

De vastgoedwaarde als indicator voor stedelijke verandering

A.A.M.C. (Astrid) Stemkens, student

Onderzoeksopzet *De vastgoedwaarde als indicator
voor stedelijke verandering*

Versie *Definitieve versie*

Classificatie *Openbaar*

Datum *17 juli 2014*

Auteur *A.A.M.C. (Astrid) Stemkens
s4260473*

*E-mail
astrid.stemkens@student.ru.nl
astridstemkens@hotmail.com*

Universiteit *Radboud Universiteit Nijmegen*



Faculteit *Managementwetenschappen*

Opleiding *Master Planologie*

Begeleider *Dr. P.J. (Pascal) Beckers*

Informatie *Algemeen adres
Comeniuslaan 4
6525 HP NIJMEGEN*

*Postadres
Postbus 9102
6500 HC NIJMEGEN*

*Telefoon
(024) 361 61 61*

Voorwoord

Voor u ligt de uitwerking van mijn afstudeeronderzoek ‘De vastgoedwaarde als indicator voor stedelijke verandering’. In dit onderzoek is verkend in hoeverre er een verband bestaat tussen urban change en veranderingen in de gemiddelde vastgoedwaarde van woningen. Dit onderzoek is uitgevoerd als afronding van de Master Planologie aan de Radboud Universiteit Nijmegen.

Ik wil graag nog enkele mensen bedanken voor hun steun, hulp en medewerking. Allereerst, Pascal Beckers voor zijn belangstelling, kritische blik en de leuke samenwerking tijdens het gehele onderzoek. Tevens wil ik Simone de Boer (tutor bij het Academisch Schrijfcentrum) bedanken voor het ondersteunen bij het schrijven van deze scriptie. Zij heeft mij geleerd kritisch te kijken naar mijn eigen teksten. Daarnaast wil ik de respondenten bedanken voor het delen van hun inzichten over de buurten die ik heb onderzocht. Als laatste wil ik de personen bedanken die tijdens het onderzoek met een kritische blik naar mijn tussenproducten hebben gekeken.

De afgelopen maanden heb ik hard gewerkt en me volledig gericht op dit onderzoek, wat niet zonder slag of stoot ging. Na een lange periode van schrappen, schrijven en brainstormen is hier het resultaat. Hopelijk heeft dit resultaat voor de lezer tot een interessant verhaal geleid.

Astrid Stemkens
Roermond, juli 2014

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Inhoudsopgave.....	4
Samenvatting	6
1. Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Onderzoekskader.....	9
1.2.1 Onderzoeksmodel.....	10
1.3 Maatschappelijke relevantie.....	11
1.4 Wetenschappelijke relevantie.....	11
1.5 Doelstelling en vraagstelling	12
1.6 Leeswijzer	14
2. Theoretisch kader.....	15
2.1 Het definiëren van urban decline en gentrification	15
2.1.1 Definitie urban decline	15
2.1.2 Definitie gentrification	17
2.2 Factoren die van invloed zijn op urban decline en gentrification.....	18
2.2.1 Factoren die van invloed zijn op urban decline.....	18
2.2.2 Factoren die van invloed zijn op gentrification.....	20
2.3 Operationalisering	22
2.3.1 Operationalisering factoren urban decline	22
2.3.2 Operationalisering factoren gentrification.....	26
2.4 Het verband tussen urban change en de vastgoedwaarde	27
2.4.1 Perspectief Patsy Healey	27
2.4.2 Perspectief Neil Smith.....	28
2.4.3 Perspectief Steven Bourassa	28
2.4.4 Resumé.....	29
2.5 De vastgoedwaarde als indicator.....	29
2.5.1 De vastgoedwaarde van de woningmarkt.....	29
2.5.2 Totstandkoming van de vastgoedwaarde	31
2.6 De WOZ-waarde als meeteenheid.....	32
2.7 Het onderlinge verband en de toepassing van het theoretisch kader	33

3. Onderzoeksonderwerp	35
3.1 Onderzoeksfilosofie	35
3.2 Onderzoeksbenadering	36
3.3 Onderzoeksstrategie	37
3.4 Caseselectie	38
3.5 Dataverzameling	40
4. Casestudy's	43
4.1 Buurten met de minste waardeestijging	43
4.1.1 De Eggen – gemeente Brunssum	44
4.1.2 Aarveld – Heerlen	54
4.1.3 Prins Hendrikpark – Baarn	63
4.1.4 Aerdenhout-West – Bloemendaal	70
4.1.5 Nieuw-Wassenaar – Wassenaar	77
4.1.6 Conclusie buurten met de minste waardeestijging	84
4.2 Buurten met de meeste waardeestijging	87
4.2.1 Vrijheidswijk-West – Leeuwarden	87
4.2.2 Concordiabuur – Groningen	94
4.2.3 Raambuur – Deventer	100
4.2.4 Verzetsheldenwijk – Leidschendam-Voorburg	106
4.2.5 Leebrug – Houten	112
4.2.6 Conclusie buurten met de meeste waardeestijging	118
4.3 Verband tussen de buurten met de meeste en met de minste waardeestijging	120
5. Conclusie	122
5.1 Inleiding	122
5.2 Beantwoording hoofd- en deelvragen	122
5.3 Kritische reflectie	128
5.4 Aanbeveling voor vervolgonderzoek	128
Referentielijst	130
Bijlage I – Caseselectie	139
Bijlage II – Interview guide	141
Bijlage III – Lijst van geïnterviewde personen	145

Samenvatting

De bloei, maar vooral het verval van buurten, zijn al jaren onderwerp van wetenschappelijk onderzoek. “*Tal van wetenschappers in binnen- en buitenland hebben zich gebogen over de vraag welke factoren nu bepalend zijn voor de neergang, de afnemende fysieke, economische en sociale kwaliteit van wijken en buurten*” (Nicis institute, 2008, p. 8). Toch is er nog geen methode ontwikkeld die snel en eenvoudig inzicht geeft in de stedelijke processen van verandering. Om in de toekomst invloed te kunnen blijven uitoefenen op de manier waarop Nederland zich ontwikkelt is het van belang om meer te weten te komen over wat van invloed is op *urban change* (stedelijke verandering). Daarom is het handig om een gemakkelijk te hanteren methode te hebben dat inzicht geeft in het proces van urban change. De verandering van de vastgoedwaarde van woningen is mogelijk een interessante indicator hiervoor. Uiteindelijk heeft dit ertoe geleid dat de volgende hoofdvraag is geformuleerd:

In hoeverre staat de vastgoedwaardeverandering van woningen in het stedelijk gebied van Nederland in de periode 2001-2011 in verband met stedelijke veranderingsprocessen zoals urban decline en gentrification en in hoeverre kan de vastgoedwaardeverandering van woningen worden beschouwd als een betrouwbare indicator voor het meten van deze stedelijke veranderingsprocessen?

Zoals in de hoofdvraag al is te zien kan urban change onderverdeeld worden in twee processen, namelijk in *urban decline* (stedelijk verval) en *gentrification* (stedelijke vernieuwing). Urban decline is de ruimtelijke concentratie van sociale, technische en economische problemen die leiden tot het in verval raken van buurten (Cheshire & Hay, 1989; Prak & Priemus, 1986). Het proces van urban decline wordt gekenmerkt door de volgende factoren:

Bewoners	Buurt	Regio
- Daling van het inkomensniveau. - Stijging van de werkloosheid. - Daling van het opleidingsniveau. - Verandering in de etnische samenstelling van de bevolking.	- Afname van de bevolkingsomvang. - Toename van het aantal verhuizingen. - Toename van de leegstand. - Ontstaan van een onafhankelijk gebied. - Daling van de kwaliteit van de omgeving. - Toename van criminaliteit.	De beperkte diversiteit van werkgelegenheid.

Gentrification speelt zich af in achtergestelde buurten in of rond het centrum van een stad, waar steeds meer mensen met een hogere sociaaleconomische status gaan wonen zonder dat er herstructurering in het gebied plaatsvindt. Het proces van urban decline wordt gekenmerkt door de volgende factoren:

Bewoners	Buurt	Regio
- Stijging van het inkomensniveau. - Stijging van het opleidingsniveau. - Verandering in de etnische samenstelling van de bevolking.	- Fysieke verbeteringen aan de woningvoorraad - Toename van het aantal verhuizingen. - Toename van de kwaliteit van de omgeving. - Toename van het eigenwoningbezit.	Toename van de hoeveelheid kantoorruimte.

Het gebruik van de vastgoedwaarde als indicator voor urban change heeft twee grote voordelen. Het allereerste voordeel is dat het een eenvoudig te hanteren meetinstrument is. Tevens is de vastgoedwaarde gemakkelijk te raadplegen, omdat meerdere bronnen, zoals het CBS en Funda gegevens publiceren over de vastgoedwaarde. Voor dit onderzoek is de WOZ-waarde de meeste geschikte waarde om te gebruiken als indicator voor woningen.

Casestudy is voor dit onderzoek de meest geschikte onderzoeksstrategie, omdat voor dit onderzoek het van belang is om inzicht te krijgen in de context waar het fenomeen urban change zich voordoet. Bij deze casestudy wordt gebruik gemaakt van tien cases, namelijk vijf buurten in Nederland waar de gemiddelde vastgoedwaarde van woningen in de periode 2001-2011 het meeste is gestegen in verhouding tot het gemiddelde van Nederland en vijf buurten in Nederland waar de gemiddelde vastgoedwaarde van woningen in dezelfde periode het minst is gestegen. Doordat meerdere cases worden onderzocht is een vergelijkende casestudy van toepassing. Bij de methode casestudy zijn literatuurstudie en het houden van interviews gebruikelijke technieken om data te verzamelen.

Uiteindelijk heeft het onderzoek geleid tot een aantal bevindingen, deze zijn in hoofdstuk 4 en 5 allemaal beschreven. In geen van de gevallen is sprake van urban decline of gentrification. Ondanks dat de WOZ-waardeverandering niet in verband staat met urban decline en gentrification, zijn toch enkele bevindingen waargenomen. Zo zijn de buurten waar de WOZ-waarde het minste is gestegen grof weg te verdelen in twee groepen, namelijk buurten die gelegen zijn in een krimpregio en villabuurten. Dat betekent dat er dus ook twee patronen te herkennen zijn in de analyse en dat er twee verschillende oorzaken zijn die ervoor gezorgd hebben dat de WOZ-waarde minder hard is gestegen dan het landelijk gemiddelde. Ook in de buurten waar de WOZ-waarde het meeste is gestegen kan gesproken worden over een tweedeling.

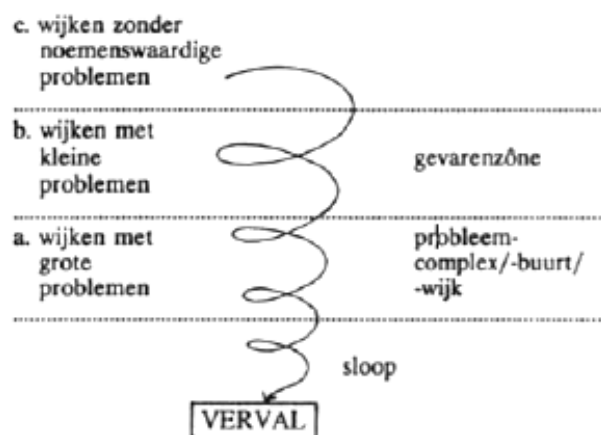
Nu rest nog de vraag, is de vastgoedwaardeverandering een geschikte indicator voor het proces van urban change? Met zekerheid kan gesteld worden dat er een verband bestaat tussen de vastgoedwaardeveranderingen in krimpgebieden, villabuurten en herstructureringsbuurten. Maar een vastgoedwaardeverandering duidt niet gelijk op het proces van urban decline of gentrification. Dat komt doordat zich andere processen in de buurt afspelen, zoals het weg vallen van de vraag door demografische krimp of de crisis of processen die gestuurd worden door de gemeente door herstructureringsplannen. De vastgoedwaardeverandering geeft dus geen inzicht in het proces van urban change, doordat de buurten overheerst worden door andere processen.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De bloei, maar vooral het verval van buurten, zijn al jaren onderwerp van wetenschappelijk onderzoek. “*Tal van wetenschappers in binnen- en buitenland hebben zich gebogen over de vraag welke factoren nu bepalend zijn voor de neergang, de afnemende fysieke, economische en sociale kwaliteit van wijken en buurten*” (Nicis institute, 2008, p. 8). Toch is er nog geen methode ontwikkeld die snel en eenvoudig inzicht geeft in de stedelijke processen van verandering. Echter wordt wel elk stedelijk gebied beïnvloed door trends van transformatie en door processen van structurele verandering (Lang, 2005). Sommige stedelijke gebieden kunnen zich zonder problemen aanpassen aan deze veranderingen, terwijl voor andere stedelijke gebieden deze structurele verandering het begin is van een zware crisis (Lang, 2005). Het is gewenst om buurten te sturen op het proces van ‘bloei’, oftewel ervoor te zorgen dat buurten positief reageren op veranderingen. Tevens is het cruciaal om het in verval raken van buurten, doordat buurten negatief reageren op veranderingen, te voorkomen. Om in de toekomst invloed te kunnen blijven uitoefenen op de manier waarop Nederland zich ontwikkelt is het van belang om meer te weten te komen over wat van invloed is op *urban change* (stedelijke verandering).

Het negatieve veranderingsproces van stedelijk gebieden wordt ook wel *urban decline* (stedelijk verval) genoemd. Zo hebben sommige stedelijke gebieden extreem veel moeite met het doorvoeren van aanpassingen wat dramatische gevolgen kan hebben voor het gebied, onder andere het verlies van een groot deel van de bevolking (Lang, 2005). Urban decline wordt gedefinieerd als de ruimtelijke concentratie van sociale, economische en ecologische problemen, zoals een hoog niveau van werkloosheid en armoede, de afname en het verval van huisvesting en het verslechteren van de stedelijke infrastructuur (Cheshire & Hay, 1989). Het vervalproces verloopt meestal geleidelijk (Heeger & Smid, 1992). In figuur 1.1 is dit proces beknopt weergegeven. Als tijdig wordt herkend dat buurten in de ‘gevaarzone’ van het vervalproces terechtkomen kan wellicht worden bijgestuurd en kan verder afglijden worden voorkomen. Daar waar de situatie volledig uit de hand is gelopen, blijkt uit de praktijk dat zware en kostbare ingrepen noodzakelijk zijn, waarvan het succes niet is verzekerd (Heeger & Smid, 1992).



Figuur 1.1 Verval spiraal (Heeger & Smid, 1992).

Het is tevens mogelijk dat een gebied positief veranderd, zoals bij *gentrification* (stedelijke vernieuwing). Gentrification verwijst naar een proces van klasse opvolging van een gebied dat grotendeels gekenmerkt wordt door de werkende klasse en de ongeschoolde huishoudens dat zich vervolgens transformeert naar een middenklasse buurt (Atkinson, 2000). Of zoals Torrens & Nara (2007) definiëren: de overgang van een vastgoedmarkt met relatief lage waarden naar een markt met hogere waarden, onder invloed van herontwikkeling en toestroom van bewoners met hogere inkomens. Hierbij gaat het vaak om de ruimtelijke verplaatsing van oorspronkelijke bewoners en een bijbehorende verschuiving in de demografische, sociale en culturele structuur van buurten.

Om te kunnen sturen op urban change is het handig om een gemakkelijk te hanteren methode te hebben dat inzicht geeft in het proces van urban change. De verandering van de vastgoedwaarde van woningen is mogelijk een interessante indicator voor urban change. Deze indicator is interessant allereerst omdat het een gemakkelijk te hanteren methode is. Ten tweede is de data over de vastgoedwaarde openbaar en dus goed toegankelijk.

In de literatuur wordt al een aantal keer de vastgoedwaarde gelinkt aan urban change. Zo stelt De Kam (2008) dat het denken in waarde een belangrijk instrument kan zijn voor het sturen op gentrification en het aantrekken van nieuwe partijen. Een voorbeeld waar het denken in waarde is opgenomen is de Atlas voor gemeenten (2014), hierin is de verkoopprijs van woningen meegenomen als indicator om te kijken naar de aantrekkingskracht van een gemeente. Tevens stelt de Kam (2008) dat de lagere prijs van woningen samenhangt met een lagere sociale status van de buurt. Waarbij fysieke omgevingskenmerken, zoals de aanwezigheid van groen, een minder belangrijke rol spelen dan vaak wordt aangenomen. Healey (1991) betoogt dat vanuit economisch oogpunt urban decline het gevolg is van een daling van economische activiteit. De daling van economische activiteiten zorgt ervoor dat minder vermogen beschikbaar is om te investeren in vastgoed en er een dalende vraag ontstaat. Als de vraag daalt, zal uiteindelijk de vastgoedwaarde dalen. Daarnaast stelt Bourassa (1993) dat bij gentrification, net zoals bij elke verandering in landgebruik, 'land rent and value change' optreden en deze verandering plaatsvindt zodra de perceptie over de toekomst veranderd en niet pas als het landgebruik veranderd. Bovendien is volgens Smith (1979) de verklaring over het proces van gentrification deels economisch van aard. Zo stelt hij dat de kosten voor nieuwbouwwoningen blijven stijgen, desondanks worden oude maar structureel goede woningen gekocht en gerestaureerd voor minder dan de kosten van een vergelijkbaar nieuwe woning.

Kortom de vastgoedwaarde is een eenvoudig te hanteren methode die mogelijk inzicht geeft in het proces van urban change. Echter bestaat in de literatuur geen eenduidigheid over het verband tussen urban change en de verandering in de vastgoedwaarde. Daarom focust dit onderzoek zich op de mogelijkheid om de vastgoedwaardeverandering van woningen te gebruiken als indicator voor het meten van urban change.

1.2 Onderzoekskader

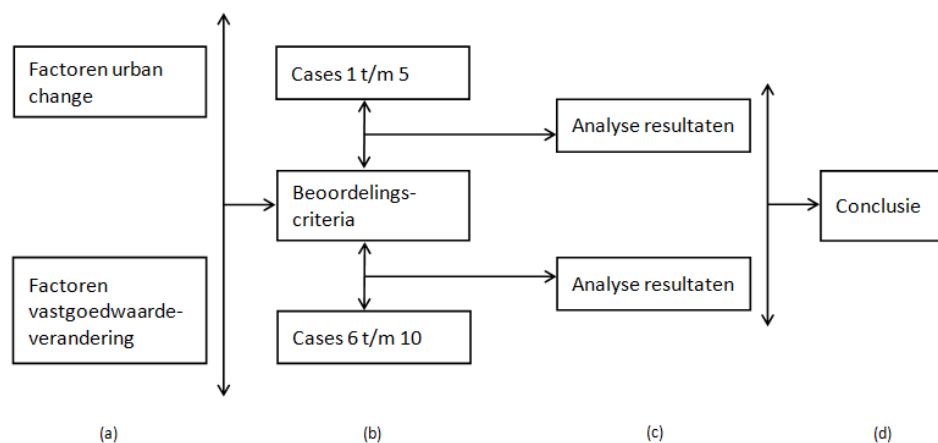
Dit onderzoek is ontstaan doordat in het artikel van Beekmans & Beckers (2013) wordt aanbevolen om onderzoek te doen naar gebieden die te maken hebben met processen van urban change, zoals urban decline en gentrification. Tevens wordt aanbevolen dat het opstellen van een index die gebaseerd is op de vastgoedwaarde een mogelijke manier is om

urban change inzichtelijk te maken. Aan deze aanbeveling wordt door Beckers, Beekmans & Schuur (2014) gehoor gegeven. Zij doen in opdracht van het Planbureau voor de Leefomgeving en de Radboud Universiteit Nijmegen onderzoek naar het verband tussen veranderingen in de vastgoedwaarde van woningen en urban change. Beckers, Beekmans & Schuur (2014) maken hierbij gebruik van een kwantitatieve onderzoeksmethode en analyseren per buurt welke factoren een relatie hebben met veranderingen in de vastgoedwaarde van woningen. Hierbij wordt gekeken of er een patroon bestaat tussen de verandering van de vastgoedwaarde en urban change. Echter wordt hierbij niet diepgaand gekeken naar de processen die zich afspelen in de buurt. In het onderzoek van Beckers, Beekmans & Schuur (2014) ontbreekt een diepgaande analyse van de buurten, waardoor de onderbouwing zich alleen op cijfers kan baseren.

De tekortkoming van een diepgaande analyse heeft ervoor gezorgd dat dit onderzoek tot stand is gekomen. Aan de hand van een meervoudige casestudy wordt in dit onderzoek uitgebreider ingegaan op het verband tussen urban change en de vastgoedwaardeverandering. Dit wordt gedaan door buurten met de gemiddeld grootste positieve en gemiddeld grootste negatieve verandering in de vastgoedwaarde van woningen te vergelijken. De caseselectie van deze buurten is gedaan aan de hand van het onderzoek van Beckers, Beekmans & Schuur (2014). In hoofdstuk drie is de gehele methodologie beschreven en onderbouwd.

1.2.1 Onderzoeksmodel

Zoals in figuur 1.2 is te zien begint dit onderzoek met de bestudering van de wetenschappelijke literatuur. Hieruit worden vervolgens beoordelingscriteria opgesteld die gehanteerd worden bij de bestudering van de cases. Vervolgens wordt door middel van een vergelijkende analyse getracht de verschillen en overeenkomsten tussen de cases te vinden. Het eindresultaat is de conclusie en daarin is aangegeven in hoeverre er een verband bestaat tussen urban change en de verandering van de vastgoedwaarde van woningen.



Figuur 1.2 Onderzoeksmodel.

Ad (a)

Als eerste is aan de hand van de bestaande literatuur gekeken naar de factoren die bepalend zijn voor het proces van urban change en naar de factoren die van invloed zijn op de vastgoedwaardeverandering. Tevens is met behulp van literatuur de relatie tussen urban change en de vastgoedwaardeverandering verkend.

Ad (b)

Bij de volgende stap is bepaald welke kenmerken van urban change en de vastgoedwaarde gebruikt kunnen worden als beoordelingscriteria voor de cases. Deze beoordelingscriteria moeten aantonen dat er een verband bestaat tussen urban change en de vastgoedwaardeverandering. De cases 1 tot en met 5 zijn de buurten met de minste waardestijging in Nederland en de cases 6 tot en met 10 zijn de buurten met de meeste waardestijging.

Ad (c)

De derde stap is de verzamelde data uit de cases analyseren en de resultaten beschrijven. Per case zijn de resultaten vergeleken, om te achterhalen of er een patroon te vinden is in de cases met de minste waardestijging en de cases met de meeste waardestijging.

Ad (d)

Als laatste is vanuit de analyse de conclusie opgesteld en wordt dus gekeken in hoeverre er een verband bestaat tussen urban decline en veranderingen in de vastgoedwaarde. In de conclusie zijn uiteindelijk de hoofdvraag en de deelvragen die in paragraaf 1.5 zijn opgesteld beantwoord.

1.3 Maatschappelijke relevantie

“Nederland is niet meer te voorspellen. Onder invloed van migratie, verstedelijking, vergrijzing en andere ‘natuur verschijnselen’ veranderen dorpen, buurten en onbebouwde gebieden van gedaante” (Blokker, 2013, p. 10). Om toch invloed te kunnen blijven uitoefenen op de manier waarop Nederland zich ontwikkeld is het belangrijk om meer te weten te komen over wat van invloed is op urban change. Zo stellen Beekmans & Beckers (2013) dat een daadwerkelijke empirische analyse van de factoren die de waardering van een stedelijk gebied beïnvloeden een nuttig hulpmiddel kan zijn voor beleidsmakers om de prestaties van een stedelijk gebied in termen van decline te monitoren. Bovendien kan het inzichtelijk maken van factoren die de vastgoedwaarde beïnvloeden nuttig zijn in zowel het onderhoud van de bestaande stedelijke gebieden, alsmede in de planning van nieuwe stedelijke gebieden. Als meer bekend is over wat de verschillen in waarde tussen stedelijke gebieden veroorzaakt kan dat bijvoorbeeld leiden tot beter stedelijk vernieuwingsbeleid of kan dat zelfs helpen voorkomen dat stedelijke gebieden in verval raken (Beekmans & Beckers, 2013). Hierdoor wordt het mogelijk om te sturen op de waarde en het bewust beïnvloeden van de randvoorwaarden van gebiedsgerichte stedelijke interventies. Kortom, dit maakt het voor gemeenten mogelijk om met behulp van verschillende competenties en bevoegdheden partijen, zonder financiële middelen, te verleiden tot investeringen in het stedelijk gebied (Daamen, Franzen, & van der Vegt, 2012).

1.4 Wetenschappelijke relevantie

In veel onderzoek is al geprobeerd om de waarde van individueel vastgoed te verklaren. Desondanks is er weinig onderzoek gedaan naar de waarde van stedelijke gebieden (Beekmans & Beckers, 2013). Terwijl processen zoals urban decline en gentrification plaatsvinden op gebiedsniveau en algemeen wordt aangenomen dat de waarde van het vastgoed de stedelijke gebieden als geheel beïnvloed (Walks & Maaranen, 2008). Het is

namelijk niet duidelijk waarom het ene gebied vooruit gaat en het andere gebied achteruit. Hierbij is de aanwezige literatuur over de waarde van individueel vastgoed een goede leidraad voor kenmerken die eventueel belangrijk kunnen zijn bij de waarde van stedelijke gebieden. Kortom het is van belang dat meer inzicht komt in de factoren die urban change verklaren.

De vastgoedwaarde als indicator om urban change te bestuderen is relatief nieuw. Momenteel worden andere instrumenten gebruikt om urban change te bestuderen en te beoordelen zoals een maatschappelijke kosten baten analyse. Een nieuwe methode is gewenst, omdat er een andere visie is ontstaan op oplossingen. Tevens is de rol van de overheid veranderd en ook de rol van de woningcorporatie is veranderd, omdat ze een bredere investeringsscope hebben gekregen (De Kam, 2008).

Een voorbeeld waar al gewerkt is met een wijkaanpak die gebaseerd was op waardeoriëntatie is de gemeente Rotterdam. Daamen, Franzen, & van der Vegt (2012) hebben voor de gemeente Rotterdam onderzocht welke factoren van invloed zijn op de vastgoedwaarde. De gemeente Rotterdam wil namelijk faciliterend gaan sturen op de waarde (Daamen, Franzen, & van der Vegt, 2012). De waarde georiënteerde wijkaanpak hebben ze onderzocht door een inventarisatie te maken van mogelijke factoren die van invloed zijn. Vervolgens hebben ze gekeken wat de relatie is tussen de vastgoedwaarde en deze afzonderlijke factoren. Opmerkelijk hierbij is dat de keuze voor de factoren niet is onderbouwd. Het is dus van belang dat specifiek gekeken wordt in hoeverre de vastgoedwaardeverandering een goede indicator is om urban change te meten, zodat inzichtelijk wordt wat de oorzaken van de verschillen in de vastgoedwaarde tussen de stedelijke gebieden is.

1.5 Doelstelling en vraagstelling

De wetenschappelijke uitdaging voor dit onderzoek is het meten van urban change. Om urban change te kunnen meten is het van belang om meer te weten te komen over welke factoren van invloed zijn op het proces van urban change. Echter is de literatuur niet eenduidig over welke factoren van invloed zijn op urban change, er worden namelijk talloze mogelijke kenmerken genoemd die van invloed kunnen zijn. Hierbij gaat het om fysieke kenmerken, zoals veroudering en verval van vastgoed (Medhurst & Lewis, 1969), maar ook sociale kenmerken, zoals armoede, etnisch profiel en criminaliteit (Katzman, 1980; Glaeser & Gyourko, 2005; Torrens & Nara, 2007).

In dit onderzoek wordt onderzocht of de vastgoedwaardeverandering van woningen een bepalende factor is voor urban change. Op verschillende manieren wordt in de literatuur onderschreven dat er een verband bestaat tussen urban change en de vastgoedwaarde. Zo kijken Healey (1991) en Smith (1979) beiden vanuit een puur economisch oogpunt naar het verband tussen urban change en de vastgoedwaarde, terwijl Bourassa (1993) naar de verandering in grondgebruik kijkt. In alle drie de artikelen wordt een andere verklaring gegeven voor het verband, maar hierin wordt niet vastgesteld dat de vastgoedwaarde een goede indicator is voor urban change. Uiteindelijk heeft dat geresulteerd in de volgende doelstelling:

Het doel van dit onderzoek is verkennen in hoeverre de vastgoedwaardeverandering van woningen in stedelijke gebieden in Nederland in de periode 2001-2011 in verband staat met stedelijke veranderingsprocessen zoals urban decline en gentrification en in hoeverre de vastgoedwaardeverandering van woningen als betrouwbare indicator kan worden beschouwd voor het meten van deze stedelijke veranderingsprocessen. Dit wordt onderzocht door buurten met de meeste vastgoedwaardeverandering in de periode 2001-2011 en buurten met minste vastgoedwaardeverandering in de periode 2001-2011 met elkaar te vergelijken.

De vraagstelling hierbij luidt als volgt:

In hoeverre staat de vastgoedwaardeverandering van woningen in het stedelijk gebied van Nederland in de periode 2001-2011 in verband met stedelijke veranderingsprocessen zoals urban decline en gentrification en in hoeverre kan de vastgoedwaardeverandering van woningen worden beschouwd als een betrouwbare indicator voor het meten van deze stedelijke veranderingsprocessen?

Bij het uiteenzetten van de deelvragen is per kernbegrip een deelvraag opgesteld. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de kernbegrippen urban change, de vastgoedwaarde en het verband tussen urban change en de vastgoedwaarde. Tevens is onderscheid gemaakt in beschrijvende en verklarende kennis, de eerste twee deelvragen zijn beschrijvend van aard en de laatste deelvraag is verklarend.

1. *Wat zijn de voornaamste factoren die van invloed zijn op urban change die in de literatuur genoemd worden?*
 - a. *Welke factoren worden geassocieerd met urban decline?*
 - b. *Welke factoren worden geassocieerd met gentrification?*
2. *Is de vastgoedwaarde een geschikte indicator voor het meten van stedelijke veranderingen?*
 - a. *Welke aspecten en kenmerken van een woning en zijn omgeving zijn allemaal verwerkt in de totstandkoming van de vastgoedwaarde en in de veranderingen van de vastgoedwaarde?*
 - b. *Welke benadering van de vastgoedwaarde is het meest betrouwbaar als indicator?*
3. *Hoe verhouden de factoren die van invloed zijn op urban change die in de literatuur genoemd worden zich tot de vastgoedwaardeverandering van woningen?*
 - a. *Hoe verhouden de buurten met de meeste waardeestijging van woningen zich met elkaar?*
 - b. *Hoe verhouden de buurten met de minste waardeestijging van woningen zich tot elkaar?*
 - c. *In hoeverre komen de factoren die van invloed zijn op urban decline overeen met de kenmerken van de buurten die de minste waardeestijging hebben doorgemaakt?*

- d. *In hoeverre komen de factoren die van invloed zijn op gentrification overeen met de kenmerken van de buurten die de meeste waardeestijging hebben doorgemaakt?*

1.6 Leeswijzer

Dit onderzoek bestaat uit vijf hoofdstukken. Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee het theoretisch kader, hierin is allereerst ingegaan op de begrippen urban change, urban decline en gentrification. Daarna is gekeken naar de factoren die van invloed zijn op urban decline en gentrification. Vervolgens is aan de hand van literatuur onderbouwd waarom de vastgoedwaardeverandering in verband kan worden gebracht met urban change. Verder is onderbouwd waarom de vastgoedwaarde toegepast kan worden als indicator voor processen op buurtniveau en als laatste is beschreven waarom de WOZ-waarde het meest betrouwbare meetinstrument is voor de vastgoedwaarde. In hoofdstuk drie is dieper ingegaan op de gebruikte methodologie, hierin is de keuze voor het gebruik van casestudy onderbouwd en is bepaald welke personen het meest geschikt zijn als respondent voor interviews. Vervolgens is in hoofdstuk vier beschreven wat de resultaten zijn uit de interviews en de literatuurstudie. Verder is geanalyseerd wat het verband is tussen de resultaten. Als laatste is in hoofdstuk vijf de conclusie opgesteld, hierin zijn de hoofdvraag en deelvragen beantwoord, is gereflecteerd op het onderzoek en zijn aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek.

2. Theoretisch kader

Het theoretisch kader dient voor dit onderzoek als theoretisch fundament voor de analyse en interpretatie van het empirisch gedeelte van het onderzoek. Voor dit onderzoek is gekozen om in het theoretisch kader de bestaande kennis uit de literatuur te beschrijven op het gebied van urban change en de vastgoedwaardeverandering. Dit met als doel om uiteindelijk te kunnen bepalen in hoeverre er een verband bestaat tussen urban change en veranderingen in de vastgoedwaarde.

Om dit doel te bereiken is allereerst in paragraaf 2.1 aan de hand van brede algemene kennis het begrip urban change gedefinieerd. Om vervolgens het begrip op te splitsen in negatieve en positieve urban change oftewel urban decline en gentrification. Beide begrippen zijn vervolgens ook gedefinieerd. In paragraaf 2.2 is beschreven welke factoren van invloed zijn op beide veranderingsprocessen en door de jaren heen al zijn onderzocht of aangedragen voor het inzichtelijk maken van urban change. Deze opsomming van kenmerken dient als basis voor de beoordelingscriteria van de cases, zodat geanalyseerd kan worden of de kenmerken van urban change overeenkomen met de ontwikkelingen en kenmerken van de cases. Om de factoren te kunnen gebruiken als beoordelingscriteria zijn in paragraaf 2.3 de factoren geoperationaliseerd. Vervolgens is in paragraaf 2.4 onderbouwd dat er een verband bestaat tussen de vastgoedwaarde en urban change. Daaropvolgend is in paragraaf 2.5 beschreven dat de vastgoedwaardeverandering mogelijk een geschikte indicator is voor het meten van urban change. In paragraaf 2.6 is beschreven dat de WOZ-waarde het meest betrouwbare meetinstrument is voor de vastgoedwaardeverandering. Als laatste is in paragraaf 2.7 alles samengevat en aangegeven hoe het theoretisch kader zich verhoudt tot de rest van het onderzoek.

2.1 Het definiëren van urban decline en gentrification

Alvorens in te gaan op het verband tussen urban change en de verandering in de vastgoedwaarde is het belangrijk om te weten wat precies wordt verstaan onder het begrip urban change. Als uitgangspunt voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de definitie van Temkin & Rohe (1996) over neighbourhood change: “*Neighbourhood change encompasses a variety of objectively measurable changes to a neighbourhood’s physical and social environment*” (p. 159). Voor dit onderzoek is het van belang dat de meetbare verandering een positieve of een negatieve ontwikkeling is, zodat onderscheid gemaakt kan worden tussen de veranderingsprocessen urban decline en gentrification

2.1.1 Definitie urban decline

Urban decline is het proces van stedelijk verval, dit is een ander proces dan het verouderingsproces. Kruijt (1974) heeft veel onderzoek gedaan naar vervaltheorieën en benadrukt het onderscheid. Veroudering wordt geformuleerd als ‘een normaal proces’ dat vergezeld gaat met regelmatig onderhoud. Hij veronderstelt dat veroudering gelijk is aan de fysieke slijtage van het vastgoed en de openbare ruimte. Van verval wordt gesproken indien het noodzakelijke onderhoud van gebouwen achterwege blijft (Kruijt, 1974).

Urban decline is een proces dat plaatsvindt op het niveau van het volledige stedelijke gebied van grote steden of zelfs grootstedelijke regio's. Cheshire & Hay (1989) definiëren urban decline als volgt:

“Emerges from the analysis of problems experienced by larger metropolitan areas (of roughly one third of a million inhabitants) which are losing population and employment from the central or even entire metropolitan area. Urban decline is thus defined as the spatial concentration in large cities of social, economic and environmental problems such as high levels of unemployment and poverty, housing deterioration and decay of the urban infrastructure.” (Cheshire & Hay, 1989, p. 135)

De definitie van Cheshire & Hay (1989) spreekt over urban decline op het schaalniveau van grootstedelijke gebieden. Terwijl in dit onderzoek de focus op het schaalniveau van buurten ligt. Dit betekent niet dat de definitie niet waardevol is. De intentie van de definitie over het soort problemen die kenmerkend zijn voor urban decline komt namelijk wel overeen met dit onderzoek.

Tevens bestaan er verschillende theorieën over het vervalproces. Grigsby, Baratz & MacLennan (1983) waren een van de eerste baanbrekende onderzoekers op het gebied van vervaltheorieën. Zij stellen, in tegenstelling tot veel andere onderzoekers, dat binnen een buurt een negatieve situatie niet ontstaat door de normale afschrijving van het vastgoed die te herleiden is aan de technische achteruitgang. Zij zijn ervan overtuigd dat in de meeste gevallen verloedering van het vastgoed ontstaat door een actief proces van uitblijvende investeringen in de bestaande woningvoorraad (Grigsby, Baratz, & MacLennan, 1983; Megbolugbe, Hoek-Smit, & Linneman, 1996).

Enkele jaren later hebben Prak & Priemus (1986) een model ontwikkeld dat gebaseerd is op het idee dat het verval van buurten het resultaat is van drie versterkende spiralen van achteruitgang: sociale achteruitgang, technische achteruitgang en economische achteruitgang (Van Beekhoven, Bolt, & Van Kempen, 2005). Het meest interessante aan het model van Prak & Priemus is niet zozeer het grote aantal zaken dat zij opmerken, maar de wijze waarop alles met elkaar in verband is gebracht (Nici institute, 2008). Het vervalmodel is door de jaren heen verschillende keren herzien, allereerst door onderzoeksinstituut OTB (1989) en vervolgens door Heeger (1993).

De eerste spiraal van verval, sociale achteruitgang, heeft voornamelijk betrekking op de huurders en in het bijzonder de verandering van de samenstelling van de huurders in een buurt (Van Beekhoven, Bolt, & Van Kempen, 2005). Zo stellen Beekhoven, Bolt, & Van Kempen (2005) dat wanneer in een buurt de aantrekkingskracht van het vastgoed afneemt en de mobiliteit van bewoners toeneemt, het aantal huishoudens met een laag inkomen zal gaan stijgen. Dit komt doordat een deel van de huishoudens met een hoog inkomen uit het gebied vertrekt. Volgens Beekhoven, Bolt, & Van Kempen (2005) kan dit ertoe leiden dat de sociale controle afneemt en krijgen vandalisme en criminaliteit de kans om verder uit te breiden. Met als gevolg dat de aantrekkelijkheid van het gebied verder afneemt. De toenemende mobiliteit van bewoners veroorzaakt een snellere omloopsnelheid wat vervolgens kan leiden tot leegstand, vandalisme, vervuiling en een lage inspraak van huurders.

Deze ontwikkelingen kunnen vervolgens leiden tot de tweede spiraal namelijk de technische achteruitgang (Van Beekhoven, Bolt, & Van Kempen, 2005). Zowel het sociale als het technische verval hebben een grote impact op de operationele kosten van de verhuurder, de inkomsten uit de huur nemen af als gevolg van de toenemende mobiliteit en de instroom van steeds meer huishoudens met een laag inkomen.

Tegelijkertijd zullen een hoger verloop, meer problemen met huurders, toenemend onderhoud en bijvoorbeeld pogingen om ervoor te zorgen dat het complex concurrerend blijft resulteren in hogere bedrijfskosten. In het vervalmodel wordt dit beschreven als de derde spiraal van verval: de economische teruggang (Van Beckhoven, Bolt, & Van Kempen, 2005).

Aan de hand van de verschillende perspectieven over urban decline en verval is gekozen om de definitie van Cheshire & Hay (1989) en het vervalmodel van Prak & Priemus (1986) te combineren. Dit leidt ertoe dat in dit onderzoek onder urban decline het volgende wordt verstaan: de ruimtelijke concentratie van sociale, technische en economische problemen die leiden tot het in verval raken van buurten.

2.1.2 Definitie gentrification

Het concept gentrification werd in 1964 voor het eerst door de marxistische socioloog Ruth Glass genoemd (Glass, 1964). Glass had het fenomeen gentrification waargenomen in oude achtergestelde volksbuurten van Londen die opnieuw werden bewoond door de midden en hogere klasse na de suburbane verstedelijking. Hierdoor werden de oorspronkelijke bewoners van de buurt verdrongen. De definitie die Glass (1964) hierbij hanteerde is:

“One by one, many of the working class neighborhoods of London have been invaded by the middle-classes—upper and lower. Shabby, modest mews and cottages—two rooms up and two down—have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences.... Once this process of 'gentrification' starts in a district it goes on rapidly, until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed.” (Glass, 1964, pp. xviii-xix)

De Amerikaanse socioloog Elijah Anderson (1990) beschrijft tientallen jaren later een soortgelijk proces in New York:

“The Village can increasingly be described as a middle- to upper middle-class oasis. It is at present beset by the forces of gentrification, with developers, speculators, and more privileged classes gradually buying up properties inhabited by less well-off people of diverse backgrounds. Gambling on a steady rise in property values, many old and new residents hope the area will become 'hot', trendy, and expensive.” (Anderson, 1990, p. 34)

Het proces van gentrification beperkt zich niet alleen tot Londen en New York.

“Gentrification today is ubiquitous in the central and inner cities of the advanced capitalist world” (Smith, 1996, p. 38). Eensgezindheid over de definitie van het begrip gentrification is er voornamelijk allerm minst, omdat het zich moeilijk laat omschrijven en definiëren. Er is een discussie gaande over het begrip zelf en over wat het betekent wanneer we het over gentrification hebben. Bovendien heeft gentrification met verschillende vakgebieden raakvlakken, zoals geografie, sociologie en politicologie. Met als gevolg dat binnen de wetenschap voornamelijk geen eenduidige definitie wordt gehanteerd en definities verschillende aspecten benadrukken. Zo benoemt de marxistische Neil Smith (1996) voornamelijk het aspect kapitaal.

"By which poor and working-class neighborhoods in the inner city are refurbished by an influx of private capital and middle-class homebuyers and renters ... a dramatic yet unpredicted reversal of what most twentieth-century urban theories had been predicting as the fate of the central and inner-city." (Smith, 1996, p. 53)

Terwijl Chris Hamnett (1984) bij de omschrijving van gentrification juist onderscheid maakt tussen fysiek, economisch, sociaal en cultureel.

"Simultaneously a physical, economic, social and cultural phenomenon, gentrification commonly involves the invasion by middle-class or higher-income groups of previously working-class neighbourhoods or multi-occupied twilight areas and the replacement or displacement of many of the original occupants." (Hamnett, 1984, p. 32)

Gentrification is een actief stedelijke proces dat in de tijd is veranderd. Davidson en Lees (2005) geven aan dat het niet mogelijk is om vast te houden aan de verouderde definitie van Glass. Daarom hebben Davidson en Lees (2005) vier kern elementen van gentrification benoemd: *"(1) the reinvestment of capital; (2) the social upgrading of locale by incoming high-income groups; (3) landscape change and (4) direct or indirect displacement of low-income groups"* (p. 1187).

Samenvattend, er zijn veel verschillende definities van gentrification in de omloop, deze benadrukken allemaal verschillende aspecten die de verschillende auteurs belangrijk vinden. Wanneer het procesmatige onderdeel bij alle definities achterwege wordt gelaten blijven er twee essentiële kenmerken over. Het allereerste kenmerk is de locatie waar het proces van gentrification zich afspeelt namelijk in achtergestelde buurten in, of rond het centrum van een stad. Het tweede kenmerk is de ontwikkeling die plaatsvindt. Steeds meer mensen met een hogere sociaaleconomische status gaan in die achtergestelde buurten wonen zonder dat er herstructurering in het gebied plaatsvindt.

2.2 Factoren die van invloed zijn op urban decline en gentrification

Het doel van deze literatuurstudie is niet om een compleet overzicht van de enorme hoeveelheid literatuur te geven over de factoren die van invloed zijn op urban decline en gentrification, maar de focus ligt op hoe processen van stedelijke verandering herkend en gemeten worden in de bestaande literatuur. Met als doel om twee lijsten met factoren op te stellen die kenmerkend zijn voor urban decline en gentrification, zodat ze toegepast kunnen worden als beoordelingscriteria bij de analyse van de cases. De verschillende factoren zijn opgedeeld in drie niveaus: bewoners, buurt en regio.

2.2.1 Factoren die van invloed zijn op urban decline

In diverse onderzoeken is gekeken naar aspecten die van invloed zijn op urban decline oftewel aspecten die kenmerkend zijn voor het proces. Savitch (2011) heeft in zijn onderzoek al enkele aspecten uit de literatuur samengevat die kenmerkend zijn voor urban decline:

“Declining neighbourhoods can be identified by significant losses in population, employment, business establishments, investments, house ownership, and building occupancy (Schilling & Logan, 2008; Oswalt, 2005; Rybczynski & Linneman, 1999; Glaeser E. , 2010). Other aspects of decline can be seen in rubble-strewn lots, contaminated land, dilapidated buildings, broken infrastructure, and fiscal indebtedness (Rozhon, 2006; Glaeser & Gyourko, 2005).” (Savitch, 2011, p. 802)

Bewoners factoren

De bewonersfactoren die van invloed zijn op urban decline gaan over de kenmerken van de inwoners van een buurt. Veel van deze kenmerken zijn aan elkaar gekoppeld, doordat ze een oorzaak-gevolg relatie met elkaar hebben.

Het allereerste en belangrijkste bewonerskenmerk is het gemiddeld *inkomen* van de bewoners in een buurt. Fogarty (1977) is een van de eerste onderzoekers die de verandering van het gemiddeld inkomen gebruikt om te voorspellen hoe buurtpatronen veranderden. Ook Aalbers (2006) beschouwt in zijn onderzoek dat het inkomen in verband staat met urban decline, om precies te zijn een daling van het inkomen is een symptoom van urban decline. De factor inkomen op zich kan niet worden beschouwd als een verklaring voor urban decline, indien de daling van het inkomen niet gerelateerd is aan een verandering in de onderliggende marktstructuur (Aalbers, 2006). De structuur van de buurt wordt bepaald door de aanwezigheid van marktactoren, zoals beleggers en verhuurders die bedoeld of onbedoeld bijdragen aan het proces van verval van gebieden.

Het is ook mogelijk dat de daling van het gemiddeld inkomen bij urban decline wordt veroorzaakt door een groeiende kloof in *werkloosheid* tussen hoge en lage inkomensgebieden (Broadway & Jesty, 1998). Broadway & Jesty (1998) verklaren ook nog dat gebieden met een aanzienlijke stijging van de werkloosheid worden gekenmerkt. Tevens betogen Broadway & Jesty (1998) dat de daling van het gemiddeld inkomen bij urban decline wordt veroorzaakt door een groeiende kloof in *werkloosheid* door een lager *opleidingsniveau* dan gebieden met een relatieve verbetering van de werkloosheid. Ook Glaeser (2010) geeft aan dat gebieden met een lager opleidingsniveau eerder te maken krijgen met urban decline dan gebieden met een hoger opleidingsniveau.

Petsimeris (1998) benoemt een heel ander kenmerk van urban decline, namelijk de verdeling tussen *etnische bevolkingsgroepen*. De verdeling van de etnische bevolking en de ‘eigen bevolking’ is namelijk van invloed op de onderliggende sociale structuur van de buurt en de geografie van een gebied.

Buurt factoren

Schilling & Logan (2008) kijken niet naar de bevolkingssamenstelling, maar naar de verandering van de *bevolkingsomvang*. Een daling van het aantal inwoners wordt veroorzaakt door het wegtrekken van voornamelijk inwoners met een hoger inkomen en een hoger opleidingsniveau. Een daling van het aantal inwoners staat in verband met een toename van de *leegstand* (Schilling & Logan, 2008). Het kenmerk leegstaande panden wordt tevens door Rybczynski & Linneman (1999) onderschreven. Zij zijn van mening dat teveel leegstaande panden leidt tot een *onsamenhangend gebied* dat gescheiden wordt door ongeplande verlaten en leegstaande gedeelten. Ook Hanley (1993) geeft aan dat leegstand een belangrijk aspect is binnen het proces van urban decline. Als gevolg van de leegstand komt de *kwaliteit* van de buurt in het geding. *“One can obtain further guidance to the origins of some of today’s decay by looking not at the location of building, but at its quality and spacing”* (Medhurst & Lewis, 1969, p. 4). Aalbers (2006) stelt dat nog een economische factor van belang is namelijk de daling van de *vastgoedwaarde*. Dit wordt

veroorzaakt doordat de leegstand toeneemt en de kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte daalt. Katzman (1980) is van mening dat de toename van *criminaliteit* een grote rol speelt. Deze toename van de criminaliteit kan vervolgens families verder afstoten uit de buurt en daardoor urban decline bespoedigen. Al deze ontwikkelingen zorgen vervolgens ervoor dat de *verhuisdynamiek* in buurt toeneemt (Aalbers, 2006).

Regio factoren

Lang (2005) stelt dat de structuur van de lokale economie aangeeft of een gebied eerder met de gevolgen van urban decline te maken krijgt. De manieren waarop steden en regio's worden beïnvloed door structurele veranderingen verschilt sterk. Wanneer de lokale economie bijvoorbeeld wordt gedomineerd door grote industriële bedrijven, is het product bepalend. Een belangrijke rol is als de producten die geproduceerd worden nog nieuw en innovatief zijn. Daarbij komt dat als de banen voornamelijk voor geschoold en hooggeschoold personeel zijn, dan zijn de risico's voor de lokale economie lager. Terwijl de arbeidsintensieve en zware industrieën juist zorgen voor grotere risico's voor de lokale economie. Aldus vooral de oudere industriële steden worden beïnvloed door achteruitgang als gevolg van de-industrialisering. Ook Glaeser (2010) heeft in zijn onderzoek gekeken naar de structuur van de economie en hij is van mening dat de beperkte *diversiteit van werkgelegenheid* een reden is dat gebieden te maken krijgen met urban decline.

Overzicht factoren

In onderstaande tabel (2.1) zijn de factoren die van invloed zijn op urban decline opgesomd. Deze lijst is gebaseerd op de literatuur van hierboven en vormen de basis voor de beoordelingscriteria van de vijf cases waar de WOZ-waarde gemiddeld het minst is gestegen.

Urban decline		
Bewoners	Buurt	Regio
- Daling van het inkomensniveau. - Stijging van de werkloosheid. - De aanwezigheid van een laagopleidingsniveau. - Verandering in de etnische samenstelling van de bevolking.	- Afname van de bevolkingsomvang. - Toename van het aantal verhuizingen. - Toename van de leegstand. - Ontstaan van een onsamenhangend gebied. - Daling van de kwaliteit van de omgeving. - Daling van de vastgoedwaarde. - Toename van criminaliteit.	De beperkte diversiteit van werkgelegenheid.

Tabel 2.1 Overzicht van factoren die van invloed zijn op urban decline.

2.2.2 Factoren die van invloed zijn op gentrification

Voor gentrification is op dezelfde wijze gekeken naar mogelijke factoren die van invloed zijn. Opvallend hierbij is dat in onderzoeken naar gentrification vaak gebruik is gemaakt van factoren die ook voor urban decline zijn gebruikt. Toch betreffen het andere

onderzoekers die het proces van gentrification hebben bestudeerd, daarom zijn de onderzoeken niet met elkaar vergelijkbaar. Meestal is de factor het tegenovergestelde dan hoe deze bij urban decline wordt gebruikt. Zo wordt bijvoorbeeld bij urban decline gesproken over een daling van het inkomen en wordt bij gentrification gesproken over een stijging van het inkomen.

Bewoners factoren

Heidkamp & Lucas (2006) hebben in de casestudy Portland in een periode van twintig jaar gekeken naar een gebied dat te maken heeft gehad met gentrification. Daarin is onderzocht of mogelijke indicatoren een relatie hebben met gentrification. Hieruit bleek dat er een positieve relatie bestaat tussen de verandering in het gemiddeld *inkomen* per huishouden en de toename van het eigen woningbezit. Tevens bleek uit de analyse dat er een negatieve relatie bestond tussen de verandering van het aantal inwoners en de verandering in bevolkingsgroep van personen tussen de 25 en 45. Freeman & Braconi (2004) stellen ook dat het proces van gentrification herkent kan worden aan de migratie van hogere inkomens. Hierbij geven ze aan dat dit niet het enige kenmerk is maar dat de toename van hogere inkomens samenhangt met andere sociale factoren zoals het *opleidingsniveau*.

Torrens & Nara (2007) hebben onderzoek gedaan aan de hand van simulaties in Salt Lake City. Hierbij is dus niet zeker dat de resultaten uit hun onderzoek ook daadwerkelijk zouden plaatsvinden. Ze hebben allereerst gekeken naar de verdeling van *bevolkingsgroepen*. Om precies te zijn de verdeling tussen bewoners met een Latino afkomst en bewoners zonder Latino afkomst.

Buurt factoren

De *fysieke verbeteringen* van de woningvoorraad is een belangrijk kenmerk van het proces van gentrification. Dit komt doordat huurwoningen te koop worden aangeboden en ‘de middenklasse bevolking’ deze woningen koopt en bereid zijn te investeren in hun woning (Glass, 1964). Dit staat in verband met wat Torrens & Nara (2007) stellen, namelijk dat als gevolg van gentrification het aandeel van de oorspronkelijke bewoners afneemt en dus het aantal *verhuisbewegingen* toenemen. Als gevolg van de fysieke verbeteringen stelt Ley (1986) dat de ervaring van bewoners over de *kwaliteit van de omgeving* stijgt.

Zoals hierboven al aangegeven merkte Glass (1964) in haar onderzoek op dat de fysieke verbeteringen van de woningvoorraad wordt veroorzaakt door een toename van het *eigenwoningbezit*. Dit leidt vervolgens tot een toename van de *vastgoedwaarde*. Heidkamp & Lucas (2006) hebben ook in hun onderzoek aangetoond dat het eigen woningbezit stijgt in gebieden waar gentrification plaatsvindt. Skaburskis (2006) en Torrens & Nara (2007) onderschrijven beide de vastgoedwaarde stijging als kenmerk van gentrification. Zo zegt Skaburskis (2006) dat de oude gebouwen met karakter in een buurt waar gentrification plaatsvindt worden gewaardeerd om hun stijl. Binnenstedelijke buurten bieden gemak van hun locatie door de nabijheid van de voorzieningen die ‘jonge professionele koppels’ willen en kunnen veroorloven.

Regio factoren

Er bestaat een sterke relatie tussen de hoeveelheid *kantoorruimte* in een gebied en het proces van gentrification (Ley, 1986). Dit resultaat past binnen de bevindingen van Lipton (1977) dat de groei van huishoudens met een hogere status in de binnenstad nauw werd geassocieerd met ‘a service-dominated urban economic base’. De bevinding van Ley (1986) versterkt het argument voor het belang van de effecten van een postindustriële kantoor georiënteerde economie.

Overzicht factoren

In onderstaande tabel (2.2) zijn uit de literatuur van hierboven de factoren die van invloed zijn op gentrification samengevat en overzichtelijk weergegeven.

Gentrification		
Bewoners	Buurt	Regio
• Stijging van het inkomensniveau. • Stijging van het opleidingsniveau. • Verandering in samenstelling tussen etnische bevolkingsgroepen.	• Fysieke verbeteringen aan de woningvoorraad. • Toename van het aantal verhuisbewegingen. • Toename van de kwaliteit van de omgeving. • Toename van het eigenwoningbezit. • Toename van de vastgoedwaarde.	• Toename van de hoeveelheid kantoorruimte.

Tabel 2.2 Overzicht van factoren die van invloed zijn op gentrification.

2.3 Operationalisering

In de operationalisering worden de verschillende factoren die van invloed zijn op urban decline en gentrification uit paragraaf 2.2 meetbaar gemaakt. Dit wordt voornamelijk gedaan aan de hand van de definities die het CBS hanteert bij hun data generering, omdat een groot deel van de data voor dit onderzoek afkomstig zijn van het CBS.

Het is niet altijd mogelijk om de data op buurtniveau voor de jaren 2001 en 2011 te raadplegen, omdat deze gegevens niet aanwezig zijn in de CBS database. Dat leidt ertoe dat soms gekozen wordt om andere jaartalen met elkaar te vergelijken om een mogelijke verandering waar te nemen. Hierbij wordt geprobeerd om zo dicht mogelijk bij de periode 2001-2011 te blijven. Als het niet mogelijk is om gegevens op buurtniveau te vinden, dan wordt gekeken naar een groter schaalniveau, namelijk wijkniveau.

2.3.1 Operationalisering factoren urban decline

Bewoners factoren

Het inkomensniveau

Voor de daling van het inkomen is gekeken naar wat het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger is in de buurt in de jaren 2001 en 2011. Door de verandering tussen beide jaren te bekijken en dit af te spiegelen tegen de verandering op nationaal niveau moet duidelijk worden hoe groot de verandering is. Voor het begrip inkomensontvanger hanteert het CBS de volgende definitie:

“Het gemiddeld besteedbaar inkomen per individu met 52 weken inkomen in het voorgaande jaar. Het besteedbaar inkomen is het totaal aan inkomsten van een individu, verminderd met betaalde premies en belastingen. Individen met 52 weken inkomen hebben het gehele voorgaande jaar inkomsten genoten, al dan niet in deeltijd. Groepen inkomensontvangers die buiten deze definitie vallen zijn bijvoorbeeld seizoenswerkers en oproepkrachten.” (CBS, 2003, p. 21)

De werkloosheid

Over de werkloosheid zijn geen cijfers bekend op buurtniveau en ook niet op gemeente niveau. Daarom is gekeken naar het aandeel van de bevolking in de buurt dat niet actief is. Het CBS hanteert voor de variabele niet actief de volgende definitie:

“Het aantal inkomensontvangers van 15 tot 65 jaar met 52 weken inkomen dat in het voorgaande jaar een uitkering als voornaamste inkomensbron had, uitgedrukt in hele procenten van het totaal aantal inkomensontvangers van 15 tot 65 jaar. Personen met een werkloosheidsuitkering, arbeidsongeschikten, pensioenontvangers, bijstandontvangers en de groep 'overige inkomensontvangers' worden tot de niet-actieven gerekend.” (CBS, 2003, p. 22)

Het aantal niet actieve personen in de buurt is vergeleken met het aantal personen dat totaal in de buurt wonen. Door het aandeel niet actieve personen als percentage van de gehele bevolking van de buurt uit te drukken is vergeleken hoe groot de verandering tussen 2001 en 2011 is. Vervolgens is dit afgezet tegen de nationale verhouding tussen niet actieve personen en de totale bevolking van Nederland.

