	55	€ 132.500	€ 2.409
vrijzicht	133	1068ch	5-7-2004	55	€ 122.500	€ 2.227
ruimzicht	266	1068cx	31-8-2004	100	€ 203.000	€ 2.030
ruimzicht	130	1068cs	1-9-2004	55	€ 130.000	€ 2.364
ruimzicht	136	1068cs	7-10-2004	55	€ 132.500	€ 2.409
ruimzicht	113	1068cr	2-12-2004	75	€ 170.000	€ 2.267
ruimzicht	128	1068cs	10-1-2005	75	€ 173.500	€ 2.313
ruimzicht	102	1068cr	11-1-2005	75	€ 169.000	€ 2.253
vrijzicht	148	1068cj	18-1-2005	55	€ 150.000	€ 2.727
ruimzicht	108	1068cr	2-2-2005	75	€ 189.500	€ 2.527
ruimzicht	140	1068cs	25-2-2005	75	€ 187.500	€ 2.500
vrijzicht	143	1068cj	1-3-2005	75	€ 180.000	€ 2.400
ruimzicht	309	1068da	2-5-2005	55	€ 160.000	€ 2.909
ruimzicht	115	1068cr	18-7-2005	55	€ 156.270	€ 2.841
ruimzicht	291	1068cz	15-8-2005	55	€ 158.000	€ 2.873
ruimzicht	287	1068cz	16-9-2005	100	€ 215.000	€ 2.150
vrijzicht	146	1068cj	1-12-2005	100	€ 206.000	€ 2.060
ruimzicht	314	1068da	2-12-2005	100	€ 252.500	€ 2.525
ruimzicht	107	1068cr	7-12-2005	75	€ 175.000	€ 2.333
ruimzicht	264	1068cx	15-12-2005	55	€ 147.500	€ 2.682
ruimzicht	139	1068cs	2-2-2006	55	€ 151.000	€ 2.745
ruimzicht	132	1068cs	2-2-2006	100	€ 212.500	€ 2.125
ruimzicht	106	1068cr	2-2-2006	55	€ 130.000	€ 2.364
vrijzicht	154	1068cj	1-3-2006	55	€ 142.000	€ 2.582
ruimzicht	125	1068cs	4-4-2006	75	€ 172.000	€ 2.293
vrijzicht	170	1068ck	13-4-2006	100	€ 212.500	€ 2.125
vrijzicht	174	1068ck	2-6-2006	100	€ 217.100	€ 2.171
ruimzicht	282	1068cz	2-6-2006	55	€ 151.000	€ 2.745
eastenstraat	37	1068ja	12-1-2006	66	€ 126.090	€ 1.910
eastenstraat	50	1068ja	26-5-2005	80	€ 144.000	€ 1.800
eastenstraat	41	1068ja	25-5-2005	66	€ 117.500	€ 1.780
eastenstraat	49	1068ja	4-5-2004	80	€ 149.500	€ 1.869
eastenstraat	38	1068ja	15-12-2003	80	€ 146.000	€ 1.825
eastenstraat	51	1068ja	29-8-2003	80	€ 138.000	€ 1.725
eastenstraat	37	1068ja	6-9-2002	80	€ 140.000	€ 1.750
eastenstraat	39	1068ja	28-8-2002	80	€ 137.500	€ 1.719
eastenstraat	57	1068ja	2-5-2002	80	€ 148.750	€ 1.859

straat	huisnummer	postcode	transactiedatum	m2 woning	transactieprijs	prijs per m2
eastenstraat	45	1068ja	2-10-2001	80	€ 141.806	€ 1.773
eastenstraat	53	1068ja	17-7-2001	80	€ 133.865	€ 1.673
eastenstraat	35	1068ja	2-5-2001	80	€ 136.134	€ 1.702
eastenstraat	65	1068jb	7-2-2005	80	€ 157.500	€ 1.969
eastenstraat	65	1068jb	1-4-2004	80	€ 157.500	€ 1.969
eastenstraat	62	1068jb	17-6-2002	80	€ 147.500	€ 1.844
eastenstraat	70	1068jb	18-12-2001	80	€ 147.479	€ 1.843
eastenstraat	67	1068jb	26-10-2001	80	€ 129.327	€ 1.617
s.f.van ossstraat	144	1068jm	1-6-2005	66	€ 122.000	€ 1.848
s.f.van ossstraat	138	1068jm	7-5-2004	80	€ 130.000	€ 1.625
s.f.van ossstraat	132	1068jm	2-12-2003	80	€ 140.000	€ 1.750
s.f.van ossstraat	124	1068jm	29-9-2003	80	€ 137.000	€ 1.713
s.f.van ossstraat	118	1068jm	12-9-2003	80	€ 135.000	€ 1.688
s.f.van ossstraat	134	1068jm	18-3-2003	80	€ 130.500	€ 1.631
