

Bachelorthesis

Van Kantoorpand naar Afgeschermd Woondomein

Een studie naar de effecten van deze stedelijke transformaties



Vera Feitsma

Bachelorthesis
Van Kantoorpand naar Afgeschermd Woondomein
Een studie naar de effecten van deze transformaties

Vera Feitsma, s4361199
V.feitsma@student.ru.nl
Begeleider: Prof. Peter Ache

Geografie, Planologie en milieu (GPM)
Faculteit der Managementwetenschappen
Radboud Universiteit Nijmegen
Juni 2016

Voorwoord

De scriptie die u in handen heeft heet 'Van Kantoorpand naar Afgeschermd Woondomein: Een studie naar de effecten van deze stedelijke transformaties'. Deze scriptie is geschreven in het kader van het afronden van mijn bachelor Geografie, Planologie en Milieu aan de Radboud Universiteit Nijmegen. Aan het doen van het onderzoek en het schrijven van deze scriptie, heb ik van februari 2016 tot en met juni 2016 gewerkt.

Bij dezen wil ik graag Prof. Peter Ache bedanken voor het meedenken, het uitwisselen van ideeën en het geven van feedback op mijn werken. Hij heeft mij het advies gegeven dat je een scriptie niet moet zien als een sprint met een resultaat op de korte termijn, maar als een race over een langere afstand waarbij het een kwestie is van je krachten doseren en veel kleine stappen zetten om de eindstreep te kunnen bereiken. Dit advies sprak mij persoonlijk erg aan en ik heb er tijdens mijn scriptie veel aan gehad.

Daarnaast wil ik graag Simone Pekelsma bedanken voor het organiseren van groepsbijeenkomsten waarin de mogelijkheid werd geboden om met andere studiegenoten ervaringen uit te wisselen en knelpunten in het schrijven van de scriptie werden besproken. Dit waren voor mij zeer nuttige bijeenkomsten omdat dit mijn eerste scriptie is.

Tenslotte wil ik alle respondenten bedanken voor het delen van hun ervaringen. Dankzij hen heb ik veel over de projecten geleerd.

Ik wens u veel leesplezier.

Vera Feitsma

Nijmegen, 30 juni

Samenvatting

In deze samenvatting wordt een korte inkijk geboden in de inhoud van deze bachelorscriptie. Eerst zal de aanleiding van het onderzoek worden besproken, vervolgens zullen achtereenvolgens de doel- en vraagstelling van het onderzoek worden behandeld. Daarna worden resultaten samengevat en zal worden ingegaan op de conclusie, aanbevelingen en discussie van het onderzoek.

Aanleiding

Op de Nederlandse woning- en vastgoedmarkt zijn twee problemen zichtbaar. Ten eerste is er veel sprake van leegstand onder kantoren en ten tweede is er een groeiend tekort aan (huur)woningen in stedelijke gebieden. Daarnaast is er ook een andere ontwikkeling te zien in deze sector: de opkomst van het fenomeen van afgeschermd woondomeinen, de Nederlandse variant op de *gated communities*. Niet gek dat het voor de hand ligt om transformatie van voormalige kantoorpanden tot afgeschermd woonvormen als oplossing voor de woningproblematiek te zien. Echter, hoewel deze transformaties de oplossing voor een aantal eerdergenoemde problemen lijken, is er nog geen onderzoek gedaan naar de effecten die deze transformaties met zich meebrengen.

Doel- en vraagstelling

Dit onderzoek zal zich richten op de effecten van deze transformaties. De doelstelling van dit onderzoek luidt als volgt:

Het doel van dit onderzoek is om uitspraken te kunnen doen over de verwachte effecten van het tot afgeschermd woondomein getransformeerde kantoorpand De Bovenlanden.

Om deze doelstelling te behalen, is er een centrale vraag met deelvragen opgesteld voor dit onderzoek:

Wat zijn de verwachte effecten van de transformatie van het voormalige kantoorpand De Bovenlanden naar een afgeschermd woondomein?

- 1. Wat zijn de kritische factoren die de effecten van afgeschermd woondomeinen beïnvloeden?*
- 2. Wat zijn kritische factoren die de effecten van de stedelijke vernieuwingen van kantoorpanden beïnvloeden?*
- 3. Wat zijn de ervaringen met de transformatie van Bogenallee 10-12 in Hamburg?*
- 4. Welk scenario is mogelijk om de verwachte effecten van de transformatie van kantoorpand De Bovenlanden tot afgeschermd woondomein inzichtelijk te maken?*

Resultaten

De gemeente Hamburg gaf aan dat de transformatie van Bogenallee 10-12 niet voor sociale of maatschappelijke veranderingen heeft gezorgd. Met dit in het achterhoofd is er gekeken naar de verwachtingen voor De Bovenlanden.

De verwachtingen voor de toekomstige bewoners van de bovenlanden zijn zeer positief. De bewoners komen terecht in hoge kwaliteit woningen in een hoogwaardige woonomgeving. Op deze omgeving zal professionele controle worden uitgeoefend en de bewoners zullen weinig last hebben van buurtproblemen. De leefbaarheid van de openbare ruimte zal wel afnemen omdat de bewoners minder in de openbare ruimte zullen verblijven. Er zullen sterke verbindingen ontstaan tussen sommige bewoners maar er zal ook sterke sociale isolatie optreden, als gevolg van een etnisch heterogene bevolking. Er heerste een gemiddeld gemeenschapsgevoel in de buurt. De kinderen die opgroeien in het woondomein, ondervinden daarvan geen negatieve effecten.

De verwachtingen voor de gemeente Amstelveen leken minder positief te zijn, er zou een verplaatsing van de criminaliteit en versterking van de polarisatie optreden. Ook zou de transformatie leiden tot segregatie en fragmentatie. Deze verwachte effecten worden echter genuanceerd door de bevindingen uit Hamburg, en dus is de verwachting dat de transformatie maar weinig sociale en maatschappelijke effecten zal hebben op de gemeente Amstelveen. Wel geeft de transformatie de gemeente een financiële impuls.

Over het sociale contract dat de toekomstige bewoners binnen het woondomein aangaan en het verwachte eigendom van de woningen zijn nog geen uitspraken te doen.

Conclusie en discussie

De verwachte effecten van de transformatie zijn dus overwegend positief voor de toekomstige bewoners van het woondomein en de sociale en maatschappelijke effecten voor de gemeente Amstelveen blijven uit.

Dat deze conclusie genuanceerd lijkt, komt omdat de verwachtingen zijn 'afgzwakt' door de bevindingen van de casus in Hamburg. Toch is dit geen kwalijke zaak omdat dat het voornaamste doel van het onderzoek naar de Duitse bevindingen was om vergelijkende input voor de casus van De Bovenlanden te genereren, en dat is dus gelukt. Wel moeten er kanttekeningen worden geplaatst bij de betrouwbaarheid van dit onderzoek naar Bogenallee 10-12, aangezien de uitspraken gebaseerd zijn op de verwachtingen van één betrokkene en er door de actoren geen onderzoek is gedaan naar de effecten.

Een andere mogelijke oorzaak van de nuancering zit hem in het feit dat een deel van de matrices waar de verwachtingen op gebaseerd zijn, gebouwd is op internationale onderzoeken. De verschillen tussen de empirie en deze buitenlandse literatuur geven dus aan dat niet alle buitenlandse literatuur toe te passen is op een Nederlandse casus.

Tenslotte is het uitblijven van sociale en maatschappelijke effecten van de transformatie niet verrassend wanneer het verschil tussen Nederlandse afgeschermden woondomeinen en buitenlandse gated communities wordt overwogen. In Nederland is de woonkwaliteit die afgeschermden woondomeinen bieden namelijk belangrijk terwijl er in het (niet-Noord-Europese) buitenland meer waarde wordt gehecht aan veiligheid.

Aanbevelingen

De praktische aanbevelingen op basis van dit onderzoek zijn, puntsgewijs samengevat, als volgt:

- Bij het verkopen/verhuren van de woningen in het project moet er niet te veel worden ingezet op de internationale markt maar ook op woningzoekende Nederlanders. Dit voorkomt een sterke sociale isolatie onder de toekomstige bewoners.
- Het is aan te raden om de toekomstige bewoners te helpen bij het oprichten of onder de aandacht brengen van een Vereniging van Eigenaren. De bewoners hebben namelijk baat bij een sterke en daadkrachtige Vereniging van Eigenaren, wat het woondomein aantrekkelijker maakt.
- Blijf de ontwikkelingen op sociaal en maatschappelijk gebied, als gevolg van de transformatie, in de gaten houden. De verwachting is dat deze uit zullen blijven maar mochten ze optreden, dan is zaak om hier maatregelen op te nemen. Deze maatregelen zouden wellicht gefinancierd kunnen worden dankzij de 'impuls' van de transformatie.
- In volgende projecten (al dan niet gerelateerd aan transformaties) zullen de actoren die betrokken zijn bij de ontwikkeling van het project, beter moeten nadenken over de communicatie met omwonenden en zal deze beter moeten worden georganiseerd. Dit voorkomt dat het project weerstand op zal roepen bij omwonenden.

Inhoudsopgave

Voorwoord	III
Samenvatting	IV
Hoofdstuk 1: Opkomst van afgeschermdde woondomeinen, leegstaande kantoren en tekort aan huurwoningen	1
Inleiding	1
1.1 Problemen op de woning- en kantorenmarkt en de opkomst van afgeschermdde woondomeinen	1
1.2 De effecten van tot afgeschermdde woondomeinen getransformeerde kantoorgebouwen	1
1.3 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2: Afgeschermdde woondomeinen	6
Inleiding	6
2.1 Afgeschermdde woondomeinen	6
2.2 Maatschappelijke ontwikkelingen	8
2.3 Effecten van afgeschermdde woondomeinen	10
2.4 Kritische factoren in de effecten van afgeschermdde woondomeinen	12
Hoofdstuk 3: Getransformeerde kantoorpanden	19
Inleiding	19
3.1 Economische ontwikkelingen	19
3.2 Gevoerd beleid	20
3.3 Gevolgen van beleid	22
3.4 Kritische factoren in de gevolgen van beleid	22
Hoofdstuk 4: Methoden	25
Inleiding	25
4.1 Dataverzameling - Bogenallee 10-12	25
4.2 Onderzoeksstrategie en dataverzameling - Kantoorpand De Bovenlanden	25
4.3 Data-analyse - Kantoorpand De Bovenlanden	26
Hoofdstuk 5: Bogenallee 10-12	27
Inleiding	27
5.1 Casusbeschrijving	27
5.2 Ervaringen	27

Hoofdstuk 6: Kantoorpand De Bovenlanden	29
Inleiding	29
6.1 Casusbeschrijving	29
6.2 Resultaten	33
6.3 Scenarioplanning	47
Hoofdstuk 7: Conclusie	58
Inleiding	58
7.1 Conclusie	58
7.2 Discussie	58
7.3 Aanbevelingen	59
7.4 Reflectie	60
Literatuur	63
Bijlage 1 - Online vragenlijst zoals gestuurd naar betrokkenen	69
Bijlage 2 - Opnamebestand interview met Martijn houwen	Digitaal
Bijlage 3 - Opnamebestand interview met Jelle Westra	Digitaal
Bijlage 4 - Opnamebestand interview met Marcel van der Schalk	Digitaal
Bijlage 5 - Opnamebestand interview met omwonenden Rijks en Zeeberg	Digitaal
Bijlage 6 - Opnamebestand interview met omwonende De Lange	Digitaal
Bijlage 7 - Opnamebestand interview met omwonende Buitendijk	Digitaal
Bijlage 8 - Opnamebestand interview met anonieme omwonende	Digitaal
Bijlage 9 - Tabel van corresponderende codes	71
Bijlage 10 - Gecodeerde interviewtranscript Martijn Houwen	Digitaal
Bijlage 11 - Gecodeerde interviewtranscript Jelle Westra	Digitaal
Bijlage 12 - Gecodeerde interviewtranscript Marcel van der Schalk	Digitaal
Bijlage 13 - Gecodeerde interviewtranscript omwonenden Rijks en Zeeberg	Digitaal
Bijlage 14 - Gecodeerde interviewtranscript omwonende De Lange	Digitaal
Bijlage 15 - Gecodeerde interviewtranscript omwonende Buitendijk	Digitaal
Bijlage 16 - Gecodeerde interviewtranscript anonieme omwonende	Digitaal

Hoofdstuk 1: Opkomst van afgeschermdde woondomeinen, leegstaande kantoren en tekort aan huurwoningen

Inleiding

Dit eerste hoofdstuk zal in de eerste paragraaf worden geopend met een korte schets van de problemen op de woning- en kantorenmarkt en de opkomst van afgeschermdde woondomeinen. Vervolgens zal in de tweede paragraaf op de doelstelling, de relevantie, het onderzoeksmodel en de vraagstelling van het onderzoek worden ingegaan. De derde paragraaf vormt tenslotte een leeswijzer voor de rest van het onderzoek.

1.1 Problemen op de woning- en kantorenmarkt en de opkomst van afgeschermdde woondomeinen

Op de Nederlandse woning- en vastgoedmarkt zijn een aantal ontwikkelingen zichtbaar. Zo zijn afgeschermdde woondomeinen, de Nederlandse variant op de gated communities, in opkomst. (Donkers, 2005). Op het fenomeen van afgeschermdde woondomeinen zal in hoofdstuk twee dieper worden ingegaan.

Daarnaast is Nederland, volgens Rijksbouwmeester Floris Alkemade, in het bezit van 40 tot 50 vierkante kilometer aan leegstaande bedrijfsruimtes en kantoren. Deze leegstand zou ruim 17 procent van het totale kantooroppervlak zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende vormen van leegstand, afhankelijk van de duur van de leegstand. Wat hierbij opvalt is dat zestig procent van de leegstand structureel (langer dan drie jaar) is (Nieuwsuur, 2016; CBS, PBL, Wageningen UR, 2015).

Tenslotte zal er de komende jaren vooral in (rand)stedelijke gebieden een tekort aan woningen zijn. Dit tekort zal het grootst zijn in de huursector (ABF Research, 2015; Capital Value, 2014)

Met deze ontwikkelingen in het achterhoofd ligt het voor de hand om transformatie van voormalige kantoorpanden tot afgeschermdde woonvormen als oplossing voor de woningproblematiek te zien. Deze transformatie zal waarschijnlijk echter ook effecten hebben. Het is de vraag wat deze effecten precies zullen zijn.

1.2 De effecten van tot afgeschermdde woondomeinen getransformeerde kantoorgebouwen

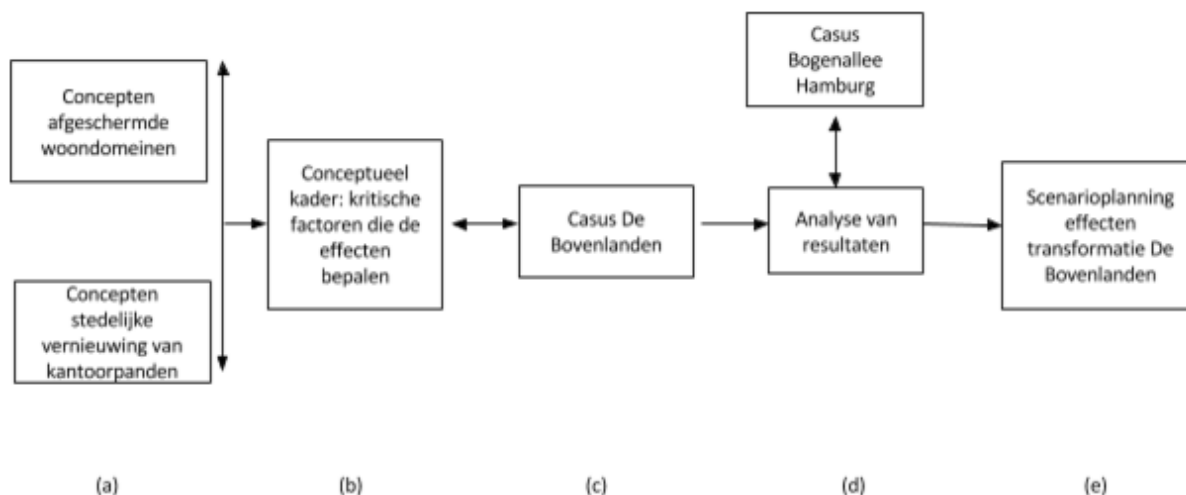
Het achterhalen van de effecten van deze transformaties is dan ook het belangrijkste doel van dit onderzoek, wat tot de volgende doelstelling van dit onderzoek leidt:

Het doel van dit onderzoek is om uitspraken te kunnen doen over de verwachte effecten van het tot afgeschermd woondomein getransformeerde kantoorpand De Bovenlanden.

Met deze doelstelling heeft dit onderzoek onderzoek een maatschappelijke relevantie omdat het inzicht geeft in de verwachte effecten van afgeschermd woondomeinen als mogelijke oplossing van problemen op de woningmarkt en kantorenleegstand in combinatie met de opkomst van afgeschermd woondomeinen. Op basis van dit verkregen inzicht kan namelijk worden vastgesteld of en op welke manier deze transformaties wenselijk zijn.

Dit onderzoek is ook wetenschappelijk relevant, het poogt namelijk een kennisleemte op te vullen op het gebied van de eerder genoemde transformaties. Er is wel literatuur te vinden over (de effecten van) afgeschermd woondomein (Dovey, 1998; Blakely & Snyder, 1999; Aalbers, 2001; Low, 2003; Atkinson & Blandy, 2005; Lohof & Reijndorp, 2006; Hamers et al. 2007) en over (de effecten van) stedelijke vernieuwing of de transformatie van kantoorpanden (De Groot, 2011; Bak, 2015; CBS, PBL & Wageningen UR, 2015). En hoewel naar transformaties van kantoorpanden wel onderzoeken worden gedaan, zijn deze meestal gericht op de haalbaarheid van de transformaties vanuit een bouwkundig en economisch oogpunt (Remøy & Van der Voordt, 2007; Georg Consulting, z.j.). Hierbij wordt geen aandacht besteed aan de mogelijke effecten van de transformaties en ligt dus nog een taak voor de wetenschap.

Het onderzoeksmodel van dit onderzoek is te zien in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Onderzoeksmodel. Bron: Auteur.

Door een (a) bestudering van theoretische concepten over afgeschermd woondomeinen, gated communities en stedelijke vernieuwing van kantoorpanden zal (b) een conceptueel kader met kritische factoren voor de effecten van een transformatie van kantoorpand naar afgeschermd woondomein worden opgesteld. Vervolgens zullen (c) deze kritische factoren worden vergeleken

met de empirische bevindingen voor het voormalige kantoorpand De Bovenlanden. Door (d) deze resultaten te analyseren en te vergelijken met de ervaringen van de casus van Bogenallee 10-12 in Hamburg, kan uiteindelijk een (e) scenarioplanning naar de verwachte effecten van de transformatie van kantoorpand De Bovenlanden worden uitgevoerd.

Er is gekozen voor één Nederlandse casus en één Duits voorbeeld om, ondanks de beperkte tijd, de haalbaarheid van het onderzoek te garanderen. Naar de Nederlandse casus van De Bovenlanden zal empirisch onderzoek worden gedaan wat kwalitatief van aard zal zijn. Er is gekozen voor een casus in Amstelveen omdat het gelegen is in de randstad en een gebied is waar de huurproblematiek en kantorenleegstand groot zijn (Bak, 2015; ABF Research, 2015). Bovendien is de locatie haalbaar om te bezoeken voor interviews of observaties. Naar de Duitse casus zal tevens een kwalitatief onderzoek worden gedaan, deze zal echter kleiner van aard zijn en zich slechts richten op de ervaringen rondom het project van Bogenallee 10-12. Een reden hiervoor is dat het onderzoek naar de Duitse casus op afstand zal moeten gebeuren. De ervaringen die zijn gevonden in bij deze Duitse casus dienen als vergelijkingsmateriaal om uiteindelijk een beter gegrond trendscenario te kunnen schetsen voor De Bovenlanden. Het onderzoek naar de effecten van de transformatie van De Bovenlanden zal zich enkel richten op de additionele effecten die de komst van een tot afgeschermd woondomein getransformeerd kantoorpand met zich meebrengt. De effecten die de komst van een nieuwe woonwijk in het algemeen met zich meebrengen zijn, omwille van de beperkte tijd, buiten beschouwing gelaten.

De centrale vraag in dit onderzoek zal zijn:

Wat zijn de verwachte effecten van de transformatie van het voormalige kantoorpand De Bovenlanden naar een afgeschermd woondomein?

Deelvraag 1:

Wat zijn de kritische factoren die de effecten van afgeschermden woondomeinen beïnvloeden?

- *Wat zijn afgeschermden woondomeinen?*
- *Welke maatschappelijke ontwikkelingen liggen ten grondslag aan de opkomst van afgeschermden woondomeinen?*
- *Wat zijn de effecten van afgeschermden woondomeinen?*
- *Welke kritische factoren zijn bepalend in deze effecten van afgeschermden woondomeinen?*

Deelvraag 2:

Wat zijn kritische factoren die de effecten van de stedelijke vernieuwingen van kantoorpanden beïnvloeden?

- *Welke economische ontwikkelingen zorgen voor een veroudering van kantoorpanden en hun omgeving?*
- *Wat is het beleid dat gevoerd wordt rondom deze veroudering van (de omgeving van) kantoorpanden?*

- *Wat zijn de gevolgen van dit gevoerde beleid?*
- *Welke kritische factoren zijn bepalend in de gevolgen van dit gevoerde beleid?*

Deelvraag 3:

Wat zijn de ervaringen met de transformatie van Bogenallee 10-12 in Hamburg?

Deelvraag 4:

Welk scenario is mogelijk om de verwachte effecten van de transformatie van kantoorpand De Bovenlanden tot afgeschermd woondomein inzichtelijk te maken?

- *Hoe spelen de kritische factoren in deze casus een rol?*
- *Welk scenario is mogelijk op basis van deze verschillende kritische factoren?*

Deze vraagstelling zit logisch in elkaar omdat de deelvragen overeenkomen met de globale stappen van het onderzoeksmodel en omdat de (meeste) deelvragen zijn onderverdeeld in subvragen die eerst dienen te worden beantwoord alvorens een antwoord kan worden gegeven op de betreffende deelvraag.

1.3 Leeswijzer

De eerste deelvraag zal in hoofdstuk twee beantwoord worden. Hierin zal in de eerste paragraaf naar een passende definitie van afgeschermd woondomeinen worden gezocht, daarna zullen in de tweede paragraaf de maatschappelijke ontwikkelingen die ten grondslag liggen aan de opkomst van afgeschermd woondomein worden besproken. Vervolgens zullen in de derde paragraaf de effecten van de opkomst van afgeschermd woondomeinen worden behandeld om uiteindelijk, in de vierde paragraaf, de kritische factoren in deze effecten te kunnen achterhalen.

De tweede deelvraag zal in hoofdstuk drie beantwoord worden, waarbij in de eerste paragraaf zal worden gezocht naar de economische ontwikkelingen die voor de veroudering van kantoorpanden zorgen. Dan zal, in de tweede paragraaf, het rondom deze veroudering gevoerde beleid worden besproken om vervolgens, in de derde paragraaf, het over de gevolgen van dit gevoerde beleid te kunnen hebben. Tenslotte zullen in de vierde paragraaf de kritische factoren in de gevolgen van het beleid worden besproken.

In hoofdstuk vier zal vervolgens een toelichting worden gegeven op gebruikte de onderzoeksstrategie en methoden van dataverzameling en data-analyse.

In hoofdstuk vijf zal de derde deelvraag van het onderzoek worden beantwoord. In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk zal een beschrijving van de casus worden gegeven waarna in de tweede paragraaf de bevindingen rondom deze casus worden besproken.

In het zesde hoofdstuk zal de vierde deelvraag van het onderzoek worden behandeld. Hierbij wordt in de eerste paragraaf een beschrijving van de casus gegeven. In de tweede paragraaf zullen de empirische resultaten van het onderzoek worden besproken en vergeleken met de eerder gevonden kritische factoren. In de derde paragraaf zullen verwachtingen worden geformuleerd en

zal er een trendscenario worden geschetst om de effecten van de transformatie van De Bovenlanden inzichtelijk te maken.

In de eerste paragraaf van het zevende hoofdstuk zal de centrale vraag van dit onderzoek worden beantwoord. Daarna zullen, in de tweede paragraaf, aanbevelingen voor nieuw onderzoek en aanbevelingen voor de praktijk worden gedaan. Vervolgens zullen in de derde paragraaf de resultaten van het onderzoek kritisch tegen het licht worden gehouden om in de vierde paragraaf ook het eigen handelen van de onderzoeker kritisch te bekijken.

Hoofdstuk 2: Afgeschermd woondomeinen

Inleiding

In dit hoofdstuk zal een antwoord worden gegeven op de eerste deelvraag van het onderzoek, namelijk *‘wat zijn de kritische factoren die de effecten van afgeschermd woondomeinen beïnvloeden?’*. Om deze deelvraag te kunnen beantwoorden zal er in de eerste paragraaf worden uitgelegd wat er in dit onderzoek wordt bedoeld met een afgeschermd woondomein, er zal dus antwoord worden gegeven op de subvraag *‘wat zijn afgeschermd woondomeinen?’*. In de tweede paragraaf zullen vervolgens de maatschappelijke ontwikkelingen die ten grondslag liggen aan de opkomst van afgeschermd woondomeinen worden onderzocht waarbij de subvraag *‘welke maatschappelijke ontwikkelingen liggen ten grondslag aan de opkomst van afgeschermd woondomeinen?’* zal worden beantwoord. In de derde paragraaf zal de subvraag *‘wat zijn de effecten van afgeschermd woondomeinen?’* worden beantwoord. Het onderzoek in deze drie paragrafen zal worden gedaan door het bestuderen van relevante literatuur. Tenslotte zal in de vierde paragraaf worden gezocht naar de kritische factoren van de effecten van afgeschermd woondomeinen door de concepten uit de literatuur logisch samen te vatten en te verwerken.

2.1 Afgeschermd woondomeinen

Afgeschermd woondomeinen worden ook wel gezien als de Nederlandse variant op het wereldwijde fenomeen van een gated community. In tegenstelling tot de gated communities in het buitenland, zijn in Nederland eigenlijk geen gated communities te vinden. Er komen in Nederland echter wel afgeschermd of private woondomeinen voor. Om een beter beeld van deze woondomeinen te krijgen zullen in deze paragraaf de Nederlandse afgeschermd woondomeinen worden vergeleken met de buitenlandse gated communities.

