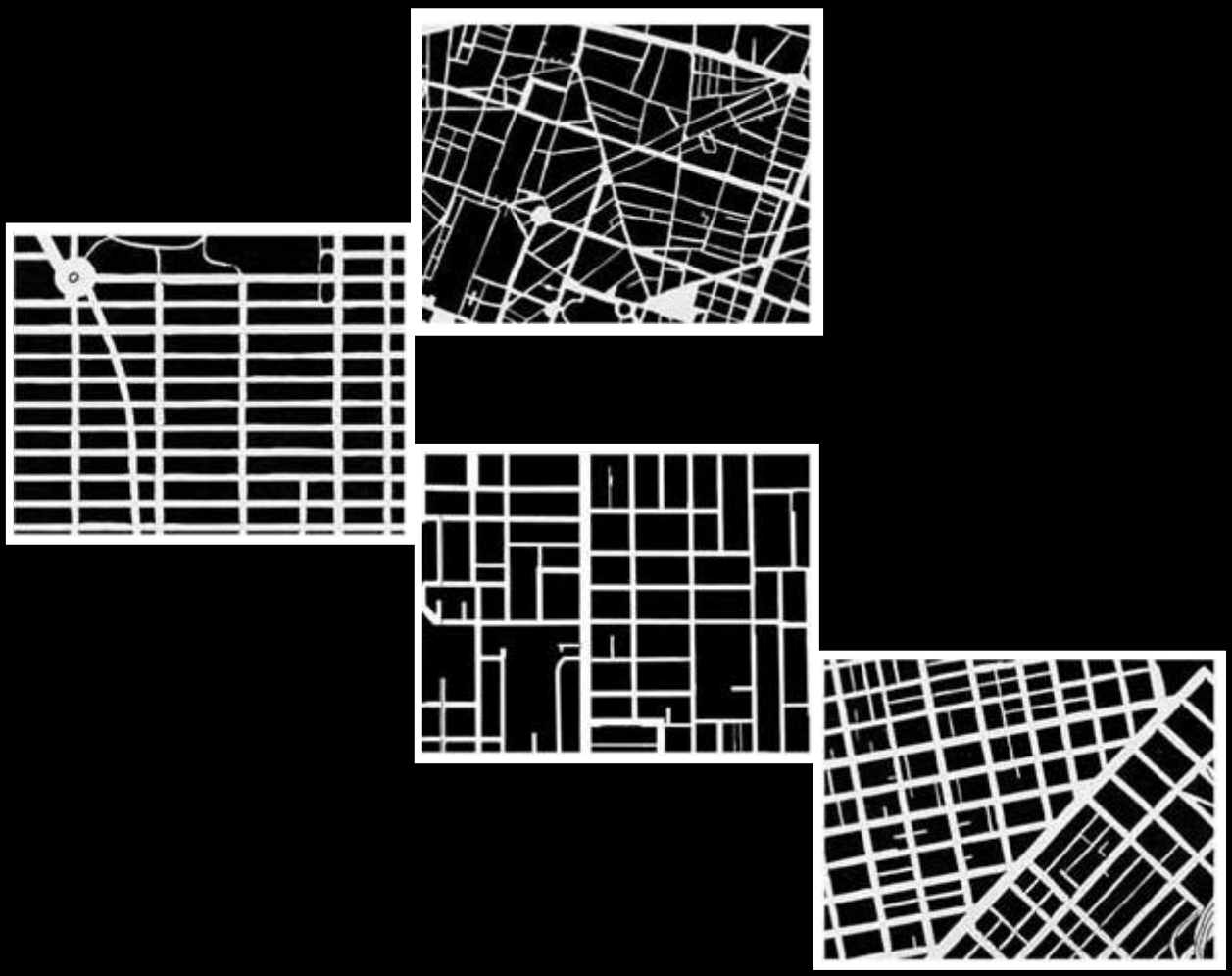
Stedelijke herverkaveling en de rol van eigenaar-bewoners

Onderzoek naar perceptie van eigenaren op een grondruilmiddel

Merel Broeren



Universiteit Utrecht - Faculteit Geowetenschappen
Master Planologie

Auteur: Merel Broeren

Begeleider Universiteit: Prof. Dr. Tejo Spit
Begeleider Kadaster: Ir. Guido Kuijer
Datum: 10 Augustus 2012

Contact: merelbroeren@gmail.com

Afbeelding omslag: Allan B. Jacobs (1995)

Voorwoord

In september 2011 begon ik aan de master Planologie met in mijn achterhoofd het laatste halfjaar van een lange en slopende periode te weten: master scriptie. Ik wilde graag iets doen met het onderwerp Randstad 2040, of grond(beleid). Het werd het laatste onderwerp. De link met het Kadaster was snel gemaakt omdat daar nieuw onderzoek naar het uitruilen van stedelijke gronden plaatsvindt: stedelijke herverkaveling. In het Nederlandse planningsysteem is dit middel van het uitruilen van stedelijke grond nauwelijks toegepast en dus was dit onderwerp in februari totaal nieuw voor mij. Het doorspitten van alle literatuur, het beantwoorden van de vraag: 'waar gaat je scriptie over?' en er dan ook nog iets zinnigs over schrijven, heeft er voor gezorgd dat ik er aan het einde van mijn scriptieperiode redelijk wat vanaf weet.

Dan rest verder nog een belangrijke bedankronde. Ten eerste wil ik de respondenten, eigenaar-bewoners van de Stationsbuurt Arnhem en de klushuizen in Rotterdam bedanken dat zij mij te woord hebben gestaan in de interviews. Het was leuk om steeds weer in een andere omgeving naar de mening van mensen te luisteren, die meestal nog nooit van het onderwerp hadden gehoord. Daarnaast heb ik informatie ingewonnen bij een aantal personen, ik hen wil bedanken voor de tijd en informatie die zij beschikbaar hebben gesteld: Willem Boers (Kadaster), Herman de Wolff (OTB TU Delft), An Huitzing (Gemeente Rotterdam), Frans van Hulten (Urbannerdam) en Demetrio Muňoz Gielen (Urbsadvies en Radboud Universiteit).

Ten slotte heb ik veel gehad aan de kritische maar altijd positieve woorden van Guido Kuijer, mijn begeleider bij het Kadaster. Zonder deze kritiek en stimulerende woorden had dit eindproduct er misschien niet gelegen. Tejo Spit wil ik uiteraard ook bedanken voor de goede inzichten tijdens de besprekingen, op punten waar ik zelf soms vast was gelopen.

Ik had verwacht dat het schrijven van een scriptie een saaie periode zou zijn, maar dit is achteraf erg meegevallen. Het werken aan deze scriptie heb ik, vooral in de eerste vijf maanden, als leuk en ontzettend leerzaam ervaren. Ik heb dit half jaar ontzettend veel geleerd over het specifieke onderwerp stedelijke herverkaveling en meer interesse gekregen in de onderwerpen die er mee te maken hebben. Ook de tijd op de afdeling Ruimte & Advies bij het Kadaster was een leuke periode. Ik ben erachter gekomen dat je beter geen weddenschap kunt afsluiten over de inleverdatum van een scriptie. De mening van collega's over stedelijke herverkaveling, of tips bij het schrijven van een scriptie zijn handig en heel nuttig gebleken.

Merel Broeren

Utrecht, Augustus 2012

Summary

Subject of this thesis is *the perception of owner-occupiers in urban land readjustment*, an instrument for land acquisition used in several planning systems (Spain, Germany, Japan). The motivation for this research is twofold:

First, the main problem with inner-city restructuring is the way (fragmented) building parcels are acquired: expropriation of parcels with a high value, is not always financially profitable for developers and municipalities. Instead of expropriation of current owner-occupiers, the exchange of land could be a solution. This more private way of development, is associated with the willingness of owner-occupiers to take part of the land readjustment process.

Second, there is a lack of scientific and practical information about the incentives for those private owners who invest in their own land and estate. To elaborate urban land readjustment to a next phase in Dutch planning, the perception of the owner-occupiers (with their property rights) is important to know: ‘’*How do owner-occupiers consider home ownership, neighbourhood and in what conditions are they willing to participate in urban land readjustment?’’*

To examine the possible incentives for owner-occupiers involved in urban land readjustment, three scientific theories/approaches are used: the policy network theory (Klijn, 1996), the theory of planned behavior (Ajzen, 1991) and the behavioral economic theory (Tiemeijer, 2009).

Although urban land readjustment is barely applied in the Dutch planningsystem, international practices are various. In Japan it is used to create more value at the so-called *low dense high potential areas* at traffic nodes in Tokyo. In Germany the application is sometimes more public oriented: land-owners or owner-occupiers should release an amount of their land for the purpose of creating new infrastructure in favour of all the residents. The incentives for owner-occupiers in international practices are the (proven) increased value of the own property and besides a more validate way for land acquisition (instead of expropriation).

Qualitative research is done, because of few scientific knowledge about owner-occupiers in urban land readjustment. Divided into two case-studies (Klushuizen Rotterdam and Stationsbuurt Arnhem), fifteen semi-structured interviews are held.

The most important result of the empirical fieldwork is the *importance of benefits* for owner-occupiers in urban land readjustment. Benefits for owner-occupiers could be achieved by increased property value, but uncertainty about returns are being experienced. More important is the *increase of utility* for owner-occupiers in their property and in the neighbourhood. A large share of involvement in the planning process is necessary for the investments owner-occupiers should make in urban land readjustment. Concerning the planning process, concepts like *transparency, reasoning of purposes, knowledge and information* are still less represented, according to owner-occupiers.

Urban land readjustment associated with (property of) owner-occupiers, makes the initiator more reliant on the owner-occupier and gives this actor more legislation for decision making.

Inhoudsopgave

1 Inleiding

1.1 Inleiding 12
1.2 Binnenstedelijke herstructurering en eigendom 12
1.3 Stedelijke herverkaveling 13
1.4 Doel en onderzoeksperspectief 14
1.5 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie 16
1.6 Probleemstelling en onderzoeksvragen 16
1.7 Leeswijzer 17

2 Gedrag en percepties van actoren en de rol in het beleidsnetwerk

2.1 Inleiding 20
2.2 De betekenis van actoren in het (beleids)netwerk 20
2.3 Sociale psychologie: hoe wordt gedrag van actoren verklaard? 22
2.3.1 Sociale perceptie van actoren **26**
2.3.2 Perceptie en gedrag van actoren op de woning en woonomgeving **26**
2.4 Gedragseconomie 28
2.5 Conclusie 29

3 Voorbeelden van stedelijke herverkaveling en eigenaar-gebruikers

3.1 Inleiding 32
3.2 Grondmarkt en verwerving van grond 32
3.2.1 Grondbeleid en grondbeleidsinstrumenten **34**
3.3 Stedelijke herverkaveling, een middel voor binnenstedelijk bouwen? 35
3.3.1 Wetenschappelijke literatuur over stedelijke herverkaveling **37**
3.4 Nederlands onderzoek naar stedelijke herverkaveling 40
3.4.1 Samenwerkingsgedachte als basisidee **41**
3.4.2 Stedelijke herverkaveling krijgt geen doorgang **42**
3.4.3 Stedelijke herverkaveling en het locatiebeleid **43**
3.5 Onderhandelingen met grond, belangen van eigenaar-gebruikers 44
3.5.1 Stedelijke herverkaveling en eigenaar-gebruikers **44**
3.5.2 Stedelijke herverkaveling en Stichting Cruquius **45**
3.5.3 (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap **46**
3.6 Conclusie 47

4 Methodologie

4.1 Inleiding **50**

4.2 Verklaring analysemodel en operationalisatie **50**

4.2.1 Veronderstellingen **52**

4.3 Interviewstructuur **53**

4.4 Onderzoeksmethoden **54**

4.4.1 Casestudie onderzoek en case selectie **55**

4.4.2 Data analyse **56**

5 Stedelijke herverkaveling en de rol van eigenaar-bewoners

5.1 Inleiding **58**

5.2 Eigenaar-bewoners Klushuizen Rotterdam **58**

5.2.1 Klushuizen Rotterdam en vraagbehoefte **62**

5.2.2 Omgang met onvoorziene vertraging **62**

5.2.3 Zelfrealisatie van eigendom en woonomgeving **63**

5.2.4 Conclusie **65**

5.3 Stedelijke herverkaveling **65**

5.3.1 Doelen voor eigenaar-bewoners in stedelijke herverkaveling **66**

5.3.2 Gemeenschappelijk eigendom als investering **68**

5.3.3 Inspraak versus zekerheid in het proces **69**

5.3.4 Conclusie **70**

5.4 Eigenaar-bewoners Arnhem, Stationsbuurt **72**

5.4.1 Appartementen Stationsbuurt en vraagbehoefte **73**

5.4.2 Verschil in interesse herstructureringsplannen **74**

5.4.3 Locatie als meerwaarde van woonomgeving **74**

5.4.4 Conclusie **76**

5.5 Stedelijke herverkaveling **76**

5.5.1 Doelen voor eigenaar-bewoners in stedelijke herverkaveling **77**

5.5.2 Alleen financieren voor gewenste verandering **79**

5.5.3 Inspraak versus zekerheid van het proces **80**

5.5.4 Conclusie **81**

5.6 Algemene conclusie en afzetten casestudies **82**

6. Conclusie & slotbeschouwing

6.1 Beantwoording centrale vraag **86**

6.1.1 Perceptie eigenaar-bewoner op woning en woonomgeving **86**

6.1.2 Condities voor eigenaar-bewoners in stedelijke herverkaveling **87**

6.2 Slotbeschouwing **88**

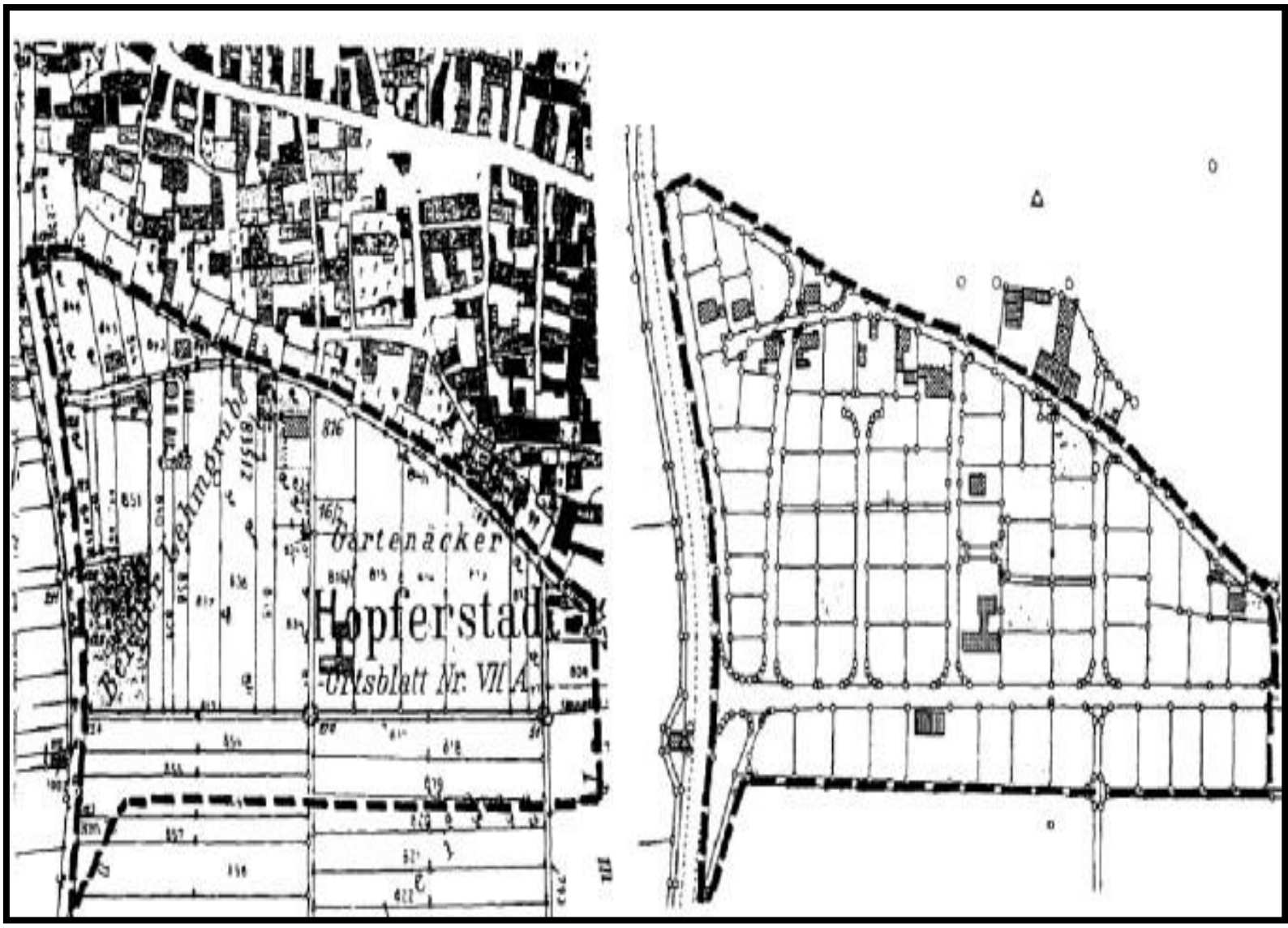
6.3 Aanbevelingen **89**

Literatuurlijst **91**

Bijlagen A,B,C, **96**

1

Inleiding



1.1 Inleiding

In dit inleidende hoofdstuk wordt duidelijk wat de probleemstelling is van dit onderzoek en wat de aanleiding daartoe is. Een aantal maatschappelijke en wetenschappelijke ontwikkelingen worden in verband gebracht met het mogelijke realisatiemechanisme stedelijke herverkaveling.

Het hoofdstuk bevat een probleemanalyse (1.2), introductie op het onderzoeksontwerp stedelijke herverkaveling (1.3) en het doel van dit onderzoek met vervolgens een onderzoeksopzet (1.4). In 1.5 wordt de maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie beschreven met aansluitend in 1.6 de probleemstelling en onderzoeksvragen. Tot slot in paragraaf 1.8 een leeswijzer van deze thesis.

1.2 Binnenstedelijke herstructurering en eigendom

Grond varieert in waarde door verschil in locatievoordelen zoals nabijheid van voorzieningen en transportknopen. Binnenstedelijke percelen, waar de nabijheid van voorzieningen hoog is, hebben relatief een hogere waarde dan gronden op uitleggebieden (Priemus e.a., 2007).

Deze relatief hoge grondwaarde kan problematisch zijn indien er wens is vanuit de overheid en/of marktpartijen voor binnenstedelijke herstructurering[1]. De eigendommen met relatief hoge waarde en de ambitie van het Rijk om 40% verdichting binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren zijn in beginsel aanleiding voor dit onderzoek (Buitelaar & Segeren, 2008; College van Rijksadviseurs 2010).

In de zin van meer intensief ruimte gebruik wenselijk dat herstructurering van woningen en bestaande bedrijventerreinen plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied (Dieleman e.a., 1999). In de Nota Grondbeleid 2001 wordt de volgende doelstelling in relatie tot binnenstedelijke ontwikkeling samenvattend, geschetst: '*Er bestaat een beleidsmatige uitdaging voor 'rood' (stedelijk gebied), dat vooral ligt in de verhoging van de kwaliteit van wonen (zowel woning als woonomgeving) en werken, in het vergroten van de zeggenschap van burgers en in herstructurering van bestaand stedelijk gebied'* (Nota Grondbeleid 2001, p.46). Binnenstedelijk bouwen voorziet in twee maatschappelijk baten: schaarse buitenruimte blijft gespaard en gronden die in het stedelijk gebied in onbruik zijn, worden benut (Hoek van, e.a. 2011)[2].

Het probleem bij het realiseren van herstructurering in stedelijk gebied is, zoals de grondwaarde theorie al liet zien, het verwerven van gronden met een relatief hoge waarde, door de functies die op de gronden plaatsvinden. Binnenstedelijke herstructurering blijkt vaak onrendabel te zijn. Gevolg is dat herstructureringsplannen gedeeltelijk, vertraagd of tegen hoge (verwerving)kosten worden gerealiseerd.

Echter in tijden van economische hoogconjunctuur, waren er soms mogelijkheden voor gemeenten om binnenstedelijke projecten die onrendabel bleken, te verevenen met opbrengsten uit grond op uitleggebieden.

Verevening van kosten en baten via uitleggebieden is door een lagere bouwproductie op uitleglocaties moeilijker. TU Delft & Kring adviseurs (2012) geven aan dat het noodzakelijk is te zoeken naar optimale instrumenten om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen. (TU Delft & Kring adviseurs, 2012).

Huidige ontwikkelingen als een stagnerende woningmarkt en bezuinigen over de gehele breedte bij het Rijk en gemeenten, zoals afschaffing van het Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing (ISV), zorgen ervoor dat gemeente en ontwikkelaar in een lastig parket zitten met betrekking tot subsidiëring van binnenstedelijke herstructurering. Minder vraag naar woningen op uitleggebieden en de blijvende wenselijkheid van

[1] De term 'binnenstedelijk' refereert niet zo zeer naar een stadscentrum, maar betekent dat de grond en omliggende gronden al een 'stedelijke' bestemming hebben en er dus al woningbouw, kantoren en bedrijven gevestigd zijn.

[2] Marlet (2011), zet de voor- en nadelen van binnenstedelijk bouwen uiteen en stelt dat op het gebied van financieel rendement bouwen op uitleglocaties in de meeste gevallen voor projectontwikkelaars en gemeenten meer oplevert. Binnenstedelijk bouwen heeft dus een onrendabel deel ten opzichte van bouwen op uitleglocaties. Echter kunnen de hogere dichtheden voor meer leefbaarheid zorgen op plaatsen waar het voorzieningenniveau relatief laag is.

binnenstedelijke herstructurering zet niet het *doel* maar het huidige *realisatiemechanisme* van binnenstedelijke herontwikkeling ter discussie. De vraag bestaat op welke manier grond verworven en herontwikkeld moet worden zodat voldoende aan de maatschappelijke en financiële eisen van herstructurering wordt voldaan (o.a. Groetelaers 2004, Korthals-Altes 2008, Needham e.a. 2010, Krabben van der 2011).

Het stichten van een tijdelijke grondbank waarin eigenaren verplicht worden gesteld eigen grond en opstal in te brengen die na voltooiing wordt toebedeeld aan (eventueel) originele en nieuwe eigenaren, zou daartoe een oplossing kunnen zijn (Bregman & De Win, 2005).

Deze andere benadering van de zeggenschap over grond en de verevening van kosten en baten dat hiermee samenhangt, onder meer in Duitsland (Umlegung) en Spanje (Reparcelacion) gehanteerd, is de toepassing van *stedelijke herverkaveling*. In een notendop bewerkstelligt stedelijke herverkaveling door het uitruilen van gronden in het stedelijk gebied, dat kostbare onteigening of minnelijke verwerving (onderhandeling om uitkoping) vermeden wordt. Via wettelijke stedelijke herverkaveling kan binnenstedelijke herstructurering meer doorzetting krijgen.

1.3 Stedelijke herverkaveling

Stedelijke herverkaveling kan een instrument zijn dat, onder de juiste condities, binnenstedelijke herstructurering financieel meer draaglijk maakt, doordat kosten en baten evenredig onder de betrokken eigenaren wordt verdeeld. De baten voor betrokken eigenaren is de waardevermeerdering die aan hen toekomt door ontwikkeling, waarvoor zij deels zelf de kosten financieren.

In dit onderzoek is ‘mogelijkheden voor binnenstedelijke herstructurering’ de aanleiding van onderzoek naar stedelijke herverkaveling. Echter kan het uitruilen van gronden ook andere doelen hebben zoals het leveren van publieke ruimte, dat evenredig zou worden afgenomen van private grondeigenaren in een bepaald gebied (Kadaster, 2010).

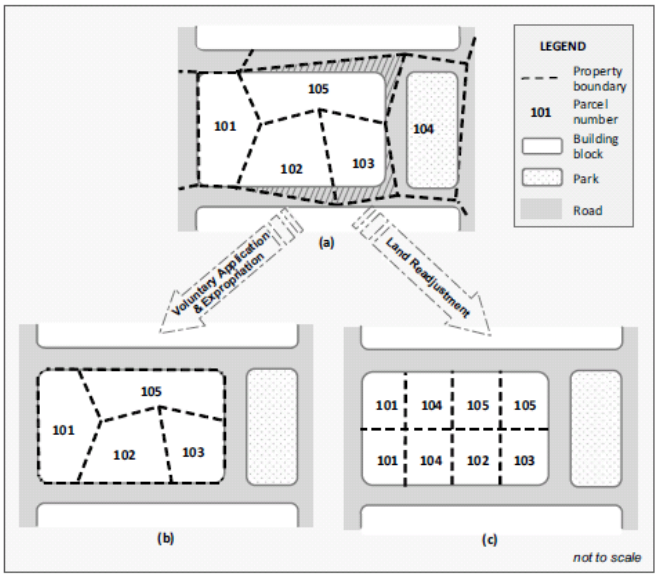
In onder meer Duitsland (Bregman & de Wolff, 2011), Finland (Larsson, 1997), Spanje, Japan (Sorensen, 2000) en Turkije (Turk, 2008) is ervaring met stedelijke herverkaveling als grondverwervingsmiddel. In Nederland is hier in het verleden alleen onderzoek naar gedaan. Onvoldoende politiek draagvlak (De Haan, 1982) en te weinig urgentie/draagvlak van eigenaren en gemeenten (Seinpost, 1991) hebben ervoor gezorgd dat stedelijke herverkaveling nog geen praktische doorzetting heeft gehad in Nederland. Stedelijke herverkaveling is in theorie een middel met meer kans op rendement uit grond dan bij onteigening of uitkoping omdat het eigendomsrecht in het bezit van de oorspronkelijke eigenaar blijft (zie hoofdstuk 2).

Recent zijn, door ontwikkelingen op de woning- en grondmarkt, de mogelijkheden van implementatie van stedelijke herverkaveling weer onderwerp van onderzoek en discussie (Van der Krabben, 2011). In 2010 heeft het Kadaster in opdracht van Rijksbouwmeester de mogelijkheden van stedelijke herverkaveling met de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG) onderzocht (Kadaster, 2010). Daarnaast blijken er mogelijkheden te zijn om stedelijke herverkaveling als wettelijk instrument te implementeren in de wetgeving van de omgevingswet.

Op dit moment staat het onderzoek naar stedelijke herverkaveling in de belangstelling bij het ministerie van BZK en I&M, enkele gemeenten en wordt verkend wat de volgende stappen voor onderzoek zijn. Het Kadaster definieert stedelijke herverkaveling als volgt:

‘’Bij stedelijke herverkaveling dragen alle rechthebbenden in een stedelijk gebied hun eigendomsrechten en andere zakelijke rechten over. Na herverkaveling krijgen de oorspronkelijke rechthebbenden weer eigendomsrechten toegewezen in het stedelijk gebied’’ (Kadaster, 2010).

Afbeelding 1.2 Schematisch voorbeeld van stedelijke herverkaveling



Bron: Çete, 2010

Uit deze definiëring blijkt dat rechthebbenden of (private) eigenaren van grond, in het gehele ontwikkelingsproces betrokken blijven. Dit is een verschil met huidig grondbeleid door gemeenten waar onteigening of minnelijke verwerving moet worden toegepast. Golland (2003) zet in Louw (2008) de stappen van het ontwikkelingsproces van een herstructureringsgebied uiteen, dat begint bij grondverwerving van private eigenaren en eindigt bij het opleveren van de nieuwe situatie. Indien private eigenaren worden onteigend of uitgekocht zijn zij niet meer verwikkeld in volgende stappen van het herstructureringsgebied. Dit ligt anders bij stedelijke herverkaveling, eigenaren kunnen, indien zij terugkeren naar de oorspronkelijke woonomgeving, bij elke stap van het ontwikkelingsproces betrokken zijn. Eigenaar-bewoners kunnen in stedelijke herverkaveling ook eindgebruiker zijn.

Dit maakt de rol van de (passieve) eigenaar in het proces van traditionele grondverwerving door gemeenten, anders dan in het proces van stedelijke herverkaveling (Louw, 2008). In tegenstelling tot onteigenen, dat in herstructureringsprojecten weinig voorkomt in Nederland (Buitelaar, 2009), blijft per saldo de grond in het bezit van de oorspronkelijke eigenaar. Stedelijke herverkaveling is dus een middel om stedelijke herstructurering aan te pakken in een van de eerste stadia van het planningsproces met private-eigenaren tijdens het gehele proces als centrale actoren. In plaats van onteigening vindt uitruilen van gronden plaats. Gezien de planningscyclus bevindt stedelijke herverkaveling zich op het terrein van beleidsvoorbereiding (Voogd & Woltjer, 2009). Specificatie over de werking van stedelijke herverkaveling, internationaal gebruik en nationaal onderzoek komt aan bod in hoofdstuk 3.

1.4 Doel en onderzoeksperspectief

Het onderzoeksperspectief in dit onderzoek is het in beeld brengen van de rol van de eindgebruiker in stedelijke herverkaveling. Als gevolg van binnenstedelijke herstructurering (via herverkaveling of niet) is dat zittende eigenaren met grote en kleine grondposities inclusief vastgoed betrokken zijn in het plan terwijl de urgentie van ontwikkeling van bovenaf komt. Er is een kloof tussen de urgentie doorgaans vanuit het Rijk en de grondpositie van de zittende eigenaren. Verdieping in de context van de eindgebruiker, in dit geval de

eigenaar van grond en woning, is interessant om inzicht te krijgen hoe vanuit het perspectief van de eigenaar-gebruiker met het eigendomsrecht moet worden omgegaan in stedelijke herverkaveling. Hiertoe zouden de belangen vanuit het (eind)gebruikersperspectief op stedelijke herverkaveling moeten worden verkend.

De focus in dit onderzoek ligt dus op de rol van oorspronkelijke eigenaren van een woning met of zonder grond in herstructurering onder de condities van stedelijke herverkaveling. Vanuit planningsperspectief is het in beeld brengen van de belangen en motivaties van huidige eigenaren in stedelijk (herstructurering)gebied niet alleen wenselijk in de zin van burgerparticipatie en interactieve planning maar noodzakelijk omdat het middel stedelijke herverkaveling uitgaat van onderhandeling tussen gemeente, ontwikkelaar en grondeigenaar. Juridisch gezien is het volledige eigendom een zakelijk recht en daarmee het meest vergaande recht dat er is. Stedelijke herverkaveling valt of staat dus met de participatie van grondeigenaren. Doordat het recht van de eigenaar zeer vergaand is, is de onderhandelingspositie sterk. Om die reden is de rol van de oorspronkelijke eigenaar groot en onvermijdelijk voor een succesvol planproces. Onderzoek naar de betekenis van het eigendom, de woonomgeving en eventuele herstructurering via stedelijke herverkaveling voor eigenaar-gebruikers kan helpen participatie voor deze actor te legitimeren en op die manier het proces te versoepelen.

In de sociale en ruimtelijke wetenschappen is meer aandacht voor de betekenis die verschillende actoren geven in onder andere ruimtelijke veranderingen. De ruimte kan niet los worden gezien van individuen, organisaties en de verbindingen tussen hen, maar is afhankelijk van hoe de ruimte en ruimtelijke veranderingen door actoren wordt geïnterpreteerd en geaccepteerd (Murdoch, 1994; Ferrand, 1996; Latour, 1997; Boelens, 2009). De interpretatie en perceptie van actoren wordt beïnvloed door bestaande denkkaders en kenmerken zich door een bepaalde stabiliteit (Klijn, 1996). In dit onderzoek wordt via de beleidsnetwerktheorie uitgelegd dat actoren, proces en context met elkaar in verbinding staan en elkaar beïnvloeden. Deze drie onderdelen kunnen niet afzonderlijk van elkaar bestaan en veranderen. Voor deze beleidsnetwerk benadering is gekozen omdat stedelijke herverkaveling niet alleen vanuit het belang van de actor gemeente en ontwikkelaar moet worden bekeken maar ook de belangen van de actor 'huidige grondeigenaar' moeten inzichtelijk zijn.

Actor heeft een brede betekenis[3], maar in dit onderzoek wordt uitsluitend gekeken naar eigenaren die in de bestaande situatie een kleine grondpositie hebben zonder groot economisch belang, eigenaren van woningen. Deze keuze heeft te maken met de afbakening van het onderzoek, de focus ligt dus minder op economische factoren van grondbezit en -gebruik. Concreet wordt met actoren dus de eigenaar-bewoner bedoeld. Bestudering van gedrag van eigenaar-gebruikers, hoe zij tot dit gedrag komen en relaties tussen andere actoren is daarbij van belang (Rose, 1990; Ajzen, 1991; Giuliani & Feldman, 1993; Harland e.a. 1999).

Met betrekking tot de grondmarkt erkennen Adams (2001) en andere auteurs dat aspecten als strategie, acties en gedrag van eigenaar-gebruikers en eigenaar-investeerders belangrijk zijn in stedelijke herstructurering. Deze aspecten verschillen per individu en kunnen veranderen door het plaatsvinden van gebeurtenissen, veranderingen en eventuele onderhandelingen. Het is nodig om achter de motivatie en intentie van eigenaar-bewoners te komen met betrekking tot het eigendom en als hier herstructurering op van toepassing zal zijn. Door de intentie te verkennen en te onderzoeken waar die intentie vandaan komt kan het gedrag van eigenaar-bewoners worden verklaard (Ajzen, 1991).

Het doel van dit onderzoek is om de percepties te verkennen en deze kennis te gebruiken om het proces van stedelijke herverkaveling beter te begeleiden. Daarbij wordt de vraag gesteld of grondbezitters bereid zijn de huidige denkwijze (doctrine) te doorbreken en onder welke condities kunnen zij stedelijke herverkaveling accepteren?

[3] Actor is meer dan een individu of organisatie. Latour (1997) omschrijft actor als een entiteit als onderdeel van een netwerk. Actoren kunnen ook dingen of gebeurtenissen zijn.

1.5 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie

Een oplossingsrichting als stedelijke herverkaveling kan het financiële risico voor ontwikkelaars verlagen maar de positie van de huidige grondeigenaar is van groot belang voor het proces. Stagnatie van bouwprojecten in de huidige ontwikkelingssector, onder andere als gevolg van de economische crisis maken het onderzoek naar oplossingsrichtingen meer urgent. Echter zijn de belangen en motivaties vanuit de eigenaar-bewoner niet duidelijk. De eigenaar-bewoner als actor is onderbelicht in het beleidsproces van stedelijke herverkaveling. Dit onderzoek is een eerste aanzet waarin duidelijk wordt wat de belangen zijn van eigenaar-gebruikers voor een andere manier van grondverwerving. In Nederland is hier nog nauwelijks over geschreven en op internationale schaal gering of met als perspectief grondeigenaren met ontwikkelingsbelangen. In Nederland is nog geen ervaring met de implementatie van stedelijke herverkaveling, case studies over ervaringen zijn niet gedocumenteerd. De onderzoeken van De Haan (1982) en Heidemij & Seinpost (1991) worden wel gebruikt om meer duidelijkheid te krijgen over de rol die grondbezitters spelen in stedelijke herverkaveling. Daarnaast is er maatschappelijk gezien weinig gedocumenteerd over de perceptie van actoren over het grondeigendom (bijvoorbeeld in landinrichting). Het is relevant om meer kennis te hebben over hoe actoren het grondbezit waarderen en te weten hoe flexibel zij zijn indien er met het eigendom een verandering plaatsvindt. Door in te spelen op de doelen en belangen van eigenaar-bewoners kan de keuze van eigenaar-bewoners beter gerechtvaardigd en gecommuniceerd worden door de initiërende partij.

Er is wetenschappelijk onderzoek gedaan naar de rol van burgers in ruimtelijke ontwikkelingen en naar gedrag en percepties van actoren in stedelijke herstructurering (Adams, 2001; Kokx, 2011; Arend van der 2007) en stedelijke herverkaveling in het internationale veld (Larsson, 1997; Sorensen, 2000; Turk & Korthals-Altes 2008). Dit onderzoek gaat wél dieper op de gedragskenmerken van eigenaar-gebruikers in en probeert de factoren die voor eigenaar-gebruikers belangrijk zijn te ondervangen. Dit kan tot nieuwe visies leiden in het onderzoeksgebied van herstructurering en het planproces ervan.

1.6 Probleemstelling en onderzoeksvragen

In dit onderzoek wordt onderzocht wat de percepties van eigenaar-gebruikers zijn op eigen en omliggende grond. Daarmee wordt geprobeerd de kennis te verschaffen om het proces van stedelijke herverkaveling beter te begeleiden. Op basis hiervan is de volgende hoofdvraag geformuleerd:

‘’Wat is de perceptie van eigenaar-bewoners op het wooneigendom en de woonomgeving in twee contrasterende cases, onder welke condities zijn zij bereid te participeren in het proces van stedelijke herverkaveling en zijn hier verschillen tussen eigenaren in op te merken?’’

De hoofdvraag roept een aantal vragen op waar in het theoretisch kader een wetenschappelijke onderbouwing op wordt geven en in het literatuur hoofdstuk (3) een verdieping. Bijvoorbeeld: wat betekent het eigendom voor een eigenaar? Wat is stedelijke herverkaveling? Waarom is dit internationaal (Duitsland, Spanje o.a.) een toegepast instrument en in Nederland niet? Door middel van onderstaande deelvragen kan de probleemstelling worden beantwoord. Deze deelvragen zullen in vier afzonderlijke hoofdstukken beantwoord worden.

1. *Wat is stedelijke herverkaveling en welke onderzoeks- en praktijkervaringen zijn er nationaal en internationaal met stedelijke herverkaveling?*

2. *Op welke manier moet volgens de literatuur worden omgegaan met het implementeren van een nieuw middel voor grondverwerving: stedelijke herverkaveling?*

3. *Wat is de perceptie van eigenaar-bewoners op het eigendom en de woonomgeving?*

4. *Onder welke condities zijn eigenaar-bewoners bereid te participeren in een proces van stedelijke herverkaveling en hoe staan volgens hen de voorwaardenscheppende en –stellende maatregelen tot elkaar in verhouding?*

1.7 Opbouw scriptie en leeswijzer

Het volgende hoofdstuk is een theoretisch raamwerk waarin de werking van het beleidsnetwerk wordt uitgelegd. Aan de hand van het beleidsnetwerk wordt dieper ingegaan op een onderdeel van het netwerk: het functioneren van een menselijke actor. De (gedrags)keuzes die actoren maken worden aan de hand van verschillende voorbeelden uitgelegd. Het theoretisch kader dient als analysekader, een oplossingsrichting voor het gestelde probleem bij stedelijke herverkaveling.

Hoofdstuk 3 is een verdieping op het onderzoeksonderwerp. Grondmarkt en grondbeleid wordt uitgelegd en enkele voorbeelden van de rol van private eigenaren in stedelijke herverkaveling wordt gegeven. Doel van dit hoofdstuk is de onderzoeks- en praktijk ervaring ten opzichte van stedelijke herverkaveling inzichtelijk krijgen, kennis die er al is internationaal gezien wordt meegenomen voor het empirisch onderzoek

Hoofdstuk 4 wijkt af van de andere hoofdstukken omdat het geen onderzoeksvraag beantwoord. Dit hoofdstuk heeft tot doel het beschrijven van de te gebruiken methoden voor het verkennen van de perceptie van eigenaar-bewoners.

Hoofdstuk 5 bevat twee casestudies waarin de resultaten uit het empirisch onderzoek worden gepresenteerd. Uit dit hoofdstuk blijkt wat in de praktijk indicatoren zijn voor eigenaar-bewoners in een participatietraject volgens stedelijke herverkaveling.

Hoofdstuk 6 heeft tot doel het bij elkaar brengen van alle elementen van dit onderzoek. Het literatuuronderzoek wordt in verband gebracht met de bevindingen uit de empirie. In combinatie met de oplossingsrichting die het theoretisch kader geboden heeft worden tevens een aantal aanbevelingen gedaan voor verder onderzoek.

2

Actoren, gedrag, percepties en de rol in het beleidsnetwerk

2.1 Inleiding

De literatuur die in dit hoofdstuk wordt behandeld, maakt duidelijk hoe perceptie en gedrag bij eigenaar-bewoners tot stand komt en op welke wijze dit invloed heeft op het beleidsnetwerk en dus relevant voor dit onderzoek relevant naar stedelijke herverkaveling. Door bestudering van deze literatuur kan de eerste deelvraag worden beantwoord: *''Op welke manier moet volgens de literatuur worden omgegaan met een nieuwe methode voor grondverwerving: stedelijke herverkaveling?''*

Dit hoofdstuk zit als volgt in elkaar. Ten eerste wordt stedelijke herverkaveling vanuit de beleidsnetwerk theorie benaderd (2.2) en vervolgens wordt dieper ingegaan hoe een actor in dit beleidsnetwerk tot een bepaald gedrag komt (2.3 en 2.4). Vervolgens wordt beschreven hoe een actor een perceptie vormt met daarbij enkele voorbeelden van de beïnvloeding van percepties op het ruimtelijk gedrag (2.5). Tot slot wordt in 2.6, de conclusie, de invloed van gedragskeuzen, perceptie beschikbare middelen en de invloed op actoren gepresenteerd en de relatie van de eigenaar-gebruiker in het beleidsnetwerk.

2.2. De betekenis van actoren in het (beleids)netwerk

De erkenning dat ruimte gebonden is aan een netwerk van sociale, culturele, economische en institutionele factoren, maakt dat elk ruimtelijk vraagstuk tegelijkertijd een vraagstuk is hoe netwerkrelaties functioneren en elkaar beïnvloeden (Murdoch, 1994).

