



Ruimtelijke kwaliteit van huis tot horizon

Onderzoek naar de ruimtelijke kwaliteitsaspecten die een rol spelen in de waardering van woningen van Lefier in de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge.



“Kwaliteit is een eigenschap van gedachten en uitspraken die herkend wordt via een gedachteloos proces. Aangezien definities producten zijn van een strak, formeel denken, kan kwaliteit niet worden gedefinieerd. Ofschoon dus van kwaliteit geen definitie gegeven kan worden, weet iedereen toch wat kwaliteit is” (Pirsig, R.M., 2006).

7/2/2014

Debby Sebel

“Kwaliteit is een eigenschap van gedachten en uitspraken die herkend wordt via een gedachteloos proces. Aangezien definities producten zijn van een strak, formeel denken, kan kwaliteit niet worden gedefinieerd. Ofschoon dus van kwaliteit geen definitie gegeven kan worden, weet iedereen toch wat kwaliteit is” (Pirsig, R.M.,2006).

Ruimtelijke kwaliteit van huis tot horizon

Onderzoek naar de ruimtelijke kwaliteitsaspecten die een rol spelen in de waardering van woningen van Lefier in de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge.

Student: Debby Sebel

Studentnummer: 347393

Opdrachtgever: Kenniscentrum NoorderRuimte, Sacha Schram

Lectoraat: Krimp

Instelling: Hanzehogeschool Groningen

Instituut: Bedrijfskunde

Opleiding: HBO Vastgoed en Makelaardij (V&M)

Begeleider: Nina de Vries

Beoordelaar: Dirk Kootstra

Datum en plaats: 2 juli 2014, Groningen

© Deze afstudeeropdracht is geschreven onder verantwoordelijkheid van de Hanzehogeschool Groningen. Het copyright berust bij de auteur. Zowel de Hanzehogeschool Groningen als de auteur verklaren, dat zij eventuele gegevens van derden die voor deze afstudeeropdracht zijn gebruikt en die door deze derden als vertrouwelijk zijn aangemerkt, als zodanig zullen behandelen

Voorwoord

Begin februari 2014 was de aftrap van mijn onderzoeksperiode. De resultaten van het onderzoek naar de ruimtelijke kwaliteitsaspecten die een rol spelen in de waardering van woningen in de vroeg-naoorlogse woonwijken van Lefier in Nieuw- Weerdinge ligt hier voor u.

Dit onderzoek werd uitgevoerd in het kader van mijn afstuderen aan de opleiding Vastgoed en Makelaardij aan de Hanzehogeschool te Groningen. Dit onderzoek werd bij bureau NoorderRuimte (bNR) geschreven en vormde een onderdeel van het Kansen in Krimp (KIK) project. De opdrachtgever van dit onderzoek was Lefier, een woningcorporatie in Noord- Nederland. Bij bNR houden diverse senior- en junior medewerkers zich bezig met de problematiek rond 'krimp'. Aangezien ik gedurende mijn studie geïnteresseerd ben geraakt in de problematiek rond 'krimp' heb ik ervoor gekozen om bij bNR mijn onderzoeksperiode in te vullen.

Tijdens mijn studie heb ik eerdere onderzoeken uitgevoerd rondom het thema 'krimp', waarbij de focus lag op de mogelijkheden van leegstaand vastgoed in krimpgebieden zodat het aansluit bij toekomstige ontwikkelingen. Tijdens dit onderzoek heb ik ervoor gekozen mijn focus te verleggen naar de methoden die achter de waardering van het vastgoed schuil gaan. De nadruk lag hierbij op de invloed van ruimtelijke kwaliteitsaspecten op de waardering van woningen en hoe deze ruimtelijke kwaliteitsaspecten verweven kunnen worden in een waarderingsmethode. De casus waarop deze waarderingsmethode werd toegepast zijn de woningen van Lefier in de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge.

Dit onderzoek naar de ruimtelijke kwaliteitsaspecten die een rol spelen in de waardering van woningen in de vroeg- naoorlogse woonwijken van Lefier in Nieuw- Weerdinge sluit goed aan bij hetgeen ik heb geleerd tijdens mijn studie Vastgoed en Makelaardij aan de Hanzehogeschool. Het sluit goed aan omdat het zich richt op de dynamiek van de vastgoedmarkt en in gaat op de diverse methodes die worden gehanteerd ter waardering van vastgoed.

Doordat er vanuit bNR veel begeleiding werd geboden ging het schrijven van deze scriptie goed. Mijn dank gaat uit naar mevrouw S. Schram, begeleidster vanuit bNR. Mevrouw Schram heeft mij tijdens het schrijven van deze scriptie van feedback en informatie voorzien. De heer J. Renzenbrink van woningcorporatie Lefier en de heer H. Sijsling van het bedrijf TNO wil ik ook bedanken. Zowel de heer Renzenbrink als de heer Sijsling hebben mij tijdens het onderzoek van nuttige informatie voorzien. Als laatste wil ik mevrouw N. de Vries en de heer D. Kootstra bedanken, eerste en tweede beoordelaar / begeleiders vanuit de Hanzehogeschool. Zowel mevrouw de Vries als de heer Kootstra hebben mij van nuttige feedback en informatie voorzien.

Als laatste rest mij om u veel leesplezier toe te wensen.

Groningen, 2 juli 2014

Debby Sebel

Samenvatting

Veel onderzoekers doen op dit moment onderzoek naar krimp, dit doordat het een actueel onderwerp is omdat de eerste regio's in Nederland zowel een bevolkings- als een huishoudenkrimp ondervinden. Andere regio's zijn als anticipeerregio aangewezen, wat betekent dat daar de bevolkingstransitie op termijn plaats gaat vinden. Een voorbeeld van zo een anticipeerregio is de gemeente Emmen, waarin het dorp Nieuw- Weerdinge is gesitueerd.

Door de komende krimp in Nieuw- Weerdinge heeft woningcorporatie Lefier daar te maken met een afnemende vraag naar haar vroeg- naoorlogse woningen. Deze afnemende vraag wordt ook veroorzaakt doordat zowel de woningen als de directe omgeving van deze woningen niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen van de woonconsument. Om op de toekomstige krimp en de veranderende vraag vanuit de woonconsument in te spelen heeft Lefier voor deze vroeg- naoorlogse woningen een vastgoedscenario ontwikkeld, welke gericht is op het verdunnen in de bestaande bouw, de realisatie van nieuwbouwwoningen en de verbetering van de woonomgeving.

Net als alle woningcorporaties in Nederland wil Lefier de waarde van haar woningbezit weten, dit omdat het laat zien hoe een woningcorporatie er financieel voor staat. Bij de waardenberekening van de vroeg- naoorlogse woningen in Nieuw- Weerdinge is Lefier geïnteresseerd in welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten het beste kunnen worden gerealiseerd om de woningwaarde van deze woningen te laten stijgen. Lefier is hierin geïnteresseerd omdat Lefier aanneemt dat wanneer de woonconsument de woningen in de vroeg- naoorlogse woonwijken hoger waardeert, deze woningen in de toekomst makkelijker verhuurbaar zijn.

In dit onderzoek wordt de volgende omschrijving voor ruimtelijke kwaliteit gehanteerd:

*“De waarde van de omgeving voor de gebruikers, in een bepaald gebied en op een bepaald moment”
(Janssen- Jansen et al., 2009 in Ruimtelijke kwaliteit, 2013).*

“Het in kaart brengen van de ruimtelijke kwaliteitsaspecten die kunnen worden toegepast om de woningwaarde van de woningen in de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge te laten stijgen” is het doel dat binnen dit onderzoek centraal staat. Dit doel wordt bereikt door antwoord te geven op de centrale vraag:

“Welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten spelen een rol in de waardering van de woningen van Lefier in de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge?”

Ter beantwoording van de deelvragen en de uiteindelijke centrale vraag is er overwegend informatie geput uit wetenschappelijke bronnen, niet openbare documenten van Lefier en de gehouden open interviews met de heer Renzenbrink van Lefier en de heer Sijsling van TNO. Door middel van deze informatie zijn de deelvragen en de uiteindelijke centrale vraag beantwoord en zijn onder andere onderstaande gegevens verkregen.

Er is gebleken dat de comparatieve- en de inkomstenbenadering in Nederland gehanteerd worden ter waardering van woonvastgoed. Deze benaderingen zijn onderverdeeld in meerdere rekenmethodes waarvan de vergelijkende methode, de multi regressie- analysemethode, de BAR- NAR methode en de Contante Waarde methode geschikte methodes zijn ter waardering van woonvastgoed.

Lefier hanteert de Contante Waarde methode ter waardering van woonvastgoed. Bij de berekening van de Contante Waarde wordt er een geschat rentepercentage vastgesteld, welke wordt vastgesteld door een inschatting te maken van het object- en het marktsegmentrisico en hierbij de rente die verkregen zou zijn wanneer het geld geïnvesteerd zou zijn in obligaties bij op te tellen. Bij de vaststelling van het object- en marktsegmentrisico wordt onder andere globaal gekeken naar de locatie

van het vastgoedobject. Deze globale factoren kunnen worden vervangen door de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten, hierdoor kan de invloed van de ruimtelijke kwaliteit op de waardering van woningen beter worden ingeschat.

Bij het onderzoek naar welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten in Nederland belangrijk worden gevonden bleek dat dit afhankelijk is van de manier waarop het gebied wordt gebruikt, door wie het wordt gebruikt en wanneer het wordt gebruikt. Ondanks het subjectieve karakter van ruimtelijke kwaliteit is het van belang om inzicht te hebben in welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten over het algemeen belangrijk worden gevonden, dit omdat het voor meer dan vijftig procent de woningprijs per vierkante meter bepaald. In dit onderzoek is er een onderscheid gemaakt tussen fysieke-, sociale-, en functionele omgevingskenmerken. De fysieke omgevingskenmerken kunnen het makkelijkste beïnvloed worden, echter hebben deze omgevingskenmerken de minste invloed op de waardering van woningen. De sociale omgevingskenmerken hebben meer invloed op de waardering van woningen dan de fysieke omgevingskenmerken. Echter zijn deze moeilijk beïnvloedbaar doordat het afhangt van de perceptie die de woonconsument heeft van zijn buurt hoe hij deze buurt waardeert. De functionele omgevingskenmerken hebben de meeste invloed op de waardering van woningen, deze omgevingskenmerken zijn alleen moeilijk realiseerbaar.

Aan de hand van de oriëntatie op Nieuw- Weerdinge, de geanalyseerde rekenmethodes en de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten zijn er aanbevelingen voor Lefier opgesteld. Deze aanbevelingen zijn gericht op de realisatie van de beïnvloedbare ruimtelijke kwaliteitsaspecten, welke een positieve invloed hebben op de waardering van de woningen in de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge. Deze beïnvloedbare ruimtelijke kwaliteitsaspecten welke een positieve invloed hebben zijn: de aanwezigheid van bomen in de buurt, groenovergangen tussen private en publiek gebieden in de buurt, goede kwaliteit van de gebouwen in de buurt en de toepassing van mooie ambachtelijke details in de gevels van de woningen in de buurt. Er wordt daarbij aanbevolen de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten, welke een rol spelen in de waardering van woningen in de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge, op te nemen in de huidige rekenmethode van Lefier (Contante Waarde methode). In de huidige rekenmethode van Lefier kunnen de ruimtelijke kwaliteitsaspecten opgenomen worden bij de factor locatie. De gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten kunnen hier de globale factoren aanvullen en/of vervangen, welke nu gehanteerd worden ter beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Inhoudsopgave

Samenvatting iii

- 1. Inleiding 1**
- 2. Methodes en technieken 3**
 - 2.1 Het vraagtype 3
 - 2.2 Onderzoeksmethodes 3
 - 2.2.1 Het vastgoedscenario 3
 - 2.2.2 Rekenmethodes Nederland 4
 - 2.2.3 Rekenmethode Lefier 4
 - 2.2.4 Ruimtelijke kwaliteitsaspecten 5
 - 2.3 De centrale vraag 5
- 3. Nieuw- Weerdinge in beeld 7**
 - 3.1 Krimp en leegstand in Nieuw- Weerdinge 7
 - 3.2 Vroeg- naoorlogse woningen 8
 - 3.3 Het vastgoedscenario 9
- 4. Woningwaarderingssystemen 11**
 - 4.1 Rekenmethodes Nederland 11
 - 4.1.1 De comparatieve benadering 11
 - 4.1.2 De inkomstenbenadering 12
 - 4.2 Rekenmethode Lefier 13
 - 4.2.1 Marktwaaarde in verhuurde staat 13
 - 4.2.2 De Contante Waarde methode 13
- 5. Ruimtelijke kwaliteit 16**
 - 5.1 Begrip ruimtelijke kwaliteit 16
 - 5.2 Ruimtelijke kwaliteit Nederland 17
 - 5.2.1 De fysieke omgevingskenmerken 17
 - 5.2.2 De sociale omgevingskenmerken 18
 - 5.2.3 De functionele omgevingskenmerken 19
 - 5.2.4 De ruimtelijke kwaliteitsaspecten samengevat 20
- 6. Resultaten 21**
 - 6.1 Het vastgoedscenario 21
 - 6.2 Rekenmethodes Nederland 21
 - 6.3 Rekenmethode Lefier 22
 - 6.4 Ruimtelijke kwaliteitsaspecten 23
 - 6.5 De centrale vraag 24
- 7. Conclusie en aanbevelingen 26**
 - 7.1 De conclusie 26
 - 7.2 De aanbevelingen 27
- 8. Discussie 29**
 - 8.1 De planning 29

- 8.2 De dataverzameling 29
- 8.3 De betrouwbaarheid en validiteit 29
- 8.4 Leerdoelen voor de onderzoeker 30

Begrippenlijst 31

Literatuurlijst 32

Bijlagen

Bijlage 1: De topiclijsten

Bijlage 2: Kaart Nieuw- Weerdinge

Bijlage 3: De vroeg- naoorlogse woonwijk in Nieuw- Weerdinge

Bijlage 4: Vastgoedscenario Nieuw- Weerdinge

Bijlage 5: De eerste fase

1. Inleiding

Krimp: crisis of kans? Tijdens de gevoerde gesprekken bij het kenniscentrum bureau NoorderRuimte is gebleken dat de senior- en junior onderzoekers van het onderzoeksproject Kansen in Krimp (KIK) het als een kans beschouwen. Het kenniscentrum is opgebouwd uit verschillende lectoraten, waarvan het lectoraat Krimp er één is. Binnen het lectoraat Krimp wordt het KIK- project uitgevoerd. Het KIK- project is een onderzoeksproject over het verduurzamen van de woningvoorraad in krimpgebieden (Hanze, 2014). Dit onderzoek vormt een onderdeel van het KIK-project en wordt in opdracht van woningcorporatie Lefier geschreven, een woningcorporatie in Noord- Nederland.

Net als alle woningcorporaties in Nederland wil Lefier de waarde van haar woningbezit weten, dit omdat het laat zien hoe een woningcorporatie er financieel voor staat (Poort, 2013). Lefier heeft onder andere een vroeg- naoorlogs woningbezit in het Drentse dorp Nieuw- Weerdinge. Deze vroeg-naoorlogse woningen zijn moeilijk verhuurbaar omdat zowel de woningen als de buurt waarin de woningen staan niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen van de woonconsument (Nicis Institute, 2008). De prognose is dat deze woningen in de toekomst steeds moeilijker verhuurbaar worden doordat Nieuw- Weerdinge te maken krijgt met een bevolkingskrimp (Emmen Revisited, 2010).

Om op de toekomstige bevolkingskrimp en de veranderde vraag vanuit de woonconsument in te spelen heeft Lefier voor haar vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge een vastgoedscenario opgesteld. Dit vastgoedscenario is gericht op het verdunnen in de bestaande bouw, de realisatie van nieuwbouwwoningen en de verbetering van de woonomgeving. Lefier vraagt zich af in welke mate ruimtelijke kwaliteitsaspecten de woningwaardering, door de woonconsument, van haar vroeg- naoorlogs woningbezit in Nieuw- Weerdinge beïnvloedt. Lefier is hierin geïnteresseerd omdat Lefier aanneemt dat wanneer de woonconsument de woningen in de vroeg- naoorlogse woonwijken hoger waardeert, deze woningen in de toekomst makkelijker verhuurbaar zijn. Op dit moment heeft woningcorporatie Lefier nog geen specifieke ruimtelijke kwaliteitsaspecten opgenomen in haar rekenmethode en wordt er alleen globaal naar de locatie van het vastgoedobject gekeken.

