



# *“Alleen bouwen of samen creëren”*

*Een onderzoek naar de waardecreatie van wijkinitiatieven die het  
gevolg zijn van de veranderingen in de gebiedsontwikkeling*

**Semester 8, SCRIPTIE**

*TBTB-V15AFUM-13*

Koen Nieuwenhuizen 159 24 98

koen.nieuwenhuizen@student.hu.nl

Datum: 30-05-2014

Versie: DEF

## Titelblad

### *Personalia*

Student: Koen Nieuwenhuizen  
E-mailadres: koen.nieuwenhuizen@student.hu.nl  
ID- code: 1592498  
Opleiding: Bouwtechnische Bedrijfskunde  
Afstudeerrichting: Urban Area Management  
Lectoraat: Regie stedelijke ontwikkeling  
Cursuscode: TBTB-V15AFUM-13

### *Afstudeerperiode*

Start: 03-02-2014  
Einde: 03-06-2014

### *Gegevens begeleiders*

	<b>1e begeleider</b>	<b>2e begeleider</b>
Naam:	Jan-Jaap de Kroes	Ellen van Keeken
Adres:	Nijenoord 1 3552 AS, Utrecht	Nijenoord 1 3552 AS, Utrecht

### *Gegevens bedrijf*

	<b>Bedrijf</b>	<b>Bedrijfsbegeleider</b>
Naam:	Gemeente Alphen aan den Rijn	Paula Bouwman
Afdeling; functie:	Wijken & kernen	Teamleider Wijken & kernen
Adres:	Stadhuisplein 1 2405 SH, Alphen aan den Rijn	Stadhuisplein 1 2405 SH, Alphen aan den Rijn

## Voorwoord

---

Voor u ligt het resultaat van mijn afstudeeronderzoek dat ik heb gedaan voor de opleiding Bouwtechnische Bedrijfskunde. Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Alphen aan den Rijn en de Hogeschool Utrecht.

In de opleiding Bouwtechnische Bedrijfskunde heb ik ervaren dat stedelijke ontwikkeling over zoveel meer gaat dan alleen maar stenen stapelen. In de opleiding hebben we alle fasen van het bouwproces behandeld, van initiatieffase tot en met de onderhoudsfase. Naast de technische vakken heb ik voornamelijk veel geleerd op het gebied van procesmanagement, risicomangement en omgevingsanalyses.

Echter waren veel projecten en vraagstukken tijdens de opleiding gericht op het behalen van financieel rendement op een investering. Zonder een fatsoenlijke BAR of NAR was een project niet aantrekkelijk om uit te voeren. Deze financieel gedreven invalshoek bepaalde in veel gevallen ook direct het resultaat van een project of opdracht.

Tijdens deze afstudeerperiode ben ik tot inzicht gekomen dat de gebiedsontwikkeling veel breder is dan alleen het financiële rendement op een investering. Het maatschappelijk rendement van investeringen wordt steeds belangrijker in deze veranderende maatschappij. Dit rendement is veel lastiger te meten dan financieel rendement maar in sommige gevallen zelfs belangrijker.

Omdat ik vooraf aan dit onderzoek nog niet zoveel wist over dit onderwerp leek het mij zeer interessant om te onderzoeken. Tevens sprak de actualiteit van het onderwerp mij direct aan. Ook het praktische nut van het onderzoek was een absoluut pluspunt.

Via deze weg wil ik alle bij dit onderzoek betrokken personen bedanken. In het bijzonder mijn HU- studiebegeleiders Jan-Jaap de Kroes en Ellen van Keeken voor hun stimulerende en constructieve feedback. Ook gaat mijn speciale dank uit naar Paula Bouwman van de gemeente Alphen aan den Rijn voor het begeleiden van mijn afstudeerperiode. Daarnaast wil ik Carel van Rosmalen en Chantal Pols bedanken voor de prettige interviews die ik bij hen heb afgenomen. Ten slotte wil ik alle gebiedsadviseurs van de gemeente Alphen aan den Rijn bedanken voor hun interesse in mijn afstudeeronderzoek en de gesprekken die ik met hen heb gevoerd.

Koen Nieuwenhuizen  
Alphen aan den Rijn, 30 mei 2014

## Samenvatting

---

Decennialang zijn veel wijkproblemen opgelost vanuit een fysiek uitgangspunt. Wanneer er verpaupering en criminaliteit in een wijk heerste, werden er simpelweg bouwblokken gesloopt en iets anders voor teruggebouwd. Deze oude integrale, fysieke aanpak heeft gewerkt tot ongeveer 2010 en is daarna bijna tot stilstand gekomen. De hoofdoorzaak hiervan was de financiële crisis. Daarnaast ontbreekt het maatschappelijk draagvlak van deze oude aanpak vaak. Omdat wijkproblemen niet vanuit zichzelf verdwijnen, moet er wat anders gebeuren.

Gezien de beperkte financiële middelen om wijkproblemen op te lossen moeten er andere werkvormen worden gebruikt. De gemeente Alphen aan den Rijn pakt deze wijkproblemen aan door het ondersteunen van nieuwe wijkinitiatieven. Hierbij is het uitgangspunt dat de gemeente faciliteert en dat de activiteiten door de burgers en partners worden ontplooid. Niet alleen maar subsidiëren dus, maar de ruimte bieden aan burgers om zelf initiatieven te ontplooiën.

Deze nieuwe wijkinitiatieven bieden een bepaalde waardecreatie ten opzichte van de oude integrale gebiedsontwikkeling. Hiervoor is de volgende hoofdonderzoeksvraag onderzocht: *“Welke meetbare sociaal/maatschappelijke en economische waardecreatie ontstaat in de wijken en kernen naar aanleiding van de wijkinitiatieven van de gemeente Alphen aan den Rijn?”*

In dit onderzoek zijn er twee cases in Alphen aan den Rijn onderzocht, namelijk de broedplaats "De Doorloop" en de JOP (Jongerenontmoetingspunt) in de Edelstenenbuurt. De waardecreatie van deze initiatieven is in beeld gebracht door middel van de meetinstrumenten: Effectenarena, Effectenarena MKBA en een "Sociale Waarde"- berekening.

Uit deze meetinstrumenten blijkt dat de nieuwe wijkinitiatieven relatief veel waardecreatie voor de wijk veroorzaken. Bij de broedplaats "De Doorloop" betekende dit dat er meer bezoekers waren in de Lage Zijde van Alphen aan den Rijn. Dit zorgde op zijn beurt voor minder vernielingen en overlast in dit gebied. Daardoor hoeft er minder geld te worden uitgegeven aan beveiliging van het gebied. In de tweede case van het JOP zijn de effecten voornamelijk sociaal/maatschappelijke van aard. De jongeren en omwonenden waren tevreden over het JOP. De jongerenoverlast is drastisch gedaald en daarmee is de openbare orde in de wijk hersteld. Bij dit initiatief is het belangrijk dat de jongeren taken van de gemeente overnemen om de voortgang van het initiatief te waarborgen.

Uit dit onderzoek blijkt dat de wijkinitiatieven die door de veranderingen in de gebiedsontwikkeling zijn ontstaan, daadwerkelijk een toegevoegde waarde bieden ten opzichte van de "oude" manier van werken. De verwachting is dat het belangrijker wordt om de kennis en kunde van burgers in de stad te benutten, ook wanneer er in de toekomst misschien meer financiële middelen voor handen zijn.

## Management summary

---

For decades, many neighborhood problems solved from a physical point of departure. If there impoverishment and crime in a neighborhood ruled simply blocks were demolished and something else in return built. This old integrated, physical approach worked until about 2010 and then almost stopped. The main reason was the financial crisis. In addition, the social support of this approach is often lacking. Because neighborhood problems do not go away by themselves, there must be something else happening.

Given the limited financial resources to solve neighborhood problems, other methods must be used. The municipality of Alphen aan den Rijn addresses these neighborhood problems by supporting new district initiatives. The principle is that the municipality and facilitates the activities undertaken by the citizens. Partners and not only subsidize so, but offer space for citizens to develop their own initiatives.

This new district initiatives offer a certain value compared with the old integrated area. For this, the following main research question examined: *"Any measurable social / societal and economic value is created in the neighborhoods and centers in response to the initiatives of the district municipality of Alphen aan den Rijn?"*

In this study, there are two cases in Alphen aan den Rijn examined, namely the breeding ground "De Doorloop" and the JOP (Youth Meeting point) in the Edelstenenbuurt. The value of these initiatives is imaged by means of measuring instruments: Effectenarena, Effectenarena MKBA and a "Sociale Waarde"- calculation.

From this measurement shows that the new district initiatives cause a relatively large value for the district. When nesting "De Doorloop" This meant that there were more visitors in the Lage Zijde of Alphen aan den Rijn. This led in turn to less vandalism and antisocial behavior in this area. Thereby having less money to be spent on security of the area. In the second case, the effects of the JOP primarily social / societal in nature. The young people and local residents were satisfied with the JOP. The youth nuisance has dropped dramatically, making the law and order in the district restored. This initiative is important that young people take over tasks of the municipality to ensure the progress of the initiative.

This study shows that the district initiatives created by the changes in the area development actually provide added value compared to the "old" way of working. The expectation is that it is important to exploit the knowledge and skills of citizens in the city even if there might be more financial resources are in place in the future.

## Inhoud

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>7</b>
<b>2. Theoretische achtergrond .....</b>	<b>13</b>
2.1 Wijkinitiatief .....	13
2.2 Sociaal/maatschappelijk rendement.....	13
2.3 Economisch rendement.....	14
2.4 Waardecreatie driehoek.....	14
2.5 Broedplaats .....	15
<b>3. Onderzoek naar wijkinitiatieven .....</b>	<b>16</b>
3.1 Methodiek initiatiefinventarisatie.....	16
3.2 Inventarisatie initiatieven.....	16
3.3 Selectie case studies .....	17
3.4 Case 1; Broedplaats "De Doorloop" .....	18
3.4.1 Vergelijking met andere broedplaatsen.....	20
3.4.2 Partnerbeleid "De Doorloop" .....	21
3.4.3 Deelconclusie broedplaatsen .....	22
3.4 Case 2; "Jongerenontmoetingspunt (JOP)" .....	23
3.5.1 Vergelijking met andere JOP .....	25
3.5.2. Partnerbeleid JOP .....	27
3.5.3 Deelconclusie JOP.....	27
<b>4. Selecteren meetinstrument waardecreatie.....</b>	<b>28</b>
4.1 Methodiek selectie meetinstrument.....	28
4.2 Randvoorwaarden en selectie meetinstrument .....	28
4.3 Documentenonderzoek meetinstrument .....	29
4.4 Interview expert .....	29
4.5 Selectie meetinstrument waardecreatie.....	30
<b>5. Meten van waardecreatie .....</b>	<b>31</b>
5.1 Effectenarena case 1 " De Doorloop" .....	31
5.2 Effectenarena case 2 "Jongerenontmoetingsplaats (JOP)" .....	34
5.3 "Sociale Waarde"- berekening.....	36
5.3.1 Case 1 "De Doorloop" .....	37
5.3.2 Case 2 "JOP" .....	37
5.4 Deelconclusie meetinstrumenten .....	38
<b>6. Conclusies en aanbevelingen.....</b>	<b>39</b>
6.1 Conclusies.....	39
6.2 Aanbevelingen.....	44
6.2.1 Praktische handleiding .....	45
<b>7. Geraadpleegde bronnen .....</b>	<b>47</b>
7.1 Literatuur.....	47
7.2 Interviews.....	50

**Noot: Het bijlagenboek is separaat bijgevoegd**

## 1. Inleiding

---

De gemeentelijke taken worden door het kabinetsbeleid in een rap tempo uitgebreid. Onder andere door de uitbreiding van de WMO- activiteiten, werkgelegenheidsopgaven en jeugdzorg. De decentralisatie van verantwoordelijkheden heeft een grote impact op het dagelijks functioneren van een gemeente. Er wordt daarnaast stevig bezuinigd op het gemeentelijk budget. Er moeten meer taken worden uitgevoerd met minder middelen (Plasterk, 2013). Dit lijkt een haast onmogelijke opgave voor de gemeentelijke organisatie.

### **Veranderingen**

Dit kabinetsbeleid is gebaseerd op bezuinigingen als gevolg van de financiële crisis. Een ander gevolg van de financiële crisis is dat de stedelijke integrale (her)ontwikkeling bijna volledig tot stilstand is gekomen. Het uitvoeren van sloop/nieuwbouw van stadsdelen om fysieke en sociale problematiek op te lossen is niet meer haalbaar. Met als resultaat dat er diverse problemen in de wijken ontstaan.

Daarnaast liggen er een aantal ingrijpendere veranderingen in de maatschappij ten grondslag van deze transitie. De dagelijkse praktijk tussen burgers en lokale overheid is al jaren aan het veranderen (Straatman, 2011). Burgers worden mondiger en accepteren niet meer dat de overheid alles bepaald. De oude hiërarchische werkvorm tussen burgers en overheid functioneert daardoor steeds slechter (Hoek, 2012). Dit geldt zeker voor het gemeentelijk niveau, dat immers het dichtste bij de burgers staat. Gemeenten weten als de “eerste overheid” het beste wat er onder hun inwoners speelt; inwoners hebben hier ook het meeste invloed op (Ministerie van BZK, 2013).

In de klassieke gebiedsontwikkeling werd er door de gemeente voornamelijk naar de fysieke aspecten in de stad gekeken. Sociale problemen zoals overlast of criminaliteit werden vervolgens vaak door een fysieke ingreep beheerst. In de nieuwe praktijk wordt er meer gekeken naar de sociale kant van wijkproblemen.

### **Gebiedsadviseurs**

Veel gemeentes bevinden zich door deze recente ontwikkelingen nog in een transitiefase. De ene gemeente is daar natuurlijkerwijs verder in dan de andere. Eén van de gemeentes die vroeg op deze ontwikkelingen is ingespeeld is de gemeente Alphen aan den Rijn. Deze gemeente is in 2013 gefuseerd met de gemeentes Rijnwoude en Boskoop. Om gehoor te kunnen geven aan de ontwikkelingen in de wijken en kernen heeft de gemeente een andere rol aangenomen. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft per gebied een duo gebiedsadviseurs aangesteld die de fysieke en de sociale ontwikkelingen in de wijken en kernen preventief signaleren. Samen met buurtpreventiecoördinatoren en omgevingsvakmannen vormen zij de ogen en oren van de gemeente in de wijken (Gemeente Alphen aan den Rijn, 2014).

Om problemen in de stad aan te pakken wordt er meer gebruik gemaakt van de kennis en kunde van burgers, bedrijven en maatschappelijke instellingen. Het vervullen van de verbindende factor is hierbij een belangrijke taak voor de gemeentelijke organisatie. De gebiedsadviseurs faciliteren diverse wijkinitiatieven die door burgers, bedrijven en andere partners worden ontplooid. Door de gebiedsgerichte aanpak wordt de drempel voor deze externe partijen sterk verlaagd. De communicatielijnen zijn korter en daardoor is het eenvoudiger om een goede dialoog te voeren en initiatieven te ontplooiën. Bij het ontplooiën van wijkinitiatieven wordt uitgegaan van de kracht van de burgers, bedrijven en partners (Gemeente Alphen aan den Rijn, 2013).

Deze nieuwe wijkaanpak zorgt in het eerste opzicht voor een veel complexere rolverdeling. Het is daardoor in deze nieuwe setting wel eens zoeken naar de nieuwe verantwoordelijkheden en taken. Het is natuurlijk erg verleidelijk om terug te keren naar de oude vertrouwde werkvormen.

### **Waardecreatie**

De wijkinitiatieven die worden ontplooid, hebben misschien een ander effect op de maatschappij. Het meten van het effect van deze nieuwe initiatieven is niet iets wat zich eenvoudig laat vatten in termen als waardecreatie en rendement (JSO, 2012). Echter wordt het wel belangrijker om de effecten van deze nieuwe initiatieven te gaan meten. Het aanpakken van wijkinitiatieven in de nieuwe stijl moet uiteraard wel een duidelijke waardecreatie brengen (Dijkstra-Hellinga, 2013). Hierbij kan de vraag worden gesteld: Is die nieuwe manier van faciliterend werken nu echt beter dan de oude integrale (her)ontwikkeling? Deze aanpak vergt andere financierings- en verdienmodellen vanuit de overheid (Graaf, Nuiver, & Veerdonk, 2012). In dit onderzoek is door middel van rendementsberekeningen de praktische waardecreatie van de nieuwe wijkinitiatieven in beeld gebracht.

### **1.2. Probleemstelling**

Uit de voorgaande paragraaf blijkt dat het meten van waardecreatie van de nieuwe wijkinitiatieven in Alphen aan den Rijn benodigd is. Rekening houdend met het bovenstaande kan de onderstaande hoofdonderzoeksvraag worden geformuleerd:

*"Welke meetbare sociaal/maatschappelijke en economische waardecreatie ontstaat in de wijken en kernen naar aanleiding van de wijkinitiatieven van de gemeente Alphen aan den Rijn?"*

In de aanleiding wordt uitgegaan van de wijkinitiatieven van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het moge duidelijk zijn dat de gemeente Alphen aan den Rijn niet de enige gemeente is die voor vergelijkbare problemen staat. Hierdoor worden alle wijkinitiatieven vergeleken met cases elders in Nederland.

#### **1.2.1. Doelstelling opdrachtgever**

De gewenste situatie voor de gemeente Alphen aan den Rijn is er één waarin de waardecreatie van de wijkinitiatieven van de nieuwe werkvorm inzichtelijk is. De werkelijke waardecreatie van deze initiatieven is niet tastbaar en inzichtelijk. De vooraf opgestelde waardecreatie die de initiatieven bewerkstelligen noemen we proposities (Regioplan, 2012). Een praktisch voorbeeld van een propositie is een hogere vastgoedwaarde door de tijdelijke bewoning van leegstaand vastgoed door de creatieve sector (monetariseringsslag) (Hoek, 2012). Bij de wijkinitiatieven zijn de meetbare effecten en uiteindelijke waardecreatie dus niet goed in beeld, het blijft bij een vermoeden. Dit zijn niet alleen de directe effecten maar ook de indirecte effecten die het gevolg zijn van de eerdere veranderingen (tijdvoorsamen.nl, 2013). Wanneer deze waardecreatie meetbaar in beeld is kan deze informatie worden toegepast bij de ondersteuning van nieuwe en bestaande wijkinitiatieven. En daarbij kan worden gezien of deze werkvorm daadwerkelijk een meerwaarde biedt ten opzichte van de oude integrale fysieke aanpak van wijkproblemen.



### 1.3. Relevantie onderzoek

De relevantie van dit onderzoek bestaat uit de theoretische relevantie (lectoraat), de praktische relevantie (gemeente Alphen aan den Rijn) en de persoonlijke relevantie (student). In deze paragraaf wordt per onderdeel de relevantie beschreven.

#### 1.3.1. Theoretische relevantie

De theoretische relevantie van dit onderzoek is dat het bijdraagt aan de volgende kennisvraag van het lectoraat Vernieuwend Vastgoedbeheer (VVB):

*"Hoe kunnen professionele vastgoedbeheerders (waaronder woningcorporaties en VVE-beheerders) met hun woningvoorraad bijdragen aan wijkontwikkeling?"*

Daar waar deze kennisvraag gericht is op professionele vastgoedbeheerders is dit onderzoek gericht op de rol van de gemeente bij gebiedsontwikkeling en de nieuwe initiatieven die worden ondernomen in de wijken. De veranderende rol van de gemeente in dit speelveld is zeer bepalend voor de dagelijkse praktijk en de wijkontwikkeling in het bijzonder (Ministerie van infrastructuur en milieu, 2012). De onderzoeksvorm van een scriptie is gekozen omdat het een complexe probleemstelling is, een opleverdatum, een eenduidig resultaat en er is een duidelijke opdrachtgever (Bos & Harting, 2006).

#### 1.3.2. Praktische relevantie

De praktische relevantie van dit onderzoek wordt gevat in de praktijkvraag van de gemeente Alphen aan den Rijn. Deze praktische doelstelling is afkomstig van de afdeling Wijken en Kernen en luidt:

*"Inzichtelijk (meetbaar) maken van de sociaal/maatschappelijke en economische waardecreatie van de wijkinitiatieven nieuwe stijl in Alphen aan den Rijn. Om vervolgens deze kennis te kunnen toepassen in nieuwe wijkinitiatieven."*

Er is voor de start van dit onderzoek niet inzichtelijk wat de meetbare waardecreatie van de wijkinitiatieven is. Dit onderzoek levert een praktische bijdrage om inzicht te krijgen in de meetbare sociaal/maatschappelijke en economische waardecreatie van de wijkinitiatieven in Alphen aan den Rijn. Deze praktische en inzichtelijke kennis zal resulteren in een praktische handleiding waarbij de aandachtspunten en werkbare kaders worden geschetst voor het ontplooien van succesvolle nieuwe initiatieven. Daarnaast kan deze kennis worden ingezet bij het opstellen van nieuw wijkgericht beleid.

#### 1.3.3. Relevantie student

Dit onderzoek vormt de afsluiting van mijn opleiding Bouwtechnische Bedrijfskunde aan de Hogeschool Utrecht. Dit scriptieonderzoek stelt mij als student in staat om in de praktijk te zien wat het effect is van de wijkinitiatieven in de gemeente. Dit onderwerp is zeer actueel en uitdagend door de veranderende rol van de gemeente (o.a. de decentralisaties). Tevens kan ik in dit onderzoek veel van de opgedane theoretische kennis en vaardigheden in de praktijk toepassen. Dit maakt mij ook de uitgelezen persoon om dit onderzoek uit te voeren. Daarbij bezit ik als student ook een objectieve blik op de ontwikkelingen. Als onafhankelijke onderzoeker kan ik buiten de kaders van de gemeente Alphen aan den Rijn onderzoeken en werken. Dit gegeven maakt het onderzoek een stuk betrouwbaarder en realistischer.