Blakely en Snyder omschrijven in hun *Fortress America* (1999) een gated community als een woongebied met beperkte toegankelijkheid waarin gewoonlijk publieke gebieden nu geprivatiseerd zijn. Pacione (2009) stelt gated communities gelijk aan een CID (Common Interest Development) en omschrijft deze als een gemeenschap waarbinnen bewoners gebieden bezitten of beheren of voorzieningen delen en waarbinnen de rechten en plichten van bewoners worden gehandhaafd door een privaat bestuursorgaan of een vereniging van eigenaren waartoe alle bewoners moeten behoren. Tenslotte omschrijven Hamers en Tennekes (2008, p.19) de gated communities in het buitenland als:

“wijken die met hekken en poorten zijn afgesloten en projecten waarin niet de overheid, maar de bewoners zelf de zeggenschap hebben over de inrichting van de gemeenschappelijke buitenruimte, de toegankelijkheid van de voorzieningen en het type bewoners en bezoekers dat er welkom is.”

Setha Low (2003, p.12) omschrijft een gated community als een woongebied omringd door muren, hekken of bermen bedekt met bossages en struiken met een beveiligde ingang.

Hoewel dit vier verschillende definities zijn, bevatten ze een aantal gedeelde componenten. De eerste door alle vier gedeelde component is de woonfunctie van een gated community. Daarnaast bevatten, volgens de definities Blakely en Snyder (1999) en Hamers en Tennekes (2008) en Low (2003), gated communities een zekere mate van afscherming of beperking van de toegang. Tenslotte beschrijven Pacione (2009) en Hamers en Tennekes (2008) ook een zekere mate van interne organisatie en zeggenschap van bewoners binnen een gated community.

In Nederland is in mindere mate sprake van gated communities, en er heerst, onder bepaalde Nederlanders, zelfs een maatschappelijke weerstand tegen gated communities (De Jong, 2016; Van Rossum, 2013). Dit komt volgens Hamers en Tennekes (2008) omdat hekken raken aan vraagstukken van vrijheid, gelijkheid en solidariteit. Vandaar dat bij voorbeelden van afgeschermd wonen in Nederland vaker voor andere termen gekozen wordt.

Lohof en Reijndorp (2006, p.25) gebruiken de term collectief beheerde woonomgevingen en omschrijven deze als: *“woningbouwprojecten waarvan de gemeenschappelijke buitenruimte in eigendom en/of beheer is van de gezamenlijke bewoners ofwel een andere private partij”*. Deze definitie lijkt sterk op die van Donkers (2005, p. 26) die een privaat beheerd woondomein omschrijft als een woondomein *“waar de gemeenschappelijke buitenruimte eigendom is van de gezamenlijke bewoners of een andere private partij”*. Hamers, Nabielek, Schluchter en Van Middelkoop (2007, p. 10) gebruiken de term afgeschermd woondomeinen voor *“die woondomeinen waarvan fysieke afscherming van de ruimte een typerende eigenschap is, waardoor een besloten buitenruimte ontstaat en waarin sprake is van een collectief domein en/of waarin zich collectieve voorzieningen bevinden”*.

Bij de eerste twee definities ligt de nadruk op het beheer en eigendom van het gebied, bij de laatstgenoemde vooral op de afscherming. De nadruk in de definitie wordt bepaald door de aard van de geschreven tekst; waar Lohof en Reijndorp (2006) vooral ingaan op het beheer en het eigendom van de woonvormen, richten Hamers et al. (2007) zich vooral op de ruimtelijke (stedenbouwkundige) opzet van de woondomeinen.

Alle drie de definities hebben, net als bij het internationale fenomeen van gated communities, gemeen dat de woonfunctie de nadruk heeft in het gebied. Daarnaast wordt in de definitie van Hamers et al. (2007) expliciet genoemd dat de woondomeinen fysiek afgeschermd zijn. De definities van Donkers (2005) en Lohof en Reijndorp (2006) benoemen deze afscherming niet expliciet. Echter, zij spreken over een gemeenschappelijke (wat volgens Van Dale Uitgevers (2016) ‘gezamenlijk’ betekent) en niet openbare (wat volgens Van Dale Uitgevers (2016) ‘voor iedereen toegankelijk’ betekent) ruimte, wat een zekere vorm van exclusiviteit impliceert. Daarnaast wordt in alle drie de definities een gemeenschappelijke of besloten buitenruimte genoemd. Tenslotte worden in alle drie de definities uitspraken gedaan over zeker mate van collectiviteit van het woondomein. Dit kan over zowel het eigendom als het beheer als de voorzieningen gaan.

Op basis van de bovengenoemde definities en genoemde aspecten van afgeschermd woondomeinen is in dit onderzoek voor de volgende definitie van afgeschermd woondomeinen gekozen: *afgeschermd woondomeinen zijn woongebieden die een zekere mate van afscherming van de omgeving kennen, met een gemeenschappelijke buitenruimte en waarvan het beheer collectief of privaat georganiseerd is.*

2.2 Maatschappelijke ontwikkelingen

De maatschappelijke ontwikkelingen die ten grondslag liggen aan de opkomst van afgeschermd woondomeinen zijn onder te verdelen in twee grote ontwikkelingen: een toenemend gevoel onzekerheid en desoriëntatie onder burgers enerzijds en aan toenemende behoefte aan een hoge woonkwaliteit van burgers waar marktpartijen op inspelen anderzijds.

In hun *Fortress America* noemen Blakely en Snyder (1999) dat mensen zich bedreigd voelen door hun omgeving. Dit komt volgens de auteurs door de verhoogde perceptie van criminaliteit (wat dus los staat van de werkelijke criminaliteit) en door de onzekerheid, instabiliteit en vluchtigheid van de omgeving. Ook Low (2003) noemt een gevoel van onveiligheid als één van de verklaringen voor de populariteit van gated communities in de Verenigde Staten. Daarnaast herkent ze ook de gevoelens van desoriëntatie in de maatschappij. Ze schrijft namelijk dat gated communities de mogelijkheid bieden om bewoners te helpen bij het ordenen van de persoonlijke en sociale ervaringen.

Volgens Hamers et al. (2007) zijn angst rondom criminaliteit en een gevoel van onveiligheid in Nederland geen expliciete redenen voor burgers om zich te vestigen in een afgeschermd woondomein. Wel herkennen deze auteurs de ontwikkeling dat er een toenemend gevoel van onzekerheid en desoriëntatie in de samenleving bestaat wat onder burgers zorgt voor een verlangen naar een omgeving waar men zich thuis voelt en waarop controle kan worden uitgeoefend. Over de reden van afscherming zeggen Hamers et al. (2007, p.13) het volgende: *“Er is niet zozeer sprake van ‘beveiliging door afsluiting’ als wel van ‘beslotenheid door begrenzing’”*.

Volgens Häussermann (2005) is het verschil in (perceptie van) criminaliteit tussen de Verenigde Staten en Europa te verklaren doordat sociale woningbouwprojecten in Europa gettovorming hebben voorkomen.

Het gevoel van onzekerheid of desoriëntatie proberen burgers weg te nemen door in toenemende mate manieren te gebruiken om hun fysieke omgeving te controleren. Fysieke afscherming van de woonomgeving is hier een voorbeeld van. Zo geloven burgers bijvoorbeeld dat een gated community met speelmogelijkheden voor kinderen een veilige speelomgeving vormt. (Low, 2003, p. 109). Naast het controleren van de fysieke ruimte draagt een homogene buurt ook bij aan een gevoel van geborgenheid. In de Verenigde Staten verhuizen burgers naar gated communities omdat ze actief op zoek zijn naar gelijkgestemden. Het vinden van burens die dezelfde ideeën over het goede leven hebben, is één van de doelen van het zich vestigen in een gated community. Het vinden van gelijkgestemden gebeurt ook steeds meer op het gebied van inkomen;

hogere inkomens vestigen zich meer en meer in elkaars nabijheid. Dit gebeurt niet alleen buiten de stad maar ook in de (vernieuwde) hoge-inkomens-wijken in de binnenstad. De lage inkomens verplaatsen zich naar de randen van de steden. Wanneer hoge inkomens zich vestigen aan de rand van de stad, doen ze dit in (afgeschermd) enclaves (Blakely & Snyder, 1999; Low, 2003, Hamers et al., 2007).

In zowel Nederland als de Verenigde Staten wordt de kwaliteit van de woonomgeving genoemd als reden om te kiezen voor een afgeschermd woondomein. Zo gaat het in Nederland om zowel fysieke als sociale aspecten van de omgeving die de bewoners van een afgeschermd woondomein aantrekkelijk vinden (Hamers et al. 2007). In De Verenigde Staten worden gated communities vergeleken met de suburbanisatie van fabriekseigenaren in de tijd van industrialisatie (Blakely & Snyder, 1999). Wat betreft de toenemende behoefte aan een hoge woonkwaliteit (en marktpartijen die daarop inspelen) kunnen er vier factoren worden genoemd die bijdrage aan deze ontwikkeling.

Ten eerste is de (ideologische) waarde van een woning van belang. In de Verenigde Staten is het eigen huis een voorziening voor de oude dag, wat waardebehoud van deze woning dan ook belangrijk maakt. Dit draagt bij aan de populariteit van gated communities omdat de gedachte is dat gated communities het waardebehoud van een huis garanderen en daarmee de bewoners meer zekerheid bieden. Hoewel waardebehoud van een woning natuurlijk voor alle eigenaren van een woning van belang is, hebben huizen in de Nederlandse verzorgingsstaat veel minder deze functie voor financiële zekerheid (Aalbers, 2001).

Ten tweede is de status van een afgeschermd woondomein een motief voor burgers om zich er te vestigen. Dit is zowel in de Verenigde Staten als in Nederland het geval maar wel met het verschil dat in Nederland iemands maatschappelijke status in veel mindere mate wordt bepaald door de buurt waarin iemand woont. In de Verenigde Staten daarentegen is het verhuizen naar een betere buurt een teken van sociale mobiliteit (Aalbers, 2005; Hamers et al. 2007).

Ten derde is dankzij het decentralisatie- en dereguleringsbeleid van de Nederlandse overheid, in toenemende mate marktwerking mogelijk op de woningmarkt. Daarnaast geeft de Nederlandse overheid burgers meer keuzevrijheid en zeggenschap toe. Deze veranderingen in beleid zijn vastgelegd in de nota *Mensen, Wensen, Wonen* van 2000 (Remkes & Pronk, z.d.). Ondanks de toegenomen keuzevrijheid en zeggenschap van bewoners worden bewoners niet betrokken bij de initiatiefase van projecten. Wel worden doelgroepenonderzoeken gedaan door ontwikkelaars. Dit leidt tot 'woonconcepten' die zijn toegesneden op specifieke doelgroepen van woonconsumenten. Op deze manier vindt er differentiatie plaats naar identiteit en leefstijl op de woningmarkt. Marktpartijen proberen om de woonomgeving zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de wensen van burgers waardoor steeds homogener bevolkingsgroepen te zien zijn (Lohof & Reijndorp, 2006; Hamers et al. 2007; De Ruijter, 2007).

Ten vierde zijn gated communities in de Verenigde Staten populair omdat de bewoners verantwoordelijkheden delen en op die manier een bolwerk vormen tegen degradatie van de stedelijke orde. De bewoners organiseren zelf hun omgeving en staan hierbij hun sociale verantwoordelijkheden af aan professionals (Blakely & Snyder, 1999). Volgens Lohof (2007) wordt in

Nederland het private beheer van de gemeenschappelijke buitenruimte door de bewoners niet genoemd als reden om voor een afgeschermd woondomein te kiezen, *“Bewoners kiezen voor woonkwaliteiten zoals de aanwezigheid van groen, speel- en/of recreatievoorzieningen en parkeergelegenheid, en niet zozeer voor gemeenschappelijkheid. Zij nemen het private beheer daarbij op de koop toe.”* (p. 4.). Wel zorgt het afstaan van sociale verantwoordelijkheden aan professionals voor hogere kosten van de woonomgeving.

2.3 Effecten van afgeschermd woondomeinen

Uit de literatuur blijkt dat afgeschermd woondomeinen bepaalde effecten hebben. In deze paragraaf zullen enkel de effecten besproken worden die gerelateerd zijn aan afgeschermd woondomeinen in het bijzonder. De effecten die de komst van een (nieuwe) buurt in het algemeen met zich meebrengen (zoals de groei van inwoners, bouw-overlast enzovoort) worden achterwege gelaten omdat dit onderzoek zich richt op de effecten van afgeschermd woondomeinen.

In de vorige paragraaf was te lezen hoe een toenemend gevoel van onzekerheid en desoriëntatie bij bewoners zorgt voor een behoefte om meer controle uit te oefenen op hun fysieke omgeving en gelijkgestemden op te zoeken. Het zich in een omgeving met veel gelijkgestemden vestigen, leidt tot een afname van de sociale diversiteit in de buurt en versterkt de segregatie van verschillende bevolkingsgroepen.

Wanneer vervolgens, vanwege de behoefte om de fysieke omgeving te controleren, deze beperkt sociaal diverse omgeving ook nog (gedeeltelijk) wordt afgesloten, neemt de kans dat bewoners ‘vreemden’ ontmoeten ook sterk af. Volgens de contact-hypothese zorgt een verhoogde mate van sociale interacties tussen een persoon en leden van een onbekende of onbeminde groep, voor toenemende tolerantie en waardering voor deze groep. Dit leidt uiteindelijk tot afname van segregatie (DeFina & Hannon, 2009). In het geval van afgeschermd woondomeinen met een beperkt sociaal diverse omgeving, zullen er minder sociale interacties plaatsvinden en zal de segregatie worden versterkt (Atkinson & Blandy, 2005). Het gaat hierbij om de afwezigheid van interacties tussen bewoners van het woondomein en bewoners van andere buurten of delen van de stad. Tussen deze groepen bewoners zal de kans op segregatie dan ook het grootst zijn. Wanneer het gaat om de sociale interacties binnen een buurt blijkt dat niet fysieke nabijheid maar het hebben van een vergelijkbare leefstijl de kans op interacties vergroot (Kleinhans, 2004). Tussen de gelijkgestemde bewoners van het woondomein zijn dus veel interacties te verwachten, wat de kans op het ontwikkelen van sociale relaties vergroot.

Ouders willen ook de fysieke omgeving van hun kinderen controleren en laten die kinderen het liefst spelen binnen de hekken van het afgeschermd woondomein. Low (2003) zegt hierover dat het opgroeien in een gated community effect heeft op kinderen. Kinderen die opgroeien in een gated community zijn mogelijk kwetsbaarder voor drugsproblemen, zelfmoord of gewelddadigheid dan andere kinderen. Daarnaast hebben ze mogelijk meer last van angst voor criminaliteit en voor

mensen van buiten de community. Omdat dit echter slechts resultaten uit een vroege studie zijn, zullen deze stellingen in de analyse met een korrel zout worden genomen.

Bewoners van een afgeschermd woondomein willen niet alleen hun sociale contacten en fysieke omgeving controleren, ze willen ook hun eigendommen beschermen. Hun auto zetten ze bijvoorbeeld in een parkeergarage. Dit lijkt slechts een detail maar de aanwezigheid van een parkeergarage kan volgens Dovey (1998) op twee manieren een negatieve invloed hebben op de veiligheid van de straat. Ten eerste vormt deze parkeergarage een in- en uitgang van de enclave waardoor de straat als in- en uitgang van het pand minder belangrijk wordt. Als er minder gebruik wordt gemaakt van de straat, zal de leefbaarheid van de straat afnemen. Ten tweede hebben deze in- en uitgangen effect op de voorgevel, er is minder sociale controle omdat er vanaf de begane grond geen 'ogen op de straat' zijn.

Een verhoging van de woonkwaliteit heeft ook verschillende effecten. Allereerst heeft de toegenomen marktwerking op de woningmarkt er voor gezorgd dat ontwikkelaars woonconcepten ontwikkelen die zijn toegespitst op een specifieke doelgroep. De ontwikkelaars proberen om zo goed mogelijk aan de wensen van deze doelgroep te voldoen wat vaak leidt tot een homogene bevolking van een woondomein (Lohof & Reijndorp, 2006; Hamers et al. 2007). Zoals eerder genoemd, zorgt een homogene bevolking voor afname van de sociale diversiteit, wat uiteindelijk kan leiden tot segregatie (Atkinson & Blandy, 2005).

Een verhoging van de woonkwaliteit zorgt voor een stijging van de waarde van de woningen maar ook voor verhoogde kosten. De omgeving wordt onderhouden (en beveiligd) door professionals en niet door de gemeente. Deze verhoogde kosten worden verhaald op de bewoners. Door deze kosten en duurdere woningen is het voor de laagste inkomens niet weggelegd om in een afgeschermd woondomein te wonen. Aan de andere kant ontvangen gemeenten een afgeschermd woondomein vaak juist positief omdat ze hopen dat zich in het woondomein kapitaalkrachtige bewoners gaan vestigen. Deze gemeenten hopen dat de kapitaalkrachtige bewoners de gemeente een impuls zullen geven (Hamers et al. 2007). Daarnaast juichen lokale overheden (in de Verenigde Staten) de ontwikkeling van gated communities vaak toe omdat de kosten voor aanleg en onderhoud van het project niet drukken op de begroting van de lokale overheden. De lokale overheden hebben er dus (financieel) weinig omkijken naar (Blakely & Snyder, 1999).

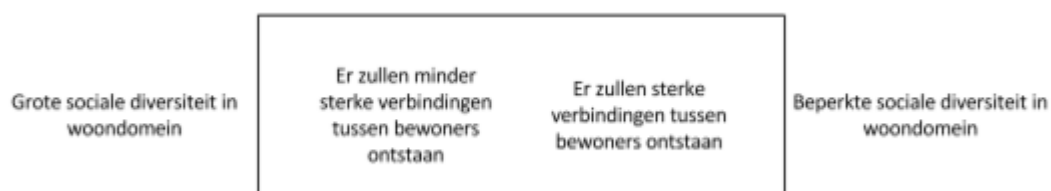
Wanneer afgeschermd woondomeinen enkel beschikbaar zijn voor bepaalde inkomensgroepen, heeft dat echter ook gevolgen. Allereerst voorspellen Atkinson en Blandy (2005) een verplaatsing van criminaliteit naar gebieden waar de bewoners, in tegenstelling tot de rijke bewoners van een afgeschermd woondomein, niet zelf voor de beveiliging van hun omgeving kunnen betalen. Daarnaast verwachten de auteurs dat er elders buurten gaan ontstaan van mensen die zich geen afgeschermd woondomein kunnen veroorloven en waar de rijkere bevolking wegtrekt. Op deze manier versterken afgeschermd woondomeinen segregatie op basis van iemand financiële situatie. Aalbers (2005) geeft aan dat wanneer economische achtergesteldheid (het hebben van een laag inkomen) leidt tot fysieke achtergesteldheid (een concentratie van deze groepen in bepaalde buurten) er uiteindelijk polarisatie op kan treden.

Lohof (2007) noemt de aanwezigheid van groen- speel- en/of recreatievoorzieningen en parkeergelegenheid als belangrijke woonkwaliteiten. De effecten van de aanwezigheid van speelvoorzieningen op kinderen en de aanwezigheid van parkeergelegenheden op de veiligheid van de straat zijn eerder al besproken.

Zoals eerder genoemd zorgt een verhoging van de woonkwaliteit ook voor een verhoogde woningwaarde. Eigenaren van deze woningen hebben er groot economische belang bij dat de woningen hun waarde ook behouden. Om het behoud van de waarde van de woning te garanderen, worden er vaak allerlei convenanten en beperkingen opgesteld om de vrijheid van de bewoners in te perken (Low, 2003). De bewoners gaan hierdoor een sterk sociaal contract aan binnen het woondomein, waarbij ze een deel van hun vrijheden inleveren zodat de overige rechten (en de waarde van hun woning) beschermd zijn. In tegenstelling tot dit interne contract (binnen het afgeschermd woondomein) komt het sociale contract dat de bewoners met de overheid hebben met de komst van afgeschermd woondomeinen juist onder druk te staan. De bewoners van een afgeschermd woondomein nemen namelijk verantwoordelijkheid voor hun omgeving en worden minder afhankelijk van de overheid. De overheid verliest hierdoor een deel van haar legitimiteit en macht. Voor de bewoners van het afgeschermd woondomein is dit geen probleem, zij krijgen er immers het interne sociale contract voor in de plaats. Echter, niet alle burgers in de samenleving zijn in staat om de verantwoordelijkheid over hun eigen omgeving te nemen, een groot aantal bewoners is hiervoor afhankelijk van de overheid. Voor een minder machtige overheid is het alleen wel moeilijker om deze 'zwakkere' burgers bij te staan. Op deze manier kan de komst van een afgeschermd woondomein afbreuk doen aan het sociale contract voor sommige groepen en hiermee aspecten van burgerschap in gevaar brengen (Atkinson & Blandy, 2005; Blakely & Snyder, 1999).

2.4 Kritische factoren in de effecten van afgeschermd woondomeinen

In deze paragraaf zal worden gekeken wanneer eerder beschreven effecten van afgeschermd woondomeinen optreden en welke factoren bepalend zijn voor het optreden van deze effecten. Deze bepalende factoren worden de kritische factoren genoemd en zijn de onafhankelijke variabelen van het onderzoek. De kritische factoren en hun effecten worden weergegeven in een matrix. Hierin staan de kritische factoren aan de buitenzijde van de matrix en de mogelijke effecten die op kunnen treden aan de binnenkant van de matrix.

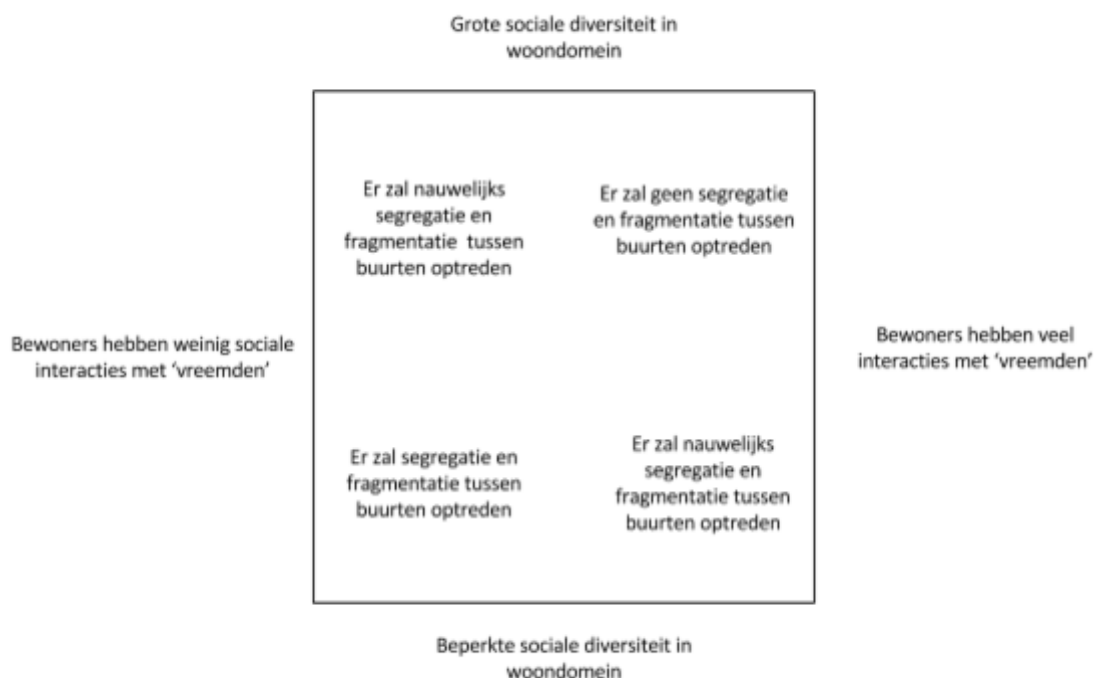


Figuur 2.1: Het ontstaan van sterke verbindingen tussen bewoners. Bron: Auteur.

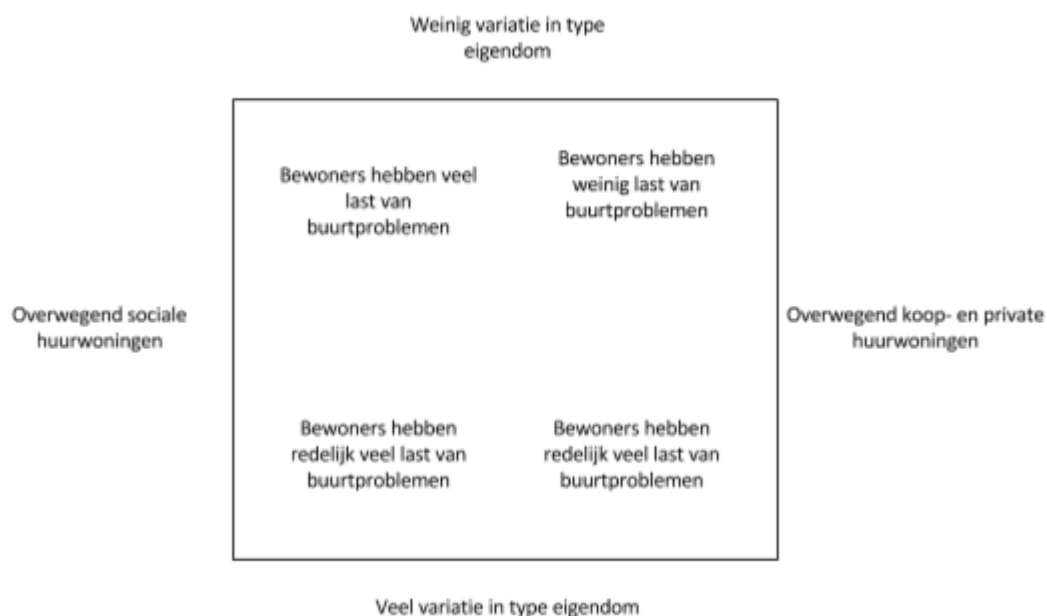
Het eerste effect van afgeschermd woondomeinen dat op deze manier zal worden uitgewerkt is de gedachte dat de aanwezigheid van van gelijkgestemden in een buurt tot meer sociale interacties leidt. Meer sociale interacties zorgen voor meer kansen op het ontwikkelen van sociale relaties. Op deze manier draagt de lage mate van sociale diversiteit van een woondomein bij aan de sociale relaties die binnen dat woondomein ontstaan. Deze sociale relaties zijn een voorbeeld van Putnam's (2000) *bonding capital*; sterke verbindingen tussen mensen die maar weinig nieuwe informatie opbrengen. Dit is samengevat in figuur 2.1.

Op het niveau van een stad of maatschappij kunnen deze sterke verbindingen leiden tot sociale fragmentatie (Putnam, 2000). Daarnaast was in het vorige hoofdstuk te lezen dat er door de komst van een woondomein segregatie plaats zal vinden tussen bewoners van het afgeschermd woondomein en bewoners van andere buurten of delen van de stad. Deze segregatie is het grootst wanneer het afgeschermd woondomein slechts beperkt sociaal divers is en de bewoners van het woondomein weinig sociale interacties hebben met 'vreemden'. Deze kritische factoren zijn samengevat in figuur 2.2.

