



RIJKSUNIVERSITEIT  
GRONINGEN

## KRIMPGEBIEDEN IN ZUID-NEDERLAND



D.M.C.J. Geboers

December 2010

# **Krimpgebieden in Zuid-Nederland**

*De invloed van krimp op het beleid en de  
waardeontwikkeling van vastgoed*

*‘Een kwestie van grensverleggend denken?’*

# Krimpgebieden in Zuid-Nederland

*'Een kwestie van grensverleggend denken?'*

Document: Master thesis  
Auteur: D.M.C.J. (Deborah) Geboers  
Studentnummer: 1822160  
E-mail: deborahgeboers@hotmail.com

Rijksuniversiteit Groningen  
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen  
Master Vastgoedkunde



Scriptiebegeleider: Drs. F. (Frans) de Nooij  
Tweede beoordelaar: Prof. E.F. (Ed) Nozeman  
Datum: 29 november 2010

Verantwoording afbeelding voorpagina: Waterschap Zeeuws Vlaanderen (2008)

## VOORWOORD

Voor u ligt de masterthesis 'Krimpgebieden in Zuid-Nederland'. Een onderzoek dat is geschreven gedurende het laatste deel van de masteropleiding Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen.

Ik hoor het professoren zo vaak roepen: 'Locatie, locatie, locatie'. Niets is zo belangrijk in de vastgoedwereld dan het zoeken naar een goede, nee... de allerbeste locatie. Ook als men critici uit de praktijk hoort: vastgoed staat of valt met de locatie waar deze is gevestigd. Wat als zo'n locatie met krimp te maken krijgt? Wat gebeurt er met de waardeontwikkeling van het vastgoed? Voor de hand ligt dat deze als een kaartenhuis instort. Wie wil er immers in een verlaten gebied wonen, waar de leefbaarheidsbarometer van VROM aanzienlijk minder scoort?

Wat als hier tijdig beleid voor wordt vastgesteld? En in welke mate kunnen corporaties en eigenwoningbezitters hieraan meewerken? Nemen ze een voorbeeld aan gebieden binnen Nederland die al verder in de fasering met betrekking tot krimp gevorderd zijn?

In dit onderzoek heb ik getracht daar een zo duidelijk mogelijk beeld voor te vormen. Dit heb ik geprobeerd te bereiken door het kijken naar het beleid dat ten uitvoer is gebracht in gebieden die al enige jaren te maken hebben met krimp zoals Parkstad Limburg, Groningen Eemsdelta en Duitsland.

Ik wil hierbij iedereen bedanken die een rol heeft gespeeld bij het tot stand komen van deze thesis. In het bijzonder wil ik mijn begeleider, de heer Drs. Frans de Nooij bedanken, die mij gedurende het onderzoek heeft begeleid. Verder wil ik iedereen bedanken die heeft meegewerkt aan de interviews die zijn afgenomen gedurende het schrijven van deze scriptie.

Tot slot uiteraard een dankwoord dat uitgaat naar mijn ouders en alle vrienden en vriendinnen. Ik wil hen bedanken voor het geduld en met name in het vertrouwen waar het bij mij wel eens tekort schoot.

Deborah Geboers  
Tilburg, 29 november 2010

## SAMENVATTING

**Dit onderzoek gaat in op de beleidsinvalshoeken welke krimpgebieden mogelijk kunnen hanteren. In deze thesis is veldonderzoek verricht binnen de provincie Zeeland. Zeeland heeft te maken met gebieden die in verschillende stadia van krimp verkeren. Zeeuws-Vlaanderen kampt al enige tijd met krimp en indien de prognoses worden gevolgd zal omstreeks 2020 de regio Vlissingen met krimp te maken krijgen. Alvorens veldonderzoek te hebben verricht in de provincie Zeeland is er literatuuronderzoek verricht naar gebieden die verder gevorderd zijn in het proces ten aanzien van krimp.**

Grensverleggend denken is een advies wat krimpgebieden maar wat graag ter harte nemen. Maar voordat krimpgebieden een grensverleggende fase ingaan, is er al heel wat aan vooraf gegaan.

Indien men kijkt naar de beleidsnota's en de vele wetenschappelijke artikelen, waarvan er wekelijks enkele bijkomen, kan worden geconcludeerd dat krimp een actueel fenomeen vormt. Met het oog op de toekomst zal deze actualiteit zeker nog een hele tijd aanhouden. Naast het feit dat er sprake is van verschillende krimpgebieden binnen Nederland is ook duidelijk geworden dat niet ieder krimpgebied volstaat met dezelfde beleidsintenties ten aanzien van krimp.

Voor dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van de onderstaande probleemstelling:

***Welke beleidsinvalshoek zullen krimpgemeenten moeten hanteren om de waardeontwikkeling van vastgoed op peil te houden?***

De prognoses van het CBS en enkele provincies binnen Nederland liegen er niet om. De komende jaren zal Nederland te maken krijgen met een bevolkingsafname. Deze bevolkingsafname zal uiteindelijk resulteren in een daling van het aantal huishoudens. De bevolkingsafname komt onder meer voort uit een negatief geboortecijfer en migratiesaldo. De daling in het aantal huishoudens staat garant voor de problemen dat krimp met zich meebrengt. Krimp is echter niet alleen te wijten aan het feit dat er een daling in aantallen plaatsvindt. Krimpgebieden dienen ook te kijken naar de kwaliteit die zij uitstralen. Deze kwaliteit kan breed worden opgevat. Kwaliteit betreft niet alleen de leefbaarheid en de aanwezigheid van voorzieningen binnen een gebied, kwaliteit kan ook betrekking hebben op economische factoren binnen een gebied. Hierbij kan gedacht worden aan de aanwezigheid van werkgelegenheid en geografische factoren; hoe ligt het gebied ten opzichte van andere gebieden qua bereikbaarheid en hoe is het gesteld met de mobiliteitsvoorzieningen. Vrijwel alle regio's binnen Nederland hebben zich de afgelopen jaren op het zogenaamde groeidenken gestort. Het beleid wat regio's voorhanden hebben anticipeert dan ook alleen op groei. Op het moment dat gebieden te maken krijgen met krimp, belanden zij in een faseringsstelsel. Krimp wordt in eerste instantie door de betreffende gemeente c.q. regio ontkend. Vervolgens wordt krimp bestreden met groeiplannen. Fase 2: het bestrijden met groeiplannen werkt echter averechts op krimp. Zoals uit de literatuurstudie naar voren komt, leent het bestrijden met groeiplannen zich voor concurrentie met de buurgemeenten en werkt het krimp verder in de hand. Er zal immers meer leegstand op de vastgoedmarkt ontstaan. Indien dit door de betreffende gemeente wordt opgemerkt gaat de regio over op fase 3: de acceptatie. Indien de betreffende regio krimp accepteert, kan er een gedegen beleid gevormd worden. Dit is zichtbaar bij de krimpregio's Parkstad Limburg en Groningen Eemdelta. Zij spelen voornamelijk in op een woonvisie waarbij in de toekomst zorg wordt gedragen voor een gespannen woningmarkt. Krimpgebieden kampen met het feit dat het aanbod de vraag overstijgt. Dit resulteert in veel maar bovendien langdurig leegstaande panden. Indien deze worden verwaarloosd, bestaat er een mogelijkheid dat dit leidt tot verpaupering. Mensen kiezen er niet voor om in een verpauperde wijk te wonen. Daardoor is het van belang dat krimpgebieden inspelen op de behoefte aan kwaliteit. Dit kan onder andere gebeuren doordat zij zich richten op binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling wordt onder andere zichtbaar door

herstructurering, sloop en nieuwbouw, welke laatste naar rato bijgebouwd dient te worden om een gespannen woningmarkt te behouden.

Naast het maken van beleid is het van belang dat er een optimale samenwerking tussen actoren, welke aanwezig zijn binnen een krimpgebied, plaatsvindt. Er is gebleken dat er voornamelijk overleg plaatsvindt op overheidsniveau (provincie en betreffende gemeenten). Daarnaast wordt veelal overleg gepleegd met woningcorporaties. Deze geven een goed beeld weer van de huurmarkt. Dit beeld is echter maar van toepassing op een deel van de markt. Bij overleg worden eigenwoningbezitters en marktpartijen vaak buiten schot gehouden. Dit terwijl zij vaak als eerste opmerken wat er binnen de economische markt en de woningmarkt gebeurt. Door deze wijze van werken lopen beleidsmakers en lokale politici informatie en kennis mis. Door het betrekken van voornoemde partijen wordt, naast het vergaren van kennis, ook vertrouwen gewonnen. Vertrouwen vertaalt zich vaak in zekerheid en dit leidt tot minder risico's.

Bij het maken van beleid is het tevens van belang te achterhalen wat de voornaamste oorzaken van krimp zijn, zodat het toekomstig beleid hierop kan worden afgestemd. Uit het onderzoek in deze thesis is gebleken dat Parkstad Limburg voornamelijk de concurrentie dient aan te gaan met Duitsland. In Duitsland heerst een aantrekkelijkere prijs-kwaliteit verhouding van het vastgoed ten opzichte van de regio Parkstad Limburg. Groningen Eemsdelta heeft te maken met polarisatie. Jonge gezinnen trekken naar groeisteden. Tevens is er sprake van een sterke daling in de natuurlijke aanwas. Binnen de provincie Groningen zijn dan ook grote verschillen waarneembaar. Het creëren van evenwicht binnen de provincie staat voorop. Een eenduidige oorzaak voor krimp in regio's binnen de provincie Zeeland is niet te noemen. Een opvallend feit is dat naastgelegen landen geen concurrentie ten aanzien van de provincie Zeeland vormen. In Duitsland speelt voornamelijk de economische recessie een belangrijke rol bij krimp. De economische recessie gaat gepaard met veel werkloosheid. Dit heeft tot gevolg dat veel Duitsers op zoek gaan naar banen in naastgelegen landen of steden binnen Duitsland waar sprake is van economische groei.

Naast binnenstedelijke gebiedsontwikkeling zijn in deze thesis meerdere mogelijkheden bekeken om op de waardeontwikkeling van het vastgoed in te spelen. Deze mogelijkheden zijn deels voortgekomen uit het literatuuronderzoek. Daarnaast zijn er nieuwe beleidsinvalshoeken aan professionals binnen de provincie Zeeland voorgelegd. Ook deze beleidsinvalshoeken zullen direct, dan wel indirect invloed op de waardeontwikkeling van het vastgoed hebben. Er is in deze thesis gekozen om zowel veldonderzoek te verrichten binnen Zeeuws-Vlaanderen, waar al langer sprake is van krimp, als binnen de regio Vlissingen, waar de prognoses inhouden dat krimp omstreeks 2025 zijn opwachting zal maken. Deze keuze is bewust gemaakt om te bezien in welke mate er verschil heerst. Uit het onderzoek is gebleken dat de beleidsmogelijkheden die werden voorgelegd met name gericht zijn op Zeeuws-Vlaanderen. Gezien het feit dat krimp voor Vlissingen te ver in de toekomst is gelegen, kan er op dit moment nog niet voldoende effectief op worden geanticipeerd. Zoals bovenstaand is beschreven heeft kwaliteit niet alleen te maken met goede leefkwaliteit en de aanwezigheid van voorzieningen. Kwaliteit heeft ook te maken met de geografische ligging. Deze schiet echter tekort binnen Zeeuws-Vlaanderen. Zeeuws-Vlaanderen wordt dan ook als perifere gebied aangeduid en dit zorgt er volgens geïnterviewden mede voor, dat de krimp wordt verergerd. De enige mogelijkheid om Zeeuws-Vlaanderen te bereiken geschiedt via de tolgeweg: een belangrijke reden om dit gebied te negeren door zowel bezoekers als bedrijven. Het treffen van goede infrastructurele voorzieningen is dan ook van belang voor Zeeuws-Vlaanderen om terug op de kaart gezet te worden. Daarnaast biedt krimp ook kansen. Waar Duitsland winnaar is in de concurrentiestrijd met Parkstad Limburg en Groningen Eemsdelta (inwoners van voornoemde krimpgebieden trekken immers door de betere prijs – kwaliteit verhoudingen naar Duitsland) biedt België mogelijk kansen ten aanzien van Zeeuws-Vlaanderen. België kampt met een zeer beperkte sociale huurmarkt. Daar in Zeeuws-Vlaanderen vele woningen van onder andere woningcorporaties leegstaan kunnen deze mogelijk uitkomst bieden voor inwoners uit België, die door de krappe sociale huurmarkt moeilijk aan een passende woning kunnen komen. Echter deze woningen dienen zoals in

de thesis is beschreven 'belgproof' te worden gemaakt. Ook dit zal gepaard gaan met kosten. Deze kosten zullen daarentegen lager zijn als er wordt besloten om over te gaan tot het slopen van deze woningen. Sloop gaat immers gepaard met kosten en daarnaast gaat ook de waarde van de woning op dat moment verloren. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat eigenwoningbezitters een beperkte bijdrage kunnen leveren ten aanzien van de uitvoering van het beleid. Daarentegen kunnen woningcorporaties meer aan het beleid bijdragen dan gemeenten in eerste instantie dachten.

Aanbevelingen voor nader onderzoek:

- Er dient nader onderzoek verricht te worden naar de sociale woningmarkt in België. In welke mate zijn inwoners van België geïnteresseerd in woningen binnen Zeeuws-Vlaanderen.
- In deze thesis is in mindere mate aandacht besteed aan het beleid ten aanzien van voorzieningen. Er is voornamelijk uitgegaan van het onderzoek dat de provincie Zeeland heeft uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat voorzieningen niet de leefbaarheidskwaliteit binnen een wijk beïnvloeden.
- Krimp gaat gepaard met grote sommen geld. Het is mede daarom van belang om de financieringsmogelijkheden ten aanzien van krimp in kaart te brengen.

## LIJST MET FIGUREN EN TABELLEN

### Figuren

Figuur 1.1	Conceptueel model
Figuur 1.2	Het 3G-model
Figuur 1.3	Indeling locatie naar kwaliteit
Figuur 2.1	Leefbarometer Nederland 2008
Figuur 3.1	Actoren binnen een krimpgebied
Figuur 4.1	Woningvraag naar constante relatieve prijzen
Figuur 4.2	Huishoudens: jaarlijkse procentuele ontwikkeling
Figuur 4.3	Ontwikkeling woningvoorraadbehoefte Limburg 2008 – 2025
Figuur 4.4	Absolute groei en krimp van het aantal inwoners, Groningen Eemsdelta
Figuur 4.5	Financiering koopwoning Oost Groningen in vergelijking met Nederland
Figuur 4.6	Krimp in Europese landen
Figuur 4.7	Prognoses huishoudensontwikkeling tot 2025
Figuur 4.8	Vergrijzing binnen Duitsland
Figuur 5.1	Anticiperen op kwaliteit binnen krimpgebieden
Figuur 6.1	Bevolkingsontwikkeling per provincie 2010 – 2040
Figuur 6.2	Bevolkingsprognose Zeeuws-Vlaanderen
Figuur 6.3	Driehoeksverhouding Brugge, Gent en Antwerpen ten opzichte van Zeeuws-Vlaanderen

### Tabellen

Tabel 4.1	Woningvraag naar constante relatieve prijzen
Tabel 4.2	Verdeling naar koop en huur naar eigenaren
Tabel 4.3	Woningbouwopgave Eemsdelta
Tabel 6.1	Huishoudensprognose provincie Zeeland
Tabel 6.2	Bevolkingsprognose Vlissingen
Tabel 6.3	Schematische weergave analyse



## **BEGRIPPENLIJST**

### **Angelsaksisch model**

In dit model staat de vrije marktwerking centraal. De overheid bemoeit zich zo min mogelijk met de economie. In plaats van het opleggen van wet- en regelgeving wordt vertrouwd op zelfregulering.

### **Drempelwaarde**

Het minimum draagvlak dat benodigd is om een voorziening levensvatbaar te houden.

### **Effectief**

Doelgericht; zo dat een gesteld doel bereikt wordt.

### **Efficiënt**

Doelmatig; zo dat het de minste middelen, inspanningen enz. vergt.

### **Freeriders**

Woningbezitters die 'meeliften' op de investeringen van anderen. Zonder een investering te doen, genieten zij mee van de eventuele waardeinstijging van het onroerend goed.

### **Herstructurering**

Vergroting van de variatie in woningen in verouderde wijken waar vaak een complexe sociale problematiek bestaat, en verbetering van de woningen om zowel een fysieke als sociale kwaliteitsverbetering tot stand te brengen.

### **Huis van Thorbecke**

De bestuurlijke inrichting van Nederland. In grote lijnen geldt een verticale besturing van de macht; Staten-Generaal, provincies met daaropvolgend de gemeenten.

### **Internationale Bauausstellung (IBA)**

Van oorsprong een middel dat door de Duitse overheid werd gehanteerd om de transformatie op gang te brengen op plekken waar dat hard nodig is door economische achteruitgang. Daarnaast speelt kennisuitwisseling een voorname rol binnen de IBA.

### **Leefbaarometer**

Een door het VROM opgestelde barometer welke de mate van leefkwaliteit binnen Nederland weergeeft.

### **Parameter**

Een variabele, meetbare eigenschap wiens waarde een determinant is van de eigenschappen van een systeem.

### **Reikwijdte**

De maximale afstand die een consument wil afleggen om gebruik te maken van een voorziening.

### **Rijnlands model**

Sociaal-economisch model waarbinnen de overheid veel taken op zich neemt. De nadruk ligt hierbij op overleg en consensus.

### **Verpaupering**

Het verslechteren van de woonsituatie in de oude woonwijken. Weinig herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd.

# INHOUDSOPGAVE

	<i>Pagina</i>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>12</b>
1.1 Aanleiding	12
1.2 Probleemstelling	12
1.3 Deelvragen	13
1.4 Doelstelling	13
1.5 Relevantie onderwerp	13
1.6 Ordeningskader	13
1.6.1 <i>Literatuuronderzoek</i>	13
1.6.2 <i>Vastgoedmodellen</i>	14
1.6.3 <i>Veldonderzoek</i>	14
1.7 Afbakening	14
1.8 Methoden van onderzoek	14
1.9 Conceptueel model	15
1.10 Leeswijzer	17
<b>Hoofdstuk 2 Theoretisch kader</b>	<b>18</b>
2.1 Krimpgebieden	18
2.1.1 <i>Krimpgebieden volgens beleidsnota's</i>	18
2.1.2 <i>Krimpgebieden volgens wetenschappers</i>	19
2.1.3 <i>Krimpgebieden volgens critici uit de praktijk</i>	20
2.2 Parameters ten aanzien van krimpgebieden	21
2.3 Processen en fasering	22
2.4 Deelconclusie	23
<b>Hoofdstuk 3 Het speelveld</b>	<b>24</b>
3.1 Speelveld aan actoren	24
3.2 Betrokken partijen	25
3.2.1 <i>Eigenwoningbezitters</i>	25
3.2.2 <i>Woningbouwcorporaties</i>	25
3.2.3 <i>Overheid</i>	26
3.3 Wet- en regelgeving	26
3.4 Samenwerkingsverbanden	28
3.5 Risico's	28
3.6 Deelconclusie	29
<b>Hoofdstuk 4 Praktijk in beeld</b>	<b>31</b>
4.1 Parkstad Limburg	31
4.1.1 <i>Bevolkingskrimp</i>	31
4.1.2 <i>Beleid</i>	32
4.1.3 <i>Woningvoorraad</i>	34
4.1.4 <i>Concrete maatregelen</i>	36
4.2 Groningen Eemdelta	37
4.2.1 <i>Bevolkingskrimp</i>	37
4.2.2 <i>Beleid</i>	38
4.2.3 <i>Woningvoorraad</i>	39
4.2.4 <i>Concrete maatregelen</i>	41
4.3 Duitsland	41
4.3.1 <i>Bevolkingskrimp</i>	42
4.3.2 <i>Beleid</i>	43

4.3.3	<i>Woningvoorraad</i>	43
4.4	Deelconclusie	44
<b>Hoofdstuk 5 Analyse beleidsmogelijkheden</b>		<b>46</b>
5.1	Status tot op heden	46
5.2	Prognoses provincie Zeeland	47
5.3	Bestaande beleidsmogelijkheden	49
5.3.1	<i>Van kwantiteit naar kwaliteit</i>	49
5.3.2	<i>Herstructurering, sloop en nieuwbouw</i>	50
5.3.3	<i>Verdunnen woningvoorraad door middel van samenvoegen woningen en flexibel bouwen</i>	51
5.3.4	<i>Verevening</i>	52
5.3.5	<i>Financiële mogelijkheden</i>	52
5.4	Nieuwe beleidsmogelijkheden	54
5.4.1	<i>Het voorzieningenniveau</i>	54
5.4.2	<i>Grensvervaging</i>	55
5.4.3	<i>Betrekken actoren</i>	56
5.4.4	<i>Verbetering infrastructuur</i>	57
5.5	Schematische weergave	58
5.6	Deelconclusie	58
<b>Hoofdstuk 6 Gebiedsontwikkeling</b>		<b>61</b>
6.1	Gebiedsontwikkeling (binnen krimpggebieden)	61
<b>Hoofdstuk 7 Conclusies en aanbevelingen</b>		<b>63</b>
7.1	Conclusies	63
7.2	Aanbevelingen	65
<b>Literatuurlijst</b>		<b>67</b>
<b>Bijlagen</b>		<b>72</b>
Bijlage I	Overzicht geïnterviewde personen	
Bijlage II	Overzicht bezochte bijeenkomsten	
Bijlage III	SWOT-analyse met betrekking tot Zeeland	
Bijlage IV	Vragenlijst interviews	

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraagstelling en de daarbij behorende onderzoeksopzet van deze thesis.

In dit hoofdstuk komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Aanleiding/ doelstelling
- Probleemstelling en de daarbij behorende deelvragen
- Onderzoeksaanpak
- Leeswijzer

### 1.1 Aanleiding

De komende decennia neemt de bevolking van Nederland af. Volgens het Ruimtelijk Planbureau en het CBS zal deze krimp de komende jaren in verschillende gemeenten en regio's intreden of doorzetten. Een meerderheid van de Nederlandse gemeenten krijgt de komende jaren met deze krimp te maken. Hieruit blijkt dat krimpgebieden een steeds actueler fenomeen worden. Waren het eerst met name de provincies Groningen en Limburg die kampten met een aantal krimpregio's: gebieden waar meerdere buurgemeenten met een dalend aantal inwoners en/ of huishoudens te maken hebben gehad en/ of in de toekomst te maken zullen krijgen (bron: Regionale krimp en woningbouw, Planbureau voor de leefomgeving, Den Haag, 2008); nu betreft het ook provincies als Noord-Brabant en Zeeland waar de krimp zich voordoet. De gevolgen en oorzaken van krimp kunnen echter zeer verschillend zijn, het ene stedelijke gebied krijgt te maken met een neerwaartse prijsontwikkeling, een ander stedelijk gebied daarentegen is binnen enkele jaren totaal verlaten, met zware verpaupering en sociale onveiligheid tot gevolg. Dit houdt in dat er vaak per krimpgebied geanalyseerd dient te worden op welke manier lokale overheden, politici en beleidsmakers dienen in te springen indien er sprake is van krimp. Een probleem wat hier echter bij komt kijken is, dat veel partijen in eerste instantie ontkennen dat er sprake is van krimp binnen de regio, gezien dit ten koste kan gaan van het imago van de betreffende regio. *De vraag rijst, hoe reageren woningcorporaties hierop en welk standpunt nemen de desbetreffende gemeenten in, indien zij de woningcorporaties beleidsmatig willen confronteren met de waardeontwikkeling.*

### 1.2 Probleemstelling

Locale politici, beleidsmakers en planners reageren vaak ontkennend indien zij geconfronteerd worden met krimpgebieden binnen hun regio. Dit gebeurt vaak omdat zij krimp in samenhang zien met een slecht imago voor het betreffende gebied. Dit houdt in dat zij vaak te laat anticiperen op krimp. Indien zij krimp tijdig zouden erkennen, bestaan er eventueel mogelijkheden om maatregelen te treffen om krimp te beperken, dan wel te voorkomen. Het is belangrijk dat betreffende gemeenten tijdig analyses uitvoeren en een passende invalshoek vinden om hier beleidsmatig op in te spelen. Het is van belang krimp te erkennen en woningcorporaties die vaak veel panden bezitten binnen deze gebieden beleidsmatig te confronteren met de waardeontwikkeling die gepaard gaat met krimp, zodat ook hierop geanticipeerd kan worden. Het betreft echter niet alleen woningcorporaties, maar ook de eigenwoningbezitters. Hierbij kan de vraag worden gesteld of de kopersmarkt in zekere zin beïnvloedbaar is. Indien blijkt dat deze beïnvloedbaar is, kan deze markt dan ook een effectieve bijdrage leveren aan krimpgebieden? Op welke manier kan er beleidsmatig meer grip worden gekregen op krimp?

Voor dit onderzoek wordt de volgende probleemstelling / hoofdvraag geformuleerd:

***Welke beleidsinvalshoek zullen krimpgemeenten moeten hanteren om de waardeontwikkeling van vastgoed op peil te houden?***

### 1.3 Deelvragen

Om een antwoord te geven op de probleemstelling komen de volgende deelvragen in dit onderzoek aan bod:

- 1a. Wat houdt de definitie krimp in?  
Hoe is het wetenschappelijk beschreven?  
Hoe komt men het tegen in beleidsopgaven?
- 1b. Zijn er parameters waarneembaar om tijdig op krimp in te spelen?  
Het is belangrijk te weten in welke fase men zich bevindt. In welke fase van acceptatie zit men volgens de theorie?
2. Wat is het beleid van provincies die bekend zijn met krimp?  
Hebben regio's binnen deze provincie een passende invalshoek gevonden?
3. Wat zijn de mogelijkheden om met de woningvoorraad op krimp in te spelen?  
Wat doen corporaties? Hoe kijkt men als corporatie aan tegen afbreken/ renoveren/ nieuwbouw?
4. Is er verschil tussen de koop- en huurmarkt binnen krimpgebieden?  
Speelt bij corporaties waardeontwikkeling een rol? Zijn huurinkomsten het hoofddoel?  
Hoe reageert de kopersmarkt op waardeontwikkeling met betrekking tot krimp?
5. Waardeontwikkeling; kans of bedreiging om met krimp om te gaan?

### 1.4 Doelstelling

Uit bovenstaande probleemstelling vloeit de volgende doelstelling voort:

het doel van het onderzoek is om meer inzicht te verkrijgen op de invalshoek die gemeenten aannemen. Spelen zij tijdig en zichtbaar in op krimp, is dit waarneembaar via parameters, op welke manier vertalen zij dit naar beleidsopgaven en in hoeverre kan dit beleid ten uitvoer worden gebracht? Op basis hiervan zal moeten worden gekeken welke beleidstoepassingen nodig zijn, om lokale en regionale overheden in samenwerking met woningcorporaties te kunnen laten anticiperen op de veranderende woningvraag en de daarmee gepaard gaande waardeontwikkelingen binnen deze krimpgebieden. Eveneens is het van belang te kijken naar de manier waarop de koopwoningmarkt kan worden betrokken bij het vormgeven van het beleid.

### 1.5 Relevantie onderwerp

Wetenschappelijke relevantie;

hypotheses worden gevormd op grond van literatuur en worden in praktijk getoetst middels ervaringen elders. Dit onderzoek zal een bijdrage leveren aan de kennis die noodzakelijk wordt geacht voor krimpgebieden en de daarmee gepaard gaande waardeontwikkelingen.

Maatschappelijke relevantie:

Deze is voor dit onderzoek groter. Door eerder effectief en efficiënt in te spelen op krimpgebieden zal de slagingskans om in een neerwaartse spiraal terecht te komen worden verkleind.

### 1.6 Orderingskader

Dit onderdeel is uitgesplitst over drie onderdelen. Te weten een literatuuronderzoek, een drietal cases dat is onderzocht door middel van deskresearch en onlineresearch en een veldonderzoek binnen Zeeland.

#### 1.6.1 Literatuuronderzoek

Bij een eerste verkenning van de literatuur betreffende krimp, wordt vooral gekeken naar de gebieden waar al sprake is van krimp. Met het oog op de prognoses, zullen meerdere gebieden de

komende jaren te maken krijgen met krimp. Er is echter nog geen duidelijk onderzoek verricht, dat kijkt naar de waardeontwikkeling in combinatie met het gevoerde beleid ten aanzien van gebieden die in de toekomst met krimp te maken zullen krijgen. Het is echter wel van belang een goed inzicht te verkrijgen in het beleid dat is opgesteld voor krimpgebieden. Daarnaast zal door middel van het literatuuronderzoek achterhaald worden welke parameters een belangrijke rol spelen om krimp tijdig te onderkennen.

### 1.6.2 Cases onderzoek

Om een brug te creëren van het literatuuronderzoek naar het veldonderzoek, worden in deze thesis, op basis van literatuuronderzoek, drie gebieden onderzocht welke al langer te maken hebben met het fenomeen krimp. Te weten:

- Parkstad Limburg
- Groningen Eemdelta
- Duitsland

Binnen deze gebieden wordt gekeken naar het beleid, de woningvoorraad en de concrete maatregelen welke zijn genomen ten aanzien van krimp.

Aan de hand van een SWOT-analyse, welke zal voortkomen uit het literatuuronderzoek en de drie onderzochte cases, zal een vragenlijst worden opgesteld ten aanzien van de provincie Zeeland, waar het veldonderzoek plaatsvindt.

### 1.6.3 Veldonderzoek

Door middel van veldonderzoek zullen de kwalitatieve data verzameld worden. Het veldonderzoek komt tot stand door het afnemen van interviews bij betrokken actoren binnen (toekomstig) krimpgebieden in de provincie Zeeland. Om een duidelijk beeld te krijgen van enerzijds de 'beleidsmakers' en anderzijds de 'beleidsvolgers' is er gekozen om interviews af te nemen bij actoren die direct betrokken zijn in de vastgoedmarkt. Dit houdt in dat er een interview afgenomen wordt bij de provincie Zeeland, als overkoepelende organisatie. Daarnaast zullen er interviews afgenomen worden bij de gemeente Terneuzen, waar al enige tijd sprake is van krimp en de gemeente Vlissingen, waar krimp omstreeks 2020 zijn opwachting zal maken. Tot slot zullen in beide regio's interviews afgenomen worden bij makelaars en corporaties.

## 1.7 Afbakening

Het onderzoek zal zich beperken tot het in kaart brengen van factoren die van belang zijn om zo effectief en bovenal efficiënt mogelijk met krimpgebieden om te springen. Hier zullen verder geen concrete getallen of waarden aan gekoppeld worden. Deze kunnen immers per gebied verschillen. Uitvoering van het praktijkonderzoek zal zich beperken tot de (toekomstige) krimpgebieden van Zeeland. Aangezien de oorzaken van krimp per gebied kunnen verschillen, is het noodzakelijk indien men krimp voor een bepaald gebied verwacht, hier nader onderzoek voor uit te voeren.

## 1.8 Methoden van onderzoek

Op basis van het plan van aanpak wordt bij dit onderzoek gebruik gemaakt van de volgende onderzoeksmethoden:

- Theoretisch onderzoek: Dit betreft de literatuurstudie.
- Fieldresearch: Door middel van fieldresearch wordt getracht kwalitatieve data te verzamelen. Deze data zullen voortkomen uit afgenomen interviews.

