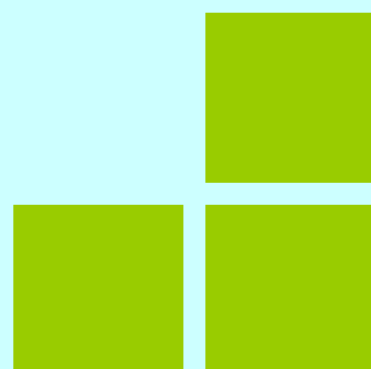


Woningcorporaties en krimp

Het Kadaster als informatieleverancier ten behoeve van de
besluitvorming

Marian Lugtenberg

Juli 2010



Colofon

Titel: **Woningcorporaties en krimp**
Subtitel: Het Kadaster als informatieleverancier ten behoeve van de besluitvorming

Auteur: Marian Lugtenberg
m.c.lugtenberg@student.rug.nl
Studentnummer: 1536079

Opleiding: Rijksuniversiteit Groningen
Master Planologie
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen



Begeleider:
Drs. M. de Bakker
m.de.bakker@rug.nl

2^e beoordelaar:
Ir. G.H. Heins
g.h.heins@rug.nl

Afstudeerbedrijf: Kadaster, afdeling Ruimte en Advies

Begeleiders:
G. Molenkamp
gerard.molenkamp@kadaster.nl



Ing. W. Boers
willem.boers@kadaster.nl

Groningen, juli 2010

Samenvatting

Krimp is een thema dat de laatste tijd hoog op de politieke agenda staat in Nederland. Reden hiervoor is dat de krimp zich de komende jaren steeds verder over Nederland gaat verspreiden. Prognoses tonen aan dat de krimp zich voornamelijk gaat voordoen in de perifere delen van het land.

Voor dit onderzoek wordt 'krimp' gedefinieerd als een afname in het aantal inwoners en huishoudens, een verandering van de bevolkingssamenstelling in leeftijd en een verandering van de grootte van de huishoudens.

De ruimtelijke gevolgen van krimp doen zich voor op verschillende domeinen, waaronder de woningmarkt. De woningcorporatie is één van de actoren die actief is op de woningmarkt. Woningcorporaties zullen dus zeker de invloed van krimp gaan merken. De vraag is hoe zij, in een situatie van krimp, komen tot keuzes met betrekking tot hun woningvoorraad.

Vanuit het Kadaster is de vraag ontstaan of zij, met haar grote hoeveelheid aan informatie (gegevens en analyses) een bijdrage kan leveren aan het besluitvormingsproces van de woningcorporaties in krimpgebieden. Met behulp van literatuuronderzoek en diepte-interviews is gepoogd een antwoord te geven op deze vraag.

Aan de hand van de diepte-interviews is achterhaald dat de onderzochte woningcorporaties geen uniform besluitvormingsproces hanteren met betrekking tot hun woningvoorraad; elke corporatie heeft zijn besluitvormingsproces op eigen wijze ingericht. Ook de actoren die in het proces worden betrokken en de mate waarin zij worden betrokken, verschilt per corporatie. Zo speelt de gemeente vaak een belangrijke rol, maar ook zorginstellingen, huurdersverenigingen, verenigingen van dorpsbelangen en de provincie kunnen in het besluitvormingsproces worden betrokken. Een enkele corporatie geeft aan haar huurders en de inwoners van de dorpen actief in het proces te betrekken.

De onderzochte corporaties geven allen aan dat zij in een situatie van krimp hetzelfde besluitvormingsproces hanteren als in een situatie van groei, maar dat in een krimpsituatie voorzichtiger te werk gegaan wordt.

De besluitvorming van de woningcorporaties kan gezien worden als procesmanagement; op interactieve wijze wordt gekomen tot besluiten voor ongestructureerde problemen. In dit proces nemen de corporaties besluiten op basis van verschillende gegevens, indicatoren en rapporten. In principe nemen zij alles mee wat relevant geacht wordt.

Het kadaster heeft de beschikking over een grote hoeveelheid aan informatie (data en analyses) die toegepast kunnen worden in ruimtelijke vraagstukken. De krimpproblematiek is een voorbeeld van een ruimtelijk vraagstuk waarin deze informatie toegepast kan worden. Zo kan het Kadaster met behulp van een aantal indicatoren de krimp visualiseren in een gloeikaart. Daarnaast kan ook de Wijkmonitor een rol gaan spelen in de krimpproblematiek. Met behulp van deze monitor kan een

inzicht verkregen worden in de vastgoedontwikkelingen op buurt-, wijk- en/of gemeenteniveau. Deze inzichten kunnen bijvoorbeeld door gemeenten en/of corporaties toegepast worden ter ondersteuning bij het opstellen van het woonbeleid.

Tijdens de interviews met de woningcorporaties kwam in eerste instantie naar voren dat men niet verwacht dat het Kadaster kan functioneren als informatieleverancier voor het besluitvormingsproces. Dit is voornamelijk te verklaren door de onbekendheid van de corporaties met het Kadaster, en daarmee dus ook de onbekendheid met de informatie die zij kan leveren. Deze onbekendheid leidde er in eerste instantie toe dat de corporaties geen concreet antwoord konden geven op de vraag of zij extra gegevens zouden willen toepassen in het besluitvormingsproces. Na het tonen van een aantal voorbeelden van de mogelijkheden van de Wijkmonitor reageerden de corporaties over het algemeen positief verrast, omdat men niet wist dat het Kadaster ook dergelijke informatie kan leveren. Vervolgens kwamen toch een aantal concrete vragen naar boven, waarvan de meeste door het Kadaster beantwoord kunnen worden. Indien dit niet het geval is, kan alsnog vaak een indicatie gegeven worden.

Met dit onderzoek is dus achterhaald dat het Kadaster als informatieleverancier van woningcorporaties in een krimpsituatie kan fungeren. Wel zal het Kadaster eerst bij de corporaties beter onder de aandacht moeten brengen dat zij een organisatie is die relevante informatie kan leveren. Zolang zij niet duidelijk laat zien wat zij kan leveren, zal er door de corporaties ook geen gebruik gemaakt worden van deze informatie.

Voorwoord

Voor u ligt mijn afstudeerscriptie, het resultaat van zes maanden onderzoek doen naar hoe woningcorporaties in een situatie van krimp keuzes maken met betrekking tot hun woningvoorraad en of informatie van het Kadaster hier een toegevoegde waarde aan kan leveren. Dit onderzoek vormt de afronding van de master Planologie van de Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen aan de Rijksuniversiteit Groningen. Het onderzoek is uitgevoerd voor het Kadaster, afdeling Ruimte en Advies in Groningen.

Graag wil ik vanaf deze plaats een aantal personen bedanken die een bijdrage hebben geleverd aan het voltooien van dit onderzoek. In de eerste plaats wil ik graag de heer De Bakker, mijn begeleider vanuit de Rijksuniversiteit Groningen, hartelijk bedanken voor de prettige samenwerking en de goede adviezen. Dankzij zijn goede begeleiding is het onderzoek verworpen tot wat het nu is.

Ook wil ik graag de heer Molenkamp en de heer Boers bedanken voor de begeleiding vanuit het Kadaster. Met al mijn vragen kon ik bij hun terecht en zij gaven mij bruikbare feedback op mijn onderzoek. Verder wil ik graag alle medewerkers van het Kadaster bedanken voor de goede werksfeer en de interesse in mijn onderzoek.

Door middel van interviews bij woningcorporaties heb ik een groot deel van de kennis vergaard die nodig was om dit rapport met succes te kunnen voltooien. Graag wil ik op deze plaats dan ook alle personen die aan deze interviews hebben meegewerkt hartelijk bedanken.

Tot slot wil ik graag alle personen bedanken die niet hierboven genoemd zijn, maar wel een bijdrage hebben geleverd aan dit onderzoek.

Marian Lugtenberg

Groningen, juli 2010

Inhoudsopgave

Samenvatting	i
Voorwoord	iii
Inhoudsopgave	v
Figurenlijst	vii
Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Probleem- en vraagstelling	3
1.3 Onderzoeksopzet	4
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Theoretisch kader	6
2.1 Operationalisering krimp	6
2.1.1 Krimp: in aantallen	6
2.1.2 Krimp: in bevolkingssamenstelling	8
2.1.3 Krimp: in huishoudenssamenstelling	10
2.1.4 Resumé	10
2.2 Oorzaken krimp	11
2.3 Krimp op de woningmarkt	12
2.4 Woningcorporaties	16
2.5 Het Kadaster	18
2.6 Besluitvorming	20
2.6.1 Het proces	20
2.6.2 Theorie van besluitvorming	21
2.6.3 Kanttekeningen bij besluitvorming	25
2.7 Conceptueel model	25
Hoofdstuk 3 De woningcorporaties	27
3.1 Krimp bij woningcorporaties	28
3.2 Besluitvorming bij corporaties	29
3.2.1 Beweegredenen corporaties	30
3.2.2 Actoren	32
3.2.3 Gegevens, indicatoren en rapporten	34
3.2.4 Het besluitvormingsproces	36
3.2.5 Resumé	38
3.3 Ontbrekende data/analyses in besluitvorming	39

Hoofdstuk 4 Het Kadaster	42
4.1 Geregistreerde data en analyses	42
4.2 Ruimtelijke ordeningsdata	44
4.3 Krimpdata en -analyses	46
Hoofdstuk 5 Mogelijke samenwerking tussen het Kadaster en woningcorporaties in de krimpogave	49
5.1 Confrontatie ‘vraag’ en ‘aanbod’	49
5.2 De mogelijkheden	50
5.3 Discussie	52
5.3.1 Onderzoeksmethoden en afbakening	52
5.3.2 Inhoud	52
5.3.3 Resumé	54
Hoofdstuk 6 Conclusies en aanbevelingen	55
6.1 Conclusies	55
6.1.1 Beantwoording deelvragen	55
6.1.2 Beantwoording hoofdvraag	56
6.2 Aanbevelingen	57
Literatuurlijst	59
Bijlagen	63
Bijlage I: Begrippenlijst	65
Bijlage II: Uitwerking interviews woningcorporaties	66
Bijlage III: Samenvatting rapporten	90
Bijlage IV: Overzicht registraties en producten Kadaster	93
Bijlage V: Modules Wijkmonitor	98

Figurenlijst

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 Theoretisch kader

Figuur. 2.1: Bevolkingsontwikkeling per gemeente 2008-2040 (Primos, 2009)

Figuur. 2.2: Huishoudensontwikkeling per gemeente 2008-2040 (Primos, 2009)

Figuur 2.3: Bevolkingssamenstelling naar leeftijd 2009-2040 (CBS Statline, 2010)

Figuur 2.4: Aandeel bevolking 65 jaar en ouder 2009 (Den Jong en Van Duin, 2010)

Figuur 2.5: Aandeel bevolking 65 jaar en ouder 2040 (De Jong en Van Duin, 2010)

Figuur 2.6: Bevolkingssamenstelling naar etniciteit 2009-2040 (CBS Statline, 2010)

Figuur 2.7: Ruimtelijke gevolgen van krimp (Bewerking van Van Dam e.a., 2006)

Figuur 2.8: Kwantitatieve vraag naar woningen (Bewerking van Senden, 2009)

Figuur 2.9 Organigram Kadaster (Kadaster, 2008)

Figuur 2.10: Conceptueel besluitvormingsmodel (Bewerking van Koops, 2004)

Figuur 2.11: Twynstra Gudde projectmanagementmethode (Bewerking van Kor en Wijnen, 2008)

Figuur 2.12 Procesmanagement (Bewerking van Weusthuis, 2009)

Figuur 2.13 Planproces in de ruimtelijke ordening (Voogd, 2004)

Figuur 2.14: Conceptueel model

Hoofdstuk 3 De woningcorporaties

Figuur 3.1: Assenkruis beweegredenen corporaties (Tegel e.a., 2006)

Figuur 3.2: Beweegredenen corporaties (Tegel e.a., 2006)

Figuur 3.3: Schematische weergave van de gegevens, indicatoren en rapporten

Figuur 3.4: 'Vastzitten' in een woning (Pellenbarg, 2010)

Hoofdstuk 4 Het Kadaster

Figuur 4.1: Trechtermodel data en analyses Kadaster

Figuur 4.2: Gloeikaart op basis van koopsom en transacties op postcodeniveau (Kadaster, 2010)

Figuur 4.3: Eigenarenkaart (Kadaster, 2008b)

Hoofdstuk 5 Het Kadaster als dataleverancier van woningcorporaties

Hoofdstuk 6 Conclusie

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Krimp is een thema dat de laatste tijd hoog op de politieke agenda in Nederland staat. Reden hiervoor is dat deze krimp zich de komende jaren steeds verder over Nederland gaat verspreiden. Ook in de media wordt er volop aandacht aan dit thema besteed:

'Krimp in regionale gebieden is een groot en urgent probleem'

(Volkskrant, 19 september 2009).

'Krimp kost zeker een miljard'

(Dagblad van het Noorden, 3 november 2009).

'NVM: Stop bouwen in regio's met krimp'

(Dagblad van het Noorden, 12 maart 2010).

Dit zijn slechts enkele van de vele krantenkoppen die het afgelopen jaar in de landelijke en regionale dagbladen zijn gepubliceerd. Maar hoe kan krimp nu eigenlijk worden gedefinieerd? Voor dit onderzoek wordt een bewerking van de definitie van Van Dam e.a. (2006) gehanteerd. Van Dam e.a. omschrijven krimp als een afname die gedefinieerd kan worden op basis van:

- Aantallen: aantal inwoners en aantal huishoudens.
- De bevolkingssamenstelling: leeftijd en etniciteit.
- De huishoudenssamenstelling: omvang, levensfase en inkomen

Voor dit onderzoek worden afname in etniciteit, levensfase en inkomen buiten beschouwing gelaten. De definitie vereist echter wel enige nadere toelichting. In het volgende hoofdstuk wordt deze definitie dan ook nader geoperationaliseerd.

De woningmarkt

Een daling van het aantal inwoners in een bepaald gebied hoeft echter niet direct gevolgen te hebben voor de woningmarkt. De huidige trend is dat de gemiddelde huishoudensgrootte steeds verder daalt, waardoor, landelijk gezien, het totaal aantal huishoudens zelfs zal gaan stijgen (De Beer en Verweij, 2008). Hierdoor kan de bevolkingsdaling in veel regio's 'compenseren' met de daling van de huishoudensgrootte (Verwest e.a., 2009). Zolang er sprake is van voldoende compensatie, hoeft er geen kwantitatieve verandering in de woningvoorraad plaats te vinden.

Verwacht wordt dat ongeveer negen procent van de Nederlandse gemeenten wel met een huishoudensdaling te maken zal krijgen (Verwest e.a., 2009). In deze gevallen zal er dus wèl sprake zijn van directe gevolgen voor de woningmarkt.

In de gebieden waar het absolute aantal huishoudens zal gaan dalen, zal ook de vraag naar woningen dalen (Verwest e.a.,2009). Indien er niet wordt ingegrepen, zal er leegstand ontstaan. Deze leegstand zal zich voornamelijk voordoen in de goedkope koopsector (Provincie Groningen, 2009) en de huursector (Verwest e.a., 2009). In beide segmenten spelen de woningcorporaties een grote rol. Onder goedkope koop worden in Noord-Nederland woningen met een verkoopprijs tot 150.000 euro gerekend (Adriaans en Heins, 2009). In 2008 verkochten de corporaties bijna 13.400 huurwoningen met een gemiddelde prijs van ruim 145.000 euro (CFV, 2009). Het verkopen van huurwoningen door corporaties wordt 'uitponding' genoemd.

In 2008 hadden de woningcorporaties in Nederland gezamenlijk 2.405.597 woonegelegenheden in handen, 2.269.712 hiervan waren huurwoningen. De overige 135.885 woonegelegenheden bestonden uit eenheden in een verzorgingshuis en overige wooneenheden (Centraal Fonds Volkshuisvesting, 2010). Het totaal aantal huurwoningen (sociaal en particulier) in dit jaar in Nederland bedroeg 2.896.967 (CBS, 2010). Woningcorporaties hebben, met ruim 78 procent van het totaal aantal huurwoningen in Nederland in bezit, dus nagenoeg een monopoliepositie op de markt voor huurwoningen.

Naast bevolkingsdaling en huishoudensdaling doen zich ook andere demografische ontwikkelingen voor: vergrijzing en ontgroening (zie bijlage I voor definities). Deze ontwikkelingen doen zich in heel Nederland voor. Door deze ontwikkelingen verandert niet alleen de gevraagde hoeveelheid woningen, maar ook de vraag naar het type woning. Kortom, ook de kwalitatieve vraag naar woningen verandert in de krimpgebieden.

Het Kadaster

Het Kadaster is een zelfstandig bestuursorgaan (ZBO) dat gekenmerkt kan worden als leverancier van vastgoed- en geo-informatie in Nederland. Werkzaamheden van het Kadaster zijn onder andere het registreren, beheren en ontsluiten van vastgoedinformatie, het ondersteunen in land- en gebiedsontwikkeling, het onderhouden van het stelsel van Rijksdriehoekmeting en het verstrekken en vervaardigen van geografische informatie en topografische kaarten (Kadaster, 2009).

Ruimte en Advies is een afdeling binnen het Kadaster die de ambitie heeft om als onafhankelijk adviseur te opereren in ruimtelijke vraagstukken in de domeinen natuur en landschap, infrastructuur, wonen, werken, openbare orde en veiligheid, water en klimaat. Vanuit deze positie kan Ruimte en Advies in ruimtelijke ordeningsvraagstukken met de betrokken partijen de meest optimale situaties realiseren (Kadaster, 2010a).

Het onderzoek

Dit onderzoek richt zich op krimp, in het bijzonder op de gevolgen van de krimp voor de woningvoorraad van woningcorporaties. Woningcorporaties zijn vooral actief in de twee segmenten

van de woningmarkt, goedkope koop en huur, die voornamelijk te maken krijgen met leegstand in een situatie van krimp.

Vanuit dit kader komt de vraag van het Kadaster voort of zij met haar grote hoeveelheid aan gegevens en analyses een toegevoegde waarde kan leveren in het keuzeproces waar woningcorporaties met betrekking tot hun woningvoorraad voor komen te staan in een krimpsituatie.

1.2 Probleem- en vraagstelling

Zoals hiervoor is weergegeven veranderen zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag naar woningen in gebieden die te maken krijgen met krimp in de vorm van huishoudensdaling. Omdat de gevolgen hiervan zich in eerste instantie voornamelijk zullen voordoen in de minst aantrekkelijke (en goedkopere) delen van de woningmarkt, ligt hier dus ook een taak voor de woningcorporaties.

Woningcorporaties waren, evenals gemeenten en andere organisaties, de afgelopen jaren veelal gericht op uitbreiding van de woningvoorraad. In de situatie van (huishoudens)krimp zal daarom een omslag in het denken moeten plaatsvinden naar een gelijkblijvende of zelfs inkrimpende woningvoorraad. Tevens zullen de woningen moeten aansluiten op de wensen van de veranderende bevolkingssamenstelling. De vraag is echter hoe woningcorporaties op deze veranderende woningmarkt keuzes maken met betrekking tot hun woningvoorraad en of informatie (gegevens en analyses) van het Kadaster hier een toegevoegde waarde in kunnen leveren.

De centrale vraagstelling van dit onderzoek luidt dan ook als volgt:

- Hoe komen woningcorporaties in een situatie van krimp tot keuzes met betrekking tot hun woningvoorraad en kan het Kadaster, met haar grote hoeveelheid aan informatie (gegevens en analyses) hier een toegevoegde waarde aan leveren?

Om deze centrale vraag te kunnen beantwoorden, zal eerst een antwoord gegeven worden op de volgende deelvragen:

- Wat is krimp en in welke regio's manifesteert deze krimp zich?
- Hoe ziet het besluitvormingsproces van woningcorporaties er uit met betrekking tot sloop, nieuwbouw en verkoop van woningen?
- Op basis waarvan maken woningcorporaties een keuze voor een bepaald besluit?
- Welke informatie heeft het Kadaster tot zijn beschikking die toegepast kunnen worden in de krimpproblematiek?

1.3 Onderzoekopzet

Voor het beantwoorden van de hoofdvraag worden een aantal onderzoeksmethoden toegepast. Allereerst is begonnen met een specifieke literatuuranalyse naar de bestaande literatuur over krimp, krimpregio's en de woningmarkt. Aansluitend hierop is een oriënterend interview gehouden met een woningcorporatie die een krimpgebied als werkgebied heeft. Op basis hiervan is achterhaald hoe het besluitvormingsproces omtrent sloop en nieuwbouw is ingericht, welke data hiervoor benodigd zijn en welke actoren hierbij betrokken zijn.

Op basis van de verzamelde informatie zijn diepte-interviews gehouden met een drietal andere woningcorporaties in krimpgebieden in Noord-Nederland. Met deze interviews is achterhaald welke keuzes corporaties moeten maken in een situatie van krimp, hoe gekomen wordt tot een bepaald besluit, welke gegevens (en in welke vorm) zij hiervoor tot hun beschikking hebben en welke gegevens zij niet hebben, maar die zij graag zouden willen toepassen in het besluitvormingsproces omtrent sloop, nieuwbouw en verkoop van woningen.

Het Kadaster heeft een grote hoeveelheid data en analyses tot haar beschikking, waaronder de Wijkmonitor. Met behulp van onderzoek en gesprekken binnen het Kadaster is gekeken welke data in deze Wijkmonitor te vinden zijn, waar deze informatie voor toegepast kan worden en tevens of deze informatie zinvol kan worden ingezet in de krimpproblematiek.

Vervolgens zijn de resultaten van de interviews met de corporaties samengebracht met de informatie vanuit het Kadaster. Gekeken is of de gegevens die het Kadaster tot haar beschikking heeft een bijdrage kunnen leveren in het besluitvormingsproces van de woningcorporaties.

Na het uitvoeren van deze stappen, zijn de conclusies van het onderzoek getrokken. Hierin wordt aangegeven in hoeverre het Kadaster relevante gegevens tot haar beschikking heeft die toepasbaar zijn in het besluitvormingsproces van woningcorporaties. Tevens zullen een aantal aanbevelingen worden gedaan over de wijze waarop deze informatie verstrekt kan worden en verbeteringen die eventueel doorgevoerd kunnen worden.

1.4 Leeswijzer

Dit eerste hoofdstuk vormt het inleidende hoofdstuk van het onderzoek. De aanleiding, de probleem- en vraagstelling en de opzet van het onderzoek zijn besproken. Beschreven is welke methoden in het onderzoek zijn toegepast.

Het tweede hoofdstuk vormt het theoretische kader van het onderzoek. Het begrip krimp wordt geoperationaliseerd, evenals de regio's waar krimp zich manifesteert. Deze worden gevisualiseerd en nader beschreven. Ook komt de theorie van besluitvorming aan de orde.

Hoofdstuk drie wordt gewijd aan de woningcorporaties. Aan de orde komt hoe het besluitvormingsproces van corporaties is ingericht, voor welke keuzes zij komen te staan indien zij geconfronteerd worden met de krimp en hoe gekozen wordt voor een bepaalde strategie.

In het vierde hoofdstuk komt aan de orde welke data en analyses het Kadaster heeft en welke gegevens toegepast kunnen worden in de krimpproblematiek.

In het vijfde hoofdstuk worden de twee voorgaande hoofdstukken samengebracht. Gekeken is of woningcorporaties data en analyses van het Kadaster op een waardevolle wijze kunnen inpassen in hun besluitvorming. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een discussie.

In het zesde en laatste hoofdstuk van dit onderzoeksrapport worden de conclusies van het onderzoek getrokken en aanbevelingen aan het Kadaster gedaan.

In Bijlage I worden de definities gegeven van de begrippen die in dit onderzoek zijn toegepast.

Hoofdstuk 2 Theoretisch kader

In dit hoofdstuk wordt het onderwerp 'krimp' theoretisch ingekaderd, alvorens aan het daadwerkelijke onderzoek begonnen wordt. In paragraaf 2.1 wordt het begrip krimp nader geoperationaliseerd. Tevens komt aan de orde in welke regio's de krimp zich zal manifesteren. In de daarop volgende paragraaf, paragraaf 2.2, worden de oorzaken van krimp genoemd. In paragraaf 2.3 wordt aangegeven wat de invloed van krimp op de woningmarkt is. In de vierde paragraaf van dit hoofdstuk wordt een historisch overzicht gegeven van de woningcorporaties. De historie van het Kadaster komt in de vijfde paragraaf van dit hoofdstuk aan de orde. Paragraaf 2.6 is gewijd aan het besluitvormingsproces. Aan de orde komt hoe besluitvormingsprocessen zijn ingericht. Het hoofdstuk wordt afgesloten met paragraaf 2.7, waarin het conceptueel model is opgenomen dat dient als aanpak voor het onderzoek.

2.1 Operationalisering krimp

'Krimp' kan op verschillende wijzen worden gedefinieerd. Zo definieert de Van Dale (2010) krimp als 'samentrekking, verkleining'. De Provincie Groningen omschrijft krimp als 'de terugloop van de bevolking en huishoudens in gebieden' (Provincie Groningen, 2009). Van Dam e.a. (2006) hanteren echter een uitgebreidere definitie van het begrip. Zij omschrijven krimp als een afname die gedefinieerd kan worden op basis van:

- Aantallen: aantal inwoners en aantal huishoudens.
- De bevolkingssamenstelling: leeftijd en etniciteit.
- De huishoudenssamenstelling: omvang, levensfase en inkomen.

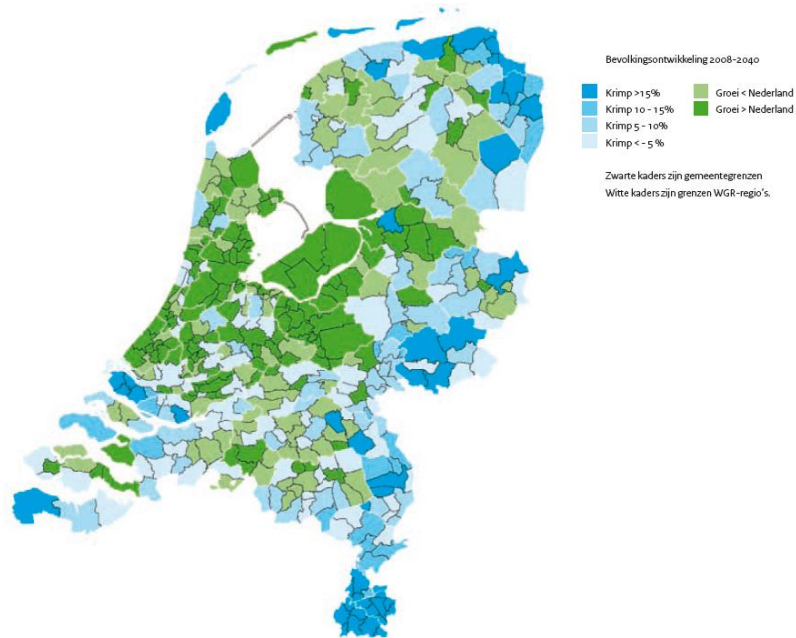
Zoals uit het vorige hoofdstuk al is gebleken, wordt voor dit onderzoek een bewerking van deze definitie van Van Dam e.a. gehanteerd. De afnames in etniciteit, levensfase en inkomen worden voor dit onderzoek buiten beschouwing gelaten, omdat deze vormen van krimp niet naar voren zijn gekomen tijdens de interviews bij de woningcorporaties. In het onderstaande wordt de definitie van Van Dam e.a. nader geoperationaliseerd.

2.1.1 *Krimp: in aantallen*

Krimp in een regio kan op meerdere manieren in aantallen gemeten worden. Van Dam e.a. (2006) benoemen twee manieren, namelijk krimp in het aantal inwoners en krimp in het aantal huishoudens. Deze beide vormen van krimp kunnen gelijktijdig in hetzelfde gebied voorkomen, maar dit hoeft niet het geval te zijn.

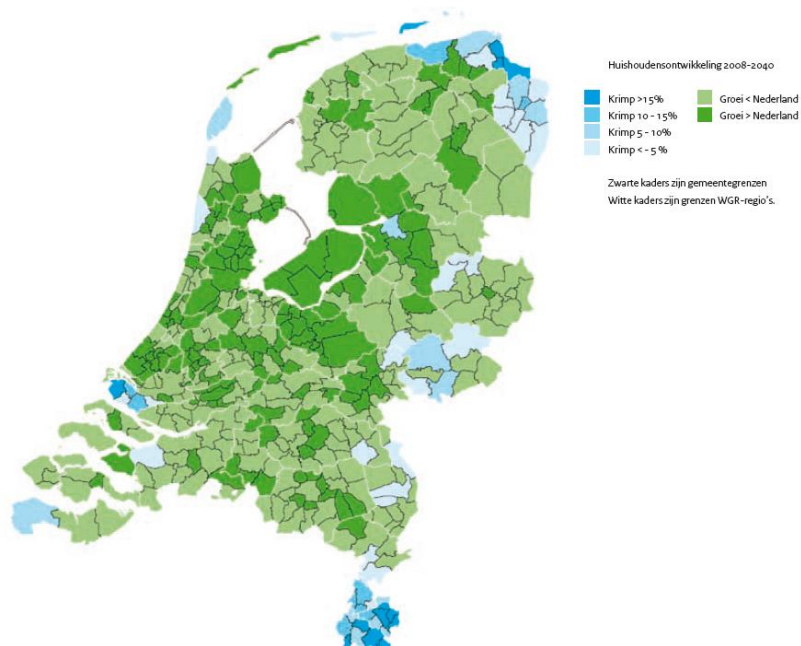
Landelijke bevolkingsprognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek (2009) laten zien dat de nationale bevolking nog ongeveer dertig jaar zal blijven groeien. Pas daarna zal de groei volgens de prognoses gaan stagneren. Op nationaal niveau is er dus nog lang geen sprake van krimp. Regionaal bekeken zijn er echter al wel locaties die te kampen hebben met krimp. Deze krimp manifesteert zich

hier in eerste instantie in dalende inwonertallen. In figuur 2.1 is te zien dat een groot deel van de randgemeenten in ons land te kampen hebben met sterk dalende bevolkingsaantallen. De centraler gelegen gemeenten hebben ook wel met krimp te kampen, maar in mindere mate. Te zien is dat vooral in de Randstad de bevolking nog sterke groei vertoond.



Figuur 2.1: Bevolkingsontwikkeling per gemeente 2008-2040. Bron: Primos, 2009.

Naast dalende inwonertallen, kan krimp ook gemeten worden met behulp van het aantal huishoudens. Figuur 2.2 laat zien wat de verwachting is wat betreft de ontwikkeling van het aantal huishoudens tussen 2008 en 2040. Te zien is dat de gemeenten waar krimp in het aantal huishoudens optreedt, op een enkele uitzondering na, gelegen zijn in de perifere delen van het land.



Figuur 2.2: Huishoudensontwikkeling per gemeente 2008-2040. Bron: Primos, 2009.

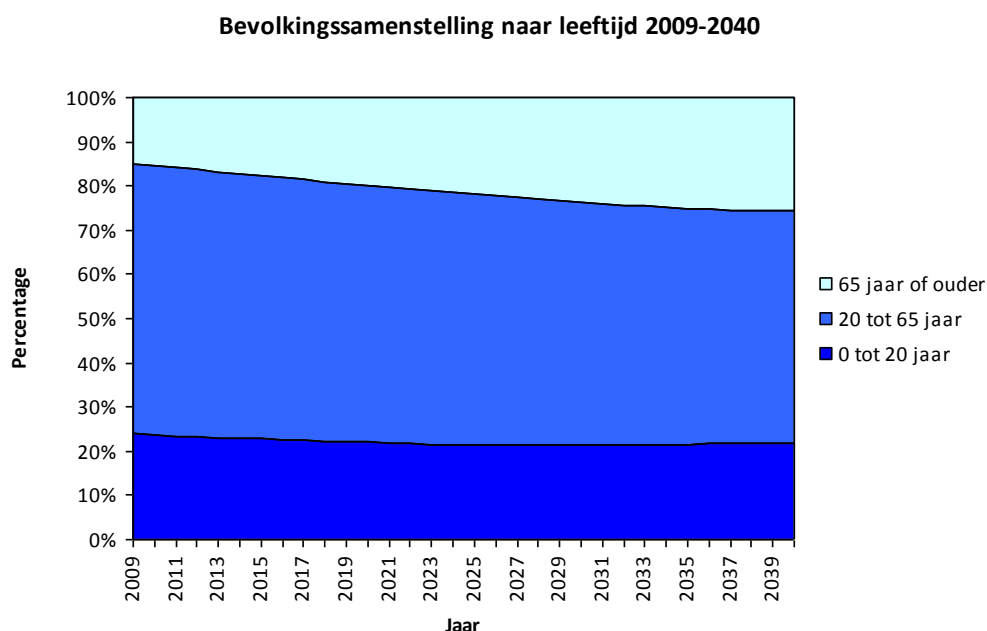
Gekeken naar beide figuren valt op te merken dat de voorspelde bevolkingskrimp in de periode 2008-2040 veel omvangrijker zal zijn dan de voorspelde huishoudenskrimp; het aantal gemeenten met bevolkingskrimp is vele malen groter dan het aantal gemeenten met huishoudensdaling. Uit de figuren blijkt dat gemeenten die in figuur 2.1 krimp, of zelfs zeer sterke krimp vertonen, qua aantal huishoudens nog wel kunnen blijven groeien. Dit valt te verklaren uit het feit dat huishoudens gemiddeld genomen steeds kleiner worden en het aantal alleenstaanden in de samenstelling stijgt (Bukman, 2009).

