



BUREAU VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING

LOCATIE, LOCATIE, LOCATIE: INTERVENTIES IN OMGEVINGS- KWALITEIT

Verslag van een verkenning

conceptrapport

Amersfoort, 18 mei 2004

Colofon

In opdracht van:

Ministerie van VROM

Auteurs:

Laagland'advies: Klaas Mulder, Argo Oskam, Annet de Klerk, Rudi Klarenaar

In nauwe samenwerking met: Ontwikkelingsbedrijf

Gemeente Amsterdam: Erwin Daalhuisen

Katholieke Universiteit Nijmegen: George de Kam

Gemeente Amersfoort: Anita Dirix

Laagland'advies

Postbus 2000

3800 CA Amersfoort

INHOUD

1	Aanleiding en onderzoeksvraag.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Vraagstelling	3
1.3	Resultaat van de verkenning.....	4
2	Waarde en waardebepalingsmethoden	5
2.1	Taxatiemethoden voor waardebepalings van koopwoningen	5
2.2	Puntensystemen voor de prijsbepaling van huurwoningen	6
2.3	Vastgoedadviseurs	8
2.4	Centraal bureau voor de Statistiek	8
2.5	Leefbaarheidsonderzoek.....	9
2.6	Wetenschappelijk onderzoek.....	9
2.7	Conclusies	10
3	Productinterventies in de omgeving	11
3.1	De openbare ruimte.....	11
3.2	Bereikbaarheid.....	14
3.3	Voorzieningen welzijn, zorg, cultuur, onderwijs, sport, vrije tijd	15
3.4	(Semi)-commerciële dienstverlening	19
3.5	Winkels	20
3.6	Opvang van kwetsbare groepen	22
3.7	Stedenbouwkundige kwaliteit en stedelijke functies	23
3.8	Sociale kwaliteit van woonomgevingen en buurten	25
4	Procesinterventies in de omgeving.....	27
4.1	Activiteiten voor ontmoeting, ontspanning, ontplooiing en opvang: sociaal en dynamisch	27
4.2	Beheer van openbare en semi-openbare ruimte: schoon en heel	28
4.3	Beheer en handhaving: veilig en rustig	29
4.4	Diensten en services: comfortabel.....	30
4.5	Demografie en woningtoewijzing: gemengd.....	31
4.6	Communicatie en participatie: betrokken en geïnformeerd	32
5	Naar een rekenmodel voor de relatie tussen omgevingskwaliteit en de waarde van woningen.....	35
5.1	Inleiding.....	35
5.2	Een taxatiemodel	37
5.3	Bedrijfswaarde over 50 jaar.....	38
5.4	Scenario's bouwen.....	43
5.5	Bedrijfswaarden per wijk in de drie scenario's	44
6	Tot besluit	49
Bijlage 1	Verslag workshops taxatie van woningen in relatie tot omgevingskwaliteit op 10 maart 2004	51
Bijlage 2	Literatuurverkenning KUN Nijmegen	57
Bijlage 3	Literatuuroverzicht	67
Bijlage 4	Taxatiemodel (aanzet).....	69

1 AANLEIDING EN ONDERZOEKSVRAAG

1.1 Aanleiding

De sociale pijler van stedelijke vernieuwing staat volop in de belangstelling. VROM en VWS hebben samen verschillende opdrachten weggezet bij organisaties als het Verwey Jonker Instituut en het Nederlands Instituut voor Zorg en Welzijn (NIZW). Ook op lokaal niveau willen gemeenten en corporaties zich graag inzetten voor bewonersparticipatie, sociale programma's en accommodaties voor welzijn, zorg en onderwijs.

Naar aanleiding van een voorpublicatie van het NIZW-onderzoek 'Een kwestie van toeval' schreef Klaas Mulder een memo waarin een integrale aanpak van sociale kwaliteit wordt voorgesteld. Eén van de kernpunten in dat betoog was de stellingname, dat investeringen in de sociale kwaliteit meer moeten worden beoordeeld op de *toegevoegde waarde* die ze betekenen voor de woningen in de buurt. De heer S. Band van het ministerie van VROM heeft ons aangegeven geïnteresseerd te zijn in een nadere uitwerking van die stellingname. Het hier gepresenteerde voorstel is daartoe een aanzet. Op dit moment lijkt het ons zinvol om een eerste verkenning te doen. In een later stadium zou een meer omvattend onderzoeksvoorstel kunnen worden uitgewerkt.

Iedere makelaar en iedere verhuurder weet dat het zinvol is om in een advertentie te zetten dat een woning 'in een prima buurt, in de nabijheid van voorzieningen' ligt. Maar of en hoe deze wetenschap vertaald kan worden in de verkoopprijs of in de maximaal redelijke huurprijs, daarover is nog weinig concreets te melden. Er is een aantal ontwikkelingen in de volkshuisvesting die de vraag naar de reële waarde van huurwoningen extra relevant maakt:

- Het Centraal Fonds Volkshuisvesting lijkt aan te sturen op een wijze van waardeberekening waarin niet zozeer de historische kostprijs als wel de 'actuele waarde'¹ centraal staat.
- Dezelfde ontwikkeling voltrekt zich in het grondbeleid, waar residuele grondprijzen de plaats van de historische grondprijzen innemen.
- Er woedt een discussie over de verschillen tussen sociale huren en markthuren, mede in relatie tot scheefwonen en de aansluiting tussen huur- en koopsector, die mogelijk leidt tot huurdifferentiatie (waarbij de scheefwoner een meer marktconforme huur gaat betalen).
- Steeds vaker gaan corporaties bij de berekening van hun bedrijfswaarden uit van scenario's waarin verkoop na tien of vijftien jaar voorzien wordt.

Parallel daaraan speelt in de sociale sector de discussie over de bekostiging van welzijnsaccommodaties, waarbij met name de kosten van welzijnsprogramma's² en de exploitatie en het beheer van welzijnsaccommodaties een issue blijken te zijn.

In werkconferenties over het eerder genoemde Een kwestie van toeval en de nu door NIZW ontwikkelde *state of the art* blijkt telkens weer dat met name de ge-

¹ In de actuele waarde zitten alle toekomstige inkomsten en uitgaven versleuteld.

² Denk aan de discussie over de bekostiging van welzijn voor ouderen wanneer de 'scheiding van wonen en zorg' gerealiseerd is.

meenten geïnteresseerd zijn in manieren om de bekostiging van welzijnsvoorzieningen en -programma's mee te nemen in de grondexploitatie van herstructurerings- en uitleggebieden.

Helaas bevindt de welzijnssector zich daarbij vaak in de positie van 'vragende' partij, die grond, vastgoed en budgetten nodig heeft om haar prestaties te leveren. Dit leidt tot een scheefheid in de relatie tussen de sociale en fysieke pijler. De kosten komen daarbij in beeld, maar de 'opbrengst' van sociale investeringen is vaak veel minder duidelijk.

Laagland'advies heeft, in het verlengde van de in genoemd memo beschreven stellingname, een verkenning uitgevoerd naar het effect van investeringen in de sociale kwaliteit voor de waarde van het vastgoed in een wijk of buurt. Wij hebben daarvoor contact gezocht met verschillende partijen, die met ons hebben meegedacht en meegewerkt:

- Professor George de Kam, bijzonder hoogleraar maatschappelijk ondernemen met grond en locaties, faculteit der managementwetenschappen, Katholieke Universiteit Nijmegen.
- Mevrouw Hetty Vlug, hoofd sector projecten, Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam (later is Erwin Daalhuisen namens de OGA bij de uitvoering betrokken).
- Mevrouw Anita Dirix, projectleider Voorzieningen in Amersfoort.

1.2 Vraagstelling

De waarde van een woning wordt mede bepaald door de kwaliteit van de omgeving. Bij bedrijfswaardeberekeningen die gebaseerd zijn op de verwachte *toekomstwaarde*, speelt niet alleen de kwaliteit van de huidige omgeving een rol, maar ook de ontwikkeling van de omgevingskwaliteit in de toekomst. Omgevingskwaliteit wordt bepaald door een 'productmix' (fysieke randvoorwaarden zoals kwaliteit openbare ruimte, aanwezigheid voorzieningen, ruimte voor verkeer, mate waarin geluidshinder optreedt, sociale en verkeersveiligheid etc) en door een 'procesmix' (zachte factoren als de uitvoering van programma's voor communicatie en participatie, beheer, handhaving en welzijn).

Belangrijke dragers van omgevingskwaliteit vallen onder de kerncompetentie en – verantwoordelijkheid van de lokale overheid: openbare ruimte, voorzieningen (m.n. onderwijs, zorg, opvang en vrije tijd), programma's voor welzijn, beheer en handhaving. Investerings door de overheid in deze programma's heeft – zo is de hypothese – effect op de waarde van vastgoed, en daarmee op de vermogenspositie van corporaties en institutionele beleggers. Het gaat daarbij voor een groot deel om investeringen in het domein van de *sociale* pijler, die – als de hypothese klopt – leiden tot waardeontwikkeling in de *fysieke* pijler.

In onze verkenning zullen we ons concentreren op die elementen in de omgevingskwaliteit die (nu nog?) vallen onder de gemeentelijke taken.

Onze vraagstelling is:

- 1. Wat zijn sociale product- en procesinvesteringen die het meeste bijdragen aan waardeverhoging van woningen, en wat is hun 'rendement'?**
- 2. Is het mogelijk om (de omvang van) die waardeverhoging te voorspellen en door te vertalen in bedrijfswaardeberekeningen (op het niveau van woning en buurt)?**

Aanvankelijk hadden de initiatiefnemers bedacht om in drie richtingen te zoeken:

- Systemen voor de waardebeoordeling van het aanbod, zoals taxatieprotocollen en woonruimtwaaarderingsstelsels.
- Systemen voor het bepalen en valueren van preferenties, zoals in de hedonistische prijsbepaling.
- Correlaties tussen prijs en omgeving, zoals die kunnen worden aangetoond door vergelijkend onderzoek naar bijv. WOZ-waarden.

Na overleg met VROM is besloten om primair de reële waarde van woningen als uitgangspunt te nemen.

Het streven was om te komen tot een beknopte rapportage waarin ook enkele voorbeelden worden doorgerekend (als studiemateriaal en basis voor discussie). Deze notitie is in eerste instantie bedoeld voor de interne discussie binnen VROM en VWS. De aanzet draagt bij aan een meer transparant besliskader voor optimaal renderende investeringen van rijks- en gemeentelijke overheid in de herstructurering.

1.3 Resultaat van de verkenning

We zijn begonnen met een het opstellen van een longlist van mogelijke 'interventies' in de woonomgeving die waarde zouden kunnen toevoegen. In het voorliggende rapport wordt elk van de mogelijke interventies die sociale kwaliteit bevorderen tegen het licht gehouden. Het gaat daarbij om een korte impressie vanuit algemene ervaring en/of gezond verstand. Hierbij worden aandachtspunten voor nader onderzoek en discussie benoemd. In een workshop met de interne betrokkenen hebben we hieruit een shortlist gedestilleerd, die is voorgelegd aan twee groepen van vastgoedexperts (uit Amersfoort en Amsterdam, zie bijlage 1). Tegelijkertijd is een literatuurstudie uitgevoerd, door Laagland'advies (zie hoofdstuk 2) en door Rudi Klarenaar, stagiair van de KUN (zie bijlage 2).

Tijdens het uitvoeren van het onderzoek kwamen we tot de conclusie, dat er verrassend weinig bekend is over de relatie tussen locatie en waarde. Het aforisme 'Locatie, locatie, locatie' lijkt een open deur waarvan nooit precies de omvang in de volledige breedte gemeten is. Tegelijkertijd moesten we concluderen, dat exact dezelfde woning in de éne of de andere buurt wel 20% meer waard kan zijn, of meer. Het gaat dus om erg veel geld, maar we weten niet precies hoe we het kunnen verdienen (of verliezen).

Anderzijds gaan er in de pogingen om buurten 'beter' te maken ook heel veel geld om. Herstructurering vraagt om grote overheidsinvesteringen in omgevingskwaliteit, maar of die bijdragen aan meer gewilde woningen is eigenlijk niet zeker. Een vierde conclusie was, dat individuele interventies soms waarde toevoegen, maar dat 'de manier waarop' soms belangrijker is dan de interventie zelf. Aanwezigheid van een school zorgt voor punten in het Woningwaarderingstelsel, maar woningen worden alleen meer waard door een 'goede' school met de 'goede' schaal op de 'goede' afstand.

Op basis van deze ervaringen hebben we besloten een knip te moeten maken tussen kwalitatieve aanbevelingen en kwantitatieve gegevens. We hebben een *Handreiking voor een goed gesprek over een betere buurt* opgesteld, die gebruikt kan worden om na te denken over herstructurering die waarde toevoegt. Dit stuk is separaat op te vragen bij Laagland'advies.³

Daarnaast hebben we alle informatie die we gevonden hebben, samengevoegd tot een onderzoeksverkenning. Dat is het voorliggende stuk geworden. Deze verkenning heeft niet het oogmerk volledig te zijn. Eerder schetsen we er mee hoeveel losse data er zijn en hoeveel we ook nog niet weten. Wel is in deze verkenning een aanzet voor een rekenmodel opgenomen, waarmee beslissers over de herstructurering kunnen inschatten wat toekomstige ingrepen zouden kunnen betekenen voor de waarde van het vastgoed.

³ WAARDE MAKEN MET OMGEVINGSKWALITEIT, Handreiking voor integrale planvorming, getoetst aan de waardeontwikkeling van vastgoed. Laagland'advies, Amersfoort 2004

2 WAARDE EN WAARDEBEPALINGSMETHODEN

2.1 Taxatiemethoden voor waardebeoordeling van koopwoningen

Diverse instanties brengen de waarde van *bestaande* koopwoningen in beeld. De belangrijkste zijn:

- Makelaardij en taxateurs taxeren de marktwaarde of executiewaarde van koopwoningen. Corporaties bepalen de verkoopprijzen van huurwoningen aan de hand van taxaties van de marktwaarde van de woningen (wel/ niet in bewoonde staat), eventueel wordt een korting van maximaal 30% gegeven.
- Gemeenten berekenen de WOZ-waarde (WOZ= Waarde Onroerende Zaken) van zowel huur- als koopwoningen t.b.v. gemeentelijke belastingen op onroerende zaken.

Er worden in den lande diverse taxatiemethoden gehanteerd voor het bepalen van de marktwaarde, executiewaarde of WOZ-waarde van een woning. Voor gemeenten zijn diverse publicaties beschikbaar voor het bepalen van de WOZ-waarden. Een er van is het Praktijkhandboek WOZ van Elsevier. Hierin worden verschillende methodieken voor waardebeoordeling behandeld: geautomatiseerd of met behulp van marktanalyse en een referentiestelsel. Er wordt gekeken naar objectgegevens, subjectkenmerken en marktgegevens. Eveneens zijn in het handboek modelformulieren opgenomen. Andere taxatiemethoden zijn vergelijkbaar.

Taxatiemethoden zijn veelal opgebouwd uit de volgende elementen:

- Prijsontwikkelingen in de directe woonomgeving (6-cijferig postcodegebied) en/ of referentieprojecten uit de omgeving.
- Woningkenmerken, waarbij met name wordt gelet op aspecten die de woning zelf betreffen: woningtype, grondoppervlakte kavel, inhoud van de woning, breedte dakkapellen en oppervlakte bijgebouwen (bijv. garage, schuur, kelder), bouwperiode, CV-ketel, badinrichting, keukeninrichting, etc.
- Gebruiksbestemming (alleen woningen of ook bijv. bestemd voor kantoor).
- Grondprijzen in de betreffende gemeente.

De daadwerkelijke waarde kan afwijken van het berekende bedrag wanneer er sprake is van uitzonderingen: transactiedatum; ernstige bouwkundige tekortkomingen; verontreiniging van grond en/of opstallen; specificiteit van het object en/of besmette verkoop.

Voorzieningen (zoals winkels en scholen) in de woonomgeving worden veelal niet specifiek in beeld gebracht door taxateurs. Het kan wel zijn dat ze in een checklist een beoordeling (goed, redelijk, slecht) van de kwaliteit voor voorzieningen in de buurt opnemen: winkels, voorzieningen, openbaar vervoer, recreatie, architectuur, hinder. Eveneens kunnen prijsontwikkelingen van detailhandel, kantoren en bedrijven in beeld worden gebracht. In de praktijk echter worden voorzieningen vaak indirect meeberekend, door de verkoopprijzen in het postcodegebied waar de woning staat (op 6-cijferig niveau), te verdisconteren in de taxatiewaarde. Het kan zijn dat het ontbreken van voorzieningen (bijv. kleine kernen) van invloed is op de prijs van de woning (tot -10%).

De VON-verkoop prijs van *nieuwbouwwoningen* wordt bepaald door een combinatie van aspecten: woningbouwprogramma gemeente, bouwkosten, grondprijzen, winstmarge ontwikkelaar en een prijsniveau dat in de woningmarkt van dat moment haalbaar geacht wordt. Bij dit laatste aspect wordt onder meer gekeken naar recente afzetervaringen van vergelijkbare projecten, concurrerende projecten, doelgroepontwikkelingen, woningplattegrond, buitenruimte, architectuur, voorzieningenniveau, bereikbaarheid, parkeergelegenheid, uitzicht, locatie en nabijheid centrum of natuur. Voor de prijsbepaling van sociale huur-/koopwoningen geldt uiteraard een andere methode, namelijk die van de 'puntsprijs'. Deze wordt gebaseerd op de maximaal redelijke huur die berekend kan worden door de punten van een woning, gebaseerd op het Woningwaarderingstelsel (zie onder 2.2).

Door Boer is een tabel opgesteld gebaseerd op zijn ervaringen in de regio Rotterdam. In de tabel geeft hij de aspecten van de woonomgeving weer met hun procentuele gevolgen op de prijs van woningen.

aspect van de woonomgeving	voorwaarde	effect op de prijs
eenvormigheid qua financieringscategorie	als langs de straten waar men door komt naar koopwoningen veel huurwoningen met een huurprijs staan van minder dan f700,-	- 10-20%
rechthoekige vormgeving	als de vormgeving niet varieert als iedere woning zijn eigen unieke plek heeft	- 5-10% + 5-10%
menging van bebouwingshoogte	als de woning naast een hoge flat (meer dan 6 à 7 lagen)	- 0-5%
neiging naar het klassieke	als de woningen groter zijn dan 600 m ³ als de woningen goedkoper zijn en kenmerken hebben van woningen van voor 1955	+ 10% + 20%
goede bereikbaarheid	als 2 of meer gebieden ²⁹ doorkruist moeten worden zonder hoofdwegen als 2 of meer gebieden doorkruist moeten worden met hoofdwegen als 1 gebied zonder hoofdwegen doorkruist wordt	- 10-15% - 5-10% - 0-5%
natuurlijk uiterlijk	als veel bomen in de straat of veel tuinen of een park	+ 15-25%
stank en geluid	als stank of rijweg- of treingeluid	nauwelijks
criminaliteit	als er gedeald wordt of regelmatig vernielingen plaatsvinden als verslaafden alleen langs lopen als prostitutie	onverkoopbaar - 45% - 45%

2.2 Puntensystemen voor de prijsbepaling van huurwoningen

Corporaties en (vaak ook) particuliere verhuurders berekenen de (maximale) huurprijs aan de hand van het Woningwaarderingstelsel (WWS) van het Ministerie van VROM, ook wel puntenstelsel genoemd.

Het ministerie van VROM stelt het woningwaarderingstelsel (puntensysteem) voor huurwoningen vast. Het bepaalt de (minimale en) maximale huur van woningen. Verhuurders zijn verplicht zich hieraan te houden. Corporaties hanteren veelal een lagere huurprijs dan de maximale. Gemiddeld bedraagt de prijs van

huurwoningen 71% van de maximale huurprijs. Bij het bepalen van de (maximale) huur worden verschillende zaken in ogenschouw genomen:

- De woning zelf: oppervlakten, cv, isolatie, keuken, sanitair, verouderingsaf-trek, buitenruimte, woonvorm.
- De woonomgeving: door het secretariaat van de huurcommissie is een pun-tenboek opgesteld. Hierin wordt de omgevingswaardering van de buurt, de straat of het straatdeel van de woning vermeld. Er is aftrek mogelijk wanneer sprake is van hinderlijke situaties. Ook hiervoor bestaat een puntenboek.
- Bijzondere voorzieningen: extra punten te verkrijgen wanneer het een servi-ceflat, hofwoning, aanleunwoning of woontussenvoorziening is.

Wanneer er veel voorzieningen in de buurt van de woning zijn kan dit een extra huur van maximaal zo'n € 100 betekenen. Wanneer er sprake van overlast en hinder is, kan er huur in mindering worden gebracht van maximaal circa € 170. Vergelijkbare woningen kunnen dus huurprijzen hebben die € 270 van elkaar ver-schillen.

Extra punten voor de woonomgeving (maximaal 25 punten) kunnen toegekend worden bij (ruime mate van) aanwezigheid van:

1. Aankledingsgroen (groenstroken, plantsoenen, bomen e.d.)
2. Openbaar gebruiksgroen (wijkpark, bos, recreatie) op loopafstand van 400 tot 800 meter.
3. Speelgelegenheid voor jonge kinderen (speelplaats, zandbak, e.d.) op loopaf-stand van 100-200 meter.
4. Speelgelegenheid voor oudere kinderen (bijv. trapveld, speelweide) op loop-afstand van 400-800 meter.
5. Basisonderwijs op loopafstand van 400-800 meter.
6. Winkels voor dagelijkse levensbehoeften op loopafstand (400-800 meter).
7. Stedelijke voorzieningen (grootwinkelbedrijven, horeca, bioscopen, etc.)
8. Bereikbaarheid van de woningen (parkeren voor korte tijd op de openbare weg).
9. Openbare parkeergelegenheid (lang parkeren) op loopafstand (100-200 me-ter).
10. Halte van het openbaar vervoer (bus of tram) op loopafstand (400-800 me-ter).
11. Afwezigheid/bepaalde verkeersoverlast en -onveiligheid (geluidshinder, trillin-gen, onveilige verkeerssituatie).
12. Onderhoudstoestand woonomgeving (bestrating, openbaar groen).
13. Ligging niet nabij bedrijven waarvan hinder wordt ondervonden in de vorm van lawaai, stank, verkeersoverlast, opslag en vervuiling.

Naast pluspunten kan ook sprake zijn van aftrekpunten (maximaal 40 punten):

- ernstige geluidsoverlast (weg-, spoor-, vliegverkeer of industrie);
- ernstig verval van de buurt;
- hinder voor stadsvernieuwingsactiviteiten;
- hinder in de directe woonomgeving;
- bodem- of luchtverontreiniging.

Een voorbeeld

Een ruime rijwoning met platdak, met tuin en schuur kan circa 235 punten bedragen. Voorwaarde is dat er geen hinderlijke situatie of overlast is. Daarnaast zijn alle voorzieningen (scholen, spelen, groen, winkels) in de buurt. De maximale huurprijs hiervoor is € 1.009,44.

Voor een vergelijkbare woning in een herstructureringsgebied (sloop binnen 4 jaar) of veel anderszins én geen enkele voorziening in de buurt is, geldt een puntenaantal van circa 175. De bijbehorende maximale huurprijs is dan € 743,15. Een verschil dus van meer dan € 250. Met andere woorden, wanneer een woning in een aantrekkelijk omgeving staat waar geen hinder en overlast is en waar alle voorzieningen in de buurt zijn, kan de huur 35% hoger zijn dan een vergelijkbare woning in een (zeer) onaantrekkelijke omgeving.