In de figuren is de segregatie van verschillende bevolkingsgroepen op zowel individueel als buurtniveau samengevat. Eerder was ook te lezen dat een afgeschermd woondomein segregatie op basis van inkomen kan veroorzaken. Dit is geval wanneer het de midden- en hoge inkomens zijn die zich in een afgeschermd woondomein vestigen en de lage inkomens worden uitgesloten. In het bespreken van deze effecten zal wederom onderscheid worden gemaakt tussen het niveau van het individu en het niveau van de stad en maatschappij.



Figuur 2.2. Sociale segregatie tussen bewoners van verschillende buurten. Bron: Auteur.



Figuur 2.3. Buurtproblemen waar bewoners last van hebben. Bron: Auteur.

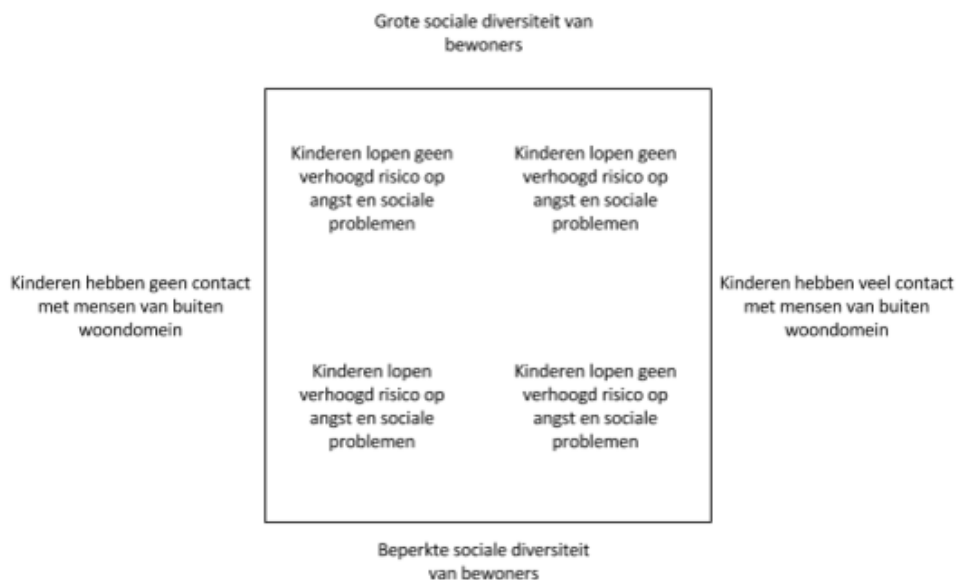
Iemand's inkomen bepaalt voor een deel in wat voor type woning een persoon zich kan veroorloven. Uit het onderzoek van Kearns en Mason (2007) blijkt dat bewoners in buurten met koopwoningen en private huurwoningen het minst last hebben van buurtproblemen. Buurten met overwegend sociale huurwoningen hebben het meest last van deze buurtproblemen en buurten waarin vermenging plaatsvindt, bevinden zich op het gebied van buurtproblemen tussen deze twee uitersten. Voor de mate waarin bewoners last hebben van buurtproblemen zijn dus zowel de meest voorkomende typen woningeigendom, als de variatie hierin van belang. Dit is samengevat in figuur 2.3.

Op stadsniveau heeft een afscherming van bepaalde inkomensgroepen een mogelijke verplaatsing van de criminaliteit en versterkte polarisatie tot gevolg. Een verplaatsing van criminaliteit kan optreden wanneer enkel de mensen met een hoog inkomen zich afscherming en extra beveiliging kunnen veroorloven. De criminaliteit zal zich in dit geval verplaatsen naar buurten waar bewoners zich dat niet kunnen veroorloven. Wanneer het echter de lage inkomens zijn die zich in een afgeschermd woondomein kunnen vestigen, zal de criminaliteit zich verplaatsen naar buurten waar de bewoners beter in staat zijn om voor hun eigen beveiliging te zorgen. Wanneer deze bewoners dit ook doen, zal er mogelijk een afname van de criminaliteit plaats kunnen vinden. Deze twee gevolgen op stadsniveau zijn samengevat in figuur 2.4.

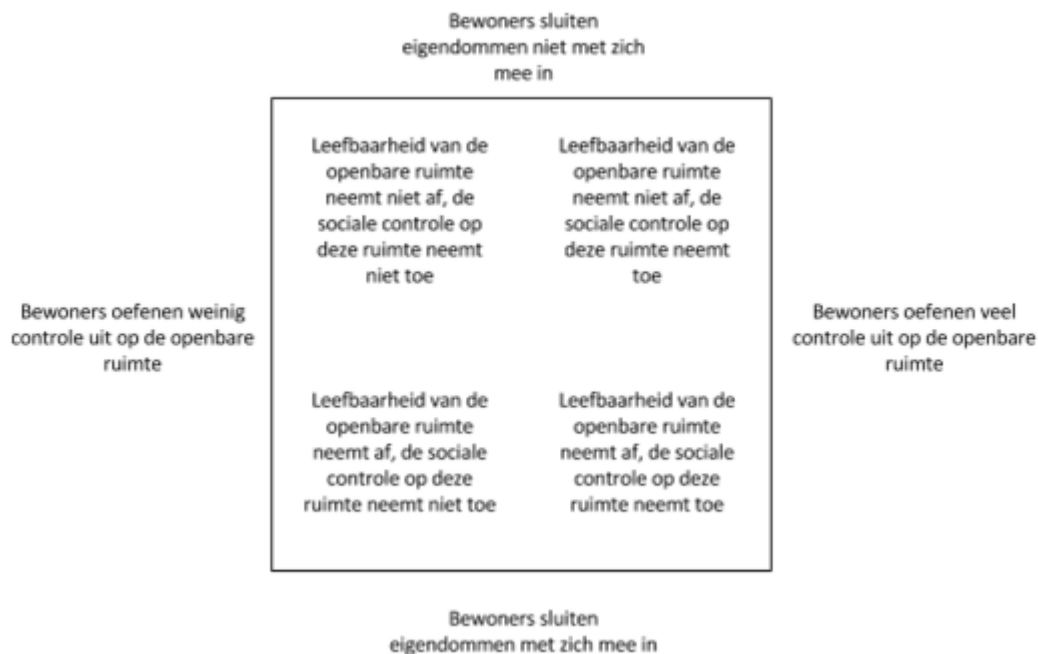


Figuur 2.4. Verplaatsing van criminaliteit en versterking van polarisatie. Bron: Auteur.

Een ander effect dat afgeschermden woondomeinen wordt toegedicht, heeft betrekking op de kinderen die in het woondomein opgroeien. Deze kinderen zouden kwetsbaarder zijn voor sociale problemen en meer last hebben van angst. Dit komt omdat ze in veel mindere mate in contact komen met andere bevolkingsgroepen. Net als bij de eerder beschreven volwassenen, zijn voor de mate waarin kinderen in contact komen met mensen van andere bevolkingsgroepen, de sociale diversiteit en de contacten met mensen van buiten het woondomein van belang. Deze kritische factoren zijn samengevat in figuur 2.5.



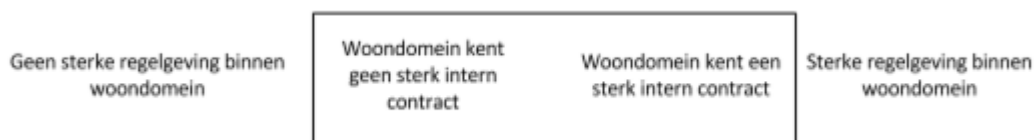
Figuur 2.5. Angst en sociale problemen van kinderen. Bron: Auteur.



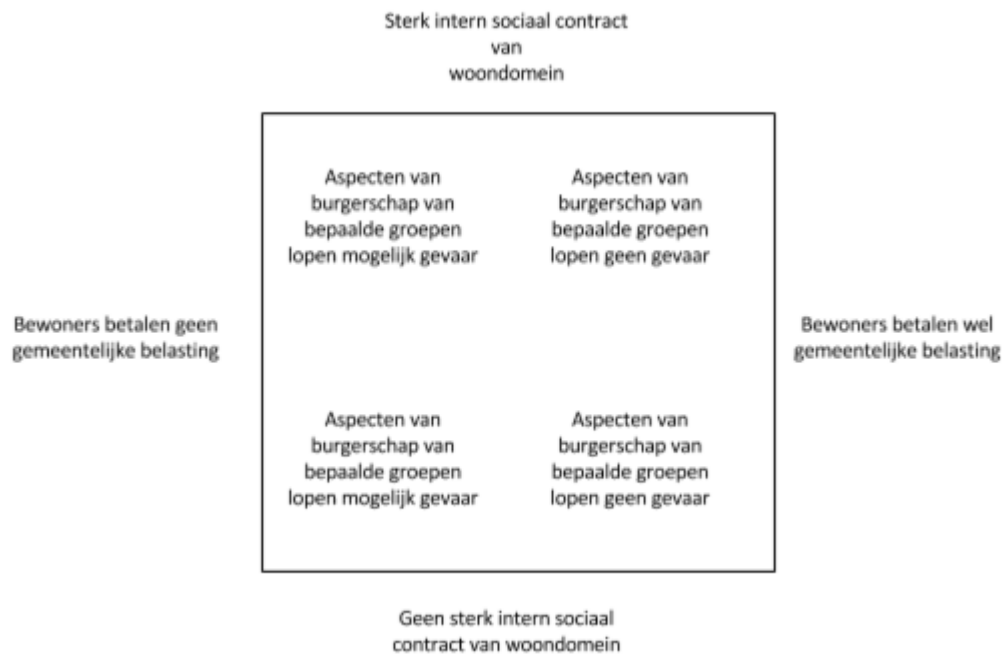
Figuur 2.6. Leefbaarheid van en sociale controle op de openbare ruimte. Bron: Auteur.

Bewoners van afgeschermd woondomein willen mogelijk ook controle uitoefenen op hun eigendommen. Als voorbeeld werden de effecten de parkeergarage genoemd. Dit kunnen de bewoners op twee manieren doen. Allereerst kunnen ze hun eigendommen insluiten in het woondomein. Op deze manier is het voor de bewoners in mindere mate nodig om zich buiten het woondomein te begeven. Het leven op straat zal zich gaan verplaatsen naar het woondomein, waardoor volgens Dovey (1998) de leefbaarheid van de openbare ruimte afneemt. Daarnaast kunnen bewoners controle uitoefenen op hun eigendommen door ze beter in de gaten te houden, oftewel door sociale controle uit te oefenen op de eigendommen. Dit is samengevat in figuur 2.6.

Een ander effect van afgeschermd woondomein is dat de bewoners door regels en convenanten een intern sociaal contract aangaan. De kracht van dit interne sociale contract is afhankelijk van de beschreven regelgeving. Hoe meer vrijheden bewoners inleveren ten gunste van de regelgeving, des te sterker is het interne sociale contract van het woondomein. Dit is samengevat in figuur 2.7.



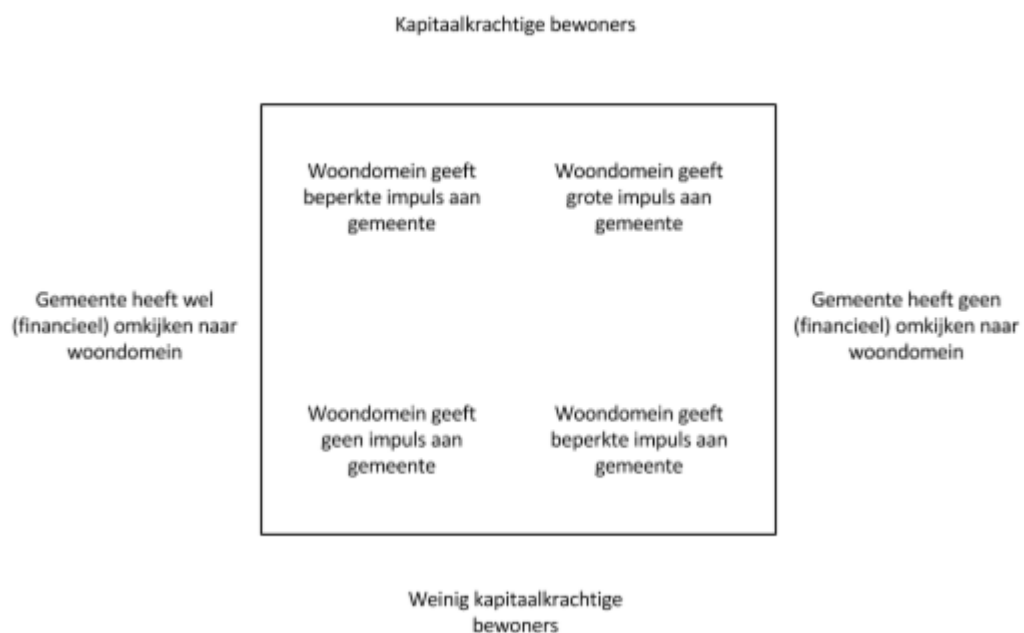
Figuur 2.7. Kracht van het interne contract van woondomein. Bron: Auteur.



Figuur 2.8. Intern sociaal contract en aspecten van burgerschap. Bron: Auteur.

Het aangaan van een sterk intern sociaal contract door bewoners van het afgeschermd woondomein heeft ook gevolgen op het niveau van de stad of gemeente. Doordat de bewoners meer eigen verantwoordelijkheid nemen, zijn ze minder afhankelijk van de overheid, wat voor een afname van het sociale contract tussen burgers en overheid kan zorgen. Zoals eerder genoemd kan een afname van het sociale contract zorgen voor het in gevaar brengen van aspecten van burgerschap van bepaalde groepen in de samenleving. Voor de kracht van het sociale contract tussen de (lokale) overheid en haar burgers, is het betalen van (gemeentelijke) belasting een kritische factor. Het effect van een afgeschermd woondomein met een sterk intern sociaal contract op de stad of gemeente, is weergegeven in figuur 2.8.

Tenslotte geeft de komst van een afgeschermd woondomein mogelijk een impuls aan de gemeente. Deze impuls hangt af van de kapitaalkracht van de toekomstige bewoners. Hoe kapitaalkrachtiger de bewoners, des te groter is de impuls die de bewoners aan de gemeente kunnen geven. Deze impuls gaat voor het grootste gedeelte via de gemeentelijke belastingen, daarom gaat deze redenering ervan uit dat bewoners gemeentelijke belastingen betalen. Daarnaast zijn ook de kosten die de gemeente maakt van belang. Wanneer de gemeente geen (financieel) omkijken heeft naar het woondomein (door privaat beheer), is de impuls voor de gemeente het grootst. De mogelijke impuls die de komst van een afgeschermd woondomein met zich meebrengt, is weergegeven in figuur 2.9.



Figuur 2.9. Mogelijke impuls voor gemeente. Bron: Auteur.

Hoofdstuk 3: Getransformeerde kantoorpanden

Inleiding

In dit hoofdstuk zal een antwoord worden gegeven op de tweede deelvraag van dit onderzoek, namelijk: *‘wat zijn kritische factoren die de effecten van de stedelijke vernieuwingen van kantoorpanden beïnvloeden?’*. Om te onderzoeken waar deze stedelijke vernieuwingen vandaan komen, wordt in de eerste paragraaf onderzocht waar de veroudering van (de omgeving van) kantoorpanden vandaan komt. In deze paragraaf zal dus antwoord worden gegeven op de subvraag *‘welke economische ontwikkelingen zorgen voor veroudering van kantoorpanden en hun omgeving?’*. In de tweede paragraaf zal vervolgens de subvraag *‘wat is het beleid dat gevoerd wordt rondom deze veroudering van (de omgeving van) kantoorpanden?’* worden beantwoord. In de derde paragraaf zullen de gevolgen van dit beleid worden onderzocht waarbij de subvraag *‘wat zijn de gevolgen van dit gevoerde beleid?’* zal worden beantwoord. Net als in hoofdstuk twee, zal in de vierde paragraaf van het hoofdstuk worden gezocht naar kritische factoren van de effecten van afgeschermd woondomeinen door de theoretische concepten uit de eerste drie paragrafen logisch samen te vatten en te verwerken.

3.1 Economische ontwikkelingen

Een economische ontwikkeling die voor een dalende vraag naar kantoorruimten zorgt, is om te beginnen dat het aantal bedrijven en daaruit volgend ook het aantal arbeidsplaatsen is afgenomen. Een andere economische ontwikkeling is dat steeds meer bedrijven kiezen voor het verplaatsen van afdelingen naar lagelonenlanden. Tenslotte richten steeds meer bedrijven en organisaties hun bedrijf anders in en worden met Het Nieuwe Werken veel ruimtebesparende maatregelen genomen (De Groot, 2011).

Volgens het opinieprogramma De Slag om Nederland (Duong, Van De Keuken & Van Pol, 2012) leiden vooral de financiële voordelen die die (partners van) bedrijven, ontwikkelaars en gemeenten ontvangen tot de verhuizing naar een nieuw te bouwen kantoorpand. Norbert Ter Mors (directeur-eigenaar van RentReview) legt in het programma uit dat grote bedrijven die kantoorpanden huren, geld kunnen verdienen door te verhuizen naar een nieuw pand. Dit is mogelijk doordat er een groot verschil in waarde bestaat tussen verhuurde en leegstaande panden, wat de toezegging van een bedrijf om een pand een periode te huren erg waardevol maakt.

De veroudering van kantoorpanden en -gebieden past in de bredere trend van de veroudering van steden. Couch, Fraser en Percy (2003) noemen twee economische tendensen die zulke veranderingen in steden veroorzaken. Ten eerste noemen zij dat het karakter van steden is veranderd. Vroeger draaiden deze steden op productie en fabricage, terwijl steden tegenwoordig meer gericht zijn op service en consumptie. Ten tweede zijn door decentralisatie en suburbanisatie veel vroegere functies van de stad naar locaties buiten de stad verplaatst. Het verdwijnen of

verplaatsen van functies uit de steden heeft voor verlaten land en gebouwen gezorgd en dus voor veroudering van de steden.

Aan de langdurige economische groei van de naoorlogse periode kwam in de jaren zeventig een einde. De sociale kosten stegen en winsten namen af. Als reactie op deze economische stagnatie, werd er bezuinigd op publieke uitgaven en service. Met de economische stagnatie daalde de welvaart en steeg de werkloosheid. Dit zorgde voor een leegloop van steden, groeiende sociale problemen en verpaupering (Van Der Cammen & De Klerk, 2003; Couch, Fraser & Percy, 2003).

3.2 Gevoerd beleid

Om de leegstand en achteruitgang van kantoorgebieden tegen te gaan, kunnen aan de aanbodkant twee maatregelen worden genomen. Allereerst kunnen de leegstaande kantoorpanden worden onttrokken aan de voorraad. Bak (2015) heeft in zijn statistiek deze onttrekkingen ingedeeld in vijf categorieën (sloop, woningen, hotels, onderwijs en overig) waarvan 'sloop' met 44 procent de grootste is. Hoewel 'sloop' niet duurzaam klinkt, is het in gevallen van relatief grote kantoren met grote onbruikbare ruimten duurzamer om het gebouw te slopen en nieuwe woningen te ontwikkelen. Echter, of slopen of transformatie van een pand duurzamer is, hangt af van de specifieke situatie (De Groot, 2011).

Ten tweede kunnen er minder nieuwe panden worden bijgebouwd. De toevoegingen aan de kantorenmarkt liggen hoger en fluctueren meer dan de onttrekkingen. De belangrijkste oorzaak voor de snelle groei van kantoorlocaties wordt door Janssen-Jansen (2006, p. 445) vergeleken met de theorie van de *tragedy of the commons*: *“De theorie van de zogenaamde tragedy of the commons stelt dat er een collectief verlies ontstaat als er geen regels zijn en de common door iedereen ongelimiteerd gebruikt wordt, waardoor deze uitgeput zal raken”*. In dit geval werden er ongelimiteerd kantoren gebouwd, waardoor het aanbod de vraag ruimschoots oversteeg en de regio's bleven zitten met ongunstige concurrentieposities en leegstaande kantoorlocaties in 'no go-areas' veranderden. De laatste jaren is het aantal toevoegingen aan het afnemen. Echter, de vraag naar kantoren daalt sneller (Bak, 2015) (CBS, PBL, Wageningen UR, 2015).

Dit voorbeeld van de *tragedy of the commons* is duidelijk zichtbaar in de eerder genoemde verhuizingen van grote bedrijven. Deze verhuizingen worden vaak door gemeenten gefaciliteerd, in de vorm van bestemmingsplanwijzigingen, omdat ze de bedrijven (met hun werkgelegenheid en belastingen) graag in hun gemeente willen houden. Wanneer gemeenten deze bedrijven tegenhouden, vertrekken de bedrijven naar buurgemeenten en blijft de oorspronkelijke gemeente alsnog met leegstaande panden achter. Volgens oud-wethouder Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amstelveen Paul Regouin staan gemeenten soms met de rug tegen de muur (Duong et al., 2012). In een poging iets te doen aan de leegstand van kantoren, is in 2012 een kantorentop georganiseerd. Hier kwamen overheden en marktpartijen bijeen om een beter functionerende kantorenmarkt te proberen te bewerkstelligen (Rijksoverheid, 2012). De voormalige voorzitter van dit overleg, Hans de Jonge, geeft echter aan dat de belangrijkste afspraak uit de overleg, de komst

van een compensatiefonds, nog niet is gerealiseerd. Bovendien geeft De Jonge aan dat er een mismatch tussen vraag en aanbod bestaat in de kantorenmarkt (Karadarevic, 2014).

Het aanpakken van (de omgeving van) verouderde kantoren past in het bredere beleid van stedelijke vernieuwing. Stedelijke vernieuwing is namelijk een reactie op processen van veroudering en houdt in dat men via beleid een poging doet om verlaten en vrijgekomen land en gebouwen terug winstgevend te maken. Daarbij wordt tevens geprobeerd om werkgelegenheid te creëren, de stedelijke omgeving te verbeteren en allerlei sociale problemen op te lossen (Couch, Fraser en Percy, 2003).

Onder een beleid van stedelijke vernieuwing vallen verschillende activiteiten. Zo voeren sommige steden een herstructureringsbeleid. Dit bestaat uit het slopen van grote aantallen goedkope huurwoningen en het hiervoor in de plaats laten komen van duurder koopwoningen. Het doel van herstructurering is om de bevolking eerlijker te verdelen over een gebied. Door een diversificatie van woningen wordt geprobeerd om sociale variatie in buurten te creëren. Daarnaast krijgt ook het verbeteren van de openbare ruimte aandacht in herstructureringsbeleid. Het uiteindelijke doel is het vergroten van de attractiviteit van de woningvoorraad, het verbeteren van de positie op de woningmarkt en het verbeteren van de reputatie van het gebied (Kleinhans, 2004; Kruythoff, 2003).

Later werden aan dit voornamelijk fysieke herstructureringsbeleid ook sociale maatregelen toegevoegd. Voorbeelden van dit soort sociale maatregelen zijn directe financiële steun voor bewoners, het versterken van de sociaal-economische positie van de bewoners door onderwijs, het creëren van werkgelegenheid voor de langdurig werklozen en programma's om mensen in een sociaal isolement te betrekken bij sociale activiteiten. In het grotestedenbeleid werd ook het beheer (op o.a. sociaal gebied) van een buurt opgenomen. Het doel van deze combinatie van maatregelen was zowel curatief als preventief; de buurt moest duurzaam worden hersteld (Kruythoff, 2003; Van Der Cammen & De Klerk, 2003).

Naast het verbeteren van de woonomgeving is er ook een trend zichtbaar rondom het hergebruik van verouderd stedelijk gebied. Deze gebieden werden in het beleid na functieveranderingslocaties in de jaren '90 herstructureringslocaties genoemd. Het gaat hier om herontwikkeling van voormalige bedrijfs- en haventerreinen, stationsgebieden, ziekenhuislocaties en kazerneterreinen (Van Der Cammen & De Klerk, 2003). Dixon en Raco (2007) noemen deze gebieden *brownfields*. Leegstaande kantoren zouden, afhankelijk van de bijbehorende grond, tot de subcategorieën B of C horen; respectievelijk vrijgekomen gebouwen en verlaten land. Volgens Dixon en Raco (2007) vraagt het opnieuw in gebruik nemen van deze gebieden nieuwe aandacht van beleidsmakers omdat voor het veranderen van deze gebieden een compleet en specifiek beeld van het gebied nodig is.

3.3 Gevolgen van beleid

Het beleid van herstructurering zal leiden tot een afname van sociale huurwoningen en een verandering van samenstelling van de stedelijke woningvoorraad. Deze veranderingen in combinatie met verbeteringen van de fysieke omgeving en infrastructuur leiden tot een verbeterde woningkwaliteit en een verbeterde woonomgeving (Kruythoff, 2003; Kleinhans, 2004). Uit het onderzoek van Wittebrood en van Dijk (2007) blijkt ook dat de samenstelling van de buurt en het aantal 'kansarmen' doeltreffend kunnen worden veranderd door herstructurering. Echter, de effecten van herstructurering op de leefbaarheid en veiligheid van een gebied blijken beperkt te zijn.

Ook zorgt het mengen van koop- en huurwoningen niet automatisch voor het oplossen van problematiek in de buurt. Sterker nog, Kearns en Mason (2007) beweren dat bewoners van buurten waar veel koop- en huurwoningen gemengd worden, meer last hebben van buurtproblemen dan buurten met alleen koopwoningen. Buurten met enkel sociale huurwoningen scoren daarentegen het slechtst op problemen in de buurt.

Ook zorgt een buurt met een grote sociale variatie niet automatisch voor een gemeenschapsgevoel in de buurt. Kleinhans (2004) concludeert dat er voor sociale interacties meer nodig is dan slechts fysieke nabijheid. Uit het onderzoek van Völker, Flap en Lindenberg (2007) blijkt zelfs dat homogeniteit van inkomens in een buurt het gemeenschapsgevoel verbeteren. Etnische heterogeniteit onder bewoners zorgt, in tegenstelling tot wat mensen vaak denken, juist voor sociale isolatie en een meer teruggetrokken houding van bewoners (Putnam, 2007).

Vaak wordt ook gedacht dat stedelijke vernieuwing een verplaatsing van lage inkomens ten gunste van een waardeverhoging van de omgeving tot gevolg heeft (Pacione, 2009). Cameron en Doling (1994) spreken dit echter tegen, zij zeggen dat deze verplaatsingseffecten minder zijn in gebieden die gekenmerkt worden door sociale woningbouw in de binnensteden. Gentrificatie dringt volgens hen niet tot deze gebieden door omdat de sociale omstandigheden, de reputatie van de buurt en de overheersende woningbouw niet aantrekkelijk zijn. Daarnaast is 'spontane' gentrificatie nauwelijks mogelijk omdat het gaat om huurwoningen en de bewoners dus geen eigenaar zijn van de woningen.