2.1.2 Krimp: in bevolkingssamenstelling

Van bevolkingskrimp kan ook gesproken worden als 'samenstellende delen van de bevolking in omvang afnemen' (Van Dam e.a., 2006). Dit kan gaan om de leeftijd en de etniciteit.

Leeftijd

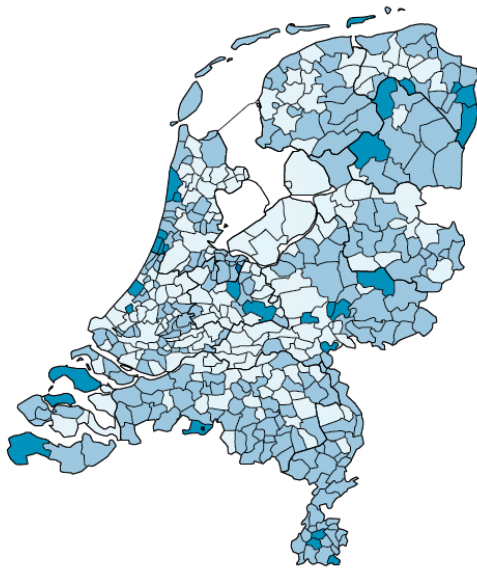
De krimp doet zich vooral voor onder bepaalde bevolkingsgroepen, waardoor de totale samenstelling van de bevolking veranderd. De bevolkingskrimp op basis van de samenstelling van de bevolking naar leeftijd kan voornamelijk gekenmerkt worden door ontgroening (daling van het aantal jongeren tot 20 jaar) en vergrijzing (stijging van het aantal personen van 65 jaar of ouder). Door deze twee trends ontstaat tevens een daling van de beroepsbevolking (personen tussen 20 en 65 jaar) (Van Dam e.a., 2006). In figuur 2.3 zijn deze trends gevisualiseerd voor de periode 2009-2040.



Figuur 2.3: Bevolkingssamenstelling naar leeftijd 2009-2040. Bron: CBS Statline, 2010.

De figuren 2.4 en 2.5 laten zien hoe de vergrijzing zich tussen 2009 en 2040 zal ontwikkelen. Te zien is dat vooral de perifeer gelegen delen (met uitzondering van enkele niet-perifeer gelegen delen van de provincie Drenthe) te kampen krijgen met een zeer sterke vergrijzing.

2009

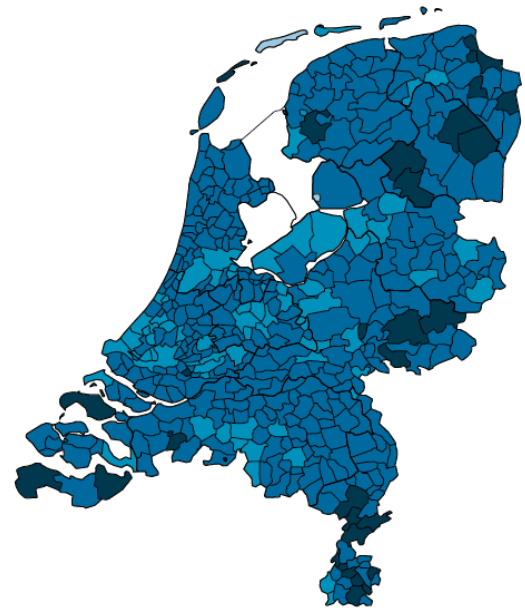


Figuur 2.4: Aandeel bevolking 65 jaar en ouder 2009
Bron: De Jong en Van Duin, 2010.

2040

Aandeel per gemeente (%)

- 15 of minder
- 15 - 20
- 20 - 25
- 25 - 30
- Meer dan 30

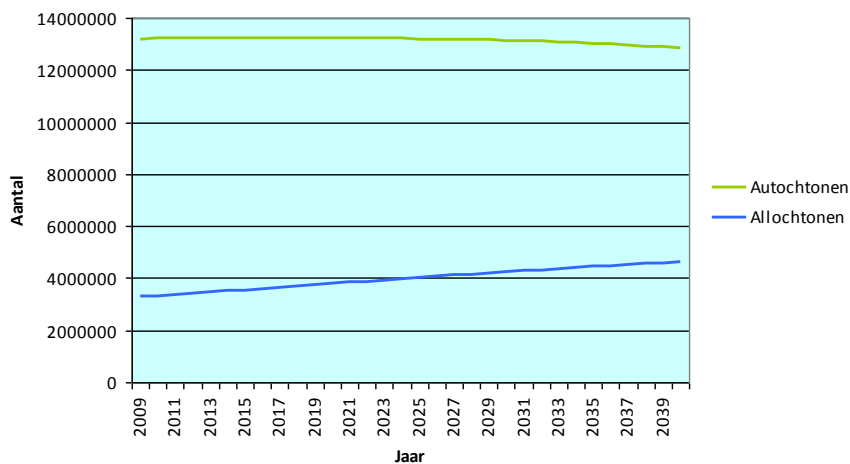


Figuur 2.5: Aandeel bevolking 65 jaar en ouder 2040.
Bron: De Jong en Van Duin, 2010.

Etniciteit

Krimp kan ook optreden onder bepaalde etnische groepen. Deze etnische krimp is vooral waar te nemen in de steden, omdat de allochtone bevolking zich hier concentreert. In de steden zal het aandeel allochtone huishoudens gaan stijgen en het aandeel autochtone huishoudens dalen (Van Dam e.a., 2006). In figuur 2.6 is een visualisatie van deze krimp weergegeven voor heel Nederland. Te zien is dat het aantal allochtonen behoorlijk groeien, terwijl het aantal autochtonen een lichte krimp vertoont. Deze vorm van krimp zal in het verdere onderzoek buiten beschouwing gelaten worden.

Bevolkingssamenstelling naar etniciteit 2009-2040



Figuur 2.6: Bevolkingssamenstelling naar etniciteit 2009-2040. Bron: CBS Statline, 2010.

2.1.3 Krimp: in huishoudenssamenstelling

Veranderingen in huishoudenssamenstelling zijn het duidelijkst waar te nemen op wijk- en/of buurtniveau (Van Dam e.a., 2006). Het gaat hierbij om de onderwerpen omvang, levensfase en inkomen (zie voor de definities bijlage I). Deze onderwerpen komen hieronder aan de orde.

Omvang

Zoals eerder beschreven, is de trend van een daling van de gemiddelde huishoudensgrootte waar te nemen in Nederland (zie 2.1.1). Steeds vaker bestaat een huishouden uit slechts één of twee personen. Eén van de oorzaken hiervan is de vergrijzing. Veel ouderen leven namelijk lange tijd alleenstaand nadat hun partner is overleden. Ook speelt de daling van het aantal huwelijken een rol. Ongehuwde stellen nemen makkelijker de stap om uit elkaar te gaan dan gehuwde stellen. Hierdoor ontstaan tevens meer alleenstaanden (De Jong en Van Duin, 2010). Door de toename van het aantal één- en tweepersoons huishoudens, kan gesteld worden dat het aandeel grote huishoudens krimpt.

Levensfase

In verschillende levensfasen hebben personen verschillende woonvoorkeuren (Feijten, 2005). Door deze veranderende woonvoorkeuren verlaten personen bepaalde gebieden/wijken in verschillende levensfasen. Jongeren trekken veelal naar de steden toe, omdat zij hier een opleiding gaan volgen of gaan werken. Hier zullen zij hun wooncarrière voortzetten. Indien deze personen in een andere fase van hun leven terecht komen, zullen de woonvoorkeuren weer veranderen en zullen zij zich weer in andere gebieden/wijken vestigen. Deze keuze is ook mede afhankelijk van het aanbod.

De overgang naar een andere levensfase brengt met zich mee dat personen uit een bepaald gebied/wijk wegtrekken, waardoor hier krimp optreedt. Deze vorm van krimp wordt in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Inkomen

Lagere inkomensgroepen concentreren zich vaak in de steden. De midden en hogere inkomensgroepen trekken vaak weg uit de steden om zich in de suburbane en landelijke gebieden te vestigen (Van Dam e.a., 2006). Deze vorm van krimp wordt in dit onderzoek eveneens buiten beschouwing gelaten.

2.1.4 Resumé

De krimp in inwonersaantallen, zoals eerder omschreven, is op dit moment voornamelijk waar te nemen in Oost-Groningen, Friesland, Zuid-Limburg en Zeeuws-Vlaanderen, kortom: in de perifeer gelegen delen van Nederland. Maar hier blijft het niet bij; de komende vijftien jaar zullen meer dan de helft (61 procent) van de Nederlandse gemeenten te maken krijgen met dalende bevolkingsaantallen (Verwest e.a., 2009).

De Jong en Van Duin (2010) stellen dat de krimp in deze gebieden voornamelijk te verklaren valt door de vergrijzing. Door het toegenomen aantal ouderen en het dalende geboortecijfer, overstijgt het aantal overledenen het aantal geboren. Daarnaast is in deze perifeer gelegen gebieden een trek van jongeren naar centraler gelegen delen van het land waar te nemen. Deze trek is voornamelijk te verklaren door het volgen van een studie en het krijgen/zoeken van een eerste baan (De Jong en Van Duin, 2010).

De veranderingen die zich in deze regio's voordoen onder invloed van de krimp, leiden ertoe dat de leefbaarheid onder druk komt te staan; woningen komen leeg te staan, waardoor verpaupering en verloedering optreden en het draagvlak voor voorzieningen valt weg. Kansrijke personen trekken weg naar stedelijke gebieden en de kansarmen blijven achter in het gebied (Provincie Groningen, 2009).

2.2 Oorzaken krimp

Nu uitgebreid aandacht is besteed aan de definitie van krimp, worden in deze paragraaf de oorzaken van krimp besproken. Het KEI Kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing (2010) noemt een vijftal oorzaken voor krimp, te weten:

- Demografische ontwikkelingen, zoals een hoger sterftecijfer dan geboortecijfer of een hoger emigratiecijfer dan immigratiecijfer.
- Ruimtelijke ontwikkelingen, bijvoorbeeld wanneer 'polarisatie' optreedt, waarbij een bepaalde regio of stad veel sterker wordt dan andere regio's of steden, en daarmee een aanzuigende werking heeft op bedrijven en mensen.
- Bevolkingspolitiek van de overheid.
- Economische ontwikkelingen; industriële transformatie van een gebied kan een oorzaak zijn, waarbij met het wegtrekken van bepaalde industriële sectoren (de-industrialisatie) ook een deel van de bevolking het gebied verlaat.
- Bijzondere calamiteiten zoals een oliecrisis, oorlog of hongersnood.

De demografische veranderingen die krimp veroorzaken, worden, zoals in 2.1.4 genoemd, voornamelijk bepaald door een daling van het aantal geboren. Om de bevolking constant te houden, zou elke vrouw 2,1 kind moeten krijgen. Sinds midden jaren '70 van de twintigste eeuw ligt dit cijfer echter op 1,7, wat inhoudt dat de natuurlijke aanwas de bevolkingsomvang niet in stand houdt (Krimp als kans, 2009). De groei die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden en die de aankomende jaren zal plaatsvinden op nationaal niveau, is dus voornamelijk te verklaren door de migratie. Daarnaast doet zich, zoals in de vorige paragraaf al aan de orde is gekomen, een proces van ontgroening en vergrijzing voor.

De krimp die zich voordoet in de perifere delen van ons land is vooral te verklaren door een daling van het geboortecijfer (demografische ontwikkeling) en het vertrekken van huishoudens uit de krimpgebieden naar steden/plaatsen met meer voorzieningen en meer werkgelegenheid (ruimtelijke

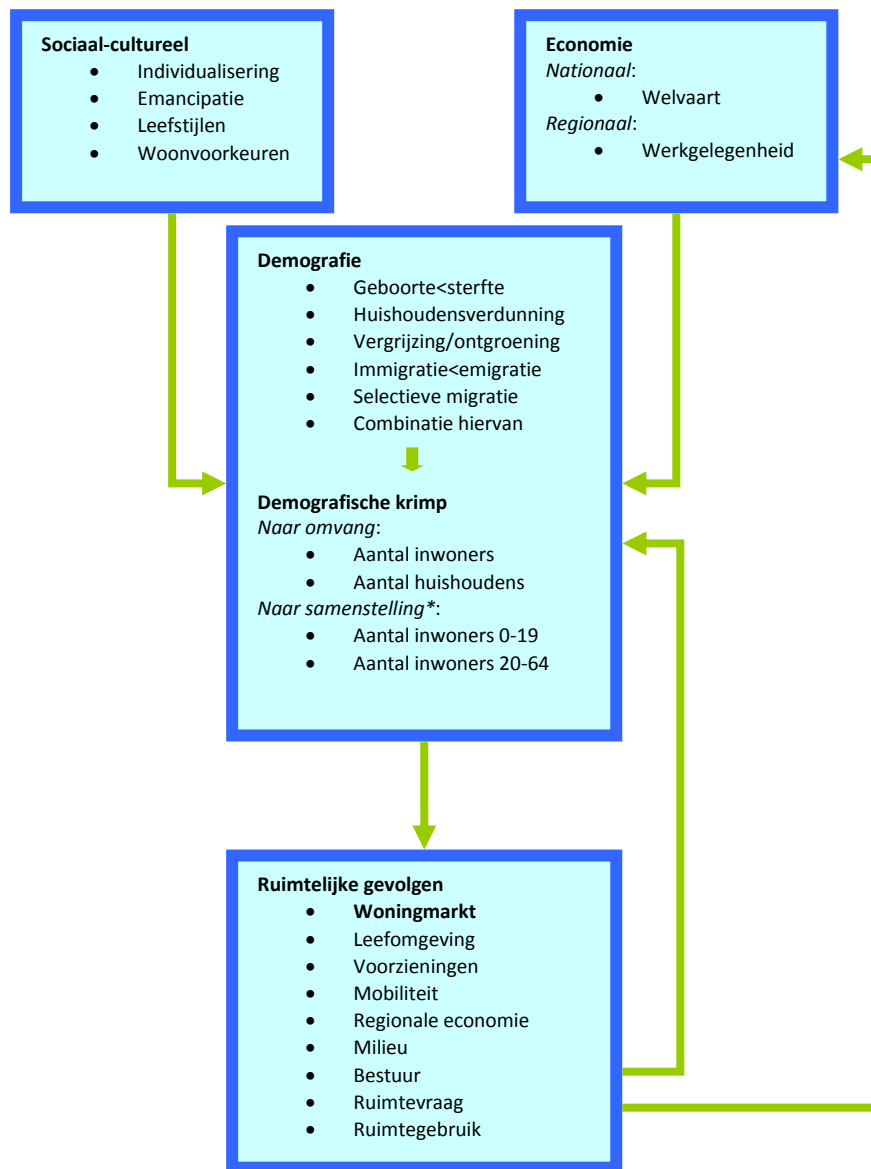
ontwikkelingen en economische ontwikkelingen). Het zijn vooral de jonge mensen en gezinnen die wegtrekken uit de economisch minder aantrekkelijke gebieden (Schnabel, 2009).

Het is belangrijk om de oorzaken van krimp te kennen bij het interpreteren van de gevolgen. In de onderstaande paragraaf worden de gevolgen van krimp voor de woningmarkt besproken.

2.3 Krimp op de woningmarkt

Krimp heeft in sommige regio's van het land grote ruimtelijke gevolgen. Deze ruimtelijke gevolgen zijn grotendeels te verklaren door demografische veranderingen, die op haar beurt weer te verklaren zijn door sociaal-culturele veranderingen en economische veranderingen (zie figuur 2.7). De ruimtelijke gevolgen doen zich voor op het gebied van de leefomgeving, voorzieningen, mobiliteit, regionale economie, milieu, bestuur, ruimtevraag, ruimtegebruik en zeker niet in de laatste plaats: op de woningmarkt (Van Dam e.a., 2006). De planologie is erop gericht om deze ruimtelijke gevolgen (die veroorzaakt worden door krimp) met behulp van ruimtelijke of fysieke interventies, positief te beïnvloeden (Van Dam e.a., 2009).

Figuur 2.7 geeft tevens de afbakening van het onderzoek weer, namelijk de woningmarkt. De woningmarkt is voor dit onderzoek relevant, omdat dit de markt is waarop de woningcorporaties actief zijn.

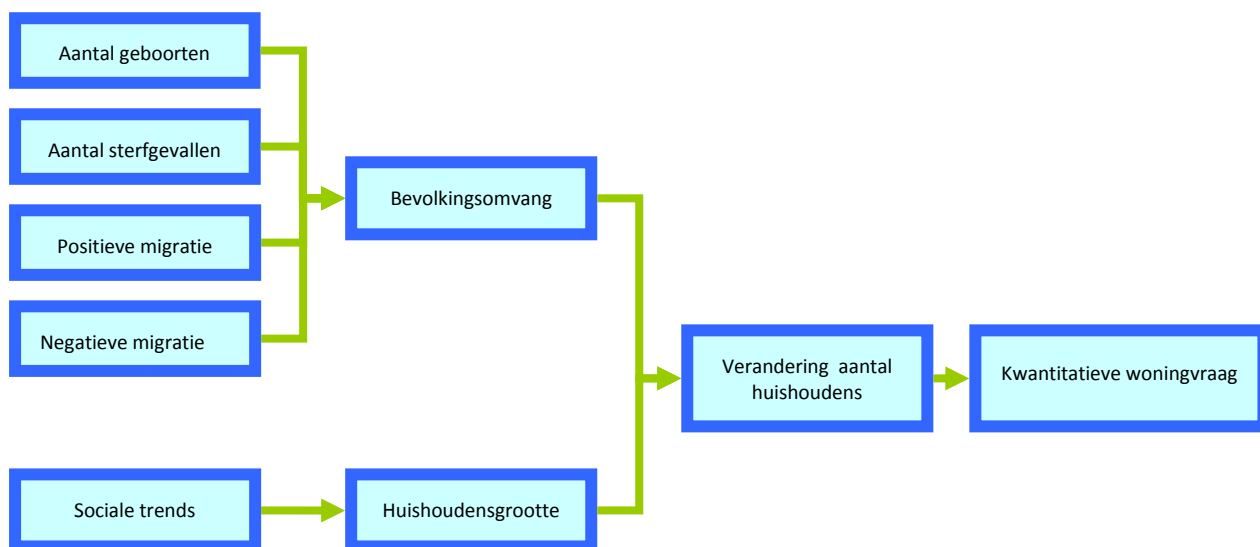


* De categorie >65 is niet opgenomen, omdat deze leeftijdscategorie de komende jaren groeit in plaats van krimpt

Figuur 2.7: Ruimtelijke gevolgen van krimp. Bron: Bewerking van Van Dam e.a., 2006.

De kwantitatieve vraag naar woningen is namelijk direct afhankelijk van het aantal huishoudens (zie figuur 2.8). Stijgt het aantal huishoudens, dan zal de vraag naar woningen ook stijgen. Een daling van het aantal huishoudens heeft daarentegen tot gevolg dat het gevraagde aantal woningen ook zal gaan dalen.

Landelijk gezien blijft het aantal huishoudens nog tot ongeveer 2035 groei vertonen. Daarna zal deze groei gaan afvlakken. Het totaal aantal huishoudens in 2035 in Nederland zal dan ongeveer 8,1 miljoen bedragen (Van Nimwegen en Heering, 2009). Deze stijging is voornamelijk te verklaren uit de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens (Van Dam e.a., 2006). Brounen en Eichholtz (2004) stellen dat de woningmarkt in Nederland nog ongeveer 25 jaar een groeimarkt zal zijn, maar dat het daarna zal verschuiven naar een vervangingsmarkt (zie bijlage I voor de definities).



Figuur 2.8 Kwantitatieve vraag naar woningen. Bron: bewerking van Senden, 2009.

Naast veranderingen in het aantal huishoudens is een trend van verdunning van huishoudens waar te nemen in de Nederlandse samenleving. In 1950 bestond een gemiddeld Nederlands huishouden uit 3,7 personen; in 2004 bedroeg dit nog slechts 2,2 personen. Van Dam e.a. (2006) verwachten dat dit nog verder gaat dalen naar 2,1 personen en vervolgens zal stabiliseren. Deze trend, samen met de vergrijzing en ontgroening, zal er toe leiden dat er naast veranderingen in de kwantitatieve vraag, zoals hierboven beschreven, eveneens veranderingen in de kwalitatieve vraag naar woningen gaat optreden. Levensloopbestendige woningen en gelijkvloerse woningen zullen aan populariteit toenemen, terwijl de vraag naar eengezinswoningen zal gaan dalen (Brounen en Eichholtz, 2004; Schnellen, 2004; Georgius, 2009).

De bovenstaande constatering zijn van toepassing op het hele land. Het tempo waarin deze trends zicht voltrekken, verschilt echter per regio. Zoals in paragraaf 2.1 al is beschreven, zullen sommige regio's blijven groeien, terwijl andere gaan krimpen. De krimpende regio's bevinden zich vooral aan de randen van het land. Krimp heeft grote ruimtelijke gevolgen, maar zoals hierboven is aangegeven, beperkt dit onderzoek zich tot de woningmarkt. In het onderstaande worden de belangrijkste gevolgen van krimp voor de woningmarkt besproken. Deze gevolgen doen zich afzonderlijk van elkaar voor, maar worden eveneens door elkaar versterkt.

Van aanbiedersmarkt naar vragersmarkt

De woningmarkt is een aanbiedersmarkt als de markt gespannen is. Dit houdt in dat de vraag het aantal beschikbare woningen overschrijdt (Voogd en Woltjer, 2009). Als de huishoudensverdunning niet meer compenseert met de bevolkingsdaling, zal het aantal huishoudens gaan dalen. Bij een gelijkblijvend woningaanbod, leidt deze huishoudensdaling tot het ruimer worden van de

woningmarkt. Als de daling van het aantal huishoudens doorzet, zonder dat er woningen aan de markt worden onttrokken, zal de woningmarkt geleidelijk overgaan naar een vragersmarkt (Van Dam e.a., 2007).

Afname verhuurbaarheid woningen

De daling van het aantal huishoudens kan tot gevolg hebben dat de verhuurbaarheid van woningen achteruit gaat. De ontspanning van de huurwoningmarkt leidt tot een hogere verhuismobiliteit. De minst aantrekkelijke woningen in de huursector zullen verlaten worden voor een aantrekkelijkere huurwoning of eventueel een koopwoning. De minst gewilde huurwoningen zullen hierdoor te kampen krijgen met leegstand, omdat er geen vraag meer naar is. Als gevolg hiervan zullen ook de huuropbrengsten dalen (Verwest e.a., 2008).

Dalende prijzen

In een situatie waar het aanbod van woningen gelijk blijft, maar de vraag vermindert, zullen de woningprijzen gaan dalen. Deze daling zal echter deels tegengegaan worden door de stijging van de welvaart die zich de afgelopen jaren heeft voorgedaan (Verwest e.a., 2008). Daarnaast zullen woningeigenaren hun woning (bijna) nooit willen verkopen voor een prijs lager dan de aanschafwaarde. Hierdoor zullen degenen die geen financieel verlies kunnen of willen leiden 'vast' komen te zitten in hun woning (Verwest e.a., 2008). In hoofdstuk drie wordt dit verduidelijkt.

Dalende huizenprijzen kunnen echter wel gunstig zijn voor starters. Zij hebben in dat geval namelijk makkelijker toegang tot de koopwoningmarkt, omdat de prijzen van de woningen lager zijn en deze langer te koop staan (Van Dam en Verwest, 2010).

Niet alleen voor particulieren, maar ook voor corporaties hebben dalende woningprijzen grote gevolgen. De corporaties verkopen namelijk huurwoningen en doen aan projectontwikkeling om de geplande (nieuwbouw)projecten mee te financieren. Als de woningprijzen dalen, dalen daarmee mogelijk ook de inkomsten van de corporatie, waardoor de geplande projecten in het geding komen (Nuss, 2009).

Veranderende vraag

De krimp leidt tot een verandering in de huishoudenssamenstelling. Huishoudens worden steeds kleiner en gemiddeld genomen ook steeds ouder. Hierdoor treedt een verandering op in de kwalitatieve vraag naar woningen. De vraag naar woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en de vraag naar levensloopbestendige woningen zal daardoor gaan toenemen (Aedes, 2008). Daartegenover staat een daling in de vraag naar eengezinswoningen. Als de huidige woningvoorraad niet tijdig aangepast of vervangen zal worden, ontstaat er een mismatch tussen de vraag en het aanbod (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2010).

Makkelijker realiseren woonwensen

Door de omslag van een aanbiedersmarkt naar een vragersmarkt, ontstaat een ontspannen woningmarkt. Dit kan op de huurmarkt leiden tot een grotere verhuismobiliteit, omdat huurders makkelijker een andere huurwoning kunnen vinden die voldoet aan hun woonwensen. Ook de overstap van een huurwoning naar een koopwoning wordt vergemakkelijkt door een ontspannen woningmarkt (Verwest e.a., 2008).

Leegstand

Als het overaanbod op de markt dusdanig groot wordt, kan er leegstand ontstaan. Deze leegstand zal voornamelijk sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen betreffen, omdat deze vaak gesitueerd zijn in de minst aantrekkelijke wijken. Zo blijkt dat de woningen in vroegnaoorlogse woonwijken gevoelig zijn voor leegstand (Van Dam e.a., 2006). Dit zijn dan ook de wijken waar zich vaak sociale huurwoningen en de woningen uit goedkopere segmenten van de koopwoningenmarkt bevinden (Argiolu e.a., 2008).

2.4 Woningcorporaties

In deze paragraaf wordt ter introductie van de woningcorporaties kort de geschiedenis van de Nederlandse volkshuisvesting weergegeven.

De geschiedenis van de Nederlandse volkshuisvesting vindt zijn oorsprong ongeveer halverwege de 19^e eeuw. De arbeidersklasse leefde in die tijd in zeer kleine woninkjes onder zeer slechte (hygiënische) omstandigheden. Deze slechte woonomstandigheden waren het gevolg van de snelle industrialisatie en urbanisatie die in de steden plaatsvond. De cholera-epidemie die in 1848 uitbrak in Amsterdam, leidde er direct toe dat de volkshuisvesting tot een sociale kwestie werd verheven (Ekkers, 2006).

Een kleine groep burgers van liberale komaf nam het initiatief om de woonomstandigheden van de arbeidersklasse te verbeteren. Hiervoor hadden zij een viertal motieven:

- 1) Sociale beweging – Een goede woonruimte leidt tot een verheffing van de arbeidersklasse.
- 2) Eigenbelang – De sterk groeiende economie vroeg om gezonde en sterke arbeiders. Betere woningen zouden leiden tot een betere gezondheid.
- 3) Angst voor revolutionaire gebeurtenissen en politieke verschuivingen – Door het verbeteren van de leefomstandigheden van de arbeiders werd getracht de onrust te verminderen.
- 4) Einde van de nachtwakersstaat – De overheid begon steeds actiever te worden.

(Opsomming ontleend aan: Ekkers, 2006).

Er kwam steeds grotere druk op de overheid om in te grijpen in de volkshuisvesting. Dit leidde in 1899 tot een wetsontwerp voor de Woningwet. Deze wet werd in 1901 aangenomen. Met de aanneming van

deze wet kwam een einde aan de periode die de *brede maatschappelijke discussie* genoemd werd (Ekkers, 2006).

In deze Woningwet werd de rol van de overheid in de volkshuisvesting beschreven. De overheid regelde in eerste instantie alleen de krotopruijing. Veel woningcorporaties zijn in deze periode ontstaan. De taken van deze corporaties waren het bouwen, verhuren en beheren van de sociale huurwoningen (VROM, 2007). De corporaties die door de Kroon officieel erkend werden en die werkten zonder winstoogmerk, konden rekenen op financiële steun van de overheid (Kamminga, 1999). In de jaren '20 van de vorige eeuw bestonden er zo'n 1.350 officieel erkende woningcorporaties (Ekkers, 2006).

Toen de nieuwbouwmarkt door kapitaalschaarste en materiaalgebrek tijdens en na de Eerste Wereldoorlog volledig inzakke, werd de overheid gedwongen om met interventie de grootste klappen op te vangen. Echter tot de Tweede Wereldoorlog bleef men vinden dat de goedkope woningen door particulieren moesten worden ontwikkeld (Ekkers, 2006).

De Tweede Wereldoorlog veroorzaakte een keerpunt in de volkshuisvesting. Veel woningen waren verwoest en er was een groot woningtekort ontstaan. Na deze oorlog moest dan ook begonnen worden met de wederopbouw van het land. Deze wederopbouw werd vanuit de overheid gestuurd. De in 1947 ingestelde Woonruimtetwet zorgde voor een 'doelmatige verdeling van de beschikbare woonruimte' (Ekkers, 2006). Het aantal woningcorporaties was in 1947 gedaald ten opzichte van de jaren '20; er waren in dit jaar nog 1.040 corporaties. In deze tijd kwamen de woningcorporaties echter in een periode van grote bloei terecht. Dit kwam doordat vanaf 1948 de gemeenten als banken functioneerden voor de corporaties. De corporaties konden tegen allerlei voorwaarden leningen bij de gemeente krijgen (Ekkers, 2006).

Met het uitkomen van de *Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig* van de toenmalig staatssecretaris Heerma, kwam er weer een grote verandering voor de woningcorporaties. In deze nota werd gesproken over de verzelfstandiging van de corporaties. Deze verzelfstandiging had twee redenen:

- Bezuinigingen voor de overheid.
- Het idee dat het bouwen van woningen aan de markt over gelaten moet worden.

(Ekkers, 2006).

Dit proces werd in gang gezet door subsidies versneld af te bouwen en de huren te verhogen. Daarnaast werd de zogenaamde *bruteringsoperatie* gestart. Dit houdt in dat objectsubsidies (subsidies die worden uitgekeerd op basis van de kenmerken van een gebouw en niet op basis van de gebruikers of eigenaars) werden afgeschaft. De objectsubsidies werden weggestreept tegen nog openstaande leningen bij het Rijk (De Jong, 2008). Deze operatie heeft ertoe geleid dat woningcorporaties nu zelfstandig de volkshuisvestingstaak op de markt kunnen uitvoeren.

Toch blijft deze zelfstandigheid een punt van discussie. In artikel 70 van de Woningwet staat vermeld dat woningcorporaties private organisaties zijn (Wolters en Verhage, 2001) en private organisaties hebben als doelstelling financieel rendement behalen (Van Rotterdam, 2008). De corporaties kunnen

echter niet als geheel zelfstandig handelende, private organisatie op een vrije markt gezien worden. Vrije marktwerking houdt namelijk in dat er geen sprake is van overheidsbemoeienis, en dit is voor corporaties zelden het geval (Wolters en Verhage, 2001). Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer houdt namelijk toezicht en schept de kaders waarbinnen de corporaties mogen handelen; de corporaties blijven ondernemingen met een maatschappelijke taak. Zo bepaalt de overheid mede de hoogte van de huurprijzen en moeten de corporaties hun vermogen afromen.

Daarnaast kunnen corporaties niet vrij toetreden tot de markt, hier is namelijk goedkeuring van de overheid voor nodig. Als gevolg hiervan treden nauwelijks nieuwe corporaties toe tot de markt (Tegel e.a., 2006). Kortom, van een geheel zelfstandig opererende corporatie is geen sprake.

In het volgende hoofdstuk, hoofdstuk drie, wordt nader ingegaan op de woningcorporaties.

2.5 Het Kadaster

In deze paragraaf wordt het Kadaster, de opdrachtgever van dit onderzoek, nader beschreven. De naam 'Kadaster' is waarschijnlijk afkomstig van het Franse (*Cadastre*) en het Latijnse (*Catastrum*) woord dat Grondbeschrijving betekent. Echter kan het ook afkomstig zijn van het Byzantijnse-Griekse woord voor 'lijst', namelijk *Katastichon* (Kadaster, 2010a).

De geschiedenis van het Kadaster begon zo'n tweehonderd jaar geleden in Frankrijk. De politieke macht lag op dat moment in handen van de burgers. Het motto 'vrijheid, gelijkheid en broederschap' leidde tot de oprichting van een nieuwe samenleving. Deze revolutie, genaamd de 'Franse Revolutie', bereikte in de tweede helft van de achttiende eeuw ook Nederland. De Nederlandse patriotten en de Franse troepen veroverden tezamen Nederland, waardoor de Bataafse Republiek is ontstaan (Kadaster, 2010a).