In dit onderzoek wordt de volgende omschrijving van ruimtelijke kwaliteit gehanteerd:

*“De waarde van de omgeving voor de gebruikers, in een bepaald gebied en op een bepaald moment”
(Janssen- Jansen et al., 2009 in Ruimtelijke kwaliteit, 2013).*

Het doel dat binnen dit onderzoek centraal staat is: “Het in kaart brengen van de ruimtelijke kwaliteitsaspecten die kunnen worden toegepast om de woningwaarde van de woningen in de vroeg-naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge te laten stijgen.” Het in kaart brengen van deze ruimtelijke kwaliteitsaspecten gebeurt door antwoord te geven op de centrale vraag van het onderzoek, namelijk:

“Welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten spelen een rol in de waardering van de woningen van Lefier in de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge?”

Zoals in de centrale vraag zichtbaar vindt het onderzoek plaats in de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge, waarin Lefier woningbezit heeft. Er wordt hierbij onderzoek gedaan naar de methodieken die gehanteerd kunnen worden ter waardering van deze vroeg- naoorlogse woningen. Hierbij wordt er bekeken op welke plek in de huidige rekenmethode van Lefier ruimtelijke kwaliteitsaspecten opgenomen kunnen worden. Alvorens er ruimtelijke kwaliteitsaspecten opgenomen kunnen worden, wordt er onderzocht welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten invloed uitoefenen op de waardering van de woningen van Lefier in de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge.

Om de probleemstelling te onderzoeken is deze onderverdeeld in vier deelvragen, namelijk: “wat is het vastgoedscenario van Lefier voor de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge?”, “welke rekenmethodes worden er in Nederland gehanteerd ter waardering van woonvastgoed?” , “welke rekenmethode hanteert Lefier ter waardering van vastgoed?” en “welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten spelen een rol in de waardering van woningen in Nederland?”

Dit onderzoeksrapport begint met het hoofdstuk “Methoden en technieken” (hoofdstuk 2), welk hoofdstuk de gehanteerde onderzoeksmethodes behandelt die tijdens dit onderzoek zijn gehanteerd.

Na de uiteenzetting van de onderzoeksmethodes behandelt hoofdstuk drie tot en met vijf de onderzoeksresultaten op de deelvragen. Het eerste hoofdstuk dat de onderzoeksresultaten behandelt is “Nieuw- Weerdinge in beeld ” (hoofdstuk 3). In dit hoofdstuk wordt aangegeven met welke problemen Nieuw- Weerdinge te maken heeft en welk vastgoedscenario Lefier heeft opgesteld om op deze problemen te anticiperen. Vervolgens wordt in het hoofdstuk “Woningwaarderingssystemen” aangegeven welke Nederlandse taxatiemethodes gehanteerd worden ter waardering van woonvastgoed en welke rekenmethode Lefier hanteert ter waardering van haar vastgoed (hoofdstuk 4). Het hoofdstuk “Ruimtelijke kwaliteit Nederland” behandelt welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten in Nederland belangrijk worden gevonden, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen landelijk en stedelijk (hoofdstuk 5).

Na de behandeling van de deelvragen in hoofdstuk drie tot en met vijf wordt in het hoofdstuk “Resultaten” de geanalyseerde resultaten samengevat en met elkaar verweven (hoofdstuk 6). Aan de hand van deze resultaten wordt in het hoofdstuk “ Conclusie en aanbevelingen” een antwoord gegeven op de probleemstelling en worden er aanbevelingen voor woningcorporatie Lefier gegeven. Door middel van de aanbevelingen weet woningcorporatie Lefier welke ruimtelijke ingrepen ze het beste kan doen om de woningwaarde van de woningen in de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge te laten stijgen (hoofdstuk 7). Tenslotte is er het hoofdstuk “Discussie”, waarin er kritisch wordt gereflecteerd op het onderzoeksproces (hoofdstuk 8).

2. Methoden en technieken

Dit hoofdstuk behandelt het ontwerp van het onderzoek. Allereerst wordt er ingegaan op het vraagtype dat bij de centrale vraag en de deelvragen hoort (2.1). Wanneer het vraagtype van de verschillende deelvragen vaststaat worden de deelvragen individueel behandeld, waarbij er onder andere wordt ingegaan op de gehanteerde onderzoeksmethodes, de betrouwbaarheid en de validiteit van het onderzoek (2.2). Als laatste wordt er verklaart hoe de centrale vraag aan de hand van de deelvragen wordt beantwoord (2.3).

2.1 Het vraagtype

De keuze voor een bepaalde dataverzamelingsmethode hangt af van de formulering van de probleemstelling en de deelvragen. De wijze waarop deze zijn geformuleerd geeft een indicatie van de manier waarop het onderzoek wordt uitgevoerd (Verhoeven,2010).

De centrale vraag: “welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten spelen een rol in de waardering van woningen van Lefier in de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge?”

Doordat de probleemstelling begint met het woord ‘welke’ is dit volgens Verhoeven (2010) een definiërende vraag.

De deelvragen die in dit onderzoek centraal staan zijn: “ wat is het vastgoedscenario van Lefier voor de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge?”, “welke rekenmethodes worden er in Nederland gehanteerd ter waardering van woonvastgoed?”, “ welke rekenmethode hanteert Lefier ter waardering van vastgoed?” en “ welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten spelen een rol in de waardering van woningen in Nederland?”. Net als de probleemstelling zijn de tweede, derde en vierde benoemde deelvragen definiërende vragen, dit doordat ze met het woord ‘welke’ beginnen (Verhoeven, 2010). De eerst benoemde deelvraag betreft een beschrijvende deelvraag, dit is te herkennen doordat het begint met het woord wat (Verhoeven, 2010).

2.2 Onderzoeksmethodes

Na een korte uiteenzetting van welke vraagtype bij welke deelvraag hoort worden in deze paragraaf de onderzoeksmethodes behandeld die zijn gehanteerd ter beantwoording van de deelvragen.

De beschrijvende vraag kan door vijf mogelijke onderzoeksmethodes onderzocht worden, namelijk: analyse van bestaand materiaal, enquête, inhoudsanalyse en casestudy (Verhoeven, 2010). Net als de beschrijvende vraag kunnen de definiërende vragen door vijf mogelijke onderzoeksmethodes onderzocht worden, namelijk: analyse van bestaand materiaal, enquête, observatie, inhoudsanalyse en literatuuronderzoek (Verhoeven,2010). Hieronder zijn de deelvragen aan één of meer geschikte onderzoeksmethodes gekoppeld.

2.2.1 Het vastgoedscenario

Deze beschrijvende deelvraag is onderzocht door middel van kwalitatief onderzoek, namelijk inhoudsanalyse. Doordat de informatie niet openbaar beschikbaar is, is er voor gekozen een open interview te houden met de heer Renzenbrink van woningcorporatie Lefier (bijlage 1.1).

Tijdens het open interview met de heer Renzenbrink is er informatie verkregen betreffende het vastgoedscenario. De keuze om met de heer Renzenbrink van Lefier in gesprek te gaan en niet met een andere werknemer van Lefier is omdat hij vanuit Lefier het aanspreekpunt binnen dit onderzoek is. Tevens houdt de heer Renzenbrink zich tijdens zijn werkzaamheden bij Lefier bezig met de herontwikkeling van de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge en kan hierdoor, betreffende het vastgoedscenario, als expert beschouwd worden.

Om de betrouwbaarheid en validiteit te waarborgen is de informatie, via de mail, ook in schriftelijke vorm van de heer Renzenbrink verkregen. Deze schriftelijke documenten betroffen twee presentaties van de Zwarte Hond Architectuur & Stedenbouw en een rapport van Concire, een ontwikkelaar van gebiedsconcepten. Beiden partijen hebben tezamen met Lefier het vastgoedscenario opgesteld, waarbij de Zwarte Hond en Concire dit vastgoedscenario schriftelijk hebben uitgewerkt. Op deze manier kon er nagelezen worden of alles correct was geïnterpreteerd en is zodoende de betrouwbaarheid van de informatie vergroot. Tevens is, om de betrouwbaarheid en validiteit nog extra te verhogen, de informatie op de juistheid ervan nagelezen door de heer Renzenbrink.

2.2.2 Rekenmethodes Nederland

Deze definiërende deelvraag is beantwoord door middel van kwalitatief onderzoek, namelijk literatuuronderzoek. Literatuuronderzoek wordt boven andere onderzoeksmethodes verkozen omdat over dit onderwerp al veel wetenschappelijke literatuur in omloop is.

Om de betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek te waarborgen is er voor gekozen om meer dan één bron te hanteren ter beantwoording van deze deelvraag, namelijk drie wetenschappelijke boeken. Er is geanalyseerd in hoeverre de diverse rekenmethodes in deze boeken hetzelfde worden omschreven, toegepast en gewaardeerd. Na de uiteenzetting van de rekenmethodes die in Nederland worden gehanteerd heeft de heer Sijsling van het bedrijf TNO, om de betrouwbaarheid van de informatie te vergroten, de informatie op de correctheid ervan nagelezen. Er is gekozen om de heer Sijsling de informatie op de correctheid ervan te laten nalezen omdat de heer Sijsling zich tijdens zijn werkzaamheden bij TNO bezighoudt met de waardering van vastgoed en de omgeving van dit vastgoed. Tevens is de heer Sijsling binnen dit onderzoek het aanspreekpunt vanuit TNO, hetgeen het maken van een afspraak vergemakkelijkte.

De drie boeken die gehanteerd zijn ter beantwoording van deze deelvraag zijn: Have, G. M. Ten. (2007). *Taxatieleer vastgoed 1*. Vierde druk. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers, Have, G. M. Ten. (2007). *Taxatieleer vastgoed 2*. Vierde druk. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers en Gool, P. van. (2013). *Onroerend goed als belegging*. Vijfde druk. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers. Er is voor deze drie boeken gekozen omdat deze boeken een totaaloverzicht verschaffen van de rekenmethodes die in Nederland worden gehanteerd ter waardering van vastgoed.

2.2.3 Rekenmethode Lefier

Deze definiërende deelvraag is beantwoord door middel van kwalitatief onderzoek, namelijk inhoudsanalyse. Doordat deze informatie niet openbaar beschikbaar is, is er voor gekozen een open interview met de heer Renzenbrink te houden (bijlage 1.2). Er is gekozen om een open interview met de heer Renzenbrink te houden omdat hij vanuit Lefier het aanspreekpunt binnen dit onderzoek is.

Doordat de waardering van vastgoed niet de heer Renzenbrink zijn vakgebied is en het toch van belang is dat er betrouwbare en valide informatie wordt verschaft heeft de heer de Vries bij het open interview plaatsgenomen. De heer de Vries is binnen Lefier een deskundige op het gebied van vastgoedwaardering. Tijdens dit open interview is er behandeld welke rekenmethode Lefier hanteert, waarom Lefier deze rekenmethode hanteert en hoe er binnen Lefier met deze rekenmethode wordt gerekend. Om de betrouwbaarheid en validiteit van de informatie te waarborgen heeft de heer Renzenbrink na het gesprek het “handboek waarderingen woningcomplexen” van Lefier gestuurd. In dit handboek staat beschreven welke rekenmethode Lefier hanteert ter waardering van haar woonvastgoed. Op deze manier kon worden nagelezen of alles goed was geïnterpreteerd en er geen onjuistheden zijn opgenomen.

Om de betrouwbaarheid en validiteit van de gegevens nog beter te waarborgen is de rekenmethode van Lefier tijdens een open interview voorgelegd aan de heer Sijsling van TNO (bijlage 1.3). Dit open

interview fungeerde tevens als brainstormsessie, waarbij er is gebrainstormd op welke plek in de rekenmethode van Lefier de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten kunnen worden opgenomen. Er is gekozen om een open interview met de heer Sijsling te houden omdat hij een expert is op het gebied van vastgoedwaardering en zodoende verstand heeft van hoe de desbetreffende methode wordt gehanteerd. Tevens stond de heer Sijsling gedurende het gehele onderzoek open voor open interviews en brainstormsessies waardoor het maken van een afspraak gemakkelijk ging.

2.2.4 Ruimtelijke kwaliteitsaspecten

Deze definiërende deelvraag is beantwoord door middel van kwalitatief onderzoek, namelijk inhoudsanalyse en literatuuronderzoek. De reden dat er is gekozen voor deze twee onderzoeksmethodes is dat over dit onderwerp al informatie in omloop is.

Het rapport van Visser & Van Dam (2006) is als leidraad gehanteerd. Dit betreft een onderzoek naar in welke mate de kenmerken van de woonomgeving bepalend zijn voor de prijsvorming van koopwoningen. Er is voor dit rapport gekozen omdat het onderzoek dat in dit rapport omschreven is een betrouwbaar en valide onderzoek betreft. Het is een betrouwbaar en valide onderzoek omdat er kritisch is gereflecteerd op een groot aantal eerder uitgevoerde onderzoeken naar woonvoorkeuren en woningprijzen. Doordat er kritisch is gereflecteerd op eerder uitgevoerde onderzoeken geeft dit onderzoek een omvattend beeld van welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten in Nederland belangrijk worden gevonden. Visser & Van Dam (2006) delen ruimtelijke kwaliteit onder in drie componenten, namelijk: fysieke-, sociale- en functionele omgevingskenmerken. Deze onderverdeling is in dit onderzoek ook gehanteerd. Vervolgens is er om de betrouwbaarheid en validiteit van de onderzoeksresultaten te waarborgen gebruik gemaakt van andere artikelen welke in het vergelijk zijn genomen met het artikel van Visser & Van Dam. Door gebruik te maken van meerdere bronnen is er getracht een omvattend en compleet beeld te verschaffen van welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten in Nederland belangrijk worden gevonden.

Om de betrouwbaarheid en validiteit van de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten te waarborgen heeft er na de analyse van de diverse bronnen een open interview plaatsgevonden met de heer Sijsling van TNO (bijlage 1.4). Tijdens dit open interview zijn de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten doorgenomen, waarvan het doel was te onderzoeken of er mogelijk nog andere ruimtelijke kwaliteitsaspecten een rol spelen, welke nog niet in dit onderzoek waren opgenomen. Er is gekozen om een open interview met de heer Sijsling van TNO te houden omdat de heer Sijsling zich tijdens zijn loopbaan diverse malen heeft beziggehouden met de waardering van de omgeving, zodoende kan hij als expert beschouwd worden.

2.3 De centrale vraag

Aan het begin van het onderzoek is er vanuit Lefier aangegeven dat het niet wenselijk is dat de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten, welke een rol spelen in de waardering van woningen in Nederland, voorgelegd zouden worden aan de bewoners van Nieuw- Weerdinge.

Ondanks dat de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten, welke een rol spelen in de waardering van woningen in Nederland, niet voorgelegd mochten worden aan de bewoners van Nieuw- Weerdinge is er toch getracht een betrouwbaar en valide antwoord te geven op de centrale vraag. Dit is getracht door de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten in Nederland niet direct te generaliseren naar Nieuw- Weerdinge maar eerst Nieuw- Weerdinge in beeld te brengen. De informatie in het hoofdstuk "Nieuw- Weerdinge in beeld" is grotendeels afkomstig van Emmen Revisited (2010) en de niet openbare documenten van Lefier. Beiden partijen hebben onderzoek gedaan in Nieuw- Weerdinge, waarbij Emmen Revisited (2010) dit onderzoek heeft uitgevoerd door middel van interviews en enquêtes. Beiden onderzoeken brengen de huidige problematiek in de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge in beeld, waarbij er is onderzocht wat de bewoners op dit moment wel en niet waarderen.

De gevonden aspecten welke de bewoners wel en niet waarderen zijn vergeleken met de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten die een rol spelen in de waardering van woningen in Nederland. Hierbij is er bekeken of er in het onderzoek van Lefier en Emmen Revisted (2010) aspecten naar voren kwamen die ook tijdens het onderzoek naar de ruimtelijke kwaliteitsaspecten, welke een rol spelen in de waardering van woningen in Nederland, belangrijk bleken. De overeenkomsten zijn meegenomen ter beantwoording van de centrale vraag.

