

Wijken van Waarde

Waardemakers in de wijk
Jan Brouwer
ABF Cultuur
Delft, 15 augustus 2008

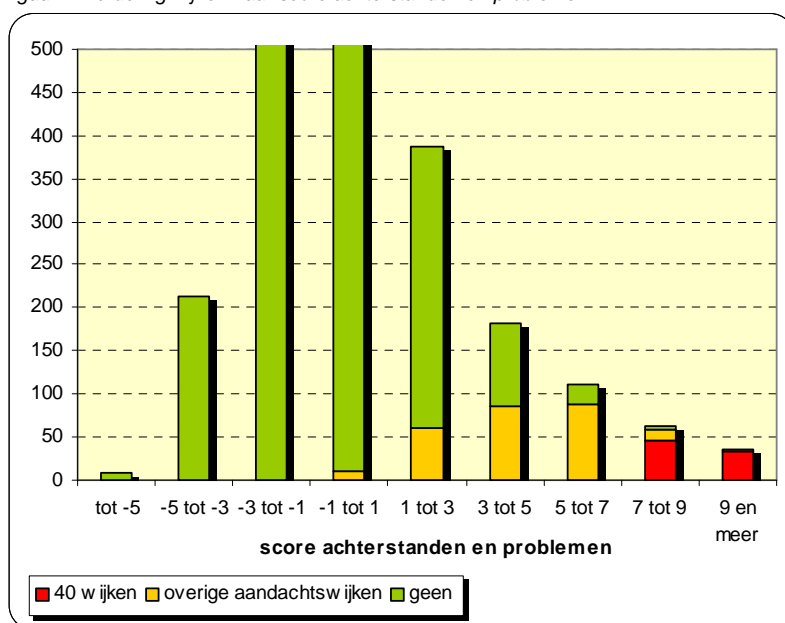
Intro

Het project Wijken van Waarde is gericht op het tot stand brengen van duurzame gebiedsexploitatie. Het project wordt georganiseerd door De Kopgroep. Het is een zoektocht om van aandachtswijken tot gezonde en gewilde wijken te komen. Daarvoor wordt een aantal pilots uitgevoerd om praktijkervaring op te doen met het concept Wijken van Waarde [2]. Het gaat om projecten op het gebied van wonen, groen, openbare ruimte, en voorzieningen zoals winkels, zorg, cultuur, brede scholen en dergelijke. De aanpak van de wijk wordt daarbij opgevat als businesscase. Een centrale rol wordt gespeeld door de huidige en verwachte vastgoedwaarde. Voor meerdere partijen is dat een interessante grootheid. Voor woningcorporaties wordt duidelijk welke interventies in welke mate bijdragen aan het in stand houden of vergroten van de waarde van het bezit. Voor andere vastgoedinvesteerders gelden vergelijkbare overwegingen. Voor partijen die actief zijn op sociaal of cultureel gebied is het interessant te weten wat de eigen activiteiten (maatschappelijk gezien) betekenen voor anderen en omgekeerd. Bovendien is het een indicator voor de waardering van de wijk. Uiteindelijk moet de wijk als businesscase leiden tot een zakelijke communicatie over een goede wijkaanpak. Naast de pilots is er een aantal meer algemene analyses uitgevoerd om de effecten van interventies op de woningwaarde te laten zien. Op basis van deze analyses kunnen enkele resultaten worden gegeven.

Aanleiding

Veel wijken dreigen af te zakken. Er is een groot aantal wijken waar sprake is van meervoudige achterstanden en problemen. De kwaliteit van de woonomgeving laat hier vaak te wensen over. Er is sprake van een cumulatie van achterstanden op allerlei gebieden en tegelijkertijd doen zich meerdere problemen voor. Dat heeft geleid tot nieuwe aandacht voor deze wijken. Sinds enige tijd is er een speciale Minister voor Wonen, Wijken en Integratie aangesteld die de aanpak van deze wijken hoog op de agenda heeft gezet. Deze extra aandacht zorgt ook voor een andere positie van diverse partijen die betrokken zijn bij de wijkontwikkeling. Meerdere partijen zijn gestart met nieuwe activiteiten. Een aantal woningcorporaties heeft initiatieven genomen die verder gaan dan uitsluitend de verhuur van woningen. Men is actief op andere terreinen, zoals sociaal vastgoed, toezicht, welzijn, kunst en cultuur. De invoering van de WMO (wet maatschappelijke ondersteuning) heeft er voor gezorgd dat er meer zeggenschap is over de besteding van middelen voor zorg op wijkniveau. Er kan zodoende meer ruimte ontstaan voor nieuwe spelers op dat niveau. Andere lokale initiatieven zoals bijvoorbeeld brede scholen geven ook aan dat er behoefte is aan een andere aanpak die niet alleen de eigen sector maar ook de omgeving ten goede komt.

Figuur 1: verdeling wijken naar score achterstanden en problemen



Dat er daadwerkelijk iets aan de hand is, is te zien aan allerlei maatschappelijke en politieke processen in de samenleving. Maar ook vanuit een meer meetbare en statistische benadering is deze conclusie te trekken. Het is mogelijk een totaalscore op te stellen van alle wijken naar mate van achterstanden en problemen [1]. Dit is door middel van scores op diverse indicatoren gedaan in het rapport over de 40 aandachtswijken voor het ministerie van VROM. Deze totaalscore geeft de mate van achterstanden en problemen aan in fysiek en sociaal opzicht. Als deze score in een aantal klassen wordt ingedeeld dan geeft dat een beeld van de achterstanden en problemen in onderlinge verhoudingen (zie Figuur 1). In Nederland zijn ruim 4000 4-posities postcode gebieden. Verreweg het grootste deel ligt rond of net onder het gemiddelde. Er zijn ongeveer 2000 4PC gebieden met een score tussen -1 en $+1$ en ongeveer 1000 gebieden met een score tussen -3 en -1 . Deze kolommen steken ver boven de rand van de figuur uit. Links daarvan staan de wijken die er positief uitspringen. Dat zijn ruim 200 4PC gebieden. Deze hebben dus een voorsprong als het gaat om de sociale of fysieke situatie. Een betrekkelijk klein aantal wijken springt daar nog weer bovenuit. Aan de rechterkant van de figuur staan de wijken met een hoge totaalscore. Dat zijn de zogenaamde aandachtswijken (gele kleur) en 40 de prioriteitswijken (rode kleur). Dat zijn de wijken met de grootste achterstanden en problemen.

Oorzaken problemen en achterstanden

Er zijn meerdere redenen aan te wijzen voor de scheve situatie ten aanzien van de kwaliteit en de waardering van wijken. De eerste reden is de veroudering van wijken. Er zijn veel wijken met een verouderde woningvoorraad en het aantal daarvan neemt de komende jaren sterk toe. De eerste generaties woningen die na de tweede wereldoorlog zijn gebouwd zijn ruim 30 jaar en ouder. Deze veroudering zal zich verder doorzetten. De woningvoorraad ouder dan 30 jaar stijgt van 53% in 2000 naar 72% in 2020. Veroudering kan een wijk aantrekkelijk maken maar betekent ook vaak dat allerlei aspecten niet meer bij de tijd zijn en vervangen dienen te worden. Daar komt nog bij dat veel oude wijken vaak een eenzijdig aanbod kennen met veel huurwoningen van één soort. In de 40 wijken is het aandeel huurwoningen bijna 80% van de woningvoorraad. De tweede reden hangt samen met het voorgaande. Door de eenzijdige en goedkope huurvoorraad zie je in aandachtswijken vaak een concentratie van kansarme huishoudens. De werkloosheid is er hoger; het opleidingsniveau en de koopkracht is lager en de gezondheid van de bevolking slechter. Veel van deze wijken maken dan ook in snel tempo veel verandering door en kennen veelal een hoge instroom en doorstroming van bewoners. Nieuw bloed in de wijk kan heel goed uitpakken maar vaak gaat het ook niet goed.

Aandachtswijken zijn door de lage prijzen en de grote doorstroming daardoor ook gemakkelijk toegankelijk voor allochtonen. Het aandeel is dan ook zeer hoog en loopt tegen de 60% in de 40 wijken. Problemen met integratie is de derde reden voor de scheve verdeling ten aanzien van achterstanden en problemen in wijken. De vierde reden is dat voor grootschalige verbetering van de woonomgeving geen geld is gereserveerd. In de jaren 70 is wel begonnen met het reserveren van middelen voor de verbetering van woningen via het vermogen van woningcorporaties. Dat heeft zeker geholpen. De bouwtechnische kwaliteit van woningen is op dit moment goed te noemen. Dat geldt niet voor de omgeving en voor veel maatschappelijk vastgoed. Een vijfde en laatste reden is dat de voorzieningen niet meer passend zijn voor huidige omstandigheden. Met name de naoorlogse wijken zijn in een korte periode ontstaan en hebben vaak een beperkt aantal specifieke voorzieningen. Wijken verschijnen dan aan de rechterkant van de figuur.