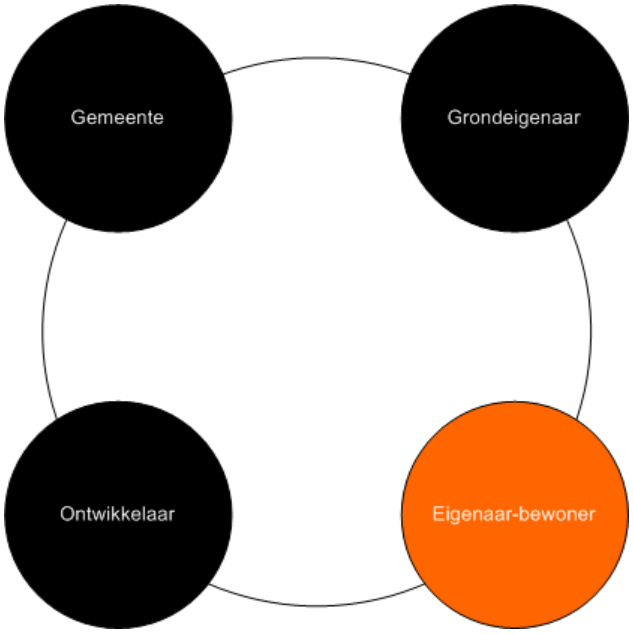
Binnen het complexe systeem van beleidsvorming is het van belang te anticiperen op wat de actoren in het netwerk als probleem ervaren en hoe zij het probleem interpreteren, om efficiënter tot een probleemoplossing te komen (Boonstra, 2010). *''Beleid komt tot stand door de interactie van verschillende actoren met uiteenlopende doelstellingen''* (Klijn, 1996 p. 23) en *'' Policy formation and policy implementation are inevitably the result of interactions among a plurality of separate interests, goals and strategies''* (Scharpf 1978, in Colebatch, 2005, p.19). Klijn (1996), stelt daarnaast dat het van belang is dat afhankelijkheden tussen actoren goed worden bestudeerd; de kans op vertraging of onbevredigende uitkomsten van een beleidsproces wordt daarmee verkleind. Het beleidsnetwerk van stedelijke herverkaveling is gepresenteerd in figuur 2.1, de afhankelijkheid van de (zwarte) actoren van de eigenaar-bewoner is schematisch weergegeven.

Het belang van actoren in beleidsvorming is ontstaan vanuit het rational-actor-model dat in de jaren 50 in de economie en bestuurskunde werd toegepast. In het rational-actor-model wordt verondersteld dat een beslisser eerst het probleem analyseert en vervolgens (rationeel) alternatieven overweegt om uiteindelijk een beslissing te nemen. Het rationele-actor-model gaat uit van sturing door een centrale actor. De omgeving als onzekerheidsfactor die actoren beïnvloedt om een beslissing te nemen is in deze benaderingen nog bescheiden (March & Olsen, 1972). Beleidsvorming als complex interactieproces vindt in de jaren 70 zijn intrede. March & Olsen (1972) conceptualiseren het garbage-can model[4] als benadering van beleidsvorming. Zij erkennen de complexiteit van beleidsvorming onder andere als gevolg van drie oorzaken:

1. Aanwezigheid van veel actoren met verschillende doelen en belangen in het beleidsproces.
2. Actoren veranderen hun preferenties tijdens het proces, voor een deel als gevolg van 'change events'.
3. Het strategisch karakter van de interacties tussen actoren maakt de uitkomst onvoorspelbaar.

[4] Het garbage-can model gaat uit van een mix van problemen en een mix van keuzen en middelen, verdeeld over verschillende actoren. Samen kunnen ze tot een oplossing komen, maar dit is niet het uitgangspunt. Het garbage-can model komt vanuit de organisatiewetenschappen en is van toepassing op complexe processen met een hoge mate van onzekerheid (March & Olsen, 1972).

Figuur 2.1 Actoren in beleidsnetwerk stedelijke herverkaveling (vereenvoudigd)



Eigen bewerking

Actoren

Zowel de citaties van Scharpf (1978) en Klijn (1996) als de complexiteit die actoren aan beleidsvorming geven (March & Olsen, 1972), tonen aan dat actoren niet los staan van de manier waarop beleid tot stand komt. Deze actoren zijn entiteiten en kunnen *human* of *non-human* zijn. Binnen de sociologie is dieper ingegaan op de specificatie van wat een actor is en de invloed van alle actoren op een complex vraagstuk. Actoren bestaan in principe alleen door acties die zij maken in relatie tot andere actoren. Murdoch (1994), stelt dat een actor bestaat door sociale interactie. Een actor is dus een entiteit als gevolg van een (eigen) actie op een andere entiteit. Een voorbeeld van de invloed van acties van non-human en human actors op een complex vraagstuk (bouw van nieuwe snelweg) kan zijn door een hogere prijs/belasting voor benzine (non-human actor) moet een individu (human actor) de auto laten staan en gaat in het vervolg met de trein. Indien dit op grote schaal gebeurt, betekent dit een toename van treinpassagiers en een afname van weggebruikers. Een sociale interactie kan ook vertrouwen en informatie uitwisseling tussen (human) actors zijn of juist het gebrek hieraan.

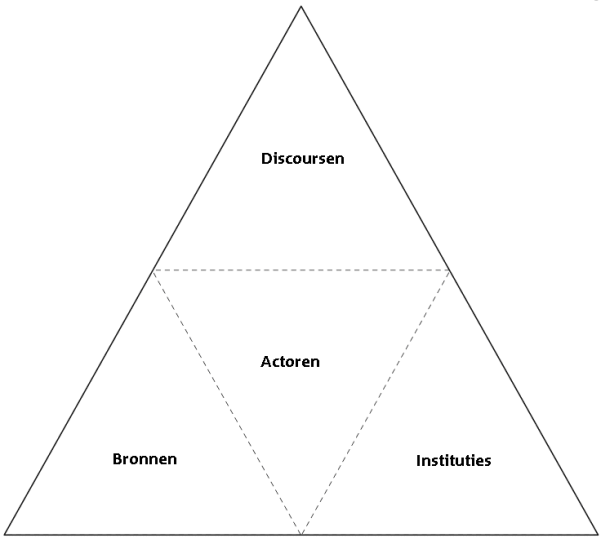
Om te begrijpen hoe actoren gerelateerd zijn, beïnvloeden en omgaan met veranderingen, wordt verwezen naar de actor-network 'theory'(ANT) (Callon, 1982). De actor-network theory stelt dat de wereld bestaat uit heterogene netwerken van actoren. Hierdoor kan niet op voorhand worden bepaald wat het netwerk is en hoe dit netwerk is samengesteld. Juist als gevolg van de interactie tussen verschillende actoren ontstaat een netwerk. Deze actoren zijn geen gegeven, maar ontstaan door relaties en zijn relationeel (Boelens, 2009).

Law (2009), stelt dat actor-network geen theorie is, omdat het niet verklaart waarom iets gebeurd. De actor-network *benadering* is een set verhalen (uit casestudies) die beschrijven hoe relaties onze wereld en het systeem creëren. Met de actor-network benadering is het mogelijk om meer grip te krijgen op het proces van een complex probleem, omdat alle actoren (human en non-human) als beïnvloedingsfactor worden gezien. De definitie van het netwerk door Klijn (1996) houdt nauwe samenhang met de ANT: netwerken zijn duurzame patronen van sociale relaties tussen wederzijds afhankelijke actoren die zich identificeren rondom (beleids)vraagstukken. De werking van het beleidsnetwerk wordt ook op deze manier voorgesteld. In de praktijk kan stedelijke herverkaveling, in gebied X, worden voorgesteld als een netwerk, waarbij

projectontwikkelaars, wethouders en eigenaar-bewoners via bouwplannen, regelgeving en onderhandeling en inspraak aan elkaar gerelateerd zijn. Elk van de human-actors geeft betekenis aan het netwerk door de doelen die bereikt dienen te worden. Bij het wegvallen van een van de actoren bijbehorende doelen functioneert het netwerk niet meer zoals het deed.

Liefferink (2006), probeert aan de hand van deze actorbenadering het dagelijkse beleidsproces te verduidelijken. Via drie dimensies (bronnen, discoursen, instituties) wordt het gedrag van actoren geïdentificeerd en de organisatie van het beleidsproces verklaard. De relatie van het model (figuur 2.2) met ANT is dat actoren de verbindingsfactor zijn tussen de drie dimensies. Gedrag en perceptie van actoren komt, op elk een afzonderlijke wijze, tot stand door bronnen, discoursen en instituties. De actoren vormen in relatie tot elkaar het (beleids)netwerk. De dimensie *institutie* wordt in de volgende alinea uitgelegd, en het onderdeel bronnen komt in de theorie over gedrag van Ajzen (1991) terug op een vergelijkbare manier. Het discours wordt in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Figuur 2.2 Dimensies en relaties van beleidsvorming



Bewerkt naar Liefferink, 2006

Actoren vertonen bepaald gedrag of maken bepaalde afwegingen in de beslissing die zij maken. In de beleidswetenschappelijke literatuur wordt gezegd dat actoren spelers in een subsysteem zijn. Het spel wordt als volgt opgevat: *''Een doorgaande, opeenvolgende reeks van (strategische) handelingen tussen verschillende actoren, geleid door formele en informele regels, die ontstaan rondom issues of beslissingen waarbij de betreffende actoren belang hebben''* (Klijn, 1996, p.57).

Uit het citaat van Klijn (1996) blijkt dat actoren en de sociale relaties ertussen worden beïnvloed door instituties (formele en informele regels). Een institutie is een regel of wet om structuur aan te brengen. In het eerder gegeven voorbeeld kan een institutie een verlaging van BTW op benzine zijn, waardoor de toename van treinpassagiers (mogelijk) wordt beperkt. Institutie kan worden opgevat als een zelfopgelegde structuur die menselijke acties verrijkt en beperkt. De institutionele context houdt de acties van actoren onder een bepaalde controle (Stoep van der, 2011).

Institutionele capaciteit en civil society

In de literatuur is erkenning dat de kwaliteit van relaties van actoren een groot effect heeft op het sociale en economische leven. Beleidsbepalers binnen planning, bijvoorbeeld gemeenten, zouden de kwaliteit van sociale

relaties moeten aanhalen en zorgen voor *institutional capacity.* Dit betekent dat er capaciteit of draagvlak moet zijn voor het te volgen beleid of de gestelde regels en wetten. Op die manier krijgt het gewenste beleid voldoende navolging. Institutional capacity wordt steviger indien aan de volgende vier factoren wordt voldaan: 1. een overvloed aan maatschappelijke organisaties (wijkcommissie bijvoorbeeld), 2. een hoog niveau van interactie tussen sociale groepen, coalities met doorkruiste individuele interesses en een sterk gevoel van een gemeenschappelijk doel of belang. Wat Healey (1998, p. 62-63) hiermee wil aangeven is dat relaties niet zo zeer moeten worden beoordeeld op het bestaan ervan, maar op de kwaliteiten (factoren van institutional capacity) die ze hebben.

Meer institutionele capaciteit gaat samen met de (erkenning van de) opkomst van de *civil society*. Dit betekent dat bijvoorbeeld de mate van kwaliteit van de ruimte, vastgelegd in het omgevingsbeleid, niet slechts door de overheid moet worden bepaald, maar tot stand komt door inbreng van de civil society: consumenten (gebruikers van de ruimte), burgers, verenigingen, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven. De beïnvloeding van het beleid door deze civil society komt voort uit eigen belang (de consument) maar ook door overtuigingen en idealen met maatschappelijke doelen. Een voorbeeld hiervan is de oprichting van een buurtorganisatie voor het ontwerpen van een nieuw park (Het Groene Blok, dit komt terug in hoofdstuk 5). De opkomst van bewonersverenigingen in stedelijke ontwikkeling die met elkaar een eigen woning bouwen of renoveren (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: CPO) is een voorbeeld van een gewenste vorm van civil society door de overheid. Enerzijds wordt het openbaar bestuur aangesproken door de civil society door de publieke belangen onder de aandacht te brengen; zij houden de markt en het bestuur scherp. Anderzijds vraagt de overheid ook meer invloed van de civil society in de woningbouw en ruimtelijke ordening. Een voorbeeld hiervan in het kader van stedelijke herverkaveling is een nog te nemen besluit van de Gemeente Rotterdam en de Rijksoverheid met de bepaling dat eigenaar-bewoners via een instrument worden gestimuleerd of gedwongen het eigen bezit, de buitenruimte en gemeenschappelijke ruimte te onderhouden (van den Hof, 2006). De mogelijkheid hiertoe wordt vastgelegd in de regeling Wooninvesteringszone (WIZ), waarbij bewoners zich moeten verenigen in een stichting of Vereniging van Eigenaren (VvE), om gezamenlijk een investering te doen aan het verouderde vastgoed of groen. Eigenaar-bewoners kunnen andere bewoners via deze regeling aanspreken en eventueel een heffing opleggen indien er niet wordt meegewerkt. Een WIZ kan van pas komen als er bijvoorbeeld sprake is van een versnippering van VvE's of bij structureel achterstallig onderhoud (Volkskrant, 2012; Gemeente Rotterdam, 2012).

Besluit

Zowel druk door de civil society, maar ook andere maatschappelijke ontwikkelingen leiden tot veranderingen in het beleidsnetwerk. Hierdoor verandert de structuur en stabiliteit van het netwerk. Bepaalde actoren of groepen van actoren proberen (beleids)veranderingen aan te gaan, terwijl tegelijkertijd andere actoren deze verandering willen vermijden of andere belangen nastreven. Dit is ook zo in het proces van stedelijke herverkaveling. Op dit moment zijn de belangen en doelen vanuit de gemeente en ontwikkelaar inzichtelijk (Kadaster, 2010), echter is onduidelijk hoe eigenaar-bewoners hier over denken. Verandering (van binnen en buiten het netwerk) wordt afgewogen door de betekenis die actoren eraan geven en de interpretatie ervan binnen de context van de netwerkstructuur, regels/normen en relaties in het netwerk (Richardson, 2000).
Met betrekking tot de inhoud van een (beleids)proces of een verandering daarin, zegt Habermas het volgende: *''What is right and true in a given communicative process is determined solely by the participants in that process''*. (Flyvberg, 1998, p. 214 citeert Habermas, 1990).

Een verandering in een van de vier dimensies veroorzaakt een verandering van de netwerkstructuur en veranderingen in andere dimensies (bronnen, discoursen, actoren en instituties) omdat ze aan elkaar zijn

gerelateerd. Zo brengt een aanpassing van de dimensie instituties (o.a. wetgeving), bijvoorbeeld bij de invoering van een toekomstige wet op stedelijke herverkaveling, verandering te weeg bij betrokken actoren, maar op een eerder moment is deze wet ook gecreëerd door de wens van betrokken actoren tot een wetgeving. De ene actor kan deze wens heel anders zien dan een andere betrokken actor (Liefferink, 2006).

Actoren staan, in zowel onderzoek van Klijn (1996) en Healey (2003) als in de actor-netwerk benadering en het visuele model van Liefferink (2006), centraal in beleidsvorming en het beleidsnetwerk. Hoe een individuele actor zich gedraagt en hoe percepties worden ontwikkeld, wordt in de sociale psychologie onderzocht.

2.3 Sociale psychologie: hoe wordt gedrag van actoren verklaard?

Het verklaren van het gedrag dat human-actors vertonen, in dit onderzoek eigenaar-bewoners, kan met behulp van de sociale-psychologie. In de sociale psychologie wordt gedrag uitgelegd aan de hand van de Theory of Reasoned Action (TRA) (Ajzen & Fishbein, 1975) en de gespecificeerde vorm Theory of Planned Behavior (TPB), theorie van bewust gedrag (Ajzen 1991)[5]. In deze theorie wordt het begrip individu gebruikt, waar in netwerktheorieën een human-actor bedoeld wordt. In dit onderdeel staat individu dus voor human-actor. De theorieën veronderstellen dat gedrag bepaald wordt door de intentie van een individu om dat gedrag te vertonen of om een bepaalde keuze te maken. Wanneer een private-eigenaar aangeeft de intentie te hebben te participeren in een herstructureringsproces, is het waarschijnlijk dat het individu dit daadwerkelijk gaat doen. Wat bepaalt de intentie voor het te vertonen gedrag?

In TPB wordt intentie verklaard aan de hand van drie componenten: *attitude*, *subjectieve norm* (subjective norm) en de *veronderstelde controle* (perceived behavioral control). Deze componenten zijn onderling gerelateerd en hebben in verschillende mate (afhankelijk van gebeurtenis en omstandigheden) invloed op intentie en daarmee op het gedrag van een individu (zie figuur 2.3). Met attitude ten opzichte van het gedrag wordt bedoeld: een aangeleerde reactie op een object in een consistente gunstige of ongunstige wijze. Attitude komt vanuit de gedachten en de perceptie van een individu, zonder invloed van bronnen of middelen (Ajzen, 1991).

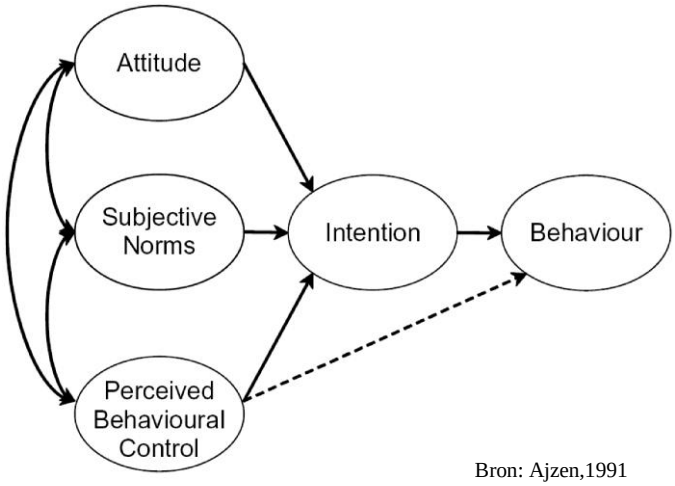
Harland e.a. (1999) stelt dat attitude een evaluatie is van materiële, sociale en psychologische voldoening. Dit betekent dat een individu zelf bepaalt of een object gunstige of ongunstige associaties opwekt bij het individu en daar naar te handelen. Een attitude is som van geëvalueerde gedachten over een object. Deze geëvalueerde gedachten of betekenissen ten opzichte van een object zijn bouwblokken van een attitude. Of een individu de intentie heeft om een eigen woning te bouwen wordt deels bepaald door de attitude ten aanzien daarvan. Iemand kan dit als doel of passie zien of als leerproces.

Subjectieve norm verwijst naar de (waargenomen) *sociale druk* om het gedrag wel of niet te vertonen (Ajzen, 1991, p.188). De wijze waarop de sociale omgeving is vormgegeven is van invloed op de intentie om het gedrag te vertonen. Een voorbeeld: een boer heeft vanuit zijn persoonlijke attitude de intentie om akkoord te gaan met een ruilkavel, omdat de materiële (economische) voordelen vanuit zijn perceptie voldoende zijn. De omgeving vindt dat de boer benadeeld wordt ten opzichte van andere boeren en beïnvloedt de boer om niet direct akkoord te gaan. Indien de subjectieve norm hoger gewaardeerd wordt dan de persoonlijke attitude, verandert het gedrag van de boer door de subjectieve norm (voorbeeld gebruikt uit gesprek). Daarnaast kan de subjectieve norm ook voortkomen uit de persoonlijke norm die iemand voor zichzelf stelt. In combinatie met attitude komt dan de volgende intentie tot stand: ‘Ik vindt het moeilijk om milieubewust te leven (attitude,

[5] In TRA ontbrak het component perceived behavioral control, zodat het moeilijk was situaties met ‘lage wilskracht’ (afvallen, stoppen met roken) te voorspellen. Met toevoeging ervan ontstond TPB.

ervaring), maar een beter milieu is voor mij ontzettend belangrijk (subjectieve norm), dus ga ik toch minder vlees eten (intentie/gedrag).

Figuur 2.3 Model van de 'Theory of Planned Behavior'



Bron: Ajzen,1991

De derde component, veronderstelde controle over gedrag, houdt in de mogelijkheid van een individu om gedrag te vertonen. Dit wordt voor grote mate bepaald door *actual control*: de beschikking van een individu tot niet-motivatie afhankelijke bronnen en middelen als kennis, tijd, geld, kundigheid en samenwerking met anderen (eigen netwerk). Actual control is een belangrijke variabele om de waarschijnlijkheid van gedrag te meten, maar de *veronderstelde* controle over het gedrag is van even groot belang. Veronderstelde controle wordt bepaald door de slagingskans van het gedrag en het succes dat wordt behaald en het vertrouwen daarin op basis van beschikking tot de beschikbare middelen. Het succes en de slagingskans worden bepaald door het individu en is dus gebaseerd op de perceptie over de beschikking van bronnen en middelen waarmee het resultaat behaald kan worden. Hoe sterker de intentie en de veronderstelde controle over het gedrag, des te meer waarschijnlijk het uiteindelijke gedrag is (Ajzen, 1991 p. 181). Daarnaast blijkt dat uit onderzocht gedrag (onder andere: voldoende halen voor examen en participeren in verkiezingen) persoonlijke overwegingen in bijna alle gevallen meer het gedrag verklaarden dan dat de invloed van sociale omgeving dat deed. Intentie ten opzichte van gedrag kan dus afgeleid worden van de drie beschreven variabelen, die variëren in belangrijkheid afhankelijk van omstandigheden, maar wel onlosmakelijk aan elkaar zijn verbonden (Ajzen, 1991).

TPB is een veel toegepaste theorie in sociaal psychologische vraagstukken, daarnaast zijn er ook studies gedaan naar het ruimtelijk gedrag van mensen zoals milieu- (Hopper & Nielsen 1991; Harland e.a. 1999) en vervoersoverwegingen (Bamberg e.a. 2003; Dijst & Susilo 2010). Harland e.a. (1999) voegt in zijn onderzoek naar de intentie tot milieubewust gedrag een nieuwe variabele toe om gedrag meer gespecificeerd te verklaren: *personal norm*. Deze variabele is een uitbreiding op de variabelen attitude en subjectieve norm. Toevoeging van persoonlijke norm verklaart het gedrag beter omdat het focust op de morele waarde van het individu, de persoonlijke verplichting om te handelen, gebaseerd op gedrag uit het verleden. De morele waarde van het individu past niet volledig bij de component subjectieve norm, omdat het uitgaat van de verantwoordelijkheid en morele waarde van het individu en niet vanuit de omgeving. Uit de studie naar milieubewust gedrag (Harland e.a., 1999), blijkt dat een persoonlijke verplichting die een individu heeft naar het object toe (morele waarde) niet beïnvloedt kan worden door communiceren of informeren over het object door externen. De component subjectieve norm kan wel worden beïnvloedt door communicatie en informatie. Persoonlijke norm heeft dus een andere aard en verklaarbaarheid van gedrag dan attitude en subjectieve norm.

In dit onderzoek staat de perceptie van eigenaar-bewoners centraal, vergelijkbaar met een attitude in TPB die deels de intentie verklaard. In de volgende paragraaf wordt dieper op de betekenis van het begrip perceptie ingegaan en worden enkele voorbeelden gegeven van percepties op de woning en woonomgeving.

2.3.1 Sociale perceptie van actoren

In de TPB wordt gesteld dat gedrag tot stand komt door perceptie van het individu via attitude, subjectieve norm en veronderstelde controle over gedrag. Een perceptie is een waarneming aangestuurd door de hersens en zintuigen. Een sociale perceptie is de veronderstelling dat interne factoren zoals waardering, behoefte en verwachting de uitkomst van een perceptie beïnvloeden (Cohen, 1981).

Percepties zijn gebaseerd op kennis, geloof, begrip, attitude, ideologie, normen en waarden (Kokx & van Kempen, 2010). De waarneming of perceptie wordt gevormd door de waarnemer op basis van eerdere (sociale) informatie, gestructureerd en opgeslagen in de hersenen. Een waarnemer is dan feitelijk een actieve verwerker van beelden tot schema's, prototypen, categorieën en structuren. Deze verwerking gebeurt omdat de sociale omgeving zo omvangrijk en complex is dat informatie gestructureerd en gereduceerd moet worden om cognitieve chaos te voorkomen (Cohen, 1981).

Dit betekent dat een perceptie wordt gevormd op basis van eerdere kennis, behoeften en belangen. De perceptie van een individu over een object of bijvoorbeeld een ruimtelijk probleem wordt dus gevormd op basis van in welk schema of structuur het object of probleem past op basis van eerdere kennis, behoeften en belangen. Klijn (1996, p58) geeft de beïnvloeding van verschillende percepties van actoren op het beleidsnetwerk weer: *'Percepties zijn de definities of beelden die de actoren hanteren van hun spelsituatie en waarmee ze hun eigen handelen en dat van anderen zin geven en evalueren.'* Een perceptie is een actor gebonden interpretatiekader en dus geeft een perceptie een subjectief beeld of definitie van verschillende aspecten van het spel (beleidsvormingsproces). Percepties zijn stabiel maar niet onveranderlijk en kunnen dus veranderen onder invloed van bepaalde factoren, zoals ervaring of financiele middelen. Een voorbeeld van een veranderende perceptie van een individu die het beleidsproces kan veranderen is dat die persoon tegen sloop van de eigen woning is, doordat de buurtbinding sterk is. Wanneer het inkomen proportioneel stijgt, krijgt deze persoon meer mogelijkheden om elders een (betere) woning te kopen. De perceptie over sloop kan dan veranderd zijn. Een voorbeeld van subjectiviteit in perceptie is *kwaliteit van de woning en woonomgeving*.

In de Nota Ruimte (2001) wordt gesteld dat bij de beoordeling van kwaliteit in wonen en woonomgeving, kan worden gekeken naar de individuele burger, maar ook naar wat het collectief ervan verwacht (publieke norm als doel). De overheid heeft de verantwoordelijkheid om beide perspectieven te bevorderen en zal daarmee kwaliteitscriteria op moeten stellen die het dichtst bij de algemene kwaliteitsnorm ligt (Nota Grondbeleid, 2001, p. 48-49). Wat dit precies is, verschilt per project of programma en zal door de betrokken actoren moeten worden bepaald en zal over moeten worden onderhandeld.

2.3.2 Perceptie op de woning en woonomgeving

Perceptie op de eigen woning en woonomgeving staat in dit onderzoek centraal. In deze paragraaf worden een aantal percepties op de woning en woonomgeving genoemd en twee voorbeelden gegeven van concepten die tot stand komen door percepties van (eigenaar) bewoners (plaatsgebondenheid en ontological security).

Harris & Pratt (1993) geven aan dat de betekenis van woningeigendom in Canada is veranderd sinds de scheiding van de woning als werk- en leefomgeving en de toename van vrije tijdsbesteding, in de jaren 60 van de vorige eeuw. De woning verloor de werkfunctie en werd meer als plek van samenkomst van gezinsleden gezien, daarmee kwamen percepties als plaats van privacy, persoonlijke controle en plaats van veiligheid op. De woning heeft een nieuwe morele kracht gekregen door een plek van ontwikkeling voor de privésituatie. De

betekenis van eigen woningbezit wordt soms veroorzaakt door institutionele factoren, zoals uit Canadees onderzoek naar woningbezit blijkt: een eigen woning werd door sommige eigenaren als sociale prestige gezien, onder andere doordat woningbezit er voor zorgde dat een persoon stemgerechtigd werd. Met een eigen woning wordt gedacht tot een bepaalde sociale klasse te horen.

Gerelateerd aan persoonlijke controle uit de definitie van Harris & Pratt (1993), koppelt Hiscock e.a. (2001) het concept *ontological security* aan de woning als veilige basis en controle voor individuen. Ontological security is het vertrouwen van mensen in de voortgang van zichzelf op basis van de consistentie van de sociale en materiële omgeving om hen heen (Giddens, 1984 in Hiscock, 2001). Belangrijk is daarin een veilige 'haven' waar een individu op terug kan vallen in tijden van problemen of zwakheden. Dit kan de dagelijkse routine, een baan, partner en familie maar ook een woning zijn. Hiscock stelt dat de woning een belangrijke bron is van ontological security en dat dit bij woning eigenaren sterker is dan bij huurders, omdat de zekerheden bij het bezit van een woning groter zijn. De koppeling van ontological security aan eigen woningbezit kan het vermijden van risico en onzekerheid omtrent de woning verklaren. Een voorbeeld van het vermijden van zo'n onzekerheid door bewoners is het verzetten tegen sloopplannen van sociale huurwoningen (Vreewijk, Mildam (Drenthe), Schiedam). Economische en ruimtelijke factoren zijn ook van invloed op dit verzet. Echter zijn er ook aanwijzingen dat indien individuen meer zekerheid hebben op andere vlakken: familie, partner, baan, er meer risico met de eigen woning genomen kan worden. Wat uit het artikel van Hiscock duidelijk wordt is dat een bepaald deel van de menselijke behoefte van veiligheid en zekerheid, terugkomt in de woning en het 'thuis' (Hiscock e.a., 2001).

Een voorbeeld van onderzoek naar percepties en gedrag in de openbare ruimte is plaatsgebondenheid van Davenport (2005). Betekenissen van plaatsen kunnen worden vertaald in emotionele verbindingen die attituden en gedrag beïnvloeden in de context van die plaats. *Plaatsgebondenheid* (place attachment) wordt in de literatuur gedefinieerd als emotionele binding tussen mensen en plaatsen. Plaats moet dan in brede zin worden opgevat als: fysieke setting waar menselijke activiteiten en sociale en psychologische processen zijn geworteld. Plaatsgebondenheid is een afgeleide van de identiteit van de plaats (place identity) en de afhankelijkheid van de plaats (place dependence). Bij plaats identiteit zorgt de symbolische betekenis die een actor (eigenaar/huurder van een woning) geeft aan een plaats voor een gevoel van verbondenheid. Plaatsafhankelijkheid houdt in dat meer tastbare aspecten de verbondenheid beïnvloeden; er is een doelgerichte relatie tussen plaatsgebondenheid en de gedachte dat een plaats voldoet aan fysieke en psychologische behoeften van een individu. Verbondenheid kan worden opgevat als een 'verlengd' deel van onszelf in een plaats. Het hebben van bezittingen (eigendom) omvat die verlengde zelf, maar alleen als de basis van verbondenheid meer emotioneel dan functioneel is (Giuliani & Feldman 1993, p.271).

Harland (1999) heeft onderzocht in hoeverre plaatsgebondenheid of buurtbinding van invloed is op de mate van verantwoordelijkheid voor de omgeving van woningeigenaren. Woningeigenaren in het recreatieve gebied Vilas County (Wisconsin, VS), met een hogere plaatsgebondenheid en een lagere plaatstevredenheid, vertonen gedrag dat de betrokkenheid bij bescherming van het gebied verhoogt. Plaatsgebondenheid en lage plaatstevredenheid zijn in deze case dus van invloed op het gedrag tot actie van woningeigenaren.

Plaatsgebondenheid draagt bij aan burgerparticipatie en acties van burgers in de eigen woonomgeving in de zin van duurzaam en ecologisch gedrag en reacties op inbreuk in het leefgebied (Davenport, 2005). Van Marissing e.a. (2006) maken volgens Van Der Land (2003) onderscheid in drie typen van buurtbinding: ruimtelijk, mentaal en sociaal. Ruimtelijke buurtbinding houdt in dat mensen zich identificeren met de gebouwde en groene omgeving, mentaal betekent de emotionele verbintenis met een plek en sociale binding heeft te maken met netwerken en sociale contacten in een buurt. Op plaatsen met een hoge plaatsgebondenheid en sociale cohesie, is het gemakkelijker de bewoners te organiseren om tot een plan te komen. Hetzelfde geldt

andersom, indien een governance[6] structuur een groep bewoners kan organiseren, wordt de plaatsgebondenheid en sociale cohesie groter. Kanttekening tegenover een grote sociale cohesie is de uitsluiting van andere groepen en individuen waardoor juist een grotere segregatie in de buurt kan ontstaan (Van Marissing e.a., 2006).

Naast sociaal-psychologische factoren die de intenties van eigenaar-bewoners verklaren, wordt in de volgende paragraaf een economische theorie aangehaald voor de verklaring van rationele keuzes.

2.4 Gedragseconomie

De TPB verklaart hoe individuen tot intentie voor gedrag komen, echter zitten hier weinig expliciete economisch-rationele gedragskeuzen in (komen niet direct tot uiting in het TPB-model). Kruglanski (1993) heeft onderzoek gedaan naar het rationele gedragsoordeel van individuen in een onderhandelingsproces. Daaruit blijkt dat de reacties van individuen in onderhandeling afhangen van *mogelijkheid* van en *motivatie* bij het individu[7]. Mogelijkheden worden gecreëerd door *topic-relevant* informatie die beschikbaar en toegankelijk is voor het individu. De wens en noodzaak om op een bepaald moment tot een definitief antwoord te komen is voor het individu belangrijk en wordt 'cognitive closure' genoemd. Om Kruglanski te citeren over cognitive closure: *'the desire for a definite answer on some topic, any answer as opposed to confusion and ambiquity' (p. 861).* Mogelijkheid en motivatie houden verband met de beschikbare informatie voor een individu. Op basis van de beschikbare informatie en de eigen motivatie/intentie worden door individuen rationele keuzen gemaakt. In de economische literatuur is meer aandacht gekomen voor de rationele gedragskeuzen van consumenten, dat is voorbehouden aan de hoeveelheid kennis die wordt ingewonnen door de consument (Loewenstein & Thaler, 1989). Van eigenaren van grond en woningen word aangenomen dat zij in meer of mindere mate keuzes maken op basis van economisch voordeel dat zij kunnen behalen, maar ook op basis van de hoeveelheid kennis die inwinbaar is (Adams, 2001). Tiemeijer (2009) veronderstelt dat een aantal motivaties het rationele keuzegedrag van individuen bepalen.

1. Het vooropstellen van de eigen opbrengsten.
2. Doelmaximalisatie.
3. Maximaal gebruik van informatie.
4. Onzekerheid en het rationeel verdisconteren van de toekomst.
5. Stabiele voorkeuren.

Kort gezegd betekent deze opsomming dat individuen alle beschikbare informatie gebruiken (3) bij het maximaliseren (2) van de eigen opbrengsten (1), daarbij perken zij het nemen van onzekerheid zo veel mogelijk in, weten zij op basis van welke overwegingen ze een beslissing nemen voor de toekomst (4) met stabiele voorkeuren (5).

Uit praktijkstudies is geleerd dat deze rationele gedragskeuzen niet zonder meer opgaan. Het vooropstellen van de eigen opbrengsten wordt minder belangrijk als er een bepaalde procedurele rechtvaardigheid bestaat. Dit betekent dat de wijze waarop de opbrengst tot stand komt en de morele overwegingen van het individu die daar bij horen, belangrijker zijn dan de uiteindelijke (distributieve) opbrengst. Dus als een agrarier in een ruilverkaveling het voor zich zelf kan rechtvaardigen dat er minder grondoppervlakte wordt toegedeeld als daar natuurschoon voor terugkeert, dan hoeft niet de eigen maximale opbrengst doorslaggevend voor de keuze te zijn.

[6] Governance is een bestuurlijke structuur waarbij niet alleen de overheid bestuurd maar de overheid in samenwerking met meerdere organisaties uit bedrijfsleven, verenigingen en stichtingen. Het gaat daarbij om meer doelgericht beleid te voeren met een geintegreerde samenstelling van 'bestuurders' (van Marissing, 2006).

[7] *Motivatie* komt overeen met intentie, en *mogelijkheid* met perceived behavioral en actual control in TPB (Ajzen, 1991).

Daarmee samen hangt het aspect doelmaximalisatie en de informatie die daarbij gebruikt wordt. Individuen nemen vaak genoegen met voldoende resultaat, al is dat soms niet het beste resultaat. Dit komt omdat daarbij te veel informatie moet worden ingewonnen, wat op zijn beurt weer tijdsintensief denkwerk kost. Keuzes die individuen voor de verre toekomst (dus niet vanavond of volgende week) moeten maken worden overwogen op basis van wenselijkheid, principes en idealen (attitude in TPB) en het is voor individuen moeilijk om de haalbaarheid of focus vast te stellen. Een voorbeeld hiervan is het regelen van een pensioen of 'ja' zeggen tegen het verbouwen van een woning. Deze keuzes kunnen met een meer positieve blik worden genomen dan achteraf blijkt, men maakt de keuze voor de lange termijn niet op basis van inschatting van de voorbereidingen en werk dat het kost (Tiemeijer, 2009).

Eigenaar-bewoners maken volgens Alonso een economisch-rationele keuze in de locatie voor de woning op basis van de *bid rent* model [8]. Locatiekeuze gaat uit van de laagste prijs die betaald moet worden afgewogen tussen transsportkosten en huurprijs. Echter verschillen eigenaar-bewoners van bedrijven. Voor eigenaar-bewoners is het minder belangrijk om winst te vergaren en belangrijker dat locatie voldoet aan de woon- locatiewensen. Dit wordt afgewogen door een evenwicht te vinden tussen besteedbaar inkomen en woonwensen (Priemus, 2007).

2.5 Conclusie

Stedelijke herverkaveling moet vanuit de beleidsnetwerktheorie worden opgevat als een netwerk waarbij onder andere gemeente, ontwikkelaar en grondeigenaren via plannen, eigendomsverhouding en regelgeving aan elkaar gerelateerd zijn. Met elkaar vormen deze actoren het netwerk waarin zij enerzijds hun eigen doelen nastreven en anderzijds afhankelijk van elkaar zijn om de middelen in handen te krijgen waarmee die doelen bereikt worden.

In de aanleiding van dit onderzoek zijn van een aantal betrokken actoren de doelen al in beeld gebracht: ontwikkelaars willen met minder financiële middelen ontwikkelen op gunstige binnenstedelijke locaties en de gemeente heeft tot doel binnenstedelijke ontwikkeling minder onrendabel te laten plaatsvinden. Deze actoren hebben een duidelijk doel, echter op bepaalde binnenstedelijke locaties ontbreekt een belangrijk middel om de doelen te bereiken: grond en eigendomsrechten. Dit is in eigendom van verschillende eigenaren, soms met de intentie tot ontwikkeling, soms met slechts de intentie tot eigen gebruik. Van deze laatst genoemde actor, de eigenaar-gebruiker, zijn de doelen tot participatie in stedelijke herverkaveling niet duidelijk. Samengevat is het probleem dat via de beleidsnetwerktheorie wordt verklaard: de actoren die specifiek een doel (ontwikkeling) willen bereiken hebben niet de juiste middelen in handen; dat middel (grond/ eigendomsrechten) moet worden verkregen bij actoren (eigenaar-gebruikers) waarvan het doel nog niet duidelijk is. Elke eigenaar-gebruiker heeft een andere intentie om wel of niet te participeren. Dit verschilt op basis van attitude, subjectieve norm en beschikbare middelen. Daarnaast wordt vanuit de gedragseconomie verondersteld dat eigenaar-bewoners redeneren op basis van het vermeerderen van eigen opbrengsten in combinatie met morele overwegingen. De aanwezigheid van onzekerheid op de lange termijn speelt een grote rol in de rationele beslissing van eigenaar-bewoners.

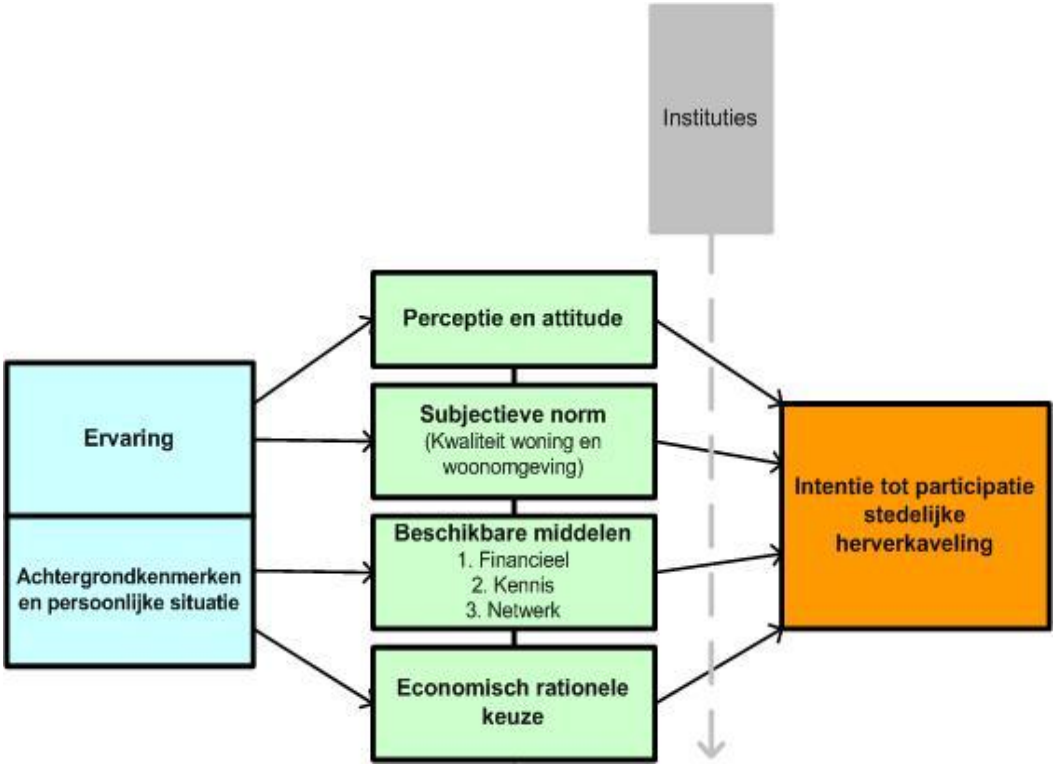
De verklaringsfactor attitude is in dit theoretisch kader nauw in verband gebracht met perceptie van een individu. De perceptie van het individu op de woning en woonomgeving is van belang om achter de gebondenheid van de eigenaar te komen en de gebruikswaarde van de woonomgeving en woning te achterhalen bij de eigenaar-bewoner. Wat blijkt is dat een hoge plaatsgebondenheid en een lage plaatstevredenheid invloed hebben op het gedrag en de acties van eigenaar-bewoners.