In 1806 kroonde Napoleon zijn broer Lodewijk tot koning van Holland, waardoor de Bataafse Republiek zijn zelfstandigheid verloor. Toen Lodewijk in 1810 alweer afstand deed van de troon, werd Holland ingenomen door het Franse keizerrijk, waardoor ook de Franse wetgeving moest worden overgenomen. De heffing van grondbelasting was één van deze wetten. Om een basis voor de heffing van deze belasting te krijgen, werd een begin gemaakt met het opmeten, schatten en het tenaamstellen van de grondeigendommen. Dit kan worden gezien als het begin van een Kadaster (Kadaster, 2010a).

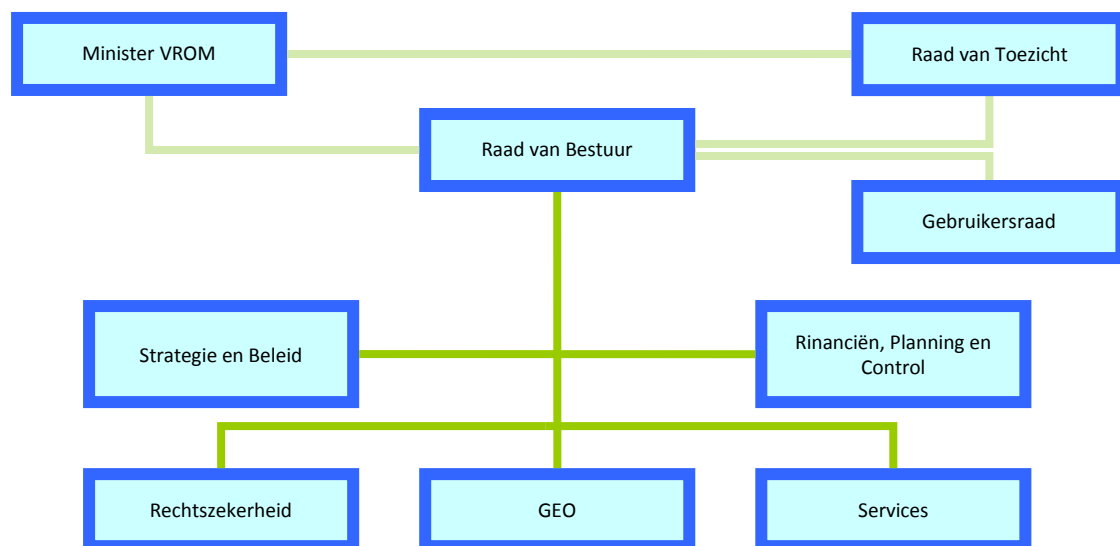
Na de val van Napoleon in 1813 stopt men met het opmeten van de grondeigendommen. In 1816 besluit de toenmalige koning, Willem I, vanwege geldnood, de kadastrale opmetingen weer voort te zetten. Besloten werd dat het Kadaster op 1 januari 1832 officieel in werking moet treden (Kadaster, 2010a).

Zes jaar later, in 1838, ontstond rechtszekerheid over de goederen die in Kadastrale akten zijn vastgelegd en nog een half jaar later werd de hypotheekbewaring samengevoegd met het Kadaster.

Vervolgens werd in 1885 de Rijkscommissie voor graadmeting en waterpassing ingesteld. Deze commissie, de voorloper van de Nederlandse Commissie voor Geodesie (NCG), begon met de opbouw van het net van de Rijksdriehoeksmeting. Dit is in 1928 voltooid (Kadaster, 2010a).

Tot 1970 had het Kadaster een zuiver fiscale taakstelling. Wel is daar in de loop der jaren een publiekrechtelijk deel aan gekoppeld. Vanaf 1973 is het Kadaster onderdeel geworden van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening; voorheen was het altijd een onderdeel van het Ministerie van Financiën (Kadaster, 2010a).

Het Kadaster is sinds 1 mei 1994 een zelfstandig bestuursorgaan (ZBO) geworden. Dit houdt in dat de organisatie een publiekrechtelijk rechtspersoon is geworden die zelfstandig zijn wettelijke taken uitvoert. Hierbij moet verantwoording worden afgelegd aan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (Kadaster, 2008a), zie figuur 2.9.



Figuur 2.9: Organigram Kadaster. Bron: Kadaster, 2008a

De Raad van Toezicht is het orgaan dat de Raad van Bestuur controleert en advies geeft. De Gebruikersraad geeft eveneens advies. Deze Raad bestaat uit vertegenwoordigers van de vijftien belangrijkste (grootste) klantengroepen van het Kadaster. De belangrijkste klanten zijn notarissen, makelaars, gemeenten, waterschappen en hypothecaire financiers. De Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond zijn in deze Raad opgenomen als vertegenwoordigers van de particuliere klanten. De Raad van Bestuur gebruikt de expertise van de Gebruikersraad voor belangrijke zaken van gemeenschappelijk belang (Kadaster, 2008a).

Onder de Raad van Bestuur staan een vijftal directies: Strategie & Beleid, Financiën, Planning en Control, Rechtszekerheid, GEO en Services. De directie GEO heeft de verantwoordelijkheid over de landmeetkundige werkzaamheden, de Rijksdriehoeksmeting en het registreren van schepen (Kadaster,

2010a). De directie Services omvat alle ondersteunende taken. De directie Rechtszekerheid heeft de verantwoordelijkheid voor het juridisch-registratieve deel van de Basisregistratie Kadaster, dat bestaat uit de kadastrale registratie en de kadastrale kaart. Ook de afdeling Ruimte en Advies is onderdeel van Rechtszekerheid. Deze afdeling heeft de ambitie om te opereren als onafhankelijk adviseur in ruimtelijke vraagstukken in de domeinen natuur en landschap, infrastructuur, wonen, werken, openbare orde en veiligheid, water en klimaat. Vanuit deze positie probeert Ruimte en Advies in ruimtelijke ordeningsvraagstukken met de betrokken partijen een optimale situaties realiseren (Kadaster, 2010a).

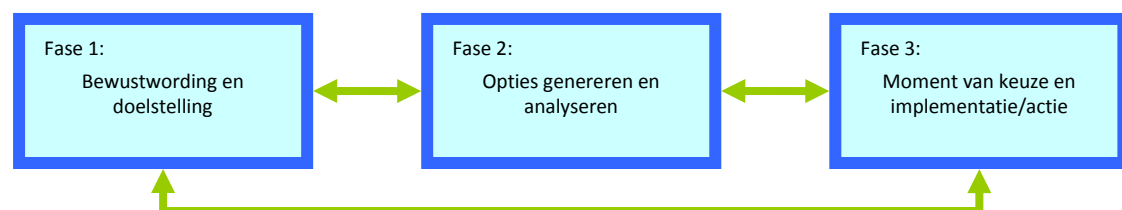
In hoofdstuk vier wordt nader ingegaan op het Kadaster.

2.6 Besluitvorming

De besluitvorming van woningcorporaties met betrekking tot hun woningvoorraad vormt een belangrijk onderdeel van dit onderzoek. In deze paragraaf wordt het begrip 'besluitvorming' nader toegelicht. In de volgende hoofdstukken zal gekeken worden of de data en analyses van het Kadaster toe te passen zijn in de besluitvorming van woningcorporaties.

2.6.1 Het proces

Besluitvorming kan gedefinieerd worden als 'manier om tot een beslissing te komen' (Van Dale, 2010). Dit is echter een zeer beperkte omschrijving die om een nadere toelichting vraagt. Deze toelichting wordt gegeven aan de hand van figuur 2.10.



Figuur 2.10 Conceptueel besluitvormingsmodel. Bron: bewerking van Koops, 2004.

Zoals is weergegeven in figuur 2.10, zal een beslisser zich in eerste instantie bewust worden van de mogelijkheid en/of noodzaak tot het nemen van een besluit. Er moet hier wel sprake zijn van een 'sense of urgency', zodat men de noodzaak ziet om in beweging te komen. Door deze 'sense of urgency' kan uiteindelijk ook gekomen worden tot betere resultaten (Bezem en Schunck, 2009). Daarnaast zal de beslisser tevens een doelstelling opstellen met betrekking tot datgene wat hij wil bereiken. Vervolgens zullen in de tweede fase verschillende alternatieven (opties) worden opgesteld. Deze alternatieven dienen daaropvolgend geanalyseerd en vergeleken te worden, zodat tot slot (in de derde fase) een besluit kan worden genomen, het gekozen alternatief geïmplementeerd kan worden en actie kan worden ondernomen (Koops, 2004).

Gezien het feit dat de pijlen in figuur 2.10 in twee richtingen lopen, hoeven deze fasen elkaar niet logischerwijs op te volgen. Koops (2004) geeft met betrekking tot deze volgorde van fasen het volgende voorbeeld:

‘Het is goed voor te stellen dat iemand vanuit een routinehandeling een probleem denkt op te lossen en er pas later achter komt dat dit niet de ware aard is van het probleem en vervolgens nieuwe oplossingen bedenkt.’

2.6.2 *Theorie van besluitvorming*

Besluitvorming in de ruimtelijke ordening kan worden opgevat als ‘het proces dat is gemoeid met de totstandkoming van *alle* relevante beslissingen met betrekking tot de realisering van een specifiek project’ (Bruning en Siersma, 1994). Het betreft dus zowel de voorbereiding als de uitvoering van de besluitvorming.

Bij het proces van voorbereiding tot het daadwerkelijk nemen van een besluit, komt veel regelgeving kijken. Bregman (1999) stelt dat er regels zijn met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van een project, de uiterlijke verschijningsvorm van het project, de milieubelasting in relatie tot de omgeving, de technische staat, de aanwezigheid van archeologische monumenten en nog vele andere vormen van regelgeving. Al deze vormen van regelgeving dienen in het besluitvormingsproces betrokken te worden. Al deze regelgeving heeft tot gevolg dat de besluitvorming bij grote projecten in Nederland vaak erg traag verloopt (Bruning en Siersma, 1994).

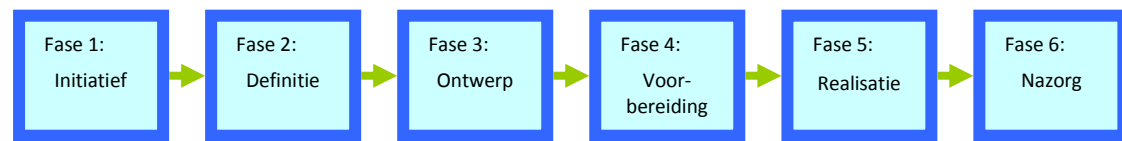
Actoren

In het besluitvormingsproces rondom de ruimtelijke ordening zijn diverse actoren betrokken (bijvoorbeeld: Rijk, provincies, gemeenten, woningcorporaties, welzijnsorganisaties, milieu-organisaties). Deze actoren kunnen verschillende posities in het besluitvormingsproces innemen, maar ook ten opzichte van elkaar. Teisman (1992) onderscheidt drie soorten posities, te weten: de interactiepositie, de prikkelpositie en de interventiepositie. Actoren die de relatie aangaan met andere actoren en zo de benodigde middelen en medewerking proberen te krijgen om hun eigen doelen na te streven, nemen de interactiepositie in. De prikkelpositie wordt vaak ingenomen door actoren die niet in het besluitvormingsproces zijn betrokken. Vanaf de zijlijn komen zij met prikkels en proberen zo de actoren aan te zetten tot een bepaald gedrag. Als laatste onderscheidt Teisman de interventiepositie. Deze positie wordt ingenomen door actoren die veel middelen bezitten. Door deze middelen beschikt dit type actor over veel macht, waardoor zij kan ingrijpen in het besluitvormingsproces.

Het proces

In een hiërarchische samenleving kan het proces van besluitvorming gezien worden als een lineair proces. De Bruijn e.a. (2002) stellen dat besluitvorming in een dergelijke samenleving kan worden

gezien als projectmanagement. Dit proces van projectmanagement is weergegeven in figuur 2.11 en wordt in het onderstaande besproken.



Figuur 2.11 Twynstra Gidde Projectmanagementmethode. Bron: bewerking van Kor en Wijnen, 2008.

De eerste fase is de *initiatief* fase. In deze fase wordt voor het eerst nagedacht over een mogelijk project. Er is echter geen duidelijk beginpunt van deze fase aan te wijzen, omdat nooit exact duidelijk is wanneer wordt begonnen met het denken over een bepaald project. In deze fase ontstaat duidelijkheid over wat aan het einde van het project wel en niet afgerond moet zijn, waarom het project opgestart wordt en welke werkwijze zal worden gehanteerd. Het eind van deze fase is het moment waarop de projectopdracht goedgekeurd wordt (Kor en Wijnen, 2008). Dit vormt tevens het begin van de tweede fase.

Fase 2 is de *definitief* fase. In deze fase wordt het programma van eisen van het project opgesteld. Om hiertoe te komen wordt onder andere de projecteisen bepaald, de haalbaarheid onderzocht en het overzicht van de activiteiten worden aangepast en gedetailleerd. Het einde van deze tweede fase is een goedgekeurd projectprogramma (Kor en Wijnen, 2008).

In de derde fase, de *ontwerpfase*, wordt een gedetailleerd uitgewerkt(e) oplossing/ontwerp gecreëerd. Hiervoor wordt gezocht naar oplossingen die aan de eisen voldoen. Het eind van deze ontwerpfase is een goedgekeurd projectontwerp (Kor en Wijnen, 2008).

In de vierde fase, de *voorbereidingsfase*, wordt een exacte beschrijving van het te realiseren resultaat opgesteld. In deze fase bereidt men voor wat men in de ontwerpfase heeft bedacht, zodat 'met één druk op de knop de realisatiefase in één keer vlekkeloos kan worden uitgevoerd' (Kor en Wijnen, 2008). Deze fase eindigt met een goedgekeurd realisatieprogramma.

In de voorlaatste fase, de *realisatiefase*, wordt het project daadwerkelijk uitgevoerd. Daarnaast wordt in deze fase een nazorgprogramma opgesteld. Als dit nazorgprogramma is goedgekeurd, kan worden begonnen met de laatste fase: de *nazorgfase*. In deze fase wordt ervoor gezorgd dat het resultaat van het project gebruikt, beheerd en onderhouden wordt zoals het is bedoeld. Formeel gezien eindigt deze fase pas als het projectresultaat vervangen of vernietigd wordt (Kor en Wijnen, 2008).

Gedurende dit gehele proces vindt besluitvorming plaats. Vooral de faseovergangen zijn momenten waarop beslissingen moeten worden genomen. Tijdens elke faseovergang wordt een beslisdocument opgesteld op basis waarvan bewust wordt gekozen voor doorgaan, stoppen of aanpassen. Deze beslisdocumenten bestaan uit drie onderdelen:

- Een beschrijving van het projectresultaat;
- Een beschrijving van de inhoudelijke activiteiten;

- Beheersplannen.

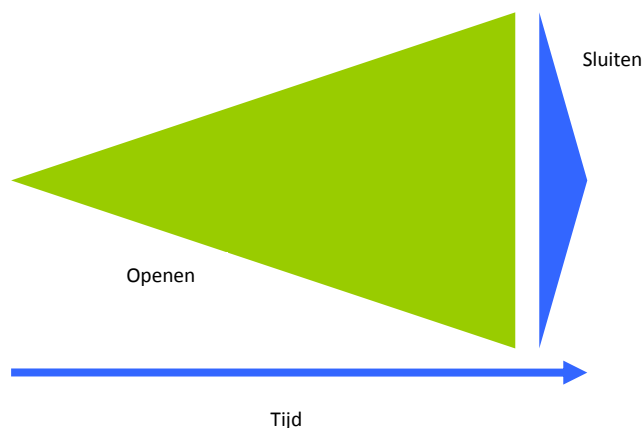
Pas als dit document is goedgekeurd, kan worden overgegaan naar de volgende fase. Elke fase wordt slechts eenmaal doorlopen (Kor en Wijnen, 2008).

Vanaf de jaren negentig is 'samenwerking' echter een nieuw begrip in de planologie geworden. Het gaat hierbij om samenwerking tussen overheden onderling, maar ook samenwerking tussen publieke en private partijen (publiekprivate samenwerking, PPS). Deze samenwerkingsverbanden kunnen vaak in een soort netwerk weergegeven worden (Voogd, 2004).

Bij besluitvorming in een netwerk heeft hiërarchische besluitvorming, en dus projectmanagement, weinig kans van slagen en kan beter procesmanagement toegepast worden.

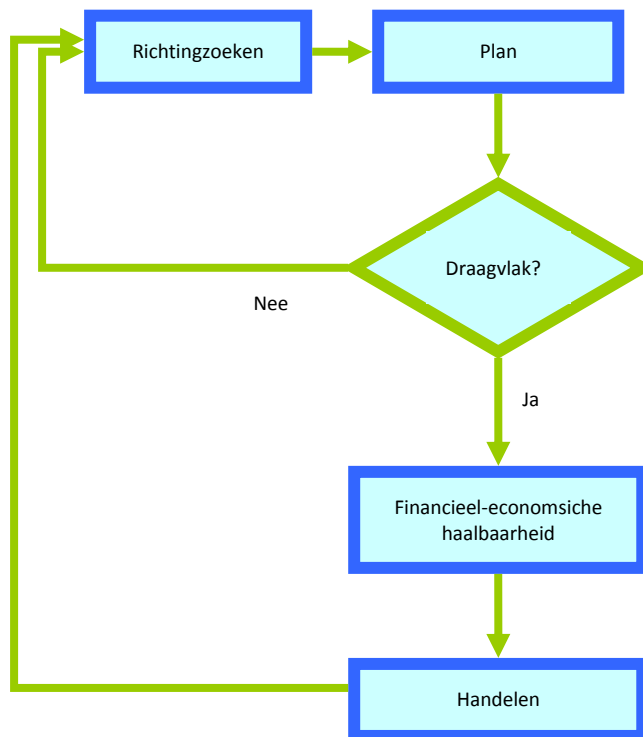
Procesmanagement is een vorm van interactieve besluitvorming, die vooral bruikbaar is voor ongestructureerde problemen (Niekerk, 2008). Dit houdt in dat er geen eenduidige oplossing voor een vraagstuk voorhanden is. Er zijn vaak veel actoren bij de besluitvorming betrokken en daarmee dus ook veel verschillende belangen (De Bruijn e.a., 2008). De procesmanager heeft de taak om dit proces in goede banen te leiden.

De eerste stap in procesmanagement is het identificeren van de verschillende stakeholders en hun belangen. Vervolgens zal het proces 'geopend' worden door de stakeholders bij elkaar te brengen en hun belangen te benoemen. Daarna wordt op zoek gegaan naar een probleemdefinitie en zullen de verschillende partijen onderhandelen over de mogelijke oplossingsrichtingen voor het vraagstuk. Het probleem is dat er vaak sprake is van tegenstrijdige belangen (Berenschot Groep BV, 2010). Door het onderhandelen leren de verschillende partijen elkaar kennen en ontstaat begrip en draagvlak voor elkaars standpunten. Daarnaast gaan de partijen ook de noodzaak (*sense of urgency*) inzien om tot een compromis te komen (De Bruijn e.a., 2008). Uiteindelijk zal getracht worden het proces te 'sluiten' door een compromis te sluiten op basis van optimalisatie van de inhoud (Weusthuis, 2009) (Zie figuur 2.12). Het 'sluiten' van het proces neemt een vrij korte periode in beslag, in vergelijking met het 'openen' van het proces.



Figuur 2.12 Procesmanagement. Bron: bewerking van Weusthuis, 2009.

De Voogd (2004) benoemd in zijn boek *Facetten van de planologie* ook een specifiek proces voor plannen in de ruimtelijke ordening. Dit proces is weergegeven in figuur 2.13.



Figuur 2.13 Planproces in de ruimtelijke ordening. Bron: Voogd, 2004.

Dit proces kan gezien worden als een iteratief proces, dus een proces dat meerdere malen doorlopen wordt. De eerste stap in het proces is *richtingzoeken*. In de eerste ronde zal dit de lancering van een idee zijn, in latere iteraties zullen dit onderzoeksactiviteiten, zoals een SWOT-analyse (sterkte-zwakte-kansen-bedreigingen-analyse) zijn. De resultaten van het richtingzoeken vormen de basis voor stap 2, het *plan*. In de eerste ronde zal dit een globaal plan betreffen, in latere iteraties een steeds concreter plan. Stap 3 is gericht op het verwerven van *draagvlak*. Als draagvlak voor het plan ontbreekt, zal teruggekeerd moeten worden naar stap 1 en dus een nieuw idee geïntroduceerd moeten worden (Voogd, 2004).

Als er wel draagvlak is voor het plan, zal de *financieel-economische haalbaarheid* (stap 4) voor het plan onderzocht worden. Hoe verder in het proces, des te meer aandacht aan deze stap besteed zal worden (Voogd, 2004).

De laatste stap in het proces staat in het teken van *handelen*. Per iteratie verschilt de invulling van dit handelen. Zo kunnen dit in de eerste ronde maatregelen zijn voor het verdere onderzoek en in de laatste iteraties de daadwerkelijke bouw. Een feit is dat na iedere iteratieronde verfijning optreedt (Voogd 2004).

2.6.3 *Kanttekeningen bij besluitvorming*

Tijdens het besluitvormingsproces doen zich een aantal 'problemen' voor. Deze problemen zijn (meestal) niet te voorkomen. De belangrijkste struikelblokken die tijdens het proces naar voren kunnen komen, worden in deze subparagraaf besproken.

Allereerst hebben de beslissers te maken met een 'bounded rationality'. Dit houdt in dat een beslisser niet het oneindige vermogen heeft om informatie te blijven verwerken. Hierdoor kan de beslisser niet alles weten (Simon, 1978). Als de beslisser een perfect rationeel besluit wil nemen, zal hij over alle informatie moeten beschikken die er bestaat. Aangezien dit vrijwel onmogelijk is, kan dus bijna nooit een perfect rationeel besluit worden genomen.

Daarnaast is het probleem waarover een beslissing moet worden genomen vaak een nieuw en tevens onbekend probleem. Als gevolg hiervan is er vaak weinig informatie beschikbaar en is er sprake van veel onzekerheid. Dit alles heeft tot gevolg dat er weinig zekerheid is over de mogelijke uitkomsten (Koops, 2004).

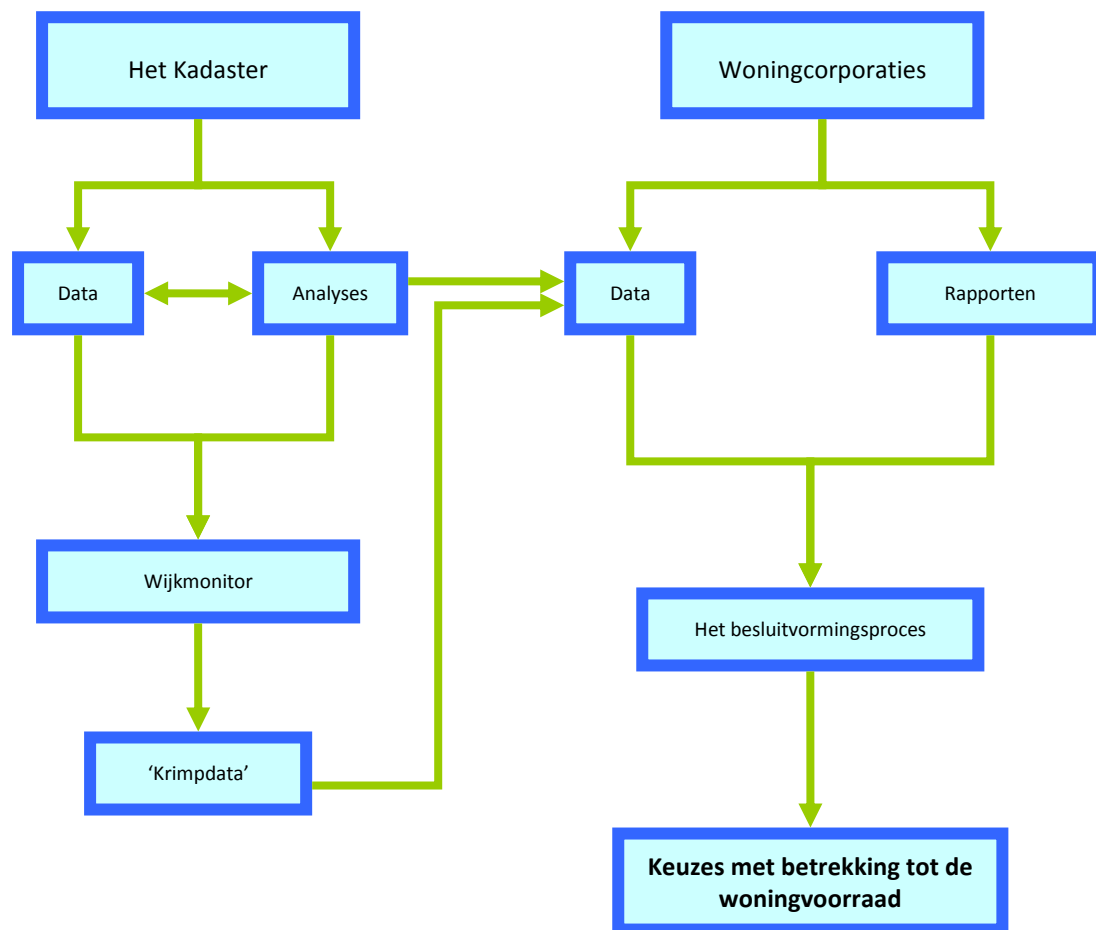
Als laatste valt nog op te merken dat veel besluitvormingsprocessen onder tijdsdruk staan. Door deze tijdsdruk is de tijd om opties op te stellen en deze grondig te analyseren slechts beperkt. Dit gaat ten koste van de rationaliteit van het besluit, zeker als het zeer complexe vraagstukken betreft (Koops, 2004).

2.7 **Conceptueel model**

In deze paragraaf is op basis van al het voorgaande een conceptueel model opgesteld (figuur 2.14). In dit model zijn de twee sporen waarlangs dit onderzoek is uitgevoerd weergegeven. Aan de linkerzijde van het model zijn de activiteiten van het Kadaster weer gegeven. Onderzocht wordt welke data en analyses de organisatie in huis heeft. Omdat de organisatie een grote hoeveelheid data bezit, die in het tijdsbestek van dit onderzoek niet volledig te behandelen is, wordt vooral gefocust op de data en analyses in de Wijkmonitor, een intern instrument om snel toegang te krijgen tot gegevens over gemeenten, wijken en buurten. De linkerzijde van dit model wordt in hoofdstuk vier behandeld.

Aan de rechterzijde zijn de activiteiten van de woningcorporaties weergegeven. Voor de corporaties wordt gekeken hoe zij hun besluitvormingsproces ten aanzien van de woningvoorraad hebben ingericht, van welke rapporten zij gebruik maken en welke data zij tot hun beschikking hebben. Vervolgens wordt gekeken naar de keuzes die zij op basis van de voorgaande gegevens gemaakt hebben. Onderzocht wordt welke extra data de corporaties graag in hun besluitvormingsproces zouden willen toepassen. Deze rechterzijde van het model wordt in hoofdstuk drie besproken.

Door de activiteiten van het Kadaster (linkerzijde) en die van de woningcorporaties (rechterzijde) met elkaar gecombineren, wordt gekeken waar er mogelijkheden liggen. Deze mogelijkheden worden in hoofdstuk vijf besproken.



Figuur 2.14: Conceptueel model.

Hoofdstuk 3 De woningcorporaties

In paragraaf 2.4 is een eerste introductie gegeven van de woningcorporaties. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de corporaties. Zij spelen de centrale rol in dit onderzoek. Voor dit onderzoek zijn een viertal interviews gehouden bij corporaties in Noord-Nederland, om de benodigde informatie te achterhalen. Vanwege het gebrek aan interesse bij de corporaties en het beperkte tijdsbestek van dit onderzoek, was het niet mogelijk om meer interviews te houden.

De interviews zijn gehouden bij de volgende corporaties:

- Acantus Groep. Werkgebied: Noord- en Oost-Groningen, gemeenten Bellingwedde, Delfzijl, Oldambt, Pekela, Veendam, Vlagtwedde. Woningbezit: circa 13.000 woningen. Gesproken met dhr. Boers, adviseur strategie, beleid en ontwikkeling.
- Wonen Noordwest Friesland. Werkgebied: Noordwest Friesland, gemeenten Franekeradeel, Het Bildt, Menaldumadeel, Ferwerderadiel. Woningbezit: circa 4.200 woningen. Gesproken met mevr. De Bruin, beleidsmedewerker.
- Thús Wonen. Werkgebied: Noordoost Friesland, gemeenten Dongeradeel, Dantumadiel, Kollumerland. Woningbezit: circa 6.800 woningen. Gesproken met dhr. Megens, directeur-bestuurder.
- Woonservice. Werkgebied: Midden- en Zuidoost-Drenthe, gemeenten Midden-Drenthe, Borger-Odoorn, Hoogeveen, Coevorden, Emmen. Woningbezit: circa 4.700 woningen. Gesproken met mevr. Duiven, programmaontwikkelaar en dhr. Scheer, beleidsadviseur.

De interviews met de corporaties zijn in Bijlage II uitgewerkt.

Deze corporaties hebben als gemeenschappelijk kenmerk dat zij allen werkzaam zijn in gebieden die in de periode 2008-2040 gekenmerkt worden door dalende bevolkingsaantallen (zie figuur 2.1). Het woningbezit van de woningcorporaties Wonen Noordwest Friesland, Thús Wonen en Woonservice ligt rond het (landelijke) gemiddelde woningbezit van 5.222 woningen per corporatie (Centraal Fonds Volkshuisvesting, 2007). Woningcorporatie Acantus behoort dus met circa 13.000 tot de grotere woningcorporaties.

In totaal hebben de geïnterviewde woningcorporaties ongeveer dertien procent¹ van het totaal aantal corporatiewoningen en bijna vier procent² van de totale woningvoorraad in de drie noordelijke provincies in bezit.

In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk (paragraaf 3.1) wordt ingegaan op de krimp bij woningcorporaties. Vervolgens komt het besluitvormingsproces met betrekking tot uitbreiding, inkrimping en/of vervanging van de woningvoorraad aan de orde (paragraaf 3.2). Ingegaan wordt onder andere op de actoren die een rol spelen in het proces en op basis van welke gegevens, indicatoren en rapporten de corporaties besluiten nemen. In paragraaf 3.3 komt aan de orde over

¹ De woningcorporaties in Groningen, Friesland en Drenthe bezitten in totaal 218.256 woningen (Centraal Fonds Volkshuisvesting, 2007).

² De totale woningvoorraad in Groningen Friesland en Drenthe bestaat uit 731.711 woningen (CBS Statline, 2007).

welke (extra) gegevens de corporaties graag willen beschikken om toe te passen in het besluitvormingsproces.

3.1 Krimp bij woningcorporaties

De 430 woningcorporaties in Nederland (KEI Kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing, 2010) hebben gezamenlijk ongeveer 2,5 miljoen woningen op de woningmarkt in hun bezit. Dit komt neer op zo'n 35 procent van de totale woningvoorraad (FGH Vastgoed Expertise, 2010). De corporaties zijn dus een belangrijke speler op de Nederlandse woningmarkt.

Uit hoofdstuk twee is gebleken dat de krimp een grote invloed heeft op de woningmarkt, vooral in de perifere delen van het land. De woningcorporaties die in deze delen van het land gevestigd zijn, zullen dus ook te maken krijgen met de gevolgen van krimp op hun woningvoorraad.

Ook in de perifere delen van Noord-Nederland krijgen de corporaties te maken met krimp. Deze krimp uit zich echter niet overal op hetzelfde moment en in dezelfde mate. Zo is krimp voor de corporaties in Noord- en Oost-Groningen geen nieuw fenomeen. Deze regio's hebben namelijk al sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw te maken met teruglopende bevolkingsaantallen die voornamelijk zijn ontstaan door migratie. Dhr. Boers van woningcorporatie Acantus Groep geeft als verklaring hiervoor de achterblijvende werkgelegenheid. Door de automatisering en de afnemende werkgelegenheid in de agrarische industrie, werden door stimulering van de overheid grote bedrijven naar het noorden gehaald. Als reactie hierop werden in de jaren zestig en zeventig veel woningen gebouwd voor de huidige, maar ook voor de toekomstige bewoners van het gebied. De werkgelegenheid groeide echter niet zo snel als voorspeld, waardoor velen wegtrokken naar de Randstad om daar te gaan werken. Hierdoor ontstond in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw grote leegstand. Als reactie hierop is de corporatie verouderde flats en eengezinswoningen gaan slopen en rijtjeswoningen gaan omvormen tot twee-onder-één-kapwoningen. De functionele kwaliteit van de woningen werd zo beter en er is meer licht en ruimte in de wijken gekomen. Dhr. Selten (2009) van woningcorporatie Lefier bevestigt in Compact³ (nummer 42) dat de krimp in Noord-Nederland geen nieuw verschijnsel is; 'Sinds begin jaren '90 zijn in Groningen en Drenthe al 25.000 of meer corporatiewoningen gesloopt en nog veel meer woningen verkocht om de portefeuille van de corporaties beter te laten aansluiten op de vraag in de markt'.

