

MASTER

Herstructureren woonwijken loont!

een onderzoek naar de relatie tussen de fysieke investeringen in woonwijken en de economische waardeontwikkeling van deze woonwijken

Hagen, J.

Award date:
2007

[Link to publication](#)

Disclaimer

This document contains a student thesis (bachelor's or master's), as authored by a student at Eindhoven University of Technology. Student theses are made available in the TU/e repository upon obtaining the required degree. The grade received is not published on the document as presented in the repository. The required complexity or quality of research of student theses may vary by program, and the required minimum study period may vary in duration.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

ARR
2007
BWK

4019

Hier structureren woonwijken loont!



Jasper Hagen
Construction Management and Engineering
Technische Universiteit Eindhoven

BIJLAGEN

HERSTRUCTUREREN WOONWIJKEN LOONT!

Een onderzoek naar de relatie tussen de fysieke investeringen in woonwijken en de economische waardeontwikkeling van deze woonwijken.

BIJLAGEN
DEFINITIEF

Jasper Hagen
20 08 2008

Jasper Hagen
augustus 2007

Colofon

TITEL	Herstructureren woonwijken loont!	
SUBTITEL	Een onderzoek naar de relatie tussen de fysieke investeringen in woonwijken en de economische waardeontwikkeling van de woonwijken.	
INSTELLING	Technische Universiteit Eindhoven, faculteit Bouwkunde, masteropleiding Construction Management and Engineering.	
BEDRIJF	ARCADIS, adviesgroep Stedelijke Vernieuwing	
COMMISSIE	Technische Universiteit Eindhoven <ul style="list-style-type: none"> ▪ prof.dr.ir. W.F. Schaefer ▪ ing. A.J. Kleine ▪ ir. A.M.J. van Eekelen ARCADIS <ul style="list-style-type: none"> ▪ ir. P.P.M. Nouwen 	
STUDENT / AUTEUR	ing. J. Hagen	
STUDENTNUMMER	0580668	
E-MAIL	jasperhagen@hotmail.com	
RAPPORT	Bijlagen	
BESTANDSNAAM	07-08-03 Bijlagen Definitief.doc	
STATUS	Definitief	
OMVANG RAPPORT	41 pagina's	
DATUM	3 augustus 2007	
CONTACTINFORMATIE	Technische Universiteit Eindhoven Faculteit Bouwkunde Den Dolech 2 5612 AZ Eindhoven Postbus 513 5600 MB Eindhoven Tel: 040 247 91 11	ARCADIS Afdeling Projectleiding Utopialaan 40 5232 CE 's-Hertogenbosch Postbus 1018 5200 BA 's-Hertogenbosch Tel: 073 68 09 211

|

|

|

|



Inhoud

Bijlage 1	Literatuurbeschouwing	1
Bijlage 2	Interviews	7
Bijlage 3	Overzichtskaarten	21
Bijlage 4	Kerncijfers Staatsliedenbuurt en Spaarndammerbuurt	25
Bijlage 5	Waardeontwikkeling Staatsliedenbuurt en Spaarndammerbuurt	31
Bijlage 6	Modellen	39

BIJLAGE 1

Literatuurbeschouwing

In hoofdstuk 3 'Theoretisch kader' van het eindrapport is gebruik gemaakt van een grote hoeveelheid bronnen. Daarbij is veel gerefereerd naar vier recent uitgevoerde onderzoeken, waarin onderzoek is gedaan naar de waarde(ontwikkeling) van woonwijken. Deze onderzoeken zijn een belangrijke input geweest voor mijn onderzoek. In deze bijlage wordt een beschouwing gegeven van deze vier onderzoeken. Allereerst wordt de inhoud van deze onderzoeken beknopt beschreven. Vervolgens wordt de waarde van de onderzoeken, als input voor mijn onderzoek, beschreven. Met de auteurs van de vier onderzoeksrapporten zijn interviews afgenomen om zo onduidelijkheden weg te nemen en extra input te krijgen voor het onderzoek.

De volgende onderzoeken worden beschouwd:

- Literatuurbeschouwing 1: Stedelijke vernieuwing: kosten en baten (Breejen et al., 2006)
- Literatuurbeschouwing 2: De prijs van de plek (Van Dam en Visser, 2006)
- Literatuurbeschouwing 3: Waardeontwikkeling in herstructureringsgebieden (Kool, 2006)
- Literatuurbeschouwing 4: Wijken van waarde (Van Leent et al., 2006)

Literatuurbeschuwing 1

Titel : Stedelijke vernieuwing: kosten en baten
 Auteur(s) : F. den Breejen, P. Huigsloot, J.A.C. Korteweg, J. van Leerdam,
 R.B.T. Lieshout, F.A. Rosenberg en R. de Wildt
 Jaar : 2006

Korte samenvatting

Aan het herstructureren van wijken hangt een hoog prijskaartje. In dit onderzoek is gekeken of de financiële impulsen voor stedelijke vernieuwing eigenlijk wel rendabel zijn. Het ministerie van VROM gaf SEO Economisch Onderzoek in samenwerking met RIGO en CEBEON de opdracht om een maatschappelijke kosten-batenanalyse te maken van stedelijke vernieuwing.

Conclusies

- De maatschappelijke kosten-batenanalyse is uitvoerbaar en bruikbaar op wijkniveau, zolang de sociale en fysieke effecten van de vernieuwing zich beperken tot de wijk. Deze effecten zijn te meten in de waarde van woningen, het consumentensurplus en de noodzaak voor maatschappelijk werk en politie.
- Voor de cases in Rotterdam, Groningen en Utrecht geldt dat de stedelijke vernieuwing een positief rendement hebben. Het rendement verschilt per casestudie. Aanpassing van het vastgoed is de hoogste kostenpost, de baten schuilen in waardevermeerdering van woningen en de waardering van burgers voor de buurt.
- De onderzoeksinstellingen bevelen een standaard module aan, om alle stedelijke vernieuwingsprojecten op een eenduidige wijze te analyseren.
- Uit de cases blijkt dat bij gemeenten slechts beperkte informatie over effecten van stedelijke vernieuwing beschikbaar is. Het continu monitoren van huizenprijzen, leefbaarheid en beleidsinitiatieven is een aandachtspunt voor gemeenten.

Waardeoordeel

In het onderzoek van Breejen et al. is naast de waarde die herstructurering oplevert ook gekeken naar de kosten van herstructurering. Voor mijn onderzoek was het vooral interessant om te kijken hoe de waardeontwikkeling van een woonwijk meetbaar te maken is. Uit dit onderzoek is gebleken dat de effecten van herstructurering terug te zien zijn in de waarde van de woningen. Dit was een belangrijke conclusie voor mijn onderzoek. In mijn onderzoek is de woningwaarde gehanteerd als de indicator voor de waardeontwikkeling als gevolg van de stedelijke vernieuwing.

Een andere belangrijke constatering in het onderzoek was dat er bij gemeenten weinig informatie is over de effecten van stedelijke vernieuwing. Dit kon voor risico's in mijn onderzoek zorgen. In de casestudy moest er specifieke informatie beschikbaar zijn over de stedelijke vernieuwing van wijken om een goed beeld van de effecten te kunnen krijgen. Er is daarom in een vroeg stadium van het onderzoek contact gezocht met verschillende gemeenten om zo aan de benodigde informatie te komen.

Literatuurbeschuwing 2

Titel : De prijs van de plek
Auteur(s) : F. van Dam en P. Visser
Jaar : 2006

Korte samenvatting

Naast de woningkenmerken, zoals grootte en ouderdom van de woning, zijn de voorkeuren van mensen voor de woonomgeving van invloed op de verkoopprijs van de woning. De onderzoekers van het Ruimtelijk Planbureau verkennen in deze studie voor welke aspecten van de woonomgeving dit voor koopwoningen van toepassing is en hoe groot deze invloed is. Hierbij is een onderscheid gemaakt in fysieke-, sociale- en functionele omgevingsfactoren. Wat de verschillende aspecten van de woonomgeving betekenen voor de prijs van een woning, is onderzocht aan de hand van een groot aantal woningverkoop uit de periode 1998-2003.

Conclusies

- Naast woningkenmerken, zoals grootte en ouderdom van de woning, heeft de kwaliteit van de woonomgeving een belangrijke invloed op de prijs van koopwoningen. Vooral in de stad, maar ook op het platteland, bepaalt de woonomgeving voor meer dan de helft de prijs.
- De sociale kenmerken van een wijk zijn de belangrijkste criteria voor de omgevingsfactoren. De huizenprijs in een stad daalt, zodra een buurt een lage sociale status krijgt.
- De bereikbaarheid van werk en de nabijheid van een snelweg zijn van groot belang voor de prijs van een woning.
- Fysieke kenmerken als open ruimte of aanwezigheid van groen en water spelen een minder belangrijke rol. De aanwezigheid van (recreatief) groen in de woonomgeving wordt wel gewaardeerd en de aanwezigheid van bedrijventerreinen drukt de woningprijzen.
- Bij het ontwerp van nieuwe buurten en bij de herstructurering van bestaande buurten moet meer rekening worden gehouden met de voorkeuren van burgers voor de directe woonomgeving.

Waardeoordeel

In het onderzoek van Van Dam en Visser wordt geconstateerd dat de woonomgeving een belangrijke invloed heeft op de prijs van koopwoningen. Dit was een belangrijke constatering voor mijn onderzoek. In mijn onderzoek is gekeken naar het effect van fysiek ingrijpen in zowel de woningen en de woonomgeving. Het ingrijpen in de woonomgeving heeft dus effect op de prijs van de woningen. Hierbij moet wel gemeld worden dat Van Dam en Visser hebben gekeken naar de waarde van koopwoningen. In mijn onderzoek is gekeken naar zowel huur- als koopwoningen.

Een ander belangrijk punt zijn de factoren die de prijs van een woning bepalen. Uit dit onderzoek blijkt dat er veel factoren invloed hebben op de prijs van een woning. Deze factoren kunnen de woningprijs zowel in positieve zin als negatieve zin beïnvloeden. Daarom is er in de casestudy extra aandacht besteed aan deze factoren. De belangrijkste factoren zijn daarbij meegenomen in het onderzoek.

Literatuurbeschouwing 3

Titel : Waardeontwikkeling in herstructureringsgebieden
Auteur(s) : C. Kool
Jaar : 2006

Korte samenvatting

In het onderzoek van Cor Kool is onderzoek gedaan naar de invloed van herstructurering op de maatschappelijke- en economische waardeontwikkeling van een herstructureringsgebied. Hij heeft gekeken naar de herstructurering van drie Groningse achterstandswijken in de periode 2000-2005. In het onderzoek is gekeken naar het effect van herstructurering op de waarde van het bestaande vastgoed.