s.f.van ossstraat	120	1068jm	16-8-2003	80	€ 150.000	€ 1.875
s.f.van ossstraat	146	1068jm	4-4-2002	80	€ 140.750	€ 1.759
s.f.van ossstraat	150	1068jm	1-5-2001	80	€ 135.680	€ 1.696
s.f.van ossstraat	132	1068jm	22-2-2001	66	€ 117.529	€ 1.781
eastenstraat	229	1068jh	18-1-2005	80	€ 165.000	€ 2.063
eastenstraat	243	1068jh	20-11-2003	80	€ 151.500	€ 1.894
eastenstraat	241	1068jh	15-8-2001	80	€ 145.210	€ 1.815
eastenstraat	238	1068jh	1-5-2001	80	€ 154.285	€ 1.929
s.f.van ossstraat	166	1068jn	13-4-2006	80	€ 155.000	€ 1.938
s.f.van ossstraat	194	1068jn	13-3-2006	80	€ 135.000	€ 1.688
s.f.van ossstraat	198	1068jn	16-2-2006	80	€ 136.000	€ 1.700
s.f.van ossstraat	168	1068jn	4-6-2002	80	€ 147.705	€ 1.846
s.f.van ossstraat	184	1068jn	29-4-2002	80	€ 136.000	€ 1.700
s.f.van ossstraat	166	1068jn	1-3-2002	80	€ 152.016	€ 1.900
s.f.van ossstraat	168	1068jn	3-4-2001	80	€ 126.605	€ 1.583
s.f.van ossstraat	166	1068jn	16-1-2001	80	€ 129.327	€ 1.617
s.f.van ossstraat	234	1068jp	30-6-2006	80	€ 150.000	€ 1.875
s.f.van ossstraat	250	1068jp	21-7-2005	80	€ 136.000	€ 1.700
s.f.van ossstraat	246	1068jp	2-12-2004	80	€ 119.000	€ 1.488
s.f.van ossstraat	236	1068jp	18-10-2004	80	€ 128.750	€ 1.609
s.f.van ossstraat	226	1068jp	2-4-2004	80	€ 125.000	€ 1.563
s.f.van ossstraat	234	1068jp	12-1-2004	80	€ 138.000	€ 1.725
s.f.van ossstraat	252	1068jp	27-9-2002	80	€ 153.500	€ 1.919
s.f.van ossstraat	228	1068jp	24-6-2002	80	€ 113.000	€ 1.413
s.f.van ossstraat	224	1068jp	1-11-2001	80	€ 133.865	€ 1.673
s.f.van ossstraat	222	1068jp	9-8-2001	80	€ 126.650	€ 1.583
eastenstraat	15	1068hz	9-12-2005	80	€ 145.000	€ 1.813
eastenstraat	18	1068hz	19-9-2005	80	€ 143.000	€ 1.788
eastenstraat	25	1068hz	3-8-2005	80	€ 152.000	€ 1.900
eastenstraat	5	1068hz	2-8-2005	80	€ 140.000	€ 1.750
eastenstraat	14	1068hz	11-7-2003	80	€ 135.000	€ 1.688
eastenstraat	9	1068hz	3-9-2002	80	€ 153.500	€ 1.919
eastenstraat	16	1068hz	29-8-2001	80	€ 133.865	€ 1.673
eastenstraat	15	1068hz	18-1-2001	80	€ 130.689	€ 1.634

Transacties Fortuinwijk Leiden

straat	huisnummer	postcode	transactiedatum	m2 woning	transactieprijs	prijs per m2
apollolaan	92	2324 bt	16-5-2001	115	€ 167.899	€ 1.460
apollolaan	112	2324 bt	1-10-2002	115	€ 181.632	€ 1.579
apollolaan	108	2324 bt	2-10-2002	115	€ 203.032	€ 1.765
apollolaan	102	2324 bt	16-5-2003	115	€ 191.000	€ 1.661
apollolaan	120	2324 bt	21-1-2005	115	€ 202.000	€ 1.757
apollolaan	118	2324 bt	21-6-2005	115	€ 222.500	€ 1.935
apollolaan	8	2324bs	18-6-2001	115	€ 182.420	€ 1.586
apollolaan	8	2324bs	27-8-2001	115	€ 190.588	€ 1.657
apollolaan	26	2324bs	13-9-2002	115	€ 201.000	€ 1.748
apollolaan	42	2324bs	17-10-2003	115	€ 200.000	€ 1.739
apollolaan	20	2324bs	14-5-2004	115	€ 220.000	€ 1.913
apollolaan	18	2324bs	22-10-2004	115	€ 215.000	€ 1.870