Op basis van verschillende onderzoeksrapporten stelt dhr. Boers dat op dit moment in Oost-Groningen nog een lichte groei van het aantal huishoudens wordt verwacht. Het aantal corporatiewoningen zal de komende tien jaar in dit gebied naar verwachting dan ook nog licht stijgen. In de regio Delfzijl (Noord-Groningen) is de huishoudensdaling op dit moment al gaande, waardoor hier dus zeker geen uitbreiding van het aantal corporatiewoningen zal plaatsvinden.

In Noordoost-Friesland hadden de corporaties tien jaar geleden ook al te maken met een structurele leegstand in het huurwoningbestand. Dhr. Megens van woningcorporatie Thús Wonen stelt dat vanaf

³ Compact is een publicatie van de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland, Aedes. In deze publicaties wordt inzicht gegeven in actuele onderwerpen.

dat moment al begonnen is met het kritisch omgegaan met de woningvoorraad. Op dit moment beginnen ook al de eerste kenmerken van de krimp zich voor te doen in het werkgebied van de corporatie; de gemeenten Dongeradeel, Dantumadiel en Kollumerland. Gemerkt wordt dat zowel de verhuurbaarheid van de woningen als de wachttijd voor een huurwoning afneemt.

In Noordwest-Friesland zal de komende jaren nog geen sprake zijn van krimp. Er is meer sprake van een stabiliserende groei, aldus mevr. De Bruijn van woningcorporaties Wonen Noordwest Friesland. Tussen 2020 en 2030 zal bevolkingsgroei stabiliseren naar nul procent en op de nog langere termijn (na 2030) zal er pas sprake zijn van krimp (Bevolkingsprognose Fryslân 2009-2030, 2010). De Bruijn noemt dit langzame verloop een groot voordeel, omdat de corporatie op deze manier rustig kan reageren op de krimp en er daarom niet in één keer veel woningen aan de voorraad onttrokken hoeven worden. Toch zal in de periode tot 2025 de woningvoorraad van deze corporatie met ongeveer zes procent afnemen. Drie procent zal verkocht worden en de andere helft gesloopt.

Ondanks dat de krimp pas na 2030 in dit gebied echt op gang komt, heeft de huishoudensverdunding kwalitatief gezien een grote invloed op de woningvoorraad van de corporatie Wonen Noordwest Friesland. De komende jaren zullen 1.200 van de 4.200 corporatiewoningen aangepast worden aan de woonwensen van de één- en tweepersoonshuishoudens. Ook woningcorporatie Thús Wonen in Dokkum heeft ondervonden dat vanwege de veranderingen in de bevolkingssamenstelling een kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad noodzakelijk is.

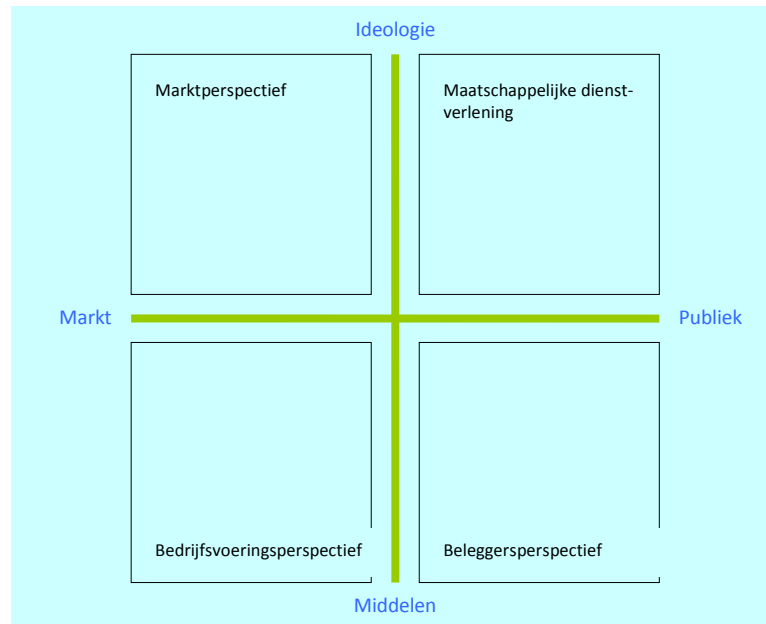
De situatie in Noordwest-Friesland is vergelijkbaar met het werkgebied van de Drentse corporatie Woonservice. Ook hier is volgens Duiven en Scheer van Woonservice een afvlakking van de bevolkingsgroei waar te nemen. Pas na 2020 zal de krimp hier sterk zijn intrede doen. Zij baseren deze uitspraken op het rapport van onderzoeksbureau Companen (*Demografische ontwikkeling Oost-Drenthe en Westerveld: sturen op woon- en leefkwaliteit*) over de demografische ontwikkeling van Oost-Drenthe en Westerveld. Overigens zullen er binnen dit gebied ook regio's zijn waar de bevolking zal blijven groeien. Wèl treedt er overal een kwalitatieve verandering van de vraag op (onder andere door de vergrijzing). Hierdoor zullen bestaande eengezinswoningen geschikt gemaakt moeten worden voor senioren. Dit kan gedaan worden door het opplussen (zie bijlage I voor definitie) van bestaande woningen, of door woningen te slopen en hier multifunctionele woningen voor terug te plaatsen. Hoewel er zich nog geen krimp voordoet in het werkgebied van de corporatie, richt zij zich niet op een groei van het aantal corporatiewoningen.

3.2 Besluitvorming bij corporaties

In deze paragraaf wordt het besluitvormingsproces van woningcorporaties met betrekking tot uitbreiding, inkrimping en/of vervanging van de woningvoorraad behandeld. De eerste subparagraaf, waarin de beweegredenen van de corporaties behandeld worden, is gebaseerd op literatuuronderzoek. Deze subparagraaf vormt de onderliggende theoretische basis voor de overige deelparagrafen, die gebaseerd zijn op de interviews met de woningcorporaties.

3.2.1 Beweegredenen corporaties

Tegel e.a. (2006) hebben een assenkruis opgesteld met daarin de beweegredenen van de woningcorporaties. Dit assenkruis is weergegeven in figuur 3.1. Op de verticale as worden 'ideologie' en 'middelen' genoemd en op de horizontale as 'markt' en 'publiek'. Met behulp van deze vier begrippen worden de beweegredenen tot handelen van de corporaties uiteengezet.



Figuur 3.1 Assenkruis beweegredenen corporaties. Bron: Tegel e.a., 2006.

Markt

In deze beweegreden richt de corporatie zich op het belang van de eigen onderneming. Gezocht wordt naar nieuwe mogelijkheden, ook buiten het kader van de sociale doelstellingen (Tegel e.a., 2006). Hierbij moet gedacht worden aan winstgevendende projecten, van waaruit de wettelijke verplichtingen gefinancierd kunnen worden. Dit kan gedaan worden door de verkoop van sociale huurwoningen (uitponding), maar ook door het investeren in rendabele, commerciële koopwoningen (Van Leuvensteijn en Shestalova, 2006).

Publiek

Deze beweegreden richt zich op het maatschappelijke belang van de samenleving. De corporatie richt zich op de regels en afspraken die gesteld zijn binnen de sector, onder andere in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) (Tegel e.a., 2006). De prestatievelden van het BBSH zijn:

- Passend huisvesten van de aandachtsgroep. De aandachtsgroep bestaat uit personen met inkomens die vallen binnen de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag.
- Kwalitatief in stand houden van het woningbezit.
- Betrekken van de bewoners bij beleid en beheer.
- Het waarborgen van de financiële continuïteit.

- Bevorderen van de leefbaarheid.
- Huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding nodig hebben.

(Opsomming ontleend aan Van Leuvensteijn en Shestalova, 2006).

Ideologie

Kenmerken van deze beweegreden zijn het 'afstemmen van (maatschappelijke) doelen en beleid; besluiten worden genomen op basis van overeenkomst met of bijdragen aan deze doelen' (Tegel e.a., 2006).

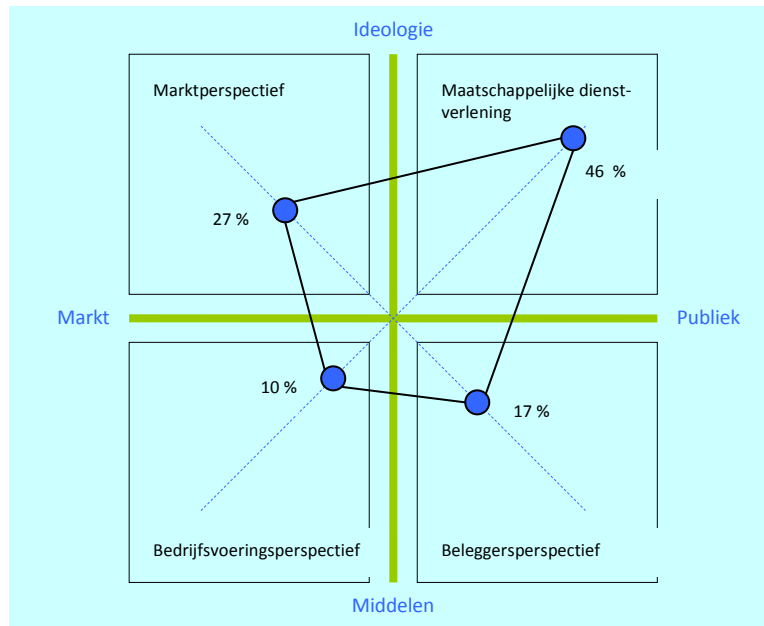
Middelen

Bij deze beweegreden wordt gekeken wat 'kan'. Economische afwegingen spelen hierin een grote rol. Geld, kosten en efficiency zijn hiervoor van belang (Tegel e.a., 2006). De corporaties hebben meerdere bronnen van inkomsten. Een eerste bron van inkomsten zijn huur- en beleggings-opbrengsten. Een tweede bron is de opbrengsten van de verkoop van huurwoningen (Van Leuvensteijn en Shestalova, 2006). Een derde bron van inkomsten is ontstaan doordat steeds meer corporaties zich zijn gaan ontpoppen tot projectontwikkelaars. Corporaties zijn naast huurwoningen ook koopwoningen gaan ontwikkelen. De verkoop van deze koopwoningen vormt dus eveneens een bron van inkomsten. De hoogte van deze opbrengsten zal bepalen wat een organisatie (financieel gezien) 'kan' doen.

Tegel e.a. (2006) hebben met behulp van vragenlijsten achterhaald wat de beweegredenen van corporaties zijn en hoe zij handelen. De resultaten hiervan zijn in figuur 3.2 opgenomen. Te zien is dat bijna driekwart van de beweegredenen van corporaties uit ideologische beweegredenen bestaat. De ideologie staat bij de corporaties dus nog altijd voorop in plaats van de middelen.

Eveneens valt waar te nemen dat de corporaties de publieke zaak een hogere prioriteit geven dan het eigen belang van de corporatie (63 procent tegenover 37 procent).

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de corporaties het publieke domein als prioriteit zien en dat zij met name gemotiveerd worden door ideologische overwegingen.



Figuur 3.2 Beweegredenen corporaties. Bron: Tegel e.a. (2006)

3.2.2 Actoren

In het besluitvormingsproces van woningcorporaties zijn verschillende actoren betrokken, zowel intern als extern. In deze subparagraaf zullen de verschillende actoren behandeld worden.

Interne actoren

Over het algemeen kan gesteld worden dat de gehele corporatie betrokken is bij de besluitvorming rondom de woningvoorraad. Vanuit de verschillende afdelingen wordt de benodigde informatie ingewonnen en vaak wordt vanuit elke afdeling minimaal één persoon betrokken in het proces, die zijn gehele afdeling vertegenwoordigt. Zo wordt bijvoorbeeld vanuit de afdeling die het beheer en onderhoud van de woningvoorraad organiseert informatie over de kwaliteit van de huidige woningvoorraad gehaald. De financiële afdeling heeft het beste inzicht in de financieringsmogelijkheden en de klant- en markt/afdeling wonen kan voorzien in informatie over de huurders en de markt.

Externe actoren

De woningcorporaties betrekken naast interne actoren ook externe actoren in het besluitvormingsproces. De gemeente neemt bij de corporaties een belangrijke positie in dit proces in. Over het algemeen gaat het per corporatie om meerdere gemeenten, omdat het werkveld van de corporatie zich uitstrekt over meerdere gemeenten. Naast de gemeenten wordt bij een aantal corporaties ook een andere overheid in het proces betrokken, namelijk de provincie. De provincie wordt bij de verschillende onderzochte corporaties op een verschillende wijze in het besluitvormingsproces betrokken. Bij de twee Friese corporaties beperkt de rol van de provincie zich voornamelijk tot het verlenen van demografische prognoses (*Prognose Fryslân 2009-2030*).

Trendprognose Bevolking en Huishoudens en Krimp en Groei. Demografyske feroaring yn de provinsje Fryslân). Bij de Groningse woningcorporatie Acanthus Groep is er sprake van (h)echte samenwerking met de provincie Groningen. Dit is vanwege het feit dat de corporatie actief is in een groot aantal gemeenten (zes) en het contingeringsbeleid van de provincie. De provincie kent namelijk contingenten (zie bijlage I voor definitie) toe aan zijn gemeenten.

Bij alle vier geïnterviewde corporaties worden ook zorg- en welzijnspartijen betrokken in het besluitvormingsproces. Een enkele corporatie betreft deze partijen standaard in het proces, andere corporaties betrekken deze partijen er alleen bij in het geval zij een relevante partij zijn in het besluitvormingsproces. De Drentse corporatie Woonservice geeft ook aan, indien het relevant is voor het proces, andere woningcorporaties die actief zijn in dezelfde regio, te betrekken bij de besluitvorming.

Verder betrekken de corporaties andere belanghebbende verenigingen in het proces, zoals huurdersverenigingen, ondernemersverenigingen en verenigingen van dorpsbelangen. Vooral de verenigingen van dorpsbelangen worden door sommige corporaties als erg belangrijk gezien, omdat zij de meeste kennis van de dorpen hebben en weten wat er in de dorpen speelt.

Huurdersverenigingen zijn onafhankelijke bewonersorganisaties die opkomen voor de belangen van de huurders. Door deze verenigingen te betrekken in het besluitvormingsproces, door middel van inspraak, worden de belangen van de huurders vertegenwoordigd in het proces. De mate waarin deze actoren betrokken worden in het proces, verschilt per corporatie. Zo betrekken de corporaties Wonen Noordwest Friesland en Woonservice bovenstaande partijen al vrij vroeg in het proces. De Friese corporatie Thús Wonen betreft deze partijen bewust niet heel vroeg in het proces, maar wacht liever het juiste moment af; door te vroeg allerlei partijen te informeren ontstaat onrust, wat vaak een negatieve spiraal te weeg brengt.

Deze zelfde corporatie heeft, om het gehele besluitvormingsproces in goede banen te leiden, een externe begeleider (een communicator) ingeschakeld. Omdat deze persoon buiten de corporatie staat, neemt hij/zij een neutrale positie in. De geloofwaardigheid van de corporatie blijft op deze wijze gewaarborgd. De communicator staat tussen de verschillende partijen in en probeert alle belangen met elkaar te combineren.

Opvallend is dat de inwoners van de kernen en daarmee dus ook de huurders van de corporaties (met uitzondering van een enkele corporatie) vrijwel niet direct in het besluitvormingsproces worden betrokken. Dit is merkwaardig omdat de onderzochte corporaties laten blijken deze partijen wél erg belangrijk te vinden en om deze reden verenigingen van dorpsbelangen in het proces betrekken, omdat deze partijen de dorpen het beste kennen. Het is opvallend dat de verenigingen van dorpsbelangen in het proces betrokken worden in plaats van de inwoners van de kernen en de huurders, omdat deze groepen actoren juist de bestaansredenen van de corporaties vormen. Dhr. Selten (2009) van woningcorporatie Lefier stelt dat 'de gevolgen die zich reeds voor hebben gedaan ten gevolge van krimp, zoals leegstand, hebben ertoe geleid dat de woningcorporaties de 'woningmarkt ontdekten'. Ze ontdekten dat de huurder als klant gezien moet worden, en daarom

moet worden betrokken bij het formuleren van de opgave, het programma en de uitvoering'. De corporatie Woonservice is de enige corporatie die aangeeft de huurders rechtstreeks bij de besluitvorming te betrekken. De overige corporaties betrekken de huurders indirect in het proces, via huurdersverenigingen. Bij de overige corporaties worden slechts bij zeer concrete projecten de huurders in het proces betrokken. Nader onderzoek zou moeten uitwijzen waarom de huurders niet vaker in het besluitvormingsproces betrokken worden.

3.2.3 *Gegevens, indicatoren en rapporten*

In deze subparagraaf wordt een overzicht gegeven van de verschillende gegevens, indicatoren en rapporten die de benaderde woningcorporaties betrekken in hun besluitvormingsproces (zie figuur 3.3). Voor deze indeling is gebruik gemaakt van figuur 2.7, waarin de ruimtelijke gevolgen van krimp worden weergegeven (*sociaal-culturele* en *economische* veranderingen brengen *demografische* veranderingen te weeg, die weer leiden tot krimp). Daarnaast is er een categorie *overige* aan toegevoegd, voor de gegevens en indicatoren die niet direct te plaatsen zijn onder de bovengenoemde categorieën.

De toegepaste rapporten zijn afgekort weergegeven als A tot en met L. Onder het schema staat aangegeven voor welke rapporten deze letters staan.

Vermeld dient te worden dat de verschillende gegevens en indicatoren afzonderlijk (kunnen) worden onderzocht en toegepast in het besluitvormingsproces, maar dat zij ook (kunnen) worden verwerkt in rapporten die in het besluitvormingsproces toegepast worden.

Sociaal-Cultureel

Gegevens/indicatoren:

- Populariteit van de verschillende woningen (intern gemeten m.b.v. het optiemodel)
- Enquêtes onder huurders
- Woonbelevingsonderzoek
- Woonwensenonderzoek
- Woningbehoefte Onderzoek Friesland (WOBOF)
- Dorpsanalyses
- Prognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Rapporten:

B, C, D, G, I, J, K, L

Economisch

Gegevens/indicatoren:

- Financiële afweging
- Kosten voor het op niveau brengen van het energielabel
- Waardebepalingssysteem voor de woningvoorraad: Calcasa
- Dorpsanalyses
- Prognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Rapporten:

B, C, E, F, I, K, L

Demografisch

Gegevens/indicatoren:

- Prognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek
- Primos-prognoses

Rapporten:

A, B, C, E, F, G, H, I, J, K, L

Overige

Gegevens/indicatoren:

- Technische staat van het woningbezit
- Woontechnische staat
- Energielabel van de woningen
- Locatie van de woningen
- Verhuisbewegingenonderzoek
- Eigen inschattingen/verwachtingen van de markt ('Fingerspitzengefühl')
- Overige relevante gegevens en indicatoren

Figuur 3.3: Schematische indeling van de gegevens, indicatoren en rapporten

Rapporten:

- A Actualisatie woonplan Kollumerland; Op naar kwaliteit en duurzaamheid (Grontmij)
- B Demografische ontwikkeling Oost-Drenthe en Westerveld: Sturen op woon- en leefkwaliteit (Companen)
- C Gemeente Op Maat (Centraal Bureau voor de Statistiek)
- D Krimp biedt ruimte (Ontwerplab Krimp, Friesland)
- E Krimp en Groei (Provincie Fryslân)

- F Krimpen en groeien in Delfzijl (Gemeente Delfzijl)
- G Nieuwbouw en transformatie in de regio's Delfzijl en Oost-Groningen: hoe gaan we om met krimp? (ABF Research)
- H Prognose Fryslân 2009-2030 (Provincie Fryslân)
- I Visie bevolkingskrimp, Krimpgebied = Kansgebied (NVM)
- J WoON, woonderzoek Nederland 2009; Het wonen overwogen (VROM en Centraal Bureau voor de Statistiek)
- K Rapporten opgesteld op basis van interne onderzoeken
- L Overige relevante rapporten

In bijlage III wordt een samenvatting van de inhoud van de rapporten A tot en met J gegeven.

Opvallend is dat onderzoek naar de woonbeleving en de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving door de meeste woningcorporaties niet of nauwelijks genoemd worden als essentieel onderdeel in het besluitvormingsproces, terwijl dit toch twee punten zijn die in de discussie rondom krimp vaak worden aangehaald (zie o.a. Hermans, 2009; Van Dam e.a., 2006; Dijkstal en Mans, 2009). Onbekend is waarom deze twee punten niet nadrukkelijk aanwezig zijn in het besluitvormingsproces.

3.2.4 Het besluitvormingsproces

De woningcorporaties die voor dit onderzoek geïnterviewd zijn, hebben het besluitvormingsproces met betrekking tot hun woningvoorraad allen op een verschillende wijze ingericht. In subparagraaf 3.2.2 bleek al dat ook de actoren en de mate waarin zij in het proces betrokken worden, per corporatie verschillen. Zo betrekken de corporaties Wonen Noordwest Friesland en Woonservice de verschillende actoren al vrij vroeg en actief in het proces. Terwijl de andere corporaties dit in veel mindere mate doen. De besluitvormingsprocessen van de vier corporaties zullen in deze subparagraaf afzonderlijk besproken worden.

Acantus Groep

De corporatie Acantus Groep stelt intern een toekomstvisie voor de totale woningvoorraad op. Hierin staat beschreven hoeveel woningen de corporatie de komende jaren wenst te slopen, bouwen, renoveren en verkopen. Dit toekomstbeeld wordt door de verschillende afdelingen binnen de corporatie samen ontwikkeld. Het toekomstbeeld wordt vervolgens vergeleken met de gemeentelijke woonplannen, waarna beide partijen met elkaar in overleg gaan om tot een gemeenschappelijke visie voor het woningaanbod te komen (Acantus Groep, 2009).

Extern wordt dus voornamelijk overleg gepleegd met de betreffende gemeenten. Zij komen zelf soms ook met verzoeken bij de corporatie. Naast de gemeenten wordt ook de provincie Groningen betrokken in het proces, omdat de corporatie actief is in een groot deel van de provincie (zes gemeenten; Bellingwedde, Delfzijl, Oldambt, Pekela, Veendam en Vlagtwedde). Verder worden in

sommige gevallen zorginstellingen of andere belanghebbende organisaties, zoals de huurdersorganisaties betrokken bij de besluitvorming.

Wonen Noordwest Friesland

De corporatie heeft intern een ondernemingsplan opgesteld, K-trije, waarin aandacht besteed wordt aan 3 k's; kwaliteit (ruimtelijk en functioneel), keuzevrijheid en krimp. Binnen de corporatie zijn alle afdelingen betrokken geweest bij het opstellen van dit plan. Op basis van dit ondernemingsplan organiseert de corporatie in elke gemeente van haar werkgebied een bijeenkomst waar een viertal partijen bij aanwezig zijn: de desbetreffende gemeente, de verenigingen van dorpsbelangen, zorg- en welzijnspartijen en Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland. De corporatie ziet de verenigingen van dorpsbelangen als belangrijkste externe partij, omdat zij de meeste kennis hebben van de dorpen en ook weten wat er in deze dorpen speelt. Op de bijeenkomsten legt de corporatie de hoofdlijnen van het ondernemersplan uit, om de reacties van de verschillende partijen te peilen. De corporatie heeft er bewust voor gekozen om deze avonden in een kleine formatie te houden, zodat de discussie over het plan bevorderd wordt. Op basis van de reacties die uit deze bijeenkomsten zijn voortgekomen, is het ondernemingsplan definitief vastgesteld.

Vanuit dit definitieve ondernemingsplan heeft de corporatie het strategisch voorraadbeleidsplan opgesteld. Hierin zijn ook de woonwensen van de inwoners van de kernen opgenomen. Samen met de gemeenten worden de plannen definitief vastgesteld, omdat de corporatie afhankelijk is van de gemeente vanwege het bestemmingsplan en de vergunningen.

Thús Wonen

De corporatie houdt intern een nulmeting waarbij de functionele kwaliteit van de bestaande woningvoorraad wordt bepaald. Op basis daarvan wordt bepaald welke woningen het waard zijn om al dan niet in te investeren en welke woningen verkocht kunnen worden. Hierbij zijn in principe (de vertegenwoordigers van) alle afdelingen van de corporatie betrokken.

Samen met de gemeenten worden vervolgens woonvisies opgesteld. In deze woonvisies wordt besloten hoe met de dorpen moet worden omgegaan. Gekeken wordt waar de prioriteiten liggen en waar problemen zich voordoen die opgelost dienen te worden. Daarnaast worden ook regelmatig huurdersverenigingen, verenigingen van dorpsbelangen, ondernemersverenigingen en zorgpartijen in het proces betrokken. Toch vindt de corporatie dit een vrij lastige opgave, want door deze partijen, evenals inwoners, vroegtijdig te informeren, ontstaat, vooral bij herstructurering, vaak onrust. Vaak heeft dit een negatieve spiraal tot gevolg, omdat men het niet meer de moeite waard vindt om te investeren in de woning/woonomgeving waarin men leeft/werkt. De corporatie zoekt dus zorgvuldig naar het juiste moment om deze partijen in te lichten.

Om het gehele proces te begeleiden heeft de corporatie een extern persoon ingehuurd, een communicator. Deze persoon staat buiten de corporatie en neemt daarom dus een neutrale positie

in. De communicator staat tussen de verschillende partijen in en probeert de belangen van de verschillende partijen met elkaar te combineren.

Woonservice

Allereerst stelt de corporatie Woonservice, in samenspraak met de gemeente en zorginstellingen, een dorpsanalyse op. Zij doet dit door naar het dorp toe te gaan en te praten met de inwoners en andere organisaties in het dorp. Ter voorbereiding doet zij dit met de sleutelfiguren in het dorp. De corporatie, gemeenten en zorginstellingen gaan vervolgens nog een tweede keer naar het dorp. Deze keer worden een panelen samengesteld met allerlei inwoners uit het dorp (jong, oud, koop, huur, woonachtig op verschillende locaties in het dorp etc.). Met dit panel wordt gesproken over wat goed is in het dorp, wat niet, en suggesties om dit te verbeteren. Vervolgens is de corporatie enkele maanden bezig om deze dorpsanalyse uit te werken, waarna de resultaten aan het gehele dorp worden getoond. Ondertussen heeft er ook binnen de corporatie en met de verschillende andere externe partijen (vereniging van dorpsbelangen, huurdersorganisaties, zorginstellingen, welzijnsinstellingen en eventuele andere woningcorporaties) overleg plaatsgevonden. De inwoners van de dorpen hebben op de bijeenkomst de mogelijkheid om te reageren op de resultaten van de dorpsanalyse en acties op te zetten om de knelpunten in het dorp op te lossen.

De interne besluitvorming vindt vervolgens plaats op basis van de resultaten van de dorpsanalyse en verschillende onderzoeksrapporten. Deze besluitvorming resulteert in het strategische voorraad-beleidsplan. Een strategie voor een concreet project wordt vervolgens bepaald door met de vertegenwoordigers van de verschillende afdelingen binnen de corporatie om de tafel te gaan en de woningen te beoordelen. Gekeken wordt onder andere naar de populariteit, de ligging en de technische staat van de woningen. Op basis van deze gegevens worden definitieve besluiten genomen.

Met betrekking tot het krimpvraagstuk geven vrijwel alle corporaties aan dat de besluitvorming op dezelfde wijze is ingericht en er geen andere actoren in het proces betrokken worden dan in een situatie van groei. Wel is er inhoudelijk een verschil waar te nemen. In een situatie van groei, is de besluitvorming gericht op uitbreiding van de woningvoorraad, terwijl dit in een situatie van krimp juist gericht is op herstructurering of zelfs inkrimping van de woningvoorraad. Daardoor is het besluitvormingsproces in een groeisituatie eenvoudiger, aldus dhr. Megens van woningcorporatie Thús Wonen. Daarnaast handelen de corporaties in de krimpsituatie veel voorzichtiger en terughoudender dan in een groeisituatie.

3.2.5 Resumé

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen uniform besluitvormingsproces wordt gehanteerd door de woningcorporaties; iedere corporatie heeft de besluitvorming op zijn eigen

wijze ingericht. Daarnaast verschilt ook de mate waarin deze verschillende externe actoren in het proces betrokken worden per corporatie.

Wel kan gesteld worden dat het besluitvormingsproces van de corporaties over het algemeen op een procesmatige wijze benaderd wordt. De corporaties staan vaak voor ongestructureerde problemen, zeker in een krimpsituatie, die met behulp van interactieve besluitvorming met de relevante partijen aangepakt wordt.

3.3 Ontbrekende data/analyses in besluitvorming

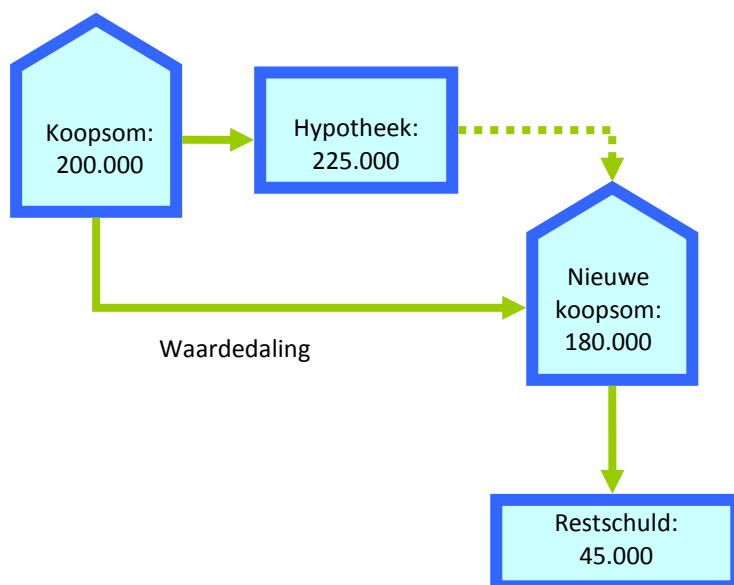
De woningcorporaties is gevraagd of zij data en/of analyses misten in de besluitvorming met betrekking tot de woningvoorraad in een situatie van krimp. In eerste instantie was de reactie dat dit in principe niet het geval is. Wel waren er een aantal zaken waar men graag meer en beter inzicht in zou krijgen, zodat bepaalde vermoedens beter gefundeerd kunnen worden. Door hier dieper op in te gaan, zijn toch een aantal gegevens naar boven gekomen die de corporaties graag mee zouden willen nemen in het besluitvormingsproces, al dan niet in een situatie van krimp.

Zo blijkt dat de corporaties erg geïnteresseerd zijn in verhuisbewegingen. Woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland heeft het vermoeden dat er binnen de gemeentegrenzen een trek is waar te nemen van de kleine kernen naar de grotere kernen, waar meer voorzieningen gevestigd zijn. Zij zou graag willen weten of dit daadwerkelijk zo is, en als dit het geval is, zou zij ook graag inzicht krijgen in de leeftijden van deze verhuizers. Het is voor de corporatie namelijk interessant om te achterhalen of senioren in hun eigen dorp blijven wonen, of dat zij naar een grotere kern in de gemeente trekken waar meer voorzieningen aanwezig zijn.

Een vergelijkbare vraag komt vanuit de Drentse woningcorporatie Woonservice, maar dan met betrekking tot de starters. Zij wil graag weten of starters in het algemeen een huis kopen of huren, en als zij een huis kopen, waar zij deze kopen en in welke prijsklasse. De corporatie zou graag willen weten of zij er verstandig aan doet om specifiek voor starters te gaan bouwen. En ze zou graag willen weten waar starters naar toe trekken als zij hun starterswoning verlaten. Hoeveel starters hebben zich in een bepaalde plaats gevestigd? En keren starters weer terug naar de plaats waar zij hun wooncarrière begonnen zijn? Dit zijn vragen waar zij graag antwoord op zouden krijgen zodat zij gerichter besluiten kan nemen met betrekking tot de woningvoorraad. Daarnaast zou Woonservice ook graag inzichtelijk krijgen waar senioren heen verhuizen, ook als zij een koopwoning verlaten en een huurwoning betrekken, en naar wat voor soort woningtype.

Een vraag van geheel andere orde komt van Acantus Groep. Zij zou graag meer inzicht willen krijgen in de hypotheke in bepaalde straten, zodat op basis daarvan achterhaald kan worden welke mensen 'vast' zitten in hun woning. In figuur 3.4 is schematisch weergegeven hoe iemand vast kan komen te zitten in een woning als gevolg van de (recente) waardedaling van woningen.

Door het aantal 'vastzitters' in een straat/buurt/wijk te achterhalen, krijgt de corporatie eveneens een inzicht in de financiële positie van de inwoners van een bepaalde straat/buurt/wijk.



Figuur 3.4: 'Vastzitten' in een woning. Bron: Pellenbarg, 2010.