Wanneer een woning een servicewoning is dan kan er nog eens 35% aan huur bijgeteld worden.

2.3 Vastgoedadviseurs

Diverse bureaus/ instanties geven advies aan particuliere kopers/ verkopers (bijv. Vereniging Eigen Huis), maar ook aan gemeenten, corporaties en marktpartijen, over de waarde van woningen.

Zo heeft ABF Research het volgende te bieden op het gebied van vastgoed:

- Vastgoedmonitor op gemeente- en wijkniveau, waarin onder meer de vastgoedwaarde en de aanwezigheid van voorzieningen in beeld zijn gebracht. Bij voorzieningen moet je hierbij denken aan: winkels, onderwijsinstellingen, zorgvoorzieningen, zorginstellingen, bioscopen, theaters, musea en sportaccommodaties.
- CalCASA: geautomatiseerd woningtaxatiemodel op basis van woning-, locatie- en prijskenmerken. Bij locatie wordt gelet op: adressendichtheid, kwaliteit woonomgeving, soort bebouwing, landschap, natuur, de aanwezigheid van diensten en de bereikbaarheid. Hoe de aanwezigheid van diensten de waarde beïnvloedt is ons niet bekend.

2.4 Centraal bureau voor de Statistiek

CBS heeft statistische informatie afkomstig van diverse bronnen: gemeenten en Kadaster. De daadwerkelijke (gerealiseerde) waarde wordt hierin weergegeven:

- Het kadaster registreert de daadwerkelijke verkoopwaarde van alle woningen in Nederland. CBS presenteert deze op gemeenteniveau.
- Gemeente leveren WOZ-waarden⁴ van woningen. CBS presenteert deze als gemiddelde WOZ-waarde op wijkniveau.
- Daarnaast heeft het CBS statistieken over voorzieningen: of men vindt dat er voldoende, onvoldoende of geen voorzieningen (bijv. basisschool) zijn in de wijk. Ook staat vermeld wanneer er geen specifieke voorzieningen (bijv. basisschool) is. Het CBS kan cijfers van voorzieningen en woningwaarden (WOZ/Kadaster) niet aan elkaar te koppelen.

⁴ Waarde die in het kader van de Wet Onroerende Zaken aan een woning worden toegekend

2.5 Leefbaarheidsonderzoek

Gemeenten

Veel gemeenten houden structureel (jaarlijks of tweejaarlijks) een leefbaarheids-onderzoek, waarbij conclusies getrokken worden op wijk-/buurniveau. Veelal zijn het de resultaten van een uitgebreid enquêteonderzoek onder de bewoners van de gemeente. De (subjectieve) beoordelingen, ervaringen en belevingen van bewoners zijn dan in beeld gebracht. Deze gegevens worden vaak aangevuld met objectieve gegevens van bijv. politie: aantal aangiften, verkeersongelukken, e.d.

Een methodiek die in veel gemeenten wordt toegepast is Lemon (Leefbaarheidsmonitor). De opbouw is vergelijkbaar met die van veel andere monitoren. Lemon vraagt aan bewoners een beoordeling te geven over de volgende elementen:

- Woningen
- Inrichting woonomgeving
- Onderhoud woonomgeving
- Groenvoorzieningen
- Speelvoorzieningen
- Voorzieningen in de wijk
- Betrokkenheid bij de buurt
- Contact met bewoners
- Samenleven van allochtone en autochtone mensen
- Overlast van personen
- Criminaliteit
- Gevoel van veiligheid
- Verkeer.

Sommige gemeenten gaan bij het leefbaarheidsonderzoek op wijk-/buurniveau dieper in op voorzieningen dan de Lemonmethode. Een voorbeeld is de Trendrapportage van de gemeente Zwolle. Bij dit onderzoek wordt eveneens gevraagd naar de tevredenheid over specifieke voorzieningen als: basisonderwijs, winkel-aanbod, jongerenvoorzieningen, openbaar vervoer, etc. Daarnaast wordt gevraagd naar overlast van: drugs, geluid, jongeren, hondenpoep, parkeren, vernielingen, bekladding, etc.

Landelijk: Leefbaarheid in het Woningbehoefteonderzoek (WBO)

In het kader van het landelijke Woningbehoefteonderzoek (WBO), worden niet alleen vragen gesteld over de woonwensen, maar eveneens over de (gewenste) woonomgeving. Deze gegevens zijn echter alleen beschikbaar op wijkniveau, wanneer een gemeente extra enquêtes heeft laten uitvoeren.

2.6 Wetenschappelijk onderzoek

Onze stagiair van de KUN heeft gesproken met een aantal hoogleraren en heeft een literatuurverkenning uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit het gesprek met prof. Needham bleek, dat er wel enig *statistisch* onderzoek is uitgevoerd naar de waarde van vastgoed in relatie tot omgevingskenmerken: de waarde die een bestaand omgevingskenmerk toevoegt aan een bestaande woning. Dat gebeurt in de praktijk door twee woningen te vergelijken, die op zichzelf identiek zijn, maar in verschillende wijken staan (dus alles in het heden, t0).

Wijk A	Wijk At0
Wijk B	Wijk Bt0
Wijk C	Wijk Ct0

Dynamisch onderzoek over wat er gebeurt met de waarde van woningen wanneer interventies in de omgeving worden uitgevoerd, is daarentegen niet bekend. Het gaat dan om wat de invloed is van ingrepen over 5 jaar (t5) voor de waarde over 5 jaar, maar ook voor de waarde over 10 jaar.

Inter- ventie	↓↓↓	↓↓↓			↓↓↓	
Wijk A	Wijk At0	Wijk At5x	Wijk At10x	Wijk At15x	Wijk At30x	Wijk At50x

In hoofdstuk 5 zullen we een aanzet geven voor een rekenmodel waarin juist het effect van toekomstige interventies zichtbaar gemaakt moet worden.

2.7 Conclusies

De beperkte rol die omgevingskwaliteit speelt in taxaties van woningen staat in schril contrast met het veelgehoorde adagium 'Locatie, locatie, locatie'. Als het waardeverschil tussen dezelfde woning in een goede of een slechte wijk 20% of meer kan bedragen, zou er een beter instrumentarium ontwikkeld moeten worden om die omgevingskwaliteit 'naar waarde te schatten'.

Als het middels een 'checklistmodel' (zoals een puntenboek) niet lukt, lukt het misschien via een 'referentiemodel' dat aangeeft welke opbrengsten in het verleden in een postcodegebied gerealiseerd zijn in relatie tot algemene marktontwikkelingen en de veranderingen in dat gebied. Voordeel van dit model is dat het zicht geeft op reële preferenties van reële consumenten; groot nadeel is dat dit model nauwelijks inzicht geeft in het *waarom* van prijsverschillen. En dat leidt er weer toe, dat sturen op waarde (nl. door in te grijpen in de zaken die de waarde laten dalen) niet mogelijk is.

Omgevingskwaliteit is wel een aandachtspunt in één type onderzoek: het leefbaarheidsonderzoek. Halverwege onze verkenning hadden we de gedachte, dat het mogelijk zou moeten zijn om het oordeel over wijken af te zetten tegen de waarde van woningen volgens het referentiemodel. Een schematisch voorbeeld: in wijk A brengen de woningen 10% minder op dan in wijk B, in wijk A vinden bewoners hun wijk onveiliger dan in wijk B, dus leidt onveiligheid tot een waardedaling van 10%. Het voorbeeld maakt meteen duidelijk waarom we deze ambitie hebben laten varen.

In de *Handreiking voor een goed gesprek over een betere buurt* doen we een voorstel voor een combinatie van intersubjectief oordelen (drie taxateurs) en werken met een puntensysteem. In hoofdstuk 5 van dit rapport doen we een paar voorstellen voor zo'n checklist-gestuurde taxatie.

3 PRODUCTINTERVENTIES IN DE OMGEVING

Leeswijzer

In dit overzicht wordt elk van de mogelijke interventies die sociale kwaliteit bevorderen tegen het licht gehouden. Het gaat daarbij om een korte impressie van uit algemene ervaring en/of gezond verstand. Hierbij worden aandachtspunten voor nader onderzoek en discussie benoemd.

Vervolgens geven we weer of deze interventie in bestaand onderzoek en in de gebruikelijke taxatiemethoden worden meegewogen. Ten slotte vellen we een oordeel over de relevantie van de interventie voor het onderzoek.

Voor de meeste interventies geldt dat hun waarde vooral in combinaties met andere interventies tot uitdrukking komt. In dit stadium van het rapport gaan we daar niet of zeer beperkt op in.

In de paragrafen over beschikbaar onderzoek verwijzen we regelmatig naar de leefbaarheidsmonitoren. In deze monitoren zitten veel vragen naar de beleving van de sociale kwaliteit in de woonomgeving. Om werkelijke conclusies te kunnen trekken uit deze monitoren, zou naast het cijfer van de waardering ook feitelijke informatie nodig zijn (Hoeveel vandalisme vindt er werkelijk plaats?).

Verschillende gemeenten toetsen hun 'belevingsonderzoek' aan feitelijke informatie.

Waar de leefbaarheidsmonitoren ook niets over zeggen, is over de relatie tussen *interventies van de overheid* en het *gedrag van groepen bewoners*. We weten wel of bewoners vinden dat jongeren overlast veroorzaken, we weten niet of er regelmatig problemen zijn, en we weten ook niet of er een relatie is tussen de intensiteit van het jongerenwerk en het vóórkomen van problemen.

Desalniettemin kan een koppeling van gegevens uit leefbaarheidsmonitoren aan taxaties van (virtuele) woningen in die wijk wel indicaties geven over de correlaties tussen beleving van sociale kwaliteit en de waarde van woningen.

3.1 De openbare ruimte

3.1.1 Ervaring

De openbare ruimte wordt gewaardeerd op uiterlijk en functie. Voor huizenkopers is de eerste aanblik van de wijk ongetwijfeld van belang. Kwaliteit van de openbare ruimte wordt bepaald door een mix van product en proces (beheer en handhaving, bewonersbetrokkenheid bij toezicht en beheer, relatie tussen voorzieningen met een semi-openbare ruimte en de buurt, preventie van overlast).

De beste ruimte kan verziekt worden door een slechte procesvoering. Een matige ruimte kan acceptabel worden door veel aandacht voor beheer en 'sfeer'. Idealiter wordt een goede ruimte goed beheerd.

Er zijn veel 'fysieke randvoorwaarden' voor een goed beheerbare openbare ruimte:

- Duidelijkheid over privé en openbaar.
- Duidelijkheid over de regels m.b.t. semi-openbaar terrein.
- Voorwaarden voor sociale veiligheid: zichtlijnen, sociale controle, verlichting, vluchtroutes en ontsnappingsroutes inbrekers etc.
- Voorwaarden voor toezicht en 'ownership' door bewoners (voorbeeld: raam in zijmuren, afgesloten binnentuinen).

- Een schaalniveau dat betrokkenheid versterkt (voorbeeld compartimentering galerijflats).
- Ruimte voor afwijkende of overlastgevende leefstijlen (voorbeeld Jongeren OntmoetingsPlek).
- Voldoende parkeergelegenheid en heldere regels over parkeren.
- Kwaliteit van speelvoorzieningen (hufterproof en aantrekkelijk).
- Oplossingen voor huishoudelijk afval.
- Aanwezigheid van voorzieningen voor controle en beheer (politiepost, huismeestersruimte).
- Materiaalkeuze verhardingen (schoon te houden).
- Heldere functionaliteit groen (speel- en kijkgroen).
- Onderhoudsgevoeligheid groen.

Met betrekking tot de visuele kwaliteit van openbare ruimte (in relatie tot de gebouwde omgeving) hebben we nog geen algemene richtlijnen gevonden. Toch is het denkbaar dat de aanwezigheid van een voorziening (bijv. een school) als 'gebouw met een façade en een buitenruimte' wel eens even belangrijk kan zijn als de aanwezigheid van de voorziening als 'dienst'. Ook als je geen schoolgaande kinderen hebt, kan een school een parel of een steen des aanstoets in de buurt zijn.

3.1.2 Indrukken uit onderzoek

Kwaliteit van de leefomgeving is een kernaspect in alle leefbaarheidsmonitoren. Lemon (Rigo) benoemt verschillende positieve aspecten (de opstekers) en daarnaast een paar dissatisfiers (zaken waar bewoners op afknappen).

In het woningwaarderingssysteem zijn punten te behalen voor de kwaliteit van de woonomgeving. Tekenend is dat er meer aftrekpunten te verdienen zijn met een matige kwaliteit (tot 40 voor een echte probleemwijk waar herstructurering op til is), dan pluspunten voor een goede kwaliteit (tot 25, incl. voorzieningen).

Boer geeft aan dat een natuurlijk uiterlijk van de openbare ruimte, veel bomen in de straat, veel tuinen of parken een positief effect hebben op de prijs van de woning van wel 15 tot 25%.

CalCASA: geautomatiseerd woningtaxatiemodel op basis van woning-, locatie- en prijskenmerken. Bij locatie wordt gelet op: adressendichtheid, kwaliteit woonomgeving, soort bebouwing, landschap, natuur, de aanwezigheid van diensten en de bereikbaarheid.	ABF Research
Veel gemeenten houden structureel (jaarlijks of tweejaarlijks) een leefbaarheidsonderzoek, waarbij conclusies getrokken worden op wijk-/buurniveau. Veelal zijn het de resultaten van een uitgebreid enquêteonderzoek onder de bewoners van de gemeente. De (subjectieve) beoordelingen, ervaringen en belevingen van bewoners zijn dan in beeld gebracht. Deze gegevens worden vaak aangevuld met objectieve gegevens van bijv. politie: aantal aangiften, verkeersongelukken, e.d.	Diverse bronnen
De VON-verkoopprijs van nieuwbouwwoningen wordt bepaald door een combinatie van aspecten: woningbouwprogramma gemeente, bouwkosten, grondprijzen, winstmarge ontwikkelaar en een prijsniveau wat in de woningmarkt haalbaar geacht wordt. Bij dit laatste aspect wordt onder meer gekeken naar buitenruimte, architectuur, bereikbaarheid, parkeergelegenheid, uitzicht, locatie en nabijheid centrum of natuur.	Diverse bronnen
De leefbaarheidsmonitor (Lemon) brengt de beoordeling van bewoners in beeld o.a. van: de inrichting en onderhoud woonomgeving en groenvoorzieningen.	Lemon

In het kader van het landelijke Woningbehoefteonderzoek (WBO), worden niet alleen vragen gesteld over de woonwensen, maar eveneens over de (gewenste) woonomgeving. Deze gegevens zijn echter alleen beschikbaar op wijkniveau, wanneer een gemeente extra enquêtes heeft laten uitvoeren.		WBO
Extra punt (max.1) voor: Aankledingsgroen (groenstroken, plantsoenen, bomen e.d.)		Woningwaardingsstelsel (VROM)
Extra punten voor Openbaar gebruiksgroen (wijkpark, bos, recreatie) op loopafstand (max. 2 punten)		Woningwaardingsstelsel (VROM)
Extra punten (max. 2) voor goede onderhoudstoestand woonomgeving (bestrating, openbaar groen)		Woningwaardingsstelsel (VROM)
Speelmogelijkheden kinderen	45% tevreden	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Groenvoorzieningen	65% tevreden	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Speelmogelijkheden kinderen	Vooroorlogse wijken scoren het slechtst (wel populair bij kopers!), stadsrandwijken het best, prioriteitswijken midden.	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Speelmogelijkheden kinderen	Slechte score vooral door slecht onderhoud, eenzijdige gerichtheid op bepaalde leeftijdsgroepen	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Speelgelegenheid (<6 jaar)	Straal ± 100 meter; opp. 100 m ²	De sociale verbouwing, NIWZ
Grotere speelvoorziening	Straal 300-400 meter; opp. 200 m ²	De sociale verbouwing, NIWZ
Kwaliteit openbare ruimte	Alle wijken scoren slechter dan nieuwbouwwijken en 'goudkust'	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Voorzieningen op loopafstand: park, sportvelden	49% van de potentiële stedelijke huizenkopers wil park	NVB Huizenkopers in profiel
Veel bomen in de straat, veel tuinen of parken	Positief effect van 15 tot 25% op de waarde	Boer, G.J., 1995, De waarde van de woonomgeving en de woning; vuistregels
<p>Het uitzicht; het liefste kijkt men uit op een open groen ruimte omdat dit het gevoel van vrijheid geeft. Tevens nodigt het je uit om naar buiten te gaan. Geen goed uitzicht werd negatief gewaardeerd.</p> <p>Speelmogelijkheden kinderen; (toekomstige) gezinnen met kinderen waarderen dit het meest in hun woonsituatie</p> <p>Het groen; over het algemeen werd groen door iedereen gewild. Een enkeling had er liever parkeerplaatsen voor in de plaats omdat groen toch niet werd onderhouden.</p>		Hoorn, F.J.J.H. van, 1994, Het belang van woning en woonomgeving, Nationale Woningraad
VB Groep onderscheidt twee kerntaken: de zorg voor de openbare ruimte, de woon- en leefomgeving; de zorg voor het sociaal klimaat. Tevens werken ze drie randvoorwaarden uit voor een gezamenlijke zorg van de openbare ruimte: samenwerking, organisatie en beleidsvorming.		VBGroep
De omgeving bepaalt voor 23% de reden voor mensen om te verhuizen. Daarbij werd gekeken naar buurtbewoners (overlast, buitenlanders), uiterlijk (te stil/te druk, wil naar/uit stedelijke omgeving) en voorzieningen (onvoldoende zorgvoorzieningen, weinig winkels, recreatiemogelijkheden, scholen, weinig speelgelegenheden, kinderopvang, overige redenen woonomgeving).		Hoorn, F.J.J.H. van, 1994, Het belang van woning en woonomgeving, Nationale Woningraad
Locatie, locatie, locatie de openbare ruimte bepaalt de doelgroep. Een wijk met lage inkomens en lage huren trekt die doelgroep aan, waardoor deze wijk nooit meer waard zal worden.		Makelaarsbijeekomst

3.1.3 Oordeel

- a. Effectief: ++. Een goede openbare ruimte is een voorwaarde voor goede processen en bewonersbetrokkenheid. Aspirant-kopers zien eerst de openbare ruimte, dan de woning. Een slechte openbare ruimte is een groot pijnpunt in leefbaarheidsmonitoren. Makelaars geven aan dat 'de eerste indruk' veel invloed heeft op het bod op een woning.
- b. Meetbaar: ++ Voor 'beleefde' kwaliteit, ++ voor feitelijke kwaliteit (kengetallen en checklists aanwezig).
- c. Maakbaar: ++ In herstructurering is meestal sprake van herinrichting openbare ruimte, nieuwe verdeling publiek/privaat, compartimentering. 00 Letten op balans tussen design en 'onderhoudbaarheid'. – Sterk afhankelijk van gedrag bewoners en eigenaren. Goede afspraken, handhaving, stimuleren goed gedrag, faciliteren bijdrage eigenaren semi-openbare ruimte.
- d. Haalbaar: ++ Hoeft niet altijd tot extra kosten te leiden, vraagt wel om integrale(re) planvorming. Kosten zitten eerder in beheer, onderhoud, handhaving (ook onderhoud afspraken): meecalculeren!

Eindoordeel: Scoort hoog op alle onderdelen, mits aandacht voor beheer. Investeren beperkt en lonend, ook voor private partijen.

3.2 Bereikbaarheid

3.2.1 Ervaring

Veel prioriteitswijken zijn beter gesitueerd en beter bereikbaar dan stadsrandwijken. Ze liggen vaak dicht bij het station, zijn vaak goed per bus bereikbaar, het autobezit is er gemiddeld lager. Qua parkeerdruk en de bereikbaarheid per auto zijn ze vaak wel slechter, hoewel ze vaak goed liggen ten opzichte van uitvalswegen.

Openbaar vervoer is slechts onder voorwaarden een pluspunt. Een bushalte voor de deur is vervelend, een bushalte om de hoek is prettig, vooral voor mensen die ervan afhankelijk zijn.

Dat prioriteitswijken op het punt van bereikbaarheid relatief goed scoren doet vermoeden dat bereikbaarheid maar beperkt waarde toevoegt aan woningen. Een veilige gebouwde parkeervoorziening (garage) is wellicht wel een pluspunt.

3.2.2 Resultaten van onderzoek

Onvoldoende parkeergelegenheid	Nr. 1 in top-20 van Amersfoort	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Parkeervoorzieningen	Alleen vooroorlogse prioriteitswijk (Soesterkwartier) scoort slechter dan andere wijken, na-oorlogse prioriteitswijken zelfs beter. Ook nieuwste nieuwbouwwijken scoren slecht	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Openbaar vervoer	Geen correlatie tussen type wijk en tevredenheid openbaar vervoer. Opvallend: slechte bereikbaarheid van voorzieningen (bijv. ziekenhuis)	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Verkeersveiligheid	Stadsrandwijken (waaronder ook prioriteitswijken), scoren beter dan vollere centrale wijken.	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Tweede auto steeds gang-	Veel vraag naar een eigen parkeerplaats	NVB Huizenkopers in

baarder		profiel
Voorzieningen op loopafstand: openbaar vervoer: bushalte, NS-station	In het algemeen wil 49% een bushalte en 33% een NS-station. Veel stadsbewoners (centrum groot huis) vinden beide belangrijk (70%)	NVB Huizenkopers in profiel
Bereikbaarheid	Extra punt (max. 1) voor bereikbaarheid van de woningen (parkeren voor korte tijd op de openbare weg)	Woningwaarderingstelsel (VROM)
Bereikbaarheid	Extra punt (max. 1) voor openbare parkeergelegenheid (lang parkeren) op loopafstand	Woningwaarderingstelsel (VROM)
Bereikbaarheid	Extra punten (max. 2) voor halte van het openbaar vervoer (bus of tram) op loopafstand	Woningwaarderingstelsel (VROM)
Bereikbaarheid bepaalt voor 5% de reden om te verhuizen. Parkeergelegenheid; dit behoort tot de minder belangrijke onderdelen van de woonsituatie. Parkeerplaatsen in de buurt zijn vooral handig omdat men dan minder hoeft te lopen. Parkeergelegenheid is tevens van belang in verband met veiligheid: zicht op de auto, niet ver lopen in het donker. Veel bewoners gaven aan liever speelgelegenheid en ruimere groenvoorzieningen te willen dan parkeergelegenheid.		Hoorn, F.J.J.H. van, 1994, Het belang van woning en woonomgeving, Nationale Woningraad
Parkeergelegenheid en bereikbaarheid variëren in waarde per doelgroep. Een jong gezin heeft vaak twee auto's en liefst dus een extra parkeerplaats waar ze bereid zijn voor te betalen.		Makelaarsbijeenkomst

Meer gegevens staan soms in trendrapportages en leefbaarheidsmonitors van gemeenten (niet in Lemon).