Verschillen in vastgoedwaarde

Vaak wordt bij vastgoed gezegd dat de waarde van vastgoed bepaald wordt door drie dingen, te weten locatie, locatie, locatie. Dat is slechts ten dele waar. Men kan beter zeggen dat de locatie inderdaad een grote rol speelt maar steeds vanuit een andere perspectief.

- Locatie als directe fysieke context van de woning
- De positie van de locatie binnen de regio
- De positie van de locatie in nationale context

Op ieder schaalniveau zijn weer andere spelers actief en zijn er andere markten van invloed. Naast een onderscheid in lokale, regionale en nationale factoren die van invloed zijn op de waarde van woningen is ook een onderscheid te maken in structurele, conjuncturele en incidentele factoren. De combinatie van deze geografische en de temporele schalen geeft 9 mogelijkheden. De veronderstelling is nu dat slechts een beperkt aantal van deze combinaties relevant is voor de waardeontwikkeling van woningen. Het gaat om de:

- Nationale en regionale conjunctuur, hetgeen zich uit in veranderingen in rente, inkomen, demografie, prijzen, vraag en aanbodverhoudingen en dergelijke.

- Locale structuur van de wijk, hetgeen zich uit in de samenstelling van bevolking, woningvoorraad, omgeving, voorzieningen, bereikbaarheid en dergelijke.
- Locale interventies ten aanzien van vastgoed en maatschappelijke activiteiten welke van belang zijn voor het functioneren van de wijk en de woningen binnen de wijk in brede zin.

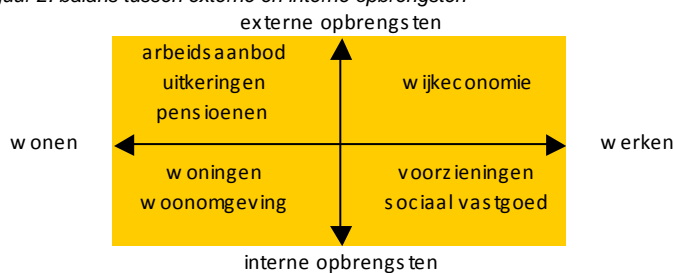
Zowel bij de totstandkoming van een nieuw gebouwd gebied als bij de interventies in de loop van de tijd is er een directe rol van investeerders in vastgoed als gemeenten, corporaties en particuliere partijen. De eerste investeringen bepalen voor een lange reeks van jaren de structuur van de wijk welke van invloed is op de waardering. De latere interventies geven een mogelijk nieuwe richting. De waardering van het vastgoed hangt echter ook af van de verbondenheid van de bewoners met de wijk. In dit verband gaat de aandacht uit naar lokale interventies. Een ruwe schatting is dat de helft van alle prijsverschillen tussen vergelijkbare woningen te verklaren is door lokale omstandigheden. Het is dus zeer zinvol de achtergronden nader te bestuderen.

Gezonde en gewilde wijken

Er bestaat geen ideale wijk. Iedere wijk is een compromis van de wensen van bewoners, financiële en fysieke mogelijkheden, de ligging, het oorspronkelijk ontwerp, de historisch gegroeide situatie, het feitelijk gebruik en wellicht nog andere factoren. Maar er zijn natuurlijk wel verschillen in mate van waardering. In deze analyse ligt gezien de doelstelling de nadruk op de mogelijkheden extra opbrengsten te genereren. Voor de verdere analyse maken we daarom onderscheid naar functies in de wijk, te weten wonen of werken en naar de wijze waarop opbrengsten in de wijk tot stand komen. Dat kan via interne of externe activiteiten. Externe opbrengsten ontstaan in een woonwijk via het werkenden in de wijk die elders hun geld verdienen. Het kan ook om pensioengelden of uitkeringen gaan. Externe opbrengsten ontstaan ook via de wijk economie. Producten die voortkomen uit de activiteiten van de wijk worden dan elders verkocht. De externe opbrengsten bepalen voor een belangrijk deel wat er intern kan worden uitgegeven. Dat zijn vooral de uitgaven voor het wonen en voor de voorzieningen in de wijk. Daarom zijn de interne opbrengsten sterk afhankelijk van de externe opbrengsten.

Bij gezonde wijken is er op wijkniveau een redelijk evenwicht tussen de diverse inkomsten en uitgaven. Bij aandachtswijken zijn de externe opbrengsten over het algemeen te gering. De wijk is afhankelijk van uitkeringen en bijdragen van de overheid. Dat betekent dat ook de interne opbrengsten laag zullen zijn. Dat ligt anders bij gewilde wijken. Daar zijn de interne opbrengsten hoog. Men is bereid meer uit te geven voor het wonen en de voorzieningen in de wijk kennen ook hoge opbrengsten.

Figuur 2: balans tussen externe en interne opbrengsten



Er zijn nu diverse wegen een wijk weer in balans te brengen. Dat is via het stimuleren van opleidingen, stages en dergelijke om de deelname aan het arbeidsproces te vergroten en daarmee de externe opbrengsten. Dat zijn activiteiten die passen in het kwadrant links boven in de figuur. Het kan ook door het stimuleren van de wijk economie, het verbeteren van het voorzieningenniveau en het verbeteren van de woningvoorraad en de woonomgeving in de andere kwadranten. Op elk van deze aspecten kunnen investeringen plaatsvinden die van invloed zijn op het evenwicht tussen de diverse inkomsten en uitgaven.

Centraal bij deze analyse staat het effect van de diverse mogelijke investeringen op de vastgoedwaarde. Dat is namelijk een waardevolle graadmeter. Enerzijds omdat het een goede indicator is voor de gezondheid en gewildheid van een wijk. Anderzijds omdat de vastgoedwaarde de investeringsruimte van investeerders bepaalt. Als maatschappelijke investeringen zich voor een deel blijken terug te verdienen via het vastgoed, dan kan dit een belangrijke motor zijn voor corporaties en andere vastgoed eigenaars om maatschappelijk te investeren. Door het effect van maatschappelijke investeringen op de vastgoedwaarde zichtbaar te maken kunnen investeringsmogelijkheden tegen elkaar worden

afgewogen en het rendement worden geoptimaliseerd. Om het rendement van helder te krijgen is het van groot belang om te kijken naar de totale waardecreatie in een wijk. Private partijen profiteren van investeringen van publieke partijen, en omgekeerd. Door inzichtelijk te maken wat de gemeenschappelijke waardecreatie is van herstructurering, wordt onderhandelingsruimte gecreëerd om meer partijen mee te krijgen om (financieel of niet-financieel) bij te dragen.

De volgende interventies uit de figuur kunnen voor meerwaarde zorgen:

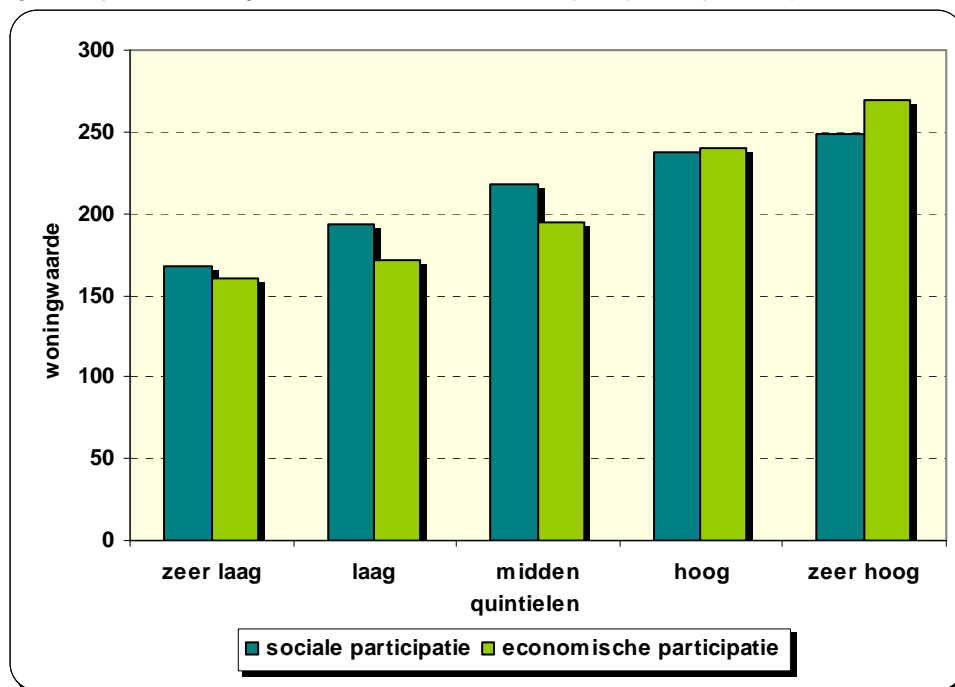
- Sociale investeringen die bijdragen aan de sociale en economische participatie.
- Investerings in de wijkeconomie en daarmee Investerings in commercieel vastgoed als winkels, bedrijfsgebouwen en kantoren.
- Investerings in de woningvoorraad, via nieuwbouw, sloop, verbetering, aankoop en verkoop en in de woonomgeving via parkeer of groen voorzieningen.
- Investerings in voorzieningen en in sociaal vastgoed als scholen, buurthuizen en dergelijk.