Tevens is tijdens dit onderzoek, door middel van deskresearch, geanalyseerd welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten op landelijk en op stedelijk gebied van belang zijn. De ruimtelijke kwaliteitsaspecten die in landelijke gebieden van belang zijn, zijn meegenomen ter beantwoording van de centrale vraag. Door de landelijke ligging van Nieuw- Weerdinge is er gekozen om de ruimtelijke kwaliteitsaspecten die in landelijke gebieden van belang zijn mee te nemen ter beantwoording van de centrale vraag.

Als laatste zijn de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten die een rol spelen in de waardering van woningen in Nieuw- Weerdinge tijdens een open interview besproken met de heer Sijsling van TNO (bijlage 1.4). Tijdens dit open interview zijn de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten voorgelegd aan de heer Sijsling, waarbij de heer Sijsling heeft bekeken of hij de resultaten “kloppend” vindt. Er is gekozen om deze ruimtelijke kwaliteitsaspecten die in Nieuw- Weerdinge van belang zijn tijdens een open interview te bespreken met de heer Sijsling omdat hij zich tijdens zijn loopbaan diverse malen heeft beziggehouden met de invloed van ruimtelijke kwaliteitsaspecten op de waardering van woningen.

Aan de hand van de resultaten uit het hoofdstuk “Woningwaarderingssystemen” is er een antwoord gegeven betreffende met welke rekenmethode de ruimtelijke kwaliteitsaspecten gewaardeerd kunnen worden.

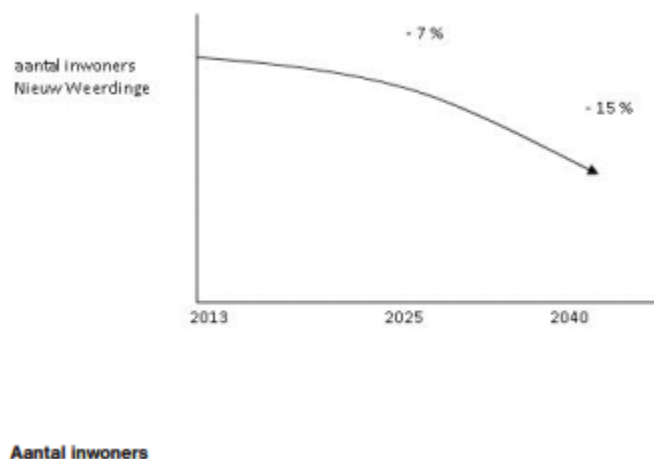
3. Nieuw- Weerdinge in beeld

Dit hoofdstuk brengt Nieuw- Weerdinge in beeld. De eerste paragraaf behandelt de krimp en leegstand in Nieuw- Weerdinge (3.1) om vervolgens op de problematiek rond de vroeg- naoorlogse woningbouw in Nieuw- Weerdinge in te gaan (3.2). Na de behandeling van krimp, leegstand en de problematiek rond de vroeg- naoorlogse woningbouw behandelt de laatste paragraaf het vastgoedscenario dat Lefier heeft ontwikkeld om op de krimp, leegstand en de problematiek rond vroeg- naoorlogse woningbouw te anticiperen (3.3).

3.1 Krimp en leegstand in Nieuw- Weerdinge

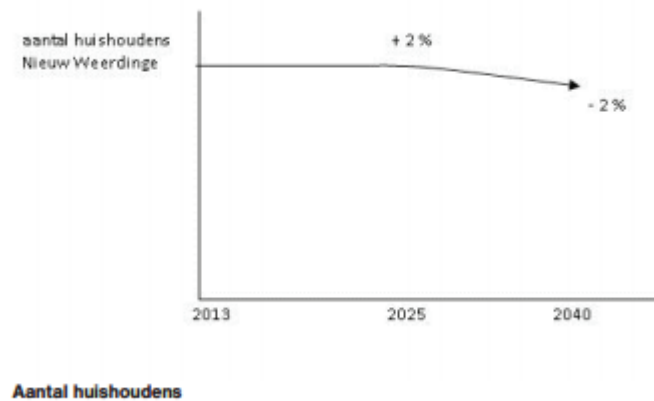
Nieuw- Weerdinge, ook wel Nei- Weerdinge of Weerdingermond genoemd, is gelegen in de provincie Drenthe, in de gemeente Emmen en is ontstaan in 1872, in de tijd van de vervening (Wikipedia, 2014). In 2009 had Nieuw- Weerdinge 3.700 inwoners en 1.500 woningen (Emmen Revisited, 2010). In bijlage twee is een kaart van Nieuw- Weerdinge opgenomen (Emmen Revisited, 2010). Momenteel is de gemeente Emmen als anticipeerregio aangewezen (Rijksoverheid, 2012). Een anticipeerregio is een regio waar de krimp op termijn plaats vindt (regio Voorne- Putten, 2013). Op dit moment zijn de eerste tekenen van de komende krimp al zichtbaar, namelijk een afnemende vraag naar de huurwoningen van Lefier (Emmen Revisited, 2010). 'Krimp' is de terugloop van de bevolking en huishoudens in een bepaald gebied (provincie Groningen, 2009). Niet alleen Nieuw- Weerdinge krijgt in de toekomst te maken met krimp, in heel Nederland slaat de 'krimp' in de toekomst toe, waarbij sommige regio's nu al met 'krimp' kampen.

De verwachting van Emmen Revisited (2010) wijst er op dat vanaf ca. 2020 de krimp zal toeslaan en vanaf 2030 ook het aantal huishoudens gaat afnemen in Nieuw- Weerdinge. Uit de analyse van de niet openbare documenten van Lefier blijkt dat Nieuw- Weerdinge te maken krijgt met een inwonerskrimp van vijftien procent tot 2040, hetgeen in onderstaand figuur zichtbaar is.



Figuur 1: Inwonerskrimp in Nieuw- Weerdinge tot 2040.

In tegenstelling tot Emmen Revisited verwacht woningcorporatie Lefier in Nieuw- Weerdinge een geringe afname (-2%) in het aantal huishoudens tot 2040, zie figuur twee op de volgende pagina. Dit is te verklaren doordat het aantal bewoners per huishouden gaat afnemen.



Figuur 2: Huishoudenkrim in Nieuw- Weerdinge tot 2040.

Niet alleen Nieuw- Weerdinge krijgt te maken met een bevolkingsdaling. De prognose van het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Bureau voor de Statistiek (H.F. Dijkstal, J.H. Mans, 2009) is dat tussen 1995- 2025 de bevolking in Nederland 9,4% groeit. Vanaf 2038 stelt dezelfde prognose dat in heel Nederland de bevolking terugloopt. De groei van de Nederlandse bevolking tussen 1995- 2025 zal ongelijk verdeeld zijn, hierdoor ontstaan regionale verschillen. Terwijl de Nederlandse bevolking tussen 1995-2025 9,4% groeit krijgt wel 61% van de gemeenten tussen 2006- 2025 te maken met een bevolkingsdaling, waaronder Emmen.

3.2 Vroeg- naoorlogse woningen

Lefier heeft in Nieuw- Weerdinge een vroeg- naoorlogs woningbezit wat door de verwachte krimp en de veranderde vraag vanuit de woonconsument straks niet of moeilijk verhuurbaar is (Emmen Revisted, 2010). In bijlage drie zijn foto's opgenomen van de vroeg- naoorlogse woningen van Lefier in Nieuw- Weerdinge. Van alle woningen in Nieuw- Weerdinge is 32% in bezit van Lefier, waarvan het gros vroeg- naoorlogse woningen zijn (Emmen Revisted, 2009). Deze vroeg- naoorlogse woningen zijn net na de tweede wereldoorlog gebouwd, toen de woningnood hoog was. Deze woningnood werd zowel door de economische crisis voorafgaande aan de tweede wereldoorlog als door de verwoestingen tijdens de tweede wereldoorlog veroorzaakt (Battum, 2002). Door de woningnood moesten er in korte tijd veel woningen worden gebouwd en gerenoveerd, tegen een zo laag mogelijk budget (Kenniskbank, n.d).

Het Nicis Institute (2008) noemt woningen vroeg- naoorlogse woningen als ze tussen 1945 en 1970 zijn gebouwd. Battum (2002) hanteert een kleinere interval voor vroeg- naoorlogse woningen, namelijk tussen 1946 en 1968. Als laatste is er gekeken naar de omschrijving van Blom et al. (2004), welke woningen tussen 1945 en 1965 onder de noemer vroeg- naoorlogs laat vallen. Zowel bij Nicis Institute (2008) als bij Battum (2002) als bij Blom et al. (2004) komt het beginjaar overwegend overeen. De einddatum vanaf wanneer nieuw gebouwde woningen niet meer vroeg- naoorlogs worden genoemd verschilt respectievelijk twee, drie en vijf jaar tussen de verschillende onderzoeken. Aangezien het Nicis Institute in haar onderzoek woningen betreft tot 1970 waarvan de kenmerken hetzelfde zijn als vroeg- naoorlogse woningen die eerder zijn gebouwd wordt 1970 als einddatum in dit onderzoek gehanteerd. Zodoende wordt er in dit onderzoek de onderstaande omschrijving gehanteerd.

“Vroeg- naoorlogse woningen zijn woningen welke gebouwd zijn tussen 1945 en 1970.”

Deze vroeg- naoorlogse woningen zijn gebouwd in een periode waarin er schaarste aan bouwmaterialen, productiemethodes en financiële middelen was (Bone, 2007; Nicis Institute, 2008). Hierdoor zijn deze woningen gebouwd met alternatieve bouwmaterialen en productiemethodes (Bone, 2007). De kwaliteit van veel van deze woningen blijkt tegenwoordig onvoldoende te zijn en

tevens niet goed aan te sluiten bij de voorkeuren van de huidige woonconsument (Bone, 2007; Nicis Institute, 2008). Zo zijn veel van deze woningen klein, gehorig en voorzien van sanitair dat niet meer voldoet aan de huidige eisen van de woonconsument (Nicis Institute, 2008).

Uit de bestudering van de niet openbare documenten van Lefier blijkt dat haar woningen in de vroeg-naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge ook van onvoldoende kwaliteit zijn en niet meer voldoen aan de wensen van de huidige woonconsument. Hierdoor zijn de huurprijzen van deze woningen relatief laag, namelijk rond de vierhonderd euro. Door de lage huurprijzen trekken deze woonwijken in Nieuw- Weerdinge overwegend kwetsbare doelgroepen aan en zijn ze hierdoor het afvoerputje van de regio geworden. Deze kwetsbare doelgroepen, welke het door omstandigheden financieel moeilijk hebben, huisvesten zich in de vroeg- naoorlogse woonwijken en vertrekken wanneer het financieel beter gaat. Door het vertrekken van de welvarende doelgroepen blijven overwegend de kwetsbare doelgroepen achter. Tevens ontstaan er door de grote wisseling in bewoners weinig onderlinge banden, waardoor er geen hechte gemeenschap ontstaat.

Niet alleen Lefier maakt melding van problemen in de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge, dit komt ook naar voren in een brede dorpsenquête onder de bewoners van Nieuw- Weerdinge (40% respons) (Emmen Revisted, 2010). Zo blijkt uit het onderzoek van Emmen Revisted (2009) dat de sociale samenhang in de vroeg- naoorlogse woonwijken steeds slechter wordt en dat oudere bewoners zich niet veilig voelen in hun buurt. Niet alleen de sociale- maar ook de fysieke aspecten worden in de vroeg- naoorlogse woonwijken slecht gewaardeerd (Emmen Revisted, 2009). Zo blijken de open plekken in de wijken, welke na de sloop van woningen zijn ontstaan, geen positieve invloed te hebben op de waardering van deze wijken. Tevens wordt er vanuit de bewoners melding gemaakt van slecht onderhouden voetpaden, hierdoor is de straat niet toegankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking (Emmen Revisted, 2009).

3.3 Het vastgoedscenario

De informatie in deze paragraaf is afkomstig van woningcorporatie Lefier. Doordat de informatie niet openbaar beschikbaar is kan er niet op een wetenschappelijke manier naar worden verwezen.

Om te anticiperen op de problemen die in de vorige paragrafen zijn vermeld heeft Lefier samen met de Zwarte Hond Architectuur & Stedenbouw en Concire, een ontwikkelaar van gebiedsconcepten, een vastgoedscenario opgesteld. Dit vastgoedscenario is opgesteld door eerst te kijken naar de verwachte demografische- en huishoudenkrimp in Nieuw- Weerdinge, deze twee soorten krimp geven een indicatie voor het aantal en het soort woningen dat Lefier in Nieuw- Weerdinge in voorraad moet hebben. Zoals eerder aangegeven krijgt Nieuw- Weerdinge te maken met een inwonerskrimp van vijftien procent en een huishoudenkrimp van twee procent tot 2040. Doordat het aantal bewoners per huishouden gaat afnemen wordt er een toename naar woningen geschikt voor zorgbehoevende ouderen en woningen voor “kleine” huishoudens verwacht. “Kleine” huishoudens zijn huishoudens waarin vitale ouderen of één ouder gezinnen of jongeren wonen. Omdat de grote van de gezinnen afneemt wordt er een verminderende vraag naar ruime eengezinswoningen verwacht. Door de verwachte verminderende vraag naar ruime eengezinswoningen en een toenemende vraag naar woningen geschikt voor zorgbehoevende ouderen en “kleine” huishoudens wordt de focus vanuit Lefier onder andere gelegd op het bouwen voor deze doelgroepen.

De focus vanuit Lefier wordt tevens gelegd op het “leefbaarder” maken van de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge, door middel van het creëren van diversiteit in het aanbod aan woningen. Zoals eerder vermeld zijn deze wijken door de goedkope huurprijzen het afvoerputje van de regio geworden waardoor ze overwegend kwetsbare doelgroepen huisvesten en er weinig sociale cohesie is door de grote wisseling in bewoners. Het vastgoedscenario van Lefier is dan ook gericht op het inspelen op de toekomstige krimp en op het “leefbaarder” maken van de vroeg- naoorlogse

woonwijken in Nieuw- Weerdinge. Op de toekomstige krimp wordt ingespeeld door middel van verdunnen in de bestaande bouw met waardenbehoud van de woonomgeving. De wijken worden “leefbaarder” gemaakt door de realisatie van nieuwbouwwoningen en de verbetering van de woonomgeving. In bijlage vier is het vastgoedscenario voor de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge opgenomen. De lichtgroene stroken betreffen de plekken waar in de toekomst verdund gaat worden.

Doordat het vastgoedscenario niet in één keer gerealiseerd kan worden is het onderverdeeld in meerdere fases, waarvan de eerste fase door Lefier is uitgewerkt en de andere fases in een later stadium worden uitgewerkt. De eerste fase, zie bijlage vijf, zal gericht zijn op het huisvesten van de zorgbehoevende ouderen in Nieuw- Weerdinge. Er is gekozen om te starten met het bouwen van huisvesting voor de zorgbehoevende ouderen omdat deze nu veelal genoodzaakt zijn om buiten Nieuw- Weerdinge te gaan wonen wanneer de zorgvraag toeneemt. Dat ze hiertoe genoodzaakt zijn komt omdat er op dit moment in Nieuw- Weerdinge weinig geschikte huisvesting voor deze doelgroep aanwezig is. Bij de keuze voor een bepaalde huisvestingsvorm voor deze doelgroep veronderstelt Lefier dat de zorgbehoevende ouderen in Nieuw- Weerdinge gelijkvloers willen wonen en dit binnen handbereik van voorzieningen. Zoals in bijlage vijf zichtbaar bestaat de eerste fase uit de bouw van tien seniorenwoningen. Deze woningen worden gebouwd achter het bestaande centrum van Nieuw- Weerdinge, op een plek waar recent woningen van Lefier zijn gesloopt.

4. Woningwaarderingssystemen

De eerste paragraaf van dit hoofdstuk bespreekt de rekenmethodes die in Nederland worden gehanteerd ter waardering van woonvastgoed (4.1). Na de bespreking van de Nederlandse rekenmethodes wordt er bekeken welke rekenmethode Lefier hanteert ter waardering van haar woonvastgoed (4.2).