3.2.3 Relevantie

- Effectief: 0 Openbaar vervoer, 49% wil een bushalte, maar deze beïnvloedt de waarde alleen in bepaald segment (seniorenwoningen, studenten). ++ Veilig gebouwd parkeren voorwaarde voor verkoop appartementen in prioriteitswijken, toezicht meecalculeren. Verkeerssituatie wel belangrijk bij aantrekken gezinnen: goede ruimtelijke oplossingen, veiligheid voorop.
- Meetbaar: ++ Veel onderzoek beschikbaar.
- Maakbaar: ++ In ruime wijk. – Afhankelijk van stedelijke en regionale verkeersproblematiek.
- Haalbaar: Gebouwd parkeren zeer kostbaar, haalbaar indien deel woningen tegen markthuur of in verkoop.

Oordeel: In koopmarkt is gegarandeerd en veilig parkeren een essentiële voorwaarde (conditio sine qua non). Openbaar vervoer is een pluspunt voor seniorenwoningen. Bij eengezinswoningen is een veilige verkeerssituatie van belang (bovenop de eisen voor parkeren).

3.3 Voorzieningen welzijn, zorg, cultuur, onderwijs, sport, vrije tijd

'Voorzieningen' is een erg brede term. Er vallen zeer uiteenlopende zaken onder, die te onderscheiden zijn naar:

- 'basisvoorziening' of 'luxe voorziening';
- breed of smal: specifieke doelgroep of iedereen;
- de 'dienst' (bijv. bijstandsuitkering) of het gebouw (het buurthuis);
- de schaal: wijkvoorziening of stedelijke voorziening;

- aard van dienstverlening: preventief, curatief, ontspanning, opvang, ontmoeting, ontplooiing;
- open inloop of vaste klantenkring;
- planbare of niet planbare zorg;
- etc.⁵

Voorzieningen die primair gericht zijn op groepen die potentieel overlast veroorzaken, worden besproken in hoofdstuk 3.6: Opvang van kwetsbare groepen.

3.3.1 Ervaring

Voorzieningen hebben invloed op leefbaarheid, veiligheid en sociale cohesie in verschillende opzichten. Relevante aandachtspunten zijn⁶:

- Bedoelde en onbedoelde functie en effecten van de accommodatie: uitstraling, kwaliteit architectuur, kwaliteit en functie semi-openbare ruimte, verkeersbewegingen (incl. voetgangers).
- Drie functies van programma: ontmoeting, signalering, aanpak.

De indruk bestaat dat voor huizenkopers de 'bedoelde programmatische functie' niet altijd primair belangrijk is. ⁷Voor de waarde van woningen zouden relevante zaken kunnen zijn: invloed van voorzieningen op leefklimaat (wordt overlast er minder door of juist aangetrokken), kwaliteit van buitenruimte en architectuur, mate waarin de voorziening een aanbod heeft dat aansluit bij de wensen van het huishouden (schoolgaande kinderen, ouderen met een zorgvraag).

Aandachtspunt is ook de plaats en functie van stedelijke of regionale voorzieningen. Middelbare scholen zijn zelden een zegen voor de wijk, een bibliotheek kan dat wel zijn.

Het schaalniveau is nadrukkelijk aandachtspunt in de beleidsontwikkelingen in wonen en zorg. Het Stagg-scenario en het ringenmodel gaan uit van een goede balans tussen bereikbaarheid van zorgaanbod (haal- en brengzorg) en voldoende economisch draagvlak voor voorzieningen.

Vanouds was de basisschool een uitgesproken buurtvoorziening. Nu is het steeds minder vanzelfsprekend dat kinderen in de eigen buurt naar school gaan, enerzijds door de 'witte vlucht', anderzijds door differentiatie tussen scholen (specifieke onderwijsvisies) of door schaalvergroting.

Enerzijds wordt de discussie over voorzieningen vaak gedomineerd door de basisvoorzieningen die in elke wijk aanwezig zouden moeten zijn. Voor wat betreft de aantrekkelijkheid van wijken voor kopers en huurders is het zinvol om ook te bekijken hoe stedelijke voorzieningen de specifieke identiteit van één wijk kunnen versterken (bijv. een museumkwartier).

3.3.2 Resultaten van onderzoek

De basisschool is met stip de meest genoemde voorziening in onderzoek en puntensystemen. Ook de aanwezigheid van een huisarts komt in onderzoeken terug. Buurthuizen zijn we nauwelijks tegengekomen.

⁵ In een onderzoek naar een brede welzijnsorganisatie in Nijmegen onderscheidde we meer dan twintig relevante indelingen van het welzijnswerk.

⁶ Zie Ts. Voor de volkshuisvesting, november 2003: K. Mulder, Winkels, scholen, cafés en speeltuinen.

⁷ 18% van de geïnteresseerden in een seniorenwoning in een dorp vindt de nabijheid van een school belangrijk. Niet vanwege de dienst, maar vanwege de toegevoegde sociale kwaliteit. In de stad is het maar 2%. Bron Huizenkopers in profiel, voorjaar 2002 (NVB).

In de verschillende puntensystemen worden voorzieningen gewaardeerd, in makelaarsadvertenties is het een veel genoemd 'argument'. Soms staan ze in trendrapportages en leefbaarheidsmonitors van gemeenten (niet in Lemon).

Vastgoedmonitor op gemeente- en wijkniveau, waarin onder meer de vastgoedwaarde en de aanwezigheid van voorzieningen in beeld zijn gebracht. Bij voorzieningen moet je hierbij denken aan: winkels, onderwijsinstellingen, zorgvoorzieningen, zorginstellingen.		ABF Research
Daarnaast heeft het CBS statistieken over voorzieningen: of men vindt dat er voldoende, onvoldoende of geen voorzieningen (bijv. basisschool) zijn in de wijk. Ook staat vermeld wanneer er geen specifieke voorzieningen (bijv. basisschool) is.		ABF Research
Beoordeling van bewoners over voorzieningen in de wijk.		Lemon
Onvoldoende voorzieningen voor kinderen en jongeren	Nr. 7 en 8 in top-20 Amersfoort. 12% Amersfoorters tevreden over jongerenvoorzieningen	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Scholen	Onvrede over scholen door dislocaties (nieuwbuurwijken) en zwarte scholen (prioriteitswijken)	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Voorzieningen op loopafstand: voorzieningen publiek: scholen, theater	36% wil scholen (rijwoning: 55%), 12% theater	NVB Huizenkopers in profiel
Voorzieningen (zoals winkels en scholen) in de woonomgeving worden veelal niet specifiek in beeld gebracht door taxateurs. Het kan wel zijn dat ze in een checklist een beoordeling (goed, redelijk, slecht) van de kwaliteit voor voorzieningen in de buurt opnemen: winkels, voorzieningen, openbaarvervoer, recreatie, architectuur, hinder. Eveneens kunnen prijsontwikkelingen van detailhandel, kantoren en bedrijven in beeld worden gebracht. In de praktijk echter worden voorzieningen vaak indirect meeberekend, door de verkoopprijzen in het postcodegebied (6 cijferig) waar de woning staat te verdisconteren in de taxatiewaarde. Het kan zijn dat het ontbreken van voorzieningen (bijv. kleine kernen) van invloed is op de prijs van de woning (tot -10%).		Taxatie (diverse bronnen, Taxatieleer onroerende zaken, G.M. ten Have)
Sommige gemeenten gaan bij het leefbaarheidsonderzoek op wijk-/buurniveau dieper in op voorzieningen dan de Lemonmethode. Een voorbeeld is de Trendrapportage van de gemeente Zwolle. Bij dit onderzoek wordt eveneens gevraagd naar de tevredenheid over specifieke voorzieningen als: basisonderwijs, winkel-aanbod, jongerenvoorzieningen, openbaar vervoer, etc. Daarnaast wordt gevraagd naar overlast van: drugs, geluid, jongeren, hondenpoep, parkeren, vernielingen, bekladding, etc.		Tendrapportage Zwolle
Een ruime rijwoning met platdak, met tuin en schuur kan circa 135 punten bedragen. Voorwaarde is dat er geen hinderlijke situatie of overlast is. Daarnaast zijn alle voorzieningen (scholen, spelen, groen, winkels) in de buurt. De maximale huurprijs hiervoor is € 1.009,44.		Woningwaarderingstelsel (VROM)
Extra punt (max. 1) voor basisonderwijs op loopafstand		Woningwaarderingstelsel (VROM)
De omgeving bepaalt voor 23% de reden voor mensen om te verhuizen. Daarbij werd gekeken naar, buurtbewoners (overlast, buitenlanders), uiterlijk (te stil/te druk, wil naar/uit stedelijke omgeving) en voorzieningen (onvoldoende zorgvoorzieningen, weinig winkels, recreatiemogelijkheden, scholen, weinig speelgelegenheden, kinderopvang, overige redenen woonomgeving.		Hoorn, F.J.J.H. van, 1994, <i>Het belang van woning en woonomgeving</i> , Nationale Woningraad
<i>Basisschool en kinderopvang</i> Jonge gezinnen wonen graag op loopafstand van een basisschool. Tevens is het belangrijk dat een basisschool een goede inrichting, afscheiding, uitstraling heeft. Ook deze interventie kreeg 3 stemmen van de aanwezigen.		Makelaarsbijeenkomst

3.3.3 Relevantie

- a. Effectief: 00 De 'dienst' die vanuit een voorziening gegeven wordt voegt vaak niet direct waarde toe, tenzij er een goede match tussen woningvoorraad en voorzieningen is (scholen en vrijetijdsvoorzieningen voor kinderen bij eengezinswoningen, zorgsteunpunt bij seniorenwoningen). Bepaalde voorzieningen zullen ook contraproductief voor de verkoop zijn. Bepaalde huishoudens hebben vooral een stedelijke oriëntatie en beoordelen de voorziening niet op hun primaire dienst. ++ Kwaliteit en uitstraling van voorziening en gevolgen voor de (bewegingen in de) leefomgeving zijn wellicht belangrijker dan de primaire dienst.
- b. Meetbaar: Er is weinig onderzoek naar de gewenstheid van voorzieningen en de mate waarin voorzieningen van invloed zijn op de verkoopbaarheid en waarde van woningen.
- c. Maakbaar: In veel gevallen is de overheid direct betrokken bij de ontwikkeling van een voorzieningenaanbod in de wijk. Ook wanneer de gemeente niet zelf verantwoordelijk is (bijv. huisartsen) zijn er wel verschillende regie-instrumenten om anderen te bewegen de voorziening te realiseren. In herstructurering is vaak ruimte te vinden voor uitbreiding van het voorzieningenaanbod, maar de kloof tussen sociaal en fysiek maakt dat voorzieningen onvoldoende aandacht krijgen in de planvorming.⁸ – Het is lastig om exploitanten van (met name stedelijke) voorzieningen aan te spreken op de relatie met de omgeving. Hekken rond het schoolplein, parkeerproblemen, geluidsoverlast en achterstallig onderhoud doen de huizenprijzen geen goed.
- d. Haalbaar: +/-: Voorzieningen zijn kostbaar in investering, beheer en programma. Wie voorzieningen bouwt moet rekening houden met structurele kosten.

Oordeel: gezien de overheidsuitgaven die met het bouwen en beheren van voorzieningen zijn gemoeid is het belangrijk om aandacht te blijven besteden aan de relatie tussen voorzieningen en vastgoed. Gezien het voorwerk dat is verricht in Een kwestie van toeval (NIZW, in opdracht van BZK) is het raadzaam om daarbij vooral te kijken naar de school, het woonzorg-dienstencentrum en het gezondheidscentrum.

Bestaand onderzoek maakt geen onderscheid naar dienst en gebouw; ook heeft het geen aandacht voor de stedenbouwkundige kwaliteit van de voorziening en de effecten op 'buurtbewegingen'. Concrete vraag is: hoe vergroot de voorziening het woon- en leefgenot, onder welke condities?

Ook is een nadere bezinning op de bijdrage van stedelijke voorzieningen aan het woonmilieu nodig. Er zijn voorbeelden van een moskee met een grote toegevoegde waarde voor de buurt (hoewel waarschijnlijk niet in economische zin), maar wellicht meer ervaringen van overlast door een dergelijke stedelijke voorziening in een woonbuurt (feitelijk en imago).

⁸ Zie NIZW, Een kwestie van toeval, maart 2003

3.4 (Semi)-commerciële dienstverlening

3.4.1 Ervaring

Het postkantoor of –agentschap en de bank worden door bewoners vaak genoemd als gewenste voorziening. In welzijnsbeleid is veel aandacht voor de aanwezigheid van bibliotheken. Zelfs in de meest kwakkelende winkelstrip schijnt een videotheek en een pizzeria nog te kunnen overleven, hoewel daar waarschijnlijk ook dekmantels voor ongewenste en/of criminele activiteiten bij zijn. Dat geeft een paradox: het economisch draagvlak voor videotheek, pizzatent en frituur lijkt (relatief) groot te zijn, uitstraling en imago van dergelijke voorzieningen in een wijk zijn laag.

Waarschijnlijk is voor bewoners de beschikbaarheid van diensten een pluspunt, terwijl de fysieke aanwezigheid van een dienstverlener geen pluspunt is.

In beleidsontwikkelingen op het snijvlak van sociaal en fysiek (brede scholen, woonzorgzones) wordt de aanwezigheid van dienstverleningsloketten sterk gepromoot. In taxaties en leefbaarheidsonderzoek is dienstverlening echter nauwelijks een issue.

3.4.2 Resultaten van onderzoek

CalCASA: geautomatiseerd woningtaxatiemodel op basis van woning-, locatie- en prijskenmerken. Bij locatie wordt gelet op de aanwezigheid van diensten.	ABF Research	
De VON-verkoop prijs van nieuwbouwwoningen wordt bepaald door een combinatie van aspecten: woningbouwprogramma gemeente, bouwkosten, grondprijzen, winstmarge ontwikkelaar en een prijsniveau wat in de woningmarkt haalbaar geacht wordt. Bij dit laatste aspect wordt onder meer gekeken naar voorzieningenniveau. Voor de prijsbepaling van sociale huur-/koopwoningen geldt uiteraard een andere methode.	Diverse bronnen	
Voorzieningen (zoals winkels en scholen) in de woonomgeving worden veelal niet specifiek in beeld gebracht door taxateurs. Het kan wel zijn dat ze in een checklist een beoordeling (goed, redelijk, slecht) van de kwaliteit voor voorzieningen in de buurt opnemen: winkels, voorzieningen, openbaarvervoer, recreatie, architectuur, hinder. In de praktijk echter worden voorzieningen vaak indirect meeberekend, door de verkoopprijzen in het postcodegebied (6-cijferig) waar de woning staat te verdisconteren in de taxatiewaarde. Het kan zijn dat het ontbreken van voorzieningen (bijv. kleine kernen) van invloed is op de prijs van de woning (tot -10%).	Taxatie (diverse bronnen, Taxatieleer onroerende zaken, G.M. ten Have)	
Sommige gemeenten gaan bij het leefbaarheidsonderzoek op wijk-/buurniveau dieper in op voorzieningen dan de Lemonmethode. Een voorbeeld is de Trendrapportage van de gemeente Zwolle. Bij dit onderzoek wordt eveneens gevraagd naar de tevredenheid over specifieke voorzieningen als: basisonderwijs, winkel-aanbod, jongerenvoorzieningen, openbaar vervoer, etc. Daarnaast wordt gevraagd naar overlast van: drugs, geluid, jongeren, hondenpoep, parkeren, vernielingen, bekladding, etc.	Trendrapportage Zwolle	
Wanneer er veel voorzieningen in de buurt van de woning zijn kan dit extra huur van maximaal zo'n € 100 betekenen.	Woningwaarderingstelsel (VROM)	
Voorzieningen op loopafstand: dienstverlening: horeca, bioscopen	Bioscopen: 17% van stedelijke huizenkopers, horeca: 28%. Stadsbewoner centrum (appartement: 64% restaurants / 81% cafés) Zelfs 25% van Vinex-gegadigden wil horeca in de buurt! Ook 38% van	NVB Huizenkopers in profiel

	Senioren die kooppeneigd zijn, willen restaurant of terrasje.	
<i>Commerciële dienstverlening en winkels</i> Belangrijk zijn de soort en de afstand tot de winkels. Niemand wil aan een buurtwinkel wonen, maar wil wel een om de hoek. Deze winkel moet voorzien in de dagelijkse behoeftes van de buurtbewoner en een goede uitstraling hebben, anders gaat de buurtbewoner ergens anders zijn boodschappen doen.		Makelaarsbijeenkomst

3.4.3 Relevantie

- Effectief: + het postagentschap. +/-: Veel 'vage' dienstverlening geeft de buurt geen sterk imago.
- Meetbaar: -- Behalve in belevingsonderzoek leefbaarheid.
- Maakbaar: Zeer beperkt. Wel in stedenbouwkundige randvoorwaarden en bestemmingsplan. Er zijn wel voorbeelden van corporaties en verzorgingshuizen die dit oppakken: maaltijdvoorziening, kapsalon, postagentschap.
- Haalbaar: In combinatie met andere voorzieningen wel (bijv. postagentschap in verzorgingshuis). ++ Geen hoge kosten voor de overheid, maar onderwerp is vaak 'dakloos' in gemeentelijke hiërarchie.

Oordeel: Zoveel mogelijk meenemen in stedenbouwkundige eisen (incl. beeldkwaliteitsplan) of binnen ideëel clusters: woonzorgsteunpunt, brede school. Nader onderzoek met name in relatie tot ambities brede school en woonzorgsteunpunt. Speciale aandacht vraagt de rol van de gemeente. Die is namelijk erg divers voor deze voorzieningen, van directe opdrachtgever via facilitator tot niet verantwoordelijk. Daardoor dreigt dit onderwerp buiten de planvorming te vallen.

3.5 Winkels

3.5.1 Ervaring

De aanwezigheid van winkels scoort hoog in makelaarsadvertenties. Tegelijkertijd lijkt de waarde van woningen zelden te worden aangetast door de afwezigheid van winkels. De weekboodschappen worden met de auto gehaald. De verhuurbaarheid – en daarmee de waarde? – van senioren- en studentenwoningen lijkt wel beïnvloed te worden door winkels.

In delen van binnenstedelijke herstructureringsgebieden is wel veel aandacht voor de toekomst van winkelstrips. In sommige gevallen is de economische pijler niet meer dan dat.

Of een winkel(strip) waarde toevoegt hangt sterk af van de kwaliteit van die winkels. Een Aldi of Lidl is een minpunt, maar een Dirk van den Broek kan een opsteker zijn: beide ketens zijn goedkoop, maar ze hebben een totaal verschillende uitstraling. Om hier meer over te weten dienen de theorieën over City Marketing nagegaan te worden. De 'dozenwinkel' doet het slecht.

3.5.2 Resultaten van onderzoek

De VON-verkoop prijs van nieuwbouwwoningen wordt bepaald door een combinatie van aspecten: woningbouwprogramma gemeente, bouwkosten, grondprijzen, winstmarge ontwikkelaar en een prijsniveau wat in de woningmarkt haalbaar geacht wordt. Bij dit laatste aspect wordt onder meer gekeken naar recente afzetervaringen vergelijkbare projecten, concurrerende projecten, doelgroepontwikkelingen, woningplattegrond, buitenruimte, architectuur, voorzieningenniveau, bereikbaarheid, parkeergelegenheid, uitzicht, locatie en nabijheid centrum of natuur. Voor de prijsbepaling van sociale huur-/koopwoningen geldt uiteraard een andere methode.		Diverse bronnen
Voorzieningen (zoals winkels en scholen) in de woonomgeving worden veelal niet specifiek in beeld gebracht door taxateurs. Het kan wel zijn dat ze in een checklist een beoordeling (goed, redelijk, slecht) van de kwaliteit voor voorzieningen in de buurt opnemen: winkels, voorzieningen, openbaarvervoer, recreatie, architectuur, hinder. In de praktijk echter worden voorzieningen vaak indirect meeberekend, door de verkoopprijzen in het postcodegebied (6-cijferig) waar de woning staat te verdisconteren in de taxatiewaarde. Het kan zijn dat het ontbreken van voorzieningen (bijv. kleine kernen) van invloed is op de prijs van de woning (tot -10%).		Taxatie (diverse bronnen, Taxatieleer onroerende zaken, G.M. ten Have)
Sommige gemeenten gaan bij het leefbaarheidsonderzoek op wijk-/buurtniveau dieper in op voorzieningen dan de Lemonmethode. Een voorbeeld is de Trendrapportage van de gemeente Zwolle. Bij dit onderzoek wordt eveneens gevraagd naar de tevredenheid over specifieke voorzieningen als: basisonderwijs, winkel-aanbod, jongerenvoorzieningen, openbaar vervoer, etc. Daarnaast wordt gevraagd naar overlast van: drugs, geluid, jongeren, hondenpoep, parkeren, vernielingen, bekladding, etc.		Trendrapportage Zwolle
Winkels; de aanwezigheid van winkels lijkt nauwelijks algemene invloed te hebben op de tevredenheid met wonen. Wel heeft het invloed bij senioren, eenoudergezinnen en tweeverdienende jonge gezinnen.		Hoorn, F.J.J.H. van, 1994, Het belang van woning en woonomgeving, Nationale Woningraad
Winkelvoorzieningen	Onvrede sterk gekoppeld aan uitstraling directe omgeving	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Voorzieningen op loopafstand: winkels	76% huizenkopers wil winkels dagelijkse boodschappen, 16% (ook) duurzame artikelen	NVB Huizenkopers in profiel

Soms is bovendien informatie aanwezig in trendrapportages en leefbaarheidsmonitors van gemeenten (niet in Lemon).

3.5.3 Relevantie

- Effectief: + Enkele hoogwaardige winkels voor dagelijkse boodschappen kunnen een pluspunt zijn. – winkels met een zwakke uitstraling een minpunt.
- Meetbaar: +/- Wellicht wel, wellicht doelgroepafhankelijk.
- Maakbaar: - Gemeenten en corporaties hebben maar weinig te vertellen over de uitstraling van winkels.
- Haalbaar: + Het gaat meer om visie en communicatie met ondernemers dan om financiële impulsen. – als partijen niet willen, staat de overheid (bijna) met lege handen. En als de klanten niet willen, kan de 'voorkeurswinkel' ook niet overleven en maakt deze plaats voor laagwaardiger alternatieven. + Gemeenten kunnen wel strakker sturen op een gezondere markt voor ondernemers, met name door minder detailhandel toe te staan.

3.5.4 Oordeel

In ons onderzoek zijn we aanvankelijk vooral ingegaan op de directe toegevoegde waarde door omgevingskwaliteit. In de gesprekken met taxateurs is erop gewezen, dat imago minstens zo belangrijk is voor de waarde van woningen. Winkelcentra zijn een belangrijke drager van het imago van een wijk, maar dan gaat het niet alleen om de economische kwaliteit, maar ook om de kwaliteit van openbare ruimte, parkeren, groen, uitstraling van panden, veiligheid, voorzieningen voor overlast gevende groepen etc. De kwaliteit van een winkelcentrum wordt dan de verantwoordelijkheid van een groot aantal gemeentelijke diensten. Dat maakt de sturing op kwaliteit niet eenvoudiger.

3.6 Opvang van kwetsbare groepen

3.6.1 Ervaring

De best bezochte inspraakavonden zijn avonden over drugsopvang en asielzoekerscentra. De weerstand is vaak enorm. Maar een wijk zonder opvang kan meer problemen hebben dan een wijk met goede opvang.

Problemen daarbij zijn: spanning tussen typen cliënten (in de disco komen jongens van 13; de jongens van 15 komen *dus* niet meer. Verslaafde daklozen matchen niet bij niet-verslaafden).