Conclusies

- Op het schaalniveau van de gehele wijk zijn waardevermeerderende effecten als gevolg van herstructureringsmaatregelen in de periode 2000-2005 niet waar te nemen.
- Ten opzichte van de vergelijkingswijken presteren de herstructureringswijken beduidend minder goed.
- Ten aanzien van het particuliere woningbezit in de onderzoeksgebieden mag worden geconcludeerd dat herstructurering op een lager schaalniveau wel een meetbaar effect heeft op de ontwikkeling van de woningwaarde.
- Maatschappelijke waarde speelt een belangrijke rol bij de verklaring van de extra waardevermeerdering door herstructurering. Voornamelijk blijft maatschappelijke waarde een begrip dat verdere operationalisering behoeft aan de hand van meetbare indicatoren.
- De twee belangrijkste factoren die een rol spelen in de relatie tussen maatschappelijke en economische waarde zijn; interne wijkwaardering en het externe imago.
- De maatschappelijke waarde van een wijk is sterk afhankelijk van de interne wijkwaardering. De waardeontwikkeling van het vastgoed is meer afhankelijk van het externe imago.

Waardeoordeel

Kool heeft in de drie Groningse herstructureringswijken geen extra waardeontwikkeling op wijkniveau als gevolg van de herstructurering geconstateerd. Dit resultaat was erg interessant voor mijn onderzoek. Vooral omdat Breejen et al. (2006) ook onderzoek heeft gedaan in één van deze wijken en wel een extra waardeontwikkeling constateerde. Het verschil in uitkomsten was een belangrijk discussiepunt in mijn onderzoek.

Kool maakte in zijn onderzoek gebruik van de NVM-gegevens van koopwoningen. Het ging hierbij om gegevens die een laag percentage van de woningen in herstructureringswijken vertegenwoordigden. Op basis van deze gegevens zijn uitspraken gedaan over de gehele wijk. Hierdoor kan een verkeerd beeld staan van de waardeontwikkeling van de wijk. Daarom heb ik besloten om gebruik te maken van de WOZ-gegevens, die wel alle woningen in de wijk meenemen.

Een ander belangrijk punt is dat de interne wijkwaardering en het externe imago een belangrijke rol spelen in de relatie tussen maatschappelijke en economische waardeontwikkeling. Deze factoren zijn als input gebruikt voor de modellen die de relatie tussen de fysieke investeringen en de economische waardeontwikkeling van woonwijken aantoont.

Literatuurbeschuwing 4

Titel : Wijken van Waarde
Auteur(s) : M. van Leent, K. Mulder, B. van Donk
Jaar : 2006

Korte samenvatting

'Wijken van Waarde' was een verkennende studie naar een duurzame gebiedsexploitatie. Er is gekeken of je met investeren in de sociale- en fysieke infrastructuur meer rendement kunt maken dan met traditionele herstructurering. Aan de hand van interviews, deskresearch en casuïstiek is het mechanisme van gebiedsexploitatie van verschillende kanten verkend.

De verschillende invalshoeken van het thema gebiedsexploitatie zijn in een viertal essays behandeld:

- De principes van gebiedsexploitatie en de weg van rekenmodel naar businessconcept.
- De rol van sociale factoren bij het ontwikkelen van waarde.
- Een verslag van vier casussen waaraan in het kader van dit project is gerekend.
- Een serie inzichten, opgedaan in het netwerk Brabant Bonter, die moeten helpen om de zondagse planningstheorie om te zetten in de maandagse praktijk.

Conclusies

Deze verkennende studie heeft niet geresulteerd in een afgerond en eenduidig verhaal. Er zijn dan ook geen harde conclusies getrokken. Het onderzoek geeft interessante inzichten en concrete handreikingen.

Waardeoordeel

Dit onderzoek was een grote inspiratiebron voor mijn afstudeeronderzoek. Ik kon me goed verplaatsen in de gedachtegang van de auteurs en zag mogelijkheden voor een duurzame gebiedsexploitatie. Niet alle essays waren even relevant voor mijn onderzoek. Ik heb vooral de stukken bestudeerd die gingen over de fysieke investeringen en waardeontwikkeling van woningen. De rol van sociale factoren en de maatschappelijke waardeontwikkeling heb ik wel bekeken maar niet direct gebruikt in mijn onderzoek.

BIJLAGE 2

Interviews

In deze bijlage staan de uitwerkingen van de diepte-interviews die tijdens het onderzoek gehouden zijn. In het hoofdstuk 'Bronnen' in het eindverslag staat een lijst met alle personen die geïnterviewd zijn. De oriënterende interviews zijn niet uitgewerkt in het verslag.

Op de volgende pagina's zijn interviews met de volgende personen uitgewerkt:

- Interview 1: Wildt, R. de (2007) onderzoeker en adviseur, RIGO Amsterdam;
- Interview 2: Dam, F. van (2007) onderzoeker, Ruimtelijk Planbureau Den Haag;
- Interview 3: Hinte, P. van (2007) afdeling onderzoek en statistiek, gemeente Amsterdam;
- Interview 4: Janssen, M. (2007) afdeling onderzoek en statistiek, gemeente Amsterdam;
- Interview 4: Mulder, B. (2007) coördinator stedelijke vernieuwing, gemeente Amsterdam;
- Interview 5: Brink, P.J. van den (2007) voorzitter Makelaars Vereniging Amsterdam;
- Interview 6: Koopman, M. (2007) onderzoeker, OTB Delft;
- Interview 7: Kam, G. de (2007) professor, faculteit der managementwetenschappen, RU Nijmegen.

Interview 1

Naam : Rob de Wildt
 Functie : Onderzoeker en adviseur, RIGO Amsterdam
 Datum : 10 april 2007

Feedback op Model I

- In het model moet duidelijker naar voren komen dat het fysiek ingrijpen een langere periode duurt.
- De tijdsfactor moeten mee worden genomen in alle factoren.

Databronnen

- NVM is niet aan de orde, gaat alleen over koopwoningen en in SV wijken is dit maar minimaal.
- Bij data van CBS is het mogelijk om nieuwbouw eruit te halen.
- WOZ neemt kwaliteitsinvesteringen mee in het onderzoek.
- Kadaster gegevens zijn duurder dan NVM gegevens.
- In onderzoek van SEV (2006) wordt vergelijking gemaakt met wijken zonder stedelijke vernieuwing. Dit zijn de wijken in de bijlage die onderaan staan en staven aan linker zijde hebben. In die tijd waren er maar weinig wijken met stedelijke vernieuwing.
- NVM kan gebruikt worden voor koopprijzen per vierkante meter.
- CBS heeft informatie per postcode.
- Bij het gebruik van WOZ krijg je een ophoging die zij al gedaan hebben voor je.

Casestudie

- Top down / bottom up benadering.
- Er kan ook gekeken worden naar de wijkwaardering in verschillende wijken.
- LeMon meting heeft een eigen website waar ook data van gemeenten opstaan.
- Vergelijking tussen WOZ-waarden en leefbaarheidsgetallen kan nuttig zijn.
- Gemeenten en corporaties zijn opdrachtgever voor LeMon metingen. In een aantal wijken zijn er al twee metingen uitgevoerd.
- Er is ook een APK voor wijken, deze heet 'meten van leefbaarheid'.
- In de APK wordt subjectief (wijkwaardering) vergeleken met objectieve maatstaven (uit data bestanden).
- Neem mee dat waardeinstijging kan komen door andere factoren zoals samenstelling van de wijk of gunstige vestigingsvoorwaarden.
- Keuze van de wijken in het onderzoek van Breejen et al. (2006) gemaakt omdat deze wijken al in een ver gevorderd stadium waren, zoals Zuilen en Hoogvliet.

Uitspraken / hypothese

- Als je niks doet in een wijk, dan daalt de waarde. Dit kan mogelijk bij de waardeontwikkeling worden opgeteld. Als je niets doet, rechte lijn naar beneden. Als je wel wat doet, eerst dalen en daarna stijging.
- De Pijp en Jordaan is een ander verhaal, dit zijn wijken met een goede samenstelling van huur en koop. Dit is anders dan echte probleemwijken die eentonig van samenstelling zijn met alleen maar laagbouw bijvoorbeeld.
- Toenemende leegstand is een groot probleem geweest in probleemwijken, kan ook komende jaren weer gaan spelen.
- Veel koop betekend over het algemeen weinig problemen.

- Ruimtelijk Planbureau zegt dat 50% van de woningprijs bepaald wordt door de woonomgeving. Er moet wel opgemerkt worden dat hierbij een heleboel factoren uitgesloten zijn, waardoor je deze uitspraak moet relativiseren.

Literatuur

- Leefbaarheid van wijken
- APK is vervolg op "leefbaarheid van wijken"
- Glaeser - Urban Decline
- Neighbourhood effects
- Andre Buijs, driehoek sociaal, ruimtelijk en economisch
- Typologie van voor- en naoorlogse wijken (VROM) door RIGO 1995.

Contacten

- Ceest Steijn (CBS) - datagegevens
- Lotte Rijneman (RIGO) - LeMon metingen

Interview 2

Naam : Frank van Dam
Functie : Onderzoeker, Ruimtelijk Planbureau Den Haag
Datum : 11 april 2007

Algemeen over het onderzoek

- Stel jezelf als onderzoeker de vraag waarom je de relatie wilt weten en uit welk oogpunt je dit wil weten. In mijn onderzoek is dit de onrendabele top bij herstructureringsprojecten. Investeerders hebben behoefte aan meer zekerheid waardoor de bereidheid tot investeren groter wordt.

Onderzoek RPB – Prijs van de plek

- Woonvoorkeuren bepalen de woningprijs:
 - Woning
 - Woonomgeving
 - Fysiek
 - Sociaal
 - Functionele (Randstad/Westen -> werkgelegenheid)
- 60 % van de aspecten die de woningprijs beïnvloeden zijn meegenomen, de overige 40 % niet.
 - 50 % van de woonomgeving zit hem dus in de 60 %, dus deze uitspraak moet wel gerelativeerd worden.
 - De overige 40 % zijn aspecten zoals onderhoud / veiligheid / criminaliteit. Deze aspecten (veiligheid en criminaliteit) zullen in het vervolgonderzoek wel worden meegenomen.
- In het sociale zitten veel verbanden die met elkaar te maken hebben, zoals allochtonen en cijfers over werkgelegenheid en uitkering etc.

Mijn onderzoek

- Mijn onderzoek richt zich op woning, woonomgeving fysiek en woonomgeving sociaal. Deze items komen terug in het onderzoek van het Ruimtelijk Planbureau.
- Woning en sociaal zijn aan elkaar gekoppeld. Als je de verhouding huur en koopwoningen veranderd door uitpanding of sloop-/nieuwbouw, dan verandert ook het sociale klimaat.
- Ik moet kijken naar de bestaande woningen die er al stonden.
- Neem mee in je onderzoek wat er gebeurd zou zijn als er niet zou worden geherstructureerd in de wijk. Is er dan ook sprake van een waardeontwikkeling?