Bij de diverse analyses is het overigens onmogelijk gebleken een vast en eenduidig verband te vinden voor alle mogelijke investeringen en het effect op vastgoedprijzen. Daarom wordt een andere weg bewandeld. Er wordt een globale analyse gegeven van de relatie tussen vastgoedprijzen en de diverse genoemde aspecten. Daarnaast zal via praktijkervaring en allerlei pilots specifieke kennis opgebouwd moeten worden. Daarom wordt ten slotte wordt een methodiek beschreven waarmee in voorkomende gevallen een preciezer verband gelegd kan worden.

Investeren in sociale en economische participatie

De investeringen in het kwadrant linksboven in figuur 2 betreffen investeringen in sociale en economische participatie. Het is niet mogelijk de directe relatie te laten zien tussen deze investeringen en de ontwikkeling van de vastgoedwaarde. Daartoe ontbreken de gegevens. Het is echter wel mogelijk het belang van deze aspecten te laten zien. Daartoe zijn alle wijken ingedeeld naar mate van sociale en economische participatie. De sociale participatie is gemeten met behulpzaam van gegevens uit het WBO en het WoON. Daarin wordt gevraagd naar de omgang met familie, burens, deelname aan verenigingen en activiteiten in de buurt. De economische participatie kan door middel van de beroepsdeelname via het regionaal inkomensonderzoek (RIO) worden vastgesteld. De wijken zijn vervolgens geordend in 5 quintielen (zie Figuur 3). Een wijk hoeft overigens niet in beide gevallen in dezelfde klasse te vallen.

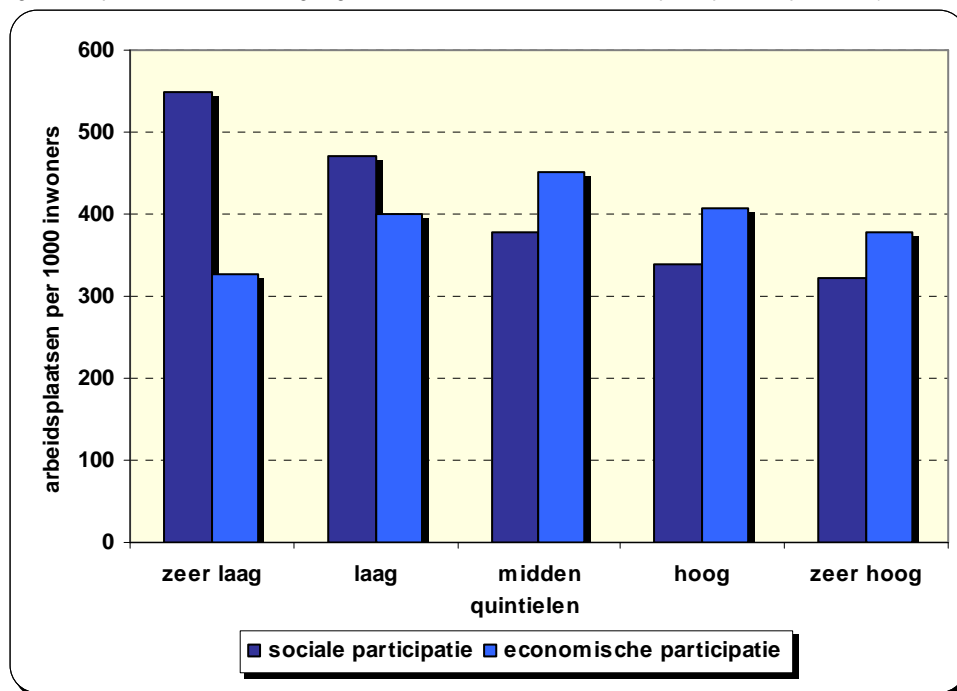
Figuur 3: wijken naar woningwaarde en sociale en economische participatie in quintielen (bron, WBO, WoON, RIO)



Het verband is duidelijk. Beide aspecten hebben grote invloed op de woningwaarde. Het verband tussen economische participatie en waarde is redelijk eenduidig. Meer participatie zorgt voor een hoger inkomen en in wijken met een hoger inkomen zijn de woningprijzen hoger, los van andere factoren. Het verband tussen sociale participatie en vastgoedwaarde is vermoedelijk complexer. Een hoge sociale participatie gaat samen met een hoge tevredenheid over de woning en woonomgeving. Wijken waar bewoners tevreden zijn hebben hogere prijzen. Een hoge sociale participatie gaat ook samen met een hogere economische participatie en dat heeft weer een extra positief effect op de inkomensvorming en daarmee de prijzen. Oorzaak en gevolg zijn hier overigens moeilijk te scheiden. Leidt nu de betere omgeving tot positieve sociale en economische effecten of omgekeerd. Vermoedelijk is het zo dat de economische participatie en daarmee het inkomensniveau in eerste instantie bepalend voor het prijsniveau. Een hogere sociale participatie en een betere waardering zorgen voor een extra impuls op de prijzen.

Dat lijkt vrij overzichtelijk maar de werkelijkheid is ingewikkelder. Een hoge economische participatie in de wijk betekent nog niet meer werk in de wijk en omgekeerd. Dat laat Figuur 4 zien. In de figuur is de zelfde indeling in wijken gemaakt naar quintielen lopend van een zeer lage naar zeer hoge sociale respectievelijk economische participatie. Nu is niet het prijsniveau uitgezet maar het aantal arbeidsplaatsen in de wijk per 1000 inwoners. We zien dat in wijken met een zeer lage sociale participatie het aantal arbeidsplaatsen per inwoner zeer hoog is en omgekeerd dat er bij een hoge sociale participatie de omvang van de werkgelegenheid laag is. Een hogere sociale en economische participatie gaan samen op de zelfde plek, zolang de uitoefening van het werk maar elders is. Op plaatsen waar sprake is van veel werk in de wijk gaat dat blijkbaar ten koste van de sociale participatie.

Figuur 4: wijken naar niveau werkgelegenheid en sociale en economische participatie in quintielen (bron LISA)



Dit negatieve verband heeft meerdere oorzaken en heeft alles te maken met de problematiek van de grote steden. Daar vindt men grote concentraties van vaak hoog gekwalificeerd werk. In grote steden is het aantal werkenden per hoofd veel hoger dan gemiddeld. Dat komt deels omdat veel sociale activiteiten tot het economische domein zijn gaan behoren. Daar gaat sociale participatie (burenhulp en vriendendiensten) over in economische diensten en economische participatie. Daarnaast kent de stad allerlei diensten die door de schaalomvang alleen daar kunnen plaats vinden. Dat had in Figuur 4 moeten leiden tot een recht verband tussen economische participatie en werkgelegenheid op wijkniveau. Dat is echter niet het geval. Veel werk in de grote steden wordt vervuld door mensen van buiten de stad. Dat betekent dat daar veel werkgelegenheid niet alleen samengaat met een lage sociale maar ook met een lage economische participatie. Herstel van de sociale participatie in grote steden en bevordering van de economische participatie voor zittende bewoners met name in aandachtswijken is

