

Woningcorporaties en voorzieningen

Een onderzoek naar de wijze waarop herstructureringscorporaties aankijken tegen en investeren in vastgoed met een voorzieningenfunctie ten behoeve van de leefbaarheid



Woningcorporaties en voorzieningen

Een onderzoek naar de wijze waarop herstructureringscorporaties aankijken tegen en investeren in vastgoed met een voorzieningenfunctie ten behoeve van de leefbaarheid

Radboud Universiteit Nijmegen



DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS



10 maart 2011

Onderwijsinstelling:	Radboud Universiteit Nijmegen Faculteit der Managementwetenschappen
Opleiding:	Economic Geography
Auteur:	BSc. Daniëlle Gooijers
Studentnummer:	0608483
Begeleiders:	Prof. dr. Frans Boekema (Radboud Universiteit) MSc. Ward Frielink (DTNP)

Voorwoord

Deze masterscriptie vormt de afsluiting van mijn masteropleiding Economic Geography aan de Faculteit der Managementwetenschappen, Radboud Universiteit te Nijmegen.

In overleg met mijn stagebedrijf DTNP ben ik tot het onderwerp gekomen van het voor u liggende onderzoek. De gehele discussie rondom leefbaarheid en de verbetering hiervan is zowel politiek als maatschappelijk een erg actueel thema en heeft grote invloed op beleidsbeslissingen. Door het ongrijpbare karakter is het een onderwerp dat mij altijd erg gefascineerd heeft. Tijdens mijn stage kreeg ik de mogelijkheid het ‘fenomeen’ leefbaarheid te onderzoeken vanuit een ruimtelijk-economische insteek en in relatie tot woningcorporaties. Vanuit mijn masterspecialisatie gezien was dit natuurlijk erg interessant. Met plezier heb ik dan ook aan het onderzoek mogen werken.

Ik wil in dit voorwoord graag een aantal mensen bedanken voor hun bijdrage aan het voltooien van mijn thesis. Het gaat om mijn collega's bij DTNP met in het bijzonder Ward Frielink. Tijdens mijn stage is mij een prettige werkomgeving geboden en Ward heeft mij zowel bij de opzet als bij de inhoudelijke voltooiing meerdere malen van commentaar en handige tips voorzien. Daarnaast wil ik Frans Boekema vanuit de Radboud Universiteit bedanken, voor zijn algehele begeleiding en bruikbare aanbevelingen voor verbetering van mijn thesis. Ten slotte wil ik alle geïnterviewden en medewerkers van het Centraal Fonds Volkshuisvesting bedanken dat ze tijd vrij hebben gemaakt om mij van de nodige informatie te voorzien.

Voor het lezen van de thesis dient een kleine opmerking gemaakt te worden. Het onderzoek richt zich deels op de vernieuwde staatssteunregeling die per 1 januari 2011 is ingegaan. Deze nieuwe wetgeving heeft grote invloed op de handelingsvrijheid van woningcorporaties met betrekking tot voorzieningen. Omdat het onderzoek grotendeels geschreven is voor deze tijd, is er voor gekozen alle informatie die betrekking heeft op deze wetgeving in de toekomstige tijd te laten staan.

Ik wens de lezers van deze thesis veel plezier toe met het lezen en hoop dat deze aan het eind meer inzicht heeft verkregen in het besproken onderwerp.

Daniëlle Gooijers
Maart, 2011

Samenvatting

Tot nu toe is er weinig bekend over de wijze waarop woningcorporaties aankijken tegen en investeren in vastgoed met een commerciële of maatschappelijke voorzieningenfunctie ten behoeve van de leefbaarheid. Onderzocht is in hoeverre en op welke wijze diverse herstructureringscorporaties een verband zien tussen voorzieningen in een buurt of wijk en de kwaliteit van de leefomgeving. Tevens zijn inzichten verworven over de mate, de wijze en op basis van welke motieven deze woningcorporaties momenteel investeren in vastgoed met een voorzieningenfunctie en in hoeverre zij hierin investeringspotentie zien voor de toekomst.

De volgende vraag stond daarbij in dit onderzoek centraal:

In hoeverre en op welke wijze zien herstructureringscorporaties een verband tussen voorzieningen en de leefbaarheid in buurten en wijken en in hoeverre, op welke wijze en op basis van welke motieven investeren ze hierin en/of zien ze hierin investeringspotentie voor de toekomst?

De centrale vraag is opgesplitst in de onderstaande deelvragen:

- In hoeverre dragen voorzieningen bij aan een verbetering van de leefbaarheid in buurten en wijken?
- In hoeverre zien herstructureringscorporaties een verband tussen voorzieningen en de leefbaarheid in buurten en wijken?
- In hoeverre, op welke wijze en op basis van welke motieven investeren herstructureringscorporaties momenteel in vastgoed met een voorzieningenfunctie?
- In hoeverre, op welke wijze en op basis van welke motieven zien herstructureringscorporaties investeringsmogelijkheden voor de toekomst in vastgoed met een voorzieningenfunctie?

In het onderzoek is er specifiek voor gekozen te richten op zes middelgrote en kleine woningcorporaties die actief zijn in de provincie Gelderland en te maken hebben met veel herstructureringsactiviteiten in hun werkgebied. Met deze selectie is niet getracht een representatieve weergave van alle woningcorporaties in Nederland te verkrijgen. Het onderzoek was exploratief van aard en de resultaten zullen in geen geval gegeneraliseerd worden.

De leefbaarheid van wijken en buurten en de ontwikkelingen daarin staan al enkele jaren sterk in de belangstelling. Het is één van de belangrijkste thema's op de maatschappelijke en politieke agenda geworden. Ook in onderzoeken en beleidsmatig is er de afgelopen decennia veel aandacht naar uitgegaan.

Leefbaarheid is een verzamelbegrip dat zich richt op de verhouding tussen de mens en zijn omgeving. De term leefbaarheid weerspiegelt het totaaloordeel over de leefomgeving waarbij het gaat om de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die door de mens daaraan worden gesteld. Achter het begrip leefbaarheid schuilt een enorme complexiteit. De interpretatie ervan kan per persoon verschillen en de precieze omschrijving is daarnaast afhankelijk van onder andere tijd en plaats.

Mede door de diffuse definitie van het begrip is er ook geen eenduidigheid in de factoren die de beleving van de leefbaarheid zouden beïnvloeden. Verschillende monitoren

zijn de laatste jaren ontwikkeld en hebben allen een eigen kijk op hoe de leefbaarheid in een wijk of buurt bepaald wordt. In het overgrote deel van de monitoren wordt er een relatie verondersteld tussen de voorzieningen in een buurt of wijk en de leefbaarheid. Echter in hoeverre de aanwezigheid van zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen daadwerkelijk doorwerkt in het totaaloordeel over een buurt of wijk is onduidelijk. Verschillende onderzoeken komen tot gedifferentieerde conclusies.

Op de vraag in hoeverre voorzieningen bijdragen aan een verbetering van de leefbaarheid in buurten en wijken blijkt het geven van één overduidelijk antwoord door de overdaad en verscheidenheid aan inzichten verrassend genoeg dus niet mogelijk.

De leefbaarheid van wijken en buurten vormt samen met de beschikbaarheid en betaalbaarheid van goede woningen de kern van de volkshuisvesting in ons land. Discussies over leefbaarheid, de betrokkenheid van woningcorporaties daarbij en over de factoren die bijdragen aan een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving zijn om deze reden wezenlijk en actueel.

Woningcorporaties zijn organisaties die betaalbare en goede woningen bouwen en vervolgens beheren en verhuren. Huisvesting voor mensen met een laag inkomen, ouderen, gehandicapten en mensen die begeleiding nodig hebben, kan op deze wijze verzorgd worden.

De taakstelling van woningcorporaties is door de jaren heen sterk veranderd. Mede door de nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig', maar vooral met de invoering van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en de komst van de nota 'Mensen, wensen, wonen' werd het takenveld van woningcorporaties aanzienlijk verruimd. Niet meer moesten woningcorporaties alleen zorgen voor passende huisvesting, ook het bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving werd aangemerkt als één van de prestatievelden waarvoor woningcorporaties verantwoordelijk zijn.

Het bevorderen van de leefbaarheid is aan de ene kant één van de kerntaken van woningcorporaties, aan de andere kant zijn er afgelopen jaren diverse beperkingen gekomen in de wet- en regelgeving ten aanzien van het investeren in vastgoed met een voorzieningenfunctie. Vanaf 1 januari 2011 zullen daarnaast ook de staatssteunregels gaan veranderen. Konden woningcorporaties voorheen nog geldleningen afsluiten tegen een lage rente onder de zogenaamde WSW-borging, onder de nieuwe staatssteunregeling is dit alleen nog maar mogelijk voor investeringen in vastgoed met een maatschappelijke voorzieningenfunctie. Oneerlijke concurrentie met marktpartijen kan, op het gebied van commerciële voorzieningen, op deze wijze worden tegengegaan.

Uit het onderzoek is gebleken dat de diverse onderzochte woningcorporaties zich bewust zijn van zowel een positieve als een negatieve wisselwerking tussen vastgoed met een voorzieningenfunctie en de kwaliteit van de leefomgeving in een buurt of wijk. Opvallend is wel dat het overgrote deel van de onderzochte woningcorporaties voornamelijk een positief verband ziet tussen voorzieningen en de lokale leefbaarheidssituatie. De argumenten die gehanteerd worden om het standpunt ten opzichte van het verband te onderbouwen, zijn vaak gericht op interne gevolgen zoals het bevorderen van de mogelijkheden tot ontmoeting en het verbeteren van de toekomstige verhuurbaarheid van het woningbezit. Slechts door één woningcorporatie wordt gesteld dat zowel commerciële als maatschappelijke

voorzieningen van invloed zijn op de wijze waarop extern tegen de buurt of wijk wordt aangekeken in de vorm van het imago

In hoeverre voorzieningen echter ook daadwerkelijk bijdragen aan de leefbaarheid in een wijk of buurt is volgens de herstructureringscorporaties afhankelijk van diverse factoren. Er heerst dus geen eenduidigheid over de mate waarin en de wijze waarop voorzieningen van invloed zijn op de kwaliteit van de leefomgeving in een buurt of wijk.

Ondanks dat er door de herstructureringscorporaties over het algemeen een positief verband tussen vastgoed met een voorzieningenfunctie en de kwaliteit van de leefomgeving vastgesteld wordt, wordt er nauwelijks actief in de directe aankoop van panden ingezet die reeds een voorzieningenfunctie hebben of deze in de toekomst zullen krijgen. Het aandeel commercieel en maatschappelijk vastgoed als onderdeel van het totaal aantal verhuurbare eenheden is gemiddeld minder dan 0,5%. Deze aantallen geven echter maar gedeeltelijk de activiteiten van de onderzochte woningcorporaties op het gebied van voorzieningen weer. Veelal wordt er niet direct vastgoed aangekocht, maar wordt via samenwerking met andere partners in zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen geïnvesteerd.

Over het algemeen wordt door alle herstructureringscorporaties getracht op enige wijze actief in te zetten op de ontwikkeling van vastgoed met een maatschappelijke voorzieningenfunctie gericht op de functies zorg en welzijn. Voornamelijk omdat dit een, vanuit het Besluit Beheer Sociale Huursector, verplicht gesteld prestatieveld is, maar ook omdat bijdrage aan de ontwikkeling van dergelijke voorzieningen doorgaans aansluit bij de missie en kerntaak van de woningcorporaties. Daarnaast voelen zij zich hiertoe in enkele gevallen verplicht ten opzichte van de doelgroepen die ze bedienen. Het overgrote deel van de onderzochte woningcorporaties streeft er naar zowel verschillende doelgroepen als verschillende functies te integreren wanneer er in maatschappelijke voorzieningen geïnvesteerd wordt. De rol die uiteindelijk door de diverse herstructureringscorporaties in de ontwikkeling wordt opgenomen is divers. Op de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen met de functies cultuur, sport en onderwijs wordt door de herstructureringscorporaties daarnaast wisselend ingezet.

Als er al in vastgoed met een commerciële voorzieningenfunctie geïnvesteerd wordt door de herstructureringscorporaties, geeft het overgrote deel van de woningcorporaties aan dat dit alleen gebeurt als de voorzieningen een deels maatschappelijke component hebben, er een raakvlak is met de doelgroepen waar de woningcorporatie zich voor inzet, de ontwikkeling gekoppeld is aan een bewonersvraag of als de investering bijdraagt aan de totaalontwikkeling van een buurt of wijk. Doorgaans wordt er door de herstructureringscorporaties echter minder snel in vastgoed met een commerciële voorzieningenfunctie geïnvesteerd omdat dit niet tot de kerntaak van de woningcorporatie zou behoren en zij hiervoor dus geheel niet verantwoordelijk zijn. Ook wordt aangegeven dat investeringen in commerciële voorzieningen niet zonder financiële risico's zijn mede door de moeilijke verhuurbaarheid van panden de afgelopen jaren. Slechts enkele herstructureringscorporaties zien een verplichte taak weggelegd of mogelijkheden om meer financiële middelen binnen te halen.

De onderzochte woningcorporaties gaan ten slotte allen totaal anders om met mogelijkheden tot herstructurering. Of er wordt ingezet op de verbetering van het voorzieningenniveau in een buurt of wijk is volgens de herstructureringscorporaties contextafhankelijk. Soms wordt op eenzelfde wijze als op andere momenten gehandeld, in

een enkel geval stellen de herstructureringscorporaties zich actiever op om het voorzieningenniveau in een buurt of wijk te verbeteren.

Over het werkdomein van woningcorporaties en de steun die zij krijgen, speelt al meerdere jaren een discussie met de Europese Commissie. Vanaf 1 januari 2011 zullen verschillende staatssteunregels als aanvulling op de herziening van het corporatiestelsel in 2009 ingevoerd worden.

Enkele herstructureringscorporaties geven aan dat de bewegingsvrijheid van het handelen door de nieuwe regels aanzienlijk beperkt zal worden. Op voorhand zal er om deze reden ook niet meer in commerciële voorzieningen geïnvesteerd worden. Anderen zijn van mening dat de ruimte voor handelen geringer wordt, maar dat er bij voorbaat nog geen initiatieven worden afgebroken. Ongeacht of er zelf ingezet blijft worden op de ontwikkeling van vastgoed met een commerciële voorzieningenfunctie, wordt flexibiliteit in ondernemen en het zoeken naar partnerschap volgens het overgrote deel van de herstructureringscorporaties steeds belangrijker.

Voor de meerderheid van de onderzochte woningcorporaties blijft de mate en wijze van investeringen in vastgoed met een maatschappelijke voorzieningenfunctie gelijk.

Door het multidimensionale karakter van het onderzoek en de diversiteit aan antwoorden gegeven op de deelaspecten, kan er geen eenduidig antwoord op de centrale vraag gegeven worden. Het onderzoek was echter exploratief van aard en heeft uiteindelijk een bescheiden zicht geboden in het handelen van diverse woningcorporaties in ons land.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1	Achtergrond	p.1
1.2	Onderzoeksopzet	p.2
1.3	Doelstelling	p.3
1.4	Vraagstelling	p.3
1.5	Operationalisering centrale begrippen	p.4
1.6	Maatschappelijke relevantie	p.5
1.7	Wetenschappelijke relevantie	p.5
1.8	Methodologie	p.6
1.9	Leeswijzer	p.6

Hoofdstuk 2. Leefbaarheid

2.1	Inleiding	p.7
2.2	Leefbaarheid door de tijd	p.7
2.3	Dimensies	p.9
2.3.1	Domeinen	p.9
2.3.2	Schaalniveau	p.10
2.3.3	Indicatortype	p.10
2.3.4	Causaliteit	p.11
2.3.5	Contextafhankelijkheid	p.11
2.4	Begripsbepaling	p.11
2.5	Leefbaarheid en voorzieningen	p.13
2.5.1	Monitoren	p.13
2.5.2	Onderzoeken	p.15
2.6	Conclusie	p.19

Hoofdstuk 3. Woningcorporaties

3.1	Inleiding	p.20
3.2	Institutioneel kader	p.20
3.2.1	Besluit Beheer Sociale Huursector en bruteringsoperatie	p.21
3.2.2	Nota 'Mensen, wensen, wonen'	p.22
3.3	Vernieuwde wetgeving	p.23
3.3.1	Herziening corporatiestelsel	p.23
3.3.2	Staatssteun en Europese Commissie	p.24
3.4	Conclusie	p.25

Hoofdstuk 4. Methodologie

4.1	Inleiding	p.26
4.2	Selectie woningcorporaties	p.26
4.3	Dataverzameling en analyse	p.27

Hoofdstuk 5. Stichting Talis

5.1	Inleiding	p.29
5.2	Leefbaarheid	p.29
5.2.1	Activiteiten op het gebied van leefbaarheid	p.29

5.2.2	Leefbaarheid en voorzieningen	p.30
5.3	Huidige situatie rondom voorzieningen	p.31
5.3.1	Maatschappelijke voorzieningen	p.32
5.3.2	Commerciële voorzieningen	p.32
5.3.3	Herstructureringslocaties	p.33
5.4	Toekomstige situatie rondom voorzieningen	p.33
5.4.1	Europese staatssteunregeling	p.33
5.5	Conclusie	p.34

Hoofdstuk 6. Stichting Woonbedrijf Ieder1

6.1	Inleiding	p.35
6.2	Leefbaarheid	p.35
6.2.1	Activiteiten op het gebied van leefbaarheid	p.35
6.2.2	Leefbaarheid en voorzieningen	p.37
6.3	Huidige situatie rondom voorzieningen	p.37
6.3.1	Maatschappelijke voorzieningen	p.38
6.3.2	Commerciële voorzieningen	p.39
6.3.3	Herstructureringslocaties	p.39
6.4	Toekomstige situatie rondom voorzieningen	p.40
6.4.1	Europese staatssteunregeling	p.40
6.5	Conclusie	p.40

Hoofdstuk 7. Stichting Volkshuisvesting Arnhem

7.1	Inleiding	p.42
7.2	Leefbaarheid	p.42
7.2.1	Activiteiten op het gebied van leefbaarheid	p.42
7.2.2	Leefbaarheid en voorzieningen	p.44
7.3	Huidige situatie rondom voorzieningen	p.44
7.3.1	Maatschappelijke voorzieningen	p.45
7.3.2	Commerciële voorzieningen	p.46
7.3.3	Herstructureringslocaties	p.47
7.4	Toekomstige situatie rondom voorzieningen	p.47
7.4.1	Europese staatssteunregeling	p.47
7.5	Conclusie	p.47

Hoofdstuk 8. Woningbouwstichting De Gemeenschap

8.1	Inleiding	p.49
8.2	Leefbaarheid	p.49
8.2.1	Activiteiten op het gebied van leefbaarheid	p.49
8.2.2	Leefbaarheid en voorzieningen	p.51
8.3	Huidige situatie rondom voorzieningen	p.51
8.3.1	Maatschappelijke voorzieningen	p.52
8.3.2	Commerciële voorzieningen	p.53
8.3.3	Herstructureringslocaties	p.53
8.4	Toekomstige situatie rondom voorzieningen	p.53
8.4.1	Europese staatssteunregeling	p.54
8.5	Conclusie	p.54

Hoofdstuk 9. De Woningstichting

9.1	Inleiding	p.55
9.2	Leefbaarheid	p.55
9.2.1	Activiteiten op het gebied van leefbaarheid	p.55
9.2.2	Leefbaarheid en voorzieningen	p.57
9.3	Huidige situatie rondom voorzieningen	p.57
9.3.1	Maatschappelijke voorzieningen	p.58
9.3.2	Commerciële voorzieningen	p.59
9.3.3	Herstructureringslocaties	p.59
9.4	Toekomstige situatie rondom voorzieningen	p.59
9.4.1	Europese staatssteunregeling	p.60
9.5	Conclusie	p.60

Hoofdstuk 10. Patrimonium Woonstichting

10.1	Inleiding	p.62
10.2	Leefbaarheid	p.62
10.2.1	Activiteiten op het gebied van leefbaarheid	p.63
10.2.2	Leefbaarheid en voorzieningen	p.64
10.3	Huidige situatie rondom voorzieningen	p.64
10.3.1	Maatschappelijke voorzieningen	p.65
10.3.2	Commerciële voorzieningen	p.66
10.3.3	Herstructureringslocaties	p.66
10.4	Toekomstige situatie rondom voorzieningen	p.67
10.4.1	Europese staatssteunregeling	p.67
10.5	Conclusie	p.67

Hoofdstuk 11. Conclusie

11.1	In hoeverre dragen voorzieningen bij aan een verbetering van de leefbaarheid in buurten en wijken?	p.69
11.2	In hoeverre zien herstructureringscorporaties een verband tussen voorzieningen en de leefbaarheid in buurten en wijken?	p.71
11.3	In hoeverre, op welke wijze en op basis van welke motieven investeren herstructureringscorporaties momenteel in vastgoed met een voorzieningenfunctie?	p.72
11.3.1	Maatschappelijke voorzieningen	p.73
11.3.2	Commerciële voorzieningen	p.73
11.3.3	Herstructureringslocaties	p.74
11.4	In hoeverre, op welke wijze en op basis van welke motieven zien herstructurerings-corporaties investeringsmogelijkheden voor de toekomst in vastgoed met een voorzieningenfunctie?	p.75
11.5	Kritische reflectie	p.75
11.6	Onderzoeksagenda	p.76

Literatuurlijst	p.77
------------------------	------

Bijlage 1. Interview	p.81
-----------------------------	------

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Achtergrond



Figuur 1. Krantenkoppen leefbaarheid (bron: Brabants Dagblad, 2009; Buurtpreventie Hellevoetsluis, 2009; Vierhouten '82, 2000)

Zoals zichtbaar in bovenstaande krantenkoppen staat de leefbaarheid van wijken en buurten al enkele jaren sterk in de belangstelling. Het is één van de belangrijkste thema's op de maatschappelijke en politieke agenda geworden. Ook in onderzoeken en beleidsmatig is er de afgelopen decennia veel aandacht naar uitgegaan (Ministerie van VROM, 2009, p.4).

Leefbaarheid is een verzamelbegrip dat zich richt op de verhouding tussen de mens en zijn omgeving. De term leefbaarheid weerspiegelt het totaaloordeel over de leefomgeving waarbij het gaat om de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die door de mens daaraan worden gesteld (Ministerie van VROM, 2010a). Achter het begrip leefbaarheid schuilt een enorme complexiteit. De interpretatie ervan kan per persoon verschillen en de precieze omschrijving is daarnaast afhankelijk van onder andere tijd en plaats (Het PON, 2009, p.2).

Mede door de diffuse definitie van het begrip is er ook geen eenduidigheid in de factoren die de beleving van de leefbaarheid zouden beïnvloeden. Zo ontwikkelde het Ministerie van VROM de zogenaamde Leefbarometer, een set van 49 omgevingsfactoren waarvan wordt verondersteld dat ze invloed hebben op het oordeel van bewoners over hun woonomgeving en de voorkeur voor bepaalde woongebieden (Ministerie van VROM, 2009, p.5). Verschillende andere monitoren, onder andere van het kenniscentrum KEI en het SCP (Sociaal Cultureel Planbureau), zijn in de laatste jaren ontwikkeld en hebben allen een eigen kijk op hoe de leefbaarheid in een buurt of wijk bepaald wordt (Janssen, 2003, p.5).

Het Ministerie van VROM onderstreept het belang van voorzieningen bij het bepalen van de leefbaarheid in buurten en wijken door binnen de Leefbarometer het voorzieningenaanbod als één van de vijf onderliggende dimensies te onderscheiden. Ook van Beckhoven en van Kempen (2002) stellen dat de aantrekkelijkheid van een wijk voor een belangrijk deel wordt bepaald door het voorzieningenaanbod. Een verbetering van het lokale voorzieningenniveau kan een positieve impuls aan de wijk geven. Een goede economische structuur bevordert volgens Christiaanse (2009, p.15) de verhuurbaarheid van de woningen en de leefbaarheid in een wijk. Ook het Ministerie van Economische Zaken draagt de visie dat bedrijven bijdragen aan de leefbaarheid van een wijk door investeringen in hun pand en bedrijfsomgeving en door het leveren van voorzieningen aan bewoners (Ministerie van Economische Zaken, 2008).

Uit onderzoek van Peeters (2010, p.75) komt naar voren dat er geen relatie bestaat tussen investeringen in voorzieningen met een duidelijke maatschappelijke functie en een

verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is daarnaast recentelijk met onderzoeksresultaten naar buiten gekomen waaruit blijkt dat bedrijvigheid niet wezenlijk bijdraagt aan een verbetering van de leefbaarheid in buurten en wijken. Alleen kleinschalige detailhandel is hierop een uitzondering (Planbureau voor de Leefomgeving, 2010, p.11).

Over of en in welke mate voorzieningen bijdragen aan een verbetering van de leefbaarheid in buurten en wijken bestaan dus verschillende denkbeelden.

Stedelijke vernieuwing met als doel het bevorderen van de leefbaarheid in een bepaalde wijk of buurt is sinds enkele jaren één van de kerntaken van woningcorporaties. Sinds de invoering van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) in 1993 en enkele andere veranderingen in de wet- en regelgeving is het werkveld van woningcorporaties verlegd van 'sociale huisvester' naar 'gebiedsregisseur' (Christiaanse, 2009, p.16). Zij zijn naast de bouw en het beheer van woningen vandaag de dag ook verantwoordelijk voor de kwaliteit van de woonomgeving. Steeds vaker horen allerlei activiteiten gericht op het verbeteren van de leefbaarheid tot hun pakket (Ministerie van VROM, 2010b).

1.2 Onderzoeksopzet

Tot nu toe is er weinig bekend over de wijze waarop woningcorporaties aankijken tegen en investeren in voorzieningen als middel voor het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Dit onderzoek zal zich om deze reden richten op het achterhalen van de motieven van enkele woningcorporaties om wel of niet te investeren in zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen in buurten en wijken waar zij woningbezit hebben. Onderzocht zal worden in hoeverre en op welke wijze zij een verband zien tussen voorzieningen in buurten en wijken en de leefbaarheid, in hoeverre, op welke wijze en op basis van welke motieven zij zich momenteel inspannen op het gebied van vastgoed met een voorzieningenfunctie en in hoeverre zij hierin investeringspotentie zien voor de toekomst.

In het onderzoek is er voor gekozen om specifiek te richten op woningcorporaties die te maken hebben met veel herstructureringsactiviteiten in hun werkgebied. Zij hebben relatief veel bezit in buurten en wijken waar sprake is van renovatie, sloop en vervanging van de woningvoorraad. Een onderzoek naar enkele van deze woningcorporaties is interessant omdat juist door herstructurering de mogelijkheid zich aanbiedt om actief te gaan investeren in vastgoed met een voorzieningenfunctie. Op momenten van herstructurering zijn woningcorporaties immers actief vernieuwingen aan het aanbrengen in de woningvoorraad in buurten en wijken. Deze omstandigheden bieden de mogelijkheid om ook in andere soorten vastgoed te investeren. In buurten en wijken waar geen herstructureringsopgave ligt, zijn investeringen in vastgoed met een voorzieningenfunctie vaak lastiger door versnipperd eigendom en de aanwezigheid van een enorme hoeveelheid actoren. Het onderzoeken van motieven tot wel of niet investeren in commerciële en maatschappelijke voorzieningen op momenten van herstructurering kan om deze reden interessante inzichten opleveren.

In het vervolg van het onderzoek zullen de woningcorporaties waar het onderzoek zich op richt zowel aangeduid worden met de term 'onderzochte woningcorporaties' als de aanduiding 'herstructureringscorporaties'. De term 'herstructureringscorporatie' is afkomstig van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Als toezichthouder voor

woningcorporaties plaatsen zij jaarlijks alle woningcorporaties in referentiecategorieën op basis van verschillende bedrijfskenmerken. Op deze wijze kan de bedrijfsvoering van de woningcorporaties zinvol vergeleken worden.

1.3 Doelstelling

Zoals uit de onderzoeksopzet naar voren komt, zal het doel van het onderzoek meerledig zijn. In eerste instantie zal het onderzoek trachten te achterhalen in hoeverre en op welke wijze de onderzochte woningcorporaties een verband zien tussen voorzieningen in buurten en wijken en de kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast zullen inzichten verworven worden over de mate, de wijze en op basis van welke motieven deze woningcorporaties momenteel investeren in vastgoed met een voorzieningenfunctie. Ten slotte zal onderzocht worden in hoeverre zij hierin investeringspotentie zien voor de toekomst.

Onder investeren zal in het vervolg van het onderzoek zowel de directe aankoop van panden als het op andere wijzen inzetten voor de ontwikkeling van vastgoed met een voorzieningenfunctie verstaan worden.

Vanuit bovenstaande optiek zal de volgende doelstelling in het onderzoek centraal staan:

Inzicht verkrijgen in de wijze waarop herstructureringscorporaties aankijken tegen en investeren in vastgoed met een voorzieningenfunctie ten behoeve van de leefbaarheid

Bovenstaande doelstelling betreft het praktijkgedeelte van het onderzoek. Theoretisch zal er ook gekeken worden in hoeverre voorzieningen van belang zijn bij het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en wijken. Dit deel van het onderzoek is niet opgenomen in de doelstelling omdat uitspraken gebaseerd zullen zijn op bestaande inzichten en er zelf geen aanvullende studie naar gedaan zal worden.

1.4 Vraagstelling

Uit de eerder opgezette doelstelling komt de volgende centrale vraag naar voren:

In hoeverre en op welke wijze zien herstructureringscorporaties een verband tussen voorzieningen en de leefbaarheid in buurten en wijken en in hoeverre, op welke wijze en op basis van welke motieven investeren ze hierin en/of zien ze hierin investeringspotentie voor de toekomst?

De centrale vraag komt rechtstreeks voort uit de doelstelling en zal deze helpen te bereiken. Duidelijk maakt de centrale vraag welke kennis gegenereerd zal worden in het onderzoek.

De centrale vraag kan opgesplitst worden in de onderstaande deelvragen:

- In hoeverre dragen voorzieningen bij aan een verbetering van de leefbaarheid in buurten en wijken?
- In hoeverre zien herstructureringscorporaties een verband tussen voorzieningen en de leefbaarheid in buurten en wijken?
- In hoeverre, op welke wijze en op basis van welke motieven investeren herstructureringscorporaties momenteel in vastgoed met een voorzieningenfunctie?

- In hoeverre, op welke wijze en op basis van welke motieven zien herstructureringscorporaties investeringsmogelijkheden voor de toekomst in vastgoed met een voorzieningenfunctie?

Bovenstaande deelvragen omvatten de centrale vraag, welke de doelstelling omvat. De deelvragen geven daarnaast de volgorde van het onderzoek aan. De eerste deelvraag wordt beantwoord in het theoretisch gedeelte van het onderzoek door middel van een literatuurstudie. Bestaande inzichten met betrekking tot dit onderwerp zullen uiteengezet en vergeleken worden. De overige drie deelvragen worden door middel van een praktijkstudie beantwoord. Hiervoor zullen verschillende beleidsstukken van de woningcorporaties bestudeerd worden en zullen er vraaggesprekken plaatsvinden met medewerkers binnen de onderzochte woningcorporaties.

1.5 Operationalisering centrale begrippen

Verschillende termen zullen binnen het onderzoek een centrale positie krijgen. Hieronder zijn de belangrijkste begrippen geoperationaliseerd om ze bruikbaar en meetbaar te maken voor het onderzoek.

- **Leefbaarheid of kwaliteit van de leefomgeving:** de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld (Leidelmeijer & van Kamp, 2003, p.59).
- **Woningcorporaties:** verenigingen of stichtingen die zonder winstoogmerk werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting (Ministerie van VROM, 2010b).
- **Herstructureringscorporaties:** woningcorporaties met veel herstructureringsactiviteiten in hun werkgebied (CFV, persoonlijke communicatie, 27 september 2010).
- **Voorzieningen of vastgoed met een voorzieningenfunctie:** het totaal aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen in een buurt of wijk.
- **Maatschappelijke voorzieningen of maatschappelijk vastgoed:** gebouwen voor de functies onderwijs, sport, cultuur en welzijn (Kopgroep Maatschappelijk Vastgoed, 2004, p.4).
- **Commerciële voorzieningen of commercieel vastgoed:** gebouwen voor de functies detailhandel, horeca en dienstverlening (DTNP, 2007, p.15).

De definitie van het begrip 'leefbaarheid' is in deze operationalisering erg breed gehouden. Dit is gedaan omdat in het onderzoek zelf door middel van bestaande theoretische inzichten de verschillende betekenissen die dit begrip kan hebben bekeken en vergeleken zullen worden. Om toch een indicatie te geven van de betekenis van het begrip is deze voor nu breed geoperationaliseerd.

Zoals uit de operationalisering tevens naar voren komt, zal het onderzoek zich richten op zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen. Wanneer gesproken wordt over voorzieningen of vastgoed met een voorzieningenfunctie worden beiden typen bedoeld. In het vervolg van het onderzoek zal per deelvraag een onderscheid gemaakt worden.

1.6 Maatschappelijke relevantie

Maatschappelijk gezien is het onderwerp van studie erg relevant. Op verzoek van adviesbureau Droogh Trommelen en Partners, welke zich gespecialiseerd heeft in het geven van adviezen op ruimtelijk-economisch gebied, zal het onderzoek uitgevoerd worden. Zij hechten veel waarde aan de uitkomsten van de studie. Het antwoord op de verschillende deelvragen kan gebruikt worden in toekomstige adviezen aan opdrachtgevers. De conclusies van het onderzoek zijn echter niet alleen voor dit adviesbureau bruikbaar, ook andere organisaties en instellingen kunnen de verworven kennis en inzichten toepassen.

De leefbaarheid van wijken en buurten en de ontwikkelingen daarin staan daarnaast al enkele decennia sterk in de belangstelling. Al meerdere malen heeft dit onderwerp met prioriteit op de politieke agenda gestaan en dit heeft zich onder andere geuit in het aanwijzen van de veertig Vogelaarwijken. Dit zijn wijken waar zich grote problemen voordoen en de kwaliteit van de leefomgeving onder druk staat. Extra aandacht en geld zullen komende jaren naar deze wijken uitgaan om de leefbaarheid te verbeteren. Ook in het onderzoeksveld wordt er steeds meer aandacht besteed aan vraagstukken rondom de kwaliteit van de leefomgeving door wetenschappers, studenten en instellingen zoals het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). De gehele discussie rondom leefbaarheid en de verbetering hiervan is dus zowel politiek als maatschappelijk erg actueel en heeft grote invloed op beleidsbeslissingen. In het onderzoek zal door middel van het vergelijken van enkele bestaande theoretische inzichten onderzocht worden in hoeverre voorzieningen van belang zijn bij het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en wijken. Het onderzoek kan op deze wijze wellicht een bijdrage leveren aan het politieke en maatschappelijke debat.

Ook voor de wijken en buurten waar de herstructureringscorporaties actief zijn, is de relevantie van het onderzoek groot. Als de studie woningcorporaties attent kan maken op het besproken onderwerp en hen bewust naar de bedrijfsvoering kan laten kijken, zal dit wellicht enkele woningcorporaties doen besluiten het voorzieningenniveau in een buurt of wijk te verbeteren, dan wel besluiten de verantwoordelijkheid hiervoor over te laten aan andere partijen. Dit heeft zijn uitwerking in de ruimte en invloed op de directe woonomgeving van mensen.