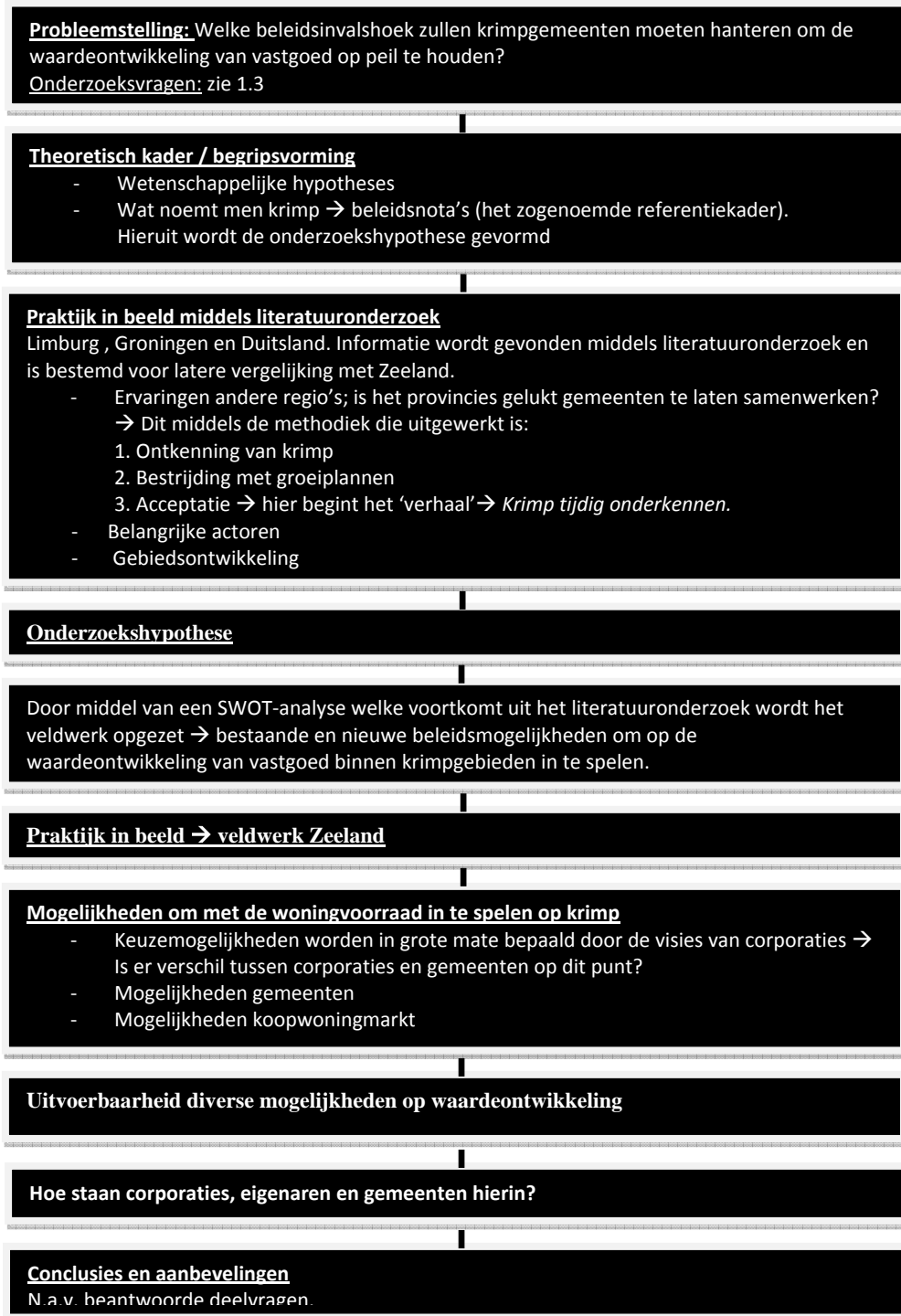
Het onderzoek is zowel een beschrijvend (descriptief) als verkennend (explorerend) onderzoek. Daarnaast is er sprake van een deductieve hypothese: Het onderzoek zal vanuit het algemene (krimpgebieden) naar het bijzondere gaan (krimp in Zuid-Nederland)(Baarda en de Goede, 2001). Door middel van literatuuronderzoek worden gebieden waar reeds sprake is van krimp geanalyseerd.

Aan de hand van deze literatuurstudie zullen beleidsinvalshoeken met betrekking tot de waardeontwikkeling van vastgoed naar voren komen, welke later door middel van interviews zullen worden voorgelegd aan zowel overheids- als marktpartijen binnen de provincie Zeeland.

## 1.9 Conceptueel model

Er zal gedurende dit onderzoek gewerkt worden aan de hand van het volgende conceptuele model. Deze blauwdruk van het onderzoek geeft aan hoe het onderzoek opgebouwd zal zijn en in welke volgorde er onderzoek is verricht.

Figuur 1.1 Conceptueel model



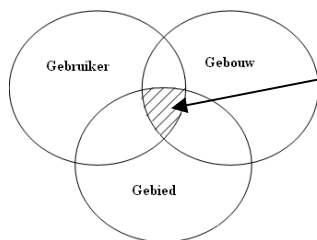
Bron: Eigen ontwerp, juni 2010

Voor dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van een aantal ordeningskaders welke afkomstig zijn uit de literatuur. Vastgoedmodellen kunnen een relevante bijdrage leveren indien er sprake is van krimp binnen een bepaalde regio. Achtereenvolgens wordt het 3G-model en het vastgoedkwaliteitenmodel besproken. De beschreven vastgoedmodellen zullen niet letterlijk worden besproken in deze scriptie, wel zullen de modellen zijdelings een aanvulling geven aan het onderzoek in deze thesis.

### Het 3G-model

De drie G's in het 3G-model staan voor het gebied, de gebruiker en het gebouw. Het uitgangspunt van dit model is het principe dat er slechts sprake is van een ideale huisvestingssituatie, indien er een stabiel evenwicht bestaat tussen de wensen en behoeften van de gebruiker, de kenmerken van het gebouw en de kenmerken van het gebied. Bij de kenmerken van het gebouw gaat het om zowel de kwantitatieve kenmerken (bijvoorbeeld aantal vierkante meter en huurprijsniveau) als de kwalitatieve kenmerken (bijvoorbeeld architectonische kwaliteit en klimaatbeheersing). De kenmerken van het gebied hebben betrekking op de directe omgeving van het gebouw, inclusief infrastructuur en voorzieningen. De (toekomstig) gebruiker zal zich moeten aanpassen aan het gebied waar het gebouw zich bevindt.

Figuur 1.1 Het 3G-model



Spanningsveld: positief spanningsveld trachten te creëren.

Bron: Vriezen A., Vastgoed en makelaardij- Werkboek Ruimtemanagement, 2005, Fontys Hogescholen

### Vastgoedkwaliteitenmodel

De locatie blijft de belangrijkste indicator bij de ontwikkeling/ herstructurering van vastgoed. De locatie kan worden ingedeeld aan de hand van vijf verschillende soorten kwaliteiten, deze verschillende soorten kwaliteiten zijn mede afhankelijk van verschillende factoren (figuur 1.3, Indeling locatie naar kwaliteit).

Figuur 1.2 Indeling locatie naar kwaliteit

Omgevingskwaliteit	Kwaliteit locatie	Functionele kwaliteit	Fysieke kwaliteit	Commerciële kwaliteit
<ul style="list-style-type: none"> <li>Economisch profiel gemeente</li> <li>Demografische ontwikkeling</li> <li>Gemiddeld besteedbaar inkomen</li> <li>Lokale concurrentie</li> <li>Regionale concurrentie</li> <li>Ontwikkelingsmogelijkheden omgeving</li> <li>Woningbouw</li> <li>Winkelvoorzieningen</li> <li>Bereikbaarheid en parkeren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Absolute ligging</li> <li>Situering in verzorgings-gebied</li> <li>Primair verzorgings-gebied</li> <li>Secundair verzorgings-gebied</li> <li>Bereikbaarheid</li> <li>Parkeren</li> <li>Aansluiting op omgeving</li> <li>Bevoorradingsmogelijkheden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanbod in relatie tot functie</li> <li>Aanbod voeding en genotmiddelen</li> <li>Aanbod duurzame en overige goederen</li> <li>Dienstverlening</li> <li>Horeca en overige voorzieningen</li> <li>Trekkers</li> <li>Branche patroon</li> <li>Trekkersbeeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opzet/ lay-out / compactheid</li> <li>Routing/ circuitvorming</li> <li>Fysieke uitbreidbaarheid</li> <li>Entrees</li> <li>Maatvoering units</li> <li>Openbaar gebied</li> <li>Veiligheid/ netheid</li> <li>Klimaat/ verlichting</li> <li>Onderhouds-toestand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concept</li> <li>Presentatie</li> <li>Zichtbaarheid</li> <li>Herkenbaarheid/ attentiewaarde</li> <li>Zichtlijnen</li> <li>Inrichting/ sfeer</li> <li>Bewinkeling / druktebeeld</li> <li>Promotie</li> <li>Bewegwijzering extern</li> <li>Bewegwijzering intern</li> </ul>

Bron: Vriezen A., Vastgoed en makelaardij- Werkboek Ruimtemanagement, 2005, Fontys Hogescholen



## 1.10 Leeswijzer

In deze paragraaf wordt een mogelijke opzet van de scriptie weergegeven:

- Hoofdstuk 1: De aanleiding van deze thesis wordt in dit hoofdstuk besproken. Eveneens leidt dit tot de onderzoeksvraag. Daarnaast wordt ingegaan op de methode van onderzoek.
- Hoofdstuk 2: Dit hoofdstuk behandelt het theoretisch kader. Hierin komen definitieomschrijvingen naar voren en worden de parameters besproken, welke mogelijkerwijs aan kunnen tonen dat er sprake is van krimp, of dat er in de toekomst mogelijk sprake zou kunnen zijn van krimpgebieden.
- Hoofdstuk 3: Bij krimpgebieden komen heel wat spelers kijken. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op wie de belangrijkste actoren zijn in een krimpgebied, hoe het is gesteld met de wet- en regelgeving, welke risico's komen kijken bij het herstructureren van een krimpgebied en welke samenwerkingsvormen er onderscheiden kunnen worden.
- Hoofdstuk 4: In dit hoofdstuk worden de regio's beschreven waar al langer sprake is van krimp. Er wordt in dit hoofdstuk ingegaan op het beleid dat zij reeds hebben gesteld om zo efficiënt mogelijk op krimp in te spelen.
- Hoofdstuk 5: In dit hoofdstuk wordt een analyse betreffende het onderzoek weergegeven. Naar aanleiding van het literatuuronderzoek wat is beschreven in hoofdstuk 1 – 4, is een SWOT-analyse opgesteld. Vanuit de SWOT-analyse is het marktonderzoek betreffende de provincie Zeeland voortgekomen. Uitlatingen van professionals betreffende beleidsvoorzieningen worden in dit hoofdstuk aan de hand van een analyse beschreven.
- Hoofdstuk 6: Gebiedsontwikkeling betreft een belangrijk issue bij krimpgebieden. In dit hoofdstuk wordt de gebiedsontwikkeling en de omslag in denken van kwantiteit naar kwaliteit binnen krimpgebieden beschreven.
- Hoofdstuk 7: Conclusies en aanbevelingen.

## HOOFDSTUK 2      KRIMPGEBIEDEN IN COMBINATIE MET PARAMETERS

De komende decennia neemt de bevolking van Nederland af. Deze afname in de bevolkingsaantallen manifesteert zich in krimpgebieden verspreid door heel Nederland. Sommige gebieden kampen echter met een sterkere afname dan andere gebieden. In Parkstad Limburg en Groningen Eemdelta is al langer sprake van krimp. Voor Zeeland geldt dat zij over gebieden beschikt die in de toekomst te maken zullen krijgen met krimp. In dit hoofdstuk wordt het theoretisch kader weergegeven. Dit wordt gedaan door middel van definities over wat krimp inhoudt. Opvattingen/ visies over krimp verschillen indien gekeken wordt naar de definities op wetenschappelijk niveau en de definities die voortkomen uit beleidsnota's. Eveneens worden in dit hoofdstuk de parameters beschreven. Deze parameters kunnen mogelijk een bijdrage leveren, om met het zicht op de toekomst, sneller op krimp te anticiperen.

In dit hoofdstuk komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Definitieomschrijving krimpgebieden
- Parameters ten aanzien van krimpgebieden
- De processen en fasering met betrekking tot krimp

### 2.1 Krimpgebieden

In ieder beleidsstuk of wetenschappelijk artikel dat men leest wordt krimp gerelateerd aan een bevolkingsafname. Deze bevolkingsafname resulteert in een later stadium tot daling van het aantal huishoudens. Deze demografische daling hangt samen met een verandering in de samenstelling van de totale bevolking. Uit cijfers van het CBS en het Centraal Planbureau blijkt dat een belangrijke afname in bepaalde leeftijdsgroepen zal gaan ontstaan: de zogenoemde ontgroening en vergrijzing. Door deze ontgroening en vergrijzing is er een daling zichtbaar in de potentiële beroepsbevolking. Dit betreft de leeftijdsgroep 20 tot 65 en in de nabije toekomst tot 67 jaar. Een daling in de potentiële beroepsbevolking, impliceert indirect, dat krimp ook gevolgen heeft voor de economie. (Krimp en ruimte: Bevolkingsafname ruimtelijke gevolgen en beleid, RIVM, 2006)

#### 2.1.1 Krimpgebieden volgens beleidsnota's

In de beleidsnota 'Ruimte maken voor krimp, ontwerpen voor minder mensen', geschreven in opdracht van BNA, KEI en Aedes e.a. (2009) wordt gesteld dat er verscheidene definities en interpretaties over krimp aanwezig zijn. Deze nota gaat er echter vanuit dat krimp op zich zelf beschouwd geen probleem vormt, aangezien er bij groei ook niet gesproken wordt over een probleem. Het betreft echter de gevolgen van krimp die problemen kunnen veroorzaken. Dit is met name van toepassing indien demografische krimp samenvalt met economische krimp. Deze combinatie kan negatieve gevolgen hebben voor de leefkwaliteit van een bepaalde omgeving.

Het Ruimtelijk Planbureau definieert krimp op een andere wijze in de beleidsnota 'Krimp en ruimte; Bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid' (2006). Zij stellen dat krimp vaak gedefinieerd wordt in termen als een afnemend aantal inwoners in een bepaald gebied. Het Ruimtelijk Planbureau vindt dit echter een te beperkte benadering indien over krimp wordt gesproken. In de beleidsnota wordt beschreven dat er in zekere mate ook over demografische krimp gesproken kan worden indien er sprake is van een afname van het aantal huishoudens met een bepaald inkomen. Dit is echter niet waar krimp in krimpregio's aan dient te refereren. Een betere omschrijving volgens het Ruimtelijk Planbureau is zowel een afname in aantallen waarbij wordt gerefereerd naar inwoners en huishoudens, als een verandering in de bevolkingssamenstelling (omvang, levensfase en inkomen). Hierbij wordt gerefereerd naar het wegtrekken van hoogopgeleide jongeren, het zogenaamde talent en het achterblijven van ouderen, waardoor een sterke vergrijzing optreedt. Een combinatie van boven beschreven afnamen resulteert in een demografische krimp.

In de beleidsnota Regionale krimp en woningbouw van het Planbureau voor de leefomgeving worden krimpgebieden als volgt beschreven: 'Gebieden waar meerdere buurgemeenten met een dalend aantal inwoners en/of huishoudens te maken krijgen of te maken hebben gehad en/ of in de toekomst te maken zullen krijgen'. Een verklaring hiervoor wordt gezocht binnen de enorme verandering in huishoudenssamenstelling. In krimpgebieden neemt het aantal oudere huishoudens fors toe.

### 2.1.2 Krimpgebieden volgens wetenschappers

Drs. W. Derks was een van de eersten die de daadwerkelijke daling van de Nederlandse bevolking aan de orde stelde. Gesteld wordt dat de bevolking rond 2034 zal krimpen. Derks betwijfelt echter of deze krimp zolang op zich laat wachten. Door het immigratiebeleid van Nederland en de daarmee gepaard gaande daling van de immigratie zal de krimp zich eerder voordoen. Daarnaast zal door de vergrijzing en ontgroening vanaf 2011 al een daling in de beroepsbevolking plaatsvinden. Derks verwacht dat er door de bevolkingsdaling en het tekort aan arbeidskrachten concurrentie tussen regio's onderling zal ontstaan. Om dit te voorkomen pleit Derks dan ook voor een meer centrale regie bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bevolkingsdaling betekent echter nog niet dat de woningvoorraad meteen kleiner kan. Hij concludeert dat een grijze bevolking meer woningen nodig heeft dan een jongere bevolking; *'Bij honderd personen onder de veertig jaar is er gemiddeld sprake van 25 huishoudens van twee ouders en twee kinderen. Dat zijn dus 25 woningen. Bij honderd personen van tachtig jaar bestaat ongeveer de helft uit weduwen en de andere helft uit paren. Dan spreek je dus over 75 woningen'*, aldus Derks (bron: [www.neprom.nl/viewer](http://www.neprom.nl/viewer)). Met deze vergelijking geeft hij aan dat de woningvoorraad binnen Nederland moet blijven groeien met het oog op de vergrijzing. De woningbehoefte reageert namelijk met enige vertraging op de bevolkingsontwikkeling. Voor Parkstad geeft Derks echter aan dat daar een omslag moet plaatsvinden van kwantiteit naar kwaliteit. Het is van belang dat er gekeken wordt naar de behoefte van de consument.

Professor dr. P. Hooimeijer sluit zich in belangrijke mate aan bij de definities die in beleidsstukken over krimp worden weergegeven. 'Krimp is een afnemend aantal inwoners in een gebied. Deze afname kan worden gedefinieerd in termen van aantallen (aantal inwoners of aantal huishoudens), bevolkingssamenstelling (naar leeftijd of etniciteit), huishoudenssamenstelling (naar omvang, levensfase of inkomen)' (bron: RPB, 2006). Hooimeijer geeft echter in een interview in het NRC Handelsblad van 16 juni 2009 aan, dat hij verwacht dat er pas na 2035 sprake zal zijn van een lichte negatieve groei welke zich in golfbewegingen zal voltrekken. Hiermee trekt hij de prognoses die door het CBS en het RPB zijn gesteld in twijfel. Volgens hem zal de lichte bevolkingsdaling waarvan na 2045 sprake zal zijn, het gevolg zijn van onder andere een lager vruchtbaarheidscijfer. Een andere belangrijke factor voor deze krimp wijt Hooimeijer aan de migratie. Hooimeijer verwacht verder dat niet geheel Nederland te maken zal krijgen met krimp. Hij denkt dat alleen de regio's in Noord-Oost Groningen, Zuid Limburg, het westelijke deel van Zeeuws Vlaanderen en een deel van Friesland te maken zullen krijgen met krimp. Dat juist deze gebieden te maken krijgen met krimp wijt Hooimeijer aan het feit dat er geen aanbod van hoger onderwijs is. Hierdoor wordt de kans vergroot dat hoogopgeleiden wegtrekken. Bovengenoemde gebieden zitten al langer in een neerwaartse spiraal en het genereren van nieuwe bedrijvigheid mislukt min of meer dan ook, aldus Hooimeijer. Door veel onderzoekers wordt krimp in de loop der jaren voor meerdere gebieden verwacht. Hooimeijer daarentegen verwacht dit echter niet.

Professor dr. L.J.G. van Wissen stelt dat er vaak een schrikbeeld gepaard gaat met krimpgebieden (ontvolking, verpaupering, dichtgespijkerde winkels en woningen). Hij geeft echter ook aan dat dit nauwelijks de realiteit van Nederland betreft. De gevolgen ten aanzien van krimp hoeven helemaal niet zo dramatisch te zijn. 'Krimp bestrijden is zinloos, de gevolgen ervan aanpakken helpt wel' stelt Van Wissen (Bevolkingskrimp is geen bedreiging, [www.rug.nl](http://www.rug.nl), 23 februari 2010). Van Wissen stelt dat

krimp met name voorkomt op plekken aan de randen van Nederland. De oorzaken van krimp zijn met name het wegtrekken van jongeren, minder natuurlijke aanwas en een vergrijzing in combinatie met afkalvende winkel- en zorgvoorzieningen. Van Wissen stelt verder dat lokale politici het vaak niet begrijpen. Indien wordt geroepen dat er gebouwd moet worden in een krimpgebied, hebben de lokale politici het niet bij het juiste eind. 'Woningbouw stopt namelijk niet de teruggang in de bevolking. Het trekt hooguit mensen vanuit een nabijgelegen dorp, waar de krimp zich ook al voordoet. Uiteindelijk wordt dus gebouwd voor de leegstand van enkele jaren later. Slopen is bij krimp dus beter dan bouwen' (Bevolkingskrimp is geen bedreiging, [www.rug.nl](http://www.rug.nl), 23 februari 2010). Indien gekeken wordt naar het beleid ten aanzien van krimp, concludeert Van Wissen, dat het fout is om krimp te bestrijden. Wel moet er een beleid gecreëerd worden om sociale en economische onhoudbare situaties te voorkomen. Echter dit moet wel gericht zijn. Iedere plaats verschilt van elkaar. Van Wissen onderstreept hiermee dat maatwerk belangrijk is (Bevolkingskrimp is geen bedreiging, [www.rug.nl](http://www.rug.nl), 23 februari 2010).

Drs. M.E. van Vliet geeft in haar adviesbrochure 'Kracht door krimp' (2009) aan, dat men, om de effecten van de demografische krimp op terreinen als economie, ruimte, mobiliteit, zorg en woningbouw in beeld te kunnen brengen, niet alleen dient te kijken naar aantallen, maar dat het eveneens van belang is te kijken naar andere kwalitatieve aspecten die de ruimtelijke consequenties van demografische krimp bepalen. Zij doelt hier onder meer op het tempo waarin de krimp zich doorzet, de schaal waarop het plaatsvindt en de aard en de oorsprong van de krimp. Ieder gebied zal dan ook anders reageren op krimp. Dit heeft mede te maken met de uitgangssituatie van het betreffende gebied. Indien er sprake is van overdruk in een bepaald gebied, dan zal krimp voor verruiming zorgen. Is er sprake van een onderdruk in een bepaald gebied, dan kan krimp leiden tot leegstand, aldus Van Vliet.

In de adviesbrochure 'Kracht voor krimp' geeft Van Vliet aan dat het belangrijk is niet te focussen op lokale fysieke ingrepen, maar de (ruimtelijke) ontwikkeling breed te bekijken en opgaven op economisch, sociaal en ecologisch gebied met elkaar te verbinden op een hoger schaalniveau. Verder is het van belang een goed samenwerkingsverband tussen krimpregio's op basis van gebieden, functies en bestemmingen te creëren. Dit gezien het feit dat complementariteit en identiteit van gebieden belangrijker worden dan hun fysieke nabijheid. Krimp is echter niet de verantwoordelijkheid van één partij. Niet alleen lokale politici en beleidsmakers moeten zich de gevolgen van krimp aantrekken, er ligt ook verantwoordelijkheid bij provincies, gemeenten, corporaties, eigenwoningbezitters en bedrijven om krimp te laten omslaan in een kans, zodat een regio een dusdanige succesvolle, kwalitatieve ontwikkeling kan ondergaan.

### *2.1.3 Krimpgebieden volgens critici uit de praktijk*

Een duidelijk punt waar Cees Anton de Vries (RnR Group) voor staat betreft het goed organiseren van processen. Krimp geeft volgens hem aan dat het geld op is. Het is van belang dat gebieden waar krimp zich voordoet, stoppen met het slachtoffergedrag. Doordat het geld op is, ontstaat er een respectabel beeld naar wat daadwerkelijk aanwezig is. Het is eveneens van belang dat er een goede regionale samenwerking plaatsvindt volgens De Vries (conferentie EO-Weijersstichting juni 2010); door met elkaar te praten wordt duidelijk wat alles 'waard' is. Hieruit komen volgens hem ruimtelijke keuzes voort, die meer waard zijn. Het is volgens hem van belang om niet alleen procedureel, volgens de voorgeschreven regels te werken. Door naast procedureel ook rationeel te werken creëert men maatschappelijke overwaarde.

Bas Ambachtsheer (Cofely Energy Solutions BV) geeft aan dat de waarde van vastgoed te allen tijde samen hangt met de locatie waar het vastgoed zich bevindt. Volgens Ambachtsheer zal er in krimpgebieden een heroriëntatie op basis van waarden plaatsvinden. Hij acht duurzaamheid hierin een steeds belangrijker punt. Volgens Ambachtsheer is het van belang om te werken volgens een integrale aanpak in plaats van stap voor stap. Eveneens is het van belang om omgevingsmanagement wat komt kijken bij de aanpak van krimpgebieden in de breedste zin van het woord te gebruiken.

Alles moet hierbij worden meegenomen van vergunningen tot mensen die in de toekomst in deze gebieden zullen gaan wonen.

## 2.2 Parameters ten aanzien van krimpgebieden

Indien men kijkt naar de definities op beleids- en wetenschappelijk niveau betreffende krimp(gebieden) komt op de eerste plaats naar voren dat krimp het gevolg is van zowel een bevolkingsdaling als een huishoudensdaling. De bevolkingsdaling komt voort uit het feit dat krimpgebieden te maken hebben met een negatief migratiesaldo, daarnaast trekken veel jong getalenteerden weg naar gebieden waar hoger onderwijs wordt aangeboden en waar zicht is op werkgelegenheid. De huishoudensdaling is nauw verbonden met de voorgaand beschreven oorzaken van de bevolkingsdaling. Door de ontgroening binnen krimpgebieden treedt een zwaardere vergrijzing op dan elders in het land waar geen sprake is van krimp. Ondanks het feit dat mensen een hogere leeftijd bereiken is de kans op overlijden binnen een oudere leeftijdsgroep aanzienlijk hoger. Indien deze situatie zich voordoet resulteert dit in een directe daling van het aantal huishoudens. Maar niet alleen de demografische factoren blijken in de praktijk tot krimp te lijden. NICIS Institute beschrijft in het beleidsstuk 'De nieuwe groei heet krimp'(2009) dat het binnen krimpgebieden, naast demografische factoren, ook schort aan onderstaande punten:

- Een andere levensloop: mensen zijn langer en vaker alleen waardoor ze meer behoefte hebben aan contacten buitenshuis,
- Diversiteit in levensstijlen,
- Een andere economie: namelijk een kenniseconomie welke gebaseerd is op dienstverlening en communicatie,
- Door de kenniseconomie hebben jongeren behoefte aan voldoende keuzemogelijkheden,
- Er is behoefte aan een goede infrastructuur.

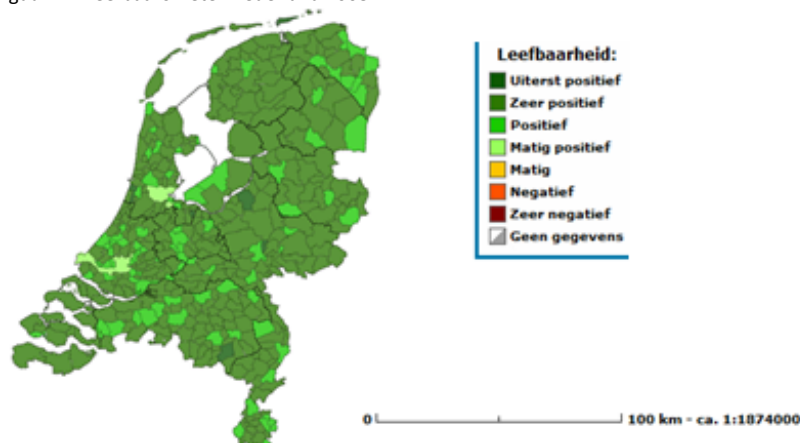
Kortom krimp is niet alleen het gevolg van demografische factoren, maar ook van economische, politieke, sociale, communicatieve en geografische factoren. Naast de demografische factoren spelen economische factoren een belangrijke rol. Indien er niet voldoende werkgelegenheid binnen een regio aanwezig is, zal dit de verhuismobiliteit naar andere steden, dan wel het buitenland vergroten. Een ander punt wat samenhangt met de economische factoren, betreft de fiscaliteit. Zoals zal blijken uit de casestudies die in hoofdstuk 4 worden beschreven, levert het beleid ten aanzien van de hypotheekrenteaftrek een belangrijke bijdrage aan het ontstaan van krimpgebieden. Tot op heden blijkt dan ook dat met name provincies welke grenzen aan het buitenland (België en Duitsland) met krimp te maken krijgen. Zij die verhuizen naar het buitenland genieten van het voordeel dat zij de hypotheekrente mogen blijven aftrekken. In combinatie met betrekkelijk goedkope grond en kwalitatief goede huizen zorgt dit voor een enorme pullfactor. De geografische factor kijkt met name naar de kwaliteiten van de plek, hoe ligt het gebied ten opzichte van stedelijke gebieden. Met de communicatieve factoren wordt bedoeld op de wensen van de inwoners van het betreffende gebied. Zijn er voldoende keuzemogelijkheden voor starters op de woningmarkt? Indien er al sprake is van vergrijzing, zijn er voldoende woningen beschikbaar die voldoen aan de wensen van deze doelgroep? In welke mate zijn de voorzieningen op peil? Met andere woorden het is voor krimpgebieden belangrijk dat zij op de hoogte zijn van de wensen van de inwoners. Dit ter voorkoming dat er nog meer mensen wegtrekken uit het betreffende gebied.

Een andere bron welke gekoppeld kan worden aan krimpgebieden betreft de leefbaarometer van het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ([www.leefbaarometer.nl](http://www.leefbaarometer.nl)). Deze leefbaarometer geeft de mate van leefkwaliteit aan binnen Nederland. Een logisch gevolg van een verminderde leefkwaliteit is het wegtrekken uit de regio. Indien de leefbaarheid langere tijd beneden peil zou zijn, zou dit kunnen leiden tot een regio met veel leegstand en verpaupering tot gevolg. Bij het instellen van deze barometer wordt gekeken naar:

- Samenstelling van de bevolking; de werkloosheid, het inkomensniveau, het opleidingsniveau en de afkomst.
- Sociale samenhang; leeftijdsopbouw, huishoudenssamenstelling en het percentage verhuizingen.
- Publieke samenhang; waarde van de verkochte huurwoningen, sloop van woningen, geluidsoverlast en de aanwezigheid van water in de omgeving.
- Veiligheid; overlast, verstoring openbare orde, vernielingen en geweldsmisdrijven.
- Voorzieningen niveau; de nabijheid van supermarkten, een bankfiliaal en de nabijheid van een groot winkelcentrum.
- Woningvoorraad; woningdichtheid, woningtype en de bouwperiode.

In figuur 2.1 wordt de leefbaarheid binnen Nederland aangegeven voor 2008. Geconcludeerd kan worden dat de leefbaarheid binnen Nederland vrijwel overal als positief wordt aangeduid. Opvallend is dat gebieden waar krimp een rol speelt of waar prognoses voor bevolkingsdaling aanwezig zijn, in mindere mate positief worden beoordeeld als regio's waarvan tot op heden geen prognoses ten aanzien van bevolkingsdaling aanwezig zijn.

Figuur 2.1 Leefbaarometer Nederland 2008



Bron: Leefbaarometer VROM (2010)

### 2.3 Processen en fasering

Om inzicht te krijgen in het verloop van het proces binnen krimpgebieden, worden hieronder de hiermee samenhangende fasen kort omschreven (Regionale krimp en woningbouw: Omgaan met een transformatieopgave (2008), Krimp en ruimte: Bevolkingsafname ruimtelijke gevolgen en beleid (2006)).

De fasen die bij krimp in belangrijke mate een rol spelen zijn onder te verdelen in:

- Fase 1: Ontkenning van krimp. Lokale politici willen niet inzien dat er sprake is van krimp. Krimp kan voorkomen in alle regio's binnen Nederland behalve in hun regio. Deze zogenaamde oogkleppen hebben niet alleen de beleidsmakers en lokale politici op, maar ook de corporaties en de eigenwoningbezitters.
- Fase 2: Bestrijding met groeiplannen. Vaak gaan gemeenten in deze fase de strijd aan met elkaar. Dit resulteert echter in een verlies voor alle betrokken gemeenten.
- Fase 3: Acceptatie. Regio's bevinden zich in deze fase, indien zij samen filosoferen, dan wel samenwerken en zoeken naar een passende oplossing. Hierbij speelt regionale samenwerking een belangrijke rol.

Naast de fasering speelt het proces gebiedsontwikkeling een voorname rol bij krimpgebieden. Nadat fase 3 in werking is gesteld wordt er vaak door middel van samenwerking tussen meerdere krimpgebieden in een regio een beleidsdoel opgesteld ten aanzien van de gebiedsontwikkeling. Ook

het proces gebiedsontwikkeling is op te delen in twee processen, te weten de planvorming en de besluitvorming. Bij planvorming wordt met name gekeken naar de ruimtelijke en functionele oplossing voor het gebied en bij besluitvorming worden de plandoelen en beschikbare middelen geformuleerd. Beide processen lopen vrijwel parallel aan elkaar (Handboek projectontwikkeling, Nozeman, Neprom 2008).

In deze thesis wordt onder meer gekeken naar de fase waarin krimpgebieden verkeren. Daarnaast wordt gekeken naar het beleid en een daarmee gepaard gaande koppeling omtrent de waardecreatie ten aanzien van vastgoed, dat ten uitvoer wordt gebracht. Het proces is hier mede van invloed op. Krimpgebieden vragen vaak om een gebiedsgerichte aanpak. Kenmerkend voor het proces van een gebiedsgerichte aanpak is:

- Er is sprake van zowel publieke als private partijen.
- Er dient een eenduidige aansturing te komen door middel van regionaal beleid. Deelprojecten en vakwerelden dienen hierbij gekoppeld te worden.
- Er is sprake van verschillende deelprojecten en verschillende vakwerelden.
- De ambitie bestaat om deelprojecten aan elkaar te koppelen.

Kortom, het is van belang dat partijen samenwerken om op deze manier tot een optimaal resultaat te komen.