[8] De bid rent theorie verklaart dat bedrijfseigenaren, agrariers en individuen een afweging maken tussen huurprijs en transsportkosten naar de afzetmarkt. In een statische situatie zou dit betekenen dat de beste locatie op het snijpunt van deze variabelen is.

De, soms wat abstracte, verklaringen uit dit theoretisch kader worden zijn de basis voor het empirisch onderzoek naar de intentie van eigenaar-bewoners op stedelijke herverkaveling in hoofdstuk 5. Het analysemodel (figuur 2.4) vertegenwoordigd de belangrijkste theoretische concepten uit dit hoofdstuk en geeft op een schematische wijze weer hoe de intentie van eigenaar-bewoners tot stedelijke herverkaveling wordt verklaard in dit onderzoek. In hoofdstuk vier zal dit analysemodel per onderdeel worden toegelicht.

Het volgende hoofdstuk is een verdiepingsslag op het onderwerp van dit onderzoek: stedelijke herverkaveling.

Figuur 2.4 Analysemodel op basis van theoretische concepten



Bron: eigen bewerking

3

Voorbeelden van stedelijke herverkaveling en eigenaar-gebruikers

3.1 Inleiding

Het doel van dit hoofdstuk is de uitleg van de grondmarkt en grondbeleid en het beschrijven van enkele voorbeelden van stedelijke herverkaveling en de rol van eigenaar-bewoners daarin.

In dit hoofdstuk wordt duidelijk wat de huidige situatie op de grond- en ontwikkelingsmarkt is (3.2) en wordt de (internationale) werking van stedelijke herverkaveling uitgelegd (3.3). Vervolgens wordt aan de hand van een aantal voorbeelden beschreven op welke manier de eigenaar-bewoner hier vanuit praktijksituaties een rol in speelt (3.4).

3.2 Grondmarkt en verwerving van grond

Buitelaar & Segeren (2007) stellen dat dé grondmarkt niet bestaat, omdat de verschillende functies van grond (landbouw, natuur, bedrijventerreinen, kantoren en woningbouw) van elkaar verschillen door regulering van het ruimtelijk beleid via het bestemmingsplan[9]. Grond is een heterogeen goed: een bepaald perceel inclusief de eventuele bebouwing daarop is uniek, door bepaalde eigenschappen van die grond en het opstal én door de locatiegebondenheid van de grond. Grond is moeilijk uitwisselbaar door de onverplaatsbaarheid, locatiegebondenheid en heterogeniteit. Door deze factoren en door het feit dat grond geen maakbaar product is, is grond per definitie een schaars goed.

De waarde van grond wordt bepaald door het opbrengend vermogen ervan. De econonoom Ricardo legt de vorming van grondprijs als volgt uit: de prijs van graan is niet hoog doordat de grondprijs hoog is, maar de grondprijs is hoog doordat de prijs van graan hoog is (door bepaalde schaarste). Dit betekent dat de grondprijs stijgt naar mate de vraag naar dat type grond (op een specifieke locatie) stijgt. De waarde van de grond wordt residueel bepaald (residuele grondwaarde), dit betekent dat het deel dat na woningprijs, gronduitgifteprijs, en verwervingsprijs (figuur 3.1) de grondwaarde, het residu, overblijft. Bijvoorbeeld de grondprijs in Amsterdam en Utrecht is relatief hoog doordat de woningprijs hoog is als gevolg van veel vraag naar woningen en een schaarste aan grond richting de stadskern. Een braakliggend stuk grond neemt in het stedelijk gebied de prijsrichting aan van de omliggende grondwaarden. Niet alleen een grote vraag naar woningen veroorzaakt een hogere grondprijs, dit heeft ook tot te maken met institutionele factoren[10]. Een van die factoren is dat functies van grond zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit bevordert de rechtszekerheid van functies en plannen maar verstoord de markt van grond. Een overschot aan bedrijfsbestemmingen en een tekort aan woningbouwbestemmingen kan zo de prijs opdrijven. Sommige auteurs bepleiten een meer flexibel van het bestemmingsplan (Needham, 2004; Muňoz Gielen, 2009).

Het belangrijkste economische verschil tussen het bebouwen van grond op uitleglocaties en binnenstedelijk is dat de marge tussen onbebouwde en bebouwde grond op uitleglocaties groter is dan binnenstedelijk. Dit heeft te maken met de relatief lage waarde van landbouwgrond op uitleggebieden en de vaak hogere waarde van grond in de bebouwde kom, door de verstedelijking in dit gebied (locatievoordelen en aanwezigheid van bestaande functies en bestemmingen). Afhankelijk van de locatie, waarde van omliggend vastgoed en de vraag naar grond in binnenstedelijk gebied kan de marktprijs flink oplopen ten opzichte van uitleggebieden.

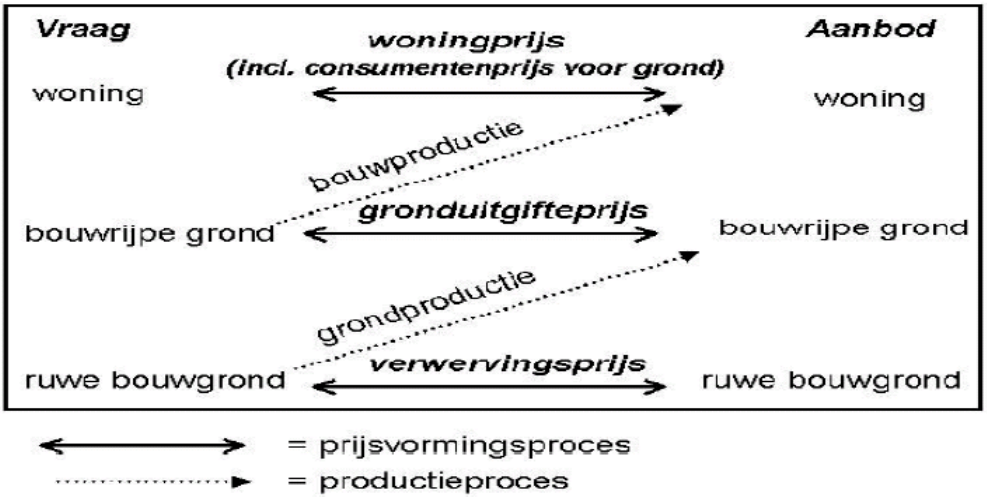
Er zijn verschillende partijen die grondposities in willen nemen om ontwikkeling (zowel binnenstedelijk als op uitleggebieden) mogelijk te maken. Doordat gemeenten het recht hebben de grond als eerste aan te kopen (Wet Voorkeursrecht Gemeenten), vervullen zij een belangrijke functie op de grondmarkt;

[9] Het ruimtelijk beleid houdt in dat er kaders zijn gesteld en regels zijn opgelegd ten aanzien van verschillende grondmarkten. Voor bedrijventerreinen geldt bijvoorbeeld door milieuwetgeving dat zij alleen aan de stadsranden gelokaliseerd mogen zijn.

[10] De verplichte norm van 30% sociale woningbouw bij (her)ontwikkeling is een voorbeeld van een contructie die de prijs van woningen in principe verstoord en indirect daarmee de grondprijs.

zij zijn in veel gevallen de eerste bieders van grond. Marktpartijen (institutionele beleggers, woningcorporaties, ontwikkelaars) hebben deze monopoliepositie van gemeenten doorbroken, door ook ruwe bouwgrond aan te kopen en hiermee op termijn te ontwikkelen. Speculeren op ruwe bouwgrond is lange tijd interessant geweest door het rendement dat eruit te halen viel, maar stagnerende vraag naar woningen door de economische recessie en een stagnerende woningmarkt heeft ervoor gezorgd dat veel gronden in het buiten gebied en in binnenstedelijk gebied niet ontwikkeld worden en in onbruik zijn geraakt. Bepaalde gemeenten en ontwikkelaars hebben zelfs te veel gronden aangekocht en leiden nu verlies op de grondexploitatie (Deloitte, 2011). De vraag is of de markt in de toekomst voldoende aantrekt zodat deze gronden alsnog worden bebouwd (Segeren, 2009).

Figuur 3.1 Productie- en prijsvormingsproces voor bouwgrond en woningen



Bron: Rigo, 2009

Door de hogere waarde van gronden in binnenstedelijke gebieden en het vastgoed dat op deze gronden staat is het verwerven van gronden moeilijker en minder rendabel dan in het buiten gebied. Figuur 3.1 laat het prijsvormingsproces van bouwgrond naar woningen zien. De prijsvorming werkt in principe hetzelfde voor uitleggebieden als voor het stedelijk gebied. Het verschil zit hem in de aanvangswaarde van ruwe bouwgrond en de eventuele bestaande bebouwing erop. Deze aspecten werken door in de prijsvorming en uiteindelijk de prijs voor woningen (Rigo, 2009). Gemeente en ontwikkelaars zijn bij bouwen op binnenstedelijke gronden om die reden meer afhankelijk van grondverwervingmogelijkheden dan dat wordt gekeken naar locatiekeuze en planvorming, welke in principe leidend moeten zijn in ruimtelijke ontwikkeling. De locatie en de plankwaliteit worden vaak bepaald door de percelen die kunnen worden verworven en komen daardoor op de tweede plek. Het bouwrecht, en dus automatisch herstructurering van binnenstedelijke gebieden, is gekoppeld aan het bezit van bouwgrond. Dit wetende, onderstreept het belang van het hebben van grondeigendom, vooral op plaatsen waar omgevingselementen (locatie en kwaliteit omgeving) de marktprijs opdrijven (Buitelaar & Segeren, 2007). Het belang van het hebben van grondeigendom gaat meestal op voor de ontwikkelende partijen zoals gemeente en ontwikkelaars maar Adams (2001) stipt tevens de positie van de passieve grondeigenaar/ eigenaar-bewoner aan, hier wordt in paragraaf 3.4 nog uitgebreid op teruggekomen omdat deze actor in dit onderzoek centraal staat. Zowel in het buiten gebied als in het stedelijk gebied kan de grondeigenaar een strategische positie inzetten bij de verwerving van grond.

Grondverwerving en ontwikkeling is een samenwerkingsproces van publieke partijen, marktpartijen en huidige grondeigenaren. Om de grond te verwerven bestaan verschillende instrumenten die kunnen worden

ingezet (onteigening, minnelijk verwerving). Daarnaast is om bouwgrond voor publieke functies en economisch minder rendabele functies zeker te stellen ook een aantal middelen ontwikkeld. Dit wordt uitgelegd in het grondbeleid. Grondbeleid is de manier waarop de overheid intervenieert in de grondmarkt en bepaalde, economisch minder interessante functies, afdwingt in de ruimte.

3.2.1 Grondbeleid en grondbeleidsinstrumenten

Grondbeleid wordt omschreven als 'een doelgerichte interventie van de overheid op de grondmarkt' en vindt zowel op nationaal als op lokaal (gemeentelijk) niveau plaats. Op nationale schaal is de Nota Grondbeleid (2001) kaderstellend en geeft het strategische richtlijnen voor gemeenten om grondpolitiek te voeren voor het komende decennium (MVROM, 2001).

Afhankelijk van de publieke doelen die een gemeente wil bereiken wordt de grondbeleid strategie bepaald (actief of passief/facilitair grondbeleid) (Buitelaar & Segeren, 2007). In de jaren negentig bleek dat het aankopen van grond door gemeenten in een vroeg stadium financieel voordeel op zou leveren voor hen (mogelijk door de Wet voorkeursrecht Gemeenten) en dus werd de grondbeleid strategie niet alleen op basis van publieke doelen bepaald[11]. Indien gemeenten actief grondbeleid voeren, nemen zij meer de rol in als marktpartij. Private partijen kunnen zich in veel gevallen in deze actieve rol van gemeenten vinden omdat zij een deel van het risico van locatieontwikkeling kunnen afwentelen op de gemeente (Buitelaar, 2009).

Hoewel de gemeente als marktpartij succesvol kan zijn (Korthals-Altes, 2008), blijkt in de huidige grondmarkt (sinds 2008) dat gemeenten grotere financiële risico's lopen met het voeren van dit actieve grondbeleid. '*'Institutionele veranderingen op de woningmarkt, de verzelfstandiging van de corporatiesector, de omslag in het ruimtelijk beleid van uitbreiding naar herstructurering en inbreiding (...) zorgen ervoor dat gemeenten steeds minder in staat en bereid zijn tot het voeren van een actief gemeentelijk grondbeleid''* (Buitelaar, 2009, p.20).

Indien gemeenten overstappen naar, of al passief/faciliterend grondbeleid voeren hebben zij mogelijk minder inkomsten uit de grondexploitatie maar ook minder financiële en politiek-bestuurlijke risico's. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008, zijn de sturingsmogelijkheden en vereveningsmogelijkheden voor gemeenten ook bij passief/facilitair grondbeleid uitgebreid (Handboek Grondzaken in de praktijk, 2010).

Voorafgaand aan ontwikkeling vindt verwerving van gronden plaats. Dit gebeurt door onderhandeling met de zittende grondeigenaar. Met betrekking tot gronden die al een functie en bebouwing hebben, veelal in het stedelijk gebied, voeren gemeenten nauwelijks concreet beleid op grondverwerving. Indien gemeenten concrete plannen hebben voor herstructurering in het bestaand bebouwd gebied, proberen zij in eerste instantie de te koop staande eigendommen in bezit te krijgen tegen marktwaarde. In een later stadium wordt actieve verwerving toegepast via de WvG. Actieve verwerving houdt in dat de gemeente niet meer wacht tot eigenaren hun objecten te koop aanbieden, maar dat de eigenaren benaderd worden om hun onroerend goed aan de gemeente te verkopen. In deze fase van verwerving komen naast de vergoeding van de marktwaarde van het eigendom ook andere posten voor schadevergoeding in aanmerking die de eigenaar/rechthebbenden ten deel vallen (Gemeente Arnhem, 2004). Deze minnelijke verwerving is een onderhandeling om eigendomsrechten tussen gemeente en eigenaar en kan het planproces vertragen en/of de grond prijs verhogen. Indien eigenaar en gemeente of derde partij en via minnelijke verwerving niet uitkomen, kan de gemeente onteigening toepassen. Het onteigeningstraject is verbonden aan de onteigeningswet. Onteigening komt in Nederland relatief weinig

[11] Buitelaar (2009) geeft meer gedifferentieerde redenen aan waarom gemeenten actief grondbeleid voeren. De sturende rol van de gemeenten die in Nederland van belang wordt geacht is een reden voor actief grondbeleid, daarnaast wordt de inkomstenbron 'baatafroming' als voordeel bij actief grondbeleid gezien.

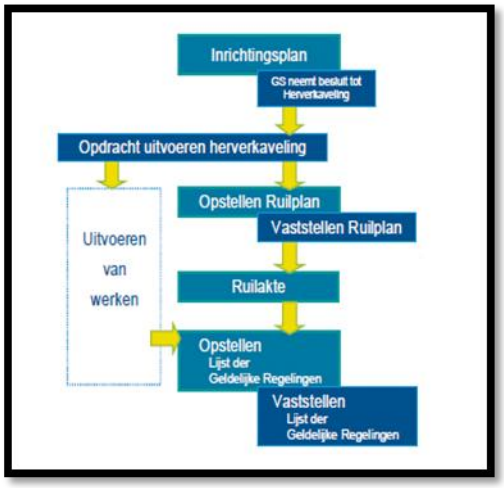
voor, wegens culturele factoren (polderland) en indien het voorkomt meestal bij infrastructurele plannen (Deloitte, 2011).

3.2.2 Het uitruilen van grond in het landelijk gebied

In Nederland is sinds de jaren 50 ervaring met het herverkaveling van argrarische gronden. Via de landinrichtingswet werd een ruilverkavelingsgebied aangewezen om de kwaliteit van natuurlijke en agrarische gronden te bevorderen. Het doel van het uitruilen van landbouwgrond is om versnipperd eigendom meer gecentreerd om de woonkavel van de agrarier te positioneren.

Versnelde procedures van ruilverkaveling hebben in 2007 geleid tot de invloering Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG) (figuur 3.2). De urgentie en draagvlak van ruilverkaveling bij agrariërs zit hem in het economisch voordeel dat zij genieten: agrarische bedrijven zijn erbij gebaat dat de kavels geconcentreerd om het bedrijfsgebouw heen liggen, daarnaast wordt de infrastructuur van weg en water verbeterd en de verbeterd in sommige gevallen de kwaliteit van de bouwpercelen. Deze verbeteringen aan het land en de landbouwstructuur levert de agrariër direct economisch voordeel op. De rol van de grondeigenaar in ruilverkaveling wordt essentieel geacht voor het slagen van een ruilverkaveling en de onderhandeling geschiedt volgens een wenszitting en het goedkeuren van de betrokken eigenaren van het inrichtingsplan in meerdere rondes. In het landelijk gebied kan niet elke wens ingewilligd worden en is er soms ook sprake van uitkoping of lang slepende onderhandeling tussen uitvoerende organisatie en de grondeigenaar. Ruilverkavelingen in het landelijk gebied hebben, mede door de voordelen die het agrariërs biedt, door de jaren heen het nut bewezen en dit versterkt vaak de bereidheid van agrariërs om te participeren in een ruilverkaveling (DLG, 2008; Gesprek Boers).

Figuur 3.2 Stappen binnen uitvoeringsproces wettelijke herverkaveling



Bron: Kadaster, 2010

3.3 Stedelijke herverkaveling, een middel voor binnenstedelijk bouwen?

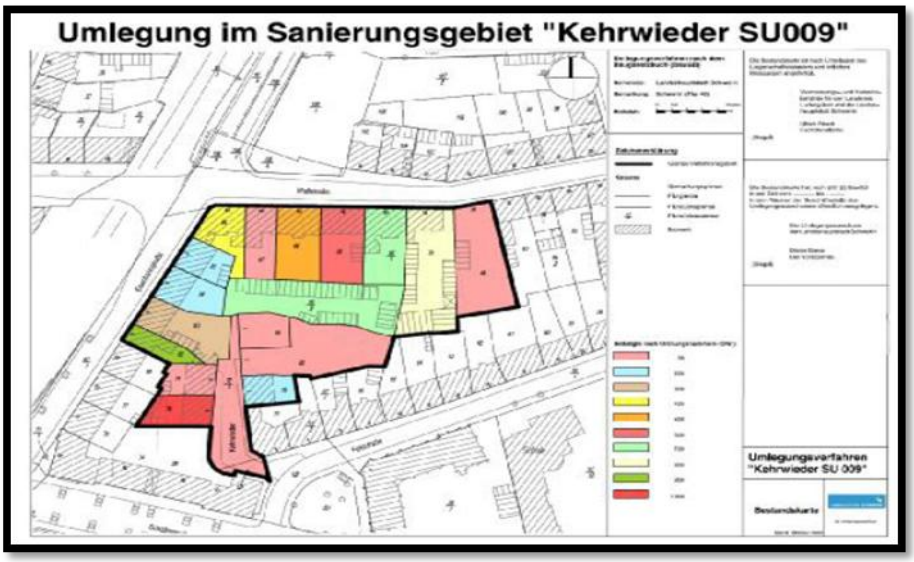
Stedelijke herverkaveling kan een middel van grondverwerving zijn dat ervoor zorgt dat binnenstedelijke herstructurering beter te financieren is. Enerzijds heeft dit te maken met aan andere manier van verwerving van grond: uitruilen van grond in plaats van onteigening (Bregman & de Wolff, 2011). Anderzijds is stedelijke herverkaveling een middel dat kosten en baten van gebiedsontwikkeling verevent onder alle betrokken partijen (Van der Krabben, 2011). Door het uitruilen van gronden en kosten af te wentelen op de partijen die baten

ontvangen zou ontwikkeling doorgang kunnen vinden (Chorus, 2012; Van der Krabben 2011, Munoz-Gielen, 2010; Janssen-Jansen 2010).

Implementatie van stedelijke herverkaveling heeft tot gevolg dat de kosten van herstructurering van een gebied worden verhaald bij de partijen die als gevolg van de kwaliteitsverbetering waardevermeerdering van hun eigendom hebben. Partijen delen nu gezamenlijk de kosten die anders alleen voor de gemeente waren. Het doel van stedelijke herverkaveling is om de waardevermeerdering evenredig onder betrokken rechthebbenden te verdelen en naar rato ook de kosten te spreiden, waardoor stedelijke herstructurering beter realiseerbaar is (Bregman & de Wolff, 2011).

Afbeelding 3.1a en b geven een inbreng- en toedelingssituatie van herverkaveling weer in het Duitse Kerhwieder. In deze situatie is het doel geweest de aanleg van nieuwe publieke ruimte: een extra ontsluiting aan de achterkant van de percelen. Het initiatief tot herverkavelen kwam hier tot stand vanuit de gemeente in samenwerking met de eigenaar-bewoners van de aangrenzende percelen.

Afbeelding 3.1a en b Voorbeeld van inbreng(a) en toedeling (b) bij stedelijke herverkaveling in Duitsland

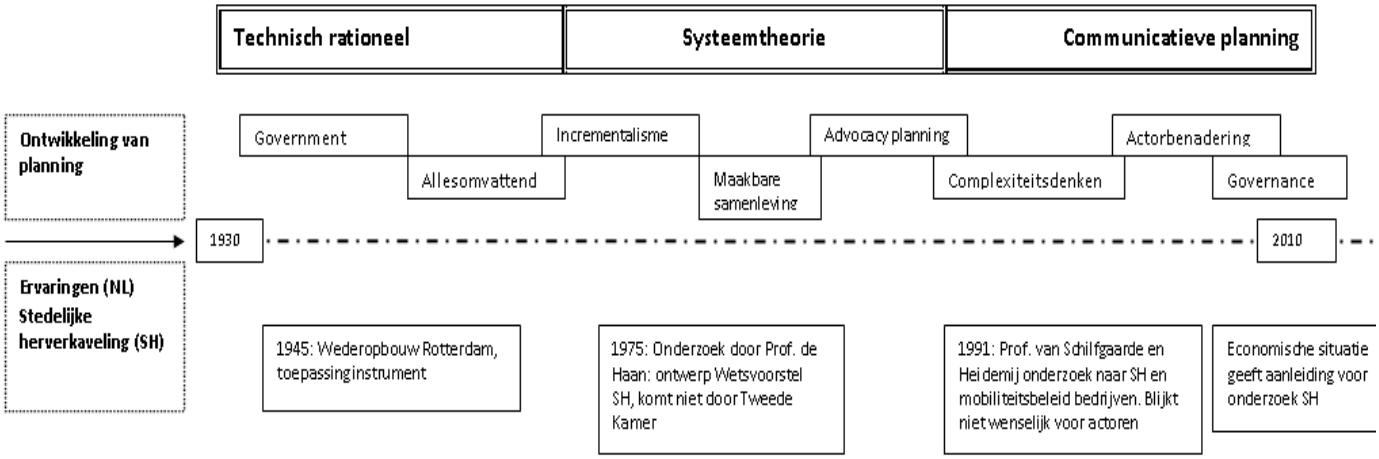


Bron: Kadaster, 2010

Het herontwikkelingsproces bij stedelijke herverkaveling verschilt in principe niet van een 'normaal' herontwikkelingsproces. Initiatieffase, grondaankoop, planning, financiering en goedkeuring van autoriteiten, planuitvoering en planevaluatie. Al deze stappen worden ook doorlopen bij stedelijke herverkaveling, echter de eerste twee fasen zijn anders. In plaats van een individuele ontwikkelaar, vormen verschillende grondeigenaren een herverkavelingsmaatschappij (in Finland is dit het geval). Een zeer versimpelde definitie van stedelijke herverkaveling is de herverdeling van grond. In principe is deze betekenis juist, echter het bestaande vastgoed op die grond en de waarde(bepaling) ervan (zie 3.2) maakt stedelijke herverkaveling moeilijker dan alleen het 'herverdelen' van grond. Volgens Viitanen (2002) kan stedelijke herverkaveling zowel worden beschouwd als een methode voor stedelijke ontwikkeling (door grondeigenaren) of als een middel voor planning implementatie (door de samenleving). Muñoz Gielen (2010) voegt daar aan toe dat stedelijke herverkaveling juridisch gezien een aanvullende mogelijkheid biedt voor zittende eigenaren. In plaats van het direct onteigenen van particuliere eigenaren is er een participatiemogelijkheid, wat de rechtvaardiging van het plan naar burgers toe vergroot.

Nederlands onderzoek naar stedelijke herverkaveling door De Haan (1982) en Schilfgaarde (1991) en bovenstaande internationale voorbeelden geven het onderzoek naar stedelijke herverkaveling weer in verschillende planningsperioden. De tijdslijn laat tegenwoordig een andere manier van planning zien (actorbenadering) dan ten tijde van de Nederlandse onderzoeken (begonnen rond 1975). De huidige manier van denken over planning, zet onderzoek naar de heterogene belangen van de eindgebruikers nadrukkelijker op de agenda dan ten tijde van het onderzoek van De Haan. Paragraaf 3.4 beschrijft uitgebreid het onderzoek van De Haan met daarin aandacht voor de eigenaar-gebruiker in die tijd.

Figuur 3.3 Onderzoek naar stedelijke herverkaveling in verschillende planningsperioden



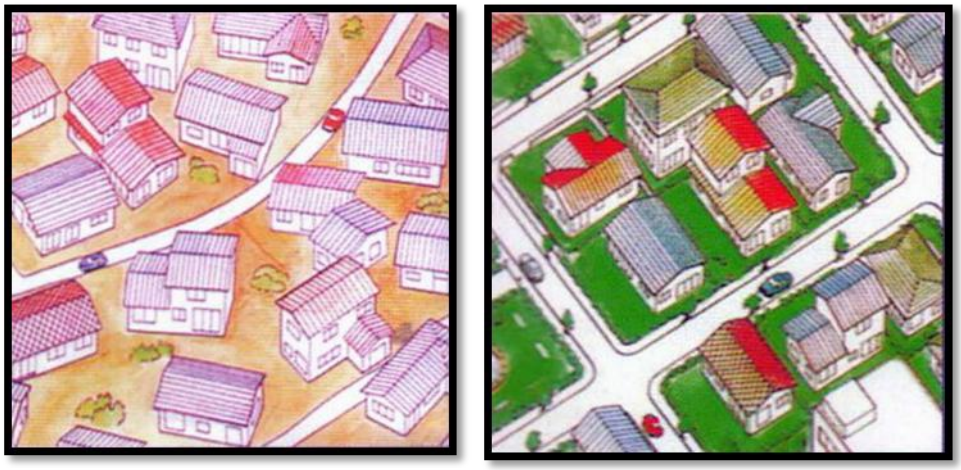
Bron: Eigen bewerking

3.3.1 Wetenschappelijke literatuur over stedelijke herverkaveling

De specifieke implementatie van stedelijke herverkaveling verschilt per land in regulering, initiatiefname, vrijwillige of verplichte participatie en inbrengsituatie. Institutionele en culturele verschillen tussen landen zijn de oorzaak van deze verschillende inrichting van het grondbeleid en daardoor ook de toepassing van stedelijke herverkaveling. Zo heeft een marktgestuurd grondbeleid een andere uitwerking op stedelijke herverkaveling dan planninggestuurd grondbeleid (Louw, 2008). Omdat de toepassing van stedelijke herverkaveling afhangt van de planningpraktijk in een land, kan het middel niet direct vanuit een internationaal perspectief worden geïntroduceerd in het Nederlandse grondbeleid. Het doel van deze paragraaf is het geven van een kort overzicht

van de verschillende interpretaties van stedelijke herverkaveling. Hierdoor worden de verschillende rollen van actoren in het instrument duidelijk.

Afbeelding 3.2 Voorbeeld van stedelijke herverkaveling



Bron: cpd.bangkok.go

Wetenschappelijk onderzoek naar de werking van stedelijke herverkaveling in verschillende landen (Engels: *land readjustment*, Duits: *Umlegung*) komt begin jaren ‘80 op (Doebele 1982, Archer 1986). Uit verschillende wetenschappelijke artikelen (Archer, 1986; Larsson, 1997; Sorensen, 2000; Adams, 2001; Louw, 2008; Çete, 2010; Krabben van der, 2011) blijkt wat het doel en de globale technische toepassing van stedelijke herverkaveling is:

> Het bereiken van een goede standaard voor de ruimte en het grondeigendom in het stedelijk gebied, eventueel via de bouw van nieuw vastgoed; om daarmee publieke gebruiksdiensten zoals infrastructuur te financieren. De inzet van apart grondeigendom is daarvoor vereist, zodat ontwikkeling mogelijk is en de eigendomsrechten overeenkomen met de kavelstructuur in het nieuwe stedenbouwkundige plan (Archer, 1986).
>
> Chorus (2012) omschrijft ‘land readjustment’ als een methode van het uitwisselen van eigendomsrechten van het ene stuk grond, naar het andere. Een deel van de inbreng van grond wordt daarbij besteed aan publieke voorzieningen. De kosten daarvan zijn voor de private partij, die in ruil daarvoor meer ‘’floor area’’ kan benutten. In Japan is stedelijke herverkaveling interessant voor Transit Oriented Development (TOD). Op stationslocaties met hoge potentie, levert het uitruilen van eigendomsrechten een grote waardestijging op (figuur 3.4).
>
> Louw (2008) omschrijft stedelijke herverkaveling als een instrument met gecoördineerde implementatie van grondverwerving waarbij het grondeigendom wordt herverdeeld onder de bestaande eigenaren in de vorm van bebouwingspercelen. Een van de doelen van stedelijke herverkaveling is het vergroten van het aantal aangrenzende eigendomspercelen om planning uniform mogelijk te maken.
>
> Stedelijke herverkaveling is een methode waarbij opbrengsten van het ontwikkelde land de kosten dekken van ontwikkeling en herverkaveling (Larsson, 1997). Hierbij geldt het principe dat de ontvangers van de opbrengsten uit ontwikkeling, daar na ontwikkeling een gerechtvaardigt deel over betalen (Sorensen, 2000).
>
> Çete (2010) stelt dat de kosten en opbrengsten die gepaard gaan met de opwaardering van het gehele gebied (private en publieke ruimte), in stedelijke herverkaveling worden gedeeld door de betrokken

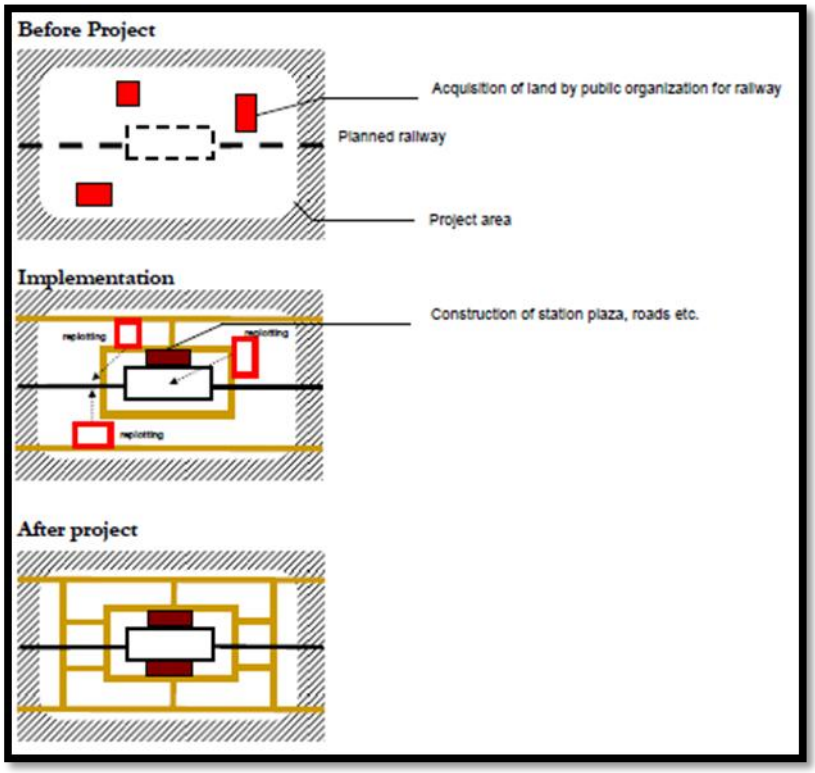
grondeigenaren. De overheid financiert niet mee aan het publieke gebied, echter geen van de eigenaren verliest het eigendom.

Belangrijke verandering ten opzichte van andere grondverwervingmiddelen is dat eigenaren kosten en opbrengsten delen op basis van een rechtvaardige verdeling. Die verdeling wordt afgeleid van het verschil tussen de nieuwe waarde en de huidige waarde van het eigendom. Hoe groter de waardesprong, des te groter is de bijdrage in de kosten van het project (Krabben van der, 2011).

Larsson (1997) omschrijft stedelijke herverkaveling als 'gemeenschappelijke ontwikkeling van de ruimte door grondeigenaren'. Stedelijke herverkaveling wordt in verschillende landen als interessant alternatief voor stedelijke herstructurering gezien. Door middel van gemeenschappelijke ontwikkeling van een bepaald gebied hoeft er geen onteigening plaats te vinden om toch te herstructureren. Voor eigenaren van grond wordt stedelijke transformatie op deze manier minder ingrijpend gedacht.

Uit bovenstaande definities en aanvullingen blijkt dat stedelijke herverkaveling betekent dat grond van verschillende eigenaren, eventueel versnipperd over een gebied, op een bepaald moment tegelijk wordt ingebracht. Na herstructurering van het gebied (zowel van publiek als private gronden en opstallen) worden de kosten en opbrengsten verevend onder alle participerende eigenaren.

Figuur 3.4 Schematische uitwerking stedelijke herverkaveling nabij treinstation in Tokyo



Bron: Chrorus, 2012

3.4 Nederlands onderzoek naar stedelijke herverkaveling

Eind jaren zeventig van de vorige eeuw is door professor De Haan en Van Schilfgaarde al getracht stedelijke herverkaveling als verwervingsmiddel door te voeren, na onderzoek ervan in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening (VRO). Aanleiding van het toenmalige onderzoek, gestart in 1977 was de stagnatie van binnenstedelijke particuliere nieuwbouw in het huidige kader van stadsvernieuwing. Oorzaak van die stagnatie was het onrendabele deel van stedelijke herstructurering dat nu ten deel valt aan gemeenten. De Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de oprichting van de Werkgroep Aanvullende Regeling Stadsvernieuwing (WARS) leek De Haan te beperkt om tot een nieuw inrichtingsinstrument te komen. In de financiële randvoorwaarden die De Haan opstelde, staat dat bij stedelijke herverkaveling de gemeenschap de onrendabele top volledig moet financieren.

Stedelijke herverkaveling zou uitwerking vinden binnen het kader van de Wet op de stadsvernieuwing, maar dan met eigen afzonderlijke wettelijke regelingen. Een apart bestuursorgaan in de vorm van een 'herverkavelingscommissie' zou omgaan met de gevolgen van herverkaveling op buurtniveau en eigen wettelijke bevoegdheden krijgen. De herverkavelingscommissie krijgt bevoegdheden die de gemeente niet heeft en ook niet behoort te krijgen. Deze beschikkingsbevoegdheid gaat zo ver dat betrokken eigenaren na inbreng weer onroerend goed krijgen toebedeeld, liefst in hetzelfde gebied en anders in de vorm van geld op onteigeningsbasis. Bij stadsvernieuwing staan, in tegenstelling tot stadsuitbreiding, de eigenaars/gebruikers op de voorgrond, ''Bouwen voor de buurt'' werd (onder invloed van actiegroepen) leidend richtingssnoer. Op basis van vrijwilligheid en via stemrecht voor betrokken eigenaren zou een voorgesteld herverkavelingsplan bij een meerderheid aan stemmen en een meerderheid aan ingebrachte oppervlakten doorgang vinden. Indien een meerderheid verkregen werd, zou een onafhankelijke projectorganisatie de wettelijke macht toebedeeld krijgen. Eigenaren die niet wilden participeren konden onteigend worden.

3.4.1 Samenwerkingsgedachte als basisidee

Samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties, ontwikkelaars en verschillende eigenaren werd in het herverkavelingsproces van groot belang geacht, al werd een zekere stellingname op voorhand genomen. Verondersteld werd door de onderzoekers dat door het stemrecht voor eigenaren en bewoners het zo felbegeerde proceselement 'goedkeuring' een positieve aanpassing op de doorzettingsmacht was, in vergelijking met de gangbare Wet op de stadsvernieuwing. Doordat actoren een stem hadden in te brengen, zou het herverkavelingsproces sneller doorgang vinden: indien er meerderheid van bereidheid was zou het herverkavelingsproces doorgaan (al dan niet met onteigening), bij een minderheid zou het niet doorgaan. Daarnaast konden eigenaren-gebruikers en corporaties zelf een aanvraag voor stedelijke herverkaveling doen (een vijfde van het totaal aantal eigenaren). Binnen het onderzoek werd ingezien dat eigenaar-gebruikers een andere rol speelden dan de gemeenten en dat eigenaar-gebruikers heterogene belangen ten opzichte van elkaar hebben. Deze heterogene belangen werden niet als knelpunt gezien, laat deze quote uit de uitwerking van de discussienota Stedelijke Herverkaveling zien: *'' Bij alle heterogeniteit tussen eigenaren-bewoners, huurders van woonruimte (sic), winkeliers en andere bedrijfsexploitanten is één ding toch duidelijk, namelijk dat nagenoeg allen het gemeenschappelijk belang hebben, dat de buurt weer tot een behoorlijk peil van sociaal en economisch leven komt.''* (Haan de, 1979 Discussienota Stedelijke Hervekaveling, p. 2).

Door de vrijwillige benadering en deelname uit bereidheid zouden de verschillende belangen en perspectieven van eigenaar-gebruikers het herverkavelingsproces niet als zodanig kunnen verstoren of vertragen dat er geen doorgang meer zou kunnen plaatsvinden. Er werd onderkend dat gemeenten een andere zienswijze hebben dan private eigenaren, woningcorporaties en beleggers. Maar doordat elke actor een verschillende taakstelling heeft, gemeente de planologische en financiële bevoegdheid en 'belanghebbenden hun eigen heterogene

belangen', werd dit niet als probleem ervaren. Deze gedachte die vooraf werd gedaan, past bij de toenmalige tijdsperiode van de systeemgedachte. Dit houdt in dat van boven af (top-down) uitspraken werden gedaan over oplossingen voor direct betrokkenen (eindgebruikers).

Figuur 3.4 geeft schematisch weer welke ervaringen en onderzoeken met betrekking tot de afgelopen 50 jaar hebben plaatsgevonden en hoe dit in verhouding staat tot de planningsperiode waarin het plaatsvond. Het onderzoek van De Haan in de jaren '70 vond in een andere tijd plaats dan hoe beleidsvoorstellen nu tot stand komen, of zouden moeten komen. Deze tijdslijn rechtvaardigt het onderzoeksperspectief van het belang van grondeigenaren.

3.4.2 Stedelijke herverkaveling krijgt geen doorgang

Een aantal praktijkstudies, Amsterdam Kinkerbuurt en Groningen binnenstad zuid, is gedaan om meer inzicht te krijgen in de praktische mogelijkheden en moeilijkheden van dit instrument. In 1979 is een eerste wetsvoorstel gemaakt onder andere op basis van de uitwerking van de proefprojecten, maar nooit als wet aangenomen. In 1981 is er een concept voorontwerp gemaakt onder leiding van commissie de Haan. Tot verdere uitwerking is het echter nooit gekomen.

Politiek- bestuurlijke factoren en een te abstract niveau van het voorontwerp hebben ervoor gezorgd dat het Wetsvoorstel stedelijke herverkaveling niet is aangenomen. In het dossier met de onderzoeksopdracht van professor de Haan geeft het ministerie van VRO via briefcorrespondenties een aantal redenen waarom stedelijke herverkaveling geen geldig grondinstrument wordt. Er werd enerzijds gedacht dat de Wet op stads- en dorpsvernieuwing genoeg slagkracht had om herstructurering toe te passen en er dus geen ander instrument nodig was, anderzijds werd stedelijke herverkaveling technisch te complex ervaren. Het voorontwerp sloot niet aan op de stads- en dorpsvernieuwingswet, waaraan de voorkeur werd gegeven. De voorgestelde wetgeving op buurtniveau werd niet concreet geacht door het ministerie. Uit een rapport van VNG blijkt dat bijna alle gemeenten negatief tegen stedelijke herverkaveling als grondinstrument aankeken (Haan de, 1982).

Een andere reden dat het wetsontwerp nooit is aangenomen is dat de oplossing die stedelijke herverkaveling probeert te bieden voor de herstructureringsopgave om een zo veelomvattend probleem gaat dat een dergelijke opname van de toegepaste regeling zo tijdrovend zou zijn en het wetsontwerp te veel zou vertragen. De voorkeur werd gegeven aan het onteigenen van eigenaren indien herstructurering zou plaatsvinden. Daarnaast geeft het ministerie van VRO aan dat het instrumentarium dat de Wet op Stadsvernieuwing biedt, voldoende is om stedelijke transformaties toe te passen en stedelijke herverkaveling niet genoeg aanvulling biedt: '*'Het ontwerp gaat uit van een gebiedsaanwijzing op grond van een bestemmingsplan en voorziet vervolgens in een herverkavelingsplan dat gelijkenis vertoont met het uitvoeringsschema. Er is sprake van een doublure ten opzichte van de Wet op de stadsvernieuwing in plaats van een aanvulling daarop''* (Gruijters, brief aan Minister; wetsontwerp prof. mr. De Haan, p.2). Het ministerie was van mening dat professor de Haan geen goede koppeling heeft gemaakt tussen stedelijke herverkaveling en de Wet op Stadsvernieuwing.