Het opleidingsniveau

Voor het opleidingsniveau wordt gekeken naar het hoogst behaalde diploma en is op te splitsen in vijf niveaus:

- basisonderwijs
- vmbo basis/kader, mbo 1
- vmbo gemend/theoretisch, havo-vwo onderbouw
- havo-vwo-mbo
- hbo-wo

Het is niet mogelijk om aan de hand van CBS gegevens te bepalen wat het gemiddelde opleidingsniveau is van de buurt. Het is dus alleen mogelijk om middels interviews te vragen wat het opleidingsniveau van bewoners in de buurt is.

De etnische samenstelling van de bevolking

De etnische samenstelling van de bevolking is bepaald door te kijken naar het percentage allochtonen voor 2001 en 2011. Het CBS definieert allochtonen als volgt: *“Allochtoon: Persoon van wie ten minste één ouder in het buitenland is geboren”* (CBS, 2003, p. 11). De verandering van het percentage allochtonen is vervolgens vergeleken met het verschil in percentage dat op nationaalniveau is ontstaan.

Vervolgens is de groep allochtonen opgedeeld in westerse en niet-westerse allochtonen, dit wordt gedaan omdat de achtergrond van invloed kan zijn op het buurtprofiel. Het CBS heeft op de volgende manier een onderverdeling gemaakt tussen westerse en niet-westerse allochtonen.

“Allochtonen worden onderverdeeld in westers en niet-westers op grond van hun geboorteland. Tot de categorie 'niet-westers' behoren allochtonen uit Turkije, Afrika, Latijns-Amerika en Azië met uitzondering van Indonesië en Japan. Op grond van hun sociaaleconomische en -culturele positie worden allochtonen uit deze twee landen tot de westerse allochtonen gerekend. Het gaat vooral om mensen die in voormalig Nederlands Indië zijn geboren en werknemers van Japanse bedrijven met hun gezin. Tot de categorie 'Westers' behoren allochtonen uit Europa, Noord-Amerika, Oceanië, Indonesië en Japan.” (CBS, 2003, pp. 11-12)

Ook hierbij worden de cijfers van de buurt afgezet tegen de cijfers op nationaalniveau. Hierdoor wordt inzichtelijk of de verandering opvallend of extreem is in vergelijking met het gemiddelde van het land.

Buurt factoren

De bevolkingsomvang

De bevolkingsafname is bepaald aan de hand van de bevolkingsomvang van 2001 en 2011 en het verschil uit te drukken in een percentage. Het verschil uitgedrukt in een percentage wordt vergeleken met de landelijke verandering.

Het aantal verhuizingen

Het aantal verhuizing wordt bepaald aan de hand van de verhuismobiliteit. Door de verhuismobiliteit van 2001 te vergelijken met de verhuismobiliteit met 2011 en de verandering uit te drukken in een percentage. Het CBS definieert en weergeeft de verhuismobiliteit als volgt:

“De verhuismobiliteit is het aantal verhuizingen naar of van een bepaalde regio per 1 000 van de totale bevolking in die regio. De verhuismobiliteit voor gemeenten is bepaald als de binnengemeentelijk verhuisde personen plus de helft van de vestigers (uit andere gemeenten binnen Nederland) in de gemeente plus de helft van de vertrekkers (naar andere gemeenten binnen Nederland) uit de gemeente.” (CBS, 2003, p. 11)

De leegstand

De toename van de leegstand is bepaald aan de hand van de cijfers van het CBS. Het CBS hanteert voor leegstand de volgende definitie:

“Een leegstaande woning is een voor woning beschikbare woning, waar geen bewoners volgens de GBA en het Probas staan ingeschreven. De woning wordt ook niet gebruikt voor andere doeleinden (zoals praktijkruimte, winkel, kinderdagverblijf) of als tweede woning. Het aantal is vermeld als percentage van de totale woningvoorraad.” (CBS, 2003, p. 16)

Door het aantal leegstaande woningen als percentage van de totale woningvoorraad in de buurt uit te drukken is het mogelijk om 2001 met 2011 te vergelijken. Tevens is het percentage van de leegstand in de buurt vergeleken met de leegstand in heel Nederland in verhouding tot de gehele woningvoorraad van Nederland.

De samenhang van het gebied

Een onsamenvattend gebied ontstaat als de grenzen van de buurt vervagen en niet duidelijk te herkennen zijn. Dit kan het geval zijn als de ene buurt geleidelijk in een andere buurt overloopt. Dit kan ontstaan doordat bijvoorbeeld woningbouwontwikkelingen zijn gerealiseerd of woningen zijn gesloopt. Tevens kan het zo zijn dat de grenzen door middel van een groenstrook of infrastructuur zijn te herkennen. Het ontstaan van een onsamenvattend gebied is niet te bepalen aan de hand van cijfers. Dit is alleen te bepalen aan de hand van de informatie die een respondent geeft. Alleen zij die bekend zijn met de buurt kunnen aangeven of de grenzen van de buurt in de periode 2001-2011 zijn veranderd.

De kwaliteit van de omgeving

Ook de kwaliteit van de omgeving is niet meetbaar aan de hand van cijfers. Het is echter wel mogelijk om middels interviews te vragen of in de beleving van de respondent de

kwaliteit van de omgeving in de periode 2001-2011 gestegen of gedaald is. Dit kan door te vragen naar de mening van de kwaliteit van de omgeving in 2001 en vervolgens te vragen of het niveau van kwaliteit van de omgeving van 2001 positief of negatief veranderd is ten opzichte van 2011. Onder de kwaliteit van de omgeving wordt verstaan de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals de groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair en het onderhoud van de infrastructuur.

De vastgoedwaarde

De vastgoedwaarde wordt niet geoperationaliseerd, omdat deze niet gebruikt wordt als beoordelingscriteria. Dat komt doordat de vastgoedwaarde een selectiecriteria is voor de cases. Het gebruik van de vastgoedwaarde als selectiecriteria is in paragraaf 3.4 verder toegelicht.

De criminaliteit

Onder criminaliteit vallen in dit onderzoek de delicten die plaatsvinden in de buurt en voor overlast kunnen zorgen voor andere bewoners. Dit houdt in dat onder criminaliteit in dit onderzoek de volgende delicten worden verstaan: diefstal, vernielingen, geweldsmisdrijven en drugsmisdrijven. Het CBS heeft de cijfers over de criminaliteit openbaar op gemeenteniveau, waardoor de criminaliteit per buurt lastiger in te schatten is.

Voor sommige gemeenten is het mogelijk om middels een lokale databank gegevens te verkrijgen over de hoeveelheid criminaliteit. Echter is het bij sommige gemeenten mogelijk om middels een lokale databank gegevens te verkrijgen over de criminaliteitscijfers. Mocht dit niet aanwezig zijn, dan wordt aan respondenten gevraagd een indicatie te geven. Dit wordt gedaan door te vragen of de respondent aan kan geven of de hoeveelheid criminaliteit is toegenomen of afgenomen.

Regio factoren

De beperkte diversiteit van werkgelegenheid

Het aantal bedrijfsvestigingen is door het CBS opgedeeld in zeven verschillende sectoren. Door te kijken naar veranderingen in de verhouding tussen deze sectoren is achterhaald of binnen een COROP-gebied de diversiteit van de werkgelegenheid is veranderd.

“Bedrijfsvestigingen in de landbouw en visserij zijn niet meegeteld. Bedrijven hebben één of meer lokale eenheden, zogenaamde vestigingen. De meeste bedrijven bestaan uit één vestiging, een klein deel van de bedrijven heeft meer dan één vestiging. Een vestiging is een afzonderlijk gelegen ruimte, terrein of complex van ruimten of terreinen, benut door een bedrijf voor de uitoefening van activiteiten. Vestigingen worden ingedeeld naar de economische activiteit van het bedrijf waartoe zij behoren.

A Landbouw, bosbouw en visserij

B-F Nijverheid en energie

G+I Handel en horeca

H+J Vervoer, informatie en communicatie

K-L Financiële diensten, onroerend goed

M-N Zakelijke dienstverlening

R-U Cultuur, recreatie, overige diensten

De sectoren overheid, onderwijs en zorg zijn niet opgenomen vanwege de onbetrouwbaarheid van deze gegevens.” (CBS, 2003, pp. 29-30)

2.3.2 Operationalisering factoren gentrification

Bewoners factoren

Het inkomensniveau

Zie hiervoor de definitie in paragraaf 2.3.1.

Het opleidingsniveau

Zie hiervoor de definitie in paragraaf 2.3.1.

De etnische samenstelling van de bevolking

Zie hiervoor de definitie in paragraaf 2.3.1.

Buurt factoren

De kwaliteit van de woningvoorraad

Het is niet mogelijk om aan de hand van cijfers te bepalen of in de buurt fysieke verbeteringen aan de woningvoorraad zijn gedaan. Daarom is tijdens de interviews aan de respondenten gevraagd of er in de periode 2001-2011 fysieke veranderingen aan de woningvoorraad hebben plaatsgevonden. Vervolgens is gevraagd of deze veranderingen positief of negatief zijn en of het uiteindelijk gezorgd heeft voor een verbetering van de woningvoorraad. Een fysieke verbetering van de woningvoorraad gaat over investeringen in de woning die vanaf de buitenkant te zien zijn. Zo kan het gaan om een uitbouw, een dakkapel, het reinigen van de gevel of het vernieuwen van het dak.

Het aantal verhuizingen

Zie hiervoor de definitie in paragraaf 2.3.1.

De kwaliteit van de omgeving

Zie hiervoor de definitie in paragraaf 2.3.1.

Het eigenwoningbezit

Dit is achterhaald door de verhouding tussen eigenwoningen en huurwoningen voor 2001 te vergelijken met 2011 voor de buurt. Dit is tevens gedaan voor Nederland waardoor zichtbaar wordt of het gaat om een nationale ontwikkeling of dat de verandering in de buurt opvallend is.

De vastgoedwaarde

Zie hiervoor de definitie in paragraaf 2.3.1.

Regio factoren

De hoeveelheid kantoorruimte

De toevoeging van het aantal kantoorruimte kan niet op buurniveau gemeten worden omdat werkgelegenheid van invloed is op een groter schaalniveau namelijk op landsdeel. “Onder een kantoorobject wordt verstaan: een object waarvan het aandeel van de kantoorfunctie in de bruto markthuurl van het object, groter is dan 50% en het 2^e gebruik kleiner is dan 25%.” (Stichting ROZ Vastgoedindex en Investment Property Databank ,

2007). De procentuele toename van kantoorruimte van een landsdeel is vervolgens vergeleken met de procentuele toename van geheel Nederland.

2.4 Het verband tussen urban change en de vastgoedwaarde

Tot op heden is er geen diepgaand onderzoek gedaan naar een mogelijk verband tussen urban change en veranderingen in de gemiddelde vastgoedwaarde van buurten. Terwijl de vastgoedwaarde verandering mogelijk een interessante indicator is voor urban change. Dit komt doordat de vastgoedwaarden een gemakkelijk te hanteren meetinstrument is en mogelijk snel inzicht geeft in het proces van urban change.

In de literatuur wordt wel een aantal keer de link gelegd tussen urban change en de vastgoedwaarde. Zo stelt De Kam (2008) dat het denken in waarde een belangrijk instrument kan zijn voor het sturen op gentrification en het aantrekken van nieuwe partijen. Een voorbeeld waar het denken in waarde is opgenomen is de Atlas voor gemeenten (2014), hierin is de verkoopprijs van woningen meegenomen als indicator om te kijken naar de aantrekkingskracht van een gemeente. Tevens verklaart de Kam (2008) dat er een relatie bestaat tussen de daling van de woningprijzen en een lagere sociale status in de buurt. Waarbij fysieke omgevingskenmerken, zoals de aanwezigheid van groen, een minder belangrijke rol spelen dan vaak wordt aangenomen. Een tweede voorbeeld voor het gebruik van de vastgoedwaarde als indicator is de gemeente Rotterdam. Daamen, Franzen, & van der Vegt (2012) hebben voor de gemeente Rotterdam onderzocht welke factoren van invloed zijn op de vastgoedwaarde, zodat de gemeente in de toekomst kan sturen op waarde. Hierbij hebben ze een inventarisatie gemaakt van mogelijke factoren die van invloed zijn en hebben vervolgens gekeken wat de relatie is tussen de vastgoedwaarde en deze afzonderlijke factoren. Echter is hierbij gekozen voor willekeurige factoren waardoor mogelijk belangrijke factoren vergeten worden die ook van invloed zijn op de vastgoedwaarde van woningen.

In paragraaf 2.2 is beschreven dat sommige onderzoekers veronderstellen dat de vastgoedwaarde een mogelijke aanwijzing is voor urban change (Aalbers, 2006; Glass, 1964; Skaburskis, 2006; Torrens & Nara, 2007). Tevens geven andere onderzoekers (Walks & Maaranen, 2008; Galster, Tatian, & Accordino, 2006; Gyourko & Saiz, 2003; Hamnett, 1984; Ley, 1986) aan dat er een verband bestaat tussen de vastgoedwaarde en urban change. Zo betoogt Galster Tatian, & Accordino (2006) dat er een relatie bestaat tussen de revitalisering van eengezinswoningen en de stijging van de marktwwaarden. Dit wordt veroorzaakt door non-profit investeringen in de buurt over een langere periode die het investeringsklimaat verbeteren voor andere investeerders.

De volgende stap is aan de hand van vooraanstaande onderzoekers te onderbouwen waarom de vastgoedwaarde in verband staat met urban change.

2.4.1 Perspectief Patsy Healey

Patsy Healey is een Britse planoloog en is professor emeritus op de School of Architecture, Planning & Landschap aan de universiteit van Newcastle (Engeland). Healey is gespecialiseerd in de strategische ruimtelijke ordening voor buurten, wijken, steden en regio's. Tevens heeft zij zich specifiek gefocust op stadsvernieuwingsbeleid.

In 1991 betoogt Healey dat vanuit conventioneel economisch oogpunt urban decline het gevolg is van een daling van economische activiteit. De conventionele

economische veronderstelling is dat als het algemene niveau van de economische activiteit daalt, de hoeveelheid welvaart om te investeren in vastgoed en de vraag dalen. Als gevolg hiervan dalen de grond- en vastgoedprijzen. Dit ontmoedigt verdere investeringen, zowel in de nieuwbouw als in het onderhoud van de bestaande voorraad. Dit patroon suggereert dat het laten stijgen van het algemene niveau van de vraag de sleutel is voor het stimuleren van investeringen in de fysieke structuur van stedelijke gebieden. Healey (1991) focust op stedelijke vernieuwing en concludeert dat regeneration al lange tijd een belangrijk middel is voor stedelijke beleidsmakers om de daling van de economische activiteit tegen te gaan. Ondanks dat Healey zich focust op agglomeraties bij de daling van economische activiteit is het aannemelijk dat dit proces ook plaatsvindt op het schaalniveau van een woonbuurt.

2.4.2 Perspectief Neil Smith

Neil Smith was een Schotse geograaf, wetenschapper en antropoloog. Hij was een vooraanstaand professor in de antropologie en geografie aan de Graduate Center van de City University van New York.

Volgens Smith (1979) is de verklaring voor het proces van gentrification deels economisch van aard. Zo stelt hij dat gentrification het verwachte resultaat is van de werking van de grondmarkt en de huizenmarkt. De economische afschrijving van het geïnvesteerd kapitaal in de binnenstedelijke buurten en de gelijktijdige stijging van de potentiële erfpacht niveaus veroorzaken de mogelijkheid van een winstgevende herontwikkeling. Hij stelt namelijk dat de kosten voor nieuwbouwwoningen blijven stijgen, desondanks worden oude maar structureel goede woningen gekocht en gerestaureerd voor minder dan de kosten van een vergelijkbaar nieuwe woning. Hoewel de zeer duidelijke sociale kenmerken van een verslechterende buurt de herontwikkeling mogelijk zou ontmoedigen, zijn de verborgen economische kenmerken misschien wel gunstiger. Zo concludeert Smith het volgende:

“Whether gentrification is a fundamental restructuring of urban space depends not on where new inhabitants come from but on how much productive capital returns to the area from the suburbs.” (1979, pp. 538-539).

2.4.3 Perspectief Steven Bourassa

Steven Bourassa is vastgoed professor aan de universiteit van Louisville (Verenigde Staten) en heeft een geografische achtergrond. Bourassa focust in zijn onderzoeken voornamelijk op stedelijke huisvesting en grondbeleid.

In 1993 heeft Bourassa onderzoek gedaan naar ‘the rent gap’, hierbij kijkt hij kritisch naar de beginselen van de ‘the rent gap’ theorie. ‘The rent gap’ is volgens Smith (1979): *“the disparity between the potential ground rent level and the actual ground rent capitalized under the present land use”* (p. 545). Het bestaan van deze aanzienlijke huur kloof zorgt ervoor dat binnenstedelijke herinvesteringen aantrekkelijk zijn vanwege de mogelijkheid voor het verdienen van substantiële verhogingen in de erfpacht (Bourassa, 1993). De theorie over ‘the rent gap’ is gebaseerd op het concept dat de huur afhankelijk is van het huidige gebruik van de grond. Echter is Bourassa (1993) het volgende van mening:

“It should be understood that, in this formula, land-use change does not depend on the existence of a gap between actual and potential rent, only between current and potential, feasible land uses. Because land rent and value change as soon as perceptions about the future change and do not wait for land use to change.” (Bourassa, 1993, p. 1741)

2.4.4 Resumé

Vanuit conventioneel economisch oogpunt van Healey (1991) kunnen sociaaleconomische fenomenen die worden beschouwd als indicator van stedelijke veranderingen, worden gekoppeld aan het eigendom. Dit kan betekenen dat de factoren die van invloed zijn op urban change uit paragraaf 2.2 uiteindelijk ook van invloed zijn op de woningvoorraad. Met als gevolg dat bij urban decline de vraag naar woningen in een buurt daalt, wat een negatieve invloed op de sociaaleconomische kenmerken van een buurt heeft. Waardoor de ontwikkeling van de waarde van woningen uiteindelijk zal dalen. Terwijl bij gentrification de vraag naar woningen stijgt en juist de vraag een positieve invloed heeft op de sociaal - economische kenmerken van een buurt, waardoor de woningwaarde zal gaan stijgen.

Smith (1979) betoogt dat gentrification het resultaat is van de werking van de grondmarkt en huizenmarkt. Dit betekent dat veranderingen in de grond- en huizenmarkt, zoals een lage marktwaarde voor woningen kunnen resulteren in het proces van gentrification. Het wordt namelijk aantrekkelijk om te investeren in een buurt waar de vastgoedwaarde aan het stijgen is maar de prijzen nog relatief laag zijn. Dit komt doordat renovatie goedkoper is dan nieuwbouw.

Bourassa (1993) stelt dat de 'rent gap' ervoor zorgt dat de waarde van vastgoed en grond stijgt doordat herinvesteringen aantrekkelijk zijn vanwege de mogelijkheid dat erfpachtprijs en de vastgoedprijs aanzienlijk kunnen verhogen. Dit komt doordat er een verandering in landgebruik plaatsvindt.

De literatuur laat duidelijk zien dat er een relatie bestaat tussen urban change en de vastgoedwaarde. Echter bestaat er geen eenduidigheid wat de aard van deze relatie tussen urban change en de verandering in de vastgoedwaarde is. Daarom focust dit onderzoek zich daarop. Mogelijk is de vastgoedwaardeverandering van woningen een geschikte indicator voor het meten van urban change. In de volgende paragraaf is gekeken in hoeverre de vastgoedwaarde theoretisch gezien geschikt is als meetinstrument.

2.5 De vastgoedwaarde als indicator

De vastgoedwaarde heeft drie voordelen om het te gebruiken als meetinstrument voor urban change. Het allereerste voordeel is dat het een eenvoudig te hanteren meetinstrument is. Tevens is de vastgoedwaarde gemakkelijk te raadplegen, omdat meerdere bronnen, zoals het CBS en Funda gegevens publiceren over de vastgoedwaarde. Het laatste voordeel is dat het een veel gebruikte begrip is waardoor algemeen bekend is wat de vastgoedwaarde inhoudt.

2.5.1 De vastgoedwaarde van de woningmarkt

Aan eigendom hechten mensen waarde. Wat die waarde inhoudt wordt voor woningen voornamelijk uitgedrukt in de vastgoedwaarde. Het is van belang dat eerst bepaald wordt wat het begrip waarde inhoudt. Het begrip waarde heeft in de Van Dale (2013) twee betekenissen, namelijk een kwantitatieve en kwalitatieve betekenis. De kwantitatieve waarde is vaak een in geld uitgedrukte waardering die betrouwbaar en objectief is om te vergelijken. Echter geeft de kwantitatieve waardering bijna nooit de volledige waardering voor een vastgoedobject in een bepaald gebied. Dat komt doordat mensen ook waarde hechten aan niet in geld uitgedrukte waarden zoals: "in morele, geestelijke en sociale zin" (Van Dale, 2013). "De echte waarde van een gebied laat zich daarom nooit in de volle breedte kennen, al is het maar omdat deze in de tijd snel kan veranderen" (Daamen,

Franzen, & van der Vegt, 2012). De factoren die van invloed zijn op de waardeontwikkeling van vastgoed zijn dus niet alleen van kwantitatieve aard, maar ook van kwalitatieve aard.

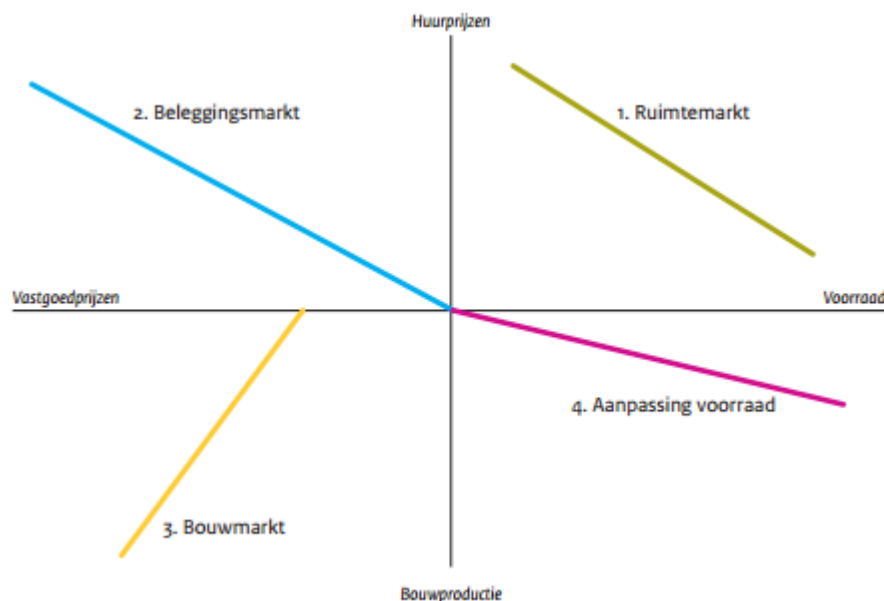
De vastgoedwaarde van nieuwbouwwoningen passen zich aan de bestaande woningvoorraad aan (Van Dam & Eskinasi, 2013). Dit komt doordat de woningmarkt in Nederland een voorraadmarkt is.

“Er is sprake van een grote voorraad bestaande woningen en het aantal netto toevoegingen (nieuwbouw minus sloop) per jaar is relatief klein, evenals het deel dat jaarlijks wordt verhandeld – verkocht of opnieuw verhuurd. Doordat de nieuwbouwproductie relatief klein is en pas met een forse vertraging reageert op prijsontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad, is de prijsontwikkeling ervan gevoelig voor factoren in de woonruimte- en financieringsmarkt, maar ook voor het te koop staande aanbod.” (Van Dam & Eskinasi, 2013, p. 6)

Naast dat de woningmarkt een voorraadmarkt is, is de woningmarkt ook een investeringsmarkt. Dat komt doordat woningen niet alleen gebruikt worden als consumptiegoed maar ook als investeringsmiddel.

“Vanwege dit investeringskarakter spelen ook zaken als toekomstverwachtingen en consumentenvertrouwen een rol in de prijsvorming. Ten slotte is het van belang om op te merken dat de woningmarkt een regionale markt is. Vraag, aanbod, omstandigheden en uitkomsten op de woningmarkt kunnen per regio sterk verschillen.” (Van Dam & Eskinasi, 2013, p. 6)

De woningmarkt is een complex systeem. “De prijs van woningen komt tot stand in een samenspel van drie deelmarkten: de woonruimtemarkt, de financierings- en beleggingsmarkt, en de bouw- en grondmarkt” (Van Dam & Eskinasi, 2013, p. 6). Het samenspel is toegelicht aan de hand van het assenkruis en de kwadranten in het model van DiPasquale en Wheaton (1996) (zie figuur 2.1).



Figuur 2.1 Vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton (Van Dam & Eskinasi, 2013, p. 5).

Op de ruimtemarkt (1) vragen consumenten naar woonruimte. Huurprijzen en woningprijzen zijn in een vrije markt zoals in Nederland afhankelijk van de omvang en kwaliteit van de woningvoorraad. De omvang en kwaliteit van de woningvoorraad zijn niet de enige prijsbepalende factoren. Andere prijsbepalende factoren in deze markt zijn de prijselasticiteit van de vraag en allerlei andere economische en demografische factoren (Eskinasi, 2011), paragraaf 2.4.2 gaat hier verder op in.

Op de beleggingsmarkt (2) zijn beleggers bereid een bepaalde prijs te betalen voor vastgoed dat een bepaalde huur oplevert. De verhouding tussen de huurprijs en de vastgoedprijs is de rentevoet. Bij de bepaling van deze rentevoet spelen verschillende factoren een rol, zoals het rendement en de risico-opslag (Van Dam & Eskinasi, 2013).

Op de bouwmarkt (3) is de bouwproductie de afhankelijke variabele. Als de vastgoedwaarde hoger is dan de ontwikkelkosten dan komt de bouwproductie op gang (Van Dam & Eskinasi, 2013).

Het gaat bij de aanpassing van de woningvoorraad (4) om toevoegingen (nieuwbouw) en om onttrekkingen (sloop) aan de woningvoorraad. De nieuwe woningvoorraad vormt vervolgens weer de input voor het eerste kwadrant, de markt voor woonruimte. Het model van DiPasquale en Wheaton laat de interacties en afhankelijkheden zien tussen de verschillende deelmarkten. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de woningmarkt een dynamische markt is.

2.5.2 Totstandkoming van de vastgoedwaarde

De veronderstelling is dat de factoren die van invloed zijn op urban change zich uiten in een verandering van de vastgoedwaarde. Om dat te kunnen toetsen is het van belang om inzichtelijk te maken welke factoren verantwoordelijk zijn voor de totstandkoming van de vastgoedwaarde van een woning. Deze factoren zijn namelijk ook van invloed op de veranderingen van de vastgoedwaarde. Er is onderscheid gemaakt tussen de volgende vier dimensies: fysieke woningkenmerken, fysieke omgevingskenmerken, sociale omgevingskenmerken en functionele omgevingskenmerken.

Fysieke woningkenmerken

Binnen een regionale woningmarkt kunnen de verschillen groot zijn. De schaarste aan een bepaald type woning in een bepaald type woonbuurt drijft de prijs op die woonconsumenten bereid zijn te betalen voor een koopwoning (Van Dam & Eskinasi, 2013). Hoewel de prijs van een woning voornamelijk wordt bepaald door de kenmerken van de woning en dan vooral door de omvang daarvan, spelen ook kenmerken van de woonomgeving een rol in de totstandkoming van de woningprijs. Uit het onderzoek van Visser & Van Dam (2006) blijkt dat de prijs per vierkante meter woning maar liefst voor de helft wordt bepaald door kenmerken van de woonomgeving. Daarbij gaat het om zowel fysieke als om sociale en functionele kenmerken van de woonomgeving.

Fysieke omgevingskenmerken

Fysieke kenmerken van de woonomgeving blijken van beperkt belang te zijn voor de prijs van zowel grondgebonden woningen als appartementen (Visser & Van Dam, 2006). Toch blijkt uit woonwensenonderzoek dat sommige fysieke kenmerken wel degelijk van belang zijn. Zo blijkt dat woningbezitters veel waarde hechten aan groen en water (Heins, 2002). Bedrijventerreinen in de buurt van woningen hebben een negatieve invloed op de vastgoedprijs.

Sociale omgevingskenmerken

Het is moeilijk te bepalen wat de invloed van sociale kenmerken van de woonomgeving op de woningprijs is (Visser & Van Dam, 2006). Dit komt doordat sociale kenmerken moeilijk te operationaliseren zijn. Dit betekent niet dat de prijs van een woning negatief samenhangt met de sociale status van de buurt en het aandeel niet-westerse allochtonen in de buurt (Visser & Van Dam, 2006). Zo stellen Visser & Van Dam (2006) dat *“woningen die in omgevingen staan met een lagere sociale status kennen een gemiddeld lagere prijs per vierkante meter”* (p. 9).

De ontwikkeling in het aantal huishoudens heeft op regionaal niveau effect op de woningmarkt (Van Dam & Eskinasi, 2013). Demografische krimp, zoals in Parkstad Limburg, leidt tot een overaanbod van woningen en heeft daarmee een prijsdrukkend effect (Verwest, Sorel, & Buitelaar, 2008). Demografische groei, zoals in de stadsgewesten van Amsterdam en Utrecht, leidt tot een grotere vraag naar woningen en heeft daarmee een prijsopdrijvend effect (Renes, Thissen, & Segeren, 2006).

Functionele omgevingskenmerken

Wat betreft de functionele kenmerken van de woonomgeving springen twee kenmerken eruit. Ten eerste is werkgelegenheid in de nabijheid een prijsbepalende factor: hoe meer bereikbare banen, hoe hoger de woningprijs (Visser & Van Dam, 2006). Dit verklaart tegelijkertijd de prijsverschillen tussen Amsterdam en Noordoost- Groningen (Van Dam & Eskinasi, 2013). Vooral voor woningen binnen het stedelijk gebied leidt de bereikbaarheid van banen tot grote verschillen in de prijs van woningen: hoe meer banen te bereiken zijn vanuit de woning in kortere tijd, hoe hoger de woningprijs.

Ten tweede is de nabijheid van een autosnelweg van invloed op de woningprijs (Visser & Van Dam, 2006). Voor het platteland betekent een grotere afstand tot de snelweg een verminderde bereikbaarheid, terwijl voor steden het een geringere overlast (geluid, geur overlast) betekent. Voor de meeste andere afstandskenmerken geldt dat hoe verder weg de voorzieningen liggen, hoe lager de woningprijs en hoe verder weg van het stadscentrum en het treinstation, hoe lager de woningprijs (Visser & Van Dam, 2006).

2.6 De WOZ-waarde als meeteenheid

Als laatste is ingegaan op de discussie welke vastgoedwaarde het beste gebruikt kan worden als indicator. Er bestaat geen echte objectieve marktprijs die voor ieder vastgoed beschikbaar is. Voor alle woningen kan dus slechts een marktwaarde worden geschat, zijnde de meest waarschijnlijke prijs, die onder normale omstandigheden gerealiseerd kan worden (Uittenbogaard & Vos, 1996).

“Het algemene begrip 'marktwaarde' kan dus nooit meer zijn dan de gesimuleerde uitkomst van een gestandaardiseerde transactie onder gestandaardiseerde marktcondities en gestandaardiseerde posities van participanten, onder uitsluiting van bijzondere omstandigheden op de markt of bij koper of verkoper.”

(Uittenbogaard & Vos, 1996, pp. 14-15)

Voor dit onderzoek is de WOZ-waarde de meeste geschikte waarde om te gebruiken als indicator voor woningen. Andere vastgoedwaarden zoals de vraagprijs en de transactiewaarde zijn namelijk minder bruikbaar. Dit komt enerzijds doordat data van beide waarden alleen beschikbaar zijn voor een klein deel van de woningvoorraad, waardoor een gemiddelde vastgoedwaarde van de buurt als onbetrouwbaar kan worden gezien.

Anderzijds is de vraagprijs vaak hoger dan de reële vastgoedwaarde. Dit komt doordat mensen hun woning duurder in de markt zetten om zo nog ruimte over te houden om te onderhandelen. Uiteindelijk vertekent dat de prijzen, waardoor een gemiddelde van een buurt hoger uit zal vallen dan de reële waarde. Tevens is het mogelijk dat in de transactieprijs aspecten zijn meegenomen die de prijs van de woning verhoogd hebben, zoals de inboedel.

In het kader van de Wet WOZ worden een groot aantal objecten getaxeerd naar dezelfde waardepeildatum. Gemeenten stellen de WOZ-waarde vast aan de hand van een taxatie. Taxateurs bezoeken verspreid over de gemeente woningen die representatief zijn voor een bepaalde categorie. Dat zijn woningen die via een steekproef zijn geselecteerd of die rond de waardepeildatum zijn verkocht (Kadaster, z.j.). Aan de hand van deze taxaties wordt modelmatige de waarde van andere vergelijkbare woningen bepaald (Waarderingskamer, 2011).

De WOZ-waarde wordt gebruikt al grondslag voor verschillende belastingheffingen zoals het eigenwoningforfait, onroerendezaakbelasting, rioolheffing en watersysteemheffing (Eigenhuis, z.j.).

De WOZ-waarde heeft een drietal voordelen. Het eerste voordeel is dat de WOZ-waarde voor alle vastgoedobjecten bepaald is. Dit komt doordat de WOZ-waarde noodzakelijk is voor de heffing van diverse belastingen.

Het tweede voordeel is dat de WOZ-waarde openbare gegevens zijn. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft alle WOZ-waarde van woningen gepubliceerd, waardoor het goed toegankelijke data zijn.

Tevens is de WOZ-waarde een relatief betrouwbare vastgoedwaarde. Dit komt doordat bewoners gemakkelijk bezwaar kunnen maken tegen een te hoge WOZ-waarde en als de bewoners in gelijk gesteld zijn de WOZ-waarde wordt aangepast.

Niettemin heeft het gebruik van de WOZ-waarde als vastgoedwaarde ook twee nadelen. Ten eerste geeft de WOZ-waarde geen werkelijke transactieprijs weer, maar is het een benadering. Omdat de WOZ-waarde een benadering is geeft het misschien niet altijd de werkelijke waarde weer. De transactiewaarde is niet van alle woningen in Nederland bekend, doordat maar een klein aandeel van de woningmarkt verkocht wordt.

Het tweede nadeel is dat de gemeente de WOZ-waarde bepaald, maar dat de gemeente ook een belanghebbende is. De WOZ-waarde wordt namelijk gebruikt om de belastingheffing te bepalen. De gemeente heeft belang aan een zo hoog mogelijke WOZ-waarde, omdat dat meer inkomsten oplevert uit de belastingheffing. Dit risico wordt verkleind doordat bewoners eenvoudig in beroep kunnen gaan bij een te hoge WOZ-waarde.

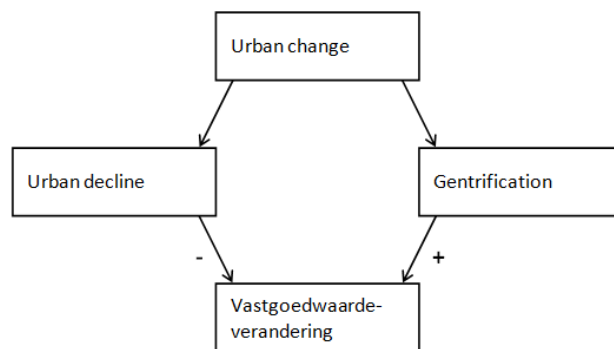
2.7 Het onderlinge verband en de toepassing van het theoretisch kader

Het doel van dit theoretisch kader is inzicht te geven in de theoretische concepten die nodig zijn voor de uitvoering van het onderzoek. Veranderingen in de vastgoedwaarde kunnen positief en negatief zijn, daarom is het van belang om ook onderscheid te maken in positieve en negatieve urban change. Negatieve urban change is urban decline en positieve urban change is gentrification. Aan de hand van literatuur is bepaald wat in dit onderzoek

onder urban decline en gentrification wordt verstaan. Urban decline is de ruimtelijke concentratie van sociale, technische en economische problemen die leiden tot het in verval raken van buurten. Gentrification is het proces dat zich afspeelt in achtergestelde buurten in, of rond het centrum van een stad waarbij steeds meer mensen met een hogere sociaaleconomische status in die achtergestelde buurten gaan wonen zonder dat er herstructurering in het gebied plaatsvindt. Voor beide veranderingsprocessen zijn de belangrijkste factoren geanalyseerd die in de literatuur verondersteld worden als kenmerk van het proces.

Tevens is inzichtelijk gemaakt dat er een verband bestaat tussen urban change en veranderingen in de vastgoedwaarde van woningen. Uit onder andere onderzoeken van Healey (1991), Smith (1979) & Bourassa (1993) blijkt dat er een relatie is tussen urban change en veranderingen in de vastgoedwaarde. Echter bestaat er geen eenduidigheid over wat de aard van deze relatie is. Het doel van dit onderzoek is om de aard van de relatie inzichtelijk te maken.

Vervolgens is inzichtelijk gemaakt wat de vastgoedwaarde inhoudt en dat deze geschikt is als meetinstrument voor processen op buurtniveau. Tevens is vastgesteld dat de gemiddelde vastgoedwaarde verandering van een buurt het beste bepaald kan worden aan de hand van de WOZ-waarde.



Figuur 2.2 Conceptueel model.

In het empirisch deel van het onderzoek worden de factoren die in paragraaf 2.3 zijn geoperationaliseerd vergeleken met de kenmerken van de cases (hoofdstuk 4). De kenmerken van de vijf cases met gemiddeld de minste waardeestijging worden vergeleken met de factoren die van invloed zijn op urban decline en de vijf cases met gemiddeld de meeste waardeestijging worden vergeleken met de factoren die van invloed zijn op gentrification. Hoe meer overeenkomsten aanwezig zijn tussen de factoren en de kenmerken van de cases hoe sterker het verband is tussen urban change en veranderingen in de vastgoedwaarde. In het volgende hoofdstuk is beschreven op welke manier dit verband onderzocht is en hoe de dataverzameling heeft plaatsgevonden.

3. Onderzoeksontwerp

3.1 Onderzoeksfilosofie

De onderzoeksfilosofie gaat over het definiëren van het fundamentele wereldbeeld dat ten grondslag ligt aan dit onderzoek. Deze aannames zijn de basis voor de onderzoeksstrategie en van de methode die gekozen is voor de dataverzameling.

Epistemologie

Epistemologie gaat over de vraag wat aanvaardbare kennis is en hoe de kennis over de werkelijkheid te verkrijgen is. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie mogelijke stromingen. Namelijk het positivisme waarbij gewerkt wordt vanuit de waarneembare maatschappelijke werkelijkheid (Saunders, Lewis, & Thornhill, 2008). Het realisme, is een denkwijze waarbij de waarheid is wat onze zintuigen ons als de werkelijkheid tonen oftewel dat objecten onafhankelijk van de menselijke geest bestaan (Saunders, Lewis, & Thornhill, 2008). En het interpretivisme stelt dat het voor de onderzoeker noodzakelijk is om de verschillen te begrijpen tussen mensen in hun rol als sociale actoren (Saunders, Lewis, & Thornhill, 2008).

Dit onderzoek sluit zich aan bij het realisme want hierbij wordt de waarheid deels bewezen door cijfers en statistieken, maar hierbij wordt ook aangegeven dat niet alle vragen beantwoord kunnen worden door cijfers, maar ook door zintuiglijke waarnemingen. Deze combinatie wordt ook in dit onderzoek toegepast. De cijfers en statistieken zijn namelijk samengebracht met de bevindingen uit de interviews.

Ontologie

Waar de epistemologie zich bezighoudt met de vraag wat aanvaardbare kennis is, houdt de ontologie zich bezig met de aard van de werkelijkheid. Hierbij gaat het over de aannames die worden gemaakt over de manier waarop naar de wereld gekeken wordt en wordt een specifiek standpunt gekozen. Ook de ontologie kent drie duidelijk van elkaar te onderscheiden stromingen. Het objectivisme gaat ervan uit dat sociale eenheden werkelijk bestaan, los van de sociale actoren (Saunders, Lewis, & Thornhill, 2008). Terwijl het subjectivisme ervan uit gaat dat sociale verschijnselen gecreëerd worden door de percepties en de daaruit voortvloeiende handelingen van sociale actoren (Saunders, Lewis, & Thornhill, 2008). Als laatste stelt het pragmatisme dat de belangrijkste determinant van de gebruikte onderzoeksmethode de onderzoeksvraag is – de ene benadering kan beter zijn dan de andere voor het beantwoorden van specifieke vragen (Saunders, Lewis, & Thornhill, 2008).

Dit onderzoek maakt gebruik van de pragmatische denkrichting. Als de onderzoeksvraag niet duidelijk uitgaat van een positivistische of een interpretivistische filosofie, zoals in dit onderzoek, bevestigt dit het standpunt van de pragmaticus dat het goed mogelijk is om met beide filosofieën te werken (Saunders, Lewis, & Thornhill, 2008).

Axiologie

De axiologie is de filosofie die waardeoordelen bestudeert oftewel de rol die je eigen waarden spelen in alle stadia van het onderzoeksproces. Heron (1996) stelt dat onze waarden de leidraad zijn van al het menselijk handelen. Tevens geeft hij aan dat

onderzoekers hun axiologische vaardigheid tonen als ze in staat zijn hun waarden onder woorden te brengen.

3.2 Onderzoeksbenadering

Een onderzoek kan gebaseerd zijn op een deductieve methode, een inductieve methode of een combinatie van beide. Bij de deductieve methode wordt gebruik gemaakt van een bestaande theorie of model om een hypothese te formuleren, en wordt een onderzoeksstrategie ontworpen om deze hypothese te toetsen. De inductieve methode stelt dat gegevens verzameld moeten worden om zelf een theorie te ontwikkelen. Beide de combinatie van de deductieve en inductieve methode worden beide benaderingen gebruikt. Dit houdt in dat bijvoorbeeld eerst aan de hand van een theorie hypothesen worden opgesteld en vervolgens worden deze middels onderzoek getoetst, waarna een empirische generalisatie wordt gedaan en een nieuwe theorie wordt opgesteld.

In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van de deductieve methode, omdat getoetst wordt in hoeverre er een verband bestaat tussen urban change en veranderingen in de gemiddelde vastgoedwaarde van woningen. Robson (2002) definieert vijf stadia die bij een deductieve methode doorlopen worden:

1. Het opstellen van een hypothese die afgeleid is uit de literatuur. Voor dit onderzoek is dat gedaan in de vorm van een hoofdvraag. Deze vraag gaat over het verband tussen twee ontwikkelingen die in dit onderzoek getoetst wordt. Namelijk urban change en veranderingen in de gemiddelde vastgoedwaarde van een buurt.
2. Vervolgens is de vraagstelling uitgedrukt in operationele termen, zodat exact is aangegeven hoe de variabelen meetbaar zijn. Dit is gedaan door allereerst factoren uit de literatuur te selecteren die van invloed zijn op urban change. Vervolgens zijn deze factoren meetbaar gemaakt door ze precies te definiëren en als mogelijk in een kwantitatief vergelijkbare eenheid.
3. Daarna is deze geoperationaliseerde vraagstelling getoetst. Dit is gedaan aan de hand van de onderzoeksstrategie die in paragraaf 3.3 is beschreven.
4. De volgende stap is het analyseren van de uitkomsten, dit is in hoofdstuk 4 gedaan. Tijdens deze fase wordt duidelijk of de theorie over het verband tussen urban change en veranderingen in de gemiddelde vastgoedwaarde kan worden bevestigd of verworpen moet worden.
5. Als laatste is het mogelijk dat de theorie verworpen is waarna de theorie op basis van de resultaten mogelijk kan worden aangepast.

De deductieve methoden heeft een drietal kenmerken. Allereerst is het van belang dat de onderzoeker niet afhankelijk mag zijn van wat wordt waargenomen (Saunders, Lewis, & Thornhill, 2008). Dit is nodig om de wetenschappelijke exactheid te kunnen garanderen. Het is dus van belang om vragen op een zo objectief mogelijke manier te stellen. Een tweede kenmerk is dat variabelen geoperationaliseerd moeten worden, zodat feiten kwantitatief gemeten kunnen worden (Saunders, Lewis, & Thornhill, 2008). Het laatste kenmerk is de generaliseerbaarheid (Saunders, Lewis, & Thornhill, 2008). Hierbij is het van belang om te kiezen voor meerdere onderzoekseenheden. De keuze en onderbouwing van de onderzoekseenheden zijn in paragraaf 3.4 verder beschreven.

Het gebruik van een deductieve methode heeft ook een groot nadeel, namelijk dat alternatieve verklaringen uitgesloten worden (Saunders, Lewis, & Thornhill, 2008). De

deductieve methode kan wel alternatieve theorieën suggereren, maar deze liggen echter binnen de grenzen die zijn gesteld in het onderzoeksontwerp.

3.3 Onderzoeksstrategie

Voor dit onderzoek is een casestudy de meest geschikte onderzoeksstrategie. Robson (2002) definieert een casestudy als een strategie voor een empirisch onderzoek van een bepaald hedendaags verschijnsel binnen de actuele context, waarbij gebruik wordt gemaakt van verschillende soorten bewijsmateriaal. Morris en Wood (2003) geven aan dat een casestudy vooral interessant is als het belangrijk is om een goed begrip te krijgen van de context van het onderzoek en de processen die worden doorlopen. Voor dit onderzoek is het van belang om inzicht te krijgen in de context waar het fenomeen urban change zich voordoet. Verschuren & Doorewaard (2007) geven ook een drietal kenmerken die van groot belang zijn voor dit onderzoek. Allereerst wordt bij een casestudy gebruik gemaakt van een klein aantal onderzoekseenheden, voor dit onderzoek zijn dat tien cases. Ten tweede ligt bij een casestudy de focus op diepgang, omdat gewerkt wordt met verschillende arbeidsintensieve vormen van data generering, zoals individuele interviews en inhoudsanalyse van tekstueel materiaal. Het gebruik maken van verschillende vormen van data generering wordt ook wel methode triangulatie genoemd. Als laatste is volgens Verschuren & Doorewaard (2007) de strategische steekproef een kenmerk waar veel casestudies aan voldoen. Zo zijn voor dit onderzoek de cases niet willekeurig gekozen buurten, maar zijn de cases bewust geselecteerd aan de hand van de waardeontwikkeling die een buurt heeft ondergaan. De caseselectie is in paragraaf 3.4 beschreven.

Alternatieve onderzoeksstrategieën zoals een experiment, grounded theory, archiefonderzoek of survey zijn minder of niet geschikt voor dit onderzoek. Zo is het experiment geen optie omdat hierbij een situatie of proces gecreëerd wordt om de veranderingen waar te nemen en dit onderzoek kijkt naar een bestaande verandering wat niet door een experiment gecreëerd kan worden. Ook de grounded theory is geen geschikte optie, want hierbij is het doel om een theorie te ontwikkelen. Terwijl dit onderzoek zich juist richt op het toetsen van een verband tussen twee theoretische concepten. Archiefonderzoek richt zich op het gebruik maken van bestaand materiaal. Voor een deel wordt gebruik gemaakt van deze strategie. Echter is het onvoldoende om alleen gebruik te maken van archiefonderzoek, omdat de beschikbare data een onvolledig beeld geven over de ontwikkelingen die zich in de buurt hebben afgespeeld. Survey onderzoek zou wel een geschikte onderzoeksstrategie zijn geweest voor dit onderzoek, maar de strategie casestudy levert een betere kijk op het mogelijk verband tussen urban change en veranderingen in de gemiddelde vastgoedwaarde van woningen. Dat komt doordat survey onderzoek alleen kijkt naar de data die verworven worden door enquêtes, waardoor het eenzijdig is en mogelijk niet alle informatie over de veranderingen inzichtelijk worden. Terwijl met casestudy het wel mogelijk is om meer informatie te verzamelen over mogelijke ontwikkelingen en dus ook de achtergrond van een verandering in kaart wordt gebracht. Kortom casestudy is niet de enige strategie die gehanteerd zou kunnen worden maar wel de beste voor dit onderzoek.

Bij deze casestudy wordt gebruik gemaakt van tien cases, namelijk vijf buurten in Nederland waar de gemiddelde vastgoedwaarde van woningen in de periode 2001-2011 het meeste is gestegen in verhouding tot het gemiddelde van Nederland en vijf buurten in Nederland waar de gemiddelde vastgoedwaarde van woningen in dezelfde periode het

minst is gestegen. Doordat meerdere cases worden onderzocht is een vergelijkende casestudy van toepassing en niet een enkelvoudige casestudy. Bij een enkelvoudige casestudy wordt één case diepgaand bestudeerd, terwijl bij een vergelijkende casestudy in de eerste fase de cases afzonderlijk van elkaar worden bestudeerd en in de tweede fase de cases met elkaar worden vergeleken (Verschuren & Doorewaard, 2007). Tijdens de tweede fase wordt geprobeerd om overeenkomsten en verschillen tussen de diverse cases te vinden. Tevens wordt in de tweede fase geprobeerd om de literatuur uit het theoretisch kader in verband te brengen met de resultaten uit de cases. Meervoudige casestudy wordt vooral gebruikt om te bepalen of de resultaten van de eerste cases ook voorkomen in de andere cases, en daardoor gegeneraliseerd kunnen worden (Saunders, Lewis, & Thornhill, 2008). Uiteindelijk is het doel om de aard van de relatie te laten zien tussen urban change en veranderingen in de gemiddelde vastgoedwaarde van buurten door aan te tonen in hoeverre de resultaten uit cases overeenkomen met de factoren die van invloed zijn op urban decline en gentrification.

3.4 Caseselectie

De cases zijn geselecteerd aan de hand van de analyse uit het onderzoek van Beckers, Beekmans & Schuur (2014). Zij hebben in hun onderzoek een kwantitatieve analyse gedaan van alle buurten in Nederland, door te kijken naar de WOZ-waarde verandering van buurten in de periode 2001 tot en met 2011. De resultaten van de analyse vormen de basis voor het selecteren van buurten die gebruikt worden als cases.

Voor de onderzoeksperiode van 2001 tot en met 2011 is bewust gekozen, omdat de kwaliteit van de data over de WOZ-waarden voor 2001 onbetrouwbaar zijn. Tevens zijn de WOZ-waarden van 2012 en 2013 nog niet definitief en zijn alleen de voorlopige gegevens bekend, daarom is ervoor gekozen om deze jaren niet mee te nemen.

Het schaalniveau van de data over de WOZ-waarden is op buurtniveau. Hiervoor is gekozen omdat aangenomen is dat stedelijke veranderingsprocessen zich ontwikkelen op buurtniveau. Het CBS hanteert voor buurten de volgende definitie:

“Onderdeel van een gemeente, dat vanuit bebouwingsoogpunt of sociaaleconomische structuur homogeen is afgebakend. Homogeen wil zeggen dat één functie dominant is, bijvoorbeeld woonfunctie (woongebied), werkfunctie (industriegebied) of recreatieve functie (natuurgebied). Functies kunnen echter ook gemengd voorkomen.” (CBS, 2013, p. 7)

In de analyse zijn alleen de buurten meegenomen die in het basis jaar 2001 bestaan en ook nog in het eind jaar 2011 bestaan. Voor heel Nederland zijn dat 10.572 buurten.

Vervolgens is het belangrijk om toe te lichten hoe bepaald is wat de waardeverandering is tussen 2001 en 2011 en hoe de jaarlijkse groeivoet is berekend. Allereerst zijn de gemiddelde WOZ-waarde van alle buurten gecorrigeerd met de inflatie zodat de buurten vergeleken kunnen worden met de reële groei van de WOZ-waarde en niet vergeleken worden op basis van de nominale groei. De inflatie is gecorrigeerd met de Consumentenprijsindex van het CBS, waarbij 2006 als basisjaar is gehanteerd.

Daarna is het absolute WOZ-waarde verschil berekend tussen de jaren 2001 en 2011. Dit gedaan aan de hand van de volgende formule:

$$\frac{\text{gem. wozwaarde 2011 infl. gecorigeerd} - \text{gem. wozwaarde 2001 infl. gecorigeerd}}{\text{gem. wozwaarde 2001 infl. gecorigeerd}}$$

Vervolgens is gekeken hoeveel procent de gemiddelde WOZ-waarde jaarlijks is veranderd tussen 2001 en 2011, dit wordt ook wel de jaarlijkse groeivoet genoemd. De formule voor het berekenen van de jaarlijkse groeivoet:

$$((1 + \text{verandering in de wozwaarde})^{(1/10)}) - 1$$

Door alleen te kijken naar de verandering tussen 2001 en 2011 is er geen rekening gehouden met mogelijke schommelingen binnen deze periode. Er is dus alleen gekeken naar de gemiddelde verandering over een periode van tien jaar. De verandering tussen 2001 en 2011 vormt daardoor een exponentiële verandering, waardoor niks gezegd kan worden over mogelijke pieken of dalen in de WOZ-waarde. Dit vormt geen probleem voor het onderzoek, omdat daardoor de waardeveranderingen van buurten betrouwbaar vergeleken kunnen worden en een selectie kan plaatsvinden.

De tweede stap is het eruit halen van de uitbijters uit de data. Allereerst zijn de extreme waarden van woningen uit de analyse gehaald. Zo zijn woningen met een waarde onder de €12.000 en een waarde boven de €1.000.000 uit de data weg gestreept. Vervolgens zijn uit de verdeling de bovenste en onderste 0,5% van de woningen verwijderd die de hoogste en laagste verhouding hebben tussen WOZ-waarde en hectare grondoppervlakte. Daarnaast zijn de buurten met een extreme waardeontwikkeling weggelaten uit de data. Dat zijn de buurten met een waardeontwikkeling van meer dan drie keer de standaard afwijking van de gemiddelde waardeontwikkeling. Uiteindelijk zijn bij het eruit halen van de uitbijters 138 buurten verwijderd en zijn 10.434 buurten geschikt voor de analyse.

Van de 10.434 buurten die geschikt zijn bevonden, zijn vijf buurten geselecteerd die in de periode 2001-2011 het meest zijn gestegen en vijf buurten die het minst zijn gestegen. In totaal worden dus tien buurten gebruikt als cases. De keuze voor tien cases moet ervoor zorgen dat de resultaten betrouwbaar zijn en het onderzoek toch nog goed te overzien blijft.

Het is niet mogelijk om blindelings de bovenste en onderste vijf buurten te selecteren. Dat komt doordat een aantal buurten dusdanig weinig woningen hebben dat het onbetrouwbaar is om deze buurten te gebruiken als cases. De kans is te groot dat het gemiddelde van de buurt wordt verstoord door een wijziging in de situatie van de woningvoorraad. Daarom is gekozen om alleen buurten te selecteren die meer dan honderd woningen hebben. De keuze voor honderd woningen is gedaan, omdat ervan uit wordt gegaan dat een buurt van minimaal honderd woningen geen schommelingen laat zien die worden veroorzaakt door één individuele veranderingen aan een woning.

Tevens komt de gemeente Heerlen drie keer voor binnen de vijf cases met de minste waardeinstijging. De kans is groot dat er binnen een gemeente die vaker dan één keer voorkomt bij de selectie van cases een verandering gaande is die niet in verband staat met het proces van urban change. Het kan bijvoorbeeld zijn dat in de periode tussen 2001 en 2011 de gemeente Heerlen de WOZ-waarden naar beneden heeft bijgesteld, waardoor meerdere buurten in de top vijf voorkomen. Het is daarom van belang om te zorgen voor gemeentelijke spreiding tussen de cases.

Uiteindelijk blijven er tien buurten in verschillende gemeenten over. Deze zijn in tabel 3.1 en 3.2 weergegeven. In bijlage I zijn diverse tabellen opgenomen die laten zien welke buurten bij de selectie zijn afgevallen.

	Buurt	Gemeente	COROP-plusgebieden	Aantal woningen	Jaarlijkse groeivoet
1.	De Eggen	Brunssum	Zuid-Limburg	797	3,6%
2.	Aarveld	Heerlen	Zuid-Limburg	759	3,6%
3.	Pr. Hendrikpark	Baarn	Stadsgewest Amersfoort	231	3,8%
4.	Aerdenhout-West	Bloemendaal	Agglomeratie Haarlem	260	3,9%
5.	Nieuw-Wassenaar	Wassenaar	Aggl. 's-Gravenhage excl. Zoetermeer	387	3,9%

Tabel 3.1 De vijf buurten met de minste WOZ-waarde verandering.

	Buurt	Gemeente	COROP-plusgebieden	Aantal woningen	Jaarlijkse groeivoet
1.	Vrijheidswijk-West	Leeuwarden	Noord-Friesland	745	12,1%
2.	Concordiabuur	Groningen	Overig Groningen	884	12,0%
3.	Raambuur	Deventer	Zuidwest-Overijssel	224	12,0%
4.	Verzetsheldenwijk	Leidschendam-Voorburg	Aggl. 's-Gravenhage excl. Zoetermeer	261	11,9%
5.	Leebrug	Houten	Stadsgewest Utrecht	515	11,9%

Tabel 3.2 De vijf buurten met de meeste WOZ-waarde verandering.

3.5 Dataverzameling

Bij de methode casestudy zijn literatuurstudie en het houden van interviews gebruikelijke technieken om data te verzamelen. Doordat met meerdere technieken wordt gewerkt en dus verschillende bronnen worden geraadpleegd ontstaat triangulatie (Verschuren & Doorewaard, 2007). Triangulatie zorgt ervoor dat de interne validiteit vergroot wordt (Maso & Smaling, 1998).