1.7 Wetenschappelijke relevantie

Naast een duidelijke maatschappelijke relevantie heeft dit onderzoek ook een sterke wetenschappelijke relevantie. Het onderzoek is interessant omdat het werkveld van woningcorporaties afgelopen decennia sterk verschoven is door veranderingen in wet- en regelgeving. Van 'sociale huisvester' zijn zij de afgelopen jaren steeds meer 'gebiedsregisseur' geworden door het uitbreiden van de kerntaken (Christiaanse, 2009, p.16). Het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken is één van de opgaven waar woningcorporaties vandaag de dag voor staan. Eerder zijn er al onderzoeken verricht waarbij gekeken is hoe woningcorporaties tegen deze vernieuwde taakstelling aankijken en in hoeverre winkelvastgoed een geïntegreerd onderdeel van de bedrijfsvoering is binnen enkele grote woningcorporaties in Nederland. Deze studie zal eerdere onderzoeken aanvullen door zich te richten op zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen. Er zal tevens niet alleen cijfermatig naar het aandeel van dit vastgoed met een voorzieningenfunctie gekeken worden, maar ook zal getracht worden te achterhalen waarom woningcorporaties er wel of niet voor kiezen om te investeren in vastgoed met een

voorzieningenfunctie. Naar de bedrijfsvoering op dit gebied is tot nu toe op deze manier geen onderzoek gedaan.

Daarnaast zal het onderzoek zich specifiek richten op de zogenaamde herstructureringscorporaties. Dit zijn woningcorporaties die te maken hebben met veel herstructureringsactiviteiten in hun werkgebied. Een onderzoek naar enkele van deze woningcorporaties is interessant, omdat juist door herstructurering de mogelijkheid zich aanbiedt om actief te gaan investeren in vastgoed met een voorzieningenfunctie. Naar hoe herstructureringscorporaties met deze mogelijkheid omgaan is nog niet eerder onderzoek gedaan.

1.8 Methodologie

Het onderzoek is exploratief van aard en er zal niet getracht worden tot generaliserende uitspraken te komen. Door gebruik te maken van zowel kwalitatieve als kwantitatieve methoden van onderzoek zal er een sterk onderbouwd antwoord op de centrale vraag gegeven kunnen worden.

In het onderzoek zal allereerst door middel van een literatuurstudie het meerduidig karakter van het begrip leefbaarheid belicht worden. Bestaande inzichten met betrekking tot de rol van voorzieningen in het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving zullen vervolgens bekeken en vergeleken worden. In het theoretisch gedeelte van het onderzoek wordt ten slotte de wet- en regelgeving rondom het handelen van woningcorporaties uiteengezet.

In het praktijkgedeelte van het onderzoek zullen diverse herstructureringscorporaties centraal staan. Aan de hand van kwantitatieve gegevens zal een algemeen beeld geschetst worden van de uitgaven ter bevordering van de leefbaarheid, het huidige woningbezit en het bezit in vastgoed met een andere functie. Het beleid ten aanzien van maatschappelijke en commerciële voorzieningen zal belicht worden aan de hand van bestaande beleidsdocumenten, welke kwalitatief van aard zijn. Via vraaggesprekken met beleidsmedewerkers van de diverse woningcorporaties zullen de motieven tot het wel of niet investeren in deze vorm van vastgoed onderzocht worden.

1.9 Leeswijzer

Het onderzoek is opgebouwd uit elf verschillende hoofdstukken welke allen op een eigen wijze bijdragen aan de beantwoording van de centrale vraag. Allereerst zal in hoofdstuk twee en drie de theoretische achtergrond van het onderzoek naar voren gebracht worden. Vervolgens zal in hoofdstuk vier uitgebreider ingegaan worden op de diverse methodologische aspecten van het praktijkgedeelte van het onderzoek. In hoofdstuk vijf tot en met tien zullen achtereenvolgens de onderzochte woningcorporaties centraal staan. Het elfde hoofdstuk zal concluderend van aard zijn. Een antwoord op de centrale vraag zal in dit hoofdstuk gegeven worden. Een kritische reflectie op het onderzoeksproces en enkele aanbevelingen voor vervolgonderzoek zullen het onderzoek afsluiten.

Hoofdstuk 2. Leefbaarheid

2.1 Inleiding

De leefbaarheid van wijken en buurten en de ontwikkelingen daarin staan al enkele jaren sterk in de belangstelling. Zowel op de politieke agenda, maatschappelijk, beleidsmatig als in diverse onderzoeken is er de afgelopen decennia veel aandacht naar uitgegaan (Ministerie van VROM, 2009, p.4). Maar wat is leefbaarheid? Wat zijn de criteria voor een goede kwaliteit van de leefomgeving? Achter het ogenschijnlijk eenduidige karakter van het begrip leefbaarheid schuilt een enorme complexiteit. Leefbaarheid is geen vast gegeven, maar een verzamelbegrip (Ministerie van VROM, 2004, p.7). De interpretatie ervan kan per persoon verschillen en de precieze omschrijving is daarnaast afhankelijk van tijd en plaats (Het PON, 2009, p.2). Mede door de diffuse definitie van de term is er ook geen eenduidigheid in de factoren die de beleving van de leefbaarheid beïnvloeden. Verschillende monitoren zijn de laatste jaren ontwikkeld en hebben allen een eigen kijk op hoe de leefbaarheid in een wijk of buurt bepaald wordt (Janssen, 2003, p.5).

Ten eerste zal een kort overzicht gegeven worden van de wijze waarop de aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving zich in de afgelopen decennia heeft ontwikkeld. Vervolgens worden de verschillende betekenissen van het begrip leefbaarheid uiteengezet en vergeleken. Tot slot zal aan de hand van meerdere monitoren en op basis van enkele onderzoeken de rol van voorzieningen in het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving belicht worden. Een antwoord op de eerste deelvraag zal hiermee gegeven worden.

2.2 Leefbaarheid door de tijd

Door de tijd is de mens altijd op zoek geweest naar een verbetering van de leefomstandigheden. De afgelopen decennia zijn enkele duidelijke veranderingen zichtbaar in de wijze waarop invulling is gegeven aan het begrip leefbaarheid en hoe dit tot uiting is gekomen in overheidsbeleid.

De jaren zeventig kunnen worden gezien als de eerste echte bloeiperiode van het begrip leefbaarheid. Nadat in de eerste helft van de twintigste eeuw de focus voornamelijk had gelegen op de fysieke (weder)opbouw van de samenleving, ontstond er in de jaren zeventig een toenemende aandacht voor sociale factoren die de kwaliteit van de woonomgeving mede bepaalden. Deze verandering in perspectief kwam voort uit kritiek op de ongelimiteerde economische groei en onpersoonlijke monotone stedelijke uitbreidingen. Milieuvervuiling en achteruitgang van de stedelijke leefcondities zouden het gevolg zijn als niet snel erkend zou worden dat er meer was dan alleen materiële en fysieke welvaart. Aandacht voor welzijn en individueel geluk werden vooropgesteld en ook de burger zelf kreeg een stem in de inrichting en vormgeving van de leefomgeving. Door menging van primaire functies, een focus op kleinschaligheid en het respecteren van historische kwaliteiten moest de persoonlijke woonsituatie van de mens verbeteren (Leidelmeijer & van Kamp, 2003, p.17,18; Thorborg, Leidelmeijer & Dassen, 2006, p.10).

In de jaren tachtig was leefbaarheid als onderwerp van studie en beleid beduidend minder prominent aanwezig. Van aandacht voor waarderingsaspecten van de leefomgeving verschoof de belangstelling terug naar meer basale levensbehoeften. Dit was een directe

consequentie van de economische crisis die massale werkeloosheid en overheidsbezuinigingen tot gevolg had. Leefbaarheid bleef belangrijk, maar was minder gefocust op secundaire behoeften (Thorborg et al., 2006, p.10). Meetbare milieuaspecten zoals luchtverontreiniging en geluidsoverlast bleven als leefbaarheidsdomein wel sterk overeind. Deze aandacht werd alleen maar versterkt door de hernieuwde ideeën over verdichtingsmogelijkheden in de stad, welke uitgewerkt werden in het compacte stad beleid. De nadruk op het milieu bleek tevens uit de opkomst van het begrip duurzaamheid. In het duurzaamheidsdenken staat niet zozeer de kwaliteit van het leven op dit moment centraal. Het gaat vooral om wat nagelaten wordt aan toekomstige generaties. Duurzaamheid onderscheidt zich van leefbaarheid doordat het voornamelijk betrekking heeft op milieubelangen die het lokale niveau overstijgen (Leidelmeijer & van Kamp, 2003, p.22,23).

De Nederlandse overheid begon zich begin jaren negentig weer nadrukkelijk te interesseren voor vraagstukken rondom leefbaarheid. Het bewustzijn dat veel stedelijke wijken niet voldeden aan wat de bewoners onder een hoogwaardige en leefbare woonomgeving verstonden, leidde ertoe dat leefbaarheid een sleutelbegrip werd in het Grotestedenbeleid (GBS). Achterstandsgebieden moesten worden gerevitaliseerd door inspanningen op fysiek, economisch en sociaal terrein te bundelen (KEI, 2010a). Het aanpakken van de kwaliteit van de stedelijke woonomgeving en de zich daarin manifesterende problemen stonden hoog op de politieke agenda. De waardering van bewoners over hun leefomgeving en de verschillende factoren die aan een positief oordeel konden bijdragen, moesten in de toekomst vroegtijdiger bekend worden om escalatie te voorkomen (Ministerie van VROM, 2004, p.13). Deze hernieuwde aandacht voor beleving ontstond midden jaren negentig en kwam tevens tot uiting in de nota 'Stedelijke Vernieuwing'. In deze nota vond een verschuiving plaats van het traditionele perspectief van de volkshuisvesting naar de kwaliteit van de woonomgeving. Woonsatisfactie en de invloed van de fysieke en sociale omgeving op het welbevinden van de bewoners werden opnieuw richtinggevend in het denken over leefbaarheid (Leidelmeijer & van Kamp, 2003, p.24).

Vanaf de eeuwwisseling is het begrip leefbaarheid niet meer weg te denken uit het politieke en publieke debat over de kwaliteit van buurten en wijken. Toenemende aandacht voor veiligheid en integratievraagstukken binnen het domein van leefbaarheid kunnen daarbij onderscheiden worden. De opkomst van de 'leefbaarheidspartijen', politieke campagnes en de toenemende aandacht van de media voor zaken als kwaliteit van de leefomgeving, criminaliteit en veiligheid onderschrijven dit (Ministerie van VROM, 2004, p.7). Via het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) kwam in 2000 een budget beschikbaar ter ondersteuning en stimulering van stedelijke vernieuwingsopgaven en leefbaarheid (Deuten & Pauwels, 2004, p.6). In hetzelfde jaar werd in de nota 'Mensen, wensen, wonen' de visie op het wonen voor de 21^e eeuw uiteengezet. Een duidelijke omslag in het overheidsbeleid werd omgeschreven: van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesting naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid.

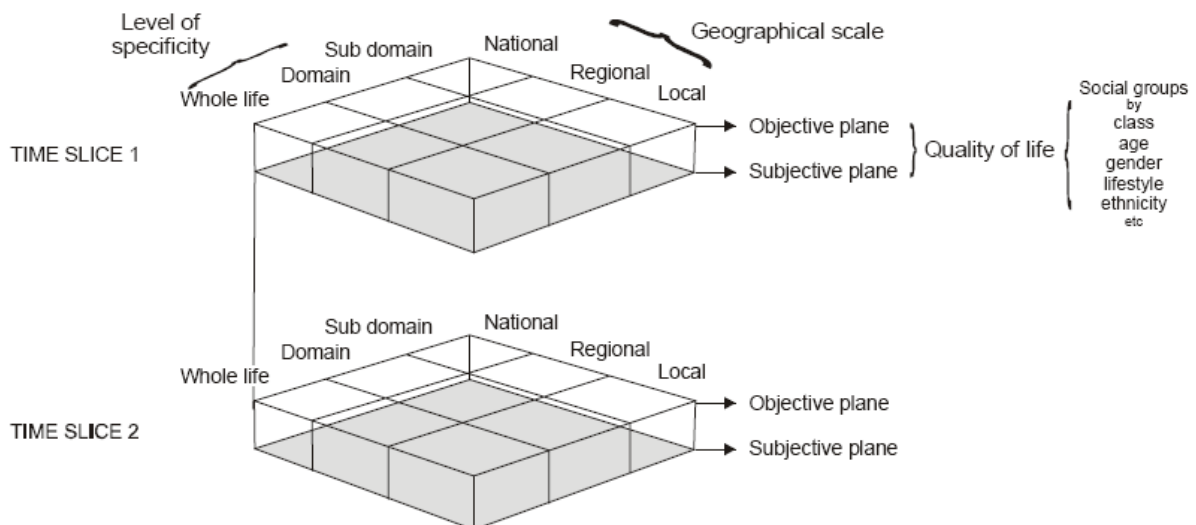
In 2003 werd echter door het Ministerie van VROM geconstateerd dat verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving niet overal voorspoedig verliep. Onder de noemer 'Actieprogramma Herstructurering' werden aanvullende maatregelen genomen die deels voor heel Nederland golden en deels voor 56 geselecteerde wijken, de zogenaamde prioritaire wijken. Ondanks de vooruitgang in veel wijken bleken een aantal problemen zeer hardnekkig en lastig op de lossen (KEI, 2010a). Om deze reden werd in 2006 een nieuwe lijst

van wijken door de toenmalige minister van VROM aangekondigd. Later zouden deze wijken bekend staan als de 140 brandhaarden van Winsemius (Ministerie van VROM, 2009, p.4).

Om kwaliteitsverbetering in de woon-, werk- en leefomgeving verder door te voeren werden in 2007 veertig wijken gepresenteerd waar het beleid tot op heden onvoldoende effect had gesorteerd. Speerpunten werden verduidelijkt en bestuurlijke samenwerking tussen overheid en private organisaties werd gestimuleerd om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Momenteel zijn deze zogenaamde Vogelaarwijken het toonbeeld van discussies rondom leefbaarheid (KEI, 2010a).

2.3 Dimensies

Zoals uit het historisch overzicht blijkt, is leefbaarheid geen eenduidig begrip (Ministerie van VROM, 2009, p.4). De grote variatie in interpretatie komt doordat het begrip zich goed leent voor verschillende accenten (Thorborg et al., 2006, p.10). Om de belangrijkste discussiepunten rond de term leefbaarheid te identificeren, zijn er verschillende dimensies, zoals weergegeven in figuur 2, te onderscheiden: domeinen, schaalniveau, indicatortype, causaliteit en contextafhankelijkheid. Combinatie van verschillende dimensies leidt tot een specifieke wijze waarop tegen de kwaliteit van de leefomgeving kan worden aangekeken (Leidelmeijer & van Kamp, 2003, p.60).



Figuur 2. Dimensies leefbaarheid (bron: Leidelmeijer & van Kamp, 2003, p.60)

2.3.1 Domeinen

De discussie over de domeinen van leefbaarheid heeft betrekking op welke kenmerken bepalen of een omgeving leefbaar is of wordt gevonden (ibid., p.61). Verschillen in domeinen hangen voornamelijk af van de discipline van waaruit wordt geopereerd en het doel van de analyse. Zo zal een psycholoog vooral geïnteresseerd zijn in de wijze waarop diverse kenmerken van de mens bepalend zijn voor de perceptie en waardering van omgevingskenmerken, denken criminologen bij leefbaarheid vaak aan veiligheid, ligt de

nadruk bij (stede)bouwkundigen vooral op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en zal de milieuwetenschapper zich eerder richten op duurzaamheidvraagstukken (Thorborg et al., 2006, p.9-11).

Over het algemeen kunnen de verschillende omgevingskenmerken in een sociaal, fysiek of economisch domein onderverdeeld worden. Onder sociale kenmerken vallen onder andere het aantal contacten met buurtgenoten en de betrokkenheid bij lokale activiteiten. De kwaliteit van de fysieke omgeving kan mede worden beoordeeld aan de hand van het soort en de dichtheid van de bebouwing en het voorzieningenniveau. De mate van bedrijvigheid is een van de kenmerken van het economisch domein (RIGO, 2008, p.1). In enkele gevallen wordt de veiligheid van de woonomgeving tevens als afzonderlijk domein onderscheiden (van den Hoven-Kuin & Zijlstra-Duiker, 2009, p.11).

2.3.2 Schaalniveau

De wijze waarop tegen de term leefbaarheid aangekeken wordt, is tevens afhankelijk van het schaalniveau van beoordeling. Het laagste schaalniveau waarmee gewerkt wordt is veelal dat van het individu of het huishouden. Hogere schaalniveaus hebben betrekking op groepen van mensen. Alle schaalniveaus hebben een geografische afbakening in de vorm van een buurt, wijk, stad of land. Uiteindelijk gaat het om de kwaliteit van het leven van de mensen in die omgevingen (Leidelmeijer & van Kamp, 2003, p.64).

De belangrijkste beperking die door het schaalniveau wordt geïntroduceerd is de relevantie. In algemene zin kan worden gesteld dat het lokale schaalniveau van wijken en buurten het niveau is waarop de kwaliteit van de leefomgeving voornamelijk van belang is. Het is immers op dit niveau dat interactie tussen mens en omgeving plaatsvindt (Thorborg et al., 2006, p.14). Naarmate het oordeel over de leefomgeving wordt beschreven voor grotere groepen mensen, wordt de betekenis ervan minder bruikbaar (Pacione, 2003, p.22).

De afbakening van het geografisch gebied waarop de kwaliteit van de leefomgeving beoordeeld wordt is lastig, omdat de subjectieve leefruimte van mensen verschilt. Het gebied dat mensen betrekken bij hun oordeel is niet voor iedereen gelijk. Dit is vaak het geval bij ruimtelijk onderzoek. Slechts wanneer nauwkeurig wordt omschreven over welk gebied een oordeel gegeven mag worden, kan het oordeel over de leefbaarheid vergeleken worden (Leidelmeijer & van Kamp, 2003, p.65).

2.3.3 Indicatorstype

Voor een goed inzicht in de kwaliteit van de leefomgeving is het van belang zowel objectieve kenmerken als waarderingen van deze kenmerken mee te nemen (Thorborg et al., 2006, p.12). Bij deze subjectieve beoordeling is het belangrijk of de omgeving aansluit op de wensen en behoeften die door de mens daaraan worden gesteld (Leidelmeijer & van Kamp, 2003, p.59). Wat voor de één leefbaar is, is dat voor de ander niet en andersom. Mensen beleven en waarderen plekken immers zeer verschillend, afhankelijk van de normen en waarden waarmee wordt beoordeeld (Ministerie van VROM, 2004, p.7).

Objectieve en subjectieve aspecten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Als alleen naar objectieve of alleen naar subjectieve indicatoren wordt gekeken, kan er nooit een totaalbeeld gegeven worden van de relatie tussen mens en omgeving. Hoe iemand de kwaliteit van de omgeving beoordeelt, wordt aan de ene kant bepaald door objectieve feiten en factoren en aan de andere kant door percepties en waarderingen die hij heeft van die feiten (Pacione, 2003, p.21). Daarnaast zijn er nog objectief meetbare aspecten die niet

worden waargenomen of ervaren zoals vormen van verontreiniging (Leidelmeijer & van Kamp, 2003, p.70).

Een belangrijke overweging bij de keuze tussen een objectieve of subjectieve benadering van leefbaarheid hangt af van het doel van de analyse. Bij beleidsmatige uitgangspunten is het van belang objectieve omgevingsfactoren te onderscheiden waar het oordeel over de leefomgeving door wordt beïnvloed. Echter om het draagvlak voor nieuw beleid te vergroten moet ook met subjectieve waarderingen rekening gehouden worden (ibid., p.71).

2.3.4 Causaliteit

Oorzaak en gevolg zijn binnen de term leefbaarheid moeilijk te onderscheiden, omdat de mens de omgeving beïnvloedt en de omgeving de mens. Er is dus sprake van wederkerigheid. Het zoeken naar een evenwichtssituatie is een continu proces van perceptie en aanpassing. In de momentopname van beoordeling is het niet eenvoudig vast te stellen welk aspect welk ander aspect beïnvloedt. Leefbaarheid wordt gemeten aan de hand van meerdere indicatoren en naarmate het schaalniveau en de breedte van het domein groter is, neemt de kans toe dat oorzaak en gevolg niet eenvoudig onderscheiden kunnen worden (ibid., p.84).

2.3.5 Contextafhankelijkheid

De interpretatie van de term leefbaarheid kan per persoon verschillen en de precieze omschrijving is daarnaast afhankelijk van tijd en plaats (Het PON, 2009, p.2). De aspecten die de leefbaarheid bepalen zijn deels afhankelijk van de leefstijl van mensen. Een oordeel over de kwaliteit van de leefomgeving wordt daarnaast beïnvloed door vergelijking van de huidige situatie met een standaard situatie. Deze standaard is echter relatief en vindt zijn oorsprong in de situatie van anderen, eerdere ervaringen of verwachtingen. Ten slotte kunnen normen, waarden en het welstandsniveau van individuen een rol spelen bij de beoordeling (Ministerie van VROM, 2004, p.7).

Leefbaarheid gaat dus deels over basisbehoeften die vrij uniform zijn en voor een deel over behoeften die kunnen variëren van persoon tot persoon, van plaats tot plaats en van cultuur tot cultuur (Leidelmeijer & van Kamp, 2003, p.81).

2.4 Begripsbepaling

Mede door het diffuse karakter van de term leefbaarheid bestaat er geen eenduidige definiëring. In alle gevallen gaat het om de relatie tussen de mens en de omgeving (Het Pon, 2009, p.2). Echter uit de context en uit de wijze waarop het begrip meetbaar is gemaakt, moet blijken welke betekenis eraan wordt gegeven (Leidelmeijer & van Kamp, 2003, p.28).

De bespreking van definities beoogt geen uitputtend overzicht te geven van alle denkbare benaderingen, maar enkel te fungeren als illustratie van de diverse invalshoeken die kunnen worden onderscheiden met betrekking tot de termen leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving.

Volgens Pacione (1990) is *“liveability a quality that is not an attribute inherent in the environment but is a behaviour related function of the interaction between environmental characteristics and personal characteristics”*. Ook het Ministerie van VROM (2009) houdt de

definitie van het begrip breed door te stellen dat leefbaarheid *“de mate is waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld”* (p.4).

De Klerk (1995) ziet een leefbare omgeving alleen als een sociale en veilige omgeving. Het is *“die omgeving waar het individu zich kan ontplooien omdat het zich geborgen weet in een veilige thuishaven waarvan een gewaarborgde privacy en een sociaal homogene buurt de twee pijlers vormen”*. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) legt de nadruk op andere domeinen door te stellen dat de kwaliteit van de leefomgeving *“het verbindende begrip is tussen het streven naar duurzaamheid nu en in de toekomst en de zorg voor een schone en veilige leefomgeving. Het wordt bepaald door milieu, ruimte en economie”* (VNG, 1999).

Ook kunnen definities zich expliciet richten op een bepaald schaalniveau. Zo heeft leefbaarheid voor het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) *“in elk geval betrekking op de woonsituatie en woonomgeving van mensen en is daarmee een bij uitstek buurtgebonden verschijnsel”* (de Hart, Knol, Maas-de Waal & Roes, 2002, p.24).

Definities gericht op meetbare kenmerken en een subjectieve waardering van deze kenmerken zijn tevens in de loop der jaren ontstaan. Zo stelt kennisinstituut Het PON (2009) dat *“kernachtig gezegd wordt met leefbaarheid bedoeld op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de meest brede zin van het woord. Leefbaarheid bestaat uit een meetbare, objectieve kant en een subjectieve: wat voor de ene bewoner een leefbaar dorp of leefbare wijk is, hoeft dat voor een ander niet te zijn”* (p.2). Ook voor het RMB geldt dat de *“omgevingskwaliteit de resultante is van de kwaliteit van de samengestelde delen (de aanwezige natuur, open ruimte, infrastructuur, gebouwde omgeving, milieu, voorzieningen en grondstoffen) van een bepaald gebied of locatie, maar meer als een som der deelskwaliteiten: het is een waardering voor de plek als geheel”* (Leidemeijer & van Kamp, 2003, p.30).

Onderzoeksbureau RIGO (2008) houdt daarnaast rekening met de causaliteit en de contextafhankelijkheid van de term door te stellen dat *“de leefbaarheid in een gebied tot stand komt door een proces tussen mens (wensen, gedrag, ervaringen, oordelen) en diens omgeving: de mens maakt onderdeel uit van zijn omgeving en beïnvloedt die omgeving, maar wordt ook door de omgeving beïnvloed”* (p.1).

Ondanks uiteenlopende definities vertonen de omschrijvingen van de term leefbaarheid enkele gemeenschappelijke elementen. Zo gaat het in veel definities om mensen, de kenmerken van de leefomgeving en de beleving van deze kenmerken. Als een omgeving als positief beoordeeld wordt, is deze leefbaar (Mul, 2010, p.16).

In dit onderzoek zal de term leefbaarheid vanuit het fysieke en economische domein op lokaal schaalniveau bestudeerd worden. Er wordt onder andere onderzocht in hoeverre zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen van belang zijn bij het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en wijken en hoe woningcorporaties tegen dit verband aankijken.

Wanneer in het vervolg van het onderzoek over een leefbare omgeving gesproken wordt, zal de volgende definitie gehanteerd worden: leefbaarheid betreft de fysieke en economische kwaliteit van de leefomgeving in een buurt of wijk.

2.5 Leefbaarheid en voorzieningen

Mede door het ontbreken van een eenduidige definiëring van de term leefbaarheid bestaat er ook geen overeenstemming over de factoren die de beleving van de leefbaarheid zouden beïnvloeden. Over of, in welke mate en op welke wijze voorzieningen bijdragen aan een verbetering van de leefbaarheid in buurten en wijken bestaan gedifferentieerde denkbeelden. Aan de hand van meerdere monitoren en op basis van diverse onderzoeken zal de rol van zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen in het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving belicht worden.

De bespreking van monitoren en onderzoeken op het gebied van leefbaarheid voorziet geen uitputtend overzicht van bestaande inzichten. Dit is wederom gezien de breedte van het onderwerp een onhaalbare opgave. Geprobeerd zal worden inzicht te bieden in de verscheidenheid van bestaande monitoren en onderzoeken gericht op het fysieke en economische domein van de leefbaarheid.

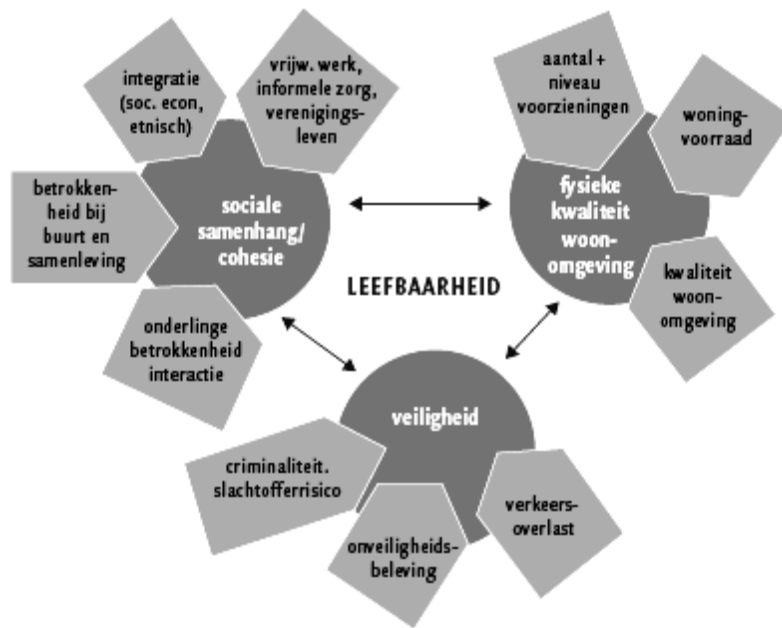
2.5.1 Monitoren

Leefbaarheid heeft betrekking op de woonomgeving van mensen en hoe deze omgeving beoordeeld wordt. Maar op welke factoren wordt beoordeeld? Verschillende monitoren zijn afgelopen jaren ontwikkeld en hebben allen een eigen kijk op hoe de leefbaarheid in een buurt of wijk bepaald wordt.

In 2006 introduceerde het Ministerie van VROM de zogenaamde Leefbarometer. De Leefbarometer geeft inzicht in de leefbaarheid van buurten en wijken op basis van objectieve gegevens. De leefbaarheidssituatie wordt vastgesteld aan de hand van negenenveertig indicatoren die bepaald zijn aan de hand van onderzoek over hoe buurtbewoners de leefbaarheid in de omgeving beleven. De Leefbarometer geeft aan de hand van indicatoren in de categorieën veiligheid, sociale samenhang, samenstelling bevolking, niveau voorzieningen, publieke ruimte en woningvoorraad een score weer die de leefbaarheid van een gebied aangeeft. In de categorie voorzieningen wordt gespecificeerd naar de nabijheid van een supermarkt, van een bankfiliaal en van een groot winkelcentrum. Objectieve gegevens zoals cijfers van het CBS en gemeenten worden gebruikt om het kwaliteitsoordeel te bepalen (van den Hoven-Kuin & Zijlstra-Duiker, 2009, p.21,22).

Lemon is een leefbaarheidsmonitor ontwikkeld door onderzoeksbureau RIGO en geeft inzicht in de subjectieve beleving van bewoners over de wijk of buurt. Aan de hand van diverse thema's (fysieke woonomgeving, sociale woonomgeving, ongenoegens en veiligheid) wordt bewoners via enquêtes gevraagd een oordeel te geven over de leefomgeving. Als het de fysieke woonomgeving betreft, staat de kwaliteit van de eigen woning, de kwaliteit van de woonomgeving en woningen in de buurt, het aantal groen- en speelvoorzieningen en de verkeersoverlast centraal (Janse, den Herder & Cozijnsen, 2008, p.1; RIGO, 2008, p.2)

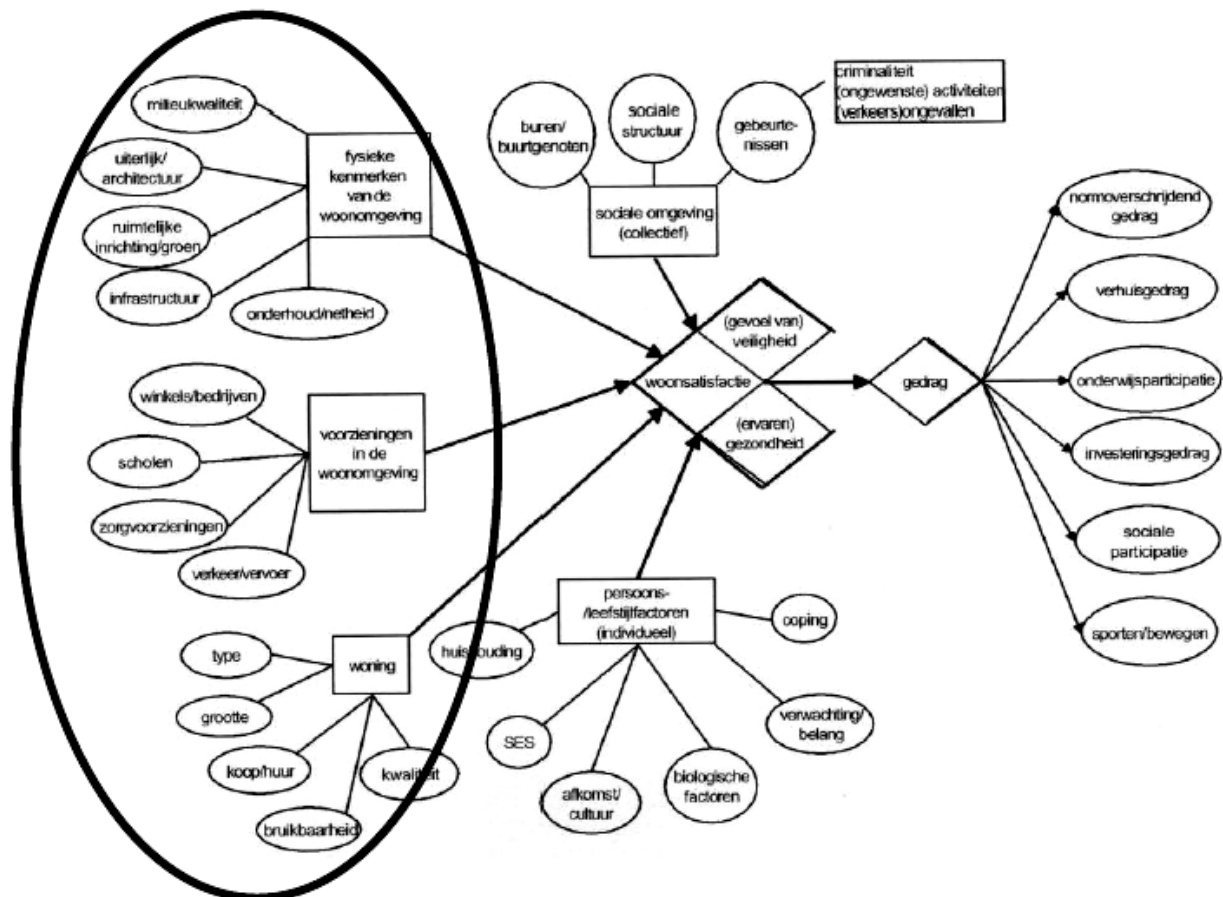
Volgens het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) kan de term leefbaarheid samengevat worden in drie aspecten: sociale cohesie, veiligheid en fysieke kwaliteit van de leefomgeving. Aan elk van deze aspecten zijn verschillende indicatoren verbonden, zoals weergegeven in figuur 3. Bij sociale cohesie valt te denken aan de betrokkenheid bij buurt en samenleving, onder veiligheid valt onder andere het slachtoffer risico en als gesproken wordt over de fysieke omgeving dan wordt dit bepaald door de woningvoorraad, de kwaliteit van de woonomgeving en het aanwezige voorzieningenniveau (de Hart et al., 2002, p.27).



Figuur 3. Leefbaarheid volgens het Sociaal en Cultureel Planbureau (bron: de Hart et al., 2002, p.27)

Bij het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) worden fysieke en sociale factoren in de omgeving zowel objectief als subjectief beoordeeld om de kwaliteit van de leefomgeving te bepalen. Dit gebeurt door middel van het analyseren van beleidsdocumenten en het afnemen van enquêtes. Onder de te beoordelen fysieke omgeving valt het primair voorzieningenniveau in de vorm van winkels, scholen, medische voorzieningen, een bibliotheek, straatverlichting en parkeergelegenheid. Het secundaire voorzieningenniveau is onderdeel van de sociale factoren die de kwaliteit van de omgeving bepalen. Het recreatief en cultureel klimaat, het verenigingsleven, het aantal en de kwaliteit van de horecavoorzieningen, sport- en spelverenigingen en hobbyclubs vallen onder deze minder basale faciliteiten (Boode, 2007, p.8,18).