## 2.4 Deelconclusie

Indien gekeken wordt naar de beleidsnota's en wetenschappelijke artikelen ten aanzien van de definities omtrent krimp kan worden geconcludeerd dat deze vrijwel alle overeenkomen. Bijna alle artikelen en beleidsnota's wijten krimp aan het feit dat er de komende jaren een bevolkingsdaling zal plaatsvinden, welke uiteindelijk zal resulteren in een daling van het aantal huishoudens. Deze bevolkingsdaling komt onder meer voort uit een negatief geboorte- en migratiesaldo. Waar terecht op wordt gewezen door onder andere Van Vliet, is dat er niet alleen gekeken dient te worden naar aantallen, de zogenoemde kwantiteit, ook dienen krimpgebieden zichzelf te confronteren met de kwaliteit die zij uitstralen en de kwaliteit welke deze gebieden te bieden hebben naar bewoners van het betreffende gebied toe. Immers, waarom trekken mensen wel uit het ene gebied weg en niet uit het andere? Indien het in zekere mate schort aan kwaliteit in het gebied, brengt dit uiteraard op korte termijn of in de toekomst gevolgen met zich mee. Een meetinstrument dat deze stelling bevestigt, betreft de leefbaarometer die door VROM is ontwikkeld. VROM kijkt door middel van deze barometer onder andere naar de samenstelling van de bevolking, de sociale samenhang, de publieke samenhang, de veiligheid, het voorzieningenniveau en de woningvoorraad. Zoals uit figuur 2.1 blijkt dat Nederland beschikt over een uitstekende leefkwaliteit. Gebieden die minder scores, maar nog steeds niet als negatief worden beoordeeld, betreffen vaak de gebieden waar krimp aanwezig is, of waar prognoses voor een mogelijke bevolkingsdaling met krimp tot gevolg voor vastgesteld zijn. De kwaliteit van een gebied kan breed worden uitgemeten. Het betreft niet alleen de voorzieningen en de leefbaarheid van het gebied. Kwaliteit kan ook in zekere mate worden omgezet in economische factoren die van belang zijn. Is er voldoende werkgelegenheid in het gebied? Of de geografische factoren; hoe is het gebied gelegen ten opzichte van andere gebieden. Kortom, niet alleen demografische parameters hebben invloed op het fenomeen krimp. Echter, parameters kunnen invloed hebben op krimp, daarentegen zijn het de actoren die krimp mogelijkwerwijs kunnen beïnvloeden door een bepaald voor beleid te stellen dan wel te voeren. In het volgende hoofdstuk wordt een blik geworpen op de betrokken actoren binnen een krimpgebied. Voor deze actoren speelt de uitspraak van De Vries mogelijk een belangrijke rol in de toekomst met het oog op krimp; Bij het creëren van 'maatschappelijke waarde' is het van belang om niet alleen procedureel, maar ook rationeel te handelen. De vraag rijst hierbij tot op welke hoogte zijn actoren bereid om deze rationaliteit toe te passen?

## HOOFDSTUK 3 HET SPEELVELD

Om krimpgebieden te optimaliseren en ze terug op de kaart te zetten is het van belang draagvlak te creëren onder alle mogelijke betrokkenen. Dit betekent dat er zowel draagvlak gecreëerd dient te worden bij intern betrokkenen als extern betrokkenen. Uit meerdere onderzoeken is gebleken, dat betrokkenheid en draagvlak positieve effecten boeken, indien er sprake is van gebiedsontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de actoren die betrokken zijn in een krimpgebied. Op welke manier kunnen zij betrokken worden en op welke manier kunnen zij, omtrent het plan- en besluitvormingsproces, mee of tegen werken.

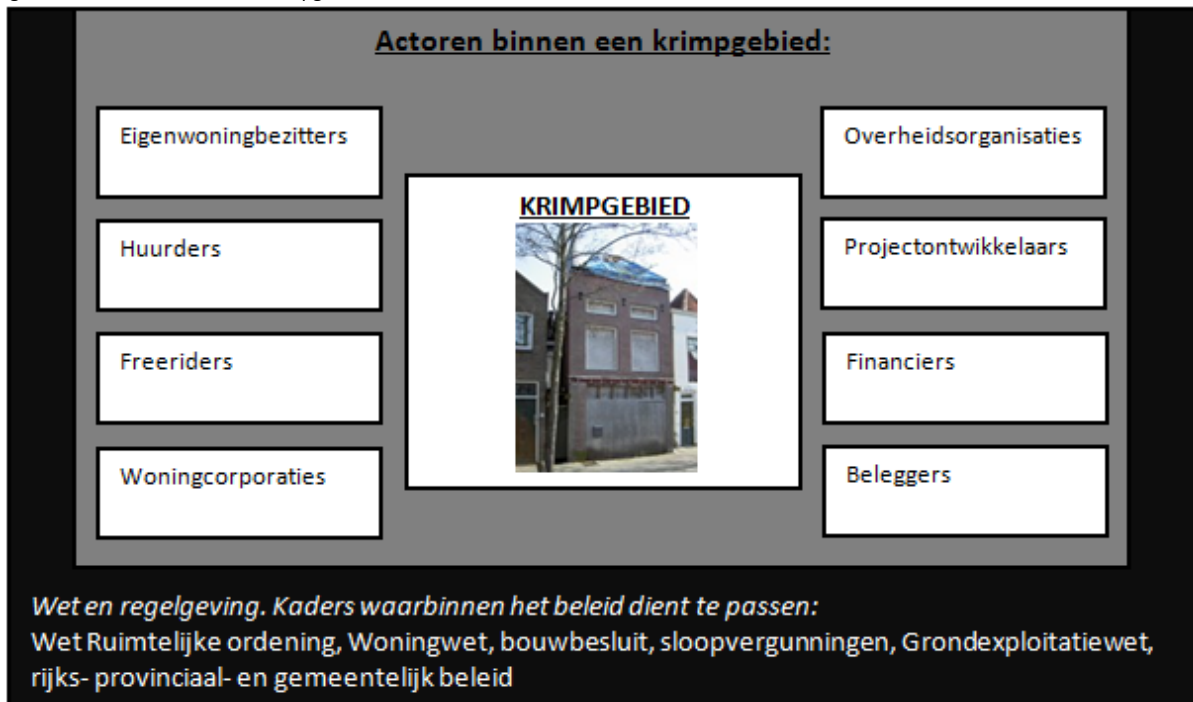
In dit hoofdstuk komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Betrokken actoren
- Wet- en regelgeving
- Samenwerkingsverbanden
- Risico's

### 3.1 Speelveld aan actoren

Een bepaald gebied dat te maken heeft met krimp, dan wel in de toekomst te maken krijgt met krimp, heeft met veel actoren te maken. Niet alleen de leegstand, maar ook de overige bebouwing binnen het gebied, de belangen van de verschillende spelers op de markt, de eigendomsverhoudingen, de economische aspecten en de wet- en regelgeving zijn belangrijke zaken, indien men over de toekomst van een krimpgebied spreekt. In onderstaand figuur wordt schematisch weergegeven welke actoren indirect, dan wel direct betrokken zijn bij een krimpgebied. De rijksoverheid geeft prioriteit aan een schematisch figuur zoals 3.1 afbeeldt. Echter, zoals Ambachtsheer in hoofdstuk 2 verwoordt kan het voor krimpgebieden zinvol zijn om buiten de gestelde kaders te treden. In hoofdstuk 5 worden potentiële mogelijkheden genoemd die hierop aansluiten.

Figuur 3.1 Actoren binnen een krimpgebied



Bron: auteur, augustus 2010



## 3.2 Betrokken partijen

Zoals in figuur 3.1 naar voren komt, zijn vele partijen betrokken indien het een krimpgebied betreft. De rol die de verschillende partijen spelen kunnen leiden tot een succes- of een faalfactor bij het optimaliseren van het betreffende gebied. Samenwerking speelt een voorname rol bij het maken van beleid. Het is van belang dat partijen één uitgangspunt vormen en samen het doel hebben om van het krimpgebied een succesgebied te maken. In dit hoofdstuk zullen de belangrijkste actoren worden besproken.

### 3.2.1 *Eigenwoningbezitters*

Indien gekeken wordt naar de eigenwoningbezitters binnen een krimpgebied, is het van belang te kijken in welke mate zij willen meewerken aan de optimalisering van 'hun' gebied. Indien optimalisering in het voordeel van de eigenwoningbezitters werkt, hiermee wordt bedoeld op de positieve waardecreatie ten aanzien van het onroerend goed van de betreffende inwoner, zal deze sneller willen meewerken. Gezamenlijk in het betreffende gebied optreden tegen de krimp levert vaak het beste resultaat. Vaak twijfelen eigenwoningbezitters of anderen ook in dezelfde mate hun steentje willen bijdragen aan het verbeteren van de leefkwaliteit, dan wel de uitstraling van de buurt, met het gevolg dat ieder voor zich kiest. Een actor waar dan op gelet dient te worden, betreffen de zogenoemde freeriders. Dit betreffen woningbezitters die 'meeliften' op de investeringen van anderen. Dit houdt in dat zij zonder een investering te doen, meegenieten van de eventuele waarde stijging van het onroerend goed.

### 3.2.2 *Woningbouwcorporaties*

Woningbouwcorporaties hebben een maatschappelijke verantwoordelijkheid. Corporaties ontwikkelen zich steeds meer van een private organisatie in het publieke bestel, naar een meer initiërende en ondernemende organisatie, waarbij marktwerking steeds normaler wordt. Indien er sprake is van krimpgebieden dan heeft dit vaak geen positief effect op de waardecreatie. Woningbouwcorporaties kunnen zich tijdelijk onrendabele toppen permitteren. Door een waarde stijging, welke het vastgoed op termijn realiseert, kunnen zij zich dit tijdelijke verlies permitteren. Ook corporaties proberen bij krimp een nieuwe manier te vinden om inkomsten te genereren. Een van de mogelijkheden hierbij is het verkopen van een deel van hun bezit of er worden buiten de krimp regio woningen ontwikkeld die later met winst worden verkocht, aldus Verwest e.a. in het artikel 'Regionale krimp en woningbouw' (2008).

Een ander essentieel punt waar woningcorporaties aan bijdragen betreft de koopgarantregeling. Koopgarant betreft een van de nieuwste vormen met betrekking tot het kopen van een woning en is voortgekomen uit het maatschappelijk gebonden eigendom, waarbij de bewoner eigenaar is van de woning, maar de woningcorporatie zorg draagt voor het groot onderhoud. Door middel van koopgarant is de mogelijkheid ontstaan om huurwoningen van een woningcorporatie te kopen met een aanzienlijke korting. Zodra de woningeigenaar besluit de woning te verkopen, wordt de eerder verkregen korting in mindering gebracht op de verkoopprijs. Diegene waaraan de verkoper zijn woning verkoopt betreft dezelfde corporatie c.q. vastgoedeigenaar van wie de verkoper zijn of haar woning destijds gekocht heeft. Een voordeel dat corporaties creëren door middel van de koopgarantregeling betreft de mogelijkheid om woningen binnen het bereik van een bepaalde doelgroep te brengen. Middels koopgarant hebben ook mensen met een lager inkomen een kans om een woning te kopen. Met het oog op krimpgebieden biedt koopgarant een mogelijkheid om inwoners van het betreffende krimpgebied vast te houden. Corporaties zijn middels de koopgarantieregeling in staat om woningen, zoals eerder beschreven, te verkopen met een aanzienlijke korting. Dit maakt het voor huurders aantrekkelijk om deze woningen, waarin zij vaak al woonachtig zijn, te kopen. Op deze manier kan leegstand binnen een krimpgebied terdege worden teruggedrongen. Bovendien levert de regeling ook voor de betreffende corporaties financiële voordelen op. Uit onderzoek van Bakker e.a. (Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, 2009-5) is gebleken, dat er bij verkoop met een koopgarantregeling grotere kasstromen gegenereerd worden. Door de terugkoopverplichting waarvan sprake is bij koopgarant kan deze echter weer teniet gaan.

De kans op een positieve waardeontwikkeling van de betreffende woning is vaak groter. Feit blijft dat woningbezitters op een andere manier met hun woning omgaan dan huurders, wat vaak resulteert in een overwaarde op de woning. Eigenwoningbezitters hebben immers een groot deel van hun vermogen erin gestoken. De overwaarde van de betreffende woning wordt bij de verkoop gedeeld met de corporatie (dit geldt eveneens indien er verlies wordt geleden op de woning). 'Aangezien er vaak verkoopwinsten ontstaan uit de koopgarantregeling, is het voor corporaties mogelijk om deze winsten toe te voegen aan de herinvesteringsreserve waardoor het betalen van vennootschapsbelasting kan worden uitgesteld' (Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, 2009-5). De taken van een woningbouwcorporatie bestaan echter niet alleen uit het bouwen, beheren en verhuren van woningen. Via een aanpassing van het Besluit Beheer Sociale Huursector is de taak van een corporatie uitgebreid naar het behoud van de leefbaarheid in wijken en buurten. Eveneens hebben zij een grotere betrokkenheid bij het beheer van maatschappelijk vastgoed. Het spreekt hiermee voor zich, dat woningbouwcorporaties een grote rol spelen indien het draait om het optimaliseren van een krimpgebied.

### 3.2.3 Overheid

Onder de overheid valt een groot aantal publiekrechtelijke organen, te weten, de Rijksoverheid, provinciale overheid, regionale overheden en tot slot de gemeenten. Bestuurders en ambtenaren kunnen soms tegengestelde belangen hebben. Aan de ene kant wil een gemeente slopen om leegstand te voorkomen, maar anderzijds wil een gemeente vaak bouwen om nieuwe inwoners voor het betreffende krimpgebied te trekken.

Gemeenten stellen kwaliteitsverbetering steeds hoger in het vaandel, mede om op deze wijze onderlinge concurrentie aan te gaan. De belangen van de gemeente zijn sterk politiek gerelateerd. Het is voor een gemeente belangrijk dat er draagvlak is, voor zij overgaat tot herstructurering van een krimpgebied. Dit wil echter niet zeggen dat plannen die zo'n gemeente goedkeurt voldoende perspectief voor de toekomst bieden. Hiervoor is samenwerking met marktpartijen nodig. Zij hebben vaak een betere kijk op de vraag- en aanbodverhoudingen binnen die betreffende gemeente. Maar niet alleen voor het creëren van een groter draagvlak zoekt de overheid steun bij marktpartijen; in situaties van krimp is het zeer belangrijk dat er voldoende opbrengsten gegenereerd worden om op deze manier de sloop en herstructurering van het bestaande (krimp)gebied te kunnen bekostigen. Naast de samenwerking met marktpartijen beschikt de overheid ook over een scala aan wet- en regelgeving. Mede door de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) kan ook de provincie eisen stellen ten aanzien van het beleid voor krimpgebieden. De provincie neemt vaak een afwachtende houding aan bij krimp. Zij kan ervoor kiezen om gemeenten/ regio's strakker te houden door het toetsingskader waarover zij beschikt voort te zetten. Dit heeft echter zeer weinig effect op het genereren van geld voor de bekostiging van de herstructurering van het gebied. Een van de taken van de provincie betreft het financieel toezichthouderschap. In dat opzicht kan de provincie zijn rol steviger invullen door strenger toe te zien op gemeentelijke begrotingen van krimpgebieden. De provincie is als financieel toezichthouder verplicht bevolkingsdalingen in combinatie met begrotingen onder de aandacht te brengen. Indien problemen vroegtijdig worden gesignaleerd, kan effectiever worden ingegrepen. De provincie speelt eveneens een belangrijke rol indien het gaat om regionale afstemming van het ruimtelijk orderingsbeleid. Onder bepaalde omstandigheden heeft een provincie de mogelijkheid om in te grijpen in het gemeentelijk beleid.

## 3.3 Wet- en regelgeving

### *Wet Ruimtelijke Ordening*

Op 1 juli 2008 is de nieuwe wet Ruimtelijke Ordening (Wro) in werking getreden. Met deze wet heeft de provincie een aantal extra middelen in handen gekregen om gemeenten onder druk te zetten. Een van die middelen betreft het inpassingsplan. Hiermee kan de provincie zelf de bestemming van een bepaald gebied juridisch vastleggen. Verder heeft de provincie de mogelijkheid om via een projectbesluit, de provinciale verordening en de aanwijzing in te zetten om de gemeente meer druk

ten aanzien van het krimpgebied op te leggen. Dit is echter alleen mogelijk indien er sprake is van een provinciaal belang of indien een dergelijk plan gebaseerd is op de provinciale structuurvisie. Met de nieuwe Wro verliest de provincie wel haar goedkeuringsbevoegdheid. Hiermee rijst de vraag of en hoe de provincie gemeenten kan dwingen tot conformiteit met het regionale beleid. Echter zijn hiervoor weer andere juridische middelen in het leven geroepen om freeriding zoveel mogelijk te voorkomen.

#### *Woningwet*

Middels de Woningwet kan een gemeente een woningeigenaar verplichten de kwaliteit van de woning op peil te houden, door te zorgen voor een goede staat en onderhoud. Op deze manier wordt de herstructureringsopgave beperkt. In de praktijk komt vaak naar voren dat in krimpgebieden deze wet niet gehandhaafd wordt, aangezien dit veel tijd en geld van het ambtelijk apparaat vergt.

#### *Bestemmingsplan – beeldkwaliteitsplan*

In plaats van te werken met een gedetailleerd bestemmingplan is het voor krimpgebieden een aanrader te werken met een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht of een globaal eindplan. Op deze manier kan er meer flexibiliteit in het ruimtelijk ordeningsregime worden ingebouwd. Door middel van het globale bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, kunnen de bestemmingen in hoofdlijnen worden weergegeven (artikel 3.6 Wro). Later kan dit worden uitgewerkt in een gedetailleerd plan. Bouwplannen kunnen op deze manier eenvoudig worden aangepast binnen de marges, welke kenbaar zijn gemaakt in het globale bestemmingsplan. Een nadeel bij het opstellen van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht is, dat overheden hun controle deels verliezen. Zij kunnen niet zonder meer een vergunning afgeven of intrekken, aangezien zij ook geen beleid hebben waaraan zij het kunnen toetsen. Om de flexibiliteit van het bestemmingsplan nog verder te vergroten is het mogelijk om een wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van het bestemmingsplan op te nemen (artikel 3.6 Wro). Op deze manier kunnen bepaalde onderdelen binnen het bestemmingsplan gewijzigd worden zonder dat daarvoor de standaardprocedure moet worden doorlopen. Gemeenten kunnen er ook voor kiezen, om naast een bestemmingsplan, te werken met een beeldkwaliteitsplan. Het voordeel hiervan is dat het bestemmingsplan op deze manier aan minder strikte voorwaarden dient te voldoen. Middels het beeldkwaliteitsplan kunnen ontwikkelaars gemakkelijker plannen tussentijds wijzigen, dan wel aanpassen.

#### *Fiscale wetgeving: overdrachtsbelasting en hypotheekrenteaftrek*

Ook op het gebied van fiscale wet- en regelgeving zijn er zaken waarmee krimpgebieden te maken krijgen. Een van deze fiscale aspecten betreft de overdrachtbelasting. Indien een krimpgebied besluit een (tijdelijke) ontwikkelingsmaatschappij in te stellen, waarvan bijvoorbeeld in Delfzijl sprake is, zijn zij gevrijwaard om overdrachtsbelasting te betalen over grondtransacties die plaatsvinden ([www.delfzijl.nl](http://www.delfzijl.nl)).

Een ander punt op fiscaal gebied betreft de hypotheekrenteaftrek. Deze hypotheekrente is aftrekbaar in box 1. Dit houdt in dat de hypotheekrente mag worden afgetrokken indien de eigen woning, voor de belastingplichtige of personen die behoren tot zijn huishouden, anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat op grond van eigendom, een recht van vruchtgebruik (Wet Inkomstenbelasting 2001). Door deze wettelijke regeling ontstaat er een fiscaal voordeel voor eigenwoningbezitters. Dit is mede ontstaan door het nationale beleid wat erop gericht is om het eigenwoningbezit te stimuleren. Maar aan deze maatregel kleeft ook een nadeel. Dit nadeel is onder andere zichtbaar in Parkstad Limburg. Hier genieten woningbezitters, welke vertrekken uit Parkstad naar naastgelegen buurlanden als België en Duitsland nog steeds van dit voordeel. Ook Nederlanders met een woning in het buitenland kunnen van deze maatregel gebruikmaken en dit werkt in het nadeel van gebieden die kampen met krimp.

### 3.4 Samenwerkingsverbanden

Eén van de mogelijkheden met betrekking tot krimpgebieden betreft regionale samenwerking. Deze samenwerking wordt als uiterst noodzakelijk gezien. Indien verschillende steden binnen de regio te kampen krijgen met krimp en hier geen overleg met elkaar over voeren, kan dit resulteren in negatieve effecten zoals extra leegstand, verlieslijdende grondexploitaties en panden die lang in de verkoop staan. Dit is te wijten aan het feit dat er individueel door gemeenten wordt gehandeld en de woningbouwprogramma's niet grondig op elkaar zijn afgestemd. Handelen uit eigen belang is uit den boze in krimpgebieden, dit zal namelijk resulteren in problemen voor de gehele regio.

Door in een regionaal samenwerkingsverband te werken en samen een woningbouwprogramma op te stellen, kan ook verevening worden geboden. Gemeenten binnen een regio die winst genereren kunnen deels de kosten opvangen van de gemeenten binnen een regio die bijvoorbeeld tijdelijk voor verlies zorg dragen.

Mocht regionale samenwerking horizontaal niet lukken, dan bestaat er altijd nog de regionale samenwerking via de verticale weg. De provincie heeft, zoals in de paragraaf wet- en regelgeving is beschreven, met de nieuwe Wro de macht, zelf een inpassingsplan op te leggen. Op deze manier kan zij eisen dat plannen gezamenlijk worden opgesteld en uitgevoerd.

Krimpgebieden kiezen vaak ook voor de samenwerkingsvorm publiek private samenwerking (PPS). Op deze manier kan er voldoende vermogen worden gegenereerd om de aandacht van uitbreiding in de gebieden te verleggen naar sloop en herstructurering van het betreffende gebied. Zoals in de paragraaf 3.5 duidelijk wordt, investeren gemeenten vaak veel geld om op deze manier private partijen te prikkelen deel te nemen aan de herstructurering van het betreffende gebied. De grote investeringen die door gemeenten worden gedaan werken echter vaak averechts op private partijen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om op informele basis samen te werken. Deze vorm van samenwerking, welke wordt geregeld door middel van privaatrechtelijke afspraken, is meestal gebaseerd op financiële of fiscale voordelen die hiermee gepaard gaan. Het spreekt voor zich dat privaatrechtelijke samenwerking afhankelijk is van de bereidwilligheid van de gemeenten onderling. Indien gemeenten er voor kiezen om op basis van publiekrechtelijke samenwerking de krimpregio aan te pakken, dan kiezen zij ervoor om een regionaal samenwerkingsverband aan te gaan. Bepaalde taken en bevoegdheden worden hierbij overgedragen aan het regionale orgaan.

De meest vergaande vorm van samenwerking ten aanzien van krimpgebieden is dat gemeenten besluiten om samen te gaan. Op deze manier wordt de effectiviteit en efficiëntie van afzonderlijke gemeenten vergroot. Een voordeel van gemeentelijk herindeling is de hoge mate van slagvaardigheid. Regionale samenwerking is niet meer afhankelijk van de bereidwilligheid van individuele gemeenten. Gemeentelijke herindeling heeft echter niet alleen te maken met voordelen. Een van de nadelen bij gemeentelijke herindeling is dat de grenzen van de gemeenten weliswaar zijn verplaatst, maar het probleem krimp nog steeds aan de orde is. Ook de nieuwe gemeente zal haar beleid moeten afstemmen op aangrenzende gemeenten en eventueel een gezamenlijk woningbouwprogramma moeten opstellen.

### 3.5 Risico's

Bij een niet tijdige ingreep wordt de leegstand en de daarmee gepaard gaande verpaupering in krimpgebieden vergroot. Om dit te voorkomen dient feitelijk te allen tijde tijdig beleid gemaakt te worden en dient dit beleid ook ten uitvoer te worden gebracht. Afhankelijk van wat het beleid bepaalt worden partijen, welke in zekere mate betrekking hebben op de krimpgebieden, geconfronteerd met risico's.

Risico's lopen betekent omgaan met onzekerheden. Krimpgebieden hebben vaak te maken met omgevingsrisico's. Dit soort risico's zijn moeilijk controleerbaar. Het speelt zich vaak af op een hoger ruimtelijk schaalniveau. Het is van belang dit soort risico's goed te monitoren en hier effectief op in te spelen.

Wanneer gekeken wordt naar de financiële risico's komt naar voren dat gemeenten met krimp hierin vaak het voortouw nemen en proberen private partijen te betrekken bij de herstructurering van krimpgebieden (Verwest e.a., Regionale krimp en woningbouw, 2008). Krimpgebieden zijn vaak verantwoordelijk voor grote investeringen binnen het betreffende gebied. Op deze manier verwachten zij de risico's voor marktpartijen te verkleinen. Echter, net als bij beleggen gaat het nemen van risico's gepaard met geld. Hoe hoger het risico is wat wordt gelopen, des te groter de marge op de winst bedraagt. Doordat krimpgebieden vaak veel investeren is het voor private partijen daarentegen onvoldoende prikkelend om risico's hierin te nemen. Voor hen is er op deze manier een te laag rendement te behalen. Indien partijen wel deelnemen resulteert dit in minder efficiënt en effectief handelen, er gaat immers minder rendement mee gepaard. Eveneens is bekend dat de verdien capaciteit in krimpgebieden lager ligt dan in groeikernen. Dit geldt niet alleen voor de gemeenten, die door veel te investeren een lagere opbrengst genereren, maar ook voor marktpartijen zoals corporaties. Dit is te wijten aan de leegstand in huurwoningen waardoor corporaties een deel van de huurinkomsten mislopen. Indien zij overgaan tot verkoop van de woningen levert dit vaak gemiddeld een lagere verkoopprijs op dan elders in het land waar geen sprake is van krimp.

Een ander risico waar marktpartijen / ontwikkelaars mee kampen, wanneer besloten wordt om tot nieuwbouw in een krimpgebied over te gaan, betreft een minimaal aantal verkopen binnen dit nieuwbouwproject. Indien deze minimale verkoopdrempel niet wordt bereikt resulteert dit in het feit dat het nieuwbouwproject ook moeilijk van de grond komt, terwijl er vaak voor deze projecten voldoende animo bestaat. Indien besloten wordt te stoppen met het project resulteert dit in het feit dat toekomstige inwoners op zoek gaan naar een andere plaats waar eenzelfde soort project gecreëerd zal worden. Het spreekt voor zich dat dit mogelijk kan leiden tot verdere krimp. Een mogelijke oplossing om dit soort risico's te beperken is het werken in fasen. Indien er bijvoorbeeld sprake is van een complex wat bestaat uit drie gebouwen en er is voldoende belangstelling voor één gebouw, wordt ook maar één van de drie gebouwen gebouwd. Hiermee voorkomt men dat toekomstige bewoners besluiten te verhuizen naar een andere regio. Eveneens wordt op deze manier de leegstand beperkt.

### **3.6 Deelconclusie**

De genoemde actoren in dit hoofdstuk kunnen zowel tot faal- als succesfactor leiden indien wordt gesproken over krimpgebieden. Een belangrijke reden hiervan vertaalt zich naar het langs elkaar werken van belangrijke spelers binnen krimpgebieden (zoals in dit hoofdstuk benoemd), terwijl bij dit soort complexe gebieden samenwerking uiterst essentieel is. Door op een effectieve manier samen te werken, hierbij wordt bedoeld op een samenwerking tussen zowel publieke- als private partijen, bestaat de mogelijkheid om een krimpgebied om te buigen naar een kansgebied. Maar niet alleen hiervoor is samenwerking tussen verschillende partijen essentieel. Door middel van samenwerking en een optimaal risicomanagement worden risico's aanzienlijk gereduceerd. Tevens is samenwerking essentieel ten aanzien van wet- en regelgeving. Zowel publieke- als private partijen zijn afhankelijk van wet- en regelgeving welke van toepassing is op het bouwen, het slopen, dan wel het herstructureren van het betreffende gebied.

Indien wordt gekeken naar financiële aspecten, kan worden geconcludeerd, dat meerdere partijen dienaangaande enige invloed kunnen uitoefenen ten aanzien van krimp. Door woningbouwcorporaties is koopgarant in het leven geroepen. Middels koopgarant ontstaat er ook voor inwoners met een lager inkomen, vaak de 'overblijvers' in een krimpgebied, de kans om een woning te kopen. Met het oog op krimp biedt deze garantievoorwaarde de mogelijkheid om mensen langer vast te houden in het krimpgebied. Eigenwoningbezitters zijn immers meer gebiedsgetrouw dan huurders, welke in feite de huur kunnen opzeggen en vertrekken. Vragen die hierbij gesteld kunnen worden zijn: indien inwoners op de hoogte zijn van krimp binnen het gebied waar zij woonachtig zijn, zijn zij dan ook bereid om een woning met de koopgarantregeling te kopen? Hoe staan woningcorporaties hier tegen over? Kan een woningcorporatie het gezien zijn

maatschappelijke taak verantwoord en om een woning te verkopen waar in de toekomst mogelijkverlies op wordt geleden?

Op een hoger overheidsniveau speelt de wetgeving omtrent hypotheekrenteaftrek een voorname rol. Veel krimpgebieden verliezen inwoners aan naastgelegen buurlanden. Daar is de prijs- en kwaliteitverhouding ten aanzien van woningen beter en mag men nog steeds de hypotheekrente aftrekken. De hypotheekrenteaftrek staat met de komst van een nieuw kabinet onder vuur. Bij een mogelijke afschaffing, zal de prijs- en kwaliteitverhouding bij lange na niet zo aantrekkelijk zijn als nu het geval is. Dit zou mogelijk kunnen leiden tot positieve effecten ten aanzien van krimpgebieden.

Om een optimale brug te creëren van het literatuuronderzoek naar het veldonderzoek, worden in het volgende hoofdstuk, op basis van literatuuronderzoek, drie gebieden onderzocht die reeds met krimp te maken hebben gehad of nog steeds met krimp te maken hebben. Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt dat krimp het resultaat is van een bevolkingsafname, welke in een later stadium resulteert in een daling van het aantal huishoudens. In hoofdstuk 2 is aan de orde gekomen dat ook andere parameters mogelijk bijdragen aan de oorzaken ten aanzien van krimp. In dit hoofdstuk zijn onder andere de actoren benoemd, welke in zekere mate invloed kunnen uitoefenen op het beleid omtrent krimp. In het volgende hoofdstuk zal voor drie gebieden, te weten, Parkstad Limburg, Groningen Eemdelta en Duitsland worden achterhaald wat de reden van de bevolkingskrimp in deze gebieden is. Daarnaast wordt beschreven welke beleidsmaatregelen deze gebieden ten aanzien van krimp hebben genomen. Tot slot zal naar de woningvoorraad en de concrete maatregelen die tot op heden zijn genomen worden gekeken.

## HOOFDSTUK 4 PRAKTIJK IN BEELD

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de gebieden waar krimp reeds aan de orde is. In welke fase bevinden de gebieden zich? Welk beleid is er ontwikkeld ten aanzien van de krimp in deze gebieden? Zijn er reeds maatregelen getroffen ten aanzien van de waarde van het onroerend goed? Wordt er wel of niet met woningvoorraad ingespeeld op krimp? Al deze zaken kunnen een belangrijke rol spelen voor gebieden, die zich in de startende fase (ontkenning) van krimp bevinden of, die mogelijk in de toekomst met krimp te maken krijgen.

In dit hoofdstuk komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Parkstad Limburg
- Groningen Eemsdelta
- Duitsland

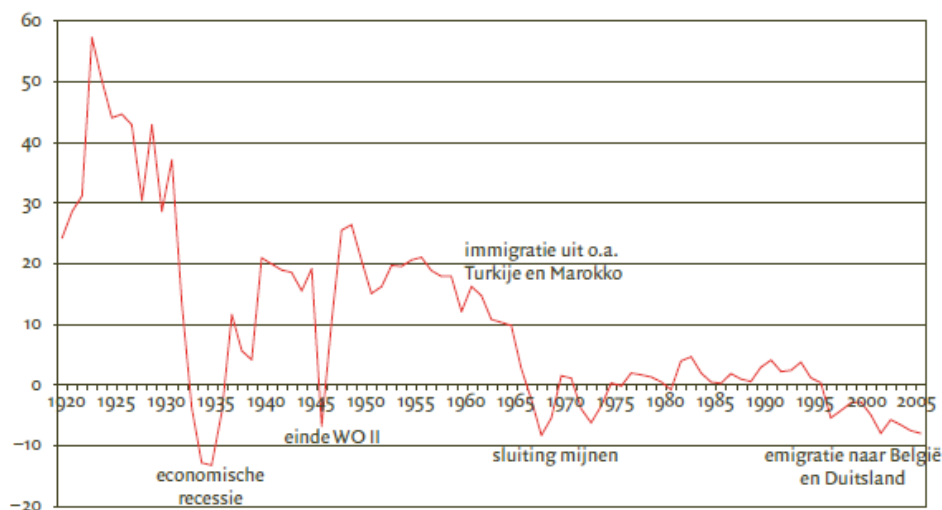
### 4.1 Parkstad Limburg

Parkstad Limburg heeft een bestuurlijk samenwerkingsverband tussen Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Brunssum, Voerendaal, Simpelveld en Onderbanken. De steden binnen Zuid Limburg hebben onderkend dat zij alle krimpgebieden zijn en hebben daarom de handen ineen geslagen om dit te bestrijden. Parkstad Limburg staat dan ook voor een samenwerkingsverband tussen de betrokken regio's. Op dit moment bevindt Parkstad Limburg zich in de overgangsfase van beleid naar uitvoering. Dit houdt in dat zij fase 1 en 2, respectievelijk ontkenning en bestrijding, achter zich hebben gelaten. Ook zijn zij al verder gevorderd in fase 3: de acceptatie.

#### 4.1.1 Bevolkingskrimp

Parkstad Limburg heeft sinds enkele jaren te maken met een combinatie aan factoren die de krimp kunnen beïnvloeden. Parkstad Limburg heeft een lager geboortecijfer dan elders in Nederland. Eveneens is er in belangrijke mate sprake van vergrijzing dit in tegenstelling tot andere regio's binnen Nederland. Tot slot heeft Parkstad Limburg ook nog eens te maken met een vertrekoverschot. Parkstad Limburg heeft, in vergelijking met andere provincies binnen Nederland, een bijzondere ligging. Zij grenst zowel aan buurland België als aan Duitsland. Dit is mede een oorzaak van het vertrekoverschot. Parkstad Limburg beschikt echter niet over pull-factoren om dit vertrekoverschot te compenseren met een binnenlandse toestroom. Bovenstaande oorzaken van de bevolkingskrimp leidde de afgelopen jaren tot een stagnatie in het aantal huishoudens. In de toekomst zal Parkstad Limburg zelfs te maken krijgen met een afname van het aantal huishoudens.