apollolaan	28	2324bs	21-3-2005	115	€ 204.500	€ 1.778
apollolaan	10	2324bs	16-12-2005	115	€ 200.000	€ 1.739
apollolaan	224	2324bx	3-4-2002	110	€ 197.500	€ 1.795
apollolaan	252	2324bx	4-11-2002	110	€ 181.395	€ 1.649
apollolaan	236	2324bx	2-4-2004	110	€ 220.000	€ 2.000
apollolaan	224	2324bx	5-8-2005	110	€ 220.000	€ 2.000
apollolaan	436	2324ce	29-5-2001	90	€ 162.226	€ 1.803
apollolaan	418	2324ce	3-4-2002	90	€ 172.000	€ 1.911
apollolaan	434	2324ce	9-9-2002	90	€ 143.500	€ 1.594
apollolaan	416	2324ce	22-10-2002	90	€ 155.000	€ 1.722
apollolaan	424	2324ce	27-5-2003	90	€ 190.000	€ 2.111
apollolaan	426	2324ce	27-5-2003	90	€ 190.000	€ 2.111
apollolaan	410	2324ce	21-6-2003	90	€ 160.000	€ 1.778
apollolaan	412	2324ce	2-7-2003	90	€ 160.000	€ 1.778
apollolaan	430	2324ce	1-10-2003	90	€ 148.000	€ 1.644
apollolaan	432	2324ce	2-1-2004	90	€ 172.500	€ 1.917
apollolaan	424	2324ce	1-nov	90	€ 180.000	€ 2.000
apollolaan	426	2324ce	1-11-2004	90	€ 180.000	€ 2.000
apollolaan	446	2324ce	19-5-2005	90	€ 165.000	€ 1.833
apollolaan	488	2324cg	3-1-2001	90	€ 149.747	€ 1.664
apollolaan	470	2324cg	10-1-2002	90	€ 154.285	€ 1.714
apollolaan	452	2324cg	20-8-2002	90	€ 142.000	€ 1.578
apollolaan	484	2324cg	3-6-2004	90	€ 170.000	€ 1.889
apollolaan	464	2324cg	7-4-2005	90	€ 182.000	€ 2.022
apollolaan	472	2324cg	2-1-2006	90	€ 182.000	€ 2.022
apollolaan	468	2324cg	9-1-2006	90	€ 195.000	€ 2.167
apollolaan	604	2324cj	2-3-2001	90	€ 154.285	€ 1.714
apollolaan	582	2324cj	28-5-2002	90	€ 169.000	€ 1.878
apollolaan	602	2324cj	25-2-2004	90	€ 165.000	€ 1.833
apollolaan	646	2324ck	2-5-2001	85	€ 152.470	€ 1.794
apollolaan	644	2324ck	3-3-2003	85	€ 165.000	€ 1.941
apollolaan	648	2324ck	3-3-2003	85	€ 150.000	€ 1.765
apollolaan	622	2324ck	3-7-2003	85	€ 154.500	€ 1.818
apollolaan	648	2324ck	3-12-2004	85	€ 185.000	€ 2.176
apollolaan	696	2324cl	16-10-2001	90	€ 158.823	€ 1.765
apollolaan	720	2324cl	16-10-2002	90	€ 171.000	€ 1.900
apollolaan	700	2324cl	10-6-2003	90	€ 161.750	€ 1.797
apollolaan	692	2324cl	14-11-2003	90	€ 157.000	€ 1.744
apollolaan	724	2324cl	3-5-2004	90	€ 177.789	€ 1.975
apollolaan	718	2324cl	8-11-2004	90	€ 185.000	€ 2.056
apollolaan	712	2324cl	22-7-2005	90	€ 179.500	€ 1.994
schubertlaan	165	2324cs	16-7-2001	85	€ 156.554	€ 1.842
schubertlaan	145	2324cs	14-8-2001	85	€ 152.289	€ 1.792
schubertlaan	163	2324cs	17-12-2001	85	€ 151.563	€ 1.783
schubertlaan	159	2324cs	29-3-2002	85	€ 147.475	€ 1.735
schubertlaan	155	2324cs	2-7-2003	85	€ 155.500	€ 1.829
schubertlaan	147	2324cs	19-1-2004	85	€ 165.000	€ 1.941
schubertlaan	167	2324cs	26-11-2004	85	€ 156.000	€ 1.835
schubertlaan	163	2324cs	21-4-2005	85	€ 169.000	€ 1.988
schubertlaan	223	2324cv	2-8-2001	90	€ 149.294	€ 1.659
schubertlaan	237	2324cv	6-12-2002	90	€ 166.991	€ 1.855
schubertlaan	213	2324cv	16-12-2002	90	€ 150.000	€ 1.667