Literatuurstudie is het systematisch verzamelen van data uit wetenschappelijke artikelen, brochures, beleidsdocumenten enzovoorts. Deze methode is allereerst noodzakelijk om het theoretisch kader op te stellen aan de hand van wetenschappelijke artikelen. De wetenschappelijke artikelen die gebruikt zijn komen veelal uit internationale wetenschappelijke tijdschriften zoals de tijdschriften Urban Studies en Journal of the American Planning Association. Ook is gebruik gemaakt van Nederlandse literatuur over het onderwerp urban change zoals publicaties van het Planbureau voor de Leefomgeving. Tevens is literatuurstudie nodig voor de bestudering van de cases. Namelijk om inzichtelijk

te maken welke ontwikkelingen zich de laatste jaren hebben afgespeeld in een buurt. Hierbij gaat het om statistische gegevens van het CBS om te kijken of bepaalde factoren die van invloed zijn op urban change zich af spelen in de buurt. Met andere woorden of factoren zoals het inkomensniveau, het opleidingsniveau en de bevolkingssamenstelling zijn veranderd in de periode 2001-2011. Buiten de statistische gegevens van het CBS is ook gebruik gemaakt van brochures en beleidsdocumenten om inzichtelijk te maken of en welke ruimtelijke ontwikkelingen zich allemaal af hebben gespeeld in een buurt.

De interviews zijn middels een semigestructureerde methode gehouden, omdat bij deze methode tijdens het interview dieper kan worden ingegaan op relevante antwoorden. Daarnaast biedt deze methode de mogelijkheid om zelf de respondenten te selecteren. Door het houden van een interview is het mogelijk om inzicht te krijgen in de denkbeelden die respondenten hebben over bepaalde zaken (Verschuren & Doorewaard, 2007).

De semigestructureerde methode is een tussenvorm van gestructureerde en ongestructureerde interviews. Hierbij wordt aan de hand van een guide vragen gesteld. Dit houdt in dat de globale lijn van interviews vast staat, maar dat er ook ruimte is voor andere vragen (Saunders, Lewis, & Thornhill, 2008). In iedere buurt spelen andere ontwikkelingen zich af en tijdens de interviews kan op die ontwikkelingen worden ingespeeld. De vragen hebben als doel om te achterhalen in hoeverre de factoren die van invloed zijn op urban decline en gentrification overeenkomen met de veranderingen en ontwikkelingen in de wijk. De interviewguide is onderverdeeld in vier delen namelijk: algemene vragen, sociale veranderingen, fysieke veranderingen en economische veranderingen. Tijdens de interviews is geprobeerd om ook deze volgorde aan te houden. Voor alle interviews van de cases over urban decline is dezelfde interview guide aangehouden. Tevens is voor interviews met betrekking tot gentrification een interview guide gebruikt. Dit is gedaan zodat alle respondenten dezelfde informatie krijgen en vragen gesteld worden over dezelfde onderwerpen, waardoor beter een vergelijking kan worden gemaakt tussen de cases. De beide interviewguides voor de cases met betrekking tot urban decline en gentrification zijn in bijlage II toegevoegd.

Het gebruik van interviews heeft één nadeel, namelijk dat één persoon antwoord geeft op de vragen. Waardoor de persoonlijke bevindingen en ervaringen meegenomen worden in de beantwoording van vragen en dus niet altijd antwoord wordt gegeven vanuit het perspectief van de organisatie. Dit kan ervoor zorgen dat dus niet 'de algemene gang van zaken' wordt besproken.

Doordat de cases over heel Nederland verspreid liggen is het niet mogelijk om alle interviews face-to-face te laten plaatsvinden. Daarom is gekozen om alle interviews telefonisch uit te voeren. Dit heeft echter ook een nadeel, hierdoor kan niet direct de non-verbale reactie van de respondent worden gezien en ontstaat er ook minder snel een 'band' tussen de interviewer en de respondent (Saunders, Lewis, & Thornhill, 2008). Waardoor misschien wel belangrijke informatie achter blijft.

Per case worden twee respondenten benaderd voor de interviews. Het is van belang dat binnen één case twee verschillende respondenten uit een andere organisatie worden benaderd. Dit moet ervoor zorgen dat meerdere perspectieven worden belicht. Per case wordt bekeken wie over de meeste informatie beschikt over de veranderingen die in de periode 2001-2011 hebben afgespeeld. Doordat in iedere buurt andere ontwikkelingen gaande zijn is het niet mogelijk om overal personen te interviewen die dezelfde functie bekleden binnen de organisatie. Een mogelijke respondent is een ambtenaar van de gemeente die de betreffende buurt in zijn portefeuille heeft en inzicht kan geven in de

beleidsinterventies die de laatste jaren in de buurt hebben plaats gevonden. Tevens kan een wijkagent als respondent dienen, omdat een wijkagent nauw betrokken is bij de veiligheid van de buurt. Een derde mogelijkheid is om een bestuurslid van een buurtvereniging te interviewen. Een bestuurslid van een buurtvereniging is meestal op de hoogte van wat binnen de buurt afspeelt en kan misschien aangeven wat de bevindingen zijn van bewoners. In bijlage III is een overzicht geplaatst van de respondenten per case.

Alle interviews zijn volledig getranscribeerd, dat wil zeggen, een getypt verslag van de feitelijke woorden. Vervolgens zijn de transcripten geanalyseerd met behulp van het programma Atlas.ti. Dit programma helpt met het coderen van de teksten en het combineren van de verschillende teksten. Hierdoor kunnen uiteindelijk vergelijkingen tussen de cases worden opgezet en kunnen mogelijke verbanden inzichtelijk gemaakt worden.

4. Casestudy's

In dit hoofdstuk is geanalyseerd in hoeverre de kenmerken van urban decline en gentrification (paragraaf 2.2) overeenkomen met de cases. De eerste vijf cases zijn de buurten waar de minste waardeestijging heeft plaatsgevonden in de periode 2001-2011, zoals beschreven in paragraaf 3.4. Omdat bij deze buurten de WOZ-waarde extreem is veranderd in verhouding tot Nederland wordt in dit hoofdstuk geanalyseerd of de vastgoedwaardeverandering mogelijk in verband staat met urban decline. Dit wordt gedaan door te analyseren in hoeverre de kenmerken van urban decline overeenkomen met de kenmerken van de buurt. De kenmerken voor urban decline zijn in paragraaf 2.3 geoperationaliseerd waardoor een betrouwbare vergelijking kan worden opgesteld. Het is niet altijd mogelijk om precies de juiste gegevens zoals beschreven in de operationalisering te gebruiken. Dit komt doordat niet alle data op buurtniveau beschikbaar is en niet altijd voor de periode 2001-2011, daarom is soms gebruik gemaakt van gegevens op wijkniveau of gemeenteniveau of andere jaartallen. Vervolgens is hetzelfde voor de vijf cases met de meeste waardeestijging gedaan, maar dan met de kenmerken van gentrification. Kortom in dit hoofdstuk wordt de theorie uit hoofdstuk 2 gekoppeld aan de bevindingen uit de interviews en literatuurstudie.

4.1 Buurten met de minste waardeestijging

In deze paragraaf wordt geanalyseerd of in buurten waar de vastgoedwaarde het minste is gestegen sprake is van urban decline. In paragraaf 2.1 is vastgesteld dat urban decline de ruimtelijke concentratie is van sociale, technische en economische problemen die leiden tot het in verval raken van buurten. Deze definitie is ontstaan door de definitie van Cheshire & Hay (1989) te combineren met het vervalmodel van Prak & Priemus (1986). Om te toetsen of in deze buurten sprake is van urban decline zijn een twaalfal kenmerken opgesomd die onderverdeeld zijn in bewoners-, buurt en regiokenmerken.

Bewoners	Buurt	Regio
- Daling van het inkomensniveau. - Stijging van de werkloosheid. - Daling van het opleidingsniveau. - Verandering in de etnische samenstelling van de bevolking.	- Afname van de bevolkingsomvang. - Toename van het aantal verhuizingen. - Toename van de leegstand. - Ontstaan van een onsamenhangend gebied. - Daling van de kwaliteit van de omgeving. - Toename van criminaliteit.	De beperkte diversiteit van werkgelegenheid.

De bewonerskenmerken van urban decline zijn bijna allemaal gekoppeld aan elkaar. Een daling van het inkomensniveau is het belangrijkste kenmerk van urban decline (Fogarty, 1977; Aalbers, 2006). Vaak wordt een daling van het inkomensniveau veroorzaakt doordat

het aandeel werkende personen daalt (Broadway & Jesty, 1998). Gebieden waar de werkeloosheid is toegenomen zijn vaak gebieden waar de bevolking een lager opleidingsniveau heeft (Glaeser E., 2010). Los van de inkomens gerelateerde kenmerken is de verandering van de samenstelling van etnische bevolkingsgroepen een factor wat kenmerkend is voor urban decline, doordat dit de sociale structuur van het aantast (Petsimeris, 1998).

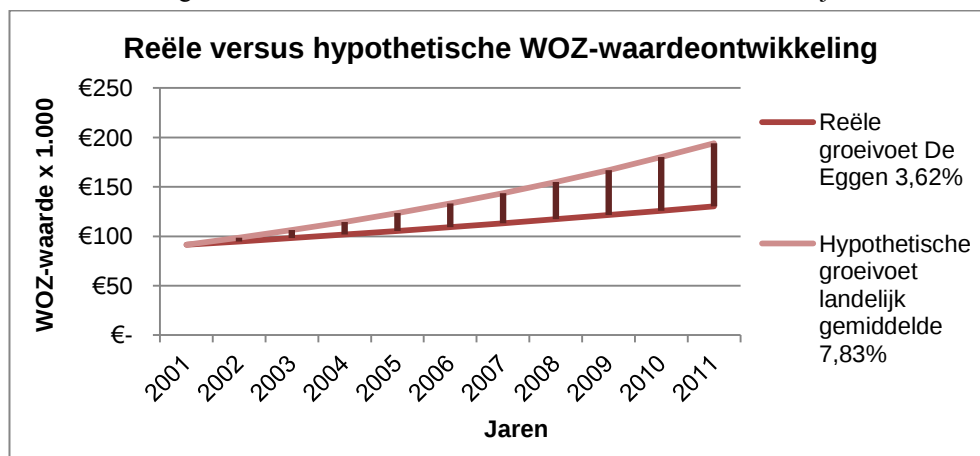
Het belangrijkste buurtkenmerk is dat de bevolkingsomvang gaat dalen. Schilling & Logan (2008) zijn namelijk van mening dat niet alleen de bevolkingssamenstelling van belang is maar ook de daling van het aantal inwoners. Dit heeft ook tot gevolg dat er meer verhuizingenplaats vinden omdat mensen wegtrekken (Aalbers, 2006). In een gebied waar urban decline plaatsvindt vertrekken meer mensen dan dat er terugkomen en ontstaat er leegstand in de buurt (Schilling & Logan, 2008; Hanley, 1993). Vervolgens leidt dit ervoor dat een onsamenhangend gebied ontstaat waardoor de kwaliteit van de omgeving afneemt (Rybczynski & Linneman, 1999; Medhurst & Lewis, 1969). Katzman (1980) is van mening dat de toename van criminaliteit ook nog een grote rol speelt, omdat dit ervoor zorgt dat nog meer mensen de buurt verlaten.

Glaeser (2010) en Lang (2005) zijn allebei van mening dat de situatie van de regionale economie een belangrijk kenmerk is of in een gebied urban decline gaat plaatsvinden. Een beperkte diversiteit aan werkgelegenheid heeft tot gevolg dat de risico's voor bewoners groter zijn dat ze bijvoorbeeld hun baan verliezen door veranderingen in de structuur van de economie.

Hoe meer van deze kenmerken terug komen in de buurten hoe sterker het verband is tussen urban decline en een relatief kleine waardestijging van het vastgoed.

4.1.1 De Eggen – gemeente Brunssum

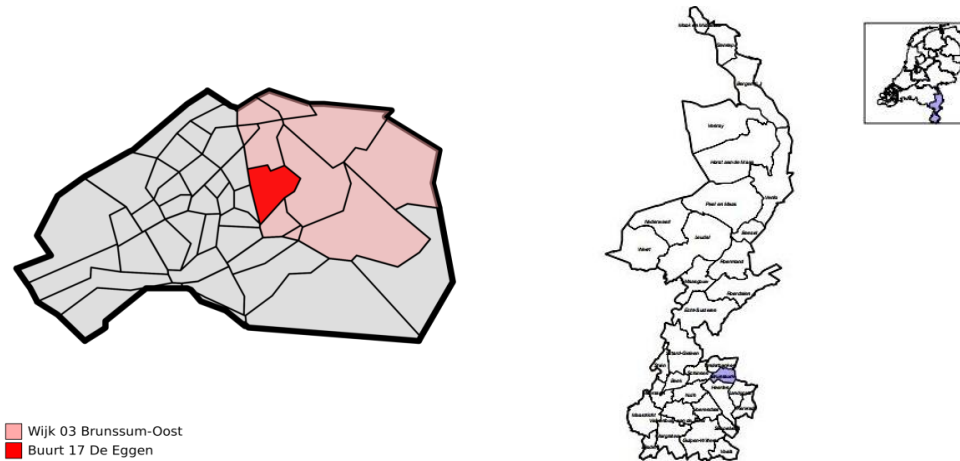
In De Eggen is de WOZ-waarde van woningen in de periode 2001-2011 het minst gestegen in vergelijking met alle andere buurten van Nederland. In grafiek 4.1 is te zien hoe de gemiddelde WOZ-waarde van De Eggen zich werkelijk heeft ontwikkeld met een groeivoet van 3,62% per jaar. Tevens is te zien hoe de hypothetische WOZ-waardeontwikkeling er uitziet zou zien als het basisniveau van 2001 van De Eggen zich zou hebben ontwikkeld met de landelijke groeivoet van 7,83%. Als de WOZ-waarde was gestegen met de landelijke groeivoet dan was de gemiddelde WOZ-waarde in 2011 €194.085. Dit staat in contrast met de gemiddelde WOZ-waarde van €130.408 die in 2011 werkelijk bereikt is.



Grafiek 4.1 De reële WOZ-waarde ontwikkeling met de groeivoet van De Eggen in vergelijking met de hypothetische WOZ-waardeontwikkeling met de groeivoet van het landelijk gemiddelde.

Introductie

Voordat geanalyseerd wordt in hoeverre de verschillende kenmerken van urban decline overeenkomen met de kenmerken van De Eggen is het van belang om de buurt kort te beschrijven. Dit is gedaan door de geografische ligging (figuur 4.1) weer te geven, de belangrijkste kenmerken van de buurt De Eggen en de gemeente Brunssum te beschrijven en een sfeer impressie te geven van de buurt (figuur 4.2).



Figuur 4.1 De ligging van de buurt De Eggen (Wikimedia commons, 2009; CBS, 2011).

Brunssum was tot de twintigste eeuw een dorp met nog geen 1.250 inwoners, waar in het verleden wel al enige nijverheid van formaat aanwezig was (Braad, 2004). Na 1911 werd begonnen met de aanleg van de Staatsmijn Hendrik en verrezen er boortorens en allerlei gebouwen voor de steenkolenwinning. Toen de steenkoollaag bereikt werd, konden de vele mijnwerkers met het werk beginnen. Door de stijgende productie groeide Brunssum al snel uit tot een mijnwerkersstad met in 1920 al 10.000 inwoners en in 1930 ongeveer 16.000 (Braad, 2004). Enkele boerderijen moesten plaats maken voor woningbouw voor de huisvesting van het toenemende aantal mijnwerkers. Daarom werd in 1920 in De Eggen 240 woningen gebouwd. Deze mijnkolonie werd vrij compact opgezet, met een relatief hoge bebouwingsdichtheid en kleine huizen (Wijkagent Brunssum, persoonlijke communicatie, 26 mei 2014). De buurt stond, in sociaal opzicht, bekend als een probleembuurt (Gemeente Brunssum, 2012). Daarom moest tussen 1997 en 2000 een grootscheepse renovatie plaatsvinden (Gemeente Brunssum, persoonlijke communicatie, 19 mei 2014). Door de renovatie en de nauwe samenwerking tussen de politie, woningbouwcorporatie, gemeente en centrum voor maatschappelijk welzijnswerk zijn de sociale problemen een stuk minder geworden (Gemeente Brunssum, persoonlijke communicatie, 19 mei 2014).

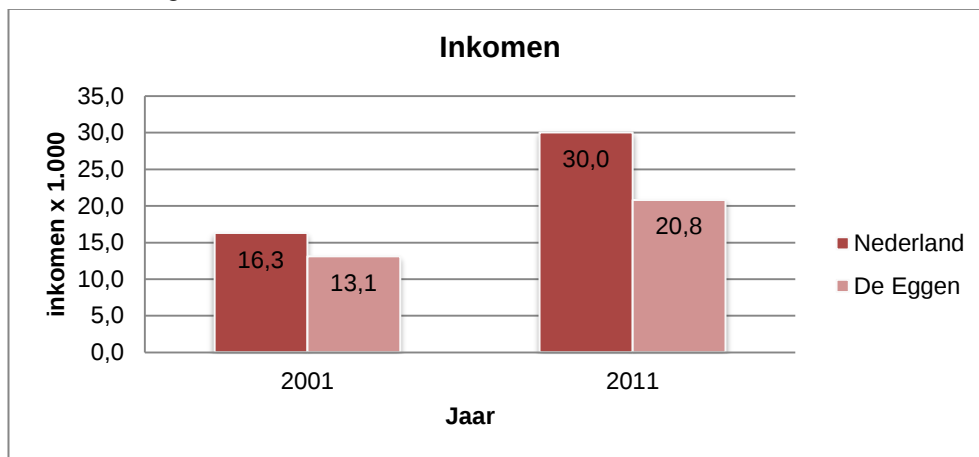


Figuur 4.2 Sfeer impressie van de buurt De Eggen (Gemeente Brunssum, 2012; Wauben Architects, 2011).

Bewoners factoren

Het inkomensniveau

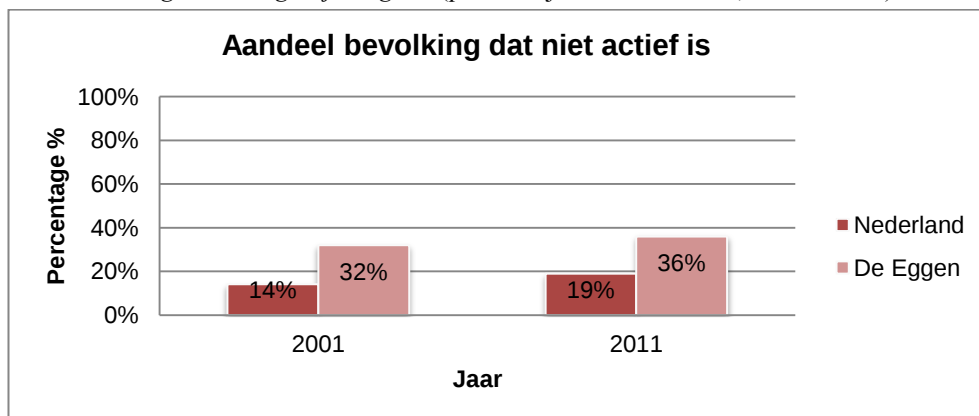
In De Eggen ligt het inkomensniveau aanzienlijk lager dan gemiddeld in Nederland, zoals te zien in grafiek 4.2. Daarbovenop komt nog dat het landelijk gemiddelde harder is gestegen in de periode 2001-2011, dan het gemiddelde van De Eggen. Het landelijk gemiddelde is namelijk met 84% toegenomen terwijl het gemiddelde van De Eggen maar met 59% is toegenomen.



Grafiek 4.2 De inkomensverandering in de jaren 2001 en 2011 van de buurt De Eggen in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

De werkeloosheid

Er zijn geen gegevens beschikbaar over de werkeloosheid op buurniveau of wijkniveau, daarom is gekozen om te kijken naar het percentage van de bevolking dat niet actief is. In De Eggen is het deel mensen dat niet actief is een stuk groter dan gemiddeld gezien in Nederland, zoals te zien in figuur 4.3. Echter is het aandeel niet actief in de periode 2001-2011 in De Eggen met een procent minder gestegen dan gemiddeld gezien in Nederland. Dit past redelijk binnen de opvatting van een ambtenaar van de gemeente over de werkeloosheid binnen de buurt: “De werkeloosheid is geloof ik wat aangetrokken hoewel die over het algemeen nog vrij hoog is” (persoonlijke communicatie, 19 mei 2014).



Grafiek 4.3 Het aandeel van de bevolking dat niet actief is in de jaren 2001 en 2011 van de buurt De Eggen in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

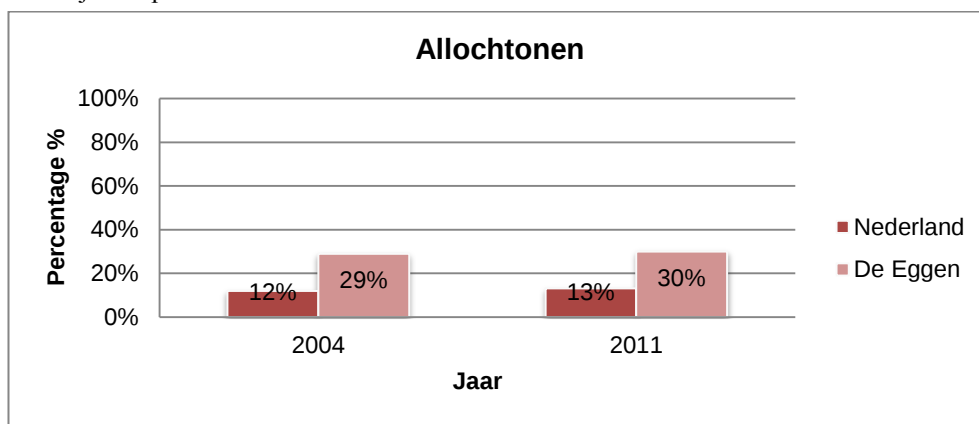
Het opleidingsniveau

De Eggen wordt gekenmerkt door een bevolking die laag opgeleid is. “Het is nog altijd een authentieke arbeidersbuurt, met toch wel een vrij lage scholing” en dat is door de jaren heen altijd zo geweest (Gemeente Brunssum, persoonlijke communicatie, 19 mei 2014).

“Het is best lastig als je daar als beter opgeleide tussen komt, dan is het gewoon lastig daar tussen te aarden. Beter opgeleide mensen trekken daar gewoon weg” (Wijkagent Brunssum, persoonlijke communicatie, 26 mei 2014).

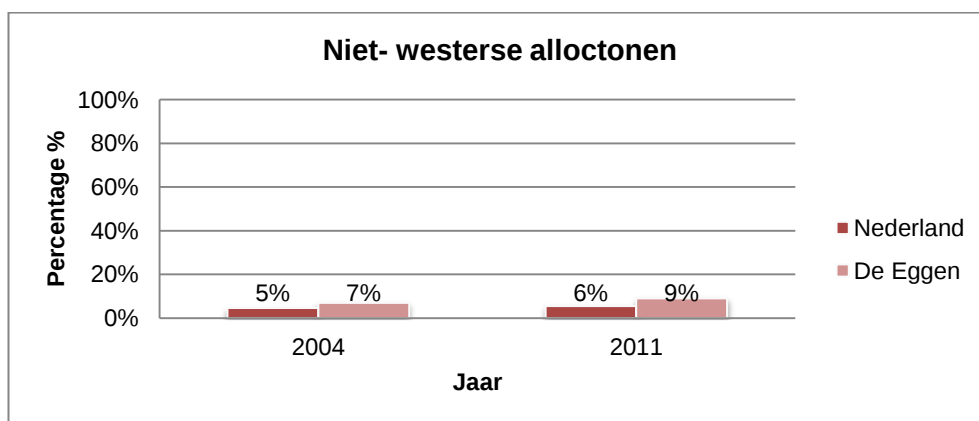
De etnische samenstelling van de bevolking

Voor De Eggen geldt dat het aandeel allochtonen in de buurt aanzienlijk hoger ligt dan het landelijk gemiddelde (grafiek 4.4). Voor het aandeel allochtonen is naar de periode 2004-2011 gekeken omdat er geen gegevens beschikbaar waren over 2001. Het percentage van Nederland in 2004 is 12% terwijl dit in De Eggen 29% is. Toch geeft de gemeente aan dat het aandeel autochtonen ongeveer tussen 85% en 90% ligt en dat het de laatste jaren iets gestegen is doordat de gemeente verplicht is om asielzoekers te huisvesten (Gemeente Brunssum, persoonlijke communicatie, 19 mei 2014). Deze minimale stijging van het aantal allochtonen is ook terug te zien in de grafiek en is voor beide schaalniveaus hetzelfde, namelijk een procent.



Grafiek 4.4 Het aandeel allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt De Eggen in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Opvallend is dat het aandeel niet-westerse allochtonen in de buurt De Eggen dichterbij het landelijk gemiddelde ligt, zoals blijkt uit grafiek 4.5. Dit betekent dat er relatief veel westerse allochtonen in De Eggen wonen. Dit wordt mogelijk veroorzaakt doordat de gemeente Brunssum een grensgemeente is. Tevens bevindt zich in Brunssum de militaire basis van de NAVO waardoor er veel uitgezonden militairen in de buurt wonen. Dat verklaart voor een deel ook waarom de gemeente Brunssum aangeeft dat het aandeel allochtonen lager is, want over het algemeen worden westerse allochtonen minder snel herkend als allochtoon.

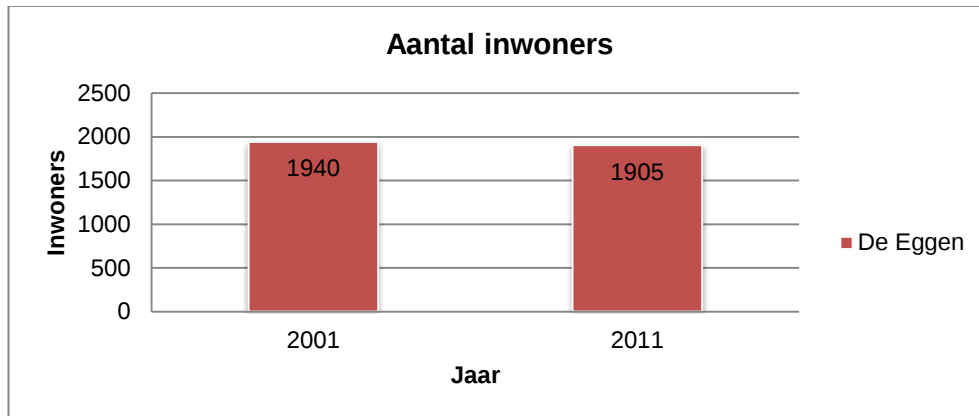


Grafiek 4.5 Het aandeel niet-westerse allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt De Eggen in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Buurt factoren

De bevolkingsomvang

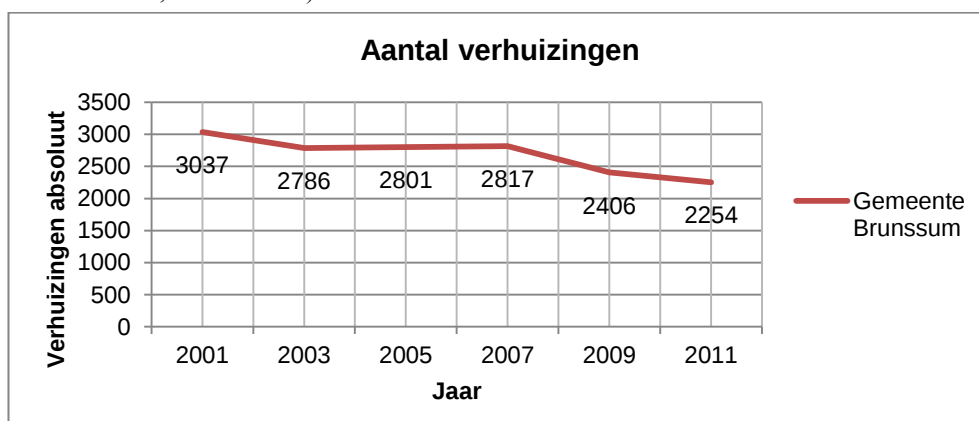
De Eggen bevindt zich in een krimpregio daarom is het ook niet gek dat de bevolkingsomvang aan het dalen is. In tien jaar tijd, van 2001 tot en met 2011, is de bevolking met 1,8% afgenomen, van 1.940 inwoners naar 1.905 inwoners (grafiek 4.6). Voor heel Nederland geldt dat de bevolking nog aan het groeien is, zo is de bevolking van Nederland in die zelfde periode met 4,2% toegenomen.



Grafiek 4.6 De bevolkingsomvang in de jaren 2001 en 2011 van de buurt De Eggen (CBS Statline, 2014).

Het aantal verhuizingen

Voor het aantal verhuizingen zijn op buurtniveau geen gegevens beschikbaar, daarom is gekeken naar het gemeenteniveau. In grafiek 4.7 is te zien dat het aantal verhuizingen in de periode 2001-2011 fors is afgenomen in de Gemeente Brunssum, namelijk met 25,8%. Gemiddeld gezien in Nederland is het aantal verhuizingen ook terug gelopen, maar niet zo fors. Zo is het landelijk gemiddelde met 6,6% afgenomen. De wijkagent ziet ook dat er weinig verhuizingen zijn: “de mensen hebben niet zoveel geld om zomaar te vertrekken en ergens anders een koopwoning te gaan kopen” (Wijkagent Brunssum, persoonlijke communicatie, 26 mei 2014).



Grafiek 4.7 Het aantal verhuizingen in de periode 2001-2011 van de gemeente Brunssum (CBS Statline, 2014).

De leegstand

De gemeente is van mening dat er na genoeg geen leegstand is in De Egge, doordat er over het algemeen betaalbare woningen zijn in de huur- en koopsector (Gemeente Brunssum, persoonlijke communicatie, 19 mei 2014). De leegstand is door de jaren ook niet opzienbarend toe of afgenomen.

De samenhang van het gebied

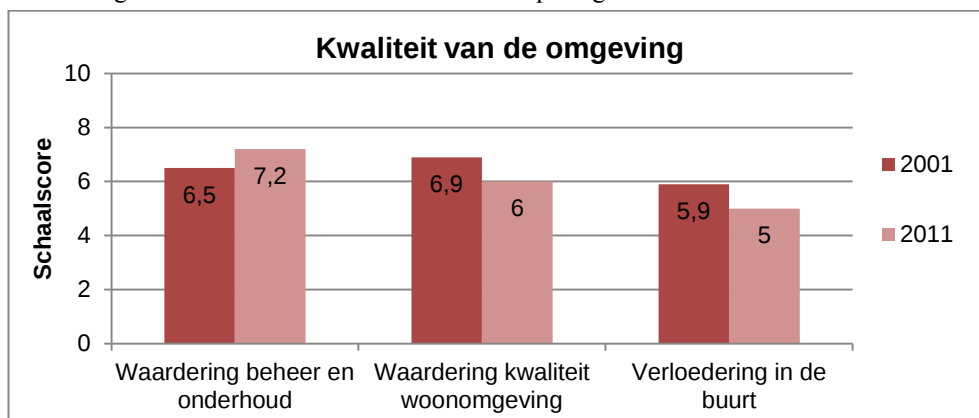
De grenzen van De Eggen zijn door de jaren heen vaker veranderd. Tevens probeert de gemeente met nieuwe initiatieven op het sociale vlak de grenzen tussen bewoners te vervagen, met als doel dat er meer eenheid ontstaat in de wijk (Gemeente Brunssum, persoonlijke communicatie, 19 mei 2014).

De kwaliteit van de omgeving

De regio Parkstad houdt middels enquêtes jaarlijks bij hoe bewoners de woonomgeving ervaren. Hieruit zijn drie aspecten van belang om inzichtelijk te maken hoe de kwaliteit van de omgeving veranderd is tussen 2001 en 2011. Allereerst is gekeken naar de waardering van beheer en onderhoud, hierbij hebben bewoners aan de hand van een schaalscore van 1 tot 10 kunnen aangeven in hoeverre ze tevreden zijn over de volgende beheer- en onderhoudsaspecten: openbare weg, openbaar groen, openbare speelvoorzieningen en openbare straatverlichting (Parkstadmonitor, 2014). Zoals te zien in grafiek 4.8 is de waardering van het onderhoud gestegen. Aannemelijk zou zijn dat dan ook de waardering voor de kwaliteit van de omgeving zou zijn gestegen. Dit is echter niet het geval, in 2001 gaven de bewoners de kwaliteit van de omgeving een 6,9 en in 2011 een 6. De kwaliteit van de omgeving is bepaald aan de hand van de volgende vijf stellingen (Parkstadmonitor, 2014):

- de mensen in deze buurt blijven hier graag wonen;
- het is vervelend om in deze buurt te wonen;
- als het maar enigszins mogelijk is ga ik uit deze buurt verhuizen;
- als je in deze buurt woont heb je het goed getroffen;
- het is prettig wonen in deze buurt.

Toch is de gemeente van mening dat de renovatie de leefomgeving naar een hoger peil heeft getild (Gemeente Brunssum, persoonlijke communicatie, 19 mei 2014). Ook de wijkagent is van mening dat de fysieke kwaliteit veel beter is geworden in de afgelopen tien jaar (Wijkagent Brunssum, persoonlijke communicatie, 26 mei 2014). Als laatste is nog gekeken naar de verloedering van de buurt. Hierbij gaat het om de mate waarin inwoners aangeven de volgende aspecten van verloedering in de eigen buurt te ervaren: bekladding van muren en/of gebouwen, vernieling van telefooncellen of bushokjes, rommel op straat en hondenpoep op straat (Parkstadmonitor, 2014). De schaal score 0 is nooit voorkomend en 10 zeer vaak voorkomend. Dit betekent dus dat de verloedering aan het afnemen is. Kortom de bewoners zijn steeds meer tevreden over de fysieke kwaliteit van de buurt, echter zorgt dit er niet voor dat de bewoners zich prettig voelen in de buurt.

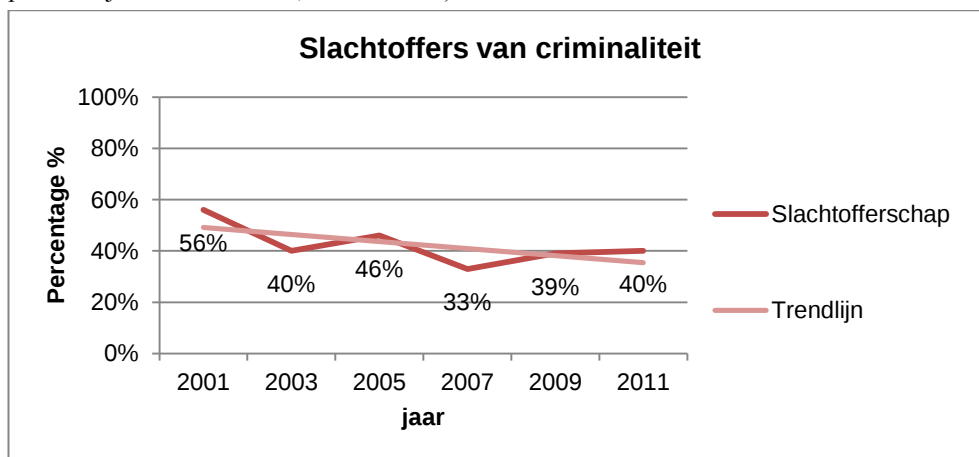


Grafiek 4.8 De kwaliteit van de omgeving in de periode 2001-2011 in de buurt De Eggen (Parkstadmonitor, 2014).

De criminaliteit

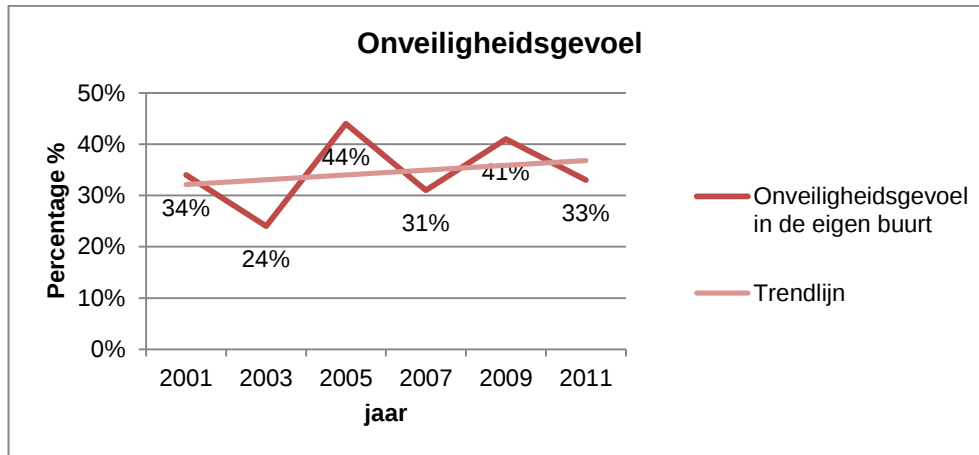
“Ondanks dat de buurt heel arm is zie je toch dat ook daar de consumptiemaatschappij zijn intrede heeft gedaan. En dat levert ook vaak wat criminaliteit op. Ze zien om zich heen dat iedereen een tablet heeft alleen zij kunnen die niet betalen en dan gaan ze kijken of ze dat op andere manieren kunnen binnen halen.” (Wijkagent Brunssum, persoonlijke communicatie, 26 mei 2014).

De criminaliteit van de buurt De Eggen is ook in beeld gebracht aan de hand van cijfers die de regio Parkstad zelf verzameld over de wijk Brunssum-Oost, waar De Eggen onderdeel vanuit maakt. Het percentage van de bevolking dat slachtoffers is van criminaliteit verloopt niet geleidelijk, zoals te zien in grafiek 4.9. De gemeente heeft ook het beeld van de wijk dat de criminaliteit fluctueert, maar dat die vanaf 2001 wel aan het afnemen is (Gemeente Brunssum, persoonlijke communicatie, 19 mei 2014). Dit komt ook overeen met de cijfers uit grafiek 4.9. Door het bepalen van een trendlijn is te zien dat het aantal slachtoffers aan het afnemen is. De cijfers over het slachtofferschap gaan over: *“het aandeel inwoners dat de afgelopen 12 maanden slachtoffer is geweest van woninginbraak, autodelicten, fietsendiefstal, vernieling of geweldsdelicten”* (Parkstadmonitor, 2014). De soort strafbare feiten is door de jaren heen hetzelfde gebleven, *“het is niet zo dat we ineens vanuit een eenvoudige mishandeling overgaan op moord en doodslag”* (Wijkagent Brunssum, persoonlijke communicatie, 26 mei 2014).



Grafiek 4.9 Het percentage slachtoffers in de periode 2001-2011 in de wijk Brunssum-Oost (Parkstadmonitor, 2014).

Ondanks dat de hoeveelheid criminaliteit in de wijk aan het afnemen is blijkt dat het veiligheidsgevoel aan het dalen is. In grafiek 4.10 is te zien dat het aandeel inwoners dat zich onveilig voelt in de eigen buurt ook schommelt, maar de trendlijn laat zien dat het onveiligheidsgevoel stijgt.



Grafiek 4.10 Het veiligheidsgevoel in de periode 2001-2011 in de wijk Brunssum-Oost (Parkstadmonitor, 2014).

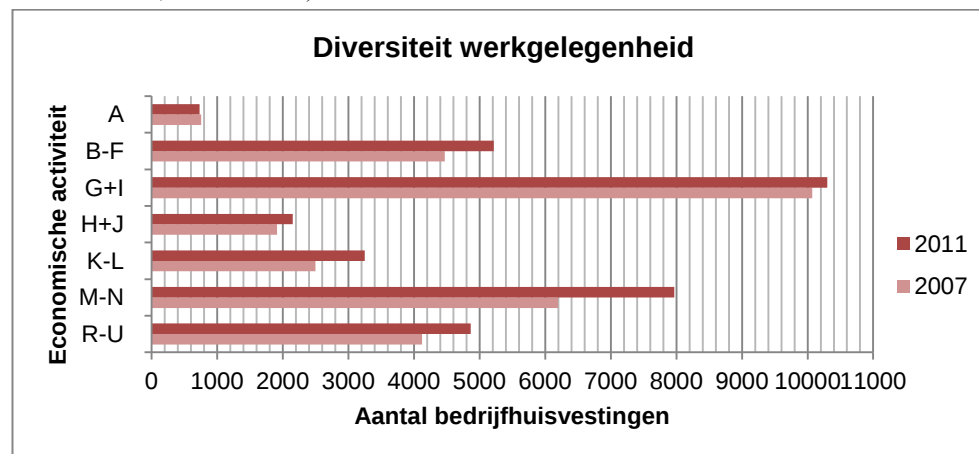
Regio factoren

De diversiteit van de werkgelegenheid

“Brunssum is met name een woongemeente en heeft op zich een kleinschalig bedrijvigheid [...] er is werkgelegenheid van laag tot hoog niveau” (Gemeente Brunssum, persoonlijke communicatie, 19 mei 2014). Voor de diversiteit van werkgelegenheid is ook nog onderscheid gemaakt tussen zeven verschillende economische activiteiten, namelijk:

- A Landbouw, bosbouw en visserij
- B-F Nijverheid en energie
- G+I Handel en horeca
- H+J Vervoer, informatie en communicatie
- K-L Financiële diensten, onroerend goed
- M-N Zakelijke dienstverlening
- R-U Cultuur, recreatie, overige diensten

In grafiek 4.11 is duidelijk te zien dat het aantal bedrijfshuisvestingen is toegenomen in de COROP-regio Zuid-Limburg. Vooral de zakelijke dienstverlening is fors toegenomen, maar de handel en horeca heeft nog steeds de meeste bedrijfshuisvesting in Zuid-Limburg. Deze cijfers laten alleen de werkgelegenheid zien van Zuid-Limburg, maar in Brunssum werken ook veel mensen over de grens in Duitsland (Wijkagent Brunssum, persoonlijke communicatie, 26 mei 2014).



Grafiek 4.11 De diversiteit van de werkgelegenheid in de COROP-regio Zuid-Limburg in 2007 en 2011 (CBS Statline, 2014).

Resumé

Na de uiteenzetting van al deze kenmerken van urban decline is de belangrijkste vraag: is er sprake van urban decline in de buurt De Eggen? In tabel 4.1 is te zien dat vier kenmerken voldoen aan het proces van urban decline en dat vier kenmerken absoluut niet voldoen. Maar is dit voldoende om te spreken van een ruimtelijke concentratie van sociale, technische en economische problemen die leiden tot het in verval raken van buurten (Cheshire & Hay, 1989; Prak & Priemus, 1986)?

De Eggen is een authentieke arbeidersbuurt waar veel overlast is van jongeren en veel sociale problemen aanwezig zijn (Gemeente Brunssum, persoonlijke communicatie, 19 mei 2014). Door de inzet van de gemeente en andere actoren is geprobeerd om de problemen in De Eggen aan te pakken en deels is dat gelukt (Gemeente Brunssum, persoonlijke communicatie, 19 mei 2014). Dat betekent dat de buurt zich niet meer bevindt in een neerwaartse spiraal maar dat juist de buurt aan het opbloeien is en dus de sociale problemen aan het afnemen zijn.

Als gekeken wordt naar de fysieke ofwel technische toestand van de buurt dan kan gezegd worden dat de uitstraling van de buurt niet past bij de verhalen van de buurt over dat het een achterstandsbuurt is.

“Ik weet zeker als jij daar doorheen rijdt, dan zeg je: ik zou hier best willen wonen. Als je je even afsluit over wat je erover gelezen hebt of van mij gehoord hebt, zeg je op het uiterlijk gewoon: ik ga daar morgen wonen.” (Wijkagent Brunssum, persoonlijke communicatie, 26 mei 2014)

Tevens als gekeken wordt naar de economische situatie dan is geen sprake van urban decline. Dit komt doordat de werkgelegenheid divers is in de regio en de aanwezigheid van het buurland Duitsland de bewoners veel kansen biedt.

Aan de hand van deze kenmerken kan dus niet gesproken worden van urban decline. De volgende vraag is dan: hoe kan het dan dat de vastgoedwaarde in De Eggen zo weinig is gestegen? Veranderingen in de vastgoedwaarde kunnen ook ontstaan door ontwikkelingen die zich op regionaal niveau afspelen (Van Dam & Eskinasi, 2013). Zo is demografische krimp een belangrijke oorzaak van dalingen in de vastgoedwaarde, krimp leidt zorgt namelijk voor een overaanbod en het dus een prijsdrukkend effect heeft op de vastgoedprijzen (Verwest, Sorel, & Buitelaar, 2008). De Eggen bevindt zich in een krimpregio en dit verklaart ook waarom in deze buurt de woningwaarde in de periode 2001-2011 zo weinig is gestegen.

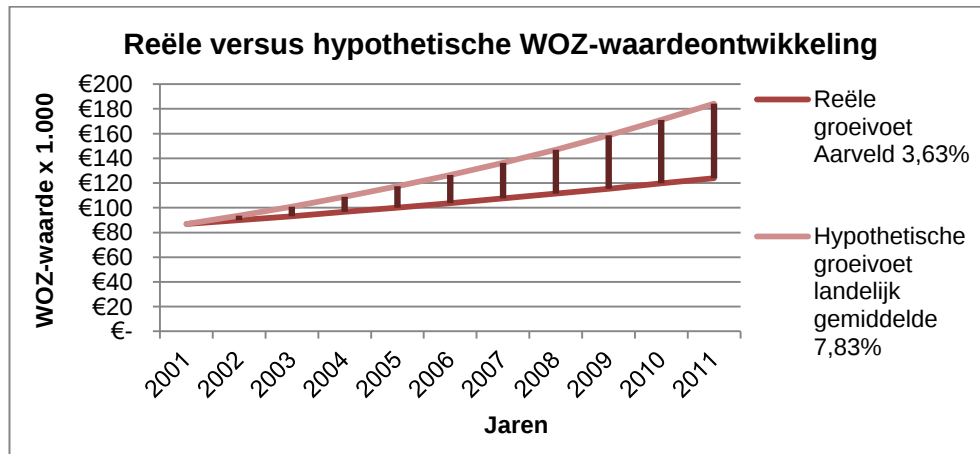
Kenmerken	Situatie van de buurt	Voldoet de situatie aan het kenmerk
Bewoners		
De relatieve daling van het inkomensniveau	Daling	Ja
De relatieve stijging van de werkloosheid	Stabiel	Nee
De aanwezigheid van een laag opleidingsniveau	Laag	Ja
De relatieve verandering van de etnische samenstelling	Stabiel	Nee
Buurt		
De relatieve daling van de bevolkingsomvang	Daling	Ja
De relatieve toename van het aantal verhuizingen	Daling	Nee

De absolute toename van de leegstand	Stabiel	Nee
De absolute toename van het ontstaan van een onsamenvattend gebied	Toename	Ja
De absolute daling van de kwaliteit van de omgeving	Stijging	Nee
De absolute toename van de criminaliteit	Daling	Nee
Regio		
De beperkte diversiteit van de werkgelegenheid	Groot	Nee

Tabel 4.1 Overzicht van de urban decline kenmerken die aanwezig zijn in De Eggen.

4.1.2 Aarveld – Heerlen

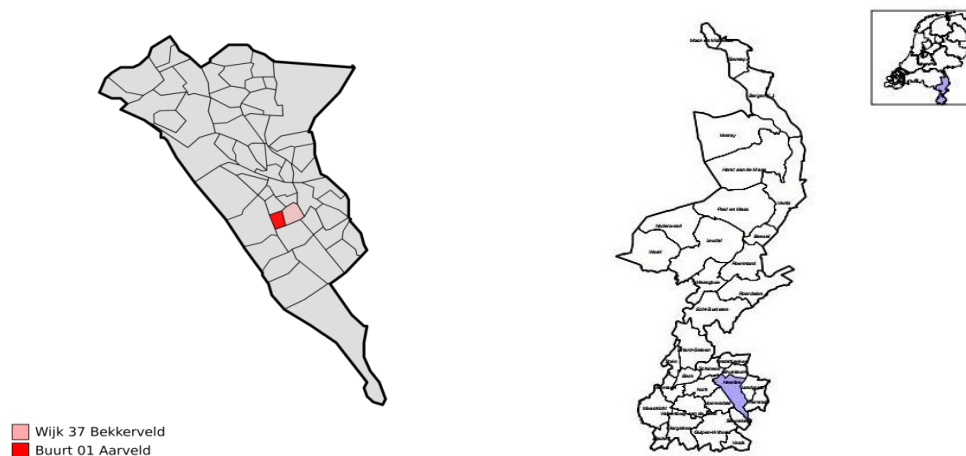
In Aarveld is de WOZ-waarde in de periode 2001-2011 in verhouding tot alle andere buurten in Nederland niet hard gestegen. In grafiek 4.12 is te zien hoe de WOZ-waarde van Aarveld zich werkelijk heeft ontwikkeld met een groeivoet van 3,63% per jaar. De groeivoet van Aarveld ligt ver onder de groeivoet van het landelijk gemiddelde van Nederland, namelijk 7,83%. Als de WOZ-waarde in Aarveld zich hypothetisch gezien had ontwikkeld met de landelijke groeivoet zou de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in 2011 €184.383 zijn, terwijl de WOZ-waarde feitelijk maar tot €123.995 is toegenomen.



Grafiek 4.12 De reële WOZ-waarde ontwikkeling met de groeivoet van Aarveld in vergelijking met de hypothetische WOZ-waardeontwikkeling met de groeivoet van het landelijk gemiddelde.

Introductie

Voordat geanalyseerd wordt in hoeverre de verschillende kenmerken van urban decline overeenkomen met de kenmerken van Aarveld is het van belang om de buurt kort te beschrijven. Dit is gedaan door de geografische ligging (figuur 4.3) weer te geven, de belangrijkste kenmerken van de buurt Aarveld te beschrijven en een sfeer impressie te geven van de buurt (figuur 4.4).



Figuur 4.3 De ligging van de buurt Aarveld (Wikimedia Commons, 2009; CBS, 2011).

De buurt Aarveld vormt samen met Bekkerveld een wijk in de gemeente Heerlen en is dicht gelegen tegen het centrum van Heerlen. Het is een compacte wijk, waar geen vrijstaande woningen aanwezig zijn, maar alleen rijtjeswoningen en appartementen (Gemeente Heerlen, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014). Dit heeft tot gevolg dat de parkeerdruk in de buurt heel hoog is. Aarveld is in de periode 2001-2011 behoorlijk stabiel gebleven, er is in de afgelopen jaren niks gebouwd of gesloopt (Gemeente Heerlen, persoonlijke

communicatie, 16 mei 2014). Met de voetbalvereniging RKS V Bakkerveld, drie basisscholen, veel groen, een scala aan laagbouw appartementen en een klein centrum met diverse winkels is het al jaren een ideale plek voor starters en jongen gezinnen (Heerlen vertelt, z.j.). Waardoor er langzamerhand een zekere verjonging plaatsvindt (Wijkraad, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014). De buurt Aarveld heeft een groot aandeel huurwoningen, namelijk in 2011 zijn 69% van de woningen huurwoningen, de overige 31% zijn koopwoningen (CBS Statline, 2014).

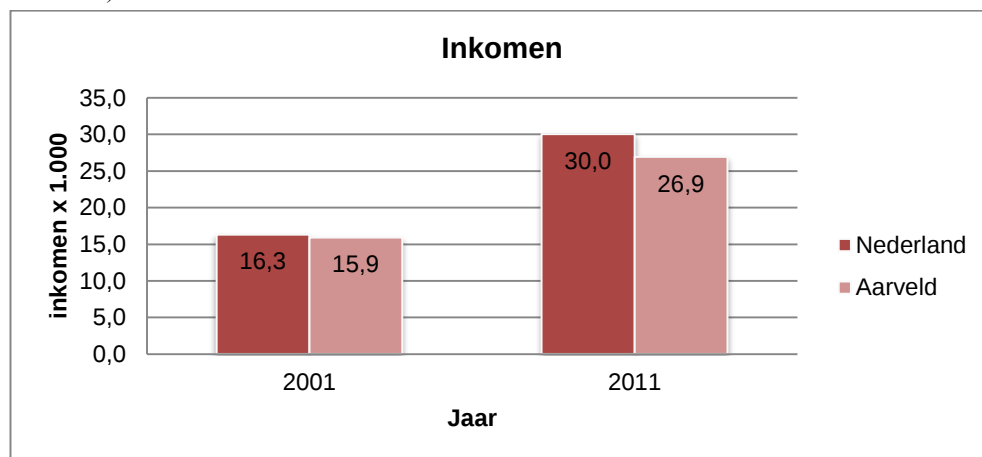


Figuur 4.4 Sfeer impressie van de buurt Aarveld (Gemeente Heerlen, z.j.).

Bewoners factoren

Het inkomensniveau

In Aarveld ligt het inkomensniveau redelijk gelijk met het gemiddelde van Nederland, zoals te zien in grafiek 4.13. Echter is het inkomensniveau van Aarveld niet zo hard als het landelijk gemiddelde gestegen. Het landelijk gemiddelde is namelijk met 84% toegenomen, terwijl het inkomen in Aarveld maar met 69% is toegenomen. Kortom het inkomensniveau in de buurt is redelijk, zo stelt ook de wijkraad (Wijkraad, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014).



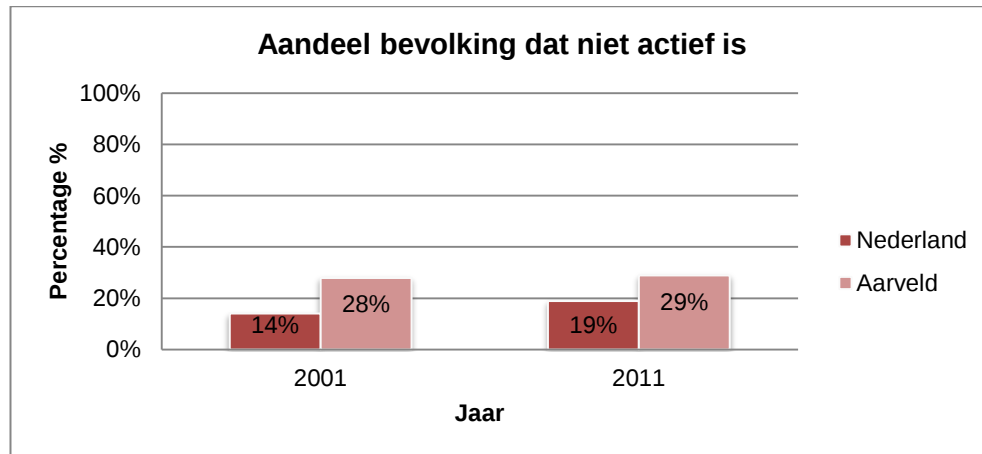
Grafiek 4.13 De inkomensverandering in de jaren 2001 en 2011 van de buurt Aarveld in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

De werkloosheid

Er zijn geen gegevens beschikbaar over de werkloosheid op buurtniveau of wijkniveau, daarom is gekozen om te kijken naar het percentage van de bevolking dat niet actief is. Zoals te zien in grafiek 4.14 is het aandeel van de bevolking dat niet actief is in Aarveld aanzienlijk hoger dan gemiddeld in Nederland. Daartegenover staat dat het aandeel niet actief in Nederland met 5% is toegenomen, terwijl het in Aarveld maar met 1% is toegenomen. Binnen de wijkraad is men van mening dat werkloosheid relatief hoog is,

omdat er veel mensen in het verleden een WAO uitkering hebben gekregen (Wijkraad, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014). Dat is historisch zo ontstaan:

“Na de mijnsluiting in de jaren 60 zijn de overheidsdiensten naar Heerlen gekomen. Maar toen werd ook massaal gebruik gemaakt van de WAO, om mensen niet in een werkloosheidssituatie te brengen, maar via een WAO uitkering een inkomen te garanderen ... [de WOA] werd ook een hele tijd gebruikt door werkgevers en vakbonden om iemand op een nette manier uit het arbeidsproces te laten gaan.” (Wijkraad, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014).



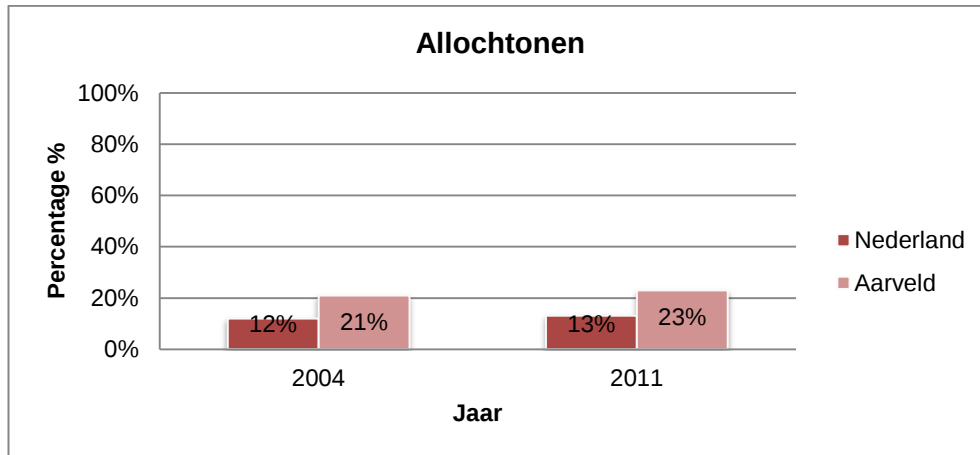
Grafiek 4.14 Het aandeel van de bevolking dat niet actief is in de jaren 2001 en 2011 van de buurt Aarveld in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Het opleidingsniveau

Over het algemeen wonen in Aarveld wat hoger opgeleiden met een hbo-niveau (Wijkraad, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014). Ook de gemeente geeft aan dat het opleidingsniveau van de buurt gemiddeld tot aan hoger opleidingsniveau ligt. Dit geldt wel voornamelijk voor de koopwoningen, in de *“huurappartementen wonen over het algemeen mensen met een iets lager opleidingsniveau”* (Gemeente Heerlen, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014).