Er moeten uitgebreide dossiers over planschade door dergelijke voorzieningen zijn.

3.6.2 Resultaten van onderzoek

Drugsoverlast	Nr. 9 in top-20 Amersfoort, vooral bij coffeeshops	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Jongerenvoorzieningen	Bewoners prioriteitswijken minder ontevreden over jongerenvoorzieningen dan bewoners andere wijken.	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Jongerenvoorzieningen	Ook niet-jongeren wijten overlast aan gebrek aan voorzieningen ('er is hier ook niets te doen voor ze').	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Sommige gemeenten gaan bij het leefbaarheidsonderzoek op wijk-/buurniveau dieper in op voorzieningen dan de Lemonmethode. Een voorbeeld is de Trendrapportage van de gemeente Zwolle. Bij dit onderzoek wordt eveneens gevraagd naar de tevredenheid over specifieke voorzieningen als: basisonderwijs, winkel-aanbod, jongerenvoorzieningen, openbaar vervoer, etc. Daarnaast wordt gevraagd naar overlast van: drugs, geluid, jongeren, hondenpoep, parkeren, vernielingen, bekladding, etc.		Trendrapportage Zwolle
<i>Jongerenvoorzieningen</i> Over het algemeen heeft een jongerenvoorziening geen negatief effect op de waarde van een woning, mits er genoeg activiteiten zijn voor de jongeren. Het negatieve effect dat gegeven wordt aan jongerenvoorzieningen komt door onwetendheid en de angst voor hangjongeren. Ook deze interventie kreeg 3 stemmen.		Makelaarsbijeenkomst

3.6.3 Relevantie

- Effectief: Moeilijk te beoordelen door ideologische discussies en door sterke verschillen in uitvoering.

- b. Meetbaar: Het moet goed mogelijk zijn om overlast 'voor en na' de voorziening te beoordelen, en wellicht ook de huizenprijzen 'voor en na'. Het gaat immers maar om een beperkt aantal voorzieningen.
- c. Maakbaar: Aanbod tegen overlast is niet altijd effectief, door 'waterbedeffect' en zorgmijders, door aanzuigende werking op anderen. Vaak gaat het om een stedelijke voorziening.
- d. Haalbaar: Kostbare voorzieningen, maar wel gezamenlijke zorg van corporaties en gemeente. Met name duur in de uitvoeringskosten (meecalculeren).

Oordeel: meenemen in ander lopend onderzoek, hier niet. Wellicht wel kijken naar jongeren centrum als onderdeel van welzijnspakket. Jongerenoverlast heeft veel gevolgen voor het oordeel van zittende bewoners over de leefbaarheid, maar is te 'incidenteel' om van invloed op huizenprijzen te zijn. Jongerenoverlast komt ook in goede middenklassebuurten voor.

3.7 Stedenbouwkundige kwaliteit en stedelijke functies

3.7.1 Ervaring

Veel net-na-oorlogse wijken hebben een hogere stedenbouwkundige kwaliteit dan wijken uit de jaren 70 (vaak met een spaggettistructuur). De balans tussen functiescheiding en menging is in die oudere wijken vaak goed doordacht, waar later vaak uitgestrekte 'woonwoestijnen' zonder voorzieningenoases werden gebouwd. Er wordt regelmatig gepleit voor meer functiemenging in wijken die nu overwegend een woonfunctie hebben. De ervaring van projectontwikkelaars met de verkoop van woonwerkwoonwoningen en atelierwoningen is vaak niet heel bemoedigend. Kleinschalige handel in woonwijken (bijv. vanuit garageboxen) heeft niet altijd de gewenste uitstraling en leidt vaak tot geluids- en verkeersoverlast.

Op een iets groter schaalniveau kan functiemenging wel goed uitpakken (maar dat vraagt om een groter planvormingsgebied). Enkele van de prioriteitswijken liggen op uitstekende locaties, met werkgelegenheid (over het spoor, dus zonder overlast), groen (over het kanaal), culturele voorzieningen en sportaccommodaties binnen handbereik. Soms leidt dat tot grote verschillen in huizenprijzen binnen één wijk (bijv. de 'goudkust' van het Amersfoortse Soesterkwartier, de Delta buurt in de Deventer Rivierenwijk).

De toegevoegde waarde van parken is onomstreden en kan worden doorberekend in de prijzen van woningen in de omgeving. Of het dan gaat om het vrije uitzicht, of dat een park 'twee straten verderop' ook meetelt, is niet duidelijk. Dit zou verder onderzocht kunnen worden.

3.7.2 Resultaten van onderzoek

De VON-verkoopprijs van nieuwbouwwoningen wordt bepaald door een combinatie van aspecten: woningbouwprogramma gemeente, bouwkosten, grondprijzen, winstmarge ontwikkelaar en een prijsniveau wat in de woningmarkt haalbaar geacht wordt. Bij dit laatste aspect wordt onder meer gekeken naar recente afzetervaringen vergelijkbare projecten, concurrerende projecten, doelgroepontwikkelingen, woningplattegrond, buitenruimte, architectuur, voorzieningenniveau, bereikbaarheid, parkeergelegenheid, uitzicht, locatie en nabijheid centrum of natuur. Voor de prijsbepaling van sociale huur-/koopwoningen geldt uiteraard een andere methode.	Diverse bronnen
--	-----------------

Stankoverlast	4% van de Amersfoorters	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Geluidsoverlast door verkeer	22% van de Amersfoorters	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Tuin aan het water	30% van de potentiële huizenkopers wil dit	NVB Huizenkopers in profiel
Voorzieningen (zoals winkels en scholen) in de woonomgeving worden veelal niet specifiek in beeld gebracht door taxateurs. Het kan wel zijn dat ze in een checklist een beoordeling (goed, redelijk, slecht) van de kwaliteit voor voorzieningen in de buurt opnemen: winkels, voorzieningen, openbaar vervoer, recreatie, architectuur, hinder. In de praktijk echter worden voorzieningen vaak indirect meeberekend, door de verkoopprijzen in het postcodegebied (6-cijferig) waar de woning staat te verdisconteren in de taxatiewaarde. Het kan zijn dat het ontbreken van voorzieningen (bijv. kleine kernen) van invloed is op de prijs van de woning (tot -10%).		Taxatie (diverse bronnen, Taxatieleer onroerende zaken, G.M. ten Have)
Extra punten voor winkels voor dagelijkse levensbehoeften op loopafstand.		Woningwaarderingstelsel (VROM)
Extra punten voor stedelijke voorzieningen (grootwinkelbedrijven, horeca, bioscopen, etc.)		Woningwaarderingstelsel (VROM)
Bebouwingsdichtheid; een te hoge bebouwingsdichtheid wordt negatief gewaardeerd, omdat dit de privacy schaadt.		Hoorn, F.J.J.H. van, 1994, Het belang van woning en woonomgeving, Nationale Woningraad
De vormgeving niet gevarieerd: - 5 tot 10% waarde woning; vormgeving wel gevarieerd: + 5 tot 10% waarde woning. Boer geeft aan, dat 'als langs de straten waar men door komt naar koopwoningen veel huurwoningen met een lage huurprijs staan', dit een effect van -10 tot -20% op de waarde kan hebben.		Boer, G.J., 1995, De waarde van de woonomgeving en de woning; vuistregels

Soms is informatie aanwezig in een sociale structuurschets of sociale kaart van de wijk.

3.7.3 Relevantie

- a. Effectief: ++ Stedenbouwkundige *kwaliteit* lijkt van grote betekenis, 0/- *functiemenging* wordt veel bepleit maar lijkt niet (in positieve zin) van invloed op huizenprijzen.
- b. Meetbaar: --
- c. Maakbaar: +/-
- d. Haalbaar: - Aan kwaliteit hangt een stevig prijskaartje. + Voor zover kwaliteit wordt 'terugverdiend' aan woningen lijkt investeren de moeite waard. Stedenbouwkundige kwaliteit vraagt wel onderhoud. Stadsparken hebben de neiging 'achteruit te hollen'. Dus: beheer meecalculeren.

Oordeel: Door de beperkte meetbaarheid lastig te beoordelen. Intuïtief misschien een van de belangrijkste (Locatie, locatie, locatie), beleidsmatig en financieel is dat veel moeilijker aantoonbaar. Het onderwerp krijgt wel veel aandacht (de op-

mars van het Beeldkwaliteitsplan), maar dat lijkt meer vanuit esthetiek dan van vanuit economie.⁹

3.8 Sociale kwaliteit van woonomgevingen en buurten

3.8.1 Ervaring

Woningzoekenden kijken naar de eigen woning, maar ook naar de woningen (en de bewoning daarvan) eromheen. De intuïtie zegt dat er in wijken met huizen zonder zolders meer jongerenoverlast is. Te kleine woningen voor grote gezinnen, woningen zonder buitenruimte, teveel galerijwoningen op één lift, gehorige woningen, ongeschikte woningen voor ouderen, inkijk en 'bezonningsproblemen' en teveel goedkope woningen (met 'arme' bewoners) zijn notoire dissatisfiers. De slogan zou kunnen zijn: je woont fijn waar je burens fijn wonen.

3.8.2 Resultaten van onderzoek

Burengerucht	Meldingen vooral uit prioriteitswijken en stadskern: meergezinswoningen!	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Extra werkkamer	40% wil extra kamer gelijkvloers, vooral vanaf 60 jaar.	NVB Huizenkopers in profiel

Meer informatie is aanwezig in het woningwaarderingstelsel (in het puntenoverzicht)

3.8.3 Relevantie

- Effectief: ++ Marketing van woonbuurten is zinvol, als de hele buurt ook goed is.
- Meetbaar: --
- Maakbaar: +/- Het is nauwelijks een topic in de voorraadstrategie van corporaties, terwijl het wel de moeite waard zou zijn om erop te sturen.
- Haalbaar: +/- Hangt af van de mate waarin gemeenten (sociaal en fysiek) de regie van de herstructurering willen nemen en over huidige typologieën kunnen stappen (goedkoop, betaalbaar, duur; koop, huur; starters, senioren; eengezins, meergezins): deze domineren de prestatieafspraken, maar hebben een beperkte waarde voor de discussie over sociale kwaliteit.

Oordeel: Van groot belang, maar niet in dit onderzoek door matige meetbaarheid. Door makelaars is aangegeven, dat een goede menging van huur en koop voor hun een belangrijke indicatie van de kwaliteit van de wijk is.

⁹ Ik hoorde als argumentatie voor een Beeldkwaliteitsplan, dat dit bedoeld is om de kwaliteit te garanderen in tijden van economische malaise: ook zonder geld geen concessies aan de esthetica (KM).

4 PROCESINTERVENTIES IN DE OMGEVING

4.1 Activiteiten voor ontmoeting, ontspanning, ontplooiing en opvang: sociaal en dynamisch

4.1.1 Ervaring

Voor zover deze activiteiten subsidieafhankelijk zijn, zijn ze vaak sterk gericht op (een bijdrage aan) achterstandsbestrijding. Veel buurthuizen spelen nauwelijks een rol in het leven van de witte middenklassegezinnen die eromheen wonen. Het lijkt terecht dat er vooral aandacht is voor activiteiten voor kinderen, jongeren en (min of meer vitale) ouderen. Een goede keuze van het aanbod kan de wijk aantrekkelijker maken voor economisch 'vrijere' woningzoekenden (mensen die iets te kiezen hebben). De eerste geluiden van mislukte differentiatie (in de zin van niet verkochte duurdere woningen in volksbuurten) komen naar voren. Het zou relevant zijn om te onderzoeken of een ander activiteitenaanbod de wijk – en daarmee de woningen – aantrekkelijker zou kunnen maken.

Een positief geluid komt uit het onderwijs, waar sommige zwarte scholen weer 'terugwitten' dankzij de komst van nieuwe gezinnen in de wijk. Het blijkt dan essentieel te zijn om deze bovenmodale gezinnen aan de school te binden met goede dienstverlening (naschoolse opvang, culturele projecten). Of de waarde van woningen stijgt door het nieuwe elan van deze woningen zou te onderzoeken moeten zijn.

4.1.2 Resultaten van onderzoek

Contacten en activiteiten in de buurt	28% van de Amersfoorters, vindt dat er wel wat meer georganiseerd mag worden. Vooral in twee prioriteitswijken en één jaren-negentigwijk	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Contacten en activiteiten in de buurt	Senioren hechten aan buurtcontacten, maar hoeft niet georganiseerd	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
<i>Ontmoeting</i> Het hebben van een buurtwerker is belangrijker dan het hebben van een buurthuis. Een buurthuis heeft pas waarde als daar ook activiteiten worden ondernomen. <i>Basisschool en kinderopvang</i> Jonge gezinnen wonen graag op loopafstand van een basisschool. Tevens is het belangrijk dat een basisschool een goede inrichting, afscheiding, uitstraling heeft. Ook deze interventie kreeg drie stemmen van de aanwezigen.		Makelaarsbijeenkomst

Soms is informatie aanwezig in een sociale structuurschets of sociale kaart van de wijk.

4.1.3 Relevantie

- a. Effectief: + Als stap in een proces naar een beter imago kan een uitgekiend sociaal-cultureel aanbod bijdragen aan een meer aantrekkelijke wijk met een beter imago, ook voor middeninkomens. – De valkuil is dat de instellingen in kwestie vooral worden afgerekend op achterstandsbestrijding, en ook ideologisch moeite hebben met een verschuiving van het aanbod. Oudere huizenkopers of huurders van duurdere seniorenwoningen kijken wellicht naar de aanwezigheid van sociaalcultureel aanbod, maar zullen zich vaak niet aangespro-

ken voelen door sjoelen en bingo, wel door horeca, cultuur, bibliotheek of recreatieruimte.

- b. Meetbaar: --, Tenzij: wij verwachten in opdracht van SEV (en mogelijk NVB) te kunnen starten met een onderzoek naar de verhuiservaringen van vitale ouderen. We kunnen daarin een vraag meenemen.
- c. Maakbaar: - Activiteiten zijn een stap naar een beter imago, maar geen garantie vóór een beter imago. Actieve marketing zou het effect kunnen versterken (maar actieve marketing maakt ook achterdochtig).
- d. Haalbaar: +/-: Kostbaar (structureel), en het is de vraag of gemeenteraden dit willen subsidiëren. Aan de andere kant, de beoogde doelgroep heeft zelf meer organiserend vermogen en eigen budget, en kan met faciliterend beleid goed op weg worden geholpen (vergunningen, coaching, zaalruimte, p.r.)

Oordeel: Meenemen in ander onderzoek, wel relevant maar moeilijk meetbaar.

4.2 Beheer van openbare en semi-openbare ruimte: schoon en heel

4.2.1 Ervaring

Op de TOB-drie van ergernissen van bewoners staat 'vuil en kapot' bovenaan. Of huizenkopers daar ook zo over denken is niet bekend. Aan de borreltafel is er het hardnekkige gerucht, dat gemeenten dure wijken beter onderhouden; het omgekeerde lijkt waar, omdat het eigen gedrag van bewoners in achterstandswijken vraagt om veel intensiever beheer (makkelijk aan te tonen door budgetten te vergelijken). Het lastige is dat meer beheren niet automatisch leidt tot betere resultaten.

Er zijn makelaars die een woning speciaal laten inrichten als er kopers komen kijken. De ingerichte woning levert meer op dan een lege + de tijdelijke inrichtingskosten. Zou dat voor wijken ook gelden?

4.2.2 Resultaten van onderzoek

Achteruitgang van buurten: overlast	De achteruitgang van buurten hangt in de beleving van burgers voor samen met de toename van overlast van groepen jongeren, drugsoverlast en zwerfvuil.	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Hondenpoep en zwerfvuil	Poep genoemd door 35% Amersfoorters, zwerfvuil door 30%.	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Slecht groenonderhoud, zwerfvuil	Nr. 4 en 5 in top-20 gemeente Amersfoort.	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
VB Groep onderscheidt twee kerntaken: de zorg voor de openbare ruimte, de woon- en leefomgeving; de zorg voor het sociaal klimaat. Tevens werken ze drie randvoorwaarden uit voor een gezamenlijke zorg van de openbare ruimte: samenwerking, organisatie en beleidsvorming.		VBGroep
Netheid; een nette buurt wordt op prijs gesteld. Men heeft een hekel aan zwerfvuil en rommel op straat. Tevens speelt netheid een rol in het aanzien van de wijk. Aan het uiterlijk van de wijk kun je immers zien wat voor mensen er wonen. Ook worden hondenpoep en slecht onderhouden groenvoorzieningen genoemd als motivatie voor het gebruiken van netheid in hun woningwaarderingssysteem.		Hoorn, F.J.J.H. van, 1994, <i>Het belang van woning en woonomgeving</i> , Nationale Woningraad
We concluderen dat een doelgroepanalyse belangrijk is voordat wordt overgegaan tot het toepassen van de interventies. Tevens werd aangegeven dat een goede mix tussen huur en koopwoningen veel doet voor het imago van de wijk.		Makelaarsbijeenkomst

Het hebben van een buurtwerker is belangrijker dan het hebben van een buurthuis. Een buurthuis heeft pas waarde als daar ook (de juiste) activiteiten in plaatsvinden.	Makelaarsbijeenkoms
--	---------------------

Soms is bovendien informatie aanwezig in trendrapportages en leefbaarheidsmonitors van gemeenten (niet in Lemon).

4.2.3 Relevantie

- Effectief: ++ Voor woongenot zittende bewoners, ? voor huizenprijzen.
- Meetbaar: Relatie taxatiewaarden en leefbaarheidsmonitors.
- Maakbaar: +/- Sterk gedragsafhankelijk en daardoor kwetsbaar. Ook afhankelijk van goed 'product' (3.1). Grote invloed eigenaren semi-openbare en privé-ruimte.
- Haalbaar: - Hoge kostenpost, nu al vaak kind van de rekening tijdens bezuinigingen. Onvoldoende meegecalculeerd in aanleg/bouw.

Oordeel: Zeer relevant, zowel structureel (uitstraling en imago van de wijk) als voorafgaand aan verkoop (het opfrisbeurtje).

4.3 Beheer en handhaving: veilig en rustig

4.3.1 Ervaring

Wijken met een crimineel imago komen daar moeilijk vanaf. Reputaties komen te voet en gaan te paard: ze worden maar langzaam beter, maar gemakkelijk bedorven. Niets doen aan geweld is slecht voor de buurt, er heel openlijk wel iets aan doen schaadt het imago even hard. Het 'doofpotten' van incidenten gebeurt al veel, en misschien nog onvoldoende. Doelbewuste imagocampagnes hebben maar beperkt effect.¹⁰

Er zijn inmiddels ervaringen met schoonveegacties, maar of er een correlatie is met woningprijzen is niet bekend. De betrouwbaarheid van criminaliteitscijfers is beperkt. Of ze correleren met huizenprijzen is niet duidelijk.

4.3.2 Resultaten van onderzoek

Achteruitgang van buurten: overlast	De achteruitgang van buurten hangt in de beleving van burgers vooral samen met de toename van overlast van groepen jongeren, drugsoverlast en zwerfvuil	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Gewelddelicten en vermogensdelicten	15% van de Amersfoorters	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Veiligheid	Stadskern hoogste onveiligheidsgevoelens, daarna de vier prioriteitswijken.	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort

¹⁰ Vergelijk onderzoek door het Landelijk bureau bestrijding van rassendiscriminatie.

Vermogensdelicten	Stadskern hoogste onveiligheidsgevoelens, daarna de vier prioriteitswijken.	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
<p>Geluidsoverlast; een zesde van de huishoudens hekelde de geluiden van de buren. Een slechte geluidsisolatie schaadt de privacy en de rust.</p> <p>Sociale veiligheid; van alle aspecten van de woning en woonomgeving is deze genoemd als belangrijk verbeterpunt.</p> <p>Netheid; een nette buurt wordt op prijs gesteld. Men heeft een hekel aan zwerfvuil en rommel op straat. Tevens speelt netheid een rol in het aanzien van de wijk. Aan het uiterlijk van de wijk kun je immers zien wat voor mensen er wonen. Ook worden hondenpoep en slecht onderhouden groenvoorzieningen genoemd als motivatie voor het gebruiken van netheid in hun woningwaarderingssysteem.</p>		Hoorn, F.J.J.H. van, 1994, Het belang van woning en woonomgeving, Nationale Woningraad
Tijdens de bespreking van de interventies werd veiligheid herhaaldelijk genoemd en dan hebben we het over het gevoel van veiligheid. Dit is eerder te bereiken door een verandering in processen in plaats van de fysieke ruimte. Naast veiligheid werden dan ook toezicht, beheer, activiteiten en schoon genoemd.		Makelaarsbijeenkomst

Soms is informatie aanwezig in een sociale structuurschets of sociale kaart van de wijk.

4.3.3 Relevantie

- Effectief: ++ criminaliteit en onveiligheid tasten de waarde van woningen aan. +/- Maar de interventie: beheer en handhaving is niet zonder meer goed voor deze waarden.
- Meetbaar: 'red lining?' gebaseerd op veiligheidsstatistieken?
- Maakbaar: +/-
- Haalbaar: -- hoge kosten.

Oordeel: veiligheid lijkt zeer relevant voor woningwaardes, maar de stuurbaarheid op veiligheid vraagt om een expertise die bij ons niet aanwezig is. Wat heeft men over voor privatisering van de veiligheid? En voor voorzieningen op dit gebied?

4.4 Diensten en services: comfortabel

4.4.1 Ervaring

De intuïtie zegt, dat er twee groepen afnemers van diensten zijn: mensen met veel geld en mensen met een zorgvraag. Dat kunnen dezelfde mensen zijn, maar het hoeft niet. Er wordt veel aandacht besteed aan dienstverlening in buurtwebsites, ontwikkeling woonzorgzones en gezondheidscentra, ontwikkeling brede scholen. De meeste aandacht krijgt dienstverlening in plannen voor extramuralisering: ouderen kunnen niet langer zelfstandig wonen, maar intramurale zorg is ook niet gewenst, dus is er zorg op afroep nodig. Er is een relatie tussen huurprijzen en diensten (een serviceflat kost meer dan een 'gewone' flat). Er worden nog veel seniorenappartementen zonder dienstenaanbod ontwikkeld, en de verkoop stagnneert, maar of er een relatie is, is niet bekend. Veel corporaties zijn zich aan het bezinnen op de ontwikkeling van nieuwe diensten, deels gericht op hun groeiende ouderenpopulatie, deels gericht op het aantrekken van 'kwaliteitshuurders'.

4.4.2 Resultaten van onderzoek

Soms is informatie aanwezig in een sociale structuurschets of sociale kaart van een wijk. Er schijnt een puntensysteem voor seniorenwoningen te zijn waar ook seniorenvoorzieningen in worden gewaardeerd. Er is onderzoek uitgevoerd naar het door ouderen gewenste dienstenpakket in woning en buurt (niet gevonden). Wellicht beschikken ook de VAC's over een relevante checklist.

Over de invloed van diensten en services op de waarde van woningen is dus nog niets gevonden. Dat is des te opvallender gezien de opkomst van allerlei integrale concepten als de woonzorgzone of comfortwijk.

4.4.3 Relevantie

- a. Effectief: ++ De beschikbaarheid van diensten verhoogt de waarde van appartementen. +- Het is de vraag of het dienstenaanbod veel toevoegt aan de waarde van andere woningen in de wijk.
- b. Meetbaar: Veel beleid, weinig onderzoek.
- c. Maakbaar: Gemeente kan faciliteren en voorbeeld geven (wijkloket).
- d. Haalbaar: + Investerings vooral uit markt.