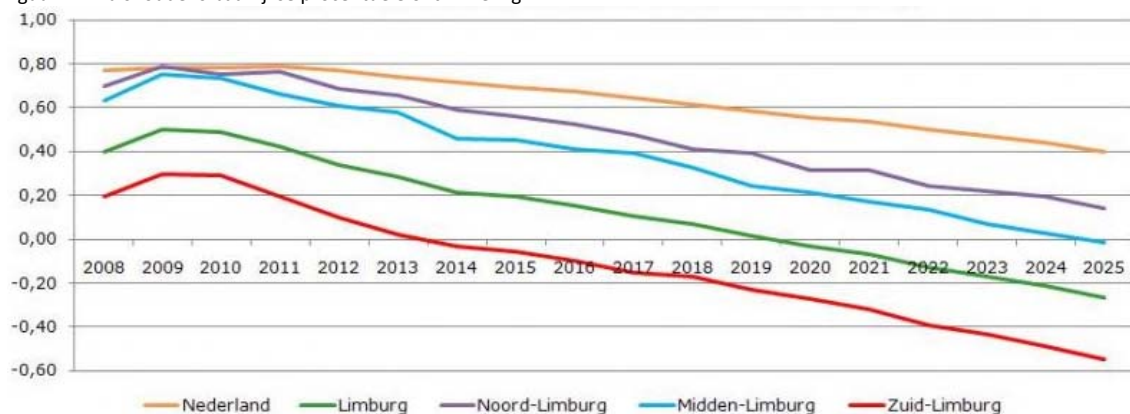
Figuur 4.1 Bevolkingsgroei Parkstad Limburg per 1.000 inwoners



Bron: De nieuwe groei heet krimp, een perspectief voor Parkstad Limburg, NICIS institute (2009)

Zoals uit bovenstaand figuur valt af te lezen, heeft Parkstad Limburg meerdere malen met een negatieve bevolkingsgroei te maken gehad. Deze negatieve bevolkingsgroei liet zich echter telkens weer enigszins omzetten in een (lichte) groei. Begin jaren '60 was er voor het eerst sprake van krimp. Mijnen, die voor deze regio zeer belangrijk waren, werden gesloten. Een gevolg hiervan was een sterke teruggang in de werkgelegenheid. De vervolgens zichtbare lichte stijging van de bevolking kwam voort uit de toename van het aandeel ouderen. Ook gedurende de jaren '80 was er sprake van een lichte groei. De werkgelegenheid binnen Parkstad Limburg werd gestimuleerd door de Rijksoverheid. De Rijksoverheid had een aantal van haar diensten overgeplaatst en dit resulteerde onder andere in een aantrekkings van nieuwe bewoners, afkomstig uit voornamelijk België en Duitsland. Er ontstond in die tijd een vestigingsoverschot. Parkstad Limburg werd als aantrekkelijk ervaren door de lage prijzen van koopwoningen. Deze pull-factor was echter maar van korte duur. Sinds enkele jaren kampt Parkstad Limburg opnieuw met krimp. Deze keer is er een zichtbaar vertrekoverschot waarneembaar naar België en Duitsland. De reden hiervan is een belangrijke beleidsmaatregel die ook voor de toekomst zekerheid dan wel onzekerheid met zich meebrengt, te weten, de hypotheekrenteaf trek. Deze hypotheekrente is aftrekbaar in box 1. Dit houdt in dat de hypotheekrente mag worden afgetrokken indien de eigen woning, voor de belastingplichtige of personen die behoren tot zijn huishouden, anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat op grond van eigendom, een recht van vruchtgebruik (Wet Inkomstenbelasting 2001). De prijs-kwaliteitsverhouding die hier uit voortkomt is een belangrijke reden voor bewoners uit Parkstad Limburg om zich net over de grens te vestigen. In Duitsland liggen de prijzen voor zowel bouwgrond als voor kwalitatief goede woningen, aanzienlijk lager dan in Nederland.

Figuur 4.2 Huishoudens: Jaarlijkse procentuele ontwikkeling



Bron: prognoses.vanmeernaarbeter.nl

#### 4.1.2 Beleid

Zoals in het voorgaande stuk over bevolkingskrimp is beschreven, heeft Parkstad Limburg al meerdere malen met krimp te maken gehad. Toevoeging van de werkgelegenheid door de Rijksoverheid en een daling van de woningprijzen lijkt niet altijd het resultaat op te leveren wat lokale politici en beleidsmakers voor ogen hebben, te weten uitsluiting van krimp in de toekomst. Het zijn wel beleidszaken die tijdelijk de krimp doen minderen, dan wel laten omslaan in groei, maar ze kunnen niet het tegenwicht leveren aan de demografische trends die in de ( nabije) toekomst worden verwacht, namelijk de bevolkingsdaling en een sterke afname in het aantal huishoudens. Het is dus van belang dat het beleid, dat nu gevoerd wordt voor Parkstad Limburg, zo goed mogelijk wordt afgestemd op de prognoses die nu voor Parkstad Limburg voorhanden zijn. Dit beleid is met name gericht op de woningvoorraad van Parkstad Limburg.

Door minder vraag, welke zich ook in de toekomst zal voortzetten, ontstaat er een woningoverschot op de markt in Limburg. Indien er weinig tot geen beleid zal worden gevoerd, zal het verschil tussen vraag en aanbod verder toenemen. De sociaal economisch zwakste groepen zullen hierbij het kwetsbaarst zijn. Zij zullen achterblijven in de zwakste gebieden binnen Parkstad Limburg, waar een vicieuze cirkel zal ontstaan van leegstand, verloedering van de wijk, wegtrekken van sociaal



economische sterkere groepen. Als gevolg hiervan zal de cirkel sluiten met het feit dat er opnieuw nieuwe leegstand zal zijn. Om deze cirkel te voorkomen hebben de gemeenten binnen Parkstad Limburg een gezamenlijk woningbouwbeleid op elkaar afgestemd en hebben zij eveneens een gezamenlijk woningbouwprogramma opgesteld. Het belang bij het opstellen van dit beleid c.q. programma is een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad en het terug in evenwicht brengen van vraag en aanbod. Dit wordt onder andere gerealiseerd door een reeds opgesteld sloopprogramma. De financiering van dit sloopprogramma dient tot stand te komen middels een zogenaamd regionaal fonds. Dit fonds is middels een co-financiering gevuld door het Rijk, de provincie en de regio. Indien veel panden langdurig leegstaan, leidt dit tot verpaupering van de wijk. Dit streelt niet het imago van de betreffende wijk. Eveneens heeft langdurige en bovenal veel leegstand tot gevolg dat de waardeontwikkeling van het vastgoed in een negatieve spiraal terecht komt. Veel aanbod leidt immers tot een ontspannen woningmarkt, waar het voor potentiële kopers mogelijkheden biedt, om te kopen onder de vraagprijs. Voor huurders levert het een voordeel op, daar zij mogelijk goedkoper kunnen huren. Dit komt echter de kwaliteit van de panden niet ten goede. Om dit te voorkomen is er een sloopprogramma opgesteld. Tot 2020 zal door middel van het slopen van woningen een voorraadvermindering van 5.500 woningen optreden. Gedurende 2020 tot 2040 worden nog eens ruim 15.000 woningen aan de voorraad onttrokken. Deze aantallen refereren aan de prognose van de afname van het aantal huishoudens. De woningen die op het sloopprogramma staan, zijn woningen waarnaar in de toekomst vermoedelijk geen vraag zal zijn. Eveneens is er vastgesteld, dat bij de komst van nieuwbouw (er staan 7.000 woningen hiervoor op het programma) er nog eens 7.000 woningen extra gesloopt zullen gaan worden. Parkstad Limburg wil namelijk niet dat de voorraad hierdoor weer opnieuw oploopt, dit met alle gevolgen van dien. Een kanttekening die hierbij gemaakt dient te worden is dat de bouwproductie enigszins achterloopt en dus met enige vertraging inspeelt op de verandering(en) in de vraag. Het aantal woningen wat nog gereed zal komen, zal de komende jaren nog sterk toenemen, aangezien hier in het verleden al bouwvergunningen voor zijn afgegeven. Hiervoor bestaat nog geen markt en deze toekomstige voorraad zal dus bovenop de huidige voorraad komen. Een deel van deze voorraad is echter opgenomen in het regionaal meerjarenprogramma en behoort tot de fasering binnen de ontwikkeling die nog komen gaat.

Parkstad Limburg wil geen verdere verloedering van de wijken en wil mede daarom het aanbodoverschot gedurende 2010 – 2040 wegwerken door middel van sloop, samenvoeging van woningen en herstructurering. Op deze manier verwachten de gemeenten binnen Parkstad Limburg dat de prijzen in de toekomst weer stabiliseren en zal er door eigenwoningbezitters meer in de woning worden geïnvesteerd. Kortom, Parkstad Limburg wil (verdere) verloedering van de wijken voorkomen en wil door middel van de geplande nieuwbouw, dat bewoners nog steeds in zekere mate hun keuzevrijheid behouden indien zij besluiten een andere woning te kopen. Zij behouden hierdoor de keuze om te kiezen voor nieuwbouw, dan wel voor bestaande bouw.

Het programma wat is opgesteld, voorziet in een belangrijke mate in de kwaliteitsverbetering van de gemeenten binnen Parkstad Limburg.

Bovenstaand beschreven beleid, met het oog op de woningbouwprogrammering, vormt uiteraard niet de enige beleidsmaatregel waarvan Parkstad Limburg afhankelijk is. Andere zaken waar binnen Parkstad Limburg naar gekeken zijn:

- Er zal, zoals bekend, een sterke vergrijzing plaatsvinden binnen Parkstad Limburg. In de toekomst zullen er maatregelen genomen moeten worden om de vergrijzende bevolking zoveel mogelijk te faciliteren. Dit ter voorkoming dat ook zij vertrekken uit de regio's binnen Parkstad Limburg. Hierbij denkt men aan meer zorg op maat.
- Veel jongeren (<25 jaar) trekken weg, om in studentensteden buiten Parkstad Limburg te gaan studeren. Terugkeer naar Parkstad Limburg komt aanzienlijk minder voor in vergelijking met andere steden waar jongeren wegtrekken voor hun studie. Om talent binnen Parkstad Limburg te behouden dient er een investering plaats te vinden op het gebied van werkgelegenheid en kwalitatief hoogwaardige woningen.

- Het is van belang dat het woonmilieu van Parkstad Limburg kan concurreren met zowel de overige regio's binnen Limburg dan wel met de rest van Nederland. Eveneens is het van belang dat Parkstad Limburg een sterkere concurrentiepositie aanneemt ten aanzien van de regio's, welke net over de grens liggen. Op dit moment is er geen tot weinig sprake van concurrentie met de regio's binnen Nederland. Het beleid dient gericht te zijn op een gunstig prijsvoordeel. Dit zal de prijs-kwaliteitverhouding ten goede komen. Dit is echter mede afhankelijk van de hypotheekrenteaftrek. Een andere mogelijkheid zou zijn om de regio tijdelijk te vrijwaren van overdrachtsbelasting.
- Aansluiting met Europa verbeteren. Heerlen vormt voor de Nederlandse Spoorwegen (NS) op dit moment het eindpunt. Indien via Heerlen een aansluiting op Duitsland en België gerealiseerd kan worden, zal dit de economische concurrentiepositie verbeteren.
- Tot slot dienen kwaliteiten, welke aanwezig zijn binnen Parkstad Limburg, sterk geprofileerd te worden.

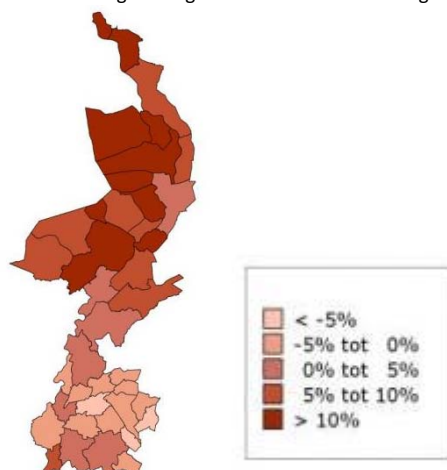
Een ander beleidspunt wat niet binnen de macht van regionale of provinciale politici ligt om dit aan te passen, betreft de hypotheekrenteaftrek. Indien het toekomstige kabinet zou besluiten om deze maatregel geheel dan wel gedeeltelijk af te schaffen, zal dit in zekere zin ook invloed hebben op de krimp binnen Parkstad Limburg. Nederlanders (voormalig inwoners van de gebieden welke zich binnen Parkstad Limburg bevinden), die er voor hebben gekozen om net over de grens te gaan wonen (grensgebieden in België en Duitsland), genieten tot op heden van een gunstig prijsvoordeel. Zij mogen de hypotheekrente aftrekken van de belastingen. Dit levert voor hen een gunstige prijs - kwaliteitsverhouding op. Bij afschaffing hiervan genieten zij niet meer van dit voordeel en dit zou zijn weerslag kunnen hebben op het vertrekoverschot waar Parkstad Limburg nu en in de toekomst mee te maken zal krijgen.

#### 4.1.3 Woningvoorraad

Tot 2006 werd krimp door bestuurders van Parkstad Limburg bestreden. Dit werd gedaan aan de hand van zogenaamde groeiplannen. Lokale politici en beleidsmakers waren het fasepunt van ontkenning voorbij en zette hierna vol in op fase 2: 'Krimp bestrijden met groeiplannen'. Door deze groeiplannen ontstond concurrentie met naastgelegen gemeenten. Bovendien zetten de problemen die gepaard gaan met demografische krimp zich voort. Er ontstond leegstand.

Gemeenten binnen Parkstad Limburg erkenden dat samenwerken meer vruchten afwerpt dan elkaar beconcurreren op het woningbouwbeleid en sloegen de handen ineen. De gemeenten binnen Parkstad Limburg vormen samen een WGR+ regio (eind 2005), wat onder andere inhoudt dat zij hun woningbouwbeleid op elkaar afstemmen en samen een regionaal woningbouwprogramma hebben opgezet zoals bovenstaand is beschreven.

Figuur 4.3 Ontwikkeling woningvoorraadbehoefte Limburg 2008 -2025



Bron: prognoses.vanmeernaarbeter.nl

Woningbouwprojecten worden sinds het ontstaan van de woonvisie op basis van selectiecriteria geselecteerd. De woonvisie werkt niet alleen op overheidsniveau, maar het is eveneens van essentieel belang, om op hetzelfde niveau samen te werken met corporaties en marktpartijen. Dit ter bevordering van het regionaal woonbeleid.

Om effectief op de woningvoorraad in te spelen wordt er niet alleen gesloopt, maar worden er ook andere vormen gehanteerd om de woningvoorraad terug te brengen;

- Een van de vormen om de woningvoorraad terug te dringen is het samenvoegen van woningen, op horizontaal niveau. Dit houdt in het samenvoegen van rijwoningen of het samenvoegen van meergezinswoningen. Op deze manier worden grotere woningen gecreëerd.
- Een andere vorm betreft het ombouwen van rijwoningen tot twee- onder- een kapwoningen. Dit wordt gerealiseerd door het slopen van één woning in een rij van drie. Hierbij dient ook een volledige renovatie plaats te vinden.

Bij het vernieuwen van de woningen wordt uitgegaan van 30% sociale huur en 70% koop, aldus het regionaal woningbouwprogramma.

Indien er geen veranderingen in de woningvoorraad zouden plaatsvinden, zou dit resulteren in toename van de leegstand tussen 2008 en 2020 van ruim 1.400 woningen.

Tabel 4.1 Woningvraag naar constante relatieve prijzen

<b>Woningvraag naar constante relatieve prijzen</b>					
	Niveau 2008	Vershil 2008 – 2020	Niveau 2020	Vershil 2020 – 2040	Niveau 2040
Sociale huur, zwak	22.102	-3.842	18.260	-4.052	14.208
Sociale huur, goed	20.683	-3.138	17.545	-3.938	13.607
Overige huur	6.022	20	6.042	-810	5.232
Goedkope huur	16.366	2.080	18.446	-1.070	17.376
Middeldure huur	25.299	960	26.259	-4.490	21.319
Dure huur	18.214	2.490	20.704	-520	20.184
<b>Totaal</b>	<b>108.686</b>	<b>-1.430</b>	<b>107.256</b>	<b>-15.330</b>	<b>91.926</b>

Bron: RIG0, bewerkt 2010

Het is voor krimpgebieden mede daarom van belang dat zij een goed inzicht hebben ten aanzien van de woningvraag en de daarbij behorende verhoudingen met betrekking tot koop- en huurwoningen. Indien deze overzichten voorhanden zijn, ontstaat er voor het betreffende krimpgebied een mogelijkheid om hier zo effectief mogelijk op in te spelen. Parkstad Limburg heeft onlangs een dergelijk woonwensenonderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek (Rapportage Woonwensenonderzoek Parkstad Limburg 2008 – 2009) is naar voren gekomen, dat bij inwoners binnen Parkstad Limburg de voorkeur uitgaat naar een huurwoning. Een van de oorzaken hiervan hangt samen met de onzekere economische situatie. In 2009 lag de koop – huurverhouding op respectievelijk 52% – 48%. In de nabije toekomst bestaat de verwachting dat het huurpercentage aanzienlijk kan oplopen. Uit het woonwensenonderzoek van Parkstad Limburg komt naar voren dat 59% van de ondervraagden op zoek is naar een huurwoning. Slecht 36% geeft aan op zoek te zijn naar een koopwoning. Het voornaamste argument waarom men de voorkeur geeft aan een huurwoning is onder andere het gemak; er is minder onderhoud noodzakelijk, groot onderhoud wordt immers door de corporaties gerealiseerd en het financiële risico wat aanzienlijk lager ligt dan wanneer men een koopwoning bezit. Een ander belangrijk argument wat uit de enquête van het

woonwensenonderzoek naar voren is gekomen betreft het feit dat voor 51% van de ondervraagden een koopwoning te duur blijkt.

Tabel 4.2 Verdeling naar koop en huur naar eigendom

<b>Verdeling naar koop en huur naar eigendom</b>			
	Starters	Huiseigenaren	Huurders
Huur	77%	30%	53%
Koop	19%	61%	39%
Geen voorkeur	4%	9%	8%

Bron Rapportage Woonwensenonderzoek 2008 – 2009, bewerking auteur 2010

#### 4.1.4 Concrete maatregelen

Parkstad Limburg heeft, zoals al eerder is beschreven, zichzelf neergelegd bij het feit dat krimp niet is te bestrijden met groeiplannen. Parkstad Limburg is zich er ook terdege van bewust, dat het gebied getransformeerd dient te worden, om nog zwaardere vormen van krimp tegen te gaan. Bertine Jongerius, werkzaam bij Parkstad Limburg, gaf tijdens de EO-Weijers conferentie aan dat er momenteel onderzocht wordt of de regio een IBA, een internationale BauAustellung, kan organiseren. Op deze manier wordt onderzocht of er een mogelijkheid bestaat voor krimpregio's om kwalitatief te groeien. Eveneens wordt door middel van deze IBA onderzocht of het een bijdrage kan leveren op nationaal en internationaal niveau met de kennis die beschikbaar is ten aanzien van krimp, de aanpak rondom krimp en het bundelen van krachten.

Een andere belangrijke maatregel ten aanzien van Parkstad Limburg houdt in dat de visie, welke afgelopen jaren is ontwikkeld, omgezet zal worden naar realisatie. De visie om van Parkstad Limburg een vitale duurzame regio te maken, zal worden ingezet op basis van een eerder geschetste strategie uit 2007. De strategie is in het regioprogramma 2010 verder uitgewerkt en berust op twee pijlers, te weten: herstructurering en economische structuurversterking.

##### Pijler herstructurering

Ten aanzien van deze pijler komen de onderwerpen wonen, zorg en welzijn, groen en openbare ruimte en retail samen. Er wordt hierbij gestreefd naar een integrale aanpak op wijkniveau. Op deze manier worden de genoemde onderwerpen, welke onder de pijler herstructurering vallen, in een onderling verband opgepakt.

Concrete maatregelen ten aanzien van de woningvoorraad, zijn, zoals al eerder is beschreven, een onttrekking aan de woningvoorraad. Dit zal gebeuren via de wijkenaanpak. Vijf wijken zullen met deze onttrekking (sloop en samenvoegen van woningen) starten en zullen als proef dienen voor de overige wijken. Ten aanzien van zorg en welzijn zullen er wijkgebonden basisvoorzieningen worden ontwikkeld. Eveneens zullen er voldoende zorggeschikte woningen gerealiseerd moeten worden met het oog op de vergrijzing. Indien gekeken wordt naar het groen en de openbare ruimte, stelt het Regioprogramma Parkstad Limburg 2010, dat er de komende jaren ingezet gaat worden op een aantal grootschalige ontwikkelingen. Een van deze ontwikkelingen betreft de realisatie van Groenspoor Heerlen. De retailvoorzieningen zullen de komende jaren afhankelijk zijn van de omvang van de regionale vraag. Hiervoor zullen kaders worden opgesteld en deze zullen moeten leiden tot een nieuw evenwicht op de markt. Binnen deze kaders zal nog steeds de mogelijkheid tot vernieuwing bestaan, maar het overaanbod aan vierkante meters wordt effectief verminderd aldus het Regioprogramma.

##### Pijler economische structuurversterking

De tweede pijler betreft de economische structuurversterking. Door middel van deze pijler wil Parkstad Limburg werkgelegenheid creëren die aansluit bij de bestaande arbeidsmarkt, maar welke ook de hoger opgeleiden aantrekt en behoudt. Dit is onder andere terug te zien in de betere bereikbaarheid, welke Parkstad Limburg de komende jaren wil bereiken. Vanaf 2011 starten hiervoor al de aanpassingen. Parkstad Limburg wil zich daarnaast meer gaan inzetten ten aanzien van

duurzaamheid. Dit zal met name zichtbaar worden in de bebouwde omgeving. Daarnaast is Parkstad Limburg de snelst groeiende toeristische regio van Nederland, met name de Oostflank van Parkstad Limburg leent zich hier uitstekend voor, aldus Jongerius. In het Regioprogramma is dit eveneens opgenomen en wordt gesteld dat in 2010 – 2011 gemeenten en betrokken ondernemers plannen zullen opstellen voor 19 clusters waar hoogwaardig, intensief vermaak, dan wel meer extensieve recreatie aan de orde is. Ten aanzien van de zorg, zal er een zorginnovatiecentrum opgezet worden. Deze zal deel gaan uitmaken van de Zorgacademie in combinatie met een drietal zorginstellingen. Deze opzet wordt gerealiseerd met het oog op de toekomst, waar een grote vraag naar zorg zal gaan ontstaan.

Onderwijsinstellingen hebben volgens het Regioprogramma 2010 vergaande plannen ontwikkeld voor onderwijscampus Xperience Parkstad. Onderwijsinstellingen staan garant voor veel werkgelegenheid. Eveneens leidt dit tot een positieve spinn-off voor startende ondernemers. Bovendien zijn onderwijsinstellingen uitermate belangrijke pullfactoren voor kennisintensieve organisaties.

## **4.2 Groningen Eemsdelta**

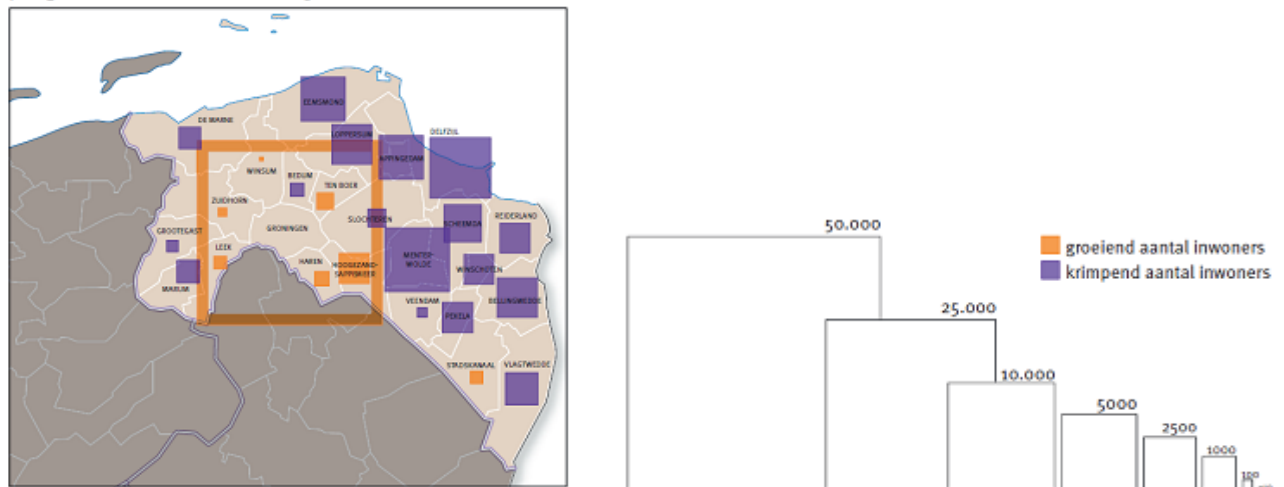
De regio Groningen Eemsdelta bestaat uit de gemeenten Delfzijl, Eemsum, Appingedam en Loppersum en wordt gekenmerkt als één van de meest perifere regio's van Nederland. De beschreven gemeenten hebben net als Parkstad Limburg ondervonden dat zij alle krimpgebieden zijn en hebben eveneens de handen ineengeslagen, om de krimp zoveel mogelijk te beperken. Voor Groningen Eemsdelta is er een Topteam door de Minister van Wonen, Wijken en Integratie ingezet. Dit team analyseert zowel de knelpunten als kansen bij bevolkings- en huishoudensdaling.

### *4.2.1 Bevolkingskrimp*

De prognose voor de provincie Groningen wijkt, qua toekomstige groei van het aantal inwoners en het aantal huishoudens, niet erg af van Nederland als geheel. Groningen heeft echter wel in tegenstelling tot andere provincies binnen Nederland te maken met grote regionale verschillen. Het verschil is met name zichtbaar tussen West- en Centraal Groningen en Noord- en Oost Groningen. De krimp zal voornamelijk gaan plaats vinden in Oost Groningen (Groningen Eemsdelta). Hoewel de bevolking daar al aan het afnemen is, betekent dit nog niet dat het aantal huishoudens afneemt. Een huishoudensafname voor Groningen Eemsdelta is voorzien voor de periode 2020 – 2025. De krimp die in deze periode wordt voorzien zal het gevolg zijn van een negatief geboortesaldo en een vertrekoverschot. Het betreft met name de beroepsbevolking die de regio Groningen Eemsdelta zal gaan verlaten. Het gevolg hiervan is dat Groningen Eemsdelta kampt met minder jonge gezinnen, wat resulteert in minder geboorten en uiteindelijk een zwakkere bevolkingsgroei. Eveneens trekken veel jongeren weg om te gaan studeren in Groningen-stad, dan wel andere studentensteden. Het gevolg van dit vertrekoverschot en een daling van het geboortecijfer de afgelopen jaren voor Delfzijl en Appingedam en de komende jaren voor de overige gemeenten die behoren tot de regio Eemsdelta is, dat het aandeel ouderen sterk zal toenemen met als gevolg hiervan dat de regio sneller zal vergrijzen. De regio Eemsdelta zal volgens de prognose van ABF research in de periode 2010 – 2030 dalen van 65.636 naar 51.714 inwoners, een daling van 21%. Delfzijl spant volgens ABF research de kroon met een verwachte daling van 40%. ABF veronderstelt dat het aantal huishoudens binnen de regio in de periode tot 2030 met 11% zal afnemen. In Delfzijl zal het aantal huishoudens met circa 30% afnemen.

Figuur 4.4 Absolute groei en krimp van het aantal inwoners, Groningen Eemsdelta

**Absolute groei en krimp van het aantal inwoners per gemeente van 2008 tot 2025**



Bron: bevolkingsgroei in cijfers, VROM, juni 2009

#### 4.2.2 *Beleid*

De boodschap voor Groningen Eemsdelta is duidelijk; zij heeft de afgelopen jaren met een (sterke) bevolkingsdaling en een afname in het aandeel huishoudens te maken gehad. Ook in de toekomst zal Groningen Eemsdelta hiermee te maken krijgen. Dit houdt in dat Groningen Eemsdelta, evenals Parkstad Limburg, fase 1 en 2 achter zich heeft gelaten. Ook deze regio accepteert de krimp waar zij de komende jaren mogelijk de problemen van zal gaan ondervinden. Dit betekent niet dat deze regio het erbij laat zitten; ondanks de krimpende bevolking wil Groningen Eemsdelta in samenwerking met de provincie, corporaties en de gemeenten binnen regio Eemsdelta de krimp zoveel mogelijk beperken, door onder andere beleid te creëren voor een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en voldoende werkgelegenheid.

Het is echter niet de eerste keer dat er voor Eemsdelta beleid wordt gevormd ten aanzien van krimp. Groningen Eemsdelta kampte in het verleden meerdere malen met krimp waarvoor meerdere malen beleid is gevormd. Krimp werd in de jaren '60 aangepakt op niveau van de kernen. Het kernenbeleid was gericht op het omgaan met een afname van voorzieningenniveau en een daling in de bevolkingsaantallen. De schaal waarop de effecten zich hebben voorgedaan, aldus het beleidsrapport 'Krimp als kans', is steeds meer toegenomen. Hierdoor is het beleid ook steeds meer op regionaal niveau aangepakt. Na het kernenbeleid werd het leefbaarheidsbeleid gevormd. In eerste instantie was dit beleid met name gericht op het platteland van Oost- Groningen. Later werd dit gevolgd door een ontwikkelingsbeleid op regionaal niveau. In de jaren '80 kampte Oost- Groningen opnieuw met krimp. Deze keer werd de krimp gerelateerd aan de economische recessie. Nu dient er opnieuw beleid te worden vastgesteld. De economische recessie waar Nederland nu mee kampt, is op dit moment echter niet de grootste boosdoener. De krimp in Groningen Eemsdelta wordt, zoals in de paragraaf 'Bevolkingskrimp' is beschreven, toegeschreven aan onder andere een negatief geboortesaldo, maar wordt met name veroorzaakt door binnenlandse migratie.

De gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsum en Loppersum hebben in samenwerking met de provincie Groningen het 'Pact Regio Eemsdelta' opgesteld. De doelstelling van dit Pact is het op peil houden van de leefkwaliteit van deze regio. Met de leefkwaliteit wordt zowel de leefkwaliteit op het platteland, als in de grote en kleinere kernen bedoeld. Het Pact is opgesteld naar aanleiding van de prognoses over bevolkingskrimp die zijn vastgesteld voor Groningen Eemsdelta. Het Pact Regio Eemsdelta richt zich ondermeer op het wonen en de voorzieningen. Er wordt zowel op een kwantitatieve manier, rekening houdend met de voorspelde afname van het bevolkingsaantal en het aandeel huishoudens binnen de regio Eemsdelta, als op een kwalitatieve manier rekening gehouden

met de geprognoseerde demografische ontwikkeling. De kwalitatieve kant van het beleid richt zich op een wijziging van de bevolkingssamenstelling en een wijziging in de daarmee samenhangende woonwensen. Een onderdeel van het beleid is dan ook het zo effectief mogelijk inspelen op de woonwensen en het creëren van kansen voor nieuwe woon-, werk- en recreatiemilieus.

Voor het beleid wat is opgenomen in Pact Regio Eemsdelta is een breed onderzoek uitgevoerd naar wonen en voorzieningen. Voor een zo effectief en efficiënt mogelijk beleid is het van essentieel belang dat er een goede indicatie voorhanden is wat betreft de inzichten. Aangezien er vrijwel te allen tijde meerdere inzichten ten aanzien van een beleid zijn, zijn er in het Pact Regio Eemsdelta een viertal scenario's uitgewerkt, te weten:

- Het consumentscenario.
- Het beleidscenario.
- Het concentratiescenario.
- Het spreidingsscenario.

De scenario's bevatten zowel overeenkomsten als verschillen. De overeenkomsten zijn met name zichtbaar op het gebied van detailhandel, zorg- en welzijnsvoorzieningen en het draagvlak voor jongeren- en jeugdvoorzieningen. Bij deze voorzieningen zal in de krimpgebieden een snelle afname, dan wel verlies van deze voorzieningen zichtbaar worden. Ook geven alle scenario's weer, dat van leegstand en herstructurering binnen de landelijke gebieden nauwelijks sprake is. Verschillen zijn met name zichtbaar op het gebied van woonwensen en de effecten van een daling van de detailhandelsvoorzieningen. Tot slot zijn er met name zichtbare verschillen binnen de scenario's waarneembaar op het gebied van financiële doorberekeningen. Hierbij moet gedacht worden aan sloop- en leegstandskosten, herontwikkelingskosten (en de uiteindelijke opbrengsten hiervan) en de kosten die betrekking hebben op de accommodaties voor voorzieningen. Door met vier scenario's te werken heeft Eemsdelta, in samenwerking met de provincie Groningen, getracht alle mogelijkheden te visualiseren. Mocht er een afwijking in een van de gekozen scenario's ontstaan, dan kan Eemsdelta terugvallen op één van de andere scenario's.