Archiefstukken en gesprekken over het voorontwerp stedelijke herverkaveling maken duidelijk dat het onderzoek een te hoog abstractieniveau had om in de samenleving geïmplementeerd te worden. Professor de Haan was een systeemdenker en probeerde ervaringen met stedelijke herverkaveling uit Duitsland en Frankrijk, te ongenuanceerd toe te passen op de Nederlandse planningpraktijk. De quote uit paragraaf 3.1.2 illustreert deze systeemgedachte. De heterogene belangen werden ondergeschikt geacht aan het gemeenschappelijk belang van een kwaliteitsverbetering van de ruimte (Wolff de 2012, De Haan 1982).

3.4.3 Stedelijke herverkaveling en het locatiebeleid

In opdracht van het Ministerie van Verkeer & Waterstaat is door Heidemij in 1991 opnieuw de mogelijkheid van stedelijke herverkaveling onderzocht. Ditmaal in het kader van het locatiebeleid en het reduceren van de automobiliteit. De mogelijkheid tot het herverkavelen van bedrijfspercelen is onderzocht met daarbij verplaatsing van bedrijven tussen A-B- en C-locaties. Belangrijkste conclusie van dit onderzoek was dat betrokken partijen (bedrijven en gemeenten) geen urgentie had. Bedrijven wilden niet van locatie veranderen en vonden het instrument ingewikkeld en niet doeltreffend. Eveneens werd stedelijke herverkaveling als een te complex en langdurig proces beoordeeld, dit maal voor een niet urgent probleem (Heidemij & Seinpost, 1991).

3.5 Onderhandelingen met grond, belangen van eigenaar-gebruikers

Vanuit het Ministerie van I&M wordt, op basis van eerdere studies (De Haan, 1981), de moeilijkheid onderstreept om alle partijen met grondposities te bewegen terwijl de gemeente iets 'wil'. Zittende woning- en bedrijfseigenaren zijn meer gericht op de voortgang van de eigen activiteiten in plaats van bij te dragen aan vernieuwingsplannen. In de Nota Grondbeleid (2001, p.65) wordt nog eens onderstreept dat stedelijke herverkaveling in theorie een win-win situatie zou opleveren indien '*de belangrijkste betrokken partijen (..) zich verenigen in één organisatie die gericht is op herstructurering van een gebied, bijvoorbeeld in een vereniging van wijkeigenaren of een wijkontwikkelingsmaatschappij.''* De win-win situatie zit hem in het feit dat herstructurering enerzijds een hogere omgevingskwaliteit voor bewoners en gebruikers oplevert en anderzijds dat bouwkavels voor een lagere prijs beschikbaar komen voor deze ontwikkeling (minder subsidie door gemeenten).

Eigenaren van grond en vastgoed hebben economische belangen waarin zij tegemoet gekomen willen worden. Adams (2001) zet deze economische belangen van de eigenaar uit een, maar geeft ook aan dat het beeld en de (morele) waarde van eigenaren invloed heeft op hoe zij in het herstructureringsproces staan.

Voor grond in het stedelijk gebied geldt dat eigenaren van die grond in een monopoliepositie zitten ten opzichte van grondverwervers. Grondverwervers moeten omgaan met verschillend gedrag en interesse van de eigenaren van de grond, die evenals de grond zelf, heterogeen zijn. Harvey's (1996) neoklassieke stelling wordt aangehaald in Adams (2001), dat 'verkoop van grond door de eigenaar wordt geaccepteerd, indien de prijs van grond in het nieuwe gebruik de huidige prijs van grond overstijgt (inclusief sloop). Het economisch voordeel zou het gedrag van eigenaren positief beïnvloeden ten opzichte van de nadelige bijkomstigheden van herstructurering.

Aan deze economische factoren zitten twee kanttekeningen: enerzijds zijn aankopers van grond alleen bereid een hogere prijs dan de huidige grondwaarde te betalen indien dit genoeg rendement lijkt op te leveren voor hen[12]. Anderzijds spelen andere factoren in het gedrag van eigenaren een rol. Adams (2001) maakt daarin onderscheid in verschillende typen eigenaren. Eigenaar-gebruikers en grondeigenaren met puur economische belangen. Eigenaar-gebruikers beschouwen emotionele binding en woontevredenheid die zij hebben met het eigendom als belangrijke factor, meer dan eigenaren die het eigendom bezitten als investering. Eigenaar-gebruikers willen minder snel in aanraking komen met het proces van sloop en verhuizing en de kosten die daar bij gemoeid zijn dan eigenaar-investeerders omdat dat de gebruikswaarde negatief beïnvloed. Verder wordt gesteld dat een bejaard echtpaar als eigenaar-gebruiker met hoge emotionele binding aan het eigendom, 'moeilijker' onderhandelt dan een eigenaar-investeerder. Dit voorbeeld gekoppeld aan de principes van de gedragseconomie, handelt een grondeigenaar naar de eigen persoonlijke wensen en omstandigheden op dat moment.

[12] Op dit moment is een economische crisis gaande en een stagnatie van de woningmarkt, waardoor de vraag naar nieuwbouw is afgenomen. Ontwikkelaars nemen niet het risico om te gaan bouwen terwijl onzeker is of zij het vastgoed kunnen verkopen.

Naast verschillen in type eigenaren, is er ook een verschil tussen eigenaar-bewoners en huurders. Volgens de institutionele economie stelt de theorie van eigendomsrechten dat het algemeen particulier eigendom/bezit van goederen leidt tot het meest efficiënte gebruik ervan. Een eigenaar-bewoner heeft een economisch belang bij een goede zorg voor de woning en leefomgeving. Indien de woonomgeving verpauperd en achter uit gaat, daalt de waarde van het eigendom. In vergelijking met een huurder is een eigenaar-bewoner dus zowel investeerder als consument. De eigenaar investeert in zijn woning die wordt gefinancierd met eigen of vreemd vermogen (hypotheek). Door een woning als investering of belegging te zien heeft de eigenaar de kans om een bepaald rendement te ontvangen bij verkoop van de woning, maar loopt hij ook een bepaald risico. Het rendement en de vermogensopbouw door aflossing worden vaak beschouwd als financieel voordeel. De zeepbel die is ontstaan op de woningmarkt heeft tot gevolg dat er meer risico voor eigenaren is dat het te verwachtte rendement niet behaald wordt maar juist verlies oplevert doordat moet worden gezakt in de woningprijs (TU Delft - OTB, 2004).

De gemeente Rotterdam heeft een onderzoek gedaan naar particulier woningbezit en de motivatie tot investering in het eigendom (‘Eigenaar centraal’). Het ontbreken van inzicht in waardeontwikkeling op lange termijn is de belangrijkste factor om niet te investeren in het eigendom. De voorkeur gaat uit naar bestedingen aan ‘roerende’ goederen en niet in onderhoud van het vastgoed. Eventuele verhuisplannen op lange of korte termijn spelen ook een rol in het uitblijven van investeringen. Enerzijds onvoldoende inzicht in de mogelijkheden en kansen voor investering, maar ook het ontbreken van financiële middelen zorgen ervoor dat het opknappen van de eigen woning soms geen doorgang vindt (Gemeente Rotterdam, 2012).

De Stichting Experimenten Volkshuisvesting doet onderzoek naar de belangen van bewoners en hun eigendom en stelt in een onderzoek naar sociale duurzaamheid dat een relatief hoge ‘sense of place’ bij bewoners (zowel koop als huur), de bereidheid tot investering in het eigendom en/of de woonomgeving vergroot (SEV, 2006). De redenen voor eigenaren om een woning te bezitten en daar in sommige gevallen tegelijkertijd een particuliere grondpositie mee in te nemen zijn door onderzoeksinstituut OTB kwantitatief onderzocht. Van meest belangrijk naar minst belangrijk betekent het bezitten van een eigen woning voor eigenaar-bewoners: extra woonplezier, onafhankelijkheidsgevoel, spaarpot/investering, vrijheid en financiële zekerheid. Nadelen die worden genoemd door woning eigenaren in het eigen woningbezit zijn daarentegen: onderhoud, afhankelijk van politiek, ‘geen’ en onzekerheid huizenmarkt. De verantwoordelijkheid van het onderhoud wordt gezien als grootste nadeel van de eigen woning. Juist de afwezigheid van deze verantwoordelijkheid wordt gezien als voordeel van een huurwoning (TU Delft - OTB, 2004).

3.5.1 Stedelijke herverkaveling en eigenaar-gebruikers

Indien er partijen zijn die een verandering willen aangaan met grond en het vastgoed, bijvoorbeeld binnenstedelijke ontwikkeling, bepaalt de eigenaar van de grond juridisch gezien wat er met de grond gebeurt. Eigendom is volgens het Burgerlijk Wetboek ‘het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben’ (artikel 5:1, lid 1 bw). Het gebruik van grond wordt dus in grote mate beïnvloed door het grondeigendom (zie hoofdstuk 1).

Bij de gestelde verandering in eigendomsrechten die voorafgaand aan herstructurering via herverkaveling plaatsvindt, zijn niet alleen grondeigenaren met economische belangen betrokken, maar ook ‘kleine’ eigenaren met een hoge mate van gebruikswaarde. Deze eigenaren zijn bijvoorbeeld bewoners, winkeliers of bedrijfseigenaren en hebben (vaak) een kleine grondpositie in een gebied. In het huidige onderzoek naar stedelijke herverkaveling door het Kadaster (2010) wordt opgevat dat deze eigenaar-gebruiker, terug zou moeten keren na herverkaveling in een nieuwe eigendomssituatie. Concreet betekent dit dat de eigenaar-gebruiker dan vernieuwd vastgoed terugkrijgt in een opgeknapte woonomgeving. Volgens de principes van stedelijke herverkaveling betaalt de eigenaar-gebruiker voor de (technische) verbeteringen aan de

woning en de betere kwaliteit van de woonomgeving; kosten- en baten verevening. Een verschil tussen onteigening en stedelijke herverkaveling is dus dat eigenaren in stedelijke herverkaveling betrokken blijven bij elke stap van het ontwikkelingsproces omdat zij dus mogelijk ook eindgebruiker zijn in de nieuwe situatie in tegen stelling tot onteigening waarbij zij niet meer verwikkeld zijn in het proces van binnenstedelijke herstructurering (Louw, 2008). Dit vereist gezamenlijke actie, inventarisatie van de verschillende doelen en samenwerking van verschillende grondeigenaren met andere partijen.

De belangrijkste prikkel voor grondeigenaren om te participeren is de waardevermeerdering van hun grond. In Japan is stedelijke herverkaveling voor private-eigenaren een relatief meer geaccepteerde manier van herstructurering. Dit heeft enerzijds te maken met de culturele verklaring dat de grondeigenaar zeer terughoudend is met het verkopen of laten onteigenen van grond. Emotionele binding met grond en opstal is oorzaak van deze terughoudendheid (Chorus, 2012). Uit het onderzoek van Sorensen in Tokyo blijkt dat het voordeel voor grondeigenaren van stedelijke herverkaveling voornamelijk in de waardevermeerdering zit, dat zij genieten door de komst van een vervoersknooppunt/station.

Dat wil niet zeggen dat particuliere eigenaar-gebruikers zonder meer akkoord gaan indien een gebied getransformeerd zou moeten worden. Viitanen (2002) stelt dat eigenaren van de grond en/of eigenaar-bewoners in een herstructureringsgebied een ander beeld hebben van en over de ontwikkeling van het gebied; zij streven andere doelen na en hebben andere belangen. De bereidheid om te participeren in stedelijke herverkaveling in Finland verschilt volgens hem per project en per eigenaar.

Bij stedelijke herverkaveling in Spanje (Reparcelacion) komt het zelden voor dat eigenaar-gebruikers betrokken zijn in een proces van stedelijke herverkaveling. Deze ‘kleine’ eigenaren zijn op een eerder moment uitgekocht door grondeigenaren die de ontwikkeling willen realiseren. Institutionele factoren en economisch rationeel gedrag van zittende eigenaren is daarin doorslaggevend.

3.5.2 Stedelijke herverkaveling en Stichting Cruquius

Een vorm van stedelijke herverkaveling is op dit moment in ontwikkeling in het Amsterdamse Cruquiusgebied. Het initiatief vanuit dertien individuele grondeigenaren, in samenwerking met de gemeente Amsterdam, is om te komen tot een nieuw grondbeleid. Een aantal doelen liggen ten grondslag aan dit initiatief: er moet maximale flexibiliteit zijn en zo veel mogelijk handelingsvrijheid voor de bedrijfseigenaren. Daarnaast moet de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit op de lange termijn worden gerealiseerd volgens de visie van de eigenaren en gemeente. Een andere invulling van de omgevingswetgeving en het stedenbouwkundige instrumentarium is vereist. De toekomstige doelstellingen voor het Cruquiusgebied is het aanhouden van de bestaande eigendomsstructuur voor een nieuwe verkaveling en nagaan welke bedrijven al dan niet in het terrein willen investeren en doorschuiven of op de huidige plek blijven.

Uit deze specifieke case blijkt dat herverkaveling hier op basis van doelstellingen van de eindgebruikers uitgaat (en tevens de zittende eigenaren). Het doel van de bedrijfseigenaren is leidend en stedelijke herverkaveling is het middel om de doelen te bereiken (Inbo, 2011).

Afbeelding 3.3 Stedenbouwkundig ontwerp Bedrijventerrein Cruquius

Bron: Inbo, 2011

3.5.3 (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap

Een manier van ontwikkeling door particulieren die toegepast zou kunnen worden in het proces van stedelijke herverkaveling (met betrekking tot eigenaar-bewoners) is (Collectief)Particulier Opdrachtgeverschap ((C)PO). Dit is een vorm van woningbouw waarbij burgers de rol van ontwikkelaar overnemen en zelfstandig een woning bouwen op een daarvoor bestemde bouwkavel. In collectieve vorm, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, wordt door eigenaar-bewoners een vereniging opgezet waarbij gezamenlijke middelen en diensten worden uitgevoerd. In collectieve vorm wordt bijvoorbeeld het dak en de voorgevel van de woning gebouwd of gerenoveerd. Bij sterk verloederde woningen komt (C)PO ook voor in bestaande woonwijken: de gemeente Rotterdam heeft 169 kluswoningen in de (C)PO vorm beschikbaar gesteld voor herstructurering (Gesprek Huitzing, april, 2012).

De Rijksoverheid hanteert de volgende definitie van (C)PO: ‘’*De situatie dat een groep burgers georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk volledige juridische zeggenschap over en de verantwoordelijkheid draagt over het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning’’.*

CPO is een relatief nieuw concept in woningbouw, het aandeel (C)PO gerealiseerde woningen ligt op 10-15% van de woningproductie. TU Delft en Kring adviseurs stellen dat consumenten die geïnteresseerd zijn in een nieuwbouwwoning, 40% aan (C)PO de voorkeur geeft. Er is een aantal aantoonbare belemmeringen van (C)PO, waardoor deze vorm van woningbezit maar voor een beperkte groep van de samenleving mogelijk is (SEV, 2006):

1. Prijs van bouwkavels is hoog door beperkt aanbod en de aanloopkosten zijn hoog.
2. Ontransparante markt zorgt ervoor dat het alleen voor personen mogelijk is met relaties in het netwerk van professionals of gemeente.
3. Er zijn nog relatief veel onvoorziene onzekerheden in het proces.
4. Factor tijd speelt mee voor eigenaren; (C)PO is tijdsintensief.

De opkomst van deze manier van bouwen zorgt ervoor dat het onder de aandacht staat van onderzoekers en een terugkomend thema is in afstudeeronderzoeken. Een doelgroepenonderzoek heeft een inschatting gemaakt van welke personen in de samenleving aan (C)PO doen. De doelgroep (C)PO’ers kenmerkt zich door jonge personen, met een hoog opleidingsniveau en een gemiddeld inkomen (Nonnekes, 2012).

(C)PO als bouwvorm staat in de belangstelling bij veel gemeenten en wordt regelmatig in het ruimtelijk beleid opgenomen om bouwkavels of 'bouwvallen' vrij te maken voor particuliere zelfbouw. Op sociaal gebied wordt via deze vorm van woningontwikkeling, getracht de creatieve, hoogopgeleide klasse aan te trekken en in bepaalde mate sociale cohesie in buurten te bevorderen (SEV, 2009). De marge die normaal ten deel valt aan de ontwikkelaar valt nu in handen van de particulier en gevolg is dat er in enige mate meer concurrentie in de ontwikkelingssector. Daarnaast zijn de kosten en risico's gedurende de vernieuwing voor de particulier in plaats van voor gemeente of ontwikkelaar (bij grootschalige gebiedsontwikkeling). Er zijn dus overeenkomsten met eigenaar-gebruikers en particulier opdrachtgeverschap en eigenaar-gebruikers in stedelijke herverkaveling. Het verschil met herverkaveling is dat de eigenaar-gebruikers al in het gebied een eigendomspositie hebben in vergelijking met (C)PO waarbij de eigenaar vanuit een ander gebied komt. Toch is de eigenaar-gebruiker van een (C)PO woning een interessant onderzoeksobject en dit type eigenaar zal terugkomen in één van de twee onderzoekscases.

Afbeelding 3.5a en 3.5b: Voorbeelden (C)PO

Bron: Urbannerdam, 2009 & Nirov, 2011

3.6 Conclusie

Internationaal gezien wordt stedelijke herverkaveling toegepast om de volgende redenen (soms combinatie van drie):

a. Een betere ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, door bijvoorbeeld het toevoegen van wegen (Duitsland)
b. Waardevermeerdering van grond op transportknopen te realiseren (TOD) (Japan)
c. Waardevermeerdering van grond en afwenteling kosten op private partijen (Spanje)

De motivaties voor eigenaar-bewoners blijken internationaal gezien uit betere ontsluitingsmogelijkheden en in verband daarmee een verbetering van de ruimtelijke omgeving. De belangrijkste prikkel voor eigenaren van grond in Japan is de waardevermeerdering die hen toekomt na ontwikkeling. Daarnaast is stedelijke herverkaveling voor eigenaar-gebruikers cultureel gezien een meer legitieme oplossing dan onteigening.

In het Valenciaanse model van stedelijke herverkaveling blijkt dat het zelden voorkomt dat eigenaar-bewoners in stedelijke herverkaveling betrokken zijn. Deze actoren zijn in een eerder stadium al uitgekocht door grondeigenaren met economische belangen in het gebied.

Wanneer gekeken wordt naar ruilverkaveling in de landinrichting zijn agrariers erbij gebaat dat de kavels geconcentreerd om het bedrijfsgebouw heen liggen, daarnaast wordt de infrastructuur van weg en water

verbeterd en in sommige gevallen de kwaliteit van de bouwpercelen. Deze verbeteringen aan het land en de landbouwstructuur levert de agrariër direct economisch voordeel op.

Uit het literatuur onderzoek naar stedelijke herverkaveling nationaal (1982), blijkt dat de belangen van eigenaar-bewoners werden behartigd door enerzijds democratisch stemrecht in te voeren en anderzijds doordat allen een algemeen belang van een betere ruimtelijke kwaliteit hebben. Op basis van internationale voorbeelden en literatuuronderzoek lijkt het dat de grondeigenaar en de eigenaar-bewoner akkoord zou gaan bij een waardevermeerdering van de grond en/of het vastgoed. De financiële waardestijging zou een factor van participatie kunnen zijn, toch redeneert een eigenaar-bewoner niet slechts op basis van economische factoren.

Gebruikswaarde speelt een rol bij de eigenaar-bewoner en gesteld wordt dat het proces van sloop, verhuizing en terugkeer een grote negatieve invloed heeft op het gedrag van eigenaar-bewoners in verhouding tot de, onzekere, financiële waardevermeerdering. Nationaal en internationaal gezien blijken de belangen van eigenaar-bewoners niet altijd inzichtelijk te zijn. In Duitsland is de verbetering van de directe woonomgeving een legitimatie van stedelijke herverkaveling. Zowel in Japan, Spanje en Duitsland is de institutionele context van planning zo ingericht dat stedelijke herverkaveling, na soms langdurige onderhandeling, is gelegitimeerd.

De theoretische concepten in combinatie met de veronderstellingen uit het literatuuronderzoek vormen de basis voor het verkennen van de belangen van eigenaar-bewoners in stedelijke herverkaveling. Verondersteld wordt dat onderstaande begrippen van invloed zijn op het gedrag van eigenaar-bewoners in stedelijke herverkaveling:

1. Perceptie van kwaliteit woning en woonomgeving,
2. Plaatsgebondenheid,
3. Rationele doelmaximalisatie.

4

Methodologie

4.1 Inleiding

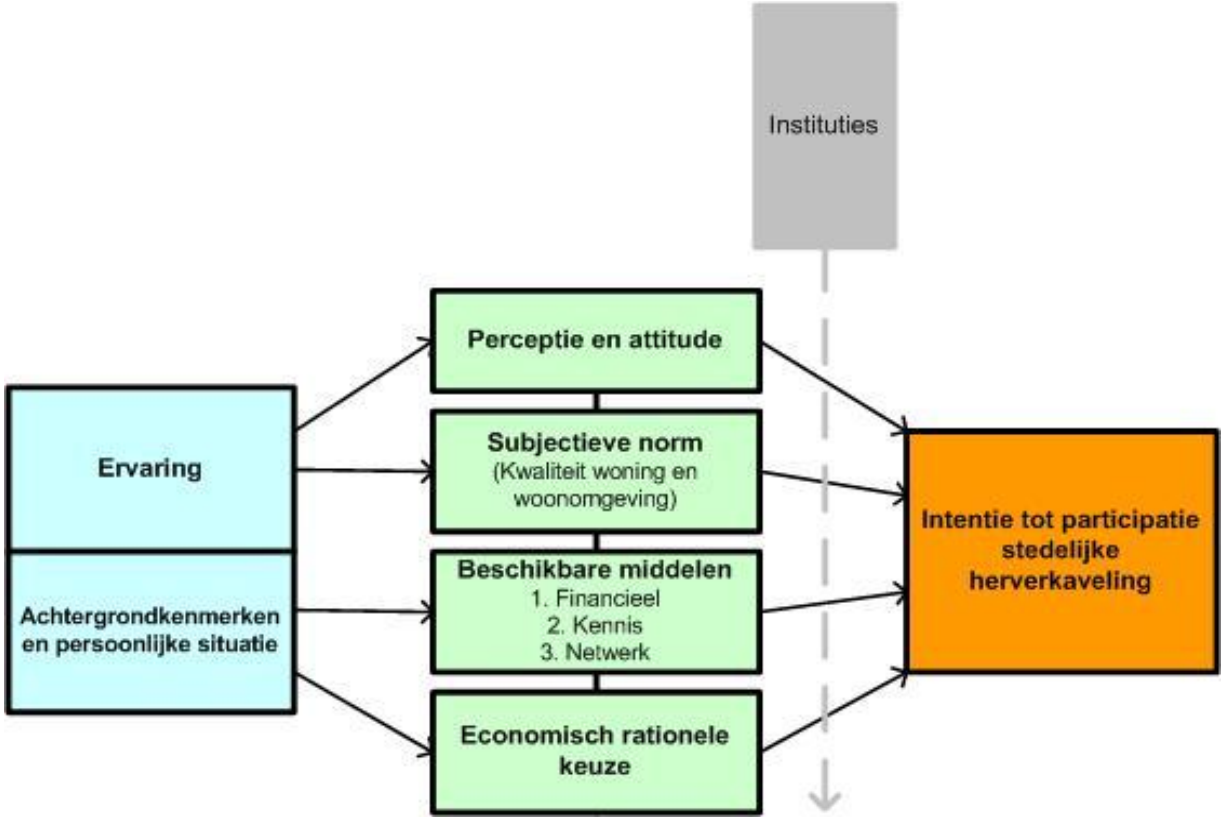
In dit hoofdstuk worden de te gebruiken onderzoeksmethoden beschreven en beargumenteerd. Uit de literatuurstudie is gebleken dat over de rol van eigenaar-gebruikers in stedelijke herverkaveling of andere vormen van herstructurering in de wetenschappelijke literatuur zodanig weinig bekend is, dat verkennend/exploratief onderzoek is vereist. Er is op het vlak van stedelijke herverkaveling of herstructurering met eigenaar-gebruikers te weinig wetenschappelijke kennis om feiten op grote schaal te toetsen. De variabelen of indicatoren voor eigenaar-gebruikers moeten nog verkend worden en dit maakt de toepassing van kwalitatief onderzoek noodzakelijk.

Het kwalitatieve onderzoek wordt gedaan op basis van de theoretische benaderingen uit hoofdstuk 2. Het analysemodel en de operationalisatie van de theoretische begrippen is de koppeling naar de interviews en wordt besproken en toegelicht in paragraaf 4.2. De toelichting op het gebruik van casestudie onderzoek komt aan bod in 4.3. De toegepaste onderzoeksmethode en onderzoeksstrategie komen aan bod in 4.4. (4.5) met tot slot de conclusie (4.6).

4.2 Verklaring analysemodel en operationalisatie

Het analysemodel is de koppeling van de beschreven theorie in het theoretisch kader met het empirisch onderzoek. Het analysemodel maakt de invloed van gedragskeuzen van eigenaar-gebruikers op stedelijke herverkaveling inzichtelijk. Sommige variabelen uit de theorie en in het analysemodel zijn vrij abstract (attitude, ervaring), het empirisch onderzoek heeft tot doel deze variabelen verder invulling te geven.

Figuur 4.1 Analysemodel op basis van theoretische concepten



Bron: eigen bewerking

De begrippen ervaring en achtergrondkenmerken/persoonlijke situatie liggen hebben in de eerste plaats invloed op de vier concepten in de groene blokken. Deze concepten (*perceptie en attitude, subjectieve norm,*

beschikabre middelen en economisch rationele keuze), zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze elkaar beïnvloeden. De interventie van instituties is in grijs toegevoegd omdat dit concept geen onderdeel is van het empirisch onderzoek maar wel invloed heeft op de intentie tot participatie in stedelijke herverkaveling.

De theoretische begrippen uit het literatuuronderzoek uit hoofdstuk 2 worden in deze paragraaf omgezet in meer concrete onderzoeksbegrippen. De operationalisatie is gedaan voor de verklaringsfactoren in het analysemodel, die terug komen in de interviews. Bepaalde factoren zijn daarin vrij abstract, bijvoorbeeld *perceptie* en *attitude*. Het casestudie onderzoek moet invulling geven aan deze abstract factoren. Voor de intentie factoren attitude, subjectieve norm en beschikbare middelen zijn een aantal meer concrete aanknopingspunten gevonden in de theorie (plaatsgebondenheid, stabiliteit van woning en omgeving), deze concrete factoren komen terug in de operationalisatie en de interviews. De onderzoeksvariabelen zijn onderling aan elkaar gerelateerd en kunnen elk op een andere manier leiden tot wel of geen intentie tot participatie in stedelijke herverkaveling. De operationalisatie van onderstaande variabelen is niet volgens de manier hoe dat in kwantitatief onderzoek gebeurd. Bij deze variabelen moet de invloed nog verkend worden in plaats van gemeten. De onderlinge samenhang wordt ook verkend in de interviews, hiermee wordt bedoeld dat moet blijken of bijvoorbeeld de ervaringen van een eigenaar-bewoner of

<u>Achtergrondkenmerken & persoonlijke situatie</u>
Een respondent met hoge leeftijd aan het einde van de wooncarrière wordt verwacht minder motivatie te hebben om te participeren dan een respondent aan het begin van de wooncarrière. De persoonlijke situatie van een eigenaar-bewoners kan gedurende het gesprek naar voren komen zo niet dan moet er naar gevraagd worden gevraagd moet worden of dit de mening op stedelijke herverkaveling beïnvloedt.

<u>Ervaring</u>
Een individu kan eerder in een situatie betrokken zijn geweest bij een onteigening of onderhandelingen/ participatie in een herstructureringsproject. Door naar ervaringen van respondenten te vragen en verder te vragen naar de eventuele invloed dat deze ervaringen hebben op de perceptie van woning, woonomgeving en stedelijke herverkaveling. Het verschil tussen met achtergrondkenmerken is dat een ervaring een gebeurtenis in de tijd is waarover een evaluatie/perceptie plaats vindt.

<u>Subjectieve norm</u>
De subjectieve norm komt terug in de interviews door te vragen naar de elementen waar eigenaar-bewoners waarde aan hechten in de woning en woonomgeving, wat vinden zij belangrijk, waar hechten ze waarde aan en wat vinden zij minder of onbelangrijk? Het nagaan van de norm voor de eigenaar-bewoner en hier ook naar te vragen hoe dit voor hen zou zijn in een situatie van stedelijke herverkaveling, kan verklaren wanneer een eigenaar-bewoner wil participeren en wanneer niet.

<u>Beschikbare middelen</u>
Deze variabele gaat in op niet-motivatie afhankelijke middelen als kennis, tijd, geld, vaardigheid en samenwerking met anderen. Een respondent met specifieke kennis en financiële middelen kan positiever tegen het investeren in de eigen omgeving aankijken dan iemand die aangeeft deze bronnen in mindere mate te hebben. Gevraagd wordt of een respondent de middelen (financieel, kennis, netwerk) *kan* en *wil* inzetten voor stedelijke herverkaveling en waarom wel of niet.

Economisch rationele keuze

Met betrekking tot economisch rationele keuzes voor de lange termijn is er een relatie met de attitude van de eigenaar-bewoner: keuzes worden meer gemaakt op basis van wenselijkheid, principes en idealen omdat een echte focus moeilijk te maken is.

4.2.1 Veronderstellingen

Op basis van het analysemodel zijn over de perceptie van de eigenaar-bewoner op de eigen woning en omgeving in een veranderende context, vier veronderstellingen geformuleerd (kader 4.1). De veronderstellingen zijn een leidraad voor de verwachting van hoe eigenaar-bewoners in het proces van stedelijke herverkaveling zullen staan. Deze veronderstellingen vertegenwoordigen de onderwerpen die in de interviews aan bod komen. Elke veronderstelling geeft een mogelijke motivatiefactor van de eigenaar-bewoner weer op vier verschillende thema's. De veronderstellingen vormen een verkenningskader voor dit onderzoek op basis van de theorie.

Deze vier veronderstellingen gelden voor beide onderzoeksgroepen, echter worden de ondergroepen tegen elkaar afgezet om nuances te kunnen maken in bijvoorbeeld, plaatsgebondenheid en wat betekent dit voor participatie voor de ene groep en wat voor de andere, of is er eenduidigheid? In hoeverre is een economisch rationele keuze belangrijker dan subjectieve norm, of zijn andere aspecten meer belangrijk, en wat heeft de eigenaar-bewoner nodig om dit te bereiken? Een doel van het empirisch onderzoek is om te kijken of eigenaar-bewoners met verschillende 'woon' attitudes, middelen en normen een andere intentie hebben op stedelijke herverkaveling.

De veronderstellingen zijn geen hypothesen, maar een leidraad voor de te voeren gesprekken en er vindt geen toetsing plaats, maar een verkenning van hoe de veronderstellingen meer invulling moeten krijgen en vanuit het perspectief van de eigenaar-bewoner deze onderwerpen tot eventuele participatie leiden.

Kader 4.1 Veronderstellingen percepties eigenaar-bewoners op basis van theorie en literatuur

Perceptie woonomgeving

1. Plaatsgebondenheid aan woning en woonomgeving draagt bij aan acties van eigenaar-bewoners in eigen woonomgeving en reacties op inbreuk in leefgebied.

Perceptie woning

2. De functie van de woning is een plaats van privacy, ontwikkeling van privé-situatie persoonlijke controle en veiligheid. Hierdoor is stabiliteit (ontological security) van de woning belangrijk.

Eigenaar-bewoner in het beleidsnetwerk

3. De eigenaar-bewoner heeft het middel 'eigendom' in bezit, maar het doel/motivatie vanuit de eigenaar-bewoner voor participatie moet nog invulling krijgen.

Eigenaar-bewoner economisch rationeel

4. Eigenaar-bewoners zullen de best mogelijke keuze maken op basis van rationeel economisch gedrag, gecorrigieert naar de mogelijkheden voor het inwinnen van kennis en rechtvaardiging van het proces

4.3 Interviewstructuur

Op welke manier de onderzoeksbegrippen terug komen in de interviews, met andere woorden: het meten van de perceptie van eigenaar-bewoners op stedelijke herverkaveling, woning en woonomgeving, komt in deze paragraaf aan bod. Rekening moet worden gehouden met het onderzoekbaar maken van het onderwerp stedelijke herverkaveling. Verwacht wordt dat eigenaar-bewoners dit grondverwervingsmiddel niet kennen en vaak ook niet dagelijks bezig zijn met de mening over de woning en woonomgeving en eventuele veranderingen daarin.

De opgestelde veronderstellingen uit 4.2 worden tijdens de gesprekken met eigenaar-bewoners verdeeld in twee onderdelen:

A. Perceptie op woning, woonomgeving en herstructurering.

B. Perceptie op stedelijke herverkaveling in de vorm van een experiment.

Kader 4.2a geeft aan op welke manier onderdeel A wordt onderzocht. Aan beide onderzoeksgroepen worden deze vragen gesteld. Voor een volledig overzicht van de gestelde interviewvragen verwijs ik u graag door naar de bijlage B.

Kader 4.2 Verkenning veronderstelling 1 & 2

- Wat betekent het bezitten van een eigen woning?
- Wat betekent de woonomgeving voor u?
- In hoeverre bent u zelf actief in de woonomgeving?
- Bent u bereid om zelf iets aan te pakken voor een betere woonomgeving/ betere staat van uw eigendom?
- Hoe kijkt u aan tegen veranderingen t.o.v. woning en woonomgeving?

Het interviewtopic over stedelijke herverkaveling wordt via een experiment voorgelegd aan de respondenten. Hiervoor is gekozen omdat het begrip stedelijke herverkaveling veelomvattend is en op bepaalde onderdelen nog niet concreet voor de toepassing in de Nederlandse ruimtelijke ordening. Op basis van *a. Internationale toepassing b. Herverkaveling in het landelijk gebied en c. Uitkomsten van projectgroep en studiedocument stedelijke herverkaveling zijn de volgende voorwaarden van stedelijke herverkaveling* opgesteld.

Om een eerste verkenning te doen zijn de volgende drie voorwaardenscheppende maatregelen opgesteld (kader 4.2b) en vervolgens drie voorwaardenstellende maatregelen (4.2c). Aan de hand van een korte uitleg over stedelijke herverkaveling (zie bijlage B) moet de respondent alle maatregelen tegen elkaar afzetten en een mening vormen over de maatregel; bijvoorbeeld het opknappen van de woonomgeving. Daarnaast worden de voorwaardenscheppende en voorwaardenstellende maatregelen door de eigenaar-bewoners tegen elkaar afgewogen; bijvoorbeeld het opknappen van woning en/of woonomgeving en daar een financiële bijdrage aanleveren. De antwoorden van de respondenten vormen de verkenning ten opzichte van de voorwaarden van stedelijke herverkaveling vanuit het perspectief van eigenaar-bewoners.

Kader 4.2b Verkenning veronderstelling 3 & 4 (stedelijke herverkaveling)

1. Het resultaat voor de eigenaar-bewoner is dat hij/zij een woning terug krijgt op dezelfde of een andere plek in de buurt, waarbij zelfbouw mogelijk is.
2. De buurt wordt verbeterd doordat verouderde woningen worden aangepakt; groen, water en vernieuwde infrastructuur worden toegevoegd aan de buurt.
3. De woning (eigendom) is in waarde gestegen doordat de woning en de buurt zijn aangepakt.

Kader 4.2c

4. Voor waardevermeerdering zal de eigenaar-bewoner moeten bijdragen (middels bijvoorbeeld een aanvullende hypotheek). Maar, indien de eigenaar tekort wordt gedaan (minder woonoppervlak) dan wordt de eigenaar tegemoet gekomen.
5. Een bepaald deel van de kosten voor de openbare ruimte (groen, water infrastructuur), waarvan de eigenaar voordeel heeft, moet worden bekostigd door de bewoner-eigenaar.
6. De eigenaar-bewoner participeert in een langdurig (bijvoorbeeld 2 jaar) en ingrijpend proces, waar onder een tijdelijke verhuizing mogelijk is. Intensieve samenwerking en inspraakavonden met buurtbewoners en gemeenten horen hier ook bij. Deelname aan een kopersvereniging/wijkontwikkelmaatschappij (vergelijkbaar met een VvE) kan een manier van samenwerken zijn.

4.4 Casestudie onderzoek en case selectie

De rol van eigenaar-bewoners in stedelijke herverkaveling vereist een kwalitatieve onderzoeksaanpak; exploratief/verkennend onderzoek is nodig. Op basis van de resultaten uit de interviews kunnen op geen enkele manier generaliserende uitspraken worden gedaan, dit is dan ook niet het doel. Het is belangrijk om achter het 'waarom' en 'hoe' bij de woningeigenaar te komen. Een van de principes van kwalitatief onderzoek is dat er nog geen standpunt is ingenomen door de onderzoeker, het uitgangspunt ligt bij de respondent. De kwalitatieve aard van dit onderzoek beargumenteerd de toevoeging van *perceptie* in de centrale vraag. Doordat de perceptie van eigenaar-bewoners onderzocht gaat worden, komen meningen, attituden, beeldvorming en voorkeuren aan het licht. Van een specifieke, kleine groep private-actoren wordt onderzocht hoe zij het eigendom percipiëren en hoe zij stedelijke herverkaveling beoordelen (Bryman, 2008).

Een onderzoeksmethode die aansluit bij de gebruikte literatuur over verklaring van perceptie en gedrag is de methode van *stated preferences.* De interviewvragen die aan de respondenten van de twee casestudies wordt voorgelegd zijn gebaseerd op deze onderzoeksmethode. De stated preference methode wordt gebruikt om het oordeel en de perceptie van een individu over een product of beleidsmaatregel te onderzoeken ten opzichte van de subjectieve oordelen (stated) en daarmee een voorspelling te doen over de gebruikswaarde van een goed (economie) of beleidsvraagstuk (bestuurskunde). Op een later moment kunnen deze oordelen en percepties kunnen worden gekoppeld aan de gebleken voorkeuren die voortkomen uit het gedrag dat een individu vertoont (revealed preferences). In dit onderzoek is hier geen mogelijkheid voor omdat er met betrekking tot stedelijke herverkaveling nog geen gebleken gedrag waarneembaar is. Deze methode geeft de discrepantie aan tussen wat individuen *zeggen te gaan doen* en *daadwerkelijk doen.* Voor een eerste meting naar de perceptie van eigenaar-bewoners op stedelijke herverkaveling is het interessant om te onderzoeken naar

wat respondenten zeggen te gaan doen op basis van verschillende achtergronden, ervaringen en instelling (attitude) (Beshears e.a. 2008).

Twee contrasterende casestudies worden gedaan waarin verwacht wordt dat door verschillende achtergrondkenmerken, andere percepties van eigenaar-bewoners naar voren komen ten opzichte van de woning, woonomgeving en stedelijke herverkaveling. De eerste case is een groep woningeigenaren die volgens het principe van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een kluswoning in Rotterdam hebben aangekocht en deze gezamenlijk of individueel hebben opgeknapt gedurende een periode van maximaal 5 jaar. De verantwoording voor het toepassen van deze groep eigenaar-bewoners komt omdat gesteld is dat in Nederland het eigendom van private-eigenaren vrijwel nooit in aanraking is gekomen met stedelijke herverkaveling[13]. Daarom is gezocht naar private-eigenaren die hebben geparticipeerd in een project dat op bepaalde aspecten overeenkomstige kenmerken heeft met stedelijke herverkaveling. Bouwen in eigen beheer, onder de naam (CPO) of Particulier Opdrachtgeverschap (PO), is mogelijk bij bestaande bouw en bouwkavels. Verondersteld wordt dat door ervaring, interesse, investering van geld, tijd, moeite en risico, eigenaren van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, (C)PO, woning een andere intentie hebben om de onderstaande principes van stedelijke herverkaveling te accepteren en daardoor te participeren. De vraag is of die intentie bij (C)PO eigenaren verschilt met die van traditionele eigenaren in een potentieel herstructureringsgebied.

De tweede case is een groep woningeigenaren woonachtig in een potentieel herstructureringsgebied in Arnhem. De buurt waar de eigenaren wonen is Stationsbuurt in Arnhem en staat als deelgebied Coehoorn Noord-oost bekend in het masterplan Rijnboog. Deze buurt wordt gekenmerkt door woningen in corporatiebezit en naoorlogse flatwoningen. Vanwege financiële onhaalbaarheid vanuit ontwikkelende partijen, de verwerving van bouwpercelen kwam niet rond, is dit deelgebied afgestoten als herstructureringsgebied.

Voor specifiek deze twee casestudies is gekozen om een vergelijk in perceptie en attitude te maken tussen hetzelfde type actor (eigenaar-gebruikers) met andere achtergrondkenmerken, middelen en ervaringen met betrekking tot stedelijke herverkaveling. Het contrast tussen de cases zit hem in het hebben van ervaring met renovatie en herstructurering (case 1) of het ontbreken ervan (case 2) en anderzijds het nemen van enig risico bij ontwikkelingen met het eigendom.

Belangrijk bij het stellen van de interviewvragen is dat de vragen ‘open’ gesteld worden en dat het perspectief vanuit de respondent duidelijk wordt. Het is van belang dat de respondent op voorhand niet te veel gestuurd wordt en dat in afwachting van het antwoord van de respondent een wedervraag wordt gesteld die meer duidelijkheid geeft over de manier en hoedanigheid waarvan de variabelen invloed hebben op de mening van de respondent.