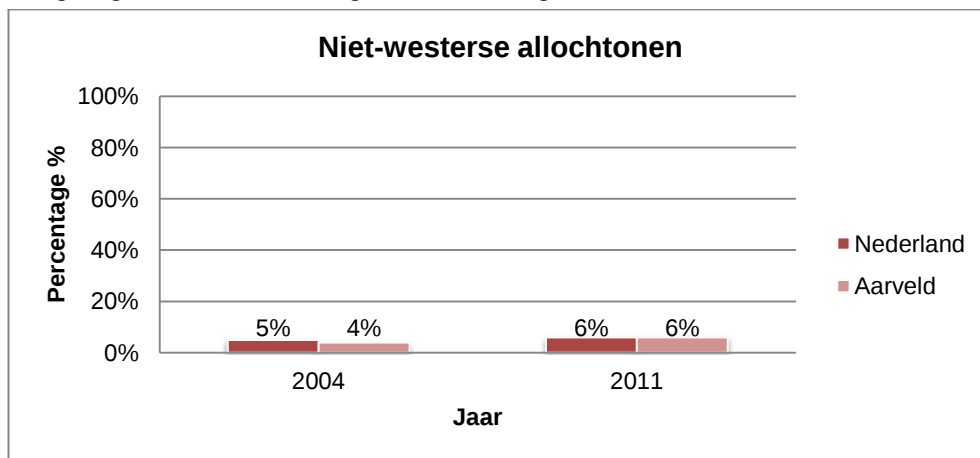
De etnische samenstelling van de bevolking

Voor het aandeel allochtonen is naar de periode 2004-2011 gekeken omdat er geen gegevens beschikbaar waren over 2001. In grafiek 4.15 is te zien dat het aandeel allochtonen in de buurt Aarveld aanzienlijk hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. In 2004 was 21% van de bevolking in Aarveld allochtoon terwijl gemiddeld gezien in Nederland 12% allochtoon was. Het percentage allochtonen is in Aarveld met 2% gestegen en gemiddelde in Nederland is dit met 1% toegenomen. Toch heeft men binnen de wijkraad en de gemeente niet het idee dat er zoveel allochtonen in de buurt wonen. Zo stelt de wijkraad (persoonlijke communicatie, 16 mei 2014): *“Het aantal allochtonen is bij wijze van spreken op een hand te tellen”*.



Grafiek 4.15 Het aandeel allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt Aarveld in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Het aandeel niet-westerse allochtonen in de buurt Aarveld ligt een stuk dichterbij het landelijk gemiddelde, zoals blijkt uit grafiek 4.16. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er relatief veel westerse allochtonen in Aarveld wonen. De wijkraad geeft ook aan dat het aandeel allochtonen over het algemeen westerse allochtonen zijn (Wijkraad, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014). “Een groot deel daarvan zal denk ik westers zijn, Duitsers en Belgen” (Gemeente Heerlen, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014). Dit wordt veroorzaakt doordat de gemeente Heerlen een grensgemeente is. De afstand tot Duitsland is zeer gering en de afstand tot België is ook niet zo groot.

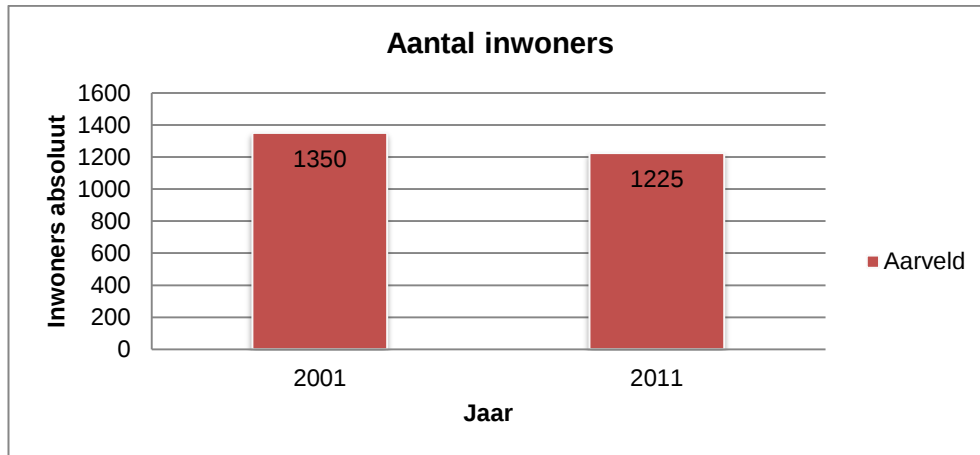


Grafiek 4.16 Het aandeel niet-westerse allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt Aarveld in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Buurt factoren

De bevolkingsomvang

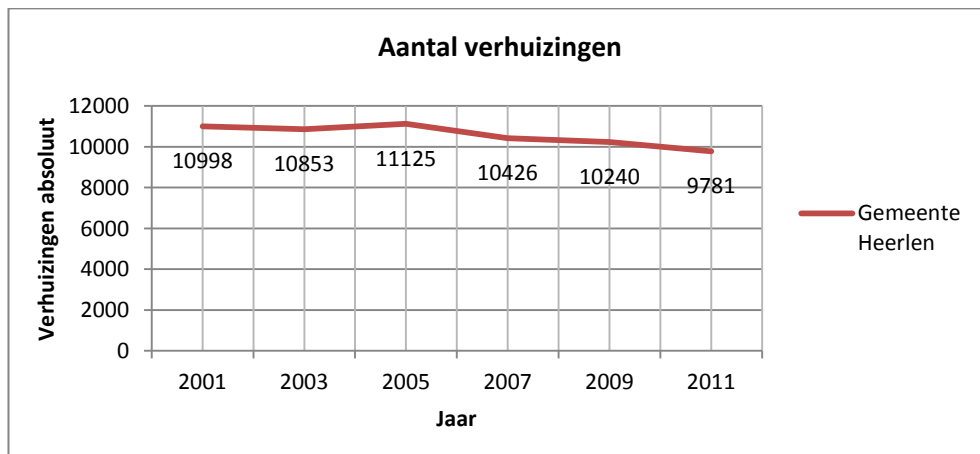
Voor heel Nederland geldt dat de bevolking nog aan het groeien is, zo is de bevolking van Nederland in de periode 2001-2011 met 4,2% toegenomen. Terwijl het aantal inwoners van Aarveld met 9,3% is afgenomen. Het is niet vreemd dat de bevolkingsomvang van Aarveld aan het dalen is, omdat het zich in een krimpregio bevindt, maarde afname van 9,3% is erg veel.



Grafiek 4.17 De bevolkingsomvang in de jaren 2001 en 2011 van de buurt Aarveld (CBS Statline, 2014).

Het aantal verhuizingen

Voor het aantal verhuizingen zijn op buurtniveau geen gegevens beschikbaar, daarom is gekeken naar het gemeenteniveau. Het aantal verhuizingen is in de periode 2001-2011 fors afgenomen in de gemeente Heerlen (grafiek 4.18). In 2001 waren er nog 10.998 verhuizingen, terwijl er in 2011 nog maar 9.781 verhuizingen hebben plaats gevonden. Dat is een afname van 11,1%. Gemiddeld gezien in Nederland is het aantal verhuizingen in dezelfde periode ook terug gelopen, namelijk met 6,6%. In de buurt Aarveld ligt het aantal verhuizingen volgens de gemeente relatief laag en er staan weinig huizen te koop, omdat volgens de gemeente de bewoners graag in de buurt wonen (Gemeente Heerlen, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014).



Grafiek 4.18 Het aantal verhuizingen in de periode 2001-2011 van de gemeente Heerlen (CBS Statline, 2014).

De leegstand

Er staan in Aarveld relatief weinig huizen te koop en de bevinding van de wijkraad is dat de woningen die te koop staan over het algemeen relatief snel verkocht worden (Wijkraad, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014).

De samenhang van het gebied

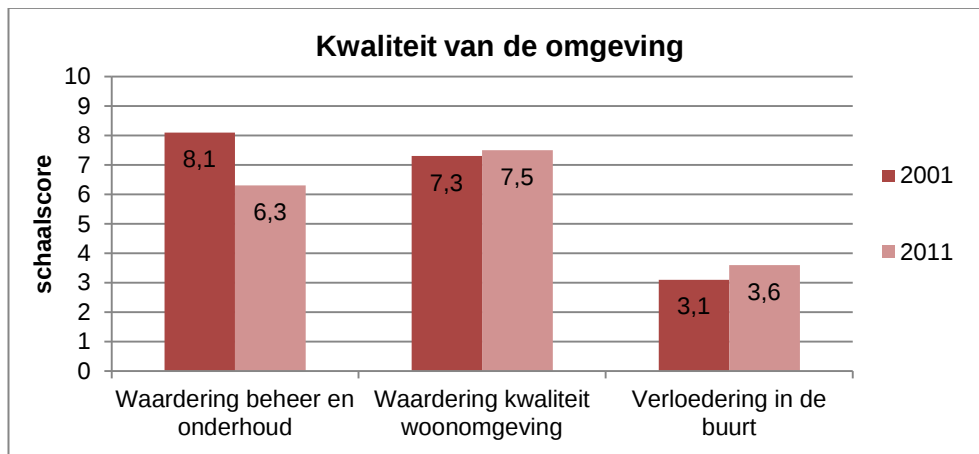
Tussen de buurten Aarveld en Bekkerveld bevindt zich een gebiedsontsluitingsweg, wat een duidelijk herkenbare grens is voor de buurt. En aan de andere kant wordt Aarveld omsloten door een autoweg en een sportpark (Wijkraad, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014). Kortom de grenzen van de buurt zijn duidelijk zichtbaar.

De kwaliteit van de omgeving

De regio Parkstad registreert ook de bevindingen van bewoners omtrent de beleving van de woonomgeving. Aan de hand van een drietal aspecten is inzichtelijk gemaakt hoe de kwaliteit van de omgeving veranderd is tussen 2001 en 2011. Allereerst is gekeken naar de waardering van beheer en onderhoud, hierbij hebben bewoners aan de hand van een schaalscore van 1 tot 10 kunnen aangeven in hoeverre ze tevreden zijn over de volgende beheer- en onderhoudsaspecten: openbare weg, openbaar groen, openbare speelvoorzieningen en openbare straatverlichting (Parkstadmonitor, 2014). De waardering van het onderhoud is bijna 2 punten gedaald, zoals te zien in grafiek 4.19. Mogelijk wordt deze daling veroorzaakt doordat het onderhoud voor een deel is afgestoten door de gemeente, zo wordt bijvoorbeeld een rozentuin door vrijwilligers uit de buurt onderhouden (Wijkraad, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014). Bestuurlijk gezien vormt Aarveld geen prioriteit voor de gemeente, omdat het geen zogenaamde vogelaarswijk is en dat zorgt ervoor dat er geen grootschalig onderhoud wordt gedaan, maar alleen het hoog nodige (Gemeente Heerlen, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014). Blijkbaar staat dit los van de waardering voor de kwaliteit van de woonomgeving. Deze is namelijk nagenoeg hetzelfde gebleven. De kwaliteit van de omgeving is bepaald aan de hand van de volgende vijf stellingen (Parkstadmonitor, 2014):

- de mensen in deze buurt blijven hier graag wonen;
- het is vervelend om in deze buurt te wonen;
- als het maar enigszins mogelijk is ga ik uit deze buurt verhuizen;
- als je in deze buurt woont heb je het goed getroffen;
- het is prettig wonen in deze buurt.

Als laatste is gekeken naar de verloedering van de buurt, deze is in de periode 2001-2011 toegenomen. De verloedering is in kaart gebracht door bewoners de volgende aspecten voor te leggen: bekladding van muren en/of gebouwen, vernieling van telefooncellen of bushokjes, rommel op straat en hondenpoep op straat (Parkstadmonitor, 2014). De schaal score 0 is nooit voorkomend en 10 zeer vaak voorkomend.

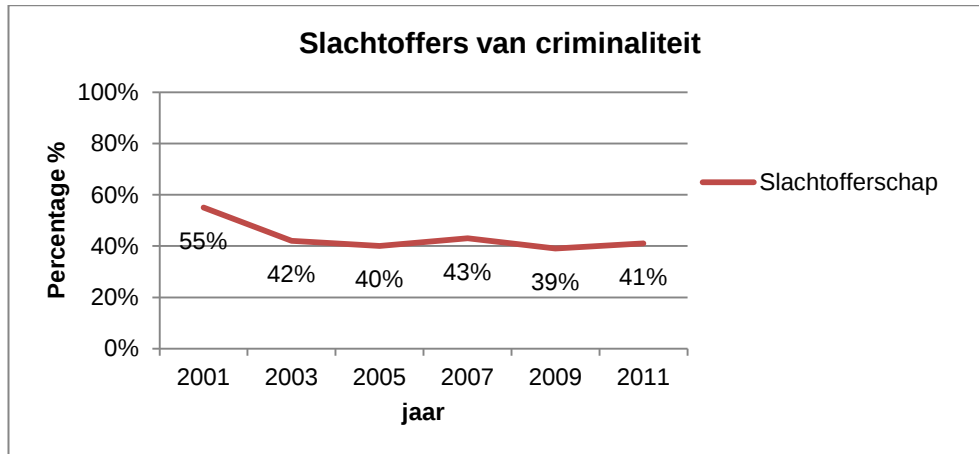


Grafiek 4.19 De kwaliteit van de omgeving in de periode 2001-2011 in de buurt Aarveld (Parkstadmonitor, 2014).

De criminaliteit

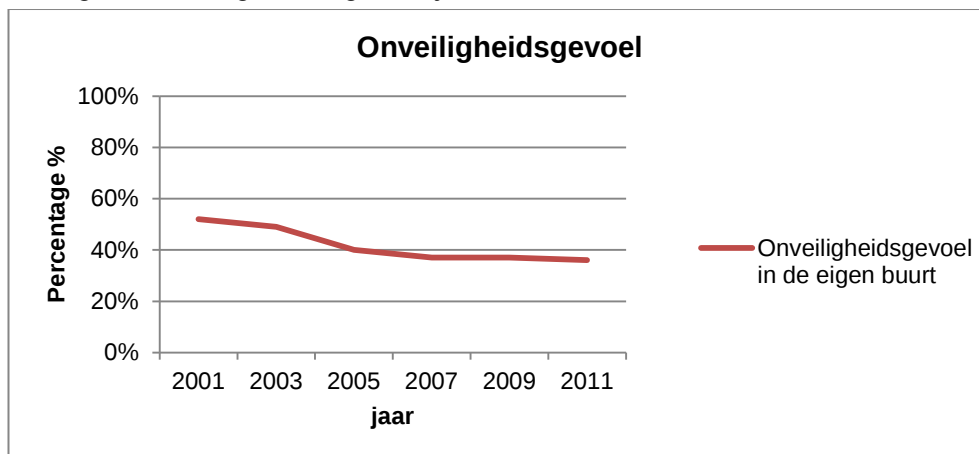
Aan de hand van cijfers die Parkstad zelf verzameld is gekeken naar de criminaliteit in de wijk Bekkerveld-Aarveld. Het aantal slachtoffers is in de periode 2001-2011 aan het afnemen. In 2001 was nog 55% slachtoffer van criminaliteit terwijl dit in 2011 41% was. De cijfers over het slachtofferschap gaan over: “het aandeel inwoners dat de afgelopen 12

maanden slachtoffer is geweest van woninginbraak, autodelicten, fietsendiefstal, vernieling of geweldsdelicten” (Parkstadmonitor, 2014). Het aantal auto-inbraken en woningdiefstal zijn in de periode 2001-2011 volgens de gemeente wel toegenomen, maar niet schrikbarend (Gemeente Heerlen, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014).



Grafiek 4.20 Het percentage slachtoffers in de periode 2001-2011 in de wijk Bekkerveld-Aarveld (Parkstadmonitor, 2014).

De daling van het aantal slachtoffers heeft er ook toe geleid dat het veiligheidsgevoel in de wijk aan het toenemen is. In grafiek 4.21 is te zien dat het aandeel inwoners dat zich onveilig voelt in de eigen buurt geleidelijk aan het afnemen is.



Grafiek 4.21 Het veiligheidsgevoel in de periode 2001-2011 in de wijk Bekkerveld-Aarveld (Parkstadmonitor, 2014).

Regio factoren

De diversiteit van de werkgelegenheid

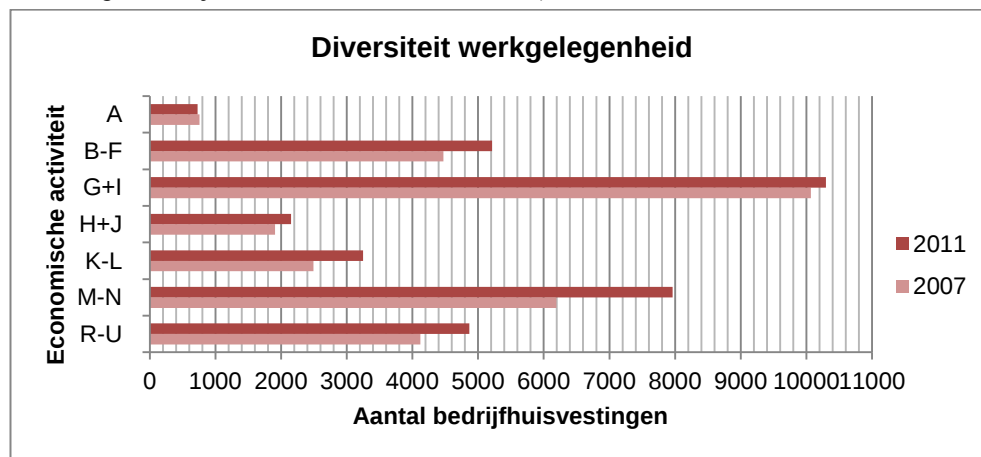
In grafiek 4.22 is duidelijk te zien dat het aantal bedrijfshuisvestingen is toegenomen in de COROP-regio Zuid-Limburg. De economische activiteiten zijn onderverdeeld in de volgende categorieën:

- A Landbouw, bosbouw en visserij
- B-F Nijverheid en energie
- G+I Handel en horeca
- H+J Vervoer, informatie en communicatie
- K-L Financiële diensten, onroerend goed
- M-N Zakelijke dienstverlening
- R-U Cultuur, recreatie, overige diensten

Aan de hand van de economische activiteiten is te zien dat de zakelijke dienstverlening fors is toegenomen, maar dat de handel en horeca nog steeds de meeste bedrijfshuisvesting heeft in Zuid-Limburg. De lokale economie wordt wel als zwak bestempeld omdat het nog altijd leunt op een aantal (semi-)overheidsdiensten zoals het ABP en het CBS (Wijkraad, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014). Het probleem van de gemeente Heerlen is dat:

“Het veel laag opgeleide heeft en eigenlijk is daar geen werkgelegenheid voor. Het is niet zo dat we alleen maar kwalitatief hoge werkplekken hebben, maar voor laag opgeleide hebben we eigenlijk weinig [...] Door het mijnverleden van vroeger - dat is tegenwoordig allemaal gesloten - daardoor zijn over het algemeen de mensen in Heerlen wat lager opgeleid en daar is niet altijd aanbod voor. De werkeloosheid is ook vrij hoog.” (Gemeente Heerlen, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014).

Echter geldt dit niet per se voor Aarveld. De bevolkingssamenstelling van Aarveld past redelijk goed bij de werkgelegenheid die de Parkstadregio te bieden heeft (Gemeente Heerlen, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014).



Grafiek 4.22 De diversiteit van de werkgelegenheid in de COROP-regio Zuid-Limburg in 2007 en 2011 (CBS Statline, 2014).

Resumé

Na de uiteenzetting van al deze kenmerken van urban decline is de belangrijkste vraag: is er sprake van urban decline in de buurt Aarveld? In tabel 4.2 is te zien dat drie kenmerken voldoen aan het proces van urban decline en dat vijf kenmerken absoluut niet voldoen. Maar is dit voldoende om te spreken van een ruimtelijke concentratie van sociale, technische en economische problemen die leiden tot het in verval raken van buurten (Cheshire & Hay, 1989; Prak & Priemus, 1986)?

Aarveld bevindt zich net zoals De Eggen in een krimpregio. Dat is ook duidelijk te zien aan de daling van het inwoners aantal. In de periode 2001-2011 is de bevolking met 9,3% afgenomen terwijl het aantal inwoners van Nederland nog aan het toenemen is. Dat is ook een van de weinige kenmerken van urban decline die overeenkomt met Aarveld. Verder hebben er weinig grote veranderingen plaats gevonden in de periode 2001-2011, *“Ik denk dat de buurt zelf in die periode behoorlijk stabiel is gebleven”* (Wijkraad, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014). Ook de gemeente is van mening dat de buurt stabiel is gebleven, *“Eigenlijk is in de afgelopen 10 jaar in Aarveld helemaal niks gebouwd of gesloopt, er zijn geen nieuwe verenigingen bij gekomen of dergelijke [...] de basis school zit er nog steeds [...] eigenlijk is daar weinig veranderd”* (Gemeente Heerlen, persoonlijke communicatie, 16 mei 2014).

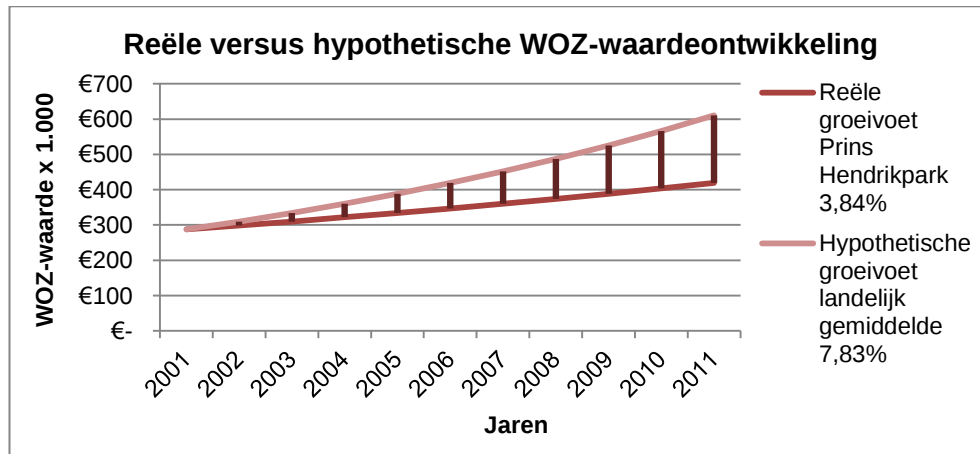
Kortom in Aarveld kan ook niet gesproken worden van urban decline. Maar zijn de veranderingen in de vastgoedwaarde waarschijnlijk ontstaan door demografische krimp (Verwest, Sorel, & Buitelaar, 2008; Van Dam & Eskinasi, 2013).

Kenmerken	Situatie van de buurt	Voldoet de situatie aan het kenmerk
Bewoners		
De relatieve daling van het inkomensniveau	Daling	Ja
De relatieve stijging van de werkloosheid	Daling	Nee
De aanwezigheid van een laag opleidingsniveau	Gemiddeld/hoger	Nee
De relatieve verandering van de etnische samenstelling	Stabiel	Nee
Buurt		
De relatieve daling van de bevolkingsomvang	Daling	Ja
De relatieve toename van het aantal verhuizingen	Daling	Nee
De absolute toename van de leegstand	Stabiel	Nee
De absolute toename van het ontstaan van een onsamenvattend gebied	Stabiel	Nee
De absolute daling van de kwaliteit van de omgeving	Daling	Ja
De absolute toename van de criminaliteit	Daling	Nee
Regio		
De beperkte diversiteit van de werkgelegenheid	Groot	Nee

Tabel 4.2 Overzicht van de urban decline kenmerken die aanwezig zijn in Aarveld.

4.1.3 Prins Hendrikpark – Baarn

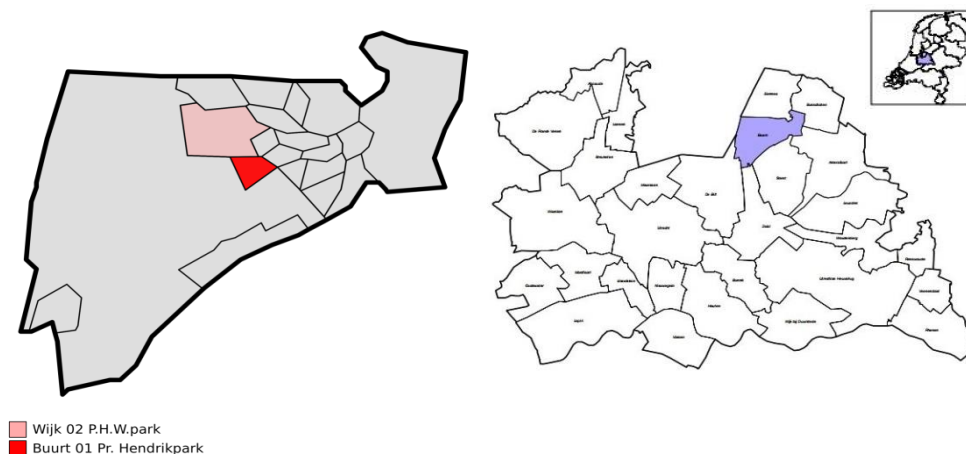
In grafiek 4.23 is te zien hoe de WOZ-waarde zich daadwerkelijk heeft ontwikkeld in Prins Hendrikpark en hoe het zich hypothetisch gezien zou hebben ontwikkeld met de groeivoet van het landelijk gemiddelde. De groeivoet van Prins Hendrikpark is 3,84% en het landelijk gemiddelde is jaarlijks gestegen met 7,83%. Dat betekent dat de WOZ-waarde van woningen in 2011 gemiddeld €418.983 was, terwijl als de WOZ-waarde met de Nederlandse groeivoet was gestegen het gemiddelde was gestegen naar €610.455.



Grafiek 4.23 De reële WOZ-waarde ontwikkeling met de groeivoet van Prins Hendrikpark in vergelijking met de hypothetische WOZ-waardeontwikkeling met de groeivoet van het landelijk gemiddelde.

Introductie

Voordat geanalyseerd wordt in hoeverre de verschillende kenmerken van urban decline overeenkomen met de kenmerken van Prins Hendrikpark is het van belang om de buurt kort te beschrijven. Dit is gedaan door de geografische ligging (figuur 4.5) weer te geven, de belangrijkste kenmerken van de buurt Prins Hendrikpark en de gemeente Baarn te beschrijven en een sfeer impressie te geven van de buurt (figuur 4.6).



Figuur 4.5 De ligging van de buurt Prins Hendrikpark (CBS, 2011; Wikimedia Commons, 2009).

Baarn heeft in de 19^e eeuw een opvallende groei doorgemaakt. Deze groei werd veroorzaakt doordat er een spoorverbinding tussen Amsterdam, Hilversum en Amersfoort is aangelegd om de haven van Amsterdam te verbinden met het Ruhrgebied (Blijdenstijn & Buchner, 2010). Bij de aanleg van deze spoorverbinding heeft Baarn ook een stationnetje gekregen, waardoor de verbinding met Amsterdam sterk was toegenomen. Dat leidde ertoe dat rijke Amsterdammers in Baarn een buitenverblijf kochten (Gemeente Baarn,

persoonlijke communicatie, 4 juni 2014). De bebouwing bestaat uit overwegend forse villa's op grote percelen die gebouwd zijn in het einde van de 19^e eeuw en begin 20^e eeuw (Blijdenstijn & Buchner, 2010). Sinds 2005 is Prins Hendrikpark een rijks beschermd dorpsgezicht. Het doel van een rijks beschermd dorpsgezicht is het beschermen van het uiterlijk van de buurt en richt zich dus op het veiligstellen van de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van het gebied (Gemeente Baarn, persoonlijke communicatie, 4 juni 2014).

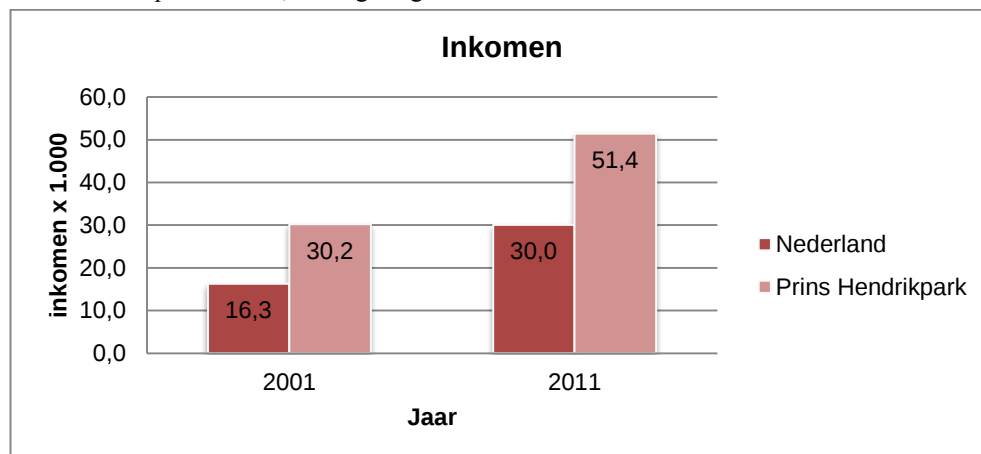


Figuur 4.6 Sfeer impressie van de buurt Prins Hendrikpark (Wikimedia Commons, 2013).

Bewoners factoren

Het inkomensniveau

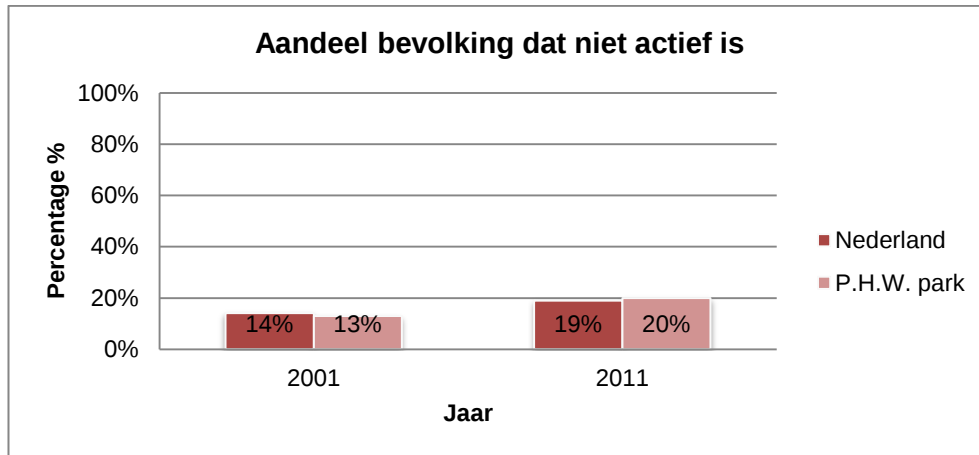
In grafiek 4.24 is te zien dat het inkomensniveau van Prins Hendrikpark aanzienlijk hoger ligt dan het gemiddelde in Nederland. Het inkomensniveau is in Prins Hendrikpark wel minder fors gestegen. Zo is het landelijk gemiddelde met 84% toegenomen, terwijl de buurt Prins Hendrikpark met 70,2% is gestegen.



Grafiek 4.24 De inkomensverandering in de jaren 2001 en 2011 van de buurt Prins Hendrikpark in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

De werkeloosheid

Er zijn geen gegevens beschikbaar over de werkeloosheid op buurniveau of wijkniveau, daarom is gekozen om te kijken naar het percentage van de bevolking dat niet actief is. Voor Prins Hendrikpark is op wijkniveau gekeken naar het aandeel van de bevolking dat niet actief is, omdat de cijfers op buurniveau niet beschikbaar zijn. In de wijk P.H.W. park is het aandeel niet actief bijna gelijk aan het gemiddelde van Nederland, er zit namelijk maar 1% verschil tussen Nederland en P.H.W. park (grafiek 4.25). Echter zit P.H.W. park in 2001 1% onder het gemiddelde en in 2011 zit P.H.W. park 1% boven het gemiddelde.



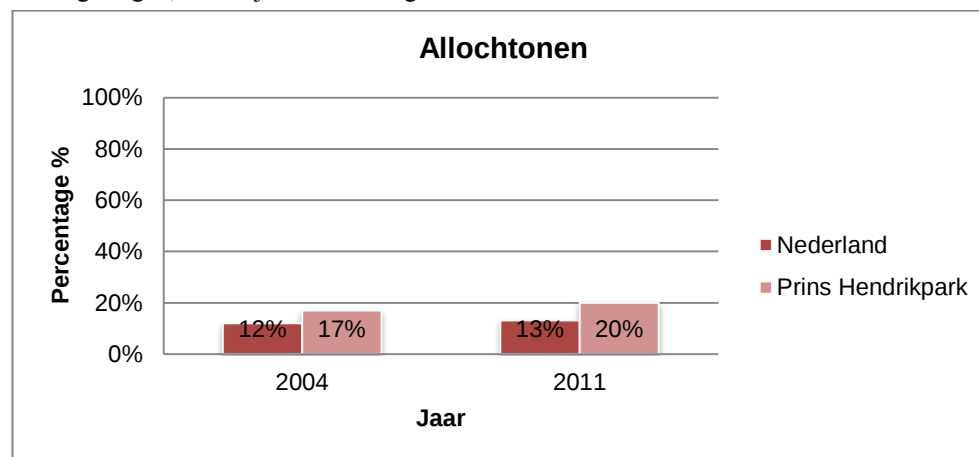
Grafiek 4.25 Het aandeel van de bevolking dat niet actief is in de jaren 2001 en 2011 van de wijk P.H.W. park in verhouding tot Nederland (CBS, 2001; CBS, 2011).

Het opleidingsniveau

Doordat het een buurt is met grote vrijstaande woningen zijn is de woningwaarde van huizen hoog. Het is dan volgens de gemeente ook logisch dat er vooral veel hoger opgeleiden in Prins Hendrikpark wonen (Gemeente Baarn, persoonlijke communicatie, 4 juni 2014).

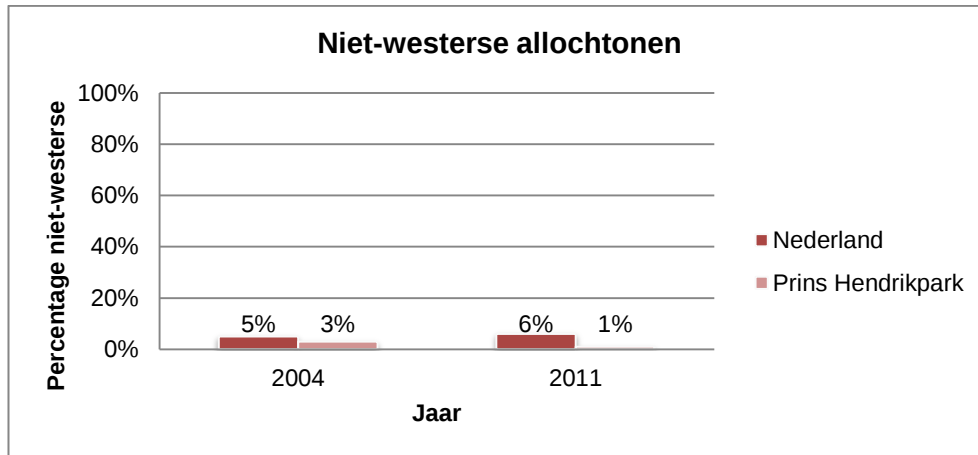
De etnische samenstelling van de bevolking

In grafiek 4.26 is te zien dat het aandeel allochtonen in de buurt Prins Hendrikpark hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Zo is het percentage van Nederland in 2004 12% terwijl dit in Prins Hendrikpark 17% is. Tevens is het aandeel allochtonen in Prins Hendrikpark fors gestegen, namelijk met 3% en gemiddelde in Nederland met 1%.



Grafiek 4.26 Het aandeel allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt Prins Hendrikpark in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Opvallend is dat het aandeel niet-westerse allochtonen in de buurt Prins Hendrikpark een heel stuk lager ligt dan het landelijk gemiddelde, zoals blijkt uit grafiek 4.27. Dit betekent dat het overgrote deel van de allochtonen westerse allochtonen zijn. Tevens is het aandeel allochtonen in de periode 2004-2011 met 3% gestegen terwijl het aandeel niet-westerse allochtonen met 2% gedaald is. Waardoor het aandeel niet-westerse allochtonen nog groter is geworden.

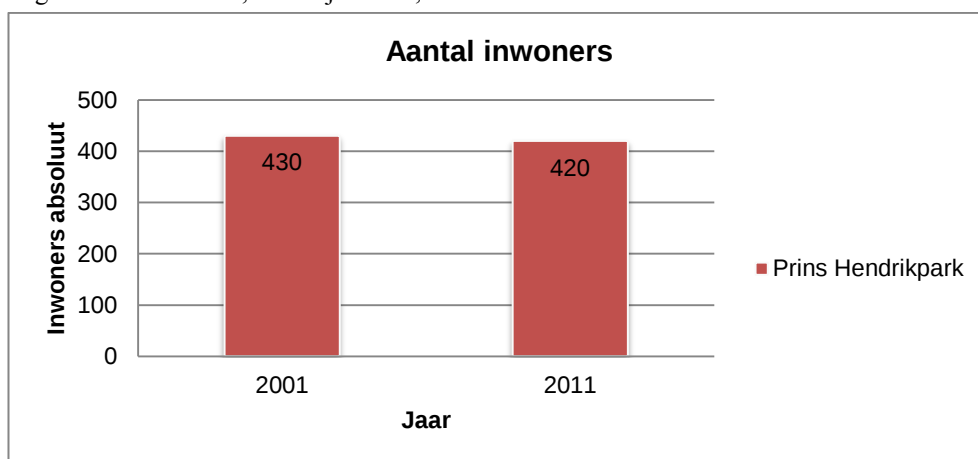


Grafiek 4.27 Het aandeel niet-westerse allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt Prins Hendrikpark in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Buurt factoren

De bevolkingsomvang

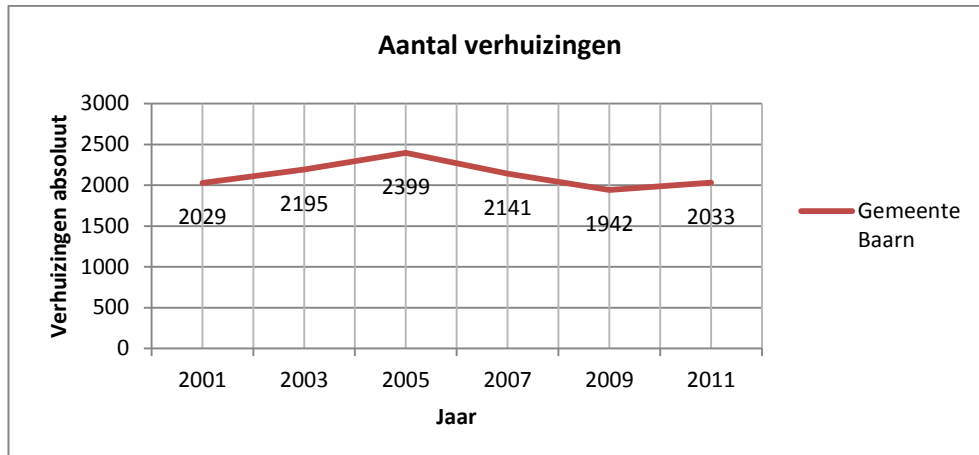
In ongeveer tien jaar tijd is de bevolking van Prins Hendrikpark met 10 inwoners gedaald en dat is procentueel een daling van 2,3%. Landelijk gezien is de bevolking van Nederland nog aan het toenemen, namelijk met 4,2%.



Grafiek 4.28 De bevolkingsomvang in de jaren 2001 en 2011 van de buurt Prins Hendrikpark (CBS Statline, 2014).

Het aantal verhuizingen

In grafiek 4.29 is te zien dat het aantal verhuizingen in de periode 2001- 2011 heeft geschommeld maar in 2011 weer bijna op het niveau is van 2001. Gemiddeld gezien in Nederland is het aantal verhuizingen met 6,6% afgenomen. In de gemeente Baarn is het procentueel niet veranderd.



Grafiek 4.29 Het aantal verhuizingen in de periode 2001-2011 van de gemeente Baarn (CBS Statline, 2014).

De leegstand

Over de leegstand is geen informatie beschikbaar. Binnen de gemeente zijn ze niet bekend of ze een groot bestand leegstaande woningen hebben in de buurt en of die leegstand is toegenomen of afgenomen.

De samenhang van het gebied

De noordkant van Prins Hendrikpак wordt begrensd door een spoorlijn. Aan de andere twee zijden wordt het begrensd door ontsluitingswegen en aan de andere kant van de weg ligt bos. *“Dus het is ruimtelijk heel duidelijk begrensd”* (Gemeente Baarn, persoonlijke communicatie, 4 juni 2014).

De kwaliteit van de omgeving

“Het is natuurlijk een prachtige wijk, die in ieder geval het behouden waard is, ze moeten er zuinig op zijn” (Gemeente Baarn, persoonlijke communicatie, 4 juni 2014). De fysieke kwaliteit wordt vooral veroorzaakt door de vele bomen en struiken die er staan. In de periode 2001-2011 hebben er weinig veranderingen plaats gevonden. Voor 2001 zijn wel enkele oude panden gesloopt en daarvoor zijn in de plaats appartementen gekomen (Gemeente Baarn, persoonlijke communicatie, 4 juni 2014).

De criminaliteit

Over de criminaliteit binnen Prins Hendrikpark is geen informatie beschikbaar. De gemeente kon geen indicatie geven van de hoeveelheid criminaliteit en of dit in de periode 2001-2011 gestegen of gedaald is.

Regio factoren

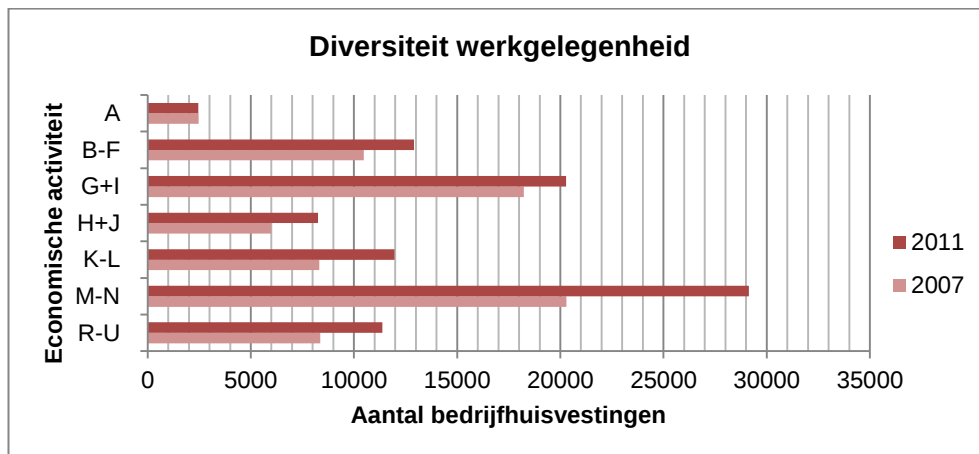
De diversiteit van de werkgelegenheid

“Elke gemeente wil natuurlijk zelfvoorzienend zijn, maar ik denk dat heel veel mensen uit Baarn toch buiten Baarn werken” (Gemeente Baarn, persoonlijke communicatie, 4 juni 2014). Daarom is voor de diversiteit van werkgelegenheid gekeken naar de COROP-regio, hierbij is onderscheid gemaakt tussen zeven verschillende economische activiteiten, namelijk:

- A Landbouw, bosbouw en visserij
- B-F Nijverheid en energie
- G+I Handel en horeca

H+J Vervoer, informatie en communicatie
 K-L Financiële diensten, onroerend goed
 M-N Zakelijke dienstverlening
 R-U Cultuur, recreatie, overige diensten

In grafiek 4.30 is te zien dat de werkgelegenheid zeer divers is en alle economische activiteiten ruim aanwezig zijn. Het tweede wat opvalt, is dat het aantal bedrijfsvestingen in alle sectoren is toegenomen en dat de zakelijke dienstverlening zelfs zeer fors is toegenomen.



Grafiek 4.30 De diversiteit van de werkgelegenheid in de COROP-regio Utrecht in 2007 en 2011 (CBS Statline, 2014).

Resumé

Na de uiteenzetting van al deze kenmerken van urban decline is de belangrijkste vraag: is er sprake van urban decline in de buurt Prins Hendrikpark? In tabel 4.3 is te zien dat redelijk veel kenmerken voldoen aan het proces van urban decline. Maar betekent dit dat er sprake is van een ruimtelijke concentratie van sociale, technische en economische problemen die leiden tot het in verval raken van buurten (Cheshire & Hay, 1989; Prak & Priemus, 1986)?

Prins Hendrikpark is een villabuurt waar weinig opvallende dingen zijn gebeurd. Toch laten de cijfers zien dat het inkomensniveau en het aantal werkende gedaald is. Maar betekent dit niet dat de buurt te kampen heeft met sociale problemen, want bijvoorbeeld het inkomen ligt nog steeds ver boven het landelijk gemiddelde.

Tevens is de technische situatie van de buurt, oftewel de kwaliteit van de openbare ruimte en de woningen in de periode 2001-2011 gelijk gebleven. Prins Hendrikpark is een beschermd dorpsgezicht waardoor het uiterlijk van de buurt niet mag veranderen (Gemeente Baarn, persoonlijke communicatie, 4 juni 2014).

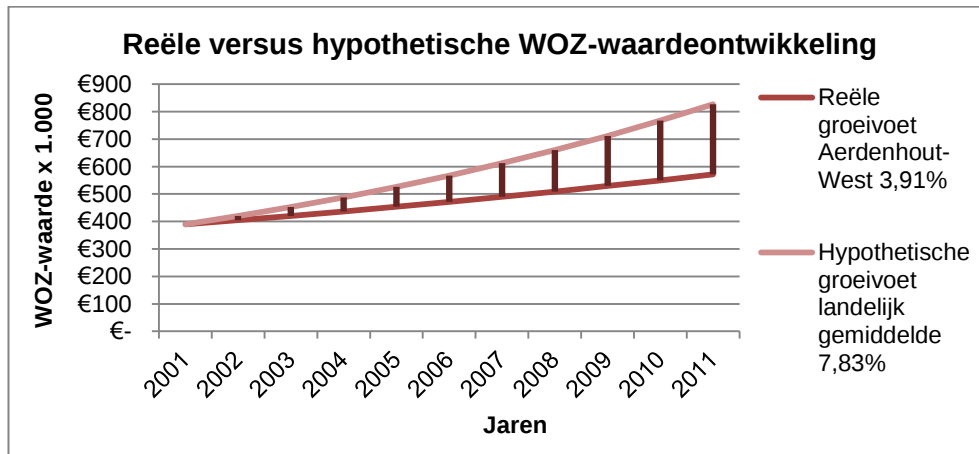
Het is duidelijk dat er in Prins Hendrikpark iets gaande is, want anders zou de vastgoedwaarde niet dusdanig afwijken van het Nederlands gemiddelde. Toch kan in Prins Hendrikpark niet gesproken worden van urban decline, omdat er geen grote sociale, technische of economische problemen zijn. De veranderingen die plaats hebben gevonden volgens tabel 4.3 zijn ook niet schrikbarend. Aan de hand van deze case is niet vast te stellen wat voor die abnormale waardeinstijging heeft gezorgd. In paragraaf 2.5.2 is te zien dat veranderingen in vier type kenmerken kunnen zorgen voor veranderingen in de vastgoedwaarde. Echter hebben er geen veranderingen plaats gevonden in de fysieke woningkenmerken, de fysieke omgevingskenmerken, functionele omgevingskenmerken en in de sociale omgevingskenmerken. Het was logischer geweest als de vastgoedwaarde in Baarn was gestegen omdat de demografische groei van de stadsgewesten Amsterdam en Utrecht zorgt voor een prijsopdrijvend effect (Renes, Thissen, & Segeren, 2006).

Kenmerken	Situatie van de buurt	Voldoet de situatie aan het kenmerk
Bewoners		
De relatieve daling van het inkomensniveau	Daling	Ja
De relatieve stijging van de werkloosheid	Stijging	Ja
De aanwezigheid van een laag opleidingsniveau	Hoger	Nee
De relatieve verandering van de etnische samenstelling	Stijging	Ja
Buurt		
De relatieve daling van de bevolkingsomvang	Daling	Ja
De relatieve toename van het aantal verhuizingen	Toename	Ja
De absolute toename van de leegstand	Onbekend	
De absolute toename van het ontstaan van een onsamenhangend gebied	Stabiel	Nee
De absolute daling van de kwaliteit van de omgeving	Stabiel	Nee
De absolute toename van de criminaliteit	Onbekend	
Regio		
De beperkte diversiteit van de werkgelegenheid	Groot	Nee

Tabel 4.3 Overzicht van de urban decline kenmerken die aanwezig zijn in Prins Hendrikpark.

4.1.4 Aerdenhout-West – Bloemendaal

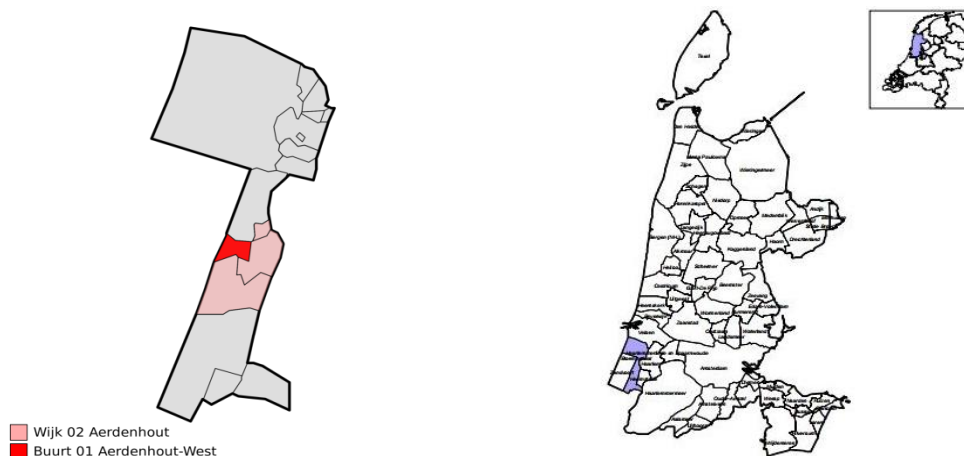
In grafiek 4.31 is te zien hoe de WOZ-waarde zich daadwerkelijk heeft ontwikkeld in Aerdenhout-West en hoe het zich hypothetisch gezien zou hebben ontwikkeld met de Nederlandse groeivoet. De groeivoet van Aerdenhout-West is 3,91% en het landelijk gemiddelde is jaarlijks gestegen met 7,83%. Dat betekent dat de WOZ-waarde van woningen in 2011 gemiddeld €571.248 was, terwijl als de gemiddelde WOZ-waarde van Aerdenhout-West met de Nederlandse groeivoet was gestegen het gemiddelde was gestegen naar €827.052.



Grafiek 4.31 De reële WOZ-waarde ontwikkeling met de groeivoet van Aerdenhout-West in vergelijking met de hypothetische WOZ-waardeontwikkeling met de groeivoet van het landelijk gemiddelde.

Introductie

Voordat geanalyseerd wordt in hoeverre de verschillende kenmerken van urban decline overeenkomen met de kenmerken van Aerdenhout-West is het van belang om de buurt kort te beschrijven. Dit is gedaan door de geografische ligging (figuur 4.7) weer te geven, de belangrijkste kenmerken van de buurt Aerdenhout-West en de gemeente Bloemendaal te beschrijven en een sfeer impressie te geven van de buurt (figuur 4.8).



Figuur 4.7 De ligging van de buurt Aerdenhout-West (CBS, 2011; Wikimedia Commons, 2009).

Aerdenhout is een villadorp in de gemeente Bloemendaal en ligt in een bosrijk gebied met een agrarisch karakter. Het dorp is ontstaan tussen de bestaande verbindingsweg van Amsterdam en Haarlem naar Zandvoort. Dat heeft ervoor gezorgd dat Aerdenhout geen dorpskern heeft, met als gevolg dat er ook geen detailhandel aanwezig is in Aerdenhout en er alleen maar gewoond wordt (Wijkagent, persoonlijke communicatie, 19 mei 2014). Voor

winkelvoorzieningen moeten bewoners naar de dorpen Overveen of Heemstede of naar de stad Haarlem. De overige voorzieningen zoals scholen zijn wel aanwezig in het dorp.

“Aerdenhout is voor vele een jongensdroom om daar te wonen” (Makelaar Aerdenhout, persoonlijke communicatie, 8 juni 2014).

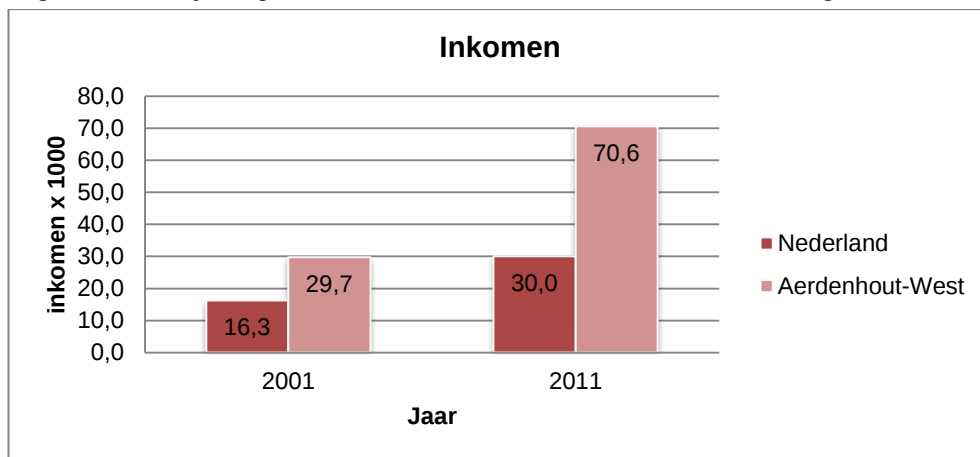


Figuur 4.8 Sfeer impressie van de buurt Aerdenhout-West (Gemeente Bloemendaal, 2011).

Bewoners factoren

Het inkomensniveau

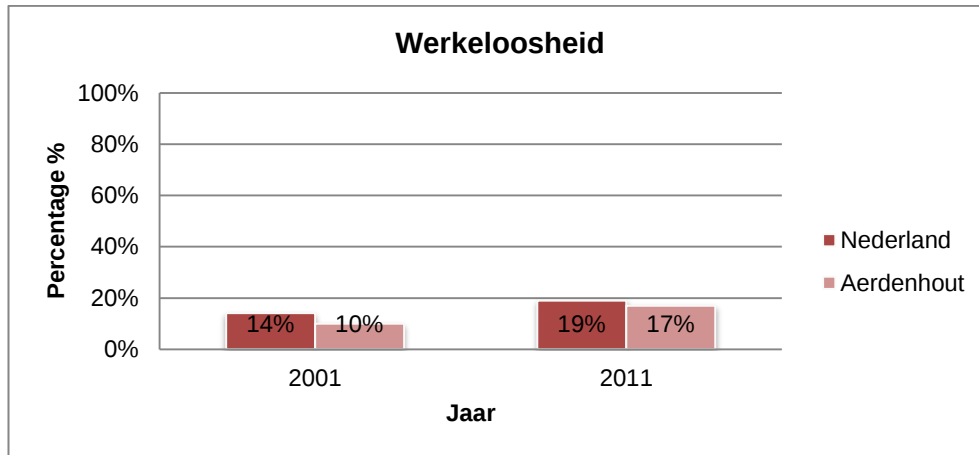
In Aerdenhout-West ligt het inkomen aanzienlijk hoger dan gemiddeld in Nederland en daardoor is de buurt ook moeilijk toegankelijk voor gezinnen die twee keer modaal of minder verdienen (Makelaar Aerdenhout, persoonlijke communicatie, 8 juni 2014). In grafiek 4.32 is ook duidelijk te zien dat het inkomen in Aerdenhout-West nog forser is gestegen dan gemiddeld in Nederland. Het landelijk gemiddelde is namelijk met 84% toegenomen terwijl het gemiddelde van Aerdenhout-West met 137,7% is toegenomen.



Grafiek 4.32 De inkomensverandering in de jaren 2001 en 2011 van de buurt Aerdenhout-West in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

De werkloosheid

Er zijn geen gegevens beschikbaar over de werkloosheid op buurtniveau of wijkniveau, daarom is gekozen om te kijken naar het percentage van de bevolking dat niet actief is. Voor Aerdenhout-West is op wijkniveau gekeken naar het aandeel van de bevolking dat niet actief is, omdat de cijfers op buurtniveau niet beschikbaar zijn. In grafiek 4.33 is te zien dat het aandeel niet actief in de wijk Aerdenhout onder het landelijk gemiddelde ligt. Echter is het aandeel niet actief in Aerdenhout met 7% gestegen terwijl het landelijk gemiddelde met 5% is gestegen. Dit zorgt ervoor dat het gemiddelde van Aerdenhout dichterbij het landelijk gemiddelde is komen te liggen.



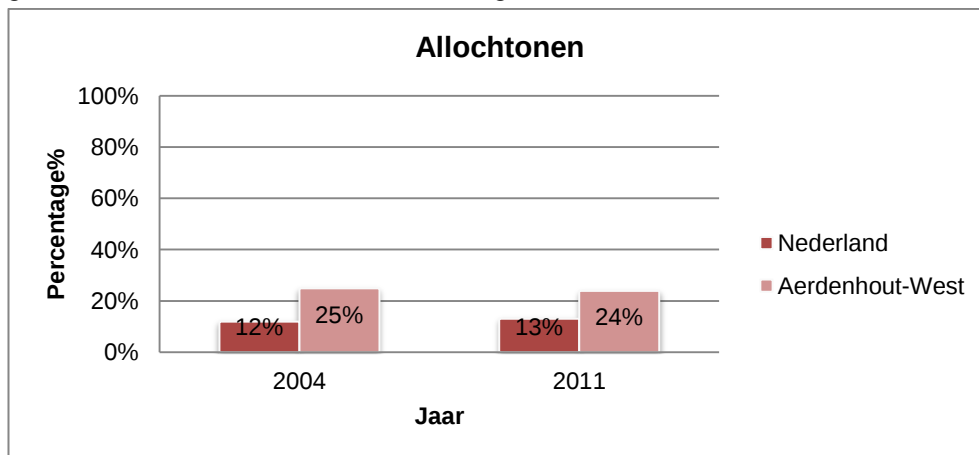
Grafiek 4.33 Het aandeel van de bevolking dat niet actief is in de jaren 2001 en 2011 van de wijk Aerdenhout in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Het opleidingsniveau

Het opleidingsniveau van Aerdenhout is relatief hoog (Makelaar Aerdenhout, persoonlijke communicatie, 8 juni 2014). Doordat de woningprijzen dusdanig hoog zijn heb je een behoorlijk inkomen nodig om in Aerdenhout te kunnen wonen. “Om Bloemendaal staat een soort financiële muur en die moet je wel kunnen beslechten, je moet het gewoon kunnen betalen” (Makelaar Aerdenhout, persoonlijke communicatie, 8 juni 2014).