Commentaar op model

- Onder wijkwaardering kan ook worden verstaan dat mensen bereid zijn hun eigen woning op te knappen en meedoen met de herstructurering.
- Tekst toevoegen aan huizenprijzen -> "bestaande", en misschien intern en extern toevoegen.
- Tussen fysiek ingrijpen en imago zit nog meer. Fysiek ingrijpen heeft sociale gevolgen en de sociale gevolgen zorgen in grote mate voor het imago. Fysieke aspecten (minder verloedering, groener, mooier wegdek etc) zorgen ook in mindere mate hiervoor.
- Aantrekkelijkheid van een wijk zit hem in het sociale aspect (in relatie tot het woord imago).

Databronnen

- WOZ-waarden zijn goed bruikbaar, als je bijvoorbeeld een drietal metingen hebt die je kunt gebruiken.
- WOZ is prima indicator voor dit onderzoek.
- Wel onderscheid maken tussen wel of niet geherstructureerde woningen.
- LeMon meting kan interessant zijn voor mijn onderzoek. Er moet wel de kanttekening worden gemaakt dat bewoners kunnen zijn verhuist en dus dat de meting is gebaseerd op verschillende groepen bewoners.
- SCP -> van Hoog naar Laag (Knol, 1998), kijken naar vergelijkbare wijken.

Casestudie

- Interessant om ook met een makelaar in de wijk te praten.
- Kijk wel naar verschil appartement / grond gebonden, ik hoef het niet perse mee te nemen, maar benoem het in ieder geval wel. Verschillende type woningen heeft verschillende type bewoners, andere doelgroep.
- Omgeving speelt grote rol voor ouderen en jongeren.
- Moerwijk in Den Haag is veel geherstructureerd.

Uitspraken

- Als druk op de woningmarkt toeneemt, welke situatie ontstaat dan? Nemen mensen genoegen met kleinere huizen, maar wel in een goede sociale buurt?

Interview 3

Namen : Peter van Hinte en Marcel Janssen
Functie : Afdeling onderzoek en statistiek, Gemeente Amsterdam
Datum : 24 mei 2007

Keuze wijken voor casestudy

- In Amsterdam heeft men te maken met gentrification van wijken, kijk bijvoorbeeld naar de Pijp, veel juppen trekken erheen.
- Binnenstad wordt steeds groter, op dit moment bijna al tot aan de ring (bos en lommerplein).
- Misschien moet ik de wijken niet vergelijken met stadsgemiddelde, maar met een kleiner deel. Bijvoorbeeld de Amsterdamse gordel. Dit geeft een beter beeld weer.
- Mogelijke onderzoekswijken:
 - Indische buurt (32) met Bos en lommer (39), bij Indische buurt moet je wijk 31 eruit halen.
 - Westerpark: Staatsliedenbuurt (14) met Spaarndammerbuurt (13). De gemiddelde woningprijs in beide buurten is nagenoeg gelijk. Staatsliedenbuurt is al 15/20 jaar geleden aangepakt, ik kan daarvoor een reeks pakken van 1992 tot 2005 aan WOZ-waarden.
 - Tuindorp Oostzaan (65): vergelijking 650 en 651.
 - Bijlmer: onderzoek op een heel laag schaalniveau uitvoeren.
 - Vergelijking tussen meerdere wijken: wijken Westerpark, Indische Buurt en Amsterdamse gordel. Andere optie is Indische buurt met Transvaalbuurt (U 30) ook wel Afrikanenbuurt genoemd.
 - In de Indische buurt zijn 31a en 31b 19e eeuwse woningen. In 31a, 31b en 31c is veel sloop en nieuwbouw.

Interview 4

Naam : Bas Mulder
Functie : Projectleider Spaarndammerbuurt, Stadsdeel Westerpark
Datum : 25 juni 2007
Opmerking : C13 is de Spaarndammerbuurt en C14 is de Staatsliedenbuurt (zie bijlage 3).

Persoonlijk

- Bas Mulder coördineert de Stedelijke Vernieuwing vanuit de gemeente in de buurten 13b t/m 13f. Hij is niet betrokken geweest bij 13a. In verleden is hij ook betrokken geweest bij C14e en C14f.

Informatie over de buurten

- De buurten C14a en C14c zijn in verleden al aangepakt (jaren 80), maar de houdbaarheidsdatum van deze buurten is mogelijk verstreken.
- C13a heeft een ander karakter dan de rest van C13. C13a ligt meer tegen centrum aan en er ligt ook water tussen wat zorgt voor een afscheiding.
- In 2001 was 95 % van de woningen in C13 sociale huur.
- C14 is van oudsher populairder dan C13. C14 was de vroeger de wijk waar veel linkse intellectuele zich huisvesten. In C13 waren het vooral de arbeiders.
- C13b heeft meer grotere woningen. De oude fabrieken zijn vervangen door nieuwbouw in de jaren 70 en 80. Hierdoor is de kwaliteit van de woningen in 13b hoger dan in andere delen van de wijk.
- C14 kent veel meer particulier bezit dan C13. In C13 is het met vooral corporatiebezit.

Stedelijke Vernieuwing (ingrepen en het proces)

- De stedelijke vernieuwing van de buurten C13d t/m C13f is binnen drie jaar afgerond. Dit zal rond 2010 zijn.
- In C14d en omgeving worden woningen uitgepand door de corporaties. De corporaties hebben hiervoor een vergunning nodig van de gemeente.
- In C13b en C13c is gestart met het verkopen van woningen (2004-2006). Op het moment dat de verhuurder vertrekt wordt de woning verkocht.
- Rond het suikerplein is ook veel nieuwbouw uit de jaren 70/80.
- In C13 is de eerste fase in 2010/2011 afgerond (C13d, e en f). De tweede fase zal van 2009/2010 – 2013/2014 zijn (C13b en C13C).
- Aanpak volgens 3 pijlerstructuur:
 - In beide wijken wordt fysiek en sociaal ingegrepen. Het economisch ingrijpen door middel van bedrijvigheid stimuleren wordt in beide wijken anders aangepakt.
 - In C14 heeft de gemeente een bedrijfsmakelaar erop gezet. Alle hoeken van de plinten van de complexen zijn weer door bedrijfjes ingenomen. Er worden door gemeente ook subsidies verleend. De bedrijfsruimten zijn voordeliger dan in de Jordaan.
 - C13 heeft weinig plinten waar bedrijvigheid mogelijk is en door het slechte imago in het verleden zijn er ook weinig startende ondernemers die in die wijk willen vestigen.
 - In C13 stimuleert samenwerking tussen de verschillende organisaties die sociaal actief zijn in de wijken. Deze verschillende organisaties worden ondergebracht op één fysieke plek in de wijk.
 - In C13 zit de bedrijvigheid allemaal geconcentreerd in de Spaarndammerstraat. Deze straat is ook als eerste opgeknapt om een signaal aan de buurt af te geven.

Aanpak van de wijken

- Verhuurders zijn gebonden aan maximale huurverhoging.
- Sociale sector kent maximum huurprijzen.
- Veel huurders vertrekken bij stedelijke vernieuwing. Dit komt doordat ze stadsvernieuwingsurgentie krijgen en daardoor boven aan de woning wachtlijst komen te staan. Normaal sta je daar 15 a 20 jaar op. Tussen de 50 tot 70 % maakt gebruik van deze regeling.
- Er is weinig sloop in C13 en C14. Dit komt door ervaringen uit het verleden. Nieuwbouw uit jaren 70/80 wordt niet gewaardeerd. Dit is zowel voor C13 als C14 het geval. Waarbij C13 te maken heeft met veel panden die als rijksmonument staan genoteerd.

Waardeontwikkeling en factoren

- De waardeontwikkeling van C13a in de periode 1999-2003 komt mede door autonome ontwikkeling van de stad en omdat het een ander karakter en imago heeft dan de Spaarndammerbuurt.
- Factoren die een rol hebben gespeeld bij de waardeontwikkeling zijn:
 - Westerpark
 - Westergasfabriek
 - GBL terrein
 - Jordaan (Haarlemmerdijk)
 - Autonome waardestijging
 - Stedelijke wonen populair geworden
 - Schaarste op woningmarkt
- De nieuwbouw rond C14 heeft effect op de waardeontwikkeling van C14.
- C13 krijgt dit mogelijk ook in de toekomst, door de nieuwbouw van de Houthaven.

Imago

- In periode 1996-2007 is het imago van C14 extreem verbeterd.
- Imago van C13 verbeterd nu ook al, er is vertrouwen in de buurt.
- Voor een goed imago moeten er resultaten zichtbaar zijn. Het hoeft niet klaar te zijn maar er moet wel te zien zijn dat er verbeteringen zijn.
- Imago van C14 zal over circa twee jaar ook goed zijn.
- Imagoverbetering van C13 komt ook door trekkers in de omgeving, zoals Strand West en Pont 13.

Investeerders

- Wie investeert?
 - Particuliere eigenaren in staatsliedenbuurt.
 - Om een vergunning te krijgen voor de splitsing van een woning moet er voldaan worden aan kwaliteitseisen. Deze verbouwingen kosten vaak 25 tot 50 duizend euro.
 - Complex-gewijze aanpak in staatsliedenbuurt. Vaak 10 a 20 verschillende eigenaren, mensen worden gedwongen om mee te gaan in de renovatie.
 - Corporaties worden niet gedwongen. Daarmee wordt goed samengewerkt.
 - Corporatie grootste investeerder, stadsdeel investeert ook miljoenen in openbare ruimte / sociale / verhuisvergoeding.

- Wie profiteert?
 - De opbrengsten voor de corporaties wegen niet op tegen de kosten of ze zijn kostendekkend.
 - Voor de gemeente is er 'politiek rendement'.
 - Sociale huurders profiteren van mooie woonomgeving.
 - Particuliere eigenaren profiteren het meest.

Overige onderwerpen

- Het kan interessant zijn om de vierkante meter prijs van C13 en C14 op te vragen.
- C13 kent de hoogste stijging van leefbaarheidsscore.
- Neem contact op met Rein van Zelst om over waardeontwikkeling te praten.

Interview 5

Naam : Pieter-Joep van den Brink
Functie : Voorzitter van de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA)
Datum : 25 juni 2007
Opmerking : C13 is de Spaarndammerbuurt en C14 is de Staatsliedenbuurt (zie bijlage 3)

Stedelijke Vernieuwing (ingrepen en het proces)

- Er worden gesplitste huurwoningen gecreëerd. Op deze wijze is de kans dat de gesplitste huurwoning leegkomt en verkocht kan worden aan eigenaar bewoner. Dit gebeurt pas bij leegkomst!
- Eigen woning bezit in C14 is van 11% naar 20 % gegaan. Maar dit zal niet verder toenemen de komende tien jaar. De wens van de marktpartijen is dat het gaat naar 40 %.
- Bevolkingsopbouw in beide wijken is anders.
- Vanaf het IJ zal steeds meer eigen bezit de wijk in trekken.
- Houthavens zullen in toekomst ook grote positieve invloed op C13 hebben. De westelijke IJ oevers komen nu, oostelijke IJ oevers zijn al geweest. Duurt nog 10 jaar.
- Afstand tot centrum tussen C13 en C14 is gelijk, maar er is wel een emotionele barrière.