Vanuit woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland zijn nog een tweetal andere vragen naar voren gekomen. Ten eerste zou zij graag willen weten of het opknappen van een 'rotte kies' (zie bijlage I voor de definitie) effect heeft op de waarde van het omliggende onroerend goed, en indien dit het geval is, hoe groot dit effect is. De corporatie zou dit graag achterhalen, zodat men de meerwaarde van het deelnemen in dergelijke projecten in beeld kan brengen. Daarnaast zou zij ook graag willen weten welke woningtypen het meest gewild zijn, waar de meeste vraag naar is. Als men personen vraagt in welk woningtype men het liefst wil wonen, zal het antwoord vaak 'een vrijstaande woning' zijn. Echter zodra het financiële plaatje erbij komt kijken, zullen de woonwensen bijgesteld worden. De corporatie zou dit graag duidelijker in beeld hebben, zodat zij weet welke typen woningen zij het beste kan gaan bouwen.

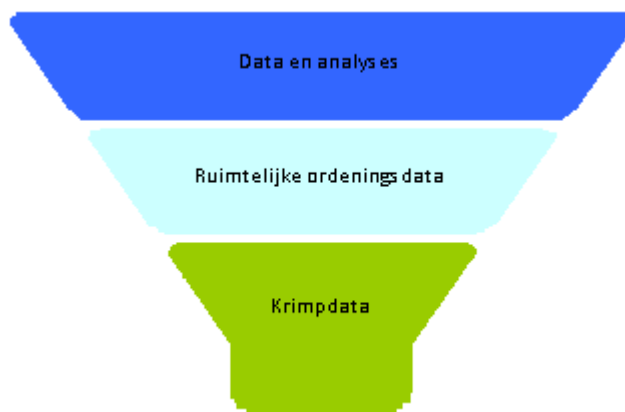
De Friese woningcorporatie Thús Wonen heeft geen concrete vragen voor extra, nieuwe informatie, maar geeft wel aan dat het interessant is om een algemeen wijkprofiel/wijkbeeld van een bepaalde de wijk te hebben. Dit is niet zo zeer bedoeld om de besluitvorming er door te laten leiden, maar meer als ondersteunend materiaal om draagvlak mee te creëren onder de verschillende actoren en steviger gefundeerde besluiten te nemen.

Er is dus inderdaad vraag vanuit de woningcorporaties naar specifieke en minder specifieke gegevens en analyses die bij beschikbaarheid meegenomen zullen worden in de besluitvorming. De

geïnterviewde corporaties vragen zich echter af of deze data allemaal bij het Kadaster te achterhalen is. Het imago van het Kadaster als 'stoffig' versterkt dit. Men is zich er van bewust dat bij het Kadaster een grote hoeveelheid aan data geregistreerd is, maar betwijfeld wordt of deze data echt een meerwaarde kan leveren in het besluitvormingsproces omtrent de woningvoorraad.

Hoofdstuk 4 Het Kadaster

In dit hoofdstuk zullen de data en standaardanalyses van het Kadaster nader worden toegelicht. Dit wordt gedaan aan de hand van het onderstaande trechtermodel (zie figuur 4.1). In paragraaf 4.1 komt aan de orde welke gegevens de organisatie registreert en over welke analyses zij de beschikking heeft. Vervolgens worden de data en analyses die toepasbaar zijn in vraagstukken in de ruimtelijke ordening hieruit getrechterd. Tot slot wordt het hoofdstuk afgesloten met een paragraaf waarin gekeken wordt welke data en analyses hiervan toepasbaar zijn in de krimpproblematiek (paragraaf 4.3).



Figuur 4.1: Trechtermodel data en analyses Kadaster

4.1 Geregistreeerde data en analyses

Het Kadaster heeft een grote hoeveelheid aan data geregistreerd, evenals analyses. In deze paragraaf wordt hier echter slechts een selectie van weergegeven, omdat het voor dit onderzoek niet relevant is om alle data en analyses te benoemen. Er wordt slechts een inzicht gegeven. In bijlage IV wordt een alfabetisch overzicht gegeven van alle registraties en producten die het Kadaster kan leveren.

Eén van de hoofdtaken van het Kadaster is het registreren van de ligging van het vastgoed in Nederland en de rechten die daarmee samenhangen. Deze rechten zijn bijvoorbeeld het eigendom en de hoogte van de hypotheek. Naast het vastgoed in Nederland, registreert het Kadaster ook schepen, luchtvaartuigen en ondergrondse netwerken (kabels en leidingen). Het Kadaster heeft 9.117.201 percelen geregistreerd, 44.530 schepen en 370 luchtvaartuigen (Kadaster, 2010b). Men is verplicht om bij de koop of verkoop van deze registergoederen de notariële aktes in het kadastraal systeem te laten bijschrijven, waardoor er dus continue beschikking is over actuele data.

Omdat het Kadaster naast de actuele data ook over de historische data beschikt, kunnen trends worden opgesteld op basis van de data.

Het Kadaster beheert een aantal basisregistraties die onder de verantwoordelijkheid van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer vallen:

- Basisregistratie Kadaster (BRK), geeft inzicht in onder andere de rechten die op een perceel rusten, de kadastrale aanduiding, de eigenaar en de koopsom.
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), registreert de basisgegevens over gebouwen en adressen in een geautomatiseerd systeem. Doel van deze registratie is het verbeteren van de dienstverlening van overheden aan burgers.
- Basisregistratie Topografie (BRT), de registratie van de gehele topografie van Nederland. De TOP10NL, het meest gebruikte bestand van de BRT, is een landsdekkend, digitaal topografisch bestand dat bruikbaar is op schaalniveau tussen 1:5.000 en 1:25.000. Het bestand is ontstaan vanuit luchtfoto's, veldopnamen en andere reeds bestaande bestanden.
- Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), voorheen Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN). Voor de Grootchalige Topografie hebben de kaarten een schaalniveau van 1:500 tot 1:5.000.

Doel van deze registraties is dat de alle overheden gebruik maken van dezelfde bron van informatie.

Andere data die ook door het Kadaster geregistreerd worden:

- De x- en y-coördinaten van adressen en andere punten in het Rijksdriehoekstelsel.
- De ligging van de kadastrale grenzen.
- De energie-index en de energieklassering van een bepaald gebouw op een bepaald adres.
- De ligging van ondergrondse kabels en leidingen (KLIC).

Op basis van de bovenstaande data, heeft het Kadaster onder andere de volgende producten ontwikkeld:

- Agrarische transacties. Een overzicht van overdrachten van percelen in gebruik als agrarische grond of boerderij.
- Eigenarenkaart. Overzichtskaart van de eigendomstoestand met kadastrale informatie over de eigenaren.
- Eigendomskaart. Overzicht van de percelen in eigendom van een natuurlijk persoon of rechtspersoon.
- Gemiddelde koopsom. Overzicht van de gemiddelde koopsom van onroerende zaken in de particuliere sector op 6-positie postcodeniveau.
- Grondprijzemonitor. Inzicht in de waardeontwikkeling en mobiliteit van agrarische gronden.
- Herkomstmonitor. Inzicht in de verhuisbewegingen.
- Objectenlijst. Overzicht van alle percelen en appartementen waarop een natuurlijk persoon of rechtspersoon een zakelijk recht heeft.

- Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK). Index die inzicht geeft in de prijsverandering van bestaande particuliere woningen.
- Rapport prijsontwikkeling particuliere woningen. Overzicht van ontwikkeling van de koopsom op de woningmarkt.
- Tracéplanner. Mogelijkheden en knelpunten voor een tracé snel inzichtelijk maken.
- Verhuisbewegingen. Inzicht in de mobiliteit van natuurlijke personen
- Wijkmonitor. Inzicht in de ontwikkeling van wijken, op basis van vastgoedinformatie.
- Woningtransacties. Overzicht van verkochte woningen aan natuurlijke personen.

De bovenstaande producten kunnen voor elk gewenst schaalniveau uitgewerkt worden, van postcodeniveaut tot landsdekkend.

In de volgende paragraaf worden een aantal van deze producten uitgewerkt die toepasbaar zijn voor ruimtelijke ordeningsvraagstukken.

4.2 Ruimtelijke orderingsdata

De data die het Kadaster registreert en de analyses (de producten) die daar uit voortkomen, kunnen in verschillende vraagstukken toegepast worden, zo ook in ruimtelijke vraagstukken. In deze paragraaf worden een aantal producten aangehaald die in dergelijke vraagstukken toegepast kunnen worden.

Veel van de producten die in paragraaf 4.1 behandeld zijn, kunnen toegepast worden in ruimtelijke orderingsvraagstukken. Voor de ontwikkeling van bijvoorbeeld een gemeentelijk woonplan zijn de herkomst van inwoners en de verhuisbewegingen interessant. Voor gebiedsontwikkeling is het van belang dat de verschillende eigenaren in het te ontwikkelen gebied in kaart gebracht worden. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de eigenarenkaart. Indien er concrete ontwikkelplannen zijn, komt de registratie van de ligging van ondergrondse kabels en leidingen in beeld.

Door verschillende data en analyses met elkaar te combineren, heeft het Kadaster een aantal producten ontwikkeld die toegepast kunnen worden in ruimtelijke vraagstukken. Een aantal voorbeelden hiervan zijn in het onderstaande uitgewerkt.

Lucht Land Bodem

Dit product geeft een compleet, eenduidig en actueel beeld over (potentiële) ontwikkelingslocaties door verschillende informatielagen met daarin onder andere topografische gegevens, eigendomsgegevens en specifieke thema's van andere (semi-)overheden, zoals de Ecologische Hoofdstructuur, zoneringskaarten van spoorwegen en/of luchthavens met elkaar te combineren. Met een dergelijk beeld kunnen de mogelijkheden voor ontwikkeling in beeld gebracht worden.

Grondexploitatie

Met behulp van de grondexploitatiemodule kan onder andere inzichtelijk gemaakt worden op welke gronden in plangebieden koopopties gevestigd zijn, wat de grondprijzen zijn en wie de eigenaren van de percelen zijn. Deze gegevens kunnen gecombineerd worden met gegevens van andere overheden die relevant zijn voor het plangebied, zoals bodemkaarten en/of verontreinigingskaarten, waardoor een totaalbeeld van de te ontwikkelen locatie ontstaat.

Tracéplanner

Door verschillende geregistreerde data met elkaar te combineren, kan het Kadaster bijvoorbeeld inzichtelijk maken wat de meest optimale situatie is voor de aanleg van een nieuw tracé, of welk alternatief-tracé het beste gekozen kan worden. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden, omdat het Kadaster informatie beschikt over de eigenaren van de betrokken kavels en weet wat de prijs(ontwikkeling) van deze kavels is. Ook heeft het Kadaster kennis van andersoortige belemmeringen in het gebied. Daarnaast kan deze informatie ook gecombineerd worden met kaarten van bijvoorbeeld de Ecologische Hoofdstructuur of kaarten met luchtkwaliteiten in Nederland, waardoor een heel compleet beeld ontstaat van het te ontwikkelen gebied.

Wijkmonitor

De Wijkmonitor schetst een beeld van de ontwikkelingen op het gebied van onroerend goed op gemeente-, wijk-, en buurtniveau. De resultaten die deze monitor genereert, kunnen dienen ter ondersteuning van het ruimtelijke beleid van publieke en private partijen. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de Wijkmonitor.

Herkomstmonitor

Met de herkomstmonitor, die tevens onderdeel is van de Wijkmonitor, kunnen verhuisbewegingen van personen in kaart worden gebracht. Zo kan onder andere achterhaald worden waar personen uit een bepaalde wijk vandaan komen, waar ze naar toe verhuizen, inclusief het type huis en de aankoopprijs. Dit kan op verschillende schaalniveaus gebeuren. Deze informatie kan door overheden, maar ook door private partijen, gebruikt worden om een woonbeleid of woonplannen te formuleren.

Registratie landschapselementen

De module Registratie Landschapselementen is vooral toepasbaar voor de ontwikkeling van ruimtelijk beleid, bijvoorbeeld beleid voor natuurontwikkeling of reconstructies van historische landschappen. In dit registratiesysteem worden per landschapselement de afmetingen, de kwaliteit en de ligging geregistreerd, die vervolgens weer gecombineerd kunnen worden met onder andere oude kaarten en luchtfoto's.

De bovenstaande producten zijn niet met één druk op de knop te genereren, maar zijn per opdracht maatwerk. Dit houdt in dat de geleverde producten precies aansluiten bij de vraag van de opdrachtgever. Per project wordt dan ook gekeken welke data en analyses meegenomen dienen te worden. Wel is duidelijk dat veel data en analyses van het Kadaster toe te passen zijn in ruimtelijke vraagstukken. Daarnaast zijn de producten, zoals genoemd, niet alleen ontwikkeld op basis van data en analyses van het Kadaster, maar ook op basis van data van andere (semi-)overheden die aan de gegevens van het Kadaster gekoppeld worden. Op deze wijze wordt een completer beeld geschetst van de gebieden die (her)ontwikkeld dienen te worden.

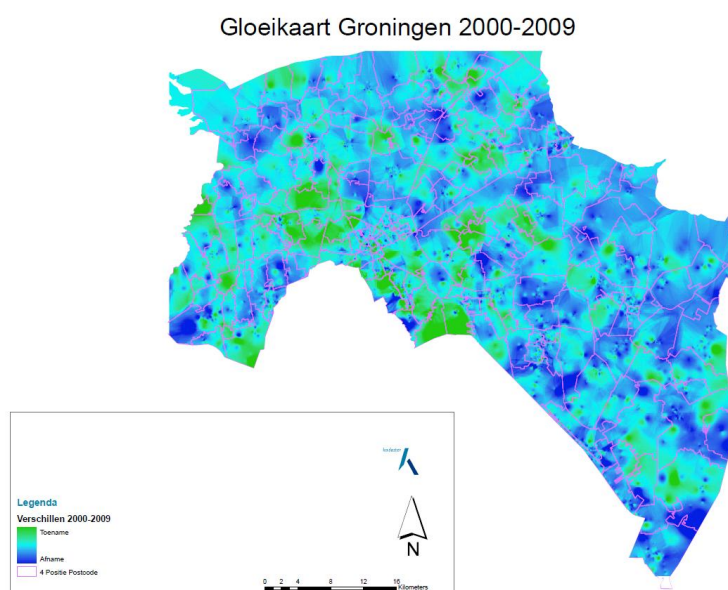
Gesteld kan worden dat veel data en analyses van het Kadaster in ruimtelijke vraagstukken toegepast kunnen worden, maar dat per vraagstuk maatwerk toegepast dient te worden.

4.3 Krimpdata en -analyses

In deze paragraaf worden de data, analyses en producten van het Kadaster behandeld die mogelijk toegepast kunnen worden in besluitvormingsprocessen in een krimpsituatie.

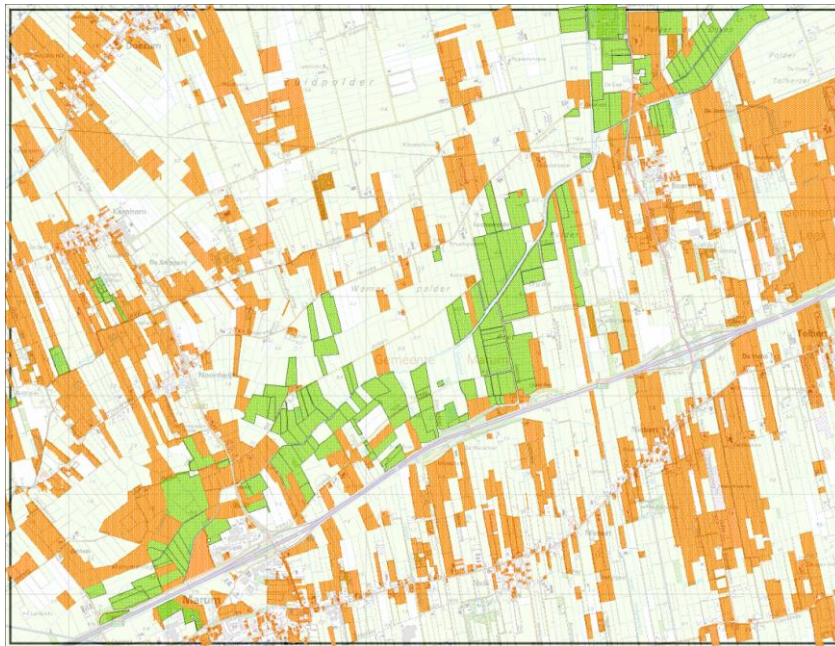
Met behulp van een aantal indicatoren kan krimp, of de aanloop daartoe, gevisualiseerd worden in een gloeikaart (zie figuur 4.2 voor een voorbeeld van een gloeikaart). Het idee van de gloeikaart is dat de vooraf geselecteerde indicatoren van krimp (bijvoorbeeld de gemiddelde koopsom per postcodegebied, het aantal transacties per postcodegebied of de gemiddelde leeftijd van de kopende/verkopende partij per postcodegebied) zullen opgloeien (groen) als zij een x aantal perioden toenemen en afkoelen (blauw) als zij een x aantal perioden afnemen (Kuijer, 2010).

Op deze wijze kan dus inzicht verkregen worden in de gebieden/plaatsen waar krimp zich voordoet/gaat voordoen, zodat hier rekening mee gehouden kan worden met het creëren van beleid en het nemen van besluiten.



Figuur 4.2: Gloeikaart op basis van koopsom en transacties op postcodeniveau. Bron: Kadaster, 2010c.

Naast een totaaloverzicht van de krimp zoals met de gloeikaart wordt gegeven, kunnen ook specifiek voor een bepaald gebied de eigenaren in kaart gebracht worden, inclusief vooraf geselecteerde kenmerken. Zo zijn in de onderstaande kaart (figuur 4.3) alle particuliere eigenaren die ouder dan zestig jaar zijn, oranje gekleurd en zijn de groene percelen in handen van Staatsbosbeheer, ter realisatie van een ecologische verbindingzone. Omdat de oranje percelen in handen zijn van personen ouder dan zestig jaar, zullen deze percelen dus binnen een x aantal jaren vrij op de regionale grondmarkt komen. Indien het hier een krimpgebied betreft, zal er een geringe vraag zijn naar deze percelen, waardoor dit kansen biedt voor Staatsbosbeheer om de ecologische verbindingzone verder te realiseren.



Figuur 4.3: Eigenarenkaart. Bron: Kadaster, 2008b.

Kaarten zoals figuur 4.3 bieden in krimpgebieden dus kansen voor onder andere natuurontwikkeling. Eveneens zou op basis van een dergelijke kaart ook de agrarische structuur in het gebied verbeterd kunnen worden, of ruimte gezocht worden voor bijvoorbeeld waterberging. Het product *Lucht Land Bodem* (zie paragraaf 4.2) is een middel dat de mogelijkheden voor ontwikkeling in kan kaart brengen.

Waterberging en natuurontwikkeling zijn functies die met name gerealiseerd worden in het buitengebied. Gekeken naar locaties binnen de bebouwde kom, kan de Wijkmonitor een zinvolle toepassing zijn in de krimpproblematiek.

De Wijkmonitor is een intern instrument van het Kadaster, externe partijen kunnen hier niet rechtstreeks gebruik van maken. De Wijkmonitor wordt gebruikt om verschillende analyses op verschillende schaalniveaus (gemeente, wijk, buurt) uit te voeren vanuit de landsdekkende database met daarin een groot aantal actuele kadastrale gegevens. In deze Wijkmonitor zijn de volgende modules opgenomen:

- Huizenprijsontwikkeling. Hierin wordt de waarde van de verkochte woningen over de periode vanaf 1995 tot heden weergegeven.
- Woningtransacties. Het aantal transacties in de koopsector dat in een bepaald jaar (vanaf 1995) heeft plaatsgevonden in een gemeente, wijk of buurt, zowel totaal als per woningtype.
- Verhuisbeweging (per woningtype). Het aantal verhuizingen in de koopsector binnen een gemeente, uit of in een gemeente, wijk of buurt.
- Wijkdynamiek. De duur van de bewoning van koopwoningen vanaf 1993.
- Woningvoorraad en woningtypering. De actuele voorraad van elk woningtype (twee-onder-één-kapwoning, tussenwoning, hoekwoning, appartement en vrijstaand) in een gemeente, wijk en/of buurt.
- Verdeling koop/huur. De verdeling van de koop- en huurwoningen in een gemeente, wijk en/of buurt.
- Leeftijd woningeigenaren van koopwoningen. Per gemeente, wijk of buurt wordt de gemiddelde leeftijd van de koper van de onroerende zaak weergegeven.
- Uitponding woningen. De verkochte huurwoningen per jaar per gemeente, wijk en buurt, inclusief de partij die uitgepond heeft.

In bijlage V zijn ter illustratie de verschillende modules uitgewerkt voor gemeente X met drie wijken.

Met de Wijkmonitor kan een inzicht gekregen worden in de vastgoedontwikkelingen op buurt-, wijk- en/of gemeenteniveau. Deze ontwikkelingen kunnen door gemeenten en woningcorporaties bijvoorbeeld gebruikt worden ter onderbouwing van keuzes met betrekking tot het vastgoed of voor het opstellen van hun woonbeleid.

Op basis van het bovenstaande kan verondersteld worden dat het Kadaster beschikt over informatie die toegepast kan worden in de krimpproblematiek. Indien deze informatie toegevoegd wordt aan de indeling van gegevens, indicatoren en rapporten in figuur 3.3 (sociaal-cultureel, economisch, demografisch en overige), valt vrijwel alles onder de categorie 'economisch'.

In het volgende hoofdstuk wordt gekeken in hoeverre woningcorporaties verwachten dat het Kadaster als leverancier van relevante informatie kan functioneren en of het Kadaster kan voldoen aan de vragen die vanuit de corporaties naar voren zijn gekomen (zie paragraaf 3.3).

Hoofdstuk 5 Mogelijke samenwerking tussen het Kadaster en woningcorporaties in de krimppogave

In dit hoofdstuk worden de 'vraag' van de woningcorporaties en het 'aanbod' van het Kadaster met elkaar geconfronteerd. Op basis van de voorgaande hoofdstukken wordt gekeken of het Kadaster een bijdrage kan leveren in het besluitvormingsproces en op welke wijze.

5.1 Confrontatie 'vraag' en 'aanbod'

Zoals reeds in hoofdstuk drie genoemd is, zijn bij een viertal woningcorporaties in Noord-Nederland interviews afgenomen om te achterhalen of zij data en/of analyses missen in het besluitvormingsproces omtrent de woningvoorraad in een situatie van krimp. In eerste instantie werd hier door de meeste onderzochte corporaties ontkennend op gereageerd. Zij redeneerden vanuit de gedachte dat het Kadaster een organisatie is die eigendomsrechten en hypotheke registreert. Dat het Kadaster naast deze zaken nog veel meer data/analyses geregistreerd heeft, was bij de corporaties niet of nauwelijks bekend. De onbekendheid met het Kadaster en de data die zij tot haar beschikking heeft, leidde er toe dat de corporaties in eerste instantie terughoudend reageerden. Daarnaast argumenteerden de meeste onderzochte corporaties dat zij reeds over voldoende data en analyses beschikken voor een gedegen besluitvorming.

Na het tonen van de mogelijkheden van de Wijkmonitor, reageerden de corporaties over het algemeen positief en verrast, omdat men niet wist dat het Kadaster ook dergelijke informatie kan leveren. Vervolgens kwamen er toch een aantal vragen boven tafel die de corporaties graag beantwoord zouden zien (zie paragraaf 3.3). Vooral met betrekking tot de verhuisbewegingen kwamen een aantal concrete vragen naar voren. Deze vragen zijn niet direct volledig te beantwoorden met de Wijkmonitor, maar door hier specifieke gegevens (bijvoorbeeld de leeftijd), aan toe te voegen, is het toch mogelijk om de vragen te beantwoorden of een goede indicatie te geven. Dit geldt eveneens voor de vraag over het opknappen van een 'rotte kies' en de waardeontwikkeling daarvan op omliggende panden. Hier valt in de meeste gevallen niet een direct antwoord op te geven, omdat er vaak te weinig transacties hebben plaatsgevonden om dit te kunnen meten. Echter kan wel een algemener beeld geschetst worden. Door de waardeontwikkeling van panden in kernen met een 'rotte kies' tegenover de waardeontwikkeling van panden in kernen zonder 'rotte kies' te plaatsen, kan wel een indicatie gegeven worden van de invloed van zo'n 'rotte kies' op de waardeontwikkeling van andere panden. Wel moet rekening worden gehouden met het feit dat het verschil in waardeontwikkeling tussen de kernen met en zonder 'rotte kies' ook andere verklaringen kan hebben dan de aanwezigheid van zo'n 'rotte kies'.

Voor de overige vragen die de corporaties gesteld hebben geldt eveneens dat er met de data van het Kadaster een antwoord gegeven kan worden, of in ieders geval een indicatie. Wel moet opgemerkt worden dat alle antwoorden slechts gebaseerd zijn op de koopmarkt. Het Kadaster heeft geen inzicht in de huurmarkt, waardoor dus geen compleet beeld van de gehele woningmarkt gevormd kan

worden. In de volgende paragraaf wordt een overzicht van de mogelijkheden voor het Kadaster gegeven.

5.2 De mogelijkheden

Data en analyses van het Kadaster worden momenteel niet betrokken in het besluitvormingsproces van de corporaties. De link tussen de linkerzijde (het Kadaster) en de rechterzijde (de Woningcorporaties) in het conceptueel model (figuur 2.14) bestaat dus nog niet.

De woningcorporaties maken soms wel gebruik van data die vergelijkbaar zijn met data van het Kadaster. Deze data hebben zij echter verkregen via onderzoeksbureaus of door eigen onderzoek. Eén van de redenen waardoor geen gebruik gemaakt wordt van informatie van het Kadaster kan zijn de onbekendheid van de corporaties met de data en analyses buiten de standaard wettelijke taken van het Kadaster om. Zo bleek vrijwel geen van de geïnterviewde corporaties ooit van de Wijkmonitor gehoord te hebben, terwijl zij wel degelijk in (onderdelen van) de inhoud geïnteresseerd blijken te zijn. Door data en analyses als de Wijkmonitor beter bekend te maken onder woningcorporaties, kan de kans vergroot worden dat corporaties wél producten van het Kadaster gaan afnemen en deze in hun besluitvormingsproces zullen toepassen. Het Kadaster zou dus kunnen sturen op een actiever contact met de woningcorporaties om zo de voor hen mogelijk interessante producten beter onder de aandacht te brengen.

De woningcorporaties hebben daarnaast het gevoel dat (informatie van) het Kadaster geen meerwaarde kan leveren in het besluitvormingsproces. Dit komt door de hierboven genoemde onbekendheid, maar ook door het 'stoffige' imago. Om als informatieleverancier te kunnen optreden, is het van groot belang dat dit negatieve gevoel bij de corporaties wordt weggehaald. Dit kan eveneens gerealiseerd worden door actiever contacten te onderhouden met de corporaties.

Ook wat betreft analyses die de corporaties uit rapporten van externe (onderzoeks)organisaties halen, kan het Kadaster inspringen. Delen hiervan kunnen ook rechtstreeks door het Kadaster geleverd worden. Zo maken de corporaties nu bijvoorbeeld gebruik van het NVM-rapport *Krimpegebied = Kansgebied*, waarin analyses staan over de woningmarkt (ontwikkeling woningvoorraad, kooptransacties van woningen), terwijl het Kadaster een veel gedetailleerder beeld van de woningmarktontwikkelingen kan leveren.

Dit geldt eveneens voor de *Gemeente Op Maat*-rapporten van het Centraal Bureau voor de Statistiek. In deze rapporten wordt onder andere een overzicht gegeven van de eigendomsverhoudingen en een onderscheid naar woningtype tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Het Kadaster kan het onderscheid naar woningtype veel gedetailleerder in kaart brengen, namelijk een onderscheid in twee-onder-één-kapwoningen, appartementen, hoekwoningen, tussen- of geschakelde woningen en vrijstaande woningen.

Daarnaast geeft één van de corporaties aan zelf een verhuisbewegingonderzoek te hebben uitgevoerd. Ook dit is iets wat het Kadaster met behulp van de Wijkmonitor in beeld kan brengen.

Wel moet daarbij als kanttekening geplaatst worden dat dit slechts de verhuisbeweging van koopwoningeigenaren in beeld brengt. Het Kadaster heeft geen informatie over personen die van de ene huurwoning naar een andere huurwoning verhuizen. Wel kan een indicatie gegeven worden van personen die vanuit een huurwoning naar een koopwoning zijn verhuisd en vice versa.

Een tweetal corporaties geeft aan graag de verhuisstromen in kaart te krijgen, ingedeeld naar levensfase (voornamelijk voor starters en senioren). Met de Wijkmonitor zijn de verhuisstromen te achterhalen, maar niet naar levensfase. Hier ligt dus een kans voor het Kadaster. Het geboortjaar van de koper van een woning is geregistreerd in de koopakte, waardoor de leeftijd te achterhalen valt. Dit is echter (nog) geen standaardproces, waardoor het maatwerk wordt. Als leeftijden toegevoegd kunnen worden aan de verhuisbewegingen in de Wijkmonitor, kunnen dergelijke verhuisstromen eenvoudig en snel achterhaald worden.

De onderzochte corporaties geven aan de functionele kwaliteit van de (verouderde) woningen te willen verbeteren. Hiervoor onderzoeken zij eerst welke woningen verouderd zijn en welke het waard zijn om in te investeren. Het Kadaster zou hier op in kunnen spelen door informatie te leveren over de ouderdom van het woningbezit. De corporaties kunnen dan op basis van de ouderdom een inschatting maken van de huidige functionele kwaliteit van de woningen.

Erkend moet worden dat meer data niet altijd hoeft te leiden tot betere besluitvorming, maar wel kan zorgen voor een betere onderbouwing van besluiten. Het Kadaster zou zich dus niet alleen moeten richten op zoveel mogelijk nieuwe data willen creëren, maar ook op het creëren van data die besluiten onderbouwt. Dergelijke data kan ook leiden tot meer draagvlak voor de genomen besluiten. Dit is erg belangrijk, want als er geen draagvlak voor een plan is, is het gedoemd te mislukken. Dit blijkt ook uit figuur 2.13. Als er geen draagvlak is voor een bepaald plan, dient weer teruggekeerd te worden naar de eerste stap van het proces: het richtingzoeken. Het Kadaster zou hier dus op kunnen inspelen door data te leveren die de genomen besluiten ondersteunt en dus draagvlak creëert.

Uit het onderzoek is gebleken dat woonbeleving en ruimtelijke kwaliteit niet of nauwelijks worden meegenomen in het besluitvormingsproces bij de woningcorporaties, terwijl dit toch twee belangrijke onderwerpen zijn. Hier kan een kans liggen voor het Kadaster, als zij deze twee gegevens inzichtelijk kan maken, kan dit zeer waardevolle informatie voor de woningcorporaties opleveren.

Het grootste minpunt van de data en analyses van het Kadaster is dat ze slechts betrekking hebben op de koopmarkt. De huurmarkt wordt volledig buiten beschouwing gelaten. Toch ligt hier een kans. De corporaties hebben namelijk wél data over de huurmarkt tot hun beschikking. Samen hebben zij dus een vrij compleet beeld van de woningmarkt. Door de data van beide organisaties aan elkaar te koppelen, zou dus een goed en compleet inzicht in de woningmarkt gecreëerd kunnen worden, die beide organisaties ten goede komt.

Kijkend naar het conceptueel model (figuur 2.14), kan het Kadaster het beste vroegtijdig contacten leggen met de woningcorporaties, zodat informatie (krimpdata en analyses) al voor het besluitvormingsproces geleverd kunnen worden. Uit paragraaf 4.3 is gebleken dat de krimpdata en -analyses van het Kadaster voornamelijk onder de categorie 'economisch' geschaard kunnen worden. Het Kadaster kan zich dan ook het beste concentreren op het leveren van economische informatie.

5.3 Discussie

In deze paragraaf wordt een reflectie gegeven op het uitgevoerde onderzoek. In 5.3.1 komen de onderzoeksmethoden en de afbakening van het onderzoek aan de orde en in 5.3.2 wordt vervolgens ingegaan op de inhoud van het onderzoek.

5.3.1 Onderzoeksmethoden en afbakening

Dit onderzoek is uitgevoerd aan de hand van literatuuronderzoek en diepte-interviews met een viertal woningcorporaties in Noord-Nederland (Groningen, Friesland en Drenthe), drie middelgrote corporaties en één grote corporatie. Deze vier geïnterviewde corporaties hebben gezamenlijk ongeveer dertien procent van de corporatiewoningen in Noord-Nederland in bezit en ongeveer vier procent van de totale woningvoorraad (zie hoofdstuk drie). Gepland was om bij minimaal vijf corporaties interviews af te nemen, maar vanwege gebrek aan belangstelling bij, vooral de kleinere corporaties en de beperkte tijd, is deze doelstelling niet gehaald. Omdat het onderzoek grotendeels gebaseerd is op de interviews met slechts vier corporaties, ontstaat de vraag in hoeverre dit representatief is. Daarnaast heeft dit onderzoek zich beperkt tot Noord-Nederland waardoor geen landsdekkend beeld is gecreëerd.

Als het Kadaster dus daadwerkelijk als informatieleverancier voor woningcorporaties in krimpregio's wil gaan functioneren, zal zij eerst nader onderzoek moeten verrichten om te achterhalen in hoeverre de uitkomsten representatief zijn voor Noord-Nederland en voor geheel Nederland.

