

Ontwikkelplatform wijken van waarde:  
aanknopingspunten voor onderzoek  
*Amersfoort 26 januari 2007*

George de Kam

**Radboud Universiteit Nijmegen**



# Onderzoekt alle dingen...

- Introductie
- Opmerkingen over het thema
- Waarde van de wijk: voor wie?
- Action research
- Werkingsvragen
- Ordenings- en sturingsvragen
- Investeren met gevoel en verstand

# introdunctie

- Stedelijke vernieuwing blijft aandacht vragen
- Fysiek, leefbaarheid, sociaal, grote vraag naar vernieuwende arrangementen voor wonen zorg en welzijn, wijkeconomie, onderwijs...
- Aanbieders moeten innoveren
- Publieke middelen staan onder druk: lasten naar individuele burgers, investeringen en risico's naar (maatschappelijke) ondernemingen
- Zoeken naar impulsen om het spel anders te spelen

# Opmerkingen over het thema

- Enthousiasme om initiatieven te nemen
- Waarde als positieve prikkel
- Waarde als overtuigend argument
- Waardebegrip en verdelingsdiscussie tussen partijen
- Sturing van waarde?

# Waarde van de wijk: voor wie?

- Bewoners/cliënten: plezier, leefbaarheid, gemak, nabijheid/afstand/bereikbaarheid, voor 56% van hen ook: waarde(behoud) eigen woning
- Aanbieders van zorg en welzijn: afzetgebied met meer of minder concurrentie
- Aanbieders van woondiensten: afzetgebied met beperkte concurrentie
- Eigenaren vastgoed: exploitatiegebied en belegging
- Gemeente: kiesdistrict, exploitatiegebied, basis voor RO beleid, integratiefocus voor diverse beleidsterreinen, belastingbasis ...
- Conclusie: verschillende belangen, sterk vervlochten, maar uiteindelijke graadmeter is de waardering door bewoners.

# Action! Research!

Pilots verbinden met onderzoek

# Ontwikkelpatform Wijken van Waarde



*Doel: verkenning en verdieping  
concept duurzame gebiedsexploitatie*

# Werkingsvragen

- Wat weten we al
- Hoe verder?

# Wat weten we ervan (1)

- Welke elementen van een (service)wijk worden door bewoners gewaardeerd?
  - Waarde maken met omgevingskwaliteit (Klaas Mulder 2003)
  - Brabant Bonter / Wijken van Waarde (Esther Busman 2005)....
  - SCP/SEV Kanskaart.....
- Eerste conclusie: waardering varieert sterk naar leefstijl / bewonerskenmerken

## Wat weten we ervan (2)

- Eerste verkenningen wijken met /zonder ingrepen (o.a. Groningen drie wijken: *vooral vastgoedwaarde in omgeving stijgt*)
- SEO kosten/baten analyse: soms wel, soms niet
- Marnix Koopman (Corpovenista)
- Project Waardevolle interventies in wijken (8 Corporaties Het Netwerk met ABF): aantoonbare effecten in beeld....

# Waardevolle interventies in wijken

Het Netwerk met ABF-research  
(Jan Brouwer)

# Kern van 'waardevolle interventies' project

- Zoekt effect van maatschappelijke investeringen op woningwaarde en waardering door huurders
- Maakt site waarmee corporaties projecten kunnen analyseren
- Basis: instrument zoekt met projectbuurt vergelijkbare buurten en analyseert waarde (transacties), investeringen, bewoners- en verhuurderswaardering
- Fase: test

# Algemeen

- Aanleiding
- Wat zijn maatschappelijke investeringen?
- Welke criteria?
- Hoe worden effecten gemeten?
- Hoe ziet het instrument eruit ?