De etnische samenstelling van de bevolking

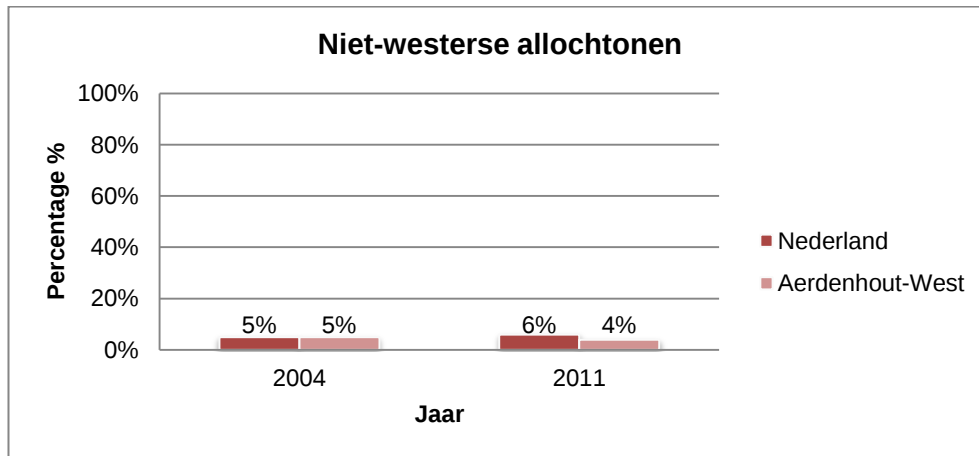
Het aandeel allochtonen ligt in de buurt Aerdenhout-West aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde (grafiek 4.34). Zo is het percentage van Nederland in 2004 12% terwijl dit in Aerdenhout-West 25% is. Het landelijk gemiddelde is met 1% gestegen en het gemiddelde van Aerdenhout-West is met 1% gedaald.



Grafiek 4.34 Het aandeel allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt Aerdenhout-West in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Grafiek 4.35 laat zien dat het aandeel niet-westerse allochtonen rond het landelijk gemiddelde ligt. Hieruit volgt dat het aandeel westerse allochtonen in Aerdenhout-West relatief hoog is. Ook hierbij is het landelijk gemiddelde met 1% gestegen en het gemiddelde van Aerdenhout-West is met 1% gedaald. De cijfers over het aandeel allochtonen passen niet bij de opvatting van de makelaar, hij is namelijk van mening dat er een buitengewoon gering aantal allochtonen in de buurt wonen (Makelaar Aerdenhout, persoonlijke communicatie, 8 juni 2014). Echter komt het beeld van de makelaar wel overeen met het

aandeel niet-westerse allochtonen. Dit komt mogelijk doordat westerse allochtonen minder snel gezien worden als allochtoon.

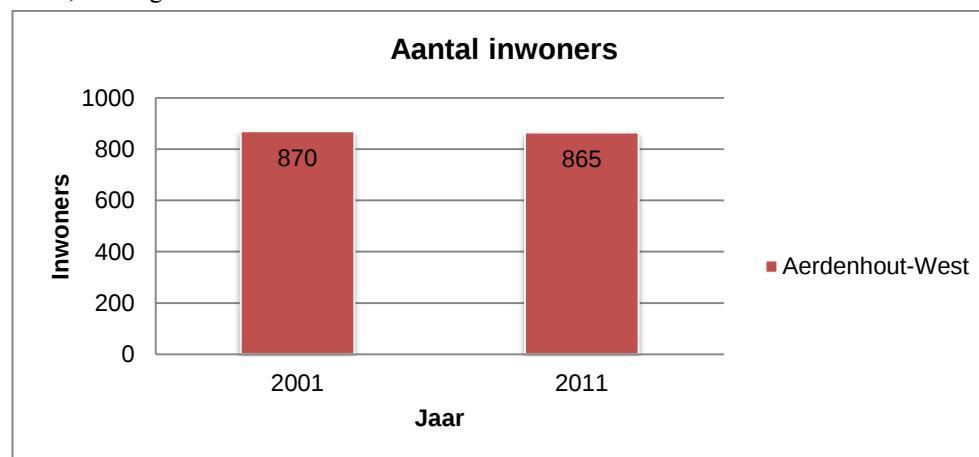


Grafiek 4.35 Het aandeel niet-westerse allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt Aardenhout-West in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Buurt factoren

De bevolkingsomvang

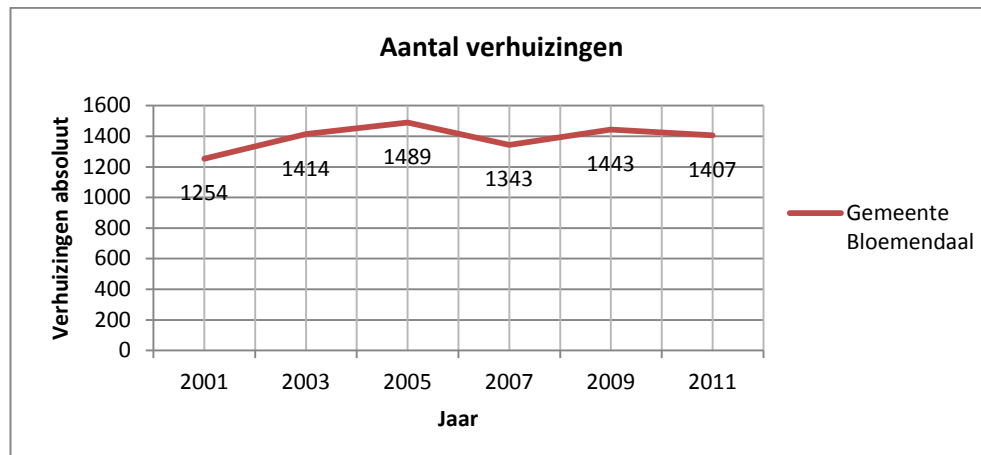
In tien jaar tijd, van 2001 tot en met 2011, is de bevolking in Aardenhout-West met 0,6% afgenomen, van 870 inwoners naar 865 inwoners (grafiek 4.36). Voor heel Nederland geldt dat de bevolking sterker is gegroeid, zo is de bevolking van Nederland in dezelfde periode met 4,2% toegenomen.



Grafiek 4.36 De bevolkingsomvang in de jaren 2001 en 2011 van de buurt Aardenhout-West (CBS Statline, 2014).

Het aantal verhuizingen

Het aantal verhuizingen is in de gemeente Bloemendaal over de gehele periode gezien gestegen. Echter laat grafiek 4.37 zien dat het aantal verhuizingen onderhevig is geweest aan fluctuaties. Het landelijk gemiddelde is met 6,6% afgenomen en in de gemeente Bloemendaal is het aantal verhuizingen met 12,2% gestegen. Toch geeft de makelaar aan dat het aantal verhuizingen de laatste jaren is gedaald. *“Veel mensen hebben die beslissing uitgesteld en om die jongensdroom dan maar wat later te realiseren. Vooral ook omdat die markt zo hard onderuit ging”* (Makelaar Aardenhout, persoonlijke communicatie, 8 juni 2014). Echter wordt hier indirect verwezen naar de start van de crisis en die vond rond 2009 plaats en in de periode 2009-2011 is het aantal verhuizingen ligt gedaald.



Grafiek 4.37 Het aantal verhuizingen in de periode 2001-2011 van de gemeente Bloemendaal (CBS Statline, 2014).

De leegstand

“Ik denk dat de leegstand hier iets groter is, maar niet zo heel erg zichtbaar [...] Wat veel mensen doen die een huis hebben dat onverkocht blijft, is dat ze het huis gaan verhuren. Daar is hier ook een redelijke markt voor. Dus in die zin is er geen absolute leegstand” (Makelaar Aerdenhout, persoonlijke communicatie, 8 juni 2014).

De samenhang van het gebied

In Aerdenhout kan je niet spreken van contrasten tussen delen en je kunt dus ook niet spreken van aparte buurten (Makelaar Aerdenhout, persoonlijke communicatie, 8 juni 2014). Aerdenhout-West is dus ook geen zelfstandig gedeelte. Aerdenhout is een dorp, waardoor het moeilijk is om te spreken van wijken en buurten binnen Aerdenhout.

De kwaliteit van de omgeving

“Aerdenhout wordt door de gemeente goed onderhouden, omdat de gemeenschap dat ook verwacht van de gemeente [...] Er wordt ook door de gemeente heel adequaat ingegrepen als er zich een probleem voordoet. Als je kijkt naar de woningen zelf, die worden ook nog allemaal goed bijgehouden en kennen geen verpaupering. In die zin was de kwaliteit hoog en blijft de kwaliteit hoog” (Makelaar Aerdenhout, persoonlijke communicatie, 8 juni 2014).

De criminaliteit

Volgens de makelaar is de criminaliteit in de buurt afgenomen, doordat er een behoorlijk aandeel particuliere beveiligers actief zijn in de buurt (Makelaar Aerdenhout, persoonlijke communicatie, 8 juni 2014). Toch geeft de wijkagent aan dat er wel perioden zijn geweest dat er meer inbraken waren (Wijkagent, persoonlijke communicatie, 19 mei 2014). Zo waren in een periode twee inbraken met explosies en dat heeft voor veel onrust onder de bewoners gezorgd. Maar over de gehele periode gezien is dat niet toegenomen, er zijn alleen pieken en dalen geweest, echter is de bezorgdheid van bewoners wel toegenomen (Wijkagent, persoonlijke communicatie, 19 mei 2014).

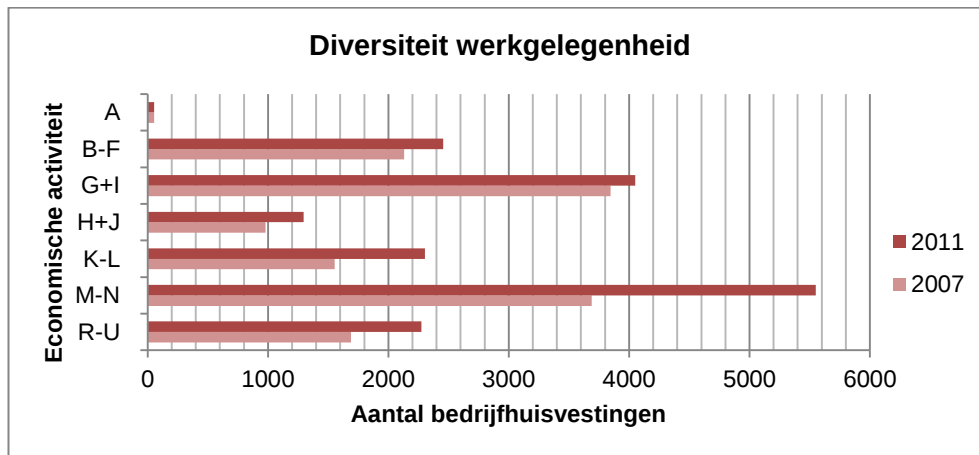
Regio factoren

De diversiteit van de werkgelegenheid

Voor de diversiteit van werkgelegenheid is ook nog onderscheid gemaakt tussen zeven verschillende economische activiteiten, namelijk:

- A Landbouw, bosbouw en visserij
- B-F Nijverheid en energie
- G+I Handel en horeca
- H+J Vervoer, informatie en communicatie
- K-L Financiële diensten, onroerend goed
- M-N Zakelijke dienstverlening
- R-U Cultuur, recreatie, overige diensten

In grafiek 4.38 is duidelijk te zien dat het aantal bedrijfshuisvestingen is toegenomen in de COROP-regio Agglomeratie Haarlem. Vooral de zakelijke dienstverlening is fors toegenomen, maar de overige activiteiten (op de landbouw, bosbouw en visserij na) zijn ook goed vertegenwoordigd.



Grafiek 4.38 De diversiteit van de werkgelegenheid in de COROP-regio Agglomeratie Haarlem in 2007 en 2011 (CBS Statline, 2014).

Resumé

Na de uiteenzetting van al deze kenmerken van urban decline is de belangrijkste vraag: is er sprake van urban decline in de Aerdenhout-West? In tabel 4.4 is te zien dat maar drie kenmerken voldoen aan het proces van urban decline. Is dit al voldoende om te spreken van een ruimtelijke concentratie van sociale, technische en economische problemen die leiden tot het in verval raken van buurten (Cheshire & Hay, 1989; Prak & Priemus, 1986)?

Aerdenhout-West is net zoals Prins Hendrikpark een villabuurt waar weinig opvallende dingen zijn gebeurd. Toch is de vastgoedwaarde in Aerdenhout-West abnormaal weinig gestegen in verhouding tot het landelijk gemiddelde. Echter heeft de makelaar van Bloemendaal een logische verklaring voor de vastgoedwaardeverandering (persoonlijke communicatie, 8 juni 2014). De vastgoedprijs is in Aerdenhout tot 2008 enorm hard gestegen. Rond 2009 is de onroerendgoedmarkt tot stilstand gekomen door het Lehman probleem, wat gezien kan worden als het begin van de crisis (Makelaar Aerdenhout, persoonlijke communicatie, 8 juni 2014). Waardoor de leencapaciteit verminderd is en een grote vraaguitval heeft plaats gevonden. Vervolgens heeft de onroerendgoedmarkt een negatieve prijsontwikkeling doorgemaakt. Het dure segment van de vastgoedmarkt heeft de hardste klappen gekregen bij deze daling van de vastgoedwaarde (Makelaar Aerdenhout, persoonlijke communicatie, 8 juni 2014). Dat leidde ertoe dat vanaf 2009 “dezelfde

woningen haast onverkoopbaar waren” (Makelaar Aerdenhout, persoonlijke communicatie, 8 juni 2014). Concluderend stelde de makelaar het volgende:

“Ik denk dat je makkelijk kan concluderen dat als je die grote schommelingen ziet dat je het in ieder geval niet kan wijden aan urban change. Die kan je uitsluitend wijden aan de economische omstandigheden van dit moment” (Makelaar Aerdenhout, persoonlijke communicatie, 8 juni 2014)

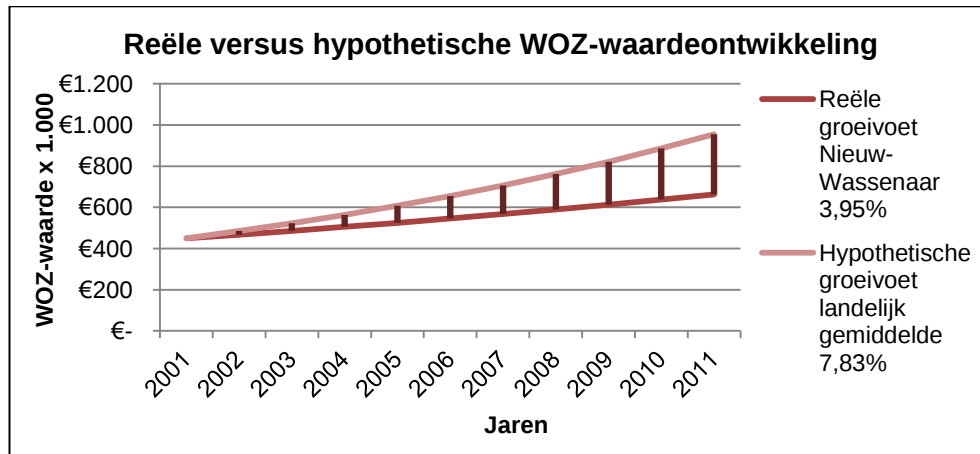
Dat betekent dat in de buurt Aerdenhout-West niet gesproken kan worden van urban decline, maar dat de vastgoedwaardeverandering veroorzaakt is door de financiële crisis. Doordat de financiële crisis extra hard heeft toegeslagen op het dure segment is het logisch dat de villabuurt Aerdenhout-West over de gehele periode 2001-2011 niet veel is gestegen.

Kenmerken	Situatie van de buurt	Voldoet de situatie aan het kenmerk
Bewoners		
De relatieve daling van het inkomensniveau	Stijging	Nee
De relatieve stijging van de werkloosheid	Stijging	Ja
De aanwezigheid van een laag opleidingsniveau	Hoger	Nee
De relatieve verandering van de etnische samenstelling	Stabiel	Nee
Buurt		
De relatieve daling van de bevolkingsomvang	Daling	Ja
De relatieve toename van het aantal verhuizingen	Toename	Ja
De absolute toename van de leegstand	Stabiel	Nee
De absolute toename van het ontstaan van een onsamenvattend gebied	Stabiel	Nee
De absolute daling van de kwaliteit van de omgeving	Stabiel	Nee
De absolute toename van de criminaliteit	Stabiel	Nee
Regio		
De beperkte diversiteit van de werkgelegenheid	Groot	Nee

Tabel 4.4 Overzicht van de urban decline kenmerken die aanwezig zijn in Aerdenhout-West.

4.1.5 Nieuw-Wassenaar – Wassenaar

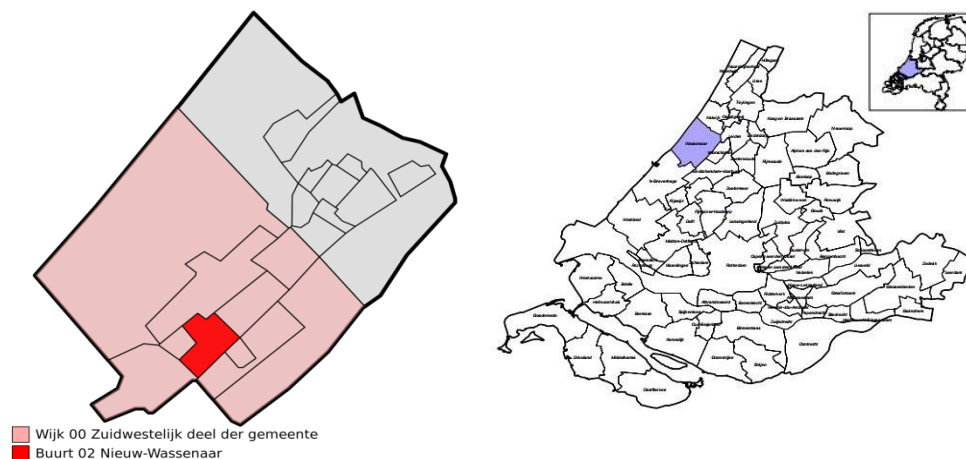
In grafiek 4.39 is te zien hoe de gemiddelde WOZ-waarde van Nieuw-Wassenaar zich werkelijk heeft ontwikkeld met een groeivoet van 3,95% per jaar. Tevens is te zien hoe de hypothetische WOZ-waardeontwikkeling er uitziet met de landelijke groeivoet van 7,83%. Als de WOZ-waarde was gestegen met de landelijke groeivoet dan was de gemiddelde WOZ-waarde in 2011 €955.235. Dit staat in contrast met de gemiddelde WOZ-waarde van €662.344 die wezenlijk in 2011 is bereikt.



Grafiek 4.39 De reële WOZ-waarde ontwikkeling met de groeivoet van Nieuw-Wassenaar in vergelijking met de hypothetische WOZ-waardeontwikkeling met de groeivoet van het landelijk gemiddelde.

Introductie

Voordat geanalyseerd wordt in hoeverre de verschillende kenmerken van urban decline overeenkomen met de kenmerken van Nieuw-Wassenaar is het van belang om de buurt kort te beschrijven. Dit is gedaan door de geografische ligging (figuur 4.9) weer te geven, de belangrijkste kenmerken van de buurt Nieuw-Wassenaar en de gemeente Wassenaar te beschrijven en een sfeer impressie te geven van de buurt (figuur 4.10).



Figuur 4.9 De ligging van de buurt Nieuw-Wassenaar (CBS, 2011; Wikimedia Commons, 2009).

Nieuw-Wassenaar was in begin 20^e eeuw erg intrek bij de zeer welvarende bevolking. Waardoor geheel nieuwe villaparken werden ontwikkeld en daarvan was Nieuw-Wassenaar er een van. Alle woningen werden onder toezicht oog van de gemeentelijke 'schoonheidscommissie' gebouwd (Buurtvereniging Nieuw Wassenaar, z.j.). Dit toezicht heeft er toe geleid dat er veel afwisselende architectuur aanwezig en het geheel toch in balans is. Nieuw-Wassenaar heeft een stedelijke uitstraling doordat het tegen Den Haag aan

ligt. Dit komt mede doordat in deze buurt de woningen betrekkelijk groot zijn en omdat er veel twee-onder-een-kap woningen zijn, waardoor de woningen relatief betaalbaar zijn (Makelaar Wassenaar, persoonlijke communicatie, 9 juni 2014).

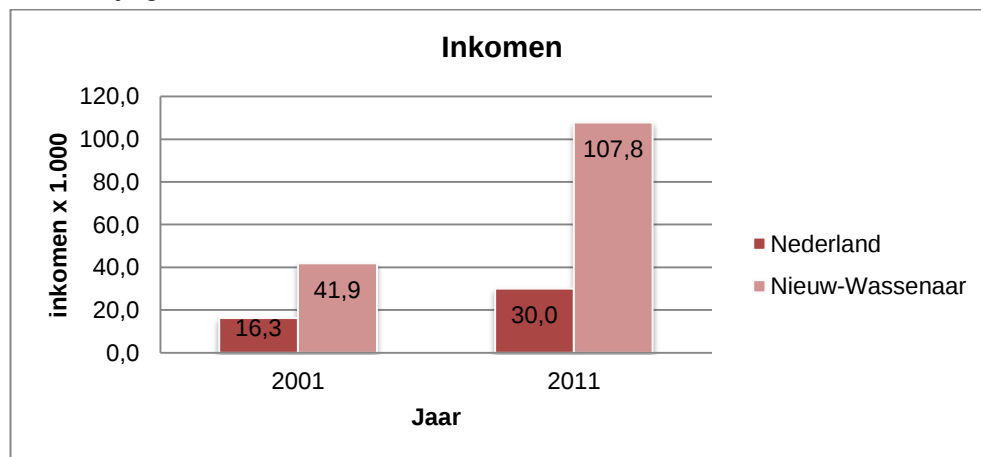


Figuur 4.10 Sfeer impressie van de buurt Nieuw-Wassenaar (Buurtvereniging Nieuw Wassenaar, z.j.).

Bewoners factoren

Het inkomensniveau

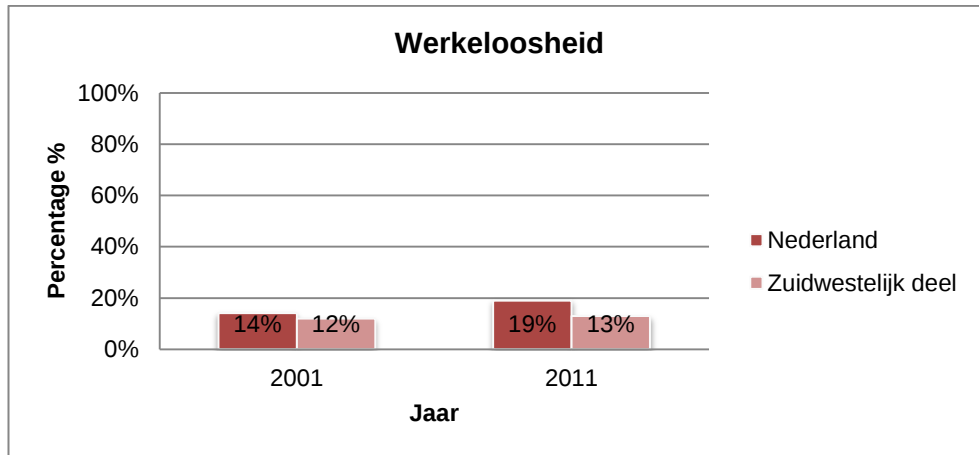
In grafiek 4.40 is te zien dat het inkomen in Nieuw-Wassenaar drastisch hoger ligt dan gemiddeld in Nederland. Tevens is in Nieuw-Wassenaar het inkomen ook fors gestegen. Het landelijk gemiddelde is namelijk met 84% toegenomen en in Nieuw-Wassenaar is het inkomen met 157,3% gestegen. Het inkomen van 2011 is meer dan drie keer zo hoog als het landelijk gemiddelde.



Grafiek 4.40 De inkomensverandering in de jaren 2001 en 2011 van de buurt Nieuw-Wassenaar in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

De werkloosheid

Er zijn geen gegevens beschikbaar over de werkloosheid op buurniveau of wijkniveau, daarom is gekozen om te kijken naar het percentage van de bevolking dat niet actief is. Voor Nieuw-Wassenaar is op wijkniveau gekeken naar het aandeel van de bevolking dat niet actief is, omdat de cijfers op buurniveau niet beschikbaar zijn. In de wijk Zuidwestelijk deel is het aandeel niet actief lager dan gemiddeld in Nederland, zoals te zien in grafiek 4.41. Tevens is het aandeel niet actief in Zuidwestelijk deel maar met 1% gestegen, terwijl het gemiddelde van Nederland met 5% is gestegen.



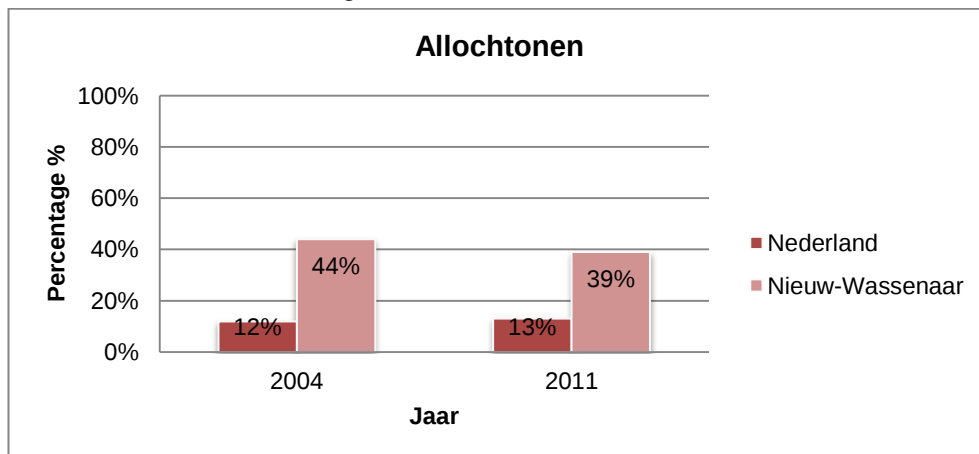
Grafiek 4.41 Het aandeel van de bevolking dat niet actief is in de jaren 2001 en 2011 van de wijk Zuidwestelijk deel in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Het opleidingsniveau

De makelaar is van mening dat het opleidingsniveau van de buurt hoog is en dat veel mensen een universitaire studie hebben gedaan (Makelaar Wassenaar, persoonlijke communicatie, 9 juni 2014). Ook de wijkagent geeft aan dat de bevolking voornamelijk goed opgeleid is (Wijkagent Wassenaar, persoonlijke communicatie, 19 mei 2014).

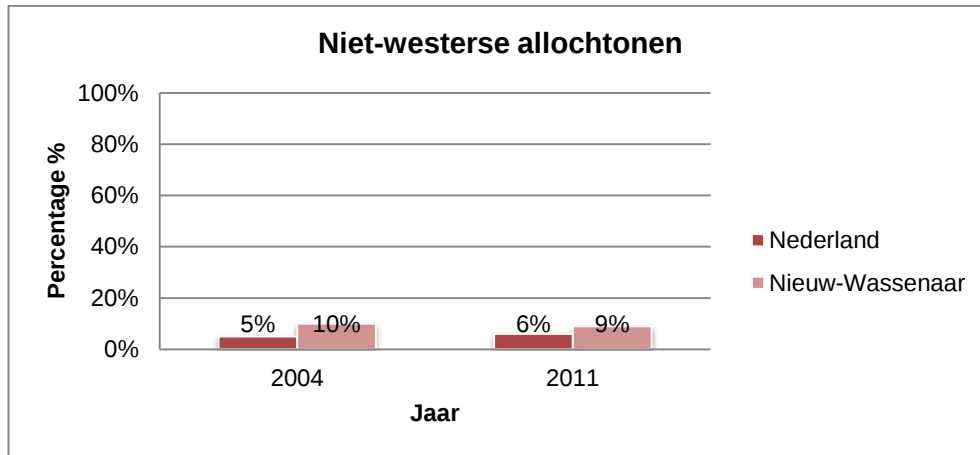
De etnische samenstelling van de bevolking

Het aandeel allochtonen ligt in de buurt Nieuw-Wassenaar aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde (grafiek 4.42). Zo is het percentage in Nieuw-Wassenaar in 2004 44% terwijl dit gemiddeld in Nederland 12% is. Het percentage voor Nieuw-Wassenaar is wel met 5% afgenomen. Dit komt doordat er veel expats in de buurt woonachtig zijn die in Den Haag werken (Makelaar Wassenaar, persoonlijke communicatie, 9 juni 2014). Tevens staan er ook enkele ambassade woningen in Nieuw-Wassenaar.



Grafiek 4.42 Het aandeel allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt Nieuw-Wassenaar in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

De makelaar is van mening dat een groot deel van de allochtonen westerse allochtonen zijn, dit is ook terug te zien in grafiek 4.43 (Makelaar Wassenaar, persoonlijke communicatie, 9 juni 2014). Toch ligt het aandeel niet-westerse allochtonen nog boven het landelijk gemiddelde. Echter is nog ongeveer een kwart van de allochtonen westers van oorsprong.

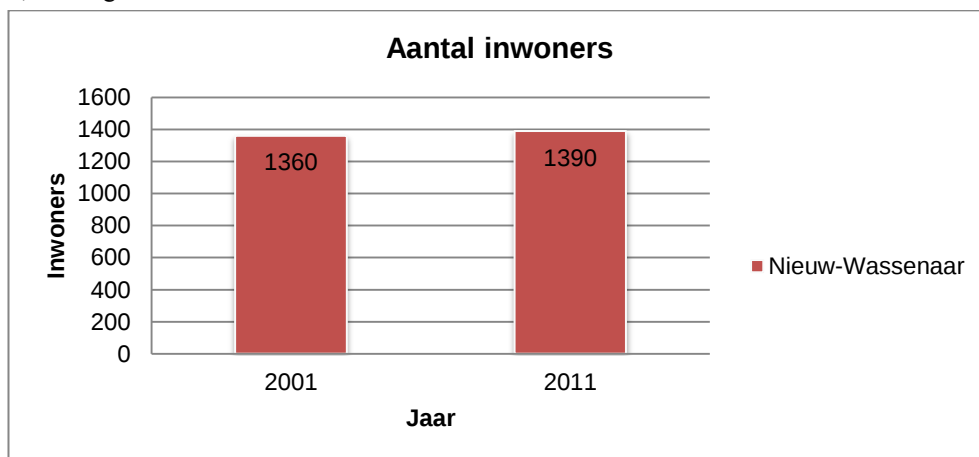


Grafiek 4.43 Het aandeel niet-westerse allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt Nieuw-Wassenaar in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Buurt factoren

De bevolkingsomvang

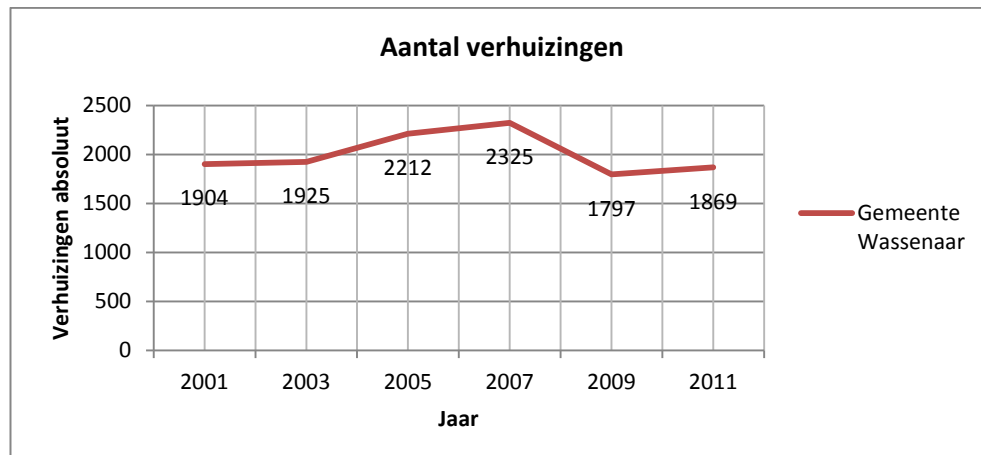
In grafiek 4.44 is te zien dat het aantal bewoners in Nieuw-Wassenaar met 30 inwoners is gestegen. Dit is een stijging van 2,2%. Het landelijk gemiddelde is in dezelfde periode met 4,2% toegenomen.



Grafiek 4.44 De bevolkingsomvang in de jaren 2001 en 2011 van de buurt Nieuw-Wassenaar (CBS Statline, 2014).

Het aantal verhuizingen

Het aantal verhuizingen in de periode 2001-2011 is ongeveer gelijk gebleven in de Gemeente Wassenaar, namelijk maar met 1,8% gedaald. Echter bevinden zich grote schommelingen in het aantal verhuizingen, zoals is te zien in grafiek 4.45. De makelaar geeft aan dat de doorstroming relatief groot is en dat de huizen vooral in trek zijn voor gezinnen met kinderen (Makelaar Wassenaar, persoonlijke communicatie, 9 juni 2014). Zodra de kinderen weer het huis uit zijn, worden de woningen weer verkocht omdat ze zo groot zijn. Tevens zorgt de grote hoeveelheid expats ervoor dat er een grote doorstroom van bewoners is (Makelaar Wassenaar, persoonlijke communicatie, 9 juni 2014).



Grafiek 4.45 Het aantal verhuizingen in de periode 2001-2011 van de gemeente Wassenaar (CBS Statline, 2014).

De leegstand

In Nieuw-Wassenaar is weinig leegstand, af en toe staat een woning leeg die nog verkocht moet worden. De leegstand is in de afgelopen jaren wel iets groter geworden omdat door de crisis de financieringsmogelijkheden moeilijker zijn geworden en dus de groep mensen die een woning in Nieuw Wassenaar kan betalen kleiner is geworden (Makelaar Wassenaar, persoonlijke communicatie, 9 juni 2014).

De samenhang van het gebied

Om de buurt loopt een rondweg die de grens vormt van de buurt. De Wittenburgerweg vormt een van die grenzen en is in de periode 2001-2011 aangepast naar een eenrichtingsweg. Dit heeft ervoor gezorgd dat je niet meer zo gemakkelijk vanuit Den Haag door Wassenaar naar de A44 kan en het dus een veel rustigere weg is geworden (Makelaar Wassenaar, persoonlijke communicatie, 9 juni 2014).

De kwaliteit van de omgeving

Nieuw-Wassenaar is een buurt die goed onderhouden wordt door de gemeente. Daar bij krijgen ze wel hulp van de buurtvereniging. Nieuw-Wassenaar heeft namelijk een actieve buurtvereniging en zij helpen met het onderhouden van het groen en de straten (Wijkagent Wassenaar, persoonlijke communicatie, 9 juni 2014).

De criminaliteit

Er is niet of nauwelijks criminaliteit, maar soms is er een inbraakgolf gaande omdat er qua buit veel te halen valt (Wijkagent Wassenaar, persoonlijke communicatie, 9 juni 2014).

“Een paar jaar geleden is er wel een inbraak golf geweest omdat er mooiere auto's staan en duurdere televisies aan de muur hangen” (Makelaar Wassenaar, persoonlijke communicatie, 9 juni 2014). De woninginbraken zijn misschien hoger dan gemiddeld maar er is geen overlast van hangjongeren en drugsverslaafden.

Regio factoren

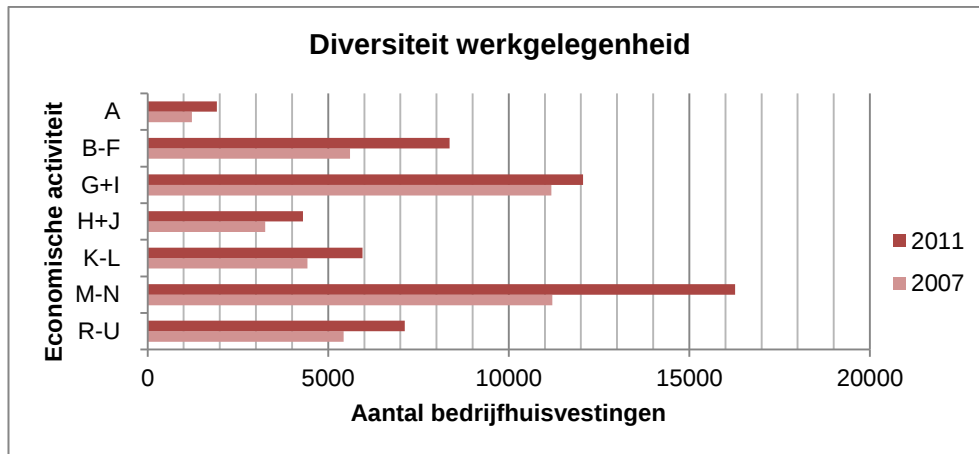
De diversiteit van de werkgelegenheid

Voor de diversiteit van werkgelegenheid is ook nog onderscheid gemaakt tussen zeven verschillende economische activiteiten, namelijk:

- A Landbouw, bosbouw en visserij
- B-F Nijverheid en energie

G+I Handel en horeca
H+J Vervoer, informatie en communicatie
K-L Financiële diensten, onroerend goed
M-N Zakelijke dienstverlening
R-U Cultuur, recreatie, overige diensten

Allereerst valt in grafiek 4.46 op dat het aantal bedrijfshuisvestingen tussen 2007 en 2011 fors is toegenomen in alle economische activiteiten. Echter heeft de zakelijke dienstverlening de grootste sprong gemaakt en heeft nu de meeste bedrijfshuisvestingen in de regio agglomeratie 's-Gravenhage.



Grafiek 4.46. De diversiteit van de werkgelegenheid in de COROP-regio Agglomeratie 's-Gravenhage in 2007 en 2011 (CBS Statline, 2014).

Resumé

Na de uiteenzetting van al deze kenmerken van urban decline is de belangrijkste vraag: is er sprake van urban decline in de Nieuw-Wassenaar? In tabel 4.5 is te zien dat maar één kenmerk voldoet aan het proces van urban decline. Dit is zeker niet voldoende om te spreken van een ruimtelijke concentratie van sociale, technische en economische problemen die leiden tot het in verval raken van buurten (Cheshire & Hay, 1989; Prak & Priemus, 1986)?

Nieuw-Wassenaar is net zoals Aerdenhout-West en Prins Hendrikpark een villabuurt waar weinig opvallende dingen zijn gebeurd. Toch is de vastgoedwaarde in Nieuw-Wassenaar abnormaal weinig gestegen in verhouding tot het landelijk gemiddelde. Echter geldt voor deze case ook de verklaring die de makelaar van Bloemendaal heeft gegeven voor de lage vastgoedwaarde stijging.

Dat betekent dat in de buurt Nieuw-Wassenaar ook niet gesproken kan worden van urban decline, maar dat de vastgoedwaardeverandering veroorzaakt is door de financiële crisis. Doordat de financiële crisis extra hard heeft toegeslagen op het dure segment is het logisch dat de villabuurt Nieuw-Wassenaar over de gehele periode 2001-2011 niet veel is gestegen.

Kenmerken	Situatie van de buurt	Voldoet de situatie aan het kenmerk
Bewoners		
De relatieve daling van het inkomensniveau	Stijging	Nee
De relatieve stijging van de werkloosheid	Daling	Nee
De aanwezigheid van een laag opleidingsniveau	Hoger	Nee
De relatieve verandering van de etnische	Daling	Ja

samenstelling		
Buurt		
De relatieve daling van de bevolkingsomvang	Stabiel	Nee
De relatieve toename van het aantal verhuizingen	Gedaald	Nee
De absolute toename van de leegstand	Stabiel	Nee
De absolute toename van het ontstaan van een onsamenhangend gebied	Stabiel	Nee
De absolute daling van de kwaliteit van de omgeving	Stabiel	Nee
De absolute toename van de criminaliteit	Stabiel	Nee
Regio		
De beperkte diversiteit van de werkgelegenheid	Groot	Nee

Tabel 4.5 Overzicht van de urban decline kenmerken die aanwezig zijn in Nieuw-Wassenaar.

4.1.6 Conclusie buurten met de minste waardeestijging

Er zijn een tweetal opvallende bevindingen. Het eerste wat opvalt is dat de vijf buurten onder te verdelen zijn in twee regio's. De buurten De Eggen en Aarveld zijn beide gelegen in de krimpregio Parkstad Limburg. Zonder de gemeentelijke spreiding, die in de caseselectie in paragraaf 3.4 heeft plaatsgevonden, zouden zelfs vier van de vijf cases uit de Parkstad regio komen. In bijlage I, tabel I.3 is dit ook terug te zien. De andere drie buurten Prins Hendrikpark, Aerdenhout-West en Nieuw-Wassenaar bevinden zich in de metropoolregio Randstad.

De buurten De Eggen en Aarveld zijn beide arbeidersbuurten waar de gemiddelde woningwaarde laag is. Zo was in 2011 de gemiddelde WOZ-waarde in De Eggen €130.408 en in Aarveld €123.995. Het zijn dus vergelijkbare buurten met allebei tussen de 750 en 800 woningen. In tabel 4.6 is te zien dat ook het patroon met kernmerken gedeeltelijk overeenkomt. Zo is in beide buurten het gemiddeld inkomen minder fors gestegen dan het landelijk gemiddelde. Tevens is in beide buurten het aantal inwoners aan het afnemen. Dit is ook niet gek voor een krimpgedebied. Demografische krimp veroorzaakt ook vaak een daling in de vastgoedwaarde (Van Dam & Eskinasi, 2013), omdat er een overaanbod van woningen ontstaan en de prijs van woningen dus omlaag gaat (Verwest, Sorel, & Buitelaar, 2008). Het is dus ook logisch dat zonder de casecriterium gemeentelijke spreiding meerdere buurten uit Zuid-Limburg voorkwamen in de lijst met buurten waar de WOZ-waarde het minste is gestegen. Als gekeken wordt naar de vijftig buurten in Nederland waar de WOZ-waarde het minste is gestegen, zijn 78% van de buurten gelegen in Zuid-Limburg. Dat betekend dat als de WOZ-waarde een geschikte indicator is voor urban decline, dat een groot deel van de buurten uit Zuid-Limburg te maken heeft met de gevolgen van urban decline. Echter is de minimale waardeestijging in De Eggen en Aarveld veroorzaakt doordat de bevolking aan het krimpen is. Het is ook logisch dat het aspecten inkomen is afgenomen, omdat bij demografische krimp de hogeropgeleide bevolking wegtrekt uit de regio. Kortom de minimale stijging van de WOZ-waarde staat in de buurten De Eggen en Aarveld niet direct in verband met urban decline, maar met de demografische krimp. In krimpgedebieden kan dus niet gesproken worden over een verband tussen urban decline en veranderingen in de vastgoedwaarde. De gevolgen van de demografische krimp kunnen wel leiden tot urban decline.

De buurten Prins Hendrikpark, Aerdenhout-West en Nieuw-Wassenaar hebben buiten de geografische ligging in de metropoolregio Randstad nog een overeenkomst, namelijk dat het villabuurten zijn. De gemiddelde WOZ-waarde van 2011 bevindt zich dan ook voor alle drie de buurten boven de vier ton. Van de 50 buurten in Nederland waar de WOZ-waarde het minste is gestegen was al 78% gelegen in een krimpregio en nog eens 16% van de buurten zijn buurten waar de gemiddelde WOZ-waarde boven de vier ton ligt. De buurten Prins Hendrikpark, Aerdenhout-West en Nieuw-Wassenaar zijn dan ook drie vergelijkbare buurten en vertonen een zelfde patroon in de analyse (tabel 4.6). Voor de bewoners kenmerken geldt dat in alle drie de buurten het inkomen harder is gestegen dan het landelijk gemiddelde en dat de buurten niet gekenmerkt worden door laagopgeleiden. Een groot deel van de buurtkenmerken zijn in de periode 2001-2011 stabiel gebleven. Dat betekend dat uitstraling van het gebied en de kwaliteit ervan gelijk is gebleven. De minimale stijging van de WOZ-waarde heeft in deze drie buurten dan ook niet geleid tot een ruimtelijke concentratie van sociale, technische en economische problemen die leiden tot het in verval raken van buurten (Cheshire & Hay, 1989; Prak & Priemus, 1986). Er moet dus een andere reden zijn waarom deze villabuurten een abnormale prijsontwikkeling hebben door gemaakt. De makelaar uit Aerdenhout heeft een logische verklaring voor de

abnormale prijsontwikkeling. Hij verklaarde namelijk dat de vastgoedprijzen tot 2008 in Nederland belachelijk hard gestegen zijn en dat die stijging in 2009 tot stilstand is gekomen door het begin van de crisis. De gevolgen van de crisis zijn dat de leencapaciteit verminderd is en er vraaguitval heeft plaats gevonden. Tijdens de crisis heeft het dure segment van de vastgoedmarkt de hardste klappen gekregen, wat betekend dat het dure segment ook weer het hardste is gedaald (Makelaar Aerdenhout, persoonlijke communicatie, 8 juni 2014). Dat betekend dat in de villabuurtten een prijscorrectie heeft plaatsgevonden, wat er voor gezorgd heeft dat de vraag is weggevalen, terwijl het aanbod gelijk is gebleven. Voor villabuurtten kan dus geconcludeerd worden dat er geen verband bestaat tussen urban decline en veranderingen in de vastgoedwaarde.

Het tweede wat opvalt is dat de regio kenmerken voor alle vijf de buurten hetzelfde zijn. Dat betekend dat de diversiteit van de werkgelegenheid niet in verband staat met de minimale toename van de vastgoedwaarde. Het is ook logisch dat de diversiteit overal divers is, omdat Nederland een klein en dichtbevolkt land is. Waardoor een breed scala aan bedrijven op relatief korte afstand van woongebieden aanwezig is. Opmerking hierbij is dat de diversiteit niks zegt over de hoeveelheid werkgelegenheid. Het kan dus zijn dat er relatief weinig werkgelegenheid in een regio is, terwijl de werkgelegenheid die er is wel divers is.

In geen van de vijf cases is sprake van een buurt waar urban decline voor komt. Uiteindelijk kan dus geconcludeerd worden dat de minimale toename van de WOZ-waarde geen indicator is voor het proces van urban decline. Om preciezer te zijn, de WOZ-waardeverandering is geen indicator voor urban decline in krimpggebieden en villabuurtten. Mogelijk biedt de WOZ-waardeverandering voor andere typologieën buurten wel inzicht in het proces van urban decline. Bij krimpggebieden en villabuurtten overheerst de abnormale lage vastgoedstijging door het wegvallen van de vraag, terwijl het aanbod gelijk blijft.

Kenmerken	De Eggen	Aarveld	Prins Hendrik-park	Aerden-hout-West	Nieuw-Wassenaar
Bewoners					
De relatieve daling van het inkomensniveau					
De relatieve stijging van de werkloosheid					
De aanwezigheid van een laag opleidingsniveau					
De relatieve verandering van de etnische samenstelling					
Buurt					
De relatieve daling van de bevolkings-omvang					
De relatieve					

toename van het aantal verhuizingen					
De absolute toename van de leegstand					
De absolute toename van het ontstaan van een onsamenhangend gebied					
De absolute daling van de kwaliteit van de omgeving					
De absolute toename van de criminaliteit					
Regio					
De beperkte diversiteit van de werkgelegenheid					

Tabel 4.6 Overzicht van de urban decline kenmerken die aanwezig zijn in de vijf cases.

4.2 Buurten met de meeste waardeestijging

In deze paragraaf wordt geanalyseerd of in de buurten waar de vastgoedwaarde het meest is gestegen sprake is van gentrification. In paragraaf 2.1 is vastgesteld dat gentrification zich afspeelt in achtergestelde buurten in of rond het centrum van een stad, waar steeds meer mensen met een hogere sociaaleconomische status gaan wonen zonder dat er herstructurering in het gebied plaatsvindt. Om te toetsen of in deze buurten sprake is van gentrification zijn een negental kenmerken opgesomd die onderverdeeld zijn in bewoners-, buurt en regiokenmerken.

Bewoners	Buurt	Regio
• Stijging van het inkomensniveau. • Stijging van het opleidingsniveau. • Verandering in de etnische samenstelling van de bevolking.	• Fysieke verbeteringen aan de woningvoorraad • Toename van het aantal verhuizingen. • Toename van de kwaliteit van de omgeving. • Toename van het eigenwoningbezit.	• Toename van de hoeveelheid kantoorruimte.

De bewonerskenmerken van gentrification zijn dezelfde als bij urban decline, maar dan het tegenovergestelde. Een stijging van het gemiddeld inkomen is een belangrijk kenmerk van gentrification (Heidkamp & Lucas, 2006). De toename van het inkomen is gekoppeld aan een toename van het opleidingsniveau (Freeman & Braconi, 2004). Los van de inkomens gerelateerde kenmerken is de verandering van de samenstelling van etnische bevolkingsgroepen een factor wat kenmerkend is voor gentrification (Torrens & Nara, 2007).

De belangrijkste buurtkenmerken hebben te maken met de uitstraling en kwaliteit van de buurt. Glass (1964) veronderstelt dat fysieke verbeteringen aan de woningvoorraad kenmerkend is voor het proces van gentrification. Dit wordt veroorzaakt doordat er een toename plaatsvindt van het eigenwoning bezit (Glass, 1964). Als gevolg van de fysieke verbeteringen aan de woningvoorraad wordt ook de kwaliteit van de omgeving positief ervaren (Ley, 1986). Dit alles leidt ertoe dat het aantal verhuizingen toeneemt omdat er een nieuw type bewoner komt wonen (Torrens & Nara, 2007).

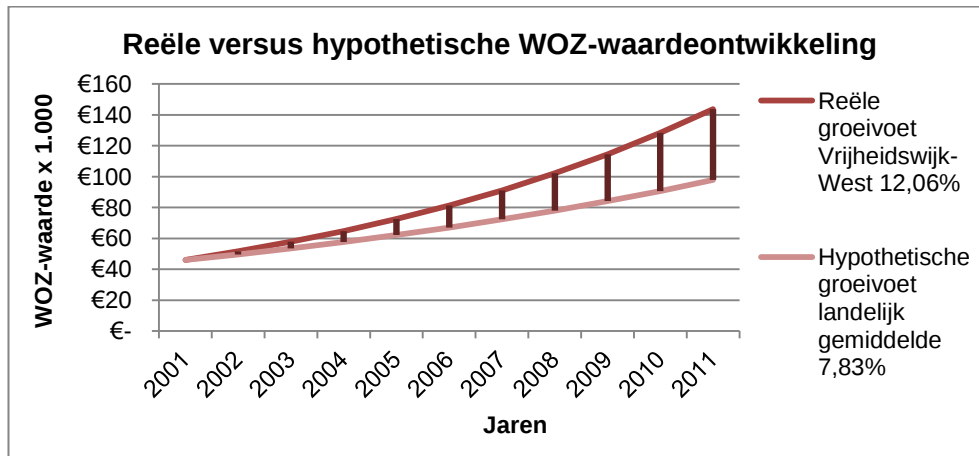
In het onderzoek van Ley komt naar voren dat gebieden waar de hoeveelheid kantoorruimte toeneemt een sterke relatie heeft met gentrification. Dit is gekoppeld aan de komst van nieuwe bewoners met een hoger sociaaleconomische status die de toename van kantoorruimte als een kans op werkgelegenheid zien.

Hoe meer van deze kenmerken terug komen in de buurten hoe sterker het verband is tussen gentrification en een relatief grote waardeestijging van het vastgoed.

4.2.1 Vrijheidswijk-West – Leeuwarden

In de Vrijheidswijk-West is de WOZ-waarde van woningen in de periode 2001-2011 het meest gestegen in vergelijking met alle andere buurten van Nederland. In grafiek 4.47 is te zien hoe de gemiddelde WOZ-waarde van Vrijheidswijk-West zich werkelijk heeft ontwikkeld met een groeivoet van 12,06% per jaar. Tevens is te zien hoe de gemiddelde WOZ-waarde eruit zou hebben gezien met de met de landelijke groeivoet van 7,83%. Hypothetisch gezien, als de WOZ-waarde was gestegen met de landelijke groeivoet dan

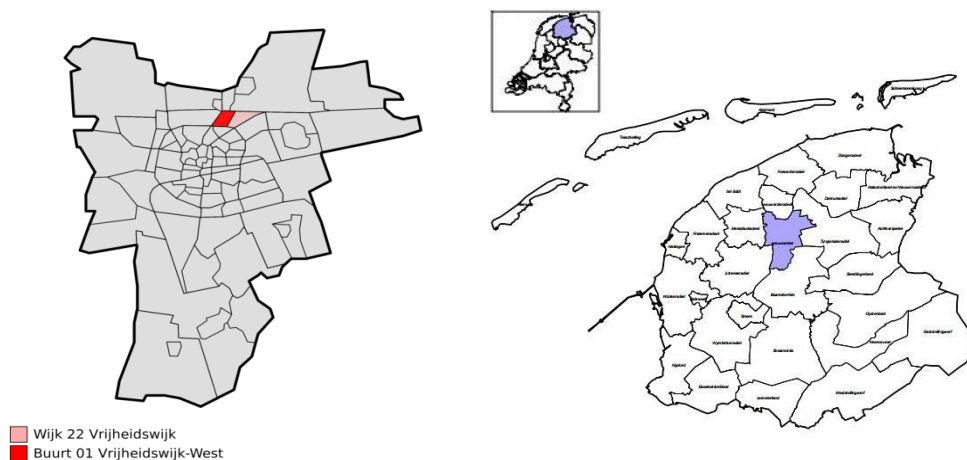
was de gemiddelde WOZ-waarde in 2011 €97.794. Dit staat in contrast met de gemiddelde WOZ-waarde van €143.724 die in 2011 daadwerkelijk bereikt is.



Grafiek 4.47 De reële WOZ-waarde ontwikkeling met de groeivoet van Vrijheidswijk-West in vergelijking met de hypothetische WOZ-waardeontwikkeling met de groeivoet van het landelijk gemiddelde.

Introductie

Voordat geanalyseerd wordt in hoeverre de verschillende kenmerken van urban decline overeenkomen met de kenmerken van Vrijheidswijk-West is het van belang om de buurt kort te beschrijven. Dit is gedaan door de geografische ligging (figuur 4.11) weer te geven, de belangrijkste kenmerken van de buurt Vrijheidswijk-West te beschrijven en een sfeer impressie te geven van de buurt (figuur 4.12).



Figuur 4.11 De ligging van de buurt Vrijheidswijk-West (CBS, 2011; Wikimedia Commons, 2009).

De Vrijheidswijk is in de jaren 60 gebouwd en heten toen nog Lekkumerend. Het imago van de buurt was dusdanig slecht door de grote hoeveelheid criminaliteit in de jaren 80 dat de gemeente de naam van buurt heeft veranderd in Vrijheidswijk. Voor het verbeteren van het imago is niet alleen de naam veranderd maar heeft er ook geen grote herstructurering plaats gevonden (Gemeente Leeuwarden, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014). Daarbij is een groot deel van de buurt gesloopt en is er plaats gemaakt voor nieuwbouw, ook is een deel van de woningvoorraad gerenoveerd. Er stonden in de buurt heel veel sociale huurwoningen, tussen de 80% en 90% en na de herstructurering zijn er veel koopwoningen bij gekomen. Een ander kenmerk van de buurt was het asielzoekers centrum dat zich net buiten de buurt bevond. Het asielzoekers centrum heeft er voor gezorgd dat de Vrijheidswijk een buurt is met een grote diversiteit aan nationaliteiten. Een

groot deel van de asielzoekers die een status hadden gekregen stroomden door naar de Vrijheidswijk (Gemeente Leeuwarden, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014).

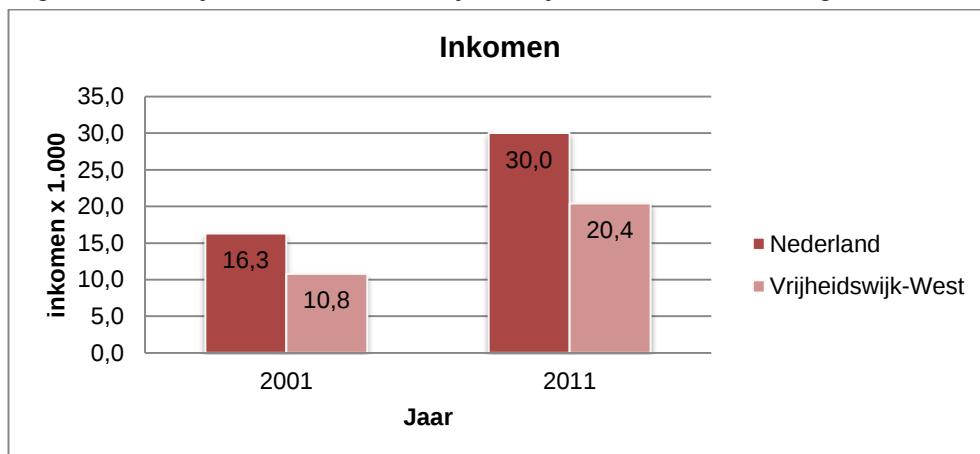


Figuur 4.12 Sfeer impressie van de buurt Vrijheidswijk-West (Wijkpanel Vrijheidswijk, z.j.).

Bewoners factoren

Het inkomensniveau

In de Vrijheidswijk-West ligt het inkomen een stuk lager dan het landelijk gemiddelde, zoals te zien in grafiek 4.48. De Vrijheidswijk-West is een van de armste buurten in Nederland (Wijkteam Noord, persoonlijke communicatie, 5 juni 2014). Echter is het landelijk gemiddelde bijna net zo hard gestegen in de periode 2001-2011 als het gemiddelde van de Vrijheidswijk-West. Het landelijk gemiddelde is namelijk met 84% toegenomen, terwijl het inkomen in de Vrijheidswijk-West met 88,9% is toegenomen.