#### 1.4. Onderzoeksvragen

Tijdens het opstellen van de onderzoeksvragen is er rekening gehouden met de wisselwerking tussen het lectoraat, de praktijk en student. Voor iedere betrokken partij is het van belang kennis over het onderwerp te vergaren. Helemaal vanwege het feit dat het onderwerp van dit onderzoek erg actueel is. Hierdoor staat de kennis over dit onderwerp bij alle partijen nog in de kinderschoenen.

Er wordt onderzoek gedaan naar het sociaal/maatschappelijk en economisch rendement van de wijkinitiatieven van de gemeente Alphen aan den Rijn. Hiervoor is de volgende hoofdonderzoeksvraag opgesteld:

##### 1.4.1. Hoofdvraag onderzoek

*"Het in beeld brengen van de sociaal/maatschappelijke en economische waardecreatie die ontstaat door de wijkinitiatieven van de gemeente Alphen aan den Rijn. Waardoor deze praktische en inzichtelijke kennis van de waardecreatie vervolgens kan worden toegepast bij het ontplooiën van nieuwe initiatieven".*

Om deze hoofdonderzoeksvraag te kunnen beantwoorden zijn er drie onderzoeksvragen (deelvragen) opgesteld om de vraag te specificeren. Deze onderzoeksvragen luiden als volgt:

##### Onderzoeksvraag 1

*"Welke meetbare waardecreatie hebben de verschillende wijkinitiatieven in Alphen aan den Rijn gehad zowel op sociaal/maatschappelijk als economisch gebied?" (huidige situatie)*

##### Onderzoeksvraag 2

*"Wat is het verschil tussen de propositie van de wijkinitiatieven en de waardecreatie in de praktijk?" (mismatch)*

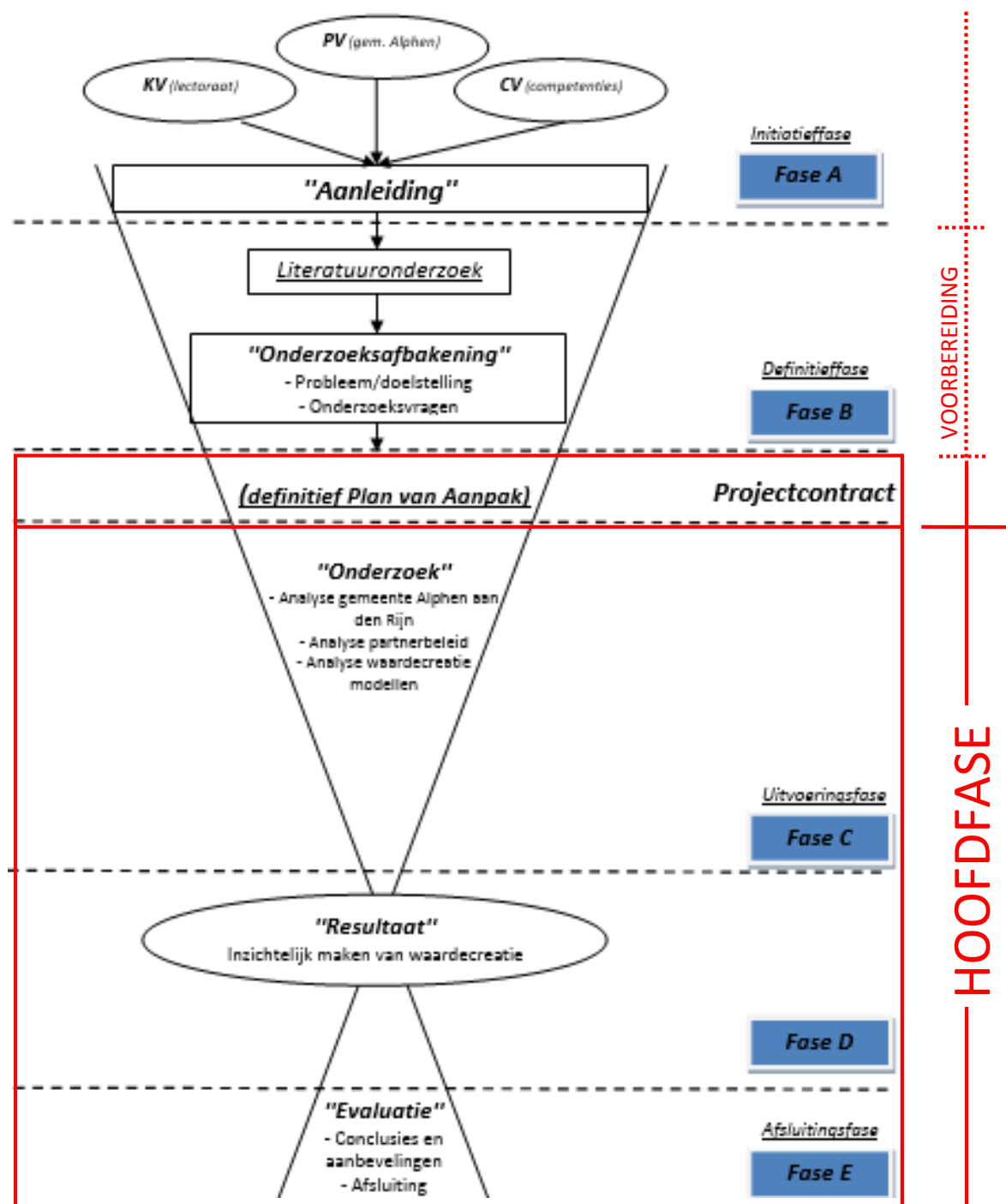
##### Onderzoeksvraag 3

*"Welke instrumenten en aanpak uit de Alphense wijkinitiatieven zijn het meest doeltreffend en welke aandachtspunten zijn er in vergelijking met andere wijkinitiatieven in Nederland en daarbuiten? Op basis van deze kennis kunnen de valkuilen en risico's voor gemeente, inwoners en omgeving beter worden beheerst in nieuwe wijkinitiatieven." (gewenste situatie)*

## 1.6 Methodiek

Voor de structuur van dit onderzoek is de onderstaande methodiek ontwikkeld. Ter ontwikkeling is gebruik gemaakt van de onderzoekshandleidingen: Kwalitatief onderzoek (Baarda, Goede, & Teunissen, 2005), Basishandboek Onderzoek (Baarda & Goede, 2006) en Onderzoek Doen! (Fischer & Julsing, 2007).

Het basisuitgangspunt bij het ontwikkelen van deze methodiek is dat het onderzoek vooral overzichtelijk moet blijven. Daardoor is het onderzoek verdeeld in een vijftal fasen waarbij iedere fase resulteert in een bepaald eindproduct. Fase A ("aanleiding") en B ("onderzoeksafbakening") hebben uiteindelijk geresulteerd in het definitieve plan van aanpak. Dit goedgekeurde plan van aanpak is het projectcontract waarop dit onderzoek is gebaseerd. Het rapport dat nu voor u ligt is een uitwerking van de fasen C, D en E.



Figuur 1- Methodiek onderzoek (Bos & Harting, 2006)

Zoals in figuur 1 wordt weergegeven is het plan van aanpak het fundament waarop dit onderzoek wordt voortgebouwd. Hieronder worden de verschillende onderzoeksfasen uitgelicht.

### Fase C "Onderzoek"

In Fase C (hoofdstuk 3) worden vier verschillende delen onderzocht:

- (1.) Ten eerste een analyse naar de wijkinitiatieven en interventies van de gemeente Alphen aan den Rijn.
- (2.) Het tweede deel is een documentatieonderzoek naar het beleid en de rol van de mede-initiatiefnemers per case. Op deze wijze wordt er vanuit verschillende standpunten naar de initiatieven gekeken.
- (3.) Als derde deel is er een partner(expert) geïnterviewd. Deze partner heeft een betrokken, praktische en vernieuwende rol binnen de wijkinitiatieven van Alphen aan den Rijn.
- (4.) Als vierde en laatste deel van deze onderzoeksfase C is er een literatuuronderzoek en documentenonderzoek uitgevoerd naar geschikte meetinstrumenten waarmee de sociaal/maatschappelijke en economische waardecreatie van de initiatieven kan worden gemeten.

### Fase D "Resultaat"

In de vierde fase (D) wordt alle informatie uit onderzoeksfase C (hoofdstuk 3) gebruikt voor het maken van een rendementsberekening. De methodieken die worden toegepast in dit onderzoek zijn een Effectenarena, Effectenarena MKBA en de SROI- gebaseerde methodiek "Sociale Waarde". Deze instrumenten zijn geselecteerd in hoofdstuk 4 en zullen voor iedere case afzonderlijk worden toegepast. Hierbij moeten ze een overzichtelijk beeld verschaffen van de sociaal/maatschappelijke en economische waardecreatie. Dit moet zowel kwantitatief als kwalitatief van aard zijn.

### Fase E "Evaluatie"

In deze afsluitende fase wordt de output van hoofdstuk 5 (fase D) kritisch bekeken. Hierin wordt de bereikte sociaal/maatschappelijke en economische outcome van de initiatieven inzichtelijk gemaakt. Deze meetbare resultaten worden per case beschreven. Op basis van deze resultaten worden de aanbevelingen beschreven. Deze afsluitende aanbevelingen bestaan zowel uit succesfactoren evenals aandachtspunten bij de wijkinitiatieven nieuwe stijl.

### Afsluitingsfase

In dit onderzoek heb ik als voornemen gehad dat dit eindrapport overzichtelijk en eenvoudig te begrijpen moet zijn voor de lezers. Hierdoor kunt u als lezer zonder het gehele rapport te lezen de algemene strekking, aanleiding, opbouw en conclusies begrijpen. Ook voor de verdediging van dit onderzoek heb ik dit uitgangspunt aangehouden.

Dit onderzoek heeft uiteindelijk geresulteerd in een praktische handleiding voor de gemeente Alphen aan den Rijn met de aandachtspunten en werkbare kaders van de nieuwe wijkinitiatieven. Deze praktische handleiding is te vinden als laatste gedeelte van hoofdstuk 6.

## 2. Theoretische achtergrond

---

*"In dit tweede hoofdstuk wordt de theorie achter het onderzoek behandeld. In de centrale onderzoeksvraag staan enkele begrippen die gemeten moeten worden. Het doel van dit tweede hoofdstuk is om de juiste definities te beschrijven en welke factoren van invloed zijn op het meten van de begrippen".*

### 2.1 Wijkinitiatief

Zoals eerder beschreven is de samenwerking tussen burgers en overheid aan het veranderen. Deze verandering komt het duidelijkst in beeld tussen de eerste overheid (gemeente) en burgers. De gemeente is normaliter de eerste publieke instantie waarmee burgers in aanraking komen.

Van oudsher heeft de gemeente een bepalende en voorttrekkersrol gehad in de stad. Ook wijkinitiatieven werden vaak gesubsidieerd of zelfs ontplooid door de gemeente. Echter zijn de financiële middelen niet meer aanwezig om op deze wijze verder te gaan (Deetman, Lans, & Scherpenisse, 2011). Hiernaast liggen er ook ingrijpendere veranderingen ten grondslag aan de getransformeerde verhouding tussen burgers en overheid. Burgers worden mondiger en laten zich niet zomaar meer door de gemeente voorschrijven wat ze moeten doen (Straatman, 2011).

Tijdens dit onderzoek is voornamelijk het begrip "wijkinitiatief" belangrijk omdat juist hierin die veranderde verstandhouding zichtbaar is. Het begrip "wijkinitiatief" laat zich relatief eenvoudig definiëren. Bij de zoektocht naar de begripsdefinitie is er rekening gehouden met het verschil tussen de oude praktijk en de nieuwe praktijk van wijkinitiatieven.

In de oude praktijk betekende een wijkinitiatief het volgende:

*"Een fysieke activiteit waarmee beoogd wordt om de wijk te verbeteren" (Brouwer, 2008)*

In de nieuwe praktijk wordt er dit bedoeld met een wijkinitiatief:

*"Een initiatief om te voldoen aan de behoefte van een (bewoners)groep. Dit initiatief ontstaat vanuit marktpartijen, waarbij de overheid een faciliterende rol heeft. De overheid signaleert problemen en kansen, vervolgens biedt het de burgers de kans om het te verbeteren. Meestal hebben dit soort initiatieven een diepere oorzaak om wijkproblematiek aan te pakken". (Deetman, Lans, & Scherpenisse, 2011)*

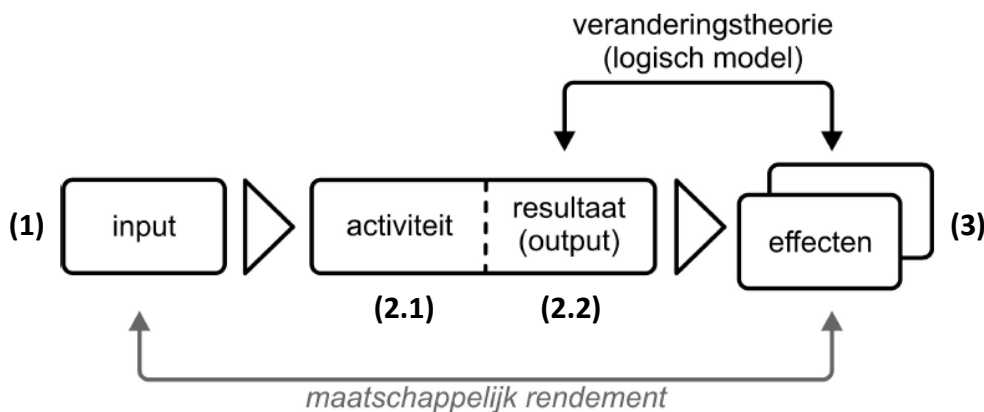
### 2.2 Sociaal/maatschappelijk rendement

Het begrip sociaal/maatschappelijk rendement is waarschijnlijk het lastigst definieerbare begrip van het gehele onderzoek. Dit komt omdat het niet tastbaar of slecht zichtbaar is voor de omgeving. Het begrip laat zich daarbij lastig uitdrukken in een eenheid (Vos, 2013). Echter moet er wel gekeken worden welk effect de wijkinitiatieven hebben op het verhogen van het sociaal/maatschappelijk rendement in de wijken.

Om te begrijpen wat maatschappelijk rendement inhoudt en hoe het gemeten kan worden, is er gezocht naar definities en modellen. Het onderstaande citaat beschrijft het begrip treffend.

*"Maatschappelijk rendement is de toegevoegde waarde van een project voor de hele maatschappij. Het geeft antwoord op de vraag hoe de kosten van een project zich verhouden tot de maatschappelijke baten, waarbij de baten datgene zijn waar je het, als organisatie in het sociale domein, allemaal voor doet. Anders gezegd is de definitie van maatschappelijk rendement, de verhouding tussen de benodigde investering in geld, mensen en/of middelen (input) enerzijds en het maatschappelijk effect dat wordt bereikt (outcome) anderzijds (Ministerie van BZK, 2011)."*

In de onderstaande figuur 2 wordt het causale verband van maatschappelijk rendement nog duidelijker gemaakt.



Figuur 2- Maatschappelijk rendement (Deuten, Workshop 6: Tools voor het meten en realiseren van maatschappelijk rendement, 2009)

In de basis is maatschappelijk rendement vrij eenvoudig te definiëren. De *input* (1) van een initiatief (mensen, geld, tijd) resulteren door een bepaalde activiteit (*wijkinitiatief*; 2.1) en een output (*resultaat*; 2.2). Deze output (het resultaat) heeft op zijn beurt een bepaald (verwacht) effect op de omgeving. Dit wordt ook wel een causaal verband genoemd. De verhouding tussen de uiteindelijke *effecten* (3) en de *input* (1) is het maatschappelijk rendement. Echter is dit proces van erg veel factoren afhankelijk en daar zit ook de moeilijkheid van het geheel in. Deze variabelen dienen in beeld te worden gebracht en duidelijk te worden beschreven zodat zij de uiteindelijke conclusies en aanbevelingen niet beïnvloeden (Ministerie van BZK, 2011).

## 2.3 Economisch rendement

Naast dit sociaal/maatschappelijke rendement van de wijkinitiatieven is er nog een ander type rendement. Dit is namelijk het economische rendement. Het economische rendement is iets waar veel instanties zoals ontwikkelaars en andere partijen altijd al op hebben gestuurd. Dit wordt vaak gevat in een BAR of een NAR. Echter is het meten van het economisch rendement van wijkinitiatieven een stuk lastiger dan op een fysieke herontwikkeling. Dit komt vanwege het feit dat er bij een fysieke herontwikkeling een duidelijker begin en eindpunt is en ook zijn de middelen en investeringen duidelijker beschreven.

Voorbeelden van economisch rendement van wijkinitiatieven zijn bijvoorbeeld: meer werk in de wijk, inkomensstijging, meer voorzieningen en minder herstelkosten (Vos, 2013). Dit economisch rendement is vaak niet los te koppelen van sociaal/maatschappelijk rendement. Dit komt omdat zij vaak het gevolg van elkaar zijn. In dit onderzoek wordt het economische rendement van de wijkinitiatieven waar mogelijk meetbaar gemaakt.

## 2.4 Waardecreatie driehoek

Naast de begrippen sociaal/maatschappelijk rendement en economisch rendement is er een belangrijk derde begrip. De fysieke pijler is nog altijd een factor die zeer belangrijk is voor het verbeteren van een wijk. Maar waar vroeger alleen werd gestuurd op deze fysieke pijler zijn de andere twee pijlers nu belangrijker geworden. In figuur 3 kunt u het verband zien tussen deze begrippen.



Figuur 3- Waardecreatie driehoek (Vos, 2013)

Bij deze kernbegrippen zijn ook een aantal indicatoren benoemd. De indicatoren voor de begrippen economisch en sociaal zijn benoemd in de paragrafen 2.2 en 2.3. De fysieke pijler is gericht op de begrippen voor een leefbare woonomgeving: schoon, heel en duurzaam (Ode, 2013). Hierbij is duurzaam de nieuwe factor, omdat de term veiligheid onder het begrip sociaal valt. Door dit model wordt in één oogopslag duidelijk dat de fysieke, integrale gebiedsontwikkeling vroeger maar een beperkt gedeelte van de gebiedsontwikkeling bestreek.

## 2.5 Broedplaats

Tijdens mijn zoektocht naar het begrip "broedplaats" viel het op dat er twee soorten broedplaatsen worden omschreven: een broedplaats voor (startende) ondernemers en een creatieve broedplaats voor kunstenaars. Deze begrippen laten zich als volgt definiëren.

Broedplaats voor (startende) ondernemers:

*"Een verzamelplaats of gebouw voor ondernemers en ondernemingen, die als doel heeft veelal startende en/of innoverende bedrijven te concentreren."* (Bureau Broedplaatsen, 2013)

Creatieve broedplaats:

*"Het vestigen van creatieve ondernemers/ kunstenaars in veelal leegstaand vastgoed om daarmee de leefbaarheid van een wijk te verbeteren."* (Bureau Broedplaatsen, 2013)

In dit onderzoek zullen beide type broedplaatsen aan bod komen. Nadere uitleg en uitwerking hiervan volgt in paragraaf 3.4. Verder onderzoek naar het integrale begrip "broedplaats" heeft de volgende begripsdefinitie opgeleverd.

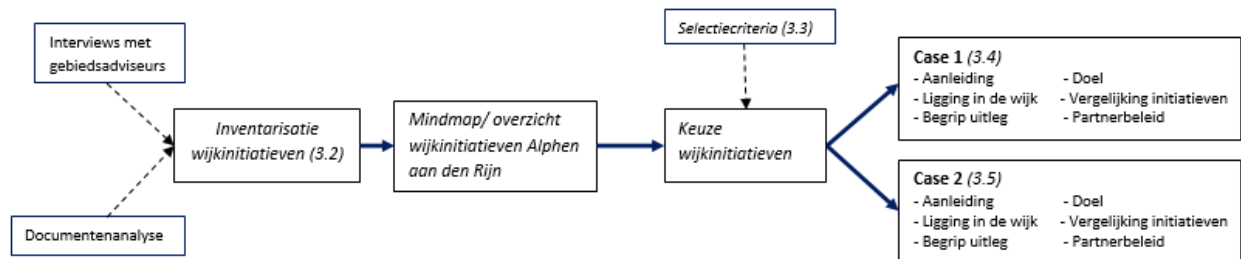
*"Een (woon-)werkpand voor een samenwerkende groep van overwegend culturele ondernemers (waaronder kunstenaars, ambachtelijke bedrijven, dienstverleners en technici), gericht op het samen leven en werken om tot synergie en kruisbestuiving te komen, deel uitmakend van een subcultuur, met een eigen economie, niet direct gericht op commercieel succes."* (Gemeente Amsterdam, 2009)

Tijdens het onderzoeken van de wijkinitiatieven zijn deze definities constant in het achterhoofd gehouden. Dit was voornamelijk belangrijk tijdens de zoektocht naar geschikte broedplaatsen om de vergelijking mee te kunnen maken.

### 3. Onderzoek naar wijkinitiatieven

"Dit eerste gedeelte van onderzoeksfase C is gericht op het in beeld brengen van wijkinitiatieven in Alphen aan den Rijn. Het doel van dit hoofdstuk is om gerichte cases in beeld te hebben waarvoor het sociaal/maatschappelijke en economische rendement wordt berekend".