3.4 Kritische factoren in de gevolgen van beleid

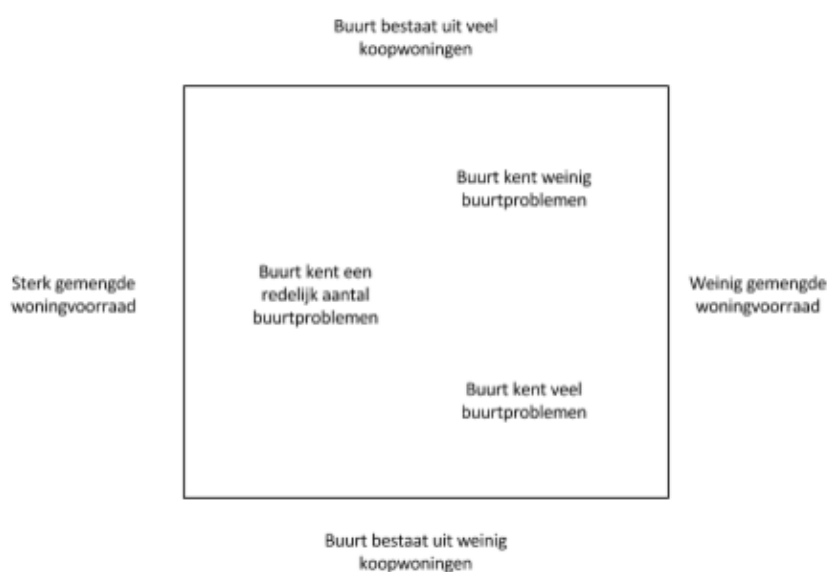
Het optreden van de bovenbeschreven gevolgen van het gevoerde beleid, hangt van een aantal bepalende factoren af, de kritische factoren. In deze paragraaf zullen deze kritische factoren worden besproken. Net als in paragraaf 2.4 zullen de kritische factoren en de daardoor wel of niet optredende gevolgen worden weergegeven in matrices. Omdat het besproken gevoerde beleid niet per se op de transformatie van kantoorpanden gericht is, zal bij elk van de genoemde gevolgen worden uitgelegd waarom deze wel of niet van toepassing zijn op de casus van getransformeerde kantoorpanden.



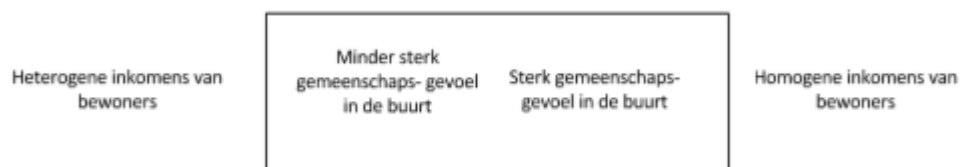
Figuur 3.1. Verbeteringen in woningkwaliteit en woonomgeving. Bron: Auteur.

Allereerst word er beleid gevoerd dat bestaat uit het doen van investeringen in de fysieke omgeving en infrastructuur. Dit heeft tot gevolg dat de woningkwaliteit en woonomgeving verbeteren. De verwachting is dat dit ook het geval zal zijn bij investeringen in (de omgeving van) het getransformeerde kantoorpand omdat het gaat om het fysiek weer aantrekkelijk maken van de omgeving. Er is slechts één factor bepalend in het verbeteren van de woningkwaliteit en de woonomgeving, namelijk de hoogte van de investeringen. Deze kritische factor is samengevat in figuur 3.1.

Daarnaast is er in paragraaf 3.3 gesproken over de gevolgen van het gevoerde herstructureringsbeleid. Herstructurering heeft gevolgen voor de woningvoorraad, het aantal sociale huurwoningen zal namelijk afnemen, maar blijkt slechts in mindere mate effectief voor het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid van een buurt. Wel blijkt dat de samenstelling van woningen invloed heeft op buurtproblemen. Omdat er in het geval van getransformeerde kantoorpanden geen sprake is van aanpassingen in de bestaande woningvoorraad (er is immers nog geen woningvoorraad) zal er worden gekeken naar de effecten van de verwachte samenstelling van woningen. Deze effecten hangen af van de mate waarin koop- en huurwoningen worden gemengd, en van het type eigendom in de buurt. Het gevolg van de samenstelling van de woningvoorraad is samengevat in figuur 3.2.



Figuur 3.2. Verwachte buurtproblemen. Bron: Auteur.



Figuur 3.3. Verwacht gemeenschapsgevoel in de buurt. Bron: Auteur.

Wanneer er, als gevolg van herstructurering, menging van inkomens plaatsvindt, heeft dit effect op het gemeenschapsgevoel in de buurt. Buurten met een grote homogeniteit aan inkomens hebben namelijk een sterk gemeenschapsgevoel. In het geval van de casus van getransformeerde kantoorpanden zijn de inkomens van toekomstige bewoners nog niet bekend. Daarom zal het effect worden beschreven op basis van de verwachte homogeniteit van inkomens van de toekomstige bewoners. Het gevolg van de homogeniteit van inkomens op het gemeenschapsgevoel in de buurt, is samengevat in figuur 3.3.

Wanneer herstructurering een menging van mensen met een verschillende etniciteit tot gevolg heeft, zal dit leiden tot sociale isolatie van bewoners. Omdat de etniciteit van de toekomstige bewoners nog niet bekend is, zal hier wederom gekeken worden naar de verwachte etniciteit van toekomstige bewoners. Deze relatie tussen variatie in etniciteit en de mate van sociale isolatie, is weergegeven in figuur 3.4.

Tenslotte wordt er in de literatuur gesproken over verplaatsingseffecten als gevolg van herstructurering. Deze zijn bij de casus van getransformeerde kantoorpanden echter niet aan de orde omdat er op dit moment nog geen bewoners zijn.



Figuur 3.4. Sociale isolatie. Bron: Auteur.

Hoofdstuk 4: Methoden

Inleiding

In dit hoofdstuk zal worden toegelicht hoe de verzameling en analyse van de data in zijn werk is gegaan. Omdat er sprake is van twee (in grootte verschillende) casestudies met ieder een eigen aanpak, zullen de gebruikte methoden van de twee casussen los van elkaar besproken worden. In de eerste paragraaf zal de manier van dataverzameling van Bogenallee 10-12 worden toegelicht. In de daaropvolgende paragrafen worden de onderzoeksstrategie en dataverzameling, gevolgd door de manier van data-analyse voor De Bovenlanden toegelicht.

4.1 Dataverzameling - Bogenallee 10-12

Het doel van de dataverzameling van de Bogenallee is om te achterhalen welke ervaringen er zijn met betrekking tot de effecten van de transformatie van kantoorpand tot woningen, zoals in de derde deelvraag beschreven is. Deze informatie moest op een afstand worden verzameld en daarom is er begonnen met het zoeken naar informatie op internet. Dit leverde geen informatie op over de ervaringen, waarna besloten is de betrokkenen naar de informatie te gaan vragen. Toen achterhaald was welke partijen betrokken zijn bij het project, is er via E-mail een online vragenlijst rondgestuurd, zie bijlage 1. De betrokken partijen naar wie deze lijst is gestuurd, zijn: Blauroom Architecten, de gemeente Hamburg, een nabij de Bogenallee gelegen vestiging van Hamburg Universität en het betrokken planologisch-ruimtelijke bureau Urbanista. Op die E-mails kwam geen respons, waarna er telefonisch contact werd gezocht met deze actoren. De informatie die deze telefonische interviews hebben opgeleverd is te vinden in hoofdstuk vijf.

De actoren die ontbreken in dit onderzoek zijn de bewoners van de Bogenallee en de omwonenden van het project. Deze actoren ontbreken omdat het via internet niet mogelijk was om namen of contactgegevens van deze personen te achterhalen.

4.2 Onderzoeksstrategie en dataverzameling - Kantoorpand De Bovenlanden

De empirische informatie over de casus van De Bovenlanden is verkregen uit interviews met de betrokken actoren. Via internet is achterhaald welke actoren betrokken zijn bij het project en via internet zijn ook de contactgegevens achterhaald. Vervolgens zijn de actoren telefonisch benaderd met de vraag of ze mee wilden werken aan het onderzoek. Alle actoren reageerden hier positief op met het resultaat dat er interviews zijn gehouden met de huidige eigenaar van het kantoorpand (CRI) in de persoon van Martijn Houwen, met projectmanager Jelle Westra van de gemeente Amstelveen, met architect van het project: Marcel van der Schalk, en met verschillende omwonenden. Alle interviews zijn opgenomen en vervolgens getranscribeerd. De opnamen zijn te vinden in de bijlagen 2 tot en met 8. Overigens is het contact met de bewoners niet telefonisch tot stand gekomen. Tijdens één van de locatiebezoeken zijn er briefjes bij de omwonenden in de

brievenbus gedaan met de vraag of de omwonenden mee zouden willen werken aan het onderzoek en contact op zouden willen nemen.

Er is gebruik gemaakt van per actor verschillende, semi-gestructureerde interviews. Deze interviews verschillen per actor, omdat veronderstelt wordt dat de kennis waarover de actoren beschikken, verschilt. De interviews waren vooral gericht op het vergaren van meer informatie over de casus in het algemeen en op het verkrijgen van inzicht in de verwachtingen die de actoren hebben over de verschillende kritische factoren. De verwachtingen van de actoren zijn uiteindelijk de belangrijkste input voor de scenarioplanning en daarmee het beantwoorden van de vierde deelvraag.

4.3 Data-analyse - Kantoorpand De Bovenlanden

Om de relevante informatie uit de getranscribeerde interviews te destilleren, zijn de interviews gecodeerd. Dit is op de volgende manier gebeurd. Ieder interview is om te beginnen twee keer grondig gelezen. Vervolgens is de volledige tekst gecodeerd. Deze eerste ronde coderingen is met een groene kleur aangebracht aan de rechterzijde van de interviews. De informatie die verkregen is uit deze eerste ronde met coderingen, is gebruikt om een beter beeld van de casus te verkrijgen en om het terugvinden van relevante informatie of uitspraken makkelijker te maken.

Vervolgens zijn er categorische codes opgesteld die corresponderen met de eerder gevonden kritische factoren. Deze lijst van corresponderende codes is te vinden in de tabel van bijlage 8. De interviews zijn daarna nogmaals gecodeerd, maar dan met behulp van de gecategoriseerde codes. Deze reeks coderingen is met een blauwe kleur aan de linkerkant van elk interview gedaan. De gecodeerde interviewtranscripten zijn te vinden in de bijlagen 9 tot en met 15.

Omdat de categorische codes corresponderen met de kritische factoren was het daarna mogelijk om, per actor, een beschrijving van de verwachting van een aantal kritische factoren te kunnen geven. Deze beschrijvingen zijn uitgewerkt in paragraaf 6.2. De uiteindelijke scenarioplanning is beschreven in paragraaf 6.3. In deze paragraaf zijn de verwachtingen van de verschillende actoren met elkaar vergeleken, zijn de verschillende expertisen van actoren afgewogen om één uiteindelijke verwachting te formuleren en is er gekeken of deze verwachtingen wenselijk zijn. Daarna zijn de verwachtingen voor de casus van De Bovenlanden vergeleken met ervaringen van de Duitse casus en tenslotte is, op basis van deze verwachtingen, een trendscenario beschreven voor De Bovenlanden.

Hoofdstuk 5: Bogenallee 10-12

Inleiding

In dit hoofdstuk zal de derde deelvraag van het onderzoek worden beantwoord: *‘wat zijn de ervaringen met de transformatie van Bogenallee 10-12 in Hamburg?’*. Deze ervaringen zullen worden besproken in de tweede paragraaf van dit hoofdstuk. Om te beginnen zal in de eerste paragraaf een beschrijving van de casus worden gegeven.

5.1 Casusbeschrijving

‘Bogenallee Wohnen’ is een project met een bruto vloeroppervlak van bijna 3.000 meter en het oorspronkelijke kantoorgebouw stamt uit 1974. Het gebouw verouderde en was ernstig aan renovatie toe. Echter, de kantoorfunctie rechtvaardigde deze investeringen niet. Daarom werd er voor gekozen om het gebouw volledig te strippen en er appartementen te creëren. Het gaat hier om 15 kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwappartementen van verschillende woningtypen. Een bijzonder onderdeel van het gebouw zijn de ‘flex-boxen’: elementen die een aanvulling op de keuken, badkamer of slaapkamer van een appartement vormen en het gebouw zijn specifieke uitstraling geven. De realisering van het project duurde van april 2003 tot mei 2004 (Blauraum, z.j.).



Afbeelding 5.1. Foto's van Bogenallee 10-12. Bron: Blauraum (z.j.).

5.2 Ervaringen

Zoals in hoofdstuk vier te lezen is leverde het internetonderzoek en de online vragenlijst geen bruikbare informatie op voor het onderzoek. Het telefonische contact dat daarna met een aantal actoren is geweest zal per actor worden beschreven.

Allereerst is gebeld met een vestiging van de Hamburg Universität. Deze actor was interessant om te onderzoeken omdat ze op de Bogenallee gevestigd is (namelijk op nummer 11). In het telefoongesprek werd echter heel duidelijk aangegeven dat de Universiteit niet geïnteresseerd was in het meewerken aan het onderzoek. Van deze betrokkene was dus geen input te verwachten.

De Architecten van het project, Blauroom Architekten, gaven in het telefoongesprek aan geen weet te hebben van wat er na de realisatie van het project met het gebied gebeurd is. Daarom gaf men aan niet mee te kunnen werken aan het onderzoek.

Het ruimtelijk-planologisch bureau Urbanista gaf in het telefoongesprek aan het project wel te kennen maar verder niet in staat te zijn om te kunnen helpen met het onderzoek.

Uiteindelijk heeft het gesprek met Ulrich Stoll van de Bauprüfung Eismittel (het stadsdeel van Hamburg waarin de Bogenallee gelegen is) nog de meest bruikbare informatie opgeleverd. De heer Stoll wist zich het project nog goed voor de geest te halen maar vertelde ook dat er vanuit de gemeente Hamburg geen onderzoek is gedaan naar de effecten van de transformatie. Wel gaf hij aan dat hij zelf geen geluiden heeft gehoord dat het project voor veel sociale of maatschappelijke veranderingen heeft gezorgd.

Op basis hiervan kan dus worden gezegd dat de ervaring in Hamburg is dat de transformatie van de Bogenallee niet voor sociale of maatschappelijke veranderingen in de stad heeft gezorgd. Deze bevindingen dienen als vergelijkingsmateriaal om het uiteindelijke scenario van De Bovenlanden te verfijnen.

Hoofdstuk 6: Kantoorpand De Bovenlanden

Inleiding

In dit hoofdstuk zal een antwoord worden gegeven op de vierde deelvraag van dit onderzoek, namelijk: *‘welk scenario is mogelijk om de verwachte effecten van de transformatie van kantoorpand De Bovenlanden tot afgeschermd woondomein inzichtelijk te maken?’*. Om deze hoofdvraag te kunnen beantwoorden zal in paragraaf 6.2 worden gekeken naar de eerder beschreven kritische factoren. In deze paragraaf zal dan ook de subvraag *‘hoe spelen de kritische factoren in deze casus een rol?’* worden beantwoord. Wanneer de rol van de kritische factoren inzichtelijk is gemaakt, zal in paragraaf 6.3 antwoord worden gegeven op de subvraag *‘welk scenario is mogelijk op basis van deze verschillende kritische factoren?’*. Maar allereerst zal in de eerste paragraaf een korte beschrijving van de casus worden gegeven.

6.1 Casusbeschrijving

Het kantoorpand De Bovenlanden (voormalig KPMG-gebouw) is gelegen aan de Burgemeester Rijnderslaan 10-30 te Amstelveen. Sinds het vertrek van KPMG in 2010 staan de vijftigduizend vierkante meters leeg. Vanwege zijn grootte is het pand uitgegroeid tot hét symbool van de kantorenleegstand in Nederland en daardoor een interessante casus om te onderzoeken (Stil, 2014; Van Lieshout, 2015).

De huidige eigenaar van het pand is de Duitse investeringsmaatschappij Commerz Real Investmentgesellschaft (CRI). CRI werd in 1997 eigenaar door het pand van KPMG te kopen, waarna CRI de eigenaar en KPMG de huurder van het gebouw was. Het huurcontract dat KPMG met CRI had liep af in 2010 en daarna is KPMG naar nieuwbouw verhuisd. CRI heeft geprobeerd om het opnieuw te verhuren, maar volgens CRI is er geen marktvraag naar kantoorruimte in Amstelveen. In Amstelveen staat namelijk circa 142.000 vierkante meter leeg, 20 procent van alle kantoorruimte (Kantorenteam, 2012). Toch is inmiddels, sinds twee jaar, het meest oostelijke bouwdeel van het pand verhuurd aan Atos. Dit gedeelte is vorig jaar volledig gerenoveerd (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016).

Het overige deel staat echter nog steeds leeg. Toen bleek dat verhuren als kantoorruimte geen haalbare oplossing voor de lange termijn was, heeft de investeringsmaatschappij samen met architect Marcel van der Schalk naar alternatieven gezocht. Uiteindelijk is er voor woningbouw gekozen omdat dat de enige transformatie is waarmee nog een deel van de investering gedekt kan worden. (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016; M. Van der Schalk, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016).

De transformatie zal zich niet tot een nieuwe indeling van het gebouw beperken, er zullen meer veranderingen worden doorgevoerd. De belangrijkste veranderingen zullen hier worden besproken.

Allereerst wordt het nu nog aaneengesloten gebouw opgedeeld in verschillende losse bouwblokken, zie afbeelding 6.1 en 6.2.

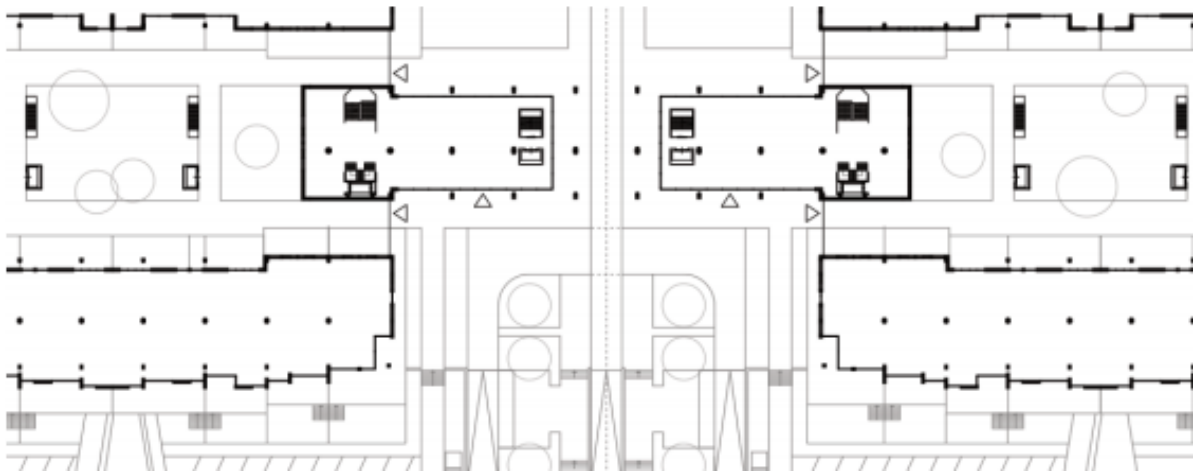


Afbeelding 6.1. De huidige bebouwing van De Bovenlanden, de bovenkant is de noordzijde. Bron: Auteur.



Afbeelding 6.2. De toekomstige bebouwing van De Bovenlanden, de bovenkant is de zuidzijde. Bron: M. van der Schalk (visueel materiaal, 22 juni 2016).

Tussen de bouwblokken ontstaan binnenhoven. In de startnotitie (Gemeente Amstelveen, 2016, p.9) is daarover te lezen: *“de binnenhoven en de groenzone aan de zuidzijde kunnen gedurende de nachtelijke uren worden afgesloten”*. Op afbeelding 6.3. is te zien op welke plaatsen de entrees van de binnenhoven te vinden zullen zijn.



Afbeelding 6.3. Entrees van binnenhoven, de bovenkant is de zuidzijde. Bron: Gemeente Amstelveen (2016, p. 10).

De plannen over het afsluiten van de groenzone aan de zuidzijde blijken nog niet vast te staan (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 8; J. Westra, persoonlijke communicatie, 18 april 2016, p.9; M. Van der Schalk, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 11). Wel zal een deel van de groenzone plaats moeten maken voor achtertuinen van woningen. Deze tuinen worden doorgetrokken als terrassen en kennen daardoor een niveauverschil met het achterliggende groen. De terrassen worden afgesloten met een groenbak (M. Van der Schalk, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 11). Een sfeerimpressie van de toekomstige groenzone, is te zien op afbeelding 6.4.



Afbeelding 6.4. Sfeerimpressie groenzone aan zuidzijde, de bovenkant is de oostzijde. Bron: M. van der Schalk (visueel materiaal, 22 juni 2016).

Tenslotte zal de uitstraling van het gehele gebied gaan veranderen, zie afbeelding 6.5 en 6.6. Uit meerdere interviews kwam namelijk naar voren dat de betrokkenen van het imago van 'het oude, leegstaande KPMG-gebouw' af willen (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 30; J. Westra, persoonlijke communicatie, 18 april 2016, p.25; M. Van der Schalk, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p.8). Mede om die reden zal de naam ook veranderen in 'Residence Amstelveen'.



Afbeelding 6.5. Huidige uitstraling De Bovenlanden. Bron: Auteur.



Afbeelding 6.6. Toekomstige uitstraling Residence Amstelveen. Bron: M. van der Schalk (visueel materiaal, 22 juni 2016).

In paragraaf 2.2 werd gekozen voor de volgende definitie van een afgeschermd woondomein: *afgeschermd woondomeinen zijn woongebieden die een zekere mate van afscherming van de omgeving kennen, met een gemeenschappelijke buitenruimte en waarvan het beheer collectief of privaat georganiseerd is.*

De casus van De Bovenlanden voldoet aan deze gekozen definitie van een afgeschermd woondomein omdat er woningen gevestigd zullen worden in het gebied, er tussen de bouwblokken een gemeenschappelijke buitenruimte ontstaat die afgesloten kan worden, en het beheer van deze gemeenschappelijke buitenruimte collectief of privaat georganiseerd zal worden (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 12).

6.2 Resultaten

In deze paragraaf zullen allereerst, per actor, de belangrijkste standpunten worden samengevat. Vervolgens worden, per actor, de bevindingen uit de interviews vergeleken met de eerder beschreven kritische factoren. Tenslotte zullen verbanden worden gezocht tussen de bevindingen en de kritische factoren, waarbij de verschillende actoren vergeleken worden. Op deze manier wordt de rol van de kritische factoren in deze casus inzichtelijk gemaakt.

De eerste actor die zal worden behandeld is die van de eigenaar van het pand: CRI. Uit het interview met Martijn Houwen bleek dat CRI vooral de opbrengsten van het gebouw wil maximaliseren om daarmee de achterban (de investeerders) tevreden te houden: *“Dus je probeert gewoon je casus te optimaliseren. En dan balanceer je tussen: wat zijn je kosten? Wat zijn je opbrengsten? En wat is het bijbehorend risicoprofiel?”* (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 7) Dit maximaliseren zal gebeuren door grote, hoogwaardige appartementen aan te bieden die qua prijs aan de bovenkant van de markt zitten. Het is voor CRI vooral belangrijk dat het plan doorgaat, zo min mogelijk vertraging oploopt en uiteindelijk wordt uitgevoerd (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016).

De eerste kritische factor (overeenkomstig met figuur 2.1) gaat over de sociale diversiteit van de toekomstige bewoners. In het interview wordt door Martijn Houwen de verwachting aangegeven dat er gelijkgestemden in het project komen wonen (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 23). Deze bewoners zijn gelijkgestemd en hebben dus een geringe mate van sociale diversiteit. Dit komt overeen met het vak *‘er zullen sterke verbindingen tussen bewoners ontstaan’* van de matrix.

In figuur 2.2 is te zien hoe de sociale diversiteit van bewoners, in combinatie met de mate van interacties tussen mensen van het woondomein en ‘vreemden’, van invloed zijn op de segregatie en fragmentatie van buurten. Hierboven is reeds beschreven hoe uit het interview blijkt

dat er door Martijn Houwen weinig sociale diversiteit in het woondomein wordt verwacht. Tevens blijkt uit het interview dat bewoners van het woondomein andere mensen niet snel op straat tegen zullen komen (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 26). De verwachting is dus dat de bewoners weinig sociale interacties met 'vreemden' zullen hebben. Uit de matrix blijkt vervolgens de verwachting: *'er zal segregatie en fragmentatie tussen buurten optreden'*. Deze bevinding wordt in het interview ondersteund door de uitspraak dat er, onder andere door de grootte van de buurt en de natuurlijke barrières, over De Bovenlanden gesproken kan worden als een op zichzelf staande buurt. (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 26).

Voor de mate waarin de toekomstige bewoners last zullen hebben van buurtproblemen zijn het type woning (sociale woningbouw of een woning in de vrije sector) en de variatie in typen woningeigendom van belang, zie figuur 2.3. Uit het interview met Martijn Houwen blijkt dat het niet mogelijk en wenselijk is om in het project sociale woningbouw te realiseren (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 14 & 15). Het project zal dus bestaan uit woningen voor de vrije sector. Hieruit valt te concluderen: *'bewoners hebben weinig last van buurtproblemen'*.

Voor een mogelijke verplaatsing van de criminaliteit en versterking van de polarisatie zijn de inkomens van de toekomstige bewoners en de diversiteit van deze inkomens van belang, zie figuur 2.4. Uit het interview met Martijn Houwen blijkt dat er wordt ingezet op hoge woningprijzen en op bewoners met hoge (dubbele) inkomens (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 8 & 22). Daarbij geeft Martijn Houwen ook aan dat de bewoners gelijkgestemd zullen zijn (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 15 & 22). Hoewel het wel of niet gelijkgestemd zijn van bewoners niet alleen afhangt van hun inkomens, is uit de context van het interview op te maken dat het hier om gelijkgestemdheid van inkomens gaat, en er op dit gebied weinig diversiteit te verwachten is. Hieruit valt op te maken dat er door de komst van het woondomein: *'er zal verplaatsing van criminaliteit plaatsvinden, polarisatie zal worden versterkt'*.