4.1 Rekenmethodes Nederland

Deze paragraaf behandelt de Nederlandse rekenmethodes die gehanteerd kunnen worden ter waardering van woonvastgoed.

“De waarde van dingen zit tussen de oren en niet in de berekening ervan” (Ten Have, 2007).

De heer Ten Have geeft aan dat de waarde van dingen tussen de oren zit en niet in de berekening ervan. Dat de waarde van vastgoed moeilijk in een rekenmethode te vangen is komt doordat de onroerende markt uitermate complex is (Ten Have, 2007). Een voorbeeld van deze complexe markt is de emotionele binding die zowel de koper als de verkoper met het vastgoed kan hebben. Door het ontbreken van transparantie is de koper genoodzaakt op zijn gevoel af te gaan (Ten Have, 2007). De verkoper daarentegen hecht misschien een hogere waarde aan zijn woning door de emotionele binding met de woning (Ten Have, 2007).

Ondanks dat de waarde van vastgoed moeilijk in een rekenmethode te vangen is worden in deze paragraaf de benaderingen en de bijbehorende methodes behandeld welke in de praktijk worden toegepast ter waardering van woonvastgoed. Het is belangrijk te realiseren dat er geen eenduidige gedragslijn voor taxateurs bestaat om de waarde van een vastgoedobject te bepalen (Ten Have, 2007). Echter, uit de praktijk blijkt dat vele taxateurs een van de taxatiemethodes ter waardering van een vastgoedobject hanteren die in deze paragraaf worden behandeld (Ten Have, 2007).

Er worden in Nederland grofweg vier taxatiebenaderingen gehanteerd, welke weer onderverdeeld worden in meerdere taxatiemethodes (Ten Have, 2007). Uit de bestudering van Gool (2013) en Ten Have (2007) bleek dat de comparatieve- en de inkomstenbenadering geschikte methodes zijn ter waardering van woonvastgoed. Doordat de kosten- en de wettelijke benadering niet toepasbaar zijn worden deze buiten beschouwing gehouden (Gool, 2013; Ten Have, 2007).

4.1.1 De comparatieve benadering

Deze benadering kenmerkt zich door het vergelijken van in de markt gerealiseerde transacties, waarvan prijsinformatie beschikbaar is, met het vastgoedobject dat getaxeerd moet worden (Gool, 2013; Ten Have, 2007). Er moet getracht worden de verschillende transacties die met elkaar in vergelijk worden gebracht voor zover mogelijk gelijk aan elkaar te maken (Ten Have, 2007). Uit de bestudering van Gool (2013) en Ten Have (2007) bleek dat de vergelijkende methode en de multi regressie-analysemethode de rekenmethodes, behorende tot de familie van de comparatieve benadering, zijn die gehanteerd kunnen worden ter waardering van woonvastgoed (Gool, 2013; Ten Have, 2007). De andere rekenmethodes behorende tot de familie van de comparatieve benadering bleken uit de bestudering van Gool (2013) en Ten Have (2007) niet geschikt, daarom worden deze hier niet besproken.

Vergelijkende methode

Dit betreft de meest bekende en toegepaste methode die tot de familie van de comparatieve benadering hoort (Ten Have, 2007). Bij deze methode vergelijkt de taxateur het te taxeren vastgoedobject met één of meerdere soortgelijke vastgoedobjecten waarvan de transactiekennmerken bij de taxateur bekend zijn (Gool, 2013; Ten Have, 2007). De taxateur moet het te taxeren vastgoedobject corrigeren voor verschillen met de in vergelijking te nemen vastgoedobjecten. Zo moet

er bijvoorbeeld gecorrigeerd worden voor verschillen in ligging, omvang, bestemmingsplan, levertijd, kwaliteit en voorzieningen (Gool, 2013; Ten Have, 2007).

De multi regressie- analysemethode

Bij deze methode worden minimaal twee verklarende variabele gebruikt om één te verklaren variabele te voorspellen of uit te leggen (Moore & McCabe, 2006). Oftewel de invloed van verschillende variabele op de gerealiseerde prijs van een woning worden geanalyseerd (Ten Have, 2007).

4.1.2 De inkomstenbenadering

Deze benadering veronderstelt dat het vastgoedobject een zelfstandig inkomen in de vorm van huuropbrengsten oplevert (Ten Have, 2007). De vraag die bij deze benadering centraal staat is:

“Hoeveel kan ik investeren om een X% rendement te verkrijgen?”

Uit de bestudering van Gool (2013) en Ten Have (2007) bleek dat de BAR- NAR methode en de Contante Waarde methode geschikte methodes zijn ter waardering van woonvastgoed. De andere methodes behorende tot de inkomstenbenadering bleken niet geschikt en worden daarom in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten (Gool, 2013; Ten Have, 2007).

De BAR- en NAR- methode

De bruto- en netto aanvangsrendement methode worden hier tezamen behandeld omdat uit de bestudering van het boek van Ten Have (2007) en Gool (2013) bleek dat ze veel overeenkomsten vertonen. Beide methodes worden gehanteerd ter waardering van de marktwaarde (Ten Have, 2007).

“Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld” (Berkhout & Hordijk, 2010).

De waarde van het vastgoedobject wordt bepaald aan de hand van de hoogte van de inkomsten en het toepasselijke rendement (yield bar), waarbij de onderstaande formule wordt gehanteerd (Ten Have, 2007)

$$\text{Waarde vastgoedobject} = \text{huuropbrengst} / \text{yield} - \text{wettelijke transactiekosten}$$

Figuur 3: Formule ter berekening van de waarde van een vastgoedobject met behulp van de BAR- NAR- methode

Het verschil tussen de BAR- en NAR- methode is dat de BAR- methode een bruto huuropbrengst hanteert en de NAR- methode uitgaat van een netto huuropbrengst (Kootstra, 2011).

Het verschil tussen de bruto- en netto huuropbrengst bestaat uit kosten zoals belastingen, verzekeringen, onderhoudskosten, servicekosten en beheerkosten (Kootstra, 2011).

De Contante Waarde methode

Bij de Contante Waarde methode, ofwel de Discounted cashflowmethode, worden alle toekomstige geprognosticeerde netto inkomsten en netto uitgaven contant gemaakt (Gool, 2013; Ten Have, 2007). Aangezien dit de methode betreft die Lefier hanteert ter waardering van haar vastgoed zal deze methode in de volgende paragraaf uitgebreid worden behandeld.

4.2 Rekenmethode Lefier

Na de behandeling van de Nederlandse rekenmethodes die gehanteerd kunnen worden ter waardering van woonvastgoed, behandelt deze paragraaf de rekenmethode die Lefier hanteert. De informatie is grotendeels afkomstig van woningcorporatie Lefier, maar er kan vanwege het feit dat deze documenten niet openbaar beschikbaar zijn niet op een wetenschappelijke manier naar worden verwezen.

4.2.1 Marktwaaarde in verhuurde staat

Uit de kamerbrief van minister Blok (Wonen en Rijksdienst) aan de Tweede Kamer over de concrete maatregelen van de woningmarkt wordt besproken dat woningcorporaties vanaf dit jaar verplicht zijn te waarderen op de marktwaaarde in verhuurde staat (Blok, 2014). In dit onderzoek wordt de Nederlands vertaalde definitie van marktwaaarde van de International Valuation Standards (IVS) gehanteerd. Dit omdat deze definitie bij veel organisaties in zowel binnen- als buitenland wordt gehanteerd (Berkhout & Hordijk, 2010).

“Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld” (Berkhout & Hordijk, 2010).

Woningcorporaties, dus ook Lefier, worden hiertoe gedwongen omdat hun vastgoed dan met het vastgoed van andere investeerders vergeleken kan worden (Blok, 2014).

4.2.2 De Contante Waarde methode (CW)

De informatie in deze subparagraaf is afkomstig uit de niet openbare documenten van woningcorporatie Lefier. Doordat deze documenten niet openbaar beschikbaar zijn kan er niet op een wetenschappelijke manier naar worden verwezen.

Ter waardering van haar woonvastgoed op de marktwaaarde in verhuurde staat hanteert Lefier de Contante Waarde methode, van welke methode Lefier niet kan afwijken. De Contante Waarde methode gaat uit van een beschouwingsperiode, waarin er cashflows (inkomsten en uitgaven) plaatsvinden. Lefier gaat uit van een beschouwingsperiode van vijftien jaar. Tijdens deze beschouwingsperiode zijn er positieve cashflows (inkomsten) en negatieve cashflows (uitgaven). De positieve cashflows (inkomsten) omvatten de jaarlijkse huuropbrengsten en de negatieve cashflows (uitgaven) omvatten de jaarlijkse kosten zoals onderhoud en beheer. Aan het einde van de beschouwingsperiode heeft het vastgoedobject een eindwaarde. De eindwaarde is de geschatte opbrengst van het vastgoedobject. De eindwaarde wordt berekend door de geschatte bruto huuropbrengsten aan het einde van de beschouwingsperiode te delen door een geschat en/of gewenst rendement. Dit betekent hoe hoger dit geschatte en/of gewenste rendement is hoe lager de eindwaarde is. In onderstaand figuur is de formuleberekening van de eindwaarde van de Contante Waarde methode weergegeven.

$$\text{Eindwaarde} = \text{geschatte bruto huuropbrengsten} / \text{gewenst rendement}$$

Figuur 4: Formule eindwaarde.

4.2.2.1 Internal rate of return

Het geschatte en/of gewenste rendement, ook wel disconteringvoet of internal rate of return (IRR) genoemd, wordt door Lefier vastgesteld door een inschatting te maken van het object- en het marktsegmentrisico en daar de vaste rentewaarde op een obligatie bij op te tellen. Hoe hoger dit geschatte object- en marktsegmentrisico, hoe hoger de gehanteerde IRR.

In onderstaand figuur, figuur vijf, is een voorbeeld opgenomen van de opbouw van de IRR bij woningcorporatie Lefier.

Vaste rentewaarde:	2,8%
Opslag marktsegment:	3%
Opslag objectrisico:	3%
IRR	8,8%

Figuur 5: Voorbeeld berekening IRR.

Ter vaststelling van het object- en marktsegment risico wordt er gekeken naar de locatie van het vastgoedobject, naar het soort vastgoedobject (rijtjeswoningen, vrijstaand, appartement etc.), naar de energiezuinigheid van het vastgoedobject, naar de onderhoud dat het vastgoedobject vergt, naar de mate van leegstand van het vastgoedobject en naar de leeftijd van het vastgoedobject. Hierbij is de eerste factor in dit onderzoek interessant. Deze factor is voor dit onderzoek interessant omdat de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten onder deze factor opgenomen kunnen worden. Woningcorporatie Lefier verdeelt locatie onder in twee groepen, namelijk locatie landelijk en locatie binnen de gemeente en voorzieningen.

Locatie landelijk

Er wordt bekeken waar in Nederland het te taxeren vastgoedobject gesitueerd is, afhankelijk daarvan wordt er door Lefier een onderscheid gemaakt tussen een woning met een zeer laag, laag en een gemiddeld risico. Woningen welke in Amsterdam, Den Haag, Utrecht en de directe randgemeenten van deze steden zijn gesitueerd worden bestempeld als woningen met een zeer laag risico. Woningen in Rotterdam, (middelgrote) steden met meer dan 75.000 inwoners en de directe randgemeenten hiervan worden bestempeld als woningen met een laag risico. Als laatste zijn er de woningen die niet in bovenstaande gebieden gesitueerd zijn. Deze woningen gesitueerd in landelijk gebied, waaronder Nieuw- Weerdinge valt, worden bestempeld als woningen met een gemiddeld risico.

Locatie binnen de gemeente en voorzieningen

Er wordt bekeken in wat voor soort buurt het te taxeren vastgoedobject binnen de gemeente gesitueerd is en wat het voorzieningenniveau in de desbetreffende buurt is. Afhankelijk daarvan wordt er door Lefier onderscheid gemaakt tussen een locatie met een zeer laag, laag, gemiddeld, hoog en zeer hoog risico. Nieuwbouwwijken en centrumlocaties zijn de buurten met een zeer laag risico. Buurten met een laag risico zijn jaren zeventig en tachtig wijken met voldoende voorzieningen. Betere, maar oudere volksbuurten worden bestempeld als buurten met een gemiddeld risico. Als laatste zijn er buurten met een hoog tot zeer hoog risico, hieronder valt Nieuw- Weerdinge, dit zijn verpauperde, oudere volksbuurten waar weinig tot geen voorzieningen zijn.

Opslag marktsegment en objectrisico

Lefier hanteert een hoge opslag object- en marktsegment risico voor haar woningen in Nieuw-Weerdinge. Deze hoge opslag wordt gehanteerd omdat de locatie niet gunstig wordt bevonden, de woningen niet energiezuinig zijn, de woningen veel onderhoud vergen, de woningen oud zijn en er een relatief grote mate van leegstand van de woningen wordt verwacht. Echter uit de bestudering van de documenten van Lefier en uit het open interview met de heer Sijssling van TNO is er geconstateerd dat er geen rekening wordt gehouden met dat de vroeg- naoorlogse woningen van Lefier afbetaald zijn. Doordat deze woningen afbetaald zijn loopt Lefier geen risico dat ze het geïnvesteerde bedrag niet terug verdient. Dit betekent dat Lefier maandelijks alleen een vergoeding voor de onderhoudskosten hoeft te ontvangen om zodoende geen verlies op de woningen te draaien. Onderhoudskosten voor een woning zijn gemiddeld 300 euro per maand, waarbij kosten voor een verbetering (opbouw of aanbouw) daar buiten zijn gelaten (Vereniging Eigen Huis, 2014). Zodoende kan er, indien rekening

wordt gehouden dat de woningen zijn afbetaald, ook geconcludeerd worden dat de woningen van Lefier een laag object- en marktsegmentrisico hebben.

4.2.2.2 Vaststelling Contante Waarde

Aan de hand van de gevonden IRR worden alle cashflows contant gemaakt naar het moment waarop het vastgoedobject getaxeerd wordt. Dit gebeurt aan de hand van onderstaande formule.

$$\frac{\text{Kasstroom jaar 1}}{(1 + \text{IRR})^1} + \frac{\text{Kasstroom jaar 2} + \dots}{(1 + \text{IRR})^2} + \frac{\text{Kasstroom jaar 15}}{(1 + \text{IRR})^{15}}$$

Figuur 6: Berekening contante waarde.

Doordat Lefier het begrip Contante Waarde niet in haar documenten definieert is er gekozen in dit onderzoek de omschrijving van Ten Have (2007) voor de Contante Waarde te hanteren.

“Contante waarde geeft het bedrag aan dat aan het begin van een periode nodig is om gedurende een vastgestelde periode over een regelmatig bedrag te kunnen beschikken en waarbij voor de nog niet vrijgevallen termijnen een rendement wordt berekend.”

5. Ruimtelijke kwaliteit

Dit hoofdstuk begint met een afbakening van het begrip ruimtelijke kwaliteit (5.1). Na de afbakening van het begrip ruimtelijke kwaliteit is er bekeken welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten in Nederland belangrijk worden gevonden (5.2).

5.1 Begrip ruimtelijke kwaliteit

In deze paragraaf wordt het begrip ruimtelijke kwaliteit afgebakend. Na de afbakening van het begrip ruimtelijke kwaliteit gaat de volgende paragraaf in op welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten in Nederland belangrijk worden gevonden.

“Kwaliteit is een eigenschap van gedachten en uitspraken die herkend wordt via een gedachteloos proces. Aangezien definities producten zijn van een strak, formeel denken, kan kwaliteit niet worden gedefinieerd. Ofschoon dus van kwaliteit geen definitie gegeven kan worden, weet iedereen toch wat kwaliteit is” (Pirsig, R.M., 2006).

Ondanks de uitspraak van de heer Pirsig dat kwaliteit niet gedefinieerd kan worden is er in deze paragraaf gestreefd een betekenis te geven aan het begrip ruimtelijke kwaliteit. Dit is nagestreefd zodat het voor de lezers van dit rapport duidelijk is welke betekenis in dit onderzoek aan ruimtelijke kwaliteit wordt gehangen.