#### 3.1 Methodiek initiatiefinventarisatie



Figuur 4- Methodiek initiatiefinventarisatie

De analyse in de gemeente Alphen aan den Rijn gaat aan de hand van de bovenstaande methodiek in figuur 4. Deze interne analyse is uitgevoerd door het afnemen van interviews binnen de gemeente Alphen aan den Rijn. Op basis van deze inventarisatie wordt een mindmap opgesteld met alle wijkinitiatieven in Alphen aan den Rijn. Vervolgens wordt op basis van dit volledige beeld een keuze gemaakt voor specifieke cases. Dit gaat aan de hand van de selectiecriteria uit paragraaf 3.3. Deze specifieke cases worden vervolgens ook volgens een bepaalde structuur in kaart gebracht.

#### Structuur case analyse:

- |                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| > Aanleiding wijkinitiatief | > Doel wijkinitiatief          |
| > Ligging in de wijk        | > Vergelijking initiatieven    |
| > Begrip uitleg             | > Partnerbeleid wijkinitiatief |

#### 3.2 Inventarisatie initiatieven

De eerste stap van deze inventarisatie bestaat uit het afnemen van interviews bij alle gebiedsadviseurs van de afdeling Wijken & Kernen van Alphen aan den Rijn. Bij drie van deze interviews zijn de initiatieven al wandelend door de wijk besproken. Daardoor is er hiervoor geen transcriptie beschikbaar, maar wel een rapport met de besproken onderwerpen. Deze informatie is te vinden in bijlage I. Door deze werkwijze is er een zo breed mogelijk beeld verkregen over de omgeving waarbinnen de ontwikkelingen plaatsvinden. In tabel 1 kunt u zien welke gebiedsadviseurs geïnterviewd zijn.

Tabel 1- Interviewschema

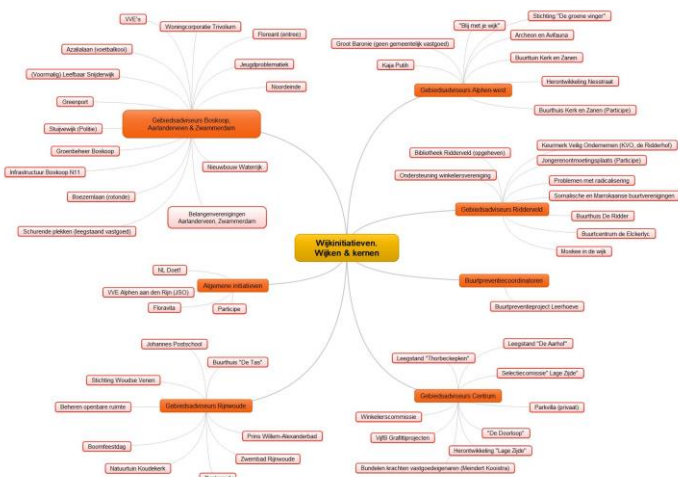
Gebied	Naam	Datum/tijd	Vorm
Gebiedsadviseur Centrum	Roel Wierink	3 maart (09:00 - 10:00)	Rondleiding
Gebiedsadviseur Boskoop, Aarlanderveen en Zwammerdam	Steef van der Hoorn	11 maart (11:45 - 12:30)	Interview
Gebiedsadviseur Alphen-west	Anneke Janssen	12 maart (14:30 - 15:00)	Rondleiding
Gebiedsadviseur Ridderveld	Marco Parinussa	13 maart (11:30 - 12:00)	Rondleiding
Gebiedsadviseurs Rijnwoude	Marco de Goede en Helma Christ	19 maart (13:00 - 14:00)	Interview



## Terugkoppeling interviews

Op basis van deze interviews met de gebiedsadviseurs is er een volledig beeld verkregen van alle wijkinitiatieven in Alphen aan den Rijn. Het volledige overzicht met alle wijkinitiatieven is in figuur 5 weergegeven. Een grotere uitvoering van dit schema is te vinden in bijlage I.

Naast de inventarisatie van deze wijkinitiatieven zijn er nog andere zaken uit de interviews die mijn aandacht trokken. Wat opviel is dat de gemeente Alphen aan den Rijn soms ook nog zoekende is binnen de nieuwe rol en verantwoordelijkheden. Echter is bij iedere geïnterviewde de visie en het nut van de veranderende rolverdeling helder. Dit bestaat uit loslaten, vertrouwen en verbinden (Lans, 2012). In de praktijk brengen van deze nieuwe overheidsrol, onder de noemer overheidsparticipatie, wordt ervaren als een kwestie van aftasten, uitproberen en bijstellen. De gebiedsadviseur van Rijnwoude omschrijft dit treffend *"De definitie van loslaten heeft wel twee verschillende kanten. Je kan het loslaten maar dan klettert het en je kan het loslaten en je hebt een fundering gebouwd"*.



Figuur 5- Wijkinitiatieven Alphen

Deze nieuwe overheidsrol blijkt niet alleen uit het Rijksbeleid maar ook uit het collegeakkoord 2014-2018 van de gemeente Alphen aan den Rijn genaamd *"Daadkracht Dichtbij"*. Een belangrijk speerpunt uit dit collegeakkoord is het wijken- en kernenbeleid (Gemeente Alphen aan den Rijn, 2013). Samen met de organisaties die in de dorpen en in de stad actief zijn, wil het college komen tot een meerjarige agenda voor de wijken en kernen van de gemeente.

## 3.3 Selectie case studies

Gezien de beperkte tijdsperiode die voor dit onderzoek staat, is het van belang dat er een select aantal initiatieven wordt onderzocht. Het is belangrijk dat er niet teveel verschillende cases worden onderzocht omdat anders de validiteit van het onderzoek drastisch daalt. Een gericht onderzoek naar een beperkt aantal cases past beter bij de beperkte onderzoekstijd.

Om een gegronde keuze te maken tussen de wijkinitiatieven zijn de volgende selectiecriteria gebruikt. Deze selectiecriteria zijn opgesteld aan de hand van de informatie uit de interviews met de gebiedsadviseurs, het documentenonderzoek en uit mijn BTB- achtergrond.

1. Het wijkinitiatief is mede gebaseerd op een fysieke pijler
2. Het wijkinitiatief is BTB- gerelateerd
3. Het wijkinitiatief is actueel en is ontstaan uit de veranderende gebiedsontwikkeling
4. Het wijkinitiatief moet worden ontplooid in een sociaaleconomisch zwakke wijk

Op basis van deze selectiecriteria is gekozen voor de volgende cases:

- *Initiatief 1; "(De Doorloop, Alphen aan den Rijn)"*
- *Initiatief 2; "(Jongerenontmoetingsplaats, Alphen aan den Rijn)"*

Deze initiatieven voldoen beide aan alle selectiecriteria die zijn opgesteld. Hiernaast verschillen de twee cases onderling ook sterk van elkaar. Deze diversiteit in cases zorgt voor een interessanter onderzoek met een bredere blik op de waardecreatie van de wijkinitiatieven.

### 3.4 Case 1; Broedplaats "De Doorloop"

*"Het kunstenaarsinitiatief "De Doorloop" is één van de eerste initiatieven waarmee ik in aanraking ben gekomen in Alphen aan den Rijn. De gebiedsadviseur van het centrumgebied, Roel Wierink heeft mij rondgeleid door het stadshart en in het bijzonder de Lage Zijde. Het leuke van deze case is dat ik het gebied ook nog in de 'goede' tijd kende".*



#### Aanleiding

De Dreespassage was tien jaar geleden een levendige winkelstraat tussen het winkelcentrum "De Aarhof" en het Thorbeckeplein in Alphen aan den Rijn. Er was weinig leegstand en er was iedere dag en avond veel winkelend publiek. Hieraan kwam een aantal jaren geleden een kentering omdat veel winkels vanuit dit oude centrumgedeelte werden verplaatst naar de nieuwbouw aan de andere kant van de Rijn. Dit nieuwe gebied van het centrum staat bekend als de "Hoge Zijde". Veel winkels in de oude "Lage Zijde" kwamen hierdoor leeg te staan. De eens zo drukke Dreespassage en ook het achtergelegen Thorbeckeplein liepen leeg. Het gevolg hiervan was dat winkelend publiek niet meer in dit gedeelte van het centrum van Alphen aan den Rijn ging winkelen. Hierdoor ontstonden allerlei overlastgevendende problemen met jongeren in de Dreespassage en ook op het nabijgelegen Thorbeckeplein. Vernielingen, geluidsoverlast, drugsgebruik en criminaliteit waren het gevolg. Dit was op zijn beurt ook van invloed op de overgebleven winkeliers en winkelend publiek die dit gebied links lieten liggen (Wierink, 2014). Een negatieve spiraal die alsmaar erger werd.

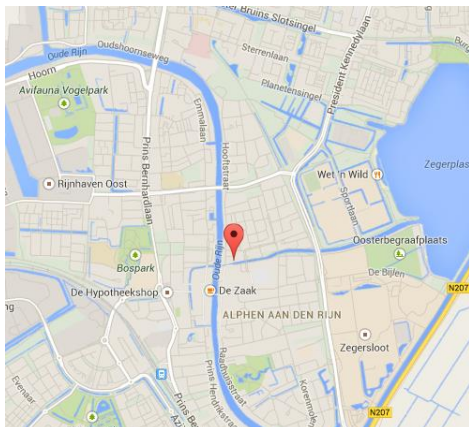
Het oorspronkelijke plan was om het gebied te slopen en nieuwbouw terug te plaatsen. Dit plan is om meerdere redenen niet door gegaan. O.a. de financiële crisis was hier debet aan.



Figuur 7- Dreespassage juli 2013 (Alphens.nl, 2013)



Figuur 6- De Dreespassage juli 2013 (Alphens.nl, 2013)



Figuur 8- Locatie Dreespassage (Google Maps, 2014)

## Broedplaats

In Alphen aan den Rijn is het idee ontstaan doordat Joost Zwanenburg zich net als vele andere Alphenaren stoorde aan de ontwikkelingen in de "Lage Zijde". In de winkeliercommissie sprak hij zijn ergernis uit. Hij stelde voor om de panden te vullen met kunstenaars en galleries (Dichtbij.nl, 2014).

Alle panden in de Lage Zijde zijn door de eerdere gebiedsontwikkelingen al eigendom van de gemeente. De leegstaande en dichtgetimmerde panden in de Dreespassage zijn vervolgens heropend door de kunstenaars. De eerste drie maanden zijn deze panden zonder huurkosten aangeboden aan kunstenaars. Pas na drie maanden wordt er weer (antikraak-) huur gevraagd aan deze huurders. Daarnaast is het een pre als er steeds nieuwe huurders komen. (Wierink, 2014). Het uitgangspunt van de Doorloop wordt treffend samengevat in het volgende citaat:

*"De Doorloop biedt kunstenaars en creatievelingen een kans hun werk tentoon te stellen in het centrum van Alphen aan den Rijn. Op dit moment bevindt de Lage Zijde van het centrum van Alphen zich in een overgangsfase. De panden zullen op termijn gesloopt worden. Wij zien deze leegstaande panden als dé uitgelezen kans om de creatieve ondernemer een plek te bieden. Mits het idee goed gekeurd wordt kan je voor een periode gratis gebruik maken van een pand, wat zou kunnen dienen als: atelier, expositieruimte of winkel"* (Gemeente Alphen aan den Rijn, 2013).



Figuur 9- "De Doorloop" met hanglampen (Plomp & Peterse, 2014)



Figuur 10- Opening De Doorloop (Gemeente Alphen aan den Rijn, 2013)

## Doel

Het doel van de gemeente met dit initiatief is om de leegstand en verpaupering in de "Lage Zijde" aan te pakken. De integrale gebiedsontwikkeling van dit gebied was een halt toegeroepen door een gebrek aan financiering. Daarnaast moeten er diverse problemen zoals vernielingen, geluidsoverlast en drugsgebruik worden aangepakt. De gemeente had niet alleen te maken met leegstaand vastgoed, maar ook met uitgaven aan symptoombestrijding. Er was relatief veel Politie nodig en de hulp van een beveiliging om de orde te handhaven. Daarbij waren er veel kosten die gemaakt werden aan het herstellen van vernielde objecten. Dit moet worden teruggedrongen.

Het uitgangspunt van dit plan is om te bouwen op de kracht van de creatieve sector. De eerste aanzet van het wijkinitiatief is erg gericht op de oude werkvorm waarbij een initiatief vanuit de gemeente wordt ontplooid. Echter biedt de gemeente alleen maar de ruimte aan de kunstenaars om zich hier te vestigen, door in de eerste drie maanden geen huur te vragen. Alle dagelijkse zaken zoals onderhoud en beheer worden overgeheveld en uitgevoerd door de kunstenaars (Wierink, 2014). Hierdoor ontstaat er een situatie waarbij er buiten de (beleids-)kaders van de gemeente wordt gedacht. De vervolgens ontplooiden initiatieven sluiten daardoor ook direct aan op de maatschappelijke vragen vanuit de samenleving.



### 3.4.1 Vergelijking met andere broedplaatsen

De broedplaats "De Doorloop" is vergeleken met andere broedplaatsen in Nederland. Hiervoor zijn de eerder opgestelde selectiecriteria gebruikt uit paragraaf 3.3. Uit deze selectiecriteria zijn twee cases geselecteerd uit steden die erg actief zijn in hun broedplaatsenbeleid.

#### Amsterdam

Amsterdam loopt in Nederland verreweg voorop qua huisvesting van de creatieve sector (RekroVerso.be, 2014). Echter gaan daar ook stemmen op of deze vorm van huisvesting een dekmantel is voor de echte problemen. Want wanneer er voldoende geld is, wordt er dan weer teruggekeerd naar de oude integrale stadsontwikkeling?

Ook in Alphen aan den Rijn geeft de broedplaats de indruk om een overbruggingstermijn te moeten vullen totdat de fysieke stadsvernieuwing kan starten. Dit wordt ook duidelijk door de uitspraken op de site van de Doorloop: "De panden zullen op termijn gesloopt worden" (Gemeente Alphen aan den Rijn, 2013). Tevens worden broedplaatsen redelijk vaak geplaatst in één groot pand en niet in een gehele straat die leegstaat. Als bevestiging hierop zijn broedplaatsen zoals het Volkskrantgebouw.



*Het Volkskrantgebouw is het oude kantoorpand van de Volkskrantredactie. Het gebouw heeft circa 10.000 m<sup>2</sup> oppervlakte en bestaat uit acht bouwlagen. De eigenaar van het pand is woningcorporatie "Stadgenoot". Het gebouw is vanaf 2007 een broedplaats en wordt beheerd door Urban Resort. Dit bedrijf realiseert goedkope ruimten in het gebouw voor de creatieve sector. Hiermee vormt zij de verbinding tussen het leegstaande kantoorpand, kunstenaars, ambachtslieden en startende ondernemers in de culturele en creatieve sector (Urban Resort, 2007).*

**Figuur 11- Volkskrantgebouw (Bureau Broedplaatsen, 2013)**

Het opvallende van de Doorloop in Alphen aan den Rijn is dat het midden in het "oude" stadcentrum is ontstaan. Het onderstaande citaat uit het broedplaatsenbeleid van Amsterdam bevestigt dit:

*"Nieuwe broedplaatsen worden steeds vaker geopend in de sociaaleconomisch zwakke wijken waarmee de centrale stad omgord is. Ze krijgen ook steeds meer sociale en economische functies toegedicht. Ze moeten 'nieuwe impulsen' geven aan de wijk, bijvoorbeeld door de bewoners van de omliggende woonbuurten bij culturele activiteiten in het gebouw te betrekken" (RekroVerso.be, 2014).*

De keuze voor deze locatie is ontstaan omdat er al ver uitgewerkte plannen voor de totale vernieuwing van de "Lage Zijde" zijn. Het zal in navolging op de "Hoge Zijde" de afronding vormen van het nieuwe stadshart van Alphen aan den Rijn (Gemeente Alphen aan den Rijn, 2013). Deze ontwikkelingen zorgen er voor dat veel waardecreatie die wordt gecreëerd uiteindelijk maar tijdelijk is. Tevens is het aanbod erg eentonig in vergelijking met Amsterdam omdat er alleen maar creatieve ondernemers gevestigd zijn en geen maatschappelijke organisaties. De broedplaats kan eventueel op een andere plek in Alphen aan den Rijn worden doorgestart waar er daadwerkelijk ook naar de langere termijn wordt gekeken.

## Den Haag

Als één van de grootste steden in Nederland heeft Den Haag een actief broedplaatsenbeleid. Echter is dit beleid totaal anders dan Amsterdam en nog belangrijker, wezenlijk anders dan in Alphen aan den Rijn.

Den Haag heeft namelijk een zeer ouderwetse opzet van het broedplaatsenbeleid. Zij erkennen dat het belangrijker wordt om broedplaatsen in de stad te hebben en deze uit te breiden. Echter doen zij dat door middel van het geven van subsidies aan geïnteresseerde partijen. Het beleid van de gemeente Den Haag verwijst iedere keer terug naar de subsidieregelingen die zij hebben op dit gebied. Dit is nu precies de oude werkwijze die in deze huidige tijd zo hopeloos verouderd is. Niet dat het verkeerd is om deze initiatieven financieel te ondersteunen. Echter moet het wel gericht zijn en niet direct al aan de voordeur bij iedere geïnteresseerde partij in beeld komen.

*Een aansprekend voorbeeld van een broedplaats in Den Haag is de broedplaats van DRS22, namelijk AB4, midden in de Haagse Schilderswijk. De broedplaats is gevestigd in een leegstaand schoolgebouw. De initiatiefnemers van dit project zijn Renate Boere en Ed van Hinte van DRS22. De gemeente Den Haag zorgde voor de huisvesting van deze kunstenaars dit schoolgebouw. Na verloop van tijd zijn er meerdere kunstenaars en ateliers bijgekomen in deze broedplaats (Jegens en Tevens, 2011). Hierdoor is een zeer multifunctionele broedplaats ontstaan.*



Figuur 12- AB4 Den Haag (Jegens en Tevens, 2011)

### 3.4.2 Partnerbeleid "De Doorloop"

Binnen het initiatief "De Doorloop" zijn diverse partners van de gemeente actief. Het totaaloverzicht van alle betrokken actoren bij dit initiatief is te vinden in bijlage I. Hierbij wordt ook de rol en het belang van de verschillende actoren t.o.v. de ontwikkelingen weergegeven. Op basis van deze totale lijst met betrokkenen zijn in tabel 2 de belangrijkste uitgelicht.

Tabel 2- Partners "De Doorloop"

Naam	Rol	Belang
<b>Bewoners centrum (Lage Zijde)</b>	Belangen vertegenwoordiging bewoners centrum	Vertegenwoordigen van de maatschappelijke wensen
<b>Gebruikers centrum (Lage Zijde)</b>	Belangen vertegenwoordiging gebruikers centrum	Vertegenwoordigen van de wensen van de gebruikers
<b>Kunstenaars:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• VijfB grafittishop (Joost Zwanenburg)</li> <li>• Raamspraak (Jorn van der Eng)</li> <li>• Habitatelier</li> <li>• Arcade</li> <li>• Galerie (con)Temporary</li> <li>• Bas &amp; Ton</li> <li>• Papier &amp; Vilt</li> <li>• FotografenCollectief (Jan van Rijn)</li> <li>• Got the Look</li> <li>• Gomiya</li> <li>• Dreespassage 7</li> </ul>	Creatieve ondernemers, investeerders	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opstarten of uitbreiden van de eigen onderneming (lage drempel)</li> <li>- Onderling versterken van initiatieven en werkzaamheden</li> </ul>

Het nadeel van deze partijen is dat zij geen duidelijk geformuleerd beleid hebben zoals een bedrijf of de gemeente dat wel heeft. Echter kan door middel van het documentenonderzoek wel een beeld worden gevormd over de uitgangspunten en werkkaders van de eerder beschreven partners.

#### Belang bewoners en gebruikers centrum (Lage Zijde)

De bewoners in de "Lage Zijde" van het centrum van Alphen aan den Rijn hebben als belang om de maatschappelijke wensen te vertegenwoordigen. Hiervoor heeft deze actorgroep een aantal podiums. Inspraak leveren gedurende het participatietraject van de Lage Zijde is zeer belangrijk. Uit dit participatietraject zijn de volgende aspecten gekomen: Meer bijzondere kleine winkels, geen ketens, markt(en), zoals een streekmarkt, overdekte markt, multiculturele markt, horeca en terrasjes, meer groen en een kleinschalige en niet te moderne bouwstijl (Gemeente Alphen aan den Rijn, 2013). Deze belangen zijn allen fysiek van aard maar wel gericht op het verbeteren van het stadshart.

#### Belang kunstenaars

Voor de kunstenaars/ creatieve ondernemers is het belangrijk dat de drempel laag is om de eigen onderneming op te starten of voort te zetten. Het vinden van goedkope huisvesting in een omgeving met meer kunstenaars is erg aantrekkelijk. Hierdoor kunnen de verschillende creatieve ondernemers elkaar ook ondersteunen (Dichtbij.nl, 2014). Het verbeteren van de fysieke omgeving en het stadshart is niet de primaire behoefte.

### **3.4.3 Deelconclusie broedplaatsen**

Wat opvalt aan de verschillende cases is dat er een heel verschillende aanpak is om de broedplaatsen te laten ontstaan, op te bouwen en te continueren. In deze aanpak neemt Amsterdam duidelijk de leiding. Verreweg de meeste broedplaatsen worden ook hier geopend. In Den Haag wordt er op hoofdlijnen hetzelfde gewerkt als in Alphen aan den Rijn. Hierbij ontstaat een broedplaats doordat de gemeente een geschikt pand(en) aanbiedt. Echter wordt er in Den Haag wel ouderwets gewerkt dan in Alphen aan den Rijn met directe verstrekking van subsidies aan gegadigden.

Andere verschillen die opvallen bij dit case onderzoek is het fysieke aspect van de broedplaatsen. In Den Haag en Amsterdam ontstaat een broedplaats vaak in één groot leegstaand pand. Dit verschilt duidelijk van Alphen aan den Rijn waar direct een gehele winkelstraat dient als broedplaats.