Waardeontwikkeling en factoren

- Kijk ook naar de mediaan van de WOZ-waarden. Neem hierover contact op met Erik Beurskens.
- Kijk of de gemiddelde WOZ waarde overeenkomt met de prijsstijging van de transactiedatabase. Daarbij worden de NVM gegevens van een wijk geëxtrapolerd. Waarschijnlijk is dit wel het geval, omdat de WOZ de markt volgt. Maar dit is niet in alle wijken zo.
- De verhouding koop/huur is essentieel als er gekeken wordt naar de waardeontwikkeling van wijken.
- Je moet je goed afvragen of de waardestijging komt door onafhankelijke factoren of speelt de schaarste van woningen een rol.
- Meer dan 90 % van C14 bestond uit huurwoningen. Wanneer in deze wijk koopwoningen komen, dan creëer je vraag. Waar vraag is gaat de prijs omhoog.
- C14 heeft goede locatie, vlakbij de Jordaan.
- De Haarlemmerdijk met zijn bedrijvigheid heeft groot verzorgingsgebied wat invloed heeft.
- De hoge waarden van C13a en C13b komen puur door locatie dicht bij IJ. In C13a kan ook de graan silo meespelen.
- De huur/koop verhouding en de sociale klassenindeling zijn de twee belangrijkste factoren bij de waardeontwikkeling van buurten. Daarnaast zijn bedrijfspanden noodzakelijk voor waardeontwikkeling.

Imago

- Wanneer zie je imago veranderen? Als koopwoningen grotere invloed krijgen op de wijk.
- Het is niet de bedoeling dat de wijk gaat verjuppen, dit gebeurt niet als er wordt gezorgd voor een evenwichtige markt.
- Van 1996 – 2007 is imago sterk verbeterd, maar dit zou niet zijn gebeurd als eigen woning bezit gelijk was gebleven.
- Haarlemmerdijk heeft positief imago en straalt dit uit op zijn omgeving.

Investeerders

- Corporatie en particuliere verhuurders en particuliere eigenaren moeten samen investeren.
- Sociale huurders, particuliere eigenaren, beleggers, particulieren koopwoningen eigenaren profiteren. Laatst genoemde profiteert het meest.

Overige onderwerpen

- Amsterdam kent 2 banden, de singelgracht band en de Ring A10.

Interview 6

Naam	: Marnix Koopman
Functie	: Onderzoeker OTB Delft
Datum	: 06 juli 2007
Opmerking	: C13 is de Spaarndammerbuurt en C14 is de Staatsliedenbuurt (zie bijlage 3)

Algemeen over het onderzoek

- Er zijn zeer veel verschillende cijfers (leefbaarheid, gezinsinkomen, veiligheid etc.) bekend van een woonwijk. Je kunt suggereren dat je door het verbeteren van één van deze punten waarde kunt creëren. Maar al deze factoren hangen nauw met elkaar samen waardoor het een complex verhaal is.
- Vaak worden er uitspraken over een wijk gedaan op een groter schaalniveau. Wanneer bijvoorbeeld een negatief incident heeft plaatsgevonden in de Spaarndammerbuurt, zal daar niet bij worden vermeld in welk deel van de buurt dit heeft plaatsgevonden. Er zijn wel wijken waar men een duidelijke segmentering in de wijk aanwezig is. In de Pijp kent men de oude Pijp, de nieuwe Pijp en de Diamantenbuurt.
- Bij de woningtaxatie van de WOZ-waarden ikt men op de jaren daaropvolgend. In 1999 zal men kijken naar de periode 1999-2001.

Casestudie

- C14a, C14b en C14f vertonen een zelfde ontwikkeling. C14c en C14d zijn aparte gevallen en C14e maakt een inhaalslag. C14c begint hoog en zakt steeds verder af en C14d stijgt later doordat de stedelijke vernieuwing later gestart is in deze buurt.
- Mijn casestudy zegt wat over de fysieke kwaliteit van de wijk. Tijdens de stedelijke vernieuwing loopt de fysieke kwaliteit terug en bij afronding krijgt het een enorme boost.
- De Spaarndammerbuurt is een gebied wat achteraf ligt vanwege de spoorlijn. Maar dit kan veranderen wanneer men de Houthaven gaat aanpakken. Dan wordt het de verbindingsweg tussen centrum en de Houthavens.
- De mate van waardeontwikkeling wordt ook bepaald door de locatie en aanvangskwaliteit. Als beide aanwezig zijn is de kans op een succes van de stedelijke vernieuwing zeer groot.
- Bereikbaarheid van Spaarndammerbuurt is slecht, er is geen tramverbinding.
- Wanneer de nieuwe wijk 'Sparndammerhout' ontstaat is het succes afhankelijk van de nieuwe Houthaven. Wanneer dit project faalt, zal de Spaarndammerbuurt de naam van de gehele wijk op de kaart zetten.

Modellen

- Het model geeft drie verschillende manieren van informatieoverdracht aan. Daarbij is de informatieoverdracht van fysiek ingrijpen naar imago net zo belangrijk als de andere twee. Een buitenstaander krijgt een goed beeld van een wijk na een bezoek aan de wijk.
- In wijken waar de wijkwaardering goed is, is er ook sprake van een goed imago. Behalve in 'tokkie wijken' waar mensen zeer tevreden over de wijk zijn, terwijl het imago slecht is en de prijzen laag.
- Informatie overdracht via bewoners kan lang duren.
- De media speelt een belangrijke rol bij de relatie tussen sociale gevolgen en het imago. Dit geeft echter geen zuiver weergave omdat de journalist invloed heeft op het imago van de wijk.
- De relatie tussen fysiek ingrijpen en imago is wel een zuiver relatie, doordat de buitenstaander met zijn eigen ogen de wijk bekijkt.

- De relatie tussen wijkwaardering en woningwaarde is onderzocht en blijkt dat dit alleen geldt voor kleine groep bewoners. Die vanwege familie of vrienden graag in de wijk blijven wonen en bereid zijn hier meer voor te betalen.
- Het zoekgebied in de huursector is veel kleiner dan in de koopsector.
- Imago heeft ook te maken met de toekomstverwachting. Bij een positieve toekomstverwachting kan waarde ontstaan.
- Imago bepaald de woningwaarde. Beide hebben nauwe verbanden en lopen gelijk op in de grafieken. Wanneer imago is verbeterd zal de makelaar dit ook door rekenen in de waarde van de woning. Mogelijk kunnen de woningwaarde en het imago als één worden gezien.
- Wanneer er in het proces van de stedelijke vernieuwing wat mis gaat zal Model II anders eruit zien. Hoe het model zich vervormt heeft dan te maken met de hoeveelheid informatie die de buitenstaander heeft. Wanneer de buitenstaander veel informatie heeft over een wijk zal één incident niet zoveel invloed hebben op het imago.
- In een goede allochtonenbuurt stroomt de positieve informatie moeizaam naar buiten. Terwijl de wijk qua cijfers goed scoort op alle vlakken.
- De Pijp is juist een voorbeeld waarbij de relatie tussen wijkwaardering en imago zeer goed is. Signalen uit de buurt komen snel naar buiten bij studenten en starters.

Interview 7

Naam : George de Kam
Functie : Professor faculteit der managementwetenschappen,
 Radboud Universiteit Nijmegen
Datum : 20 juli 2007

Algemeen over het onderzoek

- Bekijk wat de doelgroep is bij het fysiek ingrijpen in de woningvoorraad. In mijn onderzoek hebben de differentiatiefactoren een positief effect als doel. Maar dit is niet bij alle ingrepen zo.
- Wanneer de huidige bewoners van een wijk door stedelijke vernieuwing vertrekken heeft dit altijd zijn effecten.

Casestudie

- In Amsterdam is het verschil tussen koop- en huurwoningen heel groot. Wanneer je in bezit bent van een huurwoning, geef je deze niet zomaar op.
- In Amsterdam is sprake van gentrification. Bekijk in hoeverre dit een rol speelt in de Staatsliedenbuurt.
- Het onderzoek spreekt over fysieke ingrepen. Hierbij is onderscheid tussen sloop- en nieuwbouw en achterstallig onderhoud. In Staatsliedenbuurt is veel achterstallig onderhoud uitgevoerd. Maar er zijn ook woningen samengevoegd wat valt onder de categorie sloop- en nieuwbouw.
- Literatuur over de levensloop van woningen: André Thomsen (TU Delft)
- Wat is de impact geweest van de fysieke ingrepen?
- Wat is het doel geweest van het creëren van grotere woningen. Wil men hogere inkomens of juist grote allochtone gezinnen in de grotere woningen.

Modellen

- Plausibel model waarin de relaties duidelijk worden weergegeven.
- Pas Model I toe op de casestudie. Welke informatieoverdracht heeft een belangrijke rol gespeeld in de Staatsliedenbuurt?