Ten eerste is het van belang dat men zich realiseert dat hoe iemand de ruimtelijke kwaliteit beoordeelt samenhangt met de manier waarop het gebied wordt gebruikt, door wie het wordt gebruikt en wanneer het wordt gebruikt (Ruimtelijke kwaliteit, 2013). Zo beoordeelt en waardeert een stadsbewoner de ruimte anders dan een dorpsbewoner (Ruimtelijke kwaliteit, 2013). De stadsbewoner hecht hierbij misschien meer waarde aan een grote diversiteit aan voorzieningen in de directe omgeving en de dorpsbewoner hecht misschien meer waarde aan een grotere nieuwbouwwoning met veel parkeerplaatsen in de directe omgeving. Aiello, Ardone & Scopelitti (2010), Ruimtelijke kwaliteit (2013) en TNO (2006) vermelden dat de levensfase waarin een persoon of zijn gezin verkeert invloed heeft op hoe iemand de ruimtelijke kwaliteit beoordeelt. Tevens komt uit de onderzoeken van Aiello, Ardone & Scopelitti (2010) en TNO (2006) naar voren dat ouder zijn, een eigen huis, een hoger opleidingsniveau en een hoger inkomen hebben gerelateerd kan worden aan een grotere tevredenheid met de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. FARO & ABC Architectuurcentrum (2011) vermelden tevens in hun onderzoek dat ouderen meer tevreden zijn dan jongeren over de ruimtelijke kwaliteit in hun omgeving. Zo kwam in dit onderzoek naar voren dat ouderen over het algemeen milder oordelen over de naoorlogse woningbouw dan jongeren. Kempen (2012) vermeldt in zijn onderzoek dat dit te verklaren is doordat mensen met een hoger inkomen beter in staat zijn het gat tussen de ‘werkelijke’ en de ‘gewenste’ situatie in evenwicht te houden of te verkleinen. Doordat ouderen vaak een hoger inkomen hebben zullen ze hiertoe ook beter in staat zijn (Kempen, 2012). Aan de hand van bovengenoemde is er gekozen de volgende definitie te hanteren voor ruimtelijke kwaliteit:

“De waarde van de omgeving voor de gebruikers, in een bepaald gebied en op een bepaald moment” (Janssen- Jansen et al., 2009 in Ruimtelijke kwaliteit, 2013).

Hoe iemand de ruimtelijke kwaliteit beoordeelt is van invloed op de verkoopprijs van een woning. Immers, als diverse groepen de voorkeur geven aan dezelfde ruimtelijke kwaliteitsaspecten is er een grote vraag naar woningen in gebieden die aan die ruimtelijke kwaliteitsaspecten voldoen. Deze grote vraag zal vervolgens een waardeverhogend effect teweeg brengen voor de gewilde woningen in de gewilde gebieden (FARO & ABC- architectuurcentrum, 2011 ; Visser & Van Dam, 2006).

5.2 Ruimtelijke kwaliteit Nederland

Na de afbakening van het begrip ruimtelijke kwaliteit gaat deze paragraaf in op welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten in Nederland belangrijk worden gevonden.

De ruimtelijke kwaliteitsaspecten die in Nederland belangrijk worden gevonden fluctueren over de jaren en worden bepaald door de maatschappelijke vraagstukken op dat moment (Roo & Voogd, 2007). Zo stond na de Tweede Wereldoorlog de wederopbouw centraal en werd er weinig tot geen aandacht besteed aan de kwaliteit en het welzijn van de omgeving (Roo & Voogd, 2007). Pas vanaf eind jaren zestig verschuift de nadruk van kwantiteit naar kwaliteit en welzijn (Roo & Voogd, 2007). Steeds meer komt er vraag naar een woonomgeving met een goede ruimtelijke kwaliteit.

Uit het onderzoek van Visser & Van Dam (2006) blijkt dat ruimtelijke kwaliteit belangrijk is voor de prijs van de woning. Deze ruimtelijke kwaliteit bepaalt voor meer dan vijftig procent de woningprijs per vierkante meter. De ruimtelijke kwaliteit wordt in het rapport van Visser & Van Dam (2006) in drie categorieën onderverdeeld, namelijk:

- De fysieke omgevingskenmerken, zoals de hoeveelheid groen en water, de bebouwingsdichtheid in de buurt, de aard en kwaliteit van de gebouwde omgeving en de kwaliteit van de openbare ruimte in de buurt (Visser & Van Dam, 2006).
- De sociale omgevingskenmerken, zoals de bevolkingssamenstelling, het werkloosheidscijfer, het percentage huur- en koopwoningen, en het gemiddeld inkomen in de buurt (Visser & Van Dam, 2006).
- Functionele omgevingskenmerken, zoals de bereikbaarheid van en afstand tot allerlei voorzieningen, de infrastructuur en werkgelegenheid vanuit de woning.

5.2.1 De fysieke omgevingskenmerken

Uit woonwensenonderzoeken die Visser & Van Dam (2006) hebben bestudeerd komt een sterke voorkeur naar voren voor groene, ruime en rustige woonomgevingen. Uit deze onderzoeken is gebleken dat woonconsumenten groene woonomgevingen prettig vinden omdat het een prettig uitzicht biedt, een rustgevend gevoel geeft en de woonconsumenten plezier beleven aan de omgeving door er te recreëren. Wel moet er worden bedacht dat de waarde voor groen en blauw voor elke woonconsument anders is (Visser & Van Dam, 2006). Visser & Van Dam (2006) hebben van een groot aantal omgevingsfactoren de onderlinge correlatie met de vierkante meter prijs bestudeerd. In het rapport behandelen ze alleen de fysieke omgevingsfactoren die een effect hadden op de woningprijs. Tevens hebben Visser & Van Dam (2006) alleen de fysieke omgevingsfactoren in het rapport meegenomen binnen een afstand van vijftig meter. Dit omdat uit de verkennende analyses bleek dat de omgevingsfactoren binnen een grotere afstand niet significant van invloed zijn.

De resultaten van Visser & Van Dam (2006) tonen aan dat een bosrijke omgeving binnen vijftig meter afstand de woningprijs in zowel in een stedelijke- als in een landelijke omgeving positief beïnvloedt. Uit het onderzoek van FARO & ABC Architectuur- centrum (2011) kwam zelfs naar voren dat bomen in een buurt ervoor zorgen dat de woonconsument deze buurt met een half punt, op een schaal van één tot tien, hoger waardeert. Wanneer private en publieke gebieden door middel van hagen worden gescheiden heeft dit een positieve invloed op de waardering van de buurt (FARO & ABC Architectuur- centrum, 2011). Ondanks dat dit een positieve invloed heeft op de waardering van de buurt komt uit het onderzoek van FARO & ABC Architectuur- centrum (2011) naar voren dat woonconsumenten hun eigen schutting wel hoog waarderen en hierdoor geen haag maar een schutting plaatsen. Uit dit onderzoek kwam ook naar voren dat wanneer de schuttingen in de buurt met graffiti worden bespoten dit een negatieve invloed heeft op de waardering van de buurt door de woonconsument.

De aanwezigheid van een park of een plantsoen binnen vijftig meter afstand laat een tweeledig effect zien. In een stedelijke omgeving levert dit namelijk een positief effect op en in een landelijke omgeving

een negatief effect. Volgens Visser & Van Dam (2006) komt dit doordat in een stedelijke omgeving met hogere bebouwingsdichtheden en minder open ruimte de parken en plantsoenen schaars zijn, waardoor een woning in de nabijheid ervan een hogere prijs oplevert. Woonconsumenten die in een landelijke omgeving wonen hebben in de directe omgeving lagere bebouwingsdichtheden dan in een stad en hierdoor meer open ruimte. Hierdoor heeft een park of een plantsoen voor deze woonconsumenten weinig tot geen toegevoegde waarde (Visser & Van Dam, 2006).

Visser & Van Dam (2006) hebben ook de invloed van water binnen vijftig meter afstand van de woning op de vierkante meter prijs bestudeerd. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat recreatief water in een landelijk gebied een zes keer grotere waarde verhogend effect heeft dan in een stedelijk gebied. Dit in tegenstelling tot overig binnenwater, zoals grachten en slootjes, wat juist in een stedelijk gebied een groter waarde verhogend effect heeft dan in een landelijk gebied. In een landelijk gebied is de toegevoegde waarde van overig binnenwater verwaarloosbaar en in een stedelijk gebied ligt dit rond de vijftig euro extra per vierkante meter (Visser & Van Dam, 2006).

Uit het onderzoek van Kempen (2012) en van TNO (2006) komt naar voren dat de condities van de gebouwen en de hoeveelheid gebouwen in de directe omgeving van belang zijn hoe de woonconsument deze omgeving beoordeelt en van invloed is op de vierkante meter prijs van de woning. Het onderzoek van Aiello, Ardone & Scopelliti (2010) en FARO & ABC Architectuur- centrum (2011) tonen aan dat de architectuur van de gebouwde omgeving ook van invloed is hoe de woonconsumenten de omgeving beoordelen. Volgens TNO (2006) hangt naoorlogse bouw bijvoorbeeld samen met minder woontevredenheid. FARO & ABC Architectuur- centrum (2011) vermelden in hun onderzoek dat de woningen die tussen 1945 en 1995 zijn gebouwd door de woonconsumenten over het algemeen met een onvoldoende worden gewaardeerd, zo was het gemiddelde cijfer een 4,5 op een schaal van één tot en met tien. Uit het onderzoek van FARO & ABC Architectuur- centrum (2011) kwam naar voren dat de buurten die in de jaren tachtig zijn gebouwd het laagst worden gewaardeerd. Dit is te verklaren doordat de woningen een gebrek aan details hebben en gebouwd zijn met lichte bakstenen en betonsteen, welke stenen door de huidige woonconsumenten negatief worden beoordeeld. Zowel professionals op vastgoedgebied als leken houden van mooie, ambachtelijke details in de gevel (FARO & ABC Architectuur- centrum, 2011)

Visser & Van Dam (2006) hebben ook bestudeerd welke fysieke omgevingsfactoren een negatieve invloed op de vierkante meter prijs van een woning hebben. Hierbij kwamen ze tot de conclusie dat een bedrijventerrein zowel in een landelijk als in een stedelijk gebied een negatief effect heeft op de vierkante meter prijs. De aanwezigheid van een bedrijventerrein kan blootstelling van geluid veroorzaken wat volgens het onderzoek van TNO (2006) samenhangt met een lagere woontevredenheid en hierdoor een lagere vierkante meter prijs van woningen in de directe omgeving. In het gesprek met de heer Sijsling van TNO kwam naar voren dat de aanwezigheid van een bedrijventerrein ook een positieve invloed op de vierkante meter prijs kan uitoefenen omdat het voor werkgelegenheid in de directe omgeving kan zorgen.

5.2.2 De sociale omgevingskenmerken

Volgens Kempen (2012) zijn sociale omgevingskenmerken belangrijker dan de fysieke omgevingskenmerken. Het lastige van sociale omgevingskenmerken is dat ze moeilijk meetbaar zijn omdat de manier waarop iemand de buurt waardeert afhangt van de perceptie die de woonconsument heeft van de buurt (Visser & Van Dam, 2006). Ondanks dat hebben Visser & Van Dam (2006) in het onderzoek getracht sociale omgevingskenmerken te onderzoeken die een negatieve of een positieve invloed hebben op de vierkante meter prijs van een woning.

Criminaliteitscijfers en gegevens over veiligheidsbeleving zijn niet meegenomen in het onderzoek van Visser & Van Dam (2006) omdat deze niet op het schaalniveau van de buurt verkrijgbaar zijn. Ondanks dat ze moeilijk meetbaar zijn heeft een onveilige buurt volgens Kempen (2012) een negatieve invloed

op de waardering van de omgeving door de woonconsument. Tevens blijken politiegegevens over overlast samen te hangen met een verminderende woontevredenheid (TNO, 2006). Deze negatieve waardering door de woonconsument zal een waardeverlagend effect hebben op de vierkante meter prijs van een woning (Visser & Van Dam, 2006). Uit het onderzoek van Visser & Van Dam (2006) en TNO (2006) is gebleken dat buurten met inwoners met een gemiddeld lage opleiding en laag inkomen en waar het werkloosheidspercentage relatief hoog is buurten zijn met een lagere vierkante meter prijs voor een woning. Het percentage werklozen in de directe omgeving hangt samen met het aandeel allochtone in diezelfde omgeving (TNO, 2006). Zowel in het onderzoek van TNO (2006) als in het onderzoek van Visser & Van Dam (2006) wordt aangetoond dat het aandeel allochtonen in een buurt in een stedelijk gebied een negatieve invloed heeft op de vierkante meter prijs van de woning. Het gevonden effect van het aandeel allochtonen in een buurt is niet waarneembaar in een landelijk gebied (Visser & Van Dam, 2006). Volgens Visser & Van Dam (2006) is het verschil verklaarbaar doordat het aandeel niet- westerse allochtonen in een landelijke omgeving verwaarloosbaar is. Een buurt waar veel saamhorigheid is en de mensen onderlinge relaties hebben hangt samen met een hogere woontevredenheid en een hogere vierkante meter prijs van de woning (TNO, 2006). Wanneer mensen zich in een buurt veilig voelen verhoogt dit tevens de vierkante meter prijs van de woning en de woontevredenheid (TNO, 2006).

Bovenstaande resultaten komen ook naar voren in het onderzoek van het Nicis Institute (2008). Dit is een onderzoek naar de woontevredenheid in vroeg- naoorlogse woonwijken. In dit onderzoek komt naar voren dat de woontevredenheid in veel vroeg- naoorlogse woonwijken slecht is doordat door een selectieve in- en uitstroom er weinig diversiteit aan bewoners in deze wijken is. Door een welvaartstijging en de bouw van nieuwbouwwoningen zijn veel inwoners van de vroeg- naoorlogse woonwijken elders gaan wonen waardoor deze wijken nu bevolkt zijn door lage statusgroepen, langdurige werkloze, jongeren en allochtone. Hierdoor is de sociale cohesie en de sociale controle afgenomen waardoor er meer criminaliteit is gekomen wat de leefbaarheid doet afnemen. Door bovenstaande punten is het imago van deze vroeg- naoorlogse woonwijken slecht waardoor mensen hier niet graag willen wonen. Een slecht imago en weinig vraag naar woningen in deze woonwijken vertaalt zich in een lage vierkante meter prijs van een woning. Wanneer het aandeel middeninkomen en hogere inkomens in zulke wijken wordt verhoogt zullen de voorzieningen en de sociale cohesie in een wijk toenemen, wat een positieve invloed op de vierkante meter prijs heeft.

5.2.3 De functionele omgevingskenmerken

Volgens het onderzoek van Visser & Van Dam (2006) zijn de functionele omgevingskenmerken de belangrijkste beïnvloeders van de woningwaarde. Hierbij komt uit het onderzoek van Visser & Van Dam (2006) naar voren dat vooral de bereikbaarheid van werkgelegenheid (binnen 45 minuten reistijd over de weg) een belangrijk functioneel omgevingskenmerk is. Hoe meer banen in de directe nabijheid, hoe meer kans op een voorspoedige carrière (Visser & Van Dam, 2006). Hierdoor zijn deze locaties gewild, waardoor ze schaarser worden wat een waardeverhogend effect teweeg brengt (Visser & Van Dam, 2006). Volgens Visser & Van Dam (2006) en TNO (2006) is de afstand tot het stadscentrum en het hebben van winkels in de directe omgeving belangrijk. Tevens is de afstand tot een openbaarvervoer voorziening in de stad belangrijk. Hoe verder een woonconsument van het stadscentrum of van een openbaarvervoer voorziening woont hoe lager de vierkante meter prijs van de woning (Visser & Van Dam, 2006). Wanneer de woonconsument kinderen heeft verhoogt een goede kwaliteit van speelgelegenheden en basisonderwijs in de omgeving de tevredenheid van de woonconsument en daarmee samenhangend de vierkante meter prijs van de woning (TNO, 2006).

Voor andere voorzieningen is het tegengestelde effect waarneembaar, zowel in een landelijk als een stedelijk gebied (Visser & Van Dam, 2006). Zo willen woonconsumenten niet direct naast of boven een supermarkt, speelplek of school wonen, dit kan mogelijk geluidshinder veroorzaken (TNO, 2006; Visser & Van Dam, 2006). Dit effect is ook waarneembaar voor een snelweg of een station, dit aangezien deze

voorzieningen niet alleen geluidsoverlast maar ook stankoverlast kunnen veroorzaken (TNO, 2006; Visser & Van Dam, 2006).