Kinderen die in een afgeschermd woondomein opgroeien, zijn kwetsbaarder voor sociale problemen en hebben meer last van angst. In het voorkomen van deze negatieve effecten zijn de sociale diversiteit van het woondomein en de contacten met mensen van buiten het woondomein als kritische factoren aan te wijzen, zie figuur 2.5. Uit het interview van Martijn Houwen blijkt dat er geen speelvoorzieningen of andere voorzieningen voor kinderen in het woondomein zullen komen (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 19). Zoals eerder is beschreven is de verwachte sociale diversiteit van de toekomstige bewoners slechts beperkt. De kinderen die opgroeien in het woondomein moeten daar dus buiten treden om andere kinderen en volwassenen te ontmoeten. De verwachting is dan ook: *'kinderen lopen geen verhoogd risico op angst en sociale problemen'*.

Voor de leefbaarheid van en de sociale controle op de openbare ruimte, zijn de mate waarin bewoners controle uitoefenen op deze openbare ruimte en de mate waarin bewoners hun eigendommen met zich mee insluiten, van belang. De verwachting is dat de toekomstige bewoners van het woondomein veel sociale controle uit gaan oefenen op de openbare ruimte. Martijn Houwen spreekt namelijk over de controleerbaarheid van het gebied, die volgens hem een groot goed is (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 8). Het is ook de verwachting dat

de bewoners (een deel van) hun bezittingen met zich mee in zullen sluiten. Zo kunnen de bewoners hun auto parkeren in de ondergrondse parkeergarage en krijgen sommige woningen zelfs een eigen berging in deze garage (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 20 & 21). Het effect zal zijn: *‘leefbaarheid van de openbare ruimte neemt af, de sociale controle op deze ruimte neemt toe’*.

Over toekomstige regelgeving van het woondomein heeft Martijn Houwen geen uitspraken gedaan. Daarom kan er ook niets gezegd worden over de eventuele effecten op het toekomstige interne sociale contract dat de bewoners zullen hebben. Wel is uit het interview gebleken dat er gemeentelijke belastingen worden betaald (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 11). Doordat er gemeentelijke belastingen worden betaald, kan worden gezegd *‘aspecten van burgerschap van bepaalde groepen lopen geen gevaar’* (ondanks dat er nog geen uitspraken kunnen worden gedaan over het toekomstige interne sociale contract).

De mogelijke impuls die de komst van een afgeschermd woondomein aan de gemeente kan geven, hangt af van de kapitaalkracht van de toekomstige bewoners en de mate waarin de gemeente financiële verantwoordelijkheid draagt voor het gebied, zie figuur 2.9. Daarbij gaat deze redenering ervan uit dat de toekomstige bewoners gemeentelijke belastingen zullen betalen. Dat laatste is, zoals eerder te lezen was het geval. Wat de kapitaalkracht van bewoners betreft, blijken er zeker kapitaalkrachtige bewoners in het woondomein te komen wonen. Er wordt in het interview met Martijn Houwen namelijk gesproken over hoge (dubbele) inkomens die zich een woning in het duurdere segment kunnen veroorloven (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 8 & 22). Wat betreft de onderhoudskosten van de gemeente is de verwachting dat de gemeente er in de toekomst geen financieel omkijken naar heeft. Hoewel een deel van het onderhoud op dit moment nog door de gemeente wordt gepleegd, zullen de onderhoudskosten in de toekomst op de bewoners worden verhaald (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 10 & 12). Er kan dus worden geconcludeerd: *‘woondomein geeft grote impuls aan gemeente’*.

Voor het verbeteren van de woningkwaliteit en woonomgeving, zijn investeringen in de fysieke omgeving en infrastructuur van belang, zie figuur 3.1. Uit het interview met Martijn Houwen blijkt dat er, naast de investeringen in de verbouwing, geen aanvullende investeringen zullen worden gedaan in de fysieke omgeving en infrastructuur die buiten het terrein ligt (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 28). Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er *‘weinig verbeteringen in woningkwaliteit en woonomgeving’* zullen plaatsvinden.

Over het voorkomen van buurtproblemen kunnen op dit moment nog geen uitspraken worden gedaan. Over het eigendom van de woningen is namelijk nog niet definitief besloten, dit hangt af van de marktonderzoeken die worden gedaan (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 13).

Over het verwachte gemeenschapsgevoel in de buurt kunnen al wel uitspraken worden gedaan. De kritische factor in de mate van gemeenschapsgevoel in de buurt is namelijk de homogeniteit van inkomens, zie figuur 3.3. Uit het interview met Martijn Houwen blijkt dat de groep bewoners qua inkomens homogeen genoemd mag worden, zoals hier al eerder besproken werd (M.

Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 15 & 22). De verwachting is dan ook dat de toekomstige bewoners een *'sterk gemeenschapsgevoel in de buurt'* zullen ervaren.

Tenslotte bestaat de mogelijkheid van het optreden van sociale isolatie. Deze sociale isolatie kan voortkomen uit een menging van mensen met een verschillende identiteit, zie figuur 3.4. Uit het interview met Martijn Houwen blijkt dat expats tot één van de doelgroepen behoren, waar door CRI op gemikt wordt (M. Houwen, persoonlijke communicatie, 19 april 2016, p. 22). Deze expats hebben per definitie een andere etniciteit dan Nederlandse bewoners. Er zal dus sprake zijn van etnisch heterogene buurtbewoners, wat leidt tot een *'sterke sociale isolatie van bewoners'*.

De tweede actor die zal worden besproken is de gemeente Amstelveen. Uit het interview met Jelle Westra bleek dat het de gemeente er veel aan gelegen is dat er stappen worden ondernomen met het gebied: *"het was een rotte plek in de gemeente aan het worden"* (J. Westra, persoonlijke communicatie, 18 april 2016, p. 2). Hierbij is de invulling van de plannen ondergeschikt, zolang er geen bezwaar wordt gemaakt tegen de plannen. Bezwaren zouden het plan immers vertragen of zelfs helemaal tegenhouden.

Toch heeft de gemeente, ondanks dat ze belang heeft bij de transformatie, niet veel over het gebied te zeggen. Het gebied is namelijk niet in handen van de gemeente maar van CRI. De rol van de gemeente is dus slechts faciliterend.



Afbeelding 6.1. Verloedering van gebied. Bron: Auteur.

Het eerste mogelijke effect van afgeschermdde woondomeinen dat hier zal worden besproken, is het ontstaan van sterke verbindingen. Deze sterke verbindingen ontstaan wanneer de bewoners van het woondomein slechts beperkt sociaal divers zijn, zie figuur 2.1. Uit het interview met Jelle Westra blijkt dat de gemeente Amstelveen verwacht dat er in het project ruimte is voor een diversiteit aan doelgroepen. Zo wordt er onder andere gesproken over expats of andere buitenlanders, ouderen of mensen die net gescheiden zijn (J. Westra, persoonlijke communicatie, 18 april 2016, p. 15 & 20). Deze grote sociale diversiteit leidt tot de volgende conclusie: *'er zullen minder sterke verbindingen tussen bewoners ontstaan'*.

Deze grote sociale diversiteit is, samen met de mate waarin de toekomstige bewoners interacties zullen hebben met vreemden, bepalend voor het optreden van segregatie en fragmentatie tussen buurten, zie figuur 2.2. Zoals gezegd verwacht Jelle Westra dat de sociale

diversiteit in de buurt groot zal zijn. Wat betreft de mate waarin de toekomstige bewoners interacties gaan hebben met vreemden, heeft Jelle Westra twee tegenstrijdige opvattingen. Aan de ene kant noemt Westra Amstelveners individualistische mensen die niet sterk gericht zijn op hun omgeving (J. Westra, persoonlijke communicatie, 18 april 2016, p. 19 & 20). Dit zou betekenen dat de toekomstige bewoners van het woondomein maar weinig sociale interacties zouden hebben met 'vreemden'. Aan de andere kant spreekt Westra de verwachting uit dat de toekomstige bewoners van het project naar de bewoners van de Ouderkerkerlaan toe zullen groeien. (J. Westra, persoonlijke communicatie, 18 april 2016, p. 19). Dit zou betekenen dat de toekomstige bewoners wel veel sociale interacties zoude hebben met vreemden. Vanwege deze tegenstrijdigheid is uiteindelijk voor een tussenoplossing gekozen voor wat betreft de verwachting van de mate waarin toekomstige bewoners sociale interacties zullen hebben met vreemden. Hierover kan het volgende worden vastgesteld: *'er zal nauwelijks/geen segregatie en fragmentatie tussen buurten optreden'*.

Voor de verwachte mate waarin bewoners last zullen hebben van buurtproblemen is het type woningbouw (sociaal of vrijesector) en de variatie hierin in de buurt van belang, zie figuur 2.3. In het interview met Jelle Westra komt naar voren dat vanuit de context van stevige woningprijzen wordt gesproken over het terugverdienen van een investering (J. Westra, persoonlijke communicatie, 18 april 2016, p. 17). Hieruit blijkt dat de intentie van de investeerder gericht is op het verdienen van geld en niet per se op het ontwikkelen van sociale woningbouw. Alle woningen die gerealiseerd worden, zullen dan ook verhuurd worden in de vrije sector. Het gevolg is: *'bewoners hebben weinig last van buurtproblemen'*.

Twee andere mogelijke effecten van afgeschermdde woondomeinen zijn de verplaatsing van criminaliteit en de versterking van polarisatie. De twee kritische factoren die hierbij een rol spelen zijn de hoogte van het inkomen van de toekomstige bewoners van het afgeschermdde woondomein en de diversiteit in deze inkomens van bewoners. In het interview spreekt Jelle Westra over dure appartementen en over behoorlijk hoge huurprijzen (J. Westra, persoonlijke communicatie, 18 april 2016, p. 15 & 17). Hieruit valt op te maken dat er bewoners met hoge inkomens in het project verwacht worden. Wat betreft de diversiteit van inkomens geeft Jelle Westra aan dat de woningen in het project, vanwege het nieuwbouwkarakter, per definitie in een hoge prijsklasse vallen. Westra nuanceert dat er binnen die hoge prijzen nog wel verschillen zijn (J. Westra, persoonlijke communicatie, 18 april 2016, p. 16 & 17). Uit deze opmerkingen valt te concluderen dat, ondanks dat de prijzen over het algemeen wat hoger liggen in het project, er wel een diversiteit aan inkomens te verwachten is binnen het woondomein. Deze combinatie van kritische factoren zorgt ervoor dat: *'er zal geen verplaatsing van criminaliteit plaatsvinden, polarisatie zal niet worden versterkt'*.

Het verhoogde risico op het hebben van angst of het ontwikkelen van sociale problemen bij kinderen, hangt af van de eerder besproken sociale diversiteit van bewoners van het woondomein en het contact dat kinderen gaan hebben met mensen van buiten het woondomein, zie figuur 2.5. De verwachte sociale diversiteit van de toekomstige bewoners is groot. Wat betreft de ontmoetingen die kinderen gaan hebben met mensen van buiten het woondomein, geeft Jelle Westra aan dat hij verwacht dat de scholen en voorzieningen gaan profiteren van de komst van kinderen uit het woondomein (J. Westra, persoonlijke communicatie, 18 april 2016, p. 20). Dit is

opvallend omdat hij in hetzelfde interview aangeeft dat er weinig gezinnen met kinderen in het project worden verwacht. De enige kinderen die verwacht worden, zijn kinderen van expatfamilies. Daarvan zegt Jelle Westra dan juist weer dat de verwachting is dat vooral de internationale school van hun komst zal profiteren (J. Westra, persoonlijke communicatie, 18 april 2016, p. 21). Wanneer de expatkinderen die woonachtig zijn in het project alleen contact hebben met mensen uit de beperkte kring rondom de internationale school, kan worden gezegd dat de kinderen weinig contact hebben met mensen van buiten het woondomein. Deze combinatie van kritische factoren heeft het volgende effect: *'kinderen lopen geen verhoogd risico op angst en sociale problemen'*.

Afgeschermdde woondomeinen hebben mogelijk ook effect op de leefbaarheid van en de controle op de openbare ruimte. Dit effect wordt bepaald door het wel of niet insluiten van eigendommen door bewoners en door de mate waarin de bewoners controle uitoefenen op de openbare ruimte, zie figuur 2.6. Bewoners hebben de mogelijkheid om hun eigendommen in te sluiten in een persoonlijke berging, als onderdeel van de afgesloten en gecontroleerde parkeergarage (J. Westra, persoonlijke communicatie, 18 april 2016, p. 12 & 13). Er zal dus sprake zijn van het insluiten van eigendommen. Uit het interview met Jelle Westra blijkt niets over het uitoefenen van controle op de openbare ruimte door de bewoners zelf, er wordt echter wel gesproken over de komst van een conciërge die voor permanente bewaking en toegangscontrole zal zorgen (J. Westra, persoonlijke communicatie, 18 april 2016, p. 13). Het zijn in dit geval dus niet de bewoners zelf die voor de controle op de openbare ruimte zorgen maar een conciërge die als extra service voor de bewoners bij het project beschikbaar is. Het effect is: *'leefbaarheid van de openbare ruimte neemt af, de sociale controle op deze ruimte neemt toe'*.

Over toekomstige regelgeving binnen het woondomein heeft Jelle Westra geen uitspraken gedaan. In het interview heeft hij aangegeven dat de gemeente zich niet per se met een toekomstige Vereniging van Eigenaren bezighoudt. Over een mogelijk intern contract kunnen nu dus nog geen uitspraken worden gedaan.

Dit interne contract is ook, in combinatie met het wel of niet betalen van gemeentelijke belastingen, van belang voor het wel of niet in gevaar brengen van de aspecten van burgerschap voor bepaalde groepen, zie figuur 2.8. Ondanks dat Jelle Westra geen uitspraken kon doen over het toekomstige sociale contract, kunnen de effecten op de aspecten van burgerschap toch al worden bepaald. Het is namelijk wel bekend dat de bewoners de gemeentelijke belastingen zullen moeten betalen (J. Westra, persoonlijke communicatie, 18 april 2016, p. 22). De *'aspecten van burgerschap van bepaalde groepen lopen geen gevaar'*.

De mogelijke impuls die de gemeente zal ondervinden van de komst van het woondomein is afhankelijk van de kapitaalkracht van de toekomstige bewoners en van de mate waarin de gemeente financieel bemoeienis heeft met het project, zie figuur 2.9. Deze redenering gaat ervan uit dat de toekomstige bewoners aan de gemeentelijke belastingen voldoen. Dit is zoals hierboven te lezen viel, inderdaad het geval. De verwachte kapitaalkracht van de bewoners is hoog omdat het mensen zullen zijn die zich een duur appartement kunnen veroorloven (J. Westra, persoonlijke communicatie, 18 april 2016, p. 15 & 17). Hoewel de gemeente financieel niet specifiek investeert, zal het project wel meedraaien in het gemeentelijke systeem (J. Westra, persoonlijke communicatie,

18 april 2016, p. 4 & 22). Enige mate van financiële betrokkenheid heeft de gemeente dus wel. De conclusie over de daadwerkelijke impuls is: *‘woondomein geeft beperkte/grote impuls aan gemeente’*.

Voor de mate waarin de woningkwaliteit en de woonomgeving verbetert, is de hoogte van de investeringen in de fysieke omgeving en infrastructuur van belang, zie figuur 3.1. In het interview geeft Jelle Westra aan dat de gemeente investeert in de verdieping van de A9 en in het aanleggen van een bovengrondse verbinding tussen De Bovenlanden en het stadshart. Daarnaast investeert de gemeente in de aankleding van deze brug (J. Westra, persoonlijke communicatie, 18 april 2016, p. 4 t/m 7). Deze investeringen zijn een duidelijk voorbeeld van investeringen in infrastructuur die voor *‘Veel verbeteringen in woningkwaliteit en woonomgeving’* zorgen.

Voor de verwachte buurtproblemen zijn de mate waarin de woningvoorraad gemengd is en het aantal koopwoningen in de buurt van belang, zie figuur 3.2. In het interview geeft Jelle Westra aan dat er vooralsnog huurwoningen in het project komen, maar dat dit wel een gemêleerd verzameling zal worden (J. Westra, persoonlijke communicatie, 18 april 2016, p. 14). Er is dus sprake van een sterk gevarieerde woningvoorraad maar wel met overheersend koopwoningen. Dit zorgt voor de uitspraak: *‘buurt kent een redelijk aantal buurtproblemen’*.

Voor het verwachte gemeenschapsgevoel in de buurt, is een homogeniteit van inkomens van belang. In het interview geeft Jelle Westra aan dat er een variatie aan woningprijzen in de buurt voor zal komen. Dat de prijzen vanwege de nieuwbouw wat hoger zullen liggen, neemt niet weg dat er nog steeds een variatie aan woningprijzen in het project te vinden zal zijn (J. Westra, persoonlijke communicatie, 18 april 2016, p. 16 & 17). De inkomens van de toekomstige bewoners zullen dus heterogeen zijn, wat voor een *‘minder sterk gemeenschapsgevoel in de buurt’* zorgt.

Tenslotte is de homogeniteit van etniciteit van de toekomstige bewoners van het woondomein van belang om uitspraken te kunnen doen over de sociale isolatie van de toekomstige bewoners, zie figuur 3.4. In het interview met Jelle Westra komt duidelijk naar voren dat Amstelveen een gemeente is met veel verschillende etniciteiten en dat ook dit project in trek zal zijn bij verschillende nationaliteiten (J. Westra, persoonlijke communicatie, 18 april 2016, p. 15). De verwachting is dus dat er etnisch heterogene bewoners in het project zullen komen, wat een *‘sterke sociale isolatie van bewoners’* met zich mee zal brengen.

De derde actor die zal worden besproken is de architect van het project Marcel van der Schalk. In het interview noemde Marcel van der Schalk zichzelf *“bijna de initiatiefnemer van de transformatie ... ik ben wat dat betreft een oude bouwmeester”* (M. Van der Schalk, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 29). Van der Schalk voelde zich, als mede-ontwerper van De Bovenlanden en als architect van het nieuwe KPMG-gebouw, namelijk sterk betrokken bij de leegstand van het gebouw. Zodoende had hij al verschillende ontwerpen voor eventuele herbestemming van het gebouw gemaakt, om uiteindelijk de leegstand op te heffen.

De eerste kritische factor die door Marcel van der Schalk besproken zal worden, is de sociale diversiteit van de toekomstige bewoners van het woondomein. De mate van sociale diversiteit van

bewoners is namelijk bepalend voor de sterkte van de verbindingen die tussen bewoners zal ontstaan. Dit is te zien in figuur 2.1. Uit het interview is op te maken dat Marcel van der Schalk een grote diversiteit aan bewoners verwacht. Hij heeft het namelijk over verschillende groepen; expats, gezinnen die behoefte hebben aan kinderkamers, ouderen. (M. Van der Schalk, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 20 t/m 23). Deze verwachte grote sociale diversiteit zal zorgen voor het volgende: *‘er zullen minder sterke verbindingen tussen bewoners ontstaan’*.

Deze bevindingen over de sociale diversiteit zijn, samen met de verwachte interacties die de bewoners zullen hebben met ‘vreemden’, ook van belang voor de verwachte segregatie en fragmentatie tussen verschillende buurten. Marcel van der Schalk verwacht dat de toekomstige bewoners veel toe zullen trekken naar de bewoners van de Ouderkerkerlaan omdat dat hetzelfde type mensen is met vergelijkbare woonwensen. Hierin maakt Van der Schalk nog wel onderscheid tussen de noord- en zuidkant van het project, door de oriëntatie van de woningen. De woningen aan de noordkant zijn meer georiënteerd op het stadshart en de woningen aan de zuidkant meer op de Ouderkerkerlaan (M. Van der Schalk, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 27). Hoe dan ook, de verwachting van Marcel van der Schalk is niet dat de bewoners van het woondomein weinig interacties zullen hebben met vreemden. Vandaar dat de volgende verwachting: *‘er zal geen segregatie en fragmentatie tussen buurten optreden’*.

Voor de buurtproblemen waar de toekomstige bewoners last van hebben, zijn het type woning (sociale- of vrijesector woningen) en de variatie in dit type, de kritische factoren. Dit is te zien in figuur 2.3. Uit het interview met Marcel van der Schalk blijkt dat sociale woningbouw niet mogelijk is vanwege een onevenwichtige balans tussen kosten en opbrengsten (M. Van der Schalk, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 9). Er zullen dus uitsluitend vrijesectorwoningen in het project worden gerealiseerd. Dit zorgt voor de conclusie: *‘bewoners hebben weinig last van buurtproblemen’*.

Voor een mogelijke verplaatsing van criminaliteit en het versterken van polarisatie, zijn de hoogte van het inkomen van de toekomstige bewoners in combinatie met de diversiteit van inkomens van belang, zie figuur 2.4. Uit het interview met Marcel van der Schalk blijkt dat er geen sociale woningbouw in het project zal worden gerealiseerd maar dat er wordt ingezet op het duurdere segment woningen met een hoge standaard (M. Van der Schalk, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 9 & 18). Er zullen zich dus vooral bewoners met een hoog inkomen in het woondomein vestigen. Wel zal er een zeker variatie in deze inkomens te vinden zijn, er zal namelijk een variëteit aan woningen worden gerealiseerd, wat ook een zeker variëteit aan bewoners met zich meebrengt (M. Van der Schalk, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 19 & 23). Deze combinatie zorgt ervoor dat: *‘er zal geen verplaatsing van criminaliteit plaatsvinden, polarisatie zal niet worden versterkt’*.

In het interview geeft Marcel van der Schalk aan dat hij hoopt dat er kinderen in het woondomein komen wonen. Of deze kinderen een verhoogd risico lopen op angst en sociale problemen, hangt af van de sociale diversiteit van de bewoners en van de mate waarin kinderen contact hebben met mensen van buiten het woondomein, zie figuur 2.7. Zoals eerder beschreven verwacht Marcel van der Schalk dat de toekomstige bewoners een grote sociale diversiteit zullen

hebben. Over het contact dat deze kinderen zullen aangaan met mensen van buiten het woondomein, worden in het interview geen uitspraken gedaan. Toch heeft het ontbreken van uitspraken over deze contacten geen invloed op het risico wat de kinderen lopen: *'kinderen lopen geen verhoogd risico op angst en sociale problemen'*.

Voor de leefbaarheid van en controle op de openbare ruimte zijn de mate waarin bewoners controle uitoefenen op de openbare ruimte samen met het wel of niet insluiten van eigendommen door bewoners van belang, zie figuur 2.6. In het interview geeft Marcel van der Schalk aan dat er 49 woningen komen met een eigen garagebox. Vanuit deze garagebox hebben de bewoners vervolgens een interne trap naar de eigen woning (M. Van der Schalk, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 22). Door deze interne trap hoeven de bewoners zich nauwelijks meer in de openbare ruimte te begeven, iets wat de leefbaarheid niet ten goede komt. Wat betreft de controle die wordt uitgeoefend op de openbare ruimte geeft Marcel van der Schalk aan dat er pascontroles en cameratoezicht in het plan zijn opgenomen. Daar zou de architect zelf graag bewaking aan toevoegen in de vorm van personen die rondlopen en controleren of alles in orde is (M. Van der Schalk, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 13). Hij geeft echter aan dat dit laatste punt enkel zijn persoonlijke visie is en niet verder is besproken. Toch zal er een zekere mate van controle worden uitgeoefend op de openbare ruimte, wat voor het volgende zorgt: *'leefbaarheid van de openbare ruimte neemt af, de sociale controle op deze ruimte neemt toe'*.

Over de toekomstige regelgeving van het woondomein en het betalen van gemeentelijke belastingen, worden geen uitspraken gedaan in het interview met Marcel van der Schalk. Vandaar dat er geen verwachting kan worden geschetst van de kracht van het toekomstige interne contract en het in gevaar komen van aspecten van burgerschap van bepaalde groepen (zie respectievelijk figuur 2.7 en 2.8).

De mogelijke impuls die de gemeente krijgt met de komst van een afgeschermd woondomein, hangt af van de kapitaalkracht van de toekomstige bewoners en de financiële betrokkenheid die de gemeente heeft bij het woondomein, zie figuur 2.9. De verwachte kapitaalkracht van de toekomstige bewoners is groot, er wordt namelijk geen sociale woningbouw gerealiseerd en de woningen kennen een hoge standaard. De woningprijzen zullen dan ook hoger liggen, hetgeen kapitaalkrachtige bewoners aantrekt (M. Van der Schalk, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 9 & 18). Uit het interview blijkt ook dat de gemeente financieel geen omkijken heeft naar het woondomein. De kosten van het onderhoud van het domein zijn namelijk volledig voor de eigenaar van het project (M. Van der Schalk, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 12). Deze kritische factoren samen maken dat de gemeente kan verwachten dat: *'woondomein geeft grote impuls aan gemeente'*.

De verbeteringen van de woningkwaliteit en de kwaliteit van de woonomgeving, hangen af van de hoogte van de investeringen in de fysieke omgeving en infrastructuur, zie figuur 3.1. In het interview met Marcel van der Schalk kwam naar voren dat er extra investeringen worden gedaan om geluidsoverlast van de A9 te verminderen. Er worden maatregelen genomen waardoor er een toelaatbare hoeveelheid geluid waarneembaar zal zijn in de appartementen. In het afwegen van deze maatregelen is gekozen voor een oplossing die minimaal gelijkwaardig is aan de huidige situatie

(M. Van der Schalk, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 6). Op deze manier zorgen investeringen in het pand dus voor *'veel verbeteringen in woningkwaliteit en woonomgeving'*.

Op basis van het interview met Marcel van der Schalk kunnen er nog geen uitspraken worden gedaan over de verwachte buurtproblemen. In het interview valt namelijk te lezen dat de definitieve invulling van de woningen en het eigendom nog niet bepaald is. Dit is afhankelijk van de visie die makelaars hierop hebben (M. Van der Schalk, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 16).