Oordeel: niet meenemen in shortlist, wel relevant voor later onderzoek sociaalfysiske wijkaanpak. Met name de ambities met woonzorgzones zouden moeten worden doorgerekend in de waardeontwikkeling van woningen. Inpandige diensten kunnen leiden tot het predikaat 'servicewoning' met een mogelijke huurstijging van 30%. Geldt dat ook voor woonzorgzones?

4.5 Demografie en woningtoewijzing: gemengd

4.5.1 Ervaring

De 56 prioriteitswijken zijn haast alle gemengde wijken (uitzondering: het Amersfoortse Soesterkwartier: weinig hoogbouw, sterke 'witte' cohesie door voormalige woonwagenbewoners). De aanwezigheid van vreemdelingen is het eerste symbool (niet: oorzaak!) van neergang van de wijk. Er is een uitzondering, maar die kent dan ook iedereen (zo uniek zijn ze): Lombok (Utrecht).

In de persberichten over de Amersfoortse stadspeiling werd de gekleurdeheid van de prioriteitswijken sterk belicht (terwijl het in de peiling zelf op plaats 18 in de top van buurtproblemen staat). Eén op de 6 Marokkaanse jongeren in Amersfoort is in aanraking geweest met de politie. De drugsscene in de Bijlmer is overwegend (maar niet volledig) zwart.

Enkele van de 56 wijken zijn niet zozeer multi- alswel bi-cultureel. Vaak zit er een grote Turkse gemeenschap, met eigen voorzieningen.

De indruk bestaat dat makelaars de aanwezigheid van buitenlandse burens laag waarderen.

Uit 'Zekere Banden' (SCP) blijkt dat de aanwezigheid van veel laagopgeleide allochtonen met een gebrekkige kennis van het Nederlands, de cohesie en buurtbinding geen goed doet.

In de publieke discussie verschuift het accent van 'kleur' naar 'lage inkomens' en 'kansarmoede'. Uit Geuzenveld (Amsterdam) kregen we het signaal dat het vertrekken van kansrijke allochtonen als een groot probleem wordt gezien. Deze

doelgroep is wel in beeld voor betaalbare koopwoningen, ook in prioriteitswijken (succesvolle woningverkoop in Spangen (Rotterdam)).

4.5.2 Resultaten van onderzoek

Concentratie allochtonen	Op de 18e plaats op de top-20, vooral in de prioriteitswijken (sterk uitgelicht in publiciteit over de monitor!)	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Sociale kwaliteit: doorstroming	Doorstroomcijfer sterk gerelateerd aan hoeveelheid hoogbouw/huurflats, ook in stadshart. Prioriteitswijk Soesterkwartier scoort laag op doorstroming en hoog op sociale samenhang.	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
Sociale samenhang	Sociale samenhang blijkt vooral samen te hangen met de mate van doorstroming in de wijk. Doorstroming kan een indicatie van achterstand zijn (veel mensen willen weer weg uit de buurt). Hoge mutatiegraad is ook oorzaak van onrust: geringere buurtbinding, geluid, afval	Monitor Leefbaarheid en Veiligheid Amersfoort
We concluderen dat een doelgroepanalyse belangrijk is voordat wordt overgegaan tot het toepassen van de interventies. Tevens werd aangegeven dat een goede mix tussen huur en koopwoningen veel doet voor het imago van de wijk.		Makelaarsbijeenkomst

Soms is informatie aanwezig in een sociale structuurschets of sociale kaart van een wijk. In leefbaarheidsmonitoren is wel veel aandacht voor etniciteit en de beleving ervan.

4.5.3 Relevantie

- Effectief: ++ De bevolkingssamenstelling lijkt eens sterke invloed te hebben op de koopgeneigtheid van witte (boven)modale koopgeneigden. +- Er zijn echter ook allochtone koopgeneigden.
- Meetbaar: -- Er zijn wel correlaties, maar het is moeilijk om oorzaak en gevolg te onderscheiden.
- Maakbaar: -- Ondanks alle politieke retoriek ligt spreidingsbeleid niet voor de hand. ++ Focus op vitale allochtone huishoudens zou wel zinvol kunnen zijn. Zij kunnen het begin van een buurtrevival inluiden.
- Haalbaar: +- Vraagt veel politieke moed en overredingskracht om ofwel concentratie aan te pakken, ofwel concentratie als kans te zien.

Oordeel: Hoewel waarschijnlijk zeer relevant voor huizenwaarde, waarschijnlijk te beperkt sturingsinstrumentarium om dit thema nu verder uit te werken.

4.6 Communicatie en participatie: betrokken en geïnformeerd

4.6.1 Ervaring

Volgens het SCP (Zekere Banden) is de vertrouwensrelatie tussen bewoner en instellingen een belangrijke basis voor sociale cohesie en veiligheid. Het Soesterkwartier (Amersfoort) is een goed voorbeeld: de wijk scoort slecht in de monitor, waarbij het geringe vertrouwen in de gemeente eruit springt, maar andere zaken objectief gezien niet zo slecht geregeld zijn. Toch is het algemene oordeel van bewoners negatief/ slecht.

Bewonersparticipatie is een politiek onomstreden voorwaarde. Allerlei inhoudelijke eisen zijn verdwenen uit regelingen als IPSV, maar bewonersparticipatie niet. Dat is misschien terecht, maar er zijn belangrijke tegengeluiden – ook van bewoners zelf – dat participatie ook zijn schaduwzijden heeft. Bewonersparticipatie kan een motor van onvrede zijn: veel wensen zijn niet te honoreren, veel bewoners doen niet mee, de echte onderwerpen (bijv. over woningbouwprogramma, begroting, woningtoewijzing) zijn geen onderwerp van gesprek, je kunt wel praten met de huidige bewoners, maar niet met de gewenste bewoners, je weet nog niet welke woningen blijven staan, dus praten er mensen mee die moeten verhuizen, etc. Het belang van goede *informatie* mag echter niet worden onderschat. In verschillende projecten wordt daar zeer goed voor gezorgd. Dat geldt twee kanten op: als bewoners hun mening over de buurt snel bij de juiste ambtenaar krijgen, en die doet er iets mee, kan communicatie wel degelijk bijdragen aan een betere buurt. In een onderzoek naar de waarde van buurtwebsites constateerden we, dat digitale openheid over de problemen van de buurt vaak op zeer gespannen voet staat met de wens om nieuwe doelgroepen aan te trekken. Je kunt als woningzoekende maar beter niet terechtkomen op de bewonerspagina's van een herstructurerings-site. Je wordt er veel wijzer van, maar de animo om te verhuizen wordt er niet groter door.

4.6.2 Beschikbaar onderzoek

Soms in sociale structuurschets/ sociale kaart van de wijk. Belangrijk punt in Leefbaarheidsmonitor Amersfoort: aandacht en informatie van gemeente.

4.6.3 Resultaten van onderzoek

Er zijn op dit punt weinig resultaten beschikbaar. Dat is opvallend gezien de grote waarde die alom wordt gehecht aan bewonersparticipatie. In haast alle college-programma's staat communicatie met bewoners hoog op de agenda.

<p>Het volgende beeld wordt geschetst: gemeenten, woningcorporaties en bewoners zijn de meest betrokken actoren bij de woonomgeving en openbare ruimten maken deel uit van die woonomgeving. Twee kerntaken worden onderscheiden: de zorg voor de openbare ruimte, de woon- en leefomgeving en de zorg voor het sociaal klimaat.</p> <p>Door de verruiming van de taken van de corporaties voor de woonomgeving zijn gemeenten en woningcorporaties op elkaar aangewezen bij het beheer van de openbare ruimte. Het kader daarvoor is het integrale wijk- en buurtbeheer. In het raamwerk van het grote-stedenbeleid hebben gemeenten convenanten met het rijk gesloten waarin doelstellingen van integraal wijk- en buurtbeheer als volgt worden omschreven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het verbeteren van de woonomgeving; • het tegengaan van onveiligheid; • het bevorderen van sociale samenhang en het harmonieus samenleven van verschillende bevolkingsgroepen; • het vergroten van de betrokkenheid van burgers. <p>Deze samenwerking komt voor in de onderzochte gemeenten, maar is niet vanzelfsprekend omdat niet alle gemeenten hier gebruik van maken. Vervolgens worden de drie randvoorwaarden uitgewerkt voor een gezamenlijke zorg van de openbare ruimte: samenwerking, organisatie en beleidsvorming.</p>	<p>VBGroep, rapport 'De openbare ruimte een gezamenlijke zorg'.</p>
---	---

4.6.4 Relevantie

- a. Effectief: ++ Luisteren naar bewoners en er iets mee doen. +- Oppassen voor valse verwachtingen en mediacampagnes bewoners.
- b. Meetbaar: Nauwelijks
- c. Maakbaar: Je kunt het wel fout doen, maar ook als je het goed doet kan het fout gaan.
- d. Haalbaar: + Communicatieactiviteiten zouden veel meer gericht kunnen worden op het maken van een betere buurt.

Oordeel: Nu niet verder uitwerken wegens ontbreken kwantitatieve onderbouwing.

5 NAAR EEN REKENMODEL VOOR DE RELATIE TUSSEN OMGEVINGSKWALITEIT EN DE WAARDE VAN WONINGEN

5.1 Inleiding

Kunnen we op basis van dit onderzoek bepalen hoeveel een woning meer waard wordt door een bepaald kenmerk in de omgeving? Nee. Daarvoor is het vraagstuk te complex. In de *Handreiking* wordt aangegeven dat een voorziening op drie manieren waarde kan toevoegen: direct, als bijdrage in het buurtkarakter en als factor die het imago beïnvloedt. En in hetzelfde stuk staat ook, dat het niet alleen gaat om 'de school', maar vooral om 'wat voor school'. De *manier waarop* is minstens zo belangrijk als de voorziening op zich.

Toch willen we in dit rapport een aanzet geven voor een manier van rekenen met vastgoed in relatie tot de omgeving.

Allereerst willen we een *taxatiemodel* neerzetten, waarin 'in het nu' bepaald kan worden wat de waarde van een woning is. Met dit taxatiemodel kan je vergelijken of een woning in wijk A, op t0, duurder moet zijn dan dezelfde woning in wijk B op t0. Dit model is uitgewerkt in 5.2.

Wijk A	Wijk At0
Wijk B	Wijk Bt0

Maar aan de vooravond van een herstructureringsoperatie is niet de waarde t0 van belang, maar de mate waarin waarde wordt toegevoegd door een operatie die in t5 (over vijf jaar) of t10 voltooid is.

Dus:

Wijk A	Wijk At0	Wijk At5	Wijk At10	Wijk At15	Wijk At20	Wijk At25	Wijk At30	Wijk At50	Totale waarde t0-t50
--------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------------------

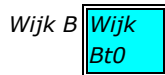
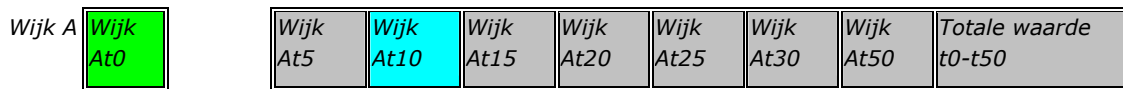
Als dit model wordt toegepast op een huurwoning die nieuw gebouwd wordt in t1 en gedurende 50 jaar in de verhuur blijft, dan kunnen de totale opbrengsten en kosten in die 50 jaar worden uitgedrukt als *bedrijfswaarde*. Deze bedrijfswaarde is van belang bij het berekenen van de zgn. *onrendabele top* op de sloop/nieuwbouw van deze woning.

In die 50 jaar zijn er opbrengsten en kosten. De opbrengsten zijn op twee manieren gerelateerd aan omgevingskwaliteit:

- Een hogere omgevingskwaliteit leidt tot een hogere *maximaal redelijke huur*, en in het geval van markthuurling meestal ook tot een hogere *huuropbrengst*.
- Een lagere aantrekkelijkheid van de woonomgeving leidt tot een hogere *mutatiegraad* en meer *leegstand*.

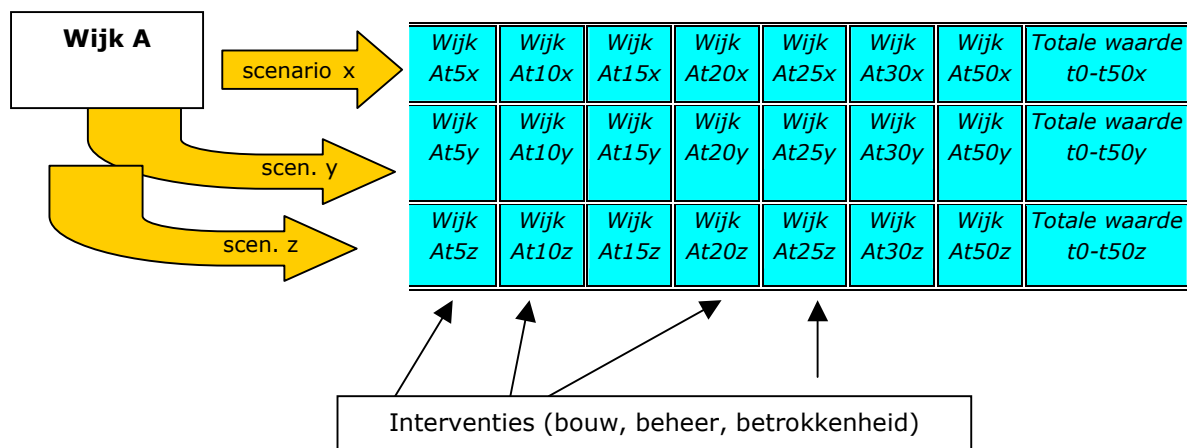
Omgevingskwaliteit beïnvloedt de bedrijfswaarde, en daarmee de *onrendabele top*. In 5.3 zullen we daarvoor een rekenmethode aandragen. We zullen daarbij

uitgaan van de gedachte, dat we van de huidige wijk At0 over 10 jaar een wijk maken, die lijkt op de huidige wijk Bt0. Want we weten wat de woningen daar nu waard zijn. In schema:



In 5.4 gaan we nog een stapje verder. In het planvormingsproces is er immers gelegenheid om scenario's te ontwikkelen en met elkaar te vergelijken. We kunnen proberen te beoordelen of de waarde van een woning in wijk At20 anders is als we de wijk aanpakken volgens scenario x, y of z. En we kunnen daarmee ook de totale bedrijfswaarde van de woning (dus van t0 t/m t50) inschatten binnen de verschillende scenario's. Wat betekent het als in 2010 de school sluit, er in 2020 een bushalte komt, of als we dat net andersom doen?

In schema:



Via deze aanpak is in beeld te brengen, welke invloed investeringen in de omgeving hebben op de waarde van een woning.

Ten slotte doen we een zeer arbitraire poging om dit model toe te passen op een voorbeeldwijk met 2.500 woningen, waarvan een deel gesloopt wordt en vervangen door huur, een deel vervangen door koop, een deel blijft staan maar verkocht wordt en een deel in de verhuur blijft. Kun je op het niveau van een wijk rekenen met de effecten van de verschillende scenario's? (5.5).

5.2 Een taxatiemodel

Doel

In hoofdstuk 2 is geconstateerd dat taxaties van woningen op dit moment nog maar heel beperkt van hulpmiddelen zijn voorzien om tot betrouwbare en éénduidige taxaties te komen. In algemene zin, maar zeker niet in relatie tot de invloed op de woningwaarde van niet-primaire invloedsfactoren die buiten de woning liggen.

Doel van de bijgaande aanzet voor een taxatiemodel is te laten zien hoe een praktisch hulpmiddel voor taxaties van woningen er uit zou kunnen zien waarin dat wel gebeurt. Daarbij gaat het om aspecten als imago en kenmerken van de wijk of buurt, en aspecten die met de directe omgeving van de woning te maken hebben.

De aanzet is in te zetten om de discussie te bevorderen over dié aspecten van de woningwaarde, die niet direct woninggebonden zijn. Maar ook om in praktijksituaties uit te testen. Het taxatiemodel is onafhankelijk of samen met de eveneens in het kader van het onderzoek geproduceerde handreiking te gebruiken. Inhoudelijk zijn beide op elkaar afgestemd.

Opzet en inhoud

Het taxatiemodel kent twee delen, een voorblad dat als openbaar hoofdblad kan fungeren bij taxaties en een vervolgblad dat als hulpmiddel en onderbouwing kan dienen voor de taxatie.

Het hoofdblad heeft het karakter van vergelijkbare hoofdbladen van taxaties, dat wil zeggen dat er vooral de hoofdzaken van de taxatie in zijn opgenomen. Deze zijn onderverdeeld in het wie, het wanneer en het resultaat van de taxatie, en het waar, voor wie, ten opzichte waarvan van de te taxeren woning. Het zijn dus de aspecten die de taxatie en de taxateur kenmerken en inzicht geven in de meest belangrijke elementen van de woning en de buurt. De doelgroepen waarvoor de woning en de buurt aantrekkelijk kunnen zijn worden benoemd omdat deze zowel de waarde van de woning bepalen, als ook omdat de waardering voor de locatiefactoren doelgroepafhankelijk kan zijn.

Het vervolgblad bevat alle relevant geachte (hoofd)aspecten die in vijf relevante locatiefactoren kunnen worden samengevat: openbare ruimte, bereikbaarheid, vorming, commercieel en stedenbouw/woningvoorraad. Ter ondersteuning van de beoordeling van de invloed van elk van die factoren en aspecten worden - conform de inhoud van de handreiking - de algemeen geldende waarderingsaspecten, de LLL-factoren, de BBB-factoren en relevante aandachtspunten gegeven.

Gebruik

Het lijkt voor de hand liggend om het basisblad te gebruiken bij rapportages over de getaxeerde woningwaarde en het vervolgblad vooral een functie te geven voor de taxateur. Daarmee krijgt dit een niet-openbaar karakter.

De werkwijze die voor ogen staat voor het uitvoeren van een taxatie is de volgende:

1. De taxateur verdiept zich in de actuele kenmerken en staat van de woning en de wijk. Dat wil zeggen zaken die niet direct ter plaatse zijn vast te stellen of die wellicht eenvoudiger op een ander moment en plaats zijn te verzamelen (bijv. bouwjaar, oppervlakte, algemene kenmerken van de woning en alge-

mene buurtkenmerken, feitelijke stand van zaken m.b.t. elk van de locatiefactoren.

2. De taxateur stelt vast welke woning als geschikte referentiewoning voor de taxeren woning kan fungeren. Dat wil zeggen: welke woning met welke locatiefactoren past zo goed mogelijk bij de te taxeren woning en op welke kenmerken wijkt de referentiewoning af van de te taxeren woning? En wat is de referentiewaarde op het moment van taxatie? Ook die acties kunnen wellicht het best plaatsvinden voor de feitelijke taxatie.
3. De taxateur voert op locatie de beoordeling uit van woningen, woonomgeving en buurt. Daarbij registreert hij of zij alle relevante aspecten die in het modelblad zijn opgenomen. Ten minste op de vijf locatiefactoren wordt de waardering (in procenten hoger of lager) bepaald ten opzichte van de referentiewaarde. Wellicht verdient het aanbeveling op elk van de relevante hoofd- of deelaspecten de onderliggende percentages in te schatten. Daarmee wordt de taxatie fijnmaziger van karakter en naar verwachting – zeker in het begin – betrouwbaarder. Alle waardering worden samengevat tot een percentage 'Correctie Subtotaal' en tot een 'Correctie Totaal'. In principe zijn deze gelijk aan elkaar, maar in extreme (markt-)situaties kan de taxateur kiezen voor een extra correctie op 'Correctie Subtotaal'.

LET OP:

Het totaliseren van alle correctiepercentages niet uitvoeren door eenvoudig op traditionele wijze te sommeren, maar door 'gewogen sommatie'. Daarbij moeten de van de referentie afwijkende aspecten naar onderling belang meetellen!

4. De taxateur verwerkt alle beoordelingen en registraties in het taxatiemodel, stelt de taxatiewaarde van de woning vast en rondt de taxatie procedureel af.

5.3 Bedrijfswaarde over 50 jaar

De bedrijfswaarde van een woning is gelijk aan de contante waarde van de op dit moment verwachte toekomstige kasstromen. Deze kasstromen bestaan uit verwachte huuropbrengsten en kosten tijdens de exploitatieduur. De verwachte huuropbrengsten worden begroot inclusief een verwachte leegstand. De kosten bestaan uit de beheerskosten, de kosten van dagelijks onderhoud en van planmatig onderhoud en de kosten van mutaties (mutatiegraad en mutatiekosten).

De omgevingskwaliteit is van invloed op de directe inkomsten uit huur, en op de verliezen door leegstand en heeft dus invloed op de bedrijfswaarde.

Bij een goede omgevingskwaliteit zullen de huuropbrengsten kunnen stijgen als gevolg van hogere huren en minder leegstand. De hogere opbrengsten zijn wel afhankelijk van het huurbeleid en de mogelijkheden van een corporatie. Voornamelijk of de corporatie een marktconforme huur kan en wil realiseren of niet. Maar de omgevingskwaliteit is ook van invloed op de kostenkant van de bedrijfswaarde. Bij een goede omgevingskwaliteit zullen de beheer en onderhoudskosten namelijk lager kunnen zijn om de woningen voldoende aantrekkelijk en verhuurbaar te houden.

Ook heeft een goede omgevingskwaliteit invloed op de verwachte verkoopwaarde van een woning en daarmee op de bedrijfswaarde.

De verwachte toekomstige kasstromen worden contant gemaakt tegen een discontovoet. Deze discontovoet is veelal gelijk aan de verwachte langetermijnrente op de kapitaalmarkt. Een hogere discontovoet leidt bij gegeven kasstromen tot een lagere bedrijfswaarde en omgekeerd.

In formulevorm:

$$\sum_{t=1}^n Bw_t = \sum_{t=1}^n H_t \cdot (1+h)^{t-1}/(1+i)^t - \sum_{t=1}^n K_t \cdot (1+I)^{t-1}/(1+i)^t$$

waarbij:

Bw_t = de bedrijfswaarde van de woning aan het begin van het jaar t

H_t = de huuropbrengst in jaar t

K_t = de kosten in jaar t

h = de jaarlijkse huurstijging

I = de jaarlijkse kostenstijging

i = de discontovoet

n = de exploitatieduur in jaren.

De bedrijfswaarde van een woning verandert jaarlijks. In de eerste plaats is er een stijgend c.q. dalend effect op de bedrijfswaarde omdat de kasstroom over het verstreken jaar niet meer meetelt bij de berekening van de bedrijfswaarde. Daarnaast is er een stijgend effect op de bedrijfswaarde omdat alle andere toekomstige kasstromen een jaar eerder ontvangen zullen worden. Het saldo van beide effecten zal bij een woning met een nog lange levensduur veelal positief zijn. De bedrijfswaarde stijgt in dat geval.

Omgevingskwaliteit grijpt op drie manieren in in de berekening van bedrijfswaarde:

- de huuropbrengst: de maximaal redelijke huur (sociale huurwoning) of de markthuurstuur;
- de leegstand;
- de restwaarde: wat brengt de woning op bij verkoop?