Ten slotte verschilt het type gebruikers van broedplaats sterk ten opzichte van "De Doorloop" in Alphen aan den Rijn. Bij de case in Amsterdam bestaat de bezetting niet louter uit kunstenaars en creatievelingen. Daar worden ook maatschappelijke instellingen in de broedplaats geplaatst. Echter is dit bijna volledig toe te schrijven aan de schaalgrootte van de case van het Volkskrantgebouw. In andere broedplaatsen in Amsterdam of de broedplaats in Den Haag wordt dit niet of nauwelijks toegepast.

### 3.4 Case 2; "Jongerenontmoetingspunt (JOP)"

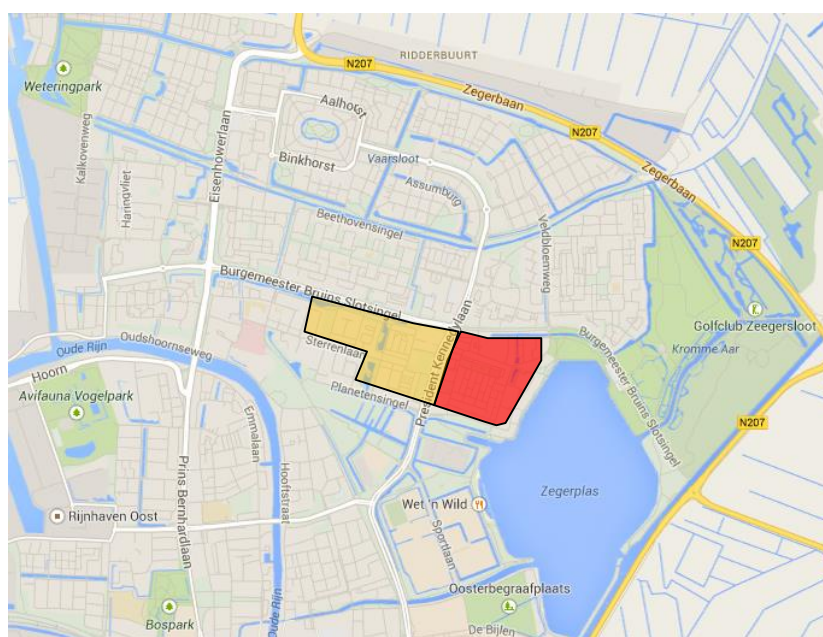
*"Veel wijkoverlast en wijkproblematiek spelen zich af rondom jongeren. Deze risicogroep heeft in het verleden bewezen dat het belangrijk is om actieve controle op uit te oefenen. Maar niet alleen symptoombestrijding werkt hierbij, veel problemen moeten bij de bron worden aangepakt"* (BureauBeke, 2011).

#### Aanleiding

Binnen Alphen aan den Rijn zijn er twee wijken waarbinnen de jeugdproblematiek zich voornamelijk concentreert. In de Edelstenenbuurt en Planetenbuurt zijn grote groepen laagopgeleide, werkloze allochtonen aanwezig. Een meerderheid van de ruim 2.800 inwoners in deze wijken woont in sociale huurwoningen in flats. Met een hoog aandeel niet-westerse allochtonen en veel jongeren in de leeftijd van dertien tot achttien jaar, is de problematiek vooral te kenmerken als "grote stad problematiek". Met (jeugd)werkloosheid, vervuiling, overlast en incidenten in de openbare ruimte (Tudjman T. , 2013).

Van deze wijken wordt vooral de Edelstenenbuurt gezien als een kwetsbare buurt. "Kwetsbaar" omdat blijkt dat buurtbewoners en gezinnen uit deze wijk een grote sociale achterstand hebben. O.a. op de vijf dimensies van menselijk functioneren (1. Verstandelijke mogelijkheden; 2. Adaptief gedrag; 3. Participatie, interactie en sociale rollen; 4. Gezondheid; 5. Context) (Amelsvoort, 2005). De buurtbewoners hebben achterstand op één of meerdere genoemde dimensies. Ook zijn zij niet in staat zijn om tekorten op één terrein te compenseren met andere terreinen. Er is sprake van een zwakke(re) arbeidsmarktpositie van de bewoners van deze wijk (Pols, Doorontwikkeling Jongeren Ontmoetingspunt (JOP) Edelstenenbuurt, 2013). Het overgrote deel van de wijkbewoners voldoet aan deze profielschets.

In de Edelstenenbuurt is echter een tweedeling te onderscheiden: in de laagbouw rond de Edelsteensingel (zuidzijde) wonen mensen met een gemiddeld hogere opleiding en inkomen. Deze koopwoningen zijn groter en liggen er ook prachtig bij. Echter bestaat de wijk toch uit veel hoogbouw met sociale huisvesting. Daarnaast is er in de wijk een moskee voor de Marokkaanse gemeenschap (Tudjman T. , 2012).



Figuur 13- Edelstenenbuurt (rood), Planetenbuurt (oranje) (Google Maps, 2014)





Figuur 14- Edelstenenbuurt; flat Meerzicht (eigen foto d.d. 16-04-2014)



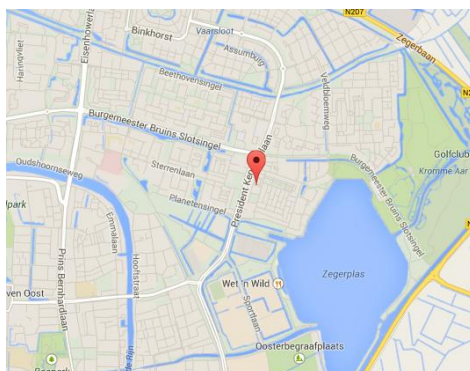
Figuur 15- Edelstenenbuurt; Diamantstraat incl. Diamantflat (eigen foto d.d. 16-04-2014)

### Jongerenontmoetingsplaats (JOP)

Toen in 2006 de buurt (Edelstenenbuurt) steeds meer begon te klagen over overlast van jongeren die op straat en in portieken gingen hangen, heeft de gemeente stevige gesprekken gevoerd met de verantwoordelijke jongeren. Het idee om jongeren een eigen plek te geven werd geboren. Toen ook duidelijk werd dat er onder die groep jongeren veel schooluitval en werkloosheid voorkwam, werd in de Edelstenenbuurt het huiskamerproject geopend (Tudjman T. , 2013).

Uit de ISV-wijkanalyse in 2007 bleek al dat er behoefte was aan activiteiten voor jongeren. In het ISV uitvoeringsplan 2008-2009 lag de nadruk op de aanpak van de problematiek rond de hoogbouw door het stimuleren van bewonersparticipatie en het ontwikkelen van voorzieningen voor jongeren. De opening van de Jongeren Ontmoeting Punt (JOP) in 2008, is een belangrijke mijlpaal in deze aanpak. In deze JOP kunnen de jongeren in de leeftijd van 12 tot 23 jaar samenkomen en activiteiten ontplooiën. Het huiskamerproject (JOP) werd gevestigd in een pand van de gemeente.

Het jongerenwerk richt zich voor een belangrijk deel op de vrijetijdssituatie van jongeren in Alphen aan den Rijn. De dagelijkse gang van zaken in de JOP wordt uitgevoerd door Participe. Dit is de WMO-uitvoeringsorganisatie voor de gemeente Alphen aan den Rijn (Participe, 2014). Er zijn ongeveer 70 jongeren die regelmatig gebruik maken van het JOP (Pols, Doorontwikkeling Jongeren Ontmoetingspunt (JOP) Edelstenenbuurt, 2013). In figuur 18 vindt u een typisch beeld van een doordeweekse avond waar Marokkaans- Nederlandse jongeren samenkomen. In figuur 17 is het koken voor jonge vrouwelijke bezoekers te zien. *“Dit is een activiteit die minder vaak wordt ontplooid omdat de overgrote meerderheid van de bezoekers toch Marokkaans- Nederlandse jongens zijn”* zegt de beleidsmedewerker Jeugd in het interview dat is afgenomen (Pols, 2014).



Figuur 16- Locatie JOP de Diamantstraat (Google Maps, 2014)





Figuur 18- JOP in bedrijf (Pols, Doorontwikkeling Jongeren Ontmoetingspunt (JOP) Edelstenenbuurt, 2013)



Figuur 17- JOP activiteiten (Pols, Doorontwikkeling Jongeren Ontmoetingspunt (JOP) Edelstenenbuurt, 2013)

## Doel

Het is voor de gemeente Alphen aan den Rijn niet tastbaar wat nu eigenlijk de meetbare waardecreatie is van deze JOP. Wordt het veiliger op straat? Is er meer leefbaarheid in de wijk? Gelden de eventuele effecten alleen maar voor de Edelstenenbuurt of ook voor daarbuiten? Het initiatief is het gevolg van de veranderingen in de gebiedsontwikkeling. Vroeger werd dikwijls de sloophamer gehanteerd om meer woningdifferentiatie te krijgen. Maar waar vroeger de problemen fysiek werden aangepakt is er nu een JOP geopend. Hiernaast moet er worden gekeken hoe deze JOP zich verhoudt ten opzichte van andere JOP's in Nederland. Aan de hand hiervan kan ook direct het antwoord worden gevonden op de tweede onderzoeksvraag:

2. "Wat is het verschil tussen de propositie van de wijkinitiatieven en de waardecreatie in de praktijk?" (mismatch).

### 3.5.1 Vergelijking met andere JOP

Het openen van een JOP is niet iets unieks in Nederland. Het is een veel voorkomende manier om wijkproblematiek aan te pakken. Echter verschilt de aanleiding en de aanpak tussen de verschillende JOP's weldegelijk. Het JOP in Alphen aan den Rijn is puur opricht vanuit een openbare orde vraagstuk (Tudjman T. , 2013). Het is het effect van de goedkope huisvesting (flats) in de wijk en het type bewoners die hierin woont. Hieronder volgt een vergelijking tussen het JOP in Alphen aan den Rijn en die in Papendrecht en Utrecht.

#### JOP Molenplein

De volgende casus is die van de gemeente Papendrecht over het JOP aan de Molenveld in de wijk Molenvliet. Het doel van de JOP op het Molenveld was bij te dragen aan een vermindering van de jongerenoverlast in de wijk. De gemeente Papendrecht heeft sinds maart 2009 een JOP in de wijk Molenvliet. De evaluatie van het effect van deze JOP levert een aantal opmerkelijke conclusies op (Onderzoekscentrum Drechtsteden, 2010).

- Wijkbewoners deden in de tijd dat de JOP open was (voorjaar 2009) niet minder meldingen bij de Politie dan in de periode dat er geen JOP was (najaar 2009);
- De helft van de wijkbewoners heeft in beide perioden overlast ervaren. Ook hebben drie keer zoveel bewoners alleen voor de zomer overlast ervaren dan alleen na de zomer;
- Een klein gedeelte van de bewoners heeft vaker en meer hinderlijke vormen van overlast ervaren in de periode dat de JOP open was dan toen deze er niet was;
- Slechts een klein deel van de wijkbewoners is van mening dat de JOP een positieve bijdrage heeft geleverd aan de vermindering van de overlast van jongeren in de buurt;

Tegenover deze vier signalen staat één uitkomst die er op wijst dat de JOP wel een positieve bijdrage heeft geleverd aan de jongerenoverlast in de wijk: het aantal meldingen lag in het voorjaar van 2009 iets lager dan in het voorjaar van 2008.

Hiermee komen we bij de vraag of de JOP heeft geleid tot een verplaatsing van de jongerenoverlast. Het oude buurtcentrum (De Wipmolen) ondervindt als enige profijt van de JOP. Dit lijkt er op te duiden dat vooral de jongeren die voorheen op de Wipmolen waren, gebruik hebben gemaakt van de JOP. De JOP heeft verder geen duidelijke invloed gehad op de overlast in andere buurten.

Om de jongerenoverlast in de wijk als geheel terug te dringen, is er meer nodig dan het realiseren van een JOP. In Papendrecht wordt de JOP gezien als een sluitstuk in de aanpak van de wijkproblematiek. En duidelijk niet als het enige instrument waarmee de overlast wordt gereduceerd (Onderzoekscentrum Drechtsteden, 2010).

### JOP Utrecht

In Nederland staat de wijk Kanaleneiland in Utrecht als een probleemwijk bekend. En dat klopt ook gezien het hoge aantal laagopgeleiden en de criminaliteitscijfers. In deze Vogelaaarwijk zijn diverse problemen met jongeren die met enige regelmaat zelfs de (landelijke) media halen. Daarom is de vergelijking gemaakt met een grote stad met grote jongerenproblemen. Om deze jongeren positief te activeren en de gebiedsontwikkeling zowel sociaal als fysiek te verbeteren is in 2007 het Cultuurhuis Kanaleneiland geopend. Dit Cultuurhuis Kanaleneiland is er voor jongeren van 12 tot 26 jaar in Kanaleneiland (Stg. Cultuurhuis Kanaleneiland Utrecht, 2012).

In de evaluatie van de effecten in de periode van 2009 tot 2012 valt op dat de diversiteit in activiteiten enorm is. Er is een duidelijke verbetering te herkennen in de criminaliteitscijfers, dit is een positieve sociale gebiedsontwikkeling. Dit kan ook worden teruggezien in de waardering van de jongeren die naar het Cultuurhuis komen. Bij het ontwikkelen van nieuwe activiteiten wordt sterk uitgegaan van de wensen van de jongeren. Dit verschilt duidelijk van de JOP in Alphen aan den Rijn. Hier zien jongeren het JOP veel meer als een plek om te "chillen". Daarbij geven de vier jongerenwerkers in Alphen aan den Rijn aan dat ze teveel bezig zijn met het houden van orde in plaats van het begeleiden van jongeren.

Het is duidelijk dat het Cultuurhuis Kanaleneiland in Utrecht een stuk verder ontwikkeld is dan het JOP in Alphen aan den Rijn. In Utrecht wordt er in verschillende lagen naar bezoekers gekeken zoals: kennismaking, verdieping en talentontwikkeling. Echter is dit verschil te weerleggen omdat de wijkproblemen in Kanaleneiland ernstiger waren dan in Alphen aan den Rijn. Dit wordt al duidelijk door de aanleiding vanuit het JOP. In Utrecht wordt het probleem duidelijk breder gezien dan alleen maar een openbare orde vraagstuk. Daarbij is de impact op de (sociale) gebiedsontwikkeling in Utrecht een stuk groter. In Utrecht leunt het cultuurhuis wel sterker op financiering vanuit de gemeente Utrecht. In Utrecht zijn er in totaal 12,7 FTE voor het JOP. In Alphen aan den Rijn zijn er vier jongerenwerkers parttime verbonden aan het JOP (Pols, 2014).



Figuur 19- Overdracht van de JOP Molenplein (Klaroen.nl, 2012)



Figuur 20- Poster Cultuurhuis (Stg. Cultuurhuis Kanaleneiland Utrecht, 2012)

### 3.5.2. Partnerbeleid JOP

Binnen de JOP in Alphen aan den Rijn is er één partner die daadwerkelijk een beleid heeft opgesteld. Dit is Participe, de uitvoerende partij voor de WMO- activiteiten van de gemeente Alphen aan den Rijn. Welke beleidsdoelstellingen Participe heeft met het JOP zijn te vinden in tabel 3.

Tabel 3- Doelstelling JOP (Tudjman T. , 2013)

Doelstelling	Activiteit	Beoogd resultaat (op de korte en lange termijn)
<b>"Het bieden van activiteiten waardoor jeugd de mogelijkheid heeft om leeftijdgenoten te ontmoeten, te experimenteren met sociaal vaardig gedrag en hun talent te ontwikkelen."</b>	Creëren en begeleiden van een huiskamerproject voor jongeren in de Edelstenen- en Planetenbuurt. Binnen de huiskamer individueel begeleiden van jongeren op verschillende terreinen.	Jongeren kunnen op een veilige, prettige wijze samenkomen. Ze kunnen op een constructieve wijze aan hun persoonlijke situatie werken en leren eigen keuzes te maken en hun zelfredzaamheid te vergroten. Er wordt een jaarlijks activiteitenplan opgesteld samen met de jongeren.
<b>"De bedreiging van de leefbaarheid en de jeugdoverlast in de Edelstenen- en Planetenbuurt tegengaan."</b>		Het herstellen van de openbare orde en verstoorde verhouding tussen de Politie, jongeren en buurtbewoners verbeteren.

### 3.5.3 Deelconclusie JOP

Uit deze vergelijking valt op dat er diverse verschillen zijn tussen de gebiedseffecten bij de JOP Molenveld, Cultuurhuis Utrecht en de JOP in Alphen aan den Rijn. In Alphen aan den Rijn is de JOP direct gezien als een initiatief waarmee de sociale orde is hersteld. Echter wordt de JOP in Papendrecht minder gezien als een sociaal wondermiddel maar meer als iets dat een onderdeel vormt van de oplossing van de jeugdproblematiek in de stad. Daar blijkt dat vrijwel niemand een JOP in zijn eigen straat wil hebben. Dit is erg opvallend want veel mensen willen wel dat de voorziening er is. De bewoners van de wijk waar de jongeren nu minder komen door de komst van de JOP, zijn het positiefst gestemd. Daar tegenover staan de bewoners van de wijk waar de JOP nu staat, zij zijn verreweg het negatiefst gestemd (Onderzoekscentrum Drechtsteden, 2010). Door het draagvlak van het JOP in Alphen aan den Rijn wordt voornamelijk de sociale gebiedsontwikkeling gestimuleerd. De fysieke gebiedsontwikkeling van het JOP is niet aanwezig.

In tabel 4 zijn de belangrijkste verschillen en de impact op de sociaal/fysieke gebiedsontwikkeling van de cases in Alphen aan den Rijn, Utrecht en Papendrecht met elkaar vergeleken.

Tabel 4- Vergelijking JOP

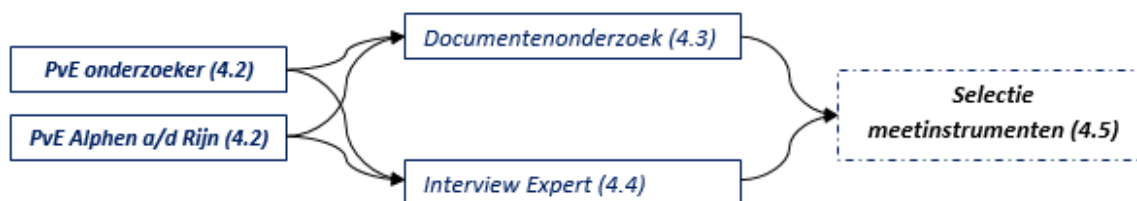
Toetsingsaspect	JOP Molenplein (Onderzoekscentrum Drechtsteden, 2010)	Cultuurhuis Kanaleneiland (Stg. Cultuurhuis Kanaleneiland Utrecht, 2012)	JOP Alphen aan den Rijn (Pols, Doorontwikkeling Jongeren Ontmoetingspunt (JOP) Edelstenenbuurt, 2013)
1. Minder overlast in de wijk door komst JOP	Exact hetzelfde, geen verbeteringen	Minder overlast en daling van de criminaliteit	Minder overlast in de wijk.
2. Meldingen bij de Politie	Exact hetzelfde, geen verbeteringen	Minder meldingen tussen 2009 en 2012	Geen concrete gegevens beschikbaar (wel daling)
3. Levert de JOP een positieve bijdrage in de ogen van de buurtbewoners?	Zeer kleine meerderheid die een positief effect ziet	De JOP levert een positieve bijdrage voor de wijk. De jongeren kunnen zich ontwikkelen en geven minder overlast.	Duidelijke meerwaarde voor de wijk. Voornamelijk sociale gebiedsontwikkeling dus, weinig fysieke ontwikkeling
4. Populariteit JOP onder jongeren	Matig, weinig effecten zijn er te herkennen	Grote populariteit. Maar niet onder alle jongeren	Erg populair, misschien zelfs te populair en druk
5. De vooraf opgestelde doelstelling van de JOP wordt behaald	Doelstelling is eigenlijk niet behaald, kleine successen maar ook negativiteit	Deze doelen zijn behaald maar niet alle jongeren worden bereikt. Voor de jongeren die wel worden bereikt zijn de resultaten louter positief.	Doelstelling bereikt, momentum vasthouden en uitbreiden
6. De doelgroep wordt bereikt	Doelgroep (jongeren) wordt bereikt, het uiteindelijke doel niet	"Rotte appels" worden helaas niet bereikt. De rest van de doelgroep wel.	Ja, alleen erg veel dezelfde soort jongeren (Marokkaanse jongens)

## 4. Selecteren meetinstrument waardecreatie

*"Binnen dit onderzoek staat het meten van het sociaal/maatschappelijk en economische waardecreatie van wijkinitiatieven centraal. Maar met welke methodiek(en) wordt deze waardecreatie en eventuele invloed op de gebieds- of wijkontwikkeling dan gemeten? Deze vraag staat in dit hoofdstuk centraal".*

### 4.1 Methodiek selectie meetinstrument

De selectie tussen de meetinstrumenten gaat aan de hand van de methodiek uit figuur 21. Deze start met het opstellen van de persoonlijke randvoorwaarden en de randvoorwaarden van de gemeente Alphen aan den Rijn. Deze kaders worden toegepast als basis voor het documentenonderzoek (4.3) en het interview met een expert in paragraaf 4.4. Ten slotte wordt in paragraaf 4.5 de definitieve selectie tussen de meetinstrumenten gemaakt.



Figuur 21- Methodiek selectie meetinstrument

### 4.2 Randvoorwaarden en selectie meetinstrument

Om een geschikte keuze te maken tussen de verschillende meetinstrumenten moeten er randvoorwaarden voor de selectie worden opgesteld. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen mijn persoonlijke randvoorwaarden en de randvoorwaarden van de gemeente Alphen aan den Rijn.