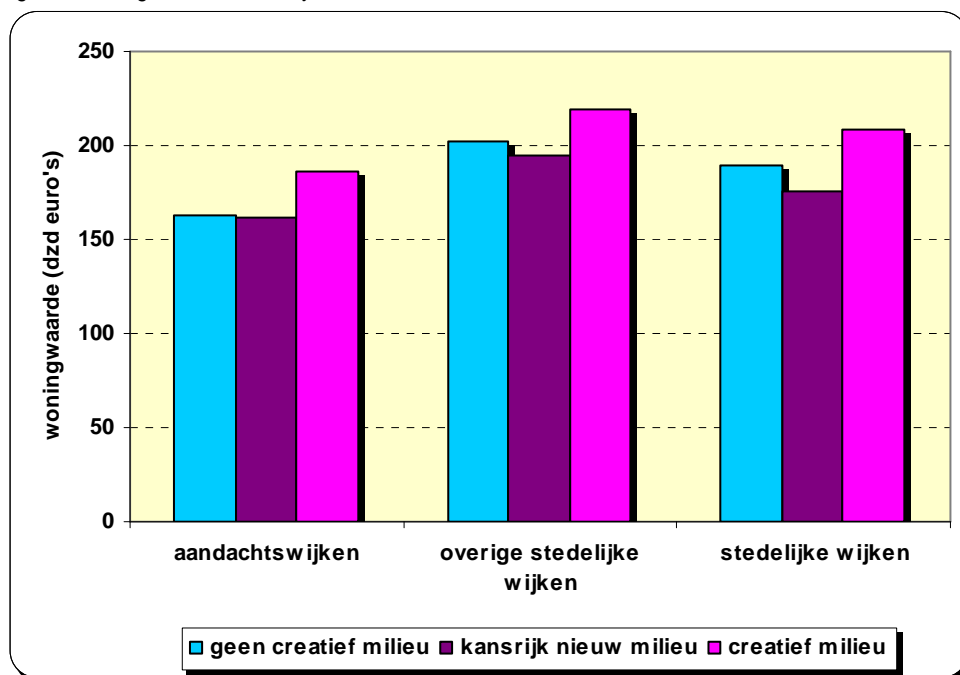
een van de grote uitdagingen van het grote steden beleid en via waarde generende investeringen kan daar een bijdrage aan worden geleverd.

Investeren in de wijk economie: creatieve industrie

Voorgaande maakt duidelijk dat meer werk in de wijk nog niet betekent dat de sociale en economische participatie en daarmee de vastgoedprijzen er op vooruit gaan. Dat geldt zowel voor de totale werkgelegenheid als voor de werkgelegenheid in de voorzieningensector. Daarom moet er meer genuanceerd worden gekeken naar de economische omstandigheden op wijkniveau. Wat de rol van de wijk economie betreft is voor de Cultuurimpuls stedelijke vernieuwing [3] een analyse uitgevoerd naar het effect van de vestiging van de creatieve industrie. De creatieve industrie is een ruimer begrip dan de sector kunst en cultuur. Naast de kunst en cultuur is dat bijvoorbeeld vormgeving via ontwerp en architectuur, advies, onderzoek, media en ICT. Dit wordt de kern van de creatieve industrie genoemd. De creatieve industrie wordt omschreven als alle zelfstandige bedrijvigheid die eenmalige producten maken. Producten die steeds weer opnieuw worden uitgevonden en daarmee een hoge mate van creativiteit vergen. De totale werkgelegenheid in deze sector was in 2007 gelijk aan 500 duizend arbeidsplaatsen, ofwel 7% van de totale werkgelegenheid. Daar komen nog eens 500 duizend arbeidsplaatsen bij van vormen van werkgelegenheid die direct gelieerd zijn aan deze sector. Dat kan gaan om bedrijven die betrokken zijn bij de organisatie, overdracht en toepassing van producten van de creatieve industrie. De werkgelegenheid komt dan in 2007 op ongeveer 1 miljoen arbeidsplaatsen; 14% van de totale werkgelegenheid.

Creatieve industrie is net als andere vormen van werkgelegenheid geografisch gezien geclusterd. Op die plaatsen waar dat het geval is, worden dat creatieve milieus genoemd. Meer informatie hierover is te vinden in de studies over de creatieve industrie in Nederland en over kansrijke milieus [4][5]. Daarin wordt een definitie gegeven van creatieve milieus wordt de omvang ervan vastgesteld. Ook is in die studies gekeken naar mogelijke potentiële creatieve milieus. Dat zijn wijken waar alle condities gunstig lijken voor creatieve werkgelegenheid maar waar deze zich nog niet hebben ontwikkeld.

Figuur 5: woningwaarde van de wijk en de creatieve industrie



In Figuur 5 is de woningwaarde weergegeven van creatieve wijken, potentiële creatieve wijken en andere stedelijke wijken. De wijken die geen creatief milieu vormen of tot de groep potentieel creatief milieu behoren, hebben duidelijk een lagere woningwaarde. Uit de analyse bleek ook dat aandachtswijken met een grote creatieve sector zich gemakkelijker herstellen. Na verloop van tijd blijkt bij dit soort wijken eerder het label aandachtswijk te verdwijnen.

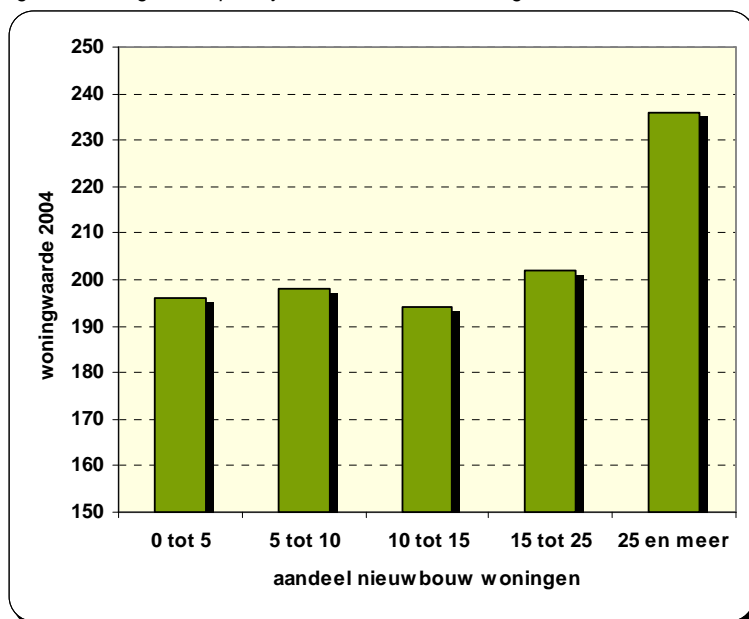
Er zijn diverse redenen te noemen waarom dit het geval is. De kern van de creatieve sector is de sector kunst en cultuur. Belangrijke kenmerken van deze sector zijn de laagdrempeligheid en de diversi-

teit. Daardoor is deze sector gemakkelijk toegankelijk voor een breed publiek. Dat betekent dat de participatie in sociaal en economisch opzicht kan profiteren met de hiervoor genoemde gunstige effecten. Kunst en cultuur zijn ook bij uitstek de sectoren die bijdragen aan de identiteit van de wijk. In wijken met identiteit voelt men zich eerder thuis. Bovendien is de creatieve sector inventief in het benutten van bestaande mogelijkheden. Oude gebouwen worden aangepast. In de publicatie "Nieuw kansen voor oude gebouwen" [8] wordt dit proces beschreven. Dat trekt werkgelegenheid aan en schept zodoende waarde, welke ook tot uitdrukking komt in de waarde van het vastgoed. Er is overigens een redelijke overlap tussen creatieve wijken en aandachtswijken. Dat geldt in nog sterkere mate voor potentiële creatieve wijken. Dat betekent dat investeren in creatieve wijken extra kansen biedt voor het herstel van aandachtswijken.

Investeren in de woonomgeving: nieuwbouw van woningen

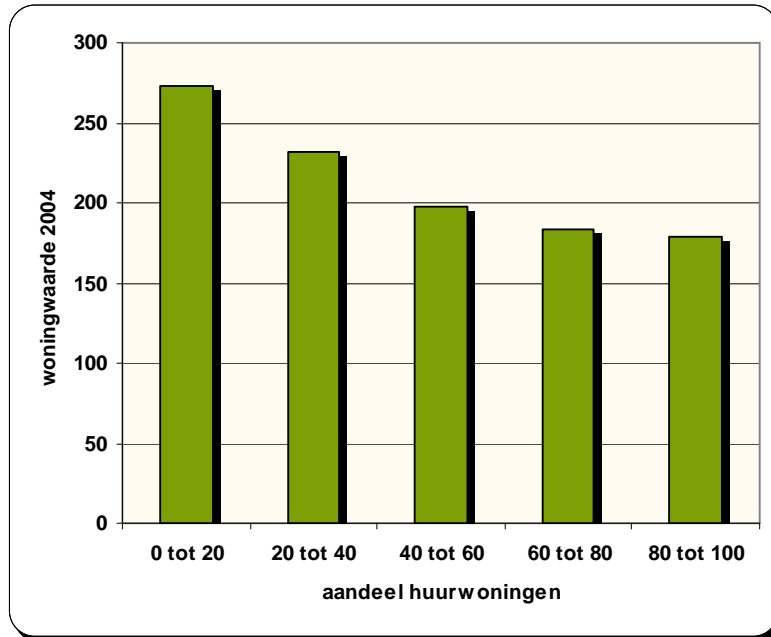
Veroudering is als een van de redenen genoemd voor het afglijden van wijken. Een voor de hand liggende interventie om hier een halt tegen te roepen is herstructurering. Over het algemeen geldt dat het vernieuwen in een wijk tot positief effect op de waarde van de omgeving leidt. Om dat te illustreren is in de gemiddelde woningwaarde van de wijk afgezet tegen het aandeel nieuwbouw (zie Figuur 6). We zien overigens aan de figuur dat er een aanzienlijk aandeel nieuwbouw in de wijk nodig is om op dat niveau een beduidend effect zichtbaar te maken. Het effect van nieuwbouwinvesteringen in een wijk is afstandsgevoelig. Dat wil zeggen dat het effect van nieuwbouw in de wijk slechts over een beperkte afstand een verhoogde woningwaarde tot gevolg heeft. De wijk is eigenlijk een te groot gebied om het totale effect waar te nemen. Bij de analyses bleek dat het effect reeds na een paar honderd meter wegebt en dus is het waardeverhogende effect alleen meetbaar op relatief korte afstand tot de investering.