In de conventionele bedrijfswaardeberekeningen wordt vaak gewerkt met een restwaarde na 50 jaar van € 0 en een huuropbrengst die gelimiteerd is door de huursubsidiëgrens. Bij bestaande woningen wordt de huurprijs vaak gerelateerd aan de Maximaal Redelijke Huur, die gebaseerd is op het Woningwaarderingssysteem. Dit leidt echter niet tot een 'geautomatiseerde' prijsbepaling: de meeste corporaties verhuren hun bezit tegen een percentage van de maximaal redelijke huurprijs (variërend van 55% tot 80%). Ook is het beslist niet zo dat het toevoegen van een omgevingsfactor (bijv. de bouw van een school) direct leidt tot een aanpassing van de huurprijs.

Correcties in de huurprijs vinden op twee manieren plaats. Zittende huurders betalen de jaarlijkse huurverhoging, die losjes gebaseerd is op het puntensysteem (feitelijk wordt het puntensysteem vaak pas tevoorschijn gehaald wanneer huurders bezwaar maken tegen een huurverhoging). De grootste huurverschillen worden echter niet bij zittende huurders gerealiseerd, maar bij mutatie. De nieuwe huurder betaalt een huur die geacht wordt te corresponderen met de waarde van de woning (volgens het puntensysteem).

Conclusie: Ontwikkelingen in de omgevingskwaliteit leiden in het geval van sociale huurwoningen slechts zeer beperkt tot aanpassingen in de huur. De grootste aanpassingen zijn mogelijk bij mutatie. Een hoge mutatiegraad in combinatie met een dalende omgevingskwaliteit doet de bedrijfswaarde dalen, maar deze daling is beperkt (omdat omgevingspunten zelden meer dan 10% van het totale puntental uitmaken). Alleen in het geval van ernstige achteruitgang van een wijk kan de maximaal redelijke huur fors dalen.

Het wordt anders wanneer verkoop na tien jaar een optie is, of wanneer de woning in een deel van de looptijd tegen marktwaarde verhuurd wordt. Dan is de omgevingskwaliteit wel van belang. Sterker nog, bij verkoop op t10 is de omgevingskwaliteit op t10 van belang. De omgevingskwaliteit op t9 en t11 is dan weinig relevant.

Conclusie: Indien woningen *bij mutatie* uit de sociale huur gehaald worden (door verkoop of aanbieding tegen marktwaarde) speelt omgevingskwaliteit wel een grotere rol. Een hoge mutatiegraad werkt daarom in dit segment sterk door in de bedrijfswaarde. Andersom 'dempt' een lage mutatiegraad de effecten van verbeteringen in de omgeving.

De huidige systematiek van garantstellingen door het WSW leidt tot een min of meer 'rituele' bedrijfswaardeberekening. Ondernemende corporaties zouden wellicht een meer strategische systematiek willen hanteren, maar lopen daarbij tegen de grenzen van de huidige garantstellingen aan. Er is wel geopperd dat gemeenten voor andere vormen van garantstelling zouden kunnen zorgen, waarbij wel met zaken als markthuur, verkoop na tien jaar en strategisch voorraadbeheer gerekend kan worden.

In een rekenmodel voor bedrijfswaarde van een woning volgens de gebruikelijke methode worden een aantal parameters ingevoerd die gedurende de hele looptijd hetzelfde blijven (mutatiegraad, beheerkosten etc). De huuropbrengsten stijgen volgens een vast percentage.

	Parameters bepalen	Vaste jaarlijkse huurstijging							
Wijk A	Wijk At0	Wijk At5	Wijk At10	Wijk At15	Wijk At20	Wijk At25	Wijk At30	Wijk At50	Totale waarde t0-t50

In een herstructureringswijk zou een ander model meer op zijn plaats zijn:

Gebeurtenis	Herstructurering								
Effect	leegstand, laag max. redelijk	sloop, zeer lage omgevingskwaliteit	voltooiing, hoge kwaliteit						
Bedrijfswaarde	daalt door hoge mutatie, lage kwaliteit	nieuwbouw opgeleverd tegen lage startuur	nieuwbouw in mooie wijk, hogere starthuur						
Wijk A	Wijk At0	Wijk At5	Wijk At10	Wijk At15	Wijk At20	Wijk At25	Wijk At30	Wijk At50	Totale waarde t0-t50

N.B. Dit geldt voor alle sociale huurwoningen, dus niet alleen de nieuw opgeleverde woningen. Over tien jaar (t10) stijgt de bedrijfswaarde van alle woningen.

In het bovenstaande schema is alleen de herstructurering als externe factor doorgevoerd. In het volgende schema hebben we nog een paar andere gebeurtenissen ingevoerd.

Gebeurtenis	Herstructurering in de wijk			voltooiing vinex	vergrijzing		tweede ronde sloop/nieuw bouw		
Effect	leegstand, laag max. redelijk	sloop, zeer lage omgevingskwaliteit	voltooiing, hoge kwaliteit	ontspannen woningmarkt	overschot eengezins		??		
Wijk A	Wijk At0	Wijk At5	Wijk At10	Wijk At15	Wijk At20	Wijk At25	Wijk At30	Wijk At50	Totale waarde t0-t50

Aangezien bedrijfswaardeberekeningen ook gebruikt worden om onrendabele toppen te berekenen – die vaak deels met overheids gelden worden 'afgetopt' – is het

zinnig dat gemeente en corporaties met elkaar praten over de verwachte ontwikkelingen in de wijk in de komende jaren.

We laten voor twee woningen zien wat deze manier van rekenen oplevert (waarbij de getallen vooral dienen als illustratie, het achterliggende rekenwerk is niet foutloos):

5.3.1 Een huurwoning: hoe ontwikkelt de bedrijfswaarde zich?

Stel: in een wijk vindt gedurende tien jaar herstructurering plaats. Daarna staat de wijk er goed voor. Maar 5 jaar later blijkt, dat door te weinig beheer de leefomgeving in kwaliteit daalt. Wat voor effect heeft dit op de bedrijfswaarde?

t0-t9: Tot de voltooiing van de herstructurering is deze laag. Er zijn weinig omgevingspunten, en zelfs aftrekpunten.

t10: De herstructurering is voltooid. De maximaal redelijke huur is op zijn hoogst. Door de herstructureringsmutaties zijn er veel nieuwe huurders, die de nieuwe huur betalen.

t15: De geleidelijke achteruitgang van de wijk heeft maar weinig invloed op de maximaal redelijke huur. Daarom blijft de jaarlijkse huurverhoging gewoon op 2%. De markthuurl zou wel dalen, en de mutatiegraad neemt toe. Uiteindelijk zou dit kunnen leiden tot een markthuurl die lager is dan de sociale huur, en daardoor nog meer leegstand. Dit hebben we niet verwerkt in het model.

t25: De markt trekt weer aan.

		t5	t10	t15	t25	t30	t50
eerste 10 jaar	0%	1.815	1.885				
in jaar 10	20%			4.299	10.256	12.206	15.541
jaar 15-50	2%						

5.3.2 Een koopwoning: wanneer verkopen?

Stel: in een wijk vindt gedurende 10 jaar herstructurering plaats. Daarna staat de wijk er goed voor. Maar 5 jaar later blijkt, dat door te weinig beheer de leefomgeving in kwaliteit daalt. Wat is nu een goed moment om een woning te verkopen?

		t5	t9	t10	t15	t25	t30	t50
eerste 10 jaar	0%	150.000	150.000					
in jaar 10	20%			180.000				
jaar 15-25	-2%				162.706			
jaar 25-50	2%					179.640	198.337	294.719

5.4 Scenario's bouwen

In de *Handreiking* stellen we voor om de effecten van herstructurering op de waarde van de woningvoorraad in een wijk door te spreken met vastgoeddeskundigen. Ook is het mogelijk om een aantal toekomstige ingrepen te beoordelen op hun effect. Hoewel toekomstvoorspellingen niet altijd betrouwbaar zijn en aan veranderingen onderhevig, is het vergelijken van scenario's wel zinvol.

In dit rapport doen we een eerste aanzet voor de bouw van scenario's die als interactief instrument en als aanjager van discussie kunnen worden uitgewerkt en doorgerekend.

Het impulsscenario (X)

Scenario x is het 'impulsscenario'. Het accent ligt op snel veel investeren in de wijk, bouwen van een paar mooie voorzieningen of aanleg van een park. Maar in dit scenario treedt na 15 jaar een periode van verval in, omdat er (te) weinig is gereserveerd voor beheer en activiteiten.¹¹ Na de herstructurering stijgen hierdoor de sociale huur en de markthuur. Later nemen de beheerkosten af, echter de mutatiegraad en de leegstand neemt toe. Ook de maximale redelijke huur en de markthuur stijgen door de verwaarlozing minder. Bij verkoop van woningen leveren relatief het meeste opleveren net na de herstructurering.

Beheerscenario (Y)

Scenario y is het 'beheer'scenario: rustig bouwen voor de huidige bewoners, enkele kleinschalige voorzieningen en veel beheer. Daardoor minder waardevermindering in de eerste 10 jaar, maar een stabielere ontwikkeling op termijn. De sociale huur en de markthuur stijgen gestaag. De mutatiegraad en leegstand blijven gelijk. Echter de beheerskosten stijgen meer dan gemiddeld. Ook de verkoop van woningen zal gedurende de looptijd een vrij contante opbrengst hebben.

Overlastscenario (Z)

Scenario z is het 'overlast'scenario: een buurt met ernstige leefbaarheidsproblemen in t10 en verhuurproblemen in t25 (vergrijzing). In t10 verdwijnt de basisschool, in t30 komt er een woonzorgsteunpunt.

In dit voorbeeld zijn we uitgegaan van een forse daling in de periode tien tot vijftien jaar. Door ernstige overlast krijgen de huurwoningen aftrekpunten en worden de koopwoningen minder waard. Daarna blijven ze lange tijd op 0% staan, want het duurt even voordat het imago zich herstelt. Na t30 zullen deze weer stijgen.

Van elke huurwoning is de bedrijfswaarde te berekenen volgens de verschillende scenario's. Ook kunnen scenario's gebruikt worden om het – vermoedelijk – meest geschikte moment voor verkoop te bepalen.

¹¹ Voor voetballiefhebbers: het Sparta-scenario: dure spelers en dure coaches, korte opleving, roemloos einde. In vergelijking daarmee heeft RKC-Waalwijk voor het beheerscenario gekozen: langzaam van onderop opbouwen.

5.5 Bedrijfswaarden per wijk in de drie scenario's

We berekenen de effecten op de bedrijfswaarde van de totale voorraad in drie scenario's. We gaan daarbij uit van een wijk met 2.500 woningen waarvan een deel ongewijzigd blijft en een deel vervangen of verkocht wordt.

De uitgangspunten van het model:

We hebben alle kosten aan het begin van de herstructurering buiten beschouwing gelaten: de inbreng van bestaande woningen, kosten sloop en bouwrijp maken etc. We gaan uit van een bescheiden netto opbrengst. Een huurwoning bedraagt in jaar 0 € 3.600 huur tegen € 2.400 kosten (incl. afschrijving). Voor een nieuwbouwwoning hebben we de kosten op € 3.000 gesteld. In t0 (aanvangsjaar) wordt sloop/nieuwbouw uitgevoerd (tijdsinvestering is buiten beschouwing gelaten). We gaan uit van dezelfde verkoopstrategie en hetzelfde verkooptempo (10 huurwoningen per jaar, 50 jaar lang). Het verkoopresultaat op een koopwoning (opbrengst minus bouwkosten) hebben we in t0 op € 20.000 gesteld.

In alle scenario's gaat het om hetzelfde type ingrepen in de voorraad. Alledrie de scenario's gaan er vanuit dat de ingrepen op één moment uitgevoerd worden.

Ieder scenario kent de volgende ingrepen:

- 800 sociale huurwoningen die sociale huurwoningen blijven.
- 200 sociale huurwoningen die omgezet worden in markthuurloningen (in jaar t0).
- 500 sociale huurwoningen die gesloopt worden en hier komt nieuwbouw huur voor in de plaats (sloop én nieuwbouw in jaar t0).
- 500 sociale huurwoningen die gesloopt worden en hier komt nieuwbouw koop voor in de plaats in verschillende prijsklassen (sloop in jaar t0, nieuwbouw in t5 en t10).
- 500 sociale huurwoningen die verkocht worden aan zittende huurders of bij mutatie (in jaar t0).

Op deze ingrepen zijn de verschillende scenario's losgelaten. Het model is ontworpen voor een eerste aanzet tot discussie. In een vervolgonderzoek zou het rekenmodel gebruikt kunnen worden voor praktijkcases. Dit geeft een nog realistischer beeld, omdat zo het beleid en de parameters van de woningcorporatie en de gemeenten in beeld gebracht kunnen worden. Er zullen dan nog wel een paar onvolkomenheden in de door ons ontwikkelde spreadsheet moeten worden opgelost.

Het is belangrijk dat de parameters als discontopercentage, huur en leegstand met zorg gekozen worden omdat kleine verschillen over een periode van 50 jaar grote gevolgen hebben.

De doorrekening van de wijk volgens drie scenario's laat zeer verschillende uitkomsten zien. Ons doel is niet, om te bewijzen dat 'beheer' winst oplevert en een ernstige leefbaarheids crisis veel geld kost. Dat laten onze uitkomsten wel zien, maar – zoals gezegd – werken met andere parameters zou heel andere uitkomsten kunnen geven. Als interactief instrument kan het rekenmodel echter goed fungeren om verschillende partijen te laten overleggen over uit te voeren inter-

venties en de gevolgen voor het vastgoed. Het is niet zozeer een *onderhandelingsinstrument* als wel een *toetsingskader*: *kennen we de effecten, zijn ze gewenst, wat kunnen we eraan doen?*

Per scenario beschrijven we de gekozen parameters en de effecten op de bedrijfswaarden in vier typen:

Scenario x: parameters

	t0	t5	t10	t15	t20	t25	t30	t35	t40	t45	t50
Wat gebeurt er? Effecten op:		herstructurering	aanleg voorzieningen	licht verval	licht verval	licht verval	licht herstel	licht herstel	licht herstel	licht herstel	licht herstel
max red/huurstijging	0%	0%	10%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
markthuur/waardestijging	0%	0%	30%	-2%	-2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
verkoop/waardestijging	0%	0%	30%	-2%	-2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Mutatie	15%	15%	8%	6%	20%	20%	8%	8%	8%	8%	8%
Leegstand	2%	2%	2%	1%	6%	6%	2%	2%	2%	2%	2%
Beheerskosten	2%	2%	2%	2%	1%	1%	4%	4%	4%	4%	4%
Voorraad	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10

Scenario x: effecten op de totale bedrijfswaarde per wijk (alle bedragen x1000)

	t0	It5	IIIt10	IIIt15	IIIt20	IIIt25	IIIt30	IIIt35	IIIt40	IIIt45	IIIt50
800 huur sociaal	868	3.682	6.139	8.823	10.990	13.238	15.386	16.848.800	17.690	17.970	17.737
200 markthuur	142	365	571	1.007	775	206	-555	-1.605	-2.972	-4.690	-6.792
500 sloop/nieuwbouw huur	10	913	1.309	2.224	2.196	1.840	1.226	-108	-2.237	-5.240	-9.207
											Ivtotaal
500 sloop/nieuwbouw koop		4.111	9.458								13.567
verkoop huurwoning	192	3.042	5.216	7.786	9.402	10.522	11.445	12.201	12.848	13.442	14.031
										Totaal	29.337

Scenario y: parameters

	t0	t5	t10	t15	t20	t25	t30	t35	t40	t45	t50
Wat gebeurt er?		goed	goed	goed	goed	goed	goed	goed	goed	goed	goed
Effecten op:		beheer	beheer	beheer	beheer	beheer	beheer	beheer	beheer	beheer	beheer
Max red/huurstijging	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Markthuur/waardestijging	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Verkoop/waardestijging	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Mutatie	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Leegstand	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Beheerskosten	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Voorraad	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10

Scenario y: effecten op de totale bedrijfswaarde per wijk (alle bedragen x1000)

	Ito	II5	III10	II15	II20	II25	II30	II35	II40	II45	II50
800 huur sociaal	868	4.002	7.224	9.755	11.680	13.071	13.994	14.510	14.671	14.524	14.112
200 markthuur	217	1.001	1.806	2.619	3.300	3.842	4.239	4.483	4.565	4.479	4.216
500 sloop/ nieuwbouw huur	254	1.087	1.751	2.132	2.099	1.631	708	-692	-2.596	-5.027	-8.011
											Ivtotaal
500 sloop/ nieuwbouw koop		4.602	3.783								8.386
verkoop huur- woning	192	3.455	6.529	9.267	11.717	13.922	15.925	17.764	19.475	21.090	22.636
											Totaal
											41.337

Scenario z: parameters

	t0	t5	t10	t15	t20	t25	t30	t35	t40	t45	t50
Wat gebeurt er? Effecten op:		groei	ernstige leefbaar- heidscrisis		vergrij- zing			Herstel door goede voorzienin- gen			
Max red/huurstijging	2%	2%	-20%	1%	%	1%	3%	3%	3%	3%	3%
Markthuur/ waar- destijging	2%	2%	-20%	0%	0%	0%	6%	2%	2%	2%	2%
Verkoop/ waarde- stijging	2%	2%	-20%	0%	0%	0%	6%	4%	4%	4%	4%
Mutatie	10%	15%	10%	10%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Leegstand	5%	5%	5%	3%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Beheerskosten	2%	2%	2%	3%	3%	3%	4%	4%	4%	4%	4%
Voorraad	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10

Scenario z: effecten op de totale bedrijfswaarde per wijk (alle bedragen x1000)

800 huur sociaal	Ito	IIt5	IIt10	IIt15	IIt20	IIt25	IIt30	IIt35	IIt40	IIt45	IIt50
	429	3.775	7.201	7.897	7.865	7.206	6.218	4.963	3.455	1.705	-276
200 markthuur	IIto	IIIt5	IIIt10	IIIt15	IIIt20	IIIt25	IIIt30	IIIt35	IIIt40	IIIt45	IIIt50
	49	944	1.681	1.789	1.538	943	320	-116	-295	-126	505
500 sloop/ nieuwbouw huur	IIIto	IIIIt5	IIIIt10	IIIIt15	IIIIt20	IIIIt25	IIIIt30	IIIIt35	IIIIt40	IIIIt45	IIIIt50
	-280	971	1.555	406	-1.581	-4.391	-7.574	-10.924	-14.440	-18.116	-21.941
											Ivtotaal
500 sloop/ nieuwbouw koop	IVt0	IVt5	IVt10								3.927
		4.603	-675								
verkoop huur- woning	Vto	Vt5	VIt10	VIt15	Vt20	Vt25	Vt30	Vt35	Vt40	Vt45	Vt50
	192	3.130	5.584	5.847	5.786	5.524	5.237	5.288	5.661	6.309	7.225
											Totaal
											-10.560

6 TOT BESLUIT

Dit rapport is het resultaat van een verkenning van een open deur: Locatie, locatie, locatie. Gebleken is, dat de kennis over de werkelijke toevoegende waarde van omgevingskwaliteit heel fragmentarisch is. En dat is jammer, want omgevingskwaliteit is geen statisch gegeven (die woning staat nu eenmaal in een slechte wijk), maar beïnvloedbaar via allerlei interventies. Zeker in wijken die op de schop gaan, is omgeving geen gegeven, maar een opgave.

Het belangrijkste eindproduct van onze verkenning is de handreiking WAARDE MAKEN MET OMGEVINGSKwaliteit (Laagland'advies, mei 2004).

Deze handreiking gaat ervan uit dat bij de planvorming voor herstructurering voldoende verstandige mensen betrokken zijn om samen in te schatten welke effecten ingrepen in de omgeving kunnen hebben voor de waarde van de woningvoorraad.

In dit rapport hebben we laten zien waarop onze aanbevelingen zijn gebaseerd.

En we hebben een poging gedaan, om te laten zien dat 'waardegerichte' herstructurering – waarbij het beheer wordt 'meegeprogrammeerd' - resulteert in hogere bedrijfswaarden, en daarmee in lagere onrendabele toppen op sloop en nieuwbouw.

Ongetwijfeld hebben we heel veel informatie over het hoofd gezien. We hopen dat dit rapport aanleiding geeft tot het openbaar maken van eerder uitgevoerde onderzoeken, tot het uitvoeren van nieuw onderzoek, tot het vergelijken van uitkomsten (bijv. van Leefbaarheidsonderzoek en WOZ-taxaties).

Als dat nieuwe inzichten oplevert: vertel het ons. En vertel het elkaar. Want herstructurering biedt een goede kans om wijken echt beter te maken. Voor minstens 50 jaar.

Bijlage 1 Verslag workshops taxatie van woningen in relatie tot omgevingskwaliteit op 10 maart 2004

Op 10 maart 2004 vonden in Amersfoort en Amsterdam twee workshops plaats, waarbij aan experts (WOZ-taxateurs, institutionele taxateurs en makelaars binnen de beide steden) hun mening werd gevraagd over de invloed van verschillende omgevingsfactoren op de waarde van woningen. Dit verslag is een uitwerking van de gemaakte aantekeningen en de gebruikte powerpointpresentatie.

Beide workshops hadden de volgende agenda:

1. Kennismaking en toelichting op het project
2. Referentiebeelden
3. Shortlist
4. De optimale mix
5. Conclusie en afsluiting.

Van Laagland'advies waren aanwezig Argo Oskam (voorzitter), Klaas Mulder en Rudi Klarenaar.

Verder waren in *Amersfoort* aanwezig:

SCW	dhr. J. den Boer
Gem. Amersfoort/ Welzijn	mw. A. Dirix
Gem. Amersfoort/ WOZ	dhr. E. van Dijk
Govaert Makelaardij	dhr. J. van Rein en mw. E. Lambam
VR0M	dhr. B. Eikers

En in *Amsterdam*:

Wbv. Het Oosten	dhr. C. Klap
Vesteda	dhr. R. Scheenaar
Gemeenten Belastingen	dhr. R. Gordinou de Gouberville
Ymeer	dhr. H. Middelhoven
FarWest	dhr. T. de Ruyter
Boer Hartogs	dhr. H. Dopmeyer
Ontwikkelingsbedrijf A'dam	dhr. E. Daalhuisen

Per agendapunt geven we de resultaten van beide workshops.

Ad. 2 Referentiebeelden

Amersfoort

In Amersfoort zijn drie wijken behandeld: Soesterkwartier, Kruiskamp/Koppel en Schothorst.

Soesterkwartier

Deze wijk kan verdeeld worden in een beter en slechter deel. Het betere deel bestaat uit voornamelijk koopwoningen en het slechtere deel voornamelijk uit huurwoningen. Onder beter wordt verstaan: netter, aangenamer en veiliger. Het Soesterkwartier wordt ook gekenmerkt door een sterk familie karakter, sterke sociale cohesie; voor buitenstaanders kan dit een drempel zijn.

Kruiskamp/ Koppel

Dit is een wijk met een grote mutatiegraad en weinig koopwoningen.

Schothorst

Deze wijk wordt beoordeeld als een goede wijk, waar de bewoners heel tevreden over zijn (leefbaarheidsmonitor).