Een andere vraag die gesteld kan worden naar aanleiding van de afbakening van dit onderzoek is wat de gevolgen zijn van het buiten beschouwing laten van de krimp in etniciteit, levensfase en inkomen, zoals in paragraaf 2.1 is vermeld. Zouden de uitkomsten van het onderzoek anders zijn als deze drie factoren wèl in het onderzoek waren betrokken? Dit is eveneens een punt dat met vervolgonderzoek kan worden achterhaald.

5.3.2 Inhoud

Een belangrijk punt dat opgemerkt dient te worden is dat bijna alle corporaties die aan dit onderzoek hebben meegewerkt onbekend waren met de mogelijke producten die het Kadaster kan leveren. Vanuit dit perspectief was het voor de corporaties vrij lastig om hun vraag naar extra, aanvullende informatie te formuleren. Als de corporaties vooraf beter geïnformeerd waren geweest en meer kennis van de mogelijke producten zouden hebben, zouden er misschien concretere vragen gesteld

worden. Dit is een belangrijk punt dat meegenomen dient te worden bij eventueel vervolgonderzoek in andere krimpregio's in het land.

Tijdens de interviews zijn voorbeelden getoond van de mogelijkheden van de Wijkmonitor. De corporaties hebben dus alleen een inzicht gekregen in informatie die gegenereerd kan worden met behulp van de Wijkmonitor. Zoals uit hoofdstuk vier is gebleken, kan het Kadaster veel meer informatie leveren dan alleen de informatie die op basis van de Wijkmonitor is gegenereerd. De concrete vragen die door de corporaties zijn gesteld, zijn voornamelijk aan de hand van de voorbeelden van de Wijkmonitor ontstaan. Indien er meer informatie getoont was, waren er misschien meer concrete vragen naar voren gekomen. Dit is een belangrijk punt dat met een eventueel vervolgonderzoek achterhaald kan worden.

Zoals hiervoor al is genoemd, was er een gebrek aan belangstelling bij de kleinere corporaties. Zij reageerden niet of nauwelijks op de verzoeken voor interviews. Eén van deze corporaties gaf aan dat zij een kleine plattelandscorporatie is en daarom zelf een goed inzicht heeft in de gaande ontwikkelingen, zoals de verhuisbewegingen, maar ook in de eigendomsposities, waardoor zij geen interesse heeft in data van het Kadaster voor de besluitvorming rondom de woningvoorraad. Interessant is om te achterhalen of dit betrekking heeft op alle corporaties die actief zijn in kleine plattelandsgemeenten, of dat dit een uitzondering betreft.

Een andere vraag die opkomt is of woningcorporaties slechts naar hun eigen werkgebied kijken, of ook interesse hebben in andere gebieden. Gedurende dit onderzoek is voornamelijk gericht op data over het eigen werkgebied van de corporaties; informatie die zij over haar eigen werkgebied zou willen hebben. Maar zou het voor corporaties niet ook interessant zijn om informatie over andere gebieden tot haar beschikking te krijgen, zodat zij hiermee vergelijkingen kan trekken?

In algemenere zin kan afgevraagd worden of de data die door de corporaties gevraagd zijn, slechts interessant zijn voor corporaties in krimpregio's, of dat ook corporaties die in groeiregio's opereren in deze data geïnteresseerd zijn. Zijn verhuisbewegingen niet ook interessant voor corporaties in groeiende regio's? Om dit te achterhalen is een gelijksoortig onderzoek onder woningcorporaties buiten de krimpregio's noodzakelijk.

Naast bovenstaande punten dienen ook een aantal sterke punten van dit onderzoek genoemd te worden. Het gehele onderzoek is opgezet en uitgevoerd vanuit het perspectief van krimp; de onderzochte corporaties zijn geselecteerd op basis van hun ligging in (toekomstige) krimpgebieden en de data en analyses van het Kadaster zijn benaderd vanuit het krimpperspectief.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat 'van buiten naar binnen' is gewerkt, in plaats van 'van binnen naar buiten'. Gekeken is naar de behoeften van de woningcorporaties en op basis daarvan is

gekeken of het Kadaster iets kan betekenen. Dit geeft een interessanter beeld van de mogelijkheden dan wanneer gekeken wordt naar wat het Kadaster beschikbaar heeft en of daar belangstelling voor is bij de woningcorporaties.

5.3.3 *Resumé*

Ondanks dat niet bekend is in hoeverre dit onderzoek representatief is voor Noord-Nederland en geheel Nederland, zijn met dit onderzoek wel een aantal belangrijke punten naar boven gehaald, waar het Kadaster zeker iets mee kan doen. Deze punten worden in de conclusie van dit onderzoek behandeld. Echter voordat het Kadaster op basis van dit onderzoek specifieke besluiten gaat nemen, dient de representativiteit getoetst te worden.

Deze bovenstaande punten moeten meegenomen worden bij de interpretatie van de conclusies, die in het volgende hoofdstuk behandeld worden.

Hoofdstuk 6 Conclusies en aanbevelingen

Dit laatste hoofdstuk vormt de afsluiting van het onderzoeksrapport. In dit hoofdstuk worden allereerst de conclusies per deelvraag getrokken, waarna een antwoord wordt gegeven op de hoofdvraag van dit onderzoek. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een aantal aanbevelingen richting het Kadaster.

6.1 Conclusies

In deze paragraaf worden de deelvragen van dit onderzoek beantwoord. Op basis hiervan wordt een antwoord gegeven op de hoofdvraag van dit onderzoek:

Hoe komen woningcorporaties in een situatie van krimp tot keuzes met betrekking tot hun woningvoorraad en kan het Kadaster, met haar grote hoeveelheid aan gegevens en analyses, hier een toegevoegde waarde aan leveren?

6.1.1 Beantwoording deelvragen

In deze subparagraaf worden de deelvragen die in het eerste hoofdstuk van deze thesis zijn opgesteld, beantwoord.

Wat is krimp en in welke regio's manifesteert deze krimp zich?

Krimp is een begrip dat op verschillende manieren gedefinieerd kan worden. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van een aangepaste definitie van Van Dam e.a. (2006). In deze definitie wordt krimp uitgedrukt in aantal inwoners en aantal huishoudens, in de leeftijd van de bevolking en de grootte van de huishoudens. De onderzochte woningcorporaties richten zich ook op deze vormen van krimp.

De krimp manifesteert zich voornamelijk in de perifere delen van het land.

Hoe ziet het besluitvormingsproces van woningcorporaties er uit met betrekking tot sloop, nieuwbouw en verkoop van woningen?

In het besluitvormingsproces van woningcorporaties worden verschillende actoren betrokken. Zo speelt de gemeente vaak een belangrijke rol, maar ook zorginstellingen, huurdersverenigingen, verenigingen van dorpsbelangen en/of de provincie kunnen in het besluitvormingsproces betrokken worden. Daarnaast betreft een enkele corporatie de huurders en de inwoners van de dorpen actief in het besluitvormingsproces. Er zijn bij de onderzochte corporaties niet alleen verschillen waar te nemen tussen de actoren die ze in het proces betrekken, maar ook in de mate waarin zij in dit proces betrokken worden.

De besluitvorming van woningcorporaties kan gezien worden als procesmanagement. Op interactieve wijze wordt gekomen tot besluiten. Daarnaast zijn het vaak ongestructureerde problemen waarvoor geen eenduidige oplossing voorhanden is. Geconcludeerd kan worden dat er geen uniform

besluitvormingsproces bij de onderzochte woningcorporaties bestaat. Elke corporatie heeft zijn besluitvormingsproces op eigen wijze ingericht.

Wel is er overeenstemming over het feit dat het besluitvormingsproces in een krimpsituatie in principe niet anders is ingericht dan in een groeisituatie. De context is alleen compleet verschillend. In een groeisituatie wordt gericht op uitbreiding, terwijl in een krimpsituatie gericht wordt op een gelijkblijvende of zelfs inkrimpende woningvoorraad. Hierdoor handelt men voorzichtiger en terughoudender in een krimpsituatie.

Op basis waarvan maken woningcorporaties een keuze voor een bepaald besluit?

Woningcorporaties hebben verschillende gegevens, indicatoren en rapporten (zowel intern als extern) tot hun beschikking die in het besluitvormingsproces worden meegenomen. Zo voeren de corporaties bijvoorbeeld een woonwensenonderzoek uit of enquêtes onder huurders, maar ook prognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek en Primos-prognoses worden meegenomen. Daarnaast worden regelmatig onderzoeken uitgevoerd door onderzoeksbureaus als ABF-research en Companen, al dan niet in opdracht van de corporaties. In principe worden eigenlijk alle gegevens, indicatoren en rapporten die de woningcorporaties relevant achten, meegenomen in het besluitvormingsproces.

Welke informatie heeft het Kadaster tot zijn beschikking die toegepast kunnen worden in de krimpproblematiek?

Het Kadaster beschikt over een grote hoeveelheid aan data en analyses die toegepast kunnen worden in ruimtelijke vraagstukken. Een deel van deze data kan ook goed toegepast worden in vraagstukken rondom de krimpproblematiek. Zo kan bijvoorbeeld een gloeikaart gecreëerd worden waarmee op basis van een aantal vooraf vastgestelde indicatoren de krimp gevisualiseerd kan worden. Daarnaast kan met behulp van eigenarenkaarten in beeld gebracht worden welke percelen naar alle waarschijnlijkheid binnen een x aantal jaren op de grondmarkt komen. In krimpregio's kan dit bijvoorbeeld gebruikt worden voor het realiseren van ruimtevragende projecten, zoals natuurontwikkeling of waterberging.

Daarnaast kan de Wijkmonitor een rol gaan spelen in krimpvraagstukken. Met behulp van deze monitor kan een inzicht verkregen worden in vastgoedontwikkelingen op buurt-, wijk- en/of gemeenteniveau. Deze inzichten kunnen door bijvoorbeeld gemeenten en corporaties gebruikt worden ter ondersteuning bij het opstellen van het woonbeleid.

Het Kadaster beschikt dus over data die toegepast kan worden in de krimpproblematiek.

6.1.2 Beantwoording hoofdvraag

Nu de deelvragen van dit onderzoek beantwoord zijn, kan de hoofdvraag van het onderzoek beantwoord worden:

Hoe komen woningcorporaties in een situatie van krimp tot keuzes met betrekking tot hun woningvoorraad en kan het Kadaster, met haar grote hoeveelheid informatie (data en analyses), hier een toegevoegde waarde aan leveren?

Vanuit de onderzochte corporaties kan geconcludeerd worden dat woningcorporaties ieder op hun eigen wijze het besluitvormingsproces inrichten. Hier is geen uniform proces in waar te nemen. Wel zijn een aantal actoren achterhaald die in vrijwel alle besluitvormingsprocessen betrokken worden. Dit zijn de gemeente, huurdersverenigingen, verenigingen van dorpsbelangen en indien relevant, zorginstellingen. De mate waarin deze partijen betrokken worden verschilt per corporatie. Opvallend is dat de inwoners van de dorpen, en in het specifiek de huurders, relatief weinig in de besluitvorming worden betrokken, terwijl dit juist de partijen zijn die de bestaansreden van de corporaties vormen. Naast het betrekken van actoren in het proces wordt ook gebruik gemaakt van verschillende gegevens, indicatoren en rapporten. Deze kunnen zowel intern als extern zijn.

Het Kadaster heeft de beschikking over een grote hoeveelheid aan gegevens en analyses. Vanuit deze gegevens en analyses zijn een aantal onderdelen geselecteerd die toegepast kunnen worden in de krimpproblematiek. De vraag vanuit het Kadaster was of deze onderdelen ook toepasbaar zijn bij de woningcorporaties.

Tijdens de interviews is gebleken dat de onderzochte woningcorporaties in eerste instantie niet verwachten dat het Kadaster kan functioneren als informatieleverancier voor de woningcorporaties in het besluitvormingsproces rondom de woningvoorraad in een situatie van krimp. Toen een aantal voorbeelden getoond werden van eventuele mogelijkheden van de Wijkmonitor, veranderde dit beeld bij de meeste corporaties geleidelijk, waardoor het beeld behoorlijk positiever werd bijgesteld. Vooral de verhuisbewegingen, die met behulp van de Wijkmonitor te achterhalen zijn, zouden de woningcorporaties graag duidelijker in beeld krijgen. Zeker als hier specifieke vragen over beantwoord kunnen worden en er extra gegevens, zoals leeftijd aan toegevoegd worden, zal het Kadaster een toegevoegde waarde kunnen leveren aan het besluitvormingsproces van de woningcorporaties.

Het feit dat de onderzochte corporaties niet of nauwelijks bekend zijn met de informatie (data en analyses) die het Kadaster kan leveren, leidde ertoe dat zij in eerste instantie terughoudend reageerden. Na het tonen van een aantal voorbeelden kwam hier verandering in. Meer bekendheid is dus noodzakelijk als het Kadaster als informatieleverancier wil gaan fungeren, want onbekend maakt onbemind!

6.2 Aanbevelingen

De aanleiding van dit onderzoek was een opdracht van het Kadaster, afdeling Ruimte en Advies. Zij zouden graag onderzocht hebben of data en analyses van het Kadaster toegepast kunnen worden in de momenteel hoog op de politieke agenda staande krimpproblematiek. De krimp treft vele sectoren en dus ook vele verschillende organisaties, waardoor een keuze voor een bepaald type organisatie gemaakt moest worden om het onderzoek in te kaderen. In dit onderzoek is gericht op de woningcorporaties. Op basis van het onderzoek kunnen een aantal aanbevelingen aan het Kadaster gedaan worden:

- Als het Kadaster als informatieleverancier voor woningcorporaties in het krimpproces wil functioneren zal zij allereerst beter onder de aandacht moeten brengen dat zij een organisatie is die relevante informatie kan leveren. Hierdoor verdwijnt tevens de onbekendheid met het Kadaster, die onder de corporaties leeft. Zolang het Kadaster niet duidelijk laat zien wat zij kan leveren, zal er ook geen gebruik gemaakt worden van deze informatie.
- Tijdens de interviews is naar voren gekomen dat de onderzochte corporaties vinden dat zij beschikken over voldoende informatie om gedegen besluiten te nemen. Wil het Kadaster als informatieleverancier van de corporaties functioneren, dan zal zij moeten bewijzen dat het voor de corporaties een meerwaarde is om haar informatie (data en analyses) toe te passen in het besluitvormingsproces.
- De onderzochte woningcorporaties geven aan alle informatie in het besluitvormingsproces te betrekken die zij relevant vinden. Op dit moment wordt geen gebruik gemaakt van informatie van het Kadaster, dus hoe kunnen zij beoordelen dat deze informatie niet relevant is? Hier moet op in gesprongen worden door aan te tonen dat informatie van het Kadaster wel degelijk relevant kan zijn.
- De woningcorporaties hebben specifieke vragen (onder andere over bepaalde onderdelen van de Wijkmonitor). Deze vragen zullen achterhaald moeten worden, zodat een product op maat geleverd kan worden. Onder de onderzochte corporaties is er vrijwel geen vraag naar de standaardproducten die te leveren zijn.
- Het Kadaster moet zich niet slechts richten op informatie die nog niet bekend is bij de corporaties. Data die bestaande informatie die reeds bekend is bij de corporaties ondersteunt, kan ook belangrijke data voor de corporaties zijn. Deze informatie kan namelijk leiden tot een betere onderbouwing van besluiten van corporaties, zodat zij meer draagvlak kunnen realiseren.
- Het Kadaster zou er op kunnen sturen om al eerder in het proces contact te leggen met de corporaties, niet pas als er behoefte is aan data ten behoeve van het besluitvormingsproces rondom de krimpproblematiek. Data en analyses van het Kadaster zouden standaard als een bron van informatie voor de corporaties kunnen dienen. De corporaties gebruiken namelijk niet alleen interne data, maar ook data van externe partijen. Wederom geldt hier dat bij de corporatie bekend moet zijn dat het Kadaster relevante informatie kan leveren.

Literatuurlijst

Artikelen en rapporten:

- Acantus Groep (2009) *Beleidsplan 2009-2013*; Acantus Groep, Veendam.
- Adriaans, F., Heins, G. (2009) *Hoe duur is goedkoop? Onderzoek naar de woonwensen van bewoners/eigenaren van goedkope koopwoningen in Oldambt en Pekela*; SEV, Rotterdam.
- Aedes (2008) *Krimp... Een groeiende opgave*; Companen, Arnhem.
- Aedes (2009) *Nederland krimpt: bedreiging of kans? Visies en strategieën voor corporaties*; Compact 42.
- Argioli, R., Dijken, van, K., Koffijberg, J., Bolt, G., Kempen, van, R., Beckhoven, van, E., Engbersen, R., Engbersen, G. (2008) *Bloei en verval van voegnaoorlogse wijken*; Nicis Institute, Den Haag.
- Beer, de, J., Verweij, A. (2008) *Houshoudensamenstelling samengevat*; Volksgezondheid Toekomst Verkenning, Nationaal Kompas Volksgezondheid, Bilthoven.
- Bezem, F., Schunck, L. (2009) *Vijf wegen naar betere resultaten. Potentieel nu benutten*; Twynstra Gudde Adviseurs & Managers, Amersfoort.
- Bregman, A.G. (1999) *Ruimtelijke plancoördinatie en projectbesluitvorming. Naar maatwerk zonder versnippering*; Rijksuniversiteit Groningen, Groningen.
- Brounen, D., Eichholtz, P.M.A. (2004) *Vastgoedmarkt kraakt onder demografische druk*; ESB 89/4430, pp. 150-155.
- Bruijn, de, H., Heuvelhof, ten, E., Veld, in 't, R. (2002) *Procesmanagement. Over procesontwerp en besluitvorming*; Academic Service,
- Bruning, A.J.F., Siersma, J. (1994) *Grote projecten in Nederland; een analyse van het tijdsbeslag van twintig besluitvormingsprocessen*; Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid, Den Haag.
- Bukman, B. (2009) *Vooruit met de achteruitgang!*, Noorderbreedte 'dossier krimp' 33/4, pp. 6-7.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2009) *Gemeente op maat*; Den Haag/Heerlen.
- Centraal Fonds Volkshuisvesting (2009) *Trends corporatiesector 2004-2008*; Naarden.
- Centraal Fonds Volkshuisvesting (2010) *Regiorapportage. Regio Utrecht*; Naarden.
- Companen (2010) *Demografische ontwikkeling Oost-Drenthe en Westerveld: Sturen op woon- en leefkwaliteit*; Arnhem.
- Conijn, J. (2005) *Woningcorporaties: naar een duidelijke taakafbakening en een heldere sturing*; RIGO Research en Advies BV, Amsterdam.
- Dam, van, F., Verwest, F. (2010) *Krimp is prikkel voor de woningmarkt*; Dagblad van het Noorden, Planbureau voor de Leefomgeving.
- Dam, van, F., Groot, de, C., Verwest, F. (2006) *Krimp en Ruimte. Bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid*; Ruimtelijk Planbureau, Den Haag.

- Dam, van, F., Verwest, F., Groot, de, C. (2007) *Demografische krimp: prikkel voor de woningmarkt*; Ruimte in Debat 2007 01, Ruimtelijk Planbureau.
- Dam, van, K.I.M., Wissen, van, L.J.G., Roo, de, G., Dijk, van, J., Strijker, D., Veenstra, J.J. (2009) *Regionale bevolkingskrimp en de stad Groningen*; Rijksuniversiteit Groningen, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen.
- Ekkers, P. (2006) *Van volkshuisvesting naar woonbeleid*; SDU Uitgevers, Den Haag.
- Gemeente Delfzijl (2009) *Krimpen en groeien in Delfzijl*; Delfzijl.
- Georgius, M. (2009) *Krimp en de maatschappelijke gevolgen*; Compact 42, pp. 5-10.
- Jong, de, A, Duin, van, C. (2010) *Regionale prognose 2009-2040: vergrijzing en omslag van groei naar krimp*, Centraal Bureau voor de Statistiek, Heerlen.
- Jong, de, B. (2008) *Kwaliteitsmeting woningontwikkeling. Een onderzoek naar de kwaliteit van nieuwbouwwoningen ontwikkeld door projectontwikkelaars en ontwikkelende corporaties*; Rijksuniversiteit Groningen, Groningen.
- Kadaster (2008a) *Jaarverslag 2007*; Kadaster, Apeldoorn.
- Kamminga, J. (2000) *Corporaties tussen vangnet en vrijhandel*; MDW-werkgroep woningcorporaties, Ministerie van Economische Zaken; Den Haag.
- Koopman, K.E., Gooijert-Fokkinga, A. (2010) *Actualisatie woonplan Kollumerland c.a.*; Grontmij Nederland B.V.; Haren.
- Koops, N.V. (2004) *De strategische besluitvorming van ondernemers: rationeel of intuïtief?*; Rijksuniversiteit Groningen, Groningen.
- Kor, R., Wijnen, G. (2008) *Essenties van project- en programmamanagement. Succesvol samenwerken aan unieke opgaven*; Kluwer, Deventer.
- Kuijer, G. (2010) *Krimp. Wat kan het Kadaster betekenen*; Het Kadaster, Apeldoorn.
- Leuvensteijn, van, M., Shestalova, V. (2006) *Investeringsprikkels voor woningcorporaties*; Centraal Planbureau, Den Haag.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken, Ministerie van VROM, IPO, VNG (2009) *Krimpen met kwaliteit. Interbestuurlijk actieplan bevolkingsdaling*; Den Haag.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en het Centraal Bureau voor de Statistiek (2010) *Het wonen overwogen. Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland*; Den Haag.
- Nederlandse Vereniging van Makelaars (2010) *Krimpgebied = Kansgebied. Visie bevolkingskrimp*; Nieuwegein.
- Nimwegen, van, N., Heering, L. (2009) *Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2009. Van groei naar krimp. Een demografische omslag in beeld*; NIDI, Den Haag.
- Nuss, F.A.H. (2009) *Gevolgen kredietcrisis voor de woningmarkt*; Vastgoedrecht 1, pp. 1-6.
- Ontwerplab Krimp, Dongeradeel (2009) *Krimp biedt ruimte*; Groningen/Amsterdam.
- Poulus, C. (2006) *Nieuwbouw en transformatie in de regio's Delfzijl en Oost-Groningen: hoe gaan we om met krimp?*; ABF Research, Delft.

- Provincie Fryslân (2010) *Krimp en Groei. Demografyske feroaring yn de provinsje Fryslân*; Leeuwarden.
- Provincie Groningen (2009) *Krimp in Groningen. Consequenties van bevolkingsdaling voor de overheid. Het andere gezicht van de ruimtelijke ontwikkeling*; Provincie Groningen, Ruimtelijke Plannen.
- Rotterdam, van, M. (2008) *Woningcorporatie en projectontwikkeling. Spanningsveld over eigendom, investeringen en activiteiten*; Rijksuniversiteit Groningen, Zwolle.
- Schellen, M. (2004) *De zilveren eeuw. Het verzilveren van de kansen die vergrijzing Limburg biedt*; PBOO, Maastricht.
- Schnabel, P. (2009) *Krimp of verplaatsing. Daling lokale bevolkingsomvang bij een groeiende landelijke bevolking*; Demos 25/1, pp. 2-3.
- Selten, T. (2009) *Afstemming en samenwerking in de ongedeelde regio*; Compact 42, pp. 23-26.
- Senden, R.H.G. (2009) *Woningen verhuren in de krimp. De gevolgen van demografische krimp nader onderzocht*; Technische Universiteit Eindhoven; Heerlen.
- Simon, H.A. (1955) *A behavioral model of rational choice*; Quarterly Journal of Economics 69, pp. 99-118.
- Smulders, M. (2010) *Prognose Fryslân 2009-2030. Trendprognose Bevolking en Huishoudens*; Provincie Fryslân; Leeuwarden.
- Teisman, G.R. (1992) *Complexe besluitvorming. Een pluricentrisch perspectief op besluitvorming over ruimtelijke investeringen*; VUGA, Den Haag.
- Tegel, K., Berg, van den, G., Algera, I. (2006) *Verkennde studie 'beweegreden woningcorporaties' deel 1 literatuur en hypotheses*; KPMG Business Advisory services B.V.
- Verwest, F., Sorel, N., Buitelaar, E., (2008) *Regionale krimp en woningbouw. Omgaan met een transformatieopgave*; Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag.
- Verwest, F., Sorel, N., Buitelaar, E. (2009) *Krimp vraag om veranderingen woningvoorraad*; Demos 25/1, pp. 7-9.
- Voogd, H. (2004) *Facetten van de planologie*; Kluwer Uitgeverij, Alphen aan den Rijn.
- Voogd, H., Woltjer, J. (2009) *Facetten van de planologie*; Kluwer Uitgeverij, Alphen aan den Rijn.
- Wolters, A., Verhage, R. (2001) *Concurrentie in corporatieland. Marktwerking als instrument voor verhoging van efficiëntie*; Nethur, Utrecht.

Presentaties:

- Kadaster (2008b) *Ruimte en Advies. Presentatie voor waterschap Reest en Wieden.*
- Kadaster (2009) *De wijkmonitor.*
- Kadaster (2010b) *Kijk op Nederland.*
- Kadaster (2010c) *Ruimte en Advies. Samen bouwen aan kwaliteit in de wijk: een stevig fundament voor beleid en uitvoering.*
- Niekerk, F. (2008) *PPPM. 'Process management'.*
- Weusthuis en Partners (2009) *Centrumplan Coevorden.*

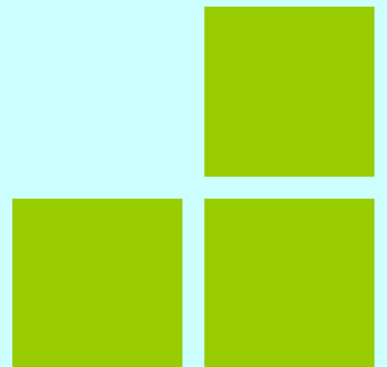
Websites:

- Website CBS Statline (2010), www.statline.cbs.nl, laatst bezocht op 10 juni 2010.
- Website Dagblad van het Noorden (2010), www.dvhn.nl, laatst bezocht op 25 februari 2010.
- Website FGH Vastgoed Expertise (2010), www.vastgoedexpertise.nl, laatst bezocht op 27 mei 2010.
- Website Kadaster (2010a), www.kadaster.nl, laatst bezocht op 15 juni 2010.
- Website KEI Kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing (2010), www.kei-centrum.nl, laatst bezocht op 8 juni 2010.
- Website Krimp als kans (2010), www.krimpalskans.nl, laatst bezocht op 7 juni 2010.
- Website Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (2010), www.vrom.nl, laatst bezocht op 6 juli 2010.
- Website NRC (2010), www.nrc.nl, laatst bezocht op 25 februari 2010.
- Website Van Dale (2010), www.vandale.nl, laatst bezocht op 4 maart 2010.
- Website Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2010), www.vng.nl, laatst bezocht op 19 maart 2010.
- Website Volkskrant (2010), www.volkskrant.nl, laatst bezocht op 25 februari 2010.

Gesproken personen:

- Dhr. R. Boers, Adviseur strategie, beleid en ontwikkeling Acantus Groep
Winschoten, 15 april 2010.
- Mevr. N. de Bruijn, Beleidsmedewerker Wonen Noordwest Friesland
Sint Annaparochie, 6 mei 2010.
- Mevr. M. Duiven en dhr. H. Scheer, programma-
ontwikkelaar en beleidsadviseur Woonservice
Westerbork, 2 juni 2010.
- Dhr. W. Megens, directeur-bestuurder Thús Wonen
Dokkum, 25 mei 2010.
- Dhr. M. Pellenbarg, projectmanager projecten en advies Kadaster
Groningen, 4 juni 2010.

Bijlagen



Bijlage I: Begrippenlijst

Aanbiedersmarkt	Gespannen woningmarkt. Markt waarin het lastig is om een nieuwe woning te vinden
Contingentering	Vooraf vastgesteld aantal woningen te bouwen over een zeker tijdsbestek
Groeimarkt	Markt waarin nog groei mogelijk is. Binnen de woningmarkt is bijvoorbeeld nog groei mogelijk in woonzorg-concepten
Inkomen	De gehele som van geld die iemand ontvangt door te werken, door ontvangst van een uitkering of pensioen en/of door opbrengsten uit vermogen
Krimp	Daling van de bevolking in aantallen, samenstelling en huishoudensamenstelling
Levensfase	De fase in het leven waarin men zich bevindt
Ontgroening	Ontwikkeling waarin het aandeel jongeren in de totale bevolking afneemt
Opplussen	Het verbeteren van bestaande woningen zodat ouderen en mensen met lichte functiestoornissen kunnen wonen in een toegankelijk, bruikbaar en veilig huis
Rotte kies	Verpauperd pand die het aanzicht van het dorp bederft
Uitponding	De verkoop van huurwoningen door corporaties
Vergrijzing	Ontwikkeling waarin het aandeel ouderen in de totale bevolking toeneemt
Vervangingsmarkt	Markt waarin nieuwbouw dient ter vervanging van bestaande bouw
Vragersmarkt	Ontspannen woningmarkt. Markt waarin gemakkelijk een nieuwe woning gevonden kan worden
Woningaanbod	Het aantal woningen dat beschikbaar is om aan de vraag te voldoen

Bijlage II: Uitwerking interviews woningcorporaties

Interview dhr. R. Boers, Acantus Groep

Adviseur strategie, beleid en ontwikkeling

Regio: Noord- en Oost-Groningen, gemeenten: Bellingwedde, Delfzijl, Oldambt, Pekela, Veendam, Vlagtwedde

Aantal Woningen: 13.000

Interview: Winschoten, 15 april 2010

De regio waarin Acantus Groep opereert, Noord- en Oost-Groningen, is één van de regio's waar krimp de komende jaren sterk tot uiting zal komen. Hoe wordt binnen uw organisatie gereageerd op de krimp?

Allereerst is krimp geen nieuwe ontwikkeling in dit gebied. Al sinds de jaren '80 heeft de regio te maken met dalende bevolkingsaantallen. Door de dalende werkgelegenheid in het gebied, als gevolg van de automatisering van de landbouw en afnemende werkgelegenheid in de agrarische industrie, werden door stimulering van de overheid grote bedrijven naar het noorden gehaald. Zo heeft Philips zich in Oost-Groningen gevestigd. Delfzijl ging zich volledig richten op de industrie en heeft ook grote bedrijven binnen gehaald.

Als gevolg hiervan werd er in de jaren '60 en '70 veel gebouwd voor de huidige, maar ook voor de toekomstige bewoners van dit gebied. De werkgelegenheid bleef sterk achter bij de voorspelde groei. Veel mensen trokken naar de Randstad om daar te gaan werken.

Als gevolg hiervan ontstond in de jaren '80 en '90 grote leegstand.

Wat doe je dan als corporatie? Leg je je hierbij neer? Nee, dan ga je slopen! Verouderde flats en eengezinswoningen werden gesloopt en rijtjeswoningen werden doorbroken, zodat hier twee-onder-één-kapwoningen in de huur en in de koop van gemaakt konden worden. Deze sloop heeft er voor gezorgd dat er meer licht en ruimte in de wijken kwam.

Parallel hieraan werd de corporatie gemoderniseerd. Openingstijden werden verruimd, de corporatie werd positief in het daglicht gezet en folders werden gedrukt. Op deze wijze werd geprobeerd de consument een positiever beeld te geven van de corporatie en de dienstverlening.

Vanaf de jaren '90 hebben de corporaties de vrijheid gekregen om huurwoningen te verkopen. Gelijkzeitig bleef er vanuit de overheid de druk komen om door te blijven bouwen. Door de nota van Heerma werden corporaties minder afhankelijk van de overheid. De corporaties werden in grote mate zelfstandig (bruteringsoperatie). Deze zelfstandigheid werd door de corporaties als zeer positief ervaren, omdat zij zo zelf mochten bepalen wat voor woningen zij wilden bouwen, en dit dus zelf konden afstemmen op de lokale markt.

Er bleef echter wel regelgeving voor de corporaties bestaan. Deze regelgeving is opgenomen in de BBSH (Besluit Beheer Sociale Huurwoningen). Hierin staat onder andere dat de corporatie de doelgroep moet blijven huisvesten.

Daarnaast heeft de corporatie meer te maken gekregen met de gemeente. Zij bepalen namelijk de hoeveelheid woningen die bijgebouwd wordt. Elke gemeente heeft belang bij meer inwoners. Zij krijgen hier namelijk geld voor in het Gemeentefonds van het Rijk op basis van het aantal inwoners. Elke wethouder wil het liefst zo veel mogelijk bijbouwen, om zo de inwoners tevreden te houden en om na vier jaar weer herkozen te worden. Het liefst wilden zij 'weilanden volbouwen' met nieuwe woningen die aan de wensen van de inwoners voldoen.

Het gevolg hiervan is echter dat oude wijken leegstroomden, wat tot verpaupering leidde. De corporatie wilde deze wijken wel herstructureren, maar alleen met ondersteuning van de gemeente. De corporatie wilde wel slopen in de wijk, zodat de indeling van de wijk veranderd kon worden en dat de gemeente extra of andere wegen aan kon leggen. De corporatie wilde graag dat de gemeente dan de verantwoordelijkheid op zich zou nemen voor het vernieuwen van het groen en het onderhoud in de wijk.