Een ander zeer belangrijk punt betreft de monitoring, welke in het Pact Regio Eemsdelta is opgenomen. Door middel van monitoring zal jaarlijks geëvalueerd worden of het regionale beleid, dat is opgenomen in Pact Regio Eemsdelta, voldoende aansluit op de dagelijkse praktijk. Indien nodig zal het beleid worden bijgesteld.

De gemeente Appingedam en Delfzijl hebben samen het 'Ontwikkelperspectief 2030' opgesteld. Delfzijl heeft in de jaren '90 al eerder te maken gehad met krimp. Echter toen sprong de gemeente hier niet goed op in. Dit verzuim leidde uiteindelijk tot een leegstand van 900 woningen en een afbraak van Delfzijl-Noord. Mede door het verzuim uit het verleden wil Delfzijl niet een tweede keer voor zo'n zelfde voorval komen te staan. Delfzijl heeft daarom naast Pact regio Eemsdelta ook een samenwerkingsverband met Appingedam gesloten.

Tot slot speelt de provincie Groningen ook nog een belangrijke rol in de krimpopgave. Zij zal dan ook nadrukkelijk een regierol op zich nemen. Op deze manier houdt ook de provincie Groningen in belangrijke mate grip op de krimp.

#### 4.2.3 *Woningvoorraad*

Volgens Ir. C Poulus (ABF-research) is investeren in een groei van de voorraad bij een stabiliserende woningbehoefte kansloos, maar bovendien ook onbetaalbaar. Problemen van de goedkope koopsector dreigen dan ook alleen maar groter te worden. Het ligt meer voor de hand te investeren in de kwaliteit van de voorraad. Dit is mogelijk, zonder direct per saldo woningen aan de voorraad toe te voegen. Voor krimpgebieden is het van belang om alleen die koopwoningen aan de voorraad toe te voegen, die daadwerkelijk extra kwaliteit aan de bestaande voorraad toevoegen. Hier komt echter ook sloop bij kijken. Het is van belang dat sloop en nieuwbouw elkaar in evenwicht houden.

Binnen het Pact Eemdelta zijn afspraken gemaakt met de provincie Groningen zoals weergegeven in tabel 4.3 'Woningbouwopgave Eemdelta'. Onderstaande tabel zal ook in het uitvoeringbesluit van de provincie worden opgenomen.

Tabel 4.3 Woningbouwopgave Eemdelta

<b>Woningbouwopgave, uitvoeringsbesluit najaar 2009</b>			
	Nieuwbouwruijnte 2009 – 2018	Uitbreiding voorraad 2009 – 2018	Vervangende nieuwbouw 2009 – 2018
Appingedam	402	264	133
Delfzijl	287	-1.335	1.622
Eemsmoñd	1.045	166	879
Loppersum	567	-68	635
<b>Totaal</b>	<b>2.301</b>	<b>-968</b>	<b>3.269</b>

Bron: Pact regio Eemdelta

Voor Appingedam is er een reserve opgenomen van 269 woningen, die niet is opgenomen in de tabel. Het betreft nieuwbouwruijnte met daarbij een uitbreiding op de voorraad. Deze toegestane uitbreiding heeft betrekking op de periode 2009 – 2013. Na 2013 zal een evaluatie plaatsvinden of deze toevoeging voldoende is om de regionale positie te behouden. Is hiervan geen sprake dan wordt de reservering, dit kan zowel de gehele dan een gedeelte van de reservering inhouden, verdeeld over het stedelijk gebied.

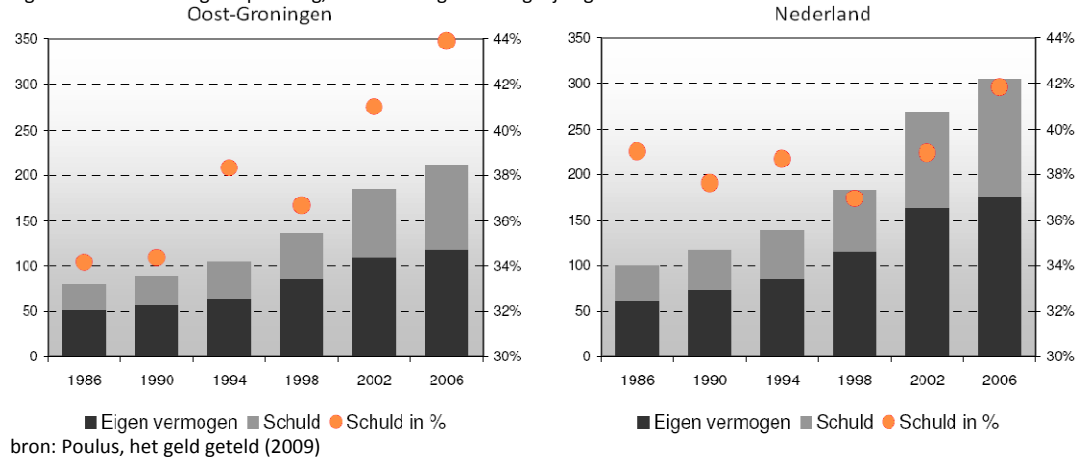
Volgens het onderzoek van Companen (2009), wat uitgevoerd is voor Groningen Eemdelta, kampt deze regio met substantiële kwalitatieve fricties op de woningmarkt. Deze komen met name in de huursector tot uiting. Oost- Groningen bezit veel goedkope huurwoningen, welke dateren uit de jaren '50. In combinatie met een vaak perifere ligging heeft dit tot gevolg dat er in Groningen Eemdelta nauwelijks sprake is van doorstroming aan de onderkant van de markt.

Voor woningbouwcorporaties brengen krimpgebieden grote problemen met zich mee volgens Van Dam e.a. (2007). Deze geeft aan dat het slopen van woningen geld kost, terwijl hier geen verdien capaciteit tegenover staat.

Niet alleen de huurmarkt heeft te maken met 'kwalitatief' slechte woningen, zoals bovenstaand is omschreven, ook de koopmarkt kampt met dit probleem. Een combinatie van kwalitatief slechte woningen en een daling in het aantal huishoudens veroorzaakt een grotere leegstand binnen Oost- Groningen. Deze combinatie zorgt voor het feit dat de waardeontwikkeling van de koopwoningen in een negatief vaarwater terecht komt. Oost- Groningen kampt met een ontspannen woningmarkt. Er is immers een duidelijke daling van de vraag naar woningen waarneembaar. Deze zichtbare trend laat de woningprijzen dalen. Een ander belangrijk punt wat door Poulus (2009) wordt aangekaart, betreft het feit dat woningen binnen Oost- Groningen in vergelijking met Nederland voor een steeds groter deel met vreemd vermogen worden gefinancierd. Dit betekent dat eigen woningbezitters in Oost- Groningen kampen met een hoge hypotheekschuld. Eigenwoningbezitters binnen Oost- Groningen, die op deze manier hun woning financieren, vormen een aanzienlijk risico. Daarnaast komen zij vaak in financiële problemen indien de waarde van de woning blijkt te dalen.



Figuur 4.5 Financiering koopwoning, Oost Groningen in vergelijking met Nederland



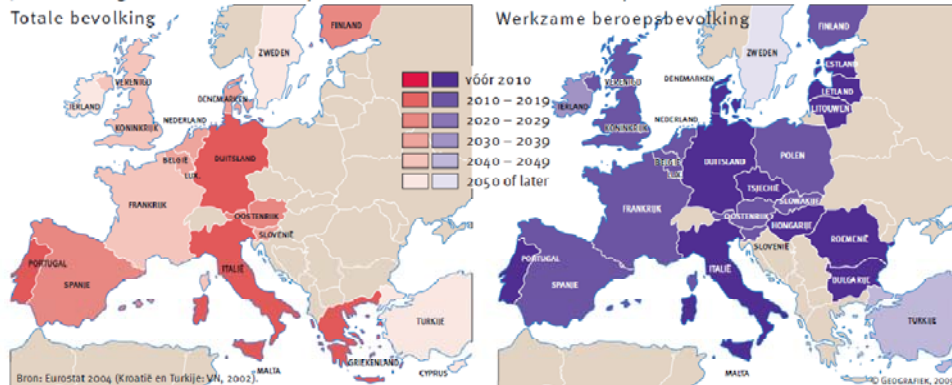
#### 4.2.4 Concrete maatregelen

In tegenstelling tot Parkstad Limburg heeft Groningen Eemsdelta haar maatregelen nog niet concreet gemaakt. De maatregelen zijn in die zin niet concreet, dat ze per direct ten uitvoer kunnen worden gebracht. Door verschillende partijen zijn echter wel aanbevelingen gedaan. Door onder andere het Topteam, dat in het leven is geroepen door de Minister van Wonen, Wijken en Integratie, zijn aanbevelingen gedaan op het gebied van wonen. Hiervoor dient de transformatieopgave preciezer in beeld te worden gebracht. Eveneens stelt het Topteam dat er een beleid voor woningcorporaties binnen krimpgebieden tot stand moet worden gebracht. Op het gebied van onderwijs dient er een nauwere samenwerking plaats te vinden tussen het bedrijfsleven en het onderwijs. Een ander belangrijk punt wat is opgenomen in de aanbevelingen betreft de aanpak van de mobiliteit en de infrastructuur. Hier dient de provincie in samenwerking met betrokken gemeenten meer in te investeren. Met het oog op de vergrijzing dient er op korte termijn een inventarisatie plaats te vinden op het gebied van zorg en welzijn. Tot slot wordt er een aanbeveling gedaan voor de provincie. Deze houdt in dat de provincie een stevigere regierol krijgt. De provincie dient intergemeentelijke samenwerking te bevorderen om concurrentie te voorkomen.

### 4.3 Duitsland

Niet alleen Nederlandse gebieden hebben of krijgen te maken met krimp. Ook in andere Europese landen zal krimp de komende jaren een belangrijk punt op de politieke agenda zijn. Engeland en Duitsland hebben recent met krimpgebieden te maken gehad. In dit hoofdstuk wordt op internationaal niveau aandacht besteed aan krimpgebieden in Duitsland. Deze zijn in tegenstelling tot de gebieden in Frankrijk en Italië, waar ook sprake is van krimp, in omvang vergelijkbaar met de krimpgebieden in Nederland.

Figuur 4.6 Krimp in Europese landen  
Jaar waarin groei omslaat in krimp voor verschillende landen in Europa



### 4.3.1 Bevolkingskrimp

De bevolking van Duitsland krimpt sinds 2003 en deze bevolkingsdaling zal volgens de prognoses doorzetten tot 2050 (Statistisch Bundesamt Deutschland, 2010). Indien de prognoses werkelijkheid worden zal dit betekenen dat rond het jaar 2020, 60% van de districten zijn gekrompen ten opzichte van het jaar 2003. Evenals in Nederland zal de demografische krimp zich in Duitsland omzetten in een daling van het aantal huishoudens (figuur 4.7). De huishoudensdaling komt met name voor in Oost-Duitsland. Hier zijn districten waarneembaar waar een huishoudensdaling van circa 10% zal plaatsvinden. Niet alleen Oost-Duitsland zal te maken krijgen met krimpgebieden, ook West-Duitsland zal de komende jaren meer met dit verschijnsel te maken krijgen. De krimp binnen Duitsland is niet alleen het gevolg van een negatieve groei in de natuurlijke aanwas. De bevolkingskrimp in het Friese Schiereiland hangt samen met de economische teruggang van de jaren '90 en de daarmee gepaard gaande werkloosheid. Daarnaast heeft dit gebied ook nog eens te maken met een negatief migratiecijfer en een sterfteoverschot. (Verwest e.a., 2008).

Figuur 4.7 Prognose huishoudensontwikkeling tot 2025

#### Entwicklung der Privathaushalte bis 2025 (Trendvariante) Deutschland

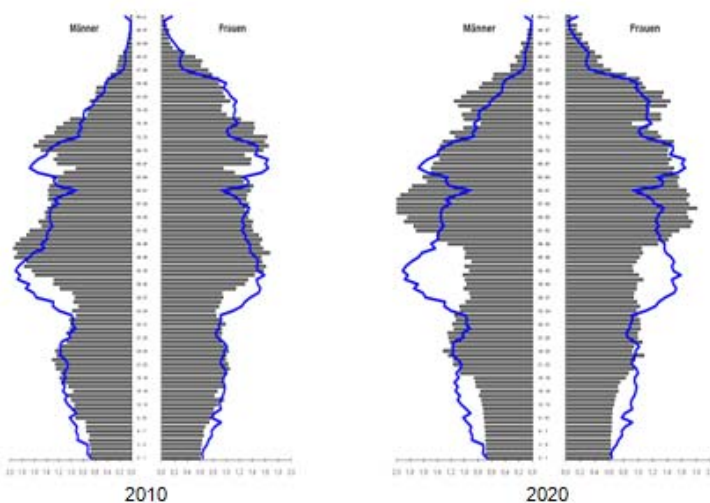
Jahr	Insgesamt	Einpersonen- haushalte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen				Durchschnittliche Haushaltsgröße
			2	3	4	5 und mehr	
			1 000				
2010	40 034	15 782	13 670	5 218	3 955	1 408	2,05
2015	40 393	16 185	14 237	4 981	3 711	1 280	2,01
2020	40 541	16 455	14 722	4 720	3 485	1 159	1,98
2025	40 486	16 698	15 018	4 400	3 303	1 067	1,95
in Prozent							
2010	100	39,4	34,1	13,0	9,9	3,5	X
2015	100	40,1	35,2	12,3	9,2	3,2	X
2020	100	40,6	36,3	11,6	8,6	2,9	X
2025	100	41,2	37,1	10,9	8,2	2,6	X

X = Gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll ist.

Bron: www.destatis.de (18-08-2010)

Uit figuur 4.8 blijkt dat Duitsland evenals Nederland te maken krijgt met vergrijzing. In Duitsland is echter minder sprake van ontgroening. De vergrijzing zorgt ervoor dat ook in Duitsland het beleid hiervoor aangepast dient te worden met betrekking tot de woningvoorraad en zorgvoorzieningen.

Figuur 4.8 Vergrijzing binnen Duitsland



Bron: LTS- Wohnungprognose 2020, NIW

#### 4.3.2 *Beleid*

In Duitsland is het beleid gericht op een specifiek gebied met een concreet probleem ten aanzien van de woningmarkt. Dit in tegenstelling tot Nederland waar vaak sprake is van een algemeen opgezet beleid dat van bovenaf bepaald wordt. In 2007 heeft Duitsland de wet ten aanzien van het eigenwoningbezit aangepast. Voorheen moesten de eigenaren van een appartementencomplex, unaniem voor een plan stemmen om het appartementencomplex te herstructureren. Door aanpassing van deze wet is er nu een meerderheidsbelang nodig om over te gaan tot herstructurering. Op deze manier wordt freeriding, waar in Nederland nog vaak sprake van is, voor een groot deel tegengegaan; of iedereen betaalt mee en geniet van de voordelen, of niemand betaalt, met een daling in de waarde van het onroerend goed tot gevolg. Het probleem van meeliften met anderen, die willen investeren in de wijk om hierdoor de leefkwaliteit te verhogen, wordt daarmee voorgoed opgelost.

Zoals al eerder is beschreven werkt Duitsland voornamelijk gebiedsspecifiek. Zij heeft onder andere een nationaal programma ontwikkeld om het herstructureren van krimpgebieden te bevorderen. Dit programma, *Stadtumbau* genoemd, helpt krimpgebieden bij het aanpassen aan demografische en economische veranderingen. Het programma richt zich met name op de veranderingen ten aanzien van de woningmarkt. Het *Stadtumbau* programma zorgt voor zowel een financiële ondersteuning als een kennisuitwisseling tussen krimpgebieden. Op deze manier wordt beoogd om zo effectief en efficiënt mogelijk te werk te gaan.

In Duitsland bestaat eveneens de mogelijkheid voor krimpgebieden om te werk te gaan volgens het *laissez-faire*-beleid. Dit houdt in dat bovenliggende bestuurslagen planningsbevoegdheden overdragen aan districten en gemeenten (Verwest e.a., 2008). Deze werkwijze is overigens ook in Nederland zichtbaar. Bestemmingsplannen worden in Nederland zelfstandig door gemeenten gemaakt, met een eventuele toetsing van de provincie. In het uiterste geval grijpt de provincie in middels een opgestelde structuurvisie.

#### 4.3.3 *Woningvoorraad*

Minder inwoners betekent in Duitsland, evenals in Nederland, minder lokale belastinginkomsten. Daarom tracht Duitsland evenals Nederland zo goed mogelijk in te spelen op de woningvoorraad. Ook in Duitsland gaat men kritisch om met de bouwplannen en worden de sloopmogelijkheden uitvoerig bekeken. Dit om verdere leegstand, met verpaupering tot gevolg, in krimpgebieden te voorkomen. Gemeenten binnen Duitsland waar al sprake is van krimp dienen bouwplannen waar nodig in fases te realiseren. De ervaring leert dat een algehele bouwstop averechts werkt, met als gevolg dat de krimp zich verder ontwikkelt. Starters die immers willen doorgroeien, gaan op zoek naar een gepaste woning buiten de stad, indien de woningen die aanwezig zijn niet aan de eisen voldoen (Verwest e.a., 2008).

Het slopen van woningen speelt in krimpgebieden binnen Duitsland een belangrijke rol. Door woningen te slopen wordt de woningvoorraad verkleind en kan er voldaan worden aan de vraag naar woningen waar op dat moment ook daadwerkelijk vraag naar is.

In tegenstelling tot Nederland is een veel kleiner percentage in Duitsland (43%) in het bezit van een eigen woning ([www.vromraad.nl](http://www.vromraad.nl)). Duitsers kiezen vaak pas voor een koopwoning op het moment dat zij een gezin stichten. Dit is eveneens terug te zien in de krimpgebieden. Krimpgebieden bestaan voor een groot deel uit huurwoningen en met name huurwoningen zijn gevoelig voor leegstand.

Een andere mogelijkheid van slopen is het aftoppen. Dit fenomeen wordt in Duitsland veel toegepast om de woningvoorraad te verkleinen. De bovenste verdieping van een flatgebouw wordt gesloopt. Opvallend is dat dit met name gebeurt in wijken, welke bekend staan als monofunctionele wijken. Monofunctionele wijken bestaan uit veel woningen, maar er is in onvoldoende mate ruimte voor werkgelegenheid en recreatie (Van Dam e.a., 2006). In Oost-Duitsland staan deze wijken bekend als de zogenaamde probleemwijken waar veel leegstand voorkomt.

Een laatste mogelijkheid om in te spelen op de woningvoorraad betreft het beperken van de uitbreiding van de woningvoorraad voor nieuwbouw. Ook hier dient men net als bij een algehele bouwstop voorzichtig mee om te springen, aangezien ook dit averechts kan werken.

#### 4.4 Deelconclusie

Om tot een optimale beantwoording van de hoofdvraag te komen is het van belang te kijken naar gebieden die reeds met krimp te maken hebben (gehad) en hierdoor al meer 'ervaring' hebben op het gebied van krimp. Zoals blijkt uit dit hoofdstuk, is op nationaal niveau gekozen voor de regio's Parkstad Limburg en Groningen Eemsdelta. Op internationaal niveau is gekozen voor Duitsland, aangezien dit land qua omvang betreffende krimp vergelijkbaar is met Nederland. Zoals aan het eind van hoofdstuk 3 werd geschreven is er literatuuronderzoek naar deze drie gebieden verricht om een brug te creëren naar Zeeland, waar het veldonderzoek heeft plaatsgevonden (hoofdstuk 5). Het doel van hoofdstuk 4 was onder andere inzicht te krijgen of de parameters, welke eerder in hoofdstuk 2 aan krimp werden verbonden daadwerkelijk gekoppeld kunnen worden aan de praktijk. Een andere belangrijke reden om literatuuronderzoek te verrichten naar deze drie gebieden was om te bezien of er nieuwe bevindingen zijn over krimp, welke nog niet in de voorgaande hoofdstukken aan de orde zijn geweest. De bestaande literatuur geeft, zoals blijkt uit hoofdstuk 2 en 3, een goed beeld van krimpgebieden weer. Zoals vaak blijkt kan de praktijk echter weleens afwijken van theorieën die worden opgesteld. Vandaar dat in dit hoofdstuk is onderzocht of er zaken aanwezig zijn binnen andere krimpgebieden, welke mogelijk een bijdrage kunnen leveren ten aanzien van het veldwerk wat in de provincie Zeeland wordt uitgevoerd.

Indien men Duitsland vergelijkt met Nederland kan worden geconcludeerd dat Duitsland eveneens te maken heeft met resp. huishoudensdaling, welke voortkomt uit de bevolkingsdaling. In Duitsland is de krimp echter niet alleen het gevolg van een negatieve ontwikkeling van de natuurlijke aanwas. In tegenstelling tot Nederland speelt in Duitsland de economische recessie en de daarmee gepaard gaande werkloosheid een veel grotere rol. Dit in samenhang met de vergrijzing waar zowel Duitsland als Nederland in de toekomst mee te maken krijgen, maakt dat er een effectief beleid gevoerd dient te worden. Een aanzienlijk verschil met Nederland is, dat in Duitsland het beleid wordt gericht op een specifiek gebied met een concreet probleem. Er is in Duitsland een nationaal programma opgesteld wat zorgt voor zowel een financiële ondersteuning als voor kennisuitwisseling tussen gebieden die te maken hebben met krimp. In Nederland wordt dit nog te weinig gedaan. Duitsland voert daarnaast een laissez-faire-beleid, wat inhoudt dat de bovenste bestuurslagen planningsbevoegdheden overdragen aan gemeenten en districten, wat met de komst van de nieuwe Wro ook terug te zien is in Nederland. Met de vervaging van het huis van Thorbecke in Nederland hebben ook hier de gemeenten meer bevoegdheden gekregen, zoals uit dit hoofdstuk is gebleken. Een gebiedsgerichte aanpak werkt immers beter dan een beleid wat van bovenaf geregeld wordt. Het is echter wel van belang dat provincies de touwtjes strakker aantrekken en beter toezicht houden op krimpgebieden. Dit betreft een leerpunt voor vele provincies binnen Nederland.

Indien een vergelijking op nationaal niveau wordt gemaakt, in dit geval een vergelijking tussen Parkstad Limburg en Groningen Eemsdelta, kan geconcludeerd worden dat beide gebieden zich in fase 3 met betrekking tot de fasering van krimp bevinden. Dit houdt in dat beide gebieden krimp hebben geaccepteerd en zich inzetten om krimpgebieden om te buigen naar kansgebieden. In zowel Groningen als Limburg zijn de gemeenten die met krimp te maken hebben een samenwerkingsverband aangegaan en hebben een gezamenlijk beleid gemaakt. Op deze manier wordt voorkomen dat tussen de gemeenten binnen de krimpregio een onderlinge concurrentiestrijd losbarst, wat uiteindelijk zou resulteren in een nog verdere krimp van bepaalde gemeenten. Een belangrijk verschil tussen Parkstad Limburg en Groningen Eemsdelta is dat Groningen Eemsdelta een beleid heeft vastgesteld op basis van een viertal scenario's. Indien één van de scenario's niet voldoende effectief blijkt te zijn, bestaat de mogelijkheid om met een ander scenario op krimp in te spelen. Deze manier van werken is risicoreducerend. Beide regio's hebben ook een plan opgesteld om de woningvoorraad terug te brengen. De onttrekking van woningen uit de woningvoorraad zal geschieden op basis van de prognoses die voor de betreffende gebieden zijn vastgesteld en worden ieder jaar herzien en waar mogelijk bijgesteld. Deze onttrekking aan de woningvoorraad wordt mede gedaan om vergaande leegstand te voorkomen, dan wel te verminderen. Indien sprake is van veel leegstand, zal dit uiteindelijk resulteren in verpaupering van een gebied. Leegstand in combinatie

met verpaupering leidt tot negatieve resultaten ten aanzien van de waardeontwikkeling van vastgoed binnen dat betreffende gebied.

In navolging van Duitsland is ook Parkstad Limburg bezig om een zogenaamde IBA (Internationale BauAustellung) te organiseren. Op deze manier wordt niet alleen bekeken hoe Parkstad Limburg kwalitatief kan groeien, ook wordt bekeken op welke manier krachten tussen krimpgebieden mogelijkwijs gebundeld kunnen worden. Tevens bevordert een IBA de kennisuitwisseling tussen gebieden die met krimp hebben te maken. In dat opzicht neemt Parkstad Limburg een voorbeeld aan Duitsland. Al met al kan worden geconcludeerd dat de beschreven gebieden goed op weg zijn, maar dat kennisuitwisseling en samenwerking belangrijke punten zijn ten aanzien van krimp.

Kennisuitwisseling is van essentieel belang, ondanks dat ieder krimpgebied een andere vorm van krimp kent en daarbij een eigen beleid voor dient te maken. Alle gebieden beschikken namelijk over punten waar andere gebieden nog enige input ten aanzien van het verbeteren van het eigen krimpgebied uit kunnen halen.

## HOOFDSTUK 5 ANALYSE BELEIDSMOGELIJKHEDEN ZEELAND

In Zeeland, het onderzoeksgebied van deze thesis, is evenals in Groningen sprake van polarisatie. Het onderzoeksgebied van de provincie Zeeland is in het kader van deze thesis opgedeeld in twee gebieden, te weten: de regio Zeeuws-Vlaanderen en de regio Vlissingen. In Zeeuws-Vlaanderen is al langere tijd sprake van krimp en indien de prognoses voor Vlissingen worden gevolgd kan gesteld worden, dat het fenomeen krimp rond 2020 – 2040 hier zijn opwachting zal maken. In dit hoofdstuk zal de status zoals deze tot op heden is met betrekking tot beleidsintenties voor krimpgebieden worden beschreven. Deze informatie komt voort uit de voorgaande beschreven hoofdstukken. Vervolgens zal door middel van cijfermatig materiaal de krimppositie van Zeeland worden weergegeven. Tot slot zal een analyse met betrekking tot bestaande en nieuwe beleidsvisies worden toegelicht met onder andere de opinie van professionals binnen het werkveld krimp in de provincie Zeeland. Hierbij is eveneens gekeken in welke mate eigenwoningbezitters en woningcorporaties een bijdrage kunnen leveren. De onderzochte beleidsvisies in dit hoofdstuk beïnvloeden indirect de waardeontwikkeling van het vastgoed.

In dit hoofdstuk komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Status tot op heden
- Prognoses provincie Zeeland
- Bestaande beleidsmogelijkheden
- Nieuwe beleidsmogelijkheden

### 5.1 Status tot op heden

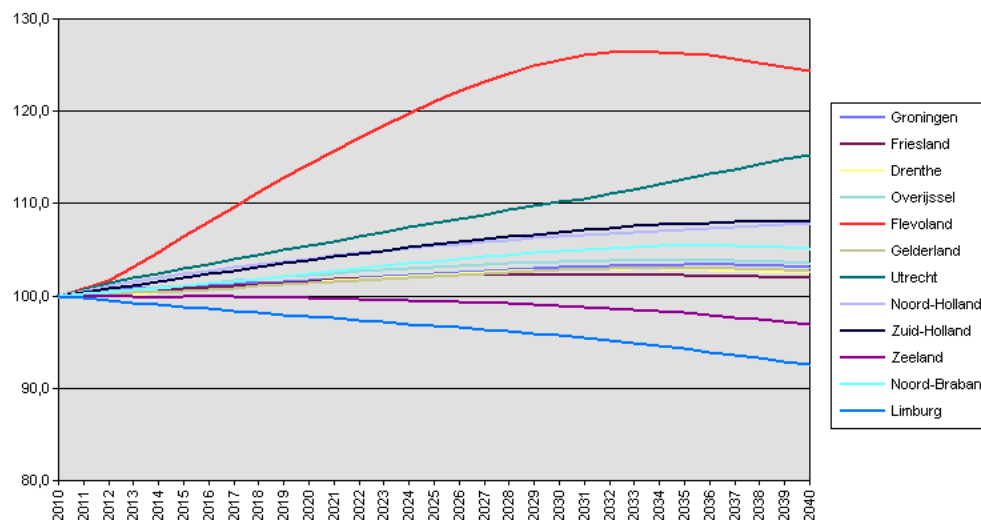
Dat krimp een enorme invloed op een bepaald gebied heeft staat onomstotelijk vast. Naast het feit dat krimpgebieden te maken hebben met een bevolkingsdaling, gevolgd door een huishoudensdaling, zoals kenbaar is gemaakt in 2.2, heeft krimp een enorme invloed op het voorzieningenniveau, de woningmarkt, de kwaliteit van het betreffende gebied en het daarmee samenhangende beleid wat ten aanzien van krimp gevormd dient te worden. Ondanks dat krimp vroegtijdig kan worden herkend aan onder andere prognoses die worden vastgesteld door het CBS en de desbetreffende provincie waarbinnen het krimpgebied is gelegen, blijkt uit hoofdstuk 4 dat er nog steeds door middel van een vastgesteld faseringmodel (paragraaf 2.3) op krimp wordt geanticipeerd. In de eerste fase wordt krimp door lokale politici en beleidsmakers ontkend, om vervolgens krimp te bestrijden met groeiplannen. Door krimp te bestrijden met groeiplannen ontstaat er concurrentie met naastgelegen regio's, wat krimp verder in de hand werkt. Dit is gebleken uit de casestudie Groningen Eemdelta. Door een samenwerkingsverband aan te gaan met gemeenten binnen de krimpregio kan er effectiever met krimp worden omgegaan. Fase 3 betreft zoals beschreven de acceptatie van krimp. Indien een regio in deze fase belandt, kan er efficiënt en bovenal effectief op krimp worden ingespeeld. Hiervoor dienen echter de grenzen op beleidsniveau te worden verlegd. Jarenlang hebben gemeenten geanticipeerd op het zogenaamde groeidenken. Hierbij werden steden uitgebreid naar de zogenoemde uitleglocaties en werden enorme sommen geld binnengehaald met de winst die voortkwam uit grondexploitaties. Nu krimp zijn intrede doet en uitbreiding van een stad naar uitleglocaties uit den boze is, niet alleen omdat op deze manier de concurrentie tussen gemeenten binnen zo'n regio wordt aangewakkerd, maar mede doordat dit zal resulteren in een hoger leegstandspercentage, lopen gemeenten ook grote geldstromen mis uit grondexploitaties in de uitleggebieden. Al met al leidt krimp tot een omslag in het denken. Naast de omslag in het denken van groei naar krimp, vindt binnen regio's die te maken hebben met krimp ook de omslag van kwantiteit naar kwaliteit plaats. Door te anticiperen op kwaliteit in plaats van kwantiteit wordt de regio aantrekkelijk gehouden voor de huidige inwoners. Dit houdt in dat er middels beleid geanticipeerd zal moeten worden op onder andere de kwaliteit van de woningvoorraad en het voorzieningenniveau. De woningvoorraad in krimpgebieden gaat gepaard met veel leegstand. Een van de mogelijkheden om kwalitatieve verbetering aan te brengen is het

slopen van leegstaande panden. Dit is ook in Parkstad Limburg, Groningen Eemdelta en Duitsland gebeurd, zoals is beschreven in de casestudies van hoofdstuk 4. De kanttekening die hierbij gemaakt dient te worden is dat het veelal panden zijn die niet meer voldoen aan de kwalitatieve vraag. Het slopen van woningen leidt tot een lagere woningdichtheid en vergroot daarmee de ruimtelijke kwaliteit, wat zich uit in onder andere meer groenvoorzieningen en een betere leefkwaliteit. Daarnaast leidt het slopen van woningen ook tot een minder ontspannen woningmarkt. Indien een woningmarkt gespannen is, hiervan is sprake wanneer het aanbod de vraag niet explosief overstijgt, zal dit uiteindelijk resulteren in een opwaartse waardeontwikkeling van het onroerend goed. Naar aanleiding van het literatuuronderzoek dat voorafgegaan is aan dit onderzoek zijn er een aantal beleidsintenties met betrekking tot krimp naar voren gekomen, welke er mogelijkwjs voor kunnen zorgen dat er beter wordt geanticipeerd op krimp en de daarmee gepaard gaande waardeontwikkeling van het vastgoed binnen krimpgebieden. Deze bestaande beleidsintenties en mogelijke nieuwe beleidsintenties zijn aan verschillende actoren, welke zijn verbonden aan het krimpgebied Zeeuws-Vlaanderen en toekomstig krimpgebied Vlissingen door middel van afgenomen interviews voorgelegd. Bijlage 1 geeft een overzicht weer van de personen die zijn geïnterviewd, alsmede de functie die zij bekleden.

## 5.2 Prognoses provincie Zeeland

De prognoses voor de provincie Zeeland liegen er niet om. Indien de prognoses gevolgd worden, is Zeeland de volgende provincie na Limburg en Groningen, waar krimp een belangrijk punt zal zijn op de politieke agenda.