Ook onderzoeksbureau TNO heeft een eigen leefomgevingsmodel ontwikkeld, welke een overzicht geeft van de verschillende aspecten die van belang zijn bij de beoordeling van de leefomgeving. Zoals weergegeven in figuur 4, wordt een onderscheid gemaakt in een vijftal hoofdfactoren. Naast de sociale omgeving (onder andere buurtgenoten) hangt de beoordeling af van de fysieke kenmerken van de leefomgeving (waaronder milieukwaliteit), de kenmerken van de woning, diverse leefstijlfactoren (onder andere afkomst) en de voorzieningen in de woonomgeving. Onder dit laatste vallen winkels en bedrijven, scholen, zorgfaciliteiten en vervoersvoorzieningen (van Osch, 2009, p.9).



Figuur 4. Leefomgevingsmodel TNO (bron: van Osch, 2009, p.9)

Verscheidene andere monitoren zijn in de loop der jaren ontwikkeld om de kwaliteit van de leefomgeving mee te bepalen. Zo hanteert het RIVM de Leefomgevingsbalans en de Leefomgevingsverkenner en hebben ook de Nationale Woningraad (NWR), het kennisinstituut Het Pon, kenniscentrum KEI en onder andere diverse gemeenten en provincies eigen wijzen om de leefbaarheid in een wijk of buurt te beoordelen.

2.5.2 Onderzoeken

In het overgrote deel van de monitoren wordt er een relatie verondersteld tussen de voorzieningen in een buurt of wijk en de leefbaarheid. Maar in welke mate en op welke wijze werkt de aanwezigheid van zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen door in het totaaloordeel over de omgeving?

“Bedrijvigheid maakt de wijk levendiger en vitaler. De sociale cohesie neemt toe” (Janssen, 2003, p.40). Ook van Beckhoven en van Kempen (2002) stellen dat de aantrekkelijkheid van een buurt of wijk voor een belangrijk deel bepaald wordt door het voorzieningenaanbod *“Een verbetering van het lokale voorzieningenniveau kan een positieve impuls voor de wijk betekenen”*.

Het Ministerie van Economische Zaken draagt overeenkomstig de visie dat ondernemerschap en bedrijvigheid een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid in een buurt of wijk. Ondernemerschap creëert nieuwe vormen van werkgelegenheid en draagt

bij aan de solidariteit tussen wijkbewoners. Bedrijvigheid is daarnaast goed voor de integratie en draagt bij aan de leefbaarheid van een wijk of buurt door investeringen in pand en bedrijfsomgeving en door het leveren van voorzieningen aan bewoners (Ministerie van Economische Zaken, 2008).

Uit wijkonderzoek van de gemeente Amsterdam komt tevens naar voren dat middelgrote en kleine bedrijven een grote bijdrage leveren aan de kwaliteit van de leefomgeving in de buurt of wijk. Deze bedrijven bieden werkgelegenheid aan mensen in de wijk, investeren in hun pand en leveren voorzieningen aan bewoners. Niet alleen in fysieke, maar ook in sociale zin dragen bedrijven bij aan de leefbaarheid door te fungeren als ontmoetingsplaats (Aalders, Bakkeren, Kok & Twigt, 2008, p.3).

Ook Aedes, de branchevereniging voor woningcorporaties in Nederland, stelt dat woningen, wijken en buurten voor bewoners aantrekkelijker worden als er een goed aanbod van voorzieningen is. Het gaat dan niet alleen om commerciële, maar ook om maatschappelijke voorzieningen zoals kinderopvang, onderwijs en welzijnsvoorzieningen (Aedes, 2010, p.13).

Volgens Visser (2009) is de invloed van investeringen in commercieel vastgoed (winkels en kantoren) en maatschappelijk vastgoed (scholen, buurthuizen en multifunctionele accommodaties) op de kwaliteit van de leefomgeving genuanceerder. Over het algemeen wordt de kwaliteit van de leefomgeving voor ongeveer 14% bepaald door het aanwezige voorzieningenniveau. Maatschappelijke voorzieningen zoals scholen dragen echter maar voor 1,3% bij aan de kwaliteit van de woonomgeving. De omvang van het effect hangt niet alleen af van het type investering, maar ook van de context waarin de investering wordt gepleegd. Uit het onderzoek komt namelijk tevens naar voren dat in een buurt met een relatief hoge gemiddelde woningwaarde en een hoog voorzieningenniveau een investering in een uitbreiding van het aanbod voorzieningen geen of nauwelijks meerwaarde voor de kwaliteit van de omgeving oplevert (p.17).

SEO Economisch Onderzoek, gelieerd aan de Universiteit van Amsterdam, stelt in een onderzoek dat fysieke investeringen in de vorm van zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen meetbaar samenhangen met minder problemen in een wijk of buurt. Aan de hand van een effectmeting van objectieve gegevens zijn de gevolgen van investeringen in leefbaarheid gemeten. In wijken waar gebouwen zijn aangeschaft ten behoeve van de leefbaarheid (bijvoorbeeld voor buurthuizen en jongerencentra) blijken de problemen op het gebied van overlast en veiligheid te verminderen (Poort & van Woerkens, 2009, p.46). Echter in de nabijheid van cafés, scholen en winkels werden meetbaar meer problemen vastgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat deze voorzieningen naast ontmoetingsplek vaak ook als hangplek fungeren (ibid., p.49).

Ook Marlet (2010) vraagt zich af of (extra) bedrijvigheid ook daadwerkelijk van invloed is op de kwaliteit van de leefomgeving in een buurt of wijk. Bedrijven en winkels zouden zowel direct als indirect een bijdrage kunnen leveren aan de kwaliteit van de leefomgeving. Direct doordat bedrijven een positieve invloed hebben op de sociale controle en sociale cohesie in de wijk en indirect via een lagere werkloosheid (p.95). Net als uit het onderzoek van SEO Economisch Onderzoek blijkt echter dat de aanwezigheid van cafés en winkelcentra gemiddeld genomen niet leiden tot een afname van de problemen in de buurt of wijk. Zoals weergegeven in figuur 5 is de vermeende ontmoetingsplek eerder negatief dan positief (ibid., p.101).

Verandering van de leefbaarheid (overlast en onveiligheid)				
	Totaal stedelijke woonwijken	Stedelijke woonwijken (excl. binnen- stad)	Stedelijke woonwijk	Aandachts- wijken
(Extra) bedrijven in de wijk				
Oprichtingen (excl. cons. diensten)	+++	+++	0	0
Beëindigingen (excl. cons. diensten)	0	0	0	0
Vestigers (excl. cons. diensten)	0	0	0	0
Vertrekkers (excl. cons. diensten)	0	0	0	0
(Extra) winkels in de wijk				
Oprichtingen (cons. diensten)	--	---	0	--
Beëindigingen (cons. diensten)	+	++	0	+++
Vestigers (cons. diensten)	0	0	0	0
Vertrekkers (cons. diensten)	0	0	0	0
Cafés	+	++		+
Winkelcentra	+++	+++	++	+++
Werkloosheid				
Toename werkloosheid	+++	+++	++	+++
Wijken verliezen (alleen aangegeven bij significantie niveau > 5%).				
Wijken winnen (alleen aangegeven bij significantie niveau < 5%).				

Figuur 5. Het effect van bedrijvigheid op leefbaarheid (bron: Marlet, 2010, p.103)

Er zijn ook onderzoeken waaruit voortkomt dat er een overwegend minder positief verband blijkt te bestaan tussen de voorzieningen in een buurt of wijk en de leefbaarheid aldaar.

Sinds 1981 wordt door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vierjaarlijks informatie verzameld over de gewenste huisvestingssituatie van huishoudens in Nederland in de vorm van het Woning Behoeftte Onderzoek (WBO) (CBS, 2010). Het Ministerie van VROM heeft, in het kader van het onderzoek naar leefbaarheid, de resultaten van het WBO 2002 in 2009 geanalyseerd. Gekeken is naar de waardering van specifieke elementen van de woning en de woonomgeving en in hoeverre deze bijdragen aan het totaaloordeel over de huisvestingssituatie. Geconcludeerd werd dat afzonderlijke fysieke aspecten vaak wel belangrijk worden gevonden, maar dat de mate waarin deze aspecten doorwerken in het totaaloordeel over de leefbaarheid in een buurt of wijk minimaal blijken te zijn (Ministerie

van VROM, 2009, p.8). Zoals zichtbaar in figuur 6, wordt de aanwezigheid van een of meerdere basisscholen in een buurt of wijk door 36% van de ondervraagden met kinderen als zeer belangrijk geacht. De uiteindelijke doorwerking van dit aspect in het totaaloordeel over de woonomgeving is echter beperkt. Een derde deel van de respondenten (33%) geeft daarnaast aan het aantal winkels in de buurt zeer belangrijk te vinden, maar slechts een klein deel is ontevreden als er weinig winkels in de omgeving zijn (Ministerie van VROM, 2004, p.20). De meerwaarde van winkelveorzieningen op de leefbaarheid is dus volgens het Ministerie van VROM beperkt en speelt uitsluitend een rol in woongebieden met hoge dichtheden. Tevens is dit enkel het geval als het gaat om winkels gelegen buiten een straal van 200 meter rondom de woning. Wanneer winkels dichtbij de woning liggen, zorgt dit juist weer voor een negatief effect (ibid., p.23). Uit het onderzoek blijkt daarnaast dat de aanwezigheid van grootschalige bedrijvigheid over het algemeen negatief van invloed is op het totaaloordeel over de wijk. Kleinschalige bedrijvigheid draagt alleen in positieve zin bij aan het totaaloordeel over de woonomgeving wanneer gelegen in buurten met een hoge dichtheid (ibid., p.24).

	% zeer belangrijk*	% ontevreden	waarvan % negatief over woonomgeving	samenhang aspect met algemeen oordeel woonomgeving**
woning		3%	54%	0,7
bebouwing in de buurt	13%	12%	41%	0,7
groen in de buurt	32%	11%	26%	0,5
basisscholen (alleen mensen met kinderen)	36%	7%	27%	0,4
speelgelegenheid (alleen mensen met kinderen)	38%	31%	19%	0,4
crèches (alleen mensen met jonge kinderen)	26%	3%	23%	0,4
voorzieningen voor jongeren	15%	34%	16%	0,3
parkeergelegenheid	21%	24%	16%	0,2
winkels in de buurt	33%	15%	16%	0,2
haltes openbaar vervoer	20%	22%	11%	0,0

*niet voor alle aspecten beschikbaar, ** betreft de relatie tussen het % ontevreden over het aspect en het % ontevreden met de woonomgeving in het algemeen; effectgrootte tussen 0 (minimaal) en 1 (maximaal)

Figuur 6. Onderzoek Ministerie van VROM naar tevredenheid woonomgeving (bron: Ministerie van VROM, 2004, p.20)

Ook uit onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) komt naar voren dat meer bedrijvigheid in de buurt of wijk gemiddeld genomen niet bijdraagt aan een afname van de leefbaarheidsproblemen aldaar. Alleen als het gaat om op de oprichting van kleinschalige detailhandel in de vorm van een bakker of boetiek, kan bedrijvigheid een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de leefomgeving. Dit omdat kleinschalige voorzieningen een relatief hoog percentage klanten uit de buurt trekken en zo de kans vergroten dat buurtbewoners elkaar ontmoeten. Dit kan de sociale cohesie in de wijk ten goede komen. Wanneer de winkelier daarnaast een historische binding met de buurt of wijk heeft, zou de sociale controlefunctie groter zijn en dit leidt tot een meer leefbare omgeving. Vestiging van detailhandel van buitenaf zou deze controlefunctie minder of niet hebben en zo ook minder bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving (Planbureau voor de Leefomgeving, 2010, p.12).

Uit onderzoek van Peeters (2010) blijkt daarnaast dat er geen statistisch aantoonbaar verband is tussen investeringen in voorzieningen met een duidelijke maatschappelijke functie en een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving geuit in een verhoging van de gemiddelde woningwaarde in de buurt of wijk.

Slechts enkele van de bestaande inzichten zijn hierboven weergegeven. Evident is echter dat er geen eenduidigheid bestaat over of en in welke mate voorzieningen over het algemeen, maar ook specifiek commerciële of maatschappelijke voorzieningen bijdragen aan de leefbaarheid in een buurt of wijk. Verschillende onderzoeken komen tot gedifferentieerde en vaak meerledige conclusies.

2.6 Conclusie

In de afgelopen decennia is binnen het leefbaarheidsdenken een verschuiving waar te nemen in de wijze waarop invulling is gegeven aan het begrip leefbaarheid en hoe dit tot uiting is gekomen in overheidsbeleid. Variatie in interpretatie en invulling komt doordat de term leefbaarheid zich goed leent voor verschillende accenten. Leefbaarheid is geen vast gegeven, maar een verzamelbegrip. Een combinatie van verschillende dimensies kan leiden tot andere zwaartepunten en inzichten.

Mede door het diffuse karakter van de term leefbaarheid bestaat er ook geen eenduidige definiëring. In alle gevallen gaat het om de relatie tussen de mens en de omgeving, echter uit de context en uit de wijze waarop het begrip meetbaar is gemaakt, moet blijken welke betekenis eraan wordt gegeven. Onpraktisch gevolg van het feit dat een sleutelbegrip als leefbaarheid niet overkoepelend gedefinieerd is, is dat verschillende personen, bedrijven en instellingen een andere betekenis hanteren en zo niet goed op de hoogte zijn van wat de ander nastreeft. Dit kan leiden tot verwarring en misverstanden.

Ook over de factoren die de beleving van de leefbaarheid zouden beïnvloeden bestaat geen overeenstemming. Over of, in welke mate en op welke wijze voorzieningen bijdragen aan een verbetering van de leefbaarheid in buurten en wijken is geen overeenstemming. In het overgrote deel van de leefbaarheidsmonitoren wordt er een relatie verondersteld tussen de voorzieningen in een buurt of wijk en de leefbaarheid. Echter in hoeverre de aanwezigheid van zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen daadwerkelijk doorwerkt in het totaaloordeel over een buurt of wijk is onduidelijk. Verschillende onderzoeken komen tot gedifferentieerde conclusies.

Op de deelvraag in hoeverre voorzieningen bijdragen aan een verbetering van de leefbaarheid in buurten en wijken blijkt het geven van één overduidelijk antwoord door de overdaad en verscheidenheid aan inzichten verrassend genoeg dus niet mogelijk. Dit is tevens merkwaardig aangezien het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en wijken zowel maatschappelijk, politiek als beleidsmatig steeds belangrijker wordt. Het daadwerkelijk 'meten' van de leefbaarheid in een buurt of wijk is echter onmogelijk door de ontbrekende eenduidigheid over welke factoren nu daadwerkelijk de kwaliteit van de leefomgeving bepalen. Daarnaast wordt beleid ter bevordering van de leefbaarheid vaak gefundeerd op inzichten waarvan blijkt dat het dus niet zeker is of deze tot succesvolle resultaten zullen leiden.

Hoofdstuk 3. Woningcorporaties

3.1 Inleiding

De leefbaarheid van wijken en buurten vormt samen met de beschikbaarheid en betaalbaarheid van goede woningen de kern van de volkshuisvesting in ons land. Discussies over leefbaarheid, de betrokkenheid van woningcorporaties daarbij en over de factoren die bijdragen aan een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving zijn om deze reden wezenlijk en actueel (Camstra, van der Craats, Reedijk & Timmermans, 1996, p.15).

Woningcorporaties zijn organisaties die betaalbare en goede woningen bouwen en vervolgens beheren en verhuren. Huisvesting voor mensen met een laag inkomen, ouderen, gehandicapten en mensen die begeleiding nodig hebben, kan op deze wijze verzorgd worden (Ministerie van VROM, 2010a). Naast deze activiteiten in de volkshuisvesting zijn woningcorporaties vandaag de dag ook verantwoordelijk voor de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving. Steeds vaker horen allerlei activiteiten gericht op het verbeteren van de leefbaarheid tot het takenpakket van de woningcorporatie (Ministerie van VROM, 2010b).

In dit deel van het theoretisch kader zal het institutionele kader rondom woningcorporaties in de tijd uiteengezet worden. Zo kan inzicht geboden worden in de wijze waarop de taakstelling van woningcorporaties door de jaren heen veranderd is. Vanaf 1 januari 2011 zullen er wederom verschillende wijzigingen in de wet- en regelgeving rondom woningcorporaties doorgevoerd worden.

3.2 Institutioneel kader

Het institutionele kader waarin woningcorporaties opereren is continue aan verandering onderhevig. Door de jaren heen is de rol en taakstelling van woningcorporaties drastisch gewijzigd.

Eind jaren tachtig kwam de overheid tot de conclusie dat de in de decennia ervoor opgebouwde verzorgingsstaat aan een forse herstructurering toe was. De Rijksoverheid ging zich terugtrekken op een groot aantal beleidsterreinen zodat de marktwerking versterkt kon worden (Overtoom, 2000, p.17). Dit gold ook voor de volkshuisvesting, een terrein waar de overheidsinvloed van oudsher zeer sterk was geweest.

Vanaf de Tweede Wereldoorlog werden de activiteiten van woningcorporaties volledig door de overheid gefinancierd. Er kon gebruik gemaakt worden van leningen en subsidies die beschikbaar werden gesteld door het Rijk om in de huisvestingsvraag van personen te voldoen. Hiertegenover stond een uitgebreid toezicht, gedetailleerde regelgeving en een normering van de uitgaven door de overheid. De omvang en kwaliteit van de woningen en woonomgeving werd daarmee feitelijk bepaald door het Rijk (KEI, 2010b).

Vanaf midden jaren zestig kregen de woningcorporaties meer eigen verantwoordelijkheid en vanaf eind jaren tachtig zijn de verhoudingen tussen overheid en woningcorporaties drastisch veranderd. In de nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig' van toenmalig staatssecretaris Heerma werd voorgesteld om de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de taken te verschuiven van de overheid naar de instellingen zelf (ibid.).

Voor eigen huurbeleid en vermogensbeheer ontstond meer ruimte waardoor woningcorporaties werden gestimuleerd tot het zelfstandig dragen van investeringsrisico's. Dit gaf de woningcorporaties de mogelijkheid om koopwoningen en andere soorten vastgoed te ontwikkelen of tot verkoop van bestaand bezit over te gaan (Christiaanse, 2009, p.7). Om dit te verwezenlijken werd de sector financieel verzelfstandigd en werd de verantwoordelijkheid voor de financiële positie van de woningcorporaties overgeheveld naar een door de overheid opgezet fonds, het Centraal Fonds Volkshuisvesting (Overtoom, 2000, p.17).

3.2.1 Besluit Beheer Sociale Huursector en bruteringsoperatie

In 1993 werden de uitgangspunten van de nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig' uitgewerkt in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Het besluit beschrijft de terreinen waarop de woningcorporaties actief mogen zijn en de toelatingseisen om een woningcorporatie te kunnen worden (Christiaanse, 2009, p.7). Met de invoering van het BBSH werd definitief de nieuwe richting ten aanzien van het volkshuisvestingsbeleid door de overheid ingezet (Overtoom, 2000, p.18).

Het BBSH noemt zes prestatievelen waarop de woningcorporaties verantwoordelijkheid dragen (van Leuvensteijn & Shestalova, 2006, p.19,20):

- passend huisvesten van de doelgroep;
- kwalitatief in stand houden van het woningbezit;
- betrekken van bewoners bij beleid en beheer;
- waarborgen van de financiële continuïteit (vanaf 1997);
- bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken (vanaf 1997);
- bijdragen aan de combinatie van wonen en zorg (vanaf 2001).

De woningcorporaties hebben sinds de invoering van het Besluit Beheer Sociale Huursector een aantal nieuwe volkshuisvestelijke taken toebedeeld gekregen en kunnen op deze wijze aanvullende werkzaamheden verrichten. Daarbij gaat het voornamelijk om het aanpakken van andere gebouwen dan woningen (maatschappelijk vastgoed), het aanpakken van de woonomgeving buiten de directe nabijheid van woningen en het verrichten van andere werkzaamheden die ten goede komen aan het woongenot.

Het werkveld van woningcorporaties werd door het BBSH verlegd van 'sociale huisvester' naar 'gebiedsregisseur' (Aedes, 2007; Christiaanse, 2009, p.16). Ook veranderde het toezicht van voorschriften naar toetsing achteraf. Overheidsorganen kunnen daarnaast sinds de invoering van het BBSH de woningcorporaties in mindere mate sturen. Woningcorporaties hebben in hun bedrijfsvoering op deze wijze meer handelingsvrijheid gekregen (KEI, 2010b).

De financiële verzelfstandiging van de woningcorporaties kreeg vorm door de bruteringsoperatie tussen overheid en woningcorporaties. De nog openstaande subsidieverplichtingen van het Rijk werden gelijkgetrokken met de nog uitstaande leningen van de woningcorporaties (Christiaanse, 2009, p.8).

Het gevolg van deze bruteringsoperatie was dat de vermogenspositie van veel woningcorporaties volledig veranderde. Deze situatie zorgde er mede voor dat de overheid het BBSH een aanvulling gaf in 1997. Belangrijke wijziging ten opzichte van de eerdere versie was dat woningcorporaties niet alleen de eigen financiële continuïteit moesten garanderen,

maar ook een bijdrage moesten leveren aan de financiële positie van de gehele sociale huursector. Ook kregen woningcorporaties expliciet de taak bij te dragen aan de kwaliteit van de woonomgeving in de wijk of buurt door de leefbaarheid mede te bevorderen (Overtoom, 2000, p.18).

3.2.2 Nota 'Mensen, wensen, wonen'

Door toevoeging van prestatievelden werd het werkterrein van de woningcorporaties na invoering van het BBSH aanzienlijk verbreed. Naast de van oudsher aanwezige sociale taak, konden vanaf toen ook marktactiviteiten ontplooid worden (ibid., p.19).

In 2000 verscheen de nota 'Mensen, wensen, wonen' waarin het woonbeleid tot 2010 gepresenteerd werd. Deze nota moest dienen als aanvulling op het Besluit Beheer Sociale Huursector. De wensen van de burger moesten via deze nota nadrukkelijker centraal gesteld worden. De kernthema's van de nota zijn (Christiaanse, 2009, p.8):

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor groene woonwensen.

Met deze nota werd het kader waarbinnen woningcorporaties mochten opereren verder uitgebreid. Specifiek werd in de nota ingegaan op activiteiten die buiten de maatschappelijke prestaties vielen. Het speelveld van woningcorporaties werd op deze wijze verbreed en het werkdomein van de woningcorporaties verschoof van pure volkshuisvesting naar werkzaamheden op het gebied van wonen, woondiensten en woonmilieus. Een omslag werd daarnaast gemaakt van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid (KEI, 2010a).

Het vierde kernthema van de nota, het vergroten van de stedelijke woonkwaliteit, moest worden gerealiseerd door middel van het eerder besproken Grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. Om beter te kunnen aansluiten bij de woonvoorkeuren van mensen werd het nodig geacht gewenste woningen en woonmilieus te creëren (KEI, 2010a). Woonmilieus met een hoge kwaliteit zijn volgens de nota milieus met sociale cohesie en maatschappelijke participatie, milieus met voorzieningen en werkgelegenheid (Ministerie van VROM, 2000, p.24).

Maatschappelijke voorzieningen in de vorm van onder andere een bibliotheek, zorgproducten en kinderopvang mogen sinds de nota 'Mensen, wensen, wonen' worden aangeboden mits ze gerelateerd zijn aan onroerend goed in de vorm van zorgruimten en gemeenschappelijke ruimten. Woningcorporaties dienen niet zelf de diensten aan te bieden, maar hiervoor samenwerking te zoeken met andere maatschappelijke organisaties (ibid., p.101). Commerciële functies zoals winkels kunnen deel uitmaken van ontmoetingspunten in een buurt of wijk. Woningcorporaties mogen commerciële functies betrekken in een multifunctioneel gebouw waarin verschillende voorzieningen onder één regie worden aangeboden (ibid., p.146). De betrokkenheid van bewoners bij de wijk en sociale cohesie kan op deze wijze gestimuleerd worden (ibid., p. 162). Kleinschalige winkels met een specifieke buurt- of dorpsfunctie kunnen daarbij ook als relevant maatschappelijk vastgoed worden beschouwd (Christiaanse, 2009, p.10). Aan activiteiten die direct tot de maatschappelijke

taak behoren en dus binnen het speelveld van de doelstellingen passen, mag dus een bijdrage geleverd worden.

Woningcorporaties mogen, sinds verschijning van de nota, ook nevenactiviteiten ontwikkelen. Dit zijn activiteiten die verdergaan dan de uitvoering van de kerntaken, maar wel passen binnen de doelstellingen gesteld voor de woningcorporaties (ibid.). Woningcorporaties kunnen op deze wijze ook activiteiten in andere vastgoedmarkten verrichten zolang de werkzaamheden een relatie hebben met de in het BBSH omschreven taken. Het totaal aantal nevenactiviteiten mag zowel qua grootte als qua omvang de kerntaken niet overvleugelen. Met de nevenactiviteiten gemaakte winst dient daarnaast terug te vloeien naar de woningcorporatie ten uitvoer van de kerntaken. Woningcorporaties mogen op deze wijze ook investeren in vastgoed met een commerciële voorzieningenfunctie als er een relatie kan worden gelegd met een of meer prestatievelden, zoals het vergroten van de sociale cohesie of het verbeteren van de leefbaarheid (ibid.).

3.3 Vernieuwde wetgeving

Het institutionele kader rondom woningcorporaties is in de loop der jaren sterk verruimd. Welke activiteiten echter exact onder het speelveld voor woningcorporaties vallen, is voor de woningcorporaties niet geheel duidelijk gebleken (ibid., p.16). Om deze reden heeft minister van der Laan van Wonen, Wijken en Integratie, in 2009 voorgesteld flinke aanpassingen aan te brengen in het woningcorporatiestelsel. De positie van de overheid ten opzichte van de woningcorporaties diende daarmee versterkt en verhelderd te worden (KEI, 2010c).

3.3.1 Herziening corporatiestelsel

Sinds de invoering van het BBSH en de bruteringsoperatie in de jaren negentig is er sterk de behoefte helderheid te scheppen in de taken van en het toezicht op de woningcorporatiesector. Dit zowel vanuit de overheid als vanuit de woningcorporatiesector zelf. Prestatievelden zijn volgens beide partijen onvoldoende geoperationaliseerd, in sommige gevallen zijn ze zelf onverenigbaar en de relatie tussen woningcorporatie en overheid is onduidelijk (KEI, 2010b).

Door de bruteringsoperatie is de woningcorporatiesector ondernemender geworden en is er een maatschappelijke sector bijgekomen die substantieel investeert in terreinen die de overheid en de markt niet altijd oppakken. Aangezien de woningcorporatie geen winstootmerk heeft, maar wel eigen vermogen bezit en een sterke binding met de stad heeft, zijn de woningcorporaties een unieke stabiliserende partner in steden en wijken. Tegelijkertijd is de grens tussen ondernemerschap en maatschappelijke taakstelling vervaagd met als gevolg een groei in wantrouwen tussen de overheid en de woningcorporatiesector (KEI, 2010c).

In de loop der jaren is er een uitvoerige discussie gevoerd over hoe de rol van de woningcorporaties ingevuld zou moeten worden. Zo kwam de Stuurgroep Meijerink in 2008 met een driedeling in domeinen, die achtereenvolgens getypeerd konden worden als wat moet (de huisvestingstaak), wat kan (de woonomgeving en het maatschappelijk vastgoed) en wat te overwegen is in de lokale context. De plannen rond de herziening van het woningcorporatiestelsel waren gericht op verschillende discussies (KEI, 2010c):

- taken (wat mag een woningcorporatie wel en wat niet?);
- sturing (hoe moeten de partijen zich tot elkaar verhouden?);
- staatssteun (in hoeverre moeten woningcorporaties als marktpartijen kunnen opereren?);
- toezicht (wie controleert de sector op de legitimiteit van handelen?);
- schaalvergroting (hoe wordt lokale inbedding gegarandeerd als woningcorporaties steeds vaker fuseren?).

Voorstellen om het werkdomein van de woningcorporatiesector te veranderen werden gebaseerd op de driedeling die voortkwam uit de Stuurgroep Meijerink. Het werkdomein werd daarmee wat betreft de diversiteit aan activiteiten niet gewijzigd.

De kerntaak van de woningcorporaties blijft sinds de herziening het huisvesten van de zwakkeren op de woningmarkt. Daarnaast kan de woningcorporatie bij blijven dragen aan de sociale en fysieke verbetering van buurten en wijken door het vastgoed voor maatschappelijke instellingen te verzorgen. Investerings met een commercieel karakter mogen worden uitgevoerd, mits er sprake is van een algemeen belang. Investerings moeten bijdragen aan één van de kerntaken beschreven in het BBSH, zoals het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken. Na realisatie van het project moet de woningcorporatie het commerciële deel echter binnen een redelijke termijn verkopen en de winst inzetten voor de publieke taak. Toezicht op deze activiteiten buiten de kerntaak zal versterkt worden (van der Laan, 2009, p.3,4; KEI, 2010c).

3.3.2 Staatssteun en Europese Commissie

Over het werkdomein van woningcorporaties en de staatssteun die zij krijgen, speelt ook al meerdere jaren een discussie met de Europese Commissie.

De ontwikkelingen in het Nederlandse woningcorporatiestelsel worden al langere tijd door de Europese Commissie gevolgd. Geconstateerd is dat er een strikte afbakening ontbreekt van de huishoudens aan wie woningcorporaties met staatssteun gebouwde woningen kunnen toewijzen. Ook worden er vraagtekens gezet bij het verlenen van staatssteun voor de realisatie en het verhuur van gebouwen voor maatschappelijke functies. Deze discussie zal uiteindelijk leiden tot de invoering van verschillende staatssteunregels op 1 januari 2011 als aanvulling op de herziening van het woningcorporatiestelsel in 2009 (ibid.).

De aankoop van maatschappelijk vastgoed kan volgens de nieuwe wetgeving gefinancierd blijven met staatssteun. Het gaat hierbij om investeringen in projecten zonder winstoogmerk en een lager dan conforme huur zoals buurthuizen, schoolgebouwen en bibliotheken. Subsidies uit het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kunnen voor het ontplooiën van deze activiteiten ingezet blijven worden (Europa decentraal, 2010).

Het ontwikkelen van activiteiten met een commercieel karakter komt niet meer in aanmerking voor staatssteun. Daarnaast moeten de projecten met een commerciële insteek voortaan voor tweederde van het totaal door andere investeerders gefinancierd worden. Konden woningcorporaties voorheen nog grote geldleningen afsluiten tegen een lage rente onder de zogenaamde WSW-borging om in kleinschalig commercieel vastgoed te investeren, onder de nieuwe staatssteunregeling is dit niet meer het geval. Investerings in grootschalig commercieel vastgoed mochten al niet gefinancierd worden met dit geld, maar ook het

ontwikkelen van kleinschalig commercieel vastgoed in de plint onder woningen is met deze lening niet meer toegestaan. De commerciële plint bestaat overwegend uit winkels, bedrijven en kantoorpanden op het straatniveau van grotere woningcomplexen.

Dezelfde financieringsregeling zal gaan gelden voor de aanschaf van gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen die een wijkoverschrijdende functie hebben zoals ziekenhuizen, stadsbibliotheken of bovenstedelijke sportvoorzieningen. Oneerlijke concurrentie met marktpartijen zoals projectontwikkelaars, beleggers en commerciële verhuurders kan op deze wijze tegen worden gegaan door het voorkomen van kruissubsidiëring van met de markt concurrerende activiteiten (Ecorys, 2010; Kraak, 2010).

3.4 Conclusie

De taakstelling van woningcorporaties is door de jaren heen sterk veranderd wat de helderheid met betrekking tot plichten en bevoegdheden niet altijd ten goede is gekomen. Mede door de nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig', maar vooral met de invoering van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en de komst van de nota 'Mensen, wensen, wonen' werd het takenveld van woningcorporaties aanzienlijk verruimd. Niet meer moesten woningcorporaties alleen zorgen voor passende huisvesting, ook het bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving werd aangemerkt als één van de prestatievelden waarvoor woningcorporaties verantwoordelijk zijn.

Een verbreding van de taakstelling zorgde echter voor onduidelijkheid en grensvervaging tussen ondernemerschap en maatschappelijke taakstelling met als gevolg een groei in wantrouwen tussen de overheid en de woningcorporatiesector. Een herziening van het woningcorporatiestelsel in 2009 was het gevolg waarbij er diverse beperkingen in het werkdomein van de woningcorporaties werden vastgesteld. Investerings met een commercieel karakter worden sinds de herziening van het woningcorporatiestelsel sterk gereguleerd.

Vanaf 1 januari 2011 zullen ook de staatssteunregels gaan veranderen. Konden woningcorporaties voorheen nog geldleningen afsluiten tegen een lage rente onder de zogenaamde WSW-borging, onder de nieuwe staatssteunregeling is dit alleen nog maar mogelijk voor investeringen in maatschappelijk vastgoed. Oneerlijke concurrentie met marktpartijen kan, op het gebied van commerciële voorzieningen, op deze wijze worden tegengegaan.

Een inzicht in de verbreding en vernauwing van de taakstelling van woningcorporaties is van belang voor het vervolg van het onderzoek. Het bevorderen van de leefbaarheid is aan de ene kant één van de kerntaken van woningcorporaties, aan de andere kant zijn er diverse beperkingen in de wet- en regelgeving ten aanzien van het investeren in vastgoed met een voorzieningenfunctie. Hoe woningcorporaties met deze tegenstrijdigheid omgaan, zal in het praktijkgedeelte van het onderzoek uiteengezet worden.

Hoofdstuk 4. Methodologie

4.1 Inleiding

Voor de uitvoerbaarheid van het praktijkgedeelte van het onderzoek is het van belang om stil te staan bij de verschillende methodologische keuzes die gemaakt zijn.

In dit hoofdstuk zal kort toegelicht worden hoe en op basis van welke motieven de verschillende woningcorporaties voor het praktijkgedeelte van het onderzoek geselecteerd zijn. Daarnaast wordt uiteengezet op welke wijze per woningcorporatie data verkregen en geanalyseerd zal worden om de overige deelvragen te kunnen beantwoorden.

4.2 Selectie woningcorporaties

De selectie van woningcorporaties is gebaseerd op gegevens van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Dit, door de overheid opgezet, fonds heeft als taak toezicht te houden op onder andere de financiële positie van woningcorporaties. Om deze taak goed te kunnen uitvoeren zijn woningcorporaties op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector verplicht het CFV jaarlijks van alle bedrijfsgegevens te voorzien. De aangeleverde informatie moet overeenkomen met de gegevens weergegeven in de diverse jaarstukken.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting plaatst, op basis van de aangeleverde bedrijfskenmerken, alle woningcorporaties jaarlijks in zogenaamde referentiecategorieën. Op deze wijze kan de bedrijfsvoering van de woningcorporaties zinvol vergeleken worden.