BIJLAGE 3

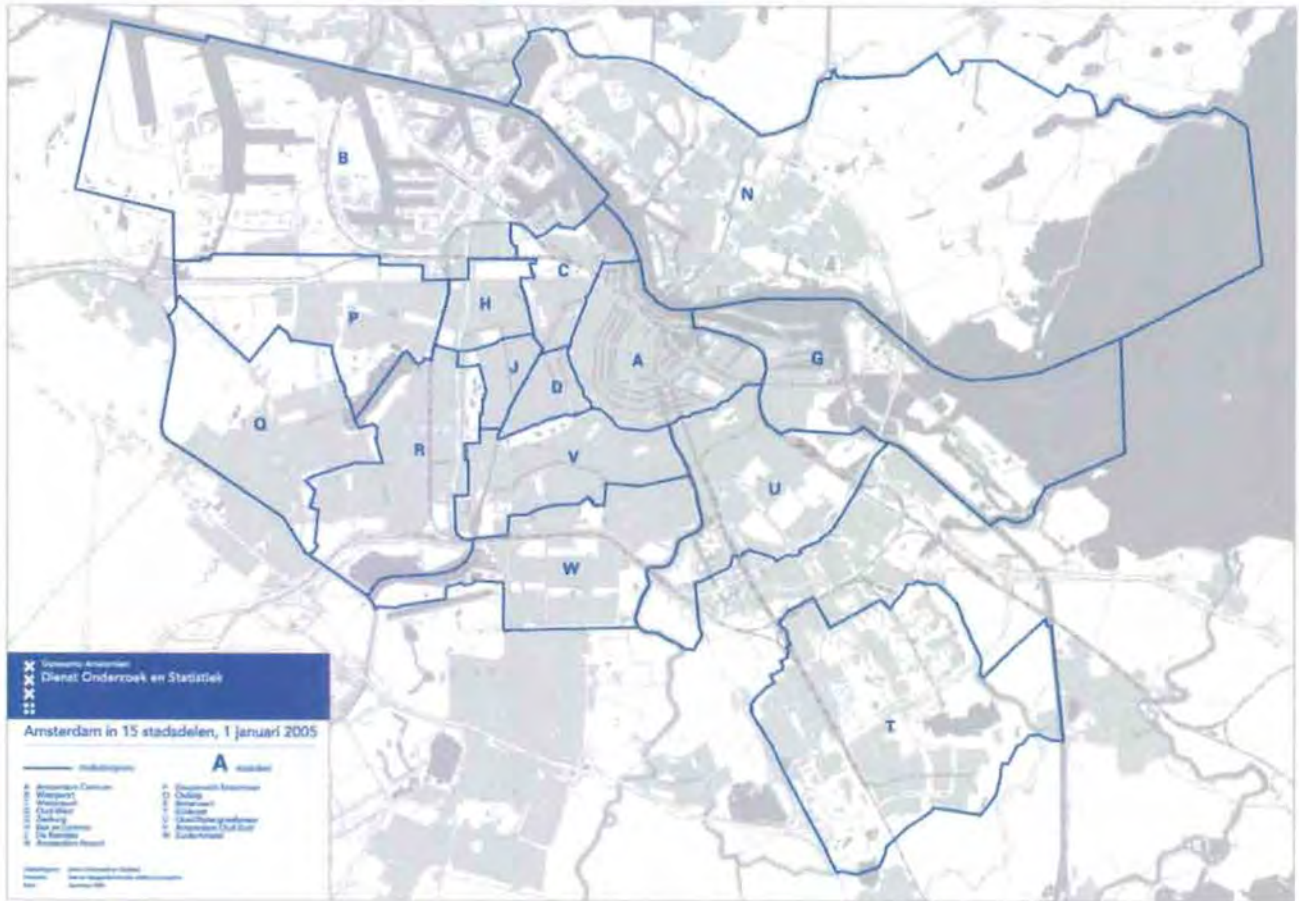
Overzichtskaarten

In deze bijlage is zijn de volgende overzichtskaarten weergegeven:

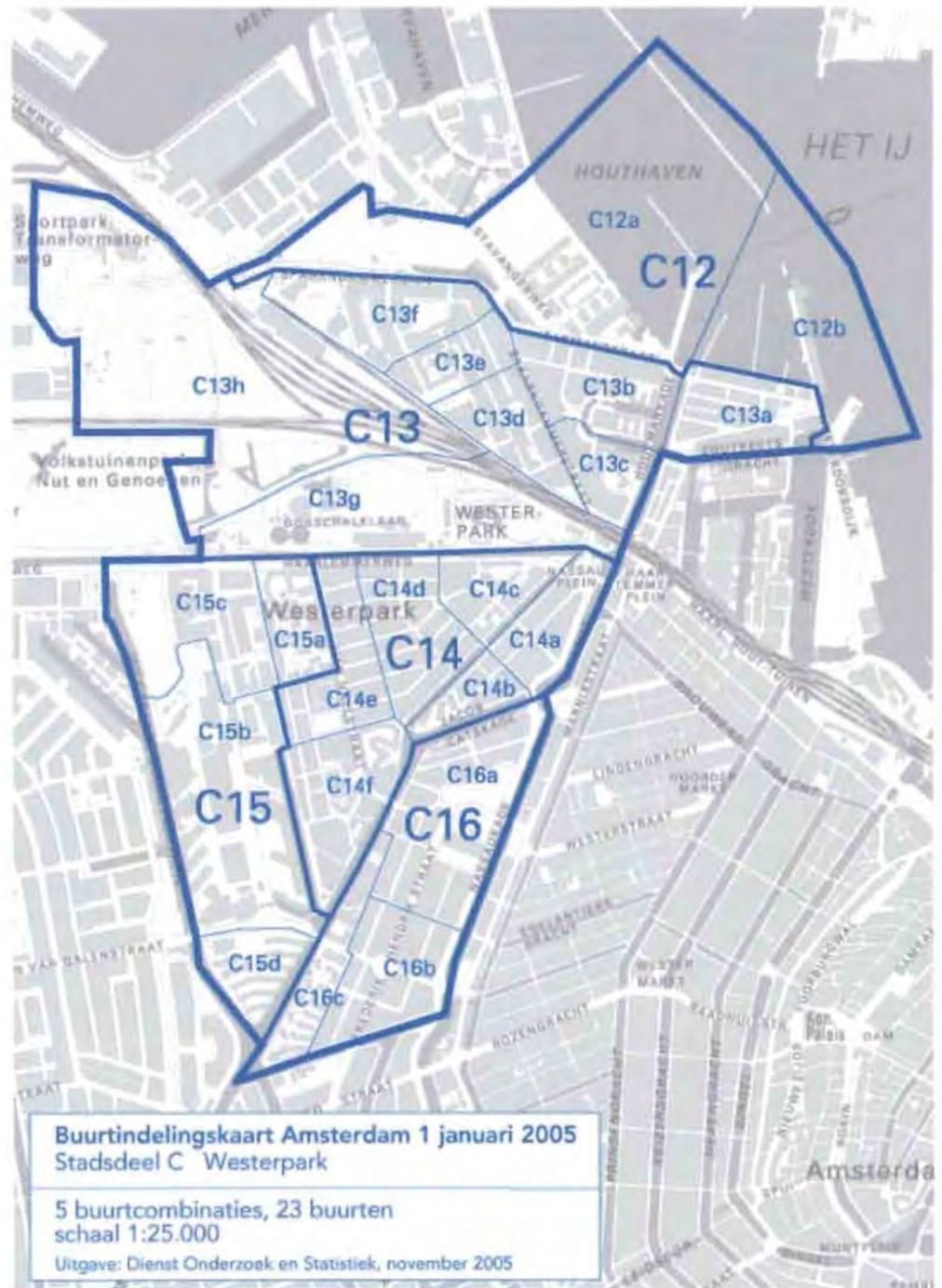
- Overzichtskaart 1: Amsterdam
- Overzichtskaart 2: Stadsdeel Westerpark
- Overzichtskaart 3: Spaarndammerbuurt
- Overzichtskaart 4: Staatsliedenbuurt

(bron: Dienst Onderzoek en Statistiek Gemeente Amsterdam, 2005)

Overzichtskaart 1: Amsterdam



Overzichtskaart 2: Westerpark



BIJLAGE 4

Kerncijfers Staatsliedenbuurt en Spaarndammerbuurt

In het eindrapport worden verschillende kerncijfers gebruikt van de onderzochte buurten in stadsdeel Westerpark in Amsterdam. In deze bijlage is een totaaloverzicht gegeven van de kerncijfers. De volgende cijfers staan vermeld:

- Tabel 1: Woningvoorraad en woningen naar eigendom
- Tabel 2: Woningvoorraad naar bouwperiode
- Tabel 3: Vestiging
- Tabel 4: Vertrek
- Tabel 5: Nationaliteiten bevolking
- Tabel 6: Percentage niet westerse allochtonen
- Tabel 7: Bevolking naar leeftijd
- Tabel 8: Opgenomen aangiften
- Tabel 9: Leefbaarheidsenquête
- Tabel 10: Inkomen

Tabel 1: Woningvoorraad en woningen naar eigendom

Staatsliedenbuurt	1995	1999	2003	2005
Totale woningvoorraad	7.092	7.440	7.481	7.419
Koopwoningen	6%	11%	15%	20%
Corporatie	57%	60%	59%	60%
Particuliere huur	37%	30%	25%	21%

(bron: Teune en Jeurissen, 2006 en www.os.amsterdam.nl)

Spaarndammerbuurt	1995	2001	2006
Totale woningvoorraad	5.949	-	5.876
Koopwoningen	4%	3%	7%
Corporatie	77%	84%	81%
Particuliere huur	19%	13%	12%

(bron: Teune en Jeurissen, 2006 en www.os.amsterdam.nl)

Tabel 2: Woningvoorraad naar bouwperiode

Staatsliedenbuurt (C14), 1 januari 2006

	Voor 1906	1906- 1918	1919- 1930	1931- 1945	1946- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2000	2001- 2005	totaal
C14	2769	1839	279	135	5	2	209	939	915	435	7527

(bron: www.os.amsterdam.nl)**Spaarndammerbuurt (C13), 1 januari 2006**

	Voor 1906	1906- 1918	1919- 1930	1931- 1945	1946- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2000	2001- 2005	totaal
C13	916	1742	1305	295	-	10	516	743	245	104	5876

(bron: www.os.amsterdam.nl)

Tabel 3: Vestiging

	2002	2003	2004	2005	2006
Spaarndammerbuurt	565	587	591	574	622
Staatsliedenbuurt	672	706	776	729	813
Westerpark	2.045	1.839	2.236	2.446	2.321
Amsterdam	40.207	41.049	43.287	44.378	48.227

(bron: www.os.amsterdam.nl)

Tabel 4: Vertrek

	2002	2003	2004	2005	2006
Spaarndammerbuurt	615	671	601	710	691
Staatsliedenbuurt	720	693	677	715	818
Westerpark	2.140	2.009	1.877	2.147	2.387
Amsterdam	43.167	42.718	43.941	48.673	52.486

(bron: www.os.amsterdam.nl)

Tabel 5: Nationaliteiten bevolking

2007	C13	C14	Westerpark	Amsterdam
Nederland	7.217	8756	24.945	532.586
Marokko	344	329	916	18.104
Turkije	96	84	231	10.295
Groot-Brittannie	96	153	367	6.675
Duitsland	85	111	297	4.741
Verenigde Staten	17	50	134	3.684
Italie	49	71	197	2.932
Frankrijk	23	44	113	2.577
Ghana	18	16	40	2.350
Portugal	53	42	136	2.295
Overig	2.189	2444	6.683	156.865
Totaal	10.187	12100	34.059	743.104

(bron: www.os.amsterdam.nl)

Tabel 6: Percentage niet westerse allochtonen

Niet westerse allochtonen [%]	1995	1997	1999	2001	2003	2004	2005	2006
Amsterdam	22	21	30	32	33	34	34	34
Stadsdeel Westerpark	24	22	31	31	31	30	30	29
Spaarndammerbuurt	29	27	39	39	40	39	39	38
Staatsliedenbuurt	23	22	31	30	30	30	30	29

(bron: statline.cbs.nl)

Tabel 7: Bevolking naar leeftijd

Spaarndammerbuurt (C13)