Figuur 5.1 Bevolkingsontwikkeling per provincie 2010 – 2040



Bron: CBS september 2010

Tabel 5.1 Huishoudensprognose Provincie Zeeland

	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
0 – 14	0	0	0	0	0	0	0
15 – 29	15.229	15.281	15.157	14.766	13.694	12.607	12.196
30 – 59	88.391	86.667	84.138	80.459	76.595	73.932	72.818
60 – 79	49.767	54.608	59.172	62.594	62.777	62.031	58.927
80 +	13.745	14.776	16.156	18.423	22.798	25.057	26.219
<b>Totaal</b>	<b>167.132</b>	<b>171.332</b>	<b>174.623</b>	<b>172.242</b>	<b>175.864</b>	<b>173.627</b>	<b>170.160</b>

Bron: <http://provincie.zeeland.nl/wonen/bevolking/cijfers/>, bewerkt september 2010

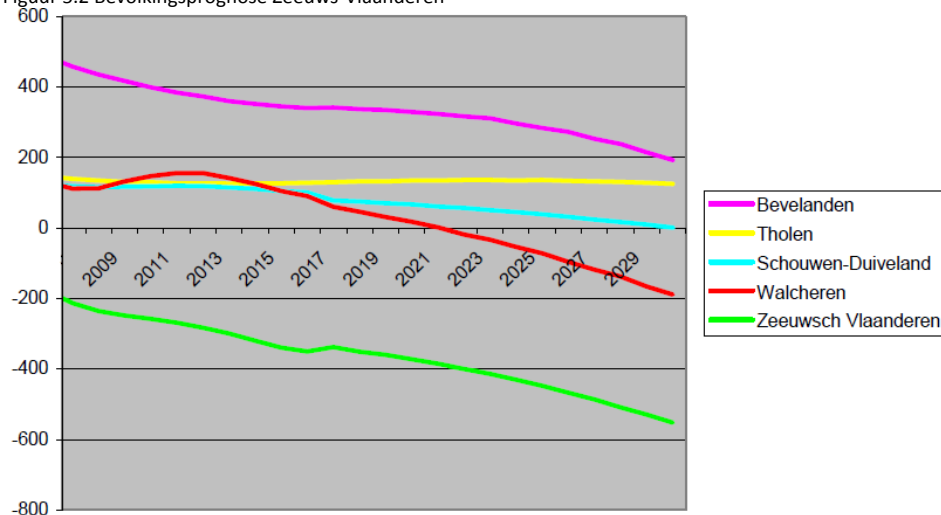
Uit bovenstaande prognoses, figuur 6.1 en tabel 6.1, wordt duidelijk zichtbaar dat Zeeland in de periode 2025 – 2040 te maken zal krijgen met een huishoudensdaling. Een opvallend feit is dat de

provincie Zeeland qua krimp vergelijkbaar is met de provincie Groningen. Zeeland zal namelijk eveneens te maken krijgen met vormen van polarisatie. Dit houdt in dat de ene regio zich nog volop in de groei bevindt, terwijl in een andere regio nu al sprake is van een lichte bevolkingafname, wat de komende jaren verder zal doorzetten.

### Zeeuws-Vlaanderen

Zoals zichtbaar is in onderstaand figuur is binnen de regio Zeeuws-Vlaanderen al langere tijd sprake van een bevolkingsdaling.

Figuur 5.2 Bevolkingsprognose Zeeuws-Vlaanderen



Bron: bevolkingsprognose provincie Zeeland, eigen bewerking september 2010

### Vlissingen

In aansluiting op onderstaande tabel kan worden gesteld, dat binnen de regio Vlissingen de krimp vanaf 2020 zijn intrede zal doen.

Tabel 5.2 Bevolkingsprognose Vlissingen

Bevolkingsprognose Vlissingen						
	2011	2015	2020	2025	2030	
0 – 14	6.932	6.825	6.473	6.145	5.827	
15 – 29	7.806	7.272	7.157	6.790	6.408	
30 – 44	8.669	8.079	7.434	7.168	6.751	
45 – 59	9.525	9.562	9.226	8.656	8.071	
60 – 74	7.866	8.479	8.895	8.530	8.528	
75 – 94	3.767	3.945	4.342	5.362	5.911	
95 >	118	136	187	213	216	
<b>Totaal</b>	<b>44.683</b>	<b>44.298</b>	<b>43.714</b>	<b>42.864</b>	<b>41.712</b>	

Bron: www.vlissingen.nl, eigen bewerking september 2010

Door hier efficiënt maar bovenal effectief op te anticiperen kan door middel van beleidsvisies tijdig actie op worden ondernomen. De vraag rijst hierbij welke beleidsinvalshoek gemeenten moeten aannemen om woningcorporaties en eigenwoningbezitters zover te krijgen dat zij het passende beleid zullen ondersteunen en dit mede tot uitvoer zullen brengen. Eveneens is het van belang te kijken hoe het beleid mogelijk direct of indirect een positieve invloed kan uitoefenen op de waardeontwikkeling van het vastgoed binnen de krimpgebieden.



### 5.3 Bestaande beleidsmogelijkheden

Zoals eerder in dit hoofdstuk is beschreven, zijn er gedurende het literatuuronderzoek en de daarbij behorende casestudies over Parkstad Limburg, Groningen Eemsdelta en Duitsland een aantal beleidsinvalshoeken de revue gepasseerd. Tijdens diverse interviews, afgelegd in 2010, is geanalyseerd welke invalshoeken mogelijk een bijdrage zouden kunnen leveren ten aanzien van de krimpgebieden binnen de provincie Zeeland. Met deze bijdrage wordt gestoeld op een bijdrage welke geleverd kan worden door eigenwoningbezitters en woningcorporaties. Zo'n bijdrage zou mogelijk een positieve bijdrage kunnen leveren ten aanzien van het beleid en de waardeontwikkeling van het vastgoed binnen krimpgebieden.

#### 5.3.1 Van kwantiteit naar kwaliteit

Politici en beleidsmakers hebben met het oog op krimp te maken met een omschakeling van het beleid. Waar altijd beleid aanwezig was, wat anticipeerde op zogenaamde groeimodellen, dient nu te worden ingespeeld op beleid wat gepaard gaat met een kleinere vraag. Deze kleinere vraag binnen krimpgebieden zou gepaard dienen te gaan met kwaliteit. Net als de omslag van groei naar krimp, wordt ook een omslag in het denken vereist, indien men een omslag van kwantiteit naar (ruimtelijke) kwaliteit wil maken. Gemeenten geven duidelijk aan dat kwaliteit in tijden van krimp noodzakelijk is om de betreffende steden aantrekkelijk te houden. Hoe kan men voldoende (ruimtelijke) kwaliteit bieden indien krimpgebieden nog steeds middels de fasering werken? Met andere woorden hoe kan de uitdrukking 'less is more' daadwerkelijk tot zijn recht komen? Gemeenten die zich in fase 1, dan wel fase 2 bevinden, kunnen nog niet optimaal met krimp bezig zijn. Deze gemeenten richten zich met name op de kwantiteit. Voordat gemeenten de omslag maken naar kwaliteit dienen zij zich te bevinden in fase 3: de acceptatie. Indien gemeenten fase 3 hebben bereikt, accepteren zij de krimp die er speelt en kunnen zij daartoe ook kwalitatief beleid voeren.

Figuur 5.1 Anticiperen op kwaliteit binnen krimpgebieden



Bron: Kracht door krimp, Berenschot procesmanagent (2009)

#### Analyse

Economische voorspoed en bevolkingsgroei is jarenlang gepaard gegaan met uitbreidingsgebieden. Deze uitbreidingsgebieden zijn vandaag de dag terug te zien in onder andere de zogenoemde Vinex-wijken, welke zijn gelegen aan de randen van de steden. Doordat steden in het verleden steeds meer wilden uitbreiden op deze zogenoemde uitleglocaties, is de aandacht voor het binnenstedelijke gebied bij veel gemeenten naar de achtergrond geschoven. Met name de gemeente Terneuzen heeft hier nu een duidelijke stop op ingezet. Terneuzen richt zich volgens Liefthing, wethouder wonen, werken, welzijn en onderwijs, niet meer op het uitbreiden, maar op het 'inbreiden' van de stad. Dit houdt in dat in Terneuzen de mogelijkheid ontstaat om terug te groeien naar de kern. Liefthing geeft aan dat het voornamelijk ouderen zijn die in de toekomst in de stad zullen wonen. Deze vergrijzende

bevolking is met name woonachtig in het stadshart. Terneuzen zal de komende jaren veelal in het stadshart investeren om de kwaliteit van dit gebied aantrekkelijk te maken en deze aantrekkelijkheid eveneens te behouden. Een van de beleidsmogelijkheden om de kwaliteit van binnenstedelijke gebieden te verbeteren is het slopen van woningen, vaak zijn dit woningen uit vroeg naoorlogse wijken. Sloop gaat gepaard met hoge kosten, de verdien capaciteit die immers op deze woningen ligt gaat verloren. Om de kosten enigszins te drukken heeft Vaes, beleidsmedewerker van de gemeente Vlissingen een plan voor ogen, wat eveneens nauw aansluit op de visie van de provincie Zeeland. Vaes beoogt om een sloopfonds op te zetten om op deze manier tegemoet te komen aan de kosten die gepaard gaan met sloop. De inkomsten voor het sloopfonds dienen voort te komen uit de ontwikkeling van nieuwe woningen c.q. bedrijven. De ontwikkelaar dient per ontwikkelde woning of bedrijf een minimum geldbedrag in dit sloopfonds te storten. Dit geld wordt vervolgens ingezet om de hoge kosten bij sloop enigszins te verlichten. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen of bedrijven is het noodzaak dat deze exact aansluit op de vraag van de afnemer. Op deze manier wordt voorkomen dat men bouwt voor leegstand. Krimpgebieden kampen immers met een zeer ontspannen woningmarkt. De prijzen van woningen binnen krimpgebieden dalen aanzienlijk en de verkooptijd is vele malen langer dan wanneer sprake is van een gespannen woningmarkt. Binnen krimpgebieden hebben starters eenvoudig toegang tot de kopersmarkt en is er een snellere doorstroming waarneembaar van inwoners die een huurwoning verruilen voor een koopwoning. Woningcorporatie L'escout in Vlissingen geeft echter aan dat deze snellere doorstroming van huur naar koop niet altijd leidt tot een betere leefkwaliteit. Krimpgebieden gaan immers vaak gepaard met leegstand, in een vergevorderd stadium kan dit nog wel eens verergerd worden door verpaupering, wat mogelijk als gevolg van deze leegstand optreedt. Corporaties kunnen huurders aanspreken op het onderhoud van hun woning, dit in tegenstelling tot eigenwoningbezitters. Deze laatstgenoemde groep dient te worden aangeschreven door de gemeente (artikel 25 Woningwet), wat aanzienlijk minder snel gebeurt. Naast de snelle doorstroming wordt binnen krimpgebieden duidelijk kenbaar waar de woonvoorkeuren binnen de vragersmarkt liggen. Woningen binnen krimpgebieden die niet voldoen aan de huidige kwaliteitseisen komen op deze manier vanzelf leeg te staan. Om de toekomstwaarde van deze buurten te waarborgen is het van belang dat er alternatieven voor handen zijn. Zoals uit de casestudies in hoofdstuk 4 naar voren komt, komen er vaak groenvoorzieningen voor terug. Dit beeld is eveneens waarneembaar voor de provincie Zeeland. Reinhoudt, directeur- bestuurder van woningcorporatie Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, geeft aan dat woningcorporaties hier een belangrijke bijdrage aan leveren. Zij dragen bij aan groenvoorzieningen en zorgen dat sloopkavels opgevuld worden met andere bestemmingen om een betere ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen. Dit sluit aan op de eis die de regering in 2009 stelde (KEI-centrum 2009). De regering hamerde toen op de solidariteit voor het in stand houden van de leefbaarheid in krimpgebieden. De regering leek in 2009 haar pijlen hiervoor met name op de corporatie te richten. Uit de interviews blijkt echter dat alle partijen bijdragen of mogelijk willen bijdragen aan kwaliteit binnen krimpgebieden.

### 5.3.2 Herstructurering, sloop en nieuwbouw

Zoals in hoofdstuk 2 naar voren komt gaat krimp gepaard met een afname van de bevolking en daaropvolgend een afname van het aantal huishoudens. Een daling in het aantal huishoudens zorgt ervoor dat er een ontspannen woningmarkt ontstaat. Krimpgebieden die te maken hebben met een ontspannen woningmarkt kampen met dalende woningprijzen en veel langdurige leegstand. Deze langdurige leegstand zorgt er mede voor dat de kans op verpaupering wordt vergroot. Daarnaast blijkt uit hoofdstuk 4 dat mensen bij dalende woningprijzen mogelijk vast komen te zitten in hun eigen woning. Beleidsinvalshoeken die hierbij als eerst naar voren komen betreffen vaak het herstructureren, slopen of het realiseren van nieuwbouw binnen de gemeente. Zowel bij herstructurering als sloop is de financiering een belangrijke hindernis. Krimpgebieden kampen met een grote herstructureringsopgave en de daarmee gepaard gaande kosten zijn hoog. Dit terwijl de inkomsten uit de woningbouw vrij laag zijn. Krimpgebieden die in fase 3 verkeren, hebben het

groeien naar uitleggegebieden achter zich gelaten om de krimp niet nog meer te verergeren, het is immers onzeker of nieuwe woningen ook daadwerkelijk kunnen worden afgezet.

#### *Analyse*

Zes van de zeven geïnterviewde personen geven aan dat herstructurering met het oog op krimpgebieden de voorkeur geniet. Deze zes personen geven eveneens aan dat de herstructurering wel in samenspraak met sloop dient te gebeuren. In totaal geven zes personen aan dat er binnen krimpgebieden gesloopt dient te worden. Eén persoon geeft aan dat de herstructurering moet geschieden in combinatie met nieuwbouw. Een opvallend feit hierbij betreft dat deze laatste opinie wordt gevormd door een makelaar uit Vlissingen. Vlissingen betreft het gebied, indien de prognoses worden gevolgd, dat zeer waarschijnlijk pas in 2025 te maken zal krijgen met krimp. Hieruit kan onder meer worden geconcludeerd, dat gebieden waar krimp alleen nog door middel van prognoses tot uiting komt, werken middels het faseringsmodel. Volgens Hoogedeure, gecertificeerd registermakelaar en -taxateur uit Vlissingen, liggen de voorspellingen omtrent krimp te ver in de toekomst om hier nu al maatregelen voor te treffen. Anderen geven een opinie weer, welke naadloos aansluit op de casestudies van hoofdstuk 4. Sloop dient tijdig plaats te vinden om op deze manier een gespannen woningmarkt te behouden. Bij behoud van een gespannen woningmarkt blijft een negatieve waardeontwikkeling van het vastgoed uit, bevestigt Van Hoeve, gecertificeerd registermakelaar en -taxateur uit Terneuzen. Kaagman, beleidsmedewerker provincie Zeeland, geeft weer dat in samenwerking met de provincie, taferelen als in Delfzijl, waarbij een hele wijk gesloopt diende te worden, in Zeeland voorkomen moeten worden. Dit kan door tijdig in te spelen op de vraag- en aanbodzijde van de vastgoedmarkt. Verder wordt door Kaagman aangegeven dat krimp niet alleen als bedreiging moet worden ervaren, gezien het feit dat er sloop plaats zal vinden, ook moeten inwoners het als kans ervaren. Door middel van sloop wordt een kwaliteitsimpuls voor het gebied gestimuleerd. De provincie Zeeland wil dat met name de woonconsument een belangrijke stem hierin krijgt en wil deze in de toekomst 'verleiden' om tot goede initiatieven ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit te komen.

#### *5.3.3 Verdunnen woningvoorraad door middel van samenvoegen woningen en flexibel bouwen*

Het slopen van woningen gaat gepaard met hoge kosten. Bij het slopen van woningen gaat de waarde van het vastgoed verloren, daarbij komen ook nog eens de kosten voor het slopen van de woningen. Krimpgebieden hebben te maken met lagere inkomsten aangezien zij weinig tot geen winst behalen uit grondexploitaties. Zoals uit de casestudies Groningen Eemsdelta en Parkstad Limburg naar voren komt, blijkt dat een verdunning van de woningvoorraad ook gepaard kan gaan met het samenvoegen van woningen en het flexibel bouwen van woningen in de toekomst. Bij het samenvoegen van woningen is het van belang dat dit te allen tijde alleen gebeurt bij woningen die hiervoor geschikt zijn. Het betreffen hierbij woningen die nog aan de kwaliteitsvraag voldoen. Woningen waarbij dit mogelijk is leveren vaak meer geld op, aangezien zowel het woonoppervlak als het perceeloppervlak wordt verdubbeld. Daarnaast kan deze vorm leiden tot de aantrekking van inwoners van buitenaf. De vraagprijzen van woningen binnen krimpgebieden liggen immers lager dan elders in het land. Naast de mogelijkheid om woningen samen te voegen, bestaat ook de mogelijkheid om flexibel te bouwen. Flexibel bouwen anticipeert met name op de vergrijzende bevolking. De vergrijzende bevolking is voor veel krimpgebieden de toekomstige bevolking van de stad. Deze groep heeft in mindere mate de neiging om te verhuizen. Om hier nu al op te anticiperen is het van belang om bij nieuwbouw rekening te houden met onder andere deze woonvorm. Flexibel bouwen biedt de mogelijkheid om mensen aan het krimpgebied vast te houden. Ouderen kunnen immers met eenvoudige aanpassingen langer in de eigen woning blijven.

#### *Analyse*

Van de geïnterviewden geeft slechts één persoon aan dat het samenvoegen van woningen binnen krimpgebieden in de provincie Zeeland tot een efficiënte oplossing zou kunnen leiden. Echter, vijf personen geven aan dat het samenvoegen van woningen niet de voorkeur verdient. Het

samenvoegen van woningen kost 50.000 – 60.000 euro per woning en is wat betreft Post, strategisch voorraadbeheerder bij woningcorporatie L'escout, onrendabel voor krimpgebieden. Daarentegen wordt flexibel bouwen door alle geïnterviewden als een zeer rendabele oplossing gezien. Zij geven allen, in aansluiting op Parkstad Limburg aan, waar woningen nu veelal flexibel worden gebouwd, dat dit een zeer geliefde mogelijkheid is om de vergrijzende bevolking vast te houden. Dit is mede van toepassing, omdat de vraag naar dit soort woningen in de toekomst zal stijgen, aldus Van Hoeve. Daarnaast wordt flexibel bouwen door Kaagman geïnterpreteerd als het bouwen naar rato. Indien in de toekomst blijkt dat de krimp toeneemt, dan wel zal afnemen, moet hier snel op geanticipeerd kunnen worden. Dit kan onder andere gebeuren door naast een bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan te ontwikkelen. Plannen kunnen op deze manier gemakkelijker worden aangepast of tussentijds worden gewijzigd. Deze opinie van Kaagman sluit naadloos aan op hetgeen wat in 3.3 wordt beschreven. Het flexibel bouwen naar rato wordt door alle geïnterviewden als effectief beschouwd. Het bouwen van flexibele woningen wordt door 5 personen als effectief ervaren en één persoon staat neutraal tegenover deze oplossing.

#### 5.3.4 Verevening

Met de komst van de nieuwe Wro is de mogelijkheid ontstaan om zowel de exploitatiekosten als de exploitatiewinst bovenwijks te verevenen. Dit houdt in dat de winst die voortkomt uit mogelijke groeigebieden verdeeld kan worden over de kosten betreffende sloop en herstructurering elders binnen de provincie waar bijvoorbeeld sprake is van krimp. Deze bovenplanse verevening vereist in belangrijke mate toezicht van de provincie. Zowel ten aanzien van gemeenten als corporaties kan verevening een cruciale rol spelen, deze beleidsinvalshoek kan een voorname rol spelen betreffende de financiering. Zoals eerder wordt beschreven kampen krimpgebieden met het feit dat uitbreiden naar uitleglocaties niet meer tot een reële optie wordt gerekend om effectief op krimp te anticiperen.

#### Analyse

Vijf geïnterviewden zien verevening als een potentiële mogelijkheid om effectief op krimp te anticiperen. Eén persoon ziet verevening niet als drijfveer om er op deze manier het beste van te maken en één persoon geeft te kennen geen oog te hebben voor verevening. Volgens Vaes (2010) komt verevening te langzaam op gang. Vaes geeft te kennen dat dit onder meer is te wijten aan de provincie Zeeland. Kaagman daarentegen geeft aan dat de provincie graag zou zien dat verevening meer wordt ingezet. Echter, het afdwingen van verevening behoort niet toe aan deze tijd. De provincie Zeeland geeft aan dat gemeenten alleen meewerken indien zij er zelf belang bij hebben. Daarnaast geven vrijwel alle partijen aan, indien in de toekomst sprake zou zijn van verevening tussen gebieden, dat dit binnen vastgestelde kaders dient plaats te vinden. Deze stelling staat haaks op hetgeen wat Cees Anton de Vries in hoofdstuk 2 aangeeft; De Vries stelt dat er niet alleen procedureel maar ook rationeel gewerkt dient te worden. Eveneens wordt door geïnterviewden aangegeven dat verevening plaats zou moeten vinden op een hoger schaalniveau. Dit wordt gerefereerd aan het feit dat indien verevening slechts op het niveau van de krimpregio plaats zou vinden, het een zeer moeilijke opgave zal zijn om middels verevening gebruik te maken van gebieden die het in zekere mate beter doen dan elders binnen de regio. Liefing en Reinhoudt wijzen met betrekking tot het hogere schaalniveau op de zogenaamde Vogelaarwijken. Door middel van deze beleidsintentie op rijksniveau vindt ook verevening plaats. Ondanks dat corporaties geen voorstander blijken te zijn van deze manier van werken, blijkt dat er op hoger niveau meer druk kan worden uitgeoefend.

#### 5.3.5 Financiële mogelijkheden

Zoals in voorgaande hoofdstukken is beschreven zijn er verschillende financiële mogelijkheden om het kopen van een woning in krimpgebieden aantrekkelijker te maken. Parkstad Limburg opperde in het verleden al met een tijdelijke afschaffing van de overdrachtsbelasting, om zo een financieel voordeel te creëren voor aankomende woningbezitters. Corporaties door het hele land passen

koopgarant toe bij het verkopen van huurwoningen uit de portefeuille van corporaties en ook financieringsvormen als startersleningen worden naar voren geschoven. Daarnaast is de hypotheekrenteaftrek met de komst van het nieuwe kabinet onzeker, echter zou afschaffing of gedeeltelijke afschaffing van deze maatregel tot positieve reacties kunnen leiden binnen krimpgebieden zoals is beschreven in de casestudies.

### *Analyse*

Ondanks het feit dat het verkopen van een woning met koopgarant voor woningcorporaties meer oplevert dan de betreffende woningen te slopen, wordt de koopgarantregeling binnen krimpgebieden niet als positief ervaren. Maar liefst vijf van de zeven geïnterviewden geven aan dat koopgarant binnen krimpgebieden geen effect heeft, twee personen zien daarentegen wel voordelen ten aanzien van de koopgarantregeling. Van Hoeve geeft aan dat de woningprijzen binnen krimpgebieden zo laag liggen dat koopgarant niet tot het beoogde effect zal leiden. Deze opinie wordt gedeeld met Reinhoudt welke eveneens aangeeft dat koopgarant niet toe te passen is in krimpgebieden gezien het feit dat dit ten koste gaat van de bestaande voorraad die te koop staat. Post geeft aan dat deze maatregel garant staat voor verlies voor de betreffende koper van het pand. Woningcorporaties dienen zichzelf de vraag te stellen of deze regeling sociaal mogelijk is binnen krimpgebieden. Volgens Post kan deze vraag ontkennend worden beantwoord. Corporaties stuiten op het feit dat financieel voordeel voor corporaties niet wordt gepromoot, zij dienen immers een maatschappelijke functie. Indien corporaties binnen krimpgebieden regelingen als koopgarant aanbieden kan dit het vertrouwen van de consument schaden. Na een negatieve beoordeling betreffende koopgarant gaven zes van de zeven geïnterviewden aan dat de overdrachtsbelasting mag worden afgeschaft, één persoon staat neutraal tegenover deze mogelijkheid. Van Hoeve geeft aan dat de overdrachtsbelasting er nooit had mogen zijn en dat afschaffing mogelijk zal leiden tot meer transacties. Naast de afschaffing van de overdrachtbelasting ziet Van Hoeve mogelijkheden ten aanzien van de kwaliteitsverbetering voor de woningmarkt binnen krimpgebieden. Van Hoeve pleit voor het feit dat kopers een bepaald percentage van het aankoopbedrag terugkrijgen, door middel van een ingesteld fonds. Echter dit percentage dient te worden gebruikt voor de kwaliteitsverbetering van de woning. Hoogedure ziet overdrachtsbelasting als positieve discriminatie. Het zal de oorzaak van krimp volgens hem niet wegnemen, maar zal daarentegen de werkelijkheid verbloemen. Kaagman geeft aan dat de afschaffing van de overdrachtsbelasting een goede pilot zou kunnen vormen binnen krimpgebieden. Daarentegen pleit deze dat daarvoor in de plaats geld in een herstructureringsfonds gestort dient te worden om op deze manier herstructurering elders in het krimpgebied te kunnen bekostigen. Uiteindelijk zal deze werkwijze kunnen leiden tot een stabielere en mogelijk een stijgende waardecreatie van het vastgoed. Vaes sluit zich aan op het feit dat de inkomsten welke worden verkregen uit de overdrachtsbelasting mogelijkerwijs in een zogenaamd sloopfonds worden gestort. Op deze manier zal een meer gespannen woningmarkt ontstaan wat ook volgens Vaes zal resulteren in een stabiele waardeontwikkeling van het vastgoed. De afschaffing van de hypotheekrente daarentegen wordt als negatief ervaren door zes geïnterviewden, slechts één persoon is voor deze mogelijke regeling. Zoals in het hele land zichtbaar is geworden, zijn banken voorzichtiger in het toekennen van hypotheekleningen. Dit zorgt ervoor dat de groep kopers wordt verkleind. Bovendien kan de waarde van het vastgoed binnen krimpgebieden niet zeker worden gesteld. Het feit dat banken binnen krimpgebieden nog voorzichtiger handelen dan elders in het land wordt bevestigd door Van Hoeve. Het feit dat de afschaffing tot een 'terugkeer' van het volk zal leiden, is niet van toepassing op de krimpgebieden binnen de provincie Zeeland. De oorzaken van krimp binnen Zeeland zijn niet te wijten aan het negatieve migratiesaldo wat naar het buitenland vertrekt.

## 5.4 Nieuwe beleidsmogelijkheden

Naast bestaande beleidsmogelijkheden die voortkwamen uit het literatuuronderzoek zijn ook mogelijke nieuwe beleidsmogelijkheden besproken met geïnterviewde personen voor dit onderzoek (bijlage 2). De analyse die hieruit voortkwam wordt onderstaand beschreven.

### 5.4.1 Het voorzieningenniveau

Indien sprake is van krimp binnen een bepaald gebied, zal dit eveneens zijn weerslag hebben op het voorzieningenniveau binnen dit betreffende gebied. Zoals Walter Christaller door middel van zijn centrale plaatsentheorie ooit kenbaar maakte wordt er vanuit gegaan dat voor iedere voorziening een bepaald draagvlak noodzakelijk is, de zogenoemde drempelwaarde. Indien deze minimale drempelwaarde niet aanwezig is, geeft dit in feite weer dat het product of de betreffende dienst niet voldoende rendabel is. Of bepaalde voorzieningen toekomst hebben is afhankelijk van het aantal inwoners van een bepaalde wijk en de directe omgeving van deze wijk. Vanzelfsprekend is de drempelwaarde per voorziening bepalend. Anderzijds wordt de drempelwaarde mede bepaald door de reikwijdte van de betreffende voorziening. Deze is afhankelijk van de afstand die inwoners van een bepaald gebied bereid zijn om af te leggen voor deze voorzieningen. Inwoners van krimpgebieden zien graag dat alle voorzieningen voor handen zijn. Echter, door bovengestelde drempelwaarde, welke noodzakelijk is om voorzieningen te behouden, kan worden geconcludeerd dat voorzieningen wegtrekken uit krimpgebieden indien het aantal inwoners daalt. Voorzieningen bepalen echter in belangrijke mate de aantrekkelijkheid van een bepaalde regio. Wanneer deze aantrekkelijkheid door het wegtrekken van onder andere voorzieningen wordt aangetast, belandt het betreffende gebied in een vicieuze cirkel, met een aantasting van de leefkwaliteit als gevolg.

### Analyse

Deze veronderstelling wordt echter door zowel Kaagman als Reinhoudt ontkracht. Uit onderzoek van de provincie Zeeland is immers naar voren gekomen dat het voorzieningenniveau in de Zeeuwse plaats Sint Kruis zeer laag is, daarentegen wordt de leefbaarheidskwaliteit van deze plaats door de inwoners als zeer prettig ervaren. Kaagman stelt hiermee dat de mate van leefbaarheid en daarmee de kwaliteit van een gebied niet alleen is af te meten in het aantal voorzieningen, maar dat met name de trots van inwoners een voorname rol speelt. Indien er minder voorzieningen voorhanden zijn is het zaak van publieke en private partijen zorg te dragen dat er in plaats van kwantiteit, kwaliteit ten aanzien van het gebied wordt getroffen, volgens Kaagman. Een belangrijke kans hierbij is het clusteren van voorzieningen. Dit is ook volgens Liefing een manier om kwaliteit te bieden binnen krimpgebieden. Het clusteren van voorzieningen is volgens Liefing de manier om ieder naar tevredenheid te bekoren. Volgens deze wethouder heeft het geen zin dat gebieden krampachtig gedrag vertonen om op deze manier voorzieningen vast te houden. Indien gemeenten dit gedrag zouden blijven vertonen blijft men hangen in het kip-ei verhaal. Door middel van opgestelde wet- en regelgeving omtrent voorzieningen wordt eveneens zichtbaar dat ook het Rijk voorstander is van het clusteren en centraliseren van voorzieningen. Een duidelijk voorbeeld hiervan betreft het minimum aantal leerlingen dat een basisschool moet hebben om te blijven bestaan. Dit minimum is ook van toepassing op basisscholen binnen krimpgebieden. Indien er sprake is van een (toekomstig) krimpgebied trekken onder andere jonge gezinnen weg, met als gevolg dat het aantal leerlingen van een basisschool zal dalen. De rijksoverheid stelt, indien meerdere basisscholen in de omgeving met deze daling te maken krijgen, dat deze basisscholen samengevoegd dienen te worden om het onderwijsniveau op peil te houden. Waar de rijksoverheid echter geen rekening mee houdt volgens Vaes, betreft het feit dat onder andere Zeeuws Vlaanderen te kampen heeft met zeer slechte infrastructurele voorzieningen. Vaes stelt indien het Rijk besluit deze strikte wet- en regelgeving ook voor krimpgebieden te behouden, dat zij ook dient te zorgen voor passende infrastructurele voorzieningen. Vaes geeft verder aan dat hij in tegenstelling tot andere geïnterviewden fervent tegenstander is van het concentratie- en centralisatieplan. Zijn voorkeur betreft het spreiden van voorzieningen; het zogenaamde kiezen en delen. De reden hiervoor betreft het feit dat sommige gebieden, indien het concentratiemodel zou worden doorgevoerd, zonder voorzieningen komen met

als gevolg dat dit de krimp in deze gebieden verder zou bevorderen. De provincie zou hier volgens Vaes beter in moeten sturen. Deze redenering staat echter lijnrecht op hetgeen wat Kaagman hiervoor heeft gesteld. Reinhoudt stelt echter, zoals hiervoor is omschreven, dat de concentratie en clustering van voorzieningen geen probleem hoeft te vormen indien de mobiliteitsvoorzieningen goed geregeld zijn, een versoepeling in de wet- en regelgeving zou hier een bijdrage voor kunnen vormen. Ouderen 'de toekomstig inwoners van krimpgebieden' zijn afhankelijk van het openbaar vervoer om bij voorzieningen te komen. Woningbouwcorporatie Woongoed was in samenwerking met de gemeente Terneuzen bereid om te investeren in het creëren van een beter mobiliteitsnetwerk. De corporatie werd echter door het Rijk tegengehouden, gezien het feit dat infrastructuur en mobiliteit niet onder de noemer volkshuisvesting vallen.

Geconcludeerd kan worden dat het voor krimpgebieden van belang is om de toegang naar kwalitatief goede voorzieningen te behouden, dan wel te creëren, om daarmee de leefbaarheid in stand te houden.

#### 5.4.2 Grensvervaging

Zoals uit de casestudies van hoofdstuk 4 blijkt, komt naar voren dat Parkstad Limburg veel hinder ondervindt aan de prijs-kwaliteitverhouding betreffende de woningmarkt in Duitsland. Veel inwoners uit de regio Parkstad Limburg trekken net over de grens en genieten op deze manier, indien zij werkzaam zijn in Nederland, van de (nog reeds bestaande) hypotheekrenteaftrek.

Krimpgebieden kampen met veel en langdurige leegstand. Zoals gerefereerd kan worden aan voorgaande hoofdstukken. Naast het feit dat koopwoningen niet worden verkocht en woningcorporaties door de leegstand veel huurinkomsten mislopen, neemt de kans op verpaupering toe.