De onderstaande randvoorwaarden van de gemeente Alphen aan den Rijn komen voort uit diverse gesprekken over het te bereiken eindproduct. Mijn persoonlijke randvoorwaarden zijn direct gebaseerd op het plan van aanpak (PvA) voor dit onderzoek. Hieronder kunt u de randvoorwaarden voor de selectie vinden.

#### **Randvoorwaarden onderzoeker (Koen Nieuwenhuizen):**

1. *Scope*; (Het instrument moet passen binnen de onderzoeksafbakening)
2. *Uitvoerbaarheid*; (Het instrument moet binnen de maximale onderzoekstijd kunnen worden uitgevoerd door de onderzoeker. Tevens moet het instrument aansluiten op de kennis van de onderzoeker en niet alleen maar uitvoerbaar zijn door een externe expert)
3. *Doelgerichtheid*; (Het instrument draagt bij aan het effectief behalen van de specifieke onderzoeksvraag en uiteindelijk de hoofdonderzoeksvraag)

#### **Randvoorwaarden opdrachtgever (gemeente Alphen aan den Rijn):**

1. *Meetbaarheid*; (Het meetinstrument moet resulteren in meetbare begrippen, echter hoeft er niet persé een economische waarde in euro's aan worden gehangen. Het in kaart brengen van de effecten is voldoende)
2. *Bruikbaarheid*; (Het meetinstrument moet bruikbaar zijn voor de gemeente Alphen aan den Rijn. De onderzoeksresultaten worden duidelijk beschreven en onderbouwd. Het biedt een basisdocument waarmee in de praktijk gewerkt kan worden)



### 4.3 Documentenonderzoek meetinstrument

De volgende stap is het uitvoeren van research naar verschillende meetinstrumenten voor het meten van sociaal/maatschappelijk en economisch rendement. Dit houdt in dat er een literatuur- en documentenonderzoek is uitgevoerd naar deze meetinstrumenten.

In bijlage II worden alle meetinstrumenten die de laatste jaren zijn ontwikkeld weergegeven. Hierbij kunt u ook een korte toelichting per meetinstrument vinden. Op basis van deze volledige lijst is de onderstaande selectietabel (tabel 5) opgesteld. Hierin worden de meetinstrumenten beoordeeld op een schaal van 1 tot 5. Hierbij betekend het getal 1 dat het meetinstrument niet voldoet aan de selectiecriteria en het getal 5 dat het instrument volledig aansluit op het selectie criterium.

**Tabel 5- Selectie meetinstrumenten (Oort, 2013)**

Instrument	1. Scope	2. Uitvoerbaarheid	3. Doelgerichtheid	4. Meetbaarheid	5. Bruikbaarheid
Effectenkaart	3	5	3	4	3
Waardenzeef	2	3	2	3	3
Verhalen/ Story telling	1	2	2	1	4
Effectenarena	5	5	4	5	5
Effectenarena MKBA	5	5	4	4	5
Maatschappelijke audit	3	1	3	3	3
Effectencalculator	3	5	3	5	4
MKBA-analyse	2	1	3	5	2
SROI	4	1	4	2	3
Slim meten	4	3	3	3	3
Rendementsblad	3	5	2	1	2
Maatschappelijk jaarverslag	2	1	2	1	1
VOLG	1	1	1	1	1
Praktijkgestuurde effectmeting	3	2	3	2	2
Social e-valuator	2	1	3	2	2
Sociale Waarde	5	4	4	4	5
MR-meter	2	1	3	3	1
Beleidssimulator	2	2	2	2	2
MR-scanner	2	1	2	2	3
Interventiecalculator	2	4	3	2	3
MIA en KoBa	1	2	1	1	2
Businesscase eerstelijns	1	2	1	2	1
Maatschappelijke businesscases	2	4	3	3	3
<b>Schaal 1 - 5 (1= niet; 2=matig; 3= gemiddeld; 4= bovengemiddeld; 5= volledig)</b>					

Uit deze selectietabel 5 kunnen de volgende conclusies worden getrokken. Dit is ten eerste dat er een overvloed aan maatschappelijke meetinstrumenten is. Echter zijn er maar een aantal meetinstrumenten, die hoog scoren op alle toetsingsaspecten. Veel van de instrumenten brengen hoge kosten met zich mee en kunnen vrijwel alleen door experts op dit gebied worden uitgevoerd.

### 4.4 Interview expert

Op basis van dit documentenonderzoek naar de verschillende meetinstrumenten is er een interview afgenomen bij een expert. Deze expert is Chantal Pols en zij werkt als beleidsmedewerker Jeugd aan de wijkinitiatieven in Alphen aan den Rijn. Daarnaast heeft zij ervaring met het in beeld brengen van maatschappelijk rendement. Daardoor acht ik haar in staat om mij een realistisch en gefundeerd beeld te geven voor de selectie van de meetinstrumenten.

Om dit interview een gefundeerde bijdrage te geven aan het onderzoek is het stapsgewijs geoperationaliseerd. Deze operationalisatie is gedaan aan de hand van de informatie uit het literatuur- en documentenonderzoek. Hierdoor is het interview gericht op de keuze tussen de verschillende maatschappelijke waardecreatie (rendement) meetinstrumenten in relatie met de wijkinitiatieven. Hierbij is het wijkinitiatief "JOP" als hoofdonderwerp genomen gezien de sterke verbondenheid van de geïnterviewde met dit initiatief.

In tabel 6 is de operationalisatie van dit interview te vinden. In bijlage III is de volledige operationalisatie aangevuld met de bijbehorende interviewvragen. Hierbij is ook de transcriptie van het volledige interview te vinden.

Tabel 6- Operationalisatie interview expert

Begrip	Dimensies/ categorieën	Subcategorieën	Indicatoren
1. Meetinstrument	Uitgang- punten	Input (Deuten, Workshop 6: Tools voor het meten en realiseren van maatschappelijk rendement, 2009)	Financieel (geld)
			Middelen
			Mensen
		Output (Deuten, Workshop 6: Tools voor het meten en realiseren van maatschappelijk rendement, 2009)	Activiteiten
			Risico's
			Financieel
	Benadering	Outcome (Deuten, Workshop 6: Tools voor het meten en realiseren van maatschappelijk rendement, 2009)	Maatschappelijk effect
			Verbeteringen/ aanbevelingen
			Effectenkaart
		Kwalitatief (Oort, 2013)	Verhalen/Storytelling
			Effectenarena
			Effectencalculator
		Kwantitatief (Oort, 2013)	MKBA- analyse
			SROI (CabinetOffice, 2009)
			Sociale Waarde
2. Wijkinitiatief	Alphen aan den Rijn	Kwalitatief en kwantitatief (Oort, 2013)	Businesscase eerstelijns
			Maatschappelijke businesscases
			-
			Bezoekersaantallen/succes
			Fysieke effecten
			Maatschappelijke effecten

#### 4.5 Selectie meetinstrument waardecreatie

Het blijkt dat uiteindelijk geen enkel meetinstrument de volledige onderzoeksafbakening dekt en aan alle selectiecriteria voldoet. Daarom moet er een combinatie worden gevonden tussen meetinstrumenten die gezamenlijk wel dit resultaat bereiken. Hieruit zijn de volgende drie meetinstrumenten gekozen:

1. **Effectenarena** (kwalitatief)

*Een Effectenarena helpt bij het inzicht krijgen in de effecten van de interventies (initiatieven). Het instrument is ontworpen als dialooginstrument in groepsessies (Oort, 2013). De informatie uit de inventarisatie dient als input voor dit instrument. Op zijn beurt fungeert de output van de Effectenarena als input voor volgende rendementsmetingen.*

2. **Effectenarena MKBA** (kwalitatief)

*In dit nieuwe meetinstrument wordt de basismethodiek van de Effectenarena gebruikt voor het in kaart brengen van effecten van interventies. Echter wordt er ook gebruik gemaakt van een nulalternatief (wanneer de interventie niet wordt uitgevoerd) en worden de effecten gerangschikt in direct en indirecte effecten. Deze methodiek kan de basis vormen van een MKBA/SROI- analyse of afgeleide daarvan (LPBL & SEV, 2011).*

3. **Sociale Waarde** (kwalitatief en kwantitatief)

*Webomgeving die gebaseerd is op een lichtere variant van de SROI- methodiek, waarmee de gebruikers sociale waardeberekeningen kunnen uitvoeren voor sociale initiatieven. Door de berekeningen met elkaar te delen binnen het instrument, ontstaat wederzijds leren en scherpere analyses (Oort, 2013).*

Deze drie meetinstrumenten bieden gezamenlijk een resultaat dat voldoet aan de eerder opgestelde randvoorwaarden. De Effectenarena en Effectenarena MKBA brengen hierbij de kwalitatieve effecten van de interventies in beeld. Tevens worden door middel van deze meetinstrumenten ook de onderlinge relaties in kaart gebracht. Het derde meetinstrument "Sociale Waarde" maakt deze effecten daadwerkelijk ook kwantitatief tastbaar. Hierbij geeft dit instrument een eerste beeld op de meetbare waardecreatie van de wijkinitiatieven.

## 5. Meten van waardecreatie

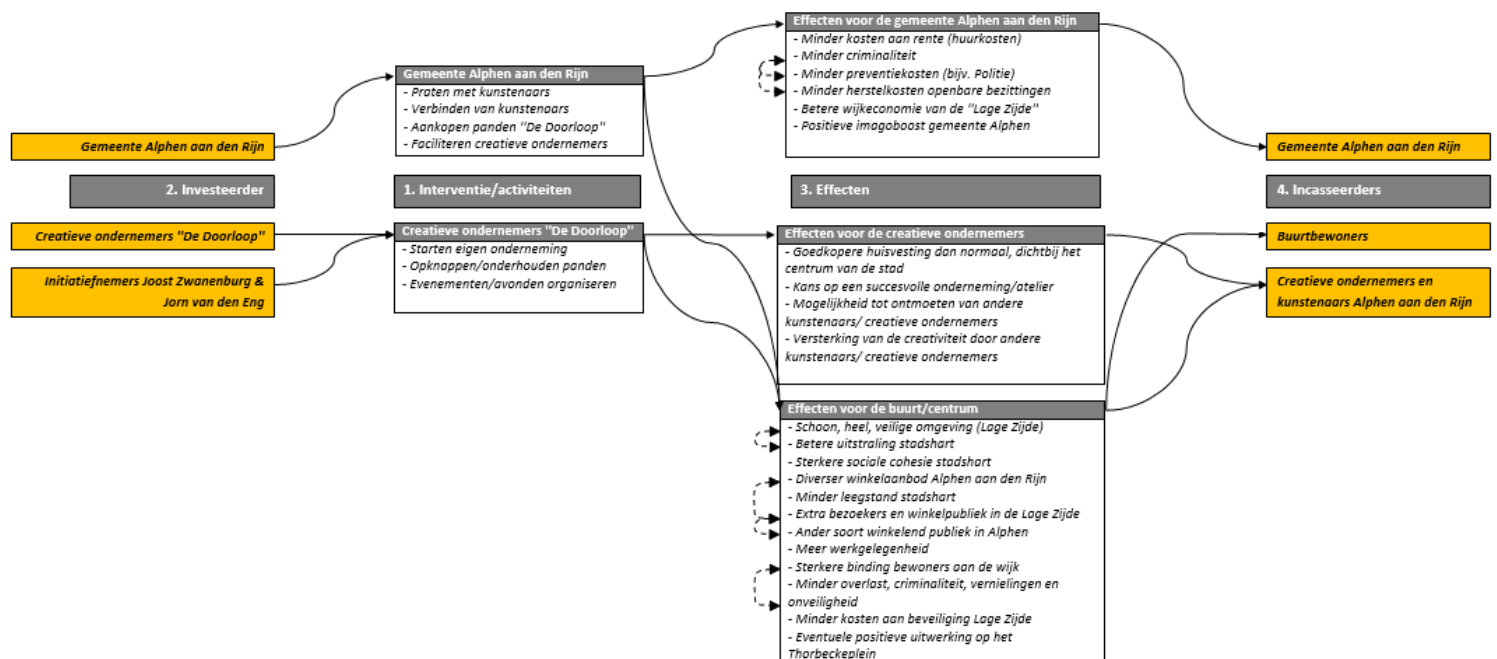
"Het meten van de effecten van de wijkinitiatieven wordt stapsgewijs uitgevoerd. De meting van de (verwachte) effecten wordt aangevangen met een Effectenarena. Daarna worden de effecten van de wijkinitiatieven nader in kaart gebracht door middel van een Effectenarena- MKBA. Ten slotte wordt er een Sociale Waarde- berekening gebruikt voor het kwalificeren van de kwantitatieve effecten."

### 5.1 Effectenarena case 1 "De Doorloop"

De Effectenarena is een hulpmiddel dat in 2008 is gelanceerd door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), waarbij de relaties tussen investeringen, maatregelen en effecten kunnen worden uitgedacht. Het model bestaat uit vier stappen (Deuten, Effectenarena, 2009):

1. Interventie en activiteiten: beschrijven van de activiteiten die bij het initiatief behoren. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende uitvoerders van de interventie;
2. Investeerder: benoemen van de actoren die een bijdrage leveren om het initiatief of de interventie mogelijk te maken;
3. Effecten: voorspellen wat de effecten zijn als het initiatief wordt uitgevoerd. Hierbij kan onderscheidt gemaakt worden tussen effecten voor de gemeente, effecten voor de buurt/centrum en de effecten voor de bewoners;
4. Incasseerders: inventarisatie van welke partijen beter worden van het initiatief;

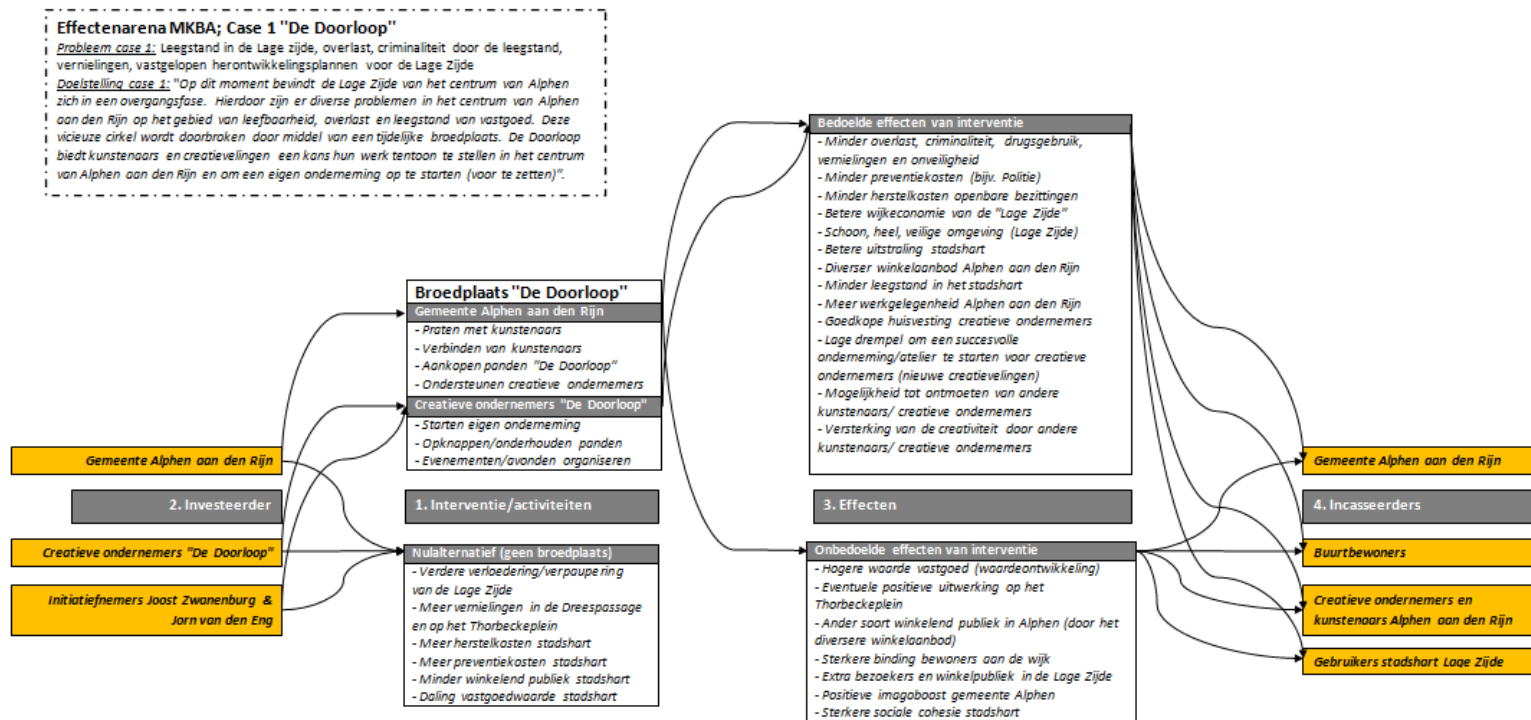
Hieronder in figuur 22 staat de uitgewerkte Effectenarena voor het wijkinitiatief "De Doorloop". Deze Effectenarena is aan de hand van de bovenstaande vier stappen uitgewerkt. In bijlage V is een grotere versie van deze uitgewerkte Effectenarena voor de eerste case te vinden.



Figuur 22- Effectenarena "De Doorloop"

### 5.1.1 Effectenarena MKBA

Naast deze Effectenarena is ook de relatief nieuwe methode "Effectenarena MKBA" toegepast. Deze Effectenarena MKBA kan de opmars vormen tot een MKBA- analyse, maar is voornamelijk bedoeld om de effecten van (wijk)interventies in beeld te brengen (LPBL & SEV, 2011). In figuur 23 kunt u de uitwerking van de Effectenarena MKBA vinden voor de eerste case, welke in bijlage V op een groter formaat is afgebeeld.



Figuur 23- Effectenarena MKBA case 1 "De Doorloop"

Deze Effectenarena MKBA heeft als toegevoegde waarde op de reguliere Effectenarena dat het nulalternatief ten opzichte van de interventie (wijkinitiatief) wordt weergegeven. Tevens wordt er onderscheid gemaakt tussen de bedoelde en de onbedoelde effecten. Door deze splitsing in effecten kunnen oorzaak- gevolg relaties beter inzichtelijk worden gemaakt. Er moet hierbij wel een realiteitstoets worden uitgevoerd over de werkelijke effecten van de interventies (LPBL & SEV, 2011). Deze realiteitstoets bestaat uit vragen als: is een effect nog echt te verbinden met de activiteiten die worden ontplooid? Kan ik mij dat echt voorstellen?

Om deze effecten van "De Doorloop" te toetsen zijn ze voorgelegd aan de gebiedsadviseurs van Alphen- Centrum en de senior projectleider Lage Zijde (expert). De uiteindelijke uitkomsten van deze realiteitstoets zijn te vinden in tabel 7 op de volgende pagina.