# Wat was de aanleiding?

- Netwerk van maatschappelijk ondernemende corporaties is op zoek naar effectmeting van maatschappelijke interventies
- Opzetten instrument voor waardering maatschappelijke investeringen
- Prijsvraag SEV: Het maatschappelijke harder”

# Wat is het doel ?

- Opzetten internetsite met projecten van corporaties
- Via de site kunnen corporaties projecten laten analyseren
- De site geeft op dit moment
  - Buurtvergelijking
  - Buurtanalyse
  - Projectanalyse
- De site geeft op den duur
  - Kentallen projecten

# Wat zijn maatschappelijke investeringen?

- Investerings die tot het publieke domein behoren
  - Vastgoed voor publieke diensten als onderwijs, zorg, welzijn
  - Openbare ruimte en groen
- Investerings met een belangrijke publieke functie
  - Vastgoed voor semi publieke diensten als cultuur, recreatie en sport
- Investerings met belangrijke publieke

# Waar liggen grenzen?

- Op dit moment vooral investeringen in
  - Andere woonverblijven
  - Sociaal vastgoed
- Nog maar beperkt
  - Openbare ruimte en groen
  - In andere diensten
- Geen investeringen op basis van indirecte effecten

# Welke criteria worden gehanteerd?

- Voor verhuurder is de beste toets het effect op de woningwaarde
- Voor huurder is dat de waardering van de woning en de woonomgeving
- De overheid doet dat slechts incidenteel

# Hoe worden effecten gemeten

- Zoek naar met de projectbuurt vergelijkbare buurten
- Zoek naar transacties in vergelijkbare buurten
- Zoek naar investeringen in vergelijkbare buurten
- Bepaal gewichten van transacties
- Bepaal investeringseffect op waarde van de omgeving

# Relevante factoren woningwaarde

	macro economische factoren	regionale factoren	locale factoren
structureel	Demografie Soc.zekerheid Overheidsbeleid	Vestigingspatroon	Omgeving Bevolking Woningvoorraad
conjunctureel	Rente en prijzen Inkomen en werk Cons.vertrouwen	Huurniveau Spanning	
incidenteel	Divers		Interventies

# Welke hulpmiddelen worden gebruikt?

- Bestanden met
  - woningen en kenmerken woonomgeving
  - kadastrergegevens met transacties
  - nieuwbouwinvesteringen
- Taxatiemodel voor
  - de waardering van woningen
  - de waardering projecten
- Website met
  - Projectinformatie
  - Waardering door verhuurders en bewoners

# ‘Waardevolle interventies in wijken’: wat zijn de volgende stappen?

- Openstellen site voor netwerk innoverende corporaties
- Inbrengen groter aantal projecten en opstellen kentallen
- Testen in aantal buurten
- Openstellen voor derden
- Ontwikkelen hulpmiddel voor overheden