#### Analyse

Een mogelijkheid waar over wordt gesproken is de grensvervaging met België. Zoals Kaagman aangeeft heeft België te maken met een zeer beperkte sociale huurmarkt. Indien inwoners uit België de inkomensgrens van 21.000 euro per jaar overschrijden, betekent dit dat zij geen aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning. Deze inwoners dienen op dat moment al de overstap te maken naar particuliere huur, deze overstap gaat gepaard met hogere huurprijzen. De inkomensgrens om in Nederland aanspraak te maken op sociale huur ligt op 33.000 euro per jaar. Kaagman kaart aan dat het een reële optie zou betreffen om de leegstaande woningen binnen krimpgebieden te promoten binnen België. Hier kleven echter ook een aantal nadelen aan. Een van deze nadelen betreft het feit dat Belgen een andere kijk op woningen hebben. Belgen bestempelen de Nederlandse woning als doorzonwoningen. Om de Nederlandse woning aantrekkelijk te maken bij inwoners uit België, wordt geopperd om deze 'Belgproof' te maken. Deze ideologie wordt bevestigd door Van Hoeve, Reinhoudt en Liefing. Daarnaast dient er middels deze weg een aanpassing plaats te vinden in de zo gestelde kaders omtrent verhuur van woningen. Hierdoor krijgt de opmerking van De Vries, beschreven in hoofdstuk 2 bijval. Om oplossingsgericht te denken, dient er soms rationeel gehandeld te worden. Kaagman geeft verder te kennen dat de grens tussen België en Nederland niets meer betreft dan louter een cultuurgrens. Grenzen hebben aan betekenis verloren, met name voor Zeeuws-Vlaanderen biedt een sterke regio zoals de driehoeksverhouding binnen België; Brugge, Gent en Antwerpen, kansen tot ontwikkeling. De perifere ligging van Zeeuws-Vlaanderen binnen Nederland, zal in de driehoek Gent, Brugge, Antwerpen – Zeeuws-Vlaanderen geen belemmering vormen. Geïnterviewde personen uit Vlissingen geven te kennen dat de nauwere samenwerking met België aangespoord moet worden om de economie binnen Zeeuw-Vlaanderen te stimuleren. Zij geven echter ook aan, dat dit zeer waarschijnlijk alleen voor Zeeuws-Vlaanderen voordelen op zal leveren. Vlissingen zal hier in de toekomst geen profijt van ondervinden aldus Vaes. Ondanks dit gegeven wordt de grensvervaging met België door alle geïnterviewden als voordelig ervaren. Allen geven aan dat dit een positief toekomstbeeld zou kunnen schetsen.

Figuur 5.3 Driehoeksverhouding Brugge, Gent en Antwerpen ten opzichte van Zeeuws Vlaanderen



Bron: De Grote Bosatlas, bewerkt (2010)

Naast het bovenstaande beschreven, zouden ook de figuurlijke grenzen ten aanzien van toerisme- en bedrijvenbeleid versoepeld kunnen worden aldus Hoogedeure. Hier valt voor Vlissingen veel in te verdienen. Sobere zaak is het feit dat door voorgeschreven wetten en kaders, toerisme en bedrijvigheid ook deels wordt tegengehouden. Hoogedeure geeft aan dat dit resulteert in het tegenwerken van economische impulsen die plaats zouden kunnen vinden. De gemeente Vlissingen kijkt selectief aan tegen de vestiging van bedrijven in de binnenstad. Door het selectieve gedrag wat de gemeente vertoont, kiezen bedrijven voor vestiging binnen een andere gemeente. Op deze manier wordt het creëren van werkgelegenheid geblokkeerd. Gezien de beperkte werkgelegenheid welke heerst binnen krimpgebieden, betreffen dit zaken waar rationeler naar kan worden gehandeld aldus Hoogedeure in lijn met De Vries.

### 5.4.3 Betrekken actoren

Samenwerking tussen gemeenten binnen krimpregio's betreft geen nieuwe beleidsintentie. Dit is onder andere zichtbaar in Limburg, waar gemeenten onder de naam Parkstad Limburg een krimpregio vormen. Dit beeld is eveneens terug te zien binnen de krimpregio Groningen, waar gemeenten samen onder de naam Groningen Eemdelta onder andere de woonvisie samenstellen om op deze manier effectief op krimp in te kunnen spelen. Echter is ook gebleken dat deze samenwerking met name op overheidsniveau plaatsvindt. Dit houdt in dat er met name overleg plaatsvindt tussen gemeenten binnen de krimpregio en de desbetreffende provincie.

### Analyse

De provincie Zeeland geeft aan dat er evenals in Parkstad Limburg en Groningen Eemdelta samenwerking tussen gemeenten binnen een krimpregio waarneembaar is. Dit is met name zichtbaar in Zeeuws-Vlaanderen. Hier kampt mede door de perifere ligging bijna de gehele regio met krimp. Echter door Kaagman wordt aangegeven dat samenwerking en overleg met name op overheidsniveau plaatsvindt. Daarnaast overleggen betreffende gemeenten veel met woningbouwcorporaties gezien het feit dat zij een maatschappelijke functie bekleden. Dit beeld wordt door alle geïnterviewden bevestigd. Naast het feit dat er met name op overheidsniveau overleg plaatsvindt, wordt aangegeven door met name de geïnterviewde makelaarskantoren dat het overleg wat plaatsvindt met marktpartijen en eigen inwoners nihil is, ondanks het feit dat deze veelal de eersten zijn die veranderingen in het gebied opmerken. Daarnaast speelt de ontwikkeling



betreffende koopwoningen een belangrijke rol voor een krimpgebied. Bij het voorleggen van deze bevinding werd door zowel de gemeente Terneuzen als Vlissingen bevestigd dat er meer overleg moest plaatsvinden op een 'lager' niveau. Liefthing geeft aan dat kennis met name uit de markt voortkomt, dus het een gepaste benadering in de toekomst zou betreffen om deze nadrukkelijk bij een overleg te betrekken. Door Reinhoudt wordt hetgeen hiervoor is omschreven anders ervaren. 'Men zou er goed aan doen, alle partijen erbij te betrekken, om op deze manier een goed beeld te krijgen van deze markt. Dit zou mogelijk kunnen leiden tot betere planning. Echter betreffen corporaties een betrouwbaarder partner. Zij hebben winsttoegmerk in tegenstelling tot bijvoorbeeld commerciële marktpartijen welke vaak selectiever in het verschaffen van informatie zijn' aldus Reinhoudt. Door eigenwoningbezitters te betrekken bij het overleg omtrent krimpgebieden wordt in zekere mate ook vertrouwen gewonnen. Met vertrouwen van het 'eigen volk' wordt meer bereikt aldus Vaes.

Overleg tussen betrokken actoren betreffende een krimpgebied, welke besproken zijn in hoofdstuk 3, wordt door zes personen als positief ontwikkelingspunt gezien. Slechts één persoon kijkt neutraal tegen deze mogelijke ontwikkeling aan, mede door het feit dat er twijfel bij daadwerkelijke realisering heerst.

#### 5.4.4 *Verbetering infrastructuur*

De locatie waar het vastgoed is gevestigd vormt het belangrijkste uitgangspunt betreffende de waardeontwikkeling. Krimpgebieden hebben veelal te maken met een perifere ligging. Deze ligging ten opzichte van grote steden zorgt ervoor dat onder andere bedrijven niet snel de neiging hebben om zich daar te vestigen. Met het uitblijven van de vestiging van bedrijven loopt ook de kans op werkgelegenheid in gevaar.

#### *Analyse*

Alle geïnterviewden geven te kennen dat het slecht gesteld is met de infrastructuur binnen Zeeuws-Vlaanderen. Zeeuws-Vlaanderen wordt volgens Liefthing door plaatsen elders in het land niet erkend als behorende bij Nederland. Als enig gebied binnen Nederland wordt er aan de 'grens' naar Zeeuws-Vlaanderen tol geheven. Mede hierdoor wordt het bereik van 'buitenstaanders' beperkt. De tolheffing bevordert naast onrust en verontwaardiging bij de inwoners van Zeeuws-Vlaanderen de krimp enorm volgens Van Hoeve. Daarnaast kampt Zeeuws-Vlaanderen ook met zeer slechte verbindingen qua openbaar vervoers. Zoals in 5.2 wordt beschreven zijn veel ouderen c.q. toekomstig bewoners van het gebied afhankelijk van het openbaar vervoer om bij voorzieningen te komen. Reinhoudt geeft weer dat zijn woningcorporatie bereid was te investeren in het creëren van een beter mobiliteitsnetwerk. Echter de corporatie werd door het Rijk tegengehouden aangezien mobiliteit niet onder de noemer volkshuisvesting kan worden geplaatst. Reinhoudt geeft echter aan te zullen doorvechten in samenwerking met de gemeente Terneuzen om te komen tot een beter mobiliteitsnetwerk. Liefthing bevestigt dit en geeft tevens aan dat dit noodzakelijk is om waar mogelijk inwoners te behouden. Het creëren van een beter mobiliteitsnetwerk levert in de ogen van Kaagman ook voordelen op ten aanzien van de waardeontwikkeling van het vastgoed. Locatie vormt het belangrijkste item met betrekking tot waardeontwikkeling. De bereikbaarheid speelt hierbij een belangrijke rol om de waardecreatie van vastgoed te positiveren.

## 5.5 Schematische weergave

Nadat bovenstaand de beleidsmogelijkheden zijn geanalyseerd, worden hieronder de resultaten hiervan schematisch weergegeven.

Tabel 5.3 Schematische weergave analyse

	Score invloedsfactor op waardeontwikkeling vastgoed*			Mogelijkheid tot bijdrage eigenwoning bezitter	Mogelijkheid tot bijdrage woningcorporatie	Verwacht resultaat t.a.v. de waardeontwikkeling van het vastgoed
	Voor	Neutraal	Tegen			
Sloop Optie betreft alleen sloop**	6	1	0	Nee	Ja	Direct
Nieuwbouw Optie betreft alleen nieuwbouw**	1	0	6	Nee	Ja	Indirect, bij bouwen naar rato.
Herstructurering Optie betreft alleen herstructurering**	6	1	0	Nee	Ja	Direct
Samenvoegen woningen	1	1	5	Nee	Ja	Direct
Flexibel bouwen woningen	6	1	0	Nee	Ja	Indirect
Flexibel bouwen naar rato	7	0	0	Nee	Ja	Direct
Verevening	5	1	1	Nee	Ja	Indirect
Clusteren voorzieningen	5	1	1	Nee	Nee	Indirect
Koopgarant	2	0	5	Nee	Ja	Indirect
Afschaffing overdrachtsbelasting	6	1	0	Nee	Nee	Indirect
Afschaffing hypotheekrenteaftrek	1	0	6	Nee	Nee	Indirect, niet bij krimpggebieden in de provincie Zeeland
Slopfonds	6	1	0	Ja	Ja	Indirect
Grensvervaging met België	7	0	0	Nee	Ja	Indirect
Betrekken actoren	6	1	0	Ja	Ja	-
Verbetering infrastructuur	7	0	0	Nee	Ja	Indirect

\*Hierbij is gekeken naar de invloedsfactor binnen (toekomstig) krimpggebieden.

\*\* Indien sprake is van de combinatie van sloop met herstructurering en het naar rato toevoegen van nieuwbouw, wordt dit door alle geïnterviewden als positief ervaren. Eigenwoningbezitters kunnen hier, in tegenstelling tot woningcorporaties, niet aan bijdragen in het beleid.

## 5.6 Deelconclusie

Krimp heeft er voor gezorgd dat er niet alleen een omslag in het denken plaats dient te vinden bij de betreffende provincie en gemeentelijke politici, eveneens dient er een omslag in het denken plaats te vinden bij woningcorporaties, marktpartijen en inwoners. Een probleem wat komt kijken bij deze

omslag in denken, betreft het feit dat er altijd is geanticipeerd op het zogenaamde groeidenken; steden werden uitgebreid naar uitleglocaties. Dit wekte het beeld dat er te allen tijde kon worden uitgebreid. Lange tijd is dit noodzakelijk geweest, aangezien steden bleven groeien. Nu het tij echter voor sommige regio's is gekeerd of de prognoses erop wijzen, dat er gebieden zijn die in de toekomst te maken zullen krijgen met krimp, moet er ander beleid worden gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat er in de toekomst op een andere wijze ontwikkeld dient te worden. Dit dient beleid te zijn, waar niet alleen de overheden en corporaties zich in kunnen vinden, uit gesprekken is gebleken dat zij voornamelijk overleg met elkaar voeren, het is met name van belang dat bij nieuwe beleidsontwikkelingen ook marktpartijen en inwoners worden betrokken. Zij nemen immers de teruggang van bijvoorbeeld de leefkwaliteit als eerste waar. Overleg en samenwerking met alle partijen, zal voor de toekomst het beste resultaat opleveren. Dit wordt bevestigd door vrijwel alle geïnterviewde partijen. Daarnaast geven zij allen te kennen, dat dit niet altijd even makkelijk zal zijn, aangezien krimp door velen nog niet wordt erkend of doordat men het niet wil erkennen. Samenwerking zal leiden tot vertrouwen tussen partijen, wat zich uiteindelijk zal vertalen in een aanzienlijke reductie van het risico. Naast een betere samenwerking tussen partijen, het daarmee toenemende vertrouwen en de risicobeheersing die hieruit zal volgen, zijn er meerdere beleidsmogelijkheden voor handen die goed scoren ten aanzien van krimpgebieden binnen de provincie Zeeland. Een van deze mogelijkheden betreft de grensvervaging met België. Zoals Kaagman in de analyse van deze veronderstelling al weergaf is de grens met België slechts een cultuurgrens en liggen er mogelijkheden open, op zowel het gebied van werkgelegenheid, als op het gebied van (sociale) woningbouw. Gezien het feit dat de prijzen van de woningen binnen Zeeuws-Vlaanderen zeer laag zijn, wat met name te wijten is aan het hoge leegstandspercentage, kunnen deze woningen aantrekkelijk zijn voor Belgen, mits ze 'belgproof' gemaakt zouden worden. Minder leegstand resulteert in een gespannen woningmarkt en dit zou mogelijk kunnen leiden tot een positieve waardeontwikkeling van het vastgoed.

De verbetering van de infrastructuur blijkt een ander belangrijk beleidspunt te zijn. Zeeuws-Vlaanderen beschikt, zoals in dit hoofdstuk naar voren is gekomen, over een zeer slechte bereikbaarheid. Deze regio, is de enige in Nederland waar inwoners naast wegenbelasting ook tol dienen te betalen om het woon- en werkgebied te betreden. Deze slechte bereikbaarheid, welke tevens zichtbaar is in het openbaar vervoer, leidt tot een afstandsvergroting met de rest van Nederland. De slechte infrastructurele voorzieningen waar Zeeuws-Vlaanderen over beschikt hebben een negatieve weerslag op het krimpgebied. Dit komt overeen met het beleidsstuk 'De nieuwe groei heet krimp' waar in hoofdstuk 2 aandacht aan is besteed. Hierin wordt aangegeven dat krimpgebieden behoefte hebben aan een goede infrastructuur, aangezien zij op dit punt vaak tekort schieten.

Naast genoemde mogelijkheden kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van de waardeontwikkeling van het onroerend goed ook mogelijkheden voorhanden zijn. Krimpgebieden hebben te maken met een ontspannen woningmarkt. Dit vertaalt zich in veel leegstand, waardoor de vraagprijzen dalen en de verkooptijden aanzienlijk oplopen. Zoals in dit hoofdstuk is besproken biedt herstructurering hierbij uitkomst. Door middel van herstructurering, sloop en nieuwbouw naar rato zal het leegstandspercentage dalen en zal er een kwalitatieve verbetering op termijn zijn waar te nemen binnen het gebied. Een daling in de leegstand, draagt zorg voor een meer gespannen woningmarkt, wat mogelijk resulteert een positieve waardeontwikkeling van het vastgoed. Een belangrijk punt wat hierbij vaak wordt vergeten zijn de kosten die gepaard gaan bij sloop. Naast de sloopkosten, gaat ook de verdien capaciteit op de woningen verloren. Om deze kosten enigszins te drukken, bestaat de mogelijkheid om een zogenaamd 'sloopfonds' op te richten (hoofdstuk 5.3.1). Het sloopfonds betreft een beleidsmogelijkheid waar vrijwel alle geïnterviewde partijen voorstander van zijn. Daarnaast is het een mogelijkheid waar zowel corporaties als eigenwoningbezitters aan kunnen bijdragen, zoals waarneembaar is uit tabel 5.3. Tot slot kan worden geconcludeerd dat een bijdrage van alle partijen binnen een krimpgebied voor een bepaalde beleidsvisie niet eenvoudig blijkt te zijn.

Naast het feit dat nieuwe visies met betrekking tot beleidsontwikkeling kunnen leiden tot kansen ten aanzien van krimp, is ook uit gesprekken naar voren gekomen dat kansen binnen krimpgebieden niet zonder een gedegen gebiedsontwikkeling kunnen. Gezien het feit dat er in deze thesis weinig aandacht is besteed aan gebiedsontwikkeling zal er in het volgende hoofdstuk nog even kort op dit onderwerp worden ingegaan.

## HOOFDSTUK 6      GEBIEDSONTWIKKELING

Zoals bekend heeft Nederland jarenlang geanticipeerd op groei. De bevolking van Nederland nam in een snel tempo toe. Wanneer steden het besluit namen om uitbreidingslocaties te creëren aan de rand van de stad, werd dit als volledig normaal beschouwd; groei staat immers voor economische voorspoed. Begin jaren '90 stond er voor bepaalde regio's binnen Nederland een omslag in het denken te wachten, zoals uit de voorgaande hoofdstukken is gebleken. Enkele regio's binnen Nederland kregen te maken met een daling van het aantal inwoners, wat uiteindelijk zelfs resulteerde in een daling van het aantal huishoudens. Deze omslag, van groei naar krimp, heeft zowel zijn weerslag gehad op het beleid, als op de gebiedsontwikkeling voor een gebied wat met krimp te maken had. Zoals uit hoofdstuk 4 blijkt heeft zowel Parkstad Limburg, Groningen Eemsdelta als Duitsland al het een en ander ondernomen om op krimp te anticiperen. Zoals in de deelconclusie van hoofdstuk 5 aan de orde komt, blijkt gebiedsontwikkeling een zeer belangrijk issue te zijn ten aanzien van krimpgebieden, maar is er in deze thesis weinig aandacht besteed aan dit onderwerp. Daarom wordt in dit hoofdstuk alsnog een korte toelichting gegeven.

### 6.1      Gebiedsontwikkeling (binnen krimpgebieden)

De ontwikkeling van een bepaald gebied gaat gepaard met initiatieven die voortvloeien uit verschillende werkterreinen. Niet alleen publieke partijen nemen een belangrijke plaats in, indien een gebied (her)ontwikkeld dient te worden, ook marktpartijen hebben een belangrijke invloedsfactor wat dat betreft. Een van de belangrijkste punten bij gebiedsontwikkeling is dan ook terug te vinden in de samenwerking tussen partijen. Zowel publieke als private partijen dienen zowel de belangen, de ambities en de disciplines die zij nastreven op elkaar af te stemmen en te bundelen. Gebiedsontwikkeling betreft een onontkoombare stap die voortkomt uit de ruimtelijke ordening. Ruimtelijke ordening is een zienswijze op welke manier een gebied kan worden ingericht, zodat de leefkwaliteit gehandhaafd dan wel verbeterd kan worden. Door het actief ingrijpen van de overheid en marktpartijen is gebiedsontwikkeling realiseerbaar. Echter, de afgelopen jaren is er ook een transformatieproces binnen het politieke landschap zichtbaar geworden. Waar enkele jaren geleden het Rijnlands model zijn werking deed en waarbij de nadruk lag op overleg en consensus, is deze de afgelopen jaren langzaam veranderd in het Angelsaksische model, waarbij de overheid meer overliet aan de marktpartijen. Naast het overlaten aan de marktpartijen liet ook de overheid haar eigen taakstellingen steeds marktconformer uitvoeren. Met de komst van de economische crisis is echter ook het Angelsaksische model wat afgezwakt (Terpstra, 2009). In krimpgebieden is duidelijk waarneembaar dat publieke partijen de vinger aan de pols houden wat het vormen van beleid betreft. Gebiedsontwikkeling kan op drie niveaus worden vormgegeven, te weten: opgaven die de gemeentelijke regie vereisen, opgaven die de provinciale regie vereisen en opgaven die de rijksregie vereisen (De praktijk van gebiedsontwikkeling, IPO, 2005). Uit de vorige hoofdstukken komt naar voren dat binnen Nederland de regie omtrent gebiedsontwikkeling binnen krimpregio's voornamelijk voortkomt uit het initiatief van gemeenten. Een logische verklaring hiervoor is te vinden binnen het feit dat gemeenten als eersten het fenomeen krimp zien ontwikkelen; zij krijgen als eerste signalen van marktpartijen door. Maar ook de provincie houdt de vinger stevig aan de pols wat de ontwikkelingen binnen krimpgebieden betreft. Met het oog op gebiedsontwikkeling wordt veelal in samenwerking met betrokken gemeenten en corporaties gekeken wat realiseerbaar en haalbaar is. Het 'out of the box' denken wat Cees Antoon de Vries in hoofdstuk 2 aankaart is een belangrijk issue ten aanzien van de gebiedsontwikkeling binnen krimpgebieden. Uit afgenomen interviews (2010) blijkt dat binnen (aankomende) krimpgebieden in beginsel slechts samenwerking wordt beoogd tussen provincie, gemeente en corporaties. Hierin wordt tekort geschoten door niet goed samen te werken met makelaars binnen de regio. Dit terwijl makelaars een duidelijker beeld hebben met betrekking tot de trends die zich voordoen op de eigenwoningmarkt. Deze markt dient nauwer

betrokken te worden met het oog op gebiedsontwikkeling en de toekomstige waardecreatie die hier uit voortvloeit.

Gebiedsontwikkeling betreft echter niet alleen de ruimtelijke ontwikkeling van een bepaald gebied. Naast de ruimtelijke ontwikkeling spelen ook factoren als sociale en economische ontwikkelingen een belangrijke rol. Ook op deze gebieden is goede regionale samenwerking essentieel zoals door De Vries benoemd in hoofdstuk 2. Samenwerking speelt op dit vlak een belangrijk punt, aangezien op deze manier kennis zowel sneller kan worden uitgewisseld als worden verkregen. Door op deze manier te werken zal de totale ontwikkeling van een gebied, waarbij alle functies in beschouwing worden genomen, zoals wonen, werken, winkelen, natuur en landschap, recreatie, landbouw en infrastructuur en waarbij het planproces interactief tussen alle actoren (belanghebbenden) plaatsvindt het meest succesvol zijn, aldus de definitieomschrijving van integrale gebiedsontwikkeling volgens Roeloffzen (2004).

#### *Basisvoorwaarden succesvolle gebiedsontwikkeling*

Ten aanzien van gebiedsontwikkeling worden in het ontwerplab Krimp (2009) een drietal basisvoorwaarden genoemd waaraan succesvolle gebiedsontwikkeling dient te voldoen. Ten eerste is een herkenbare maatschappelijke opgave noodzakelijk. Krimp betreft zo'n herkenbare maatschappelijke opgave. De herkenbaarheid van krimp verschilt echter nogal eens, dit heeft onder andere te maken met de polarisatie tussen bepaalde gebieden. Dit is zichtbaar in de provincie Groningen, maar zoals uit het vorige hoofdstuk blijkt, heeft ook Zeeland met deze polarisatie van doen. Door na te denken over kansen en bedreigingen die komen kijken bij krimp zal de herkenbaarheid en daarmee ook de urgentie van krimp alleen maar worden vergroot. Daarnaast dient er sprake te zijn van inspirerende visies. Men ziet krimpgebieden vaak als een probleem, maar door perspectief te bieden aan dit zogenaamde probleem, kunnen ook kansen ten aanzien van krimpgebieden worden ontwikkeld. Door een visie te ontwikkelen hebben beleidsmakers, lokale politici en marktpartijen een duidelijk doel voor ogen. Tot slot is het van belang dat er herkenbare trekkers betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling. Krimp is echter niet alleen een opgave voor de overheid. Ook het maatschappelijk middenveld en bewoners van (toekomstige) krimpgebieden zullen in de toekomst een belangrijke rol op zich nemen door kansen die voortkomen uit krimp zo optimaal mogelijk te benutten en zullen zo goed mogelijk om dienen te gaan met bedreigingen die gepaard gaan met het fenomeen krimp. Ronald Post, strategisch voorraadbeheerder bij woningcorporatie L'escout (2010) geeft eveneens aan dat indien men overgaat tot gebiedsontwikkeling, het een belangrijke taak is van gemeenten om gebiedsmarketing hierbij te betrekken. Gebiedsmarketing wordt echter niet alleen door overheden tot stand gebracht. Volgens Post is het van groot belang om samen met bewoners en marktpartijen te bekijken wat de positieve punten van het betreffende gebied zijn. Negatieve punten dienen door middel van gebiedsmarketing naar de achtergrond te worden geschoven, zodat iedereen positief aankijkt tegen het toekomstig gebied. Op deze manier wordt niet alleen de toekomstwaarde van een gebied verhoogd, maar treft dit eveneens de belevingswaarde in positieve zin. Post meldt verder dat het betrekken van inwoners prioriteit moet hebben, aangezien zij de toekomst zijn van het betrokken gebied. Zij zien de kwaliteiten van de wijk immers dagelijks. Tot slot dient er volgens Post samen gezocht te worden naar gemeenschappelijke belangen die kunnen bijdragen aan een aantrekkelijk en positief imago.

#### *Kortom:*

- Gebiedsontwikkeling draagt bij aan een kwaliteitimpuls. Het creëren van kwaliteit is een zeer belangrijk speerpunt ten aanzien van krimpgebieden.
- Voor men over kan gaan tot gebiedsontwikkeling is het van belang dat er wordt voldaan aan de hierboven gestelde basisvoorwaarden.
- Naast het verbeteren van de kwaliteit van een gebied, zal gebiedsontwikkeling mogelijk bijdragen aan een positieve waardeontwikkeling van het vastgoed.

## HOOFDSTUK 7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In dit hoofdstuk worden de conclusies en aanbevelingen ten aanzien van de probleem- vraagstelling worden beantwoord.

In dit hoofdstuk komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Conclusies
- Aanbevelingen

### 7.1 Conclusies

Terugblikkend op de vraagstelling, geformuleerd in hoofdstuk 1, 'Welke beleids invalshoek moeten krimpgemeenten hanteren om de waardeontwikkeling van vastgoed op peil te houden', kan worden geconcludeerd dat hier geen eenduidig beleid voor kan worden gemaakt. De belangrijkste reden hiervoor is dat elk krimpgebied verschillend is. De oorzaken zijn divers, zoals is gebleken uit voorgaande hoofdstukken. De belangrijkste oorzaak bij Parkstad Limburg is terug te vinden in de emigratie naar Duitsland, waar een aantrekkelijkere prijs-kwaliteitverhouding is ten aanzien van de woningmarkt in Nederland. In Duitsland is de hoofdoorzaak van krimp de economische recessie, welke gepaard gaat met veel werkloosheid. Zeeland heeft net als Parkstad Limburg en Groningen Eemsdelta met migratie van doen. Hier betreft het echter binnenlandse migratie in plaats van migratie naar buurlanden. Ondanks het feit dat de oorzaken van krimp binnen krimpgebieden verschillen, zijn de gevolgen eenduidig. Krimp resulteert na een bevolkingsdaling in een huishoudensdaling, met als gevolg hiervan, veel leegstand, verpauperde wijken, het wegtrekken van voorzieningen uit de wijk en een neerwaartse prijsontwikkeling van het vastgoed.

#### *'Out of the box' denken*

Ondanks de verschillen tussen krimpgebieden is het van belang, dat deze gebieden kennis uitwisselen met elkaar. Door het uitwisselen van kennis kunnen krimpgebieden mogelijk ervaringen delen welke een positieve, dan wel een negatieve invloed hebben op het eigen gebied. Parkstad Limburg en Duitsland zijn hier al aan begonnen door middel van de BauAustellung. Door het uitwisselen van kennis zal ook een beter zicht op krimp ontstaan, daar het tot op heden een vrij nieuw fenomeen vormt, waar nog niet veel over bekend is. Nederland heeft tenslotte altijd geanticipeerd op een groeibeleid.

Naast het uitwisselen van kennis is het van belang, dat krimpgebieden 'out of the box' denken, zoals De Vries in hoofdstuk 2 stelde. Door middel van het 'out of the box' denken, ontstaan nieuwe visies, welke mogelijkerwijs leiden tot kansen voor krimpgebieden. Hoofdstuk 5 beschrijft meerdere van dit soort invalshoeken. Vrijwel alle nieuwe invalshoeken worden als zeer positief ervaren door professionals uit de praktijk. Eén van deze invalshoeken betreft de samenwerking met marktpartijen en inwoners. Tot op heden wordt er met name overleg gevoerd tussen de provincie, gemeenten en corporaties. Door te overleggen, danwel samen te werken met marktpartijen en inwoners, wordt openheid naar elkaar en daarmee vertrouwen gewonnen. Vertrouwen resulteert veelal in een risicoreductie. Het lopen van zo min mogelijk risico is efficiënt voor gebieden die met krimp kampen. Risico's gaan vaak gepaard met kosten, zoals blijkt uit hoofdstuk 3. Een positief beeld ten aanzien van de financiën binnen krimpgebieden blijkt te ontbreken, zoals geïnterviewden kenbaar maakten gedurende dit onderzoek. Binnen krimpgebieden komt de bodem van de kas bij zowel gemeenten als corporaties sneller in beeld dan bij gebieden die nog altijd anticiperen op groei. De reden hiervan is dat krimpgemeenten geen opbrengsten genereren uit grondexploitaties in uitleggebieden en corporaties niet het maximale aan huuropbrengsten kunnen behalen uit woningen binnen hun portefeuille. Voor krimpgemeenten is uitbreiding geen reële optie meer, daar dit zal resulteren in een hoger leegstandspercentage. Een hoger leegstandspercentage leidt tot een ontspannen woningmarkt met als gevolg, dat de prijzen van het vastgoed zullen blijven dalen. Krimpgemeenten hebben dit vaak te laat door. Voordat krimp geaccepteerd wordt en er effectief en efficiënt beleid

gemaakt kan worden, hebben veel gebieden getracht de krimp te bestrijden met groeiplannen. Het is van belang dat krimpgebieden eerder anticiperen op krimp. Dit kan door het goed volgen van prognoses die worden opgesteld door het CBS en de provincie, maar vooral dienen gemeenten ook zelf de actuele cijfers omtrent de bevolkinggroei bij te houden.

*Mogelijkheden tot een verlaging van het leegstandspercentage en een positieve waardeontwikkeling*  
Waar veel krimpgebieden kampen met een hoog leegstandspercentage binnen de woningmarkt en daarmee, zoals eerder genoemd, te maken krijgen met een neerwaartse waardeontwikkeling van het vastgoed, zijn er meerdere beleidsinvalshoeken hanteerbaar welke indirect een positieve invloed hierop kunnen uitoefenen. De belangrijkste invalshoek die genoemd kan worden en welke overigens een directe invloed op de waardeontwikkeling van het vastgoed zal hebben, is gebiedsontwikkeling. Door middel van gebiedsontwikkeling wordt getracht kwaliteit ten aanzien van het gebied te creëren. De kwantiteit die in het verleden een belangrijke rol speelde voor veel gebieden die met krimp te maken hebben, moet nu plaats maken voor kwaliteit. Uit het onderzoek in deze thesis kan geconcludeerd worden dat kwaliteit zo'n belangrijke rol speelt, dat dit nadrukkelijk dient te worden opgenomen bij het maken van nieuw beleid. Het creëren van kwaliteit is op meerdere manieren mogelijk. Zoals uit hoofdstuk 5 is gebleken zijn deze mogelijkheden gerelateerd aan het grensverleggend denken in zowel letterlijke als figuurlijke zin.

Kwaliteit kan worden bereikt door het leegstandspercentage te verlagen. Dit kan door het slopen van woningen, het herstructureren van de wijk en tot slot het naar rato bijbouwen van woningen. Door op deze manier te werken, zal de ruimtelijke kwaliteit worden verhoogd. Indien er sprake is van minder leegstand, zal dit de mogelijkheid tot verpaupering verkleinen. Dit zal een positieve weerslag hebben op de leefbaarheid binnen een wijk of gebied. Deze beleidsinvalshoeken hebben tevens een positief effect op de waardeontwikkeling van het vastgoed. Hier staat tegenover dat het slopen en herstructureren van woningen gepaard gaat met veel geld, wat zoals eerder genoemd, niet altijd aanwezig is bij gemeenten en corporaties, die vaak het voortouw nemen bij de hierboven genoemde beleidsinvalshoeken.

Om het slopen van woningen zoveel mogelijk te beperken is daarom grensvervaging met België geopperd. België kampt zoals uit hoofdstuk 5 naar voren is gekomen met een zeer beperkte sociale huurmarkt. Waar Zeeuws-Vlaanderen momenteel met een overschot aan leegstaande woningen te maken heeft, kunnen deze mogelijkwijs uitkomst bieden voor België. Geïnterviewden geven aan dat dit een reële optie is waar nader onderzoek naar gedaan dient te worden, daar dit mogelijk een kans ten aanzien van de krimp voor Zeeuws-Vlaanderen kan bieden. Daarnaast zou dit voor Zeeuws-Vlaanderen mogelijk ook op economisch vlak een positieve invalshoek kunnen vormen, gezien Zeeuws-Vlaanderen een ideale positie heeft ten opzichte van de driehoek Antwerpen, Gent en Brugge.

Tot slot kan worden geconcludeerd dat het verbeteren van de infrastructuur een belangrijk punt is ten aanzien van krimpgebieden. De meeste gebieden die met krimp te maken hebben, beschikken over een slecht infrastructureel netwerk, wat een perifere ligging voor het gebied veroorzaakt. Het is dan ook van belang, wanneer voorstellen vanuit woningcorporaties worden gedaan om een beter infrastructureel netwerk te creëren, dat dit niet tegengewerkt wordt door het Rijk. Binnen krimpgebieden dient men immers grensverleggend te denken, om kansen te creëren.