5.2.4 De ruimtelijke kwaliteitsaspecten samengevat

In onderstaand figuur, figuur 7, zijn de besproken ruimtelijke kwaliteitsaspecten uit de voorgaande subparagrafen samengevat.

	Fysieke omgevingsfactoren	Sociale omgevingsfactoren	Functionele omgevingsfactoren
Positief	-Bos <50 meter. -Bomen in de buurt. - Groenovergangen tussen private en publiek gebieden in de buurt. -Park/ plantsoen < 50 meter in stedelijk gebied. -Recreatief water <50 meter, vooral in landelijk gebied. -Overig binnenwater <50 meter, vooral in stedelijk gebied. - Goede kwaliteit gebouwen in de buurt. - Toepassing van mooie, ambachtelijke details in de gevel.	- Saamhorigheid en onderlinge relaties met de mensen in de buurt. - Een gevoel van veiligheid hebben in de buurt.	- Veel werkgelegenheid binnen 45 minuten reistijd. - In de directe omgeving winkels, stadcentrum en openbaarvervoer voorzieningen. -Indien kinderen aanwezig zijn een goede kwaliteit van speelplaatsen en basisscholen in de buurt.
Negatief	- Een schutting als overgang tussen private en publiek gebied. - Graffiti op schuttingen. -Park/plantsoen <50 meter in landelijk gebied. -Slechte kwaliteit gebouwen in de buurt. - Woningen die tussen 1945 en 1995 zijn gebouwd in de buurt. Hierbij worden de jaren tachtig woningen het slechtst gewaardeerd. - Woningen welke gebouwd zijn met lichte bakstenen en betonsteen. -Bedrijventerrein in de buurt.	- Onveilige omgeving. - Overlast gegevens van de politie die bekend zijn. -Inwoners met een gemiddeld lage opleiding en inkomen. - Hoog werkloosheidspercentage. -Hoog aandeel allochtonen, van toepassing in stedelijk gebied.	- Naast / boven een supermarkt, school, speelplaats, snelweg en/of station wonen.

Figuur 7: Ruimtelijke kwaliteitsaspecten Nederland

6. Resultaten

Aan de hand van de opgestelde deelvragen uit de inleiding worden in dit hoofdstuk de gevonden resultaten besproken. De onderzoeksresultaten zijn tot stand gekomen op basis van de theorie uit hoofdstuk drie tot en met vijf. Aan de hand van de resultaten wordt er in het volgende hoofdstuk een antwoord gegeven op de centrale vraag.

6.1 Het vastgoedscenario

“Wat is het vastgoedscenario van Lefier voor de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw-Weerdinge?”

Ter beantwoording van deze deelvraag heeft er allereerst een open interview met de heer Renzenbrink van woningcorporatie Lefier plaatsgevonden. Tijdens dit open interview werd duidelijk dat het vastgoedscenario een groot project betreft. Door de grootte van dit project heeft Lefier tezamen met de Zwarte Hond en Concire besloten het vastgoedscenario onder te verdelen in meerdere fases, waarbij uit het open interview bleek dat alleen nog de eerste fase is uitgewerkt en volgende fases op een later moment worden gemaakt. Uit dit open interview werd duidelijk dat Lefier in de bestaande vroeg- naoorlogse woningbouw in Nieuw- Weerdinge gaat verdunnen, dat er nieuwbouwwoningen worden gebouwd en dat de woonomgeving wordt verbeterd. Tevens werd duidelijk dat de eerste fase bestaat uit de realisatie van tien seniorenwoningen achter het bestaande centrum van Nieuw-Weerdinge.

Vervolgens zijn de verkregen schriftelijke documenten van de heer Renzenbrink bestudeerd. Uit deze bestudering kon worden opgemaakt hoe Lefier, de Zwarte Hond en Concire tot het vastgoedscenario zijn gekomen. Zo bleek dat er is gekozen om te verdunnen in de bestaande bouw omdat er in Nieuw-Weerdinge een bevolkingskrimp van vijftien procent en een geringe afname in huishoudens van 2 procent tot 2040 wordt verwacht. Doordat de afname in bewoners 7,5 keer zo groot is dan de afname in huishoudens kon er uit de schriftelijke documenten worden opgemaakt dat de grootte van de gezinnen afneemt waardoor er een verminderende vraag naar ruime eengezinswoningen wordt verwacht. Doordat het aantal bewoners per huishouden afneemt wordt er een toename naar woningen geschikt voor zorgbehoevende ouderen en woningen voor “kleine huishoudens” verwacht. Uit de documenten bleek dat de eerste fase zich daarom richt op de realisatie van woningen geschikt voor de zorgbehoevende ouderen.

Uit de verkregen schriftelijke documenten kon worden opgemaakt dat de huidige woningen van Lefier in de vroeg- naoorlogse woonwijk in Nieuw- Weerdinge niet voldoen aan de hedendaagse eisen van de woonconsument. Tevens bleek uit de bestudering dat de omgeving onvoldoende door de bewoners wordt gewaardeerd en dat de wijk kampt met sociale problemen. Door middel van de realisatie van nieuwbouwwoningen tracht Lefier een groter percentage woningen in de wijk te hebben welke wel voldoen aan de hedendaagse eisen van de woonconsument. Tevens hoopt Lefier dat door de realisatie van nieuwbouwwoningen er een grotere diversiteit aan inwoners komt waardoor de sociale problemen in de wijk afnemen. Door de verbetering van de woonomgeving tracht Lefier de tevredenheid over de woonwijk bij de bewoners te verbeteren.

6.2 Rekenmethodes Nederland

“Welke rekenmethodes worden er in Nederlands gehanteerd ter waardering van woonvastgoed?”

Ter beantwoording van deze deelvraag zijn de boeken van Ten Have (2007), taxatieleer 1 en 2, en het boek van Gool (2013) geanalyseerd. Allereerst is er aan de hand van deze boeken bekeken welke rekenmethodes in Nederland worden gehanteerd ter waardering van vastgoed. Uit de analyse hiervan bleek dat een deel van deze rekenmethodes toepasbaar zijn op woonvastgoed en het andere deel van

de rekenmethodes gehanteerd worden ter waardering van een ander vastgoedobject, zoals een bedrijfspand. Aangezien de vroeg- naoorlogse woningen van Lefier woonvastgoed betreft is er in dit onderzoek voor gekozen alleen de rekenmethodes op te nemen die toepasbaar zijn ter waardering van woonvastgoed.

Uit de bestudering van Ten Have (2007) en Gool (2013) bleek dat er vier benaderingen zijn, welke onderverdeeld zijn in meerdere rekenmethodes. Van deze vier benaderingen bleek dat alleen de comparatieve- en de inkomstenbenadering geschikte benaderingen zijn ter waardering van woonvastgoed. Deze benaderingen zijn vervolgens verder geanalyseerd waarbij er is bekeken uit welke rekenmethodes deze benaderingen bestaan. Uit de analyse hiervan bleek dat de vergelijkende en de multi regressie- analyse methode, behorende tot de comparatieve benadering, geschikte methodes zijn ter waardering van woonvastgoed. De BAR- en NAR methode en de Contante Waarde methode zijn de methodes, behorende tot de inkomstenbenadering, die uit de analyse geschikt bleken ter waardering van woonvastgoed.

6.3 Rekenmethode Lefier

“Welke rekenmethode hanteert Lefier ter waardering van vastgoed?”

Ter beantwoording van deze deelvraag heeft er allereerst een open interview met de heer Renzenbrink en de heer de Vries van Lefier plaatsgevonden. Tijdens dit open interview heeft de heer de Vries verteld dat Lefier de Contante Waarde methode hanteert ter waardering van woonvastgoed en Lefier hier niet van wilt afwijken. Lefier wilt hier niet van afwijken omdat woningcorporaties verplicht zijn te waarderen op de marktwaarde en Lefier vindt dat dit de meest geschikte methode hiervoor is. Verder is tijdens dit gesprek globaal besproken hoe de rekenmethode wordt gebruikt.

De heer Renzenbrink heeft aan het einde van het open interview, via de mail, drie documenten opgestuurd. Het eerste document betrof de kamerbrief van minister Blok aan de Tweede Kamer. Uit de analyse van deze kamerbrief werd duidelijk dat Lefier verplicht wordt gesteld om hun woonvastgoed te waarderen op de marktwaarde, doordat het dan vergeleken kan worden met het vastgoed van andere investeerders.

Vervolgens is het “handboek waarderingen woningcomplexen” van Lefier geanalyseerd. Uit de analyse van dit handboek bleek dat bij de berekening van de Contante Waarde een geschat rentepercentage wordt vastgesteld, ook wel internal rate of return (IRR) genoemd. De IRR wordt vastgesteld door een inschatting te maken van het objectrisico, het marktsegmentrisico en hierbij de vaste rentewaarde, welke verkregen zou zijn wanneer het geld in een obligatie was geïnvesteerd, bij op te tellen.

Na het analyseren van het handboek is het verkregen Excel- bestand, waarin staat hoe het object- en marktsegmentrisico wordt vastgesteld, geanalyseerd. Dit object- en marktsegmentrisico wordt onderverdeeld in meerdere factoren. Zo wordt er bij de vaststelling gekeken naar de locatie van het vastgoedobject, naar het soort vastgoedobject (rijtjeswoning, vrijstaand, appartement etc.), naar de energiezuinigheid van het vastgoedobject, naar de onderhoud dat het vastgoedobject vergt, naar de mate van leegstand van het vastgoedobject en naar de leeftijd van het vastgoedobject. Uit de analyse van de factoren bleek locatie in dit onderzoek een belangrijke factor te zijn, dit omdat dit de plek is waar Lefier nu globaal kijkt naar de ruimtelijke kwaliteit van het vastgoedobject. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen locatie landelijk en locatie binnen de gemeente en voorzieningen. Aan de hand van enkele globale factoren wordt er daarbij een onderscheid gemaakt tussen een locatie met een zeer laag tot en met een zeer hoog risico. Lefier kan deze globale factoren vervangen door de specifieke gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten, welke een rol spelen in de waardering van de vroeg- naoorlogse woningen van Lefier in Nieuw- Weerdinge. Zodoende kan er een betere inschatting gemaakt worden van welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten een positieve invloed hebben op de woningwaardering in Nieuw- Weerdinge. Tevens bleek uit dit bestand dat Lefier voor haar vroeg-

naoorlogse woningen in Nieuw- Weerdinge een hoge IRR hanteert, dit omdat het object- en marktsegmentrisico, vastgesteld aan de hand van de factoren, hoog wordt bevonden.

Als laatste heeft er een open interview met de heer Sijsling van TNO plaatsgevonden. Hierbij is aan de heer Sijsling de plek waar de ruimtelijke kwaliteitsaspecten opgenomen kunnen worden voorgelegd, waarbij deze plek geschikt werd bevonden. Tevens kwam uit dit open interview naar voren dat Lefier op dit moment geen rekening houdt met het feit dat haar vroeg- naoorlogse woningen afbetaald zijn. Dit betekent dat Lefier geen risico loopt het geïnvesteerde bedrag niet terug te verdienen. Wanneer hier rekening mee wordt gehouden kan er gesteld worden dat de vroeg- naoorlogse woningen in Nieuw- Weerdinge een laag risico hebben en er dus een lage IRR gehanteerd kan worden.

6.4 Ruimtelijke kwaliteitsaspecten

“ Welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten spelen een rol in de waardering van woningen in Nederland?”

Uit de bestudering van diverse wetenschappelijke artikelen bleek dat ruimtelijke kwaliteit een subjectief begrip is. Dit doordat het afhangt van wie de ruimte gebruikt, waarvoor de ruimte wordt gebruikt en wanneer de ruimte wordt gebruikt hoe de woonconsument deze ruimte waardeert. Ondanks het subjectieve karakter is er toch getracht in beeld te brengen welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten in Nederland over het algemeen belangrijk worden gevonden, dit omdat het voor meer dan vijftig procent de woningprijs per vierkante meter bepaalt. Er zijn diverse onderzoeken gehanteerd ter beantwoording van deze deelvraag. Over het algemeen gaven de onderzoeken dezelfde uitkomsten weer en vormde het ene onderzoek een aanvulling op het andere onderzoek.

Om het onderzoek naar belangrijke ruimtelijke kwaliteitsaspecten overzichtelijk te houden is er een onderscheid gemaakt tussen fysieke-, sociale-, en functionele omgevingsfactoren. Dit doordat uit de bestudering van de diverse wetenschappelijke bronnen bleek dat deze drie soorten omgevingsfactoren een verschillende invloed hebben op de waardering van woningen. Tevens is er geanalyseerd of de factoren alleen op landelijk of stedelijk niveau van toepassing zijn. Deze onderverdeling is gehanteerd zodat de ruimtelijke kwaliteitsaspecten, welke alleen in steden van toepassing zijn, niet gegeneraliseerd worden naar het landelijke dorp Nieuw- Weerdinge.

Uit de bestudering van de diverse artikelen bleek dat de fysieke omgevingsfactoren de minste invloed hebben op de waardering van woningen. Deze fysieke omgevingsfactoren bleken uit de bestudering van de diverse wetenschappelijke artikelen wel het makkelijkste beïnvloedbaar. De sociale omgevingsfactoren liggen qua de invloed op de waardering van woningen tussen de fysieke- en functionele omgevingsfactoren in. Echter zijn deze moeilijk beïnvloedbaar doordat het afhangt van de perceptie die de woonconsument heeft van zijn buurt hoe hij deze buurt waardeert. Als laatste is er gekeken naar de functionele omgevingsfactoren, welke de meeste invloed hebben op de waardering van woningen. Echter zijn deze functionele omgevingsfactoren moeilijk realiseerbaar.

In het figuur op de volgende pagina, figuur 8, zijn de ruimtelijke kwaliteitsaspecten welke een rol spelen in de waardering van woningen in Nederland weergegeven. Alvorens dit schema werd opgesteld zijn de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten tijdens een open interview doorgenomen met de heer Sijsling. Tijdens dit open interview kwam de heer Sijsling met de tip te onderzoeken wat de invloed van details in de gevel van een woning is op de waardering van de woningen in de buurt. Dit is door middel van literatuuronderzoek vervolgens onderzocht, waarbij bleek dat dit een positieve invloed heeft op de waardering van woningen in de buurt.

	Fysieke omgevingsfactoren	Sociale omgevingsfactoren	Functionele omgevingsfactoren
Positief	- Bos <50 meter. - Bomen in de buurt. - Groenovergangen tussen private en publiek gebieden in de buurt. - Park/ plantsoen < 50 meter in stedelijk gebied. - Recreatief water <50 meter, vooral in landelijk gebied. - Overig binnenwater <50 meter, vooral in stedelijk gebied. - Goede kwaliteit gebouwen in de buurt. - Toepassing van mooie, ambachtelijke details in de gevel.	- Saamhorigheid en onderlinge relaties met de mensen in de buurt. - Een gevoel van veiligheid hebben in de buurt.	- Veel werkgelegenheid binnen 45 minuten reistijd. - In de directe omgeving winkels, stadcentrum en openbaar vervoer voorzieningen. - Indien kinderen aanwezig zijn een goede kwaliteit van speelplaatsen en basisscholen in de buurt.
Negatief	- Een schutting als overgang tussen private en publiek gebied. - Graffiti op schuttingen. - Park/plantsoen <50 meter in landelijk gebied. - Slechte kwaliteit gebouwen in de buurt. - Woningen die tussen 1945 en 1995 zijn gebouwd in de buurt. Hierbij worden de jaren tachtig woningen het slechtst gewaardeerd. - Woningen welke gebouwd zijn met lichte bakstenen en betonsteen. - Bedrijventerrein in de buurt.	- Onveilige omgeving. - Overlast gegevens van de politie die bekend zijn. - Inwoners met een gemiddeld lage opleiding en inkomen. - Hoog werkloosheidspercentage. - Hoog aandeel allochtonen, van toepassing in stedelijk gebied.	- Naast / boven een supermarkt, school, speelplaats, snelweg en/of station wonen.

Figuur 8: Ruimtelijke kwaliteitsaspecten Nederland

6.5 De centrale vraag

“ Welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten spelen een rol in de waardering van woningen van Lefier in de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge?”