Tabel 7- Toelichtingstabel Effectenarena MKBA; Case 1 "De Doorloop"

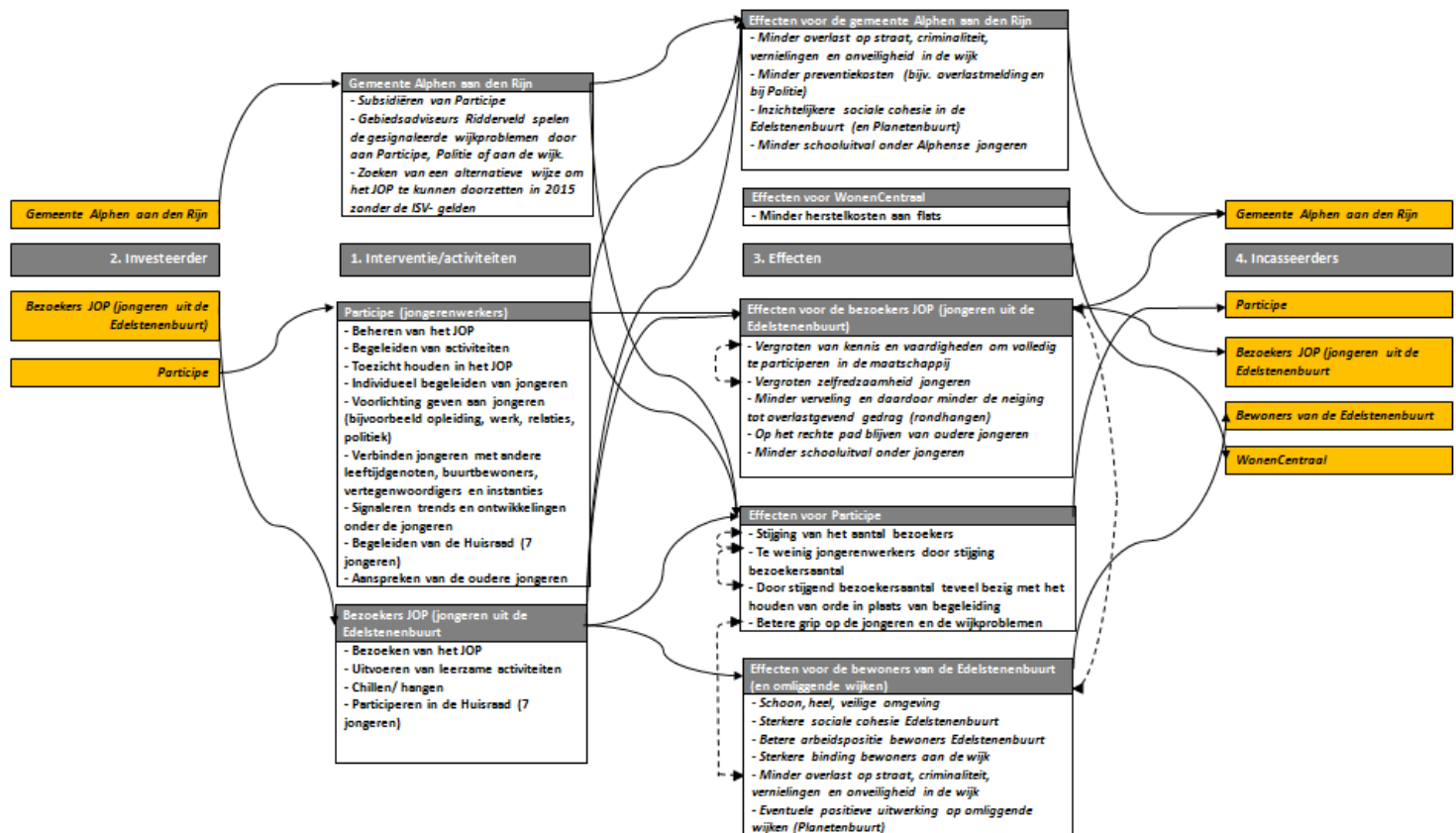
<b>(Verwachte) effecten</b>	<b>Afkomstig uit interventie:</b>	<b>Toelichting (theory of change)</b>
- Minder overlast, criminaliteit, drugsgebruik, vernielingen en gevoel van onveiligheid	Combinatie van interventies (het initiatief)	Deze secundaire effecten zijn het resultaat van de verschillende interventies. Er wordt een merkbare verbetering herkend in de openbare ruimte na de komst van "de Doorloop". De oorzaak van deze overlast in de eerste plaats was de impasse waar het gebied in terecht was gekomen door de gestopte ontwikkeling en de leegstand van het gebied.
- Minder preventiekosten (Politie)		
- Minder herstellkosten openbare bezittingen		
- Betere wijkconomie "Lage Zijde"	Combinatie van interventies	Doordat er meer winkels zijn, wordt ook de lokale wijkconomie gestimuleerd en verbeterd.
- Schoon, heel, veilige omgeving (Lage Zijde)	Combinatie van interventies	Het initiatief zorgt ervoor dat er een schonere, hele en veiligere omgeving is in het stadshart (minder criminaliteit en hangjeugd)
- Tijdelijke betere uitstraling stadshart	Combinatie van interventies	De Doorloop heeft een positieve uitstraling op het stadshart
- Diverser winkelaanbod Alphen aan den Rijn	Combinatie van interventies	Dit type winkels/ateliers bestond nog niet in Alphen aan den Rijn en zorgt voor iets unieks in het Alphense winkelaanbod.
- Meer werkgelegenheid in Alphen	Combinatie van interventies	Zie lokale wijkconomie.
- Goedkope huisvesting creatieve ondernemers	Combinatie van interventies	De Doorloop zorgt ervoor dat er een lage drempel is voor creatieve ondernemers om te starten met de onderneming
- Mogelijkheid tot ontmoeten van andere creatieve ondernemers	Combinatie van interventies	Doordat de kunstenaars op een plaats zitten ontstaat er een gezamenlijk gevoel en kunnen ze elkaar sneller ontmoeten.
- Versterking van de creativiteit door andere kunstenaars/ creatieve ondernemers	Combinatie van interventies	Doordat de creatieve ondernemers op één plaats zitten is er de mogelijkheid dat de kunstenaars geïnspireerd worden door elkaar of dat ze samen gaan werken en elkaar gaan versterken
<b>Onbedoelde effecten</b>	<b>Afkomstig uit effect:</b>	<b>Toelichting</b>
- Hogere waarde vastgoed (tijdelijke waardeontwikkeling)	Combinatie van effecten	Doordat de panden niet meer leeg staan en er meer levendigheid en winkelende mensen zijn, wordt de winkelwaarde hoger. Echter is dit een tijdelijk resultaat omdat de panden op termijn worden gesloopt. Eventueel kan dit een positief effect hebben op andere panden in de omgeving.
- Eventuele positieve uitwerking op het Thorbeckeplein	Combinatie van effecten	Doordat er meer mensen naar de Dreespassage komen, zijn de mensen ook eerder geneigd om naar het Thorbeckeplein te gaan. Echter is hier niets, en wordt er gewacht op de herontwikkeling.
- Ander soort winkelend publiek in Alphen (door het diverse winkelaanbod)	Combinatie van effecten	Met de kunstenaars wordt er daadwerkelijk een ander soort publiek getrokken. Het is iets unieks voor Alphen en niet de standaard HEMA of Blokker die over te vinden zijn.
- Sterkere binding bewoners aan de wijk	Combinatie van effecten	Doordat er meer levendigheid is, waarderen de buurtbewoners de wijk meer. Er ontstaan nieuwe verbindingen tussen burgers.
- Extra bezoekers en winkelpubliek in de Lage Zijde	Combinatie van effecten	Er komen meer mensen naar de Lage Zijde omdat er nu meer te zien is dan alleen maar leegstaande panden.
- Positieve imago boost gemeente Alphen	Combinatie van effecten	Door de ontwikkelingen zien burgers dat er echt actie wordt ondernomen na jaren van stilstand in het stadshart.

Uit de toetsing van "de Doorloop" met de Effectenarena MKBA komen diverse effecten. Hierbij valt op dat er diverse onbedoelde effecten zijn van het initiatief. De belangrijkste secundaire effecten zijn de effecten op de omgeving. De Doorloop zorgt ervoor dat de positieve effecten ook (kunnen) ontstaan in de naastgelegen gebieden. Hierbij blijven de effecten van het initiatief niet alleen beperkt tot de Lage Zijde, maar ook andere delen van het centrum. Dit is een zeer positieve ontwikkeling, echter blijft de meetbaarheid van dit aspect laag.

## 5.2 Effectenarena case 2 "Jongerenontmoetingsplaats (JOP)"

Deze tweede case over de JOP in de Edelstenenbuurt wordt volgens de dezelfde stappen als de eerste case uitgevoerd. Hieronder (figuur 24) is de uitwerking van de Effectenarena van de tweede case te vinden. In bijlage VI is dit uitgewerkte meetinstrument op een groter formaat terug te vinden.

### Toelichting Effectenarena

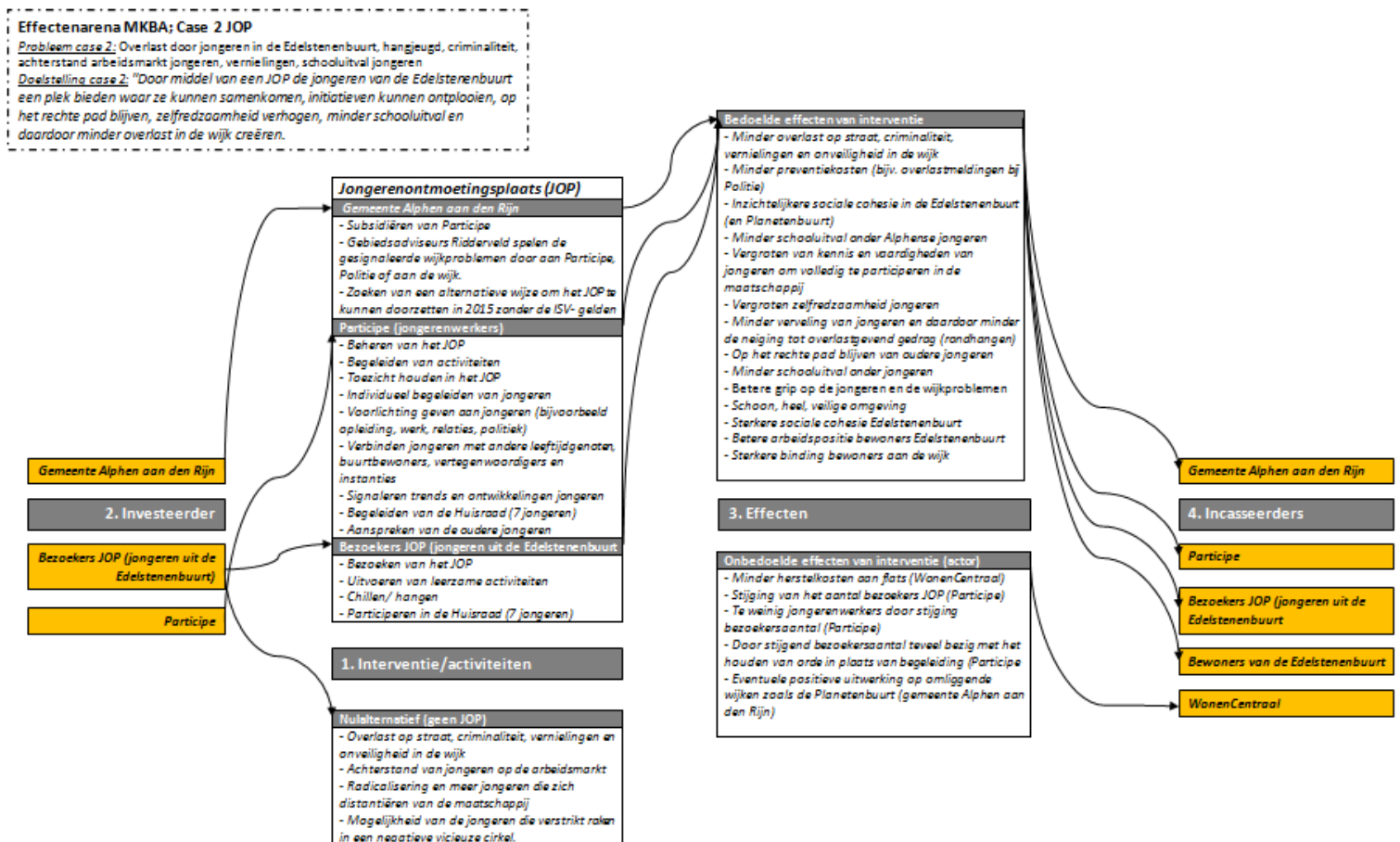


Figuur 24- Effectenarena case 2 "JOP"

In deze tweede case valt op dat er zeer veel effecten worden gerealiseerd door een relatief grote groep investeerders. Echter is het aantal incasseerders van deze effecten nog groter. De bewoners van de Edelstenenbuurt die niet naar de JOP gaan en dus ook geen activiteiten ontplooiën, hebben toch baat bij de JOP. Enkele voorbeelden hiervan zijn een sterkere sociale cohesie en minder overlast door hangjongeren. Deze effecten zijn voornamelijk te waarderen als sociale gebiedsontwikkeling. WonenCentraal (de eigenaar van 70% van het vastgoed in de Edelstenenbuurt) ondervindt ook positieve effecten van de JOP. Zo heeft WonenCentraal na de komst van de JOP merkbaar minder herstelkosten aan hun flats. De betrokken expert (beleidsmedewerker Jeugd) bevestigt dit in het interview. Deze effecten zijn het gevolg van dat de jongeren naar het JOP gaan. Uit deze effecten volgen natuurlijkerwijs diverse secundaire effecten voor de gebiedsontwikkeling. Deze secundaire effecten worden in de volgende paragraaf beschreven.

### 5.2.1 Effectenarena MKBA; Case 2

In dit tweede scenario worden de effecten nader bekeken volgens de Effectenarena MKBA methode. Deze uitwerking is hieronder te vinden in figuur 25. Een grotere versie kunt u vinden in bijlage VI.



Figuur 25- Effectenarena MKBA case 2 "JOP"

In deze Effectenarena MKBA voor deze tweede case zijn de verschillende interventies gekoppeld aan de (verwachte) effecten. In tabel 8 worden de effecten van deze interventies kort toegelicht. Net als in de eerste case zijn ook deze effecten van het initiatief getoetst door een expert. In deze case is dat de beleidsmedewerker Jeugd in Alphen aan den Rijn geweest.

Tabel 8- Toelichtingstabel Effectenarena MKBA; Case 2 JOP

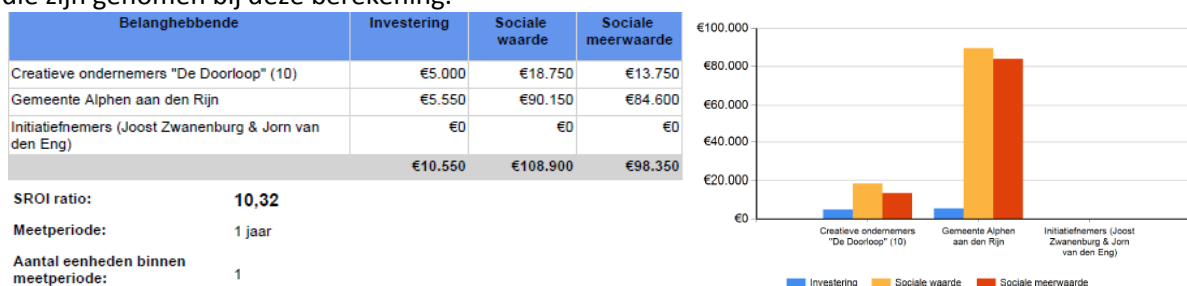
<b>(Verwachte) effecten</b>	<b>Afkomstig uit interventie:</b>	<b>Toelichting (theory of change)</b>
- Minder overlast op straat, criminaliteit, vernielingen en onveiligheid in de wijk	Bezoek van de jongeren van de Edelstenenbuurt aan het JOP	De jongeren vervelen zich minder en hangen minder op straat met alle gevolgen van dien
- Minder preventiekosten (bijv. overlastmeldingen bij Politie)	Begeleiden van activiteiten door Participe	Participe begeleidt de jongeren bij de activiteiten en daardoor blijven de jongeren ermee doorgaan. Dit zorgt voor minder preventiekosten omdat jongeren minder op straat rondhangen en dingen slopen.
- Inzichtelijkere sociale cohesie in de Edelstenenbuurt (en Planetenbuurt)	Gebiedsadviseurs Ridderveld spelen de gesignaleerde wijkproblemen door aan Participe, Politie of aan de wijk.	Integratie van professionals in de wijk zorgt voor een inzicht in de onderlinge verhoudingen in de wijk. (zeer langdurig en lastig proces)
- Minder schooluitval onder Alphense jongeren (Edelstenenbuurt)	Signaleren van trends en ontwikkelingen onder jongeren	Doordat de jongerenwerkers weten wat er onder de jongeren speelt kunnen zij ze erop aanspreken zodat ze andere keuzes maken en bijv. wel naar school gaan.
- Vergroten van kennis en vaardigheden van jongeren om volledig te participeren in de maatschappij	Voorlichting geven aan jongeren (bijv. opleiding, werk, relaties, politiek)	Door de voorlichting hebben de jongeren een betere blik op de maatschappij en zien zij de kansen i.p.v. de barrières.
- Vergroten zelfredzaamheid jongeren	Individueel begeleiden van jongeren	Het individueel begeleiden van jongeren zorgt voor een grote zelfredzaamheid.
- Minder verveling van jongeren en daardoor minder de neiging tot overlastgevend gedrag (rondhangen)	Begeleiding van activiteiten in het JOP	Door de actieve begeleiding van jongeren in het JOP blijven de jongeren komen en is er minder verveling onder de jongeren.
- Op het rechte pad blijven van oudere jongeren	Aanspreken van de oudere jongeren	Doordat de oudere jongeren op hun gedrag worden aangesproken blijven zij langer op het rechte pad.
- Betere grip op de jongeren en de wijkproblemen	Combinatie van interventies	Door de jongeren in het JOP op te vangen is er beter grip op de jongeren en de wijkproblemen
- Schoon, heel, veilige buurt	Combinatie van interventies	Zelfontplooiing van de jongeren zorgt in direct voor een meer schone, hele en veilige buurt
- Sterkere sociale cohesie Edelstenenbuurt	Combinatie van interventies	Het JOP zorgt voor een sterkere sociale cohesie
- Betere arbeidspositie bewoners Edelstenenbuurt	Combinatie van interventies	Het JOP zorgt voor een betere arbeidspositie van jongeren doordat zij hun vaardigheden ontwikkelen
- Sterkere binding bewoners aan de wijk	Combinatie van interventies	Het JOP zorgt voor een sterkere waardering naar de buurt en elkaar, hierdoor hebben de bewoners een sterkere binding met de wijk
<b>Onbedoelde effecten</b>	<b>Afkomstig uit effect:</b>	<b>Toelichting</b>
- Minder herstelkosten aan flats	Minder preventiekosten (bijv. overlastmeldingen bij Politie)	Doordat de jongeren binnen worden opgevangen is er minder te neiging tot vernielingen te plegen aan de flats van WonenCentraal.
- Stijging van het aantal bezoekers JOP	Combinatie van effecten	Sterke populariteit van het JOP onder de jongeren zorgt voor een toename van het aantal bezoekende jongeren
- Te weinig jongerenwerkers door stijging bezoekersaantal	Stijging van het aantal bezoekers JOP	Door de populariteit van het JOP komen er teveel jongeren en zijn er te weinig jongerenwerkers om de activiteiten te begeleiden.
- Door stijgend bezoekersaantal teveel bezig met het houden van orde in plaats van begeleiding	Stijging van het aantal bezoekers	Wanneer de capaciteit van het JOP wordt overstegen kan dit ten koste gaan van het doel van het JOP. De jongerenwerkers zijn dan teveel bezig met orde houden en te weinig bezig met gerichte begeleiding.
- Eventuele positieve uitwerking op omliggende wijken zoals de Planetenbuurt	Combinatie van effecten	Mogelijk kunnen de positieve effecten van het JOP op de jongeren uit de Edelstenenbuurt ook overslaan op jongeren uit andere wijken door het onderlinge contact (gebiedsoverstijgend).

### 5.3 "Sociale Waarde"- berekening

Op basis van deze Effectenarena en Effectenarena MKBA is er een Sociale Waarde- berekening uitgevoerd. In deze digitale webomgeving zijn de effecten en resultaten uit de Effectenarena MKBA ingevoerd en vervolgens gekwantificeerd. Hierbij moet de aantekening worden gemaakt dat deze "Sociale Waarde" enkel en alleen een startpunt voor komende onderzoeken biedt. De validiteit van deze berekening is relatief laag door de vele aannames en variabelen in de uitgangspunten.

### 5.3.1 Case 1 "De Doorloop"

Uit de sociale waarde berekening van de eerste case blijkt dat de sociale meerwaarde van de investering voornamelijk bij de gemeente Alphen aan den Rijn is te herkennen (figuur 26). Dit komt vanwege het feit dat de gemeente de panden kan verhuren en veel kosten bespaard op de beveiliging die daardoor minder aanwezig hoeft te zijn (€81.000, -). Hiermee kan de gemeente de rentekosten voor de lening van de aankoop van de panden in dit gebied marginaal verminderen. De economische meerwaarde voor de creatieve ondernemers is daarnaast ook redelijk groot. Echter ligt hun rendement een stuk lager vanwege het feit dat zij vooraf het initiatief niet financieel verbonden waren aan het gebied zoals de gemeente. Veel van deze effecten zijn tijdelijk van aard, omdat het gehele gebied op termijn wordt herontwikkeld. In bijlage VII kunt u een volledige uitwerking vinden van het rapport "Sociale waarde" voor deze eerste case. Hierbij worden ook de aannames besproken die zijn genomen bij deze berekening.

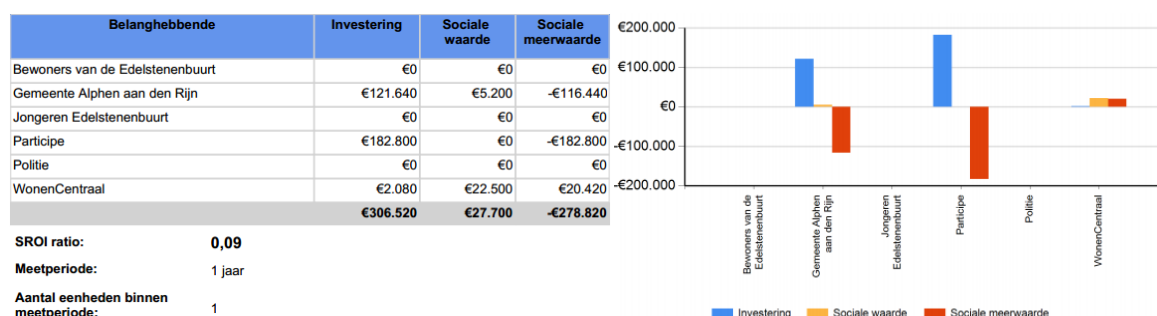


Figuur 26- Sociale waarde berekening + grafiek case 1

### 5.3.2 Case 2 "JOP"

De Sociale Waarde- berekening van de tweede case laat een ander beeld zien dan die van de eerste case. Deze case heeft namelijk financieel een redelijk lage meerwaarde. De praktische effecten van het JOP die worden herkend zijn voornamelijk kwalitatieve effecten. In deze heeft het JOP alleen voor WonenCentraal een meerwaarde in de vorm van minder vernielingen aan hun flats. Dit is op basis van hun investering, deelnemen aan het wijkoverleg. De echte financiële investeerders (gemeente en Participe) ondervinden weinig financieel rendement van hun activiteiten. De activiteiten die door deze en de overige investeerders worden ondernomen resulteren in kwalitatieve resultaten.