#### *Het betrekken van corporaties en eigenwoningbezitters*

Naast de hoofdvraag, welke beleidsinvalshoek gemeenten binnen krimpgebieden moeten hanteren om de waardeontwikkeling van het vastgoed op peil te houden, is gedurende het onderzoek in deze thesis ook gekeken naar mogelijkheden zijn voor de corporatie en de eigenwoningbezitter om een bijdrage te leveren ten aanzien van krimp. De vraag die hiervoor in hoofdstuk 1 werd gesteld was in welke mate beleidsmatig meer grip kon worden verkregen op krimp. Na onderzoek moet worden geconcludeerd dat dit niet eenduidig is vast te stellen. Per gebied moet worden gekeken wat de mogelijkheden zijn. Eén ding wat echter vaststaat is dat eigenwoningbezitters, maar daarnaast ook de overige inwoners binnen krimpgebieden, momenteel weinig zicht hebben op de aanwezigheid van



krimp binnen hun gebied en de gevolgen die hieruit voortvloeien. Door het actief erbij betrekken van inwoners kan dit veranderen. Hiervoor dient teruggekoppeld te worden naar het eerder beschreven punt; samenwerken met alle actoren.

Kortom:

- Ten aanzien van gemeenten welke nu of in de toekomst te maken krijgen met krimp, kan worden geconcludeerd, dat grensverleggend denken naast het kwaliteitsdenken een van de belangrijkste beleidsintenties zal zijn om effectief en efficiënt te anticiperen op het fenomeen krimp.
- In tegenstelling tot woningcorporaties is het betrekken van eigenwoningbezitters bij het maken van beleid maar zeer beperkt mogelijk.
- Beleidsinvalshoeken die onderzocht zijn zullen veelal indirect leiden tot een positieve waardeontwikkeling van het vastgoed.
- Gezien het feit dat krimp een nieuw fenomeen is, zal met vallen en opstaan duidelijk worden welke beleidsintenties effectief zijn voor het betreffende gebied.

## 7.2 Aanbevelingen

Zoals al eerder is aangegeven, dient beleid ten aanzien van krimp per regio te worden vastgesteld. De aanbevelingen zijn als volgt:

- Krimp heeft enorme gevolgen voor de woningmarkt. Door de huishoudensdaling en de migratie naar gebieden buiten het betreffende krimpgebied ontstaat leegstand. Deze leegstand gaat gepaard met een ontspannen woningmarkt. Indien krimpgebieden te kampen hebben met een ontspannen woningmarkt dient het aanbeveling om herstructurering, sloop dan wel nieuwbouw naar rato door middel van beleid uit te voeren. Dit beleid hoeft echter niet strikt te worden gehandhaafd. Indien gemeenten besluiten om naast het bestemmingsplan met een beeldkwaliteitsplan te werken, laat dit ruimte vrij om op het laatste moment aanpassingen te doen. Genoemde drie beleidsintenties dienen met name de kwaliteit voor het betreffende gebied te verbeteren.
- Voorzieningen worden in één adem genoemd met de leefkwaliteit van een wijk of buurt. Uit onderzoek van de provincie Zeeland is echter gebleken dat het ontbreken van voorzieningen geen aantasting is van de leefbaarheid. Het is van belang dat gemeenten niet krampachtig vast blijven houden aan het feit dat voorzieningen gehandhaafd moeten blijven. Wel is het van belang om voorzieningen te clusteren. Op deze manier wordt er een betere kwaliteit gecreëerd.
- Voor Vlissingen geldt de aanbeveling dat zij nieuwbouw laten voor wat het is. Uitbreiden naar uitlegggebieden verergert de krimp aanzienlijk, welke zich volgens de prognoses omstreeks 2025 zal aandienen.
- Kwaliteit binnen krimpgebieden wordt mede bereikt door te investeren in een goed infrastructureel mobiliteitsnetwerk. Dit zal de perifere ligging van het krimpgebied verminderen.
- Er liggen kansen open voor Zeeuws-Vlaanderen. Aanbeveling geschiedt om nauwere samenwerkingsverbanden met België aan te gaan.
- Ondanks het feit dat voor ieder krimpgebied een ander beleid nodig zal zijn, is het toch noodzakelijk om kennisuitwisseling plaats te laten vinden. Een BauAustellung waarmee naast Duitsland ook Parkstad Limburg is gestart, behoort tot de mogelijkheden. Het is echter van belang dat dit op een hoger beleidsniveau plaatsvindt.
- Krimpgebieden hebben de mogelijkheid eerder te anticiperen op krimp. Dit kan worden gedaan aan de hand van prognoses welke voorhanden zijn. Naast de prognoses die gesteld worden door het CBS en het Centraal Planbureau, is het van belang dat gebieden binnen

Nederland zelf zorg dragen voor actuele cijfers en prognoses met betrekking tot de eigen regio.

Kortom: krimpgebieden dienen toekomstgericht te kijken. Door grensverleggend te anticiperen ontstaan er kansen. Hiermee wordt de slogan 'Krimp biedt kansen' nogmaals bevestigd.

*Aanbevelingen voor nader onderzoek:*

- Ten aanzien van dit onderzoek dient nader onderzoek te worden verricht naar de sociale woningmarkt in België. In welke mate zijn inwoners van België geïnteresseerd in woningen binnen Zeeuws-Vlaanderen?
- In deze thesis is in mindere mate aandacht besteed aan het beleid ten aanzien van voorzieningen. Er is in deze thesis vertrouwd op het onderzoek dat de provincie Zeeland heeft laten uitvoeren. De conclusie van dit onderzoek, voorzieningen hebben geen invloed op de leefkwaliteit van een wijk, wordt in deze thesis meerdere malen aangehaald. Het onderzoek van de provincie Zeeland heeft echter alleen betrekking op steden gelegen in Zeeland. De mogelijkheid dat steden in andere provincies binnen Nederland andere waarden hechten aan voorzieningen, zou tot een nader onderzoek kunnen leiden.
- Krimp gaat gepaard met grote sommen geld. Het is mede daarom van belang om de financieringsmogelijkheden ten aanzien van krimp in kaart te brengen.

## LITERATUURLIJST

### Literatuur

#### Geraadpleegde boeken en artikelen

Alders, M. en H. Nicolaas (2005). Huishoudensprognose 2004-2050: belangrijkste uitkomsten. *Bevolkingstrends*, nr. 53 (2), p. 14-18

Allers, M.A. en A.S. Zeilstra (2009). *Bevolkingsdaling en gemeentelijke financiën*. Groningen, COELO

Argioli, R., K. van Dijken en J. Koffijberg (2008). *Bloei en verval van naoorlogse wijken. De nieuwe groei heet krimp, een perspectief voor Parkstad Limburg*. Den Haag, NICIS INSTITUTE

Ashworth, G., P. Groote en P. Pellenburg (2007). *A compact geography of the Northern Netherlands*. Assen, In Boekvorm Uitgevers bv

Atzema, O., J. Lambooy, T. van Rietbergen en E. Wever (2006). *Ruimtelijke economische dynamiek, kijk op bedrijfslocatie en regionale ontwikkeling*. Bussum, Uitgeverij Coutinho

Baarda, D.B., De Goede, M.P.M. (2007). *Basisboek methoden en technieken*. Groningen, Noordhoff

Bakker, R. (2005). *De praktijk van gebiedsontwikkeling. Tussenrapportage van de Adviescommissie Gebiedsontwikkeling*. Amersfoort, Lysias Consulting Group bv

Baris, drs. J. (2010). *Krimp een nieuwe ruimtelijke opgave. Lessen uit Duitsland*. Den Haag, NIROV

Born, H. (2009). *Eindscriptie Master Citydeveloper. Onze klok wijst nieuwe tijden aan. Krimp op de agenda van regionale gebiedsontwikkeling: onderzoek naar de wijze waarop agenda's in regionale gebiedsontwikkeling tot stand komen*. Rotterdam MCD Kennisnetwerk

Bouman, P.J. (1959). *Bedreigd bestaan. De sociale, economische en culturele situatie in Noord-Groningen*. Groningen, J. Niemeijer N.V.

Bruin, J.A. de, E.F. ten Heuvelhof en R.J. in 't Veld. *Procesmanagement. Over procesontwerp en besluitvorming*. Den Haag, SDU Uitgevers B.V.

Cammen, H. van der en L. de Klerk. (2003). *Ruimtelijke Ordening, van grachtengordel tot Vinexwijk*. Utrecht, uitgeverij het Spectrum

Chkalova, K. en H. Nicolaas (2009). *De levensfasen van Parkstad Limburg. De nieuwe groei heet krimp, een perspectief voor Parkstad Limburg*. Den Haag, NICIS INSTITUTE

Companen. (2009). *Pact regio Eemdelta, regionaal beleid 'wonen en voorzieningen'- gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsum, Loppersum en de provincie Groningen*

Corpeleijn A. (2009). *Grensoverschrijdende arbeid, werken in Nederland, wonen in het buitenland*. Centraal bureau voor de Statistiek

Derks, W. (2006). *Structurele bevolkingsdaling, een urgente nieuwe beleids invalshoek voor beleidsmakers*. Den Haag, VROM-raad

Dam, F. van, C. de Groot en F. Verwest - RPB (2006). Krimp en ruimte. Bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid. Rotterdam, NAI Uitgevers

Dam, K. van, L. van Wissen, e.a. (2009). Regionale bevolkingskrimp en de stad Groningen. Groningen, RUG-FRW

Dankert (2007). Bevolkingskrimp. Delft, TU Delft, onderzoeksinstituut OTB

Dijkstal, H.F. en J.H. Mans (2009). Consequenties van de demografische ontwikkelingen. Rapportage Topteam krimp voor Zeeland

Dijkstal, H.F. en J.H. Mans (2009a). Krimp als structureel probleem. Rapportage Topteam krimp voor Groningen. Werkendam, AVANT GPC

Dijkstal, H.F. en J.H. Mans (2009b). Krimp als structureel probleem. Rapportage Topteam Krimp voor Parkstad Limburg. Dordrecht, Johan van den Tol

DiPasquale D. en W.C. Wheaton (1996). Urban Economics and Real Estate Markets. London, Prentice Hall

Duin, C. van en S. Loozen (2009). Huishoudensprognose 2008-2050: uitkomsten. *Bevolkingstrends*, nr. 57 (3), p. 14-19

EIB (2010). Van meer naar beter, MKBA Herstructureringsaanpak Parkstad Limburg  
Eichholtz, P.M.A. en T. Lindenthal (2008). Demographics, human capital, and the demand for housing. Maastricht, Universiteit Maastricht

Eikeren, P. van, R. Galjaard e.a. (2010). Groeidocument krimp. Demografische ontwikkelingen in Groningen en de gevolgen. Groningen/Delft, Bureau PAU/Bureau Louter

Flowerdew, R, D. Martin. (2005). Methods in human geography. Essex, Pearson Education Limited

Francke, M. (2010). Krimp en woningprijzen. Rotterdam, SEV

Gemeente Delfzijl (2009). Krimpen en groeien in Delfzijl. Veranderingen in de bevolking. Gevolgen, Strategie, Actieprogramma. Delfzijl, Gemeente Delfzijl

Graaf, B. de, J. van den Brand en W. Verweij (2010). Financieringsmiddelen uit gebiedsontwikkelingen en bestemmingswijzigingen. Een verkenning van de publiekrechtelijke mogelijkheden van planbatenheffing, bovenplanse verevening en verruiming van het huidige kostenverhaal. Rotterdam, Ecorys Nederland B.V.

Jong, A. de en C. van Duin (2010). Regionale prognose 2009-2040: Vergrijzing en omslag van groei naar krimp. Den Haag, PBL en CBS

Kaagman, drs. L. (2008). Onverkenbare paden. Middelburg, provincie Zeeland

Kenniscentrum voor de bevolkingsdaling en beleid. (2009). Krimp en de regels.

KiM (2010). Krimp en Mobiliteit, gevolgen van demografische veranderingen voor mobiliteit. Den Haag, Ministerie van V&W

Latten, J. en S. Musterd (2009). De nieuwe groei heet krimp, een perspectief voor Parkstad Limburg. Den Haag, NICIS Institute

Ministerie van VROM (2006a). Reiswijzer Marktpartijen & Gebiedsontwikkeling. Een praktische routebeschrijving. Den Haag, Ministerie van VROM

Ministerie van VROM (2009a). Bevolkingsdaling in cijfers. Den Haag, Ministerie van VROM

Ministerie van VROM (2009b). Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2009. Een praktische routebeschrijving voor marktpartijen en overheden. Den Haag, Ministerie van VROM

Ministerie van VROM (2009c). Verkenning Rijksagenda Krimp en Ruimte. Den Haag, Ministerie van VROM

Nozeman, E.F. Handboek Projectontwikkeling (2008), een veelzijdig vak in een dynamische omgeving. NEPROM, Voorburg

NVM (2010). Krimpgebied = kansgebied. Visie Bevolkingskrimp. Rotterdam, Thieme Media Center, i.s.m. Bureau stedelijke planning bv.

Ontwerplab Krimp (2009a). Krimp biedt ruimte. Groningen/Amsterdam, Bureau Pau

Ontwerplab Krimp (2009b). Ruimte maken voor krimp, ontwerpen voor minder mensen. Oudekerk aan de Amstel, Rotor Offsetdruk

Ontwerplab Zeeland (2009). Slotbijeenkomst ontwerplab Zeeland. KEI, kenniscentrum stedelijke vernieuwing

Parkstad Limburg (2008). Gebiedsdocument Parkstad Limburg. Heerlen, Parkstad Limburg

Parkstad Limburg. (2010). Jaarverslag 2009; van draagvlak naar slagkracht. Heerlen, Parkstad Limburg

Parkstad Raad. (2010). Jaarplan 2010, mensen- middelen en mandaat. Heerlen, Parkstad Limburg

Poelman, B. en C. van Duin. (2010). Bevolkingsprognose 2009 – 2060. Den Haag - Heerlen, Centraal bureau voor de Statistiek

Poulus, C. SEV (2009). Het geld geteld. Investerings tegen de achtergrond van de Krimp en de Goedkope Koopproblematiek in Oost-Groningen. Oudekerk aan den IJssel, Drukkerij Goos

Poulus, C. (2009). Krimp accomoderen. ABF research

Provincie Limburg (2008). Demografische proefregio Limburg, ruimte voor vernieuwing. Maastricht, Provincie Limburg

Provincie Groningen (2009). Krimp in Groningen. Groningen, Provincie Groningen

Provincie Groningen (2010). Concept: Kijk op Krimp. Provinciaal actieplan bevolkingsdaling. Groningen, Provincie Groningen

Provincie Groningen (2009). Ruimte voor vernieuwing. Groningen, Provincie Groningen

- Rie, de. C. en F. de Zeeuw (2010). Zes misverstanden over krimp. *RO Magazine*, nr. 3 (28), p. 30-32
- Rijk, VNG en IPO (2009). *Krimpen met kwaliteit. Interbestuurlijk actieplan bevolkingsdaling*. Den Haag, Het Rijk
- Rob en Rfv (2008). *Bevolkingsdaling. Gevolgen voor bestuur en financiën*. Den Haag, Rob en Rfv
- Roeloffzen, J.F.T. (2004). *Een procesaanpak voor integrale gebiedsontwikkeling, een haalbare kaart?* Delft, TNO
- Roo, de G., H. Voogd. (2007). *Methodologie van planning, over processen ter beïnvloeding van de fysieke leefomgeving*. Bussum, Uitgeverij coutinho
- Rosenberg, drs. F., drs. E. Wever e.a. (2010). *Herstructureringsaanpak Parkstad Limburg*. MKBA
- Smeulders E. (2009). *De verborgen aantrekkingskracht van Parkstad Limburg*. Centraal bureau voor de statistiek
- Spruit, J. (2007). *Corporaties verleggen koers door krimp bevolking , minder huizen, mooier bouwen*, Aedes Magazine, nr. 4
- Verwest, F., N. Sorel en E. Buitelaar - PBL (2008). *Regionale krimp en woningbouw. Omgaan met een transformatieopgave*. Rotterdam, NAI Uitgevers
- VNG (2009). *Position Paper Demografische krimp: een (inter)nationaal vraagstuk met een lokale transformatieopdracht. Kansen voor betere verdeling van kwaliteit en vitaliteit*. Den Haag, VNG
- Vliet, M. van (2009). *Kracht door krimp*. Berenschot Procesmanagement
- Vliet, drs. R en drs. Ing. J. Dijkstra (2009). *Ontwikkelingsperspectief Appingedam, Delfzijl – analysenota*. Weushuis associatie
- Wheeler, J.O., P.O. Muller, G.I. Trall en T.J. Fik (1998). *Economic Geography*. New York, Wiley & Sons Inc.
- Witte, L. de (2009). *Meer ouderen, de betekenis voor zorg. De nieuwe groei heet krimp, een perspectief voor Parkstad Limburg*. Den Haag, NICIS INSTITUTE
- Zunderman, drs. R. (2010). *Eindthesis: ruimte creëren voor de toekomst, een onderzoek naar wat duurzame gebiedsontwikkeling is en hoe het gerealiseerd kan worden*. Rotterdam

## **Internet**

*Geraadpleegde internetpagina's:*

[www.abfresearch.nl](http://www.abfresearch.nl)

[www.aedesnet.nl](http://www.aedesnet.nl)

[www.bevolkingsdaling.nl](http://www.bevolkingsdaling.nl)

[www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)  
[www.depers.nl](http://www.depers.nl)  
[www.destatis.de](http://www.destatis.de)  
[www.keicentrum.nl](http://www.keicentrum.nl)  
[www.nederlandbovenwater.nl](http://www.nederlandbovenwater.nl)  
[www.parkstad-limburg.nl](http://www.parkstad-limburg.nl)  
[www.parool.nl](http://www.parool.nl)  
[www.pbl.nl](http://www.pbl.nl)  
[www.provinciegroningen.nl](http://www.provinciegroningen.nl)  
[www.provincie.zeeland.nl](http://www.provincie.zeeland.nl)  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)  
[www.rivm.nl](http://www.rivm.nl)  
[www.rug.nl](http://www.rug.nl)  
[www.senternovem.nl](http://www.senternovem.nl)  
[www.sev-realisatie.nl](http://www.sev-realisatie.nl)  
[www.terneuzen.nl](http://www.terneuzen.nl)  
[www.vanmeernaarbeter.nl](http://www.vanmeernaarbeter.nl)  
[www.vlissingen.nl](http://www.vlissingen.nl)  
[www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)  
[www.wszv.nl](http://www.wszv.nl)

## **BIJLAGEN**

Bijlage I	Overzicht geïnterviewde personen
Bijlage II	Overzicht bezochte bijeenkomsten
Bijlage III	SWOT analyse met betrekking tot Zeeland
Bijlage IV	Vragenlijst interviews



## **BIJLAGE I    OVERZICHT GEINTERVIEWDE PERSONEN**

16 september 2010	Drs. L.G. Kaagman – Beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling, directie Ruimte, Milieu en Water, provincie Zeeland
22 september 2010	Dhr. R. Post – Strategisch voorraadbeheer, Woningcorporatie L’escout, Vlissingen
24 september 2010	Dhr. H. Van Hoeve – gecertificeerd register makelaar taxateur (NVM,vastgoedcert), Van Hoeve Makelaars, Terneuzen
27 september 2010	Dhr. C.L. Liefing – Wethouder Wonen, Werken, Welzijn en Onderwijs, Terneuzen, Zeeuws Vlaanderen
28 september 2010	Dhr. W. Vael – beleidsmedewerker afdeling SBP, gemeente Vlissingen
29 september 2010	Dhr. K. Reinhoudt – directeur- bestuurder, Woningcorporatie Woongoed Zeeuws Vlaanderen, Terneuzen
30 september 2010	Dhr. Hoogedeure - gecertificeerd register makelaar taxateur (NVM,vastgoedcert), Schuitema makelaars, Vlissingen (telefonisch)

## BIJLAGE II OVERZICHT BEZOCHTE BIJENKOMSTEN

- 17 juni 2010 Tweede werkconferentie E.O. Wijersstichting, Amersfoort  
Thema: Krimp, energietransitie en ruimtelijke kwaliteit in de regionale ontwerpopgave - organisatie van het werkproces
- Welkom door Hans Leeflang
  - Interview met bestuurlijke trekkers (Regio Noord-Holland, regio Groningen Eemdelta, Drentse Veenkoloniën, Achterhoek, Waterpoort West Brabant, Noord-Limburg Venlo, Parkstad Limburg)
  - Inleiding door experts:
    - Cees Anton de Vries – RnRGroup
    - Bas Ambachtsheer – COFELY Energy Solutions
    - Anton van Hoorn – PBL
  - Gesproken met dhr. E. Peerbolte (Impuls Zeeland) en mevr. Ir. A.G.M. Bijvoet (senior ontwerper- beleidsmedewerker VROM)
- 2 september 2010 Derde werkconferentie E.O. Wijersstichting, Amersfoort  
Thema: verdienend vermogen van de regio
- Welkom door Hans Leeflang
  - Inleiding door Yttje Feddes (voorzitter vakjury E.O. Wijersstichting)
  - Inleiding door experts:
    - Roel Bol – programmadirecteur BioBased Economy (LNV)
    - Willem Verbaan – lector vastgoedeconomie, Hogeschool van Amsterdam
  - Regio overleg: aangesloten bij de regio Parkstad Limburg
  - Gesproken met mevr. Ir. A.G.M. Bijvoet (senior ontwerper- beleidsmedewerker VROM) en mevr. B. Jongerius (strategisch bestuursadviseur, Parkstad Limburg)

## BIJLAGE III SWOT-ANALYSE MET BETREKKING TOT ZEELAND

STERKTEN	ZWAKTEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zeeland betreft een toeristisch gebied, met name in de zomermaanden.</li> <li>- Positieve aantallen ten aanzien van de migratieprognoses.</li> <li>- Opstellen van een ontwerpplan ten aanzien van krimp.</li> <li>- Zoals de prognoses nu vaststellen start de krimp vanaf 2025. Dit houdt in dat er nu nog voldoende tijd is om op zaken zoals de woningmarkt te anticiperen.</li> <li>- Instellen van een TOP-team door het ministerie om de urgentie van krimp aan Zeeland kenbaar te maken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zeeland krijgt te maken met vergrijzing en ontgroening.</li> <li>- Negatieve aantallen ten aanzien van de bevolkingsprognoses.</li> <li>- Grote verschillen binnen de provincie, dit is ook terug te zien in Groningen.</li> <li>- Het vaak ontbreken van een passende invalshoek van gemeenten</li> <li>- Provincies houden te summier toezicht.</li> <li>- Ondanks het feit dat er al veel bekend is over krimpgebieden, blijven ‘aankomend’ krimpgebieden werken volgens de theoretische fasering: Bewustwording van de urgentie van krimp is onvoldoende</li> <li>- Vaak sprake van korte termijnoplossingen</li> <li>- Ontbreken van structurele oplossingen ten aanzien van krimp.</li> <li>- Onvoldoende erkennen van de maatschappelijke opgave.</li> <li>- Het ontbreken van een herkenbare visie ten aanzien van krimp</li> <li>- Onzekerheid kabinet met betrekking tot hypotheekrenteaftrek in de toekomst.</li> </ul>
KANSEN	BEDREIGINGEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tijdige kennisoverdracht van krimpgebieden die reeds te maken hebben (gehad) met krimp. Deze kennisoverdracht kan ook op internationaal niveau plaatsvinden.</li> <li>- IBA een mogelijke oplossing: bundelen van krachten, tijdige kennisoverdracht</li> <li>- Investeren in onderwijs, gericht op toerisme en zorg en welzijn. Positief migratiesaldo vast zien te houden</li> <li>- Creëren van een sterk samenwerkingsverband</li> <li>- Nieuwe WRO; gemeenten hebben zelf meer verantwoordelijkheden, bovenplanse verevening is mogelijk.</li> <li>- Voor krimpgebieden bestaat de mogelijkheid om zich om te buigen tot kansgebieden</li> <li>- Volgens de prognoses van het CBS/PLB is er in Zeeland tot 2025 nog geen sprake van krimp. Krimp komt pas aan de orde tussen 2025 – 2040.</li> <li>- Laat burgers (eigenwoningbezitters) participeren: Hierdoor wordt de inspraak verhoogd, door tijdig dilemma's uit de weg te gaan ontstaat vertrouwen, en meer bereidbaarheid onder burgers.</li> <li>- Krimp biedt de kans op ruimtelijke kwaliteit.</li> <li>- Gebiedsgerichte benadering met gemeenschappelijke belangen.</li> <li>- In stand houden van voorzieningen.</li> <li>- Corporaties dienen koopgarant duidelijker kenbaar te maken onder huurders, gezinnen met een lager inkomen</li> <li>- Mogelijkheden ten aanzien van België. België staat immers bekend om haar krappe sociale huurmarkt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Niet alle gebieden hebben dezelfde krimoorzaak, en niet allen zullen positief op dezelfde oplossing reageren.</li> <li>- Gelegen aan Belgische grens. Belgische kustplaatsen kunnen een belangrijk concurrentiegebied vormen.</li> <li>- Onvoldoende financiële middelen: met krimp gaan minder inkomsten gepaard, het wegvallen van de gemeentelijke belastingen / overdrachtsbelastingen. Hierdoor is er ook minder geld voor handen om dit aan gebiedsontwikkeling/ de ruimtelijke ordening te besteden.</li> <li>- Nieuwe WRO: Provincie kan een inpassingsplan voorleggen.</li> </ul>

## BIJLAGE IV VRAGENLIJST INTERVIEWS

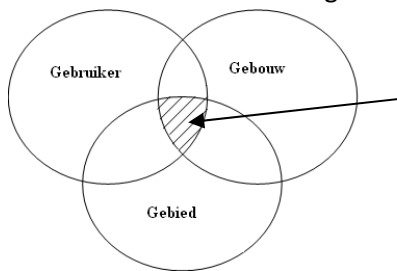
### Beleid

1. Theoretisch gezien wordt er bij krimpgebieden altijd volgens het 3 fasen model gewerkt, 1. Ontkenning, 2. Bestrijden met groeiplannen, 3. Accepteren van de krimp. Heeft u het idee dat ook Zeeuws-Vlaanderen/ Vlissingen middels deze fasering werkt? Denkt u dat hierdoor de bewustwording van de urgentie ten aanzien van krimp onvoldoende is?  
.....  
.....  
.....
2. Zijn er in uw ogen parameters aanwezig om krimp te erkennen en er tijdig op in te spelen? Of denkt u dat de regio slechts de prognoses moet volgen?  
.....  
.....  
.....
3. Heeft u het idee dat de regio / provincie nu al voldoende actie onderneemt ten aanzien van krimp? M.a.w. ziet men het maatschappelijk belang voldoende in?  
.....  
.....  
.....
4. Hoe kijkt u aan tegen het beleid dat reeds gevormd is? Is dit beleid in uw ogen concreet genoeg?  
.....  
.....  
.....
5. Denkt u dat de kopersmarkt bereid is mee te werken indien de regio een bepaald beleid wil opzetten ten aanzien van de krimp. Of zal de kopersmarkt juist een blok aan het been vormen. (bijv. onderhoud: woningcorporaties voorzien huurwoningen eens in de 5 -10 jaar van groot onderhoud. Indien de regio zou verlangen dat bijvoorbeeld ook alle koopwoningen zijn onderhouden anno 2010, hoe zou men hierop reageren? Denkt u dat eigenwoningbezitters hieraan mee zullen werken om de krimpregio van een betere leefkwaliteit te voorzien.)  
.....  
.....  
.....
6. Het is van belang om inwoners/ bedrijven te betrekken bij beleidsplannen omtrent krimp, dit wekt immers vertrouwen. Hoe kijkt u hier tegen aan?  
.....  
.....  
.....

7. Op welke manier kan er volgens u het beste ingesprongen worden op krimp? Welke manieren zijn voorhanden om krimpgebieden te voorzien van een beter imago? Standaard wordt bedoeld op bijvoorbeeld meer aanbod op het gebied van onderwijs, zorg en welzijn en het creëren van meer werkgelegenheid, maar wat is in uw ogen echt effectief?

.....  
 .....  
 .....

8. Het 3G-model bestaat uit een spanningsveld tussen het gebouw, het gebied en de gebruiker. In krimpgebieden is er weinig sprake van dit spanningsveld. Op welke manier denkt u deze 'spanning' weer terug te krijgen? Denkt u dat het gebied verbeterd moet worden, dus een betere gebiedsontwikkeling, denkt men dat vooral de gebouwen/ woningen de aandacht verdienen of ligt het aan de gebruiker dat het evenwicht ver te zoeken is?



Positief spanningsveld trachten te creëren.

.....  
 .....  
 .....

9. Met betrekking tot krimp zijn er drie standaard beleidsmogelijkheden: bouwen, slopen, herstructurering. Wat verdient volgens u de voorkeur en waarom?

.....  
 .....  
 .....

10. Hoe kijkt u aan tegen verevening tussen gebieden? (Verevening houdt in dat gebieden binnen de regio, die op dit moment meer inkomsten genereren, andere gebieden binnen de regio, waar de inkomsten lager of negatief zijn helpen.)

.....  
 .....  
 .....

11. In welke mate denkt u dat krimp een kans vormt ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit?

.....  
 .....  
 .....

12. Goede voorzieningen zijn een belangrijke factor voor de vestiging van mensen in een bepaald gebied. Krimpgebieden krijgen echter te maken met het wegtrekken van voorzieningen uit het gebied. Hoe kijkt u hier tegenaan? Welke mogelijkheden voorziet u om voorzieningen in stand te houden?

.....  
 .....  
 .....

13. Net als Groningen kampt ook Zeeland met grote regionale verschillen. Waar wijt u deze verschillen hoofdzakelijk aan?

.....  
.....  
.....

14. Hoe kijkt men als overheidsorganisatie aan tegen de Duitse aanpak? (Hier richt de Rijksoverheid zich direct op het probleem in een bepaald gebied)

.....  
.....  
.....

15. In het ontwerplab wat voor Zeeuws Vlaanderen is georganiseerd, wordt gesproken over het loslaten van enkele wijken/ dorpen binnen Zeeuws-Vlaanderen. Het loslaten houdt volgens het ontwerplab het volgende in: De overheid investeert hier niet meer en ‘wilde’ ontwikkelingen worden gefaciliteerd met onder meer vrijere regelgeving. Maar niets doen zal leiden tot verrommeling en verpaupering. Hoe kijkt de gemeente hier tegenaan?

.....  
.....  
.....

16. Als de krimp zijn intrede maakt, zullen de zwaarste klappen vallen in vroeg-naoorlogse wijken met veel huurwoningen. Dit is vergelijkbaar met Groningen en Limburg. Wordt hier in uw ogen nu al voldoende op ingespeeld middels beleid?

.....  
.....  
.....

17. Hoe pakt de provincie het krimpscenario op? Wordt er gestimuleerd volgens inpassingsplannen, een projectbesluit, aanwijzingen dan wel verordeningen? Is er voldoende toezicht?

.....  
.....  
.....

18. Op welke manier wordt of zal er worden geïnvesteerd om kwaliteitsverbetering aan de orde te brengen.

.....  
.....  
.....

19. Hoe kijkt men aan tegen grensvervaging met België. Ziet u kansen?

.....  
.....  
.....

20. Tot slot; Welke beleidsinvalshoek zullen gemeenten zich moeten aanmeten indien zij tijdig en effectief op krimp inspelen en op welke manier kunnen zij woningcorporaties en eigenwoningbezitters zover krijgen dat zij het beleid mee gaan uitvoeren?

.....  
.....  
.....

**Financieel**

1. Hoe kijkt u aan tegen een mogelijke hypotheekrenteaftrek. Voordeel voor inwoners die kiezen om naar België te verhuizen verkleint. De hypotheekrenteaftrek kan immers niet meer in aftrek worden genomen. Het levert echter ook nadelen op ten aanzien van de mensen die willen verhuizen binnen een krimpgebied. Hoe denkt u hierover?  
.....  
.....  
.....
  
2. In andere krimpgebieden wordt gesproken over een tijdelijke afschaffing van de overdrachtsbelasting, in welke mate zou dit een positieve invloed teweeg kunnen brengen?  
.....  
.....  
.....
  
3. Indien de beantwoording van vraag 2 gepaard gaat met een positieve reactie ten aanzien van de afschaffing; In krimpgebieden dient ook de leefkwaliteit verbeterd te worden, dit gaat gepaard met veel geld, wat o.a. wordt betaald middels het geld verkregen uit de overdrachtsbelasting. Hoe kijkt u hier tegen aan?  
.....  
.....  
.....
  
4. Woningcorporaties opperen met koopgarant. Hoe kijken overheidsorganisaties hier tegen aan met het oog op krimp?  
.....  
.....  
.....
  
5. Denkt u dat er een verband aanwezig is tussen de waardeontwikkeling van vastgoed en het beleid wat ten aanzien van krimpgebieden worden gesteld?  
.....  
.....  
.....
  
6. In welke mate denkt u dat een toekomstige huishoudensdaling invloed heeft op de waardeontwikkeling van woningen?  
.....  
.....  
.....
  
7. Heeft u het idee dat er een duidelijk verschil aanwezig is tussen de koop- en huurmarkt binnen krimpgebieden?  
.....  
.....  
.....

*\*Dit betreft de algemene vragenlijst.*