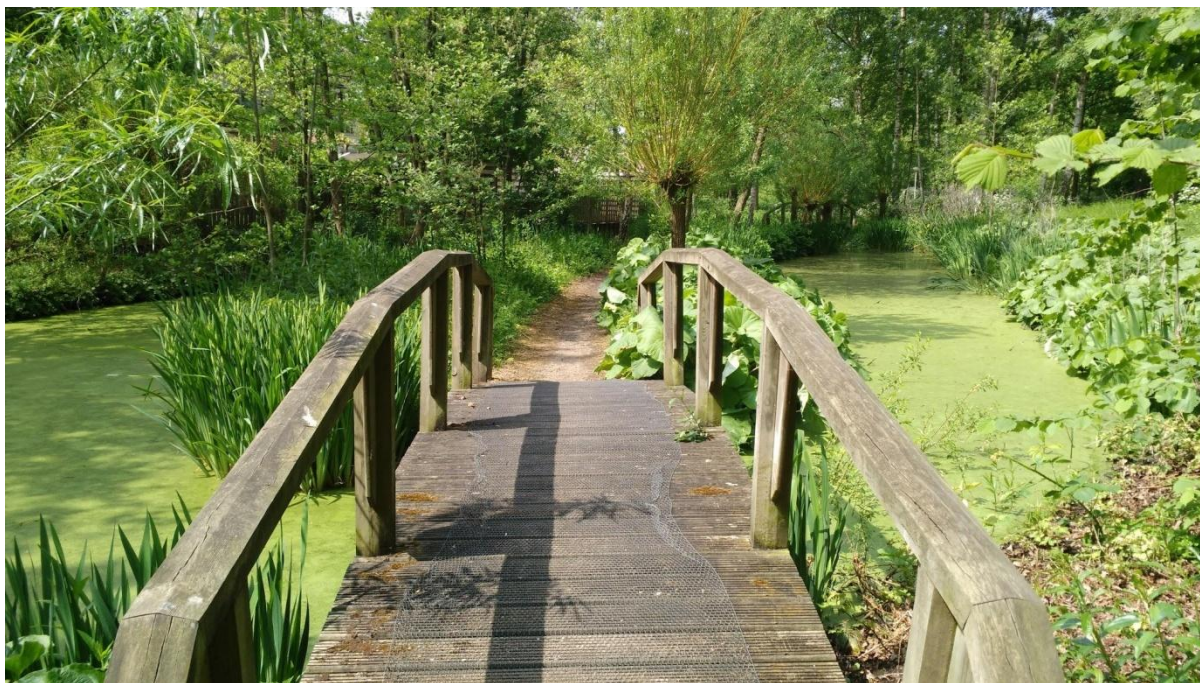
Voor het verwachte gemeenschapsgevoel in de buurt, is de homogeniteit van inkomens van de toekomstige bewoners van belang, zie figuur 3.3. Uit het interview blijkt dat Marcel van der Schalk de verwachting heeft dat er een variëteit aan woningen en dus ook een variëteit aan inkomens in het project te vinden zal zijn (M. Van der Schalk, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 19 & 23). Deze heterogeniteit aan inkomens brengt echter wel een *'minder sterk gemeenschapsgevoel in de buurt'* met zich mee.

De laatste kritische factor waarover Marcel van der Schalk uitspraken heeft gedaan, is de homogeniteit van etniciteit. Deze factor is bepalend voor het wel of niet optreden van sociale isolatie onder de bewoners, zie figuur 3.4. In het interview wordt uitgesproken dat zich expats zullen vestigen in het woondomein (M. Van der Schalk, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 20). De komst van deze expats zal voor een heterogene etniciteit van bewoners zorgen, wat weer leidt tot een *'sterke sociale isolatie van bewoners'*.

De laatste actor die wordt besproken bestaat uit de omwonenden van het project, verschillende bewoners van de Ouderkerkerlaan. Deze bewoners zijn over het algemeen zeer positief over de transformatie. Alle omwonenden zijn het erover eens dat er iets moest gebeuren met het gebied. Toch hebben ze ook hun zorgen over het project.

De achtertuinen van de bewoners van de Ouderkerkerlaan grenzen aan het project en ze kijken uit over het parkje. Uit het interview met de omwonenden dhr. Rijks en dhr. Zeeberg bleek dat de omwonenden het parkje als openbaar beschouwen: *"het is openbaar, zo wordt het beschouwd"* (H. Rijks & A. Zeeberg, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 19). Punt is dat het parkje op het privéterrein van CRI ligt en CRI er dus over kan beslissen. Het behouden van dit parkje is één van de belangrijkste speerpunten van de omwonenden.

Omwonenden geven allemaal aan in zekere mate op de hoogte te zijn van de plannen, maar ondertussen niet precies te weten waar ze aan toe zijn of wat de uiteindelijke bedoeling is (H. de Lange, persoonlijke communicatie, 27 mei 2016, p. 2; H. Rijks & A. Zeeberg, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 11; Buitendijk, persoonlijke communicatie, 17 mei 2016, p. 4; Anonieme omwonende, persoonlijke communicatie, 17 mei 2016, p. 2). Vandaar dat in deze paragraaf enkel zal worden uitgegaan van de verwachtingen van de bewoners. Bij de scenarioplanning zal vervolgens rekening worden gehouden met de zekerheid van de verwachtingen van de actoren.



Afbeelding 6. 2. Paadje en 'openbaar groen'. Bron: Auteur.

De eerste kritische factor waarover door de omwonenden uitspraken worden gedaan, is de sociale diversiteit van de toekomstige bewoners. Deze sociale diversiteit van de toekomstige bewoners is bepalend voor de sterkte van de verbindingen die tussen de bewoners zullen ontstaan, zie figuur 2.1. In twee interviews met omwonenden wordt de verwachting uitgesproken dat de toekomstige bewoners expats zullen zijn (H. Rijks & A. Zeeberg, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 18; H. de Lange, persoonlijke communicatie, 27 mei 2016, p.12). Deze expats hebben brengen een grote sociale diversiteit met zich mee. Het gevolg van deze grote sociale diversiteit is: *er zullen minder sterke verbindingen tussen bewoners ontstaan.*

De tweede kritische factor die, samen met de sociale diversiteit, bepalend is voor het optreden van segregatie en fragmentatie tussen buurten, is de mate waarin de toekomstige bewoners interacties hebben met vreemden, zie figuur 2.2. In deze interacties met vreemden spelen de bewoners van de Ouderkerkerlaan waarschijnlijk een grote rol omdat zij hun burens zijn. Alle geïnterviewde omwonenden hebben dan ook een verwachting uitgesproken over de mate waarin ze contact zullen hebben met de toekomstige bewoners van De Bovenlanden. Deze verwachtingen komen sterk overeen: alle omwonenden verwachten weinig contact te hebben met de toekomstige bewoners. Hiervoor worden verschillende redenen genoemd. In het interview met dhr. De Lange werd een sociale reden aangegeven, namelijk dat het voor expats moeilijk is om zich in de buurt te mengen (H. de Lange, persoonlijke communicatie, 27 mei 2016, p.12). In de interviews met de familie Buitendijk en een anonieme bewoonster van de Ouderkerkerlaan kwam een geografische argument naar voren, namelijk dat de ontsluiting van het gebied meer gericht is op het stadshart in plaats van op de Ouderkerkerlaan (Buitendijk, persoonlijke communicatie, 17 mei 2016, p.10; Anonieme omwonende, persoonlijke communicatie, 17 mei 2016, p. 6). In het interview met Dhr.

Rijks en Dhr. Zeeberg werden zowel deze sociale als de geografische argumenten genoemd. Hier voegden de heren wel aan toe dat het ook sterk af hangt van de mate van afscherming van het project; hun verwachting is dat een sterkere afscherming leidt tot minder sociale interacties (H. Rijks & A. Zeeberg, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 24, 25 & 28). De algemeen gedeelde verwachting over het hebben van weinig interacties, samen met de eerder besproken grote sociale diversiteit van het woondomein leidde tot de uitspraak: *'er zal nauwelijks segregatie en fragmentatie tussen buurten optreden'*.

Over het type woningen in het woondomein (sociale-/vrije sector woningbouw) en de variatie die hierin te vinden zal zijn (de kritische factoren die de mate waarin toekomstige bewoners last hebben van buurtproblemen bepalen, zie figuur 2.3), laten de omwonenden zich eigenlijk niet uit. Alleen dhr. de Lange weet aan te geven dat de geplande woningen duur zullen zijn (H. de Lange, persoonlijke communicatie, 27 mei 2016, p.13) wat lijkt te wijzen op woningen voor de vrije sector, met weinig variatie hierin. Op basis hiervan kan het volgende worden geconcludeerd: *'bewoners hebben weinig last van buurtproblemen'*.

In de mogelijke verplaatsing van criminaliteit en versterking van polarisatie, spelen de hoogte van het inkomen van toekomstige bewoners en de diversiteit van deze inkomens een rol, zie figuur 2.4. Omwonenden die zich hebben uitgesproken over het inkomen van de toekomstige bewoners geven aan dat ze verwachten dat dit hoog zal zijn (H. Rijks & A. Zeeberg, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 5 & 18; H. de Lange, persoonlijke communicatie, 27 mei 2016, p.13; Buitendijk, persoonlijke communicatie, 17 mei 2016, p.5). De omwonenden verschillen echter van mening over de verwachting ten aanzien van de diversiteit in de inkomens van de toekomstige bewoners. Dhr. Rijks en dhr. Zeeberg geven aan dat er in het project een onderscheid wordt gemaakt tussen de wat mindere noordkant en de luxueuze zuidkant (H. Rijks & A. Zeeberg, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 18), wat een zekere mate van diversiteit met zich mee zou brengen. Mevrouw Buitendijk geeft in haar interview juist aan dat het project alleen beschikbaar wordt voor bewoners boven een bepaalde inkomensgrens, wat minder diversiteit met zich mee zou brengen (Buitendijk, persoonlijke communicatie, 17 mei 2016, p.10). Over de diversiteit in inkomens verschillen de omwonenden dus van mening. Dit zorgt ervoor dat de conclusie tussen *'er zal geen verplaatsing van criminaliteit plaatsvinden, polarisatie zal niet worden versterkt'* en *'er zal een verplaatsing van criminaliteit plaatsvinden, polarisatie zal worden versterkt'* in zal liggen.

De eerder besproken sociale diversiteit van de bewoners van het woondomein is ook van belang voor de mate waarin kinderen een verhoogd risico lopen op angst of sociale problemen. Naast de sociale diversiteit is hierin ook het contact wat kinderen hebben met mensen van buiten het woondomein een kritische factor, zie figuur 2.5. Zoals eerder beschreven is de door de omwonenden verwachte sociale diversiteit van de toekomstige bewoners groot. Dhr. Zeeberg weet uit ervaring dat kinderen van expats weinig contact met mensen in de buurt hebben en daardoor wat vervreemd zijn (H. Rijks & A. Zeeberg, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 27). Ondanks dit weinige contact hebben de kinderen geen last van het opgroeien in een afgeschermd woondomein: *'kinderen lopen geen verhoogd risico op angst en sociale problemen'*.

Over het insluiten van eigendommen door bewoners, het uitoefenen van controle op de openbare ruimte, de kracht van de regelgeving binnen het woondomein en het betalen van de gemeentelijke belastingen worden door de omwonenden geen verwachtingen uitgesproken. Vandaar dat er geen uitspraken kunnen worden gedaan over de matrices van figuur 2.6, 2.7 en 2.8.

Over de mogelijke impuls voor de gemeente is op basis van de interviews met de omwonenden wel een uitspraak te doen. Deze impuls voor de gemeente hangt af van van de kapitaalkracht van de toekomstige bewoners en de het financieel omkijken naar het woondomein van de gemeente, zie figuur 2.9. Uit de interviews blijkt dat de omwonenden verwachten dat zich kapitaalkrachtige mensen in het woondomein zullen vestigen (H. Rijks & A. Zeeberg, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 5 & 18; H. de Lange, persoonlijke communicatie, 27 mei 2016, p.13; Buitendijk, persoonlijke communicatie, 17 mei 2016, p.5). Over de financiële bijdrage van de gemeente wordt alleen door dhr. Rijks en dhr. Zeeberg een uitspraak gedaan, namelijk dat het 'openbare' groen door CRI onderhouden zal blijven worden (H. Rijks & A. Zeeberg, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 20). In dat geval heeft de gemeente in ieder geval geen omkijken naar het onderhoud van het groen en is de verwachting de volgende: *'woondomein geeft grote impuls aan gemeente'*.

De volgende kritische factor die bepalend zal worden is de hoogte van de investeringen in de fysieke omgeving en infrastructuur. Dit is van belang voor de mate waarin er verbeteringen op zullen treden in de woningkwaliteit en woonomgeving, zie figuur 3.1. In het interview met dhr. Rijks en dhr. Zeeberg werd duidelijk dat door CRI een bedrag van acht miljoen beschikbaar is gesteld om iets te organiseren voor de buurt. Echter, het is niet duidelijk waar die investering na verschillende wijzigingen in het plan gebleven is en of dit bedrag nog in de omgeving en infrastructuur geïnvesteerd zal gaan worden (H. Rijks & A. Zeeberg, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 32). Vandaar dat er *'weinig verbeteringen in woningkwaliteit en woonomgeving'* worden verwacht.

Over het toekomstige eigendom van de woningen en de variatie hierin (wat samen zorgt voor de verwachte buurtproblemen, zie figuur 3.2) zijn de omwonenden sceptisch. De omwonenden weten te vertellen dat naar buiten toe vooral gesproken wordt over huurwoningen maar dat ze er niet zeker van zijn dat dit ook werkelijkheid wordt (H. Rijks & A. Zeeberg, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 18 & 19; H. de Lange, persoonlijke communicatie, 27 mei 2016, p.2). Door deze onzekerheid is het niet mogelijk om uitspraken over de verwachte buurtproblemen te doen.

De volgende kritische factor die besproken wordt is de homogeniteit van inkomens. Dit is van belang in het bepalen van het verwachte gemeenschapsgevoel in de buurt, zie figuur 3.3. Over de verwachte homogeniteit van inkomens, verschillen de omwonenden, net als bij de diversiteit van inkomens, van mening (H. Rijks & A. Zeeberg, persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 18; Buitendijk, persoonlijke communicatie, 17 mei 2016, p.10). Er kan in dit geval dan ook geen eenduidige uitspraak worden gedaan over het verwachte gemeenschapsgevoel in de buurt.

Over de sociale isolatie van de toekomstige bewoners kan wel een uitspraak gedaan worden. Deze sociale isolatie is mogelijk het gevolg van een etnisch heterogene bevolking van het woondomein, zoals te zien is in figuur 3.4. Uit verschillende interviews met omwonenden blijkt dat er naar verwachting expats zullen worden gehuisvest in het domein (H. Rijks & A. Zeeberg,

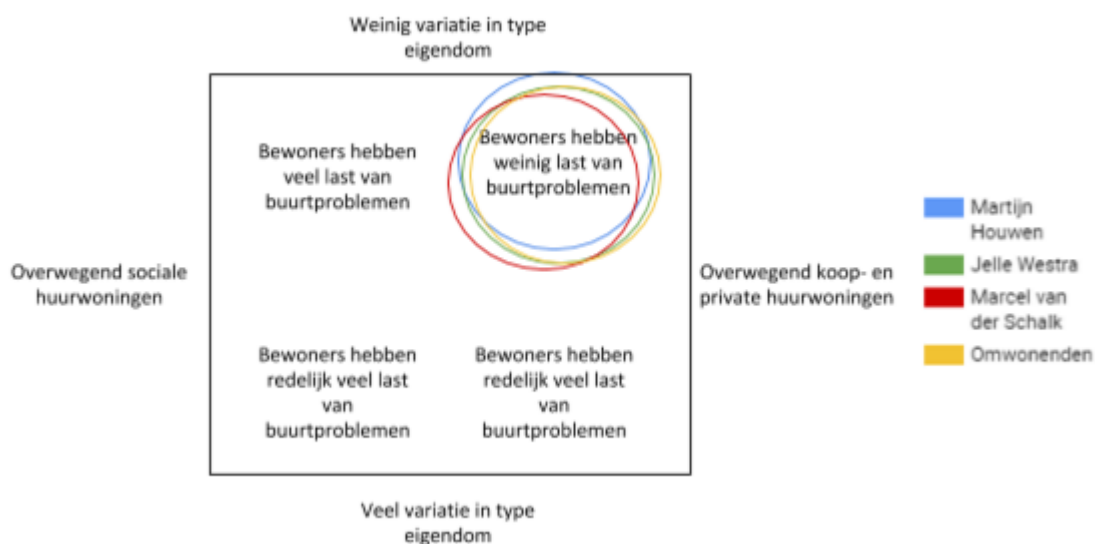
persoonlijke communicatie, 25 mei 2016, p. 5 & 18; H. de Lange, persoonlijke communicatie, 27 mei 2016, p. 12). Deze expats brengen automatisch een variëteit aan ethniciteiten met zich mee, wat voor een 'sterke sociale isolatie van bewoners' zorgt.

6.3 Scenarioplanning

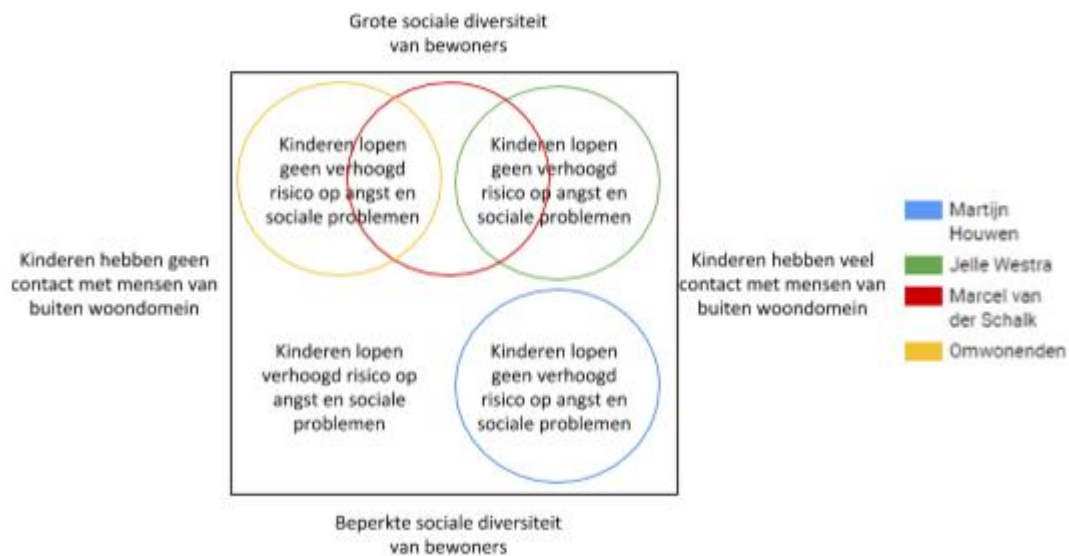
In deze paragraaf wordt gekeken naar het mogelijke scenario op basis van de verschillende verwachtingen die de actoren hebben. In het vinden van de uiteindelijke verwachting zal ook de expertise van de actoren worden meegenomen in de overweging. Uiteindelijk wordt aan alle verwachte effecten van de komst van het woondomein een oordeel gehangen; is de ontwikkeling als positief, negatief of neutraal te beschouwen? De verwachting van de verschillende actoren zal worden weergegeven in een gecombineerde matrix.

Allereerst zullen de verwachtingen worden besproken waar de (meerderheid van) actoren het over eens zijn. De eerste verwachting is dat de toekomstige bewoners weinig last zullen hebben van buurtproblemen, zoals te zien is in figuur 6.1. Dit is een positieve verwachting voor de toekomstige bewoners van het woondomein.

De tweede verwachting waar alle betrokkenen het over eens zijn, is de mate waarin de kinderen die in het woondomein komen wonen een verhoogd risico lopen op angst of sociale problemen. Ondanks dat de betrokkenen de kritische factoren allemaal allemaal anders beoordelen, komen de uitkomsten in de matrix overeen: kinderen lopen geen verhoogd risico op angst en sociale problemen. Dit is te zien in figuur 6.2. Het ontbreken van een verhoogd risico op angst en sociale problemen van kinderen, is een neutrale ontwikkeling voor de toekomstige bewoners.

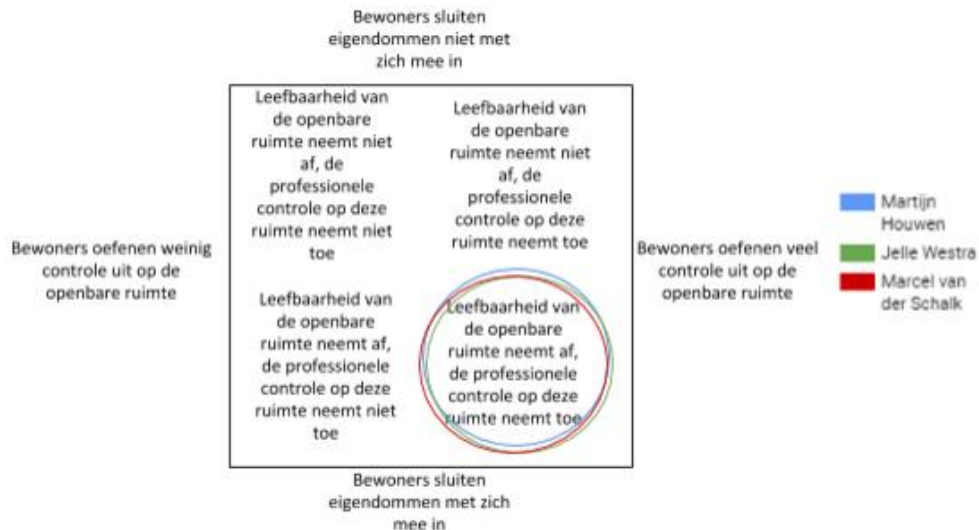


Figuur 6.1. Buurtproblemen waar bewoners last van hebben, gecombineerde matrix. Bron: Auteur.



Figuur 6.2. Angst en sociale problemen van kinderen, gecombineerde matrix. Bron: Auteur.

De derde verwachting waar de actoren het over eens zijn is het verwachte effect op de leefbaarheid van en de controle op de openbare ruimte. In het plan krijgen de bewoners de mogelijkheid om (een deel van) hun eigendommen in te sluiten. Hierdoor hoeven ze zich minder in de openbare ruimte te begeven. De controle op deze openbare ruimte neemt wel toe. Uit de interviews blijkt echter dat het niet de bewoners zelf zijn die de ruimte extra gaan controleren, maar dat deze taak professioneel zal worden uitgevoerd in de vorm van camerabewaking of een conciërge met een controlerende functie. Vandaar dat de matrix uit figuur 2.6 is aangepast; sociale controle is vervangen door professionele controle, zie figuur 6.3. De matrix is nog steeds in overeenstemming met de theorie, het zijn namelijk nog steeds de bewoners die behoefte hebben aan controle, alleen besteden zij deze controle uit in plaats van dat ze zelf een extra oogje in het zeil houden. Aan de beoordeling van deze ontwikkeling zitten twee aspecten. Doordat bewoners minder in de openbare ruimte verkeren neemt daar de leefbaarheid af. Dat kan als een negatieve ontwikkeling worden gezien. Kraft (2014) stelt dat leefbaarheid een andere benaming is voor 'kwaliteit van leven.' Afname van leefbaarheid is in die zin te beschouwen als een negatief effect op de kwaliteit van leven. Daarentegen kan de toename van de professionele controle op deze ruimte als een positieve ontwikkeling worden gezien omdat volgens Aalbers en Rancati (2008) een gebrek aan sociale controle voor overlast zorgt.



Figuur 6.3. Leefbaarheid van en sociale controle op de openbare ruimte, gecombineerde matrix. Bron: Auteur.

De vierde verwachting waar de actoren die er een uitspraak over hebben gedaan het over eens zijn, is dat de aspecten van burgerschap van bepaalde groepen geen gevaar lopen. Dit is te zien in figuur 6.4. Deze aspecten lopen geen gevaar omdat de toekomstige bewoners namelijk (al dan niet direct) gemeentelijke belastingen moeten betalen en hun sociale contract met de overheid dus niet volledig in kunnen wisselen voor hun potentiële interne sociale contract van het woondomein. Deze ontwikkeling is neutraal voor de toekomstige bewoners. Voor de groepen voor wie de aspecten van burgerschap mogelijk in gevaar zouden komen lijkt de ontwikkeling positief. Echter, het gaat hier om het uitblijven van een negatieve ontwikkeling en niet om een ontwikkeling die het leven van die groepen in positieve zin zal veranderen. Daarom wordt deze ontwikkeling als neutraal beschouwd.



Figuur 6.4. Intern sociaal contract en aspecten van burgerschap, gecombineerde matrix. Bron: Auteur.



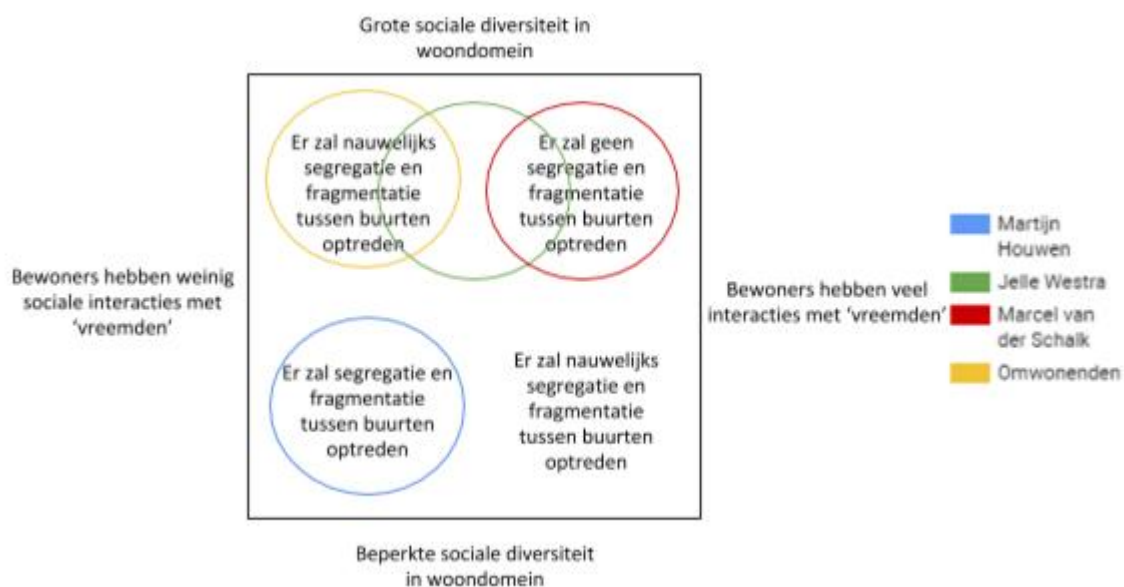
Figuur 6.5. Sociale isolatie, gecombineerde matrix. Bron: Auteur.

De laatste verwachting waar alle actoren het over eens zijn, is de sterke sociale isolatie die de toekomstige bewoners van het woondomein zullen ervaren, zie figuur 6.5. Deze sterke sociale isolatie is het gevolg van een verwachte etnisch heterogene bevolking van het woondomein, omdat er onder andere expats in het woondomein worden verwacht. Deze ontwikkeling is negatief voor de toekomstige bewoners omdat er minder kans is op ontmoetingen en het opbouwen van sociale relaties.