Bevolking naar leeftijd [%]	0 - 14	15 - 24	25 - 44	45 - 64	≥ 65
1995	17	14	42	17	10
1997	17	13	42	18	10
1999	16	13	42	20	9
2001	16	12	42	20	9
2003	16	12	41	22	9
2004	15	12	41	22	9
2005	15	12	40	23	9
2006	15	12	40	24	9

(bron: statline.cbs.nl)

Staatsliedenbuurt (C14)

Bevolking naar leeftijd [%]	0 - 14	15 - 24	25 - 44	45 - 64	≥ 65
1995	11	15	53	15	6
1997	11	13	54	16	6
1999	12	11	55	17	6
2001	12	10	53	18	6
2003	13	10	52	19	6
2004	13	10	50	20	6
2005	13	11	49	21	6
2006	14	10	48	22	6

(bron: statline.cbs.nl)

Tabel 8: Opgenomen aangiften

Aantal opgenomen aangiften	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Spaarndammerbuurt	905	815	803	776	751	804
Staatsliedenbuurt	1.276	968	959	791	970	973
Westerpark	3.543	2.868	2.771	2.595	2.681	2.785
Amsterdam	108.528	101.496	95.440	86.823	86.937	86.659

(bron: www.os.amsterdam.nl)

Tabel 9: Leefbaarheidsenquête

Gemiddelde rapportcijfers leefbaarheid Vraag	Spaarndammerbuurt		Staatsliedenbuurt	
	2003	2005	2003	2005
Hoe tevreden bent u met uw buurt?	6,2	6,9	6,9	7,3
Bent u tevreden over uw woning?	6,5	7,0	6,9	7,1
De staat van onderhoud van uw woning?	6,3	6,7	6,7	6,7
Woningen in de buurt	5,9	6,2	6,2	6,6
Inrichting van de woonomgeving	5,7	6,2	6,1	6,7
Groenvoorziening	5,8	6,0	5,9	6,7
Staat van onderhoud: woningen in de buurt	5,8	6,0	6,3	6,5
Staat van onderhoud: straten en stoepen	5,5	5,9	6,1	6,5
Staat van onderhoud: groenvoorziening	5,8	6,0	6,0	6,7
Staat van onderhoud: speelvoorzieningen	-	6,3	-	6,5
Schoonhouden: straten en stoepen	5,5	5,9	5,9	6,5
Schoonhouden: groenvoorziening	5,7	6,1	6,0	6,5
Schoonhouden: speelvoorzieningen	-	6,2	-	6,5
Aanbod voorzieningen: parkeervoorzieningen	5,8	6,2	5,2	5,3
Aanbod voorzieningen: openbaar vervoer	6,5	6,4	6,6	6,9
Aanbod voorzieningen: winkels	-	5,7	-	6,7
Aanbod voorzieningen: basisscholen	-	6,7	-	6,6
Aanbod voorzieningen: sportgelegenheden	-	5,6	-	6,3
De betrokkenheid van buurtbewoners	5,7	5,9	5,8	6,0
Vindt u de bevolking in uw buurt gemengd?	-	7,8	-	8,0
Bent u tevreden met de mate van menging?	-	6,8	-	7,4
Mate van overlast: burelen	6,2	6,8	6,5	6,8
Mate van overlast: andere groepen mensen	6,3	7,0	6,4	7,0
Mate van overlast: verkeer	6,2	6,5	6,5	6,5
Mate van overlast: vervuiling	5,6	5,9	5,9	6,5
Mate van overlast: prostitutie/horeca/coffeeshops	7,5	8,0	7,3	7,9
Mate van overlast: criminaliteit	6,3	6,8	6,1	6,9
Hoe veilig voelt u zich in uw buurt overdag?	7,7	8,1	8,0	8,2
Hoe veilig voelt u zich in uw buurt 's avonds?	6,5	6,9	6,7	7,3
Verwachte ontwikkeling van de buurt	-	7,1	-	7,3
Ontwikkeling van de buurt in afgelopen jaar:				
Totaaloordeel buurt	5,4	-	6,8	-
Kwaliteit woningen	5,5	-	6,9	-
Straten, pleinen, groen	5,5	-	6,3	-
Buurtvoorzieningen	5,4	-	5,8	-
Parkeergelegenheid	5,3	-	5,0	-
Openbaar vervoer	5,7	-	5,8	-
Veiligheid op straat	5,5	-	5,8	-
Omgang met buurtbewoners	5,5	-	5,9	-

(Teune en Jeurissen, 2006)

* Opmerking: In de enquête van de Spaarndammerbuurt zijn ook de buurten B10, B11 en C12 meegenomen. B10 telde in deze periode circa 65 woningen, B11 circa 35 woningen en C12 circa 345 woningen. Dit is in vergelijking tot de Spaarndammerbuurt (circa 6.000 woningen) een klein aandeel, maar kan wel invloed hebben op de gemiddelde rapportcijfers.

Tabel 10: Inkomen

Spaarndammerbuurt (C13)

Inkomensontvangers [%]	Laag inkomen	Hoog inkomen	Niet actief
1995	52	9	41
1997	52	8	38
1999	50	9	33
2001	44	10	27
2003	42	11	32
2004	44	10	32
2005	44	11	35

(bron: statline.cbs.nl)

Staatsliedenbuurt (C14)

Inkomensontvangers [%]	Laag inkomen	Hoog inkomen	Niet actief
1995	56	7	40
1997	52	8	34
1999	48	10	28
2001	44	12	22
2003	42	14	26
2004	41	15	27
2005	41	18	27

(bron: statline.cbs.nl)

Lage inkomens

Het aantal inkomensontvangers met 52 weken inkomen dat in het voorgaande jaar een besteedbaar inkomen had dat lager was dan of gelijk was aan het 40-procentpunt van de landelijke inkomensverdeling. In 2002 was het grensbedrag van het 40-procentpunt van de landelijke inkomensverdeling 14,2 duizend euro. In 2003 was dit grensbedrag 13,8 duizend euro. Het percentage is vermeld bij minimaal 200 inwoners per buurt. Waarden lager dan 5 procent zijn vastgezet op 5 procent, waarden hoger dan 95 procent op 95 procent.

Hoge inkomens

Het aantal inkomensontvangers met 52 weken inkomen dat in het voorgaande jaar een besteedbaar inkomen had dat hoger was dan of gelijk was aan het 80-procentpunt van de landelijke inkomensverdeling. In 2002 was het grensbedrag van het 80-procentpunt van de landelijke inkomensverdeling 25,2 duizend euro. In 2003 was dit grensbedrag 24,2 euro. Het percentage is vermeld bij minimaal 200 inwoners per buurt. Waarden lager dan 5 procent zijn vastgezet op 5 procent, waarden hoger dan 95 procent op 95 procent.

Niet actief

Het aantal inkomensontvangers van 15 tot en met 64 jaar met 52 weken inkomen dat in het voorgaande jaar een uitkering als voornaamste inkomensbron had, uitgedrukt in hele procenten van het totaal aantal inkomensontvangers van 15 tot en met 64 jaar. Personen met een werkloosheidsuitkering, arbeidsongeschikten, pensioenontvangers, bijstandontvangers en de groep 'overige inkomensontvangers' worden tot de niet-actieven gerekend. Vanaf het verslagjaar 2002 worden ook werkstudenten meegenomen in de populatie. Zij worden ook tot de niet-actieven gerekend. Het percentage is vermeld bij minimaal 200 inwoners per buurt. Waarden lager dan 5 procent zijn vastgezet op 5 procent, waarden hoger dan 95 procent zijn op 95 procent.

BIJLAGE 5

Waardeontwikkeling Staatsliedenbuurt en Spaarndammerbuurt

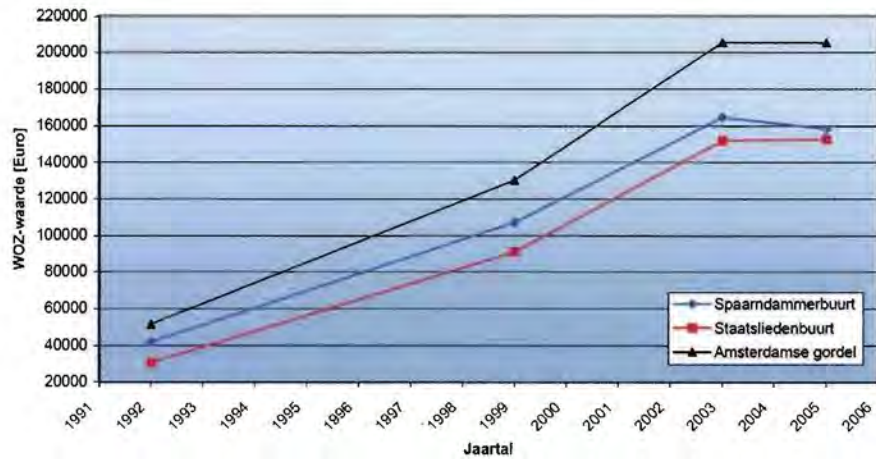
In deze bijlage staan de tabellen en grafieken van de waardeontwikkeling van de Staatsliedenbuurt en de Spaarndammerbuurt. Zowel de gemiddelde waarden als de mediaan worden gepresenteerd. De volgende vergelijkingen worden gemaakt:

- Vergelijking 1: Buurtcombinatieniveau (gemiddeld)
- Vergelijking 2: Buurtcombinatieniveau (mediaan)
- Vergelijking 3: Spaarndammerbuurt (gemiddeld)
- Vergelijking 4: Spaarndammerbuurt (mediaan)
- Vergelijking 5: Staatsliedenbuurt (gemiddeld)
- Vergelijking 6: Staatsliedenbuurt (mediaan)

Vergelijking 1: Buurtcombinatieniveau (gemiddeld)

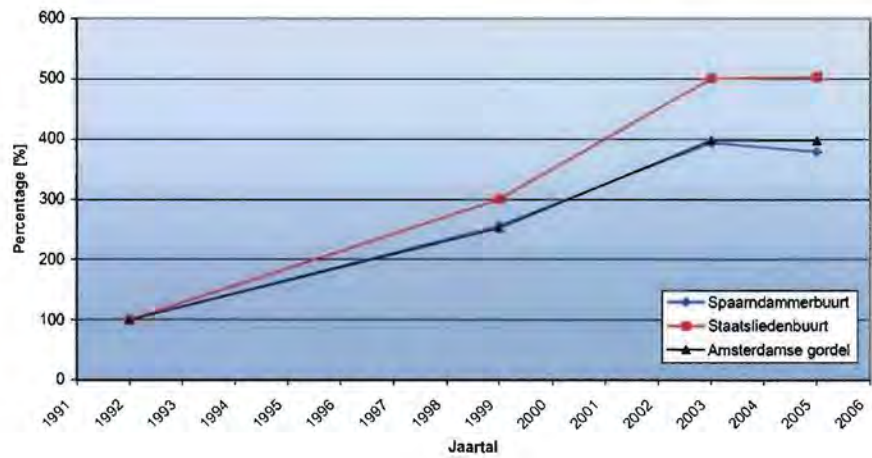
Gemiddelde WOZ-waarden	1992	1999	2003	2005
Spaarndammerbuurt [C13]	41768	107130	164432	158199
Staatsliedenbuurt [C14]	30355	91158	151932	152571
Amsterdamse gordel	51672	130400	205624	205432