Verder werd duidelijk dat een wijk met eengezinswoningen eerder een volksbuurt wordt dan een wijk met meergezinswoningen/flats. En dat een slechte wijk met veel huurwoningen kan worden opgeknapt (binnen 4 jaar) door strategische verkoop van woningen. De gedachte hierachter is dat een huurder geen binding heeft met zijn woning en met zijn straat en er daardoor slordiger mee omgaat. Door een goede mix van koop- en huurwoningen te realiseren kan een wijk duidelijk verbeteren.

Ook werd duidelijk dat de makelaar bij de waardering van een woning voornamelijk let op de uitstraling van een wijk (imago) en de staat van de woning zelf. Bij het waarderen van een woning werkt een taxateur vooral op basis van vergelijking met andere woningen waarvan de prijs bekend is. Waarbij de te waarderen woning wordt vergeleken met een gelijkwaardige woning in een gelijkwaardige wijk die eerder verkocht is.

De belangrijkste conclusie is:

Waarde woning = Imago + woning + voorzieningen

Daarbij kunnen de voorzieningen het imago bepalen. Het gaat dan meer over de kwaliteit van de voorzieningen dan over de kwantiteit ervan.

De bovenstaande conclusie is tevens een hiërarchische weergave van elementen die een rol spelen bij de marktwaarde en de verkoop van een woning. Allereerst kijkt de koper - of taxateur - naar het imago van de wijk, vervolgens naar de woning zelf. Het minst zwaarwegend in de bepaling van de marktwaarde van een woning zijn de voorzieningen in de wijk of buurt. Deze kunnen de koper tot koop doen overgaan of juist daarin belemmeren. Denk daarbij aan de aanwezigheid van een basisschool of een jongeren centrum. Per doelgroep kunnen deze een positief en negatief effect hebben op de voorkeur voor een woning. Ook de afstand tot de voorziening speelt een rol: of je naast een jongeren centrum woont of erbij in de buurt. Of een bushalte net voor de deur ligt of net om de hoek.

Amsterdam

De wijken Zwijken, Osdorp Midden/de Punt en Nieuwendam Noord werden behandeld aan de hand van een powerpointpresentatie van de heer Daalhuisen.

Ook hier kwam uit de bespreking naar voren dat bij het waarderen (en bij de koop) van woningen eerst naar het imago van een wijk wordt gekeken. Vervolgens naar de woning en zijn omgeving en ligging. Als deze zaken zijn beoordeeld dan wordt pas aandacht geschonken aan de voorzieningen.

Ad. 3 Shortlist

Amersfoort en Amsterdam

De shortlist bestaat uit een aantal voorzieningen die tijdens de bijeenkomsten zijn aangeduid als voorzieningen die invloed hebben op de waarde van woningen en die meetbaar en beïnvloedbaar zijn. Omdat ze te beïnvloeden zijn, worden ze in het vervolg interventies genoemd.

De door Laagland'advies opgestelde shortlist bestaat uit de volgende interventies:

- Parkeren; parkeervoorzieningen, gebouwd parkeren, parkeerbeleid.
- Spelen; speeltuinen, openbaar (speel-)groen.
- Groen; hoeveelheid, kwaliteit, onderhoud.
- Openbaar vervoer; afstand tot bushalte, station.
- Ontmoeting; buurthuis, openbare ruimte, activiteiten aanbod.
- Basisscholen en kinderopvang; gebouw, openbare ruimte, activiteiten aanbod.
- Commerciële dienstverlening en winkels; soort, afstand.
- Jongerenvoorzieningen; open inloop, hangplek, activiteiten.

Bij het behandelen van de interventies is aan de deelnemers gevraagd aan te geven welke interventies de meeste invloed hebben op de waarde van woningen, *indien* deze woningen in 2008 verkocht zouden worden.

Dat leidde tot de volgende reacties en conclusies.

Parkeren

Parkeren speelt zeker een rol omdat gebleken is dat woonwijken zonder parkeermogelijkheden (in de omgeving van de eigen woning) niet gewild zijn.

Bij parkeren is het van belang of een auto op eigen erf kan staan of op de straat. Ook is de doelgroep van belang als het over de hoeveelheid parkeerplaatsen gaat. Een jong gezin met kinderen heeft vaak twee auto's en geeft daarom vaak de voorkeur aan een huis met ruime parkeermogelijkheid. Een nadelig effect van veel parkeergelegenheid in een buurt is de aantasting van het straatbeeld. En dat heeft dan weer een negatieve invloed op het imago van de wijk.

De inschatting is dat parkeermogelijkheden beperkte invloed hebben op de waarde van woningen.

Spelen

De positieve en negatieve waardering van speelgelegenheid is sterk afhankelijk van de doelgroep.

Groen

Groen is belangrijk, maar blijft een emotionele waarde en afhankelijk van de doelgroep. Het hebben van groen is belangrijk, maar dit groen dient wel goed onderhouden te zijn. Koopwoningen hebben veelal een beter onderhouden tuin dan huurwoningen. Dit heeft vervolgens weer invloed op het imago.

De inschatting is dat groen meer invloed heeft op de waarde van woningen dan parkeren.

Openbaar vervoer

Er wordt meer waarde gehecht aan de bereikbaarheid per openbaar vervoer van een treinstation en minder waarde aan de aanwezigheid van een bushalte om de hoek. Voor seniorenwoningen is de aanwezigheid van een bushalte in de directe omgeving wél belangrijk. Een bushalte direct voor de deur heeft altijd negatieve gevolgen op de waarde van een woning.

Ontmoeting

Het hebben van een buurtwerker is belangrijker dan het hebben van een buurthuis. Een buurthuis heeft pas waarde als daar ook activiteiten worden ondernomen.

Basisschool en kinderopvang

Jonge gezinnen wonen graag op loopafstand van een basisschool. Tevens is het belangrijk dat een basisschool een goede inrichting, uitstraling heeft en goed in de buurt is ingepast (ook met afscheiding). Ook deze interventie werd door de aanwezigen als relevant gezien.

Commerciële dienstverlening en winkels

Belangrijk zijn de soort en de afstand tot de winkels. Niemand wil aan een buurtwinkel wonen, maar wil wel 'een winkel om de hoek'. Deze winkel moet zeker kunnen voorzien in de dagelijkse behoeften en een goede uitstraling hebben.

Jongerenvoorzieningen

Over het algemeen heeft een jongerenvoorziening geen negatief effect op de waarde van een woning, mits er genoeg activiteiten zijn voor de jongeren. Het negatieve effect dat gegeven wordt aan jongerenvoorzieningen komt door onwetendheid en de angst voor hangjongeren. Ook deze interventie werd door de aanwezigen als relevant gezien.

Tijdens de bespreking van de interventies werd veiligheid herhaaldelijk genoemd en dan werd met name het gevoel van veiligheid (subjectieve veiligheid) bedoeld. Deze is eerder te bereiken door een verandering in werkprocessen dan door fysieke maatregelen. Naast veiligheid werden dan ook toezicht, beheer en schoon- en heelacties genoemd.

Ad 4. De optimale mix

Amersfoort

Als afsluiting is aan de deelnemers gevraagd hoe een 10% waardeinstijging te bewerkstelligen zou kunnen zijn in 4 jaar.

Daarop kwam de volgende reactie, naar type woning:

Voor een *starterswoning* (portiekflat)

- goede verkoopstrategie
- goede inrichting openbare ruimte
 - meer dan 1 parkeerplaats per persoon
 - reguleren van het verkeer
 - spelen en
 - veiligheid winkelcentrum/ buurt.

Voor een *seniorenappartement*

- aanwezigheid leeftijdsgenoten
- zorgvoorzieningen
- winkels
- OV
- één parkeerplaats per woning
- groen op loopafstand.

Hieruit volgt de conclusie dat een doelgroepanalyse belangrijk is voordat wordt overgegaan tot het afwegen en toepassen van interventies. Tevens dat een goede mix tussen huur en koopwoningen veel kan bijdragen aan het imago van een wijk.

Amsterdam

In Amsterdam kwam de groep tot de volgende aanpassingen aan de openbare ruimte om de woningen in de wijk 10% meer waard te laten worden:

- het opknappen van pleinen
- het aantrekken van winkels
- het beter inrichten van de openbare ruimte om een goede uitstraling te creëren
- handhaving (schoon, heel en veilig)
- het opknappen van de groene ruimte
- het creëren van voldoende parkeerplaatsen.

Ad 5. Conclusie en afsluiting

Beide workshops resulteerden in de volgende factoren die van belang werden geacht voor de marktwaarde van een woning:

- het imago van de wijk
 - de staat van de woning zelf
 - de doelgroep van de woning
 - de aanwezigheid van voorzieningen
 - de kwaliteit van de voorzieningen
- en
- de afstand tot de voorzieningen.

Het werd in beide workshops mogelijk geacht om de waarde van woningen binnen 4 jaar met 10% te laten stijgen. Daartoe zijn de volgende interventies de belangrijkste:

- een goede verkoopstrategie: een optimale mix van koop en huurwoningen kan voor een betere uitstraling van een wijk zorgen;
- het hebben van kwaliteitsgroen;
- het hebben van genoeg parkeerplaatsen: zowel op de eigen erf als op straat om een net straatbeeld te garanderen;
- na het opknappen van de openbare ruimte zal er onderhoud moeten plaatsvinden om de kwaliteit te handhaven.

Bijlage 2 Literatuurverkenning KUN Nijmegen

Uitgevoerd door Rudi Klarenaar, stagiair bij Laagland'advies

1. Inleiding

Laagland'advies heeft van het ministerie van VROM opdracht gekregen om een verkennend onderzoek te doen naar de waarde die een goede leefomgeving toevoegt aan een woning. De term leefomgeving wordt gebruikt omdat dit onderzoek zowel naar de openbare ruimte als naar de sociale processen die hier spelen, heeft gekeken.

Dit verslag is de uitwerking van de deelstudie (literatuuronderzoek) die uitgevoerd is aan de KUN ten behoeve van deze verkenning. Voor het vinden van relevante literatuur¹² is gebruik gemaakt van een drietal bronnen: docenten aan de KUN¹³, internet en de bibliotheek van de KUN.

Hier beschrijven we in het kort de literatuur die over het onderwerp beschikbaar is in de bibliotheek van de KUN; daarbij noemen we de gevonden literatuur en geven we een korte beschrijving.

De literatuurstudie maakt duidelijk dat de KUN niet in het bezit is van belanghebbend onderzoek naar de invloed van de leefomgeving op de waarde van woningen. Ondanks dat is er wel voor het onderwerp relevante literatuur gevonden. Drie bronnen geven aan dat de leefomgeving waarde toevoegt aan woningen, waarvan één (Boer) met procenten. En één bron gaat in op een gedeelte van de leefomgeving; groen en de waarde die groen toevoegt aan woningen (Bosma). Natuurlijk is deze literatuurstudie niet breed genoeg om uit te sluiten dat er in Nederland of Europa iemand heeft trachten aan te tonen dat voorzieningen belangrijk zijn voor de waarde van woningen.

2. Gevonden literatuur

VB Groep, 1996, *De openbare ruimte een gezamenlijke zorg*

Ovaa, B.P.S.A., 1998, *Oog en oor voor burgers en milieu; veranderende functies in het wijkgericht beheer van de openbare ruimte.*

Jansen, A.C.M., 1991, *Economische activiteit en de kwaliteit van de binnenstedelijke openbare ruimte; Amsterdam bijvoorbeeld*, paper nr. 40, Economisch Geografisch Instituut, UvA Faculteit der economische wetenschappen en econometrie.

Karsten, I., E. Kuiper, H. Reubsaet, 2001, *Van de straat? De relatie jeugd en openbare ruimte verkend.*

Hoorn, F.J.J.H. van, 1994, *Het belang van woning en woonomgeving*, Nationale Woningraad.

VROM, DG volkshuisvesting, directie onderzoek en kwaliteitszorg, 1990, *Nu aan de slag, sociale vernieuwing en kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving.*

Kuiper Compagnons, 1997, *Verbetering woonomgeving; sloop/nieuwbouw en toevoeging openbaar gebied*, in opdracht van DG van de Volkshuisvesting.

¹² Bij het zoeken naar literatuur is gebruik gemaakt van de volgende trefwoorden: *amenities, housing, facility, public, public investment, public space, land use, market value, woonomgeving, leefomgeving, waarde, marktwaarde, openbare ruimte, groen, spelen, speelplaatsen, voorzieningen, parkeren, parkeergelegenheid, openbaar vervoer, ontmoetingsplekken, scholen, basisscholen, commerciële dienstverlening, winkels, jongerenvoorziening, open ruimte.*

¹³ Docenten KUN: professor George de Kam, professor Barry Needham, drs. Edwin Buitelaar.

Arguea, N., M., Cheng Hsiao, 2000, *Market Values of Environmental Amenities: A Latent Variable Approach*, Journal of Housing Economics 9, 104–126.
Boer, G.J., 1995, *De waarde van de woonomgeving en de woning; vuistregels* in Harkes, N.C., (redacteur); *Kostenbewust ontwerpen en kwaliteit*, 1995, Oriëntatie op planologische en juridische geodesie nummer 7.
Have, G.G.M., ten, 2002, *Taxatieleer Vastgoed 1*.
Bosma, P., 1997, *Waarde van groen wonen*, Gemeentebelastingen Amsterdam.
CROW, 2002, *Richtlijnen integrale toegankelijkheid openbare ruimte*, publicatie 177.

De volgende twee boeken zijn niet voorhanden in de Nijmeegse catalogus, maar lijken toch interessant:

Kauko, T.J., 2002, *Modelling the locational determinants of house prices*.
Spit and Needham, 1987, *A model of house prices in Dutch cities*, NJHE, vol 2, no 1, pp 53-60.

3. Korte beschrijving van de gevonden literatuur

VB Groep, 1996, *De openbare ruimte een gezamenlijke zorg*

Gemeenten, woningcorporaties en bewoners zijn de meest betrokken actoren bij de woonomgeving en openbare ruimten maken deel uit van de woonomgeving. VB Groep onderscheidt twee kerntaken: de zorg voor de openbare ruimte, de woon- en de leefomgeving; de zorg voor het sociaal klimaat.

Corporaties: steeds meer blijkt dat bij die profilering als marktpartij de kwaliteit van het woonmilieu belangrijker wordt. Goed en professioneel buurtbeheer bevordert de verhuurbaarheid van complexen. Veel corporaties denken sinds een aantal jaren in product- markt- combinaties, waarbij profilering van de woonomgeving cruciaal is.

Door de verruiming van de taken van de corporaties voor de woonomgeving zijn gemeenten en woningcorporaties op elkaar aangewezen bij het beheer van de openbare ruimte. Het aangewezen kader is daarvoor het integrale wijk- en buurtbeheer. In het raamwerk van het grote-stedenbeleid hebben gemeenten convenanten met het rijk gesloten waarin doelstellingen van integraal wijk- en buurtbeheer als volgt worden omschreven:

- het verbeteren van de woonomgeving;
- het tegengaan van onveiligheid;
- het bevorderen van sociale samenhang en het harmonieus samenleven van verschillende bevolkingsgroepen;
- het vergroten van de betrokkenheid van burgers.

Deze samenwerking komt voor in de door de VB Groep onderzochte gemeenten, maar is niet vanzelfsprekend omdat niet alle gemeenten hier gebruik van maken (p.12).

Vervolgens werken de onderzoekers drie randvoorwaarden uit voor een gezamenlijke zorg van de openbare ruimte. (samenwerking, organisatie en beleidsvorming).

In dit boek wordt niet ingegaan op de waarde die de leefomgeving toevoegt aan woningen en er wordt geen rekenmodel gepresenteerd of gebruikt.

Ovaa, B.P.S.A., 1998, *Oog en oor voor burgers en milieu; veranderende functies in het wijkgericht beheer van de openbare ruimte*

Onderzoek naar de organisatorische veranderingen van de gemeenten ten opzichte van het beheer van de openbare ruimte.

Ovaa geeft drie tendensen: doordat er vanaf de jaren '80 bezuinigd dient te worden bij de gemeenten terwijl hun takenpakket groeit, is de zorg voor de openbare ruimte teruggenomen. Dit heeft geleid tot een versobering van de inrichting en beheer en soms tot achterstanden in beheer en onderhoud. Ten tweede is er het besef dat de burger en de overheid heel anders ten opzichte van elkaar staan dan vroeger, en dat beide partijen uit elkaar zullen groeien als de onderlinge relatie niet op een goede manier wordt vernieuwd. Ten derde wint in onze samenleving de opvatting terrein dat wij zorgvuldiger met onze leefomgeving moeten omgaan.

De invloed van de leefomgeving op de waarde van woningen wordt in dit boek niet geconcretiseerd.

Jansen, A.C.M., 1991, *Economische activiteit en de kwaliteit van de binnenstedelijke openbare ruimte; Amsterdam bijvoorbeeld, paper nr. 40, Economisch Geografisch Instituut, UvA Faculteit der economische wetenschappen en econometrie*

Jansen kijkt naar de gevolgen die economische en publieke activiteiten hebben op de waarde van openbare ruimte aan de hand van de geschiedenis van Amsterdam. De kern van dit boek valt samen te vatten met de volgende vraagstelling: Wat voor een gevolg hebben commerciële activiteiten op de openbare ruimte?

Bij zijn verklaring van deze invloed maakt hij geen gebruik van rekenmodellen. Omdat dit rapport de invloed van 'winkels' op de waarde van de leefomgeving beschrijft, gaan we er in het kader van ons onderzoek niet verder op in.

Karsten, I., E. Kuiper, H. Reubsaet, 2001, *Van de straat? De relatie jeugd en openbare ruimte verkend*

In dit boek wordt voor kinderen (7 tot 11 jaar) en jongeren (12 tot 18 jaar) onderzocht hoe belangrijk open ruimte voor hun is vanuit een fysieke en psychische ontwikkeling. Aangetoond is dat openbare ruimte een belangrijke rol speelt in de ontwikkeling van kinderen tot evenwichtige volwassenen. Daarom verdient de kwaliteit van de openbare ruimte een belangrijke rol in de ruimtelijke ordening.

Wat betreft de openbare ruimte bedoeld voor jongeren, is er in Nederland weinig onderzoek gedaan. Public space is adult space en jongeren mogen zich hierin verplaatsen zolang ze zich aan de regels houden. Jongeren hebben het gevoel uitgesloten te worden. Mogelijkheden om te verblijven in hun eigen buurt is belangrijk voor jongeren.

Dit boek geeft aan dat openbare ruimte voor kinderen en jongeren belangrijk is maar gaat niet in op de economische waarde die deze heeft en/of de invloed die deze heeft op de waarde van woningen.

Nationale Woningraad, auteur F.J.J.H. van Hoorn, 1994, *Het belang van woning en woonomgeving*

Allereerst wordt er ingegaan op de redenen om te verhuizen, waarvan 60% van de ondervraagden verhuist vanwege de woning. De motieven hebben betrekking op de woning of op een gewijzigde situatie in het huishouden. Niet meer dan een kwart van de genoemde motieven heeft betrekking op de woonomgeving. Veelal wenst men een rustiger omgeving, waarin bepaalde voorzieningen aanwezig zijn. Samen verklaren de redenen woning en woonomgeving ruim driekwart van de verhuizingen. De andere redenen hebben betrekking op de bereikbaarheid (afstand tot werk of opleiding) en op de prijs van de woning. Op pagina 8 wordt in een tabel weergegeven die motieven tot verhuizing benoemt:

- het huishouden, 19%;
- de woning, 40%;
- de omgeving, 23% (daarbij werd gekeken naar buurtbewoners (overlast, buitenlanders), uiterlijk (te stil/te druk, wil naar/uit stedelijke omgeving) en voorzieningen (onvoldoende zorgvoorzieningen, weinig winkels, recreatiemogelijkheden, scholen, weinig speelgelegenheden, kinderopvang, overige redenen woonomgeving);
- de bereikbaarheid, 5% (werk/ studie);
- de prijs, 9%;
- overige redenen, 4%.

Hoorn verwijst naar een onderzoek (Omgaan met burenoverlast, Woningraad Extra 55, Nationale Woningraad, 1991) waarin 1.600 huishoudens werd gevraagd naar gewenste veranderingen aan de woning en de woonomgeving. De sterkst levende wensen betreffen de grootte en de kwaliteit van de woning. In totaal had 65% van alle wensen hierop betrekking. Pas in tweede instantie spelen fysieke (uiterlijk van de straat, lawaai van verkeer en bedrijven) of sociale omstandigheden (buren/buurtbewoners) in de woonomgeving een rol. Van alle genoemde wensen had 25% betrekking op de woonomgeving en 5% op de bereikbaarheid van(uit) de woning.

In dit onderzoek worden ook huishoudens (doelgroepen) onderscheiden met hun voornaamste motieven om te verhuizen.

Naast het woningwaarderingstelsel geeft Hoorn aan dat bewoners hun eigen waarderingstelsel hanteren dat volkomen subjectief is. Belangrijke elementen daarin, gericht op de woonomgeving, zijn:

- Het uitzicht; het liefste kijkt men uit op een open groen ruimte omdat dit het gevoel van vrijheid geeft. Tevens nodigt het je uit om naar buiten te gaan en je kunt je kinderen zien spelen. Geen goed uitzicht werd negatief gewaardeerd.
- Geluidsoverlast; eenzede van de huishoudens hekelde de geluiden van de burens. Een slechte geluidsisolatie schaadt de privacy en de rust.
- Parkeergelegenheid; dit behoort tot de minder belangrijke onderdelen van de woonsituatie. Parkeerplaatsen in de buurt zijn vooral handig omdat men dan minder hoeft te lopen. Parkeergelegenheid is tevens van belang in verband met veiligheid: zicht op de auto, niet ver lopen in het donker. Veel bewoners gaven aan liever speelgelegenheden en ruimere groenvoorzieningen te zien dan parkeergelegenheid.

- Winkels; de aanwezigheid van winkels lijkt nauwelijks algemene invloed te hebben op de tevredenheid met het wonen. Wel heeft het invloed bij senioren, eenoudergezinnen en tweeverdienende jonge gezinnen.
- Speelmogelijkheden kinderen; (toekomstige) gezinnen met kinderen waarderen dit het meest in hun woonsituatie, maar ook tweepersoonsgezinnen vanaf 75 jaar nemen dit aspect mee in de beoordeling van de woonsituatie, vooral vanwege het (levendige) uiterlijk van de woonomgeving.
- Buurtbewoners; op zoek naar leeftijdsgenoten of gelijksoortige huishoudens.
- Het groen; over het algemeen werd groen door iedereen gewild. Een enkeling had er liever parkeerplaatsen voor in de plaats omdat 'groen toch niet wordt onderhouden'.
- Bebouwingsdichtheid; een te hoge bebouwingsdichtheid wordt negatief gewaardeerd, omdat dit de privacy schaadt.
- De sociale veiligheid; van alle aspecten van de woning en woonomgeving wordt deze genoemd als het belangrijkste punt.
- Verkeer; het gevaar voor lichamelijk letsel wordt het meest genoemd naast overlast, parkeerproblemen en het te hard rijden door auto's.
- Netheid; een nette buurt wordt op prijs gesteld. Men heeft een hekel aan zwerfvuil en rommel op straat. Tevens speelt netheid een rol in het aanzien van de wijk. Aan het uiterlijk van de wijk kun je immers zien wat voor mensen er wonen. Ook worden hondenpoep en slecht onderhouden groenvoorzieningen genoemd als motivatie voor het aspect 'netheid' in hun woningwaardering.