In het onderzoek zullen zes woningcorporaties het onderwerp van studie vormen. De selectie van deze woningcorporaties heeft plaatsgevonden aan de hand van enkele criteria. In eerste instantie is er voor gekozen woningcorporaties te selecteren die te maken hebben met veel herstructureringsactiviteiten in hun werkgebied. De keuze voor deze groep woningcorporaties is reeds in de inleiding beargumenteerd. Vervolgens is een selectie gemaakt op grootte. In eerder onderzoek zijn de tien grootste woningcorporaties onderzocht en is bekeken in hoeverre winkelvastgoed een geïntegreerd onderdeel van de bedrijfsvoering is. Om zo veel mogelijk herhaling te voorkomen, is er voor gekozen dit onderzoek te richten op de middelgrote en kleine woningcorporaties. Ten slotte zal er alleen onderzoek gedaan worden naar de woningcorporaties die actief zijn in de provincie Gelderland. Dit om pragmatische redenen zoals een korte reisafstand en omdat het bedrijf Droogh Trommelen en Partners hier de voorkeur aan geeft.

Met deze selectie wordt niet getracht een representatieve weergave van alle woningcorporaties in Nederland te verkrijgen. Het onderzoek is exploratief van aard en de resultaten zullen in geen geval gegeneraliseerd worden.

Via de website van het CFV kunnen woningcorporaties op verschillende criteria geselecteerd worden. Alle woningcorporaties zijn daarbij op basis van bedrijfskenmerken ingedeeld in referentiecategorieën waarvan 'herstructureringscorporaties' er één is. Als daarnaast geselecteerd wordt op grootte en provincie komen de in figuur 7 weergegeven woningcorporaties naar voren.

Woningcorporatie	Vestigingsplaats	Woongelegenheden
Stichting Talis	Nijmegen	+/- 13.500
Stichting Woonbedrijf Ieder1	Deventer	+/- 15.000
Stichting Volkshuisvesting Arnhem	Arnhem	+/- 12.500
Woningbouwstichting de Gemeenschap	Nijmegen	+/- 2.000
De Woningstichting	Wageningen	+/- 5.000
Patrimonium Woonstichting	Veenendaal	+/- 6.000

Figuur 7. Selectie woningcorporaties (bron: CFV, 2010a, p.4; CFV, 2010b, p.4; CFV, 2010c, p.4; CFV, 2010d, p.4; CFV, 2010e, p.4; CFV, 2010f, p.4)

4.3 Dataverzameling en analyse

Om inzicht te krijgen in de mate waarin de onderzochte woningcorporaties op het moment investeren in vastgoed met een voorzieningenfunctie wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Corporatie in Perspectief 2010' (CIP) van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Per woningcorporatie wordt jaarlijks een CIP publicatie opgesteld waarin de kwantitatieve kerngegevens van het vorige jaar weergegeven worden. Het gebruik van gegevens uit deze publicaties draagt de voorkeur boven het gebruik van gegevens uit de diverse jaarstukken van de woningcorporaties, omdat iedere woningcorporatie met een andere indeling van de vastgoedportefeuille werkt. Om de bedrijfsvoering van de woningcorporaties goed te kunnen vergelijken, zijn de publicaties van het CFV door de gestandaardiseerde portefeuille-indeling beter bruikbaar.

Per woningcorporatie zal, overeenkomstig de CIP publicatie, een cijfermatig overzicht gegeven worden van de uitgaven ter bevordering van de leefbaarheid in 2009. Gegevens hierover worden weergegeven in relatie tot de gemiddelde uitgaven per woningcorporatie in de referentiecategorie 'herstructureringscorporaties' en het landelijk gemiddelde per woningcorporatie. Een goede vergelijking kan op deze wijze plaatsvinden. Gesteld moet worden dat deze weergave slechts een overzicht geeft van de financiële uitgaven met betrekking tot leefbaarheidsaspecten en dus geen weergave is van het totaal aan activiteiten en bezigheden op dit gebied. De cijfers zullen om deze reden alleen als indicatie dienen.

Daarnaast wordt een kwantitatief overzicht gegeven van het totaal aantal verhuurbare eenheden onderverdeeld in het aantal woongelegenheden, het aantal garages, het aantal eenheden commercieel vastgoed, het aantal eenheden maatschappelijk vastgoed

en het aantal eenheden overig bezit. Onder dit laatste vallen bijvoorbeeld het aantal parkeerplaatsen in bezit. Absoluut zijn deze aantallen interessant, maar kunnen ze niet tussen de woningcorporaties vergeleken worden. Om deze reden worden de aantallen ook relatief weergegeven als deel van het totaal aantal verhuurbare eenheden.

Onder investeren wordt echter niet alleen de directe aankoop van panden verstaan, maar ook het op andere wijzen inzetten voor de ontwikkeling van vastgoed met een voorzieningenfunctie. Voor inzicht in deze vorm van bedrijfsvoering wordt per herstructureringscorporatie gebruik gemaakt van het jaarverslag 2009. Inzicht in de toekomstige initiatieven tot investeren worden verkregen uit een eventueel bestaand ondernemingsplan.

Door middel van diverse interviews met beleidsmedewerkers binnen de onderzochte woningcorporaties, zal onderzocht worden in hoeverre en op welke wijze de woningcorporaties een verband zien tussen zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen in een buurt of wijk en de leefbaarheid. Daarnaast zullen via de vraaggesprekken de motieven achter de huidige vormen van investeren in vastgoed met een voorzieningenfunctie en de toekomstige investeringsinitiatieven achterhaald worden. De interviewvragen zijn bijgevoegd in bijlage 1.

Hoofdstuk 5. Stichting Talis

5.1 Inleiding

Stichting Talis bouwt, verhuurt en beheert ongeveer 14.700 eenheden in de regio Nijmegen en Wijchen (CFV, 2010a, p.4). Sinds 1999 zijn zij actief in het verzorgen van woningen voor personen die toegewezen zijn op een sociale huurwoning. Naast de zorg voor passende, betaalbare en toekomstbestendige woningen, streeft Talis naar het creëren van levensloopbestendige wijken. Dit zijn buurten en wijken waar een goed evenwicht tussen wonen, werken en voorzieningen wordt nagestreefd, waar mensen graag wonen en woningen hun waarde behouden.

Talis focust zich op activiteiten op het gebied van zorg en welzijn met als doel ieders zelfredzaamheid te vergroten. Talis omschrijft haar missie dan ook als volgt (Stichting Talis, 2010b, p.9):

“Talis biedt een steuntje in de rug aan kwetsbare groepen op de woningmarkt die vooruit willen. Dit doen wij door te zorgen voor goede, passende woningen, tevreden klanten en goed functionerende wijken”

Voor inzicht in de bedrijfsvoering van Stichting Talis is gebruik gemaakt van het jaarverslag 2009 en het ondernemingsplan Strategische Koers 2009-2012. De motieven achter de gekozen beleidsmaatregelen zijn verkregen door middel van een interview met de heer R. Oversluizen, adviseur Strategie en Strategisch Vastgoedbeleid binnen Talis. Kwantitatieve gegevens zijn daarnaast verkregen uit de publicatie ‘Corporatie in Perspectief 2010, Stichting Talis Nijmegen’ van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

5.2 Leefbaarheid

Talis voelt zich als woningcorporatie erg verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de buurten en wijken waar zij woningbezit heeft. Niet omdat leefbaarheid sinds enkele jaren een verplicht prestatieveld is vanuit het BBSH, maar omdat wijkontwikkeling gebaseerd op een integrale aanpak op zowel sociaal, fysiek als economisch vlak één van de speerpunten van het beleid van de woningcorporatie is. *“Behalve zorg en wonen hebben we als tweede speerpunt dat we willen zorgen voor sterke wijken. Hier zitten sociaal-maatschappelijke leefbaarheidsaspecten in”* (R. Oversluizen, persoonlijke communicatie, 9 november 2010).

Een goed functionerende wijk biedt volgens de woningcorporatie de bewoners een goede basis. *“Een goed functionerende wijk is voor ons een levensloopbestendige wijk, met een goed evenwicht tussen wonen, werken en voorzieningen. Een wijk waar onze klanten graag (blijven) wonen en waar het vastgoed zijn waarde tenminste behoudt”* (Stichting Talis, 2008, p.10). In een levensloopbestendige wijk kunnen mensen in principe, onafhankelijk van hun leeftijd of levensstijl, hun hele leven blijven wonen (ibid.).

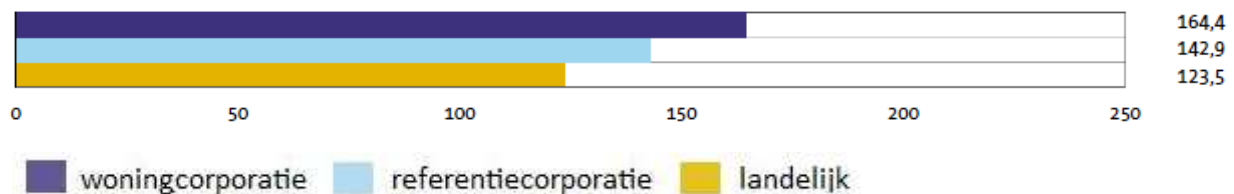
5.2.1 Activiteiten op het gebied van leefbaarheid

Stichting Talis heeft intern het projectbureau Leefbaarheid opgericht die de afdeling Wonen ondersteunt bij het initiëren en uitvoeren van diverse fysieke en sociale activiteiten gericht op het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en wijken. Het bureau brengt coalities bijeen om zo de leefbaarheidssituatie in een buurt of wijk te verbeteren. *“Convenanten worden gesloten tussen de gemeente en diverse andere partijen zoals welzijnsorganisaties*

om een aantal gerichte activiteiten gedurende een bepaalde tijd te ontplooiën” (R. Oversluizen, persoonlijke communicatie, 9 november 2010).

Alleen via integrale wijkontwikkeling kan volgens Talis de kwaliteit van de leefomgeving als geheel verbeterd worden. *“Integraal betekent vastgoed en openbare ruimte, maar ook onderwijs, veiligheid en welzijn. Dus alle terreinen, zowel sociaal, economisch als fysiek. Integraal betekent ook met alle partijen zoals gemeenten, collega-corporaties, de politie en scholen in de wijk”* (ibid.).

De samenwerkingsverbanden worden niet op basis van exclusiviteit aangegaan. Wijkgerichte aanpak wordt als uitgangspunt genomen en dit heeft flexibele en veranderende coalities tot gevolg. Bewoners worden binnen deze samenwerkingsverbanden als deskundigen op het gebied van de lokale leefbaarheidssituatie gezien en hun wensen, verwachtingen en oplossingen als leidend bij de ontwikkeling van activiteiten. Steekproefsgewijs worden individuele huurders uitgenodigd om zitting te nemen in een klantenpanel over een bepaald beleidsthema (Stichting Talis, 2010b, p.11,36,37).



Figuur 8. Uitgaven leefbaarheid 2009 in € per wooneenheid (bron: CFV, 2010a, p.9)

Zoals in figuur 8 weergegeven, wordt er door Stichting Talis financieel bovengemiddeld ingezet op de verbetering van diverse leefbaarheidsaspecten. Of er geïnvesteerd wordt, hangt echter af van bepaalde randvoorwaarden waarop buurten en wijken beoordeeld worden. Investerings zullen voornamelijk plaatsvinden in de zogenaamde prioriteitswijken. Dit zijn wijken waarin Talis een substantieel aantal woningen in bezit heeft of kan gaan bouwen en waar zich in verhouding meer leefbaarheidsproblemen voordoen dan elders (Stichting Talis, 2008, p.12). Een duidelijke kwantitatieve afbakening wordt hierbij niet gehanteerd.

Daarnaast zal er alleen geïnvesteerd worden in ontwikkelingen van een relevante omvang. *“We doen geen kleine projecten in wijken waar we geen of weinig bezit hebben en we dit ook niet in de komende jaren kunnen realiseren”* (ibid.).

Wat een wijk of buurt leefbaar maakt, is per locatie verschillend. *“Leefbaarheid is subjectief en het is niet eenduidig te motiveren waar welke aanpassingen nodig zijn. Het objectiveren, monitoren en meten is vaak erg lastig”* (R. Oversluizen, persoonlijke communicatie, 9 november 2010). Om toch een beeld te krijgen van de lokale leefbaarheidssituatie worden de ervaringen van werknemers van Stichting Talis gecombineerd met de opinie van buurtbewoners en de uitkomsten van de gemeentelijke wijkmonitoren (ibid.).

5.2.2 Leefbaarheid en voorzieningen

Een combinatie van sociale en fysieke projecten is volgens Talis van belang om de kwaliteit van de leefomgeving in een buurt of wijk te optimaliseren. *“Als mensen elkaar niet*

ontmoeten, maar wel de behoefte hebben dan zul je iets fysieks moeten creëren. En als dat er staat zullen er vervolgens activiteiten ontplooid moeten worden” (ibid.).

Talis is zich bewust van een bepaalde wisselwerking tussen investeringen in vastgoed en de leefbaarheid. *“Vastgoedvernieuwing en differentiatie kunnen een minder populaire wijk aantrekkelijker maken en de leefbaarheid dus ten goede komen. Evenzo kunnen leefbaarheidsprojecten de leefomgeving en het woonplezier zodanig verbeteren dat hierdoor de waarde van het vastgoed stijgt” (Stichting Talis, 2010b, p.34).*

In hoeverre vastgoed met een voorzieningenfunctie ook daadwerkelijk bijdraagt aan de leefbaarheid hangt van de omstandigheden en de problematiek in de buurt of wijk af. *“Is er een problematiek dat er te weinig voorzieningen zijn, of dat mensen geen gebruik kunnen maken van deze voorzieningen? Of zijn de voorzieningen er wel, maar zijn ze aan het verloederen, zijn er onderwijsachterstanden of verborgen armoede?” (R. Oversluizen, persoonlijke communicatie, 9 november 2010).*

Over het algemeen constateert Talis dat zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen een spin-off effect hebben voor andere positieve ontwikkelingen in een buurt of wijk. *“Als een wijk of buurt een centrumgebied mist, een eigen identiteit mist, er geen eenheid in bestaande voorzieningen is of voorzieningen ontbreken, dan is de kans groot dat dit leefbaarheidsproblemen in de toekomst op gaat leveren. Mensen trekken zich terug en voor dat je het weet heeft een wijk geen sociale cohesie meer” (ibid.).* Een voorzieningenhart in een buurt of wijk zou volgens Stichting Talis bij kunnen dragen aan de leefbaarheid door te fungeren als ontmoetingsplek. Voorzieningen kunnen daarnaast zorgen voor een meer gedifferentieerdere wijk, omdat voorzieningen de wijk of buurt voor verschillende bevolkingsgroepen beter bewoonbaar maakt (ibid.).

Overlast rond voorzieningen wordt door Talis gezien als een beheerprobleem. *“Je moet iedereen in de wijk zo betrokken maken dat de overlast niet meer optreedt of door de bewoners in de wijk zelf gecorrigeerd wordt” (ibid.).* Als overlast in een wijk zich voor blijft doen, betekent dit voor Talis dat het probleem in de wijk nog niet opgelost is, dat de bewoners nog niet genoeg betrokken zijn bij de buurt of wijk. Sociale projecten zoals onderwijsondersteuning of vrijwilligerswerk zijn daarbij van wezenlijk belang (ibid.).

5.3 Huidige situatie rondom voorzieningen

Vastgoedgerelateerde activiteiten zijn binnen Stichting Talis onderdeel van de afdeling Strategie en Beleid. Deze afdeling geeft aankoop- of ontwikkelingsopdrachten door aan de afdeling Vastgoed (ibid.).

Zoals blijkt uit figuur 9, wordt er door Talis nauwelijks op de aankoop van panden, die later een voorzieningenfunctie zullen krijgen, ingezet. Als er echt in panden geïnvesteerd wordt, dan worden deze panden of overgenomen van een belegger of er wordt zelf op kleine schaal ontwikkeld. *“Wanneer oude bedrijvigheid wordt gesloopt, is de kans aanwezig dat er een nieuw complex met appartementen, winkelveorzieningen en zorgvoorzieningen gebouwd gaat worden. De woningen zullen afgenomen worden door ons en als er toevallig een plint bij zit, zullen wij deze wel invullen met maatschappelijke of commerciële voorzieningen” (ibid.).*

	Absoluut	Relatief
Woongelegenheden	13.500	91,6%
Garages	1.123	7,6%
Commercieel vastgoed	23	0,2%
Maatschappelijk vastgoed	6	0,0%
Overig bezit	89	0,6%
Totaal aantal verhuurbare eenheden	14.741	100%

Figuur 9. Portefeuille Stichting Talis in eenheden (bron: CFV, 2010a, p.4)

De eenheden commercieel en maatschappelijk vastgoed, zoals weergegeven in figuur 9, geven echter maar gedeeltelijk de activiteiten van Talis weer op het gebied van voorzieningen. Veelal worden er niet direct panden aangekocht door Talis, maar via samenwerking met andere partners in voorzieningen geïnvesteerd. Alleen via integrale wijkontwikkeling kan volgens Stichting Talis de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd worden (ibid.).

5.3.1 Maatschappelijke voorzieningen

Talis richt zich vooral op investeringen in maatschappelijk voorzieningen vanuit de brede kerntaakopvatting als woningcorporatie. *“Een belangrijk onderdeel van de centrale missie van Talis is zorgen voor een steuntje in de rug van mensen die op het gebied van wonen en leven begeleiding of verzorging nodig hebben. Vanuit deze optiek wordt er in maatschappelijke voorzieningen geïnvesteerd”* (ibid.).

Voor investeringen in maatschappelijke voorzieningen is in Nijmegen een stichting opgezet, Stichting Maat. Zowel de gemeente Nijmegen, de betrokken woningcorporaties als verschillende zorgpartijen hebben zitting in deze stichting. *“Samen wordt er bepaald wat er nodig is aan voorzieningen in Nijmegen in de verschillende zorg- en begeleidingscategorieën. Eerst wordt bepaald hoe de voorzieningen verdeeld zijn over de stad en hoeveel er totaal nodig is. Daarna wordt bepaald in welke wijken investeringen plaats moeten vinden”* (ibid.). Vaak wordt het initiatief binnen deze stichting genomen door een zorg- of welzijns partij.

Talis heeft daarnaast zelf het initiatief genomen om de komende jaren meerdere woonservicegebieden in Wijchen te ontwikkelen in samenwerking met enkele partners zoals de gemeente en de ZZG zorggroep. Elk woonservicegebied zal voorzien worden van de noodzakelijke zorg- en welzijnsvoorzieningen voor mensen met een ondersteuningsvraag. *“Talis wil maatschappelijk vastgoed, zoals scholen of zorgcentra, realiseren als ze daarmee haar prioriteitswijken kan versterken zonder haar financiële grenzen te overschrijden”* (Stichting Talis, 2010b, p.35).

In voorzieningen met de functies cultuur en sport wordt door Talis niet actief geïnvesteerd. *“Het is niet zo dat we daar op voorhand niets mee willen doen, maar we zullen zelf ook niet de initiatiefnemer zijn. Onze missie richt zich op voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn”* (R. Oversluizen, persoonlijke communicatie, 9 november 2010).

5.3.2 Commerciële voorzieningen

In het verleden is meegewerkt aan diverse activiteiten rondom commercieel vastgoed, waarbij met name voorzieningen in de plint van woningen gerealiseerd werden (ibid.). De

plint bestaat uit panden op het straatniveau van grotere woningcomplexen. De reden om hierin te investeren was dat projecten met een puur maatschappelijke opdracht vaak onrendabel bleken. *“Door te investeren in de commerciële bestemming van de plint van woningen konden extra middelen gegenereerd worden”* (ibid.). In de praktijk bleek deze opbrengst echter mee te vallen mede door de moeilijke verhuurbaarheid van panden de afgelopen jaren.

Op het moment wordt door Talis niet intentioneel geïnvesteerd in commerciële voorzieningen zoals winkels of horecagelegenheden. Er wordt getracht zoveel mogelijk bij de kerntaken te blijven en er zal alleen in commerciële voorzieningen geïnvesteerd worden als deze voorzieningen een (deels) maatschappelijke component hebben en er een raakvlak is met de doelgroepen waar de woningcorporatie zich voor inzet. *“Het kan op zich wel een commerciële voorziening zijn zoals een kinderdagverblijf, maar die gaan we niet commercieel uitbaten ondanks dat dit financieel rendement kan opleveren. Er komt een huurprijs onder die een kleine ondernemer kan betalen. We zoeken niet actief naar commerciële mogelijkheden, maar staan er ook niet afwijzend tegenover”* (ibid.).

5.3.3 Herstructureringslocaties

Tot op heden heeft Talis niet vaak met herstructureringslocaties te maken gehad. Dit ondanks dat zij door het CFV op basis van diverse bedrijfskenmerken in de referentiecategorie herstructureringscorporaties geplaatst zijn. Een verklaring voor deze discrepantie kan niet gegeven worden.

Als er echter mogelijkheden tot herstructurering zijn, zal Stichting Talis volgens dezelfde principes handelen als op andere momenten wanneer zij zich inzetten om het voorzieningenniveau in een buurt of wijk te verbeteren. De voorwaarde dat ontwikkelingen integraal moeten plaatsvinden, is van belang. *“Gebeurt dit niet, dan blijft de waardeontwikkeling van het omliggende vastgoed achterwege en is het maatschappelijk rendement ook beperkter. Als je de wijk een toekomst wil geven, dan moet je de hele wijk een toekomst geven en niet een plekje daaruit”* (ibid.).

5.4 Toekomstige situatie rondom voorzieningen

Voor de toekomst blijft Stichting Talis tevreden klanten, goed functionerende wijken en goede woningen nastreven. Deze missies zullen de hoofdthema's van en tevens het toetsingskader voor het beleid en handelen vormen. *“We baseren onze keuzes op de beoordeling in hoeverre een activiteit bijdraagt aan én tevreden klanten én goed functionerende wijken én goede woningen”* (Stichting Talis, 2008, p.4,5).

Voor de komende jaren zullen er geen beleidswijzigingen geïnitieerd worden. Het huidige ondernemingsplan bestrijkt de periode 2009-2012 en wordt reeds geïmplementeerd.

5.4.1 Europese staatssteunregeling

Vanuit de Europese staatssteunregeling mag vanaf 1 januari 2011 door de woningcorporaties nog wel in commercieel vastgoed geïnvesteerd worden, maar daarvoor moet onder andere een lening aangetrokken worden op de kapitaalmarkt. *“Dit zijn vaak dure en risicovolle leningen. Op voorhand zal dus niet extra in commerciële voorzieningen geïnvesteerd worden”* (R. Oversluizen, persoonlijke communicatie, 9 november 2010).

Waardeontwikkeling en risicobeheersing zullen in de toekomst alleen maar belangrijker worden in de afweging van Talis om commerciële projecten wel of niet op te pakken (Stichting Talis, 2008, p.17). *“Op het moment dat we een project ontwikkelen en er zou een commerciële voorziening in kunnen of wenselijk zijn en we krijgen dat goed gefinancierd en commercieel verhuurd dan is het geen probleem. Het commerciële mag ons echter geen geld gaan kosten. Als we iets commercieels doen dan zal het minimaal quitte moeten draaien”* (R. Oversluizen, persoonlijke communicatie, 9 november 2010).

Voor investeringen in bijna alle maatschappelijke voorzieningen blijft de WSW-borging van kracht en Talis zal als woningcorporatie zich ook blijven inzetten om in deze vorm van voorzieningen te voorzien. Hier zal net als voorheen de samenwerking gezocht worden met zorg- en welzijnsinstellingen. Kritischer zal er in de toekomst echter gekeken moeten worden waar en waarin geïnvesteerd wordt. *“We moeten prioriteiten stellen vanuit de financiële mogelijkheden”* (ibid.).

5.5 Conclusie

Talis voelt zich als woningcorporatie verantwoordelijk voor de leefbaarheidssituatie in buurten en wijken waar zij woningbezit heeft. Het verzorgen van goed functionerende wijken is sinds enkele jaren één van de speerpunten binnen het gevoerde beleid van de woningcorporatie. Investeringen met betrekking tot leefbaarheid zullen voornamelijk plaatsvinden in de zogenaamde prioriteitswijken. Voor investeringen zal over het algemeen samenwerking gezocht worden met andere partners. Alleen via integrale wijkontwikkeling kan volgens Stichting Talis de kwaliteit van de leefomgeving als geheel verbeterd worden.

Talis constateert een positieve wisselwerking tussen zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen en de kwaliteit van de leefomgeving in een buurt of wijk. Vastgoed met een voorzieningenfunctie zorgt voor een meer gedifferentieerdere wijk en draagt bij aan de mogelijkheden tot ontmoeting. In hoeverre voorzieningen ook daadwerkelijk bijdragen aan de leefbaarheid hangt volgens de woningcorporatie echter af van de omstandigheden en de problematiek in de buurt of wijk.

Op het moment is Talis vanuit haar missie voornamelijk actief in het ontwikkelen van maatschappelijke voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn. Er zal alleen in commerciële voorzieningen geïnvesteerd worden als deze voorzieningen een (deels) maatschappelijke component hebben. Vaak worden voor de ontwikkeling niet direct panden aangekocht, maar vindt totstandkoming plaats via samenwerking met andere partijen. Als er mogelijkheden tot herstructurering zijn, handelt Stichting Talis volgens dezelfde principes als op andere momenten wanneer zij zich inzetten om het voorzieningenniveau in een buurt of wijk te verbeteren.

Voor de komende jaren zullen er vanuit het ondernemingsplan geen grote beleidsveranderingen plaatsvinden. Voornamelijk vanuit haar taakstelling, maar mede door de nieuwe staatssteunregeling zal Stichting Talis zich in de toekomst niet expliciet gaan richten op de ontwikkeling van commerciële voorzieningen. De ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen zal over het algemeen ongewijzigd blijven. Kritischer zal er alleen gekeken moeten worden waar en waarin geïnvesteerd wordt.

Hoofdstuk 6. Stichting Woonbedrijf Ieder1

6.1 Inleiding

Stichting Woonbedrijf Ieder1 beheert circa 16.700 verhuurbare eenheden in de gemeenten Deventer en Zutphen (CFV, 2010b, p.4). Woonbedrijf Ieder1 is in 2006 ontstaan door een fusie en omschrijft zichzelf als een maatschappelijke onderneming die voor iedereen passende woningconcepten ontwikkelt (Stichting Woonbedrijf Ieder1, 2010a)

De missie en visie van Woonbedrijf Ieder1 worden als volgt weergegeven (Stichting Woonbedrijf Ieder1, 2010b, p.5):

“Woonbedrijf Ieder1 biedt passende, eigentijdse, duurzame en hoogwaardige woonmogelijkheden voor een aantrekkelijke prijs. Het rendement van onze activiteiten wordt volledig ingezet voor klantgroepen die niet zelf (volledig) in hun woonwensen kunnen voorzien. Wij zijn een dynamische maatschappelijke onderneming die klantgericht, vernieuwend en soms een tikje eigenwijs onze diensten verleent en investeert in vastgoed en gebiedsontwikkeling. Wij gaan daarbij uit van het zelforganiserend vermogen van klanten, medewerkers en samenwerkingspartners”

Voor inzicht in de bedrijfsvoering van Stichting Woonbedrijf Ieder1 is gebruik gemaakt van het jaarverslag 2009. Het ondernemingsplan voor de komende jaren wordt op dit moment vastgesteld en kan om deze reden niet meegenomen worden in het onderzoek.

De motieven achter de gekozen beleidsmaatregelen zijn verkregen door middel van een interview met de heer A. van Noort, portefeuille- en gebiedsontwikkelingsmanager binnen Woonbedrijf Ieder1. Kwantitatieve gegevens zijn daarnaast verkregen uit de publicatie ‘Corporatie in Perspectief 2010, Stichting Woonbedrijf Ieder1 Deventer’ van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

6.2 Leefbaarheid

Woonbedrijf Ieder1 ziet zichzelf als een maatschappelijke ondernemer gericht op het behalen van winst voor de (lokale) maatschappij. *“Deze winst kunnen wij leveren door bijvoorbeeld betaalbare woningen te bieden, een bijdrage te leveren aan het oplossen van maatschappelijke problemen, of door te investeren in de ontwikkeling van de stad. Belangrijk daarbij is dat Woonbedrijf Ieder1 zich niet alleen op het wonen richt, maar op het totaalplaatje daaromheen. De kwaliteit van de woonomgeving speelt een grote rol in het woonplezier van onze klanten”* (Stichting Woonbedrijf Ieder1, 2010a).

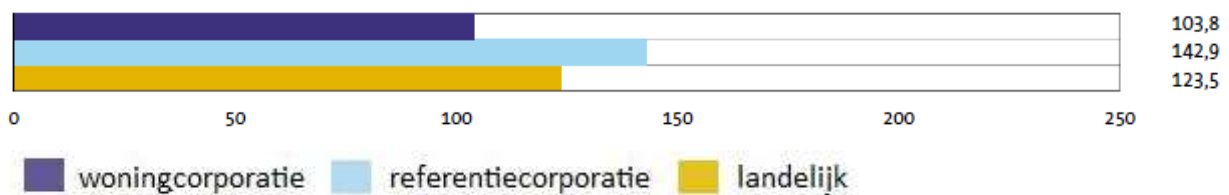
Leefbaarheid betreft volgens de woningcorporatie een veelvoud van factoren en is niet eenduidig te definiëren. *“Het heeft met veiligheid te maken, de sociale samenhang, de mate van woontevredenheid. Vaak kun je het in negatieve zin aflezen als de dingen misgaan zoals wanneer er hoge criminaliteitscijfers zijn, hoog verloop in de wijk, weinig binding. Dit zijn zaken die je probeert te voorkomen als je het hebt over leefbare wijken”* (A. van Noort, persoonlijke communicatie, 24 november 2010).

6.2.1 Activiteiten op het gebied van leefbaarheid

Woonbedrijf Ieder1 is van mening dat behoud of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving een gezamenlijke verantwoordelijkheid is. *“Wij vinden als woningcorporatie leefbaarheid heel belangrijk, maar wij dragen niet als enige de verantwoordelijkheid. Wij*

vinden ook dat andere partijen daar een rol in hebben. Wil je echt verandering aanbrengen, wil je een slecht leefbare wijk beter leefbaar maken dan kunnen wij dat ook niet alleen, maar heb je partijen zoals bewoners, de gemeente of verschillende zorginstanties daar ook bij nodig” (ibid.). Samenwerking wordt gezien als de sleutel tot succes. Door via een integrale benadering individuele krachten te bundelen, kunnen problemen volgens de woningcorporatie effectiever aangepakt en kansen beter benut worden (Stichting Woonbedrijf Ieder1, 2010a; Stichting Woonbedrijf Ieder1, 2010b, p.8).

Dat Woonbedrijf Ieder1 van mening is dat zij als woningcorporatie niet als enige in leefbaarheidsaspecten hoeven te investeren, weerspiegelt zich in figuur 10. De uitgaven ter verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving liggen, per woongegelegenheid, beduidend lager dan de gemiddelde uitgaven per woongegelegenheid in de referentiecategorie ‘herstructureringscorporaties’ en het landelijk gemiddelde.



Figuur 10. Uitgaven leefbaarheid 2009 in € per woongegelegenheid (bron: CFV, 2010b, p.9)

Hoe de woningcorporatie zich opstelt met betrekking tot leefbaarheidsaspecten is contextafhankelijk. *“Wij zijn niet altijd zelf initiatiefnemer als het gaat om verbeteringen in de leefbaarheid. De gemeente heeft met haar wijkaanpak ook vaak een gevoel waar bepaalde tendensen zich voordoen. Wanneer een gemeente stelt dat de problemen nog niet zo heel groot zijn, maar er toch voorkomen moet worden dat het grote problemen worden, dan merk je bij een gemeente dat die het heel lastig vinden om daarin mee te gaan omdat zij eigenlijk pas willen optreden op het moment dat er een probleem is. Op die momenten zijn wij initiatiefnemer. In andere gevallen zijn er ook probleemgebieden in een stad waar je samen de problemen aanpakt of waar wij de regie overnemen of zelf initiatief nemen als de gemeente er nog niet aan toe is” (A. van Noort, persoonlijke communicatie, 24 november 2010).*

Ook de omvang van het bezit in een bepaalde buurt of wijk is bepalend voor de mate van inzet. *“Als het om leefbaarheid gaat, hebben wij wel een actieve rol als het merendeel van het bezit van ons is, dan wanneer dat niet het geval zou zijn. Wanneer de verhouding anders ligt, kijken wij eerder naar de gemeente. Omvang van het bezit bepaald hoeveel moeite je er zelf insteekt en hoeveel je van de andere partners verwacht” (ibid.).*

Of een buurt of wijk leefbaar wordt bevonden of niet, wordt gemeten aan de hand van een aantal indicatoren. *“De gemeente Deventer meet de tevredenheid van bewoners over hun woonomgeving middels een enquête één keer in de twee of drie jaar. Dat is een pijler om te kijken over welke wijken men tevreden is en over welke wijken zorgen zijn. Het is de statistische vertaling van wat je probeert te omschrijven als een prettig wijk om te leven. Vanuit ons bezit hebben we ook een aantal indicatoren zoals wanneer de verhuurbaarheid van je woningen terugloopt, de overlast toeneemt of het aantal huisuitzettingen oploopt”*

(ibid.). Op basis van deze informatie worden, voor alle buurten en wijken waar de woningcorporatie actief is, jaarlijks wijkvisies ontwikkeld. Deze wijkvisies geven een beeld van de kansen en bedreigingen per buurt of wijk en zijn bepalend voor toekomstige ingrepen (Stichting Woonbedrijf Ieder1, 2010b, p.20). *“Ons streven is te opereren vanuit wijkvisies. Soms is een kans een aanleiding om te investeren, zoals wanneer er een bouwlocatie vrijkomt. Soms zit er een bedreiging zoals oplopende werkloosheidcijfers of meer overlast en dan kan het ook zijn dat je vanuit die kant gaat opereren”* (A. van Noort, persoonlijke communicatie, 24 november 2010).

6.2.2 Leefbaarheid en voorzieningen

“Wij zijn er wel sterk van overtuigd dat voorzieningen bijdragen aan de leefbaarheid in een wijk. Dit betekent niet dat wij vinden dat wij daar altijd in moeten investeren. Wij vinden het wel heel belangrijk dat het voorzieningenniveau in verhouding staat tot de behoeften van de bewoners. Je gaat niet in iedere wijk een supermarkt plaatsen als hier geen behoefte aan is”(ibid.).

In hoeverre vastgoed met een voorzieningenfunctie ook daadwerkelijk bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving is volgens de woningcorporatie afhankelijk van de omstandigheden in de buurt of wijk. *“Per wijk scheelt het of commerciële of maatschappelijke voorzieningen van belang zijn. Het is vrij specifiek wanneer wat het probleem is en wanneer wat de oplossing is. Wij vinden het heel belangrijk voor het goed functioneren van een buurt of wijk dat er op redelijke afstand goede voorzieningen voorhanden zijn”* (ibid.). Wat onder een redelijke afstand verstaan wordt, is door de woningcorporatie echter niet kwantitatief vastgesteld.

Over het algemeen constateert Stichting Woonbedrijf Ieder1 dat zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen een belangrijke ontmoetingsfunctie hebben. *“Een wijk die zijn eigen voorzieningen heeft, heeft ook een ander soort sociaal hart. Mensen ontmoeten elkaar ook bij een winkel, sportclub of bij een andere voorziening. De voorzieningen zijn voor de sociale samenhang in een buurt van wezenlijk belang”*(ibid.).