Echter zijn er ook zaken die buiten de beschouwing blijven van deze berekening. Bijvoorbeeld dat de jongeren wanneer zij ouder zijn minder claimgedrag vertonen bij de gezondheidszorg. De jongeren van het JOP zijn namelijk wel een risicogroep daarvoor. Het JOP kan deze negatieve trend onder de jongeren remmen. Dit blijkt uit het interview dat is afgenomen bij de beleidsmedewerker Jeugd. Daarnaast is de voortzetting van de JOP een belangrijk aandachtspunt. De subsidie van €100.000, - die jaarlijks van de gemeente Alphen aan den Rijn naar Participe gaat wordt gestopt. Voor transitie van het JOP naar een initiatief dat door de jongeren wordt gedragen is een bedrag geraamd van €20.000, - door de gemeente (Pols, Doorontwikkeling Jongeren Ontmoetingspunt (JOP) Edelstenenbuurt, 2013). In figuur 27 kunt u een samenvatting vinden van de "Sociale waarde" van dit initiatief. In bijlage VIII vindt u de volledige uitwerking van dit meetinstrument. Hierbij wordt een toelichting gegeven bij de aannames die in het proces zijn gemaakt.



Figuur 27- Sociale waarde berekening + grafiek case 2

## 5.4 Deelconclusie meetinstrumenten

Na de analyses en rendementsberekeningen van de cases is het belangrijk om de uitkomsten eens nader te bekijken. Want zijn deze beoogde effecten eigenlijk wel realistisch?

De meetinstrumenten dienen enkel als eerste inzicht in de mogelijke waardecreatie van de wijkinitiatieven. De resultaten van deze berekeningen zijn afhankelijk van zoveel variabelen, dat het extreem lastig is om deze accuraat te waarderen. Uit deze rendementsberekeningen is gebleken dat beide wijkinitiatieven een duidelijke meerwaarde bieden ten opzichte van de startsituatie. Echter is het type waardecreatie dat de wijkinitiatieven bewerkstelligen wel verschillend.

### **Sociaal/maatschappelijke waardecreatie**

Qua sociaal/maatschappelijke waardecreatie bieden beide initiatieven een verschillend beeld. Bij de broedplaats de Doorloop wordt deze vorm van waardecreatie gezien als een basis waarop de verdere gebiedsontwikkeling kan worden voortgezet. De directe sociaal/maatschappelijke waardecreatie van het initiatief zijn voornamelijk tijdelijk van aard. Echter zijn er wel effecten te herkennen zoals de verbetering van het imago van de gemeente, meer interactie tussen burgers en overheid en een veiliger stadshart. In het interview vat de senior projectleider van de Lage Zijde deze aanpak mooi samen: *"Ik weet ook wel dat gras niet harder gaat groeien als je er aan gaat trekken, maar het kan wel handig zijn als je het op tijd water geeft en bemest"*.

Het JOP laat een ander beeld zien. Dit wijkinitiatief biedt bijna uitsluitend sociaal/maatschappelijke waardecreatie. Dit is voornamelijk te herkennen bij de bezoekers van het JOP. Echter bestaat hier een duidelijke mismatch tussen dagelijkse werkzaamheden en het uitsproken doel vanuit de gemeente. De propositie van het JOP om de openbare orde te handhaven is al behaald. De huidige werkzaamheden sluiten hier niet meer volledig op aan.

### **Economische waardecreatie**

Bij de broedplaats de Doorloop wordt er financieel weinig geïnvesteerd door de investeerders en daardoor is de economische waardecreatie van dit initiatief relatief groot. De leegstaande panden worden door de gemeente Alphen aan den Rijn weer, weliswaar antikraak, verhuurt. Aangezien er ook minder vernielingen zijn, wordt er ook minder uitgegeven aan herstelkosten (€6.000, -). Tevens zijn er ook veel minder kosten die worden gemaakt aan de beveiliging (€81.000, -).

Het JOP laat daarentegen weinig meetbare economische waardecreatie zien. Enige tastbare economische resultaten zijn de mindere herstelkosten aan de flats van WonenCentraal. Andere economische waardecreatie zijn voornamelijk langer van aard. Onder andere minder claimedrag van jongeren bij verzekeraars door de betere begeleiding.



## 6. Conclusies en aanbevelingen

*"In dit afsluitende hoofdstuk worden de uitkomsten van de waardecreatiemetingen uit hoofdstuk 5 kritisch bekeken. Op basis van de resultaten worden de aanbevelingen en vervolgstappen beschreven. Deze afsluitende aanbevelingen bestaan zowel uit succesfactoren als aandachtspunten bij de wijkinitiatieven nieuwe stijl."*

### 6.1 Conclusies

De transitie van integrale gebiedsontwikkeling naar een burgergerichte aanpak met wijkinitiatieven heeft een grote verandering teweeggebracht. Met de informatie uit dit onderzoek kan de onderstaande hoofdonderzoeksvraag worden beantwoord:

*"Welke meetbare sociaal/maatschappelijke en economische waardecreatie ontstaat in de wijken en kernen naar aanleiding van de wijkinitiatieven van de gemeente Alphen aan den Rijn?"*

Om deze centrale hoofdonderzoeksvraag te kunnen beantwoorden, zijn er vooraf drie onderzoeksvragen opgesteld. Deze onderzoeksvragen zijn de rode draad door het onderzoek geweest. De individuele beantwoording van deze drie deelvragen betekend dat de hoofdonderzoeksvraag ook direct wordt beantwoord. Hieronder worden de belangrijkste uitkomsten van deze onderzoeksvragen weergegeven:

---

**Onderzoeksvraag 1: "Welke meetbare waardecreatie hebben de verschillende wijkinitiatieven in Alphen aan den Rijn gehad zowel op sociaal/maatschappelijk als economisch gebied? (huidige situatie)**

Met de methodiek "Sociale Waarde" is de meetbare waardecreatie van het eerste case van de broedplaats De Doorloop in beeld gebracht. Eén van de opvallendste zaken is dat de economische resultaten voornamelijk door de gemeente Alphen aan den Rijn worden geboekt. De sociaal/maatschappelijke waardecreatie wordt daarentegen ook door de creatieve kunstenaars en de omwonenden geboekt. Hieronder een beschrijving van de belangrijkste waardecreatie van de case De Doorloop:

- 1) Er hoeft door de gemeente minder te worden uitgegeven aan een beveiliging en aan het herstel van vernielingen aan de panden. Vooraf het initiatief werd er €10.000, - per maand uitgegeven aan een beveiliging. De komst van de Doorloop heeft ervoor gezorgd dat er minder overlastgevers blijven rondhangen en dat heeft deze positieve resultaten. De beveiliging hoeft nu nog maar één dagdeel per week aanwezig te zijn wat een besparing op jaarbasis betekend van €81.000, -. Daarnaast zijn de herstellkosten van de panden in de Dreespassage met €6.000,- tot €7.500, - gedaald.
- 2) De gemeente Alphen aan den Rijn ontvangt een bescheiden vergoeding voor de (antikraak) verhuur van de panden aan de creatieve ondernemers. De gemeente heeft namelijk alle panden in dit gedeelte (Lage Zijde) van het centrum in zijn bezit. Deze huurinkomsten waren weggevallen omdat de panden vooraf het wijkinitiatief allemaal leegstonden. De huurinkomsten kunnen worden gebruikt om een klein gedeelte van de rentelasten te betalen. Dit levert een financiële waardecreatie van circa €3.150, - op voor de gemeente.
- 3) De kunstenaars in de Doorloop hebben door het initiatief een uitstekende locatie voor hun atelier/winkel. Dit zorgt er ook voor dat zij een bepaalde omzet kunnen behalen (€2.500, -). Als dit initiatief er niet was geweest had deze omzet er ook niet gekomen. Daarnaast stimuleren de creatieve ondernemers elkaar onderling. O.a. bij het organiseren van open avonden.

4) Bewoners en betrokkenen ervaren de Doorloop als een zeer positieve ontwikkeling in de Lage Zijde. Door de impasse van de gebiedsontwikkeling in het gebied waren leegstand en verpaupering het gevolg. Door dit initiatief zijn burgers positiever gestemd over de herontwikkeling van dit gebied. Deze resultaten hebben als positief effect dat de burgers meer vertrouwen hebben in de rol van de gemeente. De mensen zien eindelijk eens zichtbaar resultaat in dit gebied. De buurt was enorm sceptisch geworden ten opzichte van de ontwikkelingen in dit gebied. Dit bleek wel uit mijn interview met Carel van Rosmalen, de senior projectleider van de Lage Zijde.

5) Het stadshart van Alphen aan den Rijn is een veel aantrekkelijkere plek om te bezoeken en winkelen door het kunstenaarsinitiatief De Doorloop. Er wordt met dit initiatief iets unieks gecreëerd voor Alphen aan den Rijn. Dit stimuleert mensen om dit gedeelte van het centrum te bezoeken en aankopen te doen. Daardoor ontstaan er extra inkomsten voor de omliggende winkeliers in de Lage Zijde. Als de integrale herontwikkeling van de Lage Zijde was doorgezet was dit misschien nooit gebeurd.

Met de methodiek "*Sociale Waarde*" is ook de meetbare waardecreatie van het tweede scenario van het JOP in de Edelstenenbuurt in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er diverse positieve resultaten zijn te herkennen door de komst van het JOP. De waardecreatie die het JOP veroorzaakt is voornamelijk sociaal/maatschappelijk van aard.

1) De relatie tussen de jongeren van deze buurt en de gemeente + Politie was voor de komst van het JOP ernstig verstoord. De openbare orde in de Edelstenenbuurt is door de komst van het JOP hersteld. Hiervoor was jaarlijkse investering van €100.000, - nodig. De belangrijkste propositie van het JOP is daarom ook behaald. Uit dit herstel van de orde zijn diverse secundaire effecten te herkennen.

2) De persoonlijke ontwikkeling van de jongeren wordt gestimuleerd door dit wijkinitiatief. De ondernemingsdrang van deze jongeren wordt daarbij benut. Echter is deze intensieve begeleiding van jongeren nooit door de gemeente uitgesproken als doel. De wenselijk van de effecten van deze ingrepen valt daardoor ook enigszins te betwijfelen.

3) De fysieke begrippen schoon, heel en op orde zijn een stuk verbeterd. Deze effecten kunnen worden gelinkt aan de meetbare waardecreatie driehoek uit paragraaf 2.4. Er wordt namelijk minder vernield aan de flats van WonenCentraal in de Edelstenenbuurt. De herstelkosten van vernielingen aan deze flats zijn na de komst van het JOP aanzienlijk lager geworden. Deze besparing bedraagt circa €22.500, - op jaarbasis voor WonenCentraal.

4) Door de komst van het JOP zijn er aanzienlijk minder meldingen van overlast uit de Edelstenenbuurt bij de Politie. Deze waardecreatie van het JOP is goed merkbaar. De Politie hoeft minder in de wijk te komen om overlast te bestrijden en daardoor ook minder te surveilleren. Dit scheelt aanzienlijk in de geïnvesteerde tijd en dus ook kosten voor de gemeenschap. Exacte getallen hierover zijn onmogelijk te verkrijgen, maar het is overduidelijk dat er minder kosten worden gemaakt.

De waardecreatie van het JOP wordt bedreigd omdat de ISV- subsidies in 2014 zijn gestopt. Hierdoor komt de voorzetting van het JOP in zijn huidige vorm in de problemen. Er moeten daarom taken van Participe worden overgedragen naar de jongeren omdat er voor intensieve begeleiding geen financiering meer is. De nieuwe groep jongeren moet daardoor geactiveerd worden om meer taken zelf te doen dan de oude jongerengroep. Het zoeken van externe partners om de (financiële) voortgang te kunnen waarborgen kan daarbij helpen. Deze transitie in het JOP zal daardoor ook een andere soort waardecreatie veroorzaken.

**Onderzoeksvraag 2: "Wat is het verschil tussen de propositie van de wijkinitiatieven en de waardecreatie in de praktijk?" (mismatch)**

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de gemeente Alphen aan den Rijn een overzichtelijk beeld heeft van de invloed van de interventies. Zo blijkt dat er diverse secundaire effecten te herkennen zijn die voortkomen uit de wijkinitiatieven.

Het tijdelijk vestigen van kunstenaars in de leegstaande en dichtgetimmerde panden in de Dreespassage heeft ook een groot effect gehad op de waardecreatie in de praktijk. De propositie was hierbij om de kunstenaars een tijdelijke plek te bieden waar zij hun atelier of winkelruimte kunnen openen.

De praktische waardecreatie van broedplaats "De Doorloop" is dat Alphen aan den Rijn een afwisselender stadshart heeft met meer levendigheid. Tevens is de fysieke uitstraling van de Dreespassage sterk verbeterd. De winkels zijn opnieuw geschilderd door de kunstenaars en de etalages staan iedere week vol met nieuwe artikelen. Hierdoor is het stadshart een stuk prettigere plek om te bezoeken en verblijven. De oorspronkelijke propositie is dus behaald, zij het van tijdelijke aard. De senior projectleider van dit gebied geeft in het interview wel aan dat deze kennis en vorm van burgerparticipatie beter gaat worden benut bij de herontwikkeling van de Lage Zijde.

De tweede case van de JOP laat een ander beeld zien tussen propositie en realiteit. Dit initiatief is opgericht naar aanleiding van problemen in de openbare orde. Het vooraf opgestelde doel was om de jongerenoverlast in de wijk te stoppen en de verstoorde relatie tussen de jongeren, Politie en de gemeente te herstellen. Waar vroeger de sloophamer werd gehanteerd om de woningdifferentiatie en het soort bewoners te verbeteren, is er nu een JOP geopend.

Het JOP is sinds de oprichting in 2008 een succesnummer gebleken in Alphen aan den Rijn. Het aantal meldingen van criminaliteit en overlast is sindsdien drastisch gedaald. Ook de relatie tussen de jongeren, Politie en gemeente is hersteld. Echter is tijdens het onderzoek gebleken dat de uitgebreide werkzaamheden van Participe in het JOP nooit door de gemeente als doelstelling zijn opgesteld. Deze secundaire werkzaamheden zijn o.a. het individueel begeleiden van jongeren en vaardigheden aanleren zodat zij op een goede manier kunnen functioneren in de maatschappij. Er is dus een mismatch tussen huidige werkzaamheden en de oorspronkelijke propositie van het initiatief.

Beide wijkinitiatieven hebben in eerste instantie voldaan aan de vooraf opgestelde doelstelling. Bij "De Doorloop" wordt de leegstand tegengegaan en wordt er meer leefbaarheid ervaren in de Lage Zijde van het stadshart. Daarnaast zijn er minder vernielingen en minder problemen met criminaliteit. Echter levert de case van het JOP een tweesprong in de bevindingen op. De oorspronkelijke propositie van het herstellen van de openbare orde en het tegengaan van de overlast is behaald. Echter sluiten de huidige werkzaamheden van Participe niet meer volledig aan op de propositie van het JOP.

**Onderzoeksvraag 3: "Welke instrumenten en aanpak uit de Alphense wijkinitiatieven zijn het meest doeltreffend en welke aandachtspunten zijn er in vergelijking met andere wijkinitiatieven in Nederland en daarbuiten? Op basis van deze kennis kunnen de valkuilen en risico's voor gemeente, inwoners en omgeving beter worden beheerst in nieuwe wijkinitiatieven." (gewenste situatie)**

De wijken en kernenaanpak van Alphen aan den Rijn heeft een aantal doeltreffende kernpunten. Deze sterke punten moeten worden benut en worden uitgebreid. Op de volgende pagina worden de belangrijkste sterke punten van de wijken en kernenaanpak benoemd:

- *Het signaleren van trends en ontwikkelingen door de gebiedsadviseurs is een sterk aspect van de nieuwe verhouding tussen burgers en overheid. De gebiedsadviseurs zijn het aanspreekpunt voor de burgers in de wijk. Vervolgens wordt deze informatie doorgespeeld naar de juiste instantie, bedrijf of expert.*
- *Het verbinden van burgers aan overheid en bedrijven door de gebiedsadviseurs versterkt het onderlinge vertrouwen en is de basis voor succesvolle initiatieven*
- *Het laten uitvoeren van de WMO- activiteiten door Participe. Deze instantie heeft de expertise op het gebied van jongerenwerk die de gemeente ontbeert.*
- *Het gebruiken van de kennis en kunde van de burgers van Alphen aan den Rijn door middel van burgerparticipatie. Hierbij wordt niet uit het oog verloren dat burgers soms een klein zetje nodig hebben en dat wordt door de gemeente Alphen aan den Rijn gedaan.*

Beide onderzochte wijkinitiatieven hebben hun eigen aanpak en effect in Alphen aan den Rijn. Daardoor zijn er ook andere aandachtspunten om op te letten bij beide initiatieven. Deze aandachtspunten kunt u hieronder vinden.

#### **Aandachtspunten broedplaats (de Doorloop)**

- (1) Het broedplaatsenbeleid van Alphen aan den Rijn vertoont veel gelijkenissen met het zeer succesvolle broedplaatsenbeleid in Amsterdam. De gemeente faciliteert de creatieve ondernemers en het initiatief wordt vervolgens door de ondernemers voortgezet;
- (2) Er dient draagvlak voor een broedplaats te zijn. Dit betekent dat er een directe vraag is vanuit een groep creatieve ondernemers. Daarnaast moeten gemeente, omgeving en de creatieve ondernemers volledig committed zijn en hetzelfde einddoel voor ogen hebben;
- (3) De omgeving van de broedplaats is zeer belangrijk voor het succes. Een bewezen goede plek is aan de rand van het centrum in de sociaaleconomisch zwakkere wijken. Op deze locaties wordt het meeste sociaal/maatschappelijk en economisch rendement uit een broedplaats behaald;
- (4) Een grotere stad als Amsterdam en Den Haag is unieker en interessanter voor een creatieve ondernemer om zich te vestigen dan een provincie stad als Alphen aan den Rijn;
- (5) Ga niet werken zoals Den Haag met het direct verstrekken van subsidies aan de voordeur. Het moet immers een initiatief vanuit de maatschappij zijn;
- (6) Zie een broedplaats niet als een mooie tijdelijke oplossing voor een structureel probleem waaraan de stilstaande integrale stadontwikkeling aan ten grondslag ligt. Denk ook aan andere locaties zodat de voortgang van een initiatief gewaarborgd blijft. Zo is de waardecreatie niet meer tijdelijk van aard maar van een veel langere tijdsduur;

#### **Aandachtspunten JOP**

- (1) Een JOP kan totaal anders worden ervaren in verschillende steden. In Papendrecht wordt er geen positieve meerwaarde van het JOP ervaren door de betrokken buurtbewoners. De komst van de JOP wordt zelfs als zeer hinderlijk bevonden. Er dient dus voldoende draagvlak te bestaan voor de komst van een JOP zowel bij de jongeren, omwonenden en instanties.
- (2) De locatie van de JOP is zeer belangrijk voor het effect ervan. Hierdoor kan er beter worden omgegaan met risico's zoals extra overlast die juist door de JOP komt.
- (3) Er bestaan meerdere soorten JOP in Nederland. In Papendrecht wordt een JOP gezien als een semi- open container als verzamelhonk voor de jeugd. In Utrecht is het JOP uitgebreid tot een Cultuurhuis waar de jongeren zowel sociaal en maatschappelijk worden ondersteund. Het hebben van een duidelijke visie van het JOP met de bijbehorende uitvoering is zeer belangrijk.
- (4) Subsidies zijn erg belangrijk voor de voortgang van een JOP. Echter staan de werkzaamheden zwaar onder druk door het wegvallen van de ISV- rijkssubsidies. Er dient een nieuwe vorm te worden gevonden om door te kunnen gaan met de werkzaamheden. Mogelijk kan in de nieuwe vorm meer gebruik worden gemaakt van de jongeren die naar het JOP komen.

### Integrale aandachtspunten

Naast deze initiatiefspecifieke aandachtspunten voor de onderzochte cases zijn er ook een aantal algemenere aandachtspunten. Ook deze aandachtspunten zijn belangrijk voor het verhogen van de slagingskans van de wijkinitiatieven. De integrale aandachtspunten voor de wijkinitiatieven die in acht genomen moeten worden zijn hieronder te vinden:

<b>Er dient draagvlak voor een wijkinitiatief te zijn</b>	<i>Een succesvol wijkinitiatief moet ondersteund worden door een groot deel van de omgeving. Het vroeg betrekken van de actoren helpt bij de slagingskans en effect (waardecreatie) van het wijkinitiatief. Dit draagvlak is niet alleen belangrijk bij de wijkinitiatieven maar ook in de (her)ontwikkeling van bijvoorbeeld de Lage Zijde.</i>
<b>Locatie van het wijkinitiatief</b>	<i>De locatie van het wijkinitiatief is belangrijk voor het effect in de wijk en op de mensen erin. Tevens zorgt een strategische locatiekeuze voor een betere controle op risico's zoals tegenwerkende burgers, oneerlijke concurrentie of overlast.</i>
<b>"Window of opportunity"</b>	<i>De timing voor het ontwikkelen van een wijkinitiatief is zeer belangrijk. Deze "Window of opportunity" is het ideale moment om het initiatief te ontplooien. Dit betekent dat de belangrijkste actoren op hetzelfde moment bereid zijn om het initiatief te ontplooien. Bijvoorbeeld de gemeente is bereid en in staat om faciliterend te werken, de lokale maatschappij wil iets ondernemen en de burgers zijn bereid de handen uit de mouwen te steken.</i>
<b>Decentralisaties</b>	<i>De decentralisaties zorgen voor een grote onzekerheid voor de voortzetting van de wijkinitiatieven. Ondanks dat de rol van de gemeente meer faciliterend is ingericht blijkt in de praktijk dat deze rol nog van onschatbare waarde is. Wat het exacte effect van de decentralisaties is ten tijde van dit onderzoek nog van teveel variabelen afhankelijk om een gegronde uitspraak te doen. Het is belangrijk om dit aandachtspunt in het achterhoofd te houden voor toekomstige ontwikkelingen.</i>
<b>Lange termijn visie</b>	<i>De wijkinitiatieven dienen een lange termijn visie te hebben. Dit hoeft geen ellenlang beleidsplan te zijn maar er moet wel een idee zijn voor de voortzetting door de jaren. Het iteratief opstellen van deze visie zorgt voor een betere controle op de resultaten van het initiatief en zorgt er voor dat positieve resultaten ook kunnen worden behouden.</i>

### **Wat leren we van dit onderzoek?**

Ter reflectie op de hoofdonderzoeksvraag moet er worden gekeken naar de uitkomsten van onderzoeksinformatie. Beide wijkinitiatieven creëren meetbare sociaal/maatschappelijke alsmede economische waardecreatie in Alphen aan den Rijn. Waardecreatie die er soms helemaal niet was geweest als de gebieden integraal waren herontwikkeld. Voorbeelden van het initiatief "De Doorloop" zijn: de huuropbrengsten van de winkels, meer winkelende mensen en minder vernielingskosten. Echter blijft deze waardecreatie van tijdelijke aard. De integrale ontwikkeling van dit gebied wordt eind 2014 toch doorgezet.