Gemiddelde WOZ-waarden



Waardeontwikkeling gemiddelde WOZ	1992	1999	2003	2005
Spaarndammerbuurt [C13]	100	256	394	379
Staatsliedenbuurt [C14]	100	300	501	503
Amsterdamse gordel	100	252	398	398

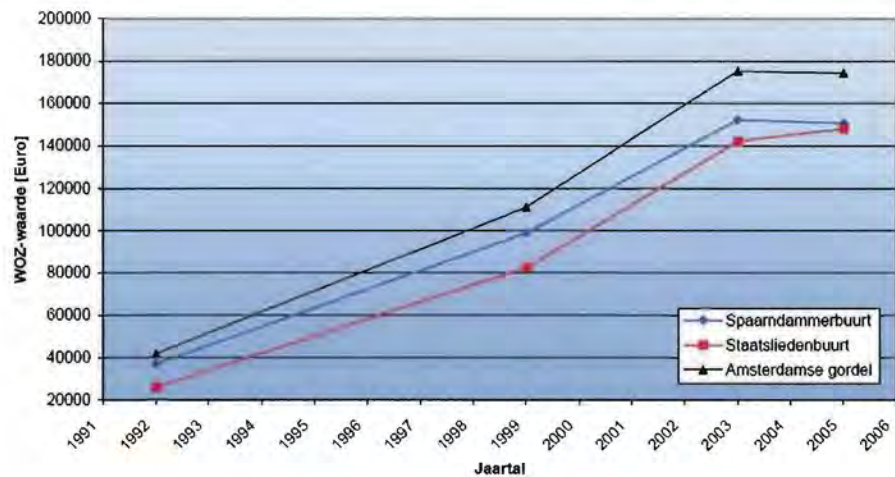
Waardeontwikkeling gemiddelde WOZ-waarden



Vergelijking 2: Buurtcombinatieniveau (mediaan)

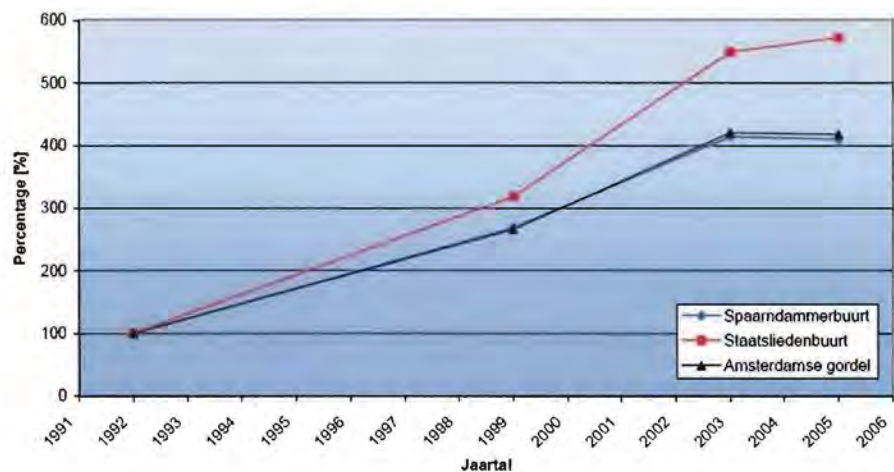
Mediaan WOZ-waarden	1992	1999	2003	2005
Spaarndammerbuurt [C13]	36756	98924	152000	150500
Staatsliedenbuurt [C14]	25865	82587	142000	148000
Amsterdamse gordel	41748	111176	175500	174500

Mediaan WOZ-waarden



Waardeontwikkeling mediaan WOZ	1992	1999	2003	2005
Spaarndammerbuurt [C13]	100	269	414	409
Staatsliedenbuurt [C14]	100	319	549	572
Amsterdamse gordel	100	266	420	418

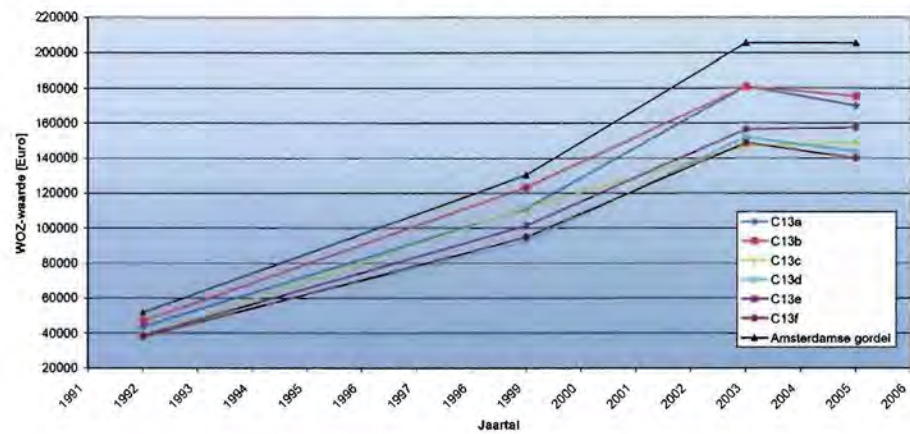
Waardeontwikkeling mediaan WOZ-waarden



Vergelijking 3: Spaarndammerbuurt (gemiddeld)

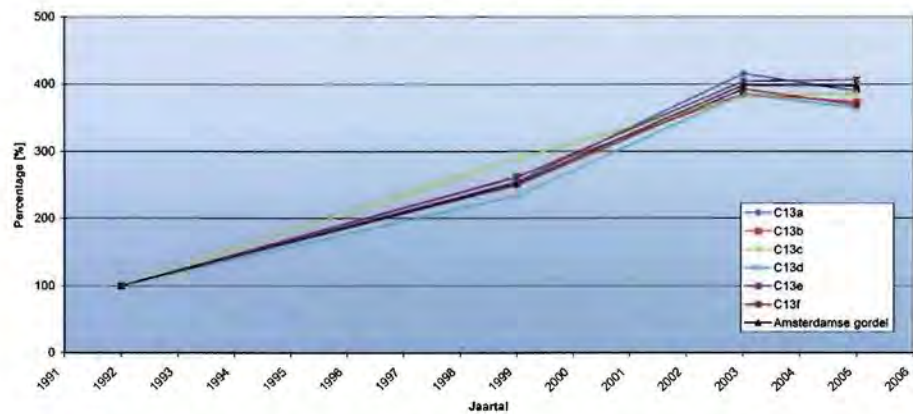
Gemiddelde WOZ-waarden	1992	1999	2003	2005
C13a	43832	111141	181155	170077
C13b	46927	123215	180955	175290
C13c	38537	111536	146980	148965
C13d	39446	92142	152138	143913
C13e	38777	101313	156564	157580
C13f	37944	94746	148862	139991
Amsterdams gordel	51672	130400	205624	205432

Gemiddelde WOZ-waarden



Waardeontwikkeling gemiddelde WOZ	1992	1999	2003	2005
C13a	100	255	415	390
C13b	100	263	386	374
C13c	100	289	381	387
C13d	100	234	386	365
C13e	100	261	404	406
C13f	100	250	392	369
Amsterdams gordel	100	252	398	398

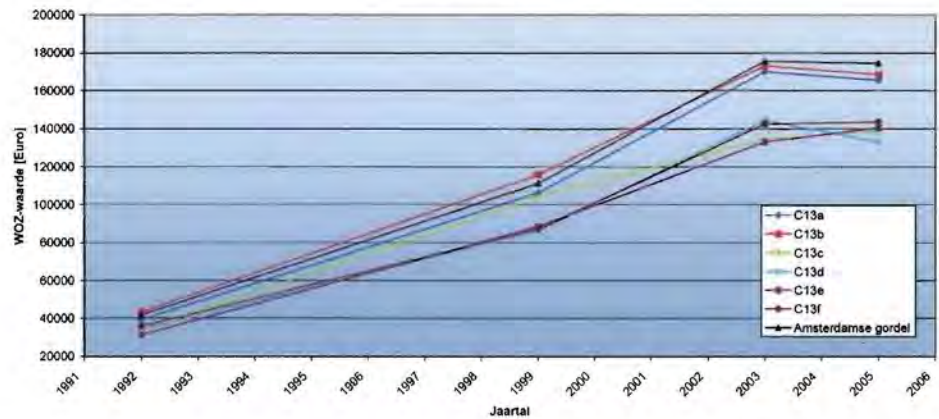
Waardeontwikkeling gemiddelde WOZ



Vergelijking 4: Spaarndammerbuurt (mediaan)

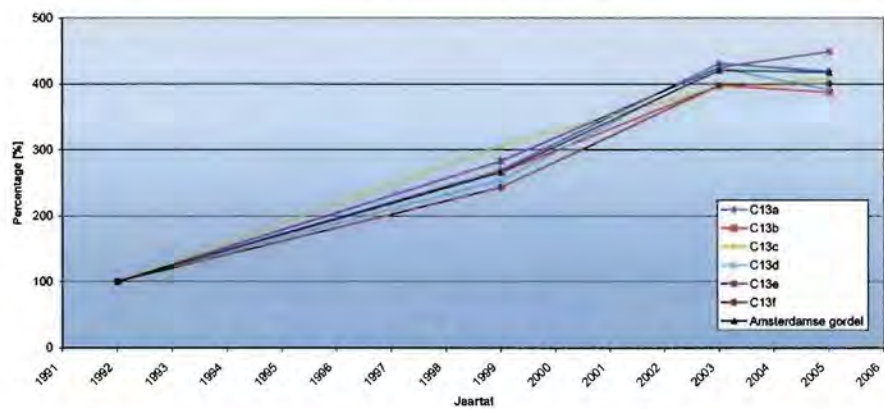
Mediaan WOZ-waarden	1992	1999	2003	2005
C13a	39478	106184	170000	165500
C13b	43562	115713	173000	168500
C13c	34033	104369	134500	139000
C13d	34033	86218	144500	133000
C13e	31310	88487	133000	140500
C13f	35848	87125	142500	143500
Amsterdams gordel	41748	111176	175500	174500

Mediaan WOZ-waarden



Waardeontwikkeling mediaan WOZ	1992	1999	2003	2005
C13a	100	269	431	419
C13b	100	266	397	387
C13c	100	307	395	408
C13d	100	253	425	391
C13e	100	283	425	449
C13f	100	243	398	400
Amsterdams gordel	100	266	420	418