Stichting Woonbedrijf Ieder1 is zich echter tevens bewust van een keerzijde van voorzieningen in een buurt of wijk, maar ziet dit niet zozeer als een probleem. *“Natuurlijk hebben voorzieningen ook een keerzijde, want een supermarkt moet ook bevoorraad worden. De plek van de voorzieningen moet je heel zorgvuldig kiezen om de overlast te beperken en het juist een versterking te laten zijn in een buurt in plaats van een verstoring. Het is altijd een afweging van wat geeft het aan overlast en wat biedt het aan perspectieven”* (ibid.).

6.3 Huidige situatie rondom voorzieningen

Activiteiten rondom vastgoed met een voorzieningenfunctie zijn onderdeel van de afdeling Vastgoed. Vanuit de eerdergenoemde wijkvisies wordt jaarlijks het investeringsprogramma samengesteld. Dit investeringsprogramma vormt het wegingskader voor begroting en beleid (ibid.).

Zoals uit figuur 11 naar voren komt, wordt er door Stichting Woonbedrijf Ieder1 zowel geïnvesteerd in de aankoop van vastgoed met een commerciële als maatschappelijke

voorzieningsfunctie. *“We hebben wel panden, maar dit is vaak gekoppeld aan omliggende woningbouw of aan totaalontwikkelingen van een buurt of wijk” (ibid.).*

	Absoluut	Relatief
Woongelegenheden	14.934	89,6%
Garages	1.509	9,1%
Commercieel vastgoed	96	0,6%
Maatschappelijk vastgoed	47	0,3%
Overig bezit	84	0,5%
Totaal aantal verhuurbare eenheden	16.670	100%

Figuur 11. Portefeuille Stichting Woonbedrijf leder1 in eenheden (bron: CFV, 2010b, p.4)

Ondanks dat Woonbedrijf leder1 enkele panden in bezit heeft, voelt de woningcorporatie zich niet zozeer verantwoordelijk voor het voorzieningenniveau in een buurt of wijk. *“Als niemand zijn verantwoordelijkheid neemt, betekent dit dat wij daar wel initiatief in nemen. Maar het blijft een gedeeltelijke verantwoordelijkheid. Ook voorzieningen moeten zichzelf in stand weten te houden. Als wij kansen zien, zullen wij echter wel onze verantwoordelijkheid nemen. Initieel zou ik zeggen nee, maar we voelen ons wel in hele grote mate daarbij betrokken. En vanuit die betrokkenheid willen wij ook wel onze verantwoordelijkheid nemen. Het is echter niet onze primaire core business” (ibid.).* Veelal worden er niet direct panden aangekocht door Woonbedrijf leder1, maar via samenwerking op projectbasis met andere partners in voorzieningen geïnvesteerd. Alleen als er aanleiding toe is, zal er zelf op de ontwikkeling van voorzieningen ingezet worden.

6.3.1 Maatschappelijke voorzieningen

Als er al in vastgoed met een voorzieningsfunctie geïnvesteerd wordt, dan kiest Woonbedrijf leder1 bewust voor investeringen in maatschappelijke voorzieningen. *“Er zal eerder in maatschappelijke voorzieningen dan in commerciële voorzieningen geïnvesteerd worden. Commerciële voorzieningen moeten zich eigenlijk altijd zelf kunnen bedruipen. Maatschappelijke voorzieningen moet je soms een zetje geven” (ibid.).*

Vanuit de ambities gesteld door de gemeenten Zutphen en Deventer, wordt er door Woonbedrijf leder1 een bijdrage geleverd aan de integrale ontwikkeling van wonen, zorg en welzijn. Woonzorgcombinaties worden ontwikkeld om voor iedereen zelfstandig wonen mogelijk te maken met het oog op de toenemende vergrijzing (Stichting Woonbedrijf leder1, 2010b, p.16, 17).

Om deze woonzorgcombinaties te realiseren is in 2004 het Platform Wonen, Zorg en Welzijn (WZW) opgezet. Dit is een samenwerkingsverband tussen verschillende woningcorporaties, zorginstellingen en zorggerelateerde organisaties binnen de twee gemeenten. *“Binnen dit platform worden oplossingen gezocht voor het leveren van diensten, zorg en voorzieningen aan ouderen en mensen met een zorgbehoefte” (ibid., p.10).* Vanuit het Platform wordt momenteel gewerkt aan het realiseren van een (woon-)servicezone waar zorgdiensten dicht bij huis te verkrijgen zijn. Een belangrijk element binnen deze zone is de

realisatie van een multifunctioneel centrum waar zowel woningen als diverse maatschappelijke voorzieningen gericht op zorg gecentreerd worden (ibid., p.17).

Woonbedrijf leder1 streeft ernaar zowel verschillende doelgroepen als verschillende functies te integreren wanneer er in maatschappelijke voorzieningen geïnvesteerd wordt. *“Een gezamenlijk gebruik van vastgoed levert een breder pakket aan dienstverlening op voor de klant en het schept mogelijkheden voor de samenwerkende partijen om efficiënter en effectiever met de middelen om te gaan”* (ibid., p.16,17).

Vanuit dit perspectief werkt Woonbedrijf leder1 momenteel mee aan de realisatie van een Kindcentrum waar onder andere twee basisscholen, diverse peuterspeelzalen, een kinderopvang, een consultatiebureau, sportfaciliteiten en een Centrum Jeugd en Gezin worden ondergebracht (ibid., p.26). Ook wordt op korte termijn een gezondheidscentrum geopend waar huisartsen, een fysiotherapeut, een apotheek en de thuiszorg zich gevestigd hebben (Stichting Woonbedrijf leder1, 2010a).

In vastgoed met een functie gericht op cultuur wordt door Stichting Woonbedrijf leder1 ook actief geïnvesteerd. Zo is er door de woningcorporatie een locatie gecreëerd waar jongeren geschoold worden om in de toekomst een onderneming met een multiculturele achtergrond op te kunnen richten (Stichting Woonbedrijf leder1, 2010b, p.28).

6.3.2 Commerciële voorzieningen

Ondanks dat Woonbedrijf leder1 van mening is dat commerciële voorzieningen zichzelf moeten redden, onderneemt de woningcorporatie toch diverse activiteiten op dit gebied. Zo zullen in het eerdergenoemde multifunctionele centrum naast maatschappelijke voorzieningen ook horecagelegenheid, winkels en kantoorruimte gecreëerd worden. Daarnaast is Woonbedrijf leder1 actief betrokken bij de uitbreiding van een winkelcentrum en de ontwikkeling van een locatie waar startende ondernemers een eigen bedrijf kunnen beginnen (Stichting Woonbedrijf leder1, 2010b, p.25,28,29).

Investerings in voorzieningen zullen echter alleen plaatsvinden als hier aanleiding toe is vanuit een bepaalde bewonersvraag of als dit gekoppeld is aan de totaalontwikkeling van een buurt of wijk. *“Als het gaat om commerciële voorzieningen kiezen wij er wel bewust voor om dat aan partijen over te laten wiens core business dat is. Beide expertises worden gecombineerd. Wij kiezen daarin bewust voor samenwerkingsverbanden. Als projecten kleinschalig zijn, dan ontwikkelen en verkopen wij het vaak zelf”* (A. van Noort, persoonlijke communicatie, 24 november 2010).

6.3.3 Herstructureringslocaties

Stichting Woonbedrijf leder1 heeft al regelmatig met herstructureringslocaties te maken gehad. De woningcorporatie ziet herstructurering als een mogelijkheid om in totaliteit te bekijken waar de kansen en bedreigingen voor een buurt of wijk liggen. *“Als alle voorzieningen goed zijn hoef je niets te doen, maar als ze verouderd zijn of tekortschieten en je toch gaat herstructureren zorgen we er ook voor dat die voorzieningen een goede plek krijgen. Maar omdat je het op een dergelijk grote schaal bekijkt, is de kans dat je iets met voorzieningen doet ook veel groter dan wanneer je ergens een bouwkaal koopt”* (ibid.).

“In herstructureringsgebieden zie je vaak dat de oorspronkelijk bewoners in het begin erg betrokken zijn en aangeven wat zij graag veranderd willen zien. De bemoeienis wordt na een

tijd wat minder omdat vele oorspronkelijke bewoners dan reeds ergens anders zijn gaan wonen” (ibid.). In een dergelijke situatie zal Stichting Woonbedrijf Ieder1 zelf actiever gaan beoordelen welke voorzieningen waar ontwikkeld kunnen worden (ibid.).

6.4 Toekomstige situatie rondom voorzieningen

Op het moment is Woonbedrijf Ieder1 een nieuw bedrijfsplan voor de komende jaren aan het opstellen. Begin 2011 zal dit ondernemingsplan voor publicatie vrijgegeven worden. Op het moment is het om deze reden onduidelijk of er komende jaren nieuwe beleidsinitiatieven geïnitieerd zullen worden.

6.4.1 Europese staatssteunregeling

De Europese staatssteunregeling zal volgens Stichting Woonbedrijf Ieder1 in de toekomst de bewegingsvrijheid van alle woningcorporaties beperken. *“Daar zien wij wel een koerswijziging die zich zal vertalen in wat wij uiteindelijk wel en niet kunnen, willen of mogen” (ibid.).*

Op het moment heeft de woningcorporatie nog geen beleidsinitiatieven met het zicht op de toekomst laten vallen. *“Verplichtingen die je bent aangegaan zijn de projecten die je volgend jaar doet en nieuwe initiatieven zul je ook op nieuw beleid wegen” (ibid.).* Omdat de regelgeving zich volgens de woningcorporatie voor een deel nog moet uitwijzen, worden bij voorbaat de investeringsplannen met betrekking tot voorzieningen niet gewijzigd. *“Je moet misschien een andere weg kiezen om dezelfde doelen te bereiken. Hoe we onze middelen in gaan zetten, zal de komende jaren veranderen, maar dit betekent niet dat je minder actief bent om die voorzieningen in een wijk te krijgen. Wijkgericht werken blijft ons speerpunt. Als wij echter gedwongen worden niet meer zelf in commerciële projecten te zitten, dan zal het partnerschap zoeken nog belangrijker worden. Dit zou een verschuiving kunnen zijn” (ibid.).*

6.5 Conclusie

Volgens Stichting Woonbedrijf Ieder1 is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang voor het woonplezier van bewoners. Wat deze kwaliteit bepaald, is echter niet eenduidig te definiëren.

Woonbedrijf Ieder1 is van mening dat behoud of verbetering van de leefbaarheid in een wijk of buurt een gezamenlijke verantwoordelijkheid is. Samenwerking is van belang om problemen aan te pakken en kansen te benutten. De mate van inzet door de woningcorporatie is contextafhankelijk en wordt onder andere bepaald door de omvang van het bezit. Toekomstige ingrepen met betrekking tot leefbaarheid vinden plaats aan de hand van jaarlijks opgestelde wijkvisies. Deze wijkvisies geven een beeld van de kansen en bedreigingen per wijk of buurt.

De woningcorporatie constateert over het algemeen een positieve relatie tussen zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen en de kwaliteit van de leefomgeving in een buurt of wijk. Beide voorzieningen kunnen fungeren als ontmoetingsplek. In hoeverre vastgoed met een voorzieningenfunctie ook daadwerkelijk bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving is echter afhankelijk van de omstandigheden in de buurt of wijk. Stichting Woonbedrijf Ieder1 is zich daarnaast bewust van een keerzijde van voorzieningen in een buurt of wijk, maar ziet dit niet als een probleem zolang de locatie van de voorziening goed gekozen wordt.

Op het moment is Woonbedrijf Ieder1 zowel actief in het ontwikkelen van voorzieningen op maatschappelijk als commercieel gebied ondanks dat zij dit niet zien als hun kerntaak en zich er maar gedeeltelijk verantwoordelijk voor voelen. Investerings in voorzieningen zullen echter alleen plaatsvinden als er aanleiding toe is vanuit bijvoorbeeld een bepaalde bewonersvraag of als dit gekoppeld is aan de totaalontwikkeling van een buurt of wijk. Vaak worden voor de ontwikkeling niet direct panden aangekocht, maar vindt ontwikkeling plaats via samenwerking met andere partijen. In geval van herstructureringslocaties is de kans groter dat de woningcorporatie actief investeert in vastgoed met een voorzieningenfunctie.

De Europese staatssteunregeling zal volgens Woonbedrijf Ieder1 de bewegingsvrijheid van alle woningcorporaties gaan beperken. Op het moment blijven investeringen met betrekking tot zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen ongewijzigd. Het partnerschap zoeken zal in de toekomst echter belangrijker worden om dezelfde doelen te bereiken.

Hoofdstuk 7. Stichting Volkshuisvesting Arnhem

7.1. Inleiding

Stichting Volkshuisvesting Arnhem was in 2008 exact 100 jaar actief als woningcorporatie en beheert intussen ongeveer 12.400 woningen in en rond de stad Arnhem (CFV, 2010c, p.4; Stichting Volkshuisvesting Arnhem, 2008, p.3). Volkshuisvesting Arnhem omschrijft haar missie als volgt (ibid.):

“Volkshuisvesting Arnhem maakt goed en betaalbaar wonen in vitale wijken in Arnhem mogelijk”

Stichting Volkshuisvesting Arnhem ziet zichzelf als een maatschappelijke onderneming gericht op wonen. Goed wonen geeft aan dat de woning en de leefomgeving prettige plekken moeten zijn. Betaalbaar wonen houdt in dat Stichting Volkshuisvesting Arnhem zich in het bijzonder richt op mensen die vanwege een materiële, fysieke of geestelijke beperking minder mogelijkheden hebben. De woningen moeten daarnaast staan in vitale wijken, gevormd door aantrekkelijke straten en buurten (Stichting Volkshuisvesting Arnhem, 2010; Stichting Volkshuisvesting Arnhem, 2008, p.1).

Voor inzicht in de bedrijfsvoering van Stichting Volkshuisvesting Arnhem is gebruik gemaakt van het jaarverslag 2009 en het ondernemingsplan Arnhem in 't hart 2008-2011. De motieven achter de gekozen beleidsmaatregelen zijn verkregen door middel van een interview met de heer H. van Ramshorst, projectontwikkelaar binnen Volkshuisvesting Arnhem. Kwantitatieve gegevens zijn daarnaast verkregen uit de publicatie 'Corporatie in Perspectief 2010, Stichting Volkshuisvesting Arnhem Arnhem' van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

7.2 Leefbaarheid

Wijkontwikkeling is één van de vier speerpunten waar Volkshuisvesting Arnhem zich in de periode tot eind 2011 op wil richten. De woningcorporatie streeft naar vitale wijken waar mensen prettig kunnen wonen en waar ontmoeting tussen bewoners mogelijk is (Stichting Volkshuisvesting Arnhem, 2010a).

Wat echter een vitale wijk is, is een vraag die je volgens Volkshuisvesting Arnhem niet aan de woningcorporatie moet stellen. *“Een corporatie leeft niet in een wijk, een gemeente leeft niet in een wijk, alle instellingen die werken aan wijkontwikkeling die leven niet in een wijk. De mensen en de bedrijven, die leven in de wijk en die weten wat voor die wijk leefbaarheid is”* (H. van Ramshorst, persoonlijke communicatie, 25 november 2010). Een overkoepelende definitie wordt om deze reden door de woningcorporatie niet gehanteerd.

7.2.1 Activiteiten op het gebied van leefbaarheid

Stichting Volkshuisvesting Arnhem voelt zich verantwoordelijk voor het behoud en het bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving in buurten en wijken waar zij bezit heeft.

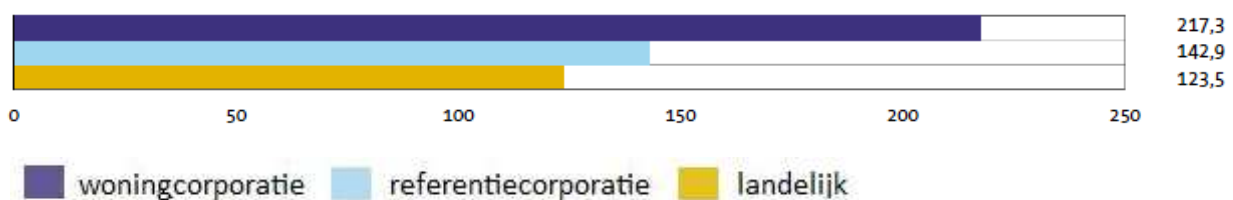
Alleen op integrale wijze kan volgens de woningcorporatie de leefbaarheid in een buurt of wijk verbeterd worden. *“Wij gaan niet bedenken wat nodig is in die wijk en er iets overheen leggen en dan denken van nu zal het wel een leefbare wijk zijn. Wij proberen met de andere partijen; de bewoners, de gemeente, politie en andere organisaties te bepalen wat*

in dat geval een leefbare wijk is. Wij gaan zo min mogelijk aanbodgericht te werk” (ibid.). Vraaggericht wordt door de woningcorporatie gefaciliteerd om zo veel mogelijk maatwerk te kunnen leveren. “Als je maatwerk kunt leveren is de tevredenheid veel groter. Het vraagt wel iets meer aandacht” (ibid.).

Integrale wijkontwikkeling houdt echter niet in dat er alleen met verschillende partijen aan de slag wordt gegaan om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Het betreft ook inspanningen op diverse gebieden. *“Het is denken vanuit de wijkontwikkeling en wijkontwikkeling is kijken naar de plek en de wijk wat daar nodig is. En daar zit een stukje fysiek in, daar kan een stukje sociaal inzitten, daar kan ook een stukje cultureel of economisch inzitten” (ibid.).*

Bewoners worden gezien als deskundigen op het gebied van de lokale leefbaarheidssituatie. *“Bewoners kunnen je haarfijn vertellen wat er in een wijk nodig is. Een gemeente, een corporatie of andere instelling kan misschien wel hele andere dingen vinden” (ibid.).* De tevredenheid over de woonomgeving wordt jaarlijks gemeten aan de hand van de USP bewonersscan, een leefbaarheidsmonitor waarbij bewoners enkele kenmerken van de leefomgeving met een rapportcijfer mogen beoordelen (Stichting Volkshuisvesting Arnhem 2010b, p.6).

Volgens Stichting Volkshuisvesting Arnhem is het daarnaast van belang periodiek in gesprek te gaan met bewoners via diverse bewonerscommissies om betrokkenheid van bewoners bij projecten te vergroten en tevens in te kunnen spelen op de lokale wensen en ideeën. Zo creëer je volgens de woningcorporatie draagvlak voor ontwikkelingen (ibid., p.31). *“Praat je over de wijk of praat je met de wijk. In Nederland zijn we gewend vaak over de wijk te praten, een mening te hebben over de wijk terwijl we er nauwelijks geweest zijn. Het is zeer de vraag of je daarmee een juiste, een volledige en een terechte mening hebt” (H. van Ramshorst, persoonlijke communicatie, 25 november 2010).*



Figuur 12. Uitgaven leefbaarheid 2009 in € per wooneenheid (bron: CFV, 2010c, p.9)

Het is voor Stichting Volkshuisvesting Arnhem niet de vraag of er geïnvesteerd wordt in leefbaarheidsaspecten, maar in hoeverre en waar (ibid.). Dit is terug te zien in figuur 12, waaruit blijkt dat er door de woningcorporatie financieel ongeveer anderhalf keer zoveel per wooneenheid als gemiddeld ingezet wordt op de verbetering van diverse leefbaarheidsaspecten.

Over het algemeen wordt eerder het initiatief tot investeringen genomen in wijken en buurten waar de woningcorporatie de meeste woningen in bezit heeft. *“Dan hebben we er ook alle belang bij omdat de leefbaarheid en de toekomst van de wijk op het spel staat. Dus de toekomst van ons bezit en de mensen die daarin wonen” (ibid.).* Op het moment wordt er echter op vijf zogenaamde ‘aandachtswijken’ gefocust. Dit zijn de vier wijken waar

Stichting Volkshuisvesting Arnhem bezit heeft en welke aangewezen zijn als Vogelaarwijk en één wijk waar Volkshuisvesting Arnhem vanuit eigen overwegingen actiever wil inzetten op verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Primair wordt aan de slag gegaan in deze wijken aan de hand van zogenaamde wijkactieplannen. *“We kunnen ook niet alles tegelijk, dus al zouden we het willen, dat kunnen we gewoon niet. Daar zijn we niet groot genoeg voor. Daar is het te ingewikkeld en teveel voor”*(ibid.).

7.2.2 Leefbaarheid en voorzieningen

Een combinatie van fysieke en sociale ingrepen is volgens Stichting Volkshuisvesting onmisbaar om de kwaliteit van de leefomgeving in een buurt of wijk te optimaliseren. (Stichting Volkshuisvesting Arnhem, 2010a). *“Stenen op elkaar stapelen is geen kunst. Het is ook niet voldoende. Het gaat om de mensen die er wonen, om werk, om ontmoeting. Juist door die sociale kant te verbeteren raken mensen weer betrokken bij hun wijk”* (Jans, 2010, p. 69).

Stichting Volkshuisvesting Arnhem is zich bewust van een bepaalde wisselwerking tussen vastgoed met een voorzieningenfunctie en de leefbaarheid in een buurt of wijk. Zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen zijn volgens de woningcorporatie van belang om de vitaliteit in een wijk of buurt te stimuleren door te fungeren als ontmoetingsplaats. Betrokkenheid en onderlinge contacten kunnen via deze mogelijkheden tot ontmoeting versterkt worden. Daarnaast dienen voorzieningen een sociale controlefunctie en bepalen zij de eerste indruk van een wijk of buurt (Stichting Volkshuisvesting Arnhem, 2010a). *“Dat is de plek waar heel zichtbaar wordt of iets wel of niet leefbaar is. Als een winkelcentrum half dichtgeplakt is, straalt het imago van dat winkelcentrum af op die hele wijk en daarom wil je niet meer naar die wijk. Het is de eerste indruk die je van een wijk hebt als je er doorheen rijdt”* (H. van Ramshorst, persoonlijke communicatie, 25 november 2010).

Echter alleen als er aan de voorwaarden van een bepaalde kwaliteit wordt voldaan, dragen voorzieningen volgens Volkshuisvesting Arnhem daadwerkelijk bij aan de leefbaarheid in een buurt of wijk. *“Als je de voorzieningen goed neerzet, als dat goed gemanaged wordt, beheerd wordt, gebruikt wordt, er goed uitziet, dan is dat de wezenlijke bijdrage aan de wijk. De meerwaarde van een wijk komt tot uitdrukking in de voorzieningen die er zijn op goede, veilige, bereikbare plekken”* (ibid.).

7.3 Huidige situatie rondom voorzieningen

Vastgoedgerelateerde activiteiten zijn binnen Stichting Volkshuisvesting Arnhem onderdeel van de afdeling Projectontwikkeling. Sociale investeringen in combinatie met wijkontwikkeling worden vormgegeven via de afdeling Sociale Ontwikkeling (Stichting Volkshuisvesting Arnhem, 2010b, p.19).

Zoals uit figuur 13 blijkt, investeert Stichting Volkshuisvesting Arnhem met name in de aankoop van vastgoed met een commerciële voorzieningenfunctie. Deze cijfers zijn echter volgens de woningcorporatie niet veelzeggend. *“Wij denken vanuit wijkontwikkeling, wat is er nodig voor die wijk om nog tien, twintig, dertig jaar goed te kunnen functioneren? Daarin kijken we iedere keer wat we moeten doen, wat onze natuurlijke rol is, als we niets zouden doen, gebeurd er dan helemaal niets? Dan kan het zijn dat we starten en vervolgens kijken of*

we het weer over kunnen dragen aan andere partijen” (H. van Ramshorst, persoonlijke communicatie, 25 november 2010). Zoals uit bovenstaand citaat naar voren komt, betreft het direct aankopen van panden maar een deel van de activiteiten van Stichting Volkshuisvesting Arnhem op het gebied van zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen. Vaak wordt er samengewerkt met meerdere partijen wanneer het gaat om investeringen in vastgoed met een voorzieningenfunctie. “Veel van onze ambities kunnen we niet zelfstandig waarmaken. Het werken aan de gewenste eindsituaties uit onze ambities is dan ook een samenspel van inspanningen van andere actoren, zoals de gemeente, Rijksoverheid, collega-corporaties, maatschappelijke instellingen, marktpartijen en natuurlijk de bewoners zelf” (Stichting Volkshuisvesting Arnhem, 2010b, p.22).

	Absoluut	Relatief
Woongelegenheden	12.451	93,3%
Garages	740	5,5%
Commercieel vastgoed	157	1,2%
Maatschappelijk vastgoed	0	0,0%
Overig bezit	0	0,0%
Totaal aantal verhuurbare eenheden	13.348	100%

Figuur 13. Portefeuille Stichting Volkshuisvesting Arnhem in eenheden (bron: CFV, 2010c, p.4)

Ondanks dat Volkshuisvesting Arnhem zich verantwoordelijk voelt voor het voorzieningenniveau in buurten en wijken waar zij woningbezit heeft, is de rol die de woningcorporatie in deze samenwerkingsverbanden oppakt contextafhankelijk. *“We praten met elkaar over wat we belangrijk vinden in de wijk. Dan kijken we ook naar wat natuurlijke rollen zijn. We doen als woningcorporatie wat we kunnen, wat bij ons past en wat we mogen” (H. van Ramshorst, persoonlijke communicatie, 25 november 2010).*

Getracht wordt wel zoveel mogelijk initiërend te werk te gaan. *“Het heeft een groot voordeel als je zelf aan de slag gaat: hoe minder partijen, hoe makkelijker en hoe sneller het gaat” (ibid.).*

7.3.1 Maatschappelijke voorzieningen

Zoals reeds naar voren is gekomen, investeert Stichting Volkshuisvesting Arnhem voornamelijk in voorzieningen vanuit de wijkontwikkelingsgedachte. De rol die de woningcorporatie in deze ontwikkeling oppakt, is divers van aard. *“Als het gaat om maatschappelijk vastgoed, dan is de natuurlijke rolverdeling dat de gemeente het meest investeert en wij daarin helpen. Zo is het een natuurlijke rol dat de onderwijs en culturele voorzieningen bij de gemeente zitten, maar daar denken we wel over mee en daar proberen we in mee te sturen als dat nodig is. In een aantal specifieke situaties kan het zo zijn dat wij het maatschappelijk vastgoed beheren of daar nieuwbouw voor realiseren. We kijken welke rollen er allemaal zijn in wijkontwikkelingen en welke rol het meest natuurlijk bij welke partij ligt” (ibid.).* Te allen tijde wordt actief meegedacht met andere partijen om te zorgen dat vernieuwing op het gebied van vastgoed met een maatschappelijke voorzieningenfunctie plaatsvindt.

Het tot stand brengen van zogenaamde gecombineerde voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg ziet Stichting Volkshuisvesting wel als één van haar vijf hoofdtaken sinds dit een verplicht prestatieveld is vanuit het BBSH (H. van Ramshorst, persoonlijke communicatie, 25 november 2010; Stichting Volkshuisvesting Arnhem, 2010b, p.12). Op basis van bewonersbehoefte wordt door Volkshuisvesting Arnhem actief naar mogelijkheden tot realisatie van deze voorzieningen gezocht. Het is echter wel van belang dat ontwikkeling op integrale wijze plaatsvindt. *“Bouwen, onderhouden en verhuren van panden is ons vak. Andere instellingen hebben verstand van zorg en welzijn. Tezamen kunnen we dus voorzieningen ontwikkelen om mensen die een geestelijk of lichamelijk steuntje nodig hebben te laten wonen”* (ibid., p.16). Tevens wordt getracht diverse functies te combineren.

Vanuit dit perspectief werkt Stichting Volkshuisvesting Arnhem momenteel mee aan de realisatie van onder andere een zorgboerderij, een zorgsteunpunt, een kindertehuis, een eerstelijnsgezondheidscentrum en een woonzorgcentrum (ibid., p.7,9,10,29). Daarnaast wordt er gewerkt aan een multifunctioneel centrum met twee basisscholen, een bibliotheek, politiepost, wijkpost, kinderopvang en sportvoorzieningen en is er een verzamelpraktijk in aanbouw voor Huisartsen Onder Één Dak (H.O.E.D) (Stichting Volkshuisvesting Arnhem, 2010a).

In maatschappelijk vastgoed met een functie gericht op cultuur wordt door Volkshuisvesting Arnhem ook actief geïnvesteerd. Zo zijn er afgelopen jaren enkele tijdelijke units ontwikkeld waar kunstenaars de mogelijkheid hebben om te wonen en te werken (Stichting Volkshuisvesting Arnhem, 2010b, p.22).

7.3.2 Commerciële voorzieningen

Stichting Volkshuisvesting Arnhem opereert vanuit dezelfde wijkontwikkelingsgedachte wanneer het vastgoed met een commerciële voorzieningenfunctie betreft. *“We gaan geen commercieel vastgoed realiseren om het realiseren van commercieel vastgoed. Maar we doen het wel als het nodig is vanuit de wijkontwikkeling. Als een wijk een omvang heeft dat je ook commerciële voorzieningen nodig hebt, dan horen die daar ook bij. Om nieuwe trots, een nieuw imago aan de wijk toe te voegen”* (H. van Ramshorst, persoonlijke communicatie, 25 november 2010).

Over het algemeen wordt door Volkshuisvesting Arnhem actief geïnvesteerd in voorzieningen met een commerciële functie. Andere partijen zoals de gemeente kunnen en durven volgens de woningcorporatie vaak niet in commerciële voorzieningen te investeren. *“Het initiatief moet bij ons liggen, wil er iets aan gedaan worden”* (ibid.).

Wanneer het commerciële voorzieningen betreft, is Stichting Volkshuisvesting Arnhem momenteel actief in het ontwikkelen van enkele bedrijfspanden voor startende ondernemers in de creatieve sector. Door panden aan te kopen, te renoveren en geschikt te maken voor vestiging krijgen beginnende ondernemers de kans een eigen bedrijf op te zetten. Bevorderen van het ondernemingsklimaat stimuleert volgens de woningcorporatie de ontmoeting en versterkt de economische vitaliteit van een buurt of wijk (ibid.).

Op het moment is Volkshuisvesting Arnhem actief in de ontwikkeling van een zogenaamde ‘modewijk’, waar gecombineerde werk- en woonruimte voor creatief modetalent gecreëerd wordt. Diverse panden zijn de afgelopen jaren aangekocht en gevuld met woningen, kleine ateliers, een zogenaamd monsteratelier en diverse winkel- en horecagelegenheden (Stichting Volkshuisvesting Arnhem, 2010b, p.7)

7.3.3 Herstructureringslocaties

Stichting Volkshuisvesting Arnhem is de afgelopen jaren al diverse malen betrokken geweest bij herstructureringsopgaven. *“Herstructurering is eigenlijk gewoon wijkontwikkeling en mogelijk is daar sloop bij betrokken. Fysiek is maar fysiek, de eerste indruk is dan wel goed, maar als je het daarachter niet geregeld hebt, dan komt de nieuwe teleurstelling”* (H. van Ramshorst, persoonlijke communicatie, 25 november 2010).

Volkshuisvesting Arnhem handelt op basis van dezelfde principes als op andere momenten wanneer zij zich inzet om het voorzieningenniveau in een buurt of wijk te verbeteren; vanuit bewonersbehoefte op integrale wijze investeren. *“Slopen en nieuwbouw is geen kunst. Dan kan bijna iedereen. Wijkontwikkeling kan bijna niemand. Als de combinatie er niet is, is het zinloos. Dan heb je niets anders gedaan dan de wijk een andere jas aangetrokken”* (ibid.).

7.4 Toekomstige situatie rondom voorzieningen

Komende jaren zullen met betrekking tot het gevoerde beleid van Stichting Volkshuisvesting Arnhem geen wijzigingen plaatsvinden. De insteek van handelen blijft hetzelfde. Volkshuisvesting Arnhem streeft er echter wel naar zich ‘organisch’ te ontwikkelen. *“In Nederland zit redelijk veel blauwdruk denken. Je maakt een plan en dat voer je letterlijk zo uit. Maar tussen het bedenken van het plan, het uitvoeren en het realiseren zit zo ontzettend veel tijd dat de vraag veranderd kan zijn. We proberen flexibiliteit in die ontwikkeling te houden. Op het moment dat je aan de slag kunt, probeer je het best mogelijke plan van dat moment te realiseren”* (ibid.). Wat een woningcorporatie kan en mag is voortdurend aan verandering onderhevig en de doelstellingen en taken van Stichting Volkshuisvesting Arnhem zullen volgens de woningcorporatie aangepast worden aan het maatwerk van dat moment (ibid.).

7.4.1 Europese staatssteunregeling

Stichting Volkshuisvesting Arnhem denkt dat de Europese staatssteunregeling weinig invloed zal hebben op de bedrijfsvoering van de woningcorporatie. *“Misschien mag je een aantal dingen niet meer zelf doen, maar dan wordt het een klus om te zorgen dat anderen het doen. Het kan zijn dat je nieuwe wegen moet zoeken. Wat wij wettelijk niet meer mogen, daar houdt het op, maar dan vind ik het een kunst een weg te zoeken waarbij anderen dat kunnen gaan oppakken. Het gaat er in essentie niet om dat wij het doen, het gaat erom dat het gebeurt. Wie het doet is eigenlijk niet interessant”* (ibid.).

Bij voorbaat zullen investeringsplannen met betrekking tot vastgoed met een maatschappelijke of commerciële voorzieningenfunctie niet gewijzigd worden. Wellicht zal er wel een verschuiving in de verantwoordelijkheden plaatsvinden. Getracht wordt niet te veel over veranderende taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden na te denken aangezien deze veranderingen volgens de woningcorporatie van alle tijden zijn (ibid.).

7.5 Conclusie

Stichting Volkshuisvesting Arnhem streeft naar vitale wijken waar mensen prettig kunnen wonen en waar ontmoeting tussen bewoners mogelijk is. Wat echter een vitale wijk is en hoe deze tot stand gebracht moet worden is een vraag die je niet aan de woningcorporatie, maar aan de bewoners in de betreffende buurt of wijk moet stellen.

Volkshuisvesting Arnhem voelt zich verantwoordelijk voor de leefbaarheidssituatie in de buurten en wijken waar zij woningbezit heeft. Alleen via samenwerking met bewoners en andere partijen kan volgens de woningcorporatie maatwerk geleverd worden. Bewoners worden daarbij gezien als deskundigen op het gebied van de lokale leefbaarheidssituatie. Investeringsmet betrekking tot leefbaarheid zullen voornamelijk plaatsvinden in de vijf aandachtswijken.

Stichting Volkshuisvesting Arnhem is zich bewust van een positieve wisselwerking tussen vastgoed met zowel een maatschappelijke als een commerciële voorzieningenfunctie en de leefbaarheid in een buurt of wijk. Echter alleen als de voorzieningen aan een bepaalde kwaliteit voldoen en er een combinatie van zowel fysieke als sociale ingrepen plaatsvindt, kan de leefbaarheid volgens de woningcorporatie verbeterd worden. Dit is niet alleen van belang voor de interne kwaliteit van het gebied in de vorm van ontmoetingsmogelijkheden en sociale controle, maar is medebepalend hoe extern tegen de buurt of wijk aangekeken wordt in de vorm van het imago.