# De ingrediënten van maatschappelijk rendement

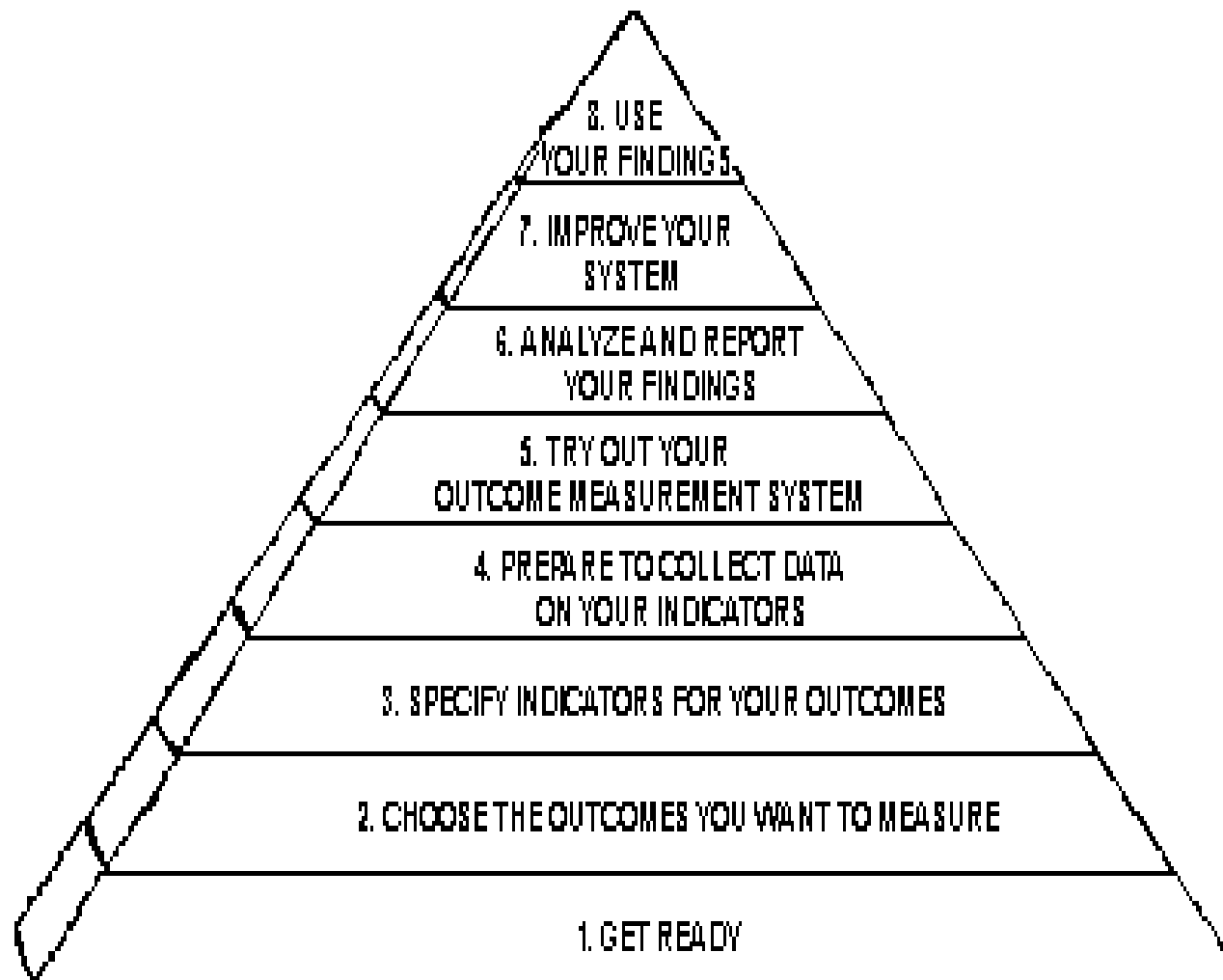
- Outcome
- Theory of change
- Output
- Activiteiten
- Input



# Social return on investment- analyse

- Onderzoekt een maatschappelijke activiteit gedurende 5 tot 10 jaar
- Berekent hoeveelheid investeringen voor die activiteit
- Identificeert de verschillende kostenbesparingen, afnamen in uitgaven en andere voordelen die ontstaan uit de activiteit
- Kwantificeert besparingen en voordelen, berekent de economische waarde van deze kosten
- Verdisconteert deze besparingen terug naar het begin van de investeringsperiode met ncw of dcf methodes
- Presenteert de sociaal economische waarde die in deze periode is gerealiseerd en drukt deze uit in termen van netto contante waarden, SROI-waarden en ratio's.

# Outcome measurement



# Werkingsvragen: hoe verder?

- Onderzoeksvragen uit de praktijkprojecten...
- Eerste output: agenda werkingsvragen, bijvoorbeeld:
  - Onderscheiden waardecreatie voor bewoners (huurder/koper), verhuurder, zorg- en welzijnsorganisaties, ondernemers
  - Ontwikkelen, scherper maken en valideren *theory of change*
  - Creatie van waarde of verplaatsing van waarde?

# Ordenings en sturingsvragen (1)

- Vragen uit de pilots .....
- Verkenning rond actuele beleidsissues:
  - Wat kan het concept wijken van waarde bijdragen aan lopende en nieuwe ronde ISV?
  - Wat kan het concept wijken van waarde bijdragen aan lokale vormgeving WMO beleid?
- Eerste output: agenda ordenings- en sturingsvragen

# Orderings- en sturingsvragen (2)

- Hoe vrij is de overheid om contracten te sluiten die het onderste uit de kan halen van wijken van waarde: mededinging, consumentenbelang?
- Inpassing in concept maatschappelijk rendement: hoe kiest een organisatie uit investeringsalternatieven
- Concept wijken van waarde katalysator voor lokale coalitievorming?
- Methoden voor value capturing?

# Value capturing te organiseren?

- Free riders problematiek
- Vastgoed concentreren bij investeerder
- Terugsluizen ozb
- Integrale concessies
- Brancheoverstijgende samenwerking of ondernemingsvorming