Figuur 6: woningwaarde per wijk en nieuwbouw investeringen



Het effect van nieuwbouw is ook afhankelijk van het woningtype. De aanwezigheid van koopwoningen heeft een positief effect op de algehele woningwaarde in een wijk. Meer koopwoningen in de wijk leidt ook tot een betere waarde van de aanwezige huurwoningen. Bij gelijke kwaliteit zien we een hogere vastgoedwaarde van de wijk als het aandeel koopwoningen groter is. Dat wordt geïllustreerd door Figuur 7. Daar is het aandeel huurwoningen in een wijk uitgezet tegen de gemiddelde woningwaarde. Wijken met weinig huurwoningen en dus veel koopwoningen zijn duurder dan wijken met veel huurwoningen en weinig koopwoningen. Voor corporaties ontstaat een dubbel effect. De verkoop van huurwoningen genereert rechtstreeks opbrengsten en daarna nog eens extra waarde door de toename als gevolg van het hogere aandeel koopwoningen in de wijk.

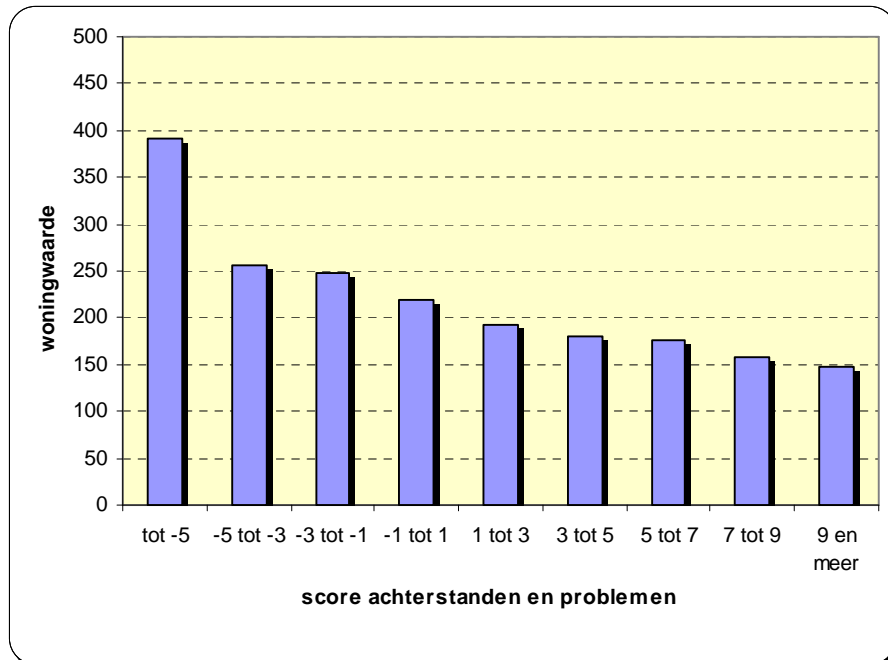
Figuur 7: woningwaarde afhankelijk van het aandeel huurwoningen



Investeren in de woonomgeving: leefbaarheid en veiligheid

Een belangrijk onderwerp is het effect van achterstanden en problemen in een wijk op de woningwaarde. Veel bewoners springen in de bres als er overlast dreigt. Men is bang dat de waarde van de eigen woning daar negatief onder leidt. In sommige gevallen is de angst overdreven maar in z'n algemeenheid heeft men toch een punt. Als we de mate van achterstanden en problemen afzetten tegen de woningwaarde van de wijk dan is er een duidelijk verband zichtbaar (zie Figuur 8).

Figuur 8: woningwaarde afhankelijk van de omvang van achterstanden en problemen



De indicator die iets zegt over achterstanden en problemen is berekend per 4 cijferig postcodegebied [1]. Deze score voor achterstanden en problemen is in een aantal klassen ingedeeld (zie ook Figuur 1). Per klasse is de gemiddelde woningwaarde bepaald. De uitkomst is evident. Meer overlast doet de woningprijs dalen. Nu zal men zeggen dat overlast ook samengaat met andere sociaal economische aspecten van een wijk. Dat klopt, echter na controle voor andere sociaal economische aspecten in een wijk bleef het effect bestaan. Het loont dus zeker om aandacht te besteden aan veiligheid en het

reduceren van overlast in de wijk. Of de investering ook opweegt tegen de verwachte vastgoedwaarde is typisch een onderwerp dat aan de orde zou moeten komen bij een van de pilots van het project Wijken van waarde.

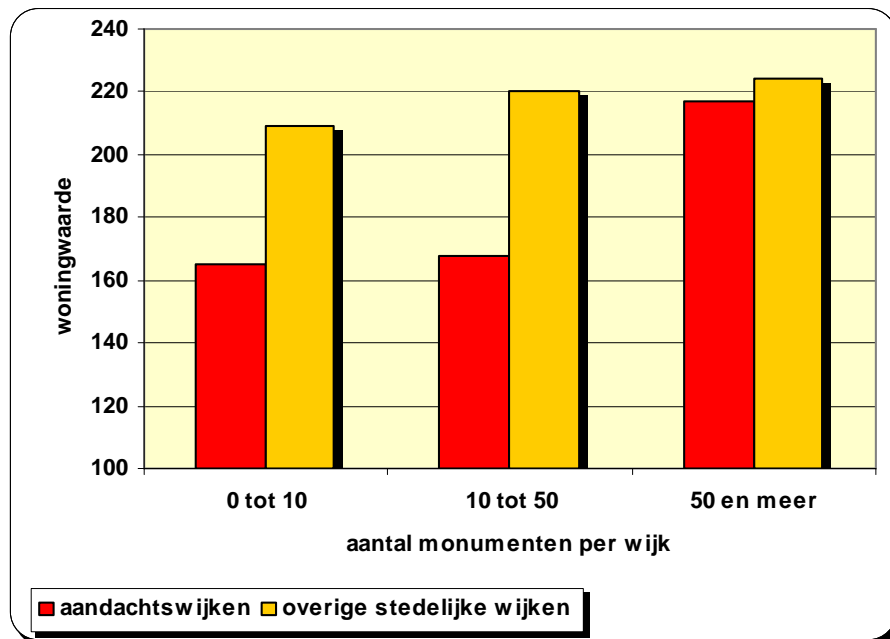
Investeren in de woonomgeving: cultuurhistorie

Een studie onderwerp dat hiervoor al aandacht heeft gekregen is de Cultuurimpuls stedelijke vernieuwing [3]. De vraag bij dat onderzoek was na te gaan wat de betekenis zou kunnen zijn van meer cultuur bij het proces van stedelijke vernieuwing. Op dit moment is de inbreng van deze sector nog beperkt. Lange tijd lag het accent op uitsluitend de vernieuwing van het woningbestand. Inmiddels groeit het besef dat er meer nodig is om een wijk duurzaam op niveau te brengen en te houden. Het accent verschuift naar andere investeringen.

Culturele investeringen kunnen betrekking hebben op allerlei aspecten van een wijk. Het kan zowel gaan om vastgoed als om openbare ruimte. Het kan ook gaan om voorzieningen of om activiteiten. De gevolgen van culturele investeringen zijn vaak indirect ten aanzien van de fysieke of sociale problemen. Dat verklaart de betrekkelijk geringe aandacht voor dit onderwerp. En dat is niet terecht. Cultuur is een waardemaker voor vastgoed en een kwartiermaker voor nieuwe werkgelegenheid.