Momenteel is Volkshuisvesting Arnhem zowel actief in het ontwikkelen van voorzieningen op maatschappelijk als commercieel gebied. De wijkontwikkelingsgedachte is hierbij leidend. Er wordt gekeken wat bewoners nodig achten in een buurt of wijk en welke partij vanuit haar natuurlijke rol het beste in deze vraag kan voorzien. Het is voor de woningcorporatie niet van belang wie het doet, als het maar gebeurt. Afhankelijk van de rol die Stichting Volkshuisvesting in een bepaalde ontwikkeling op zich neemt, worden er direct panden aangekocht of op een andere wijze investeringen gepleegd. In herstructurerings-situaties handelt Stichting Volkshuisvesting Arnhem op basis van dezelfde principes als op andere momenten wanneer zij zich inzet om het voorzieningenniveau in een buurt of wijk te verbeteren.

Voor de komende jaren zullen er intentioneel geen grote beleidswijzigingen plaatsvinden. Stichting Volkshuisvesting Arnhem zal haar doelstellingen en taken echter wel aanpassen aan het maatwerk van het moment. Ondanks de komst van de nieuwe staatssteunregeling zullen bij voorbaat investeringsplannen met betrekking tot vastgoed met een maatschappelijke of commerciële voorzieningenfunctie niet gewijzigd worden. Wellicht zal er een verschuiving in de rollen en verantwoordelijkheden plaatsvinden.

Hoofdstuk 8. Woningbouwstichting De Gemeenschap

8.1 Inleiding

Woningbouwstichting De Gemeenschap ziet het ontwikkelen, bouwen en beheren van woningen voor met name mensen die door hun maatschappelijke positie of inkomen niet of onvoldoende zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien als voornaamste taak (Woningbouwstichting De Gemeenschap, 2007, p.5). Sinds 1920 is De Gemeenschap als woningcorporatie actief en beheert op het moment ongeveer 2.000 woningen in de gemeente Nijmegen (CFV, 2010d, p.4). Woningbouwstichting De Gemeenschap ziet zichzelf als *“een zelfbewuste maatschappelijk betrokken (vastgoed)onderneming, die het hebben van oog voor de klant en kwaliteit hoog in het vaandel heeft staan”* (Woningbouwstichting De Gemeenschap, 2007, p.4).

De Gemeenschap omschrijft haar missie als volgt (Woningbouwstichting De Gemeenschap, 2010, p.8):

“Het ontwikkelen, bouwen en beheren van betaalbare kwaliteitsvolle woningen op goede locaties in de gemeente Nijmegen”

Voor inzicht in de bedrijfsvoering van Woningbouwstichting De Gemeenschap is gebruik gemaakt van het jaarverslag 2009 en het beleidsplan 2007-2012. De motieven achter de gekozen beleidsmaatregelen zijn verkregen door middel van een interview met de heer H. van de Wiel, hoofd Planontwikkeling binnen De Gemeenschap. Kwantitatieve gegevens zijn daarnaast verkregen uit de publicatie ‘Corporatie in Perspectief 2010, Woningbouwstichting De Gemeenschap Nijmegen’ van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

8.2 Leefbaarheid

Woningbouwstichting De Gemeenschap streeft betaalbare en kwaliteitsvolle woningen op goede locaties na. Een goede locatie is volgens de woningcorporatie echter niet hetzelfde als een leefbare buurt of wijk. Als er over goede locaties gesproken wordt, wordt er gekeken naar wat in Nijmegen mooie stadsdelen zijn om bezit in te hebben. De ligging van deze buurten en wijken is belangrijker dan de interne conditie (H. van de Wiel, persoonlijke communicatie, 1 december 2010).

Wanneer Woningbouwstichting De Gemeenschap echter bezit in een buurt of wijk heeft *“is de leefbaarheid van de woonomgeving minstens zo belangrijk als de kwaliteit van de woningen”* (Woningbouwstichting De Gemeenschap, 2010, p.35). Het in het Besluit Beheer Sociale Huursector omschreven prestatieveld is een integraal onderdeel van de bedrijfsvoering (ibid.). Wat onder een kwalitatief goede woonomgeving verstaan wordt, is volgens de woningcorporatie contextafhankelijk en om deze reden niet eenduidig te definiëren. *“Er wordt niet van bovenaf opgelegd wat een leefbare wijk is of wat een leefbare wijk zou moeten bevatten. Vanaf onderaf wordt er gekeken wat nodig is”* (H. van de Wiel, persoonlijke communicatie, 1 december 2010).

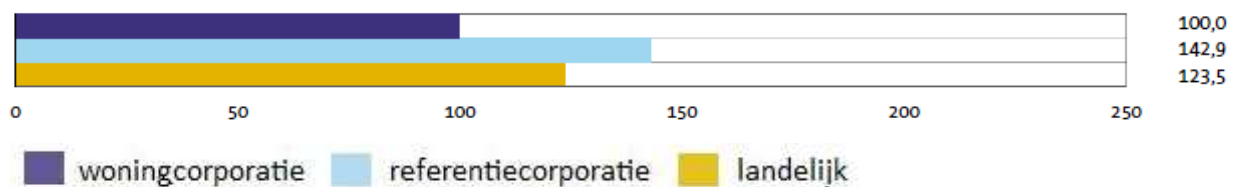
8.2.1 Activiteiten op het gebied van leefbaarheid

De Gemeenschap voelt zich verantwoordelijk voor het behoud en de verbetering van de leefbaarheid in buurten en wijken waar zij bezit heeft. Er wordt echter gesteld dat alleen wanneer de meerderheid van de woningen onder beheer van de woningcorporatie valt, er

actief op de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving ingespeeld kan worden. *“Als je in een wijk waar honderden woningen staan, maar een klein stukje bezit dan ben je een soort eenling en dit is niet prettig”* (ibid.). Pas wanneer je het overgrote deel van de woningen in een buurt of wijk in bezit hebt, kun je volgens Woningbouwstichting De Gemeenschap een band met de wijk en de bewoners opbouwen. Dit is een voorwaarde om op effectieve wijze invloed op de leefbaarheidssituatie in een buurt of wijk uit te kunnen oefenen (ibid.).

Woningstichting De Gemeenschap is er van overtuigd dat ze als kleine woningcorporatie dichter bij de klant staan en zo problemen met betrekking tot de leefomgeving vroegtijdiger aan kunnen pakken. In veel gevallen kan op deze wijze escalatie voorkomen worden (ibid.). *“Hier werpt de kleinschaligheid van de corporatie zijn vruchten af. Door de menselijke maat als uitgangspunt te hanteren in combinatie met de schaalgrootte van de corporatie staan de medewerkers dicht bij de klant. De managementlaag is er veel eerder bij betrokken. Die weten ook waar wat gebeurt. Het gaat erom dat mensen in een organisatie elkaar daar in kunnen steunen. In een brede organisatie wordt dat niet goed aangestuurd. Je moet een betrokkenheid hebben dwars door je gehele organisatie. Je zit er in je totaalorganisatie bovenop en dat maakt het grote verschil”* (ibid.).

Ondanks dat De Gemeenschap zelf omschrijft het besef te hebben dat een kleine organisatie als voordeel heeft dicht bij de bewoners te staan, leeft tevens de opvatting dat door de eigen grootte en de geringe financiële mogelijkheden samenwerking met andere partijen onmisbaar is bij de uitvoering van diverse taken gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving (ibid.). Vanuit deze optiek kunnen de ondergemiddelde uitgaven per wooneenheid, zoals weergegeven in figuur 14, verklaard worden.



Figuur 14. Uitgaven leefbaarheid 2009 in € per wooneenheid (bron: CFV, 2010d, p.9)

Partners zoals diverse zorg- en welzijnsinstellingen, de politie en collega-corporaties worden intensief betrokken bij zowel de beleidsvoorbereiding als beleidsuitvoering van projecten (Woningbouwstichting De Gemeenschap, 2007, p.6,7). *“Samenwerking, zowel buiten als binnen de organisatie, is onontbeerlijk voor het goed functioneren van Woningbouwstichting De Gemeenschap”* (Woningbouwstichting De Gemeenschap, 2010, p.59).

Met de gemeente Nijmegen is een prestatieovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd met betrekking tot zowel de kwaliteit van de te bouwen woningen als de kwaliteit van de woonomgeving. Van de gemeente wordt verwacht dat zij uitoefening van activiteiten op deze gebieden faciliteert en ondersteunt (Woningbouwstichting De Gemeenschap, 2007, p.9).

Om een beeld te krijgen van de lokale leefbaarheidssituatie laat De Gemeenschap jaarlijks een telefonische enquête onder een aantal bewoners uitvoeren om het oordeel over zowel de kwaliteit van de woning als de woonomgeving te achterhalen (Woningbouwstichting De Gemeenschap, 2010, p.21). *“De Gemeenschap vindt het belangrijk om huurders zo goed mogelijk te informeren, hen direct te betrekken bij het beleid en waar mogelijk tegemoet te komen aan hun wensen”* (ibid., p.31). Plannen worden in de ontwikkeling afgestemd op de specifieke behoeften van bewoners in de betreffende situatie (Woningbouwstichting De Gemeenschap, 2007, p.7).

Vanuit de woningcorporatie zelf zijn daarnaast in de buurten en wijken enkele zogenaamde ‘leefbaarheidsconsulenten’ actief om te achterhalen waar de problemen zich voordoen. *“Als er problemen zijn dan duiken we er boven op”* (H. van de Wiel, persoonlijke communicatie, 1 december 2010).

8.2.2 Leefbaarheid en voorzieningen

“Onze stedelijke planning is in Nederland heel erg slecht. Vaak heb je wijken met een voorziening hier en een voorziening daar, maar op de hoek van de straat mist een café of een wijkgebouw wat de schaal heeft van de directe straten daarom heen. Daar wordt niets aan gedaan” (ibid.). Dit wordt door Woningbouwstichting De Gemeenschap gezien als een gemis. *“Daarmee voorkom je dat sociale contacten spontaan ontstaan en mensen elkaar kunnen ontmoeten”* (ibid.).

Zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen dragen volgens de woningcorporatie bij aan de leefbaarheid in een buurt of wijk, maar de voorziening moet wel gericht zijn op meerdere doelgroepen om ontmoeting op een effectieve wijze te faciliteren. *“Je moet iets hebben voor jong en oud en daar wordt vaak te weinig aandacht aan besteed”* (ibid.). Alleen voorzieningen gericht op een zo breed mogelijke doelgroep hebben volgens Woningbouwstichting De Gemeenschap een positieve invloed op de kwaliteit van de leefomgeving (ibid.).

8.3 Huidige situatie rondom voorzieningen

Vastgoedgerelateerde activiteiten vallen binnen De Gemeenschap onder de verantwoordelijkheid van het hoofd Planontwikkeling (ibid.).

Ondanks enkele panden in bezit, zoals weergegeven in figuur 15, geeft Woningbouwstichting De Gemeenschap aan dat zij zelf niet tot weinig in panden investeren om daar vervolgens voorzieningen in te huisvesten. Dit met name vanuit financiële redenen. *“We hebben wel voldoende waarde in de organisatie zitten vanuit het huizenbezit, zodat je geld kan lenen, maar het kost altijd geld. Projecten mogen de draagkracht van de corporatie niet te boven gaan en de continuïteit van de onderneming niet in gevaar brengen”* (ibid.).

Onafhankelijk van de financiële mogelijkheden van de woningcorporatie, vindt De Gemeenschap investeringen met betrekking tot vastgoed met een voorzieningenfunctie ook hoofdzakelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente. *“Woningbouwstichting De Gemeenschap heeft niet de behoefte en gezien het relatief kleine werkapparaat ook niet de mogelijkheden om zich bezig te houden met alle facetten van de volkshuisvesting en daaraan verbonden taken en diensten”* (Woningbouwstichting De Gemeenschap, 2007, p.17).

	Absoluut	Relatief
Woongelegenheden	2.061	92,4%
Garages	93	4,2%
Commercieel vastgoed	12	0,5%
Maatschappelijk vastgoed	0	0,0%
Overig bezit	65	2,9%
Totaal aantal verhuurbare eenheden	2.231	100%

Figuur 15. Portefeuille Woningbouwstichting De Gemeenschap in eenheden (bron: CFV, 2010d, p.4)

Zelf wordt weinig tot geen initiatief genomen om actief panden aan te kopen of te ontwikkelen. *“Het is de taak van de gemeente en de stedenbouwkundige om te zorgen dat er plaats voor voorzieningen in een gebiedsontwikkeling zit. Die maken het uit en die moeten in feite het geld opbrengen voor zo’n investering. Bij commerciële voorzieningen doe je dat op basis dat het zich terugverdiend. Als het een maatschappelijke investering is, kan dat dus een onrendabele investering zijn. En dan zal de gemeente er voor moeten zorgen dat het uit de hele exploitatie van een plan komt”* (H. van de Wiel, persoonlijke communicatie, 1 december 2010).

Alleen als er een directe aanleiding toe is, zal Woningbouwstichting De Gemeenschap zich inzetten voor de ontwikkeling van vastgoed met een voorzieningenfunctie. Er zal echter altijd de vraag gesteld worden voor wie dat dan is. *“Ontwikkelingen zijn vaak maar heel beperkt voor onze bewoners. Het particuliere gedeelte dat in een wijk zit, wat vaak de helft van de woningen zijn, die zijn er niet bij betrokken. En je kunt natuurlijk niet als corporatie het totaal nemen voor de helft van wat jou verhaal eigenlijk niet is”* (ibid.). Volgens de woningcorporatie zal in een dergelijke situatie samenwerking met andere partijen gezocht worden. *“Het heeft natuurlijk alles te maken met wiens taak dat is en hoe dat wordt gefinancierd etcetera. Als wij een financiële bijdrage kunnen leveren, dan zullen wij dat doen. De gehele financiering kunnen wij echter niet aan. Het is een keuze van woonlasten verhogen zodat we meer ruimte krijgen om andere dingen te doen, maar dat blijft een afgeleide taak”* (ibid.).

8.3.1 Maatschappelijke voorzieningen

Ondanks dat De Gemeenschap van mening is dat investeringen in vastgoed met een voorzieningenfunctie hoofdzakelijk onder de verantwoordelijkheid van de gemeente vallen, wordt er door Woningbouwstichting De Gemeenschap wel actief ingezet op het ontwikkelen van maatschappelijke voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn. *“Zorg is natuurlijk een doelgroep, mensen die zorg nodig hebben dat zijn mensen die meestal ook bij ons gehuurd zitten”* (ibid.).

Faciliteiten op het gebied van zorg en welzijn worden over het algemeen aan een bepaalde woonvorm gekoppeld. *“Dan faciliteren wij gewoon het gebouw voor bijvoorbeeld zorgappartementen en dan hebben de mensen een woonvorm waar ze kunnen leven”* (ibid.). Woningbouwstichting De Gemeenschap ziet zichzelf echter als volkshuisvester en niet als zorgverlener. *“Als door omstandigheden de behoefte aan zorg of hulpverlening groter wordt, moeten in onze visie andere daarin gespecialiseerde instellingen en organisaties een*

antwoord bieden op de vraag naar verdergaande zorg en begeleiding” (Woningbouwstichting De Gemeenschap, 2007, p.5).

In maatschappelijke voorzieningen gericht op zorg en welzijn onafhankelijk van een bepaalde woonfunctie, wordt door de woningcorporatie niet actief ingezet. *“Als zich de vraag voordoet, dan willen wij wel meewerken aan een oplossing. Maar niet als enige, want er zijn natuurlijk meer mensen die daar gebruik van maken” (H. van de Wiel, persoonlijke communicatie, 1 december 2010).*

Met behulp van een financiële bijdrage is afgelopen jaar een lokale kookegelegenheid geopend waar bewoners kunnen koken voor andere bewoners. Ook wordt er momenteel in samenwerking met andere partners gewerkt aan de ontwikkeling van diverse wijkservicepunten (Woningbouwstichting De Gemeenschap, 2010, p.35).

Voorzieningen met de functies cultuur en sport worden door De Gemeenschap niet direct ontwikkeld. *“Als het gaat om cultuur hebben wij een aantal kunstenaars. Die hebben atelierruimte en die kunnen dat voor een hele nette prijs van ons huren. We sponsoren daarnaast een paar lokale sportclubs” (H. van de Wiel, persoonlijke communicatie, 1 december 2010).*

8.3.2 Commerciële voorzieningen

“Als het gaat om een winkelcentrum of iets dergelijks, dan is dat vooral het probleem van de winkeliers die daar zitten. Die hebben geld genoeg. Die moeten maar zorgen dat de boel up-to-date is” (ibid.). Op het moment wordt door Woningbouwstichting De Gemeenschap niet intentioneel ingezet op de ontwikkeling van vastgoed met een commerciële voorzieningenfunctie. *“Bij andere woningcorporaties bleek dit een financieel debakel te zijn. Het is ook natuurlijk niet de taak die je hebt” (ibid.).*

8.3.3 Herstructureringslocaties

Op het moment vindt voornamelijk op kleine schaal herstructurering plaats binnen het woningbezit van De Gemeenschap. *“Het zijn vaak kleine woningblokken die aan restauratie of vervanging toe zijn” (ibid.).* Sloop en nieuwbouw van overig bezit wordt op korte termijn niet voorzien. *“Voor de langere termijn dient wel rekening gehouden te worden met mogelijke herstructureringsopgaven” (Woningbouwstichting De Gemeenschap, 2007, p.15).*

Of er in geval van herstructurering ingezet wordt op verbetering van het voorzieningenniveau in een buurt of wijk, is volgens de woningcorporatie contextafhankelijk. *“De voorzieningen die daar zitten in zo’n wijk die zullen we daar zeker in meenemen. Voor zover die van ons zijn, worden die gewoon teruggebouwd. Voor zover die van anderen zijn, zullen we daar overleg over hebben van wat gaan we daarmee doen. Het hangt er ook vanaf of het aan de doelgroep voldoet of niet. Als het niet alleen de doelgroep is of uitsluitend commercieel dan zal degene die daar commercieel de boel uitmaakt er een hoop aan moeten doen” (H. van de Wiel, persoonlijke communicatie, 1 december 2010).*

8.4 Toekomstige situatie rondom voorzieningen

Voor de komende jaren zullen er geen beleidswijzigingen geïnitieerd worden. Het huidige ondernemingsplan bestrijkt de periode 2007-2012 en wordt reeds geïmplementeerd.

8.4.1 Europese staatssteunregeling

De Europese staatssteunregeling zal volgens Woningbouwstichting De Gemeenschap in de toekomst de bewegingsvrijheid van de woningcorporatie beperken. *“Voor de toekomst is investeren in commercieel vastgoed uitgesloten. Maatschappelijke voorzieningen worden ook lastig. Dat kan eigenlijk, als je de regelgeving hanteert, alleen voor de doelgroepen en dan blijft er niet zoveel over wat je kunt doen”* (ibid.). Volgens de woningcorporatie zal de financiële ruimte die woningcorporaties hebben door de regeling alleen maar verminderd worden. *“De ruimte die je hebt wordt steeds geringer”* (ibid.).

Volgens De Gemeenschap is het beeld daarnaast niet reëel dat zij als relatief kleine woningcorporatie andere partners aan zouden kunnen sporen taken en verantwoordelijkheden over te nemen. *“We gaan waarschijnlijk terug naar de pure volkshuisvestelijke taak. Niet omdat je niet anders zou willen, maar je kan niet anders meer”* (ibid.).

8.5 Conclusie

Wanneer Woningbouwstichting De Gemeenschap bezit in een buurt of wijk heeft, wordt de leefbaarheid van de woonomgeving als minstens zo belangrijk geacht als de kwaliteit van de woningen. Wat echter onder een kwalitatief goede woonomgeving verstaan wordt, is volgens de woningcorporatie contextafhankelijk en een vraag die vanaf onderaf ingevuld moet worden. Ondanks dat De Gemeenschap zich verantwoordelijk voelt voor de leefbaarheid in buurten en wijken waar zij bezit heeft, wordt er alleen actief op de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving ingespeeld als de meerderheid van de woningen onder het beheer van de woningcorporatie valt. Voor investeringen zal, vanwege de eigen grootte, over het algemeen samenwerking gezocht worden met andere partners.

Zowel commercieel als maatschappelijk vastgoed met een voorzieningenfunctie draagt volgens De Gemeenschap bij aan de leefbaarheid in een buurt of wijk door te fungeren als ontmoetingsplek. Echter alleen voorzieningen gericht op een zo breed mogelijke doelgroep hebben volgens de woningcorporatie een positieve invloed op de kwaliteit van de leefomgeving.

Ondanks de constatering van een positieve wisselwerking tussen zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen en de kwaliteit van de leefomgeving in een buurt of wijk, vallen investeringen op dit gebied volgens Woningbouwstichting De Gemeenschap onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Alleen als er een directe aanleiding toe is, zal de woningcorporatie zich inzetten om het voorzieningenniveau in een wijk of buurt te verbeteren. Op het moment is De Gemeenschap actief in het ontwikkelen van maatschappelijke voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn gekoppeld aan een bepaalde woonfunctie. Er worden door Woningbouwstichting De Gemeenschap niet intentioneel voorzieningen met een commerciële functie ontwikkeld. Of er in geval van herstructurering ingezet wordt op verbetering van het voorzieningenniveau in een buurt of wijk is volgens de woningcorporatie contextafhankelijk.

De Europese staatssteunregeling zal volgens De Gemeenschap in de toekomst de bewegingsvrijheid van de woningcorporatie beperken. Investeringen in vastgoed met een commerciële voorzieningenfunctie worden uitgesloten. De mogelijkheden tot ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen zullen daarnaast geringer worden door de verminderde financiële ruimte.

Hoofdstuk 9. De Woningstichting

9.1 Inleiding

Met ongeveer 5.100 woningen in bezit, kan de Woningstichting als grootste verhuurder in de gemeente Wageningen omschreven worden (CFV, 2010e, p.4; de Woningstichting, 2010a, p.3). De woningcorporatie is sinds 1920 actief in het verzorgen van huisvesting voor met name mensen met een lager inkomen en voor bijzondere doelgroepen zoals urgent woningzoekenden, mensen met een geestelijke of lichamelijke handicap en vluchtelingen (de Woningstichting, 2010b). Naast de zorg voor passende en betaalbare woningen profileert de Woningstichting zichzelf als *“professionele partner voor zorg- en welzijnsinstellingen”* (de Woningstichting, 2010a, p.3).

De missie van de Woningstichting wordt als volgt omschreven (ibid., p.50):

“De Woningstichting biedt als maatschappelijk ondernemer kwalitatief goede huisvesting, draagt bij aan een aantrekkelijke woonomgeving in aansluiting op de woonwensen met vooral bijzondere aandacht voor mensen die minder goed in staat zijn zelf in hun huisvesting te voorzien. Dit doen we op een transparante, maatschappelijke en financieel verantwoorde manier”

Voor inzicht in de bedrijfsvoering van de Woningstichting is gebruik gemaakt van het jaarverslag 2009 en het ondernemingsplan IK 2007-2012. De motieven achter de gekozen beleidsmaatregelen zijn verkregen door middel van een interview met de heer R. Coenen, manager Vastgoed binnen de Woningstichting. Kwantitatieve gegevens zijn daarnaast verkregen uit de publicatie ‘Corporatie in Perspectief 2010, de Woningstichting Wageningen’ van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

9.2 Leefbaarheid

De Woningstichting streeft naar een aantrekkelijke, leefbare woonomgeving in de buurten en wijken waar zij woningbezit heeft. Niet omdat leefbaarheid sinds enkele jaren een verplicht prestatieveld is vanuit het BBSH, maar omdat het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving één van de zeven speerpunten binnen het beleid van de woningcorporatie is. *“Klantgericht werken en de kwaliteit van de woning vragen ook om investeringen in de woonomgeving”* (ibid., p.51).

Of een woonomgeving als aantrekkelijk bevonden kan worden, wordt volgens de woningcorporatie bepaald door drie aspecten. *“Leefbaarheid heeft betrekking in de woning, om de woning en in de omgeving. In de woning moet je het zelf behaaglijk maken, om de woning is natuurlijk de buitenkant rondom de woning zoals de voortuin en in de omgeving heeft het te maken met voorzieningen die er in de omgeving zijn. Het heeft alles te maken met plezierig wonen”* (R. Coenen, persoonlijke communicatie, 6 december 2010). De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving is volgens de Woningstichting tevens *“een belangrijke investering voor de toekomstige verhuurbaarheid en marktwaarde van onze woningen”* (van der Aa & van der Slikke, 2006, p.24).

9.2.1 Activiteiten op het gebied van leefbaarheid

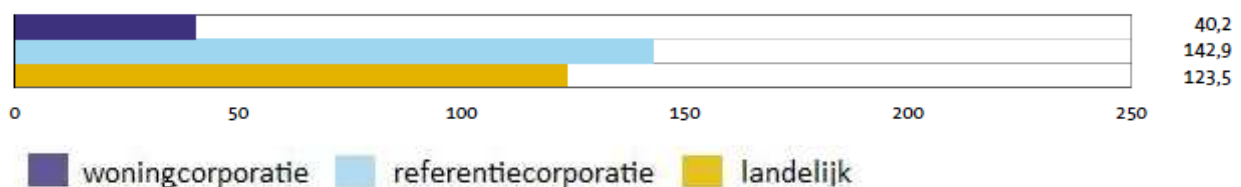
De Woningstichting is van mening dat behoud of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving een gezamenlijke verantwoordelijkheid is. *“Ik vind het een gemeenschappelijke*

taak. Ik vind dat je daar niet alleen voor moet gaan staan. Naast huurwoningen zit er natuurlijk ook particulier woningbezit. Die particulier kan ik daar niet direct op aanspreken, maar ik vind het wel een taak van een welzijnsorganisatie c.q. de gemeente om daar actief aan bij te dragen. Dus ik vind het niet onze primaire taak. Of in ieder geval niet de taak van de corporatie alleen. Ik vind het wel een belangrijk aspect” (R. Coenen, persoonlijke communicatie, 6 december 2010).

Via een wijkgerichte aanpak wordt samen met bewoners, de gemeente, de politie en verschillende welzijnsorganisaties getracht de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen. Voor de wijkgerichte aanpak is het woningbezit verdeeld in vier gebieden, welke allen circa drie wijken omvatten (de Woningstichting, 2010a, p.142).

Bewoners worden binnen deze samenwerkingsverbanden op het moment als kenners op het gebied van de lokale leefbaarheidssituatie gezien en hun wensen, verwachtingen en oplossingen zijn bepalend bij de ontwikkeling van activiteiten. *“We hebben op het moment bewust een dertiental bewonerscommissies in plaats van een overkoepelende huurdersorganisatie. Dit liep niet lekker in de terugkoppeling en de vertaling van de huurdersorganisatie naar de verschillende wijken en buurten. Daar hebben wij afscheid van genomen en zijn terug gegaan naar de basis en de basis dat zijn de bewonerscommissies” (R. Coenen, persoonlijke communicatie, 6 december 2010).*

In samenspraak met vier woonconsulenten en een huismeester van de Woningstichting wordt jaarlijks een begroting ten behoeve van de leefbaarheid opgesteld waarin staat op welke locatie, welke activiteiten uitgevoerd zullen worden om de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen (ibid.). Zoals uit figuur 16 naar voren komt, is het budget dat de Woningstichting hierbij hanteert per woongelegenheden beduidend lager dan de gemiddelde financiële inzet van andere woningcorporaties.



Figuur 16. Uitgaven leefbaarheid 2009 in € per woongelegenheden (bron: CFV, 2010e, p.9)

Momenteel zijn inspanningen met betrekking tot leefbaarheidsaspecten erg ingestoken op activiteiten voorgesteld vanuit de verschillende bewonerscommissies. *“Er wordt nu waarschijnlijk meer geïnvesteerd in de wijken waar diverse bewonerscommissies zitten, dan in de wijken waar die niet zitten” (ibid.).*

Om dit in de toekomst te voorkomen, is besloten om vanaf 2011 de kwaliteit van de leefomgeving in buurten en wijken met woningbezit periodiek te gaan meten aan de hand van een leefbaarheidsonderzoek. Samen met een interne buurtschouw waarin de woonconsulenten samen met opzichters van andere instellingen inventariseren wat de knelpunten per buurt of wijk zijn, zullen de uitkomsten van deze leefbaarheidsmonitor als input dienen voor de zogenaamde buurtbeheerplannen. Deze plannen zullen in de toekomst de basis gaan vormen voor de wijkgerichte aanpak (ibid.).

9.2.2 Leefbaarheid en voorzieningen

De Woningstichting is zich bewust van een bepaalde wisselwerking tussen investeringen in vastgoed met een voorzieningenfunctie en de leefbaarheid. Over het algemeen constateert de woningcorporatie dat zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen bijdragen aan de positieve ontwikkeling van een buurt of wijk door de verzorgingsfunctie die zij hebben. *“Als je het hebt over leefbaarheid. Leefbaarheid heeft een directe relatie met je maatschappelijke en met je commerciële vastgoed, omdat je daar voorzieningen in treft die voor de buurt, voor je huurders van belang zijn”* (ibid.).

In hoeverre vastgoed met een voorzieningenfunctie ook daadwerkelijk bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving hangt volgens de Woningstichting af van de behoefte van de bewoners in de betreffende buurt of wijk. *“Je moet wel scherp hebben wat voor type mensen er wonen in de wijk en waar er behoefte aan is. De behoefte bepaalt of je wel of niets iets gaat doen en zo een bijdrage kunt doen aan de leefbaarheid”* (ibid.).

Overlast rond voorzieningen wordt door de Woningstichting gezien als een beheerprobleem. *“Het is afhankelijk van de voorzieningen die ik daar ga realiseren. Als ik een buurthuis realiseer dan weet ik dat dat kan leiden tot overlast. Daar moet je dan goede afspraken over maken”* (ibid.). In samenwerking met andere partijen zal volgens de woningcorporatie hierop ingespeeld moet worden (ibid.).

9.3 Huidige situatie rondom voorzieningen

Activiteiten rondom vastgoed met een voorzieningenfunctie vallen binnen de Woningstichting onder de verantwoordelijkheid van de manager Vastgoed. Onderdeel van de afdeling Vastgoed zijn tevens alle andere activiteiten gericht op het verbeteren van de leefbaarheid (ibid.).

	Absoluut	Relatief
Woongelegenheden	5.125	89,7%
Garages	511	8,9%
Commercieel vastgoed	4	0,1%
Maatschappelijk vastgoed	17	0,3%
Overig bezit	57	1,0%
Totaal aantal verhuurbare eenheden	5.714	100%

Figuur 17. Portefeuille de Woningstichting in eenheden (bron: CFV, 2010e, p.4)

Zoals blijkt uit figuur 17, heeft de Woningstichting nauwelijks panden met een voorzieningenfunctie in bezit. De eenheden commercieel en maatschappelijk vastgoed zoals weergegeven, geven echter maar gedeeltelijk de activiteiten van de Woningstichting weer op het gebied van voorzieningen. Veelal wordt via samenwerking met andere partners in vastgoed met een voorzieningenfunctie geïnvesteerd. *“Zowel de gemeente als wijzelf dragen de verantwoordelijkheid hiervoor. Beide partners horen daarin te investeren”* (ibid.).

Als er al in panden wordt geïnvesteerd, houdt voor de Woningstichting de verantwoordelijkheid niet op bij de levering van stenen. *“Wij vinden dat we goed zijn in vastgoed. Dat kunnen we ontwikkelen, dat bouwen we, dat verhuren we en dat onderhouden*

we. De zorginstellingen zijn bijvoorbeeld goed in het verlenen van zorg, maar die zijn niet goed in vastgoed. Wij gaan voor hen het vastgoed faciliteren en wij nemen van hen de zorg af” (ibid.).

Getracht wordt in de toekomst meer initiërend te werk te gaan. De Woningstichting wil zichzelf meer gaan positioneren als een actief ontwikkelende woningcorporatie die zelfstandig op zoek gaat naar kansen en mogelijkheden (van der Aa & van der Slikke, 2006, p.14). *“We willen ons ontwikkelen van een introverte naar een meer extraverte organisatie. Van afwachtend naar proactief, van beheren naar ontwikkelen” (ibid., p.7).* Naast nauwer aan te kunnen sluiten op de wensen van de klant, liggen hieraan voornamelijk financiële redenen ten grondslag. *“We nemen onze maatschappelijke taak heel serieus, maar moeten natuurlijk ook rendement uit onze stenen halen om daarmee onze praktisch altijd onrendabele projecten te kunnen financieren. Dat kan niet door alleen maar op te treden als beheerder van onze woningen. We zullen moeten kijken welke investeringen rendabel zijn voor nu en op de langere termijn. Je moet waarde creëren die je weer kunt inzetten voor het maatschappelijk belang. Maar dat kunnen we niet alleen. Samenwerken met de gemeente, maatschappelijke instellingen, zorginstellingen, scholen en andere instanties is essentieel ” (R. Coenen, persoonlijke communicatie, 6 december 2010).*

9.3.1 Maatschappelijke voorzieningen

Wanneer het vastgoed met een maatschappelijke voorzieningenfunctie betreft, is de Woningstichting met name actief op het gebied van zorg en welzijn. *“Wij beschouwen wonen en zorg als een integraal onderdeel van onze maatschappelijke doelstelling. We leveren een bijdrage aan de totstandkoming van de woon-, zorg- en welzijnzones in de stad. In een woonzorgzone stemmen samenwerkende organisaties zoals gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en de Woningstichting de voorzieningen zodanig op elkaar af dat bewoners langer zelfstandig kunnen wonen. Ons beleid is erop gericht om ouderen zo lang mogelijk in hun eigen woning en vertrouwde omgeving te laten wonen” (van der Aa & van der Slikke, 2006, p.38).*

Vanuit deze ambitie wordt op het moment, in samenwerking met andere partijen, door de woningcorporatie gewerkt aan de realisatie van diverse wijkservicepunten, de bouw van een gecombineerde woonzorginstelling en de ontwikkeling van een dagbestedingsruimte voor ouderen (van der Aa & van der Slikke, 2006, p.36; de Woningstichting, 2010a, p.7).

Voornamelijk op basis van behoefte wordt door de Woningstichting actief naar mogelijkheden voor realisatie van voorzieningen met een andere maatschappelijke functie gezocht. Getracht wordt daarbij één maatschappelijk vastgoedobject per jaar te ontwikkelen (de Woningstichting, 2010a, p.152). *“Daar waar behoefte aan is en als er een partij naar ons toekomt en die heeft behoefte aan een bepaalde voorziening, dan gaan wij kijken wat we kunnen betekenen en of het financieel haalbaar is. Dit kan zowel gelden voor onderwijsvoorzieningen of voor sport en cultuur. Daarnaast gaan we zelf op zoek naar waar behoefte aan is in de wijk. Het leefbaarheidsonderzoek moet hier straks aan gaan bijdragen” (R. Coenen, persoonlijke communicatie, 6 december 2010).*

Vanuit dit perspectief werkt de Woningstichting momenteel mee aan de realisatie van een lunchroom, een brede school, een kinderdagverblijf en een keramiek- en

kaarsenwerkplaats met een bijbehorend winkeltje (van der Aa & van der Slikke, 2006, p.37; de Woningstichting, 2010a, p.63).