Grafiek 4.48 De inkomensverandering in de jaren 2001 en 2011 van de buurt Vrijheidswijk-West in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Het opleidingsniveau

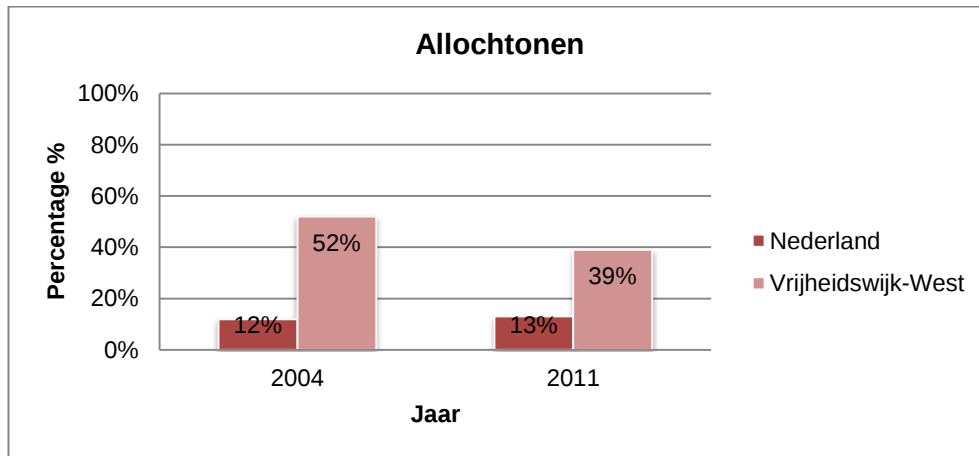
“Ik denk dat het opleidingsniveau wel toegenomen is, omdat wij andere segmenten hebben toegevoegd. Er is een andere doelgroep in de wijk komen wonen en dat heeft het opleidingsniveau opgekrikt.” (Gemeente Leeuwarden, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014).

De herstructurering en specifiek de toevoeging van koopwoningen heeft ervoor gezorgd dat er een ander type bewoner in de buurt is komen wonen wat er voor gezorgd heeft dat het opleidingsniveau is toegenomen (Gemeente Leeuwarden, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014).

De etnische samenstelling van de bevolking

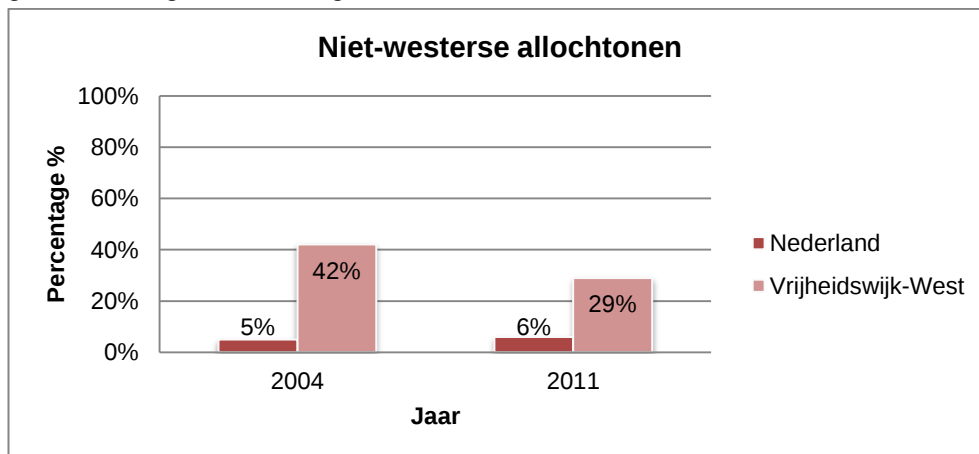
Het aandeel allochtonen ligt in de buurt Vrijheidswijk-West aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde (grafiek 4.49). Zo is het percentage in Vrijheidswijk-West in 2004

52% terwijl dit gemiddeld in Nederland 12% is. Het percentage in de Vrijheidswijk-West is wel met 13% afgenomen.



Grafiek 4.49 Het aandeel allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt Vrijheidswijk-West in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Het aandeel niet-westerse allochtonen ligt ook ver boven het landelijk gemiddelde. Tevens is het aandeel niet-westerse allochtonen fors gedaald met 13%, terwijl het landelijk gemiddelde nog met 1% is toegenomen.



Grafiek 4.50 Het aandeel niet-westerse allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt Vrijheidswijk-West in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Buurt factoren

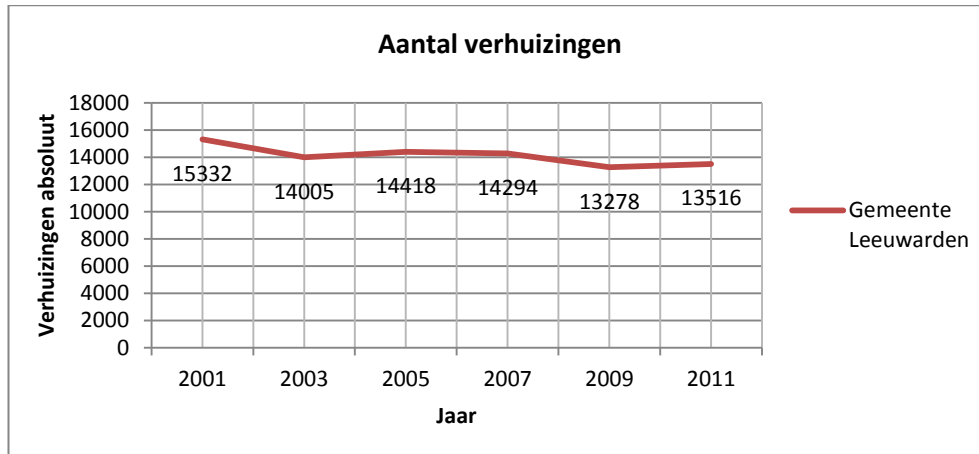
De kwaliteit van de woningvoorraad

De fysieke kwaliteit van de Vrijheidswijk-West is enorm toegenomen door de herstructurering. In de buurt bevond zich veel hoogbouw en dat waren ‘echte probleemflats’ en die zijn tijdens de herstructurering gesloopt (Gemeente Leeuwarden, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014). “We hebben geprobeerd nieuwe kwaliteit toe te voegen, bijvoorbeeld met woningen aan het water. De wijk ligt aan een vaart/riviertje en we hebben een soort zijtak gemaakt van het riviertje zodat je woningen aan het water kon bouwen [...]Het is ook zichtbaar dat er kwaliteitsverbetering heeft plaatsgevonden” (Gemeente Leeuwarden, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014).

Het aantal verhuizingen

Voor het aantal verhuizingen zijn op buurtniveau geen gegevens beschikbaar, daarom is gekeken naar het gemeenteniveau. Het aantal verhuizingen is in de periode 2001-2011 fors

afgenomen in de gemeente Leeuwarden (grafiek 4.51). In 2001 waren er nog 15.332 verhuizingen, terwijl er in 2011 nog maar 13.516 verhuizingen hebben plaats gevonden. Dat is een afname van 11,8%. Gemiddeld gezien in Nederland is het aantal verhuizingen in dezelfde periode ook terug gelopen, namelijk met 6,6%.



Grafiek 4.51 Het aantal verhuizingen in de periode 2001-2011 van de gemeente Leeuwarden (CBS Statline, 2014).

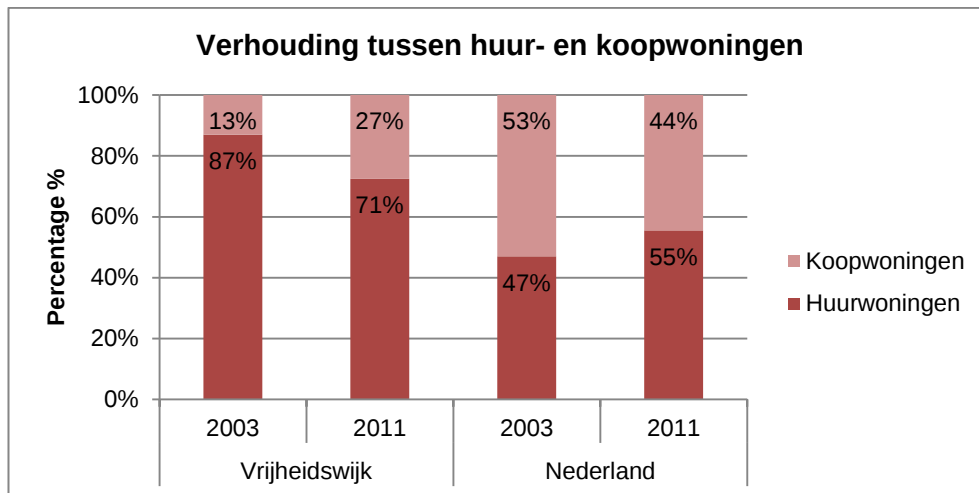
De kwaliteit van de omgeving

Buiten de kwaliteitsverbetering aan de woningvoorraad is ook de openbare ruimte op de schop gegaan. Zo zijn een aantal pleinen opengebroken en is er meer open ruimte gekomen, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten (Gemeente Leeuwarden, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014). “Het was één hele grote upgrading van de wijk. Alles is meegepakt” (Gemeente Leeuwarden, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014). In andere buurten in Leeuwarden werd meestal alleen het directe probleem aangepakt, terwijl in de Vrijheidswijk-West alles is opgepakt.

Het eigenwoningbezit

“We hebben nogal wat huurwoningen gesloopt, dat betrof vaak hoogbouw. Dus dan gaat het om grote aantallen en daar zijn in bijna alle gevallen koopwoningen voor terug gekomen. De dichtheid van zo’n gebied waar je koopwoningen bouwt is anders dan als er een hoogbouwflat van 8 of 10 verdiepingen staat. Maar de verhouding is daardoor wel behoorlijk veranderd.” (Gemeente Leeuwarden, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014)

Grafiek 4.52 laat ook overduidelijk zien dat in de Vrijheidswijk-West de verhouding tussen huur- en koopwoningen scheef is. Zo waren 87% van de woningen in 2003 huurwoningen, terwijl gemiddeld gezien in Nederland 47% van de woningvoorraad huurwoningen waren. Het aandeel huurwoningen is in de periode 2003-2011 wel fors gedaald met 16%, terwijl het landelijk gemiddelde met 8% is toegenomen.

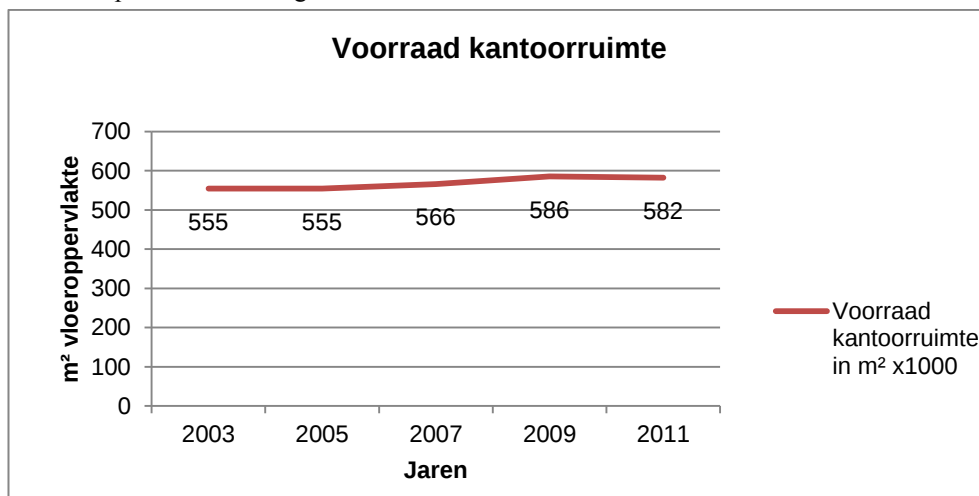


Grafiek 4.52 De verhouding tussen huur- en koopwoningen in de buurt Vrijheidswijk in de jaren 2003 en 2011 in vergelijking met Nederland (CBS Statline, 2014).

Regio factoren

De hoeveelheid kantoorruimte

In grafiek 4.53 is te zien dat het aantal vierkante meters kantoorruimte is toegenomen. In de periode 2003-2011 is de hoeveelheid kantoorruimte met 5,8% toegenomen. Echter is het in de laatste periode alweer ligt aan het afnemen.



Grafiek 4.53. De voorraad aan kantoorruimte in de periode 2003- 2011 van het landsdeel Leeuwarden (Bak, 2013).

Resumé

Na de uiteenzetting van al deze kenmerken van gentrification is de belangrijkste vraag: is er sprake van gentrification in de buurt Vrijheidswijk-West? In tabel 4.7 is te zien dat alle kenmerken voldoen aan het proces van gentrification betekend dit dat er sprake is van een achtergestelde buurt in of rond het centrum van een stad, waar steeds meer mensen met een hogere sociaaleconomische status gaan wonen zonder dat er herstructurering in het gebied plaatsvindt?

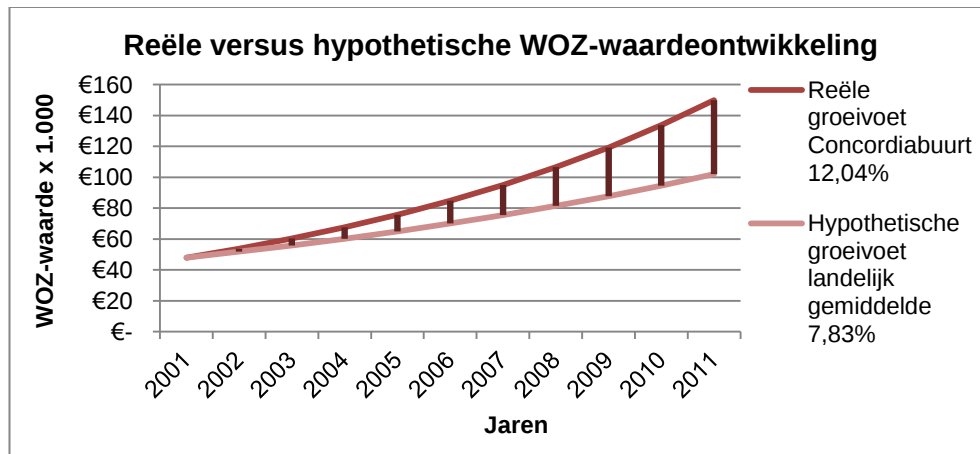
De conclusie voor de Vrijheidswijk-West is heel kort. In deze buurt heeft een herstructurering plaatsgevonden, waardoor geen sprake is van het proces van gentrification. Gentrification is namelijk een proces waarbij klassenopvolging plaatsvindt voordat geïnvesteerd is in de buurt.

Kenmerken	Situatie van de buurt	Voldoet de situatie aan het kenmerk
Bewoners		
De relatieve stijging van het inkomensniveau	Stijging	Ja
De absolute stijging van het opleidingsniveau	Stijging	Ja
De relatieve verandering van de etnische samenstelling	Daling	Ja
Buurt		
Fysieke verbeteringen aan de woningvoorraad	Stijging	Ja
De absolute toename van het aantal verhuizingen	Stijging	Ja
De absolute stijging van de kwaliteit van de omgeving	Stijging	Ja
De relatieve toename van het eigenwoningbezit	Stijging	Ja
Regio		
De absolute toename van de hoeveelheid kantoorruimte	Stijging	Ja

Tabel 4.7 Overzicht van de gentrification kenmerken die aanwezig zijn in Vrijheidswijk-West.

4.2.2 Concordiabuurt – Groningen

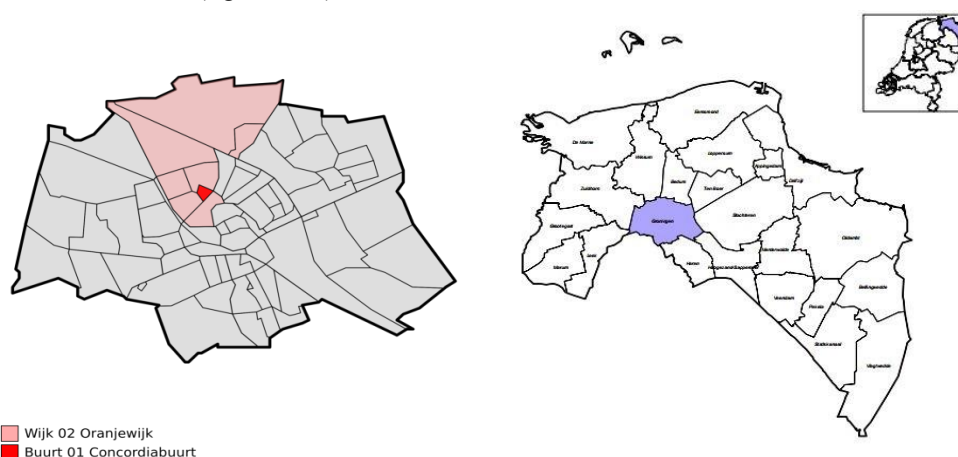
In de Concordiabuurt is de WOZ-waarde in de periode 2001-2011 in verhouding tot alle andere buurten in Nederland hard gestegen. In grafiek 4.54 is te zien hoe de gemiddelde WOZ-waarde van de Concordiabuurt zich daadwerkelijk heeft ontwikkeld met een groeivoet van 12,04% per jaar. Deze groeivoet ligt ver boven de groeivoet van het landelijk gemiddelde van Nederland, deze is namelijk 7,83%. Hypothetisch gezien, als de WOZ-waarde in de Concordiabuurt zich had ontwikkeld met de landelijke groeivoet zou de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in 2011 €102.064 zijn, terwijl de WOZ-waarde werkelijk tot €149.810 is toegenomen.



Grafiek 4.54 De reële WOZ-waarde ontwikkeling met de groeivoet van de Concordiabuurt in vergelijking met de hypothetische WOZ-waardeontwikkeling met de groeivoet van het landelijk gemiddelde.

Introductie

Voordat geanalyseerd wordt in hoeverre de verschillende kenmerken van urban decline overeenkomen met de kenmerken van Concordiabuurt is het van belang om de buurt kort te beschrijven. Dit is gedaan door de geografische ligging (figuur 4.13) weer te geven, de belangrijkste kenmerken van de Concordiabuurt te beschrijven en een sfeer impressie te geven van de buurt (figuur 4.14).



Figuur 4.13 De ligging van de Concordiabuurt (CBS, 2011; Wikimedia Commons, 2009).

De Tuinwijk bestaat uit twee deelgebieden, waar de concordiabuurt er een van is en de andere buurt is een studentenbuurt. De Concordiabuurt is gebouwd tussen 1917 en 1940 en daardoor heeft de buurt een historische uitstraling wat kenmerkend is voor de buurt (Buurtvereniging, persoonlijke communicatie, 27 mei 2014). In de jaren 90 was de

Concordiabuurt een probleebuurt en om dat aan te pakken heeft de gemeente een wijkvernieuwingsplan opgesteld. In het begin was de bedoeling om een groot deel van de buurt te slopen en nieuwbouw ervoor terug te zetten. Hierdoor zouden de historische kenmerken verloren gaan en daarom is gekozen om de woningen te renoveren. Nu zijn de woningen in de Concordiabuurt ruim en heeft de buurt een aantrekkelijk straatbeeld (Gemeente Groningen, persoonlijke communicatie, 26 mei 2014). Buiten de investeringen in de woningen is ook geïnvesteerd in een sociaal wijkvernieuwingsplan zodat bewoners met grote problemen weer een nieuw perspectief kregen en de sociale samenhang van de buurt verbeterd zou worden (Gemeente Groningen, persoonlijke communicatie, 26 mei 2014). Het gehele wijkvernieuwingsplan heeft ervoor gezorgd dat ongeveer 70% van de bewoners gewisseld zijn en er dus een nieuwe bevolking is komen te wonen. “*Het was een volksbuurt en nu zijn van die keurige tweeverdieners terug gekregen*” (Buurtvereniging, persoonlijke communicatie, 27 mei 2014).

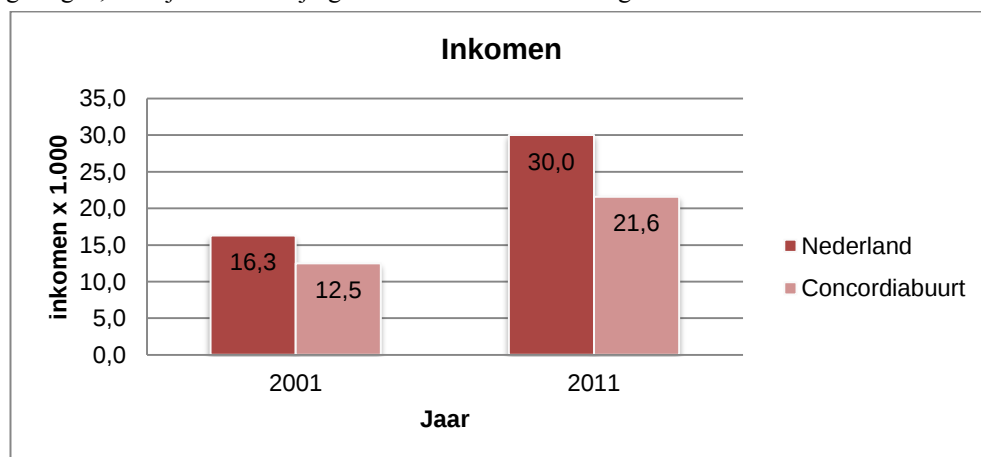


Figuur 4.14 Sfeer impressie van de buurt Concordiabuurt (Tuinwijk Groningen, z.j.).

Bewoners factoren

Het inkomensniveau

Zoals in grafiek 4.55 is te zien ligt het inkomensniveau van de Concordiabuurt een stuk lager dan het landelijk gemiddelde. Het gemiddelde van de Concordiabuurt is met 72,8% gestegen, terwijl het landelijk gemiddelde met 84% is toegenomen.



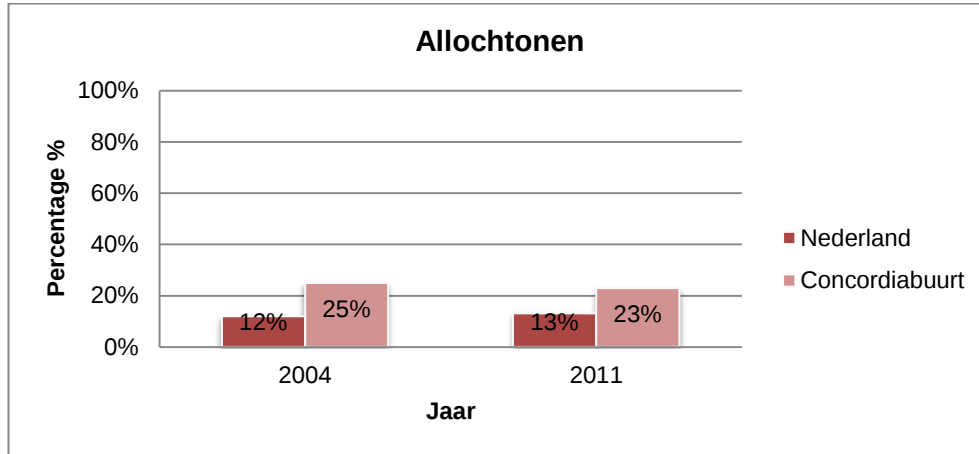
Grafiek 4.55 De inkomensverandering in de jaren 2001 en 2011 van de buurt Concordiabuurt in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Het opleidingsniveau

Er bevindt zich nog steeds een mix van mensen in de buurt. Maar doordat huurhuizen zijn gerenoveerd tot koopwoningen zijn er ook andere bewoners in de buurt komen wonen. Dit had tot gevolg dat er tweeverdieners zijn komen te wonen met een goede opleiding (Buurtvereniging, persoonlijke communicatie, 27 mei 2014).

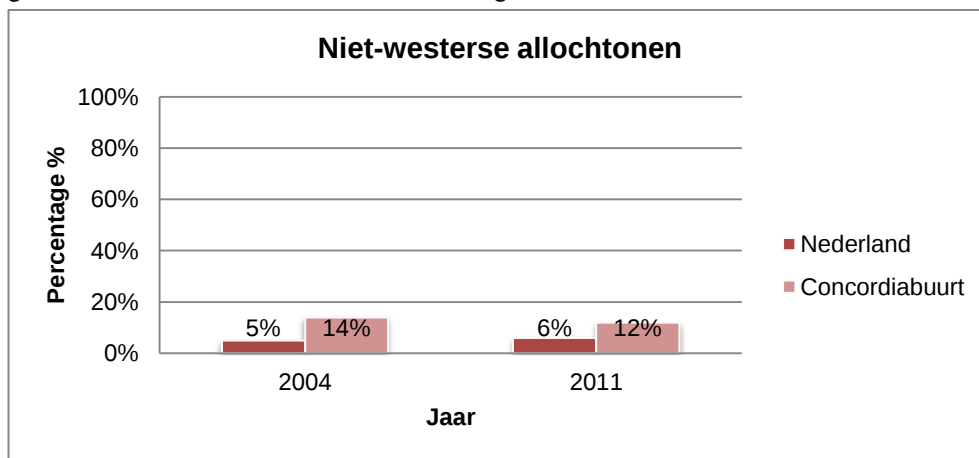
De etnische samenstelling van de bevolking

Het aandeel allochtonen ligt in de Concordiabuurthoogder dan het landelijk gemiddelde (grafiek 4.56). Zo is het percentage van Nederland in 2004 12% terwijl dit in Concordiabuurthoogder 25% is. Het landelijk gemiddelde is met 1% gestegen en het gemiddelde van de Concordiabuurthoogder is met 2% gedaald.



Grafiek 4.56 Het aandeel allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt Concordiabuurthoogder in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Grafiek 4.57 laat zien dat het aandeel niet-westerse allochtonen boven het landelijk gemiddelde ligt. Ook hierbij is het landelijk gemiddelde met 1% gestegen en het gemiddelde van Aerdenhout-West is met 2% gedaald.



Grafiek 4.57 Het aandeel niet-westerse allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt Concordiabuurthoogder in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

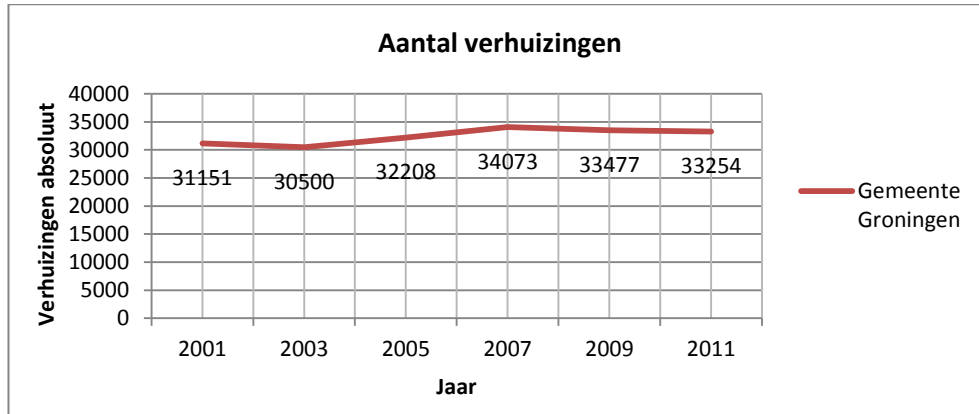
Buurt factoren

De kwaliteit van de woningvoorraad

Voor de Concordiabuurthoogder is gekozen om tijdens de herstructurering niet de woningen te slopen maar op te knappen. “Die huizen zien er aan de buitenkant weer mooi uit” (Buurtvereniging, persoonlijke communicatie, 27 mei 2014). De woningen zijn volledig gerenoveerd en daarbij is gebruik gemaakt van duurzame en energiebesparende investeringen. “Dus dat zijn in wezen nieuwe woningen geworden” (Gemeente Groningen, persoonlijke communicatie, 26 mei 2014).

Het aantal verhuizingen

Voor het aantal verhuizingen zijn op buurtniveau geen gegevens beschikbaar, daarom is gekeken naar het gemeenteniveau. Het aantal verhuizingen is in de periode 2001-2011 fors toegenomen in de gemeente Groningen (grafiek 4.58). In 2001 waren er nog 31.151 verhuizingen, terwijl er in 2011 33.254 verhuizingen hebben plaats gevonden. Dat is een toename van 6,7%. Gemiddeld gezien in Nederland is het aantal verhuizingen in dezelfde periode ook terug gelopen, namelijk met 6,6%.



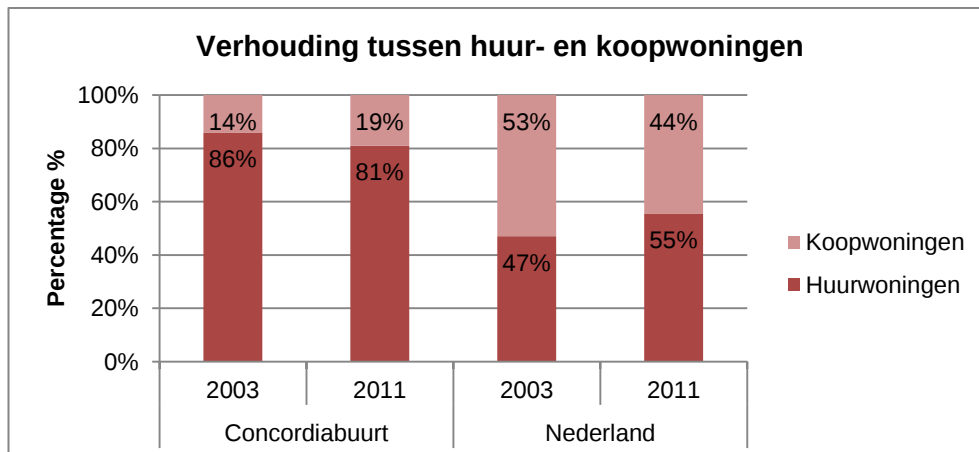
Grafiek 4.58 Het aantal verhuizingen in de periode 2001-2011 van de gemeente Groningen (CBS Statline, 2014).

De kwaliteit van de omgeving

De kwaliteit van de omgeving is ook aangepakt, zo is er een park aangelegd en zijn er verschillende speelplekjes gerealiseerd voor kinderen (Buurtvereniging, persoonlijke communicatie, 27 mei 2014). Echter is volgens de buurtvereniging (persoonlijke communicatie, 27 mei 2014) wel te merken dat de gemeente minder budget heeft voor het onderhoud van de groenvoorzieningen.

Het eigenwoningbezit

De verhouding tussen huurwoningen en koopwoningen is in de Concordiabuurt zeer scheef in verhouding tot het landelijk gemiddelde (grafiek 4.59). In 2003 was 86% van de woningvoorraad huurwoningen en landelijk gezien was dit 47%. Het aandeel huurwoningen is in de periode 2003-2011 gedaald met 5%, terwijl het landelijk gemiddelde met 8% is toegenomen. Deze daling komt doordat een aantal huurwoningen zijn gerenoveerd en vervolgens zijn verkocht (Gemeente Groningen, persoonlijke communicatie, 26 mei 2014).

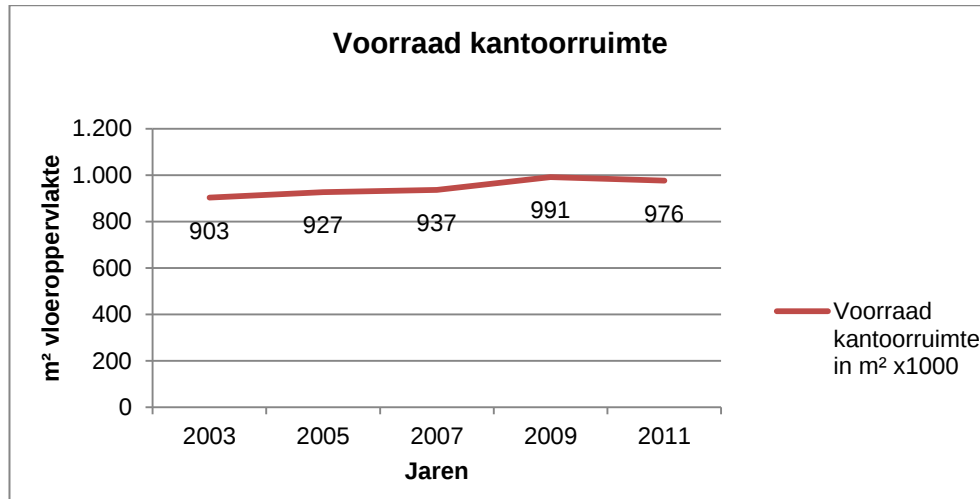


Grafiek 4.59 De verhouding tussen huur- en koopwoningen in de buurt Concordiabuurt in de jaren 2003 en 2011 in vergelijking met Nederland (CBS Statline, 2014).

Regio factoren

De hoeveelheid kantoorruimte

Het aantal vierkante meters kantoorruimte is in het landsdeel Groningen toegenomen, zoals is te zien in grafiek 4.60. In de periode 2003-2011 is de hoeveelheid kantoorruimte met 8,1% toegenomen. Echter is het in de laatste periode alweer licht aan het afnemen.



Grafiek 4.60 De voorraad aan kantoorruimte in de periode 2003- 2011 van het landsdeel Groningen (Bak, 2013).

Resumé

Na de uiteenzetting van al deze kenmerken van gentrification is de belangrijkste vraag: is er sprake van gentrification in de Concordiabuurt? In tabel 4.8 is te zien dat bijna alle kenmerken voldoen aan het proces van gentrification. Betekend dit dat er sprake is van een achtergestelde buurt in of rond het centrum van een stad, waar steeds meer mensen met een hogere sociaaleconomische status gaan wonen zonder dat er herstructurering in het gebied plaatsvindt?

De conclusie voor de Concordiabuurt is ook heel kort. In deze buurt heeft een herstructurering plaatsgevonden, waardoor geen sprake is van het proces van gentrification. Gentrification is namelijk een proces waarbij klassenopvolging plaatsvindt voordat geïnvesteerd is in de buurt.

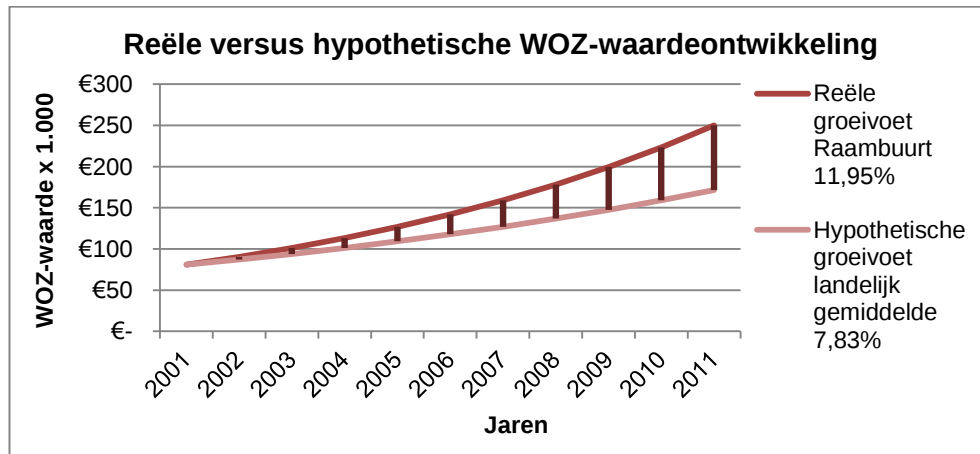
Kenmerken	Situatie van de buurt	Voldoet de situatie aan het kenmerk
Bewoners		
De relatieve stijging van het inkomensniveau	Daling	Nee
De absolute stijging van het opleidingsniveau	Stijging	Ja
De relatieve verandering van de etnische samenstelling	Daling	Ja
Buurt		
Fysieke verbeteringen aan de woningvoorraad	Stijging	Ja
De absolute toename van het aantal verhuizingen	Stijging	Ja
De absolute stijging van de kwaliteit van de omgeving	Stijging	Ja

De relatieve toename van het eigenwoningbezit	Stijging	Ja
Regio		
De absolute toename van de hoeveelheid kantoorruimte	Stijging	Ja

Tabel 4.8 Overzicht van de gentrification kenmerken die aanwezig zijn in de Concordiabuurt.

4.2.3 Raambuurt – Deventer

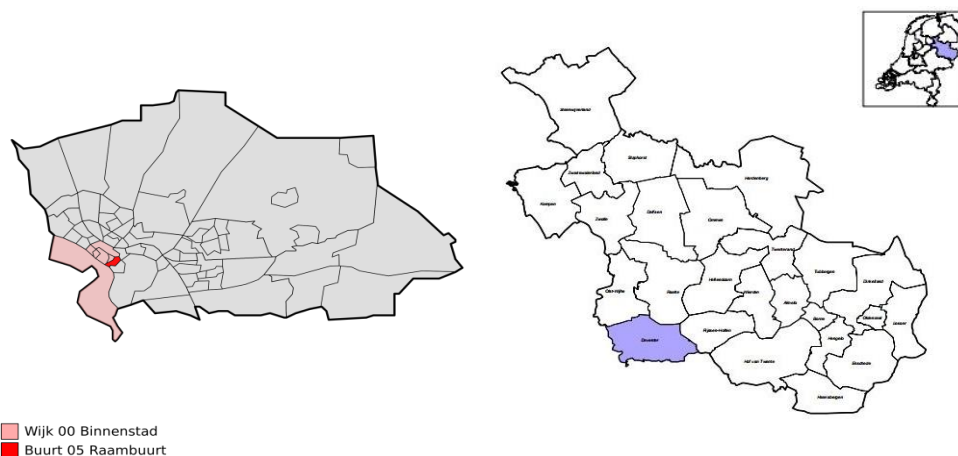
In figuur 4.61 is te zien hoe de gemiddelde WOZ-waarde van de Raambuurt zich heeft ontwikkeld met een groeivoet van 11,95% per jaar. Tevens is te zien hoe de gemiddelde WOZ-waardeontwikkeling in de Raambuurt eruit had gezien als de WOZ-waarde was gestegen met de groeivoet van 7,83% van het landelijk gemiddeld. Hypothetisch gezien, als de WOZ-waarde was gestegen met de landelijke groeivoet dan was de gemiddelde WOZ-waarde in 2011 €171.602. Dit staat in contrast met de gemiddelde WOZ-waarde van €249.794 die werkelijk in 2011 bereikt is.



Grafiek 4.61 De reële WOZ-waarde ontwikkeling met de groeivoet van de Raambuurt in vergelijking met de hypothetische WOZ-waardeontwikkeling met de groeivoet van het landelijk gemiddelde.

Introductie

Voordat geanalyseerd wordt in hoeverre de verschillende kenmerken van urban decline overeenkomen met de kenmerken van Raambuurt is het van belang om de buurt kort te beschrijven. Dit is gedaan door de geografische ligging (figuur 4.15) weer te geven, de belangrijkste kenmerken van de Raambuurt te beschrijven en een sfeer impressie te geven van de buurt (figuur 4.16).



Figuur 4.15 De ligging van de Raambuurt (CBS, 2011; Wikimedia Commons, 2009).

De Raambuurt is een gebied van 8,5 ha, ten zuidoosten van de Deventer binnenstad, dat is ingeklemd tussen de oude vestinggracht, de stadsommuring en de haven (Buurtvereniging Raambuurt, z.j.). Van oudsher is het een gebied waar veel industrie plaatsvond. In de jaren negentig verdwenen vrijwel alle industriële activiteiten en ontstond er een ‘gat’ in de stad (Kennis- en projectenbank herbestemming, z.j.). De industriële activiteiten hebben ervoor gezorgd dat de bodem waar woningen op staan zwaar vervuild was. Doordat de Raambuurt

een zeer goede ligging heeft, nabij het stadscentrum en het station is gekozen om de buurt geheel te saneren. Hierbij zijn het historische stratenpatroon en de karakteristieke (industriële) monumenten behouden gebleven (Kennis- en projectenbank herbestemming, z.j.).

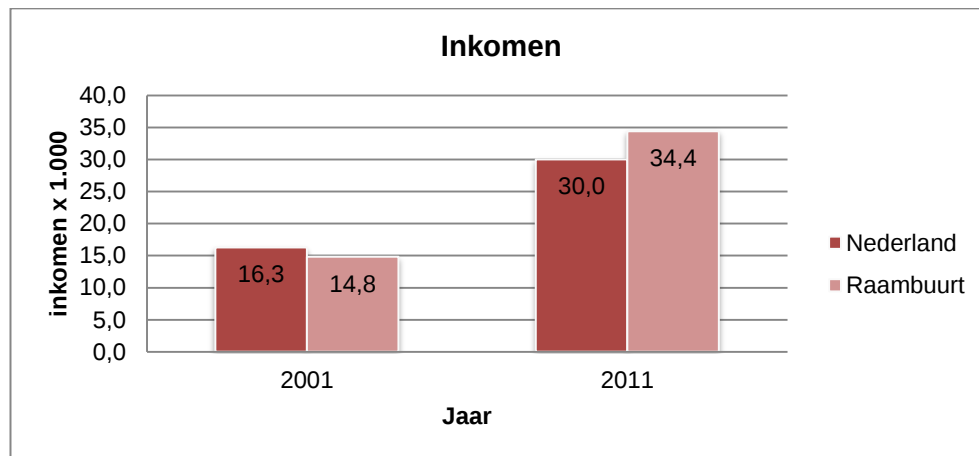


Figuur 4.16 Sfeer impressie van de buurt Raambuurt (Buurtvereniging Raambuurt, z.j.).

Bewoners factoren

Het inkomensniveau

Opvallend is dat het inkomensniveau in de Raambuurt in 2001 onder het gemiddeld van Nederland ligt en in 2011 boven het gemiddelde van Nederland ligt. Dit betekent dat het inkomen gemiddeld gezien in de Raambuurt harder is gestegen, namelijk met 132,4%. Terwijl het landelijk gemiddelde met 84% is toegenomen. Om tegenwoordig een woning in de Raambuurt te kunnen kopen moet je een behoorlijk inkomen hebben. De woningprijzen zijn in de laatste jaren hard gestegen en dus ook aan de hoge kant (Gemeente Deventer, persoonlijke communicatie, 21 mei 2014).



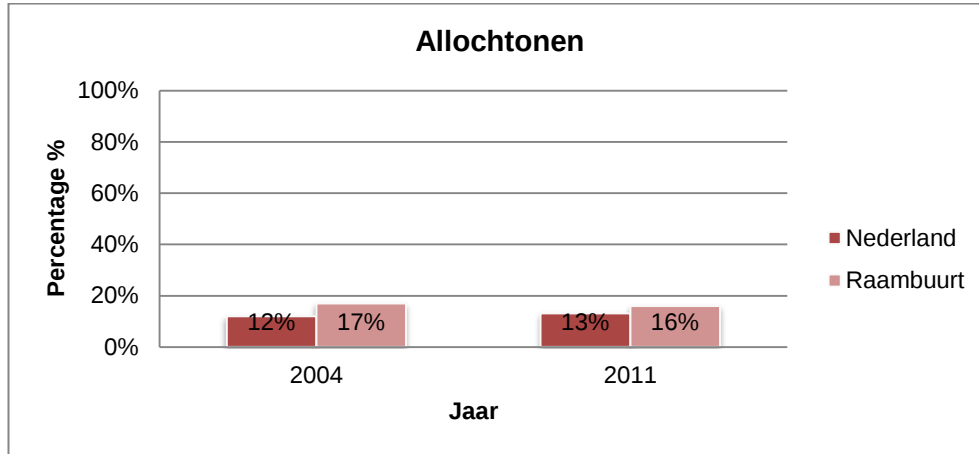
Grafiek 4.62 De inkomensverandering in de jaren 2001 en 2011 van de buurt Raambuurt in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Het opleidingsniveau

De herstructurering heeft ervoor gezorgd dat er nieuwe bewoners in de buurt zijn komen wonen en daardoor is ook het opleidingsniveau gestegen (Buurtvereniging, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014). De kleine arbeiderswoningen die behouden zijn gebleven zijn geheel aangepast, van twee woningen is een woning gemaakt. De woningen zijn nu groter, waardoor de woningprijzen zijn gestegen en daardoor zijn er ook mensen komen te wonen met een hoger opleidingsniveau (Gemeente Deventer, persoonlijke communicatie, 21 mei 2014).

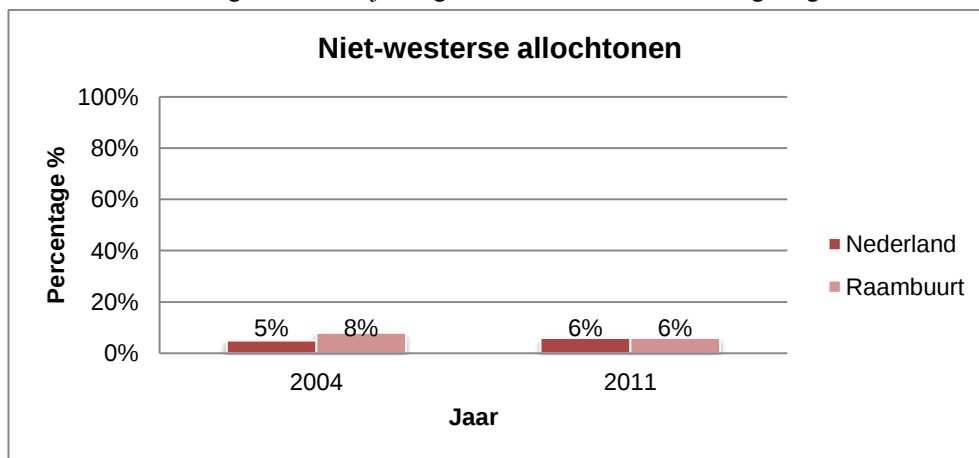
De etnische samenstelling van de bevolking

In grafiek 4.63 is te zien dat het aandeel allochtonen in de Raambuurt hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Zo is het percentage van Nederland in 2004 12% terwijl dit in de Raambuurt 17% is. Het aandeel allochtonen is in de Raambuurt met 1% gedaald en het landelijk gemiddelde is met 1% gestegen.



Grafiek 4.63 Het aandeel allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt Raambuurt in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Het aandeel niet-westerse allochtonen in de Raambuurt ligt boven het landelijk gemiddelde, zoals blijkt uit grafiek 4.64. In de periode 2004-2011 is het aandeel niet-westerse allochtonen met 2% gedaald terwijl het gemiddelde van Nederland is gestegen.



Grafiek 4.64 Het aandeel niet-westerse allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt Raambuurt in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Buurt factoren

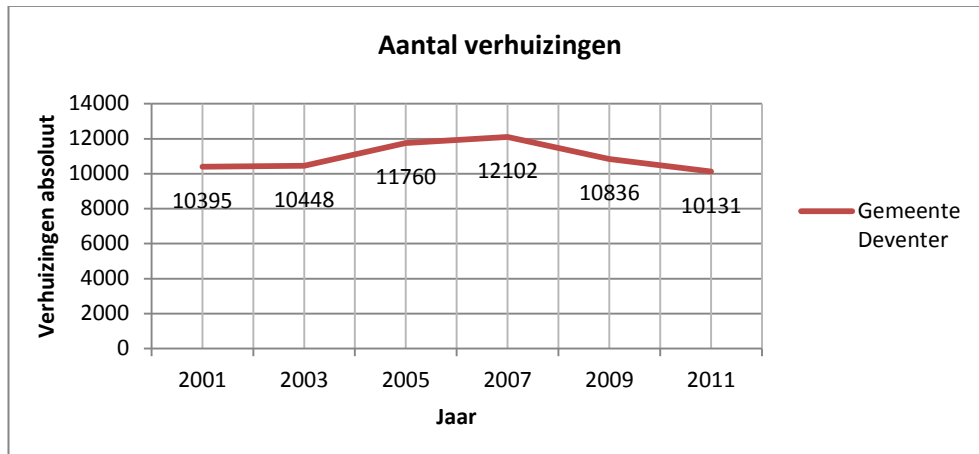
De kwaliteit van de woningvoorraad

Door de onrust die heerste tijdens de voorbereidingsfase van de sanering heeft de gemeente een deel van de woningvoorraad die te koop kwam te staan opgekocht (Gemeente Deventer, persoonlijke communicatie, 21 mei 2014). Dit had de gemeente gedaan om leegstand te voorkomen in de buurt. Na de sanering zijn deze woningen voor een lage prijs verkocht, echter hing aan de woningen wel een renovatieplicht (Buurtvereniging, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014). Met behulp van een subsidie konden de nieuwe bewoners de vervallen woningen vervolgens opknappen. In een ander deel van de buurt zijn woningen gesloopt en is er nieuwbouw voor terug gekomen. “Er staat nu naar mijn idee een

prachtige buurt, het is nu een prettige buurt. Ik kan me voorstellen dat deze buurt geliefd is, het is nieuw, helemaal opgeknapt en op loopafstand van het centrum, dus een geweldige locatie.” (Gemeente Deventer, persoonlijke communicatie, 21 mei 2014)

Het aantal verhuizingen

Het aantal verhuizingen in de periode 2001-2011 is ongeveer gelijk gebleven in de Gemeente Deventer, namelijk maar met 2,5% gedaald. Het aantal verhuizingen is over de gehele periode redelijk stabiel gebleven, zoals is te zien in grafiek 4.65.



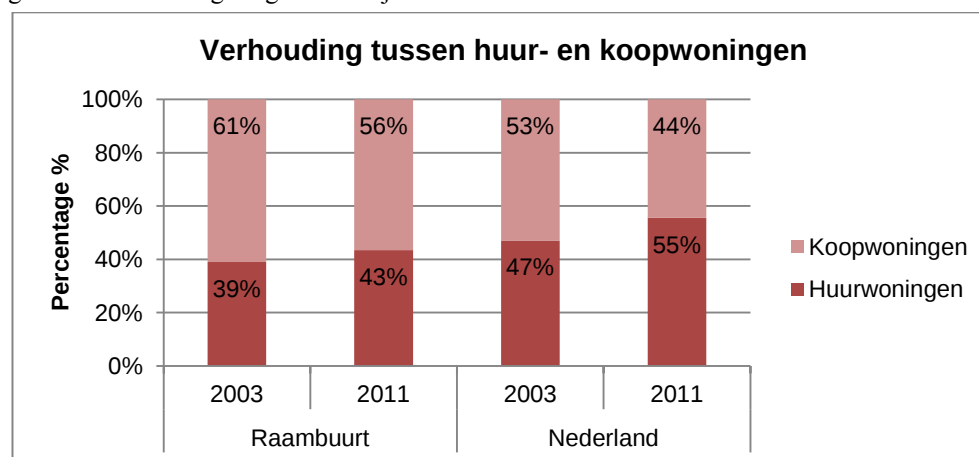
Grafiek 4.65 Het aantal verhuizingen in de periode 2001-2011 van de gemeente Deventer (CBS Statline, 2014).

De kwaliteit van de omgeving

Voor de sanering moest de gehele grond worden afgegraven. Dat zorgde ervoor dat de kans ontstond om verbeteringen aan te brengen in de indeling van de buurt. Van oudsher hadden de woningen een achterom om bij de achtertuin te komen. Echter zijn dit soort achterpaden zeer gevoelig voor diefstal. Dus bij de sanering zijn de achterpaden anders gesitueerd waardoor de veiligheid is toegenomen (Buurtvereniging, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014). Tevens is tijdens de sanering ruimte gemaakt voor pleintjes en speeltuintjes.

Het eigenwoningbezit

In de Raambuurt bestaat een gezonde verhouding tussen huurwoningen en koopwoningen. Het komt namelijk redelijk goed overeen met het landelijk gemiddelde. De Raambuurt heeft in de periode 2003-2011 een stijging van 4% doorgemaakt en het landelijk gemiddelde is ook gestegen namelijk met 7%.

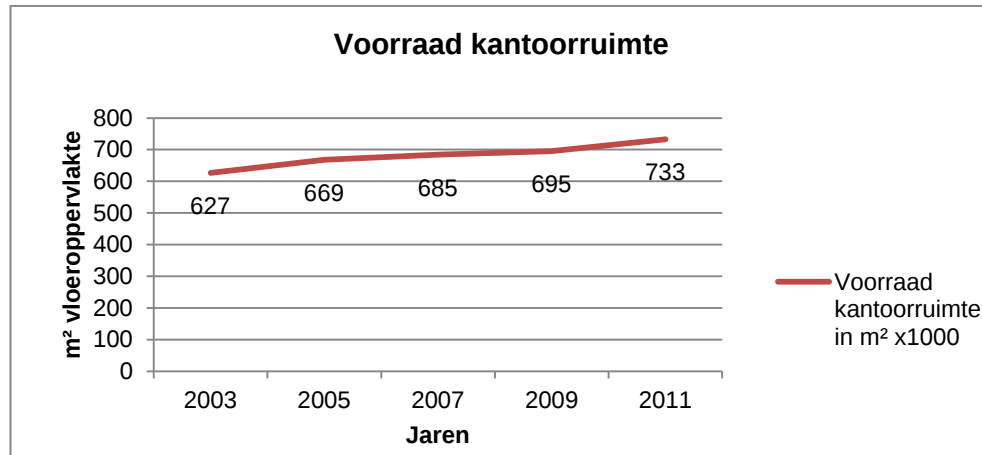


Grafiek 4.66 De verhouding tussen huur- en koopwoningen in de buurt Raambuurt in de jaren 2003 en 2011 in vergelijking met Nederland (CBS Statline, 2014).

Regio factoren

De hoeveelheid kantoorruimte

In grafiek 4.67 is te zien dat het aantal vierkante meters kantoorruimte fors is toegenomen. In de periode 2003-2011 is de hoeveelheid kantoorruimte met 16,9% toegenomen.



Grafiek 4.67 De voorraad aan kantoorruimte in de periode 2003- 2011 van het landsdeel Appeldoorn (Bak, 2013).

Resumé

Na de uiteenzetting van al deze kenmerken van gentrification is de belangrijkste vraag: is er sprake van gentrification in de Raambuurt? In tabel 4.9 is te zien dat alle kenmerken voldoen aan het proces van gentrification. Betekend dit dat er sprake is van een achtergestelde buurt in of rond het centrum van een stad, waar steeds meer mensen met een hogere sociaaleconomische status gaan wonen zonder dat er herstructurering in het gebied plaatsvindt?

Ook de conclusie voor de Raambuurt is ook heel kort. In deze buurt heeft een sanering met renovatie plaatsgevonden, waardoor geen sprake is van het proces van gentrification. Gentrification is namelijk een proces waarbij klassenopvolging plaatsvindt voordat geïnvesteerd is in de buurt.

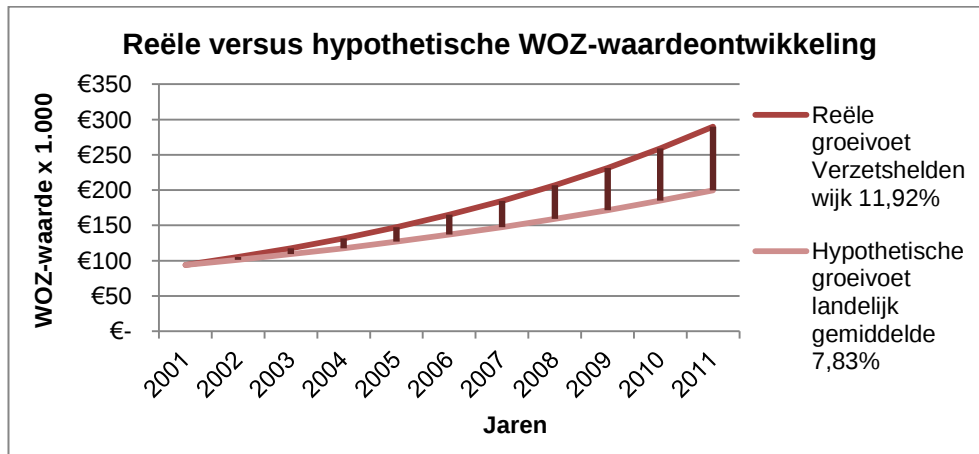
Kenmerken	Situatie van de buurt	Voldoet de situatie aan het kenmerk
Bewoners		
De relatieve stijging van het inkomensniveau	Stijging	Ja
De absolute stijging van het opleidingsniveau	Stijging	Ja
De relatieve verandering van de etnische samenstelling	Daling	Ja
Buurt		
Fysieke verbeteringen aan de woningvoorraad	Stijging	Ja
De absolute toename van het aantal verhuizingen	Stijging	Ja
De absolute stijging van de kwaliteit van de omgeving	Stijging	Ja
De relatieve toename van het eigenwoningbezit	Stijging	Ja

Regio		
De absolute toename van de hoeveelheid kantoorruimte	Stijging	Ja

Tabel 4.9 Overzicht van de gentrification kenmerken die aanwezig zijn in de Raambuurt.

4.2.4 Verzetsheldenwijk – Leidschendam-Voorburg

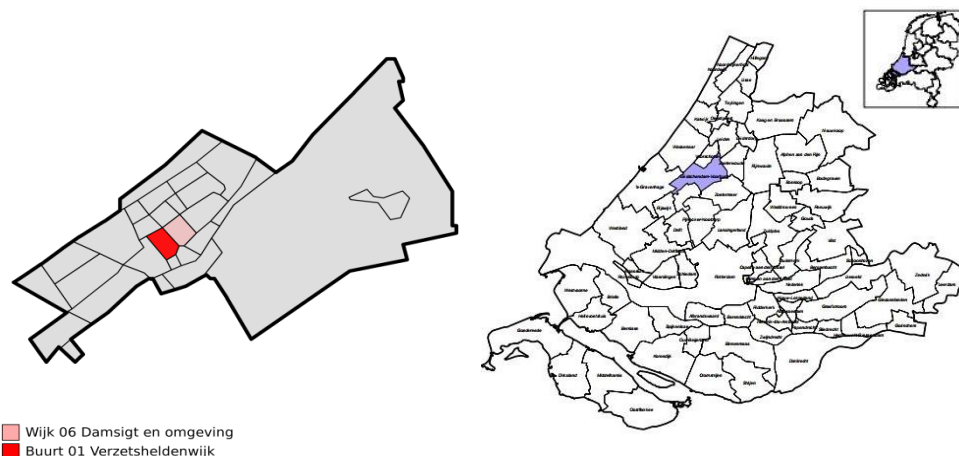
In figuur 4.68 is te zien hoe de gemiddelde WOZ-waarde van de Verzetsheldenbuurt zich heeft ontwikkeld met een groeivoet van 11,92% per jaar. De groeivoet van de Verzetsheldenbuurt ligt ver boven de groeivoet van het landelijk gemiddelde van Nederland. De landelijke groeivoet is namelijk 7,83%. Hypothetisch gezien, als de WOZ-waarde in de Verzetsheldenbuurt zich had ontwikkeld met de landelijke groeivoet zou de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in 2011 €199.547 zijn, terwijl de WOZ-waarde daadwerkelijk tot €289.761 is toegenomen.