De meetbare waardecreatie van het JOP uit zich vooral in minder overlastmeldingen bij Politie, lagere criminaliteitscijfers en minder herstelkosten van vernielde objecten en flats. Echter staat de voortgang van dit initiatief op losse schroeven vanwege het stopzetten van de ISV- subsidies.

Het ontwikkelen van (meetbare) waardecreatie blijft altijd van tijdelijke aard omdat de praktische resultaten constant kunnen veranderen. Echter is het belangrijk dat de essentie van deze wijkinitiatieven behouden blijft voor de wijken en kernen. Het ontwikkelen van sociaal/maatschappelijke en economische waardecreatie in de wijken kan in de huidige tijd alleen door gebruik te maken van de burgers en bedrijven in de stad. Niet meer centraal ontplooid door de overheid maar initiatieven vanuit de maatschappij, waarbij de overheid faciliteert en verbindt. Dat is de weg die bewandeld moet worden.



## 6.2 Aanbevelingen

Zoals ook in de aanleiding van dit onderzoek duidelijk is gemaakt, biedt dit onderzoek handvaten om de waardecreatie van wijkinitiatieven in beeld te brengen. Initiatieven die zijn ontstaan door de veranderingen in de gebiedsontwikkeling. Het is voor de gemeente Alphen aan den Rijn raadzaam om bij het faciliteren van dit nieuwe type wijkinitiatief de uitkomsten van dit onderzoek te gebruiken.

Ten eerste is het belangrijk dat ieder wijkinitiatief voldoende draagvlak heeft van de (directe) omgeving. Ook moet er daadwerkelijk een vraag vanuit een (grote) groep burgers zijn om samen een doel te realiseren. Op deze wijze worden grote problemen voorkomen zoals weerstand tegen het wijkinitiatief of onvoldoende draagvlak voor een initiatief. Hierdoor kunnen mislukkingen of weerstand tegen een initiatief beter worden voorkomen.

Een ander belangrijk aandachtspunt is dat een aantal werkzaamheden van de gemeente niet plotsklaps kunnen worden overgedragen naar burgers en bedrijven. Hierbij kan gedacht worden aan het begeleiden van probleemjongeren of het aanbieden van vastgoed voor een initiatief. Dit is een proces wat vaak gebaseerd is op onderling vertrouwen en dat heeft tijd nodig. Het ontplooiën van wijkinitiatieven moet een samenspel worden tussen burgers, bedrijven en de gemeente. Hierbij nemen de burgers en bedrijven het initiatief en geeft de gemeente ondersteuning.

Vanwege de beperkte tijdsspanne van dit onderzoek zijn er twee cases onderzocht. Deze keuze is gemaakt om de validiteit van dit onderzoek te kunnen waarborgen. Om de validiteit van de uitspraken in dit onderzoek te kunnen verbeteren zullen er echter meerdere cases moeten worden onderzocht. Tevens kunnen de onderzoeksresultaten met meer experts worden besproken om de validiteit te verhogen.

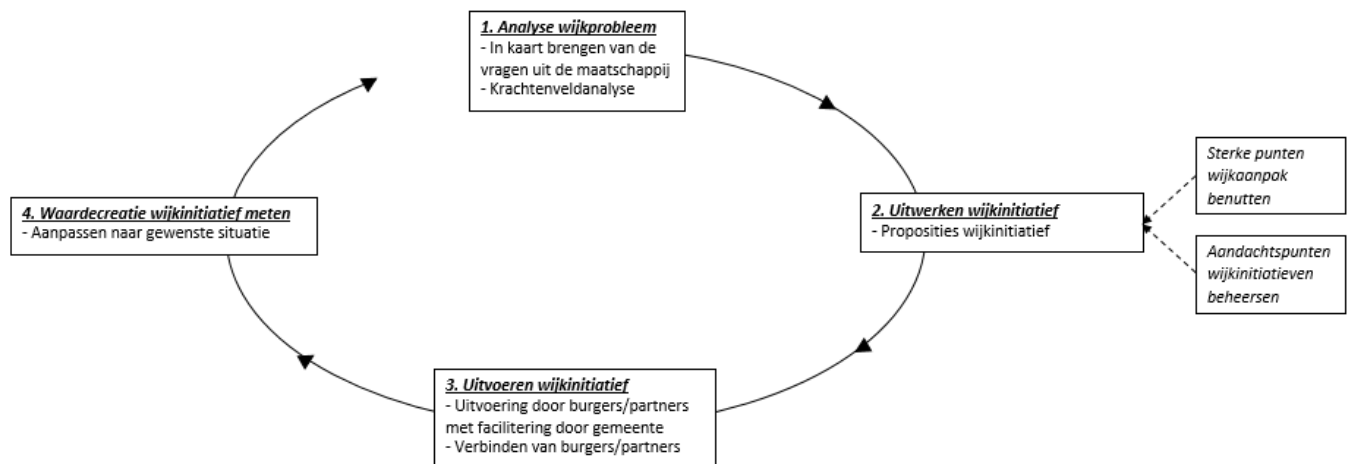
Om de externe validiteit te verbeteren moeten de onderzochte cases met meerdere initiatieven elders in Nederland worden vergeleken. Hierbij kan bijvoorbeeld de vergelijking worden gemaakt met de verandering van de gebiedsontwikkeling in het buitenland. In Engeland en de Verenigde Staten bestaan verwante initiatieven zoals de *"Social Investment Bonds"*.

### **Praktische handleiding**

De uitkomsten en conclusies van dit onderzoek zijn als input gebruikt om een praktische handleiding met aandachtspunten en werkbare kaders voor de wijkinitiatieven op te stellen. Deze praktische handleiding dient als referentiekader/werkmethodiek voor een succesvol wijkinitiatief. Deze handleiding is als afsluiting van dit onderzoek in paragraaf 6.2.1 te vinden.

**PRAKTISCHE HANDLEIDING**

De kennis uit dit onderzoek is gebruikt om deze praktische handleiding op te stellen. De verandering van de gebiedsontwikkeling brengt een verandering in de aanpak van de wijkinitiatieven. Hierbij wordt de rol van de burgers en partners (o.a. bedrijven, ondernemers) belangrijker bij het ontplooiën van wijkinitiatieven. Deze veranderende omgeving betekent ook een andere aanpak. Deze nieuwe aanpak (figuur 28) wordt hieronder uitgesplitst in vier stappen:



Figuur 28- Aanpak wijkinitiatief

**1) Analyse wijkprobleem (oppakken)**

De eerste stap die wordt genomen is het uitvoeren van een analyse naar wijkproblemen. Hierbij moeten een aantal essentiële stappen worden doorlopen:

- In kaart brengen van de vragen vanuit de maatschappij
- Krachtenveldanalyse van het wijkprobleem/kans

Het analyseren van een wijkprobleem kan in vele vormen. De eerste aanzet kan bijvoorbeeld door het deelnemen aan een wijkoverleg, verenigingsvergaderingen of bewoners- overleggen. Hieruit wordt een actueel beeld verkregen van de trends en ontwikkelingen die spelen in de wijk. Hierbij moet rekening worden gehouden met de grootte van de groep waaruit de vraag ontstaat. Is de vraag/trend relevant?

**2) Uitwerken wijkinitiatief (loslaten)**

Na de analyse van het wijkprobleem wordt het initiatief uitgewerkt. Deze praktische uitwerking vormt de basis van het uiteindelijke wijkinitiatief. In deze fase heeft de gemeente een ondersteunende taak naar de burgers. De uitwerking kan als volgt tot stand worden gebracht:

- Opstellen proposities van het wijkinitiatief (Op welk probleem of kans speelt het wijkinitiatief in? Welke verbeteringen zullen worden gemaakt door het initiatief?)
- Benutten van de sterke punten van de wijkaanpak in Alphen aan den Rijn
- Rekening houden met de aandachtspunten van de wijkinitiatieven (risico's)

Het praktisch uitwerken van het wijkinitiatief hoeft niet altijd meer door de gemeente te worden uitgevoerd. Daarnaast kan er gebruik gemaakt worden van de onderzoeksresultaten van dit onderzoek (sterke en aandachtspunten van wijkinitiatief). Deze zijn te vinden in hoofdstuk 5 van deze afstudeerscriptie "Alleen bouwen of samen creëren".

Deze aanpak vormt de fundering voor een succesvol wijkinitiatief. Met deze fundering kan het initiatief in vertrouwen worden ontplooid door burgers/partners.

### **3) Uitvoeren wijkinitiatief (vertrouwen)**

De uitvoering van het wijkinitiatief moet aan een aantal randvoorwaarden voldoen. Deze randvoorwaarden zijn de volgende:

- Uitvoering van het wijkinitiatief wordt gedaan door de burgers/partners. De gemeente faciliteert het initiatief en geeft het soms een klein zetje.
- De gemeente verbindt de betrokken partijen met elkaar. Hierbij functioneert de gemeente als een mediator tussen de uitvoerende partijen.

In deze derde stap wordt het verschil tussen de oude werkwijze en de nieuwe werkwijze pas echt zichtbaar. De dagelijkse uitvoering en financiële zaken van het wijkinitiatief worden door de initiatiefnemers uitgevoerd. Dit kunnen bijvoorbeeld burgers, verenigingen of bedrijven zijn. De gemeente biedt deze partijen de ruimte om het initiatief te ontplooiën en begeleid op de juiste momenten het proces.

### **4) Waardecreatie initiatief meten**

Ter controle op de wijkinitiatieven wordt er ten slotte een waardecreatie berekening gemaakt van het initiatief. Hierbij komen de sterke en zwakke punten van het initiatief in beeld. Hierbij wordt vergeleken of de praktische waardecreatie van het wijkinitiatief heeft voldaan aan de propositie.

- Waardecreatie van het initiatief berekenen (ex-post)
- Bijstellen/aanpassen van het wijkinitiatief waar nodig

### **Algemene toelichting**

Deze vier stappen bieden een uitvoerbare methodiek voor de wijkinitiatieven. Hierbij is het van groot belang dat alle stappen regelmatig worden doorlopen. Door de veranderlijkheid van de omgeving van een wijkinitiatief is het iteratief uitvoeren van dit stappenplan een must.

Deze praktische handleiding biedt geen heilige methodiek voor het uitvoeren van een wijkinitiatief. Daarentegen biedt het een aantal belangrijke aandachtspunten waarop gelet moet worden in de praktijk.

## 7. Geraadpleegde bronnen

---

### 7.1 Literatuur

Alphens.nl. (2013, juli 31). *Panden van Dreespassage toch weer te huur*. Opgeroepen op april 14, 2014, van [www.alphens.nl](http://www.alphens.nl/nieuws/bedrijven/10546,panden-van-dreespassage-toch-weer-te-huur.html): <http://www.alphens.nl/nieuws/bedrijven/10546,panden-van-dreespassage-toch-weer-te-huur.html>

Amelsvoort, H. v. (2005). *Spelend ontwikkelen*. Assen: Gorcum b.v.

Aura de Klyn. (2013). Opgeroepen op April 12, 2014, van [www.auradeklyn.blogspot.nl](http://www.auradeklyn.blogspot.nl): [www.auradeklyn.blogspot.nl](http://www.auradeklyn.blogspot.nl)

Baarda, B., & Goede, M. d. (2006). *Basisboek methoden en technieken*. Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff.

Baarda, D., Goede, M. d., & Teunissen, J. (2005). *Basisboek Kwalitatief onderzoek* (2 ed.). Groningen/Houten, Nederland: Wolters-Noordhoff.

Bos, J., & Harting, E. (2006). *Projectmatig creeren 2.0*. Schiedam: Scriptum.

Brand-Gruwel, S., & Wopereis, I. (2010). *Word informatie-vaardig!* Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.

Brouwer, J. (2008). *Wijken van waarde*. Delft: ABF Cultuur.

Bureau Broedplaatsen. (2013, juli). *Bureau Broedplaatsen*. Opgeroepen op April 17, 2014, van [www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/bureau-broedplaatsen/): <http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/bureau-broedplaatsen/>

BureauBeke. (2011). *Buurthuizen en Marokkaanse-Nederlandse risicojongeren*. Amsterdam: BureauBeke.

CabinetOffice. (2009). *A guide to Sociale Return on Investment*. Glasgow: Society media.

Deetman, W., Lans, J. v., & Scherpenisse, R. (2011). *Doorzetten en loslaten; Toekomst van de wijkaanpak*. Den Haag: Visietatiecommissie wijkaanpak.

Deuten, J. (2009, november 16). Effectenarena. Rotterdam, Zuid- Holland, Nederland: SEV.

Deuten, J. (2009, September 21). Workshop 6: Tools voor het meten en realiseren van maatschappelijk rendement. Amsterdam, Noord-Holland, Nederland.

Dichtbij.nl. (2014, Januari 21). Eigen wijkje voor Alphense kunstenaars. *Dichtbij.nl*, p. 1. Opgehaald van <http://www.dichtbij.nl/alphen/uitgaan-en-vrije-tijd/artikel/3340892/eigen-wijkje-voor-alphense-kunstenaars.aspx>

Dijkstra-Hellinga, A. S. (2013). Van winstcreatie naar waardecreatie: maatschappelijk verantwoord ondernemen. *Insights International*, 22.

Fischer, T., & Julsing, M. (2007). *Onderzoek doen!* Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.

Gemeente Alphen aan den Rijn. (2013). Opgeroepen op Maart 3, 2014, van [www.dedoorloopalphen.nl](http://www.dedoorloopalphen.nl): <http://www.dedoorloopalphen.nl/info/>

Gemeente Alphen aan den Rijn. (2013). *Coalitieakkoord "Daadkracht Dichtbij"*. Alphen aan den Rijn: Gemeente Alphen aan den Rijn.

Gemeente Alphen aan den Rijn. (2013, december). *Projectteam Stadshart*. Opgeroepen op april 15, 2014, van [www.stadshartlagezijde.nl](http://www.stadshartlagezijde.nl): <http://www.stadshartlagezijde.nl>

Gemeente Alphen aan den Rijn. (2013). *Structuurvisie 2031*. Alphen aan den Rijn: De Stad van Morgen.

Gemeente Alphen aan den Rijn. (2014). [www.gemeentealphenaanrijn.nl](http://www.gemeentealphenaanrijn.nl). Opgeroepen op Maart 14, 2014, van [www.gemeentealphenaanrijn.nl](http://www.gemeentealphenaanrijn.nl): <http://www.gemeentealphenaanrijn.nl>

Gemeente Amsterdam. (2009). *Broedplaatsen*. Amsterdam, Noord-Holland, Nederland: Gemeente Amsterdam.

Google Maps. (2014). *Maps.google.nl*. Opgeroepen op April 16, 2014, van <https://maps.google.nl/>

Graaf, R. d., Nuiver, H., & Veerdonk, C. v. (2012). *De waarde van nieuwe verdienmodellen*. Leiden: ORG-ID.

Hermarij, J. (2011). *The Better Practice of Project Management: Based on Ipma Competences*. Zaltbommel: Van Haren Publishing.

Hoek, F. v. (2012). *De vierde generatie burgerparticipatie, het initiatief voorbij!* Deventer: Saxion Hogeschool.

Jegens en Tevens. (2011, september 9). Den Haag heeft een nieuwe culturele broedplaats. *Jegensentevens.nl*, p. 1.

JSO. (2012). *Waardecreatie door placemaking*. Gouda: Expertisecentrum voor jeugd, samenleving en ontwikkeling.

Klaroen.nl. (2012, april 25). Overdracht van de JOP. Papendrecht, Zuid-Holland, Nederland.

Lans, J. v. (2012). *Loslaten, vertrouwen & verbinden*. Amsterdam: Socires.

LPBL & SEV. (2011, april 21). Effectenarena MKBA. Rotterdam, Zuid-Holland, Nederland: SEV.

Ministerie van BZK. (2011). *Werken aan maatschappelijk rendement*. Den Haag: Ministerie van Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Ministerie van BZK. (2013). *Werken aan burgers nabijheid*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Ministerie van infrastructuur en milieu. (2012). *Investeren in gebiedsontwikkeling nieuwe stijl*. Den Haag: Ministerie van infrastructuur en milieu.

Mulder, K. (2009). *Buurtbewoners in balans*. Den Haag: Ministerie van VROM.



Niekerk, M. v., Kleinhans, R., & Bolt, G. (2011). *Vertrouwen houden in de buurt*. Delft: Vitale Stad.

Ode, A. (2013, Juni 10). *Opvattingen en initiatieven t.a.v. schoon, heel en veilig*. Haarlem, Noord-Holland, Nederland.

Onderzoekscentrum Drechtsteden. (2010). *JOP op het Molenveld*. Papendrecht: Gemeente Papendrecht.

Oort, F. (2013). *Maatschappelijk Effectmetingen*. Amsterdam: Radar. Bureau voor sociale vraagstukken.

Participe. (2014). *Opgeroepen op Maart 5, 2014*, van [participealphen.nu](http://www.participealphen.nu): <http://www.participealphen.nu/>

Plasterk, R. (2013). *Decentralisatiebrief*. Den Haag: Ministerie van binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties.

Platform31. (2012). *Ruimte voor initiatief*. Den Haag: Nirov.

Plomp, M., & Peterse, T. (2014). *galeriebeeldverhalen.nl*. *Opgeroepen op april 14, 2014*, van <http://galeriebeeldverhalen.nl/fotos/old>

PMI Netherlands Chapter. (2009). *A Guide to the Project Management Body of Knowledge*. Amsterdam: Davincu vertalingen.

Pols, C. (2013). *Doorontwikkeling Jongeren Ontmoetingspunt (JOP) Edelstenenbuurt*. Alphen aan den Rijn: Gemeente Alphen aan den Rijn.

Pols, C. (2014, april 30). (K. Nieuwenhuizen, Interviewer)

Regioplan. (2012). *Waarde in de wijk*. Amsterdam: Regioplan.

RektroVerso.be. (2014). *De creatieve klasse als vreemdelingenlegioen*. *RektroVerso*, 1.

Stg. Cultuurhuis Kanaleneiland Utrecht. (2012). *Ondernemingsplan Cultuurhuis Kanaleneiland*. Utrecht: Stichting Cultuurhuis Kanaleneiland Utrecht.

Straatman, E. (2011). *Upcycle de sociale waarde*. Enschede: Saxion Hogeschool.

tijdvoorsamen.nl. (2012, Oktober 1). *Wijkondernemingen*. *Opgeroepen op Maart 17, 2014*, van [www.tijdvoorsamen.nl](http://www.tijdvoorsamen.nl)

tijdvoorsamen.nl. (2013, Oktober 21). *Burgercoöperaties in opkomst*. *Opgeroepen op Maart 17, 2014*, van [www.tijdvoorsamen.nl](http://www.tijdvoorsamen.nl)

Titus Bekkering, J. W. (2009). *Management van Processen*. Houten: Spectrum.

Tudjman, T. (2012, Juni 25). *Slim samenwerken in de wijk*. *Participe Mo/Samenlevingsopbouw*, p. 5.

Tudjman, T. (2013). *Inzicht in wijkgericht werken*. Alphen aan den Rijn: MOVISIE.

Urban Resort. (2007). *Visie Urban Resort en achtergrond met betrekking tot het voormalige Volkskrantgebouw*. Amsterdam: Urban Resort.

Vos, W. (2013, december 5). De wijk als businesscase. Rotterdam, Zuid-Holland, Nederland: Ecorys.

VROM-raad. (2006). *Stad en stijging*. Den Haag: Ministerie van VROM.

## 7.2 Interviews

Wierink, R. (2014, maart 3). Gebiedsadviseur stadshart Alphen aan den Rijn. (K. Nieuwenhuizen, Interviewer)

van der Hoorn, S. (2014, maart 11). Gebiedsadviseur Boskoop, Aarlanderveen en Zwammerdam. (K.Nieuwenhuizen, Interviewer)

Janssen, A. (2014, maart 12). Gebiedsadviseur Alphen-West. (K.Nieuwenhuizen, Interviewer)

Parinussa, M. (2014, maart 13). Gebiedsadviseur Ridderveld. (K.Nieuwenhuizen, Interviewer)

de Goede, M. & Christ, H. (2014, maart 19). Gebiedsadviseurs Rijnwoude. (K.Nieuwenhuizen, Interviewer)

Pols, C. (2014, april 30). Beleidsmedewerker Jeugd, Alphen aan den Rijn (K.Nieuwenhuizen, Interviewer)

van Rosmalen, C. (2014, mei 22). Sr. projectleider Lage Zijde, Alphen aan den Rijn (K.Nieuwenhuizen, Interviewer)

## Verklarende woordenlijst

<b>BTB</b>	<i>Bouwtechnische Bedrijfskunde</i>
<b>ISV</b>	<i>Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing</i>
<b>JOP</b>	<i>Jongerenontmoetingspunt</i>
<b>MKBA</b>	<i>Maatschappelijke Kosten en Baten</i>
<b>WMO</b>	<i>Wet Maatschappelijke Ondersteuning</i>
<b>SROI</b>	<i>Social Return on Investment</i>