9.3.2 Commerciële voorzieningen

Investerings in voorzieningen met een commerciële functie zullen voornamelijk plaatsvinden als hier aanleiding toe is vanuit een bepaalde bewonersvraag of als dit gekoppeld is aan de totaalontwikkeling van een buurt of wijk. *“Als er vraag naar is dan zal er wel gekeken worden wat de mogelijkheden zijn, maar er zal alleen in geïnvesteerd worden als er een relatie is met of de omgeving of met onze huurders. Het punt is vaak bij commerciële voorzieningen dat je ook een afnemer moet zien te vinden. Als je het hebt over risicobeheersing, dan moet je wel zeker weten dat je een huurder hebt. Leegstand kost je gewoon veel geld en dat wil je niet”* (R. Coenen, persoonlijke communicatie, 6 december 2010).

In een enkel geval wordt ook in vastgoed met een commerciële voorzieningenfunctie geïnvesteerd vanuit financiële redenen. *“Maatschappelijke prestaties dienen voorop te staan, maar om die te kunnen realiseren zijn ook commerciële activiteiten nodig om extra inkomsten te genereren Door winsten te behalen met in principe niet-traditionele activiteiten, kunnen we een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van wijken, woonzorgconcepten in de markt zetten en nog beter tegemoet komen aan de woonwensen van onze huurders”* (ibid.).

Op het moment wordt niet veel ingezet op activiteiten rondom vastgoed met een commerciële voorzieningenfunctie. *“In Wageningen zijn er al genoeg voorzieningen zoals supermarkten en winkels. En veel kantoorpanden staan op het moment leeg”* (ibid.).

9.3.3 Herstructureringslocaties

De Woningstichting is in de afgelopen jaren al meerdere malen betrokken geweest bij herstructureringsopgaven en ook komende jaren zal er veel geïnvesteerd worden in dergelijke ontwikkelingslocaties (de Woningstichting, 2010a, p.71). *“Vaak zijn dat geen grote herstructureringswijken, maar een deel van het woningbestand dat gesloopt en opnieuw opgebouwd wordt”* (R. Coenen, persoonlijke communicatie, 6 december 2010).

Of er in het geval van herstructurering actiever ingezet wordt op de verbetering van het maatschappelijke en commerciële voorzieningenniveau is volgens de woningcorporatie afhankelijk van de behoefte en vraag vanuit de betreffende buurt of wijk. *“Bij herstructurering is het creëren van draagvlak bij betrokken bewoners erg belangrijk. Je moet daarom goed kijken waar behoefte aan en vraag voor de toekomst naar is”* (ibid.).

9.4 Toekomstige situatie rondom voorzieningen

Voor de toekomst blijft de Woningstichting een aantrekkelijke woonomgeving nastreven die aansluit op de woonwensen van de huurders. Het huidige ondernemingsplan loopt tot 2012 en vanaf eind 2011 zal er een nieuw beleidsplan voor de toekomst opgesteld worden. *“Marktontwikkelingen, demografische ontwikkelingen, de strategie, de koers en onze portefeuille zullen bepalen hoe het nieuwe ondernemingsplan eruit zal komen te zien”* (ibid.).

Omdat de Woningstichting ontwikkelingsgestuurd te werk gaat bij het opzetten van het nieuwe ondernemingsplan, is het op het moment onduidelijk of er komende jaren beleidswijzigingen plaats zullen vinden.

9.4.1 Europese staatssteunregeling

Vanaf 1 januari 2011 zal er voor de ontwikkeling van vastgoed met een commerciële voorzieningenfunctie onder andere een lening aangetrokken moeten worden op de kapitaalmarkt. Voor de Woningstichting betekent deze veranderende Europese staatssteunregeling niet bij voorbaat dat commerciële projecten niet meer worden opgepakt. *“Alle corporaties gaan daar anders mee om. Er zullen corporaties zijn die zeggen van: ik lap die regel aan mijn laars en doe gewoon en zie wel wat voor sanctie me opgelegd wordt. Wij willen ons geld op een verantwoorde manier uitgeven, want het is geld van de huurders. We weten alleen nog niet waar dadelijk de problemen gaan ontstaan. Daar hebben we nog geen beeld van”* (ibid.). De woningcorporatie geeft aan het geluk te hebben niet afhankelijk te zijn van deze staatssteun. *“Wij hebben gelukkig zelf genoeg vet op het bot”* (ibid.). Er wordt wel gekeken hoe zo optimaal mogelijk met de regeling rekening gehouden kan worden. Financieel boekhouden wordt daarbij niet uitgesloten. *“Misschien moeten we lopende geldstromen anders laten verlopen om zo geld te lenen voor andere zaken. Alles waarvoor we geen lening meer kunnen krijgen kan dan uit de lopende kas betaald worden”* (ibid.).

Voor bijna alle voorzieningen met een maatschappelijke functie blijven de regels gelijk. Bij voorbaat zullen investeringen met betrekking tot dit soort voorzieningen volgens de woningcorporatie ongewijzigd blijven. *“Als er vraag en behoefte is dan doen we het gewoon”* (ibid.).

9.5 Conclusie

Het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving is één van de zeven speerpunten binnen het beleid van de Woningstichting. De zorg voor een leefbare buurt of wijk is van belang voor het woonplezier van de huurders en wordt tevens gezien als een belangrijke investering voor de toekomstige verhuurbaarheid van de woningen. Behoud of verbetering van de leefbaarheid is volgens de Woningstichting echter een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Via een wijkgerichte aanpak wordt in samenwerking met andere partners getracht de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen. De wensen, verwachtingen en oplossingen van bewoners zijn leidend bij de ontwikkeling van activiteiten.

Over het algemeen constateert de Woningstichting dat zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen bijdragen aan de positieve ontwikkeling van een buurt of wijk door de verzorgingsfunctie die zij hebben. In hoeverre vastgoed met een voorzieningenfunctie ook daadwerkelijk van invloed is op de leefbaarheid hangt echter af van de behoefte van de bewoners in de betreffende buurt of wijk.

Vaak wordt voor de ontwikkeling van voorzieningen niet direct in panden geïnvesteerd, maar vindt inzet plaats via samenwerking met andere partijen zoals de gemeente. Op het moment is de Woningstichting vanuit haar maatschappelijke doelstelling voornamelijk actief in het ontwikkelen van maatschappelijke voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn. Op basis van bewonersbehoefte wordt daarnaast actief gezocht naar mogelijkheden voor realisatie van maatschappelijke voorzieningen met een andere functie. Investerings in voorzieningen met een commerciële functie zullen voornamelijk plaatsvinden vanuit een bepaalde bewonersvraag of als dit gekoppeld is aan de totaalontwikkeling van een buurt of wijk. In een enkel geval spelen hierbij ook financiële redenen een rol. Of er in het geval van herstructurering actief ingezet wordt op de

verbetering van het maatschappelijke en commerciële voorzieningenniveau is volgens de woningcorporatie afhankelijk van de behoefte en vraag vanuit de betreffende buurt of wijk.

Voor de Woningstichting betekent de Europese regeling niet bij voorbaat dat commerciële projecten niet meer worden opgepakt. De woningcorporatie heeft het geluk niet afhankelijk te zijn van deze staatssteun. De ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen zal over het algemeen ongewijzigd blijven.

Hoofdstuk 10. Patrimonium Woonstichting

10.1 Inleiding

Patrimonium Woonstichting beheert en verhuurt ruim 6.400 eenheden in de gemeente Veenendaal en omstreken (CFV, 2010f, p.4; Patrimonium Woonstichting, 2010b, p.5). Sinds 1919 zijn zij actief in het huisvesten van voornamelijk lagere inkomensgroepen. Daarnaast wordt er extra aandacht besteed aan het verzorgen van woningen voor specifieke groepen zoals mensen met een beperking, asielzoekers, jongeren en ouderen (Patrimonium Woonstichting, 2010a).

De missie van Patrimonium wordt als volgt omschreven (Patrimonium Woonstichting, 2009a, p.4):

“Patrimonium Woonstichting is een maatschappelijk georiënteerd verhuur- en vastgoedbedrijf met als primaire doelstelling het kwalitatief goed huisvesten van mensen met een laag inkomen. Onder goede huisvesting verstaat Patrimonium tevens een goed verzorgde woon- en leefomgeving en klantgerichte dienstverlening. Ze wil dit alles doen op een vernieuwende en financieel-economisch gezonde wijze, gericht op een prettig woonmilieu voor velerlei groepen”

Voor inzicht in de bedrijfsvoering van Patrimonium Woonstichting is gebruik gemaakt van het jaarverslag 2009, het activiteitenplan 2010 en het ondernemingsplan 2010-2013. De motieven achter de gekozen beleidsmaatregelen zijn verkregen door middel van een interview met de heer H. Goorhuis, manager Woondiensten binnen Patrimonium. Kwantitatieve gegevens zijn daarnaast verkregen uit de publicatie ‘Corporatie in Perspectief 2010, Patrimonium Woonstichting Veenendaal’ van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

10.2 Leefbaarheid

“We richten ons zo optimaal mogelijk op onze kerntaak; het verzorgen van kwalitatief goede en betaalbare woningen voor diegenen die dat op eigen kracht moeilijk kunnen” (ibid., p.3). Patrimonium Woonstichting is een woningcorporatie die zich voornamelijk richt op haar puur volkshuisvestelijke taak. Het huisvesten van lagere inkomensgroepen wordt omschreven als de hoofddoelstelling (Patrimonium Woonstichting, 2009b, p.3). Om de waarde van het wonen voor bewoners echter te versterken, streeft de woningcorporatie tevens een goed verzorgde woon- en leefomgeving na als één van de vijf neven doelstellingen (Patrimonium Woonstichting, 2009a, p.4).

Wanneer over de kwaliteit van de leefomgeving gesproken wordt, hanteert Patrimonium het volgende motto (Patrimonium Woonstichting, 2010a): *“Schoon, heel, veilig en prettig’ is ons motto. Dat wil zeggen dat wij ons inzetten voor een schone, aantrekkelijke en veilige omgeving waar het prettig wonen is. Zo bouwt Patrimonium aan een toekomst waarin iedereen een fijne plek heeft om te wonen”*

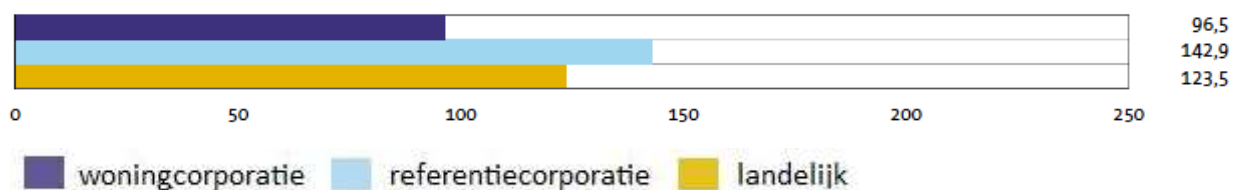
Het creëren van een gevoel van veiligheid en vertrouwen bij bewoners vormt volgens Patrimonium Woonstichting de grondslag voor een leefbare woonomgeving. *“Dat is de basis om überhaupt iets te doen met leefbaarheid of om verder te komen met elkaar”* (H. Goorhuis, persoonlijke communicatie, 15 december 2010).

10.2.1 Activiteiten op het gebied van leefbaarheid

Patrimonium Woonstichting is al jaren actief als het op verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving aankomt. Het beleid is daarbij gericht op de volgende peilers: veiligheid, sociale interactie, gedeelde normen en waarden, sociale contacten, thuis voelen en reputatie (Patrimonium Woonstichting, 2009a, p.12).

Een goede kwaliteit van de woonomgeving is volgens de woningcorporatie van groot belang voor de belevingswaarde van de buurt of wijk. *“Het levert meestal niet direct investeringen in geld op, maar wel waarde. Als het beter wordt beleefd dan is dat veel waard. Indirect levert het weer veel geld op, want op het moment dat iemand prettiger woont, kost die ook minder”* (H. Goorhuis, persoonlijke communicatie, 15 december 2010). Tevens is de leefbaarheid van een buurt of wijk volgens Patrimonium van invloed op de toekomstige verhuurbaarheid van de woningen en zo onderdeel van het strategisch voorraadbeleid van de woningcorporatie (ibid.).

Patrimonium Woonstichting voelt zich als woningcorporatie echter maar gedeeltelijk verantwoordelijk voor het behoud en de bevordering van de kwaliteit van de leefomgeving in buurten en wijken waar zij woningbezit heeft. *“Het is altijd een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Ik bedoel wij zijn vaak trekker omdat wij natuurlijk de signalen het eerste krijgen. Onze bewoners laten duidelijk merken als er wat aan de hand is. Wij proberen daar met partijen iets aan te doen. Het hangt natuurlijk van het programma af. Als het gaat om het normale ‘schoon, heel, veilig’ dan doe je het bijna allemaal zelf, of met bewoners, met gemeente of met de reiniging. En daarnaast werken wij samen met welzijn Veenendaal en met de politie”* (ibid.). Dat Patrimonium van mening is dat zij als woningcorporatie niet als enige in leefbaarheidsaspecten hoeven te investeren, weerspiegelt zich in figuur 18. De uitgaven ter verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving liggen, per woongegelegenheid, beduidend lager dan de gemiddelde uitgaven per woongegelegenheid in de referentiecategorie ‘herstructureringscorporaties’ en het landelijk gemiddelde.



Figuur 18. Uitgaven leefbaarheid 2009 in € per woongegelegenheid (bron: CFV, 2010f, p.9)

Alleen op integrale wijze kan volgens de woningcorporatie de leefbaarheid in een buurt of wijk verbeterd en diverse vormen van verrommeling en overlast tegengegaan worden. Getracht wordt bewoners zoveel mogelijk te betrekken bij de ontwikkeling van diverse leefbaarheidsprojecten in de vorm van onder andere bewoners- en wijkcommissies, klantenpanels en een huurdersvereniging. Als er een keuze is, worden de initiatieven volgens de woningcorporatie door de lokale bevolking meer gewaardeerd (Patrimonium Woonstichting, 2009a, p.11; Patrimonium Woonstichting, 2010b, p.54,55,69).

Patrimonium tracht wel zelf initiatiefnemer te zijn of in ieder geval een aandeel te hebben in diverse leefbaarheidsactiviteiten. *“We proberen daarin wel voorop te lopen. Wij*

signaleren het ook het eerst. We proberen er zo dicht mogelijk op te zitten en alle problemen die er zijn zo snel mogelijk op te lossen" (H. Goorhuis, persoonlijke communicatie, 15 december 2010).

Patrimonium Woonstichting baseert haar activiteiten op het gebied van leefbaarheid op een gedegen analyse van de leefbaarheidssituatie per buurt of wijk. Hiervoor worden de leefbaarheidsmonitor LEMON, de Leefbarometer en de gemeentelijke wijkmonitor ingezet en wordt gebruik gemaakt van cijfers over veiligheid van de politiemonitor (Patrimonium Woonstichting, 2010b, p.55).

Op het moment heeft Patrimonium in samenwerking met de gemeente zes wijken aangewezen als 'speerpuntwijken'. Primair wordt aan de slag gegaan in deze wijken aan de hand van zogenaamde wijkvisies. Via diverse projecten wordt de woonomgeving in deze wijken verbeterd tegen de achtergrond van het motto (ibid., p.59).

10.2.2 Leefbaarheid en voorzieningen

Een combinatie van fysieke en sociale ingrepen is volgens Patrimonium Woonstichting onmisbaar om de kwaliteit van de leefomgeving in een buurt of wijk te optimaliseren. *"Het moet volgens mij altijd een combinatie zijn. Als je problemen hebt in een wijk redt je het fysiek niet en met alleen sociaal ga je het meestal ook niet redden. Wij merken overigens dat het punt veiligheid steeds vaker op de agenda komt te staan"* (H. Goorhuis, persoonlijke communicatie, 15 december 2010).

Over het algemeen constateert Patrimonium een positieve wisselwerking tussen vastgoed met een voorzieningenfunctie en de leefbaarheid in een buurt of wijk. Zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen zijn volgens de woningcorporatie van belang om de vitaliteit in een wijk of buurt te stimuleren.

Maatschappelijke voorzieningen hebben volgens de woningcorporatie een onmisbare verzorgings- en ontmoetingsfunctie. Betrokkenheid en onderlinge contacten kunnen via deze mogelijkheden tot samenkomst versterkt worden. *"Kijk, eerstelijnszorg is voor een wijk en voor de leefbaarheid van groot belang en moet aanwezig zijn om in die wijk te kunnen leven. Een buurthuis kan er ervoor zorgen dat mensen bij elkaar komen, dat sociale interactie ontstaat"* (ibid.). Vastgoed met een commerciële voorzieningenfunctie kan daarnaast bijdragen aan de levendigheid van een buurt of wijk. *"Uiteraard draagt dat bij. Ik bedoel bedrijvigheid zorgt voor wat reuring. Het is niet voor niets dat we het altijd hebben over dat je wonen en werken bij elkaar moet brengen, zeker in wijken waar het nogal eenzijdige woningbouw is. Daardoor krijg je wat beweging"* (ibid.).

Patrimonium Woonstichting is zich tevens bewust van een keerzijde van voorzieningen in een buurt of wijk, maar ziet dit niet zozeer als een onoverkomelijk probleem. *"Als door de komst van een supermarkt bewoners overdag niet meer in hun eigen straat kunnen parkeren dan is dat erg vervelend. Samen met de gemeente moeten we dan een oplossing voor dit probleem gaan zoeken"* (ibid.).

10.3 Huidige situatie rondom voorzieningen

Activiteiten rondom leefbaarheid en vastgoed met een voorzieningenfunctie vallen onder de verantwoordelijkheid van de manager Woondiensten. *"Het heeft zoveel raakvlakken overall dat eigenlijk heel de organisatie erbij betrokken is"* (ibid.).

In tegenstelling tot de aantallen weergegeven in figuur 19, geeft Patrimonium Woonstichting aan, ondanks dat het redelijk uitzonderlijk is, enkele panden met zowel een commerciële als een maatschappelijke vastgoedfunctie in bezit te hebben (ibid.). Een verklaring voor deze discrepantie kan niet gegeven worden.

	Absoluut	Relatief
Woongelegenheden	6.187	96,3%
Garages	234	3,6%
Commercieel vastgoed	0	0,0%
Maatschappelijk vastgoed	0	0,0%
Overig bezit	5	0,1%
Totaal aantal verhuurbare eenheden	6.426	100%

Figuur 19. Portefeuille Patrimonium Woonstichting in eenheden (bron: CFV, 2010f, p.4)

Over het algemeen wordt echter niet direct in de aankoop van panden geïnvesteerd, maar worden in samenwerking met andere partners voorzieningen met een commerciële of een maatschappelijke functie ontwikkeld. *“Of we doen het of we betalen het voor een deel, dat is de basis”* (ibid.).

10.3.1 Maatschappelijke voorzieningen

Om wonen voor de specifieke doelgroepen zoals gehandicapten en ouderen mogelijk te maken, is het huisvestingsbeleid van Patrimonium deels gericht op het creëren van combinaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn (Patrimonium Woonstichting, 2009a, p.9). *“Wij zitten als corporatie erg in de zorghoek als het om maatschappelijk vastgoed of bijzondere woonvormen met zorgfunctie gaat”* (H. Goorhuis, persoonlijke communicatie, 15 december 2010).

Patrimonium Woonstichting streeft ernaar zowel verschillende doelgroepen als verschillende functies te integreren wanneer er in maatschappelijke voorzieningen geïnvesteerd wordt. *“Samenwerking geeft de mogelijkheid bestaande middelen beter op elkaar af te stemmen. Het biedt ook de mogelijkheid de klant weer centraal te stellen in de dienstverlening”* (Patrimonium Woonstichting, 2009a, p.12). Vanuit dit perspectief werkt Patrimonium op het moment mee aan de ontwikkeling van een zorgkantoor en van een zogenaamd Kloppend Hart Huis. Dit is een instelling waarin alle eerstelijnszorg gecombineerd wordt en waar tevens huisvesting voor ouderen mogelijk is (Patrimonium Woonstichting, 2009b, p.22).

Er zal door Patrimonium echter alleen ingezet worden op het ontwikkelen van voorzieningen met een maatschappelijke functie als deze door de bewoners in de betreffende wijk of buurt gedragen worden. *“Er is niets zo makkelijk als iets bouwen en er dan een beheerder opzetten en dan maar hopen dat er mensen komen. Dat soort dingen zijn in het verleden gebeurd. Prachtige mooie gebouwen, maar als het niet door bewoners gedragen wordt, komen ze niet. Je moet er iets mee doen en zorgen dat mensen gemobiliseerd worden”* (H. Goorhuis, persoonlijke communicatie, 15 december 2010).

Op de ontwikkeling van voorzieningen gericht op de functies sport en onderwijs wordt door Patrimonium op het moment niet fysiek ingezet. *“We denken wel mee in de ontwikkeling van nieuwe multifunctionele accommodaties waar onderwijs in komt en sport. Daar proberen we wel ons deel aan te leveren. Als het nodig is willen we dat wel faciliteren, maar tot nu toe is dat nog niet gebeurd”* (ibid.).

In maatschappelijk vastgoed met een functie gericht op cultuur wordt door Patrimonium Woonstichting wel indirect geïnvesteerd. *“Wat we wel weer doen is woningen bouwen met bedrijfsruimte erbij. Woonwerkwoningen of atelierwoningen. Op die manier proberen we wel weer te faciliteren”* (ibid.).

10.3.2 Commerciële voorzieningen

“Wij zitten niet in het commerciële, we hebben wel een paar panden en dat is dan toevallig ons oude kantoorpand wat ergens in een wijk ligt en we dan verhuren aan een werving- en selectiebureau. Dat heeft verder geen functie voor de wijk. Echt commercieel vastgoed hebben we niet. We participeren wel in een aantal projecten waar we zeg maar de plint van een woongebouw vullen met bedrijvigheid” (ibid.).

Investerings in voorzieningen met een commerciële functie zullen alleen plaatsvinden als hier aanleiding toe is vanuit een bepaalde bewonersvraag of als dit gekoppeld is aan de totaalontwikkeling van een buurt of wijk. *“Wij zullen zelf geen initiatief nemen, zeker niet op zich. Het moet altijd onderdeel zijn van of we zijn er bij betrokken of het is onderdeel van een groter project”* (ibid.). Vanuit deze visie wordt momenteel geïnvesteerd in de bouw van twee supermarkten in een groot nieuwbouwproject. *“Die nieuwbouw inclusief het commerciële draagt dan weer bij aan het opwaarderen van het centrum van de wijk. Maar wij gaan zelf geen supermarkten verhuren”* (ibid.).

Op het moment wordt echter verder niet veel ingezet op activiteiten rondom vastgoed met een commerciële voorzieningenfunctie. *“In alle wijken zijn al de nodige wijkcentra met voorzieningen. De schaal van Veenendaal is ook te klein voor nog meer commerciële activiteiten. We hebben ook een centrum met een bovenregionale voorzieningenfunctie”* (ibid.). Daarnaast geeft de woningcorporatie aan dat investeringen in vastgoed met een commerciële functie niet zonder risico's zijn. *“Het is financieel erg risicodragend, vandaar dat wij dat ook niet doen”* (ibid.). Ten slotte ontbreekt volgens de woningcorporatie de eigen kennis om op een succesvolle wijze commerciële voorzieningen te ontwikkelen. *“We proberen wel op sommige plekken en dan met name gekoppeld aan bijvoorbeeld een buurthuis om te kijken of we er dan iets meer van kunnen maken. Wij zijn natuurlijk geen commerciële organisatie die marketingtechnisch in de gaten heeft van hoe en waar je dat zou moeten doen. Als er een ondernemer zou komen, dan zullen we alle medewerking verlenen, maar echt verstand hebben we er niet van. Dat is ook niet onze taak”* (ibid.).

10.3.3 Herstructureringslocaties

Patrimonium Woonstichting is de afgelopen jaren diverse malen betrokken geweest bij enkele kleinschalige herstructureringsopgaven. Het betrof dan voornamelijk de gelijktijdige sloop en nieuwbouw van een wooncomplex of enkele tientallen huizen. De sloop van woningen zal in de periode van het huidig ondernemingsplan een ondergeschikte rol spelen. Wel is er een ingrijpend verbeterprogramma opgesteld voor ongeveer 1250 woningen (Patrimonium Woonstichting, 2009a, p.5).

In geval van mogelijkheden tot herstructurering zal Patrimonium zich als woningcorporatie te allen tijde actief inzetten om het voorzieningenniveau in een buurt of wijk te verbeteren. *“Altijd, we nemen altijd in het verhaal mee of die vraag er is, of die behoefte er is. Daar hebben we dan ook overleg over met de gemeente, want die hebben daar vaak ook indicaties voor. Maatschappelijke organisaties benaderen ons soms ook. Wij krijgen ook thuiszorginstellingen die vragen van heb je in die wijk niet ergens een ruimte of een voorziening want dan kunnen we daar vandaan ons werk doen. Als we dat kunnen doen, dan zullen we dat zeker doen”* (H. Goorhuis, persoonlijke communicatie, 15 december 2010).

10.4 Toekomstige situatie rondom voorzieningen

Voor de toekomst blijft Patrimonium Woonstichting haar visie en motto nastreven. Het huidige ondernemingsplan bestrijkt de periode 2010-2013 en wordt reeds geïmplementeerd. Grote beleidswijzigingen worden tot die tijd door de woningcorporatie niet voorzien. *“Wij zijn tevreden met hoe we nu te werk gaan”* (ibid.).

10.4.1 Europese staatssteunregeling

“Het recente plan van de Europese Commissie om het werkgebied van de corporaties te verkleinen zal grote impact kunnen hebben op Patrimonium” (Patrimonium Woonstichting, 2009a, p.3). Op het moment worden echter voor de toekomst geen problemen voorzien. *“Alles wat wij doen, past daar makkelijk binnen. Wij zitten niet echt in de commerciële hoek. En als dat wel zo is, dan is dat altijd bij een projectontwikkelaar. Wij hebben heel duidelijk die afbakening van wat wel en wat niet van ons is”* (H. Goorhuis, persoonlijke communicatie, 15 december 2010). Wel wordt aangegeven dat flexibiliteit in ondernemen belangrijker zal worden om ook in de toekomst de ontwikkeling van zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken. Getracht wordt echter zo lang mogelijk de huidige beleidslijn van handelen voort te zetten (Patrimonium Woonstichting, 2009a, p.7).

10.5 Conclusie

Om de belevingswaarde van het wonen voor bewoners te versterken en de toekomstige verhuurbaarheid van woningen te vergroten, streeft Patrimonium Woonstichting een goed verzorgde woon- en leefomgeving na. Daarbij wordt het motto ‘schoon, heel, veilig en prettig’ gehanteerd. Behoud of verbetering van de leefbaarheid is volgens de woningcorporatie echter een gezamenlijke verantwoordelijkheid en alleen op integrale wijze kan volgens Patrimonium de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd worden. In samenwerking met de gemeente is besloten komende jaren primair aan de slag te gaan in de zogenaamde speerpuntwijken.

Zowel commercieel als maatschappelijk vastgoed met een voorzieningenfunctie draagt volgens Patrimonium Woonstichting bij aan de leefbaarheid in een buurt of wijk. Maatschappelijke voorzieningen hebben volgens de woningcorporatie een onmisbare verzorgings- en ontmoetingsfunctie. Vastgoed met een commerciële functie kan daarnaast bijdragen aan de levendigheid van een gebied.

Vanuit haar volkshuisvestelijke taak is Patrimonium Woonstichting voornamelijk actief in het ontwikkelen van combinaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Er wordt daarbij getracht zowel verschillende doelgroepen als verschillende functies te

integreren. Er zullen echter alleen maatschappelijke voorzieningen ontwikkeld worden als deze door de bewoners in de betreffende buurt of wijk gedragen worden. Investerings in vastgoed met een commerciële voorzieningenfunctie zullen alleen plaatsvinden als hier aanleiding toe is vanuit een bepaalde bewonersvraag of als dit gekoppeld is aan de totaalontwikkeling van een buurt of wijk. Op het moment wordt niet intentioneel ingezet op activiteiten rondom commerciële voorzieningen omdat er geen behoefte aan is, investeringen financieel erg risicodragend zijn en de eigen kennis om op een succesvolle wijze voorzieningen te ontwikkelen ontbreekt. In geval van mogelijkheden tot herstructurering zal Patrimonium zich als woningcorporatie te allen tijde actief inzetten om zowel het maatschappelijke als het commerciële voorzieningenniveau in een buurt of wijk te verbeteren.

De komst van de nieuwe staatssteunregeling zal volgens Patrimonium Woonstichting niet direct tot beleidswijzigingen leiden. Wel wordt aangegeven dat flexibiliteit in ondernemen belangrijker zal worden om ook in de toekomst de ontwikkeling van zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken.

Hoofdstuk 11. Conclusie

Tot nu toe was er weinig bekend over de wijze waarop woningcorporaties aankijken tegen en investeren in vastgoed met een commerciële of maatschappelijke voorzieningenfunctie ten behoeve van de leefbaarheid. Onderzocht is in hoeverre en op welke wijze diverse herstructureringscorporaties een verband zien tussen voorzieningen in een buurt of wijk en de kwaliteit van de leefomgeving. Tevens zijn inzichten verworven over de mate, de wijze en op basis van welke motieven deze woningcorporaties momenteel investeren in vastgoed met een voorzieningenfunctie en in hoeverre zij hierin investeringspotentie zien voor de toekomst.

De volgende vraag stond daarbij in dit onderzoek centraal:

In hoeverre en op welke wijze zien herstructureringscorporaties een verband tussen voorzieningen en de leefbaarheid in buurten en wijken en in hoeverre, op welke wijze en op basis van welke motieven investeren ze hierin en/of zien ze hierin investeringspotentie voor de toekomst?

In het onderzoek is er specifiek voor gekozen te richten op zes middelgrote en kleine woningcorporaties die actief zijn in de provincie Gelderland en te maken hebben met veel herstructureringsactiviteiten in hun werkgebied. Met deze selectie is niet getracht een representatieve weergave van alle woningcorporaties in Nederland te verkrijgen. Het onderzoek was exploratief van aard en de resultaten zullen in geen geval gegeneraliseerd worden.

In het eerste deel van de conclusie zal een antwoord op de verschillende deelvragen van het onderzoek en daarmee tevens indirect op de centrale vraag gegeven worden. Diverse theoretische inzichten, beleidsdocumenten en vraaggesprekken met medewerkers binnen de onderzochte woningcorporaties, hebben de basis voor uitspraken gevormd. Het onderzoek zal worden afgesloten met een kritische reflectie op het onderzoeksproces en enkele aanbeveling voor vervolgonderzoek, weergegeven in een zogenaamde onderzoeksagenda.

11.1 In hoeverre dragen voorzieningen bij aan een verbetering van de leefbaarheid in buurten en wijken?

De leefbaarheid van wijken en buurten en de ontwikkelingen daarin staan al enkele jaren sterk in de belangstelling. Zowel op de politieke agenda, maatschappelijk, beleidsmatig als in diverse onderzoeken is er de afgelopen decennia veel aandacht naar uitgegaan.

De term leefbaarheid is echter een verzamelbegrip zonder eenduidige definiëring. Variatie in interpretatie en invulling komt doordat het begrip zich goed leent voor verschillende accenten. Een combinatie van verschillende dimensies kan leiden tot andere zwaartepunten en inzichten. Mede door het diffuse karakter van het begrip leefbaarheid bestaat er ook geen overeenstemming over de factoren die de beleving van de kwaliteit van de leefomgeving zouden beïnvloeden. Over of, in welke mate en op welke wijze zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen de kwaliteit van de leefomgeving bevorderen bestaan diverse denkbeelden.

In het overgrote deel van de in het onderzoek weergegeven leefbaarheidsmonitoren wordt een relatie verondersteld tussen de voorzieningen in een buurt of wijk en de leefbaarheid. Echter in hoeverre de aanwezigheid van zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen daadwerkelijk doorwerkt in het totaaloordeel over een buurt of wijk is vaak niet eenduidig. Verschillende onderzoeken komen tot gedifferentieerde conclusies.

Volgens enkele onderzoekers zouden voorzieningen een buurt of wijk vitaler en aantrekkelijker maken, bijdragen aan de solidariteit tussen en integratie van wijkbewoners en mogelijk ook nieuwe vormen van ontmoeting en werkgelegenheid creëren.

Er bestaan echter ook denkbeelden waaruit blijkt dat de invloed van investeringen in zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen op de kwaliteit van de leefomgeving genuanceerder is. In een buurt met een relatief hoge gemiddelde woningwaarde en een hoog voorzieningenniveau zou een investering in uitbreiding van het aanbod voorzieningen niet of nauwelijks meerwaarde voor de kwaliteit van de leefomgeving opleveren. Zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen in de vorm van cafés, winkelcentra en scholen kunnen daarnaast in plaats van ontmoetingsplek ook als hangplek fungeren.

Er circuleren tevens onderzoeken waaruit blijkt dat er een overwegend minder positief verband bestaat tussen voorzieningen in een buurt of wijk en de leefbaarheid aldaar. De meerwaarde van afzonderlijke voorzieningen op het totaaloordeel over de leefomgeving zou bijvoorbeeld beperkt zijn. Winkels zouden slechts positief gerelateerd zijn aan leefbaarheidsaspecten als deze gelegen zijn buiten een straal van 200 meter rondom de woning. Bedrijvigheid zou daarnaast niet bijdragen aan een afname van de leefbaarheidsproblemen, tenzij het kleinschalige detailhandel betreft. Dit omdat kleinschalige voorzieningen een relatief hoog percentage klanten uit de omgeving trekken en zo de kans vergroten dat buurtbewoners elkaar ontmoeten. Wanneer de winkelier een historische binding met de buurt of wijk heeft, zou tevens de sociale controlefunctie groter zijn. Uit andere inzichten blijkt daarnaast geen statistisch aantoonbaar verband te bestaan tussen investeringen in maatschappelijke voorzieningen en de kwaliteit van de leefomgeving geuit in een verhoging van de gemiddelde woningwaarde in een buurt of wijk.

Op de vraag in hoeverre voorzieningen bijdragen aan een verbetering van de leefbaarheid in een buurt of wijk is het geven van één overduidelijk antwoord door de overdaad en verscheidenheid aan inzichten verrassend genoeg dus niet mogelijk.

De ontbrekende overeenstemming over de definitie van het begrip leefbaarheid en de factoren die bij zouden dragen aan een positieve ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving, heeft als gevolg dat binnen het denken over leefbaarheid in wetenschap, politiek en beleid een continue verschuiving waar te nemen is in de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de term en hoe dit tot uiting komt in beleid. Merkwaardig is dat over het algemeen eenzelfde doel nagestreefd wordt, maar verschillende personen, bedrijven en instellingen door het gebrek aan eenduidigheid allen andere uitgangspunten hanteren. Dit leidt tot verwarring en misverstanden. Ook wordt het onmogelijk de leefbaarheid in een buurt of wijk te 'meten' door de ontbrekende eenduidigheid over welke factoren nu daadwerkelijk de kwaliteit van de leefomgeving bepalen. Ten slotte leidt deze ontbrekende overeenstemming tot beleid dat vaak gefundeerd is op enkele inzichten waarvan niet zeker is of deze tot succesvolle resultaten zullen leiden. Leefbaarheid is vandaag de dag dus een veel toegepaste term waar vreemd genoeg nog een hoop onduidelijkheid rondom heerst.