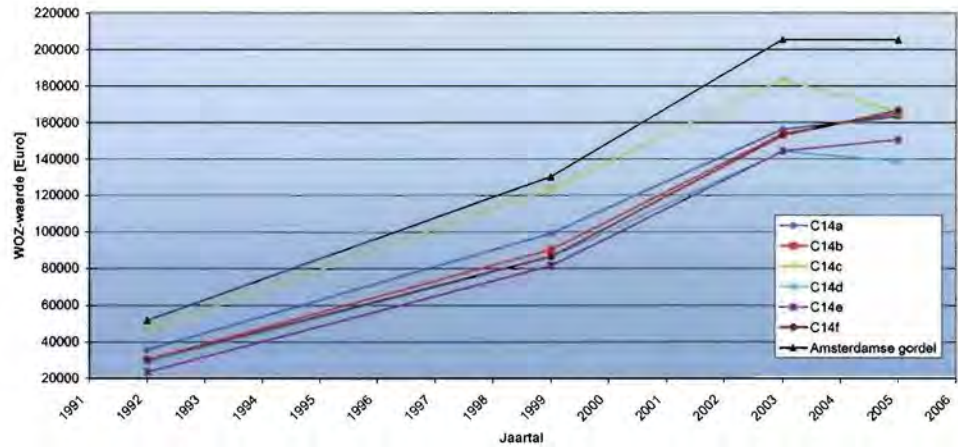
Waardeontwikkeling mediaan WOZ



Vergelijking 5: Staatsliedenbuurt (gemiddeld)

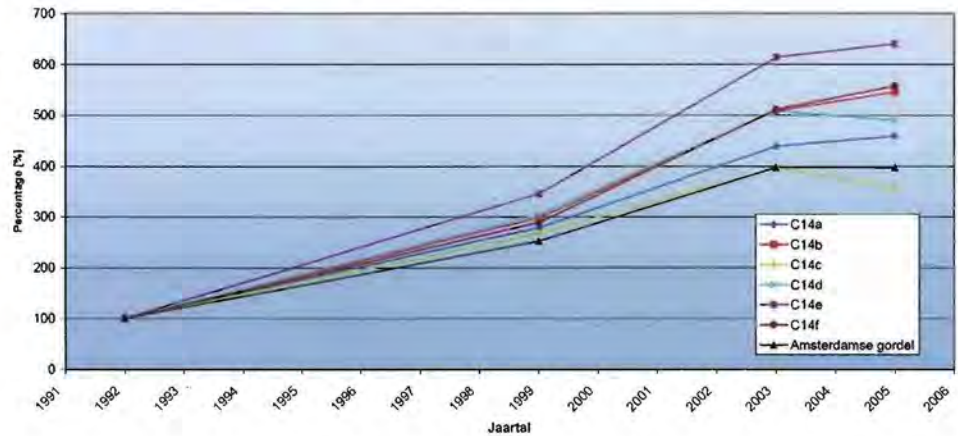
Gemiddelde WOZ-waarden	1992	1999	2003	2005
C14a	35573	98271	156203	163401
C14b	30241	90317	153881	165046
C14c	46247	123789	183689	165558
C14d	28325	86122	144110	138754
C14e	23499	81424	144308	150541
C14f	29877	86405	152930	166653
Amsterdams gordel	51672	130400	205624	205432

Gemiddelde WOZ-waarden



Waardeontwikkeling gemiddelde WOZ	1992	1999	2003	2005
C14a	100	279	439	459
C14b	100	299	509	546
C14c	100	268	397	358
C14d	100	304	509	490
C14e	100	346	614	641
C14f	100	289	512	558
Amsterdams gordel	100	252	398	398

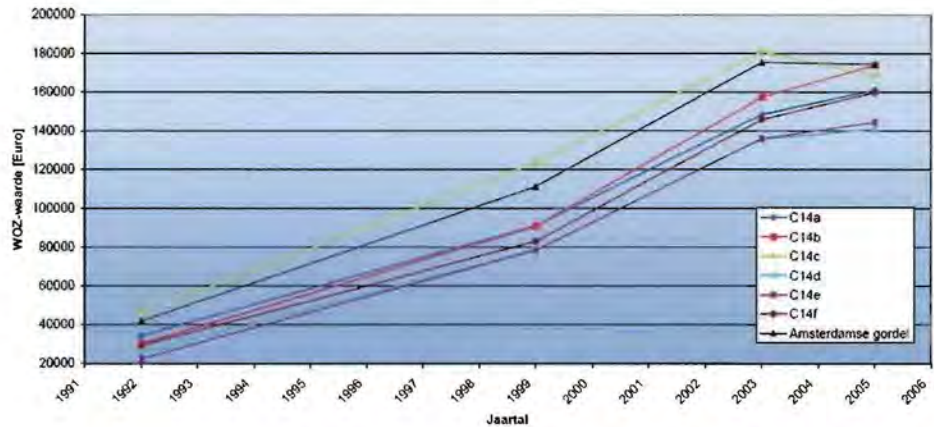
Waardeontwikkeling gemiddelde WOZ-waarden



Vergelijking 6: Staatsliedenbuurt (mediaan)

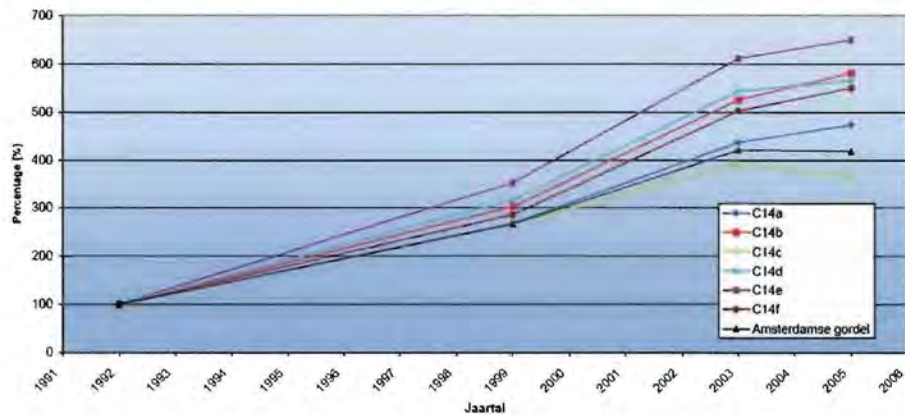
Mediaan WOZ-waarden	1992	1999	2003	2006
C14a	34033	91209	148500	161000
C14b	26049	90756	157500	174000
C14c	46285	123428	181000	168500
C14d	24057	78957	135500	141000
C14e	22235	78503	136000	144500
C14f	29041	83041	146000	159750
Amsterdamsse gordel	41748	111176	175500	174500

Mediaan WOZ-waarden



Waardeontwikkeling mediaan WOZ	1992	1999	2003	2006
C14a	100	268	438	473
C14b	100	303	526	581
C14c	100	267	391	364
C14d	100	316	543	565
C14e	100	353	612	650
C14f	100	286	503	550
Amsterdamsse gordel	100	266	420	418

Waardeontwikkeling mediaan WOZ-waarden



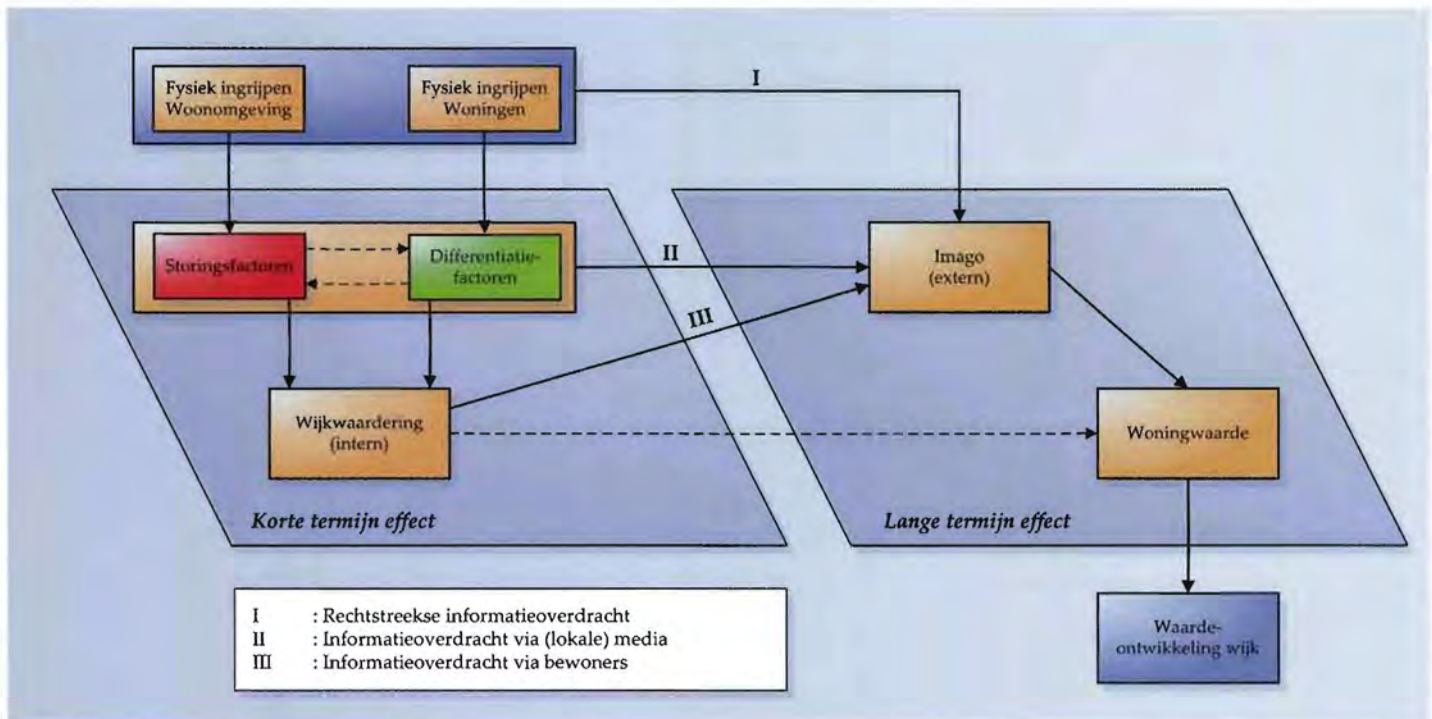
BIJLAGE 6

Modellen

Het onderzoek heeft geresulteerd in twee modellen waarin de relatie tussen de fysieke investeringen in woonwijken en de economische waardeontwikkeling van deze wijken duidelijk wordt gemaakt. De toelichting op de modellen staat beschreven in het eindrapport.

- Model I : Korte en lange termijn effect van fysiek ingrijpen
- Model II : Waardering van de effecten

Model I: Korte en lange termijn effect van fysiek ingrijpen



Model II: Waardering van de effecten