Het doorvragen heeft tot doel om achter de mening en gedachten van de respondent te komen en te achterhalen op welke manier subjectieve norm, attitude, veronderstelde controle over gedrag, instituties en beschikbare middelen invloed hebben op de perceptie van de respondent. Door de stated preference methode toe te passen komt naar boven welke voorkeuren de respondent heeft ten aanzien van stedelijke herverkaveling en waardoor deze voorkeuren worden gevormd.

4.4.1 Onderzoeksstrategie

Een uitgangspunt bij kwalitatief, exploratief onderzoek is dat met het empirisch onderzoek kan worden gestopt indien een verzadigingsniveau is bereikt. Op het moment dat respondenten geen nieuwe meningen en percepties aandragen is dit niveau bereikt. In de praktijk blijkt dit soms lastig te zijn omdat het verzadigingsniveau geen vaststaand getal is, respondenten kunnen op elk moment weer met nieuwe inzichten

[13] Enschede Roombeek, binnenstad Rotterdam en enkele pilots in Groningen en Amsterdam zijn hier een uitzondering op.

komen die nog niet genoemd zijn. Wegens de tijdsintensiviteit van het afnemen, uitwerken en analyseren van een semigestructureerd interview is het van belang dat een inschatting van het aantal te interviewen respondenten wordt gemaakt en hoe deze uit de cases gehaald gaan worden (Bryman, 2008).

Het afnemen van 15-20 interviews voor dit onderzoek wordt reëel geacht. Dit betekent dat uit elke case 7 tot 10 eigenaar-bewoners moet worden gesproken. Het is lastig om eigenaar-bewoners te bereiken, doordat zij niet via een organisatie benaderd kunnen worden (zoals huurders via een corporatie). Voor beide cases is naar een passende oplossing gezocht om aan respondenten te komen. Binnen de case Stationsbuurt Arnhem worden deze respondenten aselect gekozen, echter kan het voorkomen dat een gesproken respondent een andere respondent aangeeft als bereidwillige gesprekspartner (keuze op basis van sneeuwbal sampling). Vooraf zijn respondenten op de hoogte gesteld via het versturen een toelichtingsbrief, met de vraag voor deelname, vervolgens wordt of een afspraak gemaakt, of via face-to-face sampling (aan de deur) gevraagd of men bereid is deel te nemen aan een interview.

De respondenten uit de case Klushuizen Rotterdam zijn benaderd via een oproep door een contactpersoon van het (C)PO project. Het werven van respondenten is hier op basis van *convenient sampling* gegaan, doordat bereidwillige eigenaar-bewoners hebben gereageerd op een mail vanuit stadsontwikkeling van de Gemeente Rotterdam.

Dit onderzoek heeft een sociaal-psychologisch theoretische inslag. In de kwalitatieve interviews is het van belang dat naar deze dieper liggende factoren van het individu wordt gevraagd. Een aantal interview ‘bias’ moeten worden onderkend, die belangrijk zijn voor verdere analyse:

- Er is een grote afstand tussen deskundige wereld en de respondent over het onderwerp. Hier moet de onderzoeker rekening mee houden; de interpretatie van de respondent kan anders zijn op basis van andere ideeën.
- de respondent moet een mening vormen over een ingewikkelde fictieve situatie die voor het eerst wordt voorgelegd en wat geen dagelijkse situatie is.

4.4.2 Data analyse

De gesprekken worden onder toestemming van de respondenten opgenomen en op een later moment gedocumenteerd in een transscriptie. Met behulp van het kwalitatieve data analyse programma Nvivo wordt de data gecodeerd en voor bepaalde subthema’s hercodeerd. Dit coderen en hercoderen is gedaan door de topics van de interviews als leidraad aan te houden: perceptie woning, woonomgeving en de elementen uit de kaders uit paragraaf 4.4. de interviewstructuur komt terug in de analyse. Nadat deze codering is aangebracht is gekeken naar uitspraken en begrippen die relatief veel voorkwamen bij bepaalde topics. Deze uitspraken en begrippen zijn hercodeerd en er is gekeken naar wat er over deze begrippen werd gezegd en hoe zij in relatie staan met andere topics. Om een overzicht te krijgen of alle data uit de interviews op de juiste manier is geanalyseerd is vervolgens nogmaals door de data heen gelezen en waar mogelijk nog andere codering aangebracht.

In het volgende hoofdstuk worden de resultaten uit de data analyse gepresenteerd.

5

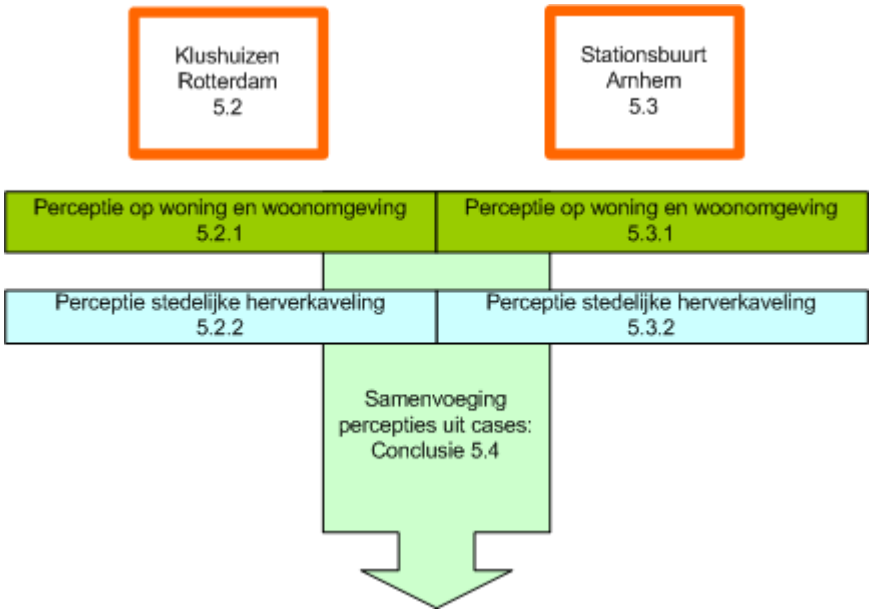
Stedelijke herverkaveling en de rol van eigenaar-bewoners

5.1 Inleiding

Op basis van de gesprekken met eigenaar-bewoners wordt de perceptie van dit type actoren over woning, woonomgeving en stedelijke herverkaveling in beeld gebracht. De analyse is als volgt opgebouwd. In twee afzonderlijke cases, Klushuizen Rotterdam en Stationsbuurt Arnhem, worden twee onderdelen besproken. Ten eerste de perceptie op de huidige woning en woonomgeving en vervolgens de perceptie van de eigenaar-bewoner als herstructurering in de woonomgeving met de eigen woning plaats zou vinden in de vorm van stedelijke herverkaveling. In elk van deze cases zijn acht eigenaar-bewoners aan het woord gekomen. De motivatie en perceptie van de eigenaar-bewoner wordt verkend op woning en woonomgeving.

Het vraagstuk stedelijke herverkaveling wordt als tweede onderdeel aan de respondenten toegelicht. Twee kaders met voorwaardenscheppende en voorwaardenstellende maatregelen worden voorgelegd en moeten in een fictieve, toekomstige situatie door de respondent worden afgewogen. Een andere buurt, wel of geen ervaring en bewoners met andere persoonlijke- en achtergrondkenmerken kunnen invloed hebben op de motivatie van de respondent. In paragraaf 5.2 en 5.3 wordt de eerste case 'Klushuizen Rotterdam' besproken, vervolgens komt in 5.4 en 5.5 de case Stationsbuurt Arnhem aan bod. De mening van de eigenaar-bewoner wordt meegenomen in een eindconclusie over de perceptie van eigenaar-bewoners. Schematisch ziet dit hoofdstuk er als volgt uit (figuur 5.1).

Figuur 5.1 Schematische opbouw hoofdstuk 5 - Resultaten



5.2 Woningeigenaren Klushuizen Rotterdam

Een vorm van gebiedsontwikkeling die, voor een deel op het gebied van stedelijke herstructurering, dicht in de buurt komt van stedelijke herverkaveling, is (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap hierna genoemd (C)PO. Op kleine schaal worden sociaal-economisch zwakke buurten geherstructureerd door particulieren. De gemeente Rotterdam geeft sinds 2004 zogenaamde klushuizen uit aan particulieren die zij met een bouwdepot opknappen en vervolgens bewonen. De klushuizen zijn gelegen in verschillende (achterstands)wijken van Rotterdam en worden aangeboden in een collectief of apart (PO). Woningeigenaren van deze (C)PO woningen vormen de respondenten (n=8) van deze eerste case : Klushuizen Rotterdam (overzicht respondenten in bijlage A). De respondenten zijn woonachtig in verschillende buurten in Rotterdam, respectievelijk Spangen, Katendrecht en Hillesluis. De bewoners van de klushuizen in Spangen zijn aangesloten bij het collectief 'De

Blauwe Vos' (Vosmaerstraat en Nicolaasbeetstraat) met in totaal 18 klushuizen, de bewoners van de klushuizen op Katendrecht (Tolhuislaan) vormen met een collectief van 34 woningen 'De Driehoek'. In de buurt Hillesluis op Rotterdam Zuid zijn verschillende particuliere klushuizen opgeknapt, de respondenten zijn woonachtig in de Beukelaarsstraat en aan de West-Varkenoordseweg (zie kaart).

Spangen, Katendrecht en Hillesluis zijn buurten ontstaan eind 19e begin 20e eeuw en bevolken relatief meer gezinnen met sociaal-economische en fysieke problemen dan andere Rotterdamse buurten. De drie kaders (vanaf blz 59), geven een sociaal-geografische beschrijving van de drie Rotterdamse buurten. Een van de strategieën die de gemeente Rotterdam heeft ingezet is het creëren van gentrification[14], door huurwoningen te verkopen en particuliere woningverbetering voor huiseigenaren aantrekkelijk te maken, wordt dit proces gestimuleerd (Stadsvisie Rotterdam, 2030). Door klushuizen in de vorm (C)PO uit te geven, komt herstructurering in de buurt via particuliere investeringen van de grond.

Afbeelding 5.1a en 5.1b Klushuizen Katendrecht voor (a) en na de renovatie (b)

Bron: VvE de Driehoek

Bron: Wallpaper, door Willem van Genugten

Bron: VvE de Driehoek

Het werven van de respondenten, in hoofdstuk 4 al kort beschreven, is tot stand gekomen nadat contact was gelegd met An Huitzing (projectleider Klushuizen) van Stadsontwikkeling Rotterdam. Via haar is een mail uitgegaan naar ongeveer 50 eigenaar-bewoners in de drie betreffende buurten. Acht personen hebben op deze mail geantwoord en vervolgens is een afspraak met acht van de respondenten ingepland, bij hen thuis. Gebleken is dat deze respondenten relatief veel over zijn/haar ervaringen over de klusperiode verteld. Deze verhalen zijn deels bruikbaar gebleken om de attitude van de eigenaar-bewoners van de Klushuizen te kunnen verklaren.

Drie buurten als één casestudy

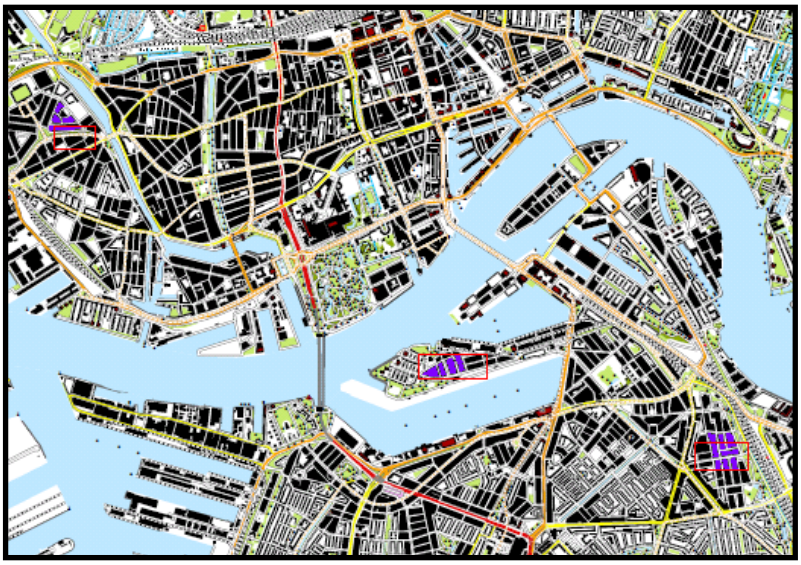
De drie buurten worden samengevoegd als één casestudy. Deze samenvoeging heeft twee oorzaken. Ten eerste ligt de focus van dit onderzoek op het vergelijken van twee typen eigenaar-bewoners, minder belangrijk is dat de eigenaren in één specifieke buurt woonachtig zijn. Het type eigenaar-bewoner in deze klushuizen case kenmerkt zich door ervaring te hebben met herstructurering op kleine schaal. Ten tweede gaven de

[14] Stedelijke ontwikkeling, waarbij door komst van de creatieve klasse in een (verpauperde) wijk of buurt de woningprijzen stijgen en de oorspronkelijke bewoners de huurprijs niet meer kunnen betalen en worden verdreven uit de wijk (In Nederland is hier zelden sprake van, alleen via beleidsaanpassingen).

respondenten aan dat bij inschrijving voor (C)PO niet vastligt in welke buurt men komt te wonen omdat dit afhangt van het aanbod. Ter illustratie, een respondent woonachtig op Katendrecht gaf aan te hebben ingeschreven met het oog op een woning in Spangen (project Wallisblok), maar was daar uitgeloot. Inschrijving voor (C)PO staat niet garant voor het wonen in een bepaalde buurt.

Om bovengenoemde redenen en doordat de buurten sociaal-economische en geografisch (midden-stedelijk) gezien vergelijkbare kenmerken hebben is het valide om de buurten in één case te bestuderen.

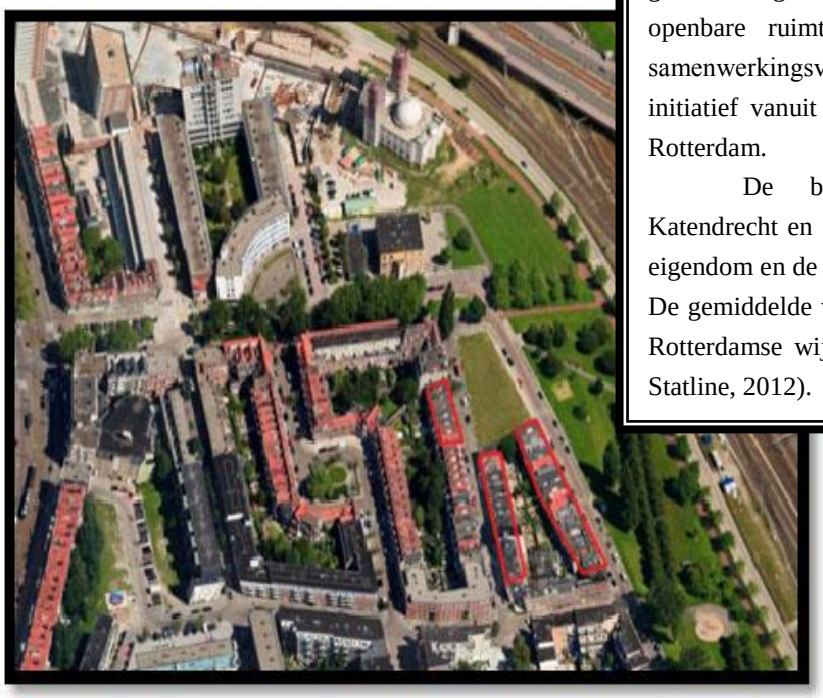
Afbeelding 5.2 Overzichtskaart cases Rotterdam



Bron: Kadaster, 2012

In de wijk Hillesluis in de deelgemeente Feijenoord in het zuiden van Rotterdam zijn verschillende apart gelegen klushuizen (PO) gevestigd. Aan de Beukelaarsstraat en de West-Varkenoordseweg (afbeelding hiernaast) zijn zeven klushuizen vrijgemaakt die zonder coöperatieve samenwerking worden verbouwd. Naast aandacht voor de eigen woning, investeren de eigenaar-bewoners ook in de groene omgeving en proberen gezamenlijk de tuinen en openbare ruimte aan te pakken. Dit doen zij in het samenwerkingsverband 'Het Groene Blok, waarbij het initiatief vanuit de bewoners is opgepakt door de gemeente Rotterdam.

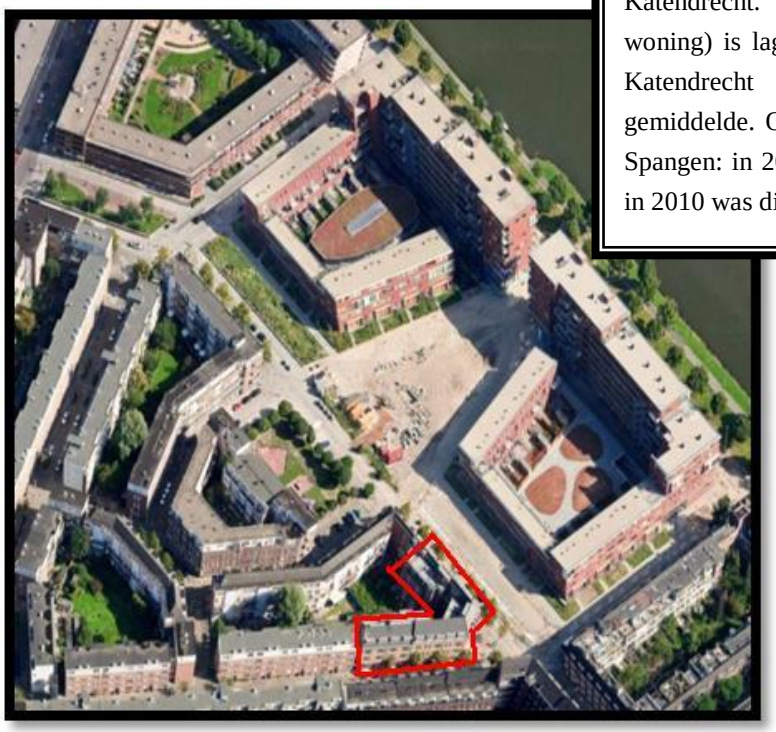
De bevolkingsopbouw is vergelijkbaar met Katendrecht en Spangen, evenals het percentage woningen in eigendom en de stijging van het aantal woningen in eigendom. De gemiddelde woningwaarde is echter het laagst van de drie Rotterdamse wijken en ligt op 106.000 euro in 2010 (CBS-Statline, 2012).



Bron kaarten: google.maps

Katendrecht heeft een bijzondere geografische ligging in Rotterdam-zuid, het is een schiereiland in de haven van Rotterdam. Het voormalig haventerrein werd tot 1975 bevolkt door internationale havenarbeiders en was door de levendigheid van dagelijkse en nachtelijke havenactiviteiten bron van overlast. De bevolkinssamenstelling is vanaf de jaren negentig veranderd: de bevolkingsverdeling op Katendrecht is vergelijkbaar met Nederland maar heeft een hoger percentage 25-45 jarigen (34%), meer kinderen en relatief minder ouderen. De gemiddelde woningwaarde is met 65.000 per woning in 2004 en 127.000 per woning in 2010, bijna verdubbeld in waarde. Dit is een hogere stijging dan het landelijk gemiddelde. Opvallend is dat het aantal woningen per eigendom op Katendrecht in 2004 op 8% lag, ver onder het landelijk gemiddelde (53%), dit percentage is in 2011 gestegen naar 25% en vergelijkbaar met het totaal gemiddelde van de gemeente Rotterdam (32%). Woningen van kopersvereniging ‘’De Driehoek’’ liggen aan de kruising Tolhuislaan, Katendrechtsestraat en Rechthuisstraat (zie afbeelding x).

In de wijk Spangen, in het Noord-westen van Rotterdam, zijn de achttien klushuizen gelegen van Kopersvereniging ‘De Blauwe Vos’., aan de Vosmaerstraat, hoek Nicolaas Beetsstraat. Spangen is een woonwijk ontworpen en gebouwd in de jaren 20 van de vorige eeuw en staat bekend om de bijzondere architectuur en stedenbouw. Vanaf de jaren 80 werd Spangen een wijk met veel sociaal-economische problemen zoals verloedering en achterstand. De bevolkingsverdeling is redelijk vergelijkbaar met die op Katendrecht. De gemiddelde woningwaarde (111.000 euro per woning) is lager dan het landelijk gemiddelde en heeft zoals op Katendrecht meer groei doorgemaakt dan het landelijk gemiddelde. Opvallend is de verhouding huur- koopwoningen in Spangen: in 2004 was het percentage woningen in eigendom 8%, in 2010 was dit verdrievoudigd naar 24%.



5.2.1 Klushuizen en vraagbehoefte van woonconsumenten

Via advies- en begeleidingsbureau Urbannerdam konden geïnteresseerden zich inschrijven voor een woning binnen het ''169 klushuizen project''. In het geval van klushuizen Rotterdam werd de interesse meestal gewekt door de affiches in de stad of het kennen van de bestaande projecten via werk of de professionele omgeving. Het klushuizen project sloot voor de respondenten aan op woningvraag die zij op dat moment hebben: *''Het idee van je eigen huis creëren dat sprak sowieso al tot de verbeelding en als het dan mogelijk wordt via een project van de gemeente dan is het ineens een stuk beter bereikbaar, vooral ook voor mij alleen. Anders had ik nog van alles moeten regelen, nu wordt het meer bereikbaar.*

De keuze voor een kluswoning wordt gemaakt op basis van de prijs van de kluswoning in combinatie met het aantal vierkante meters, *'ontzettend veel ruimte voor weinig geld*', maar ook de 'wil' om te klussen wordt genoemd. Op basis van deze factoren was er interesse in dit concept van Klushuizen: *'ik was meteen verliefd op zo'n klushuis'*. De eigenaar-bewoner geeft aan dat een voordeel aan dit type woning het zelf ontwerpen en zelf realiseren van de eigen woning is.

''En de kans om je woning zo in te richten en te maken hoe je het zelf leuk vind en aan jouw wensen, dat sprak ons heel erg aan, we zijn creatief en houden van klussen, dat was wel echt een heel belangrijke factor. Een andere motivatie om voor een kluswoning in een collectief te kiezen, werd genoemd door een respondent die de factor 'klussen' niet als belangrijkste motivatie had: *''Dus voor mij was het niet zo zeer het klussen of ehm.. het feit dat je een grote woning voor weinig kon krijgen, maar ik vond het heel leuk om een soort van samen maar toch je eigen huis te hebben. Een soort van netwerk op te bouwen vanaf het begin.''*

De kluswoning was precies waar de eigenaar-bewoners op dat moment naar opzoek waren: juiste oppervlakte/prijs verhouding en zelfrealisatie eventueel in collectief verband. Dit type woonconsument is op zoek gegaan naar aanbod dat paste bij de vraag. Uit het bovenstaande lijkt de wens tot dit type woningen, de kennis van het bestaan ervan en het kunnen inschatten van het gewenste eindbeeld een grote rol te spelen in de participatie in een Klushuizenproject. Tot slot wordt ook genoemd dat de wens/ het ideaal van het creëren van een netwerk in de straat/buurt heeft bijgedragen aan de motivatie voor de klushuizen.

5.2.2 Omgang met onvoorziene vertraging

> Ik had niet van te voren gedacht dat we er pas 4 of 5 jaar later zouden wonen, we dachten gewoon 2 jaar of anderhalf jaar en dan wonen we er.

Eigenaren van een klushuis hebben ervaring met een proces (in deze case maximaal 5 jaar) van afspraken maken, onderhandelen, bouwvergaderingen en klussen. Eigenaar-bewoners van de drie buurten geven aan dat tijdens het klushuizenproject, vertraging en oponthoud heeft plaatsgevonden. Deze vertragingen waren ten tijde van inschrijving voor het project niet in te schatten door de eigenaar-bewoners.

Vertraging en oponthoud in het proces waren tweeledig: 1. (steden)bouwkundige problemen met de woningen deden zich voor (waarvoor soms de gemeente Rotterdam of Urbannerdam verantwoordelijk werd gehouden) en 2. het doen van gemeenschappelijke beslissingen binnen het collectief kostte meer tijd dan vooraf verwacht werd. *''Ja in de praktijk duurt het gewoon ontzettend lang, het duurde ook heel lang voor we van start konden gaan met bouwen. Het is goed dat ik dat van te voren niet wist want dan had ik er heel anders ingestaan.''*

De, uiteindelijk, positieve perceptie op het klusproces houdt verband met de wens om dit type woning te bezitten en renoveren. *''Maar.. ja ik was ook echt niet kapot te krijgen en ik had een visie van ik ga dit doen en afronden, want ik wilde dit huis gewoon. Ik denk dat anderen dat toch niet altijd zo ervaren hebben.''*

Uit het project stappen en stoppen met klussen, is na tegenslagen of langdurig oponthoud volgens de eigenaar-bewoners geen optie, omdat er dan al (te veel) tijd, geld en moeite in het project is geïnvesteerd. De motivatie van het realiseren van de opgeknapte woningen, is van invloed geweest om door te gaan met het project. Daarnaast heeft het gemeenschappelijke doel van eigenaar-bewoners in een collectief ook bijgedragen aan de motivatie tot doorgaan. De consequenties van vertragingen in Spangen en Katendrecht (de collectieven) zijn als volgt omschreven: *''En tegelijkertijd gaan de aannemerskosten ook omhoog omdat het langer duurt dus wordt de stress ook weer meer, iedereen zat heel erg te stressen daarover. Er zaten wel mensen tegen het huilen aan toen, die het gewoon anders niet konden betalen.''* Voor sommige eigenaar-bewoners is de investering die zij hebben moeten doen hoger geworden dan dat ze verwachten dat de marktprijs is. Deze eigenaren vinden het woongenot dat de woning nu biedt, belangrijker dan de gemaakte kosten.

Uit de antwoorden van de eigenaar-bewoners blijkt dat vooraf een rationele economische keuze niet altijd te maken was, maar de keuze voor een klushuis mede bepaald werd door idealen en principes. Gedurende het klusproces is in de gevallen van de gesproken eigenaar-bewoners niet van het ideaal van de eigen opgeknapte woning afgeweken. De motivatie voor een eigen opgeknapte woning en dit realiseren als collectief, is groter gebleken dan de inzet die geleverd moest worden. Dit kan enerzijds te maken hebben dat de voordelen van het klushuis voor de eigenaar-bewoner zodanig gunstig zijn dat de inspanning minder omvangrijk voelt in combinatie met het netwerk waarin zij klusten.

Uit de antwoorden van de eigenaar-bewoners blijkt dat economische doelmaximalisatie nooit alleen doorslaggevend in dit proces is geweest, het ideaal van het hebben van een zelfgerealiseerde woning was soms sterker.

5.2.3 Zelfrealisatie van eigendom en woonomgeving

Het bezitten van een eigen woning betekent voor de klushuis eigenaren zowel vrijheid, zekerheid, een financiële investering, als een belemmering of een combinatie van deze betekenissen.

De verwachte waardevermeerdering na het opknappen van de woning, is een motivatie voor het aangaan van dit project ,maar staat volgens de eigenaar-bewoners niet los van andere factoren zoals woongenot. *'' We zijn hier wel met de gedachte ingestapt om het goed te verkopen en ervoor te zorgen dat het goed in de markt ligt, dat is ons ook aangeraden.''*

De keuze voor een klushuis is door de eigenaren economisch-rationeel overwogen: *''We waren niet aan het project begonnen als we van te voren zouden weten dat we verlies zouden maken, de financiële aspecten telden zeker wel mee.''*

Echter kan de woning volgens de klussers niet slechts een investering zijn, omdat daarvoor te veel tijd en moeite in de renovatie gaat zitten. Het zelf creëren, indelen en vormgeven van de woning is belangrijker dan de waardestijging in de toekomst. Soms wordt de motivatie van een eigendom als investering in wel gemaakt, echter is het niet de belangrijkste factor voor het hebben van een klushuis. ''*Het is voor mij belangrijker dat ik nu mijn eigen huis heb gecreëerd dan dat ik het bezit.''*

Verschil met huren, of een eerdere huurwoning zit hem in het feit dat mensen nu specifieker op zoek gingen naar een woning die aansloot bij de woon- en leefwensen, voor een langere tijd. Dit heeft te maken met de wooncarrière van mensen en de keuze voor een kluswoning die samenvalt met eigen woningbezit: *''Met een huurwoning heb ik sowieso wel een andere binding dan met een koopwoning. We wisten toen al dat we ooit gingen kopen en daar stelden we wel andere eisen aan. Toen hadden we ook minder buurtbinding.''* De keerzijde van een koopwoning hebben, komt ook naar voren: ''*Je kan beter een huurwoning hebben want daarmee ben je er in 4 weken vanaf en pak je je spullen en weg ben je.''*

Wat opvalt in de interviews is dat een aantal respondenten aangeeft trots te zijn op de eigen woning

door het zelf gecreëerd te hebben. Door het proces zijn ze bekend met de woning en weten hoe de woning technisch in elkaar zit. Zelfrealisatie beïnvloed de trots op het eigendom en kan daarmee een zekere binding aan de woning impliceren.

Zelfrealisatie van het eigendom vertaalt zich ook naar de woonomgeving, blijkt uit gesprekken met de klushuis eigenaren. Onderscheid in buurtperceptie wordt gemaakt door de *fysieke* en *sociale* woonomgeving. De status van de fysieke woonomgeving (Spangen, Katendrecht, Hillesluis) wordt van belang geacht, dit blijkt uit de activiteiten die de klushuisbewoners ondernemen in de woonomgeving. Huidige participatie in een bestuur van VvE, het onderhouden van de openbare ruimte (bloementuintje op straat) en het zelf creëren van een kwaliteitsverbetering in een tegenovergelegen park zijn voorbeelden van gedrag en acties in de eigen woonomgeving. Een Katendrecht bewoner zegt daarover het volgende: *''Ja ik vind dat heel belangrijk, dat komt ook door mijn werk en opleiding dat ik daar interesse in heb en dat ook wil. (..) Maar het is ook niet zo zeer iets doen voor je buurt, maar gewoon meedoen aan dingen en het met zijn allen leuk maken.*

De zelfrealisatie van de eigen woning, is dus ook terug te zien in de woonomgeving. Een veiliger buurt voor de kinderen, gebrek aan (kwalitatief) groen of contact met meer verschillende mensen worden als motivatie genoemd om zelf iets te veranderen aan de woonomgeving. *''Ik maak graag zelf mijn omgeving mooi, maar dat heeft wel te maken met hoe je woonomgeving ervaart, en hoe belangrijk je dat vindt.''* Een aantal klussers in Hillesluis hebben na het opknappen van de woning het initiatief genomen om het park aan de West-Varkenoordseweg aan te pakken. Dit initiatief komt voort uit de wens naar een verbeterde kwaliteit, meer (verkeers)veiligheid en het verminderen van zwerfvuil. Daarnaast speelt een veilige en prettige leefomgeving voor de kinderen een rol in de motivatie van het initiatief voor groenverbetering.

De vraag over buurtperceptie wordt door sommige respondenten direct geassocieerd met sociale contacten in de buurt: de sociale woonomgeving. Eigenaar-bewoners van de klushuizen vinden dat zij redelijk tot intensief contact hebben met buurtbewoners. Vaak zijn dit leden van het collectief of andere klushuis bewoners. Een eigenaar-bewoner zegt over de manier waarop die contacten tot stand komen: *''Door een kluswoning krijg je wel een hele andere binding en relatie met de buurt, je kent bijna al je buren ook door het klussen, dit zijn andere klussers maar ook andere mensen.''* Het collectieve doel dat de bewoners hadden, het netwerk van klussers waarmee met elkaar intensief samen werd gewerkt, heeft deze sociale contacten veroorzaakt en bevorderd. Aangegeven wordt dat de noodzaak om met elkaar in contact te komen groot was, versterkt door de mate van identificatie met elkaar. De sociale contacten en buurtbinding is dus gevormd door intensieve samenwerking, samen een collectief doel te bereiken en dat gedurende een aantal jaar. Na de klusfase is deze binding ook intact gebleven: *''Ik vind het wel fijn dat er gelijksoortige mensen hier wonen. En vooral nu we hier wonen vind ik het ontzettend leuk om veel contact te hebben met mensen, met wie je veel hebt meegemaakt''.* Uit de motivatie voor woningkeuze blijkt dat het soms een doel was om deze sociale cohesie te creëren. De intensieve contacten die men heeft in de buurt blijven voornamelijk beperkt tot de leden van het collectief of andere klussers in de buurt. Het feit dat met 'gelijkgestemden' een collectief is aangegaan speelt mee.

Uit de perceptie over de fysieke woonomgeving blijkt dat de klushuis eigenaren de woonomgeving belangrijk vinden en hier zelf veranderingen in te willen aanbrengen. Deze intentie komt vanuit de klussers zelf, met als motivatie een betere buurt voor henzelf en de omwonenden. De zelfrealisatie met de eigen woning, wordt na het klussen vertaald naar de woonomgeving. Het lijkt dat dit type bewoners een relatief hoge mate van ruimtelijke buurtbinding heeft, door zich de staat van de gebouwde omgeving aan te trekken en waar nodig verbeteringen aan te brengen. Het belang van de fysieke woonomgeving en de acties die daarin plaatsvinden staat in relatie met de sociale woonomgeving. Doordat er relatief intensief contact is met

buurtbewoners, er is een netwerk ontstaan, wordt de betrokkenheid tot de woonomgeving versterkt. De fysieke woonomgeving wordt belangrijk voor meerdere buurtbewoners.

Afbeelding 5.3 Zelfrealisatie van kwaliteitsverbetering door Groene Blok

Bron: Hegroeneblok.nl

5.2.4 Conclusie

De factoren zelfrealisatie van woning, monumentale woning en prijs/oppervlakte verhouding leveren de eigenaar-bewoners van de klushuizen in zoverre voordeel en vormen een ideaal op dat zij de negatieve aspecten van het klusproces (vertraging, hogere kosten) in een latere periode accepteren. Vooraf is geprobeerd een rationele economische keuze te maken (rendement halen uit renovatie), echter blijken de opbrengsten gedurende het proces soms tegen te vallen. De motivatie is in dit geval sterker dan het oponthoud en de oplopende kosten. Het netwerk van het collectief heeft een positief effect op de procesgang. Ten slotte speelt de rationele overweging mee dat stoppen vaak meer financiële tegenslag oplevert dan doorgaan.

Het netwerk van het collectief heeft invloed op de betrokkenheid bij de woonomgeving. Gelijkgestemdheid van de klushuiseigenaren en de formatie van dit netwerk hebben een relatief hoge mate van zelfrealisatie in de woonomgeving. Het belang van een kwalitatief diverse en veilige fysieke woonomgeving wordt door de eigenaar-bewoners ingezien en door eigen initiatief worden veranderingen aangebracht. De sociale contacten, gedeeld enthousiasme en informatie uitwisseling in het netwerk van de klussers in de buurt, lijkt invloed te hebben op de initiatieven die ontstaan en worden uitgevoerd.

5.3 Stedelijke herverkaveling

Eigenaar-bewoners willen relatief veel invloed op de woonomgeving en zijn bereid enigszins risico te nemen met de woning om een bepaald gewenst doel te bereiken. Wat betekent dit voor de perceptie op stedelijke herverkaveling?

De vragen over stedelijke herverkaveling zijn volgens onderstaande kaders aan de respondent voorgelegd. De percepties van de respondenten worden verkend aan de hand van drie voorwaardenscheppende maatregelen die bereikt moeten worden door de laatste drie voorwaardenstellende maatregelen (zie figuur 5.2). De mening van de eigenaar-bewoners op de zes maatregelen wordt in deze paragraaf geanalyseerd en daarbij ook de relatie/afweging tussen de voorwaardenstellende en voorwaardenscheppende maatregelen.

Kader 5.1a en 5.1b Voorwaardenscheppende (a) en –stellende (b) maatregelen van stedelijke herverkaveling

1. Het resultaat voor de eigenaar-bewoner is dat hij/zij een woning terug krijgt op dezelfde of een andere plek in de buurt, waarbij zelfbouw mogelijk is.
2. De buurt wordt verbeterd doordat verouderde woningen worden aangepakt; groen, water en vernieuwde infrastructuur worden toegevoegd aan de buurt.
3. De woning (eigendom) is in waarde gestegen doordat de woning en de buurt zijn aangepakt.

4. Voor waardevermeerdering zal de eigenaar-bewoner moeten bijdragen (middels bijvoorbeeld een aanvullende hypotheek). Maar, indien de eigenaar tekort wordt gedaan (minder woonoppervlak) dan wordt de eigenaar tegemoet gekomen.
5. Een bepaald deel van de kosten voor de openbare ruimte (groen, water infrastructuur), waarvan de eigenaar voordeel heeft, moet worden bekostigd door de eigenaar-bewoner via de woning.
6. De eigenaar-bewoner participeert in een langdurig (bijvoorbeeld 2 jaar) en ingrijpend proces, waar onder een tijdelijke verhuizing mogelijk is. Deelname aan een kopersvereniging/wijkontwikkelmaatschappij (vergelijkbaar met een VvE) kan een manier van samenwerken zijn.

5.3.1 Doelen voor eigenaar-bewoners in stedelijke herverkaveling

Uit de gesprekken met de klushuis eigenaren blijkt dat zij het algemeen belang van herstructurering begrijpen en hier interesse in hebben. De eerste gedachte die opkomt bij de eigenaar-bewoners is het financieel rond krijgen van een plan met huishoudens met verschillende inkomensklassen. Gedacht wordt dan aan *'mensen die dit niet kunnen betalen'*.

Op de vraag of de eigenaar-bewoners zich zelf ooit in een dergelijk plan betrokken zouden zien, komen de volgende reacties naar voren: ''*eerder als investeerder dan als eigenaar-bewoner''*. En: *''niet in deze situatie maar eventueel wél uit principieel oogpunt, mits er iets met het vastgoed aan de hand is''*.

De volgende quote brengt de context van de klushuis eigenaren in beeld: *''Ja dat is moeilijk, het is natuurlijk theoretisch, maar stel ik had hier 8 jaar geleden gewoond en stel ik was eigenaar van een pand en er was achterstallig onderhoud. Nou ik zou het wel heel serieus overwegen maar het zou afhangen van mijn gezinssamenstelling''*.

Doordat zij zelf ervaring hebben met de negatieve maar ook eventuele voordelen van herstructurering op kleine schaal, (C)PO, kan verklaren dat de eigenaar-bewoners van de klushuizen het belang van opknappen van de buurt wél inzien. Vanuit de relatief positieve houding ten opzichte van stedelijke herverkaveling, hebben zij de intentie om deze vorm van herstructurering een kans te geven. Wat deze intentie of motivatie is, wordt in de volgende paragraaf besproken.

Maatregel 1 en 2 worden geassocieerd met het feit dat er ontevredenheid bij de bewoners moet heersen over de huidige kwaliteit van de woning en woonomgeving. Er moet iets mis zijn met de woningen of woonomgeving, alvorens zij zouden participeren. Moeilijkheid daarbij wordt onderstreept door een respondent: *''(..) als ik mijn huis altijd goed heb onderhouden, wat ik wel zou doen, en mijn buurman of buurvrouw niet, dan krijg je toch scheve ogen, zo van ja dan moet ik voor hen ''mee betalen'' of anders weg bijvoorbeeld.''*

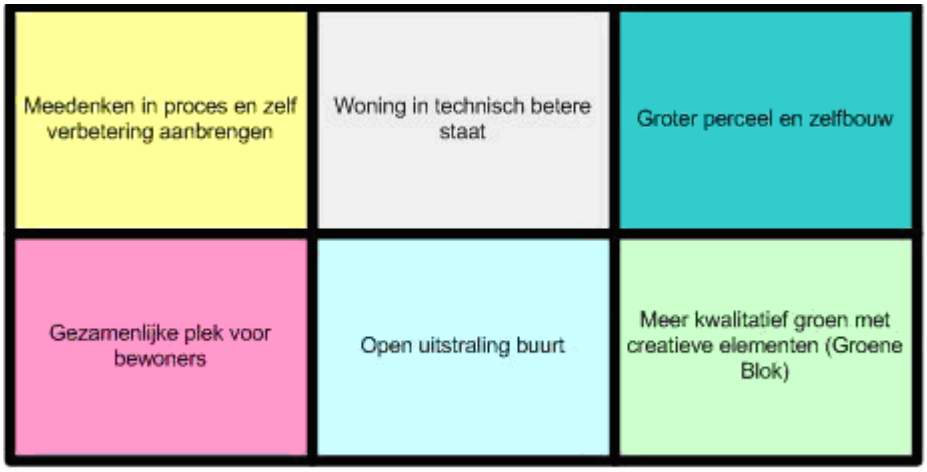
Eigenaar-bewoners geven aan dat de motivatie aanwezig is om iets aan een verloederde buurt te doen, mocht daar in de realiteit sprake van zijn. Dit gemeenschappelijk doel om de buurt te willen opknappen, zou

dan in theorie kunnen via stedelijke herverkaveling, echter moeten er duidelijke afspraken worden gemaakt met betrekking tot een aantal voorwaardenstellende maatregelen.