Om het effect van cultuur op de woningwaarde te illustreren is in de aanwezigheid van monumenten en in het cultureel voorzieningen niveau afgezet tegen de woningwaarde van de wijk. Volgens het RACM, de vroegere dienst Monumentenzorg, zijn er in Nederland zo'n 60 duizend monumenten. Per wijk zijn dat er dus ongeveer 15. De ruimtelijke verdeling ervan is behoorlijk scheef. In veel wijken staan niet of nauwelijks monumentale gebouwen en in sommige wijken juist veel. Het effect van monumenten is evident. Wijken met veel monumenten winnen aan waarde. Bijzondere architectuur is een waardemaker. De waardering voor een individueel "markant" gebouw straalt uit op de omgeving waardoor die ook meeprofiteert van de waardestijging. Het effect is ook bekeken wanneer rekening wordt gehouden met meerdere aspecten van een wijk en hiervoor is gecontroleerd. De positieve uitkomsten hielden stand.

Figuur 9: woningwaarde en de aanwezigheid van monumenten



Nu is een monument een erkende en weloverwogen toekenning van de status van een bepaald gebouw. Omdat bekend is om welke gebouwen het gaat kon worden nagegaan wat de effecten zijn voor de vastgoedwaarde van de omgeving. Het is aannemelijk dat een dergelijk effect ook uit gaat van andere aansprekende architectuur. Het bewijs daarvan kon niet worden geleverd. Desondanks is een van de voornaamste aanbevelingen van de Cultuurimpuls Stedelijke Vernieuwing het bevorderen van iconen in de wijk. Een monument is een dergelijk icoon. Er zijn nog talloze andere iconen denkbaar zoals pleinen en parken, kunst in de openbare ruimte en dergelijke. Daardoor krijgt de wijk weer identiteit en (eigen)waarde. Een van de pilots van het project Wijken van waarde betreft bijvoorbeeld het herstel van pleinen in Breda en Tilburg. Figuur 9 laat verder zien dat het effect ook geldt in de

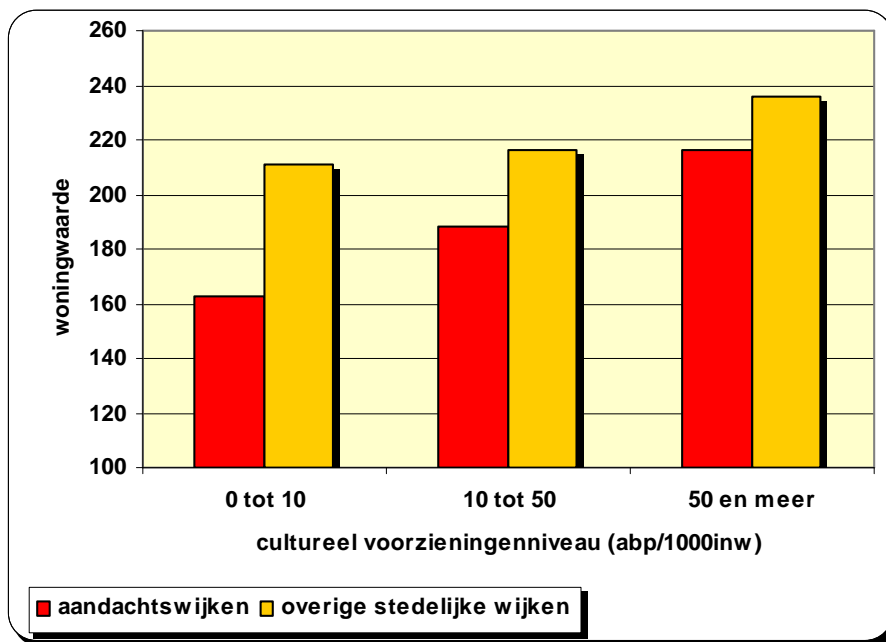
herstel van pleinen in Breda en Tilburg. Figuur 9 laat verder zien dat het effect ook geldt in de zogenaamde aandachtswijken. Dat zijn de wijken uit het rechter deel van Figuur 1; de wijken met een hoge score op sociale en fysieke achterstanden en problemen.

Het aantal monumenten is bijzonder laag in aandachtswijken en met name in de 40 wijken die als prioriteitswijken gelden. Gemiddeld genomen is per wijk ongeveer 1 op de 100 woningen een monument. In de 40 prioriteitswijken is dat een factor 10 lager, ofwel 1 op de 1000. Nu de naoorlogse wijken ook op leeftijd komen, is het zaak extra aandacht te besteden aan nieuwe monumenten. Op dit moment zijn de wijken van voor 1958 al ouder dan 50 jaar. Het aantal gebouwen dat in deze categorie valt neemt snel toe. Het wordt tijd te zoeken naar nieuwe vormen van het benoemen van iconen die niet alleen vanuit cultuurhistorisch perspectief relevant zijn maar ook vanuit de wijk.

Investeren in voorzieningen: cultuur

Een andere manier van kijken naar effecten van cultuur in de wijk is via voorzieningen. Culturele voorzieningen zijn bijvoorbeeld theaters, bioscopen, bibliotheken, kunstcentra, galerieën, poppodia, musea, kunstopleidingen en dergelijke. De aanwezigheid van culturele voorzieningen is geoperationaliseerd via de werkgelegenheid ervan. Het aantal banen in de kunst en cultuur is ongeveer 120 duizend. Per 1000 inwoners gaat het om ongeveer 7 werkenden in de sector kunst en cultuur. Net als bij de monumenten is de werkgelegenheid in de cultuur ruimtelijk erg scheef verdeeld. Steden als Amsterdam, Leeuwarden, Arnhem, Utrecht en Groningen springen er in positieve zin uit als het gaat om het aantal werkenden in de kunst en cultuur sector. Voor veel van de aandachtswijken en met name de 40 prioriteitswijken geldt het omgekeerde. Daar is het aantal banen per hoofd van de bevolking de helft van het landelijke gemiddelde.

Figuur 10: woningwaarde en de omvang van de culturele sector

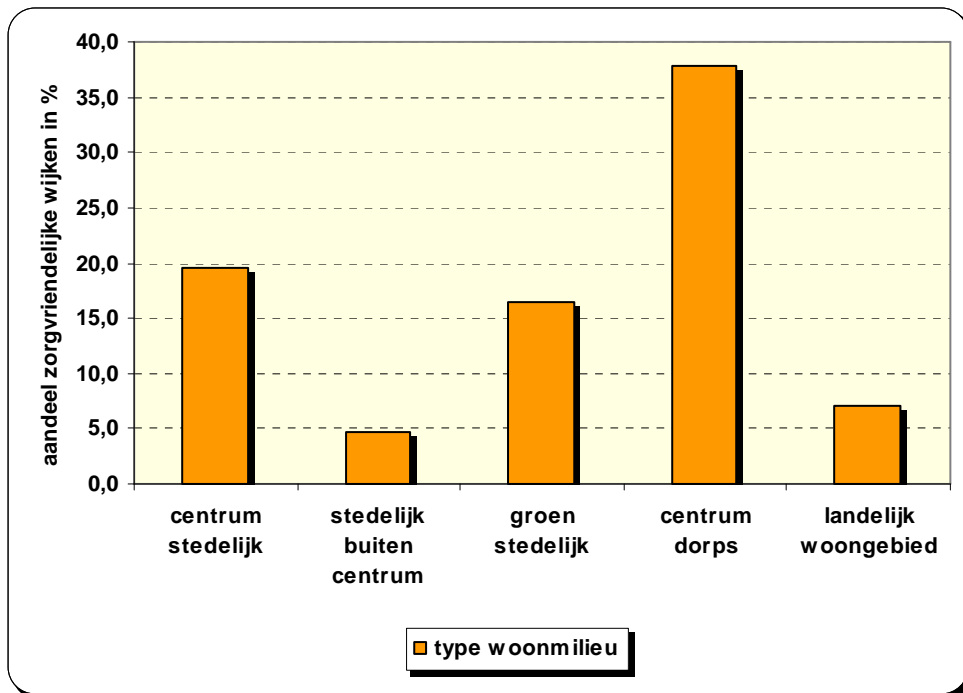


De aanwezigheid van veel monumenten gaat ook nog eens samen met een hoge score wat betreft de werkgelegenheid in kunst en cultuur. Veel instellingen zijn gehuisvest in monumenten. Het omgekeerde geldt wellicht ook. Door de aanwezigheid van culturele werkgelegenheid is er meer aandacht voor de waarde van de omgeving. In Figuur 10 is de relatie tussen de omvang van de werkgelegenheid in de sector kunst en cultuur en de vastgoedwaarde van de wijk weergegeven. Links in de grafiek staan de wijken rond het gemiddelde van 7 arbeidsplaatsen. Dat zijn verreweg de meeste wijken. Wijken met meer werkgelegenheid in de kunst en cultuur kennen een hogere vastgoedwaarde. Dat geldt zowel voor aandachtswijken als voor andere stedelijke wijken. Ook hier blijft het effect aanwezig bij een multivariabele analyse. Hieruit kan geconcludeerd worden kunst en culture voorzieningen waardemakers zijn.