Grafiek 4.68 De reële WOZ-waarde ontwikkeling met de groeivoet van de Verzetsheldenwijk in vergelijking met de hypothetische WOZ-waardeontwikkeling met de groeivoet van het landelijk gemiddelde.

Introductie

Voordat geanalyseerd wordt in hoeverre de verschillende kenmerken van urban decline overeenkomen met de kenmerken van Verzetsheldenwijk is het van belang om de buurt kort te beschrijven. Dit is gedaan door de geografische ligging (figuur 4.17) weer te geven, de belangrijkste kenmerken van de buurt Verzetsheldenwijk te beschrijven en een sfeer impressie te geven van de buurt (figuur 4.18)



Figuur 4.17 De ligging van de Verzetsheldenwijk (CBS, 2011; Wikimedia Commons, 2009).

De woningen in de verzetsheldenwijk zijn voor een groot deel gebouwd in de jaren 80. Een deel van de woningen zijn huurwoningen, maar het overgrote deel zijn koopwoningen. De huurwoningen zijn gebouwd rond 1945. De verzetsheldenwijk ligt tussen twee winkelcentra in, aan een kant ligt een redelijk nieuw winkelcentrum en aan de andere kant ligt het centrum van Leidschendam (Woningcorporatie, persoonlijke communicatie, 28 mei2014).

Dat zorgt ervoor dat het voorzieningenniveau van de buurt heel hoog is. Verder zijn er weinig opvallende kenmerken die typerend kunnen zijn voor de buurt.

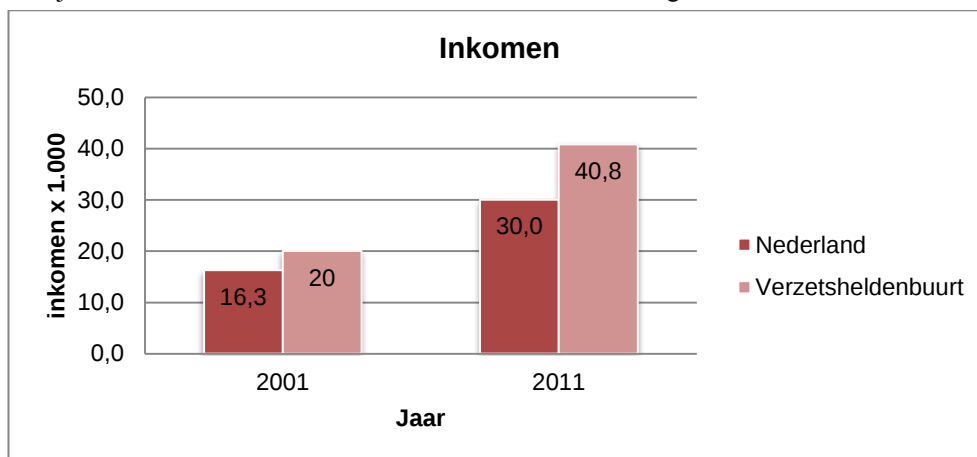


Figuur 4.18 Sfeer impressie van de buurt Verzetsheldenbuurt (Vidomes, z.j.).

Bewoners factoren

Het inkomensniveau

In de Verzetsheldenbuurt ligt het inkomen een beetje hoger dan het landelijk gemiddelde, zoals te zien in grafiek 4.69. Tevens zijn het gemiddelde van de Verzetsheldenbuurt en het landelijk gemiddelde beiden gestegen. Het landelijk gemiddelde is met 84% toegenomen, terwijl het inkomen in de Verzetsheldenbuurt met 104% is toegenomen.



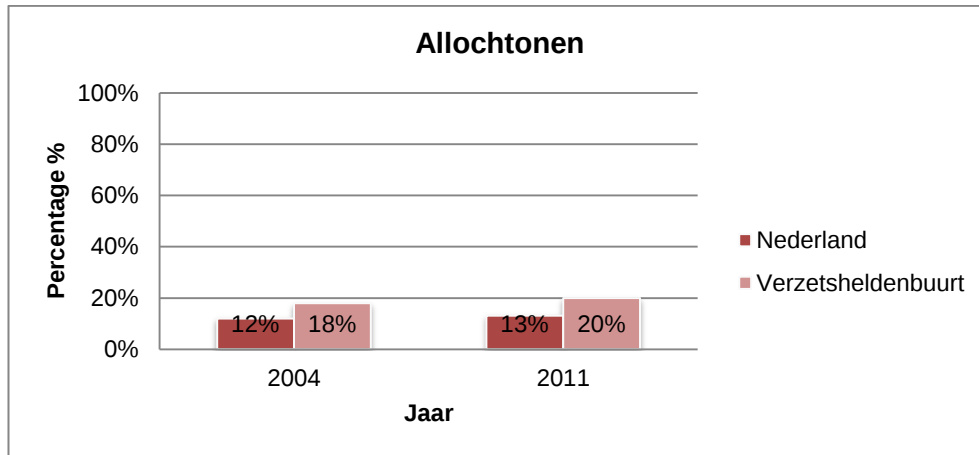
Grafiek 4.69 De inkomensverandering in de jaren 2001 en 2011 van de buurt Verzetsheldenbuurt in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Het opleidingsniveau

Er is een verschil tussen de bewoners die huren en de bewoners die een koopwoning hebben. *“Je moet toch wel veel geld hebben om daar te kunnen wonen. Daar is vaak ook een hoger opleiding en een hogere baan aan gekoppeld”* (Woningcorporatie, persoonlijke communicatie, 28 mei 2014). Bij de sociale woningbouw zal het opleidingsniveau iets lager liggen dan gemiddelde in Nederland. Maar in de periode 2001-2011 is het opleidingsniveau in de buurt hetzelfde gebleven (Gemeente Leidschendam-Voorburg, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014).

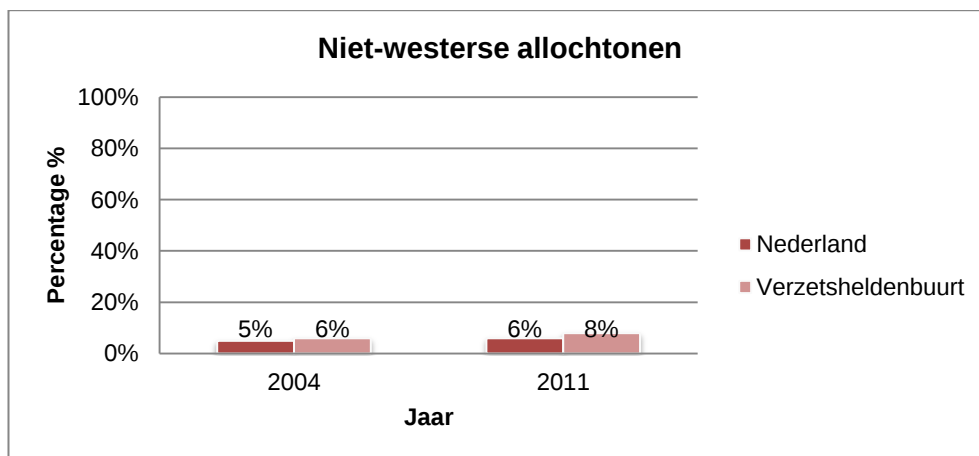
De etnische samenstelling van de bevolking

Voor Verzetsheldenbuurt geldt dat het aandeel allochtonen in de buurt hoger ligt dan het landelijk gemiddelde (grafiek 4.70). Voor het aandeel allochtonen is naar de periode 2004-2011 gekeken omdat er geen gegevens beschikbaar waren over 2001. Het percentage van Nederland in 2004 is 12% terwijl dit in De Eggen 18% is.



Grafiek 4.70 Het aandeel allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt Verzetsheldenbuurt in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Opvallend is dat het aandeel niet-westerse allochtonen in de Verzetsheldenbuurt dichterbij het landelijk gemiddelde ligt, zoals blijkt uit grafiek 4.71. Dit betekent dat er relatief veel westerse allochtonen in de Verzetsheldenbuurt wonen.



Grafiek 4.71 Het aandeel niet-westerse allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt Verzetsheldenbuurt in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

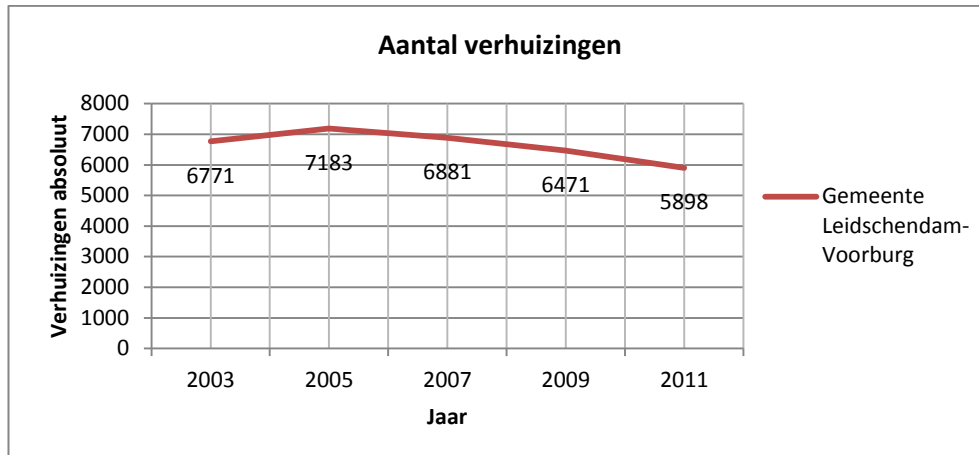
Buurt factoren

De kwaliteit van de woningvoorraad

Een aantal jaar geleden heeft een onderneming zijn winkel gesloopt en daarop zijn woningen in het duurdere segment gerealiseerd. Die woningen kosten tussen de vier en vijf ton (Woningcorporatie, persoonlijke communicatie, 28 mei 2014). Tevens heeft de woningcorporatie een aantal woningen gerenoveerd in de periode 2001-2011 in de Verzetsheldenbuurt (Woningcorporatie, persoonlijke communicatie, 28 mei 2014).

Het aantal verhuizingen

Voor het aantal verhuizingen zijn op buurtniveau geen gegevens beschikbaar, daarom is gekeken naar het gemeenteniveau. Het aantal verhuizingen is in de periode 2001-2011 fors afgenomen in de gemeente Leidschendam-Voorburg (grafiek 4.72). In 2001 waren er nog 6.771 verhuizingen, terwijl er in 2011 nog maar 5.898 verhuizingen hebben plaats gevonden. Dat is een afname van 12,9%. Gemiddeld gezien in Nederland is het aantal verhuizingen in dezelfde periode ook terug met 6,6%.



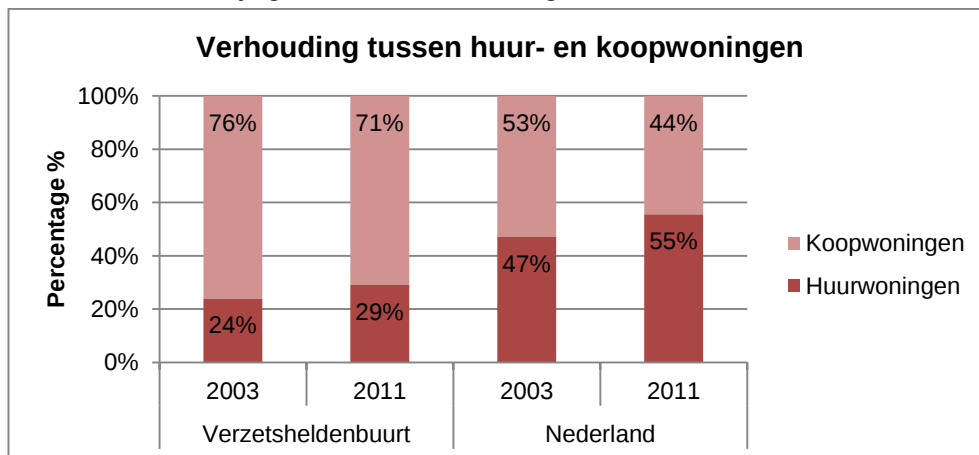
Grafiek 4.72 Het aantal verhuizingen in de periode 2003-2011 van de gemeente Leidschendam-Voorburg (CBS Statline, 2014).

De kwaliteit van de omgeving

De kwaliteit van de omgeving is prima, er is veel groen aanwezig. Alleen in de straten met de sociale huurwoningen is een parkeerprobleem (Woningcorporatie, persoonlijke communicatie, 28 mei 2014). Dat komt doordat toen de woning werden gebouwd het aantal auto's nog niet zo groot was en dat is door de jaren heen sterk toegenomen.

Het eigenwoningbezit

Grafiek 4.73 laat overduidelijk zien dat in de Verzetsheldenbuurt de verhouding tussen huur- en koopwoningen scheef is. Zo waren 24% van de woningen in 2003 huurwoningen, terwijl gemiddeld gezien in Nederland 47% van de woningvoorraad huurwoningen waren. Het aandeel huurwoningen in de Verzetsheldenbuurt is in de periode 2003-2011 gestegen met 5% en het landelijk gemiddelde is met 8% toegenomen.

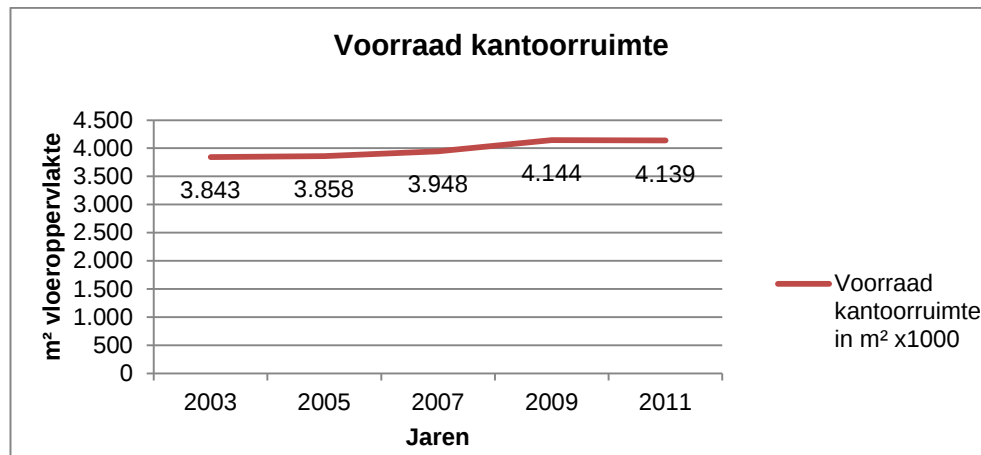


Grafiek 4.73 De verhouding tussen huur- en koopwoningen in de buurt Verzetsheldenbuurt in de jaren 2003 en 2011 in vergelijking met Nederland (CBS Statline, 2014).

Regio factoren

De hoeveelheid kantoorruimte

In het landsdeel Den Haag is het aantal vierkante meters kantoorruimte toegenomen. Zo vond in de periode 2003-2011 een stijging plaats van 7,7%. In grafiek 4.74 is te zien dat in de periode 2009-2011 de hoeveelheid kantoorruimte aan het afvlakken is.



Grafiek 4.74 De voorraad aan kantoorruimte in de periode 2003- 2011 van het landsdeel Den Haag (Bak, 2013).

Resumé

Na de uiteenzetting van al deze kenmerken van gentrification is de belangrijkste vraag: is er sprake van gentrification in de Verzetsheldenwijk? In tabel 4.10 is te zien dat vier kenmerken voldoen aan het proces van gentrification. Betekend dit dat er sprake is van een achtergestelde buurt in of rond het centrum van een stad, waar steeds meer mensen met een hogere sociaaleconomische status gaan wonen zonder dat er herstructurering in het gebied plaatsvindt?

In de Verzetsheldenbuurt is geen sprake van herstructurering. Dus hier speelt een ander proces, wat de grote waardestijging van de buurt heeft veroorzaakt. Er hebben weinig veranderingen plaatsgevonden in de buurt (Woningcorporatie, persoonlijke communicatie, 28 mei2014). De enige verandering die plaats heeft gevonden is de ontwikkeling van een voormalige wasserette waar een klein aantal woningen van tussen de vier en zes ton zijn gebouwd (Woningcorporatie, persoonlijke communicatie, 28 mei2014). Op een woningvoorraad van 261 kan dit een waardestijging veroorzaken. Het is alleen niet mogelijk om te berekenen of dit gezorgd heeft voor de grote waardestijging die heeft plaatsgevonden, omdat hiervoor niet voldoende data beschikbaar is.

Verder hebben er weinig ontwikkelingen afgespeeld in de Verzetsheldenbuurt die voor een waardestijging hebben kunnen zorgen.

“Er is niet zo veel gebeurd, er zijn alleen wat nieuwe woningen bij gebouwd [...]Het is niet zo’n bijzondere wijk op zichzelf. Het ligt wel dichtbij veel voorzieningen. Daar onderscheid het zich misschien van andere wijken die in dezelfde tijd gebouwd zijn”(Gemeente Leidschendam-Voorburg, persoonlijke communicatie, 22 mei2014).

Mogelijk heeft de goede ligging ten opzichte van de voorzieningen en de snelwegen a12 en a4 ervoor dat de waarde dusdanig veel gestegen is. Dit past namelijk bij wat Visser & Van Dam (2006) stellen dat de nabijheid van autosnelwegen een prijs drijvend effect heeft op woningen. Echter is niet aannemelijk dat alleen de goede ligging van de buurt gezorgd heeft voor een stijging van de WOZ-waarde.

Kenmerken	Situatie van de buurt	Voldoet de situatie aan het kenmerk
Bewoners		
De relatieve stijging van het	Stijging	Ja

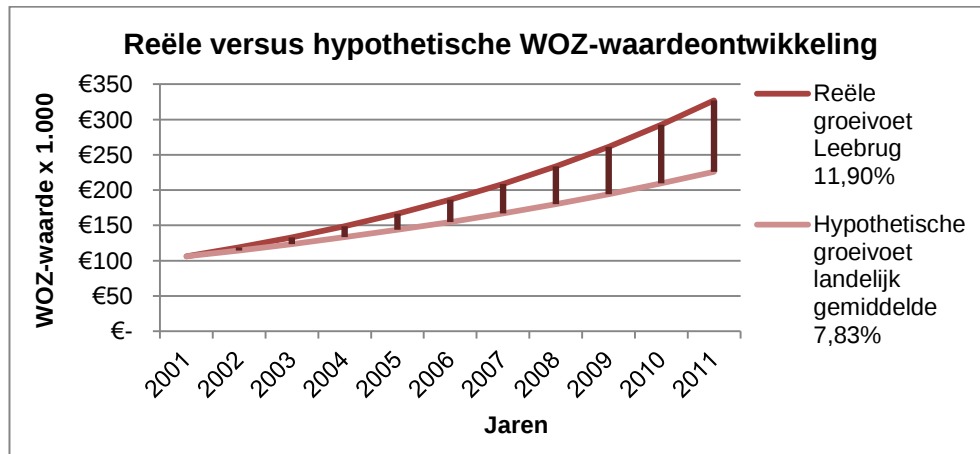
inkomensniveau		
De absolute stijging van het opleidingsniveau	Stabiel	Nee
De relatieve verandering van de etnische samenstelling	Stabiel	Nee
Buurt		
Fysieke verbeteringen aan de woningvoorraad	Stijging	Ja
De absolute toename van het aantal verhuizingen	Daling	Nee
De absolute stijging van de kwaliteit van de omgeving	Stabiel	Nee
De relatieve toename van het eigenwoningbezit	Stijging	Ja
Regio		
De absolute toename van de hoeveelheid kantoorruimte	Stijging	Ja

Tabel 4.10 Overzicht van de gentrification kenmerken die aanwezig zijn in de Verzetsheldenbuurt.

4.2.5 Leebrug – Houten

In grafiek 4.75 is te zien hoe de gemiddelde WOZ-waarde van Leebrug zich daadwerkelijk heeft ontwikkeld met een groeivoet van 11,90% per jaar. Deze groeivoet ligt ver boven de groeivoet van het landelijk gemiddelde van Nederland, deze is namelijk 7,83%.

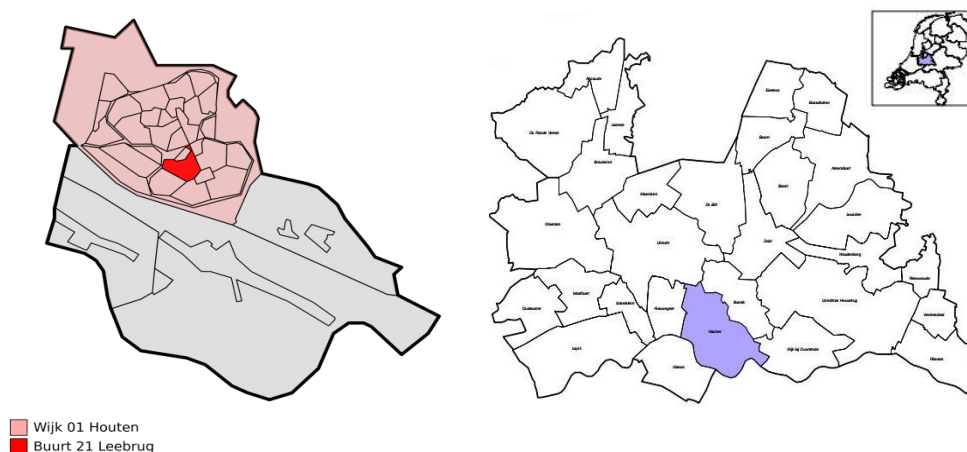
Hypothetisch gezien, als de WOZ-waarde in Leebrug zich had ontwikkeld met de landelijke groeivoet zou de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in 2011 €225.784 zijn, terwijl de WOZ-waarde werkelijk tot €327.148 is toegenomen.



Grafiek 4.75 De reële WOZ-waarde ontwikkeling met de groeivoet van Leebrug in vergelijking met de hypothetische WOZ-waardeontwikkeling met de groeivoet van het landelijk gemiddelde.

Introductie

Voordat geanalyseerd wordt in hoeverre de verschillende kenmerken van urban decline overeenkomen met de kenmerken van Leebrug is het van belang om de buurt kort te beschrijven. Dit is gedaan door de geografische ligging (figuur 4.19) weer te geven, de belangrijkste kenmerken van de buurt Leebrug te beschrijven en een sfeer impressie te geven van de buurt (figuur 4.20).



Figuur 4.19 De ligging van de buurt Leebrug (CBS, 2011; Wikimedia Commons, 2009).

Leebrug was vroeger een klein buurtschap van de gemeente Houten, maar tegenwoordig wordt het buurtschap omringd door nieuwbouw van een Vinex-wijk. Er moesten tussen 1995 en 2000 7.000 woningen in de gemeente Houten gebouwd worden en de buurt Leebrug is een deel van daarvan gerealiseerd (Gemeente Houten, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014). In Leebrug staan ongeveer 500 woningen en is verdeeld in twee delen, namelijk Leebrug 1 en Leebrug 2. Leebrug 2 is nu nog steeds in ontwikkeling

en daar worden de laatste 130 woningen nu gebouwd of zijn in ontwikkeling. De bewoners ervaren Leebrug als een veilige buurt met een aangenaam woonklimaat (Bewonersvereniging, persoonlijke communicatie, 4 juni 2014). Dat blijkt ook uit een enquête van het AD. Zij hebben namelijk het woongenot onder Vinex-wijken onderzocht en Houten Vinex kwam als beste uit de enquête (Gemeente Houten, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014).

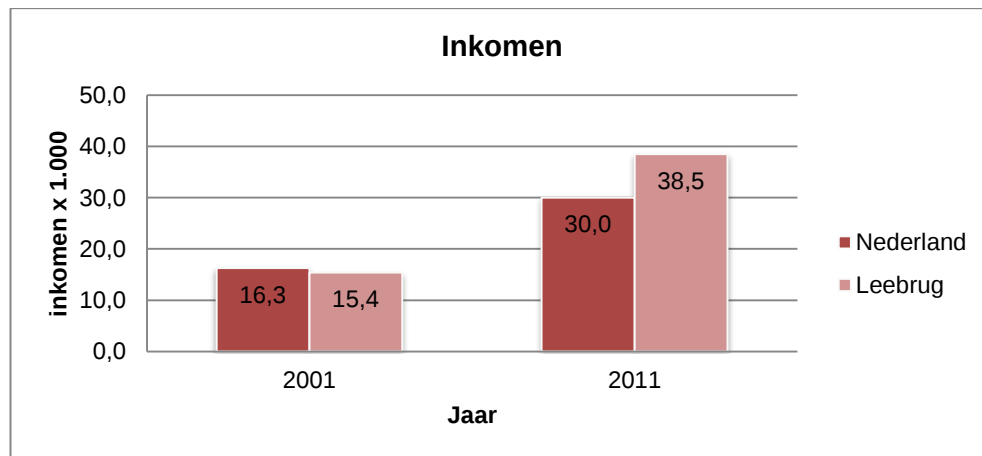


Figuur 4.20 Sfeer impressie van de buurt Leebrug (Bewonersvereniging Leebrug Houten, 2008).

Bewoners factoren

Het inkomensniveau

In 2001 lag het inkomensniveau van Leebrug ongeveer €1.000, - onder het landelijk gemiddelde, zoals is te zien in grafiek 4.76. Terwijl in 2011 het inkomensniveau een stuk boven het landelijk gemiddelde lag. In Leebrug is het inkomen gestegen met 150% en het landelijk gemiddelde is met 84% toegenomen.



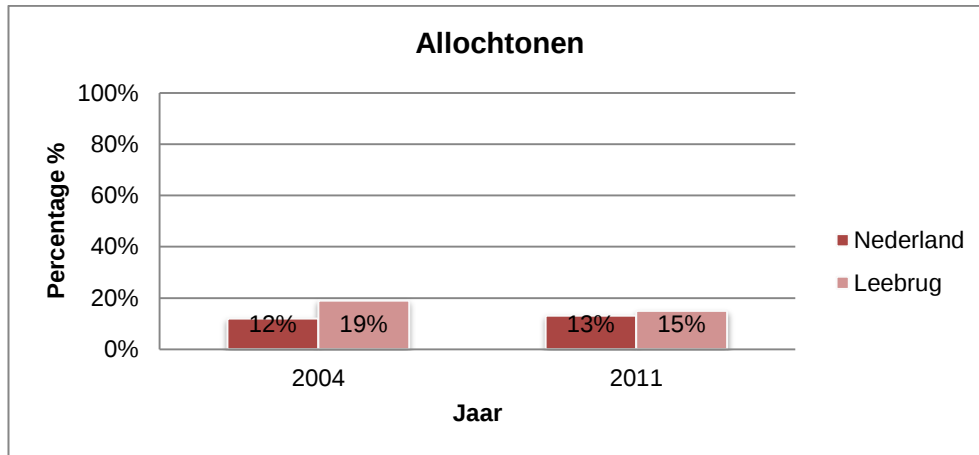
Grafiek 4.76 De inkomensverandering in de jaren 2001 en 2011 van de buurt Leebrug in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Het opleidingsniveau

Doordat in alle deelplannen een mix van woningtypen zitten is het opleidingsniveau van de bewoners door de jaren heen niet veranderd. Dit komt doordat de sociale structuur in Leebrug steeds hetzelfde is gebleven (Gemeente Houten, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014).

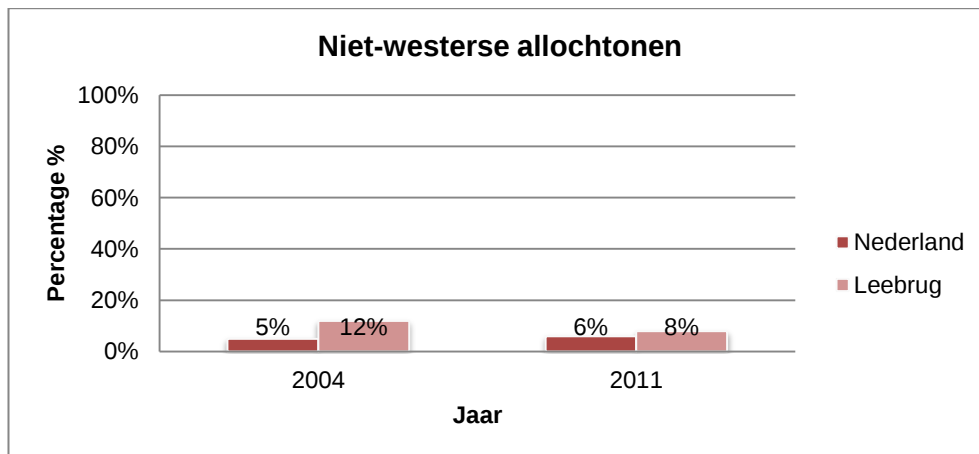
De etnische samenstelling van de bevolking

Het aandeel allochtonen ligt in Leebrug hoger dan het landelijk gemiddelde (grafiek 4.77). Zo is het percentage in Leebrug in 2004 19% terwijl dit gemiddeld in Nederland 12% is. Het percentage voor Leebrug is wel met 4% afgenomen.



Grafiek 4.77 Het aandeel allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt Leebrug in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

Het aandeel niet-westerse allochtonen in de Leebrug ligt boven het landelijk gemiddelde, zoals blijkt uit grafiek 4.78. Echter is het aandeel niet westerse-allochtonen in 2011 dichterbij het landelijk gemiddelde komen te liggen.



Grafiek 4.78 Het aandeel niet-westerse allochtonen in de jaren 2004 en 2011 van de buurt Leebrug in verhouding tot Nederland (CBS Statline, 2014).

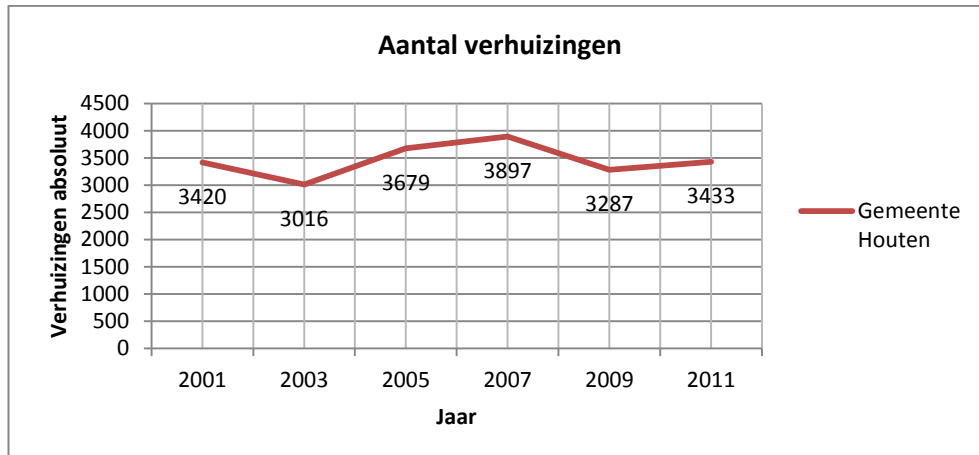
Buurt factoren

De kwaliteit van de woningvoorraad

Alle woningen in Leebrug zijn zo gebouwd dat alle deelplannen samen een architectonisch geheel vormen en het past binnen de globale plannen van Houten Vinex (Gemeente Houten, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014). Tevens is bij alle deelplannen geprobeerd om een mix van verschillende woningen in verschillende prijsklasse te realiseren.

Het aantal verhuizingen

Het aantal verhuizingen is in de gemeente Houten over de gehele periode gezien ligt gestegen. Echter laat grafiek 4.79 zien dat het aantal verhuizingen onderhevig is geweest aan fluctuaties. Het landelijk gemiddelde is met 6,6% afgenomen en in de gemeente Houten is het aantal verhuizingen met 0,4% gestegen.



Grafiek 4.79 Het aantal verhuizingen in de periode 2001-2011 van de gemeente Houten (CBS Statline, 2014).

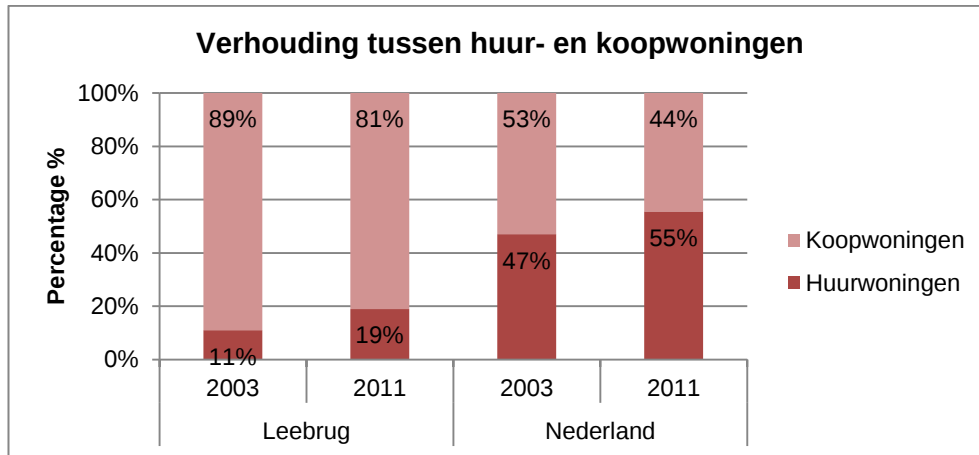
De kwaliteit van de omgeving

De buurt is dusdanig aangelegd zodat er een aangenaam woonklimaat is met veel groen en speelgelegenheden voor kinderen (Gemeente Houten, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014). Leebrug heeft extra veel aandacht geschonken aan fietspaden, fietsers hebben overal voorrang en kunnen overal binnendoor gaan (Bewonersvereniging, persoonlijke communicatie, 4 juni 2014). Door de jaren heen hebben (buiten de aanleg van de openbare ruimte) geen grote veranderingen opgetreden en is alles volgens plan gerealiseerd (Gemeente Houten, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014). Doordat het een nieuwbouwwijk is heeft de buurt tijd nodig om te groeien. Zo zijn de bomen in het begin klein en alles moet opgebouwd worden. Het aanzicht van de buurt is gigantisch verbeterd doordat de buurt groener is geworden (Bewonersvereniging, persoonlijke communicatie, 4 juni 2014).

De openbare ruimte “is van bovengemiddeld niveau. De gemeente heeft in die zin flink zijn best gedaan om dat goed aan te leggen. Met een goede verkeersstructuur, zodanig dat mensen een veilige, rustige en aangename woonomgeving hebben. Er is nergens doorgaand verkeer, dat is allemaal om de hele bebouwingsstructuur heen geleid” (Gemeente Houten, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014).

Het eigenwoningbezit

Grafiek 4.80 laat overduidelijk zien dat in Leebrug de verhouding tussen huurwoningen en koopwoningen scheef is. Zo waren 11% van de woningen in 2003 huurwoningen, terwijl gemiddeld gezien in Nederland 47% van de woningvoorraad huurwoningen waren. Het aandeel huurwoningen in Leebrug is in de periode 2003-2011 wel mee gestegen het landelijk gemiddelde van 8%.

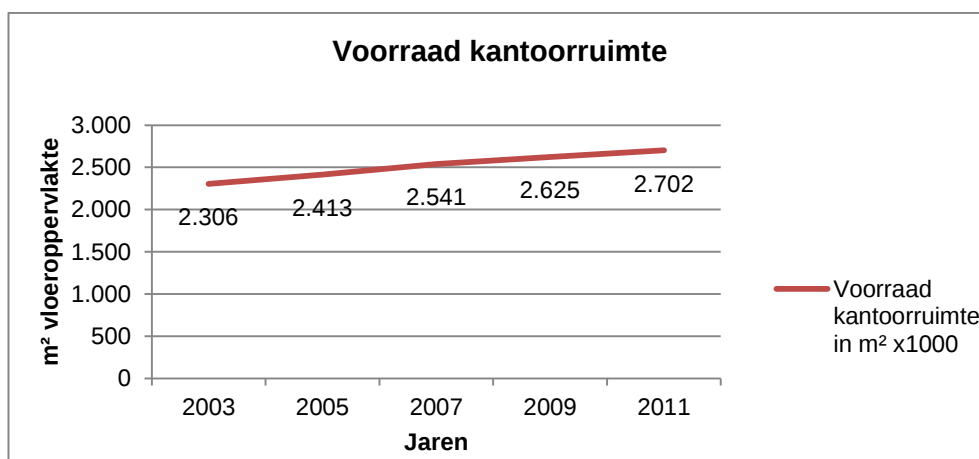


Grafiek 4.80 De verhouding tussen huur- en koopwoningen in de buurt Leebrug in de jaren 2003 en 2011 in vergelijking met Nederland (CBS Statline, 2014).

Regio factoren

De hoeveelheid kantoorruimte

In de periode 2003-2011 is de hoeveelheid kantoorruimte in het landsdeel Utrecht met 17,2 % toegenomen. De voorraad kantoorruimte is dus fors uitgebreid in de periode 2003-2011.



Grafiek 4.81 De voorraad aan kantoorruimte in de periode 2003- 2011 van het landsdeel Utrecht (Bak, 2013).

Resumé

Na de uiteenzetting van al deze kenmerken van gentrification is de belangrijkste vraag: is er sprake van gentrification in Leebrug? In tabel 4.11 is te zien dat vier kenmerken voldoen aan het proces van gentrification. Betekend dit dat er sprake is van een achtergestelde buurt in of rond het centrum van een stad, waar steeds meer mensen met een hogere sociaaleconomische status gaan wonen zonder dat er herstructurering in het gebied plaatsvindt?

Leebrug is geen herstructureringsbuurt maar een nieuwbouwbuurt. Doordat er sprake is van een nieuwbouwbuurt is het niet mogelijk dat het proces van gentrification gezorgd heeft voor de stijging van de WOZ-waarde. Een groot deel van de bouw heeft plaats gevonden in de onderzoeksperiode 2001-2011. Mogelijk zijn tijdens de bouw steeds duurdere woningen gebouwd die de gemiddelde WOZ-waarde in Leebrug hebben laten stijgen. De gemeente zegt het volgende over deze mogelijke verklaring: “we hebben altijd geprobeerd een mix te maken van verschillende prijsklasse en woningtype” (Gemeente

Houten, persoonlijke communicatie, 22 mei 2014). Toch is dit de enige verklaring die getrokken kan worden uit de bovenstaande analyse.

Kenmerken	Situatie van de buurt	Voldoet de situatie aan het kenmerk
Bewoners		
De relatieve stijging van het inkomensniveau	Stijging	Ja
De absolute stijging van het opleidingsniveau	Stabiel	Nee
De relatieve verandering van de etnische samenstelling	Daling	Ja
Buurt		
Fysieke verbeteringen aan de woningvoorraad	Stabiel	Nee
De absolute toename van het aantal verhuizingen	Stabiel	Nee
De absolute stijging van de kwaliteit van de omgeving	Stijging	Ja
De relatieve toename van het eigenwoningbezit	Stabiel	Nee
Regio		
De absolute toename van de hoeveelheid kantoorruimte	Stijging	Ja

Tabel 4.11 Overzicht van de gentrification kenmerken die aanwezig zijn in Leebrug.

4.2.6 Conclusie buurten met de meeste waardeestijging

Er zijn een drietal opvallend bevindingen. Het eerste dat opvalt is dat in de eerste drie buurten Vrijheidswijk-West, Concordiabuurten en Raambuurten achterstandsbuurten zijn waar een grote herstructurering heeft plaatsgevonden. Dat is direct de rede waarom er geen sprake kan zijn van gentrification. Want in paragraaf 2.1.2 is vastgesteld dat gentrification zich afspeelt in achtergestelde buurten in of rond het centrum van een stad, waar steeds meer mensen met een hogere sociaaleconomische status gaan wonen zonder dat er herstructurering in het gebied plaatsvindt. Een herstructurering kan namelijk voor klasse opvolging zorgen terwijl bij gentrification de klasse opvolging moet plaatsvinden voordat in het gebied is geïnvesteerd. Nu zorgt namelijk de herstructurering ervoor dat een ander type bewoner in de buurt wil wonen en wordt dat niet veroorzaakt door de potentie die een achtergestelde buurt biedt. Een achtergestelde buurt biedt namelijk de kans om goedkoop particulier te investeren in de buurt waardoor vervolgens een waardevermeerdering plaatsvindt.

Los van de herstructurering in de Vrijheidswijk-West, Concordiabuurten en Raambuurten is het interessant om naar de uitkomst van tabel 4.12 te kijken. Blijkbaar bestaat er een verband tussen de toename van de vastgoedwaarde en de kenmerken van gentrification. Zo blijkt dat een stijging van de vastgoedwaarde in verband staat met het harder stijgen van het inkomen en dat is weer gekoppeld aan een toename van het gemiddeld opleidingsniveau van de bewoners. Dat leidt ertoe dat de gehele bewonerssamenstelling van een buurt veranderd, inclusie de verhouding tussen de etnische bevolking. Ook de buurtkenmerken zijn in alle drie de cases drastisch verbeterd, dat betekend dat de uitstraling en kwaliteit van de buurt is toegenomen.

Blijkbaar hebben de gemeenten van deze buurten (onbewust) gestuurd op waarde creatie van de buurt. Aan de hand van tabel 4.12 is te zien dat deze investeringen in het gebied wel geleid hebben tot een 'betere buurt'. Voor beleidsmakers is het interessant om te onderzoeken in hoeverre zij financieel voordeel kunnen halen uit een herstructurering. En dus ook in hoeverre het zich loont om te sturen op gentrification en het proces van gentrification te helpen. Officieel mag volgens de definitie niet gesproken worden van gentrification als er een herstructurering heeft plaats gevonden, maar dan wordt gesproken van stedelijke vernieuwing.

De tweede bevinding is dat in de buurten Verzetsheldenbuurt en Leebrug niet gesproken kan worden van een achtergestelde buurt. De Verzetsheldenbuurt is een jaren tachtig buurt aan de rand van het centrum van Leidschendam. In de buurt is de laatste jaren weinig veranderd. Ook Leebrug is geen achtergestelde buurt. Dit is een nieuwbouwwijk wat nog volop in ontwikkeling was tijdens de onderzoeksperiode 2001-2011. Doordat in beide buurten niet gesproken kan worden over achterstandsbuurten is er volgens de definitie van gentrification geen spraken van gentrification.

De vraag is, hoezo is dan in beide buurten de vastgoedwaarde zo fors toegenomen? In Leebrug is deze toename ontstaan door de toevoeging van nieuwe woningen. In de periode 2001-2011 heeft namelijk een toevoeging van 83% plaatsgevonden. Het is zeer aannemelijk dat gedurende de bouw van de woningen een duurder segment is toegevoegd wat ervoor gezorgd heeft dat het gemiddelde van Leebrug is toegenomen. Voor de Verzetsheldenbuurt is niet bekend waarom in de buurt een extreme waardevermeerdering heeft plaats gevonden.

De derde bevinding is dat alle buurten veel overeenkomsten hebben met de kenmerken van gentrification. In tabel 4.12 is te zien dat er maar twee rode vakjes zijn en dat betekent dat de buurt zich op de tegenovergestelde van het proces van gentrification heeft ontwikkeld. Doordat zoveel kenmerken overeenkomen, bestaat er dus een verband tussen de stijging van de vastgoedwaarde en de kenmerken die geselecteerd zijn voor gentrification. Een stijging van de vastgoedwaarde staat dus in verband met een stijging van het inkomen, een stijging van het opleidingsniveau, verandering in de etnische samenstelling enzovoorts.

Ondanks de vele overeenkomst, blijkt er in de buurten geen sprake te zijn van gentrification. Dit komt doordat in de buurten een herstructurering heeft plaatsgevonden of het is geen achtergestelde buurt. Maar de vastgoedwaarde verandering heeft hoogstwaarschijnlijk wel een relatie met de kenmerken die in verband worden gebracht met gentrification. Dat betekent dat bij een extreme stijging in de vastgoedwaarde de bewonerskenmerken zich positief ontwikkelen, de kwaliteit en uitstraling van de buurt toeneemt en dat de hoeveelheid kantoor ruimte in de omgeving toeneemt.

Kenmerken	Vrijheids- wijk-West	Concordia- buurt	Raam- buurt	Verzets- helden- buurt	Leebrug
Bewoners					
De relatieve stijging van het inkomensniveau					
De absolute stijging van het opleidingsniveau					
De relatieve verandering van de etnische samenstelling					
Buurt					
Fysieke verbeteringen aan de woningvoorraad					
De absolute toename van het aantal verhuizingen					
De absolute stijging van de kwaliteit van de omgeving					
De relatieve toename van het eigenwoningbezit					
Regio					
De absolute toename van de hoeveelheid kantoorruimte					

Tabel 4.12 Overzicht van de urban decline kenmerken die aanwezig zijn in de vijf cases.

4.3 Verband tussen de buurten met de meeste en met de minste waardeestijging

Aan de hand van de conclusie uit paragrafen 4.1.6 en 4.2.6 blijkt dat in geen gevallen spraken is van urban decline of gentrification. Dit roept de vraag op of de WOZ-waarde wel betrouwbaar is als indicator. De WOZ-waarde is geen werkelijke transactieprijs, waardoor het mogelijk niet de werkelijke waarde weergeeft. Toch is het niet mogelijk dat de WOZ-waarde veel afwijkt van de werkelijke waarde. Dat komt doordat bewoners gemakkelijk bezwaar kunnen maken als een gemeente de WOZ-waarde te hoog berekend heeft. Dus de twijfel over de betrouwbaarheid van de WOZ-waarde kan ongegrond worden verklaard.

Ondanks dat de WOZ-waardeverandering niet in verband staat met urban decline en gentrification, zijn toch enkele bevindingen waargenomen. Zo zijn de buurten waar de WOZ-waarde het minste is gestegen grof weg te verdelen in twee groepen, namelijk buurten die gelegen zijn in een krimpregio en villabuurten. Dat betekent dat er dus ook twee patronen te herkennen zijn in de analyse en dat er twee verschillende oorzaken zijn die ervoor gezorgd hebben dat de WOZ-waarde minder hard is gestegen dan het landelijk gemiddelde. Ook in de buurten waar de WOZ-waarde het meeste is gestegen kan gesproken worden over een tweedeling. Echter zijn bij deze cases de verschillen niet zo groot.

Afgezien van deze bevinding is de vraag of er wel een verband bestaat tussen de buurten waar de WOZ-waarde het minste is gestegen en buurten waar de WOZ-waarde het meeste is gestegen. Het allereerste dat opvalt is, dat bij de buurten waar de WOZ-waarde het meeste is gestegen veel andere aspecten ook zijn verbeterd, zoals het inkomensniveau, opleidingsniveau, kwaliteit van de omgeving enzovoorts. Terwijl bij de buurten waar de WOZ-waarde het minst is gestegen niet zoveel veranderingen hebben plaatsgevonden. Dat betekent dat een waardeestijging samengaat met positieve ontwikkeling van de buurt. Terwijl ondanks dat buurten die redelijk stabiel blijven, blijkt de WOZ-waarde niet mee te stijgen met de landelijke waardeontwikkeling.

Het tweede wat opvalt is dat niet de tegenovergestelde ontwikkeling plaatsvindt tussen de buurten waar de WOZ-waarde het minste is gestegen en buurten waar de WOZ-waarde het meeste is gestegen. De verwachting was dat in de buurten waar de WOZ-waarde het minste was gestegen ook een negatieve ontwikkeling in de kenmerken van urban decline had plaats gevonden en dat in de buurten waar de WOZ-waarde het meeste is gestegen een positieve ontwikkeling had plaats gevonden van de kenmerken van gentrification. Het is dus niet zo dat in de buurten waar de WOZ-waarde het minst is toegenomen ook het inkomen en opleidingsniveau is gedaald en dat in de buurten waar de WOZ-waarde het meeste is gestegen het inkomen en opleidingsniveau is gestegen.

Kortom urban decline is absoluut niet het tegenovergestelde van gentrification. Ondanks dat urban decline een negatieve ontwikkeling is van een buurt en gentrification een positieve ontwikkeling van een buurt kan niet gesproken worden over omgekeerde processen.

Nu rest nog de vraag, is de vastgoedwaardeverandering een geschikte indicator voor het proces van urban change? Met zekerheid kan gesteld worden dat er een verband bestaat tussen de vastgoedwaardeveranderingen in krimpgebieden, villabuurten en herstructureringsbuurten. Maar een vastgoedwaardeverandering duidt niet gelijk op het proces van urban decline of gentrification. Dat komt doordat zich andere processen in de buurt afspelen, zoals het weg vallen van de vraag door demografische krimp en de crisis of

processen die gestuurd worden door de gemeente door herstructureringsplannen. De vastgoedwaardeverandering geeft dus geen inzicht in het proces van urban change, doordat de buurten overheerst worden door andere processen.

Doordat verschillende typologieën terug komen in de cases is het interessant om nogmaals de vastgoedwaarde als indicator voor urban change te onderzoeken, maar dan met meer selectiecriteria in de caseselectie. Door krimpgebieden, villabuurten en herstructureringsbuurten buiten de cases te laten is het mogelijk dat er wel een verband bestaat tussen urban change en veranderingen in de vastgoedwaarde. Dat moet er namelijk voor zorgen dat de overheersende processen niet meegenomen worden in het onderzoekskader en dus eerder een buurt geselecteerd wordt waar wel sprake is van urban decline of gentrification.

5. Conclusie

5.1 Inleiding

Met dit onderzoek is geprobeerd inzicht te krijgen in hoeverre er een verband bestaat tussen urban change en veranderingen in de gemiddelde vastgoedwaarde van woningen. Dit is gedaan door tien buurten te selecteren als onderzoeksgebied, waarvan vijf buurten die in verhouding tot de gemiddelde ontwikkeling van alle buurten in Nederland het minst zijn gestegen en vijf buurten die in verhouding tot de gemiddelde ontwikkeling van alle buurten in Nederland het meest zijn gestegen. Urban change kan in twee vormen voorkomen namelijk urban decline en gentrification. Het is maatschappelijk gewenst om te sturen op gentrification en urban decline te voorkomen. Om dat mogelijk te maken is het noodzakelijk om een methode te ontwikkelen die snel en eenvoudig inzicht geeft in het proces van urban change. De vastgoedwaardeverandering heeft de potentie om een goede indicator te zijn voor het proces van urban change. Daarom is de maatschappelijke noodzaak voor een indicator van urban change gekoppeld aan een wetenschappelijk onderzoek, waarin het inzicht in het verband tussen urban change en veranderingen in de vastgoedwaarde wordt vergroot. Dat heeft ertoe geleid dat de volgende hoofdvraag is geformuleerd en beantwoord:

In hoeverre staat de vastgoedwaardeverandering van woningen in het stedelijk gebied van Nederland in de periode 2001-2011 in verband met stedelijke veranderingsprocessen zoals urban decline en gentrification en in hoeverre kan de vastgoedwaardeverandering van woningen worden beschouwd als een betrouwbare indicator voor het meten van deze stedelijke veranderingsprocessen?

In dit hoofdstuk worden allereerst in paragraaf 5.2 de verschillende deelvragen beantwoord die samen de hoofdvraag vormen. In paragraaf 5.3 is een kritische reflectie gegeven op het onderzoek. Hierin zijn de negatieve en positieve aspecten van dit onderzoek naar voren gebracht. Als laatste zijn in paragraaf 5.4 aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek.

5.2 Beantwoording hoofd- en deelvragen

1. Wat zijn de voornaamste factoren die van invloed zijn op urban change die in de literatuur genoemd worden?

Welke factoren worden geassocieerd met urban decline?

In hoofdstuk 2 is allereerst vastgesteld wat urban decline is en vervolgens is bepaald welke factoren geassocieerd worden met urban decline. De factoren zijn onderverdeeld in drie schaalniveaus, namelijk bewoners, buurt en regio.

De bewonerskenmerken van urban decline zijn bijna allemaal gekoppeld aan elkaar. Een daling van het inkomensniveau is het belangrijkste kenmerk van urban decline (Fogarty, 1977; Aalbers, 2006). Vaak wordt een daling van het inkomensniveau veroorzaakt doordat het aandeel werkende personen daalt (Broadway & Jesty, 1998). Gebieden waar de werkeloosheid is toegenomen zijn vaak gebieden waar de bevolking een lager opleidingsniveau heeft (Glaeser E., 2010). Los van de inkomens gerelateerde kenmerken is de verandering van de samenstelling van etnische bevolkingsgroepen een

factor wat kenmerkend is voor urban decline, doordat dit de sociale structuur van het aantast (Petersen, 1998).

Het belangrijkste buurtkenmerk is dat de bevolkingsomvang gaat dalen. Schilling & Logan (2008) zijn namelijk van mening dat niet alleen de bevolkingssamenstelling van belang is maar ook de daling van het aantal inwoners. Dit heeft ook tot gevolg dat er meer verhuizingen plaats vinden omdat mensen wegtrekken (Aalbers, 2006). In een gebied waar urban decline plaatsvindt vertrekken meer mensen dan dat er terugkomen en ontstaat er leegstand in de buurt (Schilling & Logan, 2008; Hanley, 1993). Vervolgens leidt dit ervoor dat een onsaamhangend gebied ontstaat waardoor de kwaliteit van de omgeving afneemt (Rybczynski & Linneman, 1999; Medhurst & Lewis, 1969). Katzman (1980) is van mening dat de toename van criminaliteit ook nog een grote rol speelt, omdat dit ervoor zorgt dat nog meer mensen de buurt verlaten.

Glaeser (2010) en Lang (2005) zijn allebei van mening dat de situatie van de regionale economie een belangrijk kenmerk is of in een gebied urban decline gaat plaatsvinden. Een beperkte diversiteit aan werkgelegenheid heeft tot gevolg dat de risico's voor bewoners groter zijn dat ze bijvoorbeeld hun baan verliezen door veranderingen in de structuur van de economie.

Uiteindelijk levert deze literatuur de onderstaande lijst met kenmerken van urban decline op. Dit is geen uitputtende lijst, maar gebaseerd op de gebruikte literatuur. In het volgende stadium (paragraaf 2.3.1) zijn deze kenmerken geoperationaliseerd waardoor ze als beoordelingscriteria voor de analyse zijn gebruikt.

Bewoners	Buurt	Regio
- Daling van het inkomensniveau. - Stijging van de werkloosheid. - Daling van het opleidingsniveau. - Verandering in de etnische samenstelling van de bevolking.	- Afname van de bevolkingsomvang. - Toename van het aantal verhuizingen. - Toename van de leegstand. - Ontstaan van een onsaamhangend gebied. - Daling van de kwaliteit van de omgeving. - Toename van criminaliteit.	De beperkte diversiteit van werkgelegenheid.

Welke factoren worden geassocieerd met gentrification?

In hoofdstuk 2 is allereerst vastgesteld wat onder gentrification verstaan wordt en vervolgens is bepaald welke factoren geassocieerd worden met het proces van gentrification. De factoren voor gentrification zijn ook onderverdeeld in de drie zelfde schaalniveaus.

De bewonerskenmerken van gentrification zijn dezelfde als bij urban decline, maar dan het tegenovergestelde. Een stijging van het gemiddeld inkomen is een belangrijk kenmerk van gentrification (Heidkamp & Lucas, 2006). De toename van het inkomen is gekoppeld aan een toename van het opleidingsniveau (Freeman & Braconi, 2004). Los van de inkomens gerelateerde kenmerken is de verandering van de samenstelling van etnische bevolkingsgroepen een factor wat kenmerkend is voor gentrification (Torrens & Nara, 2007).

De belangrijkste buurtkenmerken hebben te maken met de uitstraling en kwaliteit van de buurt. Glass (1964) veronderstelt dat fysieke verbeteringen aan de woningvoorraad

kenmerkend is voor het proces van gentrification. Dit wordt veroorzaakt doordat er een toename plaatsvindt van het eigenwoning bezit (Glass, 1964). Als gevolg van de fysieke verbeteringen aan de woningvoorraad wordt ook de kwaliteit van de omgeving positief ervaren (Ley, 1986). Dit alles leidt ertoe dat het aantal verhuizingen toeneemt omdat er een nieuw type bewoner komt wonen (Torrens & Nara, 2007).

In het onderzoek van Ley komt naar voren dat gebieden waar de hoeveelheid kantoorruimte toeneemt een sterke relatie heeft met gentrification. Dit is gekoppeld aan de komst van nieuwe bewoners met een hoger sociaaleconomische status die de toename van kantoorruimte als een kans op werkgelegenheid zien.

Uiteindelijk levert deze literatuur de onderstaande lijst met kenmerken van gentrification op. Dit is geen uitputtende lijst, maar gebaseerd op de gebruikte literatuur. Vervolgens zijn in paragraaf 2.3.2 deze kenmerken geoperationaliseerd waardoor ze als beoordelingscriteria voor de analyse zijn gebruikt.

Bewoners	Buurt	Regio
• Stijging van het inkomensniveau. • Stijging van het opleidingsniveau. • Verandering in de etnische samenstelling van de bevolking.	• Fysieke verbeteringen aan de woningvoorraad • Toename van het aantal verhuizingen. • Toename van de kwaliteit van de omgeving. • Toename van het eigenwoningbezit.	• Toename van de hoeveelheid kantoorruimte.

2. Is de vastgoedwaarde een geschikte indicator voor het meten van stedelijke veranderingen?

Welke aspecten en kenmerken van een woning en zijn omgeving zijn allemaal verwerkt in de totstandkoming van de vastgoedwaarde en in de veranderingen van de vastgoedwaarde?