De eigenaar-bewoners van de klushuizen geven aan dat zij de keuze zouden willen maken aan de hand van een planontwerp met een aantal duidelijke scenario's. In de huidige woonsituatie van de klushuis eigenaren is geen sprake van verouderde woningen of mogelijkheden voor herverkaveling volgens hen, echter geven zij een aantal ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen aan die de motivatie voor participatie in een fictieve situatie zou versterken (5.2). Participatie (in een plan volgens stedelijke herverkaveling) kan voor de eigenaar-bewoners alleen indien er op een bepaalde manier *voordeel* wordt behaald uit de verkaveling: *''Ik zou willen weten wat ik ervoor terug krijg. Hoe het eruit komt te zien, wat er dan precies beter aan wordt. Er gaat waarschijnlijk veel tijd moeite en energie in zitten dus ik wil er sowieso voordeel aan behalen.''*

Stedelijke herverkaveling moet iets opleveren en er moet 'iets' zijn dat de respondenten over de streep zou trekken om in te stappen, zoals zij dat ook in het (C)PO-project hadden.
''En ik wil wel zeker weten dat ik niet ergens in ga stappen waar anderen voordeel aan hebben en ik niet. Hoe verantwoordelijk ik me ook voel, ik moet er zelf wel iets aan hebben.''

Figuur 5.2 Kwaliteit in een nieuw plan is voor mij:



Bron: eigen bewerking interviews

Achteruitgang of een slechtere onderhandelingspositie ten opzichte van andere deelnemende eigenaren is ondenkbaar volgens de eigenaar-bewoners, ook als daar een financiële compensatie aan vastzit: *''Ik zou gewoon niet willen dat ik mijn eigendom beschikbaar stel of inzet en later blijkt dat ik erop achter uitga.''* Dat het een persoonlijk eigendom betreft hoeft geen belemmering te zijn, het ligt eraan wat de status van het pand is. Is dit achterstallig en er komt een woning in een betere technische staat voor terug, dan is participatie eerder in overweging te nemen.

Over het type woning en woningwens in relatie tot terugkeer zegt een respondent: *''Ik zou bijvoorbeeld een grondgebonden woning willen en als dat niet mogelijk is, dan laat ik me gewoon uitkopen, daar ben ik heel principieel in''.*

Naast procesmatige en ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen als voordeel, is maatregel drie, *waardevermeerdering van de woning*, een punt waar de bewoners enigszins voordeel in zien. Echter is deze waardevermeerdering voor hen een onzekerheidsfactor, omdat niet zeker is of dit behaald wordt na verkoop van het eigendom. Aangegeven wordt dat *zekerheid* over de waardevermeerdering van groot belang wordt geacht omdat participatie anders onrendabel is voor de eigenaar.

Een eigenaar-bewoner geeft aan dat een fictief bedrag van 10.000 euro investeren zou voor een eigenaar kunnen. Daarmee moet waardevermeerdering gegarandeerd worden, bijvoorbeeld door het opknappen van de hele buurt.

Maatregel vier, financiële bijdrage, is in de antwoorden van eigenaren sterk verweven met de eigen perceptie van kwaliteit: bij een technisch betere woning en kwalitatief betere woonomgeving die aan de wensen voldoet, is de eigenaar-bewoner bereid om een bepaald (vaststaand) bedrag te financieren. Financiële bijdrage behoort volgens de eigenaar-bewoners tot de mogelijkheden in de huidige situatie. De belangrijkste voorwaarde bij medefinanciering is dat het gestelde scenario en plan echt aan de woonwensen voldoet. Indien de wensen van de eigenaar-bewoners niet worden nageleefd, dan zien zij zichzelf niet participeren in stedelijke herverkaveling. De eigen investering moet volgens de eigenaar-bewoners datgene opleveren dat zij verlangen van een nieuw woonsituatie en omgeving.

5.3.2 Gemeenschappelijk eigendom als investering

Maatregel 5, via het eigendom financieel bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte, zoals bijvoorbeeld een nieuwe watervoorziening of infrastructuur, is lastig voor te stellen voor de eigenaar-bewoners. Dit heeft te maken met het feit dat dit als 'publieke taak' wordt gezien en dat dit de norm is: *'Dan zou ik beter ergens anders kunnen gaan wonen, dan heb ik daar geen kosten aan een nieuw aan te leggen weg.'*

Daarnaast wordt ook aangegeven dat een private investering in de openbare ruimte in bepaalde omstandigheden, waarin de gemeente bijvoorbeeld geld tekort zou komen op korte termijn, wordt gezien als reële optie. Men wil investeren maar wel als de gemeente ook bijdraagt en als de argumentatie voor mee-financiering duidelijk is voor de eigenaar-bewoners. Financieel bijdragen heeft sterk te maken met wat de bewoner onder kwaliteit verstaat en wat hij/zij het liefst in de woonomgeving ziet. Een respondent geeft aan dat zij persoonlijk weinig met groen heeft: *'Ik heb vrij weinig met eigen groen of een hoge kwaliteit daarvan, daar ga ik dan dus niet voor betalen*''.

Afbeelding 5.4 Associaties met eigen financiering door eigenaren in stedelijke herverkaveling

Bron: interviews bewerkt met Wordle.net

Klushuis eigenaren geven aan dat als zij met initiatieven kunnen komen om de openbare ruimte te veranderen, zij de investering als nuttig en zinvol ervaren: '*'Zelf veel inbreng hebben en ook elementen mogen ontwerpen, dan zou ik een financiële bijdrage van bewoners niet onredelijk vinden''*. Het principe van investeren in de openbare ruimte is lastig volgens de respondenten. Dit komt omdat geïnvesteerd wordt in iets wat van iedereen is, en bij eventuele verkoop van het eigendom moet je dit terugkunnen zien in de waarde van het eigendom.

Enkele respondenten stellen gemeenschappelijk eigendom (mandeligheid, MB) met openbaar gebruik aan de orde. *''Ik zou het heel leuk vinden om iets gemeenschappelijk te beheren, maar dan moet het ook volgens een bepaalde constructie dat het deels van mij is''.*

Een financiële bijdrage aan de woning openbare ruimte (in deze fictieve situatie) is gezien de situatie van dit type eigenaar-bewoners mogelijk. Bij financiering verwachten zij dat de eigen wensen en eisen worden nageleefd en indien het scenario niet aansluit op de (woon)wensen dan willen eigenaar-bewoners niet participeren. Afbeelding 5.4 geeft zowel de associaties weer die opkomen bij financiering van de eventueel nieuwe, verbeterde woning als van associaties met financiering van de verbeterde woonomgeving. Opvallend zijn de twee werkwoorden *moeten* en *willen* die genoemd worden in relatie tot financiering. Uit bestudering van de interviews blijkt dat deze werkwoorden genoemd worden in de volgende constructie *'als ik zou moeten betalen, dan zou ik willen…',* eigen ervaring bijdragen, eigen interpretatie op het plan inbrengen.

5.3.3 Inspraak versus zekerheid in het proces

''Ik voel mijzelf betrokken bij de wijk en wil daarom wel echt gehoord en serieus genomen worden.''

In paragraaf 5.3.1 is ruimtelijk/financieel voordeel voor de eigenaar-bewoner aan de orde gekomen. Wat betekent voor de eigenaar-bewoners *procedureel* voordeel? Procedureel voordeel wordt voornamelijk gevonden in het hebben van vergaande inspraak op de eigen woning en woonomgeving. De eigenaar-bewoners van de klushuizen zijn bereid eventueel tijd, energie en moeite aan het proces van stedelijke herverkaveling te besteden, als de vrijheid en samenwerkingsmogelijkheid maar geboden wordt. Wederom wordt het aspect voordeel genoemd: *''Nou dat ik echt een groenere buitenruimte zou terug krijgen en dan wil ik daar ook best mijn eigendom voor inzetten of iets investeren en naar vergaderingen, dat vind ik best logisch, maar ik moet er zelf ook wel echt de voordelen van inzien.''*

De volgende quote geeft aan dat bereidheid om in een langdurig proces te stappen, samengaat met nieuwe kansen die een eigenaar-bewoner moet zien te krijgen:
''Ik zou vrijheid moeten krijgen om zelf ideeën te kunnen opwerpen in het plan en voor mijzelf iets leuks creëren. En dan zou ik ook mee willen helpen om de kosten te drukken of mijn eigen goede ervaring en ideeën erbij betrekken bijvoorbeeld in ruil voor korting op mijn eigendom of meer grond bijvoorbeeld.''

Het gegeven dat eigenaar-bewoners zelf invloed heeft op hoe de woonomgeving eruit zou komen te zien spreekt een aantal respondenten aan in stedelijke herverkaveling: *''Maar het idee dat mensen heel veel over de woonomgeving te zeggen hebben, dat vind ik wel een aantrekkelijk idee. Dus dat je kan meebeslissen over de hoeveelheid groen en wat voor park er komt, dat lijkt me wel goed.''*

De risico's en tegenslagen van het klussen in een collectief zijn bekend bij deze eigenaar-bewoners, die ervaringen nemen de respondenten mee in hun oordeel over participatie in een herverkavelingproces. Het belang van het nakomen van gemaakte afspraken in het proces en de eigen interpretatie van het plan zijn meestal belangrijker dan de investering in tijd en moeite die gedaan moet worden door eigenaar-bewoners. Een tijdelijke verhuizing en wekelijkse bijeenkomsten, zijn voor de eigenaar-bewoners van de klushuizen geen belemmering als daar een woonomgeving, die voldoet aan de eigen wensen, en opgeknapt huis tegenover staat. Naast de soms ook negatieve ervaring van een (C)PO-proces, relateren de klussers ook positieve aspecten van het renoveren in een collectief: *''Want een van de redenen dat ik me hier zo lekker voel, is dat ik er zo veel tijd en energie in hebt gestopt, samen met alle bewoners''.*

Aangegeven wordt dat meebeslissen over het uiteindelijke plan met eigen interpretatie en voorkeuren de belangrijkste conditie is, echter wordt opgemerkt dat andere 'deelnemers' er vaak heel anders over denken en dat met *verschillende beslissers* moeilijk tot een compromis is te komen. Er wordt bewust gesproken over de grenzen aan inspraak, omdat doorgang van een plan op bepaalde momenten belangrijker is dan ieders wensen na te streven.

Duidelijkheid vanuit de gemeente over het scenario en het te volgen proces is een belangrijke voorwaarde die terugkomt in de gesprekken. Klussers geven aan dat zij dit een van de struikelblokken vonden in het proces van (C)PO. Belangrijk vinden zij een duidelijk kader waar niet van afgeweken gaat worden in stedelijke herverkaveling en daarbij garanties in het proces: *''Ik zou wel willen dat het juridisch echt heel goed vastligt allemaal. Ik wil garanties hebben, dat de grond schoon is of ja dat iedereen participeert dat is voor mij belangrijk.''*

Tot slot geven eigenaar-bewoners van de klushuizen aan dat rechtvaardiging van de te nemen beslissingen door andere organisaties of buurtbewoners een belangrijk aspect is. Het plan of bepaalde beslissingen daarin moeten transparant zijn en gerechtvaardigd worden door de eigenaar-bewoners. Over de verdeling van het aantal oppervlakten van een perceel zegt een eigenaar-bewoner het volgende: *''Maar als zij ook goede argumenten hebben ja dat maakt de zaak weer anders. Want ik zit er wel dan zo in, wij doen een concessie door te participeren en grond af te staan, dan moeten wij ook tegemoet gekomen worden.''*

Afbeelding 5.5 Associaties met participeren in proces van stedelijke herverkaveling

Bron: Interviews bewerkt met worlde.net

5.3.4 Conclusie

Eigenaar-bewoners van de klushuizen hebben een positieve attitude ten opzichte van stedelijke herverkaveling. Ontwikkeling van het stedelijk gebied wordt soms als positief en vooruitstrevend gevonden. De oorzaak hiervan is vaak opleiding en werk dat gerelateerd is aan stedelijke ontwikkeling.

Bij de inzet van het eigendom in stedelijke herverkaveling lijken economisch rationele keuzen van grote invloed te zijn, het behalen van voordeel voor de eigenaar-bewoner komt duidelijk naar voren in de gesprekken. Hiermee wordt bedoeld dat wanneer zij concessies doen in stedelijke herverkaveling: financiële en procesmatige investering, dit moet worden overstegen door het te behalen voordeel. Voordeel zien zij enerzijds in waardevermeerdering van het eigendom en in eigen interpretatie van het plan via het geven van eigen interpretaties en inspraak.

Indien het gewenste plan niet aan de interpretatie van de eigenaar-bewoner voldoet, zien zij minder voordeel in stedelijke herverkaveling en wordt de bereidheid tot participatie minder. Echter erkennen de respondenten dat veelzijdigheid van interpretaties van verschillende eigenaar-bewoners ook problemen voor het proces kan opleveren. Gezien de ervaring die de klushuiseigenaren hebben met collectieve zelfbouw, geven zij aan soms liever garanties in het proces te hebben dan vertraging door democratische inspraak.

Kwaliteit betekent voor dit type eigenaar-bewoners een hoge mate van zelfrealisatie die zij graag zouden toepassen in stedelijke herverkaveling. Zelfrealisatie van het ontwerp van een eigen woning of bij de gemeenschappelijke of openbare ruimte zou een doel voor dit type eigenaar-bewoners kunnen zijn in stedelijke herverkaveling.

De indruk die de klushuiseigenaren geven over stedelijke herverkaveling is dat dit middel de zekerheid van de woning niet in gevaar hoeft te brengen indien de juiste garanties worden gesteld. Stedelijke herverkaveling kan voor hen doeltreffend zijn indien het voordeel oplevert: zekerheid over waardestijging en uitbreiding van de mogelijkheden van zelfrealisatie.

5.4 Eigenaar-bewoners Arnhem, Coehoorn Noord-oost

De case 'Coehoorn Noord-oost' uit het masterplan herstructureringsproject Rijnboog[15] is gelegen in de Stationsbuurt in de gemeente Arnhem. Dit deelgebied is geen onderdeel meer van het huidige masterplan wegens financiële onhaalbaarheid en wordt de komende jaren (nog) niet geherstructureerd. Deze financiële onhaalbaarheid komt door omvangrijke verwervingen van eigendommen die gedaan moeten worden in combinatie met een stagnerende woningmarkt en economische crisis: de risico's voor ontwikkelaars zijn op dit moment te groot om vastgoed te ontwikkelen. Het gebied had in eerste instantie wel de potentie vanuit de gemeente Arnhem om geherstructureerd te worden: verouderd woningaanbod vernieuwen en het creëren van meer (culturele) bedrijvigheid waren de doelstellingen. Door de financiële omstandigheden behoort herstructurering nu tot de lange termijn (Gemeente Arnhem, 2005).

Afbeelding 5.1a en b Geografische en Top10 weergave Stationsbuurt

Het Stationsbuurt kenmerkt zich door meerdere bouwperioden en bevat veel verschillende functies (Volksuniversiteit, basisschool, hotel, studentenhuisvesting en woningen). De bevolking in de Stationsbuurt-buurt is relatief jong (70% is onder de 45 jaar t.o.v. 42% landelijk en 45% in Arnhem), maar het percentage kinderen onder de 15 jaar is zeer laag: 1% ten opzichte van 17% in Arnhem en in heel Nederland. De gemiddelde woningwaarde lag in 2010 met 159.000 euro per woning zo'n 34% onder het landelijk gemiddelde en ook onder het gemiddelde van de gemeente Arnhem (203.000 euro). De stijging van de woningwaarde is vergelijkbaar met de stijging van het landelijk gemiddelde. Sinds 2004 is het percentage koopwoningen gedaald met 10% en ligt op dit moment op 41% wat vergelijkbaar is met het gemeentelijk en landelijk gemiddelde (CBS-Statline, 2012). Op afbeelding 5.1b is in paars het onderzoeksgebied aangegeven, de A geeft de locatie van station Arnhem Centraal weer.

[15] Het herstructureringsgebied Rijnboog is gelegen tussen de Rijn, het station en de binnenstad van Arnhem. Met het masterplan Rijnboog wil de gemeente de uitstraling van het centrum en de aansluiting met de omgeving verbeteren. Met het plan moet werkgelegenheid en culturele bedrijvigheid worden gestimuleerd. Verouderde woning- en kantoorpanden worden vervangen en/of gerenoveerd.

De Stationsbuurt bestaat uit drie bouwblokken gescheiden door de Bergstraat, Coehoornstraat en Korte Coehoornstraat en is gelegen aan twee doorgaande wegen: Nieuweplein en Oudekraan (parallel aan de Rijn, zie kaart X). De Bergstraat is een directe verbinding tussen station en het centrum van Arnhem. Deze straat kent de meeste woningbouw verschillend in bouwstijl, enkele woningen stammen uit begin 20^{e} eeuw, het grootste gedeelte aan woningen is naoorlogs corporatiebezit. Richting de Rijnoever bevinden zich een aantal portiekflats (Oude Kraan) en een grote flat uit eind jaren 60 met particuliere woningeigenaren. Het flat op de hoek Bergstraat - Oude Kraan staat gedeeltelijk leeg en is in beheer van een anti-kraak organisatie. In de Stationsbuurt zijn zeven respondenten ondervraagd, op dezelfde face-to-face manier als de klussers uit Rotterdam. Bij de meeste respondenten ontbrak ervaring met eigen woningrenovatie en kleinschalige herstructurering. Dit is, zoals aangegeven in hoofdstuk 4, het onderscheid met de Rotterdamse klushuis case.
Vóór het face-to-face benaderen van de respondenten is een brief gestuurd met uitleg en doel van het onderzoek. Hier is echter maar één reactie opgekomen, dus het werven van respondenten geschiedde vervolgens face-to-face. Op drie avonden en één middag is getracht met bewoners te spreken over de woning, woonomgeving en stedelijke herverkaveling. Het face-to-face benaderen van de respondenten is soms lastig geweest omdat bewoners soms wat argwanend waren. De gesprekken met de bereidwillige eigenaar-bewoners (zie bijlage A) vonden altijd bij hen thuis plaats, en duurde ongeveer 30-60 minuten.

De case Stationsbuurt Rijnboog wordt in het licht van stedelijke herverkaveling meer realistisch gedacht dan de andere case, dit komt omdat er in het verleden al herstructureringsplannen gepland stonden voor deze buurt.

5.4.1 Appartementen Stationsbuurt en vraagbehoefte

De motivatie voor de woningkeuze komt voort uit de locatie en prijs van dit type woningen. Aangegeven wordt dat deze woning aan de eisen voldeed die men stelde toen de woning werd aangekocht. De respondenten zijn voornamelijk personen aan het begin en einde van de wooncarrière. Het aantal vierkante meters van de flat- en portiekwoningen past bij het oppervlakte dat zij op dit moment wensen. De appartementen voorzien in een behoefte van starters op de kopersmarkt én consumenten aan het einde van de wooncarrière. Daarnaast wordt het appartement gebruikt als tussenperiode tussen nieuwe woning en verbouwing. Het percentage gezinnen met kinderen in dit type woningen in de Stationsbuurt is opvallend laag, dit blijkt uit cijfers van CBS (1% kinderen in de buurt) en het aantal gesproken respondenten met thuiswonende kinderen (0).

De gunstige locatie nabij het centrum en station wordt door alle respondenten benoemd, dit is een belangrijke factor geweest in de keuze voor de woning: *''(..) En ja ik vond een centrale plek sowieso fijn. Alles is hier dichtbij, station centrum''.* De betekenis van een eigen woning is de investering die het koophuis biedt als spaarpot of als opstap voor de latere wooncarrière. Het eigendom wordt gezien als belegging en investering maar verder betekent een eigen woning niet meer vrijheid of zekerheid, althans dit wordt nauwelijks genoemd door de respondenten, in tegenstelling tot bij de Rotterdamse Klushuizen. Aangegeven wordt dat de vrijheid van een eigen woning wordt ingeperkt door het type woning, men heeft weinig mogelijkheden tot aanpassingen of verandering: *''Verder maakt het voor mij niet uit of het een eigendom is want echt veel vrijheid heb je hier toch niet en het is dus puur het financiële plaatje.''*

Indien men het huis wil verkopen wordt dit eerder als beperking ervaren door de huidige marktsituatie voor koopwoningen: *''Het is alleen wel nu, hoe makkelijk krijg je het verkocht dus wat dat betreft had ik in deze situatie nu liever een huurwoning gehad.''* Het uitzicht vanuit de woning (op het verkeersplein, de Rijn en Arnhem-Zuid, MB) is een van de factoren dat men de flat aan de Bergstraat is komen bewonen. Soms wordt dit als doorslaggevende factor genoemd voor de woningkeuze, het weidse uitzicht.

Emotionele binding met het eigendom wordt niet genoemd, wel is men soms gehecht aan het eigen appartement. De respondenten met verhuiswensen geven aan dat zij vertrekken uit de buurt omdat zij opzoek zijn naar een groter woonoppervlak, onder andere vanwege gezinsuitbreiding, of naar een grondgebonden woning op een minder stedelijke plek.

De motivatie voor de woningkeuze overziend, lijkt het dat de appartementen in de Bergstraat/ Oude Kraan aansluiten bij de woonwensen van starters en eigenaren aan het einde van de wooncarrière. Die wensen zijn een bereikbare locatie, een passend woonoppervlak aansluitend bij de gewenste prijs. Een koopappartement op deze locatie is een investering voor dit type bewoners. Eigenaar-bewoners geven aan dat verbouwingsmogelijkheden met dit type woning beperkt is, waardoor een verhuisbeweging relatief snel gemaakt is.

5.4.2 Verschil in interesse herstructureringsplannen

De meningen en interesse in informatie over de voormalige herstructureringsplannen lopen uiteen. Het is redelijk bekend bij de eigenaar-bewoners dat de plannen stil liggen, *'we horen er niks meer over'*. Aangegeven wordt dat er enerzijds interesse is in modernisering en het lezen van informatiebrieven en anderzijds verontwaardiging over de veranderingen die op dit moment in het centrum van Arnhem plaatsvinden (schouwburg en bibliotheek in ander pand). Enthousiasme over herstructurering blijkt uit de reactie aangaande andere flats in de buurt: *''Ik houd van modernisering en als er iets verbouwd wordt, want ik zit altijd te schelden op die verschrikkelijk lelijke jaren 50 flats daar aan de Rijn, als daar iets aan verandert vind ik dat alleen maar goed, met dit flat heb ik dat wel minder.''*

Ook wordt aangegeven indien men er zelf niet in betrokken is, er weinig interesse is om er meer over te weten te komen. De (mogelijke) veranderingen in de buurt worden dus zowel terughoudend als enthousiast opgevat. Indien de veranderingen het woongenot of dagelijks leven van het individu beïnvloeden wordt er anders gereageerd op herstructurering: *''En als er dan toch nog kantoorpanden hiervoor de deur komen te staan dan denk ik toch dat ik hier snel weg ben. Dan kan ik hopelijk de boel verkopen en wegwezen.''*

Het 'kantoortje' met maquette die de herstructureringsplannen presenteert, tegenover het centraal station, ligt er volgens de respondenten verlaten bij. Aangegeven wordt dat zij dit wel kennen, maar niet goed weten wat er in de toekomst allemaal gaat gebeuren en hier ook niet actief mee bezig zijn.

Eigenaar-bewoners weten dat er in het verleden herstructureringsplannen voor de Stationsbuurt waren en zijn hier verdeeld enthousiast en minder enthousiast over. Dit hangt samen met de mening over de kwaliteit van de buurt. De vraag is wat de perceptie over herstructurering is, als het eigendom daarin betrokken zou zijn. Dit wordt in 5.5 volgende paragraaf aan de orde gesteld.

5.4.3 Locatie als meerwaarde van woonomgeving

De gunstige locatie ten opzichte van het centrum en bereikbaarheid worden als pluspunten van deze buurt gezien en lijken vaak motiverend voor de keuze te zijn om hier te wonen. Het uitzicht vanuit de flat aan de Bergstraat wordt vaak genoemd en als mooi en wijds ervaren, snelweg en verkeersplein voor de deur worden niet als storend maar ook als 'leuk' uitzicht gezien. Aan de achterkant van de portiekwoningen wordt de stilte gewaardeerd. Lawaai vanaf het verkeersplein en het uitgaanspubliek dat vanaf het centrum naar het station loopt is een van de mindere aspecten van deze buurt. Voor een aantal bewoners kan de buurt wel wat leuker en gezelliger: de onderkant van de flats en de Bergstraat wordt lelijk gevonden. Rondhangende jeugd, wildplassen en een onaangename sfeer wordt opgemerkt en daarnaast valt de onaantrekkelijke aanlooproute vanaf het centrum sommige respondenten op: ''*Er is verder nog bijvoorbeeld veel zwerfvuil en zwervers, het is wat mij*

betreft niet erg leefbaar.'' En: *''Ik vind het niet echt een prettige buurt het is vaak zo'n toestand hier en wat mij betreft zou het wel verbeterd kunnen worden.''*

Echter geven andere respondenten aan geen probleem te hebben met de fysieke en sociale aspecten van de buurt, zij geven aan dat de interesse ontbreekt om hier mee bezig te zijn. De stationsbuurt wordt omschreven als fijne plek om te wonen vanwege de locatievoordelen, met soms geluidsoverlast of een onveilig gevoel 's avonds. Meer groen en wat opgeknapt vastgoed en het braakliggend terrein aan de Korte Coehoornstraat worden als verbeterpunten genoemd, maar eigen initiatief door de eigenaren komt niet voor. Structurele ontevredenheid in de buurt worden niet genoemd. Dit kan te maken hebben met de mate van belangstelling die de respondenten hebben voor de woonomgeving *''Nee nee, met bemoeienis met de buurt, daar ben ik niet zo van. Dat is vrij oppervlakkig en voor mij hoeft dat ook niet. Ik ben hier niet zo geaard in de buurt dat ik dat ga doen''.*

Aangegeven wordt dat het gebrek aan belangstelling voor de buurt te maken kan hebben met het type woning, maar ook gerelateerd is aan de intentie van de bewoners: *''In een nieuwe buurt, daar wil ik ook een tuin bij de buurt en daar zou ik dat wel iets meer willen hebben dat buurtgevoel, maar ook niet heel erg hoor. En tot aan nu had ik dat gevoel helemaal niet, het hoefde voor mij niet.''*

De woonomgeving relateren bewoners aan de gunstige locatie en het (mooie) uitzicht maar ook aan lawaai van uitgaanspubliek, veel beton en gebrek aan leefbaarheid beneden in de Bergstraat en het braakliggende terrein aan de Korte Coehoornstraat. De staat van de woonomgeving en de mening daarover roept de bewoners niet op tot acties en samenwerking met buurtbewoners voor enige verbetering.

> *''Mwah dat hoeft voor mij niet zo, ik voel me niet echt verantwoordelijk voor de buurt, de VvE doet al het nodige aan de buitenkant en ja in de buurt verder ben ik niet actief maar daar heb ik ook geen interesse in.''*

De eigenaar-bewoners ervaren de sociale woonomgeving, contacten met buurtbewoners, als summier en niet noodzakelijk. Men geeft aan weinig contact met andere bewoners te hebben, dit blijft beperkt tot groeten en af en toe een praatje in of buiten de flats. Intensief contact met buurtgenoten is niet genoemd, echter wordt aangegeven door een bewoner die 14 jaar woonachtig is in de Bergstraat dat de contacten vroeger meer aanwezig waren doordat de leeftijd toen hoger lag. Er waren meer 65+-ers die zich wat meer bekommerden om de buurt en de portieken. Een veel gehoorde uitspraak van de bewoners (zowel jong als oud) is dat de sociale contacten met buren van hen niet noodzakelijk zijn, het contact op deze manier is prima zo en 'ik heb daar weinig behoefte aan': *''Nou eigenlijk heel weinig, dat is heel summier. Ik heb wel eens een paar woorden gewisseld met de buurman en met de bovenbuurvrouw, maar het is ook prima zo''.* Daarnaast komt het contrast aan de orde van deze buurt met een dorpskern: ''*Nouja weet je wat het is in Ulft hebben we heel veel contact met de buren en dat vind ik heel leuk en kan ik van genieten, maar hier is dat dus niet maar heb ik ook geen of nouja minder behoefte aan.*'' Er wordt niet genoemd dat dit als 'jammer' of vervelend word ervaren. Enkele bewoners kennen andere eigenaren via de bijeenkomsten die de VvE organiseert. Echter wordt opgemerkt dat de vereniging (van de flat aan de Bergstraat) uit veel oude leden bestaat en er daardoor weinig behoefte bestaat om naar de vergaderingen heen te gaan, en daarom via een andere weg meebeslissen over besluiten.

Binding met de buurt wordt in de Stationsbuurt niet ervaren door sociale contacten met buurtbewoners, dit lijkt echter geen gemis te zijn volgens de bewoners. Als men zich enigszins gebonden aan de buurt voelt, komt dit vanwege de gunstige locatie ten opzichte van station, snelweg en centrum of omdat men gehecht is aan het eigen appartement.

Afbeelding 6a,b,c, Stationsbuurt, hoek Bergstraat-Oude Kraan

5.4.4 Conclusie

De goed bereikbare locatie, het weidse uitzicht en de prijs/oppervlakte verhouding zijn motivaties voor het wonen in de Bergstraat. De koopwoning lijkt grotendeels een investering te zijn voor de verdere wooncarrière of als belegging. Vrijheid met eigendom wordt niet ervaren maar beperkte verbouwingsmogelijkheden van de woning zijn voor deze bewoners niet nadelig. De houding van de eigenaar-bewoners over de eigen woonomgeving is vrij oppervlakkig. In bepaalde gevallen werden er geen mindere aspecten in de buurt opgemerkt. Wanneer dit wel het geval is, wordt ontevredenheid over de buurt niet vertaald naar acties die worden ondernomen in de Stationsbuurt. Dit kan te maken hebben met het ontbreken van een sociaal netwerk tussen de eigenaar-bewoners onderling, maar ook met de matige belangstelling en nut dat zij zien in eigen aanpassingen. Herstructurering van de Stationsbuurt wordt soms positief en noodzakelijk gevonden, echter als het eigendom is betrokken in deze herstructurering, lijkt het NIMBY principe[16] invloed te hebben op de mening van de eigenaar-bewoner.

Gebondenheid aan de woonomgeving en het appartement lijkt aanwezig te zijn door de bereikbare locatie en de binding met het eigen appartement, maar niet door de sociale contacten. Een (hecht) netwerk van sociale contacten is niet aanwezig tussen buurtbewoners. Uit de attitude blijkt dat dit type eigenaar-bewoners niet de noodzaak heeft om een netwerk te vormen en de interesse om veranderingen aan te brengen aan de woonomgeving.

5.5 Stedelijke herverkaveling

Na de peiling over woning, woonomgeving en de voormalige herstructureringsplannen komt het gesprek op stedelijke herverkaveling, een andere manier om herstructurering doorgang te laten vinden. Verwacht wordt dat de associaties die de bewoners hebben met de huidige status van de woning en woonomgeving van invloed zijn op de perceptie over stedelijke herverkaveling.

Dezelfde voorwaardenscheppende en voorwaardenstellende maatregelen als in de eerste case zijn voorgelegd aan de bewoners van de Stationsbuurt (kader 5.3).

[16] NIMBY staat voor Not In My Backyard en is een term die wordt gebruikt voor de acceptatie van een verschijnsel op een andere plaats dan waar de bewoner leeft en tegenstand als een zelfde verschijnsel in de eigen gebruiksruimte (backyard) plaats zou vinden.

Figuur 5.2a en 5.2b Voorwaardenscheppende (a) en –stellende (b) maatregelen van stedelijke herverkaveling

1. Het resultaat voor de eigenaar-bewoner is dat hij/zij een woning terug krijgt op dezelfde of een andere plek in de buurt, waarbij zelfbouw mogelijk is.
2. De buurt wordt verbeterd doordat verouderde woningen worden aangepakt; groen, water en vernieuwde infrastructuur worden toegevoegd aan de buurt.
3. De woning (eigendom) is in waarde gestegen doordat de woning en de buurt zijn aangepakt.

4. Voor waardevermeerdering zal de eigenaar-bewoner moeten bijdragen (middels bijvoorbeeld een aanvullende hypotheek). Maar, indien de eigenaar tekort wordt gedaan (minder woonoppervlak) dan wordt de eigenaar tegemoet gekomen.
5. Een bepaald deel van de kosten voor de openbare ruimte (groen, water infrastructuur), waarvan de eigenaar voordeel heeft, moet worden bekostigd door de bewoner-eigenaar via de woning.
6. De eigenaar-bewoner participeert in een langdurig (bijvoorbeeld 2 jaar) en ingrijpend proces, waar onder een tijdelijke verhuizing mogelijk is. Deelname aan een kopersvereniging/wijkontwikkelmaatschappij (vergelijkbaar met een VvE) kan een manier van samenwerken zijn.

5.5.1 Doelen voor eigenaar-bewoners in stedelijke herverkaveling

Door eigenaar-bewoners die tevreden zijn met de huidige status van de woonomgeving wordt stedelijke herverkaveling als onnodig gezien in de buurt. Een oudere bewoner geeft aan dat de buurt niet verbeterd hoeft te worden omdat de woning en woonomgeving als zodanig goed zijn: *''Ja ik weet niet, dit middel zou misschien kunnen worden toegepast in een slechte wijk, maar hier niet. Ik vind dit geen slechte buurt, de huizen staan er goed bij en mensen gaan goed met elkaar om. Het is hier prima zoals het is.''*

Echter eigenaar-bewoners die aangaven verbetering en vooruitgang van de Stationsbuurt te willen, geven aan onder bepaalde omstandigheden wel een kans te zien in stedelijke herverkaveling. De meer positieve reacties houden verband met de perceptie op de woonomgeving: indien men ontevreden is over de buurt, de fysieke omgeving waar mee groen en minder beton kan komen ziet men graag verandering: *''Afgezien van een aantal discussiepunten zou ik daar in principe wel aan mee willen werken, omdat ik het belang wel inzie van zo'n herstructurering hier. En ik zie wel dat het hier qua omgeving wel wat leuker kan.''*

Wat direct genoemd wordt door respondenten is dat stedelijke herverkaveling onzekerheid brengt met wat men er dan voor terugkrijgt. *''Omdat je niet zo goed weet wat je ervoor terug krijgt, er zit een stukje onzekerheid in''.*

Er lijkt verscheidenheid te zijn tussen de eigenaar-bewoners van de Stationsbuurt in de perceptie op stedelijke herverkaveling. Met betrekking tot maatregel 1 en 2 kunnen eigenaar-bewoners zich niet vinden in eventuele verbetering van woning en woonomgeving. Dit wordt niet noodzakelijk geacht omdat er volgens hen geen sprake is van veroudering van de woning of een slechte woonomgeving.

Eigenaar-bewoners die aangeven wel verbetering te willen in de Stationsbuurt geven aan voordelen van stedelijke herverkaveling te zien in de gezamenlijke aanpak van de buurt in combinatie met de kwalitatieve verbetering. Dat elke woning wordt aangepakt is een meerwaarde van deze aanpak. Financiering door de eigenaar-bewoners als collectief is dan een logisch gevolg volgens hen.

Een kwaliteitsverbetering door stedelijke herverkaveling is voor eigenaar-bewoners een meer groene buurt in plaats van het vele beton aan het Nieuwplein en de Oude Kraan. Het zou mooi zijn als er iets aan de drukke weg verandert en het parkeren gereduceerd wordt. Duurzaam gebruik van vastgoed en een *'prachtige'* buurt ervoor terug wordt verstaan onder meer kwaliteit. Een meer moderne flat met binnentuin in de vorm van een hof wordt door een aantal respondenten als mogelijke kwaliteitsverbetering gezien (zie figuur 5.3)

Dat elke woning wordt verbeterd en de hele buurt wordt meegenomen in een renovatie spreekt enkele bewoners aan. Aangegeven wordt dat indien er veel buurtbinding zou zijn bij de bewoners, zij eerder geneigd zijn te participeren in een proces van stedelijke herverkaveling. Indien er binding wordt ervaren met de Stationsbuurt dan zit dit in de locatievoordelen van deze buurt: *''Omdat de locatie dus geweldig is, vind ik het wel de tijd en moeite waard.*'' En: ''*Deze plek, de locatie is echt geweldig ik zou hier heel graag blijven wonen om de bereikbaarheid maar de buurt is ja zoals ik al zei helemaal niks.''*

Echter geven andere eigenaar-bewoners aan deze buurtbinding niet met de Stationsbuurt te hebben. De binding met de woning en binding door locatie wordt afgewogen tegen de voorwaardenstellende maatregelen. Binding weegt niet op tegen financiering voor nieuw vastgoed en de gemaakte tijds-investering en uitkopen wordt dan alsnog 'beter' geacht. Wanneer eigenaar-bewoners geen andere of verbeterde woonomgeving wensen, zit er voor de eigenaar-bewoner weinig voordeel in stedelijke herverkaveling. Een momenteel tevreden bewoner die geen verandering wenst vindt dat plannen vaak doorgaan doordat de gemeente het wil: *'' (...) dan is er een wethouder die wil dan iets doen, maar de vraag is of het wel echt nodig is, en niet of de wethouder een lintje krijgt.''*

De volgende quote geeft een perceptie van een bewoner weer die terugkeer na herverkaveling wél als mogelijkheid ziet: *''Ja ik zou hier wel echt terug willen komen, maar het huis op zich, mijn eigendom heb ik geen speciale binding mee. Want een paar jaar geleden was dan ook het plan dat er flats aan de Rijn zouden komen en daar konden we dan voor inschrijven, nou toen dachten wij wel daar wel willen wonen.''*

De bewoners geven aan het soms lastig te vinden wanneer zij eventueel zouden participeren. Dit hangt af van wat het nieuwe plan hen biedt en welke voordelen er voor de bewoners zijn. Zowel de tevreden als minder tevreden bewoners van de Stationsbuurt geven aan voordeel te willen hebben van stedelijke herverkaveling: *''Maar, ik zou niet per definitie nee zeggen, als ik weet wat mij geboden wordt en hoe ik erin sta dan zou ik een beslissing maken.* En: *'Dan moet het wel zo aansprekend zijn en moet ik er zoveel aan over houden dat het wat oplevert, anders laat ik mij liever onteigenen''.*

Bewoners geven aan dat wanneer het plan aansluit bij hun woonwensen op dat moment, participatie in stedelijke herverkaveling zou kunnen voor hen. Het voorstellen van verschillende scenario's of eindbeelden die gekoppeld kunnen worden aan de huidige/toekomstige woonwensen van de bewoner, zou volgens hen daartoe een oplossing zijn. Een verhuisgeneigd persoon geeft, met betrekking tot woonwensen, aan dat als er precies een grondgebonden woning terug zou komen met tuin en het is financieel haalbaar, dat er dan aanknopingspunten zijn voor terugkeer na herverkaveling. De motivatie om te participeren volgens de eigenaar-bewoner is dan dat de woning dan niet meer op de markt verkocht hoeft te worden.

Het belang van te genieten voordeel voor eigenaar-bewoners komt ook tot uiting door hoe zij denken over financiële compensatie bij achteruitgang na herverkaveling. Bijvoorbeeld wanneer niet aan het gewenste oppervlak of ligging wordt voldaan, is participatie onzinnig volgens eigenaar-bewoners. De combinatie met jarenlange inspanning en 'achteruitgang' kan moeilijk gemaakt worden en zien de bewoners niet voor zich.

Vaker nog dan voordeel is door Stationsbuurt bewoners 'zekerheid' en 'onzekerheid' en 'duidelijkheid' betreffende het eindplan en het proces genoemd. Aan de hand van concrete plannen wil men een keuze maken om in te stappen of niet. De zekerheid die enerzijds vanuit de initiërende partijen gegeven moet worden staat in relatie tot de onzekerheden die de bewoners hebben over de eigen toekomst. De

onzekerheid van een langdurig plan met de eigen huidige en toekomstige omstandigheden wordt door eigenaar-bewoners onderkend: *''Ik weet natuurlijk niet wat er over een paar jaar aan de hand is, misschien raak je je baan kwijt, ja dan heb ik geen zin in een hogere hypotheek omdat de gemeente dit gezamenlijk plan heeft bedacht.''*

Figuur 5.3. Kwaliteit in een nieuw plan betekent voor mij:

Bron: eigen bewerking interviews

Het schetsen van scenario's met bepaalde zekere 'kaders' vinden eigenaar-bewoners een goede manier om te bepalen of het plan hen voordeel oplevert en of ze eventueel participeren of niet. Informeren en duidelijkheid vanuit de gemeente is daarbij een belangrijke voorwaarde. Uit de gesprekken blijkt dat het vaak moeilijk is om de voordelen in te zien en deze boven de onzekerheid die ermee gepaard gaat, te stellen: *''Ik denk niet dat ik snel aan zoiets mee zou doen want je weet niet wat je terug krijgt, of ik moet wel echt heel gebonden zijn aan mijn wijk en de plek waar ik woon''.*

De eigenaar-bewoner van de Stationsbuurt is vrij uitgesproken over het eigen doel in stedelijke herverkaveling. Participatie wordt realistischer indien men een kwalitatief betere woonomgeving wenst en dat hierover zekerheid geboden wordt. Onder deze kwaliteitsverbetering wordt onder andere verstaan meer groen, en minder overlast van uitgaanspubliek. Andere kwaliteitsimpulsen volgens eigenaar-bewoners zijn opgenomen in figuur 5.3. De gunstige locatie is een belangrijke reden van gebondenheid aan de Stationsbuurt en kan eigenaar-bewoners enthousiast maken voor terugkeer na herverkaveling.

5.5.2 Alleen financieren voor gewenste verandering

Maatregel 4, private financiering voor waardevermeerdering van het eigendom, lijkt uit de gesprekken verband te hebben met de aanwezige wens tot verbetering van de woning en woonomgeving. De bereidheid tot financiering van een technisch verbeterde woning of meer woonoppervlak bestaat alleen als een respondent die woonwens heeft. Een respondent die graag aan de Rijn had willen wonen (in het oude Masterplan Rijnboog) zegt over die financiering:*'' (..) en ook als we daar meer voor hadden moeten betalen, vanwege de nieuwbouw, dan hadden we dat wel gedaan hoor.''*

Als gevolg van persoonlijke omstandigheden, zoals het niet kunnen krijgen van een aanvullende hypotheek (zzp-er) maken private financiering in combinatie met terugkeer na herverkaveling soms onmogelijk. Bij eventuele bereidheid tot participatie werd de financiering als probleem ervaren.