Investeren in voorzieningen: zorg

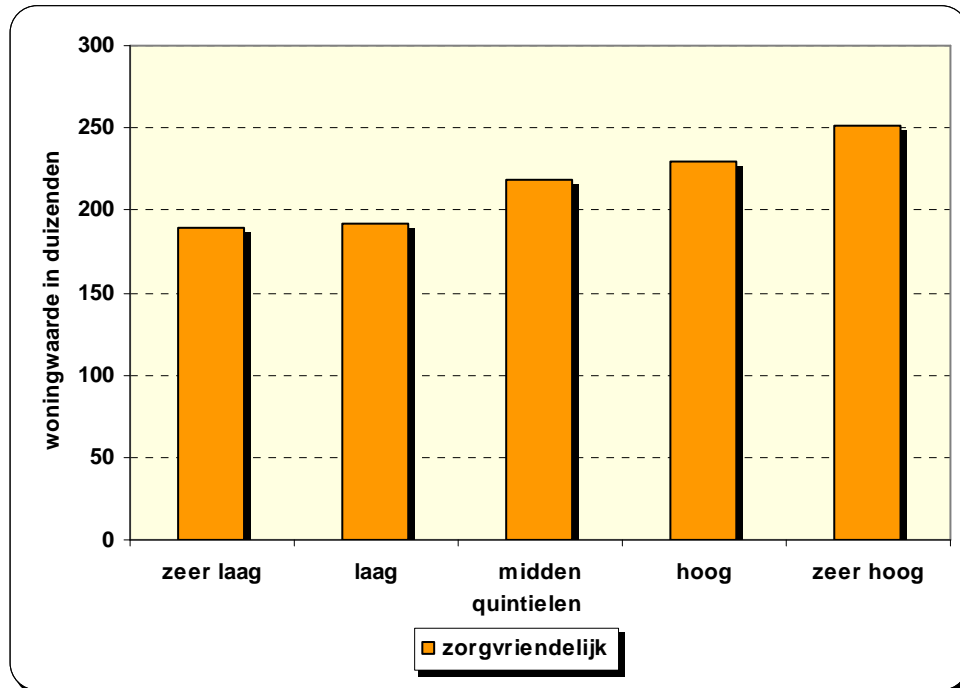
De omvang van het voorzieningenniveau in de zorg is in eerste instantie op dezelfde wijze geoperationaliseerd als bij de cultuur; dat wil zeggen als het aantal werkenden in de zorg per hoofd van de bevolking. Dat leidde tot geen enkel verband met de vastgoedwaarde. Dat is ook wel logisch omdat (grote) culturele instellingen vaak een attractie vormen en (grote) zorginstellingen zijn dat niet. Men gaat niet gezellig een dagje uit naar het ziekenhuis. Daarom is het eventuele belang van zorgvoorzieningen in de wijk op een meer genuanceerde manier aangepakt. Er zijn zogenaamde zorgvriendelijke wijken vastgesteld. Dat zijn wijken met voldoende lokale zorgvoorzieningen, zoals de aanwezigheid van een huisarts, een zorgsteunpunt en dergelijke, lokale welzijnsvoorzieningen, voldoende groen, goede bereikbaarheid via OV en een goede waardering van ouderen. Ongeveer 15% van alle wijken behoren tot de hoogste categorie. In Figuur 11 is aangegeven wat het aandeel is van de zorgvriendelijke wijken per type woonmilieu. Per type zijn er grote verschillen. Meer dan eenderde van de dorpse milieus kunnen zorgvriendelijk worden genoemd en ook een relatief groot aantal centrum stedelijke milieus valt in deze categorie.

Figuur 11: aandeel zorgvriendelijke wijken per type woonmilieu (bron: ABF)



Het gaat daarbij niet om de centra van de grote steden maar een de centra van middelgrote gemeenten als Ede, Heemstede, Ede, Baarn, Soest, Heemskerk, Oldenzaal, Drachten, Veghel en Weert. Dat zijn centra met relatief veel ouderen, een wat lagere dichtheid en goede voorzieningen. Daarnaast is de score voor de dorpse centra bijzonder hoog. Meer dan 35% is zeer zorgvriendelijk. Blijkbaar zijn dat voor ouderen bijzonder geschikte omstandigheden. Nabijheid, kleinschaligheid en betrekkelijke rust gaan daar samen. Een zeer lage score is er in de stedelijke buiten centrum wijken. Nog geen 5% van de wijken valt in de categorie zeer zorgvriendelijk. Dat is absoluut zorgwekkend. In de buiten centrum wijken wonen net zoveel ouderen als in de dorpse milieus. Bovendien staan er in de buitencentrum wijken relatief veel geschikte woningen: betaalbaar, gelijkvloers en vaak zogenaamde nultreden woningen. De laatste jaren is ondanks de vergrijzing de oudere bevolking in dit soort wijken niet toegenomen. Het is van belang tenminste een deel van de buitencentrum wijken aantrekkelijk te maken voor ouderen. Dan is het wel noodzakelijk dat zorgvriendelijke wijken een hogere woningwaarde laten zien om deze investeringen mogelijk te maken. Dat is weergegeven in Figuur 12. De indeling in wijken naar de mate van zorgvriendelijke omstandigheden is daarin uitgezet naar woningwaarde. Er is duidelijk een licht positief verband, dat overigens bleef bestaan na correctie voor andere relevante kenmerken. Uit de tabel is natuurlijk nog niet duidelijk of eventuele investeringen in zorgvriendelijke wijken opwegen tegen de waardestijging. Pilots over dit onderwerp ontbreken. De overlap tussen zorgvriendelijke wijken en de aandachtswijken is overigens vrijwel nihil. Slechts een enkele aandachtswijk is aangemerkt als zorgvriendelijk. Dat betekent dat de investeringen voor een dergelijke transformatie extra groot zullen zijn.

Figuur 12: woningwaarde naar zorgvriendelijke wijken (bron: ABF)



Investeren in voorzieningen: onderwijs

De voorzieningen op het gebied van scholing betreffen alle vormen van onderwijs in de wijk. Dat kan gaan om basisscholen, vervolgonderwijs, beroepsopleidingen of hogere scholen. Net als bij de zorg kon er geen rechtstreeks verband gevonden worden tussen de omvang van het onderwijs aanbod en de waarde van vastgoed. Het is zelfs zo dat het onderwijs aanbod uitgedrukt in arbeidsplaatsen in het onderwijs per hoofd groter is in aandachtswijken dan elders. Dat komt omdat basisscholen in aandachtswijken extra leerkrachten kunnen aanstellen. Ook hier was het noodzakelijk dit onderwerp meer specifiek te analyseren. Dat is gedaan voor de brede scholen. Er zijn in Nederland ongeveer 7 duizend basisscholen. Daarvan zijn er ongeveer 1000 die zeggen een brede school te zijn. Dat zijn scholen die extra faciliteiten voor de buurt aanbieden. Het kan gaan om kinderopvang, cursussen, maatschappelijk werk, sport, en dergelijke. Voor een steekproef van ongeveer 15 gemeenten is nagegaan of er een relatie is tussen de aanwezigheid van een brede school en de ontwikkeling van vastgoed prijzen. Het bleek dat er alleen in specifieke gevallen sprake is van een positief verband en wel in die wijken met relatief lage inkomens, weinig voorzieningen en geen concurrentie met andere basisscholen. Men zou ook kunnen zeggen dat het effect op de woningwaarde het grootst is waar brede scholen het hardst nodig zijn.

Methodiek voor specifieke interventies

Voorgaande analyses geven een globaal beeld van de aard en omvang van de te verwachten effecten van bepaalde interventies. Om de gevolgen van een interventie in specifieke gevallen te bepalen is schattingsmodel ontwikkeld, het zogenaamde WIW model. WIW staat voor waardevolle interventies in wijken. Het WIW-model maakt gebruik van een database met gegevens over de Nederlandse woningvoorraad, de mutaties daarin en gegevens over de woonomgeving. Om het effect van de interventie op de waardeontwikkeling van woningen en die van de omgeving te bepalen wordt gezocht naar vergelijkbare interventies in vergelijkbare wijken. Er wordt gezocht naar vergelijkbare wijken met veel en met weinig investeringen. Op deze wijze wordt een beeld verkregen van de gevolgen van een veranderende omgeving en een veranderende woningvoorraad. Om dat te kunnen doen worden 5 stappen gezet:

1. Zoek vergelijkbare buurten (referentiebuurten) met projectbuurt
2. Zoek vergelijkbare projecten in de referentiebuurten (referentieprojecten)
3. Zoek verkoopprijzen in omgeving van de referentieprojecten
4. Bepaal het waarde-effect op de omgeving van referentieprojecten
5. Bepaal het waarde-effect van ingediend project op de omgeving

Door deze stappen wordt het effect van de lokale interventie expliciet gemaakt. Op elke van deze aspecten wordt kort ingegaan. Het niveau waarop de analyse plaats vinden zijn de buurten. Er zijn volgens het CBS ongeveer 10 duizend buurten in Nederland. Als een project wordt geanalyseerd dan valt deze altijd in een van deze 10 duizend buurten. Deze buurten zijn vergelijkbaar op talloze aspecten. Voor de analyse zijn buurten vergeleken op de volgende aspecten: de omvang en samenstelling van de woningvoorraad, de aanwezigheid van bedrijven en instellingen en de omvang en samenstelling van de bevolking.