Er zijn een viertal componenten verwerkt in de totstandkoming van de vastgoedwaarde (paragraaf 2.5). Tevens zorgen veranderingen in een van deze componenten er voor dat de vastgoedwaarde verandert. Het eerste component zijn de fysieke woningkenmerken, hierbij gaat het over de schaarste aan een bepaald type woning in een bepaald type woonbuurt (Van Dam & Eskinasi, 2013). De fysieke omgevingskenmerken zijn het tweede component, hierbij gaat het over omgevingskenmerken zoals de aanwezigheid van groen, water of een bedrijventerrein (Heins, 2002). Het derde component zijn de sociale omgevingskenmerken, zo zorgt een lager sociale status of de demografische krimp van de omgeving ervoor dat de gemiddelde prijs per vierkante meter lager is (Visser & Van Dam, 2006). Het laatste component zijn de functionele omgevingskenmerken, hierbij gaat het vooral over de bereikbaarheid en de nabijheid van werkgelegenheid (Visser & Van Dam, 2006).

Welke benadering van de vastgoedwaarde is het meest betrouwbaar als indicator?

Voor dit onderzoek is de WOZ-waarde de meeste geschikte waarde om te gebruiken als indicator voor urban change. Dat komt omdat de WOZ-waarde een drietal grote voordelen heeft. Allereerst omdat de WOZ-waarde voor alle vastgoedobjecten is bepaald en dus de gehele vastgoedmarkt in kaart gebracht kan worden. Het tweede voordeel is dat de WOZ-waarde openbare gegevens zijn en dus goed toegankelijk is. Het laatste voordeel is dat de WOZ-waarde een relatief betrouwbare vastgoedwaarde is. Dit komt doordat bewoners

gemakkelijk bezwaar kunnen maken tegen een te hoge WOZ-waarde en als de bewoners in gelijk gesteld zijn de WOZ-waarde wordt aangepast.

3. Hoe verhouden de factoren die van invloed zijn op urban change die in de literatuur genoemd worden zich tot de vastgoedwaardeverandering van woningen?

Hoe verhouden de buurten met de minste waardeestijging van woningen zich met elkaar?

De vijf buurten waar de WOZ-waarde het minste is gestegen zijn onder te verdelen in twee regio's. De buurten De Eggen en Aarveld zijn beide gelegen in de krimpregio Parkstad Limburg. De andere drie buurten Prins Hendrikpark, Aerdenhout-West en Nieuw-Wassenaar bevinden zich in de metropoolregio Randstad.

De buurten De Eggen en Aarveld zijn beide arbeidersbuurten waar de gemiddelde woningwaarde laag is. Het zijn vergelijkbare buurten met allebei tussen de 750 en 800 woningen. Dat heeft er ook toe geleid dat het patroon met kenmerken van urban decline gedeeltelijk overeenkomt. In beide buurten is het aantal inwoners aan het afnemen. Dit is ook niet gek voor een krimpregio. Demografische krimp veroorzaakt ook vaak een daling in de vastgoedwaarde (Van Dam & Eskinasi, 2013). Het is dus ook niet gek dat als gekeken wordt naar de vijftig buurten in Nederland waar de WOZ-waarde het minste is gestegen, dat 78% van de buurten gelegen zijn in Zuid-Limburg.

De buurten Prins Hendrikpark, Aerdenhout-West en Nieuw-Wassenaar hebben buiten de geografische ligging in de metropoolregio Randstad nog een overeenkomst, namelijk dat het villabuurten zijn. De gemiddelde WOZ-waarde van 2011 bevindt zich dan ook voor alle drie de buurten boven de vier ton. Van de vijftig buurten in Nederland waar de WOZ-waarde het minste is gestegen was al 78% gelegen in een krimpregio en nog eens 16% van de buurten zijn buurten waar de gemiddelde WOZ-waarde boven de vier ton ligt. De buurten Prins Hendrikpark, Aerdenhout-West en Nieuw-Wassenaar zijn dan ook drie vergelijkbare buurten en vertonen een zelfde patroon in de analyse van de kenmerken van urban decline (tabel 4.6).

Hoe verhouden de buurten met de meeste waardeestijging van woningen zich tot elkaar?

Het eerste dat opvalt is dat de eerste drie buurten Vrijheidswijk-West, Concordiabuurten en Raambuurten achterstandsbuurten zijn waar een grote herstructurering heeft plaatsgevonden. Dat is direct de rede waarom er geen sprake is van gentrification. Want in paragraaf 2.1.2 is vastgesteld dat gentrification zich afspeelt in achtergestelde buurten in of rond het centrum van een stad, waar steeds meer mensen met een hogere sociaaleconomische status gaan wonen zonder dat er herstructurering in het gebied plaatsvindt. Een herstructurering kan namelijk voor klasse opvolging zorgen terwijl bij gentrification de klasse opvolging moet plaatsvinden voordat in het gebied is geïnvesteerd. Nu zorgt namelijk de herstructurering ervoor dat een ander type bewoner in de buurt wil wonen en wordt dat niet veroorzaakt door de potentie die een achtergestelde buurt biedt. Een achtergestelde buurt biedt namelijk de kans om goedkoop particulier te investeren in de buurt waardoor vervolgens een waardevermeerdering plaatsvindt.

De tweede bevinding is dat in de buurten Verzetsheldenbuurt en Leebrug niet gesproken kan worden van achtergestelde buurten. De Verzetsheldenbuurt is jaren 80 buurt aan de rand van het centrum van Leidschendam. In de buurt is de laatste jaren weinig veranderd. Ook Leebrug is geen achtergestelde buurt. Dit is een nieuwbouwwijk wat nog volop in ontwikkeling was tijdens de onderzoeksperiode 2001-2011. Doordat over beide

buurten niet gesproken kan worden over achterstandsbuurten is er volgens de definitie van gentrification geen spraken van gentrification.

In hoeverre komen de factoren die van invloed zijn op urban decline overeen met de kenmerken van de buurten die de minste waardeestijging hebben doorgemaakt?

In de buurten De Eggen en Aarveld kan niet gesproken worden van urban decline. De minimale waardeestijging in De Eggen en Aarveld is veroorzaakt doordat de bevolking aan het krimpen is. Kortom in krimpgebieden kan dus niet gesproken worden over een verband tussen urban decline en veranderingen in de vastgoedwaarde. De gevolgen van de demografische krimp kunnen wel leiden tot urban decline.

Ook heeft de minimale stijging van de WOZ-waarde in de villabuurten, Prins Hendrikpark, Aerdenhout-West en Nieuw-Wassenaar niet geleidt tot een ruimtelijke concentratie van sociale, technische en economische problemen die leiden tot het in verval raken van buurten (Cheshire & Hay, 1989; Prak & Priemus, 1986). Er moet dus een andere reden zijn waarom deze villabuurten een abnormale prijsontwikkeling hebben door gemaakt. De makelaar uit Aerdenhout verklaart dat de vastgoedprijzen tot 2008 in Nederland belachelijk hard gestegen zijn en dat die stijging in 2009 tot stilstand is gekomen door het begin van de crisis. Tijdens de crisis heeft het dure segment van de vastgoedmarkt de hardste klappen gekregen, wat betekend dat het dure segment ook weer het hardste is gedaald (Makelaar Aerdenhout, persoonlijke communicatie, 8 juni 2014). Dat betekend dat in de villabuurten een prijscorrectie heeft plaatsgevonden, wat er voor gezorgd heeft dat de vraag is weggevalen, terwijl het aanbod gelijk is gebleven. Voor villabuurten kan dus geconcludeerd worden dat er geen verband bestaat tussen urban decline en veranderingen in de vastgoedwaarde.

In geen van de vijf cases was sprake van een buurt waar urban decline voor kwam. Uiteindelijk kan dus geconcludeerd worden dat de minimale toename van de WOZ-waarde geen indicator is voor het proces van urban decline. Om preciezer te zijn, de WOZ-waardeverandering is geen indicator voor urban decline in krimpgebieden en villabuurten. Mogelijk biedt de WOZ-waardeverandering voor andere typologieën buurten wel inzicht in het proces van urban decline. Bij krimpgebieden en villabuurten overheerst de abnormale lage vastgoedstijging door het wegvallen van de vraag, terwijl het aanbod gelijk blijft.

In hoeverre komen de factoren die van invloed zijn op gentrification overeen met de kenmerken van de buurten die de meeste waardeestijging hebben doorgemaakt?

Los van de herstructurering in de Vrijheidswijk-West, Concordiabuurten en Raambuurten is het interessant om naar de uitkomst van tabel 4.12 te kijken. Blijkbaar bestaat er een verband tussen de toename van de vastgoedwaarde en de kenmerken van gentrification, want bijna alle kenmerken ontwikkelen zich zoals bij het proces van gentrification. Blijkbaar hebben de gemeenten van deze buurten (onbewust) gestuurd op waarde creatie van de buurt. Aan de hand van tabel 4.12 is te zien dat deze investeringen in het gebied wel geleid hebben tot een 'betere buurt'.

Voor de buurten Verzetsheldenwijk en Leebrug blijft de vraag, hoe het kan dat de vastgoedwaarde zo fors is toegenomen. In Leebrug is deze toename ontstaan door de toevoeging van nieuwe woningen. Het is zeer aannemelijk dat gedurende de bouw van de woningen een duurder segment is toegevoegd wat ervoor gezorgd heeft dat het gemiddelde van Leebrug is toegenomen. Voor de Verzetsheldenbuurt is niet bekend waarom in de buurt een extreme waardevermeerdering heeft plaats gevonden.

Alle buurten hebben veel overeenkomsten met de kenmerken van gentrification. Doordat zoveel kenmerken overeenkomen, bestaat er dus een verband tussen de stijging

van de vastgoedwaarde en de kenmerken die geselecteerd zijn voor gentrification. Ondanks de vele overeenkomst, blijkt er in de buurten geen sprake te zijn van gentrification. Dit komt doordat in de buurten een herstructurering heeft plaatsgevonden of het is geen achtergestelde buurt. Maar de vastgoedwaardeverandering heeft hoogstwaarschijnlijk wel een relatie met de kenmerken die in verband worden gebracht met gentrification. Dat betekent dat bij een extreme stijging in de vastgoedwaarde de bewonerskenmerken zich positief ontwikkelen, de kwaliteit en uitstraling van de buurt toeneemt en dat de hoeveelheid kantoor ruimte in de omgeving toeneemt.

In hoeverre staat de vastgoedwaardeverandering van woningen in het stedelijk gebied van Nederland in de periode 2001-2011 in verband met stedelijke veranderingsprocessen zoals urban decline en gentrification en in hoeverre kan de vastgoedwaardeverandering van woningen worden beschouwd als een betrouwbare indicator voor het meten van deze stedelijke veranderingsprocessen?

Aan de hand van de conclusie uit paragrafen 4.1.6 en 4.2.6 blijkt dat in geen gevallen sprake is van urban decline of gentrification. Ondanks dat de WOZ-waardeverandering niet in verband staat met urban decline en gentrification, zijn toch enkele bevindingen waargenomen. Zo zijn de buurten waar de WOZ-waarde het minste is gestegen grof weg te verdelen in twee groepen, namelijk buurten die gelegen zijn in een krimpregio en villabuurten. Dat betekent dat er dus ook twee patronen te herkennen zijn in de analyse en dat er twee verschillende oorzaken zijn die ervoor gezorgd hebben dat de WOZ-waarde minder hard is gestegen dan het landelijk gemiddelde. Ook in de buurten waar de WOZ-waarde het meeste is gestegen kan gesproken worden over een tweedeling. Echter zijn bij deze cases de verschillen niet zo groot.

Het allereerste dat opvalt is, dat bij de buurten waar de WOZ-waarde het meeste is gestegen veel andere aspecten ook zijn verbeterd, zoals het inkomensniveau, opleidingsniveau, kwaliteit van de omgeving enzovoorts. Terwijl bij de buurten waar de WOZ-waarde het minst is gestegen niet zoveel veranderingen hebben plaatsgevonden. Dat betekent dat een waardestijging samengaat met een positieve ontwikkeling van de buurt. Terwijl ondanks dat buurten die redelijk stabiel blijven, blijkt de WOZ-waarde niet mee te stijgen met de landelijke waardeontwikkeling.

Het tweede wat opvalt is dat niet de tegenovergestelde ontwikkeling plaatsvindt tussen de buurten waar de WOZ-waarde het minste is gestegen en buurten waar de WOZ-waarde het meeste is gestegen. De verwachting was dat in de buurten waar de WOZ-waarde het minste was gestegen ook een negatieve ontwikkeling in de kenmerken van urban decline had plaats gevonden en dat in de buurten waar de WOZ-waarde het meeste is gestegen een positieve ontwikkeling had plaats gevonden van de kenmerken van gentrification. Kortom urban decline is niet het tegenovergestelde van gentrification. Ondanks dat urban decline een negatieve ontwikkeling is van een buurt en gentrification een positieve ontwikkeling van een buurt kan niet gesproken worden over omgekeerde processen.

Nu rest nog de vraag, is de vastgoedwaardeverandering een geschikte indicator voor het proces van urban change? Met zekerheid kan gesteld worden dat er een verband bestaat tussen de vastgoedwaardeveranderingen in krimpgebieden, villabuurten en herstructureringsbuurten. Maar een vastgoedwaardeverandering duidt niet gelijk op het proces van urban decline of gentrification. Dat komt doordat zich andere processen in de

buurt afspelen, zoals het weg vallen van de vraag door demografische krimp of de crisis of processen die gestuurd worden door de gemeente door herstructureringsplannen. De vastgoedwaardeverandering geeft dus geen inzicht in het proces van urban change, doordat de buurten overheerst worden door andere processen.

5.3 Kritische reflectie

Na een semester intensief bezig te zijn geweest met dit onderzoek, kunnen een aantal negatieve en positieve aspecten worden opgemerkt.

Negatieve aspecten:

- Het is niet mogelijk geweest om de factoren die van invloed zijn op urban change precies inzichtelijk te maken. Dit kwam doordat niet alle data beschikbaar was op buurniveau en niet alle data beschikbaar was in de jaren 2001 en 2011. Daarom is soms afgeweken naar een groter schaalniveau of een andere periode.
- De lijst met factoren uit paragraaf 2.2 is geen uitputtende lijst met kenmerken van urban change, maar is gebaseerd op de gebruikte literatuurbronnen. Tijdens het proces van dit onderzoek is besloten dat de geselecteerde factoren voldoende inzicht konden bieden om aan te tonen in hoeverre er een verband bestaat tussen urban change en veranderingen in vastgoedwaarde.
- Voor bijna alle cases is het mogelijk geweest om twee interviews te houden. Alleen voor de buurt Prins Hendriklaan was maar een respondent bereid medewerking te verlenen.
- Doordat de cases over het hele land verspreid liggen, was het niet mogelijk om de interviews face-to-face te laten plaatsvinden. Daarom is gekozen om de interviews telefonisch te houden. Dit zorgt ervoor dat ik niet aanwezig ben geweest in de buurten en niet 'met eigen ogen' heb kunnen zien wat voor buurt het is.

Positieve aspecten:

- Dit onderzoek focust zich op de negatieve (urban decline) en de positieve (gentrification) processen van urban change. Vaak wordt geprobeerd om alleen meer inzicht in een van beide processen te bieden, terwijl er mogelijk wel een verband bestaat tussen urban decline en gentrification. Het zou namelijk gemakkelijk voor beleidsmakers zijn als eenzelfde methode ontwikkeld kan worden om het proces van urban decline en gentrification te meten.
- De cases zijn zeer uitgebreid beschreven waardoor een compleet beeld is ontstaan over de buurten. Dat maakte het mogelijk om te beargumenteren waarom er wel of geen urban change heeft plaatsgevonden in de buurten.

5.4 Aanbeveling voor vervolgonderzoek

In dit onderzoek stond het verband tussen urban change en veranderingen in de vastgoedwaarde centraal. Gezien het resultaat is het interessant om nogmaals het verband tussen urban change en veranderingen in de vastgoedwaarde, maar dan met strengere selectiecriteria. In dit onderzoek werden de resultaten uit de analyses overheerst door andere processen. Zo is in de buurten die zich bevinden in de krimpregio Parkstad Limburg

sprake van vraaguitval doordat het aantal inwoners aan het dalen is. Tevens zijn een aantal cases villabuurten. Daar is ook sprake van vraaguitval doordat voornamelijk de vraag naar woningen in het duurdere segment is weggevallen. Als laatste bevinden zich een aantal herstructureringsbuurten tussen de cases, terwijl bij een herstructurering nooit sprake kan zijn van gentrification. Door bij de caseselectie krimpgebieden, villabuurten en herstructureringsbuurten buiten het onderzoek te laten is het mogelijk om wel een verband te ontdekken tussen urban change en veranderingen in de vastgoedwaarde. Het weglaten van bepaalde buurten moet er namelijk voor zorgen dat de overheersende processen niet meegenomen worden in het onderzoekskader en dus eerder een buurt geselecteerd wordt waar wel sprake is van urban change of gentrification.

Tevens is het interessant om op zoek te gaan naar een andere indicator of misschien een combinatie van indicatoren die inzicht geven in het proces van urban change. Het is wel belangrijk dat de combinatie van indicatoren in de praktijk gemakkelijk te hanteren moeten zijn en data over de indicatoren eenvoudig verkrijgbaar moet zijn.

Aan de hand van dit onderzoek is niet vast te stellen welke indicatoren wel inzicht geven in het proces van urban change. Daarom moet allereerst aan de hand van een onderzoek geanalyseerd worden welke indicatoren allemaal in relatie staan met urban change. Vervolgens moet gekeken worden of door de combinatie van indicatoren de relatie sterker wordt en dus ook betrouwbaarder.

Referentielijst

- Aalbers, M. (2006). 'When the banks withdraw, slum landlords take over': the structuration of neighborhood decline through redlining, drug dealing, speculation and immigrant exploitation. *Urban Studies*, 43(7), 1061-1086.
- Aarts, N., Van Woerkum, C., & Vermunt, B. (2004). *Gebieden der wijzen deel 4. Een empirische studie naar leren en innoveren in regionale netwerken*. Wageningen : Wageningen Universiteit: Communicatie en Innovatie.
- Anderson, E. (1990). *Streetwise: race, class and change in an urban community*. Chicago: University of Chicago Press.
- Atkinson, R. (2000). Measuring gentrification and displacement in greater London. *Urban Studies*, 37(1), 149-165.
- Atlas voor gemeenten. (2014, maart 13). *Atlas voor gemeenten*. Opgehaald van Indicatoren in de Atlas: <http://www.atlasvoorgemeenten.nl/de-atlas/indicatoren>
- Bak, R. (2013). *Kantoren in cijfers 2012: Statistiek van de Nederlandse kantorenmarkt*. Zeist: NVM Business.
- Bax, M. (1978). *Jaap-Joop-Mies, leesplank van de netwerkanalyse*. Amsterdam: Van Gorcum.
- Beckers, P., Beekmans, J., & Schuur, J. (2014). *Project stedelijke veroudering en herstructurering*. Planbureau voor de Leefomgeving & Radboud Universiteit Nijmegen.
- Beekmans, J., & Beckers, P. (2013). *A hedonic price analysis of the value of industrial sites*. Den Haag: PBL.
- Bertolini, L. (2009). *Planologie van mobiliteit*. Amsterdam: Vossiuspers UvA.
- Bewonersvereniging Leebrug Houten . (2008, november 11). *Bewonersvereniging Leebrug Houten* . Opgeroepen op juni 26, 2014, van <http://www.leebrug2.nl/html/home.html>
- Blijdenstijn, R., & Buchner, F. (2010). *Beschermd dorpsgezicht Prins Henderikpark e.o.* Amersfoort: Rijksdiens voor het Cultureel Erfgoed.
- Blokker, B. (2013, september 23 & 24). Nederland is niet meer te voorspellen. *NRC*, pp. 10-11.
- Bourassa, S. (1993). The rent gap debunked. *Urban Studies*, 30(10), 1731-1744.
- Braad, R. (2004). 'De Egge' Van mijnwerkerskolonie tot moderne wijk. *Wellermagazine*, 1-3.
- Broadway, M., & Jesty, G. (1998). Are Canadian inner cities becoming more dissimilar? An analysis of urban deprivation indicators. *Urban Studies*, 35(9), 1423-1438.
- Buitelaar, E., & Witte, P. (2011). *Financiering van gebiedsontwikkeling. Een empirische analyse van grondexploitaties*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Buurtvereniging Nieuw Wassenaar. (z.j.). *Buurtvereniging Nieuw Wassenaar*. Opgeroepen op juni 26, 2014, van <http://www.nieuw-wassenaar.nl/buurt.htm>
- Buurtvereniging Raambuurt. (z.j.). *Buurtvereniging Raambuurt*. Opgeroepen op juni 26, 2014, van <http://www.raambuurt.nl/>

- CBS. (2001). *Kerncijfers wijken en buurten*. Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- CBS. (2003). *Toelichting kerncijfers wijken en buurten*. CBS.
- CBS. (2011). *Gemeente op maat Baarn*. Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- CBS. (2011). *Gemeente op maat Bloemendaal*. Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- CBS. (2011). *Gemeente op maat Brunssum*. Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de statistiek.
- CBS. (2011). *Gemeente op maat Deventer*. Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- CBS. (2011). *Gemeente op maat Groningen*. Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- CBS. (2011). *Gemeente op maat Heerlen*. Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- CBS. (2011). *Gemeente op maat Houten*. Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- CBS. (2011). *Gemeente op maat Leeuwarden*. Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- CBS. (2011). *Gemeente op maat Leidschendam-Voorburg*. Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- CBS. (2011). *Gemeente op maat Wassenaar*. Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- CBS. (2011). *Kerncijfers wijken en buurten*. Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- CBS. (2013). *Toelichting kerncijfers wijken en buurten*. CBS.
- CBS Statline. (2013, mei 26). *Regionale prognose bevolkingsopbouw; 2011-2040*.
Opgehaald van
<http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=81273ned&D1=a&D2=0&D3=0&D4=16&D5=3,8,18,1&VW=T>
- CBS Statline. (2014). *Statline*. Opgeroepen op juni 23, 2014, van
<http://statline.cbs.nl/StatWeb/?LA=nl>
- Cervero, R., Murphy, S., Ferrell, C., Goguts, N., Tsai, Y., Arrington, G., et al. (2004). *Transit-Oriented Development in the United States: experience, challenges, and prospects*. Washington, D.C.: Transportation research board.
- Cheshire, P., & Hay, D. (1989). *Urban problems in western Europe: An economic analysis*. London: Unwin Hyman.
- Daamen, T., Franzen, A., & van der Vegt, J. (2012). *Sturen op waarde in Rotterdam: Afwegen en verbinden in de nieuwe realiteit van stedelijke gebiedsontwikkeling*. TU Delft & Gemeente Rotterdam.

- Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A*, 37, 1165-1190.
- De Kam, G. (2008). *Wijken van waarde. Naar een waardegeoriënteerde wijkaanpak*. Rotterdam: KEI.
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. (1996). *Urban economics and real estate markets*. New Jersey: Prentice Hall.
- Doorewaard, P., & Verschuren, H. (2007). *Het ontwerpen van een onderzoek*. Den Haag: Boom Lemma Uitgevers.
- Eigenhuis, V. (z.j.). *Vereniging Eigenhuis*. Opgeroepen op mei 4, 2014, van De WOZ: <http://www.eigenhuis.nl/hypotheek-financien-belastingen/woz/>
- Eskinasi, M. (2011). *Houdini: een systeemodynamische modellering van regionale woningmarkten*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Fogarty, M. (1977). Predicting neighborhood decline within a large central city: an application of discriminant analysis. *Environment and Planning A*, 9(5), 579-584.
- Freeman, L., & Braconi, F. (2004). Gentrification and displacement. New York City in the 1990s. *Journal of the American Planning Association*, 70(1), 39-52.
- Galster, G., Tatian, P., & Accordino, J. (2006). Targeting investments for neighbourhood revitalization. *Journal of the American Planning Association*, 72(4), 457-474.
- Gemeente Bloemendaal. (2011, maart 7). *Gemeente Bloemendaal*. Opgeroepen op juni 26, 2014, van Bestemmingsplan "Aerdenhout 2011": http://www.bloemendaal.nl/fileadmin/ruimtelijkeplannen/NL.IMRO.0377.AE2011-vo01/t_NL.IMRO.0377.AE2011-vo01_index.pdf
- Gemeente Brunssum. (2012, juni 21). *Gemeente Brunssum*. Opgeroepen op juni 22, 2014, van Kolonie De Egge : http://www.brunssum.nl/Stad_en_Leefomgeving/Beschermd_gezicht_Mijnkolonie%C3%ABn_Brunssum/Kolonie_De_Egge
- Gemeente Heerlen. (z.j.). *Gemeente Heerlen*. Opgeroepen op juni 26, 2014, van Bestemmingsplan: http://ftp.rp.heerlen.nl/plannen/NL.IMRO.0917.BP030300W000002-/NL.IMRO.0917.BP030300W000002-0401/t_NL.IMRO.0917.BP030300W000002-0401_index.html#begin
- Glaeser, E. (2010, maart 16). *Shrinking Detroit back to greatness*. Opgeroepen op april 4, 2014, van The New York Times: http://economix.blogs.nytimes.com/2010/03/16/shrinking-detroit-back-to-greatness/?_php=true&_type=blogs&_r=0
- Glaeser, E., & Gyourko, J. (2005). Urban decline and durable housing. *Journal of Political Economy*, 113(2), 345-375.
- Glass, R. (1964). *Introduction: aspects of change*. In: *London: aspects of change, centre for urban studies*. London: MacGibbon and Kee.
- Grigsby, W., Baratz, M., & MacLennan, D. (1983). *The dynamics of neighborhood change and decline*. Philadelphia: University of Pennsylvania.

- Gyourko, J., & Saiz, A. (2003). *Working paper: Urban decline and housing reinvestment: The role of construction costs and the supply side*. Philadelphia: Federal Reserve Bank of Philadelphia.
- Hamnett, C. (1984). *Gentrification and residential location theory: a review and assessment*. In: D. Herbert and R.J. Johnston (eds.), *Geography and the urban environment: progress in research and applications*. New York: Wiley and Sons.
- Hanley, N. (1993). *Urban renewal and environmental quality: improving performance. Urban regeneration. Property investment and development*. London: E&F Spon.
- Healey, P. (1991). Urban regeneration and the development industry. *Regional Studies*, 25(2), 97-110.
- Heeger, H. (1993). *Aanpak van Naoorlogse Probleemcomplexen*. Delft: Delftse Universitaire Pers.
- Heeger, H., & Smid, I. (1992). *Verval en herstel van naoorlogse woningcomplexen*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB.
- Heerlen vertelt. (z.j.). *Heerlen vertelt*. Opgeroepen op juni 27, 2014, van Verhalen van Heerlen-Zuid: De Hees: <http://www.heerlenvertelt.nl/zoeken-op-locatie/heerlen-zuid-de-hees/>
- Heidkamp, C. P., & Lucas, S. (2006). Finding the gentrification frontier using census data: the case of Portland, Maine. *Urban Geography*, 27(2), 101-125.
- Heins, S. (2002). *Rurale woonmilieus in stad en land. Plattelandsbeelden, vraag naar en aanbod van rurale woonmilieus*. Delft: Eburon.
- Heron, J. (1996). *Co-operative Inquiry: Research into the Human Condition*. . London: Sage.
- Hoogerwerf, A., & Herweijer, M. (2008). *Overheidsbeleid: een inleiding in de beleidswetenschap*. . Alphen aan den Rijn: Kluwer.
- Interprovinciaal Overleg. (2012). *Slim financieren: Provincies op zoek naar creatieve financieringsvormen voor gebiedsontwikkeling en infrastructuur*. Den Haag.
- Kadaster. (z.j.). *Kadaster*. Opgeroepen op mei 4, 2014, van WOZ-waarde: <http://www.kadaster.nl/web/Themas/Wonen/WOZ-waarde.htm>
- Katzman, M. (1980). The contribution of crime to urban decline. *Urban Studies*, 17, 277-286.
- Kennis- en projectenbank herbestemming. (z.j.). *Kennis- en projectenbank herbestemming*. Opgeroepen op juni 28, 2014, van Raambuurt, Deventer: <http://www.kennisbankherbestemming.nu/projecten/raambuurt-deventer>
- Koster, H., & Tan, W. (2012). *Knooppuntontwikkeling in een nieuw perspectief*. Nicis Kei & UvA.
- Kruijt, B. (1974). *De prijsontwikkeling op de tweedehandsgebouwenmarkt*. Amsterdam: EIB.
- Kuijpers, C., Noy, M., Buck, P., & Ongerling, L. (2010). *Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit: 8 handvaten voor de ontwikkeling van spoorzones tot knooppunten*. Den Haag: Ministerie van VROM, Ministerie van Verkeer en Waterstaat, NS en Prorail.

- Lang, T. (2005). *Insights in the British debate about urban decline and urban regeneration*. Erkner: Leibniz-Institute for Regional Development and Structural Planning.
- Ley, D. (1986). Alternative explanations for inner-city gentrification. A Canadian assessment. *Annals of the Association of American Geographers*, 76(4), 521-535.
- Lipton, S. (1977). Evidence of central city revival. *Journal of the American Institute of Planners*, 43, 136-47.
- Maso, I., & Smaling, A. (1998). *Kwalitatief onderzoek. Praktijk en theorie*. Amsterdam: Boom.
- Medhurst, F., & Lewis, P. (1969). *Urban decay. An analysis and a policy*. London: Macmillan.
- Megbolugbe, I., Hoek-Smit, M., & Linneman, P. (1996). Understanding neighbourhood dynamics: A review of the contributions of William G. Grigsby. *Urban Studies*, 33(10), 1779-1795.
- Ministerie van infrastructuur en milieu. (2013, mei 6). *Gebiedsontwikkeling*. Opgehaald van Kenniscentrum InfoMil: <http://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/introductie>
- Mitschell, D. (2012, oktober 23). *Neil Smith obituary*. Opgeroepen op april 10, 2014, van The Guardian: <http://www.theguardian.com/environment/2012/oct/23/neil-smith>
- Morris, C. (2003). *Quantitative approaches in business studies*. Harlow: Financial Times Prentice Hall.
- Nicis institute. (2008). *Bloei en verval van vroeg-naoorlogse wijken*. Den Haag: Nicis institute.
- NS. (2013, mei 12). *Organisatiestructuur NS*. Opgehaald van <http://www.ns.nl/over-ns/wie-zijn-wij/profiel/organigram.html>
- NS Stations. (2013, mei 12). *Organisatie*. Opgehaald van <http://www.nsstations.nl/ns-stations/organisatie.html>
- Onderzoeksinstituut OTB. (1989). *Exploitatieproblemen in de naoorlogse woningvoorraad; diagnose en therapie*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Oswalt, P. (2005). *Shrinking cities, Vol. 1, International research. Ostfildern, Germany: Hatje Cantz Verlag*.
- Parkstadmonitor. (2014, februari 18). *Parkstadmonitor*. Opgeroepen op juni 23, 2014, van Leefbaarheid en veiligheid: <http://www.parkstadmonitor.nl/>
- Petsimeris, P. (1998). Urban decline and the new social and ethnic divisions in the core cities of the Italian industrial triangle. *Urban studies*, 35(3), 449-466.
- Prak, N., & Priemus, H. (1986). A model for the analysis of the decline of postwar housing. *The international journal of urban and regional research*, 10(1), 1-7.
- Priemus, H., & Zonneveld, W. (2003). *What are corridors and what are the issues? Introduction to special issue: the governance of corridors*. Delft: OTB Research Institute for Housing.
- PropertyNL. (2012, november). Tot 101 ontwikkelaars. *PropertyNL*(18), 43-57.

- Renes, G., Thissen, M., & Segeren, A. (2006). *Betaalbaarheid van koopwoningen en het ruimtelijk beleid*. Rotterdam/Den Haag: Nai Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- Rijksoverheid. (2013, mei 26). *Oorzaken en gevolgen bevolkingskrimp*. Opgehaald van Bevolkingskrimp:
<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bevolkingskrimp/oorzaken-en-gevolgen-bevolkingskrimp>
- Robson, C. (2002). *Real world research*. Oxford: Blackwell.
- Rozhon, T. (2006, mei 15). *From the ground up*. . Opgeroepen op maart 16, 2011, van MetropolisMag.com: <http://www.metropolismag.com/story/20060515/from-the-ground-up>
- Rybczynski, W., & Linneman, D. (1999). How to save our shrinking cities. *Public interest*, 135, 30-44.
- Saunders, M., Lewis, P., & Thornhill, A. (2008). *Methoden en technieken van onderzoek*. Amsterdam: Pearson Education Benelux.
- Savitch, H. (2011). A strategy for neighborhood decline and regrowth: forging the french connection. *Urban Affairs Review*, 47(6).
- Schilling, J., & Logan, J. (2008). Greening the rust belt. A green infrastructure model for right sizing. *Journal of the American Planning Association*, 74(4), 451-466.
- Skaburskis, A. (2006). Filtering, city change and the supply of low-priced housing in Canada. *Urban Studies*, 43(3), 533-558.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-548.
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. London and New York: Routledge.
- Sobel, L., Kramer, M., Keller, A., McConney, R., Mueller, H., Powell, A., et al. (2013). *Infrastructure financing options for Transit-Oriented Development*. Washington.
- Stichting ROZ Vastgoedindex en Investment Property Databank . (2007). *Definitief ROZ/IPD Vastgoedindex*. Stichting ROZ Vastgoedindex en Investment Property Databank .
- Straatemeier, T. (2013). Kwaliteit van de stationsomgeving: een drieluik over transit oriented developmen, knooppuntprofielen en alliantiegesprekken. . *Stedenbaanplus magazine*.
- Tan, W., & Bertolini, L. (2010). Barriers to Transit Oriented Development in the Netherlands: a luxury problem? *24th AESOP Annual Conference* (pp. 1-28). Finland: Mobility: Transport Planning and Policy.
- Tan, W., Bertolini, L., & Janssen-jansen, L. (2011). *Learning from others: A framework for choosing cases for cross-national comparison of transit oriented developments (TOD) corridors*. Amsterdam: Amsterdam institute for social science.
- Te Brömmelstroet, M. (2010). Relatietherapie voor kennis en strategische planvorming. *Rooilijn*, 82-90.
- Temkin, K., & Rohe, W. (1996). Neighbourhood change and urban policy. *Journal of planning Education and Research*(15), 159-170.

- Torrens, P., & Nara, A. (2007). Modeling gentrification dynamics: A hybrid approach. *Computers, Environment and Urban Systems*, 31(3), 337-361.
- treinreiziger.nl. (2013, mei 2013). *treinreiziger.nl*. Opgehaald van http://www.treinreiziger.nl/userfiles/image/artikel/pdf/spoorkaart_2013_A4.pdf
- Tuinwijk Groningen. (z.j.). *Tuinwijk Groningen*. Opgeroepen op juni 26, 2014, van <http://www.tuinwijkgroningen.nl/fotopagina/fotogalerij>
- Uittenbogaard, L., & Vos, G. (1996). *Waardebepaling vastgoed. Enkele actuele ontwikkelingen*. Amsterdam : Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers Nederland (VOGON).
- Van Beckhoven, E., Bolt, G., & Van Kempen, R. (2005). Theories of neighbourhood change and neighbourhood decline: Their significance for post-WWII large housing estates. *Paper for the ENHR-conference "Housing in Europe: New Challenges and Innovations in Tomorrow's Cities"*, (pp. 1-25). Reykjavik.
- Van Dale. (2013, mei 5). *Dikke van Dale*. Utrecht: VBK Media.
- Van Dale. (2013, december 28). *Van Dale Online Woordenboek*. Opgehaald van <http://www.vandale.nl/opzoeken#.UscVCdLuIeg>
- Van Dam, F., & Eskinasi, M. (2013). *Woningprijzen: bepalende factoren en actoren. Een overzicht van bevindingen uit studies van het PBL*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving .
- Van de Coevering, P., Van Hoorn, A., & Hilbers, H. (2009). Programmaveranderingen op stationslocaties. (pp. 1-14). Antwerpen: Colloquium vervoersplanologisch speurwerk.
- Van Der Vliet, M., Nefs, M., & Duffhues, J. (2012). Does serious gaming lead to better transit oriented development in the Netherlands? *BUFTOD-congres in Paris-Marne la Vallée*.
- Van Lieshout, M., & Aarts, N. (2005). *Perspectieven van jongeren en inmiigrnten op openbare ruimtes in Nederland*. Wageningen: Wageningen UR.
- Venhoeven. (2012). *Over stad, spoor en snelweg: advies over mobiliteit, infrastructuur en ruimtelijke inrichting*.
- Vereniging Deltametropool. (2013, juni 6). *Vereniging Deltametropool*. Opgehaald van Sprintstad: planning support tool: http://deltametropool.nl/nl/game_sprintstad
- Verschuren, P., & Doorewaard, H. (2007). *Het ontwerpen van een onderzoek*. Den Haag: Boom Lemma uitgevers.
- Verschuren, P., & Doorewaard, H. (2007). *Het ontwerpen van een onderzoek*. Uitgeverij LEMMA.
- Verwest, F., Sorel, N., & Buitelaar, E. (2008). *Regionale krimp en woningbouw: omgaan met een transformatieopgave*. Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- Vidomes. (z.j.). *Vidomes*. Opgeroepen op juni 26, 2014, van Verzetsheldenwijk: <http://www.vidomes.nl/Klanten/wijkenbuurt/leidschendamvoorburg/Pages/Verzetsheldenwijk.aspx>

- Visser, P., & Van Dam, F. (2006). *De prijs van de plek. Woonomgeving, woningmarkt en woningprijs*. Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- Waarderingskamer. (2011, februari 14). *Waarderingskamer*. Opgeroepen op april 13, 2014, van WOZ-uitvoering: modelmatige waardebeoordeling:
<http://www.waarderingskamer.nl/kiosk/Product.aspx?id=1493>
- Walks, A., & Maaranen, R. (2008). *The timing, patterning, & forms of gentrification & neighbourhood upgrading in Montreal, Toronto & Vancouver*. Toronto: Centre for Urban and Community Studies Cities Centre, University of Toronto.
- Wauben Architects. (2011, oktober 12). *Wauben Architects*. Opgeroepen op juni 22, 2014, van Revitalisatie van de voormalige mijnwerkerskolonie De Egge in Brunssum:
<http://www.wauben.com/blog/de-egge-brunssum/lang/nl>
- Wijkpanel Vrijheidswijk. (z.j.). *Wijkpanel Vrijheidswijk*. Opgeroepen op juni 26, 2014, van
<http://www.devrijheidswijk.nl/wijkpanel-vrijheidswijk/>
- Wikimedia commons. (2009, maart). *Wikimedia Commons*. Opgeroepen op juni 24, 2014, van File:Map - NL - Brunssum - Wijk 03 Brunssum-Oost - Buurt 17 De Eggen.svg: http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Map_-_NL_-_Brunssum_-_Wijk_03_Brunssum-Oost_-_Buurt_17_De_Eggen.svg?uselang=nl
- Wikimedia Commons. (2009, maart). *Wikimedia Commons*. Opgeroepen op juni 22, 2014, van File:Map - NL - Heerlen - Wijk 37 Bekkerveld - Buurt 01 Aarveld.svg:
http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Map_-_NL_-_Heerlen_-_Wijk_37_Bekkerveld_-_Buurt_01_Aarveld.svg?uselang=nl
- Wikimedia Commons. (2009, maart). *Wikimedia Commons*. Opgeroepen op juni 22, 2014, van File:Map - NL - Baarn - Wijk 02 P.H.W.park - Buurt 01 Pr. Hendrikpark.svg:
http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Map_-_NL_-_Baarn_-_Wijk_02_P.H.W.park_-_Buurt_01_Pr._Hendrikpark.svg
- Wikimedia Commons. (2009, maart). *Wikimedia Commons*. Opgeroepen op juni 23, 2014, van File:Map - NL - Bloemendaal - Wijk 02 Aerdenhout - Buurt 01 Aerdenhout-West.svg: http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Map_-_NL_-_Bloemendaal_-_Wijk_02_Aerdenhout_-_Buurt_01_Aerdenhout-West.svg?uselang=nl
- Wikimedia Commons. (2009, maart). *Wikimedia Commons*. Opgeroepen op juni 23, 2014, van File:Map - NL - Wassenaar - Wijk 00 Zuidwestelijk deel der gemeente - Buurt 02 Nieuw-Wassenaar.svg: http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Map_-_NL_-_Wassenaar_-_Wijk_00_Zuidwestelijk_deel_der_gemeente_-_Buurt_02_Nieuw-Wassenaar.svg?uselang=nl
- Wikimedia Commons. (2009, maart). *Wikimedia Commons*. Opgeroepen op juni 23, 2014, van File:Map - NL - Leeuwarden - Wijk 22 Vrijheidswijk - Buurt 01 Vrijheidswijk-West.svg: http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Map_-_NL_-_Leeuwarden_-_Wijk_22_Vrijheidswijk_-_Buurt_01_Vrijheidswijk-West.svg?uselang=nl
- Wikimedia Commons. (2009, maart). *Wikimedia Commons*. Opgeroepen op juni 23, 2014, van File:Map - NL - Groningen - Wijk 02 Oranjewijk - Buurt 01 Concordiabuur.svg: http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Map_-_NL_-_Groningen_-_Wijk_02_Oranjewijk_-_Buurt_01_Concordiabuur.svg

- Wikimedia Commons. (2009, maart). *Wikimedia Commons*. Opgeroepen op juni 23, 2014, van File:Map - NL - Deventer - Wijk 00 Binnenstad - Buurt 05 Raambuurt.svg: http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Map_-_NL_-_Deventer_-_Wijk_00_Binnenstad_-_Buurt_05_Raambuurt.svg?uselang=nl
- Wikimedia Commons. (2009, maart). *Wikimedia Commons*. Opgeroepen op juni 23, 2014, van File:Map - NL - Leidschendam-Voorburg - Wijk 06 Damsigt en omgeving - Buurt 01 Verzetsheldenwijk.svg: http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Map_-_NL_-_Leidschendam-Voorburg_-_Wijk_06_Damsigt_en_omgeving_-_Buurt_01_Verzetsheldenwijk.svg?uselang=nl
- Wikimedia Commons. (2009, maart). *Wikimedia Commons*. Opgeroepen op juni 23, 2014, van File:Map - NL - Houten - Wijk 01 Houten - Buurt 21 Leebrug.svg: http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Map_-_NL_-_Houten_-_Wijk_01_Houten_-_Buurt_21_Leebrug.svg?uselang=nl
- Wikimedia Commons. (2013, mei 6). *Wikimedia Commons*. Opgeroepen op juni 26, 2014, van File:Baarn Hendrikpark Marielaan.JPG: http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Baarn_Hendrikpark_Marielaan.JPG
- Winsen, E., Klarus, B., Cornelissen, B., & Scheltens, H. (2010). *Centrum- en knooppuntontwikkeling ontrafeld: aanbevelingen van de uitvoeringsalliantie centrum- en knooppuntontwikkeling*.
- Wortelboer, P., Jorritsma, P., & Visser, J. (2012). *Regie op Knooppunten*. Den Haag : Kennisinstituut voor Mobiliteit (KiM).
- Wortman, B. (2008). *De waarde van een gecombineerde grond- en vastgoedexploitatie door corporaties*.
- Yin, R. (2003). *Case study research: desing and method*. London: Sage.

Bijlage I – Caseselectie

De vijf buurten met de minste WOZ-waardeontwikkeling zonder selectiecriteria zijn in tabel I.1 weergegeven en in tabel I.2 zijn de vijf buurten met de meeste WOZ-waardeontwikkeling zonder selectiecriteria weergegeven.

	Buurt	Gemeente	COROP-plusgebieden	Aantal woningen	Jaarlijkse groeivoet
1.	Verspreide huizen Katwijk	Cuijk	Overig Noordoost-Noord-Brabant	16	3,599%
2.	De Eggen	Brunssum	Zuid-Limburg	797	3,622%
3.	Oudthburgh	Bergen (NH.)	Alkmaar en omgeving	38	3,631%
4.	Aarveld	Heerlen	Zuid-Limburg	759	3,631%
5.	Laren-Rijksweg	Laren	Het Gooi en Vechtstreek	88	3,632%

Tabel I.1 De vijf buurten met de minste WOZ-waarde verandering zonder selectiecriteria.

	Buurt	Gemeente	COROP-plusgebieden	Aantal woningen	Jaarlijkse groeivoet
1.	Janum	Ferwerderadiel	Noord-Friesland	12	12,062%
2.	Vrijheidswijk-West	Leeuwarden	Noord-Friesland	745	12,058%
3.	Concordiabuurt	Groningen	Overig Groningen	884	12,044%
4.	Oost-Indische buurt	Groningen	Overig Groningen	2863	12,027%
5.	Marslanden en bedrijventerrein Haardijk	Hardenberg	Noord-Overijssel	11	12,017%

Tabel I.2 De vijf buurten met de meeste WOZ-waarde verandering zonder selectiecriteria

De vijf buurten met de minste WOZ-waardeontwikkeling en minimaal 100 woningen hebben zijn in tabel I.3 weergegeven en in tabel I.4 zijn de vijf buurten met de meeste WOZ-waardeontwikkeling en minimaal 100 woningen hebben weergegeven.

	Buurt	Gemeente	COROP-plusgebieden	Aantal woningen	Jaarlijkse groeivoet
1.	De Egge	Brunssum	Zuid-Limburg	797	3,622%
2.	Aarveld	Heerlen	Zuid-Limburg	759	3,631%
3.	Burettestraat en omgeving	Heerlen	Zuid-Limburg	194	3,757%
4.	Passart	Heerlen	Zuid-Limburg	1144	3,834%
5.	Pr. Hendrikpark	Baarn	Stadsgewest Amersfoort	231	3,843%

Tabel I.3 De vijf buurten met de minste WOZ-waarde verandering en meer dan 100 woningen hebben.

	Buurt	Gemeente	COROP-plusgebieden	Aantal woningen	
1.	Vrijheidswijk-West	Leeuwarden	Noord-Friesland	745	12,058%
2.	Concordiabuurt	Groningen	Overig Groningen	884	12,044%
3.	Oost-Indische buurt	Groningen	Overig Groningen	2863	12,027%
4.	Raambuurt	Deventer	Zuidwest-Overijssel	224	11,951%
5.	Zeeheldenbuurt	Leeuwarden	Noord-Friesland	215	11,926%

Tabel I.4 De vijf buurten met de meeste WOZ-waarde verandering en meer dan 100 woningen hebben.

De vijf buurten die gemeentelijk gespreid zijn met de minste WOZ-waardeontwikkeling en minimaal 100 woningen hebben zijn in tabel I.3 weergegeven en in tabel I.4 zijn de vijf buurten die gemeentelijk gespreid zijn met de meeste WOZ-waardeontwikkeling en minimaal 100 woningen hebben weergegeven.

	Buurt	Gemeente	COROP-plusgebieden	Aantal woningen	Jaarlijkse groeivoet
1.	De Egge	Brunssum	Zuid-Limburg	797	3,622%
2.	Aarveld	Heerlen	Zuid-Limburg	759	3,631%
3.	Pr. Hendrikpark	Baarn	Stadsgewest Amersfoort	231	3,843%
4.	Aerdenhout-West	Bloemendaal	Agglomeratie Haarlem	260	3,908%
5.	Nieuw-Wassenaar	Wassenaar	Aggl. 's-Gravenhage excl. Zoetermeer	387	3,949%

Tabel I.5 De vijf uiteindelijk geselecteerde buurten met de minste WOZ-waarde verandering.

	Buurt	Gemeente	COROP-plusgebieden	Aantal woningen	Jaarlijkse groeivoet
1.	Vrijheidswijk-West	Leeuwarden	Noord-Friesland	745	12,058%
2.	Concordiabuurt	Groningen	Overig Groningen	884	12,044%
3.	Raambuurt	Deventer	Zuidwest-Overijssel	224	11,951%
4.	Verzetsheldenwijk	Leidschendam-Voorburg	Aggl. 's-Gravenhage excl. Zoetermeer	261	11,923%
5.	Leebrug	Houten	Stadsgewest Utrecht	515	11,899%

Tabel I.6 De vijf uiteindelijk geselecteerde buurten met de minste WOZ-waarde verandering.

Bijlage II – Interview guide

Vragenlijst voor mogelijke buurten met gentrification

Introductie

Momenteel ben ik bezig met een onderzoek ter afronding van de master opleiding Planologie aan de Radboud Universiteit in Nijmegen. In dit onderzoek bestudeer ik het verband tussen urban change (stedelijke veranderingen) en veranderingen in de gemiddelde vastgoedwaarde van woningen in stedelijke buurten. Dit doe ik door tien buurten in Nederland te bestuderen met grootste relatieve waardeverandering in vastgoed in de periode 2001 tot en met 2011, ik bestudeer de 5 meest opvallende stijgers en de 5 meest opvallende dalers. Voor deze cases onderzoek ik het mogelijke verband tussen deze waardeverandering en andere aspecten die te maken hebben met stedelijke veranderingsprocessen zoals deze bekend zijn uit de literatuur over urban change.

In de buurt waar u bij betrokken bent blijkt de vastgoedwaarde in de periode 2001 tot en met 2011 gemiddeld gezien het meest te zijn gestegen in vergelijking met alle andere buurten van Nederland. Daarom wil ik u enkele vragen stellen over mogelijke ontwikkelingen die zich in de periode 2001 tot en met 2011 hebben afgespeeld in de buurt.

1. Wat is u functie binnen de organisatie?
2. Hoelang bent u al werkzaam binnen deze functie en binnen deze organisatie?
3. Op welke manier(en) bent u betrokken bij de buurt?
4. Hoelang bent u al betrokken bij de buurt?

Algemeen

5. Welke veranderingen/ontwikkelingen hebben zich allemaal afgespeeld in de buurt (positief en negatief)?
6. Wat is kenmerkend voor deze buurt in verhouding tot de rest van de gemeente? (waar wordt dit door veroorzaakt)
7. Hoe zou u de buurt van 10 jaar geleden omschrijven qua beleving en sfeer? Past dit ook binnen de omschrijving van de buurt nu?

Sociale veranderingen in de buurt

8. Wat is het gemiddeld **opleidingsniveau** van de buurt?
9. Kunt u aangeven of dit in de periode 2001-2011 is afgenomen of toegenomen?
10. Heeft er een verandering plaatsgevonden in de **bevolkingssamenstelling** (qua afkomst) van bewoners in de buurt? Zijn er meer of minder allochtonen in de buurt komen wonen?
11. Welke verschillende afkomsten komen allemaal voor in de buurt en in welke hoeveelheid ongeveer?
12. Is het aantal **oorspronkelijke bewoners** (die geboren en getogen zijn in de buurt) in de periode 2001-2011 afgenomen?
13. Is de hoeveelheid **criminaliteit** in de periode 2001-2011 afgenomen of toegenomen?
14. Welke vorm van **criminaliteit** komt het meeste voor in de buurt?

Fysieke veranderingen in de buurt

15. Is er in de periode 2001-2011 **geïnvesteed** in de buurt door de overheid of woningcorporatie, die geleidt hebben tot fysieke verbeteringen?
16. Hebben bewoners in de periode 2001-2011 zelf **geïnvesteed** aan hun woning, die geleidt hebben tot fysieke verbeteringen?
17. Hoe omschrijft u de **fysieke kwaliteit** van de buurt? Is dit positief of negatief veranderd in de periode 2001-2011?
18. Is het aantal vierkante meter **kantoorruimte** in de omgeving de periode 2001-2011 veel gestegen?

Economische veranderingen in de buurt

19. In hoeverre is de **structuur** van de lokale **economie** veranderd in de periode 2001-2011? (industrie, agrarisch, dienstverlening e.d.)
20. In hoeverre is de **werkgelegenheid** divers? Zijn er verschillende type werkgevers aanwezig in de omgeving?
21. Is in de periode 2001-2011 de verhouding tussen **eigenwoningbezit** en huurwoningen veranderd?

Vragenlijst voor mogelijke buurten met urban decline

Introductie

Momenteel ben ik bezig met een onderzoek ter afronding van de master opleiding Planologie aan de Radboud Universiteit in Nijmegen. In dit onderzoek bestudeer ik het verband tussen urban change (stedelijke veranderingen) en veranderingen in de gemiddelde vastgoedwaarde van woningen in stedelijke buurten. Dit doe ik door tien buurten in Nederland te bestuderen met grootste relatieve waardeverandering in vastgoed in de periode 2001 tot en met 2011, ik bestudeer de 5 meest opvallende stijgers en de 5 meest opvallende dalers. Voor deze cases onderzoek ik het mogelijke verband tussen deze waardeverandering en andere aspecten die te maken hebben met stedelijke veranderingenprocessen zoals deze bekend zijn uit de literatuur over urban change.

In de buurt waar u bij betrokken bent blijkt de vastgoedwaarde in de periode 2001 tot en met 2011 gemiddeld gezien het minst te zijn gestegen in vergelijking met alle andere buurten van Nederland. Daarom wil ik u enkele vragen stellen over mogelijke ontwikkelingen die zich in de periode 2001 tot en met 2011 hebben afgespeeld in de buurt.

1. Wat is u functie binnen de organisatie?
2. Hoelang bent u al werkzaam binnen deze functie en binnen deze organisatie?
3. Op welke manier(en) bent u betrokken bij de buurt?
4. Hoelang bent u al betrokken bij de buurt?

Algemeen

5. Welke veranderingen/ontwikkelingen hebben zich allemaal afgespeeld in de buurt (positief en negatief)?
6. Wat is kenmerkend voor deze buurt in verhouding tot de rest van de gemeente? (waar wordt dit door veroorzaakt)
7. Hoe zou u de buurt van 10 jaar geleden omschrijven qua beleving en sfeer? Past dit ook binnen de omschrijving van de buurt nu?

Sociale veranderingen in de buurt

8. Wat is het gemiddeld **opleidingsniveau** van de buurt? Kunt u aangeven of dit in de periode 2001-2011 is afgenomen of toegenomen?
9. Heeft er een verandering plaatsgevonden in de **bevolkingssamenstelling** (qua afkomst) van bewoners in de buurt? Zijn er meer of minder allochtonen in de buurt komen wonen?
10. Welke verschillende afkomsten komen allemaal voor in de buurt en in welke hoeveelheid ongeveer?
11. Is de hoeveelheid **criminaliteit** in de periode 2001-2011 afgenomen of toegenomen?
12. Welke vorm van **criminaliteit** komt het meeste voor in de buurt?
13. Hoe heeft zich in de periode 2001-2011 de **verhuisdynamiek** ontwikkeld? Is het aantal verhuizingen toe of afgenomen? (hoe kan dit?)

Fysieke veranderingen in de buurt

14. Is de **leegstand** in de periode 2001-2011 toe of afgenomen in de buurt? (hoe kan dit)

15. Hoe omschrijft u de **fysieke kwaliteit** van de buurt? Is dit positief of negatief veranderd in de periode 2001-2011?
16. Zijn er veranderingen opgetreden in de fysieke omgeving van de buurt? (aanleg park e.d.)
17. In hoeverre vormt de buurt **één samenhangend geheel**? Zijn hierin veranderingen opgetreden (door bijvoorbeeld sloop of nieuwbouw)?
18. Heeft er een grote verandering plaatsgevonden in de woningvoorraad (sloop/nieuwbouw)?

Economische veranderingen in de buurt

19. In hoeverre is de **structuur** van de lokale **economie** veranderd in de periode 2001-2011? (industrie, agrarisch, dienstverlening e.d.)
20. In hoeverre is de **werkgelegenheid** divers? Zijn er verschillende type werkgevers aanwezig in de omgeving?

Bijlage III – Lijst van geïnterviewde personen

Case	Organisatie	Functie	Aantal jaar actief	Andere manier betrokken
Aarveld – Gemeente Heerlen	Wijkraad Aarveld / Bekkerveld	Voorzitter	8 jaar	Bewoners sinds 1956
	Gemeente Heerlen	Stadsdeel coördinator	3 jaar, daarvoor ook actief	Tot 8 jaar geleden in de buurt gewoond
Aerdenhout – gemeente Bloemendaal	Politie	Wijkagent	12 jaar	-
	Drieklomp Makelaars	Makelaar en taxateur	6 jaar en daarvoor 13 jaar bij een ander makelaarskantoor	16 jaar voorzitter van de winkeliersvereniging in Bloemendaal & 6 jaar politiek actief voor de VVD in de gemeente (daarvoor actief als lobbyist)
De Eggen – gemeente Brunssum	Gemeente Brunssum	Wijkmanager	8 jaar	-
	Politie	Wijkagent	2 jaar	-
Nieuw Wassenaar – gemeente Wassenaar	Van Soest Makelaardij	Makelaar en taxateur	10 jaar	Opgegroeid in de buurt
	Politie	Wijkagent	5 jaar	-
Prins Hendrikpark – gemeente Baarn	Gemeente Baarn	Medewerker ruimtelijke ordening en projectleider	6 jaar	De beheers verordening opgesteld voor de buurt
Concordiabuur – gemeente Groningen	Wijkvereniging Tuinwijk	Bestuurslid	5 jaar	26 jaar bewoner van de buurt
	Gemeente Groningen	Stadsdeel coördinator	8 jaar	Dicht bij de buurt gewoond
Leebrug – gemeente Houten	Gemeente Houten	projectleider realisatie van de afdeling ruimtelijke ontwikkeling	15 jaar	-
	Bewonersvereniging Leebrug 2	Voorzitter	14 jaar	Bewoners sinds 2001

Raambuurt – gemeente Deventer	Buurtvereniging Raambuurt	Voorzitter	8 jaar	Bewoners sinds 1998
	Gemeente Deventer	Wijkmanager	6 jaar	Voorheen vanuit een andere functie betrokken geweest bij de buurt
Verzetshelden- buurt – Leidschendam- Voorburg	Woningcorporatie Vidomes	Gebieds- consulent	6 jaar	Vanaf 2002 werkzaam geweest bij de gemeente Leidschendam- Voorburg
	Gemeente Leidschendam- Voorburg	Beleids- medewerker wonen	13 jaar	Bewoners sinds 2001
Vrijheidswijk – gemeente Leeuwarden	Gemeente Leeuwarden	Wijkmanager	9 jaar	-
	Welzijn centraal wijkteam Noord	Opbouwwerker	8 jaar	-