Woning versus woonomgeving

In de verhuismotieven blijkt de woning veruit het belangrijkste onderdeel te zijn. Tegenover elke drie motieven met betrekking tot de woning heeft er één betrekking op de woonomgeving. Maar er bestaat een duidelijk onderscheid tussen enerzijds de aanleiding om te verhuizen en anderzijds de aspecten die worden afgewogen bij de keuze van een andere woning.

In de woonbeleving speelt de woonomgeving een veel sterkere rol dan bij de verhuismotieven. Dat wil zeggen: wie een woonsituatie als geheel accepteert of afwijst, betreft daarin in ongeveer gelijke mate de woning als de woonomgeving. Wanneer we kijken naar de correlatie tussen de algehele tevredenheid en de tevredenheid met de woning en de buurt, lijkt de buurt zelfs nog iets belangrijker te zijn. Maar direct doemen daarbij verschillen tussen typen huishoudens op. Zo kiezen jonge alleenstaanden in de eerste plaats voor een woning die aan bepaalde eisen voldoet, en willen zij toegeven op de eisen ten aanzien van de woonomgeving. Ook alleenstaanden tussen 55 en 74 jaar hechten meer belang aan de woning dan aan de woonomgeving. Bij 75-plussers is het onderscheid tussen het belang van de woning en de woonomgeving zeer gering. Beide aspecten komen ongeveer even sterk aan bod. Voor een- en tweepersoonshuishoudens van middelbare leeftijd is de buurt veel belangrijker dan de woning. Dit geldt ook voor twee persoonshuishoudens tussen 55 en 74 jaar en voor gezinnen met kinderen.

Hoorn concludeert met te zeggen dat het woningwaarderingssysteem niet goed aansluit op de belevingswereld van de woonconsument. Het accent daarbij ligt immers vooral op aspecten van de woning (voornamelijk de oppervlakte), terwijl voor de woonconsument de woonomgeving minstens zo belangrijk is. Het blijkt immers dat de waardering voor de totale woonsituatie sterk wordt bepaald door

sociale (bevolkingssamenstelling) en fysieke (uiterlijk, netheid) kenmerken van de woonomgeving. Waarbij er natuurlijk onderscheid moet worden gemaakt tussen huishoudens.

In dit rapport gaat Hoorn niet in op de waarde die de leefomgeving toevoegt aan woningen, wel geeft hij aan dat de omgeving (in de waardering van bewoners) net zo belangrijk is als de woning zelf. Gekeken naar de correlatie tussen de algemene tevredenheid en de tevredenheid met de woning en de buurt, lijkt de buurt zelfs nog iets belangrijker te zijn.

VRM, DG volkshuisvesting, directie onderzoek en kwaliteitszorg, 1990, *Nu aan de slag, sociale vernieuwing en kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving*

In dit rapport worden verslag van tien wijken beschreven waar via buurtbeheer en medezeggenschap van de bewoners, de wijk is opgeknapt. Elke wijk wordt afzonderlijk besproken en er wordt ingegaan op de initiatieven die hebben geleid tot een betere buurt.

Dit rapport gaat niet in op de waarde die de leefomgeving toevoegt aan woningen.

Kuiper Compagnons, 1997, *Verbetering woonomgeving; sloop/nieuwbouw en toevoeging openbaar gebied, in opdracht van DG van de Volkshuisvesting*

In dit onderzoek wordt de kwaliteit van de woningen met de woonomgeving vergeleken om te achterhalen of een slechte woning ook in een slechte wijk ligt. De onderzoekers gebruiken een rekenmodel (p.5) en concluderen dat er een zwak verband is tussen de kwaliteit van de woning en die van de woonomgeving.

Ze concluderen tevens dat er in de actuele stadsvernieuwingspraktijk slechts incidenteel bebouwing wordt gesloopt met als doel verruiming van de bestaande woonomgeving.

Arguea, N., M., Cheng Hsiao, 2000, *Market Values of Environmental Amenities:*

A Latent Variable Approach, Journal of Housing Economics 9, 104–126

Deze hedonistische studie maakt gebruik van een rekenmodel om de marktwaarde van voorzieningen te bepalen. De onderzoekers concluderen dat de kwaliteit van de buurt een positief effect heeft op de waarde van woningen.

Vanuit een wiskundige (econometrische) benadering wordt in dit artikel geprobeerd een rekenmodel te maken waarin de toegevoegde waarde van de leefomgeving op de waarde van de woningen kan worden bepaald. De opzet van het model is zeer analytisch en maakt het lastig het belang van het model voor onze vraagstelling te bepalen.

Boer, G.J., 1995, *De waarde van de woonomgeving en de woning; vuistregels in Harkes, N.C., (redacteur); Kostenbewust ontwerpen en kwaliteit, 1995, Oriëntatie op planologische en juridische geodesie nummer 7*

De ligging van elke onroerende zaak is een externe factor waaraan de eigenaar in directe zin over het algemeen weinig kan doen. Onroerend goed kan nog zo fraai

en bruikbaar zijn, maar de factor ligging is uitermate bepalend en wordt door de consument op de juiste waarde geschat. Kreten als: fraai aan plantsoen, rustig, uitzicht op park, uitzicht rivier etc., komen steeds vaker voor in advertenties en andere 'te koop'-aanbiedingen van onroerend goed.

Echter sinds de jaren dat wijken zijn ontstaan vanachter de tekentafel, is de menselijke invloed op kwaliteit van de ligging steeds groter geworden. Kortom, een deel van de prijsvorming van de woningen is indirect vanachter de tekentafel te beïnvloeden. De vraag is echter in hoeverre dit mogelijk en gewenst is. Het schetsen van een villapark met waterpartijen aan de ene kant en een stedelijke bebouwing van rijtjeshuizen met kleine tuintjes aan de andere kant, is een hele andere opgave dan het ontwikkelen van een zo gunstig mogelijke grondexploitatie-opzet. Aan de kostenkant, maar zeker aan de opbrengstenkant van deze opzet, ontbreekt de nodige kennis (p. 53).

Waar let de consument op buiten de ligging als het gaat over de woonomgeving? De auteur geeft het volgende overzicht:

aspect van de woonomgeving	voorwaarde	effect op de prijs
eenvormigheid qua financieringscategorie	als langs de straten waar men door komt naar koopwoningen veel huurwoningen met een huurprijs staan van minder dan f700,-	- 10-20%
rechthoekige vormgeving	als de vormgeving niet varieert als iedere woning zijn eigen unieke plek heeft	- 5-10% + 5-10%
menging van bebouwingshoogte	als de woning naast een hoge flat (meer dan 6 à 7 lagen)	- 0-5%
neiging naar het klassieke	als de woningen groter zijn dan 600 m3 als de woningen goedkoper zijn en kenmerken hebben van woningen van voor 1955	+ 10% + 20%
goede bereikbaarheid	als 2 of meer gebieden ²⁹ doorkruist moeten worden zonder hoofdwegen als 2 of meer gebieden doorkruist moeten worden met hoofdwegen als 1 gebied zonder hoofdwegen doorkruist wordt	- 10-15% - 5-10% - 0-5%
natuurlijk uiterlijk	als veel bomen in de straat of veel tuinen of een park	+ 15-25%
stank en geluid	als stank of rijweg- of treingeluid	nauwelijks
criminaliteit	als er gedeald wordt of regelmatig vernielingen plaatsvinden als verslaafden alleen langs lopen als prostitutie	onverkoopbaar - 45% - 45%

Het overzicht is geen resultaat van een systematisch onderzoek en betreft ervaringen uit de regio Rotterdam. De waarden mogen niet bij elkaar opgeteld worden.

Boer maakt geen gebruik van rekenmodellen maar geeft wel een inschatting van de procentuele invloed van verschillende aspecten van de leefomgeving op de waarde van woningen.

Have, G.G.M., ten, 2002, Taxatieleer Vastgoed 1, Compendium Vastgoed
In hoofdstuk 5 (p. 91) wordt ingegaan op waardebegrippen.

Paragraaf 7.3 gaat in op de externe en algemene invloedsfactoren op buurtniveau. De zaken die de waarde van de buurt beïnvloeden kunnen als volgt worden gecategoriseerd:

- Fase van de levenscyclus: Hoe ouder een buurt des te meer verval. En hoe meer koopwoningen hoe beter (zuinig op eigendom).
- Sociale gegevens: Welke sociale en culturele activiteiten vindt je in de buurt? Veel of weinig etnische minderheden?
- Economische karakteristiek: Welke distributieve voorzieningen zijn er in de buurt; bijv; winkels, restaurants, banken, postkantoren, benzinestations, goederenmarkten, apotheken, bioscopen, schoonheidsalons enz. Waarbij de afstanden tot die voorzieningen en de wijze waarop men ze kan bereiken en of de voorzieningen verspreid dan wel geconcentreerd voorkomen zijn ook van belang.
- Openbare buurtkarakteristieken: *Openbare voorzieningen* zijn tevens belangrijk. Te denken valt aan: wegen, straten en openbaar gebruiksgroen met hun 'straat meubilair', fiets- en wandelroutes, openbare parkeergelegenheden en het openbaar vervoer. Maar ook *openbare dienstverlening* is belangrijk: scholen, medische hulposten, politie en brandweer.
- Algemene buurtkarakteristieken: Relatie buurt met de omgeving, uitwisselbaarheid van voorzieningen, afstanden en bereikbaarheid van grootstedelijke voorzieningen.

Ten Have geeft in dit geheel duidelijk aan over onvoldoende kennis te beschikken en het belangrijk te vinden dat er meer onderzoek naar gedaan wordt. Hij houdt het bij het aangeven van relevante factoren en laat de waardering ervan aan de lezer over. In zijn checklist voor buurtanalyse (p. 143) komt hij terug op de kwaliteit van winkels, voorzieningen, OV, recreatie, architectuur en hinder; deze kunnen beoordeeld worden met goed-redelijk-slecht, maar waar deze waardering op gebaseerd is, wordt niet toegelicht.

Ten Have maakt geen gebruik van rekenmodellen en tracht indirect (niet kwantitatief met percentages) aan te geven dat de leefomgeving ook invloed heeft op de waarde van een woning.

Bosma, P., 1997, *Waarde van groen wonen, Gemeentebelastingen Amsterdam*

In dit onderzoek is onderzocht of uitzicht op groen of het wonen in de buurt van groen invloed heeft op de waarde van woningen. Groen bestaat globaal uit parken en overig groen waarbij a priori onderscheid is gemaakt tussen groen dat een positieve en groen dat een negatieve invloed zal hebben. Het onderzoek richt zich op meergezinswoningen.

Er is gebruik gemaakt van *CITO-plan stratengids Amsterdam, 11^e editie van maart 1996* en later van *Vistamap*. Verder is gebruik gemaakt van een verkoopbestand met 3.617 verkopen en een tabel met waarden gegenereerd door het woningmodel voor objecten uit het verkoopbestand.

De relatie tussen uitzicht op groen en de waarde van meergezinswoningen is met behulp van de residuen van het woningenmodel onderzocht. Voor het steekproefbestand (Bos en Lommer, Westerpark, Oud-West, Zuid) is een groenvariabele gevuld. Hierop is een enkelvoudige regressie toegepast met als afhankelijke variabele $modelresidu = modeltotaal/koop92$. *Modeltotaal* is de uitkomst van het wo-

ningenmodel (alleen meergezinswoningen), *koop92* is de verkoopprijs, gecorrigeerd naar het door de gemeente gehanteerde prijspeiljaar 1992.

De coëfficiënten voor drie van de vier stadsdelen hadden de verwachte richting (positieve invloed op de prijs van respectievelijk 10, 19 en 12 procent, Bos en Lommer een negatieve invloed van 17 procent) en waren, behalve Westerpark, significant (p. 3).

Bosma heeft naast het CITO-plan ook zelf het groen gewaardeerd en gebruikt dit als *Gezien Groen* in zijn model. Met een enkelvoudige regressie geeft hij de invloed van *Gezien Groen* aan op de waarde van woningen (zie pagina 4 tot en met 6 voor tabellen en berekeningen).

CROW, 2002, *Richtlijnen integrale toegankelijkheid openbare ruimte*, publicatie 177

Gaat in op het ontwerpen van de openbare ruimte, rekening houdend met personen met gebreken (ouderen, rolstoelen, kinderwagens, blinden, doven). Kleine aanpassingen kunnen ertoe leiden dat iedereen gelijkwaardig gebruik kan maken van dezelfde openbare ruimte.

In dit boek wordt niet ingegaan op de waarde die de leefomgeving toevoegt aan de woningen.

Bijlage 3 Literatuuroverzicht

De volgende literatuur is gebruikt voor deze verkenning en voor de Handreiking:

Arguea, N., M., Cheng Hsiao, 2000, *Market Values of Environmental Amenities: A Latent Variable Approach*, Journal of Housing Economics 9, 104–126

Boer, G.J., 1995, *De waarde van de woonomgeving en de woning; vuistregels* in Harkes, N.C., (redacteur); *Kostenbewust ontwerpen en kwaliteit*, 1995, Oriëntatie op planologische en juridische geodesie nummer 7

Bosma, P., 1997, *Waarde van groen wonen*, Gemeentebelastingen Amsterdam

CROW, 2002, *Richtlijnen integrale toegankelijkheid openbare ruimte*, publicatie 177

Have, G.G.M., ten, 2002, *Taxatieleer Vastgoed 1*

Hoorn, F.J.J.H. van, 1994, *Het belang van woning en woonomgeving*, Nationale Woningraad

Jansen, A.C.M., 1991, *Economische activiteit en de kwaliteit van de binnenstedelijke openbare ruimte; Amsterdam bijvoorbeeld*, paper nr. 40, Economisch Geografisch Instituut, UvA Faculteit der economische wetenschappen en econometrie

Karsten, I., E. Kuiper, H. Reubsæet, 2001, *Van de straat? De relatie jeugd en openbare ruimte verkend*

Kuiper Compagnons, 1997, *Verbetering woonomgeving; sloop/nieuwbouw en toevoeging openbaar gebied*, in opdracht van DG van de Volkshuisvesting

Ovaa, B.P.S.A., 1998, *Oog en oor voor burgers en milieu; veranderende functies in het wijkgericht beheer van de openbare ruimte*

VB Groep, 1996, *De openbare ruimte een gezamenlijke zorg*

VROM, DG volkshuisvesting, directie onderzoek en kwaliteitszorg, 1990, *Nu aan de slag, sociale vernieuwing en kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving*.

Taxatiemodel waardebepaling woningen -1

WIE?

Taxateur: _____

WANNEER?

Datum: _____

WAT?

Straat en huisnr.: _____

Postcode-plaats: _____

Woningtype: _____

Bouwjaar: _____

Oppervlakte: _____

Aantal kamers: _____

WAAR?

Alg. buurtkenmerken:

Locatie
Vraag/aanbod
Verkooptijd
Mutaties/ leegstand
Werkloosheid
Imago
Vastgoedwaarde

stedelijk	sub-stedelijk	dorps
overvraag	stabiel	overaanbod
< 3 mnd.	3-6 mnd.	> 6 mnd.
niet	beperkt	wel
beperkt	gemiddeld	hoog
goed	redelijk	slecht
groeiend	stabiel	dalend

VOOR WIE?

Doelgroepen:

Leeftijd
Samenstelling
huishouden
Inkomen

jonger	gemiddeld	ouder
Één- en twee persoons	éénouder gezin	gezin met kinderen
lager	gemiddeld	hoger

TEN OPZICHTE VAN?

Referentie-
waarde:

<€ 100.000 - € 300.000>

	verkoopwaarde	WOZ-waarde	bedrijfswaarde
--	---------------	------------	----------------

RESULTAAT?

Correctie totaal

<-50% tot +50%>

Taxatiewaarde

<€ 100.000 - € 300.000>

_____ %

	verkoopwaarde	WOZ-waarde	bedrijfswaarde
--	---------------	------------	----------------

Taxatiemodel waardebeoordeling woningen -2														
ELEMENT			WAARDERING	WAARDERING ALGEMEEN			LLL-factor		BBB-factor		AANDACHTSPUNTEN			
Locatiefactor	Hoofdaspect	Deelaspect	In percentage van referentiewaarde (-/+ x%)	Proces (Pc) of Product (Pd)	% meer en minder	A = algemeen S= specifiek (doelgroepafhankelijk)	Positieve (+) en Negatieve (-) secundaire aspecten (Verkoopbaarheid-verkoopduur-leeftijd-hoge verkoopkosten/ Mutatiegraad- mutatiekosten)	Directe locatiewaarde (D)	Locatiewaarde in samenhang (S)	Imago van de locatie (I)	Basiskwaliteit (Bs)	Beheerkwaliteit (Bh)	Betrokkenheid (Bt)	
Openbare ruimte														
	<i>Parkeren</i>				-20% tot +20%									
		Hoeveelheid plaatsen		Pd	-15% tot +15%	S	0	D	S		Bh		aantal plaatsen per woning? voldoende voor 2e auto?	
		Vorm		Pd	-10% tot +10%	S	0	D	S	I	Bs	Bh	gebouwd/ eigen terrein/ openbare weg/ zicht op auto? bruikbaarheid? voor ouderen belangrijk!	
		Parkeerbeleid gemeente		Pc	-10% tot +10%	A	-	D					vrij/ blauwe zone/ vergunningen? andere gebruikers?	
	<i>Spelen</i>				-5% tot +5%									
		Specifieke speelplekken		Pd	-5% tot +10%	S	0	D	S	I	Bs	Bh	Bt	leeftijd kinderen? openbaar of voor leden? veilig? toezicht? overlast?
		Openbaar speelgroen		Pd	-5% tot +5%	S	0	D	S	I	Bs	Bh	Bt	leeftijd kinderen? openbaar of voor leden? veilig? toezicht? overlast?
	<i>Groen</i>				-5% tot +15%									
		Buurt- en wijkgroen		Pd	+5% tot +15%	A	+	D	S	I	Bs	Bh	Bt	plantsoen of park? kijk of gebruiksgroen? voor wie? grootte? kwaliteit/ onderhoud? sfeer?
		Groen straatbeeld		Pd	-5% tot +10%	A	+	D	S	I	Bs	Bh	Bt	grote open tuinen? bomen in straat? schaduwwerking? kwaliteit/ onderhoud? schadelijke stoffen?
	<i>Ontmoeten</i>				-5% tot +5%									
		Pleinen		Pd	-5% tot +5%	A	0	D		I	Bs	Bh	Bt	aangrenzende voorzieningen? openbare ruimte? kwaliteit/ uitsraling? imago? gebruik?
		Activiteiten		Pc	-5% tot +5%	S	0	D		I		Bh	Bt	buurtactiviteiten? periodiciteit? georganiseerd of spontaan?
Bereikbaarheid														
	<i>Auto</i>				-5% tot +5%									
		Bereikbaarheid		Pc/Pd	-5% tot +5%	S	0	D	S	I	Bs	Bh	Bt	30-km zone? snelle bereikbaarheid snelweg? druk verkeer/ stoplichten?
		Overlast		Pc	-5% tot +5%	S	0	D	S	I			Bt	snelheidsberperkende maatregelen? gedrag automobilisten?
	<i>Fiets</i>				-5% tot +5%									
		Bereikbaarheid		Pd	-5% tot +5%	S	0	D	S	I	Bs	Bh	Bt	aparte veilige fietsroute naar centrum, scholen, winkels?
	<i>Openbaar vervoer</i>				-5% tot +5%									
		Bereikbaarheid		Pc/Pd	-5% tot +5%	S	0	D	S	I			Bt	tram/ bus voor de deur? reistijd tot groot station?
Vorming														
	<i>Basisscholen</i>				-10% tot +5%									
		Soort		Pc/Pd	-10% tot +5%	S	0	D	S	I	Bs	Bh	Bt	kwaliteit onderwijs? openbaar/ bijzonder? leerlingenbestand? uitstraling?
		Locatie		Pd	-10% tot +5%	S	0	D	S			Bh	Bt	dichtbij? veilige route? overlast?
	<i>Kinderopvang</i>				-5% tot +5%									
		Soort		Pc/Pd	-5% tot +5%	S	0	D	S	I	Bs	Bh	Bt	capaciteit? imago? kinderen? openingstijden? prijs? uitstraling?
		Locatie		Pd	-5% tot +5%	S	0	D	S			Bh	Bt	dichtbij? veilige route?
	<i>Jongerenvoorzieningen</i>				-10% tot 0%									
		Plek en locatie		Pd	-10% tot 0%	S	0	D	S	I	Bs	Bh	Bt	grootte? uitstraling? faciliteiten? hangplek/ overlast omgeving?
		Activiteiten		Pc	-5% tot 0%	S	0	D	S	I		Bh	Bt	breed aanbod? overdag/ 's avonds? kwaliteit werkers? type jongeren?
	<i>Buurtwerk</i>				0%									
		Voorziening en locatie		Pd	-	S	0		S	I	Bs	Bh	Bt	grootte? uitstraling? faciliteiten? overlast omgeving?
		Activiteiten		Pc	-	S	0		S	I		Bh	Bt	breed aanbod? kwaliteit? type bewoners?
Commercieel														
	<i>Buurtcentrum</i>				-10% tot +15%									
		Dagelijkse boodschappen		Pd	-5% tot +10%	A/S	-/+	D	S	I	Bs	Bh	Bt	supermarkt? breedte aanbod? uitstraling? kwaliteit? sterkte? overlast?
		Horeca		Pd	-10% tot 0%	S	-/0	D	S	I	Bs	Bh	Bt	imago? uitstraling? overlast omgeving?
	<i>Stedelijk winkelaanbod</i>				0% tot +5%									
		Winkelen		Pd	0% tot +5%	S	0	D	S		Bs	Bh		aanbod? openingstijden? bereikbaarheid? uitstraling? sterkte?
		Ontspanning en cultuur		Pc/Pd	0% tot +5%	S	0	D	S		Bs	Bh		aanbod? programmering? bereikbaarheid? kosten?
	<i>Dienstverlening</i>				0% tot +5%									
		Aanbod		Pc	-5% tot +5%	A/S	0	D	S	I	Bs	Bh	Bt	gemakdiensten? algemeen toegankelijk? kwaliteit? zorgaanbod? kosten?
Stedenbouw , wonen														
	<i>Verkeer en industrie</i>				-50% tot +25%									
				Pd	-5% tot -10%	A	-	D	S	I	Bs	Bh	Bt	overlast geur en geluid? risico en gevaar?
	<i>Veiligheid</i>				-15% tot +10%									
		Sociaal veilig		Pc	-15% tot +10%	A/S	-	D	S	I		Bh	Bt	sociale controle? politie?
		Verkeersveiligheid		Pc/Pd	-10% tot +10%	S	0	D	S	I	Bs	Bh	Bt	veilige wegen? snelheidsbeperking en handhaving? kruispunten?
	<i>Woningen in omgeving</i>				-15% tot +15%									
		Eigendomsvorm		Pd	-10% tot +10%	A	0	D	S	I				huur of koopwoningen (koopwoningen waardeverhogend m.u.v. bijzondere vormen)?
		Prijs categorie		Pd	-10% tot +10%	A	0	D	S	I				goedkopere/ duurdere omliggende woningen?
		Woningtype		Pd	0 tot -5%	A	-	D	S	I				laagbouw of (hoge) flats in de buurt?
		Kwaliteit		Pd	-15% tot +5%	A	-	D	S	I	Bs	Bh	Bt	staat? onderhoudsniveau?
	<i>Sociaal</i>				-50% tot +15%									