Naast de bereidwilligheid wordt ook de onwilligheid om te financieren voor nieuwbouw of bijvoorbeeld renovatie aangegeven: ''*Nou wat ik raar vind is dat als ik helemaal geen duurdere woning wil*

hebben dan moet ik dus een hypotheek erbij nemen, daar heb ik dus geen zin in. Dat zou voor mij al een obstakel zijn''. Onzekerheid met betrekking tot de nieuwe situatie komt ook in het financieringsvraagstuk weer naar voren. Een starter op de woningmarkt geeft aan: '*'Ik denk dat het ook een ander verhaal zou zijn met een huis waarvan ik al veel heb afbetaald. Hoewel ja dan is het ook een dilemma.''*

Eigenaar-bewoners geven aan dat een tegemoetkoming naar de bewoners toe in stedelijke herverkaveling eventueel gunstig kan zijn om participatie te waarborgen, zoals financieel voordeel middels subsidie. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat bewoners niet direct het voordeel van waardevermeerdering van het eigendom inzien.

Over financiering van de verbeterde openbare ruimte via het eigendom zijn de eigenaren van de appartementen vrij eenduidig. Dit is in veel gevallen niet te rechtvaardigen of valt niet binnen de woonwensen van de eigenaren; '*'Misschien als ik ergens jaren zou wonen, maar ja ik ben zelf ook niet iemand die dat heeft, ik ben zo weer weg laat maar zo zeggen, dus ik denk niet dat ik dat tof zou vinden, want ik zie daar te weinig voordeel in''.*

Daarnaast maakt stedelijke herverkaveling als initiatief vanuit de gemeente dat het niet gerechtvaardigd is om de eigenaren hiervoor te laten opdraaien.

5.5.3 Inspraak versus zekerheid van het proces

> *''Als er groene bomen worden beloofd, dan moeten er wel groene bomen komen. Aan het beeld dat wordt geschetst moet wel voldaan worden.''*

Stedelijke herverkaveling gaat gepaard met een meerjarig proces van samenwerking van verschillende partijen en met eigenaar-bewoners. Participatie hierin zien eigenaar-bewoners alleen voor zich als zij een bepaald ruimtelijk-financieel voordeel kunnen genieten (blijkt uit 5.5.1 en 5.5.2). Maar welke voorwaarden stellen de eigenaar-bewoners aan het te volgen proces?

Wanneer gevraagd wordt naar het proces waarvan eigenaar-bewoners onderdeel uitmaken, valt op dat de zekerheid van het proces vaak nog belangrijker is dan het hebben van inspraak: *''Het zou voor mij belangrijker zijn dat het zeker doorgaat op vastgestelde hoofdlijnen en ik weet waar ik aan toe ben, dan baseer ik daar mijn keuzes weer op.''*

Inspraak is goed, maar teveel inspraak mogelijkheden zou niet goed zijn: *''Hoewel ja inspraak misschien niet direct want daar zitten ook wel weer kanttekeningen aan, maar ik wil gewoon weten waar ik ja tegen zeg. En liever zekerheid dan hee veel inspraak''.* Beslissingsmomenten in het proces worden van belang geacht, zodat men weet waarvoor ze tijd en de woning opofferen en eventueel nog kunnen uitstappen. Als het niet meer aan de eisen van de eigenaar-bewoners voldoet dan is uitstappen een logisch gevolg, aldus verschillende bewoners. Vanaf een vroeg stadium een eigen inbreng hebben, waarin de eigen voordelen en wensen naar voren komen, vinden bewoners belangrijk. Dat hieraan wordt vastgehouden en dat deze wensen serieus worden genomen is daarin essentieel. Echter wordt aangegeven dat niet alles 'zelf bepaald' hoeft te zijn, het is dan belangrijker om zeker te weten wat de eigenaar-bewoner terugkrijgt voor de inzet van eigendomsrechten. Verschillende scenario's op basis van (enige) het uiten van wensen zien de eigenaar-bewoners eerder voor zich dan dat iedereen op elk moment zich kan laten horen waardoor het plan verandert.

Naast heldere informatie vanuit de gemeente wordt aangegeven dat de eigenaar-bewoner doelargumentatie van dit plan van belang acht. Transparantie moet geboden worden en daarbij het doel voor de eigenaar-bewoners in de herstructurering en de voordelen van participatie. Het *waarom* en kennis over de

achterliggende doelen van de gemeente of andere partijen is voor sommige eigenaar-bewoners essentieel. Onderstaande quote (kader) brengt de visie van de eigenaar-bewoner op het proces in beeld.

> *''Ach ja als ik echt goed weet hoe het gaat worden, met beslissingsmomenten ingepast en het staat mij aan.. dan op zich wel. Ik zou gewoon willen weten wie is ''involved'', wie is die projectontwikkelaar, wie bij de gemeente, wat zijn hun belangen en wat is het verhaal erachter wat is dan dat gemeenschappelijk belang snap je?''*

Bereidheid tot eventuele verhuizing als gevolg van de herverkaveling wordt door de 'positieve' eigenaar-bewoners niet direct als obstakel gezien. De omstandigheden van tijdelijke huisvesting moeten wel zodanig goed zijn dat het voor de eigenaar-bewoner geen verslechtering oplevert. Toch kunnen zij niet inschatten of zij bereid zijn nog eens terug te verhuizen naar de oorspronkelijke buurt: *'' Want stel dan zit ik daar en het bevalt gewoon goed, ja dan zou ik misschien toch liever huren en dan toch maar wegblijven. Ach ja als ik echt goed weet hoe het gaat worden en het staat mij aan.. dan op zich wel''.*

Bewoners van flat aan de Bergstraat geven aan dat zij het samenwerken in een kopers vereniging, vergelijkbaar met de VvE waartoe zij behoren, niet met de huidige samenstelling voor zich zien. Dit heeft maken met de verschillende visies van de eigenaar-bewoners en de hoge gemiddelde leeftijd van de groep. Een bewoner zegt over het proces van herverkavelen: *''Je moet denk ik in zoiets echt met een homogene groep zijn. Deze VvE is met 64 personen en ik denk dat dat alweer te groot is om iets op te zetten daarin. En ook te divers want er zitten zo veel verschillende mensen.''*

Zekerheid van te maken afspraken en beloften en transparantie moeten volgens eigenaar-bewoners in het proces gewaarborgd worden. In combinatie met het matige inzicht van voordelen geven eigenaar-bewoners aan zelf ook de wensen te willen aangeven binnen het proces. Indien hier niet aan voldaan kan worden, laten eigenaar-bewoners zich eerder onteigenen.

Afbeelding 5.7 Associaties met de procesgang van stedelijke herverkaveling

Bron: Interviews bewerkt met wordle.net

5.5.4 Conclusie

De perceptie op stedelijke herverkaveling hangt samen met de wens tot verbetering in de buurt. Er heerst zowel een positieve als negatieve attitude over het middel stedelijke herverkaveling. Enkele eigenaar-bewoners wonen in tevredenheid en zien geen noodzaak tot verandering en willen hier geen deel van uitmaken. Doordat

zij weinig tot geen voordeel zien in verandering willen zij geen concessies doen. Andere eigenaar-bewoners van de Stationsbuurt geven aan wel verandering en verbetering te willen en zijn bereid hier indien mogelijk financiële bijdrage aan te leveren.

Hieruit blijkt dat het doel voor de eigenaar-bewoner een kwalitatieve verbetering van de woonomgeving kan zijn, echter als dit doel ontbreekt is participatie niet gewenst.

De onzekerheid over waardevermeerdering is bij eigenaar-bewoners die verbetering zien zitten soms aanwezig, maar wordt bij enthousiasme van het plan als minder belangrijk ervaren. De gebruikswaarde van de omgeving wordt dan belangrijker dan het economische voordeel.

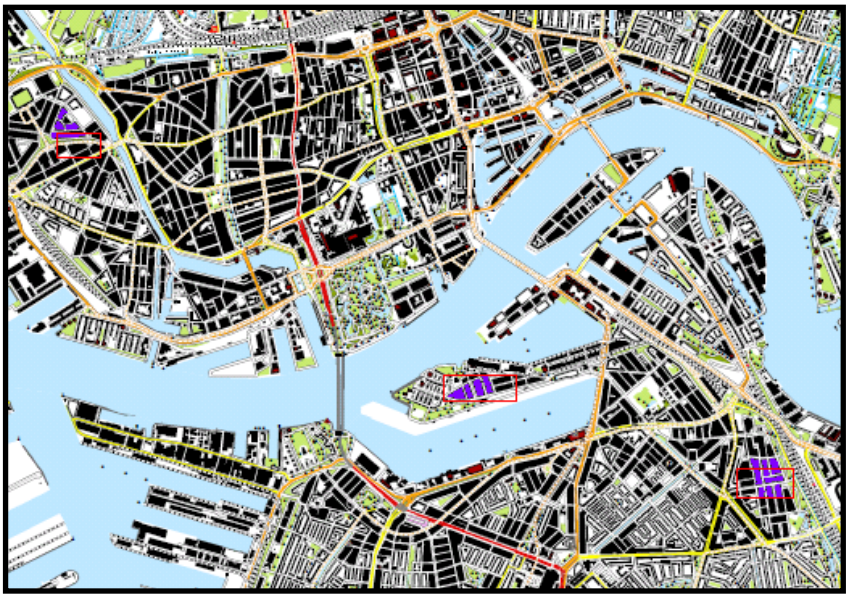
De economisch-rationele keuze wordt dus zowel op basis van financieel voordeel (waardevermeerdering) als gebruiksvoordeel (meer woongenot) gemaakt.

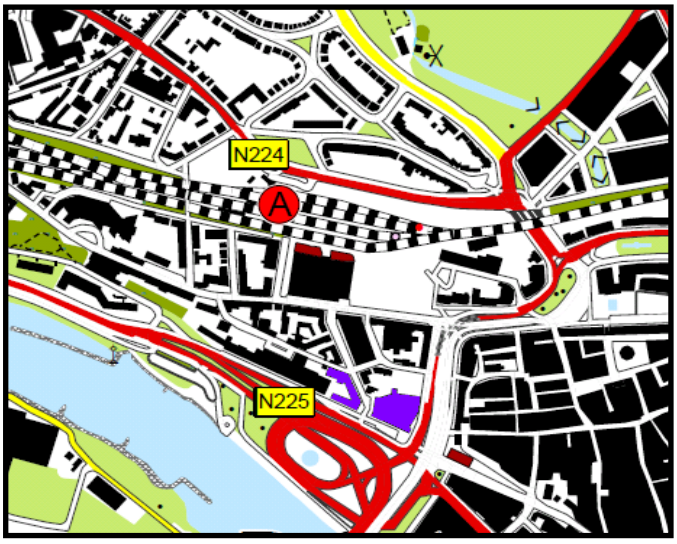
Eigenaar-bewoners geven aan dat zij in deze voordelen echter wel onzekerheden zien. Deze onzekerheden moeten gedurende het proces worden ingedekt. Hoewel de kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden op basis van wensuiting van de eigenaar-bewoners, is de bewaking van de zekerheden voor eigenaar-bewoners nog belangrijker.

5.6 Algemene conclusie en vergelijken casestudies

In de twee casestudies zijn op bepaalde vlakken verschillende percepties over woning, woonomgeving en stedelijke herverkaveling genoemd en op sommige vlakken vertoonden de eigenaar-bewoners uit beide cases overlap.

Afbeelding 5.8 a en b Top10 kaart Arnhem, Stationsbuurt en de drie buurten in Rotterdam





Eigendom

Voor klushuiseigenaren is het eigendom een plaats waar zelfrealisatie heeft plaatsgevonden en dat uit zich in trots op de eigen woning. Daarnaast hebben zij geprobeerd door renovatie waarde te creëren en is de woning een investeringsbron. De eigenaar-bewoners van de Stationsbuurt zien het eigendom ook als investering, al hebben zij geen renovatie toegepast. Zelfrealisatie van het eigendom ontbreekt bij de eigenaren van de appartementen omdat dit niet mogelijk is.

De motivatie voor het wonen in een klushuis of appartement komt tot stand door een specifieke woonwens. Voor de kluswoningen is dit de wil om zelf een woning te creëren met andere eigenaar-bewoners, voor appartementeigenaren is de locatie en het uitzicht motiverend geweest.

Hieruit blijkt dat er verschillende motivaties van eigenaar-bewoners leidend zijn in de keuze die zij zelf maken. Een appartementsbewoner zal wellicht niet graag een klushuis bewonen en een klushuisbewoner zal niet graag in een appartement wonen.

Woonomgeving

De zelfrealisatie in de woning bij de klushuiseigenaren vertaalt zich door naar acties en initiatieven in de woonomgeving. De initiatieven zijn mogelijk een gevolg van de intentie vanuit de eigenaar-bewoners en het netwerk dat zij hebben opgebouwd met andere eigenaren. Door dit netwerk hebben zij een gedeelde norm gecreëerd over de woonomgeving, waaruit acties tot stand zijn gekomen.

De eigenaar-bewoners van de Stationsbuurt zien ontevredenheid over woonomgeving niet als reden om zelf initiatieven te nemen, dit kan te maken hebben met het ontbreken van een netwerk met gelijkgestemde buurtbewoners. De noodzaak tot acties in de woonomgeving werd niet ervaren, dit kan te maken met de subjectieve norm van de eigenaar-bewoners: bereikbaarheid en een weids uitzicht dragen bij aan voldoende woongenot.

Gebondenheid aan de woonomgeving wordt in beide cases anders ervaren. Klushuiseigenaren in Rotterdam zijn gebonden door de contacten en het netwerk dat zij hebben opgebouwd in combinatie met de tijdsinvestering die zij in de woning hebben gedaan. Eigenaar-bewoners van de Stationsbuurt zijn aan de woonomgeving gebonden door de bereikbare locatie.

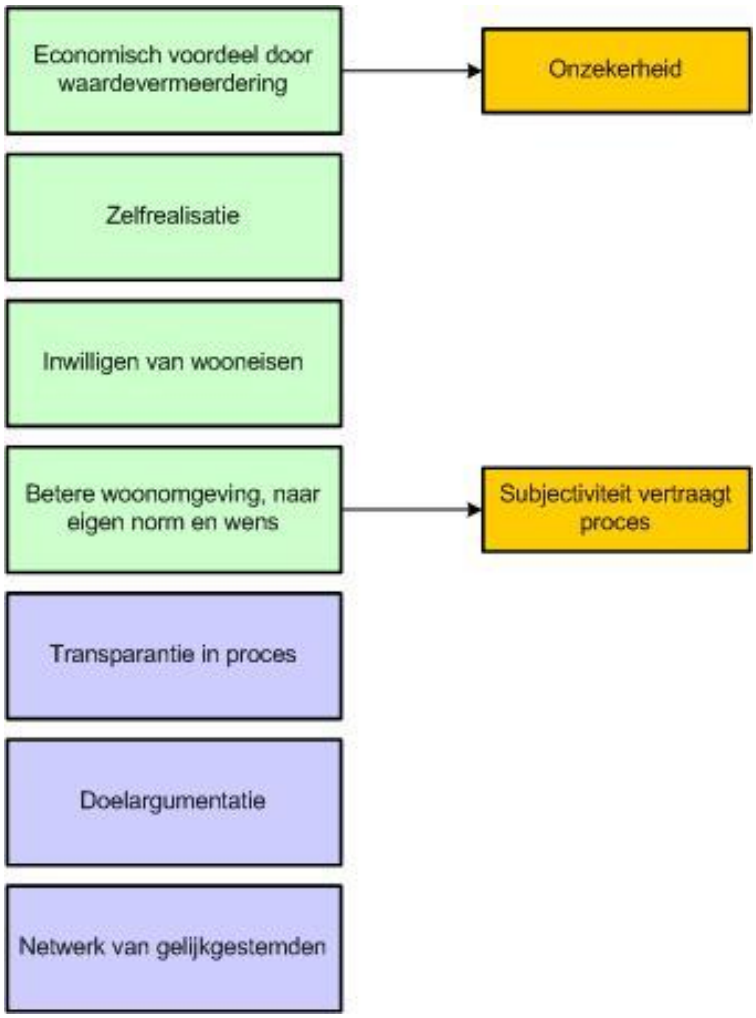
Stedelijke herverkaveling

Beide typen eigenaar-bewoners willen volgens de economisch-rationele theorie eigen *voordeel behalen* uit stedelijke herverkaveling. Wat dit voordeel betekent, houd verband met de woon- en omgevingswensen die zij eerder hebben aangegeven. Figuur 5.4 zet de condities of voordelen die de eigenaar-bewoner ziet in stedelijke herverkaveling schematisch op een rij. In het figuur is onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke condities (groen) en condities op procedureel vlak (paars). De begrippen in het gele kader zijn door de eigenaar-bewoner aangegeven als mogelijk bezwaar. Een onderscheid in voordelen kan gemaakt worden in financieel voordeel door waardevermeerdering en voordeel in gebruikswaarde:

- Met betrekking tot financieel voordeel zijn beide typen eigenaar-bewoners *onzeker* of dit hen op de lange termijn waardevermeerdering gaat opleveren.
- De gebruikswaarde van de woonomgeving en mogelijke motivatie tot terugkeer is voor eigenaar-bewoners van de Stationsbuurt de *locatie*. Nabijheid van voorzieningen wordt als belangrijkste factor gezien. De klushuiseigenaren geven aan *zelfrealisatie* en het toepassen van *eigen kennis in het netwerk* van gelijkgestemden als motivatie te hebben.
- De eigenaar-bewoners van de Stationsbuurt verkiezen *garanties* binnen het plan boven vergaande inspraak.

- Beide typen eigenaren geeft aan *zekerheid* te willen gedurende het proces. Dit is voor de eigenaar-bewoner een van de belangrijkste voorwaarden: het eindbeeld moet kloppen met wat in het begin gepresenteerd wordt.
- Tot slot willen beide typen eigenaren de achtergrond en doelargumentatie van het plan via stedelijke herverkaveling weten. Waarom wordt dit plan geïnitieerd en wat is de bedoeling en het doel voor de eigenaar-bewoners? *Transparantie* van het proces vanuit gemeente, ontwikkelaar en andere mogelijk betrokken actoren is belangrijk voor eigenaar-bewoners.

Figuur 5.4 Condities eigenaar-bewoners in stedelijke herverkaveling op basis van interviews



6

Conclusie & slotbeschouwing

6.1 Beantwoording centrale vraag

Centraal in dit onderzoek staat de vraag ‘’*wat de perceptie en intentie van eigenaar-bewoners op de eigen woning en de woonomgeving is en hoe zij denken over participatie in een proces van stedelijke herverkaveling’’.*

Paragraaf 6.1 geeft een overzicht van het onderzoek op basis van theorie en literatuur (hoofdstuk 2 en 3), vervolgens bevat 6.1.1 empirische conclusies en is 6.6.2 de slotbeschouwing. Aanbevelingen ten aanzien van stedelijke herverkaveling en de rol van eigenaar-bewoners zijn opgenomen in paragraaf 6.3.

De aanleiding voor deze vraag is inzicht krijgen in de belangen van eigenaar-bewoners in het proces van stedelijke herverkaveling om daarmee dit middel te optimaliseren. Stedelijke herverkaveling betekent kort omschreven het uitruilen van gronden of eigendomsrechten in het stedelijk gebied waarbij opbrengsten van de ontwikkelde grond de kosten dekken van ontwikkeling en herverkaveling.

Drie theoretische benaderingen zijn als oplossingsrichting toegepast. Ten eerste heeft de beleidsnetwerkbenadering duidelijk gemaakt dat het analyseren van de doelen en belangen van alle betrokken actoren in een beleidsproces essentieel is voor een goed verloop ervan. Dit betekent dat de eigenaar-bewoner in stedelijke herverkaveling voor een verstoring van het proces kan zorgen als niet naar de verschillende doelen en motieven van deze groep wordt gekeken. De eigenaar-bewoner is door zijn rechtspositie een machtige actor in stedelijke herverkaveling. Ten tweede heeft de Theory of Planned Behavior verklaart dat de intentie van eigenaar-bewoners tot stand komt door de attitude, persoonlijke en subjectieve norm en door beschikbare middelen van de eigenaar-bewoner. Deze elementen bepalen deels of een eigenaar-bewoner bereid is het eigendom in zetten voor een proces van stedelijke herverkaveling. Ten derde is door de economische gedragstheorie verklaard dat eigenaar-bewoners ook economisch rationeel handelen en dus doelmaximalisatie, gecorrigeerd door procesrechtvaardiging, nastreven. Economisch rationeel gedrag door bewoners in de locatiekeuze voor de woning is via de *bid-rent* curve verklaard: een eigenaar-bewoner zal kiezen voor een evenwicht tussen het besteedbare inkomen en een woonlocatie die de wensen bevredigd.

Naar internationale voorbeelden is gekeken om te onderzoeken wat de intenties en motivaties voor eigenaar-bewoners in stedelijke herverkaveling zijn. Dit heeft enerzijds de volgende intenties en doelen voor de eigenaar-bewoner opgeleverd: e*conomische waardevermeerdering* en *stijging van de gebruikswaarde*, in de zin van verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Uit dit onderzoek blijkt niet wat deze ruimtelijke kwaliteit voor eigenaar-bewoners betekent. Anderzijds komt naar voren dat het doel van eigenaar-bewoners in stedelijke herverkaveling relatief klein/smal is. In de Duitse Umlegung zijn voorbeelden te zien waar het creëren van meer publieke ruimte een verhoging van de gebruikswaarde kan opleveren. Echter economische waardevermeerdering wordt internationaal meestal niet door de zittende eigenaren verkregen omdat zij vertrekken uit het gebied waar de waardevermeerdering plaat vindt (terugkeer komt zelden voor). Dit houdt verband met het feit dat de internationale toepassing van het middel niet gericht is op ontwikkeling in samenwerking met zittende eigenaar-gebruikers.

In de landinrichting wordt direct economisch voordeel ondervonden door distributievoordelen en de (in veel gevallen) betere kwaliteit van landbouwgronden. Voor het bedrijventerrein Cruquius in Amsterdam was dit ook een aanleiding om te herverkavelen. Motivatie is in deze bedrijfsmatige situatie, een betere locatie voor de bedrijfsruimte.

6.1.1 Perceptie eigenaar-bewoner op woning en woonomgeving

Uit de interviews blijkt dat de eigenaar-bewoner naast het zoeken naar een geschikte locatie, belang heeft in het *gebruik* van de woonruimte (zowel eigendom als omgeving). Dit sluit aan bij de vestigingsplaatstheorie van bewoners.

De gebruikswaarde van de woning en woonomgeving is subjectief en uit de case studies blijkt dat op bepaalde punten een andere invulling aan de gebruikswaarde door verschillende typen eigenaar-bewoners wordt gegeven. Deze gebruikswaarde komt voort uit verschillende interesses en motivaties van eigenaar-bewoners. De klushuiseigenaren Rotterdam ontlenen de gebruikswaarde van de woning en woonomgeving aan *zelfrealisatie* en de *omgang met gelijkgestemde mensen*. Deze begrippen kunnen duiden op het naleven van idealen en wensen, waarbij de economische doelmaximalisatie niet leidend is. De motivatie voor zelfrealisatie en het vormen van een netwerk van gelijkgestemden zorgt voor informatie uitwisseling en heeft het ontstaan van acties evenementen in de openbare ruimte tot gevolg. Zelfrealisatie en omgang met gelijkgestemden zijn andere begrippen dan in de theoretische benaderingen voor woning- en locatiekeuzen door eigenaren zijn onderzocht.

De appartementsbewoners in de Stationsbuurt Arnhem ontlenen de gebruikswaarde van de woning en woonomgeving aan de *nabijheid van voorzieningen* en *bereikbaarheid* van uitvalswegen en het treinstation. Dit in combinatie met de *prijs* die zij wilden betalen voor het eigendom. De veiligheid en zekerheid van het eigen appartement wordt ook als perceptie genoemd. Deze percepties komen overeen met theoretische benaderingen over woning- en locatiekeuzen door eigenaar-bewoners.

6.1.2 Condities voor eigenaar-bewoners in stedelijke herverkaveling

Zowel uit vergelijkend onderzoek als enkele verkennende gesprekken met deskundigen en uit beide casestudies blijk dat er voor een eigenaar-bewoner op korte termijn *nog weinig economisch voordeel* te behalen is in stedelijke herverkaveling, in vergelijking tot een eigenaar die grond bezit voor economische doeleinden (winkelier, bedrijfseigenaar of bij landinrichting: agrariër).

Bij de eigenaar-bewoner worden directe economische voordelen onzeker ingeschat. De grootste belemmering voor eigenaar-bewoners is dat er wel directe kosten zijn maar geen directe opbrengsten indien een eigenaar-bewoner terugkeert naar de oorspronkelijke woonomgeving. Dit heeft te maken met het feit dat waardevermeerdering afhankelijk is van de toekomstige economische situatie en zich pas aandient bij verkoop van de woning van de oorspronkelijke eigenaar. Als er na herverkaveling direct een nieuwe eigenaar terug komt zijn de opbrengsten eerder inzichtelijk. De motivatie *economisch voordeel* is, als gevolg van een hoge onzekerheid, dus niet sterk vertegenwoordigt. De rationeel economische keuze over het woningbezit zou dan eerder vertrek dan terugkeer uitwijzen. Het creëren van zekerheid over de economische keuze die gemaakt moet worden, is dus essentieel voor eigenaar-bewoners.

Echter speelt voor eigenaar-bewoners ook de gebruikswaarde in een nieuwe situatie na stedelijke herverkaveling een rol. De casestudies lieten zien dat deze gebruikswaarde afhankelijk is van de subjectieve norm van de eigenaar-bewoner. Bewoners met de intentie tot ruimtelijke verandering in de woonomgeving zijn eerder geneigd zich om (financieel) te investeren in de omgeving en het eigendom. Bijvoorbeeld als de perceptie over de huidige ruimtelijke kwaliteit ‘slecht’ is en grote intentie tot verandering, is een investering in de omgeving en het eigendom eerder gemaakt.

Een belangrijke conditie voor eigenaar-bewoners is het *inwilligen van woonwensen* in het planproces. Een investering door de eigenaar-bewoner in de woning en woonomgeving staat in relatie tot de eigen

perceptie op kwaliteit. Dit betekent dat de eigenaar-bewoner wil bepalen waarvoor in de woning en woonomgeving voor betaald wordt, alvorens participatie mogelijk wordt.
Het uiten van de woonwensen in een nieuwe situatie betekent een andere manier van inspraak in het proces dan de traditionele manier van inspraak in planningsvraagstukken. Aspecten als *transparantie, kennis en informatie* en *doelargumentatie* in het proces geven eigenaar-bewoners aan als rechtvaardiging van de te volgen plannen. Afhankelijk van het type bewoner is de wil aanwezig tot eigen inbreng en optimalisatie van het plan en proces aanwezig. De condities die eigenaar-bewoners noemen met betrekking tot het proces van stedelijke herverkaveling kunnen enerzijds impliceren dat in het verleden transparantie, informatie en argumentatie van plannen niet voldoende zijn gegeven. Anderzijds kan kennis en informatie met betrekking tot stedelijke herverkaveling op dit moment te gering zijn om een keuze te maken over participatie.

Refererend aan *institutional capacity* kan een uitspraak gedaan worden over welke case meer geschikt is voor participatie in stedelijke herverkaveling. Bij de Rotterdamse klushuiseigenaren leek meer institutionele capaciteit te zijn dan in de Stationsbuurt Arnhem, door de integratie met verschillende organisaties en de buurtbewoners. Het collectief dat vanwege de renovatie is ontstaan, heeft gezorgd voor een netwerk met een gemeenschappelijk doel, gedeelde interesses en informatie uitwisseling. Hoewel dit niets zegt over de werkelijke participatie in stedelijke herverkaveling kan een dergelijk netwerk van eigenaar-bewoners de gewenste uitkomsten in stedelijke herverkaveling bevorderen.

6.2 Slotbeschouwing

Dit onderzoek heeft duidelijk gemaakt dat, zowel nationaal als internationaal, economisch voordeel te behalen valt aan het uitruilen van grond en dus aan toepassing van stedelijke herverkaveling. Economisch voordeel in de vorm van waardestijging is momenteel inzichtelijk voor initiërende partijen als ontwikkelaars en gemeenten. Daarnaast blijken er voor eindgebruikers distributievoordelen te zijn bij de verplaatsing van het eigendom dichter bij een transportknoop. Eindgebruikers zijn in dit geval eigenaren van bedrijven, winkels of landbouwgrond: bezitters van grond met een economische functie.

Voor eigenaar-gebruikers met een laag economisch belang, eigenaar-bewoners, is het economische voordeel onzeker of nog niet duidelijk genoeg zichtbaar. Dit houdt verband met de lange termijn waarvan de investering terug gekregen *kan* gaan worden. Woontevredenheid, en daarmee de gebruikswaarde, speelt een belangrijke rol in de perceptie van de eigenaar-bewoner op het eigendom en woonomgeving. Het doel voor de eigenaar-bewoner is, blijkend uit dit onderzoek, in de eerste plaats een optimale woonomgeving, afhankelijk van de verschillende behoeften en middelen van de eigenaar-bewoner.

Indien stedelijke herverkaveling in de Nederlandse planningspraktijk plaatsvindt mét terugkeer van eigenaar-bewoners zal enerzijds onderzocht moeten worden of er mogelijkheden zijn om onzekerheden over economisch voordeel weg te nemen voor de eigenaar-bewoner. Anderzijds moet het optimaliseren van de ruimtelijke omgeving, volgens de wensen van de bewoners, een doel worden van stedelijke herverkaveling.

Voor planning betekent participatie van eigenaar-bewoners in een proces van stedelijke herverkaveling een meer private vorm van ontwikkeling met inbreng van en resultaat voor de eindgebruiker. De eigenaar-bewoner is, door eigen investering, meer gelegitimeerd om te beslissen over hoe ontwikkeling moet worden vormgegeven.

6.3 Aanbevelingen

Voor het optimaliseren van de praktijk van stedelijke herverkaveling, de toepassing van het middel in de Nederlandse planning, zijn een aantal aanbevelingen gedaan. Op basis van literatuurstudie en het empirisch zijn tevens aanknopingspunten gevonden voor verder onderzoek:

1. Doeloptimalisatie eigenaar-bewoner

De mogelijke doelen voor eigenaar-bewoners in stedelijke herverkaveling zijn zeer gebiedsafhankelijk. Op basis van dit onderzoek kan gezegd worden dat voor de Stationsbuurt de *locatie* (nabijheid van voorzieningen en uitvalswegen) een reden voor eigenaren kon zijn om terug te keren. In eerdere herstructureringsplannen is dat door eigenaar-bewoners overwogen. Doelen voor eigenaar-bewoners in een krimpgebied zijn wellicht anders. Het scherp krijgen van de doelen voor eigenaar-bewoners kan de kracht van een gebied onderbouwen en daarmee stedelijke herverkaveling meer gelegitimeerd maken.

2. Creëer netwerk van gelijkgestemden

Uit de case klushuizen Rotterdam blijkt dat het succes van collectief particulier opdrachtgeverschap deels gehaald wordt uit het netwerk van gelijkgestemde eigenaar-bewoners. Het gemeenschappelijke doel en de identificatie met elkaar hebben de procesgang bevordert. De focus op eigenaren met een gemeenschappelijk doel is wellicht interessanter voor het proces dan de focus op de participatie van alle zittende eigenaar-bewoners.

3.. Beschouw eigenaar-bewoner als klant

Uit de interviews blijkt dat eigenaar-bewoners een eigen investering aan het eigendom kunnen overwegen mits zij kunnen beslissen wat deze aanpassing/verbetering precies inhoud. Dit is vergelijkbaar met betalen voor een product. Wanneer de eigenaar-bewoner verwacht wordt een private-investering te doen aan het eigendom en de woonomgeving, moet de eigenaar-bewoner als klant worden gezien en de ruimtelijke verandering als het product dat op de wensen moeten aansluiten. Kennis en keuzemogelijkheden over dit ‘product’ zijn belangrijk voor de eigenaar-bewoner evenals transparantie in de voortgang van het eindproduct. .

4. Communicatie en marketing

Eigenaar-bewoners kennen stedelijke herverkaveling niet en hebben vragen over deze manier van herontwikkeling. Indien zij in een herverkavelingssituatie terecht komen willen zij herkenning, informatie en referenties van succesvolle herverkavelingsprojecten. Deze successen moeten gecommuniceerd en gepromoot aan betrokken eigenaar-bewoners, bijvoorbeeld via een herverkavelingscoach bijvoorbeeld.

5. Rekening houden met minder terugkomst

Afhankelijk van het doel van de initiator (herstructurering voor waardevermeerdering of voor opknappen buurt), moet het belang van terugkomst worden in geschat. Stedelijke herverkaveling is voor een woonconsument een ingrijpend proces, indien de voordelen niet voldoende aanwezig lijken te zijn voor de eigenaar, dan moet rekening worden gehouden met een laag percentage terugkerende eigenaar-bewoners.

6. Verder onderzoek

Aanknopingspunt voor verder (gebiedsgericht) onderzoek is om de doelen per actor inzichtelijk te maken. Uit de conclusie blijkt dat economisch voordeel voor eigenaar-bewoners nog onzeker is. Het bieden van meer zekerheid en opstellen van constructies (gedeeld eigendom van binnentuin of park

bijvoorbeeld) zou daartoe een mogelijkheid kunnen zijn. De gebruikswaarde van een gebied blijkt voor eigenaar-bewoners van groot belang. Specifiek onderzoek naar de mogelijkheden waar een kwaliteitssprong gemaakt kan worden zou stedelijke herverkaveling meer legitimeren voor eigenaar-bewoners. Tot slot is het optimaliseren van zekerheden gedurende het proces een essentieel onderdeel.

Literatuurlijst

Adams, D. e.a. (2001a), Ownership constraints to brownfield redevelopment. Environment and Planning A, vol. 33 p.453-477.

Ajzen, I. (1991), The Theory of Planned Behavior. In: Organizational behavior and human decision processes, vol. 50 pp. 179-211.

Archer, R.W. (1986), The Use of the Land-Pooling/Readjustment Technique to Improve Land Development in Bangkok. In: Habitat International, vol. 10 nr 4. pp.155-165

Arend, S. van der (2007), Pleitbezorgers, procesmanagers en participanten. Proefschrift Universiteit Utrecht, Uitgeverij Eburon Delft.

Bamberg S. (2003), How does environmental concern influence specific environmentally related behaviors? A new answer to an old question. In: Journal of Environmental Psychology, vol. 23 pp. 21–32.

Beshears, J. e.a. (2008), How Are Preferences Revealed? Prepared for the "Happiness and Public Economics Conference" held at the London School of Economics in September 2006.

Boelens (2009), The Urban Connection, an actor-relational approach to urban planning. 010 Publishers Rotterdam.

Boonstra B., L. Boelens (2011), Self-organization in urban development: towards a new perspective on spatial planning. In: Urban Research & Practice, vol. 4 (2), pp. 99-122.

Bregman, A.G., H.W. de Wolff (2011), Herverkaveling op Ontwikkelingslocaties. Onderzoeksinstituut OTB TU Delft & Instituut voor Bouwrecht.

Bregman, A.G., R.W.J.J. de Win (2005), Publiek-private samenwerking bij de ruimtelijke inrichting en haar exploitatie. Kluwer, Den Haag.

Buitelaar E., A. Segeren (2007), De grondmarkt voor woningbouwlocaties. NAi Uitgevers, Rotterdam. Ruimtelijk Planbureau, Den Haag.

Buitelaar, E., A. Segeren, P. Kronberger (2008), Stedelijke transformatie en grondeigendom. Nai Uitgevers, Ruimtelijk Planbureau, Den Haag.

Buitelaar, E. (2009), Grenzen aan gemeentelijk grondbeleid. In: Ruimte & Maatschappij nr. 1 2009 pp. 5-22.

Callon, M. (1982), Techno-economic networks and irreversibility. Paper in: A sociology of monsters: Essays on power, technology, and domination. Psychology Press, pp. 132-155.

Çete, M. (2010) Turkisch Land Readjustment: Good Practice in Urban Development. In: Journal of urban planning and development, december 2010, pp. 373-380.

Cohen C.E. (1981), Person Categories and Social Perception: Testing Some Boundaries of the Processing Effects of Prior Knowledge. Journal of Personality and Social Psychology Vol. 40, No. 3, 441-452.

Colebatch, H.K. (2005), Policy analysis, policy practice and political science. In: Australian Journal of Public Administration, vol. 64 (3), pp. 14-23.

College van Rijksadviseurs (2010), Prachtig Compact NL. Pantheon, Den Haag.

Davenport, e.a. (2006), Getting From Sense of Place to Place-Based Management: An Interpretive Investigation of Place Meanings and Perceptions of Landscape Change. Landscape Change, Society & Natural Resources: An International Journal, vol. 18 (7), pp. 625-641.

Deloitte (2011), Financiele effecten van crisis bij gemeentelijke grondbedrijven. In opdracht van VNG, Ministeries van BZK, I&M.

Dieleman, F.M., M.J. Dijst, T. Spit (1999), Planning the Compact City: the Randstad Holland Experience. In: European Planning Studies, Vol. 7 (5) pp. 605-621.

Dijst, M., Y.O Susilo (2010), Behavioural decisions of travel-time ratios for work, maintenance and leisure activities in the Netherlands. In: Transportation Planning and Technology, vol. 33 (1) pp. 19-34.

Ferrand (1996), The Diversity of Personal Networks in France: Social Stratification and Relational Structures. In: Networks in the Global Village, 1996.

Gemeente Rotterdam, 2012. Eigenaar Centraal – plan van aanpak particuliere woningaanpak 2012-2018.

Giuliani, M., R. Feldman (1993), Place Attachment in a Developmental and Cultural Context. In: Journal of Environmental Psychology, vol. 13 267-274.

Groetelaers, D. (2004), Instrumentarium locatieontwikkeling, sturingsmogelijkheden voor gemeenten in een veranderende marktsituatie. Proefschrift TU Delft, DUP Science.

Haan, P. de (1982), Ontwerp Stedelijke Herverkaveling. Dossier R.I.: 1.823.116.5.07.76 Nationaal Archief.

Handboek Grondzaken in de praktijk (2010). Hoofdlijnen van de Afdeling grondexploitatiewet van de Wro, SDU wetgevers.

Harland, P. e.a. (1999), Explaining Proenvironmental Intention and Behavior by Personal Norms and the Theory of Planned Behavior. In: Journal of Applied Social Psychology, vol.29 (12) pp. 2505-2528.

Harris, R., G.J. Pratt (1993), The meaning of home: Home ownership and public policy. In: The changing Social Geography of Canadian Cities. McGill-Queen's University Press.

Healey, P. (1992), Planning through debate: the communicative turn in planning theory. In: Town Planning Review, vol. 63 (2), pp. 143-162.

Healey, P. (1998), Building institutional capacity through collaborative approaches to urban planning. In: Environment and Planning *A*, vol. 30, pp. 1531 - 1546

Healey, P. e.a. (2003), Place, identity and local politics: analysing initiatives in deliberative governance. In: Deliberative Policy Analysis: Understanding Governance in the Network Society. Cambridge University Press.

Hiscock, R. e.a. (2001), Ontological Security and Psycho-Social Benefits from the Home: Qualitative Evidence on Issues of Tenure. In: Theory and society, vol. 18 1-2, pp. 50-66

Heidemij & Seinpost (1991), Stedelijke herverkaveling en mobiliteitsprofielen van bedrijven. In opdracht van Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Projectbureau integrale verkeers- en vervoersstudies.

Hoek, T.H. van, e.a. (2011), Succesvol binnenstedelijk bouwen : maatschappelijke kosten en baten; opties tot optimalisering. Amsterdam: EIB. Economisch Instituut voor de Bouw.

Hof, J. van den (2006). PPS in de polder. De betekenis van publiekprivate samenwerking voor de borging van duurzame ruimtelijke kwaliteit op Vinex-locaties. Netherlands Geographical Studies.

Hopper, J. R., J.M. Nielsen (1991): Recycling as Altruistic Behavior: Normative and Behavioral Strategies to Expand Participation in A Community Recycling Program. In: *Environment and Behavior, vol.* 23 pp.195–220.

Jansen-Janssen, L., e.a (2010), Using compensation instruments as a vehicle to improve spatial planning: Challenges and opportunities. In: Land Use Policy vol. 27 pp. 1010–1017

Kokx, A., R. Van Kempen (2010), A fact is a fact, but perception is reality: stakeholders perceptions and urban policies in the process of urban restructuring.

Kokx (2011), Partnerships in Urban Restructuring: Building Long-term Relationships or a Pragmatic Managerial Tool? The Dutch Experience. In: International Journal of Urban and Regional Research, Volume 35.5 pp. 1026–47.

Korthals-Altes, W.K. (2008), Actief grondbeleid betaalt zich terug. In: Property Research Quaterly; Thema gebiedsontwikkeling april 2008.

Korthals-Altes, W.K., S.S. Turk (2010), How suitable is LR for renewal of inner city areas? An analysis for Turkey. In: Cities, vol. 27 pp. 326–336.

Kadaster (2010), Stedelijke herverkaveling met de WILG: Kansrijk? Directie Rechtszekerheid; Ruimte & Advies.

Klijn (1996), Regels en sturing in netwerken, de invloed van netwerkregels op de herstructurering van naoorlogse wijken. Eburon BV, Delft.

Krabben, van der E., D.B. Needham (2010), Stedelijke herverkaveling - Nut en noodzaak van een nieuw instrument voor gemeentelijk grondbeleid. In: Stedebouw en Ruimtelijke Ordening, vol. 90 p.52-55.