Vanuit Lefier is aangegeven dat het niet wenselijk is dat de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten, welke een rol spelen in de waardering van woningen in Nederland, voorgelegd zouden worden aan de bewoners van Nieuw- Weerdinge. Ondanks dat de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten Nederland niet voorgelegd mochten worden is er toch getracht een betrouwbaar en valide antwoord te geven op de centrale vraag. Dit is gedaan door te bekijken wat uit de documenten van Emmen Revisted (2010) en Lefier naar voren is gekomen wat de inwoners op dit moment wel en niet waarderen in Nieuw- Weerdinge en dit te vergelijken met de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten Nederland.

Overeenkomsten tussen de informatie uit de documenten van Emmen Revisted (2010) en Lefier enerzijds en de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten Nederland anderzijds waren:

- Dat de vroeg- naoorlogse woningbouw een negatieve invloed heeft op de waardering van woningen;
- Dat te veel openbaar groen in de buurt een negatieve invloed heeft op de waardering van woningen in die buurt;
- Dat weinig saamhorigheid (sociale cohesie) in de buurt een negatieve invloed heeft op de waardering van de woningen in die buurt;
- Dat een onveilig gevoel een negatieve invloed heeft op de waardering van woningen in die buurt;
- Dat een buurt waar inwoners wonen met een gemiddeld lage opleiding en inkomen een negatieve invloed heeft op de waardering van de woningen in die buurt.

Deze factoren zijn meegenomen ter beantwoording van de centrale vraag. Doordat in de documenten van Emmen Revisted (2010) en Lefier weinig aspecten zijn benoemd die de bewoners op dit moment wel en niet waarderen is er tijdens het onderzoek naar ruimtelijke kwaliteitsaspecten Nederland ervoor gekozen een onderscheid te maken tussen aspecten die op landelijk- en stedelijk niveau van belang worden gevonden. Waar bij de aspecten die alleen in steden van belang worden gevonden niet zijn meegenomen ter beantwoording van de centrale vraag, dit omdat Nieuw- Weerdinge een landelijk gebied is en de stedelijke omgevingsfactoren daarom op Nieuw- Weerdinge niet van toepassing zijn. Dit betekent dat de volgende aspecten niet zijn meegenomen:

- Dat een park / plantsoen binnen vijftig meter afstand een positieve invloed heeft op de waardering van woningen;
- Dat overig binnenwater binnen vijftig meter afstand een positieve invloed heeft op de waardering van woningen;
- Dat een hoog aandeel allochtonen in een buurt een negatieve invloed heeft op de waardering van woningen.

De overgebleven ruimtelijke kwaliteitsaspecten zijn voorgelegd aan de heer Sijsling, waarbij werd gevonden dat ze “kloppend” zijn. De uiteindelijk gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten kunnen worden opgenomen in de huidige rekenmethode van Lefier, bij de factor locatie.

7. Conclusie en aanbevelingen

Aan de hand van de resultaten, welke in het vorige hoofdstuk zijn behandeld, wordt er in de eerste paragraaf van dit hoofdstuk antwoord gegeven op de centrale vraag van dit onderzoek (7.1). Vervolgens wordt aan de hand van het antwoord op de centrale vraag enkele aanbevelingen gedaan voor woningcorporatie Lefier (7.2).

7.1 De conclusie

“Welke ruimtelijke kwaliteitsaspecten spelen een rol in de waardering van de woningen van Lefier in de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge?”

De gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten kunnen worden opgenomen in de huidige rekenmethode van Lefier, dit betreft de Contante Waarde methode. Bij de berekening van de Contante Waarde wordt er een geschat rentepercentage vastgesteld, ook wel internal rate of return (IRR) genoemd. Deze IRR wordt vastgesteld door een inschatting te maken van het object- en marktsegment risico, welke risico's weer onderverdeeld zijn in meerdere factoren. Locatie is één van de factoren waar naar gekeken wordt bij de vaststelling van de IRR. Aan de hand van enkele globale factoren wordt er een onderscheid gemaakt tussen een locatie met een zeer laag, laag, gemiddeld, hoog en zeer hoog risico. De globale factoren zouden aangevuld en/of vervangen kunnen worden door de onderstaande specifiekere ruimtelijke kwaliteitsaspecten welke in dit onderzoek zijn gevonden.

Fysieke omgevingsfactoren

- + Bos binnen vijftig meter afstand.
- + De aanwezigheid van bomen in de buurt.
- + Groenovergangen tussen private en publiek gebieden in de buurt.
- + Goede kwaliteit van de gebouwen in de buurt.
- + Toepassing van mooie, ambachtelijke details in de gevels van de woningen in de buurt.
- Schutting als overgang tussen private en publiek gebied in de buurt.
- Graffiti op schuttingen in de buurt.
- De aanwezigheid van een park/ plantsoen binnen vijftig meter afstand.
- Een slechte kwaliteit van de woningen in de buurt.
- Woningen in de buurt die tussen 1945 en 1995 zijn gebouwd.
- Woningen in de buurt die gebouwd zijn met een lichte baksteen en/of betonsteen.

Sociale omgevingsfactoren

- + Saamhorigheid en onderlinge relaties met de bewoners in de buurt.
- + Een gevoel van veiligheid hebben in de buurt.
- Onveilige omgeving.
- Buurtoverlast gegevens welke bij de bewoners en de politie bekend zijn.
- Inwoners met een gemiddeld lage opleiding en inkomen in de buurt.
- Hoog werkloosheidcijfer in de buurt.

Functionele omgevingsfactoren

- + Veel werkgelegenheid binnen 45 minuten reistijd.
- + De aanwezigheid van winkels, stadscentrum en openbaarvervoer voorzieningen in de buurt.
- + Indien kinderen aanwezig een goede kwaliteit van speelplaatsen en basisscholen in de buurt.
- Naast/ boven een supermarkt, school, speelplaats, snelweg en station wonen.

In dit onderzoek kwam naar voren dat de fysieke-, sociale- en functionele omgevingsfactoren ieder hun eigen invloed uitoefenen op de waardering van woningen. Bij de beoordeling aan de hand van deze specifiekere omgevingsfactoren moet er hier rekening mee worden gehouden.

7.2 De aanbevelingen

Dit onderzoek is uitgevoerd om uiteindelijk een antwoord te kunnen geven op de doelstelling, deze doelstelling is:

“Het in kaart brengen van de ruimtelijke kwaliteitsaspecten die kunnen worden toegepast om de woningwaarde van de woningen in de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge te laten stijgen”

Allereerst kan er gesteld worden dat dit onderzoek als een verkennend onderzoek beschouwd kan worden. Dit doordat de gestelde randvoorwaarden het niet toelieten de ruimtelijke kwaliteitsaspecten voor te leggen aan de bewoners van de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge. Wanneer in een vervolgonderzoek deze aspecten wel worden voorgelegd aan de bewoners zal dit een betrouwbaarder resultaat opleveren. Dit levert een meer betrouwbaar resultaat op doordat de in dit onderzoek vermelde ruimtelijke kwaliteitsaspecten, aspecten zijn die over het algemeen belangrijk worden gevonden. In de praktijk kan het voorkomen dat de bewoners van de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge een afwijkende voorkeur hebben van de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten die over het algemeen in Nederland belangrijk worden bevonden.

De doelstelling is opgesteld doordat Lefier aanneemt dat wanneer de woonconsument de woningen in de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge hoger waardeert, deze woningen in de toekomst makkelijker verhuurbaar zijn. Zodoende verwacht Lefier dat er minder leegstand in haar vroeg- naoorlogse woonwijk in Nieuw- Weerdinge ontstaat. Echter kan een vervolgonderzoek uitwijzen of de toenemende verminderende vraag naar deze vroeg- naoorlogse huurwoningen het beste opgelost kan worden door middel van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Zo kwam uit dit onderzoek naar voren dat er maandelijks een hogere huur voor deze woningen wordt gevraagd dan dat de maandelijkse kosten voor Lefier zijn. Vervolgonderzoek kan uitwijzen wat de invloed van een huurverlaging is op de vraag naar deze vroeg- naoorlogse woningen.

Zowel uit het onderzoek van Emmen Revisited en Lefier enerzijds als het onderzoek naar de ruimtelijke kwaliteitsaspecten Nederland anderzijds kwam naar voren dat veel openbare groene plekken een negatieve invloed hebben op de waardering van woningen in de buurt. Daarom wordt er aanbevolen niet te veel openbaar groen te creëren in de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge. De noodzakelijke openbare plekken die door de verdunning ontstaan, daarvan wordt aanbevolen deze een invulling te geven in samenspraak met de bewoners. Door de bewoners actief te betrekken bij de invulling van de openbare plekken worden deze plekken naar alle waarschijnlijkheid hoger gewaardeerd. Tevens leren de bewoners, door de actieve samenwerking, elkaar beter kennen wat mogelijk meer saamhorigheid in de buurt kan bewerkstelligen. Zowel uit het onderzoek van Emmen Revisited en Lefier als uit het onderzoek naar de ruimtelijke kwaliteitsaspecten Nederland kwam naar voren dat een hoge mate van saamhorigheid een positieve invloed heeft op de waardering van woningen in de buurt.

Uit het onderzoek naar de ruimtelijke kwaliteitsaspecten Nederland kwam naar voren dat bomen in de buurt, in tegenstelling tot al het andere openbare groen, wel een positieve invloed hebben op de waardering van woningen in de buurt. Uit het onderzoek kwam zelfs naar voren dat van de fysieke omgevingsfactoren bomen in de buurt de woningwaardering in die buurt het meeste laat stijgen. Daarom wordt er aanbevolen bomen in de buurt te planten, waarbij dit mogelijk een invulling kan zijn van de openbare groene plekken welke door de verdunning ontstaan.

Uit de bestudering van de documenten van Emmen Revisited en Lefier als uit de bestudering van diverse wetenschappelijke artikelen kwam naar voren dat vroeg- naoorlogse woningbouw samenhangt

met een lagere waardering van woningen in de buurt. Er wordt daarom aanbevolen een deel van de woningvoorraad in de vroeg- naoorlogse woonwijk in Nieuw- Weerdinge te slopen en nieuwbouwwoningen in de woonwijk te realiseren. Er wordt aanbevolen details in de gevels van de nieuwbouwwoningen toe te passen en deze woningen niet te realiseren van een lichte baksteen of betonsteen. Uit de bestudering van diverse wetenschappelijke artikelen kwam namelijk naar voren dat details in de gevels van woningen een positieve invloed heeft op de waardering van woningen en woningen gerealiseerd van een lichte baksteen of betonsteen een negatieve invloed.

Bij de realisatie van de nieuwbouwwoningen wordt er aanbevolen om hagen in plaats van schuttingen te plaatsen als overgang tussen private en publieke gebieden. Dit omdat uit het onderzoek is gebleken dat schuttingen samenhangen met een lagere waardering en hagen met een hogere waardering van de buurt.

Als laatste wordt er aanbevolen de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten op te nemen in de huidige rekenmethode van Lefier, de Contante Waarde methode, bij het onderdeel locatie.

8. Discussie

In dit laatste hoofdstuk wordt er kritisch gereflecteerd op het onderzoeksproces, door middel van te reflecteren op welke onderzoekstappen goed en minder goed zijn verlopen.

8.1 De planning

Door het korte tijdsbestek wat voor dit onderzoek was ingepland is er gewerkt met een strakke planning. In de opstartfase is de tijdsplanning niet geheel nagekomen, dit kwam onder andere doordat de tijd wat in het vooronderzoek gaat zitten onderschat was. Tevens kwam het doordat hetgeen wat onderzocht moest worden nog niet geheel duidelijk was waardoor het onderwerp waarop de focus gelegd werd enkele keren is gewijzigd. Dit had tot gevolg dat de probleemstelling en de bijbehorende deelvragen ook enkele keren zijn gewijzigd, wat voor verwarring bij de onderzoeker zorgde. Bij het volgende onderzoek zal er in de opstartfase beter worden gecommuniceerd met alle betrokken partijen zodat het definitieve onderzoeksterrein eerder vast staat en kan worden afgebakend. Tijdens een latere fase kwam nogmaals het belang van een goede communicatie met de belanghebbende aan het licht, ditmaal was er verwarring over het vastgoedscenario. Door een miscommunicatie in de opstartfase over het vastgoedscenario moest in een latere fase enkele deelvragen worden aangepast. Na een opstartfase met enkele strubbelingen is tijdens de rest van het onderzoek de tijdsplanning gehanteerd en zijn eerder opgedane achterstanden weggewerkt. Ondanks dat de tijdsplanning is gehanteerd werden sommige onderdelen qua tijd in de tijdsplanning zowel onder- als overschat. Door de opgedane kennis betreffende de hoeveelheid tijd dat bepaalde onderdelen kosten zal er in een volgend onderzoek een realistischere tijdsplanning opgesteld kunnen worden.

8.2 De dataverzameling

Met uitzondering van het dataverzamelingsproces naar ruimtelijke kwaliteitsaspecten verliep het proces voorspoedig. Dit verliep voorspoedig doordat er over de betreffende onderwerpen veel wetenschappelijke literatuur in omloop is en er op de goede plekken werd gezocht. Geschikte literatuur zoeken betreffende het onderwerp ruimtelijke kwaliteit verliep in het begin minder voorspoedig. Dat dit minder voorspoedig verliep kwam doordat er in het begin alleen op het begrip ruimtelijke kwaliteit werd gezocht. Door het subjectieve karakter van ruimtelijke kwaliteit is er niet één begrip voor en wordt het in de literatuur vaak anders genoemd. Na het artikel van Visser & Van Dam te hebben gevonden is er bekeken welke componenten hun onder ruimtelijke kwaliteit laten vallen en welke bronnen hun hebben geraadpleegd en welke benamingen in deze bronnen weer zijn gehanteerd. Vervolgens is er aan de hand van de opgedane kennis betreffende hoe ruimtelijke kwaliteit in verschillende onderzoeken wordt benoemd gezocht op meerdere steekwoorden. Het dataverzamelingsproces had in het begin voorspoediger kunnen verlopen door in het begin te realiseren dat door het subjectieve karakter van ruimtelijke kwaliteit het niet door iedereen hetzelfde wordt benoemd. Zo had er direct gezocht kunnen worden op synoniemen en had er eerder een resultaat gelegen.

8.3 De betrouwbaarheid en validiteit

Lefier heeft aan het begin van het onderzoek aangegeven dat het niet wenselijk is dat er interviews en/of enquêtes afgenomen zouden worden onder de bewoners van de vroeg- naoorlogse woonwijken in Nieuw- Weerdinge. Hierdoor is er voor gekozen de ruimtelijke kwaliteitsaspecten te onderzoeken door middel van een inhoudsanalyse en deskresearch. Doordat de gevonden gegevens betrekking hebben op andere dorpen in Nederland is de betrouwbaarheid en de validiteit van deze gegevens enigszins in het geding. Wel zijn er meerdere wetenschappelijke bronnen gehanteerd, welke overwegend dezelfde ruimtelijke kwaliteitsaspecten vermelden, waardoor de betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek enigszins weer is verhoogd. Er had een hogere betrouwbaarheid en validiteit gegenereerd kunnen worden door de gevonden resultaten niet alleen aan de heer Sijssling en de heer Renzenbrink voor te leggen maar ook aan lokale makelaars. Lokale makelaars hebben meestal een goed beeld van welke aspecten mensen in hun afzetgebied belangrijk vinden. De gegevens zijn

niet voorgelegd aan lokale makelaars doordat dit niet meer in de onderzoeksperiode was in te plannen. Bij een volgend onderzoek moet er dus van te voren goed worden bedacht of de mogelijkheid bestaat mensen te interviewen en dit moet worden ingeroosterd in de tijdsplanning. De betrouwbaarheid en validiteit van de andere componenten is goed gewaarborgd.

8.4 Leerdoelen voor de onderzoeker

Aan de hand van bovenstaande gegevens zijn er vier leerdoelen opgesteld welke de onderzoeker meeneemt bij het uitvoeren van een volgend onderzoek, de leerdoelen zijn:

- In de opstartfase goed communiceren met alle betrokken partijen zodat het definitieve onderzoeksterrein snel vast staat.
- Beter nadenken over de tijd dat elk onderdeel kost, zodoende kan er een realistischere tijdsplanning opgesteld worden.
- Bedenken of begrippen in de literatuur mogelijk anders genoemd worden.
- Beter nadenken over mogelijk te interviewen en/ of te enquêteren respondenten en dit inroosteren in de tijdsplanning.