Ongeveer in 2000 werden hierover afspraken gemaakt met de gemeenten, zogenaamde prestatieafspraken (voorbeeld: corporaties kopen de grond, en bouwen hier nieuwe woningen op. Deels huur en deels koop. De gemeenten zorgt voor de infrastructuur). Op deze wijze kunnen de verpauperde wijken weer aantrekkelijk gemaakt worden. Uitgangspunt voor deze vernieuwingen was verdunning. Dit ging allemaal goed, tot de kredietcrisis in 2009! De doorstroming was goed. Huurders kochten een woning, bewoners van rijtjeshuizen stroomden door naar twee-onder-één-kappers of zelfs naar vrijstaande woningen etc. De crisis heeft grote gevolgen: men kan minder gemakkelijk een hypotheek krijgen en men heeft minder zekerheid wat werk betreft. Dit alles heeft ook gevolgen voor de plannen die er lagen.

De krimp. Gemeenten hadden het idee dat als ze maar blijven bouwen, de inwoners wel blijven (komen). Maar alle gemeenten willen tegelijk bouwen, en het liefst ook nog zo veel mogelijk. Dit werkt echter niet, want op deze wijze 'kapen' gemeenten inwoners bij elkaar vandaan. Bouwen in de ene gemeente gaat ten koste van andere gemeenten. Alle gemeenten tegelijk zo veel mogelijk laten bouwen werkt dus niet, temeer omdat er nauwelijks nieuwe bewoners naar Noord- en Oost-Groningen komen. Dus vissen alle gemeenten in dezelfde vijver.

De laatste jaren is er bij de gemeenten een kentering gekomen in het denken over krimp. Over het algemeen kan gesteld worden dat de krimp als een voldongen feit wordt gezien en is geaccepteerd. Men ziet nu ook wel dat er als gemeenten moet worden samengewerkt. De gemeenten Delfzijl, Eemmond, Appingedam en Loppersum hebben al een samenwerkingsverband opgericht (DEAL). Zij maken gezamenlijk een regionaal woon- en voorzieningenplan, een samenwerkingsplan. Gemeenten moeten ook wel samenwerken, zodat niet voor de leegstand gebouwd wordt. Bij een dergelijke samenwerking is de corporatie ook betrokken.

Er is met de krimp ook nauwelijks (beleids)ruimte in de markt voor uitbreiding, wel voor vernieuwing van de bestaande voorraad.

Probleem bij herstructurering als gevolg van krimp:

Huurwoningen zijn makkelijker te slopen. De bewoners krijgen een verhuispremie en je geeft ze de mogelijkheid om te kiezen waar ze willen wonen. Koopwoningen slopen is een stuk lastiger. Wie koopt namelijk de bewoners uit en wie betaalt dat?

Het beleid richt zich nu voornamelijk op het behouden van de huidige bevolking en niet meer sterk op het aantrekken van nieuwe bewoners.

Reactie gemeenten in de jaren '90 met betrekking tot de eerste leegstand in Delfzijl: 'Corporatie; die leegstand is jullie eigen probleem'. Nu begrijpen gemeenten toch wel dat dit niet het geval is.

Hoe groot verwacht u dat de invloed van de krimp is op uw woningvoorraad de komende 15 tot 20 jaar?

Wim Derks (Universiteit van Maastricht) heeft hiervoor een onderzoek uitgevoerd en een rapport uitgebracht over de demografische ontwikkelingen in Nederland.

Het omslagpunt qua groei in Noordoost-Groningen is enige tijd geleden al bereikt. De bevolking hier zal niet meer groeien.

Oost-Groningen zal door de gezinsverduunning nog enige tijd een lichte groei qua huishoudens vertonen. Dit is te verklaren doordat het aantal ouderen en alleenstaanden toeneemt. Ouderen worden steeds ouder en men blijft steeds langer alleen. Het is een gegeven dat straks een derde van de bevolking alleenstaand is.

Door de verwachte lichte stijging in het aantal huishoudens de komende jaren, is de verwachting dat de komende tien jaar het aantal woningen dus ook nog licht zal gaan groeien.

In Delfzijl is de huishoudensdaling al gaande.

Verder wordt met een soort van 'Fingerspitzengefühl' gekeken hoe het over 'zoveel' jaar met een bepaalde wijk/dorp zal gaan. Onder andere wordt dan gekeken naar de huidige leeftijdsopbouw van de wijk, het inkomen etc. Acantus Groep is gezien de krimp en crisis heel voorzichtig in haar strategisch voorraadbeleid.

Welke interne actoren zijn betrokken bij het besluitvormingsproces omtrent de woningvoorraad?

De directie, de afdeling projecten

Welke externe actoren zijn betrokken bij het besluitvormingsproces omtrent de woningvoorraad?

Gemeenten, provincie, soms zorginstellingen of andere belanghebbende organisaties, zoals onze huurdersorganisaties.

Wie zijn binnen uw organisatie verantwoordelijk voor besluiten omtrent de woningvoorraad?

Top-down en bottom-up worden besluiten genomen. Dus vanuit verschillende afdelingen (zie antwoord volgende vraag).

Hoe is de besluitvorming rondom sloop en/of nieuwbouw in uw organisatie ingericht?

Intern:

Acantus Groep kan tegenwoordig niet meer verdienen dan er wordt uitgegeven, waardoor een steeds grotere aanspraak wordt gedaan op de reserves. Als gevolg hiervan wordt er steeds meer naar de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad gekeken, omdat nieuwbouw erg duur is. Vanaf de vastgoed (projecten)afdeling worden voorstellen gedaan aan de directie. De afdeling vastgoed/gebiedsontwikkeling gaat samen met de afdeling Wonen de wijk in om te kijken wat er verbeterd kan worden en hoe dit gedaan moet worden. Sloop en nieuwbouw zijn niet uitgesloten.

Vanuit het beleid is een toekomstvisie op de totale woningvoorraad vastgesteld: zo hebben we het aantal te slopen, nieuw te bouwen, te verkopen en te verbeteren woningen voor de komende jaren vastgesteld.

Zo werken we bottom-up en top-down aan de uitvoering van het beleid.

Extern:

Overleg met de gemeenten is erg belangrijk. Bij de gemeente wordt gekeken of er nog voldoende ruimte is en of er contingent voor nieuwbouw is. Daarnaast komt de gemeente met verzoeken bij de corporatie.

Welke indicatoren worden gebruikt al basis voor de besluitvorming ten aanzien van de woningvoorraad?

- Marktvraag. Als je iets op de markt zet merk je de vraag. Zo bieden we wekelijks woningen te huur aan en zien dan hoeveel reacties er binnen komen. We houden de demografische ontwikkelingen nauwlettend in de gaten: als je weet dat er bijvoorbeeld minder gezinnen met kinderen zijn, ga je geen eengezinswoningen bouwen.
- Technische staat van de woningen. Bepaald moet worden of het nog de moeite waard is om bijvoorbeeld een nieuw dak op een woning te zetten. Vervolgens zal dan het gehele huis doorgelopen worden en gekeken worden wat moet worden aangepakt. Als dit gedaan is, moet de woning wel minimaal weer 25 jaar mee kunnen gaan.
- Financiële afweging. De waarde van de woning is de prijs die ervoor wordt gekregen bij verkoop op de markt. Het moet financieel uit kunnen om veranderingen in de woningvoorraad door te voeren.
- Woontechnische staat. Door de vergrijzing komen er steeds meer ouderen. Woningen moeten ook voor hen geschikt zijn (gelijkvloerse woningen)
- Locatie. De locatie van de woningen bepaalt mede de wenselijkheid van het aanpassen van de woningvoorraad. Zo zullen in dorpen zonder enige voorziening geen nieuwe ouderenwoningen geplaatst worden.
- Inschatting van de markt voor de komende jaren.

Daarnaast speelt leegstand ook een rol, maar er wordt niet op gewacht tot het zo ver is.

Op basis van welke gegevens en rapporten worden besluiten genomen?

ABF-research doet in opdracht van de provincie Groningen, maar ook in opdracht van Acantus Groep, regelmatig onderzoek. Vanuit deze onderzoeksrapporten kan de corporatie opmaken wat zij de komende jaren kunnen verwachten. Zo is door dit onderzoek bijvoorbeeld bevestigd dat door de huidige economische ontwikkelingen er meer vraag zal zijn naar huurwoningen en er dus beter niet gesloopt kan gaan worden. Zo zijn eerdere aanbevelingen (het afbouwen van de Acantus Groep-huurwoningvoorraad van 13.000 naar 11.000) nu eerst van de baan.

Verder wordt ook gebruik gemaakt van de WoON-rapporten. Deze rapporten uit het 3-jaarlijks VROM-onderzoek laten de landelijke trends betreft het wonen zien. Echter zijn er in Noord-Nederland maar weinig respondenten, waardoor dit onderzoek niet geheel representatief is voor het verzorgingsgebied van Acantus Groep.

Soms werkt Acantus Groep ook mee aan aparte onderzoeken voor bepaalde gemeenten of woonplaatsen uitvoeren (bijvoorbeeld het woonwensenonderzoek in het DEAL-gebied).

Over welke gegevens heeft uw organisatie op dit moment de beschikking en welke extra gegevens zou u als een waardevolle toevoeging in het besluitvormingsproces zien in de situatie van krimp?

- Rapporten van ABF-research (zie vorige vraag).
- Woononderzoek Nederland (WoON). Dit onderzoek geeft 3-jaarlijks de landelijke trends op het gebied van wonen weer.
- Interne rapporten over bijvoorbeeld de vraag naar huurwoningen of het inkomen.
- Publicaties van het Centraal Planbureau en het Centraal Bureau voor de Statistiek worden in de gaten gehouden.
- Regionale onderzoeken van bijvoorbeeld het NVM en economische rapporten. Hier wordt uit geselecteerd wat van belang is voor de corporatie.

Graag zou Acantus Groep inzicht krijgen in de hypotheekontwikkelingen van bepaalde gebieden. Op basis hiervan kan gezien worden welke mensen 'vast' zitten in hun woning. Hiermee kun je dus ook de financiële positie van de inwoners van een bepaalde plaats zien.

Overige opmerkingen

Te veel goedkope woningen op de markt leidt in ons werkgebied tot verpaupering.

Acantus Groep heeft op dit moment zo'n 13.000 woningen. Jaarlijks komt hiervan zo'n tien procent op een natuurlijke manier leeg. Deze woningen worden dan weer opnieuw op de markt gebracht.

Via de website van Acantus Groep kun je je inschrijven voor een bepaalde woning. Met behulp van het aantal inschrijvingen op een bepaalde woning, kan Acantus Groep de populariteit van de verschillende soorten woningen meten.

Acantus Groep heeft een goede samenwerking met de provincie, omdat Acantus Groep actief is in meerder gemeenten.

Ganzedijk:

In de jaren '50 is er een nieuwe wijk bij het dorp aangebouwd. Vanaf de jaren '90 mochten corporaties ook huurwoningen verkopen. Ook in Ganzedijk was er vraag naar koopwoningen.

Bewoners kregen de kans hun huurwoning te kopen en elke woning die leeg kwam te staan werd in de vrije verkoop gedaan. Onder andere door de daling van de werkgelegenheid werd het hele gebied minder aantrekkelijk, met als gevolg dat de prijzen van de woningen daalden. Huisjesmelkers zagen hierin een kans en kochten deze woningen op. Zij verhuurden de woningen aan Poolse of Russische arbeiders die in de Eemshaven werkten. Hierdoor sloeg de verpaupering van de huizen en het dorp toe. Dit leidde ertoe dat er zich allerlei ongewenste activiteiten in het dorp begonnen te ontpoppen. Er kwam toen een oproep tot het stoppen van de verkoop van huurwoningen om al deze ongewenste gevolgen een halt toe te roepen.

De gemeente, de provincie en Acantus Groep gingen vervolgens om de tafel om te bepalen wat te doen met deze verpauperde woningen in Ganzedijk. Één van de opties was het slopen ervan. Dit lekte vervolgens uit naar de pers, waarna het geheel gigantisch groot onder de aandacht werd gebracht. Boers erkent dat het geheel een inschattingfout was. In Delfzijl waren namelijk al eerder 1.500 woningen gesloopt, zonder protest, terwijl het hier om slechts 50 woningen ging.

Interview mevr. N. de Bruijn, Wonen Noordwest Friesland

Beleidsmedewerker

Regio: Noordwest Friesland, gemeenten: Franekeradeel, Het Bildt, Menaldumadeel en Ferwerderadiel

Aantal woningen: 4.200

Interview: Sint Annaparochie, 6 mei 2010

De regio waarin uw organisatie opereert is een van de regio's waar de krimp de komende jaren sterk tot uiting zal komen. Hoe wordt binnen uw organisatie gereageerd op de krimp?

In de eerste plaats is het werkgebied van Wonen Noordwest Friesland geen regio waar de krimp sterk naar voren zal komen. Er is meer sprake van een stabiliserende groei. Pas vanaf 2020 zal er sprake zijn van krimp, en op de nog langere termijn pas van sterke krimp. De Bruijn noemt dit langzame verloop een groot voordeel, omdat op deze manier rustig gereageerd kan worden op de krimp en er daarom niet in een keer veel woningen aan de voorraad onttrokken hoeven te worden.

Hoe groot verwacht u dat de invloed van de krimp op uw woningvoorraad zal zijn, de komende 10 tot 20 jaar (kwantitatief en kwalitatief)? En waarop baseert u dit?

Wonen Noordwest Friesland ziet de gemeenten Het Bildt en Menaldumadiel als sterkste gemeenten in het werkgebied. Hier ligt volgens hen de potentie. De krimp zal zich voornamelijk gaan voordoen in de gemeenten Ferwerderadiel en Franekeradeel. Dit is in tegenstelling tot de provinciale voorspellingen. Deze verwachten namelijk dat Menaldumadiel er het slechtste voorstaat. Deze tegenstrijdigheid is onduidelijk en zal ook onderzocht worden. Waarschijnlijk is het verschil ontstaan doordat in de provinciale voorspellingen de historische groei van de gemeenten is meegenomen en Menaldumadiel tijdelijk 'op slot' heeft gezeten om Leeuwarden te laten groeien. De corporatie gaat uit van de voorspellingen van de provincie Friesland. In de periode 2010-2020 zal er nog sprake zijn van een lichte groei (drie procent). Tussen 2020 en 2030 zal de groei stabiliseren naar nul procent en pas na 2030 zal er een negatieve groei gaan optreden.

In de periode tot ongeveer 2025 zal de woningvoorraad van Wonen Noordwest Friesland met zes procent afnemen. Drie procent hiervan zal gesloopt worden en de andere helft zal verkocht worden.

Mede vanwege de naderende krimp vindt er gezinsverdunding plaats. Bij Wonen Noordwest Friesland is reeds 85% van de ingeschrevenen een 1 of 2 persoonshuishouden. Om in te spelen op deze trend gaat Wonen Noordwest Friesland in de komende jaren 1200 van haar circa 4200 (bestaande) woningen aanpassen om meer tegemoet te komen aan de woonwensen van 1 of 2 persoonshuishoudens. Onderdeel hiervan is dat een groot aantal woningen aan de binnenzijde veranderd wordt. In deze woningen zullen goede sanitaire voorzieningen en een goede keuken gerealiseerd worden. De extra ruimte die benodigd is voor een goede badkamer, zal in veel gevallen

ten koste gaan van een derde of vierde slaapkamer. Dit is echter geen probleem, omdat twee slaapkamers voldoende zijn voor 1-2-persoonshuishoudens. Daarnaast zal ook aandacht besteed worden aan de uitstraling van de woningen. Hierbij moet gedacht worden aan gevelreiniging, vernieuwing van daken en/of extra schilderbeurten. Verder wordt er geïnvesteerd in het energiezuiniger maken van woningen, d.m.v. dak-, spouwmuur en vloerisolatie. Ook worden er zuinige verwarmingsketels aangebracht. Vrijwel alle woningen van Wonen Noordwest Friesland zijn reeds voorzien van dubbel glas (HR++) ook op de verdieping.

Welke interne actoren zijn betrokken bij het besluitvormingsproces omtrent de woningvoorraad?

Alle onderdelen van de corporatie zijn betrokken in het proces. De directie, het bestuur en het managementteam. Deze worden geadviseerd door onder andere de beleidsmedewerkers.

Welke externe actoren zijn betrokken bij het besluitvormingsproces omtrent de woningvoorraad?

Deze actoren zijn eigenlijk veel belangrijker en interessanter voor het besluitvormingsproces.

- De dorpsbelangenverenigingen. Zij worden gezien als de belangrijkste partijen in het besluitvormingsproces, omdat zij de meeste kennis van de dorpen hebben en weten wat er in de dorpen speelt.
- De gemeente.
- Zorg- en welzijnspartijen.
- Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland (HDBF).

Deze partijen zijn op vier avonden (in de vier verschillende gemeenten) bijeengekomen. De woningcorporatie heeft hier in hoofdlijnen het ondernemersplan 'K-trije' uitgelegd, om hiermee de reacties van de andere partijen te peilen (K-trije staat voor de drie k's die de koers van de corporatie bepaald: Kwaliteit, Keuzevrijheid en inspelen op Krimp) Dit is bewust in vier avonden gedaan, zodat de groepen klein waren en het reageren op het plan bevorderd werd.

De reacties op het plan waren in het algemeen erg positief. Men vond dat de corporatie alles goed uitlegde en men is erg positief over het investeren in de bestaande kernen. Ook het inbreiden in plaats van uitbreiden vindt men een zeer positieve ontwikkeling. Daarnaast waren er veel positieve reacties over het opkopen van verpauperde panden in de dorpen en het opknappen van deze panden (dit was een voorloper van de 'rotte kiezen' aanpak). De bestaande dorpskernen werden hierdoor verbeterd.

Op basis van de reacties van de vier avonden is het ondernemingsplan aangepast en in 2009 is het definitief vastgesteld. Dit plan dient als basis voor het verdere handelen van de corporatie.

Hoe is de besluitvorming rondom uitbreiding, inkrimping en/of vervanging van de woningvoorraad?

Hoe ziet dit proces eruit? Wie neemt het initiatief? Wie neemt de besluiten?

Alle besluiten die genomen worden zijn gebaseerd op het ondernemingsplan K-trije. Dit plan kan worden gezien als een gedegen studie. Er is veel onderzoek uitgevoerd om dit plan op te stellen. Het plan is volledig doorgesproken met alle stakeholders (gemeente, dorpsbelangenverenigingen, zorg- en maatschappelijke instellingen en De Bewonersraad Friesland). De reacties van deze stakeholders zijn doorgevoerd in het ondernemingsplan. Vanuit K-trije is het Strategisch Voorraadbeleidsplan opgesteld. Hiervoor is gekeken in welke delen van het werkgebied het goed gaat, waar het niet goed gaat, maar ook naar de woonwensen van de inwoners.

De plannen zijn samen met de gemeente vastgesteld, omdat de corporatie hiervoor afhankelijk is van de gemeente. Ze zijn afhankelijk van toestemming van de gemeente, het bestemmingsplan en vergunningen. Deze plannen worden al vroegtijdig in het proces met de gemeente besproken. Het is ook voor beide partijen van belang om een goed woningbezit te hebben.

Het initiatief voor uitbreiding, inkrimping en/of vervanging van woning in het bezit van Wonen Noordwest Friesland komt echter altijd vanuit de corporatie.

Op basis van welke gegevens, indicatoren en rapporten worden besluiten omtrent de woningvoorraad genomen (intern en extern)?

Op basis van alles wat we vinden. De bevolkingsprognose van Friesland, het WBOF (woningbehoefte onderzoek Friesland), rapporten van het Rijk, van Dorpsbelangen, interne en externe rapporten. Ook wordt gebruikt gemaakt van de Horizon-methode. Met de cijfers van deze methode kan een prognose gemaakt worden van de vraag naar senioren in een bepaalde gemeente.

Is het besluitvormingsproces in een situatie van krimp anders ingericht dan in een situatie van groei?

Nee, het proces ziet er in een situatie van krimp precies hetzelfde uit. Alleen de uitkomsten zijn anders.

Zijn er andere actoren betrokken bij het besluitvormingsproces in de krimpsituatie dan in een groeisituatie?

Nee, ook de actoren zijn allemaal hetzelfde als in een groeisituatie. Ook de bijeenkomsten (zie eerdere vraag) worden op dezelfde wijze gehouden.

Hoe verloopt de communicatie in het besluitvormingsproces?

De communicatie met de stakeholders vindt plaats in bijeenkomsten (zoals eerder vermeld). Met de gemeente vindt al vroegtijdig in het proces overleg plaats, in verband met het bestemmingsplan en vergunningen.

Communicatie met de inwoners vindt plaats via de website van de corporatie en via de huurderskrant. Ook kunnen zij op deze wijze hun reactie geven over de plannen. Bij concrete plannen, wordt direct gecommuniceerd met de direct omwonenden. Wonen Noordwest Friesland heeft met Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland afgesproken dat pas wanneer meer dan 70% van de bewoners in stemt met een plan tot grootschalige renovatie of sloop/nieuwbouw het plan ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt. Toestemming van een meerderheid van de bewoners is dus een vereiste.

Wat zijn de uitkomsten van het besluitvormingsproces? Hoe lang duurt een dergelijk proces?

De uitkomsten van het besluitvormingsproces is het strategisch voorraadbeheersplan. In dit plan staat de kwalitatieve en de kwantitatieve opgave voor ongeveer de komende tien jaar. Daarnaast zijn ook de technische eisen van de woningen gespecificeerd.

Welke extra gegevens zou u als een waardevolle toevoeging in het besluitvormingsproces zien in een situatie van krimp?

- Heeft het opknappen van een 'rotte kies' effect op de waarde van het omliggende onroerend goed? En hoe groot is dit effect?
- Hoe zijn de verhuisstromen tussen plaatsen binnen een gemeente? Neemt, de trek van kleine dorpen naar grote plaatsen in de gemeente toe? En kan dit ook naar leeftijd worden ingedeeld? Het is interessant om te achterhalen of senioren in hun eigen dorp blijven wonen, of dat zij naar een grotere plaats in een gemeente trekken.
- Welke woningtypen zijn het meest gewild? Waar is de meeste vraag naar? Door dit te achterhalen weet de corporatie welke type woningen zij het beste kan bouwen.

Overige opmerkingen

Het zou erg handig zijn als de corporatie in één keer de perceelsgrootte voor meerdere percelen tegelijk bij het Kadaster zou kunnen opvragen. Op dit moment moet men in het geval van het te koop

aanbieden van meerdere woningen (bijvoorbeeld een rij of straat) per perceel een aanvraag doen en per perceel betalen. Het zou veel handiger zijn wanneer dit in één keer zou kunnen. Het huidige systeem is tijdrovend en vooral erg duur. Het Kadaster heeft de tarieven de afgelopen tijd flink omhoog gedaan. Een korting bij het doen van meerdere aanvragen in een keer is niet mogelijk. In onze ogen maakt het Kadaster hierbij flink gebruik van de monopolie positie die zij heeft. Wij hebben de aangegeven situatie eerder mondeling aangekaart bij het Kadaster, maar kregen nul op het rekest.

Interview dhr. W. Megens, Thús Wonen

Directeur-bestuurder

Regio: Noordoost Friesland, gemeenten: Dongeradeel, Dantumadiel, Kollumerland

Aantal woningen: 6.800

Interview: Dokkum, 25 mei 2010

De regio waarin uw organisatie opereert is een van de regio's waar de krimp de komende jaren sterk tot uiting zal komen. Hoe wordt binnen uw organisatie gereageerd op de krimp?

Tien jaar geleden had de corporatie al te kampen met een structurele leegstand. Vanaf dat moment is dan ook kritisch omgegaan met de woningvoorraad.

Op dit moment beginnen zich de eerste kenmerken van de krimp voor te doen. Dit zijn:

- Een slechtere verhuurbaarheid van de woningen.
- Kortere wachttijd voor de toewijzing van een woning.

Op dit moment is men in gesprek met de dorpen in het werkgebied, om men bewust te maken van de krimpproblematiek.

Kenmerkend voor Friesland is dat het een provincie is met heel veel (kleine) dorpen. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld Limburg, waar men ook met krimp te maken heeft. Friesland telt ongeveer 425 kernen. De grootste kern van woningcorporatie Thús Wonen telt 1.500 inwoners.

Het probleem is dat de dorpen willen blijven groeien. De gemeenten blijven grond voor nieuwe woningen aanbieden, omdat dit voor hen leuke inkomsten zijn. Dit kan alleen niet meer in de huidige situatie van krimp. De corporatie probeert de dorpen en de gemeenten hiervan bewust te maken. Voor de gemeenten is dit geen leuk nieuws, omdat zij zo hun inkomsten weg zien vallen, waarmee zij andere 'leuke dingen' mee kunnen doen.

Krimp veroorzaakt gevoelens van angst en pijn. Men moet in de zure appel bijten en de krimp accepteren. Men moet zich bewust worden van de krimp. Op dit moment zit men middenin dit proces. Op dit moment hebben de bewoners van het gebied de krimp redelijk geaccepteerd. Nu moet de politiek nog zo ver gekregen worden.

Om krimp te accepteren zullen knoppen in het hoofd omgezet moeten worden. De corporatie moet flexibel worden om goed in te kunnen spelen op de veranderingen in de samenleving. Flexibiliteit is voor alle partijen van groot belang. Zo heeft de gemeente Dongeradeel een discussienota krimp opgesteld. Hierin wordt de noodzaak tot flexibiliteit erkend. Toch blijft de gemeente vaak te star vasthouden aan de regels. Dit heeft juist een averechts effect.

Men zal de gehele verandercyclus moeten doorlopen om de krimp volledig in te passen in de bedrijfsstrategie. Fasen van de verandercyclus:

Uit evenwicht → Terugdringen → Twijfels → Loslaten → (*keerpunt*) → Acceptatie → Visie → Testen → Herkaderen → Integratie.

Hoe groot verwacht u dat de invloed van de krimp op uw woningvoorraad zal zijn, de komende 10 tot 20 jaar (kwantitatief en kwalitatief)?

Dat is op dit moment lastig te zeggen, omdat Thús Wonen momenteel bezig is met het opstellen van het strategische voorraadbeleidsplan. Er zijn dus nog geen exacte aantallen aan te geven.

De veranderingen worden onder andere gebaseerd op de trendprognoses van de provincie Friesland, maar ook op andere rapporten.

Het probleem met prognoses is vaak dat men een gewenst beeld probeert te creëren, dus ook de provincie. Er zijn vaak drie prognosevarianten: het negatieve scenario, het positieve scenario en een middenscenario.

In het ondernemersplan van de corporatie, 'Schaatsen op glad ijs', wordt uitgegaan van het middenscenario. Gemeenten kiezen echter vaak voor het positieve scenario. De gemeente en de corporatie zouden echter moeten gaan samenwerken om samen een zo realistisch mogelijke scenario te bepalen, zodat hierover overeenstemming ontstaat.

In het krimprapport van de gemeente Dongeradeel valt op te merken dat de bevolking de komende jaren met zo'n vijf procent zal gaan dalen. Vanaf 2020 zal er eveneens een huishoudensdaling gaan optreden.

Door de veranderingen in de bevolkingssamenstelling is zeker een kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad noodzakelijk. De ontgroening is hiervoor de hoofdreden. In de regio wordt zelfs wel gesproken van een driedubbele ontgroening:

- De echte ontgroening (daling van het aantal jongeren in de regio).
- Het steeds ouder worden van de bevolking.
- De echte vergrijzing (het aandeel ouderen in de regio wordt steeds groter).

De corporatie kan echter niet zijn gehele woningbestand aanpassen op de ouderen, want dan heeft de corporatie vanaf 2030 een groot probleem. Het aandeel ouderen zal dan weer gaan afnemen, waardoor een overschot aan de aangepaste woningen zou gaan ontstaan.

De corporatie richt zich daarom op multifunctionele woningen en generatiebestendige woningen. Het exact op de doelgroep afstemmen van woningen werkt niet meer, omdat de doelgroep continue verandert.

De 40 jaar oude woningen in het woningbestand van de corporatie zijn technisch nog steeds goed, maar qua ruimte en indeling niet meer. Er wordt op dit moment dan ook onderzoek uitgevoerd naar hoe je dergelijke woningen kunt uitbreiden die maximaal € 50.000 kosten, waarmee de woning weer 30 jaar verder kan. De vraag blijft natuurlijk of 30 jaar wel een haalbare termijn is.

Input van de bewoners wordt door de corporatie als erg belangrijk beschouwd. Wil de klant wel in bepaalde woningen wonen? Uit ervaring is gebleken dat dit toch erg lastig is. De klant weet vaak wel wat hij wil, maar zodra het financiële plaatje er bij betrokken wordt, weet hij niet meer wat hij wil.

Welke interne actoren zijn betrokken bij het besluitvormingsproces omtrent de woningvoorraad?

Dit is heel breed. Allereerst wordt een nulmeting gehouden, de kwaliteit van de huidige woningvoorraad wordt hier mee bepaald. Vervolgens wordt bepaald welke woningen het waard zijn om in te investeren en welke niet. Ook wordt gekeken welke woningen uit de voorraad verkocht kunnen worden.

Verskillende afdelingen die in het proces betrokken worden:

- Afdeling techniek van de verhuur.
- Klanten-markt afdeling → Deze verzamelen veel informatie van klanten, maar ook van medewerkers.
- Financiële afdeling.

In principe wordt iedereen bij het besluitvormingsproces betrokken. Niet iedereen is er volledig bij betrokken, maar vanuit elke afdeling binnen de corporatie wordt iemand direct in het proces betrokken die zijn of haar afdeling vertegenwoordigd.

Welke externe actoren zijn betrokken bij het besluitvormingsproces omtrent de woningvoorraad?

- De gemeente. Samen met de gemeente wordt een woonvisie opgesteld.
- De provincie. De bevolkingsontwikkelingen van de provincie worden in het proces betrokken.
- De huurdersvereniging.
- Verenigingen van dorpsbelangen.
- Ondernemersverenigingen.
- Zorgpartijen.
- Externe begeleider van het proces (communicator)

De corporatie ontwikkelt samen met de huurdersverenigingen en ondernemersvereniging een dorpsvisie op. Er wordt dus ook veel bottom-up gewerkt.

Vooraf bij herstructurering spelen deze huurdersverenigingen en ondernemersverenigingen een grote rol. Herstructurering brengt (bij het te vroeg melden hiervan) vaak een negatieve spiraal te weeg. Men vindt het niet meer de moeite waard om te investeren in de woning/woon omgeving waarin men leeft.

Ook zorgpartijen worden soms betrokken in het besluitvormingsproces. Thús Wonen heeft de Notitie Plattelandszorg opgesteld, waarin zorg beschikbaar moet blijven voor iedereen. Zij zijn echter niet standaard in het proces betrokken.

De corporatie heeft een extern persoon ingehuurd voor de begeleiding van het proces. Deze persoon, de communicator, staat buiten de corporatie en neemt daarom een neutrale positie in. De communicator staat tussen de verschillende partijen in en probeert alle belangen met elkaar te combineren.

Hoe is de besluitvorming rondom uitbreiding, inkrimping en/of vervanging van de woningvoorraad? Hoe ziet dit proces eruit?

In eerste instantie worden samen met de betreffende gemeentes woonvisies opgesteld. Samen wordt besloten hoe met het dorp moet worden omgegaan. In overleg wordt gekeken waar de prioriteiten liggen. Daar waar problemen zich voordoen, wordt samen tot een oplossing gekomen.

Het betrekken van bewoners in het proces is erg lastig. Dit is een kwestie van goed management. Zodra men hoort over herstructurering, ontstaat er onrust. Deze onrust veroorzaakt vaak een negatieve spiraal in de wijk. Er moet dus gezocht worden naar het juiste moment om met de plannen naar buiten te treden en de bewoners er vanaf dan bij te betrekken. Soms wordt zelfs in samenwerking met de bewoners een plan gecreëerd. Een punt van kritiek blijft dat je het nooit altijd voor iedereen goed kunt doen.

Daarnaast is het op dit moment erg lastig om een goed antwoord op deze vraag te geven, omdat de corporatie op dit moment druk bezig is met het schrijven van het strategisch voorraadbeleidsplan. De verwachting is dat deze in september 2010 afgerond is.

Algemeen doel van het plan is een gemêleerde bevolking in de wijk te krijgen. Jongeren, ouderen, arm en rijk samen in een wijk.

Er zijn verschillende punten die een grote rol spelen in het besluitvormingsproces. Dit zijn:

- De financiële mogelijkheden. Wat is het vermogen van de corporatie? De laatste jaren is het investeringsvermogen van de corporaties drastisch gedaald, waardoor soms niet (voldoende) geïnvesteerd kan worden. Redenen hiervoor zijn de afoming van vermogen naar de staat en de verplichte bijdrage aan de Vogelaarwijken.
- Er wordt steeds meer van de corporaties gevraagd. Het is niet meer alleen een kwestie van het huisvesten van de doelgroep, maar ook de steeds strengere regelgeving in de BBSH en het energiezuinig bouwen.