schubertlaan	219	2324cv	17-2-2003	90	€ 160.000	€ 1.778
schubertlaan	225	2324cv	10-6-2003	90	€ 160.000	€ 1.778
schubertlaan	235	2324cv	3-11-2003	90	€ 160.049	€ 1.778
schubertlaan	231	2324cv	12-1-2004	90	€ 155.500	€ 1.728
schubertlaan	221	2324cv	2-12-2004	90	€ 164.000	€ 1.822

straat	huisnummer	postcode	transactiedatum	m2 woning	transactieprijs	prijs per m2
kennedylaan	27	2324es	7-5-2001	80	€ 121.613	€ 1.520
kennedylaan	21	2324es	10-12-2001	80	€ 140.672	€ 1.758
kennedylaan	45	2324es	25-4-2002	80	€ 134.500	€ 1.681
kennedylaan	49	2324es	18-3-2003	80	€ 128.000	€ 1.600
kennedylaan	23	2324es	25-3-2003	80	€ 128.000	€ 1.600
kennedylaan	43	2324es	28-4-2003	80	€ 140.000	€ 1.750
kennedylaan	13	2324es	4-11-2003	80	€ 147.500	€ 1.844
kennedylaan	23	2324es	11-10-2004	80	€ 148.000	€ 1.850
kennedylaan	27	2324es	2-12-2005	80	€ 158.000	€ 1.975
kennedylaan	21	2324es	6-6-2006	80	€ 159.100	€ 1.989
kennedylaan	77	2324et	17-1-2001	80	€ 134.319	€ 1.679
kennedylaan	63	2324et	1-10-2001	80	€ 127.058	€ 1.588
kennedylaan	59	2324et	3-12-2001	80	€ 128.874	€ 1.611
kennedylaan	57	2324et	28-12-2001	80	€ 142.941	€ 1.787
kennedylaan	61	2324et	2-8-2002	80	€ 147.500	€ 1.844
kennedylaan	63	2324et	5-8-2003	80	€ 145.000	€ 1.813
kennedylaan	67	2324et	8-8-2003	80	€ 140.000	€ 1.750
kennedylaan	59	2324et	15-7-2004	80	€ 153.000	€ 1.913
kennedylaan	73	2324et	8-3-2005	80	€ 145.000	€ 1.813
kennedylaan	52	2324ew	16-10-2001	80	€ 142.033	€ 1.775
kennedylaan	40	2324ew	18-4-2002	80	€ 129.000	€ 1.613
kennedylaan	32	2324ew	28-10-2002	80	€ 152.000	€ 1.900
kennedylaan	30	2324ew	18-3-2003	80	€ 130.701	€ 1.634
kennedylaan	46	2324ew	28-5-2004	80	€ 140.000	€ 1.750
kennedylaan	40	2324ew	2-6-2004	80	€ 148.000	€ 1.850
kennedylaan	40	2324ew	2-5-2006	80	€ 155.000	€ 1.938
wagnerplein	18	2324gc	3-4-2001	85	€ 138.403	€ 1.628
wagnerplein	20	2324gc	3-7-2001	85	€ 139.764	€ 1.644
wagnerplein	28	2324gc	1-2-2002	85	€ 142.941	€ 1.682
wagnerplein	10	2324gc	2-8-2002	85	€ 146.458	€ 1.723
wagnerplein	18	2324gc	2-8-2002	85	€ 150.000	€ 1.765
wagnerplein	32	2324gc	2-8-2002	85	€ 143.500	€ 1.688
wagnerplein	4	2324gc	3-11-2003	85	€ 144.000	€ 1.694
wagnerplein	2	2324gc	14-2-2005	85	€ 160.000	€ 1.882
wagnerplein	30	2324gc	2-3-2005	85	€ 158.000	€ 1.859
wagnerplein	18	2324gc	2-5-2006	85	€ 169.000	€ 1.988
wagnerplein	94	2324ge	2-11-2001	85	€ 127.058	€ 1.495
wagnerplein	88	2324ge	3-12-2001	85	€ 136.134	€ 1.602
wagnerplein	86	2324ge	3-9-2002	85	€ 134.500	€ 1.582
wagnerplein	90	2324ge	3-10-2002	85	€ 140.000	€ 1.647
wagnerplein	80	2324ge	3-12-2002	85	€ 137.500	€ 1.618
wagnerplein	96	2324ge	3-6-2003	85	€ 135.000	€ 1.588
wagnerplein	90	2324ge	3-9-2003	85	€ 152.000	€ 1.788
wagnerplein	82	2324ge	27-1-2005	85	€ 120.000	€ 1.412
wagnerplein	78	2324ge	2-6-2005	85	€ 157.500	€ 1.853
wagnerplein	82	2324ge	2-5-2006	85	€ 165.000	€ 1.941