11.2 In hoeverre zien herstructureringscorporaties een verband tussen voorzieningen en de leefbaarheid in buurten en wijken?

Het merendeel van de herstructureringscorporaties geeft aan dat zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen bij kunnen dragen aan de leefbaarheid van een buurt of wijk door te fungeren als ontmoetingsplek. Betrokkenheid bij de omgeving en onderlinge contacten tussen bewoners kunnen via deze mogelijkheden tot ontmoeting versterkt worden. Volgens zowel de Woningstichting als Patrimonium hebben voorzieningen tevens een onmisbare verzorgingsfunctie voor de buurt of wijk. Voorzieningen leveren faciliteiten die voor de huurders van belang zijn om in een bepaalde omgeving te kunnen leven. Vastgoed met een voorzieningenfunctie kan daarnaast, volgens Stichting Talis, de leefomgeving en het woonplezier zodanig verbeteren dat de waarde van het omliggend vastgoed stijgt en de toekomstige verhuurbaarheid van woningen verbetert. Volgens de woningcorporatie kunnen zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen tevens zorgen voor een meer gedifferentieerde buurt of wijk, omdat voorzieningen een gebied voor verschillende doelgroepen beter bewoonbaar maakt. Patrimonium Woonstichting stelt ten slotte dat vastgoed met een commerciële functie kan bijdragen aan de levendigheid in een buurt of wijk.

Enkele herstructureringscorporaties stellen tegenovergesteld dat vastgoed met een voorzieningenfunctie ook voor bepaalde vormen van overlast kan zorgen. Dit wordt echter voornamelijk als een beheerprobleem gezien en is geen reden om niet in commerciële of maatschappelijke voorzieningen te investeren.

Naast de invloed die voorzieningen op de interne situatie van een buurt of wijk kunnen hebben, bepaalt vastgoed met een voorzieningenfunctie volgens Stichting Volkshuisvesting Arnhem daarnaast de eerste indruk van een gebied. Voorzieningen zijn volgens de woningcorporatie de plek waar zichtbaar wordt of een gebied wel of niet leefbaar is en dit heeft zijn uitwerking op het gehele imago van een buurt of wijk.

Over het algemeen kan dus gesteld worden dat de diverse onderzochte woningcorporaties zich bewust zijn van zowel een positieve als een negatieve wisselwerking tussen vastgoed met een voorzieningenfunctie en de kwaliteit van de leefomgeving. In hoeverre vastgoed met een voorzieningenfunctie echter ook daadwerkelijk bijdraagt aan de leefbaarheid in een wijk of buurt is volgens de herstructureringscorporaties afhankelijk van diverse factoren.

Zo stelt Stichting Talis dat bij het bepalen van de toegevoegde waarde van zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen de lokale problematiek een grote rol speelt. Volgens Stichting Woonbedrijf Ieder1 en de Woningstichting zijn tevens lokale omstandigheden zoals behoefte en een redelijke afstand tot gelijksoortige voorzieningen bepalend voor de mate waarin voorzieningen van invloed zijn op de leefbaarheidssituatie. Stichting Volkshuisvesting Arnhem is van mening dat alleen wanneer zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen aan een bepaalde kwaliteit voldoen daadwerkelijk de leefbaarheid in een buurt of wijk verbeterd kan worden. Vastgoed met een voorzieningenfunctie moet volgens de woningcorporatie goed onderhouden worden en op veilige en bereikbare plekken staan om een positieve invloed te kunnen hebben. Woningcorporatie De Gemeenschap stelt daarnaast dat voorzieningen op meerdere doelgroepen gericht dienen te zijn om ontmoeting op effectieve wijze te faciliteren. Daarnaast is het volgens een aantal woningcorporaties van belang dat ingrepen in het

voorzieningenaanbod in een buurt of wijk gelijktijdig plaatsvinden met diverse sociale activiteiten om de mogelijkheden tot ontmoeting te vergroten.

Niet geheel verrassend hanteren ook de diverse herstructureringscorporaties allen andere uitgangspunten wanneer het de kwaliteit van de leefomgeving betreft en heerst er geen eenduidigheid in de mate waarin en de wijze waarop voorzieningen van invloed zijn op de kwaliteit van de leefomgeving in een buurt of wijk.

Opvallend is wel dat het overgrote deel van de onderzochte woningcorporaties met name een positief verband ziet tussen vastgoed met een voorzieningenfunctie en de lokale leefbaarheidssituatie. Dit ondanks dat in de literatuur over het algemeen meer genuanceerdere denkbeelden circuleren. In tegenstelling tot de theoretische inzichten worden er door de herstructureringscorporaties daarnaast meer uiteenlopende argumenten gehanteerd wanneer het standpunt ten opzichte van het verband onderbouwd wordt. Deze argumenten zijn ten slotte, in overeenstemming met de literatuur, vaak meer gericht op interne gevolgen zoals het bevorderen van de mogelijkheden tot ontmoeting en het verbeteren van de toekomstige verhuurbaarheid van het woningbezit. Slechts door één woningcorporatie wordt gesteld dat zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen van invloed zijn op de wijze waarop extern tegen de buurt of wijk wordt aangekeken in de vorm van het imago.

11.3 In hoeverre, op welke wijze en op basis van welke motieven investeren herstructureringscorporaties momenteel in vastgoed met een voorzieningenfunctie?

Ondanks dat er door de herstructureringscorporaties over het algemeen een positief verband tussen vastgoed met een voorzieningenfunctie en de kwaliteit van de leefomgeving vastgesteld wordt, wordt er nauwelijks actief in de directe aankoop van panden ingezet die reeds een voorzieningenfunctie hebben of deze in de toekomst zullen krijgen. Het aandeel commercieel en maatschappelijk vastgoed als onderdeel van het totaal aantal verhuurbare eenheden is gemiddeld minder dan 0,5%.

Deze aantallen geven echter maar gedeeltelijk de activiteiten van de onderzochte woningcorporaties op het gebied van voorzieningen weer. Veelal wordt er niet direct vastgoed aangekocht, maar wordt via samenwerking met andere partners in zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen geïnvesteerd.

Verschillende argumenten worden door de herstructureringscorporaties gehanteerd wanneer zij de keuze voor het wel of niet investeren in voorzieningen onderbouwen.

Woonbedrijf Ieder1, De Woningstichting en Woningbouwstichting De Gemeenschap stellen bijvoorbeeld dat het ontwikkelen en in stand houden van voorzieningen een gedeelde verantwoordelijkheid is en niet tot de primaire taakstelling van de woningcorporaties behoort. Om deze reden investeren zij niet in de directe aankoop van panden. De Gemeenschap geeft daarnaast in overeenstemming met Stichting Volkshuisvesting Arnhem aan dat het zelfstandig bijna ondoenlijk is om doelstellingen met betrekking tot voorzieningen te bereiken, onder andere vanuit de financiële mogelijkheden. De Gemeenschap stelt ten slotte dat dergelijke ontwikkelingen vaak ook maar gedeeltelijk voor de eigen bewoners zijn, omdat sociale huisvesting in een buurt of wijk vaak gecombineerd is met particulier woningbezit. Alleen via samenwerking wordt in dergelijke gevallen in voorzieningen geïnvesteerd.

11.3.1 Maatschappelijke voorzieningen

Sinds de invoering van het Besluit Beheer Sociale Huursector en de nota 'Mensen, Wensen, Wonen' mogen maatschappelijke voorzieningen door woningcorporaties worden aangeboden mits ze gerelateerd zijn aan vastgoed in de vorm van zorgruimten of gemeenschappelijke ruimten. Woningcorporaties dienen daarbij niet zelf de zorgdiensten aan te bieden, maar hiervoor samenwerking te zoeken met andere maatschappelijke organisaties. De ontwikkeling van voorzieningen met een andere maatschappelijke functie zoals sport of cultuur mag plaatsvinden, zolang een relatie gelegd kan worden met een in het BBSH vastgesteld prestatieveld zoals het verbeteren van de leefbaarheid in een buurt of wijk.

Over het algemeen wordt door alle herstructureringscorporaties actief ingezet op de ontwikkeling van vastgoed met een maatschappelijke voorzieningenfunctie gericht op de functies zorg en welzijn. Met name omdat dit een, vanuit het Besluit Beheer Sociale Huursector, verplicht gesteld prestatieveld is, maar ook omdat bijdrage aan de ontwikkeling van dergelijke voorzieningen doorgaans aansluit bij de missie en kerntaak van de woningcorporaties. Daarnaast voelen zij zich hiertoe in enkele gevallen verplicht ten opzichte van de doelgroepen die ze bedienen.

De rol die door de diverse herstructureringscorporaties in de ontwikkeling wordt opgenomen is divers. Doorgaans wordt er door de onderzochte woningcorporaties met name via samenwerking met andere partijen ingezet op het creëren van zorggerelateerde voorzieningen. Vaak wordt door de woningcorporaties het vastgoed gefaciliteerd en worden de zorgverlenende activiteiten overgelaten aan lokale zorginstellingen. Voor de Woningstichting en Volkshuisvesting Arnhem houdt de betrokkenheid echter niet op bij de levering van stenen, maar wordt ook actief meegedacht in de wijze waarop invulling en onderhoud vormgegeven kunnen worden. Stichting Talis tracht daarnaast wisselend het initiatief te nemen in het opzetten van maatschappelijke voorzieningen met een zorgverlenende functie.

Op de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen met de functies cultuur, sport en onderwijs wordt door de herstructureringscorporaties wisselend ingezet. Stichting Talis ziet dit niet geheel als onderdeel van haar missie. Dit in tegenstelling tot De Woningstichting die op basis van bewonersbehoefte te allen tijde mee zal denken over de ontwikkeling van vastgoed met een dergelijke functie.

Het overgrote deel van de onderzochte woningcorporaties streeft er wel naar zowel verschillende doelgroepen als verschillende functies te integreren wanneer er in maatschappelijke voorzieningen geïnvesteerd wordt. Volgens Woonbedrijf Ieder1 en Patrimonium Woonstichting levert dit een breder pakket aan dienstverlening op, kunnen partijen efficiënter en effectiever met de beschikbare middelen omgaan en kan de klant weer centraal gesteld worden.

11.3.2 Commerciële voorzieningen

Investerings met een commercieel karakter mogen sinds de nota 'Mensen, wensen, wonen' en de herziening van het corporatiestelsel in 2009, worden uitgevoerd mits er een relatie kan worden gelegd met één of meer kerntaken beschreven in het Besluit Beheer Sociale Huursector. Na realisatie van het project moet het commerciële deel echter binnen redelijke termijn verkocht worden en moet de winst ingezet worden voor de publieke taak.

Als er al in vastgoed met een commerciële voorzieningenfunctie geïnvesteerd wordt door de herstructureringscorporaties, geeft het overgrote deel van de woningcorporaties aan dat dit alleen gebeurd als de voorzieningen een deels maatschappelijke component hebben, er een raakvlak is met de doelgroepen waar de woningcorporatie zich voor inzet, de ontwikkeling gekoppeld is aan een bewonersvraag of als de investering bijdraagt aan de totaalontwikkeling van een buurt of wijk.

Volgens Patrimonium ontbreekt de eigen kennis wanneer het op het succesvol ontwikkelen van commerciële voorzieningen aankomt. Zij zien dit echter niet zozeer als een probleem, omdat zij net als Woonbedrijf Ieder1 en De Gemeenschap van mening zijn dat de ontwikkeling van vastgoed met een commerciële voorzieningenfunctie sowieso niet tot de kerntaak van de woningcorporatie behoort en zij hiervoor dus geheel niet verantwoordelijk zijn. Stichting Talis, Patrimonium Woonstichting en De Gemeenschap stellen daarnaast dat investeringen in commerciële voorzieningen niet zonder financiële risico's zijn mede door de moeilijke verhuurbaarheid van panden de afgelopen jaren.

Doorgaans wordt er door de herstructureringscorporaties minder snel in vastgoed met een commerciële voorzieningenfunctie geïnvesteerd. Stichting Volkshuisvesting Arnhem geeft echter in tegenstelling tot alle andere herstructureringscorporaties aan dat zij als woningcorporatie juist op de totstandkoming van voorzieningen met een commerciële functie inzetten, omdat andere partijen zoals de gemeente dit vaak niet kunnen of durven. De Woningstichting ziet in de ontwikkeling van vastgoed met een commerciële functie daarnaast financiële mogelijkheden. Met commerciële activiteiten kunnen onrendabele, vaak maatschappelijke, projecten gefinancierd worden.

11.3.3 Herstructureringslocaties

Op momenten van herstructurering zijn woningcorporaties actief vernieuwingen aan het aanbrengen in de woningvoorraad in buurten en wijken. Door renovatie, sloop en vervanging van bestaand vastgoed, biedt de mogelijkheid zich aan actief te investeren in de ontwikkeling van zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen. In buurten en wijken waar geen herstructureringsopgave ligt, zijn investeringen in vastgoed met een voorzieningenfunctie vaak lastiger door versnipperd eigendom en de aanwezigheid van een enorme hoeveelheid actoren.

De onderzochte woningcorporaties gaan allen totaal anders om met mogelijkheden tot herstructurering. Stichting Talis en Volkshuisvesting Arnhem handelen op dezelfde wijze en volgens dezelfde principes als op andere momenten wanneer zij zich inzetten om het voorzieningenniveau in een buurt of wijk te verbeteren. Stichting Woonbedrijf Ieder1 ziet herstructurering echter als een mogelijkheid om in totaliteit te bekijken waar de kansen en bedreigingen voor een buurt of wijk liggen. Zij zullen zich net als Patrimonium Woonstichting in een dergelijke situatie actiever opstellen om het voorzieningenniveau in het gebied te verbeteren.

Of er in geval van herstructurering ingezet wordt op verbetering van het voorzieningenniveau in een buurt of wijk is volgens Woningbouwstichting De Gemeenschap en de Woningstichting daarnaast contextafhankelijk.

11.4 In hoeverre, op welke wijze en op basis van welke motieven zien herstructureringscorporaties investeringsmogelijkheden voor de toekomst in vastgoed met een voorzieningenfunctie?

Over het werkdomein van woningcorporaties en de steun die zij krijgen, speelt al meerdere jaren een discussie met de Europese Commissie. Vanaf 1 januari 2011 zullen verschillende staatssteunregels als aanvulling op de herziening van het corporatiestelsel in 2009 ingevoerd worden.

De aankoop en ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed kan volgens de nieuwe wetgeving met subsidies gefinancierd blijven, zolang het investeringen zijn zonder winstoogmerk. Voor de ontwikkeling van activiteiten met een commercieel karakter, zowel kleinschalig als grootschalig, zal voortaan een lening aangetrokken moeten worden op de kapitaalmarkt. Daarnaast moeten projecten met een commerciële insteek voortaan voor tweederde van het totaal door andere investeerders gefinancierd worden. Oneerlijke concurrentie met marktpartijen kan op deze wijze worden tegengegaan.

Woningbouwstichting De Gemeenschap en Stichting Talis geven aan dat de bewegingsvrijheid van het handelen door de nieuwe regels aanzienlijk beperkt zal worden. Op voorhand zal er om deze reden ook niet meer in commerciële voorzieningen geïnvesteerd worden. Zowel Woonbedrijf Ieder1 als De Woningstichting zijn tevens van mening dat de ruimte voor handelen geringer wordt. Zij laten echter bij voorbaat nog geen initiatieven vallen met betrekking tot vastgoed met een commerciële insteek. Volkshuisvesting Arnhem en Patrimonium Woonstichting stellen daarentegen dat de nieuwe regels op korte termijn weinig invloed zullen hebben op het handelen.

Ongeacht of er zelf ingezet blijft worden op de ontwikkeling van vastgoed met een commerciële voorzieningenfunctie, wordt flexibiliteit in ondernemen en het zoeken naar partnerschap volgens het overgrote deel van de herstructureringscorporaties steeds belangrijker. De nieuwe wetgeving zal voornamelijk een verschuiving in bevoegdheden tot gevolg hebben.

Voor de meerderheid van de onderzochte woningcorporaties blijft de mate en wijze van investeringen in vastgoed met een maatschappelijke voorzieningenfunctie gelijk.

11.5 Kritische reflectie

Zoals meerdere malen in het onderzoek naar voren is gekomen, schuilt achter het begrip leefbaarheid een enorme complexiteit. De ontbrekende overeenstemming over de definitie van het begrip leefbaarheid en de factoren die bij zouden dragen aan een positieve ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving, heeft als gevolg dat binnen het denken over leefbaarheid in wetenschap, politiek en maatschappij een continue verschuiving waar te nemen is in de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de term en hoe dit tot uiting komt in beleid.

Deze conceptuele onduidelijkheid is op zichzelf al zeer merkwaardig, maar vindt tevens zijn weerslag op de onderzochte woningcorporaties. Zij geven aan andere ideeën te hebben wanneer het op de invulling van de term leefbaarheid aankomt mede door het ontbreken van overeenstemmende inzichten. Tevens hanteren zij mede hierdoor een andere combinatie van inzichten om de kwaliteit van de lokale leefomgeving te verbeteren.

Al met al kan er, door het multidimensionale karakter van het onderzoek en de diversiteit aan antwoorden gegeven op de deelaspecten, geen eenduidig antwoord op de hoofdvraag gegeven worden. Het onderzoek was echter exploratief van aard en heeft uiteindelijk een bescheiden zicht geboden in het handelen van diverse woningcorporaties in ons land. De verworven inzichten zijn zeer bruikbaar en het eindresultaat van het onderzoek is naar alle tevredenheid.

Dankzij de enthousiaste medewerking van de verschillende medewerkers van de onderzochte woningcorporaties, het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de hulp van beide begeleiders is het onderzoeksproces voorspoedig en zonder grove wijzigingen in opzet verlopen.

11.6 Onderzoeksagenda

Dit onderzoek heeft een eerste inzicht geboden in de wijze waarop diverse herstructureringscorporaties aankijken tegen en investeren in vastgoed met een voorzieningenfunctie ten behoeve van de leefbaarheid. Vervolgonderzoek is echter om diverse redenen raadzaam:

- Het is van groot belang dat de term leefbaarheid en de factoren die bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving eenduidig vastgesteld worden. Over het algemeen wordt eenzelfde doel nagestreefd, maar verschillende personen, bedrijven en instellingen hanteren door het gebrek aan overeenstemming allen andere uitgangspunten. Dit is vreemd gezien de grote belangstelling voor het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving vandaag de dag. Zonder eenduidigheid over definiëring en factoren is het onmogelijk de kwaliteit van de leefomgeving te 'meten' en is niet zeker of gevoerd beleid tot succesvolle resultaten zal leiden. Dit is een zorgelijke constatering, onder andere gezien de aandacht en financiële middelen die reeds in het verbeteren van de leefbaarheid zijn gestoken;
- Uit het onderzoek is gebleken dat mede door het ontbreken van overeenstemmende theoretische inzichten, de herstructureringscorporaties onder andere diverse ideeën hanteren wanneer het op de invulling van de term leefbaarheid aankomt. Naar alle waarschijnlijkheid zal deze verscheidenheid ook kenmerkend zijn voor andere bedrijven en instellingen. Omdat dit wellicht invloed heeft op het handelen, is het interessant hier vervolgonderzoek naar te verrichten;
- Het onderzoek was daarnaast kleinschalig en exploratief van aard. Het gaf enkel inzicht in hoeverre enkele herstructureringscorporaties een verband zien tussen voorzieningen en de leefbaarheid in een buurt of wijk en in hoeverre, op welke wijze en op basis van welke motieven deze woningcorporaties hier in investeren en/of investeringspotentie zien voor de toekomst. Om generaliserende uitspraken te kunnen doen met betrekking tot alle woningcorporaties, zal het vervolgonderzoek op grotere schaal moeten plaatsvinden;
- Uit het onderzoek is ten slotte gebleken dat de vernieuwde wetgeving die vanaf 1 januari 2011 van kracht gaat, ogenschijnlijk veel gevolgen zal hebben voor het handelen van woningcorporaties op het gebied van vastgoed met een voorzieningenfunctie. Dit heeft tevens directe bestuurlijke en ruimtelijke implicaties. Om deze implicaties zichtbaar te maken, zal er uitgebreider en diepgaander vervolgonderzoek moeten plaatsvinden.

Literatuurlijst

- Aa, L. van der en Slikke, N. van der (2006). *IK. De eigentijdse visie van een persoonlijke Woningstichting*. De Woningstichting, Wageningen
- Aalders, R., Bakkeren, A., Kok, J. en Twigt, T. (2008). *De kracht van de wijk. Belang van de wijkeconomie voor de leefbaarheid in Amsterdamse krachtwijken*. Rabobank, Amsterdam
- Aedes (2007). *Woningcorporaties actief voor leefbaarheid*. Gevonden op 27 oktober 2010: <http://www.aedesnet.nl/content/artikelen/nieuws/2007/08/Woningcorporaties-actief-voor-leefbaarheid.xml>
- Aedes (2010). *Zo doende! Investeren in gebouwen voor kinderopvang en onderwijs*. Den Haag.
- Beckhoven, E. van en Kempen, R. van (2002). *Het belang van de buurt. De invloed van herstructurering op activiteiten van blijvers in een Amsterdamse en Utrechtse buurt*. Universiteit Utrecht, Utrecht
- Boode, C. (2007). *Handreiking wonen en leefbaarheid. Deeluitwerking regionale woonvisie SRE*. Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, Eindhoven
- Brabants Dagblad (2009). *Falend beleid vogelaarwijk*. Gevonden op 26 februari 2011: <http://www.brabantsdagblad.nl/algemeen/bdbinnenland/4061686/Falend-beleid-Vogelaarwijk.ece>
- Buurtpreventie Hellevoetsluis (2009). *Krantenknipsels. Samen werken aan leefbaarheid*. Gevonden op 26 februari 2011: <http://www.bphellevoetsluis.nl/2010-08-11-19-39-12/krantenknipsels?view=details&id=6>
- Camstra, R., Craats, J. van der, Reedijk, W. en Timmermans, B. (1996). *Verder dan de voordeur. Woningcorporaties en de leefbaarheid van wijken in Nederland*. Nationale Woningraad, Almere
- CBS (2010). *Woningbehoefte Onderzoek (WBO)*. Gevonden op 21 oktober 2010: <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/methoden/dataverzameling/wbo-art.htm>
- CFV (2010a). *Analyse CFV 2010. Corporatie in Perspectief. L1479 Stichting Talis Nijmegen*. Naarden
- CFV (2010b). *Analyse CFV 2010. Corporatie in Perspectief. L1418 Stichting Woonbedrijf Ieder1 Deventer*. Naarden
- CFV (2010c). *Analyse CFV 2010. Corporatie in Perspectief. L0065 Stichting Volkshuisvesting Arnhem Arnhem*. Naarden
- CFV (2010d). *Analyse CFV 2010. Corporatie in Perspectief. L1357 Woningbouwstichting De Gemeenschap Nijmegen*. Naarden
- CFV (2010e). *Analyse CFV 2010. Corporatie in Perspectief. L0979 de Woningstichting Wageningen*. Naarden
- CFV (2010f). *Analyse CFV 2010. Corporatie in Perspectief. L0734 Patrimonium Woonstichting Veenendaal*. Naarden
- Christiaanse, W. (2009). *Winkelvastgoed bij woningcorporaties. Een exploratief onderzoek*

naar de mogelijkheden voor dienstverleners op het gebied van winkelvastgoed om een samenwerking aan te gaan met woningcorporaties. Amsterdam School of Real Estate, Amsterdam

Deuten, B. en Pauwels, S. (2004). *De levensvatbaarheid van leefbaarheid*. KEI, Rotterdam

De Woningstichting (2010a). *Jaarverslag 2009 de Woningstichting*. Wageningen

De Woningstichting (2010b). *Algemeen*. Gevonden op 6 januari 2011 op:

<http://www.de-woningstichting.nl/mid,73,152341473,125>

DTNP (2007). *Rotterdam Spangen. Haalbaarheid en visie voorzieningenstructuur*. Nijmegen

Ecorys (2010). *Kunnen corporaties hun maatschappelijke taak in de wijkaanpak nog wel waarmaken?* Gevonden op 28 oktober 2010:

<http://www.ecorys.nl/kunnen-corporaties-hun-maatschappelijke-taken-in-de-wijkaanpak-nog-wel-waarm.html>

Europa decentraal (2010). *Staatssteun. Woningcorporaties*. Gevonden op 29 oktober 2010:

<http://www.europadecentraal.nl/menu/282/Woningcorporaties.html>

Hart, J. de, Knol, F., Maas-de Waal, C. en Roes, R. (2002). *Zekere Banden*. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag

Het PON (2009). *Leefbaarheid in cijfers*. Tilburg

Hoven-Kuin, J. van den en Zijlstra-Duiker, A. (2009). *Leefbaarheidsprojecten brengen mensen in beweging en bij elkaar. Een onderzoek naar effecten van leefbaarheidsprojecten in de provincie Fryslân*. Hogeschool van Hall Larenstein, Leeuwarden

Jans, A. (2010). *Malburgen, een reportage over veranderen, verbouwen en vooruitgang*. Volkshuisvesting Arnhem, Arnhem

Janse, A., Herder, N. den en Cozijnsen, E. (2008). *Leefbaarheid gemeten. Oude IJsselstreek, meting 2008*. RIGO, Amsterdam

Janssen, H. (2003). *Leefbaarheid na herstructurering. Draagt kleinschalige bedrijfsruimte, na herstructurering van een woonwijk, bij tot een leefbare situatie?* Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven

KEI (2010a). *Rijksbeleid door de jaren heen*. Gevonden op 19 oktober 2010:

http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=2502

KEI (2010b). *Rol corporaties*. Gevonden op 26 oktober 2010:

http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=2490

KEI (2010c). *Herziening corporatiestelsel*. Gevonden op 27 oktober 2010:

http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=6463

Klerk, L. de (1995). *Leefbaarheid: de conjunctuur van een planologisch begrip*.

Stedenbouw en Volkshuisvesting, 9/10, p.7-13

Kopgroep Maatschappelijk Vastgoed (2004). *Ondernemen met maatschappelijk vastgoed. Kopgroep van gemeenten neemt voortouw*. Rotterdam

Kraak, J. (2010). *Ymere: We blijven ons inzetten om onze wijken en bewoners in de wijken perspectief te geven*. Gevonden op 28 oktober 2010:

http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=1903&item_type=opinie&item_id=475

- Laan, E. van der (2009). *Voorstellen woningcorporatiestelsel*. Ministerie van VROM, Den Haag
- Leidelmeijer, K en Kamp, I. van (2003). *Kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid; naar een begrippenkader en conceptuele inkadering*. RIVM, Bilthoven
- Leuvensteijn, M. van en Shestalova, V. (2006). *Investeringsprikkels voor woningcorporaties*. Centraal Planbureau, Den Haag
- Marlet, G. (2010). Bedrijf in de buurt. *TPE Digitaal*, 4(2), p.93-105
- Ministerie van Economische Zaken (2008). *Wijkeconomie*. Den Haag
- Ministerie van VROM (2000). *Nota mensen, wensen, wonen*. Den Haag
- Ministerie van VROM (2004). *Leefbaarheid van wijken*. Amsterdam
- Ministerie van VROM (2009). *Leefbaarheid door de tijd*. Den Haag
- Ministerie van VROM (2010a). *Wat is leefbaarheid?* Gevonden op 4 september 2010: <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=37224>
- Ministerie van VROM (2010b). *Woningcorporaties*. Gevonden op 14 september 2010: <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=19598#a10>
- Mul, J. (2010). *Te koop: leefbaarheid. Gevolgen van de verkoop van sociale huurwoningen op leefbaarheid en sociale stijging*. Universiteit Utrecht, Utrecht
- Osch, B. van (2009). *Wijkuitbreiding Blixembosch Noordoost. Beoordeling varianten nieuwe ontsluitingsweg wijkuitbreiding*. DGMR, Arnhem
- Overtoom, M. (2000). *Vreemde eenden, een verkennend onderzoek naar woningcorporaties en hun winkelvastgoed*. Universiteit van Amsterdam, Amsterdam
- Pacione, M. (1990). Urban Liveability: a review. *Urban Geography*, 11, p.1-30
- Pacione, M. (2003). Urban environmental quality and human wellbeing: a social geographical perspective. *Landscape and Urban Planning*, 65, p.19-30
- Patrimonium Woonstichting (2009a). *Ondernemingsplan 2010-2013. Patrimonium Woonstichting Veenendaal*. Veenendaal
- Patrimonium Woonstichting (2009b). *Activiteitenplan 2010*. Veenendaal
- Patrimonium Woonstichting (2010a). *Over Patrimonium*. Gevonden op 9 december 2010: <http://www.patrimonium-veenendaal.nl/page.asp?id=263317&pid=5379&mid=5389>
- Patrimonium Woonstichting (2010b). *Patrimonium Woonstichting. Volkshuisvestingsverslag & Jaarrekening 2009*. Veenendaal
- Peeters, R. (2010). *Het effect van maatschappelijk vastgoed op de woningprijs. Een onderzoek naar het effect van maatschappelijk vastgoed op de waarde van woningen*. Radboud Universiteit Nijmegen, Nijmegen
- Planbureau voor de Leefomgeving (2010). *Bedrijvigheid en leefbaarheid in stedelijke woonwijken*. Rotterdam
- Poort, J., en Woerkens, C. van (2009). *De baat op straat. Het effect van investeringen van woningcorporaties op overlast, onveiligheid en verloedering in de buurt*. Atlas voor Gemeenten en SEO Economisch Onderzoek, Utrecht
- RIGO (2008). *Leefbaarheid en RIGO*. Amsterdam
- Stichting Talis (2008). *Talent. Ambities en plannen 2009-2012*. Nijmegen
- Stichting Talis (2010a). *Waar wij voor staan*. Gevonden op 2 november 2010:

- <http://www.talis.nl/web/show/id=44642>
Stichting Talis (2010b). *Jaarverslag 2009. Leven begint met wonen*. Nijmegen
- Stichting Volkshuisvesting Arnhem (2008). *Arnhem in 't hart. Ondernemingsplan Volkshuisvesting Arnhem 2008-2011*. Arnhem
- Stichting Volkshuisvesting Arnhem (2010a). *De organisatie*. Gevonden op 18 november 2010:
http://www.volkshuisvesting.nl/content/index.asp?mnu_id=3&id=174
- Stichting Volkshuisvesting Arnhem (2010b). *Jaarverslag 2009. Volkshuisvesting Arnhem*. Arnhem
- Stichting Woonbedrijf Ieder1 (2010a). *Over ieder1*. Gevonden op 23 november 2010:
<http://www.ieder1.nl/>
- Stichting Woonbedrijf Ieder1 (2010b). *Jaarverslag 2009*. Rotterdam
- Thorborg, H., Leidelmeijer, K. en Dassen, A. (2006). *Leefomgevingskwaliteit en leefbaarheid: naar beleidsevaluatie en onderzoek*. RIGO, Amsterdam
- Visser, P. (2009). *Waardevolle interventies in wijken*. ABF Valuation, Delft
- Vierhout '82 (2000). *Vierhouten moet leefbaar blijven*. Gevonden op 26 februari 2011:
<http://www.vierhouten82.nl/historie/kranten/leefbaar.jpg>
- VNG (1999). *Bedrijven en milieuzonering*. Den Haag
- Woningbouwstichting De Gemeenschap (2007). *WBSG Woningbouwcorporatie in de 21^{ste} eeuw. Beleidsplan 2007-2012*. Nijmegen
- Woningbouwstichting De Gemeenschap (2010). *Jaarverslag 2009 Woningbouwstichting "De Gemeenschap"*. Nijmegen

Bijlage 1. Interview

Doel interview:

Via dit interview wil ik onderzoeken in hoeverre u als woningcorporatie een verband ziet tussen het voorzieningenniveau in een wijk of buurt en de leefbaarheid, in hoeverre, op welke wijze en op basis van welke motieven u als woningcorporatie momenteel investeert in vastgoed met een voorzieningenfunctie en in hoeverre, op welke wijze en op basis van welke motieven u hierin investeringspotentie ziet voor de toekomst.

Via jaarverslagen en het ondernemingsplan heb ik reeds een beeld gekregen van de activiteiten waarin geparticipeerd is. Echter de motieven tot wel of niet te investeren in maatschappelijk of commercieel vastgoed blijven onderbelicht. Om deze reden zou ik graag dit interview met u afnemen.

Vragen met betrekking tot leefbaarheid:

- In hoeverre voelt u zich als woningcorporatie verantwoordelijk voor het verbeteren van de leefbaarheid in de buurten en wijken waar u woningbezit heeft?
 - Is dit gevoel van verantwoordelijk anders als u het grootste woningbezit in de buurt of wijk heeft?
 - Is dit gevoel van verantwoordelijkheid de afgelopen jaren toe- of afgenomen?
- In hoeverre denkt u dat maatschappelijke voorzieningen bijdragen aan de leefbaarheid in een buurt of wijk?
- In hoeverre denkt u dat commerciële voorzieningen bijdragen aan de leefbaarheid in een buurt of wijk?

Vragen met betrekking tot huidige situatie omtrent voorzieningen:

- In hoeverre voelt u zich als woningcorporatie verantwoordelijk voor het verbeteren het voorzieningenniveau in de buurten en wijken waar u woningbezit heeft?
 - Is dit gevoel van verantwoordelijk anders als u het grootste woningbezit in de buurt of wijk heeft?
- Investeert u in de aankoop van panden om het maatschappelijke voorzieningenniveau te behouden dan wel te verbeteren?
 - Zo ja, waarom / met welk doel?
 - Zo nee, waarom niet?
 - Welke rol neemt u op zich?
- Zet u zich op een andere wijze in om het maatschappelijk voorzieningenniveau in de buurten en wijken waar u woningbezit heeft te behouden dan wel te verbeteren?
 - Zo ja, waarom / met welk doel?
 - Zo nee, waarom niet?
 - Welke rol neemt u op zich?

- Investeert u in de aankoop van panden om het commerciële voorzieningenniveau te behouden dan wel te verbeteren?
 - o Zo ja, waarom / met welk doel?
 - o Zo nee, waarom niet?
 - o Welke rol neemt u op zich?
- Zet u zich op een andere wijze in om het commercieel voorzieningenniveau in de buurten en wijken waar u woningbezit heeft te behouden dan wel te verbeteren?
 - o Zo ja, waarom / met welk doel?
 - o Zo nee, waarom niet?
 - o Welke rol neemt u op zich?
- Is de mate van investeren anders in herstructureringsituaties?
- Is de mate van investeren anders als u het grootste woningbezit in de buurt of wijk heeft?

Vragen met betrekking tot toekomstige situatie omtrent voorzieningen:

- Bent u van plan in de toekomst meer of op een andere wijze te investeren in het verbeteren van het voorzieningenniveau in de wijken en buurten waar u woningbezit heeft?
- Denkt u dat de nieuwe staatsteunregeling een grote invloed zal gaan hebben op uw bedrijfsvoering op het gebied van maatschappelijke voorzieningen?
 - o Gaat u meer of minder activiteiten ondernemen?
 - o Zal de rol die u op zich neemt veranderen?
- Denkt u dat deze nieuwe wet een grote invloed zal gaan hebben op uw bedrijfsvoering op het gebied van commerciële voorzieningen?
 - o Gaat u meer of minder activiteiten ondernemen?
 - o Zal de rol die u op zich neemt veranderen?