Begrippenlijst

Anticiperregio: dit is een regio waar de bevolkingstransitie op termijn plaats vindt (regio Veen- en Zand, 2013).

Contante waarde: dit geeft het bedrag dat aan het begin van een periode nodig is om gedurende een vastgestelde periode over een regelmatig bedrag te kunnen beschikken en waarbij voor de nog niet vrijgevallen termijnen een rendement wordt berekend (Ten Have, 2007).

Exploitatie gebonden vastgoedobject: het vastgoedobject kan alleen voor een bepaalde bedrijfsuitoefening gebruikt worden, zoals een camping of een benzinestation (Ten Have, 2007)

Kleine huishoudens: huishoudens waarin vitale ouderen of één ouder gezinnen of jongeren wonen.

Krimp: de terugloop van de bevolking en huishoudens in een bepaald gebied (Provincie Groningen, 2009).

Marktw waarde: het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld (Berkhout & Hordijk, 2010).

Ruimtelijke kwaliteit: de waarde van de omgeving voor de gebruikers, in een bepaald gebied en op een bepaald moment (Janssen- Jansen et al., 2009 in Ruimtelijke kwaliteit, 2013).

Vroeg- naoorlogse woningen: woningen welke gebouwd zijn tussen 1945 en 1970.

Wet WOZ: dit betreft de afkorting voor de wet waardering onroerende zaken. Deze wet is opgesteld om onroerende zaken zoals huizen, winkels, kantoren of grond te waarderen voor de hoogte van een aantal belastingen (Rijksoverheid, “z.d”).

Literatuurlijst

- Aiello, A. en Ardone, R.G. en Scopelliti, M. (2010). Neighbourhood planning improvement: Physical attributes, cognitive and affective evaluation and activities in two neighbourhoods in Rome. Evaluation and program planning, 33 (2010), 264- 275
- Battum, M.T. van (2002). Enige (on)mogelijkheden van portieketagewoningen bij herstructurering van vroeg naoorlogse wijken. Geraadpleegd op 18 februari 2014, via [http://re-h.tudelft.nl/fileadmin/Faculteit/BK/Over_de_faculteit/Afdelingen/Real Estate and Housing/Opleiding/Master/Semester_4/doc/H_Andeweg_Marie_Therese_Enige_on_mogelijkheden_van_portieketagewoningen_bij_herstructurering_van_vroeg_naoorlogse_wijken.pdf](http://re-h.tudelft.nl/fileadmin/Faculteit/BK/Over_de_faculteit/Afdelingen/Real_Estate_and_Housing/Opleiding/Master/Semester_4/doc/H_Andeweg_Marie_Therese_Enige_on_mogelijkheden_van_portieketagewoningen_bij_herstructurering_van_vroeg_naoorlogse_wijken.pdf)
- Berkhout, T.M. & Hordijk, A.C. (2010). Marktwaaarde als waarderingsgrondslag. Geraadpleegd op 16 april 2014, via <http://www.waarderingskamer.nl/documents/2011%2004%2022%20brochure%20marktwaaarde%20voor%20si-te.pdf>.
- Blok, S.A. (2014). "Kamerbrief over implementatie hervormingsagenda Woningmarkt". Geraadpleegd op 16 april 2014, via <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2014/04/11/kamerbrief-over-implementatie-hervormingsagenda-woningmarkt.html>. Den Haag: Directoraat- Generaal Wonen en Bouwen.
- Blom, A. & Jansen, B. & Heide, M. van der (2004). De typologie van vroeg- naoorlogse woonwijken. Geraadpleegd op 27 april 2014, via http://www.canonsociaalwerk.eu/1989_wijkaanpak/2004%20De%20wijkgedachte%20en%20de.pdf
- Bone, A.H.L.G. (2007). Algemene bouwkunde voor makelaars deel A. Derde druk. Utrecht/Zutphen: ThiemeMeulenhoff.
- Dijkstal, H.F., Mans, J.H. (2009). Krimp als structureel probleem. Gedownload op 25 februari 2014, via http://www.europesebeweging.nl/9353000/1/j4nvgs5kig27kof_j9vvi4rdx7gnwzt/via19uihsvul/f=/blg21765.pdf
- Emmen Revisted. (2009). Dorpsanalyse Nieuw- Weerdinge inventarisatie en diagnose. Gedownload op 3 mei 2014, via <http://www.nieuw-weerdinge.com/dop/dorpsanalyse-nieuw-weerdinge.pdf>
- Emmen Revisted. (2010). Dorpsprogramma Nieuw- Weerdinge. Gedownload op 26 februari 2014, via <http://www.nieuw-weerdinge.com/dop/dorpsprogramma-2010-2015.pdf>
- FARO & ABC Architectuur- centrum (2011). Rijk bouwen in arme tijden. Geraadpleegd op 2 juni 2014, via http://www.faro.nl/wp-content/uploads/2012/09/NRC_20110319_1_060_article2.pdf
- Gool, P. van. (2013). Onroerend goed als belegging. Vijfde druk. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Hanze (2014). Onderzoeksopdracht KCNR februari 2014. Geraadpleegd op 25 februari 2014, via <http://www.hanze.nl/NR/rdonlyres/354C5E42-98F4-4083-8F77-97110F6E6FFD/0/KIKToolbox.pdf>
- Hanze (2014). Kenniscentrum. Geraadpleegd op 25 februari 2014, via <http://www.hanze.nl/home/Onderzoek/Kennisportal/Kenniscentra/Kenniscentrum+Gebiedsontwikkeling+NooderRuimte/>
- Have, G.M. Ten (2007). Taxatieleer vastgoed 1. Vierde druk. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Have, G.M. Ten (2007). Taxatieleer vastgoed 2. Vierde druk. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.

Janssen- Jansen et al. (2009) in Ruimtelijke kwaliteit (2013). (Bijna) alles over welstand en ruimtelijke kwaliteit. Geraadpleegd op 9 april 2014, via <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/waardering-onroerende-zaken-woz>

Kempen, J. (2012). In de ban van de bevolkingskrimp. Geraadpleegd op 21 april 2014, via <file:///C:/Users/gebruiker/Downloads/In%20de%20ban%20van%20de%20bevolkingskrimp.pdf>

Kennisbank (n.d).Wederopbouw en naoorlogse woonwijken. Geraadpleegd op 18 februari 2014, via <http://kennisbank.platform31.nl/pages/28239/Wederopbouw-en-naoorlogse-woonwijken.html>

Kootstra, D. (2011). Waardesturing bij de huisvesting van primair onderwijs. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.

Moore, D.S. & McCabe, G.P. (2006). Statistiek in de praktijk. 5^e herziene druk. Den Haag: BIM Media B.V.

Nicis Institute (2008). Bloei en verval van vroeg- naoorlogse wijken. Geraadpleegd op 27 april 2014, via <file:///C:/Users/gebruiker/Downloads/18836~1.pdf>

Poort, J. (2013). Hoe werden woningcorporaties zo rijk? Geraadpleegd op 25 mei 2014, via <http://www.z24.nl/ondernemen/hoe-werden-woningcorporaties-zo-rijk>

Provincie Groningen (2009).Krimp in Groningen. Gedownload op 25 februari 2014, via http://www.provinciegroningen.nl/fileadmin/user_upload/Documenten/Downloads/krimpingroningen.pdf

Regio Voorne-Putten (2013). Voortgang samenwerking anticipeerregio. Geraadpleegd op 26 februari 2014 via, <http://www.regiovoorne-putten.nl/index.php?simaction=content&mediumid=1&pagid=179&stukid=827>.

Rijksoverheid (2012). Overzicht anticipeer- en krimpregio's. Geraadpleegd op 26 februari 2014, via <file:///C:/Users/Debby/Downloads/factsheet-krimpegebieden-en-anticipeergebieden-1.pdf>

Rijksoverheid ("z.d"). Waardering onroerende zaken(WOZ). Geraadpleegd op 7 april 2014, via <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/waardering-onroerende-zaken-woz>

Ruimtelijke kwaliteit (2013). (Bijna) alles over welstand en ruimtelijke kwaliteit. Geraadpleegd op 9 april 2014, via http://www.ruimtelijkekwaliteit.nl/federatie_ruimtelijke_kwaliteit/over_welstand

TNO Bouw en Ondergrond (2006). Welke fysieke en sociale omgevingskenmerken bepalen woontevredenheid in de stad? rapport 2006-D-R0229/B. Delft: TNO Bouw en Ondergrond.

Vereniging Eigen Huis (2014). Onderhoudskosten woningen. Geraadpleegd op 24 juni 2014, via <http://www.eigenhuis.nl/onderhoud-en-verbouwen/Onderhoud/planmatig-onderhoud/onderhoud-kosten/>

Verhoeven,N. (2010). Wat is onderzoek? Derde druk. Den Haag: Boom onderwijs.

Visser,P. en Dam, F. van. (2006). De prijs van de plek. Rapport 1. Rotterdam/ ruimtelijk planbureau Den- Haag: Nai uitgevers.

Wikipedia (2014). Nieuw- Weerdinge. Geraadpleegd op 26 februari 2014, via <http://nl.wikipedia.org/wiki/Nieuw-Weerdinge>

Bijlage 1: De topiclijsten**1.1: Open interview over het vastgoedscenario:**

Interviewer: Debby Sebel

Geïnterviewde: De heer Renzenbrink

Dit open interview betrof een interview waarin de heer Renzenbrink informatie heeft verschaft betreffende het vastgoedscenario. Doordat de informatie betreffende het vastgoedscenario alleen bij Lefier aanwezig is kon de interviewer alvorens het gesprek nog geen kennis betreffende het vastgoedscenario opdoen. Dit is dan ook de rede dat de interviewer een korte topiclijst voor het gesprek had opgesteld, namelijk:

- Wat is het vastgoedscenario?
- Waarom is er gekozen voor de realisatie van het vastgoedscenario?

1.2: Open interview over de gehanteerde rekenmethode van Lefier:

Interviewer: Debby Sebel

Geïnterviewde: De heer Renzenbrink en de heer de Vries

Dit open interview betrof een interview waarin informatie is verschaft betreffende de gehanteerde rekenmethode van Lefier. Doordat deze informatie niet openbaar beschikbaar is kon de interviewer zich vooraf niet inlezen. Dit is dan ook de rede dat de interviewer een korte topiclijst voor het gesprek had opgesteld, namelijk:

- Welke rekenmethode hanteert Lefier?
- Waarom hanteert Lefier deze rekenmethode en niet een ander geschikt bevonden rekenmethode ter waardering van woonvastgoed?

1.3: Open interview betreffende de gehanteerde rekenmethode Lefier:

Interviewer: Debby Sebel

Geïnterviewde: de heer Sijsling

Dit gesprek had als doel te bestuderen op welke plaats in de huidige rekenmethode van Lefier de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten opgenomen kunnen worden. Er is ter voorbereiding op dit open interview een korte topiclijst opgesteld, namelijk:

- Welke rekenmethode hanteert TNO?
- Wanneer de rekenmethode van TNO afwijkt van die van Lefier, wat is hiervan de rede?
- Vindt u de gevonden plek in de rekenmethode van Lefier om de ruimtelijke kwaliteitsaspecten in op te nemen geschikt?

1.4: Open interview betreffende de ruimtelijke kwaliteitsaspecten

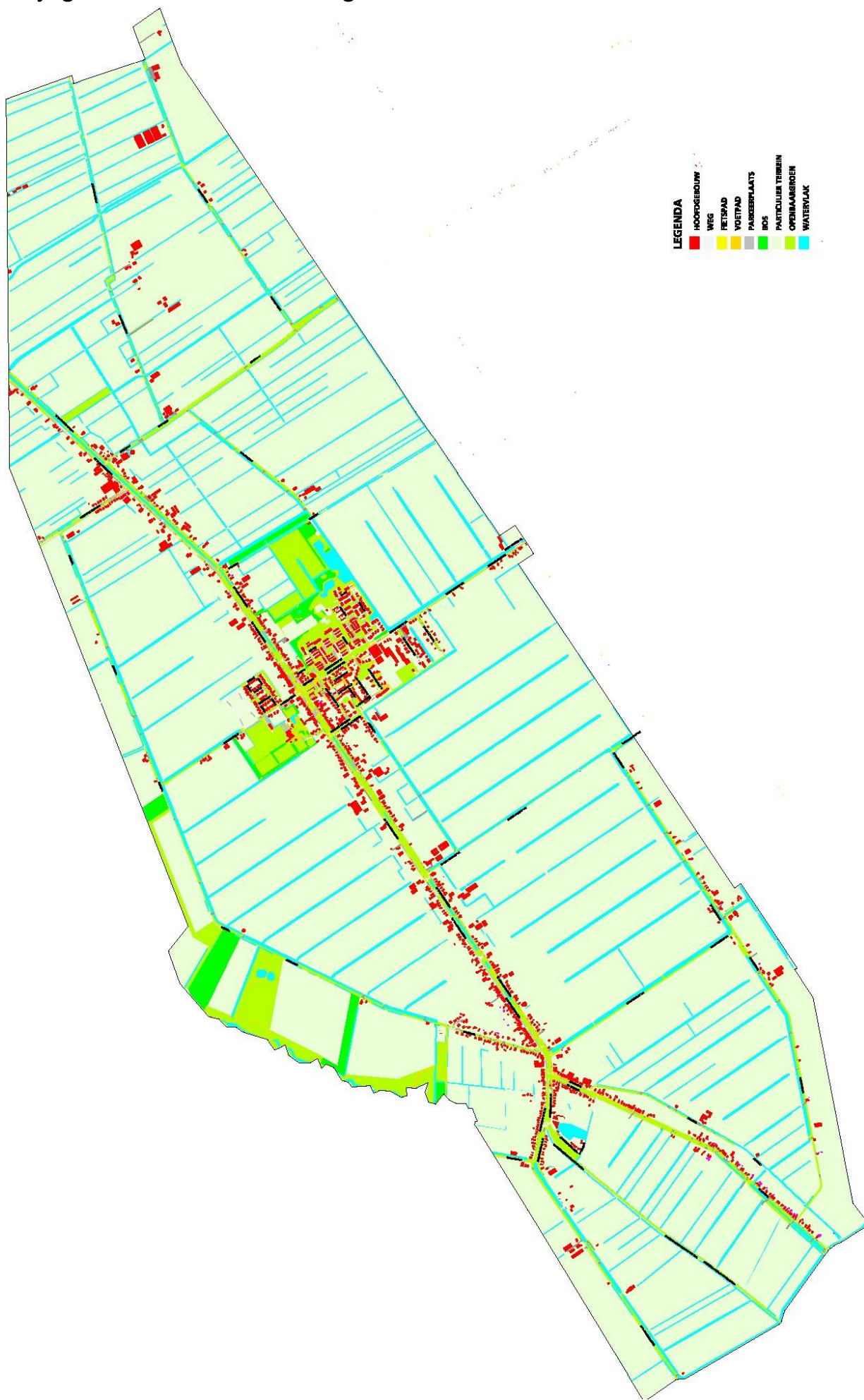
Interviewer: Debby Sebel

Geïnterviewde: de heer Sijsling

Het doel van dit open interview was om de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten voor te leggen aan de heer Sijsling van TNO. Alvorens het open interview begon is er een korte topiclijst opgesteld, namelijk:

- Wat vindt u van de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten?
- Heeft u nog aanvullingen op de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten?
- Welke van de gevonden ruimtelijke kwaliteitsaspecten denkt u dat van toepassing zijn op de vroeg- naoorlogse woonwijk in Nieuw- Weerdinge?

Bijlage 2: Kaart Nieuw- Weerdinge



Bijlage 3: De vroeg- naoorlogse woonwijk in Nieuw- Weerdinge



Bijlage 4: Vastgoedscenario Nieuw- Weerdinge



Bijlage 5: De eerste fase



Luchtfoto

Links een luchtfoto van de plek waar de tien seniorenwoningen worden gebouwd.

Foto

Op bovenstaande foto de open plek waar de tien seniorenwoningen komen te staan.