Er is een maat ontwikkeld die de vergelijkbaarheid tussen buurten aangeeft op basis van kenmerken van de woning, bedrijven en instellingen, en de bevolking in de buurt. Er ontstaat zo een volgorde van alle overige buurten naar de mate waarin deze vergelijkbaar zijn met de buurt waarin het project valt (stap 1). Op basis van deze volgorde kunnen de meest vergelijkbare buurten worden geselecteerd. Binnen deze selectie van vergelijkbare buurten wordt gezocht naar projecten met vergelijkbare investeringen (stap 2). Vervolgens wordt gezocht naar verkoopprijzen van woningen rondom de referentieprojecten (stap 3).

De gevonden verkoopprijzen laten de prijsontwikkeling zien in de directe omgeving van het referentieproject. Na correctie van deze prijsontwikkeling voor de 'normale' prijsontwikkeling in het gebied resulteert het extra waarde-effect van de investering. Dit waarde-effect wordt uitgesplitst naar afstand en tijd tot de interventie. Deze uitsplitsing is relevant omdat over het algemeen het waarde-effect het grootst is: a) op korte afstand van het project en b) in de eerste jaren na het realisatie van het project (stap 4). Samenvattend: de betekenis van het vastgestelde waarde-effect van de referentieprojecten is dus de extra prijsstijging bovenop de normale prijsstijging.

Als alle benodigde informatie beschikbaar is kunnen de gewichten van de waarde-effecten worden bepaald (stap 5). Dat wil zeggen dat een relatie wordt bepaald tussen de veranderingen in de waarden, de specifieke situatie in de buurt en de gedane investeringen. De gewogen som van de diverse referentieprojecten geeft de schatting voor het waarde-effect op de woningen in de buurt van het betreffende project. Deze kennis wordt gebruikt om het project te analyseren en dus het investeringseffect mee uit te rekenen. Het project heeft invloed op de waardeontwikkeling van de omgeving en omgekeerd beïnvloedt de omgeving de waarde van het project. Het resultaat is dus de waardeontwikkeling van de hele buurt uitgesplitst naar woning en locatie kenmerken.

Tot nu toe is van ongeveer 15 projecten het effect op de omgeving bepaald. Het merendeel van de projecten betreft herstructurering, ofwel vervangende nieuwbouw. De globale analyse liet al zien dat daarvan positieve effecten zijn te verwachten. Dat is nog eens bevestigd door de diverse pilots. Dankzij deze doorrekeningen kon de extra investeringsruimte worden bepaald.

Conclusies

Wijken van waarde is het project waarbij de wijk wordt opgevat als businesscase om tot een duurzame exploitatie te komen. Essentieel daarbij is dat betrokken partijen niet alleen denken in termen van kosten, zoals publieke partijen vaak gewend zijn [6], maar ook nadrukkelijk (maatschappelijke) opbrengsten in acht nemen [7].

Essentieel onderdeel van deze aanpak is de inschatting van het effect van interventies in de wijk op de verwachte vastgoedwaarde. Vastgoed is immers een van de voornaamste waardeverangers van deze interventies.

De vraag is nu wat zijn waardemakers?

Er is een onderscheid gemaakt in interventies op het gebied van wonen en werken en interventies die externe of juist interne opbrengsten voor de wijk genereren. Dat leidt tot investeringen in sociale en economische participatie, in de wijkeconomie, de woningvoorraad, de voorzieningen en de woonomgeving.

Een hogere sociale en economische participatie leiden zeer evident tot hogere woningwaarden. Het probleem is hier vooral zinvolle en effectieve projecten op wijkniveau te formuleren die hier ook aantoonbaar aan bijdragen.

Meer arbeidsplaatsen in de wijk betekent niet direct ook een hoger prijsniveau van woningen. Voor de meeste branches is het effect eerder andersom. Meer arbeidsplaatsen houdt immers ook meer overlast, parkeerproblemen en dergelijke in. Dat geldt niet voor de creatieve industrie. Investeren in creatieve wijken genereert waarde.

Globaal geldt dat investeringen in nieuwbouw een positief effect hebben op de vastgoedwaarde van de omgeving. De omvang van het effect hangt echter sterk af van de afstand tot de nieuwbouw, het type investering en de context waarin de investering wordt gepleegd. Er zijn dus geen algemeen geldende uitspraken te doen over de mate van het effect; wel over de aard van het effect.

Verder bleek dat meer koopwoningen in een wijk een positief effect heeft op de algehele woningwaarde; dus ook op de omliggende huurwoningen. Hoe dat verband precies verloopt is moeilijk te zeggen. De koopkracht van de kopers kan een rol spelen als ook de grotere binding van kopers aan de wijk.

Overlast werkt aantoonbaar negatief op de woningwaarde. Meer aandacht voor veiligheid werkt in dit verband. In hoeverre de inspanning ook kan worden terugverdiend is niet bekend.

Het effect van groen en de kwaliteit van de openbare ruimte is moeilijk aantoonbaar. Bij de diverse analyses is dat geoperationaliseerd via de aanwezigheid van pleinen en parken. Goede parameters die iets zeggen over de kwaliteit ervan ontbreken. De diverse pilots van het project Wijken van waarde kunnen ook hier wellicht uitsluitel geven.

Het effect van voorzieningen is divers. Er is bij de meerdere onderzoeken die in dit verband gehouden zijn gekeken naar basisvoorzieningen als scholen, winkels, cultuur en zorgvoorzieningen. Daaruit kwam een genuanceerd beeld naar voren.

De extra aanwezigheid van voorzieningen levert in globale zin geen meerwaarde op. Er wordt maatwerk gevraagd.

Een bijzondere positie is weggelegd voor culturele voorzieningen. Daar geldt wel dat extra voorzieningen zorgen voor een hogere woningwaarde. Cultuur is op diverse manieren gemeten; via de aanwezigheid monumenten, instellingen en culturele werkgelegenheid. In alle gevallen was er duidelijk een positief verband.

Voorzieningen in de zorg als zodanig zorgen niet voor een hogere woningwaarde. Pas als er sprake is van een juiste combinatie met andere voorzieningen als welzijn, winkels, openbaar vervoer en groen kan er sprake zijn van een zorgvriendelijke wijk en in dat geval is er wel sprake van een positief effect.

Ook de aanwezigheid van scholen leiden niet direct tot een hogere vastgoedwaarde. Alleen in bijzondere gevallen; in aandachtswijken met weinig voorzieningen is er een duidelijk effect op de woningprijzen via de aanwezigheid van brede scholen.

Concluderend kan gezegd worden dat er geen universele relatie tussen investeringen in een wijk en de woningwaarde.. Zowel de engere context (de wijk) als de ruimere context (stad en regio) spelen hierbij een rol. Voor een goede schatting van de effect moet dus steeds met wisselende contexten rekening worden gehouden.

Literatuurlijst

- [1] Ruimtelijke concentratie van achterstanden en problemen, vaststelling 40 prioriteitswijken en analyse achtergronden (2007), Jan Brouwer, Judith Willems, ABF Research, Delft
Studie in opdracht van het Ministerie van VROM
- [2] Naar een duurzame gebiedsexploitatie (2006), Marc van Leent, De wijkplaats, Amersfoort, Studie in opdracht van Futura en de provincie Noord Brabant
- [3] Cultuurimpuls stedelijke vernieuwing 2008-2012 (2007), Jan Brouwer, ABF Cultuur, Delft
Studie in opdracht van het Ministerie van OCW
- [4] De creatieve industrie in Nederland (2005), Rik Lukey, ABF Research, Delft

- [5] Kansen voor de creatieve industrie (2006), Rik Lukey, ABF Research, Delft
- [6] De kosten in beeld, de kosten verdeeld (2002), Ministerie van VROM, Aedes, VNG, Neprom, Den Haag
- [7] Weten van renderen (2007), Jochem Deuten, George de Kam, SEV, Rotterdam
- [8] Nieuwe ideeën voor oude gebouwen, creatieve economie en stedelijke herontwikkeling (2008), NAI, Rotterdam