Krabben, E. van der (2011). Gebiedsontwikkeling in zorgelijke tijden: kan de Nederlandse ruimtelijke ordening zichzelf nog wel bedruipen? (2011, juni 15). Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen.

Larsson G. (1997), Land Readjustment: A Tool for Urban Development. Habitat International Vol. 21, No. 2, pp. 141-152.

Latour, B. (1997), On actor-network theory. Paper to the actor-network and after conference. Keele, Staffordshire: Keele University.

Law, J. (2009), Actor Network Theory and Material Semiotics. In: The new Blackwell companion to social theory, Blackwell Publishing pp. 141-158.

Lewicka, M. (2005), Ways to make people active: The role of place attachment, cultural capital, neighborhood ties. In: Journal of Environmental Psychology, vol. 25 (4) p.381-395.

Li, L., X. Li (2007), Land readjustment: An Innovative Urban Experiment in China. In: Urban Studies, vol. 44 nr. 1, pp. 81-88

Liefferink (2006), The Dynamics of Policy Arrangements Turning Round the Tetrahedron. In: B. Arts and P. Leroy (eds.), Institutional Dynamics in Environmental Governance, 45–68

Ligtenberg, A. e.a. (2001), Multi-actor-based land use modelling: spatial planning using agents. In: Landscape and Urban Planning, vol. 56 21-33.

Loewenstein G., R.H. Thaler (1989), Anomalies: Intertemporal Choice. In: The journal of Economic Perspectives. Vol 3, nr 4.

Louw, E. (2008), Land assembly for urban transformation – The case of ‘s-Hertogenbosch in The Netherlands. In: Land Use Policy, vol. 25 pp.69-80.

Marlet, G. e.a. (2011), Binnenstedelijk of Uitleg? Maatschappelijke kosten en baten van verschillende verstedelijkings strategiëen. Uitgave van LPBL, Atlas voor gemeente en SEO economisch onderzoek.

March, J.G., J.P. Olsen (1972), A Garbage Can Model of Organizational Choice. In: Administrative Science Quarterly Vol. 17, (1), pp. 1-25

Ministerie van VROM (2006), Grondbeleid als middel voor krachtige gebiedsontwikkeling.

Ministerie van I&M (2011), Gedrag in beleid, met psychologie en gedragseconomie het mobiliteitsbeleid versterken. Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid.

Muňoz Gielen, D. (2009), Flexibiliteit planvorming beïnvloedt tegenprestaties markt. Rooilijn vol. 42-3 p.158-167

Murdoch (1994), Towards a geography of heterogeneous associations. In: Progress in Human Geography Vol. 21, nr. 3 pp. 321-337

Needham e.a. (2011), Institutions in Theories of Land Markets: Illustrated by the Dutch Market for Agricultural Land. In: Urban Studies, vol. 48(1) 161-176.

Nota Grondbeleid (2001), Op grond van nieuwe zaken. Ministerie van VROM & EZ.

Nonnekes, N. (2012), Wie heeft de klusfactor? Een leefstijlonderzoek naar de interesse in Klushuizen. Masterthesis Planologie Universiteit Utrecht

North, D..C. (1990), Institutions, institutional change, and economic performance. Cambridge University Press.

Priemus, H., K. Button & P. Nijkamp (ed) (2007) Classics in Planning: Land Use Planning. UK/USA: Eward Elgar Publishing Limited.

Richardson, J. (2000), Governent, interest groups and policy change. In: Political studies vol. 48 pp. 1006-1025.

Rigo Research & Advies (2009), Gemeentelijk grondprijsbeleid en woningproductie in recessietijd.

Rose, C.M. (1990), Property as Storytelling: Perspectives from Game Theory, Narrative Theory, Feminist Theory. Faculty Scholarship Series. Paper 1822.

SEV (2006), Bewoners aan zet: vijf jaar experimenteren met particulier opdrachtgeverschap. Rotterdam: Stichting Experimenten Volkshuisvesting.

SEV (2009), Zelf bouwen in Nederland: tien jaar experimenteren. Rotterdam: Stichting Experimenten Volkshuisvesting.

Sorensen (2000), Conflict, consensus or consent: implications of Japanese land readjustment practice for developing countries. In: Habitat International, vol. 24 pp.51-73.

Stoep, van der H. (2011), ‘Capacity to act’ as driving force for change in metropolitan

landscapes: a search for explanatory concepts. AESOP Congress, 2011.

Turk, S.S. (2008), An Examination for Efficient Applicability of the Land Readjustment Method at the International Context. In: Journal of Planning Literature vol.22, p. 229-242.

TU Delft - OTB (2004), De betekenis van eigenwoningbezit. Achtergrondstudie bij het advies: Op eigen kracht, eigenwoningbezit in Nederland. In opdracht van VROM-raad.

TU Delft & Kring adviseurs (2012), Gemeentelijke grondbedrijven in een andere realiteit. Aanbevelingen voor gebiedsontwikkeling. Praktijk leerstoel gebiedsontwikkeling TU Delft.

Tiemeijer W.L. (2009), WRR studie: de menselijke beslisser over de psychologie van keuze en gedrag. Amsterdam University Press.

Viitanen, K. (2002), FIG: The Finnish urban land readjustment procedure in an international context. Department of Surveying, Helsinki University of Technology

Volkskrant (2012), Wooninvesteringzones, artikel: ‘’Spies wil huisjesmelkers verder aanpakken’’. Online geraadpleegd: 18 juli 2012: www.volkskrant.nl/vk/nl/2680/Economie/article

Voogd, H., J. Woltjer (2009), Facetten van de planologie. Kluwer Alphen a/d Rijn, 8e druk.

Bijlagen

Bijlage A: Geinterviewde personen
Bijlage B: Interviewstructuur
Bijlage C: Transcriptie interview (deel)

Bijlage A – Geïnterviewde personen

Stationsbuurt, Arnhem

Geinterviewde	Buurt	Straat	Datum
F. Haar	Stationsbuurt	Bergstraat	24 mei 2012
H. Engels	Stationsbuurt	Bergstraat	24 mei 2012
C. Cuijpers	Stationsbuurt	Bergstraat	04 juni 2012
M. Terwee	Stationsbuurt	Bergstraat	04 juni 2012
C. Kaper	Stationsbuurt	Oude Kraan	11 juni 2012
J.C. Wouterse	Stationsbuurt	Oude Kraan	11 juni 2012
B. Maalderink	Stationsbuurt	Bergstraat	18 juni 2012

Klushuizen Rotterdam

Geïnterviewde	Buurt	Straat	Datum
A. Bosveld	Katendrecht	Tolhuislaan	02 mei 2012
A. Bos	Hillesluis	Beukelaarsstraat	04 mei 2012
J. van Oeveren-Thalheim	Hillesluis	Beukerlaarsstraat	04 mei 2012
M. Woning	Spangen	Vosmaerstraat	15 mei 2012
Jaap & Sonja	Hillesluis	West-Varkenoordeweg	17 mei 2012
B. Lubbers	Katendrecht	Tolhuislaan	23 mei 2012
C. Zheng - Bruens	Katendrecht	Tolhuislaan	23 mei 2012
W. Fontaine	Spangen	Nicolaas Beetsstraat	09 juni 2012

Deskundigen

Geïnterviewde	Organisatie	Functie	Gespreksonderwerp	Datum
Willem Boers	Kadaster	Projectleider Gebiedsinrichting Noord	Motivatie van grondeigenaren bij ruilverkaveling	20 maart 2012
Herman de Wolff	OTB TU Delft	Universitair docent Geo-informatie en grondbeleid	Stedelijke herverkaveling als instrument, onderzoeksgeschiedenis	06 maart 2012
Frans van Hulten	Urbannerdam	Directeur Urbannerdam	Onderhandeling met zittende eigenaren in toekomstige klushuizen	02 mei 2012
An Huitzing	Stadsontwikkeling Rotterdam	Projectleider Klushuizen	Contact leggen met cpo-ers en uitleg probleemwijken Rotterdam	23 april 2012
Demetrio Munoz Gielen	Urbsadvies, Radboud Universiteit	Zelfstandig adviseur, docent/onderzoeker	Stedelijke herverkaveling en ervaring met eigenaren in Spanje en Valencia	28 juni 2012

Bijlage B – Interviewstructuur

Deelvragen	Interviewvragen					
1: antwoord op deelvraag 1 volgt uit literatuur	Wat was uw vorige woonsituatie en wat was uw motivatie om in deze wijk te vestigen?	Wat betekent het bezitten van een eigen woning (via CPO) voor u?	Indien CPO: hoe heeft u het proces ervaren?	Wat betekent uw woonomgeving voor u?	Wat betekent het voor u om zelf zorg te dragen (tijd, geld, moeite, risico) voor uw woonomgeving en uw eigendom? En indien ontevreden, bereid te investeren?	
	Doorvragen:	*Hoe komt het dat u dit vind?*		*Ingaan op de tijd/geld investering die zij wel/niet doen*		
2: Welke perceptie hebben eigenaar-bewoners op het stedelijke gebied waar het eigendom deel van uit maakt, hoe gaan zij om met het eigendom en hun omgeving?	Alleen aan Arnhem-case: Wat zou u er van vinden als uw wijk geherstructureerd zou worden? Wat vind u van de rol van de gemeente daarin?	In hoeverre bent u bereid zelf iets te ondernemen of aan te pakken voor een betere woonomgeving, met behulp van andere instanties en partijen?	Zou het voor u een verschil maken als uw **eigendom** daar **deel van uitmaak**t, zo ja wat zou dit voor u betekenen?	Wat zou het voor u betekenen **als** u uw eigendom zou moeten verlaten/ opgeven omdat in uw buurt vergaande herstructurering gepland staat?	Wat vind u van het feit dat u uw eigendom zou moet inzetten voor het **gemeenschappelijk belang** van de wijk of buurt, of: heeft u het gevoel dat uw eigendom onderdeel is van een gemeenschappelijk belang? (kan ook later pas gevraagd worden)	
	Doorvragen: *waarom vind u dat, heeft dit te maken met vertrouwen t.o.v. gemeente, eigen inbreng, gebondenheid aan wijk, al tevreden?*	*Hoe staat u in dat proces? Hoe komt dat? Heeft omgeving invloed, of bronnen?*	idem	idem	idem	
3: In hoeverre kunnen en willen woning eigenaren afstand doen van het huidige vorm van herstructurering en in hoeverre accepteren zij SH als middel?	Ingaan op de 7 veranderingen van SH:Stel, er zou van u gevraagd worden om in een nieuwe situatie, waarbij uw wijk wordt geherstructureerd, te participeren en uw eigendom op te geven, hoe zou u reageren?	Stel u staat voor de keuze om te participeren, op welke punten vind u het moeilijk om uw eigendom in te zetten?	Stel u staat voor de keuze om te participeren, wat zou u ervan vinden om financieel bij te dragen aan een waardevermeerdering van uw woning?	Stel u zou voor de keuze staan om te participeren, wat zou u ervan vinden om langdurig betrokken te zijn in een ingrijpend proces (tijdelijke verhuizing etc, zie uitleg)	Stel, eigen financiele bijdrage te leveren aan groen, water en infrastructuur, wat zou u daarvan vinden?	Inhoeverre zou u de intentie hebben te participeren? Zou u vertrekken uit het gebied? Wat zou er volgens u moeten veranderen aan de zojuist gestelde condities? Zou u dan wel of eerder participeren? Hoe zou u geinformeerd en betrokken willen worden?
	Doorvagen: *waarom vind u dat, te maken met rol gemeente, gebondenheid wel niet aan wijk, al tevreden, etc*	*Waarom? Emotioneel, door uw recht? Verplichting? Nu al tevreden?*	*Hoe ziet u uw nieuwe woning dan voor u? Veel/weinig inbreng, in samenwerking of*	*Ingaan op participatie via VvE, samenwerking?*	*waarom vind u dat, te maken met rol gemeente, gebondenheid wel niet aan wijk, al tevreden, etc*	*Wat zijn de beperkingen voor u, wat staat u tegen? Welke elementen zouden minder belangrijk zijn?*

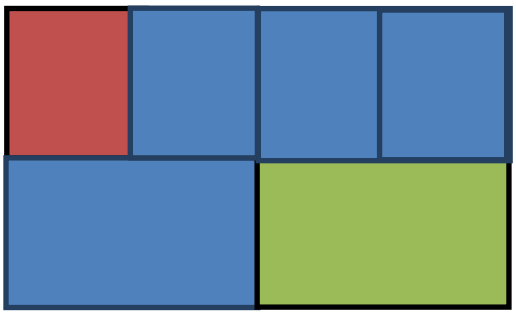
Korte uitleg:

Stedelijke herverkaveling is een andere vorm van herstructurering van het stedelijk gebied.
Eigenaren van bijvoorbeeld woningen worden intensief bij het proces van herstructurering betrokken, omdat de grond die zij bezitten beschikbaar moet komen voor herstructurering.
In Nederland is stedelijke herverkaveling bij uitzondering toegepast, in Duitsland en Finland is het gebruikelijker.
<u>Hoe gaat dat in het kort in zijn werk?</u>
Stel de gemeente heeft een masterplan opgesteld waarbij normaal gesproken woningen moeten worden onteigend. Bij toepassing van stedelijke herverkaveling wordt de eigenaar niet onteigend, maar zal tijdelijk het eigendomsrecht worden ingezet om het gebied te herstructureren.
De eigenaar krijgt dit eigendomsrecht na afloop terug.
<u>Een aantal veranderingen gaan plaatsvinden</u>

1. Het resultaat voor de eigenaar-bewoner is dat hij/zij een verbeterde woning terug krijgt op dezelfde of een andere plek in de buurt.
2. De buurt wordt verbeterd doordat woningen worden aangepakt; groen, water en vernieuwde infrastructuur worden toegevoegd aan de buurt.
3. De woning (eigendom) is in waarde gestegen doordat de woning en de buurt zijn aangepakt.
4. Voor waardevermeerdering zal de eigenaar-bewoner moeten bijdragen (middels bijvoorbeeld een aanvullende hypotheek).
5. Indien de eigenaar tekort wordt gedaan (minder woonoppervlak) dan wordt de eigenaar tegemoet gekomen.
6. Een bepaald deel van de kosten voor de openbare ruimte (groen, water infrastructuur) moet worden bekostigd door de eigenaar.
7. De eigenaar-bewoner participeert in een langdurig (bijvoorbeeld 2 jaar) en ingrijpend proces, waar onder een tijdelijke verhuizing mogelijk is. Intensieve samenwerking en inspraakavonden met buurtbewoners en gemeenten horen hier ook bij. Deelname aan een kopersvereniging/wijkontwikkelmaatschappij kan een manier van samenwerken zijn.

Graag wil ik weten wat uw mening is over deze innovatieve vorm van herstructurering. Ik stel hier straks een aantal concrete vragen over. Mochten er voor u onduidelijkheden zijn, dan mag u deze gewoon vragen, maar niet overal is een antwoord op. Ik probeer erachter te komen wat voor eigenaren raar, vaag of onduidelijk is.

Van rood naar groen is, in versimpelde versie, het idee van *stedelijke herverkaveling.*



Bijlage C - Transscriptie interviews (deel)

Uit beide cases is een interview bijgevoegd. Vanwege het vele aantal pagina's zijn niet alle interviews bijgevoegd. Uiteraard is alle data opvraagbaar in zowel transcriptie als op de voice-recorder.

Interview Case 1 Rotterdam

Interview 5 – 11 mei '12
Jaap en Sonja, industrieel ontwerpers/product design

Wat was je vorige woonsituatie en wat was je motivatie om deze (CPO) woning te betrekken?
We woonden in Den Haag, een soort maisonnette woning, het was op zich prima maar wel een beetje klein. Sonja was al zwanger en we wilden groter wonen. Toen zijn we rond gaan kijken en wat we konden krijgen voor ons budget en wat meer m2 had, we wilden sowieso al in Rotterdam gaan wonen en door onze wens om veel m2 te hebben, kwamen we al snel bij dit project uit (169 Klushuizen MB). En de kans om je woning zo in te richten en te maken hoe je het zelf leuk vind en aan jouw wensen, dat sprak ons heel erg aan, we zijn creatief en houden van klussen, dat was wel echt een hele belangrijke factor. En dan niet klussen in de zin van een nieuw behangetje, maar echt alles zelf bepalen en zelf realiseren.
Toen hebben we ons ingeschreven, maar waren we uitgeloot, toen hebben we gewacht tot er zich weer een nieuw pand aandiende.
Maakte het voor jullie uit in welke buurt de kluswoning stond?
Nou het maakt wel een beetje uit. Toen het bekend werd dat we in aanmerking kwamen zijn we rond gaan fietsen en kijken wat we van alle wijken vonden.
Maakte het voor jullie uit of je een pand zou krijgen in een collectief of alleen particulier?
Nee dat maakte ons niet uit, het had ons wel leuk geleken maar dit is ook prima. Er was nog maar 1 woning in Spangen waarbij dat kon. Ik vind het wel een voordeel hier dat je sneller door kunt gaan en beslissingen gewoon zelf neemt, zonder bemoeienis van anderen.
Wat betekent de woonomgeving voor jou?
Ehhm ja dat vind ik wel heel belangrijk, een van de redenen dat we dit huis wilden is dat het tegenover het park is, verder moet het dicht bij openbaar vervoer zijn en dat soort dingen. Verder maakt het niet heel veel uit, we hoefden niet per se op zuid gaan zitten. Maar bijvoorbeeld hier achter, Beukelaarsstraat, daar hadden we minder graag gewoond omdat je hier dus aan het park zit en dat maakt het wel ruimtelijk en vrij. Ook doordat we kinderen hebben is dat nu anders, belangrijker.
Voordat we het kochten was ook wel veiligheid en het veiligheidsgevoel voor ons belangrijk, daar hebben we wel uitdrukkelijk naar gekeken.
Was daarop ook van invloed dat jullie wisten dat er meer gezinnen in deze toch wat achterstandsbuurt kwamen wonen?
Ja absoluut, dat heeft ook zeker meegespeeld. Van sommige mensen wisten we al wel dat ze hier zouden gaan wonen en verder wisten we niet precies hoe het ging worden, maar we wisten wel dat het zou gaan verbeteren, dus meer gezinnen in de wijk, die hier ook allemaal iets positiefs meebrengen.
In hoeverre ben je bereid om die woonomgeving zelf te creëren, vorm te geven en daarin te investeren?
Ja daar zijn we dus mee bezig in de zin van het Groene Blok, waarbij we met een aantal buren het initiatief hebben genomen om iets aan het park hiervoor te doen. Er is ook een site van die we hebben gemaakt, waarop de presentatie staat die we aan de gemeente en burgemeester hebben gepresenteerd. Wij zijn daar mee bezig en de overburen en hiernaast, dat is toch wel de harde kern.
Sinds je hier woont merk je hoe het gebruikt wordt en ja, er ligt afval en zwerfvuil en het is gewoon kwalitatief niet goed allemaal. De sfeer kan ook wel beter, de buurt is nu veranderd dus daar past ook een beter gebruik van het groen bij, vind ik.
Wat moet volgens jullie dan verbeterd, wat houdt dat in voor jullie?
Nou bijvoorbeeld dat eeuwige zwerfvuil en rommel overal, en daarin voeren we gesprekken met de Roteb, de politie, de gemeente omdat het zo echt niet meer kan. Ook hondenpoep in dat park. We spreken met z'n allen ook wel mensen erop aan, alleen het haalt heel weinig uit. Dat hebben we ook aangegeven bij de gemeente, dat we dat dus echt gedaan hebben, maar dat ja burgers onderling het werkt dus blijkbaar niet. Dus moet het misschien met boetes.
Wat we ook willen is dat het verkeer veiliger wordt, in deze straten kan eigenlijk alleen maar eenrichtingsverkeer, maar dit is nu niet. Dat is gewoon niet veilig en auto's racen soms door de straten.
En verder het park kan gewoon veel mooier en meer divers, een meer parkgevoel met verschillende planten en bomen en speeltoestellen voor kinderen wat ze uitnodigt om samen te spelen. Met wat er nu staat is vrij eenzijdig en apart.

Ik weet ook niet of er zonder dit initiatief iets was veranderd aan het park, de burgemeester houd wel heel erg van buurtinitiatieven en ondersteund het dus ook, hij heeft zoiets van, als de buurt het draagt dan gebeurd het ook echt en anders komt het teveel van bovenaf. Die zorgt nu ook wel voor dat er steun van alle kanten is. Zijn ook aanwezig als we savonds een bespreking hebben erover, dus dat is wel heel goed.
Hoe heeft de gemeente er verder op gereageerd?
Ja heel positief en ze pakken het op, er wordt gelobbyd om financieel iets los te krijgen en dat moet voor 2013 rond zijn. Het zal financieel allemaal niet genoeg zijn maar het is wel ontzettend leuk dat we het van de grond krijgen.
Zijn jullie bereid om dat deel dat de gemeente niet financieel bijdraagt, zelf met het collectief te investeren?
Financieel gaan wij bijvoorbeeld niet bijdragen omdat ja.. dat is toch de taak van de gemeente, maar we investeren veel in tijd en moeite doordat we wekelijks bij elkaar komen en dit initiatief nemen, overleggen dat soort dingen. We proberen het dus ook groter te trekken al zie je dat het lastig is, maar de nieuwe buren van verderop zijn ook bereid om mee te doen. Maar bijvoorbeeld de mensen in huurwoningen die kan je moeilijk bereiken of ja ik weet niet die doen dat minder. Hoewel afgelopen zomer met het 'opzoomeren' deden er ook veel verschillende mensen mee.
Wat is nou bij jullie de reden dat jullie je inzetten voor het park hiervoor? Waar komt dat vandaan?
Door de mede-buurtbewoners komt dat ook, doordat we het samen doen. Maar ook voor de kindjes dat die in een leuke en veilige buurt opgroeien. Maar het is ook wel onze instelling dat wij van aanpakken houden en willen dat het gebeurd.
Het komt ook doordat we dit met gelijkgestemden doen, dan is het dus leuker om je ervoor in te zetten. Doordat je niet alleen staat en met een leuke club bent maakt het dat je het doet, anders zou ik er niet de energie voor hebben.
En waar komt dit vanuit jullie vandaan, is het interesse of andere dingen?
Heleboel factoren denk ik, opvoeding, opleidingsniveau. Je weet hoe je dingen moet aanpakken en hoe je iets het beste kunt presenteren. En ook wel het idee van dit kan gaan slagen, dat weet je wel redelijk. Want toen we de presentatie hadden gegeven kwam de gemeente over de brug met geld en support.
Het komt ook echt wel dat we dit met een stel hoogopgeleiden doen, dan heb je toch het idee van we gaan dit doen met zn allen. Dat komt dus ook wel voort uit de klik die we hebben met elkaar. We worden enthousiast van elkaar.

Uitleg SH

Wat zou jouw eerste reactie zijn als je hierin zou moeten participeren?
Nou ik zou eerst moeten weten wat voor plan het is. Ik zou willen weten wat ik ervoor terug krijg. Hoe het eruit komt te zien, wat er dan precies beter aan wordt. Er gaat waarschijnlijk veel tijd moeite en energie in zitten dus ik wil er sowieso voordeel aan behalen.
Zou jij bereid zijn om aan de verplichting te voldoen van een aanvullende hypotheek?
Als dat binnen de mogelijkheden ligt, dan wel ja. Bijvoorbeeld als ik een groter perceel zou krijgen dan vind ik dat vrij logisch. Maargoed die financiering kan voor ons op zich wel alleen moet het voor ons wel duidelijk zijn dat er waardevermeerdering komt, en waarschijnlijk voor de bank ook.
En verder ja, er staat dat het verbeterd wordt, dus in principe vind ik het wel oké om daar aan bij te dragen, alleen zou ik wel veel inspraak daarin willen.
Hoe zie jij die verbetering dan voor je?
Nou bijvoorbeeld zoals we met het park nu doen, echt flink meer kwaliteit met wat speelse en grappige dingen erin, en veel kwalitatief groen zoals veel bomen en struiken.
En ik zou de mogelijkheid willen om misschien zelf mijn huis te bouwen op een groter perceel en daar bijvoorbeeld meer vrijheid in willen.
Wat vind je van het feit dat je verplicht moet participeren op een bepaald moment?
Ja aan de ene kant wel logisch, alleen wil ik daarvoor heel goed weten waar ik aan toe ben, en ik zou direct van het begin echt goed betrokken willen zijn. En ik hoef dan ook niet zo veel met anderen te maken te hebben, want anderen kunnen iets wel heel geschikt vinden voor ons maar dat is misschien een hele andere afweging dan dat ik zou maken.
En betrokkenheid, en bij het proces betrokken zijn, wat betekent dat dan voor jou?
Nou meteen bij alles aanwezig zijn waar de dingen worden bedisseld, en dat je daarbij je voorkeuren kan opgeven. En dat wij onze eigen interpretatie aan het plan kunnen geven dus echt veel inspraak. Met het opgeven van voorkeuren of voorstellen van bepaalde scenario's bijvoorbeeld. En dat als je dus een aantal voorkeuren opgeeft, het er een daarvan wel echt wordt.
Hoe zie je de participatie in een kopersvereniging voor je?
Nou als je nu naar de wijk kijkt, dan zou ik met een deel daarvan dat wel aan kunnen gaan maar met een ander deel weer niet. Het lijkt me ontzettend moeilijk om daarin met een grote groep te participeren. Ik zou het liever niet met een groep ondernemen en zelf weten waar ik aan toe ben dan dat met zn allen overeen te moeten komen.
Aan de andere kant een voordeel zou kunnen zijn dat je met zn allen iets oppakt en wel sterker staat.
Zou je bereid zijn financieel bij te dragen aan de openbare voorzieningen?

Ja dat vind ik wel echt een lastig punt eraan, ik vind het logisch om er zorg voor te dragen en er moeite in te steken en je best ervoor te doen, maar financieel bijdragen, nee. Ook omdat het niet je eigen grond is vind ik dat. Kijk is het je eigen tuin of eigen grond dan is het een heel ander verhaal.
Ik vind het toch wel een taak van de gemeente omdat te regelen want ja het is publieke grond. Ik denk niet dat ik bereid ben om geld erin te steken, maar wel tijd investeren om mee te denken en plannen te bedenken en uit te voeren.
En zou bijvoorbeeld een gedeeld eigendom verandering brengen in je mening?
Ja dat zou weer anders zijn, bijvoorbeeld bij een grote binnentuin dan zie ik dat ook weer anders. Maarja de publieke ruimte, daar heb je helemaal geen invloed of zich op als een ander daar iets aanricht. En al zou het grond van de gemeente zijn hier achter, dat wij dan beheren in erfpacht of iets dat is prima. Dat hangt dan ook wel weer af van andere buren, hoe je zo iets gezamenlijk beheert, misschien dat je dan een soort van VvE hebt voor dat stuk grond. Maar echt voor het grote publiek kan het niet meer zijn, althans dan zou ik financieel niet bijdragen.
Jullie zouden dus alleen in zo'n proces stappen met mensen die je kent en weet dat het gaat lukken?
Ja er moet wel een bepaalde mate van vertrouwen zijn, het wordt sowieso lastig, maar inderdaad met gelijkgestemden zou het wel makkelijker zijn. Als je allemaal een koopwoning hebt en er zijn hier veel mensen die de taal niet spreken, ja dan wordt het lastig samenwerken en afstemmen in zo'n proces. Zij hebben dan misschien andere ideeën, de goedkoopste oplossing of iets.
Wat vinden jullie van het feit dat je je eigendom inzet voor het gemeenschappelijk belang?
Dat op zichzelf is niet zo erg, het ligt aan wat voor huis het is, als het gewoon achterstallig allemaal is dan is het prima, mits je er iets goeds voor terug krijgt, maar ook dit huis ja daar heb ik niet zo veel emotionele binding mee ook al hebben we het zelf verbouwd.
Met een huurwoning heb ik sowieso wel een andere binding dan met een koopwoning. We wisten toen al dat we ooit gingen kopen en daar stelden we wel andere wensen aan. Toen hadden we ook minder buurtbinding. Toen we hier kwamen wilden we echt iets voor ons zelf en het gezin creëren maar dat was in Den Haag, met die huurwoning niet.
Wat zouden jullie vinden van het feit dat buren een groter perceel of een betere ligging zouden krijgen toebedeeld dan jullie?
Nou bij zoiets zou ik heel goed moeten weten wat de argumenten erachter zijn en wat de motivatie is. Als ik de voorgeschiedenis daarvan ken dan ja, is het anders. Net als bij het gehele proces, ik wil weten hoe het zit en de reden erachter weten.
Bijvoorbeeld bij zoiets, als de buren een enorme tuin hebben en geen kinderen en wij hebben geen tuin en wel kinderen maar 10.000 euro minder ingezet, ja dan zou ik behoorlijk pissig zijn. Maar als zij ook goede argumenten hebben ja dat maakt de zaak weer anders. Want ik zit er wel dan zo in, wij doen een concessie door te participeren, dan moeten we ook tegemoet gekomen worden.
Mij lijkt het trouwens heel ingewikkeld om het met een hele club te doen, want dat blijkt nu uit het opknappen van het park, als je met te veel bent is het geen doen. Het lijkt mij beter om een masterplan op te stellen met meerdere opties en scenario's en daarop in te laten schrijven. Daarmee heb je dan inspraak en ook welwillende mensen.
Zo willen wij dat dan doen met het park, ook met inspraak via verschillende scenario's. Ik denk dat je met teveel inspraak ook te veel onzekerheid hebt.
Dat park wilden we ook heel graag zelf aanpakken en het is ontzettend leuk om dat met andere enthousiaste mensen te doen. Dat komt ook nu het huis een beetje af is.
We hebben ook wel nagedacht dat we het nu moeten doen, tegelijkertijd met andere dingen in de buurt zoals het plein bij de moskee wordt aangepakt, dus dan kan dit meteen worden meegenomen.
Je merkt heel erg dat mensen in de buurt tegenover de gemeente soms per definitie tegen zijn, dan vinden ze de plannen niks, maar als er niets gebeurd is het ook weer niet goed, of als er iets gebeurd dan moet de gemeente het oplossen en niet zij zelf.

Interview Case 2 Arnhem

Interview B – 29 mei
H. Engels, vrouw, verpleegkundige
30 jaar

Hoe lang woon je hier nu en wat was je motivatie om destijds hier te komen wonen?
We wonen hier sinds 2005, nu dus 7 jaar en ik was destijds student hier in Arnhem en dit is allebei ons eerste koophuis. We wilden dus samen gaan wonen en ik ging nog doorstuderen en voor mij was het handig dat ik bij een station ging wonen en ja ik vond een centrale plek sowieso ook fijn. Alles is hier dichtbij, station centrum.
Wat betekent een eigen woning bezitten voor jou?
Wat ik er heel fijn aan vind is dat je je geld nu niet weggooit, dat zou ik met huren wel hebben. Het is dus wel een investering voor mij, maar verder maakt het niet echt een verschil met huren. Ja dat je kan doen wat je wilt voor een

deel, maargoed het is hier wel dat je in flat zit en dus wel wat rekening met elkaar moet houden, maar dat is wel leuk dat je er zelf dingen aan kan doen. Je hebt wel iets meer mogelijkheden en dus meer vrijheid dat is leuk.
Wat betekent de woonomgeving voor jou?
Ik vind het uitzicht op zich wel oke, je kijkt redelijk de natuur in, behalve dan die auto's, maar je hebt geen huizenblok voor je deur of iets, dat is mooi. Het enige nadeel is het geluid, dan hoor je veel van het verkeer en de buurt tja, het is overal heel dichtbij terassen het is op loopafstand je kan er zo even heen, stad en het station maar verder, de buurt zelf ja ik heb er eigenlijk vrij weinig mee. Ik ken de buurman hier wel redelijk en weet wie het is, en wat mensen op de galerij. Maar daar houdt het ook wel op. Ik mis dat ook niet, ja ik begin het nu te krijgen maar dat komt ook, we willen weg, we willen iets groter gaan wonen omdat er een kleintje aan komt. Het huis staat ook te koop. In een nieuwe buurt, daar wil ik ook een tuin bij de buurt en daar zou ik dat wel iets meer willen hebben, maar ook niet heel erg hoor. En tot aan nu had ik dat gevoel helemaal niet, het hoefde voor mij niet. En nu komt het toch ook doordat ik een kindje krijg denk ik, dat je meer een gezinsleven krijgt en voorheen was ik altijd weg of onderweg dus heb je ook weinig met de buurt.
Het enige nadeel vind ik nu, ik heb een baan in de avond en dan kom ik savonds laat pas thuis en dan kan het hier wel onveilig voelen voor mij. En dan vind ik het ook niet heel fijn om hier te lopen. Dat komt ook wel door de stad, het uitgaansleven is hier om de hoek dus die lopen hier dan rond en er zijn veel flats in de buurt dus daardoor heb je ook meer zichtcontrole.
Met buurtcontacten heb ik hier in de flat verder ook vrij weinig. We zijn daar wel iets meer naar opzoek dan nu, maar dat komt puur door het krijgen van een kindje, dat je ook wel opzoek bent naar veiligheid in de buurt. We moeten alleen dit huis nog maar verkocht zien te krijgen.
Heb je gehoord van de herstructureringsplannen?
Ja ik weet er wel iets van, er waren plannen voor een winkelcentrum hier, maar daar heb ik nooit meer iets van gehoord. Toen we hier gingen wonen was dat, toen hadden we het bestemmingsplan gezien, maar nooit meer iets over gehoord. Nee en verder alleen over het station de plannen met de kantoren daarvoor en dan mag je weer komen kijken, maar daar ga ik niet heen dat zie ik verder wel.
En als jullie woning erin betrokken zou worden?
Ja bij zo'n herstructurering dan zou ik er wel meer betrokken mee zijn. Maar nu ja ik heb niet zo veel interesse daar in, heb er via werk ofzo niks mee te maken dus het gaat meestal een beetje langs me heen.

Respondent leest uitleg SH

Stel, je zou niet gaan verhuizen maar de gemeente geeft aan te gaan herstructureren in deze buurt volgens de SH variant, hoe zou je eerste reactie zijn?
Dan moet je dus even weg en dan kom je terug en dan krijg je iets soortgelijks terug? Ik kan me er wel iets bij voorstellen, maar je bent dus verplicht om het te doen? Jeetje dat is nogal wat zeg, ik vind dat wel ver gaan. En anders zou je dus weg moeten? Het ligt eraan hoe gebonden je bent aan de buurt. Als je echt aan een buurt gebonden bent dan zeg ik wel dan wil ik terug komen. Maar hier, ja ik wil hier al weg dus dan zou ik het niet doen. Maar tja.. nouja stel ik ben helemaal tevreden en wil er nog voor langere tijd zitten dan ja ik ben er dan toch niet zo over te spreken, ik zou dan toch weg gaan.

En waarom?
Omdat je niet zo goed weet wat je ervoor terug krijgt, er zit een stukje onzekerheid in. Ik denk dat het ook een ander verhaal zou zijn met een huis waarvan ik al veel heb afbetaald. Hoewel ja dan is het ook een dilemma.
In deze situatie zou ik sowieso niet instappen omdat ik niet tevreden genoeg ben met mijn woning nu en ik wil hier toch weg.
Maar stel, het plan ligt nog zo ver open dat het voor jou mogelijk is om een woning hier te krijgen die aan je woonwensen voldoet, wat zou je dan doen?
Ja dan is het wel anders ja, maargoed ik ben ook niet zo gebonden aan deze plek en aan de stad, ik houd juist meer van het platteland. Maar als het net iets is wat ik hier zou willen, bijvoorbeeld met tuin en het is financieel haalbaar, nou dan zou het nog best kunnen voor mij. Dan hoef ik ook mijn woning niet meer te verkopen, toch? Dus ja dan zou het nog best passen in mijn wensen. Maar wat ik al zei, ik ben ook niet zo gebonden aan deze wijk dat ik hier per se terug wil keren, ik woon eigenlijk liever wat rustiger, ik ben echt een dorpsmens.
Wat zijn de minpunten die je in dit middel ziet, wat zijn voor jou rare dingen?
Ja je moet dus 2 jaar of zo ergens anders gaan wonen, dat zou ik al onzeker vinden, daarvan weet je niet hoe dat je bevalt, dat is onbekend en onzeker en voor mij is het wel heel belangrijk dat ik zeker weet wat ik dan terug krijg. En ja inspraak zou ik ook wel willen, ik wil dan bouwtekeningen zien, maar liever heb ik echt die zekerheid dat het wel echt doorgaat hoe we het hebben afgesproken. En dat ik dus de plannen te zien krijg en daarna kan beslissen ik doe het wel of ik doe het niet en dan dus nog de mogelijkheid heb om ergens anders te gaan wonen. Het moet wel naar mijn wensen zijn, maar ik hoef niet vanaf een vroeg begin alles zelf te bepalen.

Het is voor mij belangrijker om zeker te weten wat ik terug krijg dan inspraak te hebben, ja ik wil natuurlijk wel mijn woonwensen uiten.
Ik denk hier verder ook niet dagelijks over na hoor, maar het is voor mij belangrijker dat het zeker doorgaat en ik weet waar ik aan toe ben, dan baseer ik daar mijn keuzes weer op.
Ik denk niet dat ik snel aan zoiets mee zou doen, of ik moet wel echt heel gebonden zijn aan mijn wijk en de plek waar ik woon.
Wat vind je van de voordelen, dus meer kwaliteit van de woonomgeving?
Nou eigenlijk zie ik hieraan maar 1 voordeel en dat is dat je in de eigen buurt kan blijven wonen. En als er dan nog een financieel voordeel aan zou zitten dan lijkt het mij ook wel aantrekkelijk, maar meer ook niet echt. Ik zou dan denken voor hetzelfde geld krijg ik meer kwaliteit, dat vind ik logischer.
Dus je vindt niet dat er veel voordelen aan dit middel zitten?
Nee eigenlijk niet nee.
Wat vind je dat je een bepaald deel van de openbare ruimte zou mee financieren?
Een soort maandelijks bedrag of een eenmalig bedrag? Ja voor nu denk ik ja doei, maar dat komt omdat ik hier toch al weg wil, het heeft ermee te maken met hoe gebonden ik ben aan mijn omgeving. Misschien als ik ergens jaren zou wonen, maar ja ik ben zelf ook niet iemand die dat heeft, ik ben zo weer weg laat maar zo zeggen, dus ik denk niet dat ik dat tof zou vinden, want ik zie daar te weinig voordeel in. En ik denk dan ook, ja het is een plan van de gemeente, ik vind er zelf te weinig voordeel an zitten en ik zou denken ja jullie willen het dus laat de gemeente moet dan ook opdraaien voor de kosten.
Vind je het een ander verhaal, omdat je het wordt opgelegd, dat het verplicht wordt gesteld?
Ja dat vind ik wel raar ja. Ik bedoel je moet best veel opofferen, het wordt je dan wel een beetje opgelegd. Je krijgt er uiteindelijk wel iets voor terug maarja daar ben je dan ook jaren van je leven voor kwijt en ja ik heb het ook niet zelf het idee dat het nou zo nodig is. Maar misschien is er indirect wel iets dat het noodzakelijk maakt, want ja zo'n organisatie doet het waarschijnlijk ook niet voor niks zo'n herverkaveling. Ook omdat, de burgers dat in een situatie misschien wel willen.
Als zij echt met een plan komen dat mij heel erg aantrekt dan zou ik best zeggen nou daar stap ik in. Ik vind het dan lastig om aan te geven wanneer ik het wel of niet zou doen, maar ik vind het wel heel belangrijk dat als het om mijn woning gaat, ja dat de gemeente dan heel goed daar in informeren en duidelijke keuzes maken.
En het is helemaal geen slecht idee om op bepaalde dingen je mening te geven, ja ik kan nu even niks bedenken.
Stel je zou hier blijven wonen en SH zou hier van toepassing zijn, hoe zou je de samenwerking voor je zien met buurtbewoners?
Nou als ik kijk naar de ledenvergaderingen van de VvE hier, dan denk ik al dat dat nooit gaat lukken met zo'n groep. Er komt sowieso al niemand, ja een beetje de oude garde maar verder niet.
Hoe is de sfeer daar dan?
Ja op zich wel goed, ik ben er een keer geweest maar er komen voornamelijk oudere mensen die er al jaren wonen. Nouja en we stemmen wel gewoon met zn allen over dingetjes of iemand anders stemt voor je. Maar ja het gaat hier ook nooit echt om ingrijpende dingen. En ik zit even te denken of je een deel van dit flat goed zou kunnen verenigen.. *tja, misschien als het zo'n plan aan gaat en alles gaat op de schop dat het dan weer heel anders is, maar ik zie het niet zo direct voor me. Ik denk dat heel veel mensen hier gewoon weg zouden gaan dan*.
Zou jij het zelf okee vinden om met je buren in zo'n meerder jarig proces te zitten? Bijvoorbeeld een buurman krijgt net iets meer oppervlak of een beter zicht dan jij?
Tja, jeetje moeilijk zeg, ik denk dat het gewoon een onderhandeling wordt, maar ja dan wel via een organisatie en in deze buurt zie ik dat niet snel voor me dat mensen het met elkaar gaan oppakken. Maar ik denk dat hier ook wel meetelt dat het een flat is en dat je al vanzelf iets meer op jezelf bent.
Heb je verder nog een mening over dit instrument SH?
Ja ik zie er in het algemeen weinig voordeel in, zoals ik al zei. Maar ja als ik het echt zo lees vind ik het ook wel weer een goed idee om iets aan een buurt te doen, maar ik denk wel ja de bewoners zijn altijd een beetje te dupe en dat zie ik hier toch ook wel weer in terug. Er zijn voor bewoners gewoon veel minpunten, alleen dat het mooier wordt is een voordeel, maar voor veel mensen telt dat niet. En voor mijzelf is het een ander verhaal als ik meer gebonden was aan mijn wijk misschien, maar dan hoeft het zelfs ook niet.