De eerste van de verwachtingen die besproken zullen worden, en waar de actoren het niet over eens zijn, is het mogelijke ontstaan van sterke verbindingen. De verwachtingen van de verschillende actoren, zoals eerder beschreven, zijn weergegeven in de gecombineerde matrix van figuur 6.6. Te zien is dat Martijn Houwen als enige verwacht dat er sterke verbindingen tussen de toekomstige bewoners ontstaan. Dit is gebaseerd op de verwachting dat zich gelijkgestemden in het project zullen vestigen. Deze verwachting weegt het zwaarst, aangezien Martijn Houwen, als opdrachtgever van het project waarschijnlijk het beste zicht heeft op de doelgroepen en toekomstige bewoners. Op het niveau van het individu zorgen deze relaties voor sociale contacten, voor het gevoel ergens bij te horen, voor een gevoel van veiligheid en voor de mogelijkheid om middelen en informatie te delen (Van Kempen & Bolt 2009). Daarom kan de verwachting dat er sterke verbindingen zullen ontstaan tussen de toekomstige bewoners als iets positiefs worden gezien.



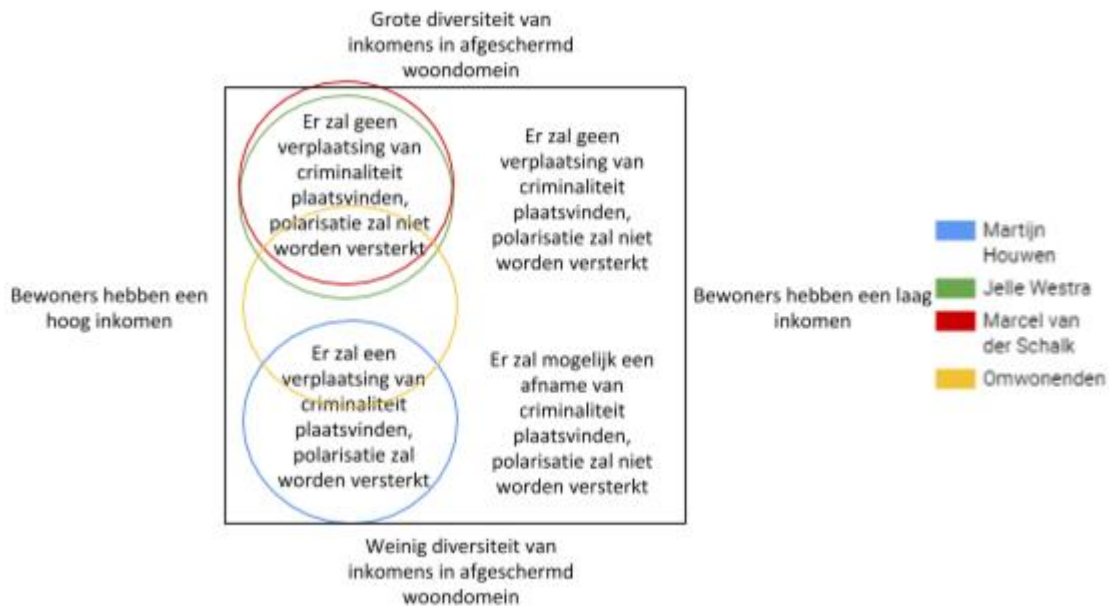
Figuur 6.6. Het ontstaan van sterke verbindingen tussen bewoners, gecombineerde matrix. Bron: Auteur.



Figuur 6.7. Sociale segregatie tussen bewoners van verschillende buurten, gecombineerde matrix.
Bron: Auteur

De vier actoren verschillen ook van verwachting over de mate van segregatie en fragmentatie die op zal treden tussen buurten. Dit is te zien in figuur 6.7. Zoals hierboven beschreven, is de uiteindelijke overheersende verwachting dat er weinig sociale diversiteit tussen de bewoners van het woondomein aanwezig zal zijn. In tegenstelling tot het individuele niveau van de bewoners, kunnen op stadsniveau sterke verbindingen tussen leden van één groep tot iets negatiefs gezien worden omdat ze leiden kunnen tot segregatie en fragmentatie.

In de verwachtingen over de mate waarin de bewoners sociale interacties gaan hebben met 'vreemden' is de verwachting van de omwonenden doorslaggevend. Zij hebben hier als beste zicht op en zullen degenen zijn met wie de sociale interacties waarschijnlijk plaats zullen vinden. De omwonenden zijn unaniem in hun verwachting: ze verwachten dat de toekomstige bewoners maar weinig sociale interacties zullen aangaan met vreemden. De uiteindelijke verwachting is dan ook dat er, met de komst van het woondomein, segregatie en fragmentatie tussen buurten op zal treden. Volgens Kruythoff (2003) is het niet mogelijk om eenduidig te zeggen of segregatie slecht is. Volgens haar hangt dat af van het schaalniveau waarop de segregatie plaatsvindt (of er sprake is van armoede) en of de segregatie vrijwillig of onvrijwillig is. In dit geval gaat het om sociale segregatie op het niveau van buurten. Dit zou betekenen dat segregatie niet per se negatief hoeft te zijn. Echter, het wordt in dit geval wel als iets negatiefs gezien omdat het geen vrijwillige segregatie is. De niet-buurtbewoners worden namelijk buitengesloten zonder dat ze daar zelf voor kiezen. Kortom, deze sociale segregatie tussen buurten is ongewenst en deze verwachting kan als een negatieve ontwikkeling voor de stad worden gezien.



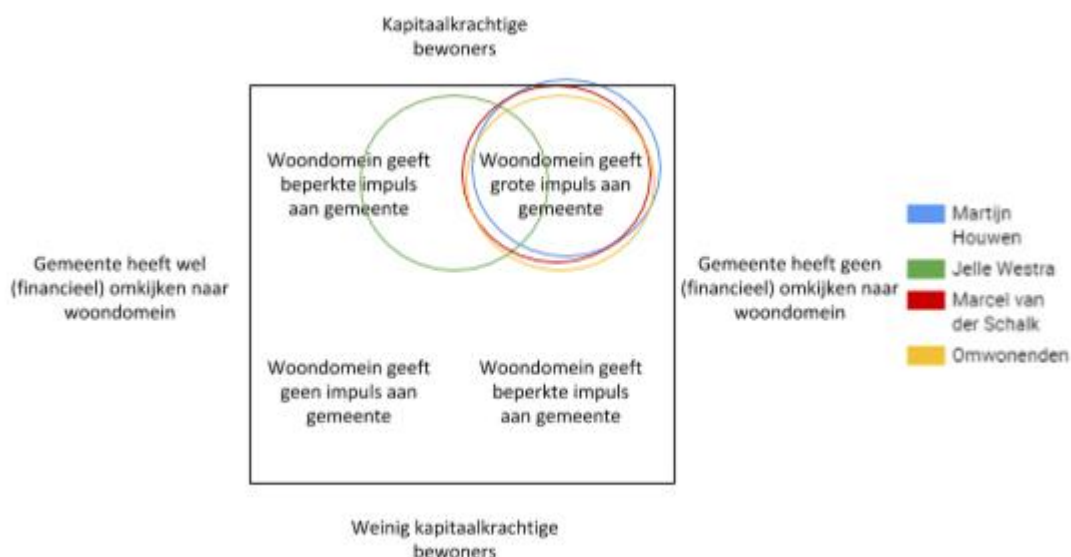
Figuur 6.8. Verplaatsing van criminaliteit en versterking van polarisatie, gecombineerde matrix. Bron: Auteur.

Wat betreft de kritische factoren die een rol spelen in de mogelijke verplaatsing van criminaliteit en versterking van de polarisatie, zijn alle actoren het eens over de verwachting dat de toekomstige bewoners hoge inkomens zullen hebben. Dit is te zien in figuur 6.8. Of er diversiteit in deze inkomens zal bestaan, daarover bestaan nog wel verschillende verwachtingen. Wel geven de goed over de plannen geïnformeerde actoren in de interviews aan dat er verschillen zullen bestaan tussen de woningtypen in het woondomein. Dit brengt, ondanks dat de prijs van de woningen naar verwachting hoog zal zijn, wel een kleine mate van diversiteit met zich mee. De uiteindelijke verwachting is dan ook dat er voor een kleine mate een verplaatsing van criminaliteit zal plaatsvinden en dat de polarisatie voor een klein deel versterkt zal worden. Een (lichte) verplaatsing van criminaliteit is negatief wanneer het zich naar de overwegend 'arme' buurten verplaatst, deze buurten hebben immers al meer last van buurtproblemen. Omdat zich vooral hoge inkomens in het project zullen vestigen, kan de (lichte) verplaatsing van de criminaliteit hier als een negatieve ontwikkeling worden gezien. De (lichte) versterking van de polarisatie kan als negatief worden gezien omdat het het gevolg is van achtereenvolgens economische en fysieke achtergesteldheid.

Over de mogelijke impuls die de gemeente zal ondervinden van de komst van het woondomein verschillen de actoren ook van mening. De beredenering over de mogelijke impuls voor het woondomein, gaat ervan uit dat de toekomstige bewoners gemeentelijke belastingen moeten betalen. Dit blijkt ook daadwerkelijk het geval, zo blijkt uit meerdere interviews. De redenering kan dus worden gevolgd. Zoals in figuur 6.9 te zien is, verwachten alle actoren dat zich kapitaalkrachtige

bewoners in het woondomein zullen vestigen. De meeste actoren verwachten dat de gemeente financieel nauwelijks zal bijdragen aan het woondomein. De enige afwijkende actor is de gemeente Amstelveen zelf, die verwacht dat ze enigszins financieel zal bijdragen aan het woondomein naar het woondomein. Omdat de gemeente zelf de beste kijk heeft op het financiële reilen en zeilen, zal de verwachting van de gemeente worden overgenomen. Daarmee is de uiteindelijke verwachting dat het woondomein een impuls gaat geven aan de gemeente. Deze impuls zal van een redelijke grootte zijn en is een positieve ontwikkeling voor de hele gemeente Amstelveen omdat er meer budget voor gemeentelijke investeringen beschikbaar komt.

De verbeteringen in woningkwaliteit en woonomgeving, vormen een andere factor waarover de actoren onderling van verwachting in verschillen. Zie figuur 6.10. Dit verschil wordt veroorzaakt doordat CRI heeft aangegeven niet te zullen investeren in de omgeving van het project, en doordat de omwonenden verwachten dat CRI niets meer zal investeren. Toch wordt door Jelle Westra aangegeven dat de gemeente investeert in de omgeving van het woondomein door een brugverbinding met het stadshart te creëren. Daarnaast wordt door de architect Marcel van der Schalk aangegeven dat er in de woningen zal worden geïnvesteerd, in onder meer gevelmaatregelen, in het creëren van privacy en in een hoogwaardige kwaliteiten van de woningen. In deze afweging wegen de opvattingen van de gemeente en de architect dan ook het zwaarst en kan de verwachting worden uitgesproken dat er veel verbeteringen in woningkwaliteit en woonomgeving op zullen treden. Dit is een positieve ontwikkeling omdat de woonomgeving namelijk van belangrijke invloed is op de prijs van koopwoningen (Visser & Van Dam, 2006).



Figuur 6.9. Mogelijke impuls voor gemeente, gecombineerde matrix. Bron: Auteur.



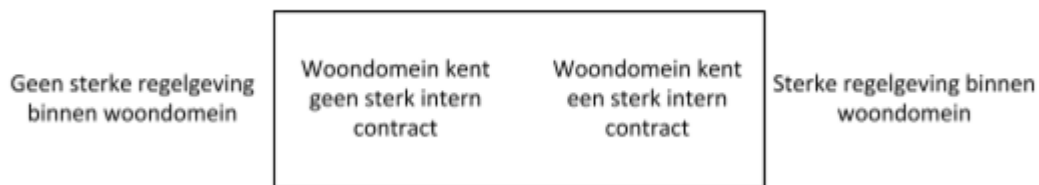
Figuur 6.10. Verbeteringen in woningkwaliteit en woonomgeving, gecombineerde matrix. Bron: Auteur.



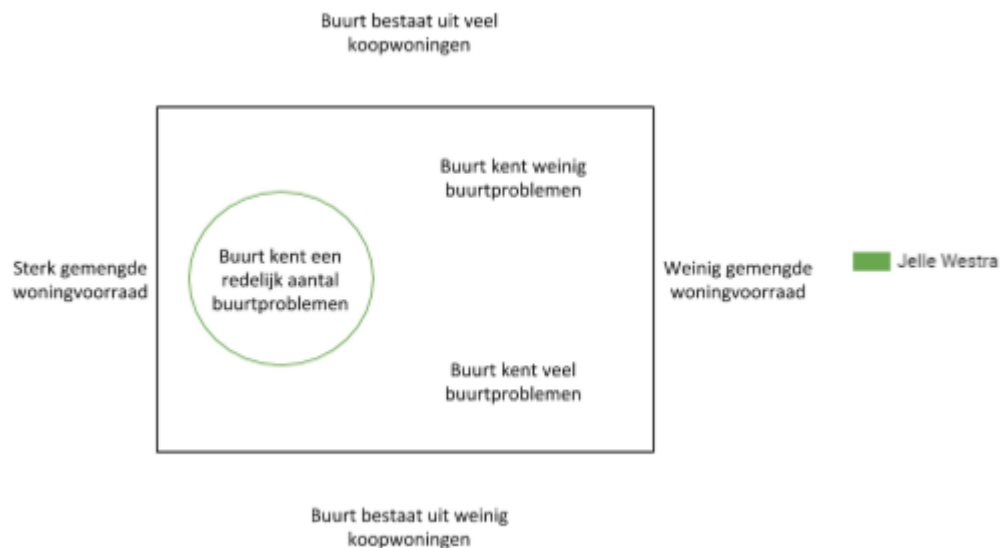
Figuur 6.11. Verwacht gemeenschapsgevoel in de buurt, gecombineerde matrix. Bron: Auteur.

De laatste verwachting waar de verschillende actoren het niet over eens zijn, betreft het toekomstige gemeenschapsgevoel in de buurt, zie figuur 6.11. Evenals bij de diversiteit van inkomens, wordt bij het bepalen van de verwachting van de homogeniteit van inkomens voor een tussen-optie gekozen. Er wordt een gemiddelde homogeniteit van inkomens verwacht, wat ook een gemiddeld gemeenschapsgevoel met zich meebrengt. In het omschrijven van het gemeenschapsgevoel worden in het onderzoek van Völker, Flap en Lindenberg (2007) de woorden 'comfort' en 'genegenheid' genoemd. Er kan dus worden gezegd dat een sterk gemeenschapsgevoel in de buurt positief is voor de bewoners. De verwachte ontwikkeling van een 'gemiddeld' gemeenschapsgevoel is dan neutraal voor de toekomstige bewoners.

In het laatste gedeelte van deze paragraaf zullen de kritische factoren worden besproken waar de actoren geen verwachtingen over hebben. De eerste onbekende kritische factor in het project is de sterkte van de regelgeving binnen het woondomein. Hier is nog niets over bekend omdat er nog geen plannen liggen voor een vereniging van bewoners. Idealiter zouden alle bewoners zich organiseren en zorgen voor een sterke regelgeving binnen het woondomein. Zo zou er een sterk intern contract in het woondomein ontstaan. Hier ligt een kans voor de eigenaar om bij het aantrekken van bewoners de mogelijkheid voor een vereniging van eigenaren onder de aandacht te brengen of zelf met aanvullende regels voor bewoners te komen om de kwaliteiten van het woondomein te waarborgen. De aanwezigheid van een sterk intern sociaal contract is namelijk een positieve ontwikkeling voor de toekomstige bewoners omdat dit de waarde van de woningen garandeert (Low, 2003).



Figuur 6.12. Kracht van het interne contract van woondomein, gecombineerde matrix. Bron: Auteur.



Figuur 6.13. Verwachte buurtproblemen, gecombineerde matrix. Bron: Auteur.

Over de verwachte buurtproblemen is nog niets te zeggen ondanks dat Jelle Westra van de gemeente Amstelveen in zijn interview uitspraken over het verwachte eigendom van de woningvoorraad doet. Uit andere interviews blijkt echter dat hier nog geen uitspraken over kunnen worden gedaan omdat het eigendom van de woningen wordt bepaald in afwachting van marktonderzoeken. De gewenste uitkomst van deze marktonderzoeken is vanzelfsprekend dat er behoefte bestaat aan koopwoningen. Dit omdat uit onderzoek van Kearns en Mason (2007) blijkt dat buurten met koopwoningen doorgaans minder criminaliteit, vandalisme en overlast kennen.

Wanneer de ervaringen van Bogenallee 10-12 worden vergeleken met deze verwachtingen voor De Bovenlanden, zullen de verwachtingen wat moeten worden bijgesteld. Het betreft hier de verwachtingen van de gemeente Amstelveen, niet per se de verwachtingen van de toekomstige bewoners van het woondomein. De ervaring in Hamburg is dat de komst van het woondomein eigenlijk niet voor veel sociale of maatschappelijke veranderingen heeft gezorgd. Eenzelfde verwachting zou voor Amstelveen betekenen dat de eerdere uitspraken rondom lichte verplaatsing van de criminaliteit, de lichte versterking van de polarisatie en het optreden van segregatie en fragmentatie wat genuanceerd zouden moeten worden. Deze nuancering zal zeker worden meegenomen in het scenario.

Op basis van de hierboven beschreven verwachtingen zal tenslotte antwoord worden gegeven op de vierde deelvraag van het onderzoek *‘welk scenario is mogelijk om de verwachte effecten van de transformatie van kantoorpand De Bovenlanden tot afgeschermd woondomein inzichtelijk te maken?’*. Dit scenario, te vinden op de volgende pagina, zal een trendscenario zijn, waarbij de verwachtingen die worden weergegeven aansluiten bij de huidige maatschappelijke ontwikkelingen en het huidige beleid.

Residence Amstelveen

Was de angst voor de gated community terecht?

Amstelveen – weet u nog hoe in 2016 een artikel over de komst van een *gated community* in het voormalige KPMG-gebouw (tegenwoordig Residence Amstelveen) maatschappelijke onrust veroorzaakte? De Burgemeester Rijderslaan is inmiddels, tien jaar later, onherkenbaar verandert en nu ook de werkzaamheden aan de A9 zijn afgerond, is het tijd om de balans op te maken: was de angst voor een *gated community* destijds terecht? Onze reporter sprak met bewoners van de Residence en met de gemeente Amstelveen om dit te onderzoeken.

Wat de bewoners van de Residence betreft is het een ideale plek om te wonen: “we hebben prachtige woningen van een goede kwaliteit in een mooie omgeving”. En volgens de bewoners blijft de omgeving ook aangenaam omdat de huismeester een oogje in het zeil houdt en “de boel een beetje kan controleren”. We hebben dan ook geen last van problemen in de buurt.

Toch geven de bewoners aan niet veel in de binnenhoven te komen: “Ik heb veel privé. Een eigen parkeergarage, met een eigen entree naar mijn woning bijvoorbeeld. Ik ben niet vaak aanwezig in de binnenhoven”.

Naast deze fijne fysieke omgeving heerst er in het woondomein geen sterker gemeenschapsgevoel dan in andere buurten. De bewoners hebben geen bijzondere sociale band met elkaar. “Ik heb niet met alle burens evenveel contact. Sommige burens komen uit het buitenland, zijn hier maar een korte tijd en trekken zich veel terug in hun huizen. Dat maakt het lastig om een band op te bouwen”. Mevrouw doelt hier op de expats die een deel van de woningen bevolken. In tegenstelling tot de verwachting van tien jaar geleden, zijn niet alle woningen op de expat-markt terecht

gekomen, maar slechts een deel. “We hebben niet met alle burens evenveel contact, maar het contact dat we met een aantal burens hebben is echt goed. ik kan wel zeggen dat onze burens goede vrienden van ons zijn”.

Waar de bewoners van Amstelveen eerder nog bang waren dat de enclave hun gemeente zou verpesten, blijkt deze angst inmiddels ongegrond. Uit gesprekken met de gemeente Amstelveen blijkt dat hoewel het woondomein een ‘buurt op zichzelf’ en daardoor lichtelijk gesegregeerd is, het niet voor ingrijpende maatschappelijke of sociale veranderingen gezorgd. Sterker nog, de gemeente Amstelveen geeft aan dat de transformatie de gemeente zelfs goed heeft gedaan, het zijn immers de meer welvarende bewoners die in de Residence zijn komen wonen.

Op de vraag of de gemeente in de toekomst meer van dit soort transformatieprojecten zou stimuleren, werd positief gereageerd: “De Residence is een aangename plek om te wonen en tot nu toe wijst niets erop dat de rest van Amstelveen eronder te leiden heeft. Wat mij betreft is dit een goede manier om meer problemen met leegstaande kantoren op te lossen in onze gemeente”.

Hoofdstuk 7: Conclusie

Inleiding

In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk zal de centrale vraag van het onderzoek worden beantwoord. Vervolgens zal in de discussie van de tweede paragraaf kritisch worden gekeken naar de resultaten en wordt de empirie met de praktijk vergeleken. In de derde paragraaf worden aanbevelingen gedaan voor onderzoek en voor de praktijk. Tenslotte wordt in de vierde paragraaf kritisch gereflecteerd op zowel de resultaten als het proces van dit onderzoek.

7.1 Conclusie

De centrale vraag in dit onderzoek was:

Wat zijn de verwachte effecten van de transformatie van het voormalige kantoorpand De Bovenlanden naar een afgeschermd woondomein?

Uit het in paragraaf 6.3 geschetste scenario blijkt dat de transformatie van het voormalige kantoorpand De Bovenlanden vooral als een positieve ontwikkeling mag worden gezien voor de toekomstige bewoners van het woondomein. Het gebied zal een hoge kwaliteit van woningen en woonomgeving kennen, en op een professionele manier worden gecontroleerd. Gelijkgestemde bewoners zullen elkaar opzoeken en sterke verbindingen kunnen ontwikkelen. Echter door de grote etnische heterogeniteit zal de buurt niet vanzelfsprekend één geheel worden en zal er waarschijnlijk tevens ook sterke sociale isolatie optreden.

Op basis van het empirische onderzoek naar De Bovenlanden is de verwachting dat de transformatie zal leiden tot een lichte verplaatsing van de criminaliteit en een lichte versterking van de polarisatie. Daarnaast zou het waarschijnlijk leiden tot segregatie en fragmentatie. Deze verwachtingen worden echter wat genuanceerd wanneer ook de ervaringen van het Hamburgse Bogenallee 10-12 project erbij worden betrokken. Daarom is het aannemelijk dat er in de gemeente Amstelveen geen sociale en maatschappelijke veranderingen op gaan treden door de transformatie. De gemeente zal enkel iets van de transformatie ervaren in de vorm van een impuls die ze zal ontvangen.

7.2 Discussie

Deze (genuanceerde) conclusie lijkt mee te vallen wanneer hij wordt vergeleken met de mogelijke effecten die op hadden kunnen treden bij een transformatie tot afgeschermd woondomein (weergegeven in de kwadranten van de matrices). Vooral op het gebied van sociale en

maatschappelijke veranderingen is de verwachting dat de negatieve invloed van de transformatie uit blijft.

De eerste mogelijke verklaring voor het uitblijven van grote sociale en maatschappelijke effecten is dat de verwachtingen op basis van het empirische onderzoek rondom De Bovenlanden zijn 'afgezwakt' door de ervaringen in de casus van Bogenallee 10-12. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat er niet te veel waarde moet worden gehecht aan deze Duitse bevindingen. Zowel het architectenbureau als de Bauprüfung van het stadsdeel Eismittel gaven aan geen gedegen onderzoek te hebben gedaan naar de effecten van de transformatie. Daarnaast zijn de uitspraken slechts gebaseerd op de verwachting van één betrokkene. Andere actoren gaven aan niet mee te willen werken en het bleek niet mogelijk om bewoners van het project of omwonenden naar hun ervaringen te vragen. Het is dus maar zeer de vraag in hoeverre deze Duitse resultaten betrouwbaar zijn.

De tweede mogelijke verklaring voor het uitblijven van grote sociale en maatschappelijke effecten is dat een deel van de kwadranten van de matrices is gebaseerd op literatuur over buitenlandse gated communities (o.a. Blakely & Snyder 1999; Aalbers, 2001; Low, 2003). Dat deze mogelijke sociale en maatschappelijke effecten dus naar verwachting niet optreden, geeft aan dat niet alle buitenlandse literatuur toe te passen is op een Nederlandse casus.

Tenslotte is het uitblijven van deze grote sociale en maatschappelijke effecten niet vreemd wanneer het bezien wordt in de bredere context van afgeschermd woondomeinen. Zoals in paragraaf 2.2 besproken is, bestaan er verschillen tussen Nederlandse afgeschermd woondomeinen en buitenlandse (voornamelijk niet-Noord-Europese) gated communities. Waar in buitenlandse voorbeelden de perceptie van veiligheid een belangrijke rol speelt, wordt in Nederland over het algemeen een groter belang gehecht aan de kwaliteit van de woonomgeving. In dat kader bezien lijken de uitkomsten van het onderzoek naar De Bovenlanden logisch; het project zorgt voor een aantrekkelijke woonomgeving zonder dat het een zware negatieve stempel drukt op de maatschappij.

7.3 Aanbevelingen

Op basis van het onderzoek zullen twee soorten aanbevelingen worden gedaan: aanbevelingen voor vervolgonderzoek en aanbevelingen voor de praktijk. Het onderzoek dat in deze bachelorscriptie is uitgevoerd, is een eerste stap in het inzichtelijk maken van verwachte effecten van transformaties en is exploratief van aard. Omdat er in deze studie maar één casus in de diepte is onderzocht, is generaliseren eigenlijk niet mogelijk. Een aanbeveling is dan ook om andere onderzoeken uit te voeren naar soortgelijke casussen met het doel om via inductie, algemene uitspraken over deze transformaties te kunnen doen.

De tweede aanbeveling voor vervolgonderzoek ligt voor de hand. Het zou namelijk zeer interessant zijn om een paar jaar na uitvoering van het project te kijken wat de werkelijke effecten van de transformatie van De Bovenlanden zijn en deze vervolgens te vergelijken met de verwachtingen vooraf (zoals beschreven in dit onderzoek).

De eerste praktische aanbeveling van dit onderzoek is gericht op de (huidige of toekomstige) eigenaar van het project. De eigenaar zou namelijk iets kunnen doen om de verwachte toekomstige sociale isolatie van bewoners tegen te gaan. Deze sociale isolatie wordt veroorzaakt door een etnisch heterogene bevolking. De eigenaar zou dit tegen kunnen gaan door zich niet te veel te richten op de internationale markt, maar ook op de woningzoekende Nederlanders.

Ook de tweede praktische aanbeveling is gericht op de (huidige of toekomstige) eigenaar van het project. De eigenaar zou de toekomstige bewoners namelijk kunnen helpen bij het oprichten en onder de aandacht brengen van een Vereniging van Eigenaren. Een sterke en slagvaardige Vereniging van Eigenaren draagt namelijk bij aan een sterk intern sociaal contract van de toekomstige bewoners, wat positief is voor bewoners.

De derde praktische aanbeveling die wordt gedaan is gericht aan de gemeente Amstelveen. Ondanks dat de verwachting niet is dat er negatieve sociale en maatschappelijke effecten aan de transformatie verbonden zijn, is het de gemeente wel aan te raden om deze potentiële ontwikkelingen in de gaten te blijven houden. Eventueel zou de 'impuls' die de transformatie met zich meebrengt voor financiële ruimte kunnen zorgen die investeringen in sociale en maatschappelijke voorzieningen mogelijk maakt.

De laatste praktische aanbeveling is gericht op alle actoren die betrokken zijn bij de ontwikkeling van het project en heeft te maken met de communicatie met de omwonenden van een project. De omwonenden hebben in hun interviews aangegeven dat ze niet tevreden waren over de communicatie zoals deze is verlopen. Ze hadden het gevoel dat er niet goed naar ze geluisterd werd, dat het praten met bewoners voor de actoren slechts een formaliteit was en bijeenkomsten niet goed voorbereid en doordacht waren. In volgende projecten zal beter over de communicatie met omwonenden moeten worden nagedacht en zal deze beter moeten worden georganiseerd. De omwonenden zijn namelijk niet per definitie tegen de plannen, ze hebben er alleen moeite mee als ze niet serieus genomen worden.

7.4. Reflectie

Het eerste punt waarop gereflecteerd zal worden is het uitgevoerde literatuuronderzoek en het daaruit volgende conceptuele kader, beschreven in de hoofdstukken twee en drie. Dit conceptuele kader bood voldoende houvast om inzicht te krijgen in de belangrijkste begrippen van het onderzoek en om deze vervolgens op een systematische manier te verwerken tot bruikbare matrices met kritische factoren. Wat dat betreft was het uitgevoerde literatuuronderzoek voldoende geschikt. Echter, zoals in paragraaf 7.2 reeds besproken is, bleek niet alle theorie even goed toepasbaar te zijn op de casus van De Bovenlanden. De Nederlandse situatie verschilt op sommige punten te veel van de situaties in het buitenland, waardoor het eigenlijk niet mogelijk is om gevonden effecten in het buitenland één op één naar de Nederlandse situatie te vertalen. Op basis hiervan kan worden gezegd dat meer literatuuronderzoek gedaan had moeten worden naar de Nederlandse situatie zodat de theoretische concepten beter hadden aangesloten op de situatie van de casus.

Het tweede punt waarop gereflecteerd wordt is de gebruikte onderzoeksmethodologie. Hierbij zal een onderscheid worden gemaakt tussen de gehanteerde methodologie in de casus van Hamburg en de gehanteerde methodologie in de casus van Amstelveen. In de casus van Hamburg bleek de onderzoeksmethode niet het meest effectief om de ervaringen met het project te achterhalen. De eerste methode, het zoeken naar informatie op internet, leverde geen data over de effecten van de transformatie op. De tweede methode, het sturen van een vragenlijst, bleek zelfs uiterst ineffectief te zijn en leverde geen enkele respons op. Tenslotte leverde het bellen naar de betrokken actoren wel een reactie maar niet de benodigde informatie op om de deelvraag te kunnen beantwoorden. Toch werden ook bij deze methode niet alle betrokkenen gehoord (er is bijvoorbeeld geen contact geweest met bewoners of omwonenden van het project) wat voor een eenzijdig beeld van de situatie zorgde. Daarnaast was er vooraf te weinig rekening gehouden met deze mogelijke situatie en lag er geen 'wat-als'-plan klaar voor het geval de Duitse respons tegen zou vallen. Een dergelijk plan had kunnen bestaan uit een locatiebezoek en face-to-face-contact met de betrokkenen om hun bereidheid tot medewerking te bevorderen.

De gebruikte methodologie in de casus van Amstelveen is meer succesvol geweest. Door spoorwerk op internet waren namen en telefoonnummers van betrokken goed te achterhalen. Na telefonisch contact waren deze betrokkenen bereid om mee te werken aan het onderzoek en werden afspraken gemaakt om de interviews te houden. Het contact met de omwonenden is tot stand gekomen door briefjes in de bus te doen en aan te bellen bij omwonenden. Deze omwonenden waren uiterst bereid om mee te werken. Een mogelijke verklaring voor de verschillen in bereidheid tot participatie tussen de casus van Bogenallee 10-12 en de casus van De Bovenlanden is dat het project van Bogenallee 10-12 inmiddels alweer 12 jaar geleden is en daardoor minder leeft bij de betrokkenen. Het project van De Bovenlanden leeft daarentegen enorm bij alle betrokkenen. Toch had ook het onderzoek naar De Bovenlanden beter gekund. Er is namelijk wel onderzoek gedaan naar alle betrokken actoren maar het 'ruimtelijke speelveld' waarbinnen de casus valt is niet onderzocht. Er hebben wel meerdere locatiebezoeken plaatsgevonden maar hierbij is de omgeving niet op een systematische manier geobserveerd en dus is er aan die locatiebezoeken verder geen informatie ontleend.

Het derde punt waarop gereflecteerd wordt zijn de onderzoeksuitkomsten. Het onderzoek in Hamburg leverde uiteindelijk niet veel input op om de casus van Amstelveen mee te vergelijken. Mede door verkeerde methodologische keuzes vielen de inzichten die het onderzoek naar Bogenallee 10-12 opleverde dus tegen. Wel tonen deze magere onderzoeksresultaten wederom aan dat er een kennisleemte is op het gebied van de effecten van getransformeerde kantoorpanden tot woningen. Het onderzoek in Amstelveen heeft wel veel inzichten opgeleverd. De verwachte effecten van de transformatie waren, na het opstellen van de matrices, hoog gespannen. Na uitvoering van het onderzoek bleek achteraf dat de effecten waarschijnlijk niet ontzettend groot zullen zijn. Dit verklaart ook waarom er geen schokkende aanbevelingen uit het onderzoek zijn gekomen.

Het vierde en laatste punt waarop gereflecteerd wordt is het onderzoeksproces. De eerste opmerking die hierbij gemaakt kan worden is dat er aan het begin van het onderzoek te lang gewerkt is aan het opstellen van het conceptuele kader. Dit heeft de empirische onderdelen van het

onderzoek in de weg gezeten en vertraagd. Een beter time-management had deze vertraging kunnen voorkomen. Tijdens het empirische gedeelte van het onderzoek heeft de prioriteit voor een lange tijd bij de casus van Amstelveen gelegen waardoor de casus van Hamburg onderbelicht bleef. Dit heeft de resultaten van het onderzoek geen goed gedaan. Een positief punt in het onderzoeksproces betreft de analyse van de interviews van De Bovenlanden, dit ging op een systematische manier en verliep soepel.

Literatuur

Aalbers, M. (2001). *The double function of the gate: Social inclusion and exclusion in gated communities and security zones*. Amsterdam: Amsterdam Study Centre for the Metropolitan Environment.

Aalbers, M., Rancati, S. (2008). Feeling Insecure in Large Housing Estates: Tackling Unsicherheit in the Risk Society. *Urban Studies*, 45(13), 2735-2757. doi: 10.1177/0042098008098204

ABF Research. (2015). *Woningtekort (-) of -overschot - COROP-gebieden*. Gedownload op 10 februari 2016, van <http://primosonline.nl/jive/>

Anonieme omwonende (2016, 17 mei). Interview door V.L.T. Feitsma [bandopname]. Opnamebestand te vinden in Bijlage 7, gecodeerde interview te vinden in bijlage 15.

Atkinson, R., Blandy, S. (2005). Introduction: International Perspectives on The New Enclavism and the Rise of Gated Communities. *Housing Studies*, 20 (2), 177-186. doi: 10.1080/0267303042000331718

Bak, R. (2015). *Kantoren in cijfers 2014: Statistiek van de Nederlandse Kantorenmarkt*. Gedownload op 6 februari 2016, van <https://www.nvm.nl/~media/files/marktinformatie/business/kantoren%20in%20cijfers%202014.pdf>

Blakely, E.J., Snyder, M.G. (1999). *Fortress America: Gated Communities in the United States*. Washington, D.C.: Brookings Institution Press.

Blauraum. (z.j.). *Bogenallee Wohnen [+]*. Gedownload op 28 juni 2016, van <http://www.blauraum.eu/projekte/project/2/>

Blauraum. (z.j.). Bogenallee Wohnen [+] [afbeeldingen]. Gedownload op 28 juni 2016, van <http://www.blauraum.eu/typo3temp/pics/ae3e74276b.jpg>, <http://www.blauraum.eu/typo3temp/pics/f72cf52e9e.jpg> en <http://www.blauraum.eu/typo3temp/pics/c948f4d812.jpg>

Buitendijk (2016, 17 mei). Interview door V.L.T. Feitsma [bandopname]. Opnamebestand te vinden in Bijlage 6, gecodeerde interview te vinden in Bijlage 14.

Cammen, H. van der., Klerk, L. de. (2003). *Ruimtelijke Ordening: Van Grachtengordel tot Vinex-wijk*. Houten: Het Spectrum.

Cameron, S., Doling, J. (1994). Housing Neighbourhoods and Urban Regeneration. *Urban Studies*, 31(7), 1211-1223. doi: 10.1080/00420989420081031

Capital Value. (2014). De wonings(beleggings)markt in beeld. Gedownload op 10 februari 2016, van <http://www.capitalvalue.nl/nl/onderzoek/de-woningbeleggingsmarkt-in-beeld>

CBS, PBL, Wageningen UR. (2015). Leegstand van kantoren, 1991-2015. Gedownload op 6 februari 2016, van <http://www.compendiumvoordeleefomgeving.nl/indicatoren/nl2152-Leegstand-kantoren.html?i=36-177>

Couch, C., Fraser, C., Percy, S. (2003). *Urban Regeneration in Europe*. Oxford: Blackwell Publishing.

DeFina, R., Hannon, L. (2009). Diversity, Racial Threat and Metropolitan Housing Segregation. *Social Forces*, 88(1) 373-394. Gedownload op 26 april, van <http://www.jstor.org/stable/40345050>

Dixon, T., Raco, M. (2007). Introduction. In T. Dixon, M. Raco, P. Catney, & D.N. Lerner (Red.), *Sustainable Brownfield Regeneration: Liveable Places form Problem Spaces* (pp. 3-8). Oxford: Blackwell Publishing

Donkers, H. (2005). De opmars van de privaat beheerde woondomeinen in Nederland. *Geografie*, 14 (8), 26-29. Gedownload op 7 februari 2016, van <http://hdl.handle.net/2066/46967>

Dovey, K. (1998). *Safety and Danger in Urban Design, Safer Communities: Strategic Direction in Urban Planning Conference*. Gedownload op 22 maart 2016, van http://www.aic.gov.au/media_library/conferences/urban/dovey.pdf

Duong, R., Keuken, T. Van de, Pol, A. van (Presentatoren). (2012, 16 januari). 1. KPMG en de lege kantoorkoloss [Videobestand]. In *De Slag om Nederland*. Geraadpleegd op 23 april 2016, van <http://programma.vpro.nl/deslagomnederland/afleveringen/seizoen1/aflevering1.html>

Gemeente Amstelveen (2016). *Startnotitie Burgemeester Rijnderslaan 10-30*. Gedownload op 20 maart 2016, van [publicatie.https://online.ibabs.eu/ibabsapi/publicdownload.aspx?site=amstelveen&id=19644](https://online.ibabs.eu/ibabsapi/publicdownload.aspx?site=amstelveen&id=19644)

Georg Consulting (z.j.). Umnutzung von Büros für wohnen. Gedownload op 28 juni 2016, van http://www.georg-ic.de/downloads/umnutzung_von_bueros_fuer_wohnen.pdf

Groot, K. De (2011). *Hoe woningen het duurzame antwoord worden op het kantorenoverschot: Vergelijkingsonderzoek naar de duurzaamheid van transformatie versus sloop & nieuwbouw*

(afstudeeronderzoek Universiteit Twente). Gedownload op: 6 februari 2016, van http://essay.utwente.nl/60831/1/MSc_K_de_Groot.pdf

Hamers, D., & Tennekes, J. (2008). Voor een beperkt publiek: de effecten van besloten wooncomplexen op het publieke domein in Nederland. *Krisis*, 2, 18-34. Gedownload op 7 februari 2016, van <http://www.krisis.eu/content/2008-2/2008-2-02-hamers.pdf>

Hamers, D., Nabielek, H., Schluchter, S., Van Middelkoop, M. (2007). *Afgeschermdde woondomeinen in Nederland*. Rotterdam: NAI Uitgevers.

Häussermann, H. (2005). The End of the European City? *European Review*, 13, 237-249. doi: 10.1017/S1062798705000372

Houwen, M. (2016, 19 april). Interview door V.L.T. Feitsma [bandopname]. Opnamebestand te vinden in Bijlage 1, gecodeerde interview te vinden in bijlage 9.

Janssen-Jansen, L. (2006). De tragedie van de kantoren. *Rooilijn*, 39(8), 442-457. Gedownload op 6 februari 2016, van <http://www.rooilijn.nl/files/Janssen-Jansen%20RL%2008-06.pdf>

Jong, R. de (2016, 20 januari). *De opkomst van de gated community in Amsterdam: Is de woonvorm 'gated community' in Amsterdam per definitie een slecht idee?*. Gedownload op 23 juni 2016, van <https://stedenintransitie.nl/stadbericht/de-opkomst-van-de-gated-community-in-amsterdam>

Kantorenteam. (2012). *Aanpak kantorenleegstand Amstelveen: Voortgangsrapportage*. Gedownload op 15 mei 2016 van de website van de gemeente Amstelveen, van <http://www.amstelveen.nl/web/artikel/Amstelveen-pakt-leegstand-kantoren-aan.htm>

Karadarevic, A. (2014, 28 januari). *De Jonge: 'Dé leegstand van kantoren bestaat niet'*. Gedownload op 10 mei 2015, van <http://www.brinkgroep.nl/images/leegstand.pdf>

Kearns, A., Mason, P. (2007). Mixed Tenure Communities and Neighbourhood Quality. *Housing Studies*, 22(5), 661-691. doi: 10.1080/02673030701474628

Kempen, R. van, Bolt, G. (2009). Social cohesion, social mix, and urban policies in the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 24(4), 457-475. doi: 10.1007/s10901-009-9161-1

Kleinhans, R. (2004). Social implications of housing diversification in urban renewal: A review of recent literature. *Journal of Housing and the Built Environment*, 19 (4), 367-390. Gedownload op 8 april 2016, van <http://link.springer.com/article/10.1007/s10901-004-3041-5>

Kraftl, P. (2014). Liveability and urban architectures: mol(ecul)ar biopower and the 'becoming lively' of sustainable communities. *Environment and Planning D: Society and Space*. 32, 274-292. doi:10.1068/d21012

Kruythoff, H.M. (2003). Dutch Urban Restructuring Policy in Action against socio-spatial Segregation: Sense or Nonsense? *European Journal of Housing Policy*, 3(2), 193-215. Gedownload op 8 april 2016, van <http://web.a.ebscohost.com/ehost/detail/detail?sid=2911b7ec-6205-4ece-a16a-dfbc6f54576f%40sessionmgr4001&vid=2&hid=4109&bdata=JnNpdGU9ZWWhvc3QtbGl2ZQ%3d%3d#db=bth&AN=10719859>

Lange, H. de (2016, 27 mei). Interview door V.L.T. Feitsma [bandopname]. Opnamebestand te vinden in Bijlage 5, gecodeerde interview te vinden in Bijlage 13.

Lieshout, M. van (2015, 17 december). Lege kantoorkoloss KPMG mogelijk gebruikt voor woonfunctie. Opgeroepen op 20 april 2016, van <http://www.volkskrant.nl/economie/lege-kantoorkoloss-kpmg-mogelijk-gebruikt-voor-woonfunctie~a4209956/>

Lohof, S. (2007). Privaat beheerde woondomeinen en veranderende verhoudingen tussen publiek en privaat. *Ruimte in debat*, 5, 2-7. Gedownload op 21 maart 2016, van http://www.rivm.nl/bibliotheek/digitaaldepot/Ruimte_in_debat_200705_zwart-wit.pdf

Lohof, S., Reijndorp, A. (2006). *Privé Terrein: Privaat beheerde woondomeinen in Nederland*. Rotterdam: NAI Uitgevers.

Low, S. (2003). *Behind the Gates: Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America*. New York: Routledge.

Nieuwsuur. (2016, Januari 3). 'Nederland is niet vol, Nederland staat leeg'. Opgeroepen op 6 februari 2016, van <http://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2078430-nederland-is-niet-vol-nederland-staat-leeg.html>

Pacione, M. (2009). *Urban Geography: A Global Perspective (third edition)*. Londen: Routledge.

Putnam, R. (2000). Bowling alone: *The collapse and revival of American community*. New York: Simon & Schuster.

Putnam, R. (2007). E pluribus unum: Diversity, community in the twenty-first century. The 2006 Johan Skytte Prize lecture. *Scandinavian Political Studies*, 30 (2), 137-174. doi: 10.1111/j.1467-9477.2007.00176.x

Remkes, J.W., Pronk, J.P. (z.d.). *Mensen, wensen, wonen: wonen in de 21e eeuw*. Gedownload op 23 juni 2016, van

http://www.joostdevree.nl/bouwkunde2/jpgp/particulier_opdrachtgeverschap_2_nota_wonen_vrom_wonen13542.pdf

Remøy, H.T., Voordt, T.J.M., van der (2007). A new life: conversion of vacant office buildings into housing. *Facilities*, 25(3), 88-103. doi: 10.1108/02632770710729683

Rijks, R., Zeeberg, A. (2016, 25 mei). Interview door V.L.T. Feitsma [bandopname]. Opnamebestand te vinden in Bijlage 4, gecodeerde interview te vinden in bijlage 12.

Rijksoverheid. (2012, 27 juni). *Kantorentop: eensgezinde aanpak leegstand kantoren* [nieuwsbericht]. Gedownload op 10 mei 2016, van

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/leegstand-kantoren/nieuws/2012/06/27/kantorentop-eensgezinde-aanpak-leegstand-kantoren>

Rossum, van (2013, 31 juli). *Einde beschaving: Gated community in Rotterdam*. Gedownload op 23 juni 2016, van

http://www.geenstijl.nl/mt/archieven/2013/07/een_volk_dat_voor_tirannen_zwicht.html

Ruijter, C. De (2007). Gated communities, enclaves in de stad?: Een pleidooi voor collectiviteit en stedelijke continuïteit. *Ruimte in debat*, 5, 12-13. Gedownload op 21 maart 2016, van

http://www.rivm.nl/bibliotheek/digitaaldepot/Ruimte_in_debat_200705_zwart-wit.pdf

Schalk, M. van der (2016, 25 mei). Interview door V.L.T. Feitsma [bandopname]. Opnamebestand te vinden in Bijlage 3, gecodeerde interview te vinden in bijlage 11.

Schalk, M. van der (2016, 22 juni). Visueel materiaal [afbeeldingen en kaarten]. Persoonlijk toegestuurd gekregen op 22 juni 2016.

Stil, H. (2014, 17 december). Na vier jaar eindelijk huurder voor grootste leegstaande kantoorgebouw. Opgeroepen op 20 april 2016, van <http://www.parool.nl/binnenland/na-vier-jaar-eindelijk-huurder-voor-grootste-leegstaande-kantoorgebouw~a3813216/>

Van Dale Uitgevers. (2016). *Betekenis 'gemeenschappelijk'*. Opgeroepen op 10 februari 2016, van <http://www.vandale.nl/opzoeken?pattern=gemeenschappelijk&lang=nn#.Vrtef1jhDIU>

Van Dale Uitgevers. (2016). *Betekenis 'openbaar'*. Opgeroepen op 10 februari 2016, van <http://www.vandale.nl/opzoeken?pattern=openbaar&lang=nn#.VrteR1jhDIU>

Visser, P., Dam, F. van (2006). *De prijs van de plek: Woonomgeving en woningprijs*. Rotterdam: NAI Uitgevers. Gedownload op 14 mei 2016, van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/De_prijs_van_de_plek.pdf

Völker, B., Flap, H., & Lindenberg, S. (2007). When are neighbourhoods communities? Community in Dutch neighbourhoods. *European Sociological Review*, 23(1), 99–114. doi: 10.1093/esr/jcl022

Westra, J. (2016, 18 april). Interview door V.L.T. Feitsma [bandopname]. Opnamebestand te vinden in Bijlage 2, gecodeerde interview te vinden in bijlage 10.

Wittebrood, K., & Van Dijk, T. (2007). *Aandacht voor de wijk: effecten van herstructurering op de leefbaarheid en de veiligheid*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau. Gedownload op 25 april 2016, van <http://www.scp.nl/dsresource?objectid=67faa8b3-8a3c-4904-baca-d614aefca433&type=org>

Bijlage 1 - Online vragenlijst zoals gestuurd naar betrokkenen

**Questionnaire/Fragebogen
Bogenallee 10-12**

This questionnaire is about your experiences with the project 'Bogenallee 10-12'.
You can answer the question in either English or German.

Dieser Fragebogen handelt über ihren Erfahrungen mit dem Projekt 'Bogenallee 10-12'.
Sie können die Fragen auf Englisch oder Deutsch beantworten.

***Verreist**

Role/Rolle

What is your role in Bogenallee 10-12?
Was ist ihre Rolle in Bogenallee 10-12?

☐ Inhabitant of project/Bewohner vom Projekt

☐ Living or working in the neighbourhood/Wohnt oder arbeitet in der Nähe

☐ Administrative/Administrativ

☐ Involved in planning or design/Beteiligt an Planung oder Design

☐ Otherwise/Andernfalls

Inhabitants/Bewohner

What do you know about the inhabitants of the project (you can think of: social diversity, contact with 'others' in the neighbourhood, ethnicity of inhabitants, homeowner association or income differences)?

Was wissen Sie von Bewohner vom Projekt (Denken Sie zum Beispiel an: soziale Diversität, Kontakten mit 'Andere' in der Nähe, Ethnizität von Bewohner, Eigentümervereinigung oder Einkommensunterschieden)?

Jouw antwoord

Inhabitants/Bewohner

What do you know about the inhabitants of the project (you can think of: social diversity, contact with 'others' in the neighbourhood, ethnicity of inhabitants, homeowner association or income differences)?

Was wissen Sie von Bewohnern vom Projekt (Denken Sie zum Beispiel an: soziale Diversität, Kontakten mit 'Andere' in der Nähe, Ethnizität von Bewohnern, Eigentümervereinigung oder Einkommensunterschieden)?

Jouw antwoord

Houses/Häuser

What do you know about the houses in the project (you can think of: type of ownership or house prices)?

Was wissen Sie von Häusern vom Projekt (Denken Sie zum Beispiel an: Art von Wohneigentum oder die Wohnungspreise)?

Jouw antwoord

Neighbourhood/Umgebung

What do you know about the neighbourhood of the project (you can think of: social control, liveability or people on the street)?

Was wissen Sie von der Umgebung vom Projekt (Denken Sie zum Beispiel an: soziale Kontrolle, Wohnlichkeit oder Menschen auf die Straße)?

Jouw antwoord

Experiences/Erfahrungen

What are your experiences since the project? Has the area changed? You can think of positive as well as negative experiences.

Was sind Ihre Erfahrungen seit dem Projekt? Hat sich die Umgebung geändert? Sie können denken an sowohl positive als auch negative Erfahrungen.

Jouw antwoord

Thank you for your participation!

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

VERZENDEN

100% je bent klaar.

Verzend hoeft wachtwoorden via Google Formulieren.

Bijlage 9 - Tabel van corresponderende codes

Opmerkingen bij de tabel van corresponderende codes:

- Het cijfer in de eerste kolom is het figuur uit paragraaf 2.4 dan wel 3.4 waarin de kritische factoren weergegeven zijn.
- In de kolom onder de naam van de geïnterviewde staan cijfers. Deze cijfers staan voor de pagina van het interviewtranscript waar de code te vinden is.

Fig.	Kritische factor	Code	M. Houwen	J. Westra	M. van der Schalk	Omwonenden			
						Rijks en Zeeberg	De Lange	Buitendijk	Anonieme vrouw
2.1	Mate van sociale diversiteit in woondomein	Sociale diversiteit van bewoners	23	15, 20	20, 21, 22, 23	18	12	-	-
2.2	Aantal interacties met 'vreemden'	Interacties met vreemden	26	19, 20	27	24, 25, 28	12	10	6
2.2	Mate van sociale diversiteit in woondomein	Sociale diversiteit van bewoners	23	15, 20	20, 21, 22, 23	18	12	-	-
2.3	Overwegend woningtype	Sociale-/vrije sector woningen	14, 15	17	9	-	13	-	-
2.3	Variatie in type eigendom	Variatie in type eigendom	14, 15	17	9	-	13	-	-
2.4	Hoogte inkomens van bewoners	Hoogte inkomens van bewoners	8, 22	15, 17	9, 18	5, 18	13	5	-
2.4	Mate van diversiteit van inkomens	Diversiteit van inkomens	15, 22	16, 17	19, 23	18	-	10	-
2.5	Mate van contact met mensen buiten woondomein	Contact kinderen met mensen buiten woondomein	19	20, 21	-	27	-	-	-
2.5	Mate van sociale diversiteit	Sociale diversiteit van bewoners	23	15, 20	20, 21, 22, 23	18	12	-	-
2.6	Bewoners sluiten eigendommen wel of niet met zich mee in	Opsluiten van eigendommen	20, 21	12, 13	22	-	-	-	-
2.6	Mate waarin bewoners controle uitoefenen op de openbare ruimte	Controle uitoefenen op openbare ruimte	8	13	23	-	-	-	-
2.7	Kracht van regelgeving binnen woondomein	Kracht regelgeving woondomein	-	-	-	-	-	-	-
2.8	Bewoners betalen wel of geen gemeentelijke belasting	Betalen van gemeentelijke belasting	11	22	-	-	-	-	-
2.8	Kracht intern sociaal contract van woondomein	Kracht intern sociaal contract woondomein	-	-	-	-	-	-	-

2.9	Kapitaalkracht bewoners	Kapitaalkracht bewoners	8, 22	15, 17	9, 18	5, 18	13	5	-
2.9	Gemeente heeft wel of geen (financieel) omkijken naar woondomein	Financieel omkijken van gemeente	10, 12, 12	4, 22	12	20	-	-	-
3.1	Hoogte investeringen in fysieke omgeving en infrastructuur	Hoogte investeringen in fysieke omgeving en infrastructuur	28	4, 5, 6, 7	6	32	-	-	-
3.2	Menging woningvoorraad	Menging eigendom woningvoorraad	13, 14, 15	14	16	18, 19	-	-	-
3.2	Aantal koopwoningen	Aantal koopwoningen	13	14	-	18, 19	2	-	-
3.3	Mate van homogeniteit van inkomens	Homogeniteit van inkomens	15, 22	16, 17	19, 23	18	-	10	-
3.4	Mate van homogeniteit van etniciteit	Homogeniteit van etniciteit	22	15	20	5, 18	12	-	-