Op basis van welke gegevens, indicatoren en rapporten worden besluiten omtrent de woningvoorraad genomen (intern en extern)?

Woonvisies, strategisch voorraadbeleidsplan, het ondernemingsplan, de bevolkingsprognose van de provincie Friesland, krimpplannen van de gemeenten, Gemeente op Maat-rapporten van het CBS, rapporten van onderzoeken uitgevoerd door onderzoeksbureaus en een afstudeeronderzoek naar de gevolgen van krimp voor gemeenten en corporaties.

Daarnaast wordt soms gebruik gemaakt van een klantenpanel. Met behulp van dit panel wordt achterhaald wat voor type woningen het meest geschikt zijn voor een bepaalde doelgroep.

Is het besluitvormingsproces in een situatie van krimp anders ingericht dan in een situatie van groei?

Zeker. In een situatie van groei kan het nooit op, 'bomen groeien tot in de hemel'. In een situatie van krimp is dit geheel anders. In een situatie van groei wordt voornamelijk gericht op uitbreiding en in krimp op herstructurering. Dit is een fundamenteel inhoudelijk verschil.

Daarnaast is het besluitvormingsproces in een groeisituatie veel eenvoudiger. In krimp komt er druk op de financiële middelen. Koopwoningen die door de corporatie gerealiseerd zijn staan lang te koop of worden zelfs helemaal niet verkocht, waardoor ze noodgedwongen in de verhuur moeten worden opgenomen.

Zijn er andere actoren betrokken bij het besluitvormingsproces in de krimpsituatie dan in een groeisituatie?

Nee, de actoren zijn hetzelfde, maar je benaderd ze vanuit een andere invalshoek, de context is anders. In een situatie van groei is het ook makkelijker om de andere actoren te benaderen.

Hoe verloopt de communicatie in het besluitvormingsproces?

De communicatie is erg intensief. Er moet duidelijk omgegaan worden met de verwachtingen van de verschillende actoren. Er zijn veel groepen in het proces betrokken, wat een goede en duidelijke communicatie vereist.

De communicatie verloopt vaak via de extern ingehuurd communicator, omdat deze persoon neutraal is. De geloofwaardigheid in de corporatie blijft zo bestaan. Je kunt het vertrouwen van je consument/huurder namelijk maar één keer schaden.

Wat zijn de uitkomsten van het besluitvormingsproces?

Dit is het strategisch voorraadbeleidsplan. Dit vormt de basis van het handelen en hier wordt ook altijd op terug gekomen.

Het opstellen van een dergelijk plan kan erg vlot gebeuren (half jaar tot driekwart jaar), vooral als het door derden wordt uitgevoerd. Het nadeel hiervan is dat het eindrapport niet 'leeft' onder de medewerkers. Als het intern is opgesteld duurt het iets langer, maar is wel iedereen bekend met de inhoud.

De tijdsduur van het opstellen van een dergelijk rapport is ook afhankelijk van de gedegenheid van het rapport. Een goed en stevig onderbouwd plan kost meer tijd dan een eenvoudiger plan.

Welke extra gegevens zou u als een waardevolle toevoeging in het besluitvormingsproces zien in een situatie van krimp?

Dat is moeilijk te bepalen. Je mag een bepaald besluit niet af laten hangen van (financiële) waarden. Dit zou een slechte basis zijn. Er zijn dus ook niet direct extra gegevens die we zouden kunnen betrekken in het besluitvormingsproces.

Wel is het interessant om een wijkprofiel van een bepaalde wijk op te stellen, waarbij de huurdersgegevens van de corporatie en de gegevens het Kadaster over de eigenaren van koopwoningen met elkaar gecombineerd worden.

Heeft u een beeld van wat het Kadaster zou kunnen betekenen?

De verwachting was dat het Kadaster vooral gegevens met betrekking tot perceelmaten en OZB-waarden beschikbaar heeft. Na het laten zien van de Wijkmonitor bleek dat het Kadaster over meer data beschikte dan verwacht werd door de corporatie. Deze data zal voornamelijk gebruikt kunnen

worden als ondersteunend materiaal in het besluitvormingsproces. Het kan bestaande plannen onderbouwen met feiten, waardoor draagvlak gecreëerd kan worden onder de verschillende actoren.

Overige opmerkingen

Case Holwerd: Holwerd is een dorp dat al sterk te maken heeft met krimp. Het inwonertal van het dorp is al behoorlijk gekrompen en zal de komende jaren nog met zo'n 300 personen krimpen. Dit komt neer op circa 150 extra woningen die leeg komen te staan. Als hier niets gedaan wordt, zullen de kosten voor alle partijen tezamen 24 miljoen bedragen (dit bestaat onder andere uit een daling van de OZB-opbrengsten van gemeenten, een daling van de waarde van de corporatiewoningen en de daling van de waarde van de woningen in particulier bezit).

In samenwerking met het SEV is voor dit dorp een ontbouwingsplan opgesteld. Door de gemeente wordt dit plan ook wel 'Aanvalsplan Krimp' genoemd. Samen met het dorp is een aanvalsstrategie opgesteld. Het dorp zal transformeren naar een half Waddendorp. Er moet niet verwacht worden dat grote investeerder zich in het dorp zullen vestigen, want dat willen ze toch niet. Er moet gericht worden op kleine ondernemingen. Door te richten op kleine onderneming zullen de kosten ook lager zijn. Door het geheel in kosten uit te drukken, kan ook de politiek overtuigd worden.

Panden in het werkgebied van Thús Wonen staan op dit moment 2 tot 3 jaar te koop en er is vrijwel geen interesse in. Informatie van NVM laten ook zien dat de markt in dit gebied stagneert.

Interview mevr. M. Duiven en dhr. H. Scheer, Woonservice

Programmaontwikkelaar en beleidsadviseur

Regio: Midden, Oost- en Zuid-Drenthe, gemeenten: Midden-Drenthe, Borger-Odoorn, Hoogeveen, Coevorden, Emmen

Aantal Woningen: 4.700

Interview: Westerbork, 2 juni 2010

De regio waarin uw organisatie opereert is een van de regio's waar de krimp de komende jaren sterk tot uiting zal komen. Hoe wordt binnen uw organisatie gereageerd op de krimp?

De krimp is inmiddels geaccepteerd. De fases van ontkenning zijn dus gepasseerd. De corporatie is niet blij met de krimp, maar het is een gegeven feit dat geaccepteerd is. Als reactie op de krimp wordt veel overleg gepleegd met de gemeente om de leefbaarheid op peil te houden. De vitaliteit van de dorpen staan hoog in het vaandel bij de corporatie, zeker nu een aantal dorpen in hun werkgebied te maken krijgen met krimp. Zo zijn er al een aantal multifunctionele centra (MFC) in ontwikkeling.

Hoe groot verwacht u dat de invloed van de krimp op uw woningvoorraad zal zijn, de komende 10 tot 20 jaar (kwantitatief en kwalitatief)? En waarop baseert u dit?

Dit is vrij lastig te bepalen. De komende tijd zal nog veel individualisatie plaatsvinden, waardoor er de komende jaren nog steeds behoefte is aan extra woningen. Wel is er een afvlakking van de bevolkingsgroei waar te nemen. Na 2020 zal de krimp echt gaan inzetten en zal er ook behoefte zijn aan een ander soort woningen. De krimp bedraagt op dit moment ongeveer 50 inwoners per jaar, per gemeente. Dit is op zich niet heel erg hoog, maar in tien jaar tijd zijn dit toch een behoorlijk aantal inwoners.

Er zal per dorp specifiek naar de ontwikkelingen gekeken moeten worden. Niet het gehele werkgebied van de corporatie heeft namelijk te maken met de krimp. Vooral het 'mondengebied/veengebied' (Eerste Exloërmond, Tweede Exloërmond, Valthermond) in de gemeente Borger-Odoorn staat onder invloed van de krimp. Toch is de verwachte vraag van de gemeente in de komende tien jaar nog zo'n 300 extra woningen. Sommige kernen groeien dus nog, terwijl anderen krimpen. Toch heeft de corporatie geen doel om te groeien in de dorpen.

Kwalitatief zullen er ook veranderingen in de woningvoorraad optreden. Dit wordt echter niet alleen veroorzaakt door de krimp, maar ook door de vergrijzing. Negentig procent van de woningen van de corporatie zijn eengezinswoningen. Een deel hiervan zal ook geschikt gemaakt moeten worden voor senioren. Dit gebeurt onder andere door 'kleinschalig verversen'. Dit houdt in dat er woningen

gesloopt worden en er nieuwe voor worden teruggeplaatst. Dit gebeurt allemaal op zeer kleine schaal, waarbij de bouwtijd ongeveer acht maanden bedraagt. Op deze wijze kan met tijdelijk een ander onderkomen krijgen en daarna weer terugkeren naar de eigen buurt. Zo blijven de mensen in hun eigen sociale leefklimaat. Landelijk gezien komt na herstructurering slechts 30 procent van de bewoners weer terug. Woonservice vindt dit percentage te laag en probeert dit met dergelijke projecten te verhogen.

Woonservice is een corporatie die weinig woningen uitpond. Per jaar ongeveer 25. Als de ene helft van een twee-onder-één-kapwoning verkocht is en de tweede helft komt leeg te staan, dan probeert men deze helft ook te verkopen.

Alle woningen die door de corporatie gebouwd zullen worden, zijn multifunctionele woningen. Dit zijn twee-onder-één-kapwoningen waar óf de slaapkamer en badkamer beneden zijn, óf woningen waar een extra brede trap in is gerealiseerd. Door deze extra brede rechte trap kan men ook langer in de woning blijven wonen.

Welke interne actoren zijn betrokken bij het besluitvormingsproces omtrent de woningvoorraad?

Van elke afdeling binnen de corporatie is iemand betrokken in het besluitvormingsproces. Dit zijn de woonconsulent van het betreffende gebied, managers van Financiën, Woondiensten, Techniek, de seniormedewerker Techniek, de beleidsadviseur en de programmaontwikkelaar. Daarnaast nemen ook de hogere afdelingen, het Management Team en de Raad van Commissarissen, een belangrijke positie in het besluitvormingsproces in.

Welke externe actoren zijn betrokken bij het besluitvormingsproces omtrent de woningvoorraad?

- De gemeenten
- Verenigingen van dorpsbelangen
- Huurdersorganisaties
- Zorginstellingen
- Andere woningcorporaties
- Sleutelfiguren in de dorpen
- Huurders
- Inwoners van de dorpen

Hoe is de besluitvorming rondom uitbreiding, inkrimping en/of vervanging van de woningvoorraad?

Hoe ziet dit proces eruit? Wie neemt het initiatief? Wie neemt de besluiten?

Extern: De corporatie stelt een dorpsanalyse op. Hiervoor gaan zij (samen met gemeente, maar ook welzijnsorganisaties en andere organisaties die betrokken zijn op het gebied van de leefbaarheid) naar het dorp toe om te praten met de inwoners. Ter voorbereiding wordt er gepraat met de sleutelfiguren in het dorp. Daaropvolgend worden er panels in het dorp samengesteld met allerlei inwoners uit het dorp (jong, oud, huur, koop, woonachtig in verschillende locaties in het dorp etc.). Met deze personen wordt gesproken over wat er goed is in het dorp, wat niet en suggesties hiervoor. De corporatie is degene die het initiatief neemt voor deze dorpsanalyse, maar doet dit in samenspraak met de gemeente en andere instellingen. Bij de toekomstige plannen van de corporatie en andere organisaties worden de resultaten van de dorpsanalyse meegenomen.

Na enkele maanden wordt de resultaten van de dorpsanalyse aan het gehele dorp getoond. De inwoners van het dorp en de verschillende organisaties hebben vervolgens de mogelijkheid om hierop te reageren. Bovendien hebben ze de mogelijkheid om acties uit te zetten om knelpunten in het dorp op te lossen.

Het voordeel van het op deze wijze betrekken van dorpsbewoners in het proces is dat je samen met het dorp werkt aan de leefbaarheid in een dorp. Je kunt bijvoorbeeld na een jaar nogmaals naar het dorp gaan en kijken welke beloftes er zijn uitgevoerd waar extra aandacht aan besteed moet worden omdat het nog niet is uitgevoerd.

De huurdersorganisaties zijn ook een belangrijke partij in de besluitvorming. Zij worden ook overal bij betrokken. Nadat alle besluiten genomen zijn, geeft de corporatie de huurdersorganisaties globaal een mondeling verslag.

Intern: De interne besluitvorming vindt plaats op basis van het externe proces en een aantal rapporten (waaronder het rapport van de dorpsanalyse). Op basis van deze gegevens wordt een strategisch voorraadbeleidsplan opgesteld.

De vertegenwoordigers van de verschillende afdelingen binnen de corporatie gaan vervolgens met elkaar om de tafel om de woningen te beoordelen. Gekeken wordt onder andere naar de populariteit, de ligging en de technische staat van de woningen etc. Op basis daarvan wordt een strategie bepaald (doorexploiteren, opknappen, sloop, vervangen etc). De resultaten van het overleg gaan vervolgens naar het management team die hierover een besluit nemen. Ten slotte neemt de Raad van Commissarissen het definitieve besluit.

Op basis van welke gegevens, indicatoren en rapporten worden besluiten omtrent de woningvoorraad genomen (intern en extern)?

Onder andere:

- Rapport van onderzoeksbureau Companen:
 - Demografische ontwikkeling Oost-Drenthe en Westerveld: sturen op woon- en leefkwaliteit.
- Marktonderzoeken van de corporatie
- Verhuisbewegingenonderzoek en de daarop gebaseerde woningbehoefte
- De dorpsanalyses
- Enquêtes onder huurders
- Het woonbelevingsonderzoek
- Strategisch voorraadbeleid, met daarin:
 - De beoordeling van de woningen door de corporatie
 - De locatie van de woningen
 - De populariteit van de woningen (gemeten met het optiemodel van de corporatie)
 - De kosten voor het op niveau brengen van de woning(en) op energielabel C
- Calcasa van ABF Valuation. Dit is een woningwaarderingstelsel.

Is het besluitvormingsproces in een situatie van krimp anders ingericht dan in een situatie van groei?

Nee, het proces is in principe hetzelfde. Wel is de corporatie voorzichtiger en terughoudender dan in een situatie van groei.

Zijn er andere actoren betrokken bij het besluitvormingsproces in de krimpsituatie dan in een groeisituatie?

Nee, de actoren blijven hetzelfde. De corporatie is wel voorzichtiger met plannen.

Hoe verloopt de communicatie in het besluitvormingsproces?

Het contact met de externe actoren verloopt voornamelijk via de dorpsanalyse en de daarbij behorende panels. Er is goed contact met de gemeente, welzijnsorganisaties etc. om samen de dorpen leefbaar en vitaal te houden.

Wat zijn de uitkomsten van het besluitvormingsproces? En hoe lang duurt een dergelijk proces?

Nieuwbouw, sloop, herstructurering, vervangende nieuwbouw etc. zijn de uiteindelijke uitkomsten van het besluitvormingsproces. De basis vormt echter het strategisch voorraadbeleidsplan. Vanuit dit plan wordt verder gehandeld, maar het vormt ook de basis waar steeds weer naar wordt teruggekeerd.

Vanaf de dorpsanalyse tot het besluitvormingsproces duurt ongeveer een half jaar.

Welke extra gegevens zou u als een waardevolle toevoeging in het besluitvormingsproces zien in een situatie van krimp?

Op zich mist de corporatie niet echt gegevens die zij zou willen toepassen in het besluitvormingsproces. De corporatie gaat gedegen te werk.

Wel zou de corporatie de verhuisbewegingen gedetailleerder in beeld willen hebben, vooral met betrekking tot de starters:

- Kopen zij een huis of huren ze?
- Waar kopen zij een huis?
- In welke prijsklasse kopen zij een huis?
- Moet de corporatie voor starters gaan bouwen in de dorpen?
- Als de starters hun eerste woning verlaten, waar gaan zij dan naar toe?
- Hoeveel starters hebben zich in een bepaalde plaats gevestigd?
- Keren starters weer terug naar de plaats waar zij hun wooncarrière begonnen zijn?

En kan van senioren ook achterhaald worden waar zij heen verhuizen? En naar welk woningtype? Als de data van het Kadaster gekoppeld is aan de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) kan dan ook achterhaald worden waar zij zich hebben gevestigd als zij een koopwoning verlaten en een huurwoning betrekken?

Heeft u een beeld van wat het Kadaster zou kunnen betekenen?

Het Kadaster heeft meer data dan in eerste instantie verwacht. Het imago van het Kadaster is echter een beetje stoffig, en dat werkt niet mee. Wel is het natuurlijk een organisatie die beschikt over een grote lading data, die misschien wel op een positieve wijze een bijdrage kan leveren in het besluitvormingsproces van woningcorporaties.

Bijlage III: Samenvatting rapporten

Actualisatie woonplan Kollumerland; Op naar kwaliteit en duurzaamheid

Grontmij, Koopman, K.E. en Gooijert-Fokkinga, A. (2010)

Dit rapport is opgesteld door de gemeente Kollumerland en de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente: Thús Wonen en WonenFriesland. Het is een actualisatie van de woonplannen van 2001 en 2005. In het rapport zijn de bevolkingssamenstelling, de toekomstige bevolkingsontwikkelingen en de consequenties daarvan voor de woningvoorraad opgenomen. Vervolgens is de visie op wonen in Kollumerland uitgewerkt. Hierin is ook de aankomende demografische krimp meegenomen. Tot slot worden de regionale woningbouwafspraken en de speerpunten van het woonbeleid genoemd.

Demografische ontwikkeling Oost-Drenthe en Westerveld: Sturen op woon- en leefkwaliteit

Companen (2010)

Dit rapport is een analyse van de gevolgen van de aanstaande demografische krimp voor de gemeenten Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Emmen, Coevorden en Westerveld. Deze gemeenten wilden samen met de provincie Drenthe graag meer inzicht krijgen in de gevolgen van de demografische veranderingen. Hiervoor is gekeken hoe de huidige situatie in de kernen van deze gemeenten is (nulmeting), hoe de toekomst er uit zal zien op basis van prognoses (met een bandbreedte) en de mogelijkheden die provincie en gemeenten hebben om deze ontwikkelingen te sturen.

Gemeente Op Maat

Centraal Bureau voor de Statistiek (2009)

Dit rapport van het CBS dat is opgesteld voor elke gemeente die op 1 januari 2008 bestond. Het rapport is opgedeeld in zeven thema's (bevolking, onderwijs, bouwen en wonen, inkomen en sociale zekerheid, verkeer en vervoer, oppervlakte, dichtheden en bodemgebruik en criminaliteit), die ieder in een eigen hoofdstuk verwerkt zijn. Per hoofdstuk worden de verschillende thema's in cijfers uitgewerkt.

Krimp biedt ruimte

Ontwerplab Krimp, Dongeradeel (2009)

Ontwerplab Krimp is een initiatief van de Bond van Nederlandse Architecten (BNA), Stagg, Staro en Stawon, Aedes en KEI Kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing. Samen is geprobeerd om nieuwe, concrete (her)ontwikkelingstrategieën voor de krimpregio's te ontwerpen. Het rapport 'Krimp biedt ruimte' is hier een resultaat van. In dit rapport zijn voor Holwerd in de gemeente Dongeradeel een aantal strategieën uitgewerkt.

Krimp en Groei

Provincie Fryslân (2010)

In het eerste hoofdstuk van dit rapport worden de demografische vooruitzichten van de provincie Friesland behandeld. Hierin komt naar voren dat de bevolking van Friesland nog tot ongeveer 2025 zal groeien, waarna het zal gaan afnemen. De ontgroening en vergrijzing komen in dit hoofdstuk ook aan bod. De daaropvolgende hoofdstukken van het rapport zijn gericht op de gevolgen van de demografische veranderingen voor de volgende thema's:

- Ruimtelijke ordening en wonen.
- Leefbaarheid en voorzieningen.
- Economie en arbeidsmarkt.
- Mobiliteit en infrastructuur.

Krimpen en groeien in Delfzijl

Gemeente Delfzijl (2009)

De gemeente Delfzijl is een gemeente die al vanaf de jaren negentig van de vorige eeuw te maken heeft met krimp. Deze krimp zal ook de komende vijftien jaar doorzetten. De gemeente heeft als reactie hierop gekozen voor een strategie van drie sporen, genaamd 'krimpen en groeien':

- De voorspelde krimp zoveel mogelijk beperken.
- De gevolgen zo goed mogelijk opvangen.
- Van bedreigingen kansen maken.

In het gelijknamige rapport worden allereerst de veranderingen in de bevolking besproken, waarna gericht wordt op de gevolgen van de krimp. De gevolgen die achtereenvolgens aan de orde komen zijn wonen, leefomgeving, economie, onderwijs, welzijn, sport en cultuur, zorg en financiën. Vervolgens wordt het actieprogramma van de gemeente behandeld en de manier waarop dit gefinancierd dient te worden.

Nieuwbouw en transformatie in de regio's Delfzijl en Oost-Groningen: hoe gaan we om met krimp?

ABF Research, Poulus, C. (2006)

In dit rapport wordt de behoefte aan nieuwbouw en transformatie van woningen in de regio's Delfzijl en Noord-Groningen (het werkgebied van woningcorporatie Acantus) voor de komende tien tot twintig jaar behandeld. Als basis voor dit rapport is de Primos prognose van 2005 gebruikt. Hieruit komt naar voren dat de bevolking in beide regio's tussen 2005 en 2030 zal afnemen met bijna tien procent en het aantal huishoudens ongeveer gelijk zal blijven. De kwantitatieve woningbehoefte zal dus nauwelijks veranderen. In het rapport wordt naast de Primos-prognose ook gebruikt gemaakt van het Socrates-model. Met behulp van dit model zijn de kwalitatieve woningmarktontwikkelingen in kaart gebracht.

Prognose Fryslân 2009-2030

Provincie Fryslân, Smulders, M. (2010)

Dit rapport bevat de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Friesland voor de periode tot 2030. De provincie Friesland brengt elke twee jaar een dergelijk rapport naar buiten. In de bevolkingsprognose is een onderscheid gemaakt in inwonertal en leeftijdsgroepen. Voor de huishoudensprognose is onderscheid gemaakt in aantal huishoudens, huishoudens naar leeftijd, huishoudens naar soort en woningbehoefte. De prognoses zijn weergegeven per gemeente, zowel absoluut als relatief.

Visie bevolkingskrimp, Krimpgebied = Kansgebied

Nederlandse Vereniging voor Makelaars (2010)

Het NVM-rapport wordt begonnen met een hoofdstuk over de ervaringen van de NVM-makelaars met betrekking tot de bevolkingsdaling. Zaken als leefbaarheid en bestuurlijke samenwerking komen hierin aan de orde. Vervolgens zijn een vijftal regio's met bevolkingskrimp uitgelicht: Noordoost Groningen, Noordwest Friesland, de Achterhoek, Parkstad Limburg en Zeeuws-Vlaanderen. Voor elk van deze gebieden worden de knelpunten en de perspectieven genoemd die de lokale NVM-makelaars ervaren. Voor elke krimpregio zijn op basis van data het Centraal Bureau voor de Statistiek, Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem (IBIS) en Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM) de volgende analyses opgesteld:

- Demografische analyse.
- Woningmarktanalyse.
- Analyse van de economie en werkgelegenheid.

WoON, woononderzoek Nederland 2009; Het wonen overwogen

VROM en Centraal Bureau voor de Statistiek (2010)

Het WoON woononderzoek Nederland wordt elke drie jaar uitgevoerd door het Ministerie van VROM. In dit onderzoek wordt onder ander inzicht gegeven in de huishoudenssamenstelling, de huisvestingssituatie, de woonwensen, de woning en de woonomgeving. Met dit onderzoek worden de woonvoorkeuren van mensen achterhaald. In het onderzoek van 2009 is ook aandacht besteed aan de leefbaarheid in probleemgebieden, waaronder de krimpregio's vallen. Gekeken wordt onder andere naar de tevredenheid van inwoners van krimpregieden met de woonomgeving, de woning en voorzieningen in de buurt.

Bijlage IV: Overzicht registraties en producten Kadaster

A

- Aanbrengen microdots op een schip
Aanbrengen van microdots (chip van 11 mm met een unieke code) op vaste onderdelen van een schip
- Aankoopstrategie
Grond verwerven op de juiste plek en het goede moment
- Adrescoördinaten Nederland en geocoderen
Uw adressen voorzien van x- en y-coördinaten
- Adressen met hypotheek
Overzicht van adressen in uw eigen administratie belast met hypotheek
- Afschrift uit de registers
Kopie van een stuk dat bij het Kadaster is ingeschreven
- Agrarische transacties
Overzicht van overdrachten van percelen in gebruik als agrarische grond of boerderij
- Analyse Ruimtelijke Ontwikkeling
Inzicht in de ontwikkeling van stadsranden, landschappen en gebieden rond bedrijfsterreinen

B

- BAG
Basisregistratie Adressen en Gebouwen
- Basisregistraties
Informatie over de basisregistraties Kadaster (BRK), Topografie (BRT) en Adressen en Gebouwen (BAG)
- Bedrijfsmatige transacties
Overzicht van overdrachten van percelen met bedrijfsmatig gebruik
- Bedrijventerreinenmonitor
Fundament voor bedrijventerreinenbeleid
- Bewijs van doorhaling teboekstelling schip
Verklaring waaruit blijkt dat het schip niet langer geregistreerd is bij het Kadaster

C

- Complexaanduiding (vaststelling)
Het vaststellen van een complexaanduiding
- Concurrentiescan particuliere markt
Overzicht van het absolute marktaandeel hypotheek per geldverstrekker
- Controle op doorhalingen hypotheek
Vergelijking met gegevens in de hypothecaire registratie
- Coördinatenlijst Rijksdriehoeksmeting
Beschrijving van een punt in het Rijksdriehoekstelsel met schets en coördinaten

D

- Doorhaling teboekstelling schip
Verzoek tot verwijdering eigendom schip uit openbaar register
- Downloadservice
Service om massale kadastrale informatie te downloaden

E

- Eigenarenkaart
Overzichtskaart eigendomstoestand met kadastrale informatie over de eigenaren

- Eigendomskaart
Overzicht percelen in eigendom van een natuurlijk persoon of rechtspersoon
- Elektronisch aanleveren van stukken
Elektronisch aanleveren van stukken
- Energielabel
Een bericht energielabel bevat de energie-index en de energieklassering van een bepaald gebouw op een bepaald adres.
- Erfdienstbaarhedenonderzoek
Onderzoek naar rechten van derden op een perceel

G

- Gebiedsinformatie
Eenvoudig cartografische informatie bestellen van een gebied
- Gemiddelde koopsom
Overzicht van de gemiddelde koopsom van onroerende zaken in de particuliere sector op postcodeniveau
- Gemeentelijke kadastrale balie
Actuele kadastrale informatie online beschikbaar voor het vastgoedinformatieloket op het gemeentehuis
- Grondposities
Meer inzicht en een betere positie in het planproces
- Grondprijzemonitor
Inzicht in waarde en mobiliteit van agrarische gronden
- Grootschalige Basiskaart Nederland
Topografische basiskaart van Nederland

H

- Hernieuwd aanbrengen brandmerk op een schip
Een bestaand brandmerk opnieuw aanbrengen
- Herkomstmonitor
Inzicht in verhuisbewegingen
- Hypothecair uittreksel
Informatie over hypotheek en beslagen

I

- Indicatie eigen huis
Woont de eigenaar op het adres?
- Inlichtingen kadastrale grens
Duidelijkheid over de ligging van een bepaalde kadastrale grens

K

- Kadastraal uittreksel
Informatie over een kadastraal perceel
- Kadaster-on-line
Kadastrale en hypothecaire informatie online beschikbaar voor de professionele gebruiker
- Kadastrale kaart
Indicatie van de ligging van de kadastrale percelen
- Kadata internet
Informatie over vastgoedtransacties, geocoderen en de kadastrale kaart via internet
- KIK
Ketenintegratie Inschrijving Kadaster
- KIK-Inzage
Webservice die door systemen buiten het Kadaster bevestigd kan worden op basis van XML-berichten.

- [KLIC](#)
Informatie over kabels en leidingen

L

- [Leidingenbeheerder](#)
Alle zakelijke rechten rond kabels en leidingen inzichtelijk
- [Lucht Land Bodem](#)
Een actief grondbeleid en ruimtelijke plannen beter en sneller uitvoeren

M

- [Marktpositie-informatie notariaat](#)
Informatie over de marktomvang van hypotheek- en transportakten en het marktaandeel daarin van de notaris
- [Marktscan particuliere markt](#)
Overzicht van uw eigen absolute marktaandeel in relatie tot de marktomvang hypotheek
- [Massale informatieverstrekking onroerend goed](#)
Digitaal bestand met administratieve gegevens over onroerende zaken in een gebied (massale output)
- [Mijn Kadaster](#)
Startpagina voor online vastgoedinformatie

N

- [Netwerk \(Vaststelling netwerkaanduiding\)](#)
Het vaststelling van een netwerkaanduiding
- [Netwerk \(Vervaardiging netwerktekening\)](#)
Het vervaardigen van een netwerktekening

O

- [Objectenlijst](#)
Overzicht van alle percelen en appartementen waarop een natuurlijk persoon of rechtspersoon een zakelijk recht heeft
- [Onderzoek ingeschreven akten](#)
Onderzoek naar de aankomsttitel van de eigenaar, erfpachter op opstalhouder
- [Onderzoek naar eigendomclaims en beslagen op netwerken en leidingen](#)
Onderzoek in de openbare registers naar eventuele eigendomclaims en beslagen op netwerken en leidingen.
- [Overige onderzoeken](#)
Onderzoek in een door u opgegeven periode naar akten in de openbare registers.
- [Overzichtskaart kadastrale bijbladen](#)
Online hulpmiddel voor het vinden van de juiste kadastrale kaart.

P

- [Prijsindex Bestaande Koopwoningen](#)
De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) geeft inzicht in de prijsverandering van bestaande particuliere koopwoningen.

Q

- [Quick Scan](#)
Inzicht in de haalbaarheid van vrijwillige kavelruil in een bepaald gebied.

R

- [Rapport prijsontwikkeling particuliere woningen](#)
Overzicht van ontwikkeling koopsom op de woningmarkt

- [Rechtspersonen met meer dan \[aantal\] hectare grondbezit](#)
Overzicht met gegevens van agrarische 'grootgrondbezitters'
- [Rechtspersonen met meer percelen op naam](#)
Overzicht van het aantal percelen per rechtspersoon
- [Referentiepanden](#)
Overzicht van vergelijkbare woningtransacties in een gebied
- [Registratie Landschapselementen](#)
Landschapselementen nauwkeurig in beeld

S

- [Splitsen van percelen](#)
Inmeten van nieuwe kadastrale grenzen

T

- [Teboekstelling schepen](#)
Naast een openbaar register voor onroerende zaken heeft het Kadaster ook een openbaar register voor schepen.
- [Tekstherkenningstraat](#)
Van ongestructureerde gegevens naar een toegankelijk digitaal archief
- [TOP10NL](#)
Het digitale topografische bestand van het Kadaster dat bruikbaar is op schaalniveau tussen 1: 5000 en 1: 25000
- [Topografische Producten](#)
Overzicht van topografische producten
- [Touchtable](#)
Samen zoeken naar de beste oplossing in een plangebied
- [Tracéanalyse](#)
Snel en tegen lage kosten een tracé realiseren
- [Tracéplanner](#)
Mogelijkheden voor een tracé snel inzichtelijk
- [Transacties met gemeente als verkrijger](#)
Overzicht van vastgoedaankopen door gemeenten
- [Transacties verkochte huurwoningen](#)
Overzicht van rechtspersonen die huurwoningen verkopen aan natuurlijke personen

U

- [Uittreksel eigendom schip](#)
Informatie over de belangrijkste kadastrale gegevens van een schip
- [Uittreksel kadastrale kaart met omgevingskaart](#)
Afbeelding van één kadastraal perceel en de aangrenzende percelen
- [Uittreksel schepen inzake hypotheek en beslagen](#)
Informatie over hypotheek en beslagen

V

- [Verhuisbewegingen](#)
Inzicht in mobiliteit van natuurlijke personen
- [Verklaring van niet-teboekstelling](#)
Verklaring waaruit blijkt dat het schip over een bepaalde periode niet geregistreerd is geweest bij het Kadaster
- [Verklaring van niet voltooiing schip](#)
Verklaring waaruit blijkt dat schip nog in aanbouw is
- [Vlakkenkaart en/of centroïdenkaart](#)
Bestand waarmee u uw eigen gegevens in kaart kunt brengen

W

- WKPB
Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken
- Wijkmonitor
Inzicht in de ontwikkeling van wijken, op basis van vastgoedinformatie
- Woningrapport
Snel en eenvoudig informatie over een woning
- Woningtransacties
Overzicht verkochte woningen aan natuurlijke personen
- Woningtypering
Koppeling van woningtypen aan uw adressen

Z

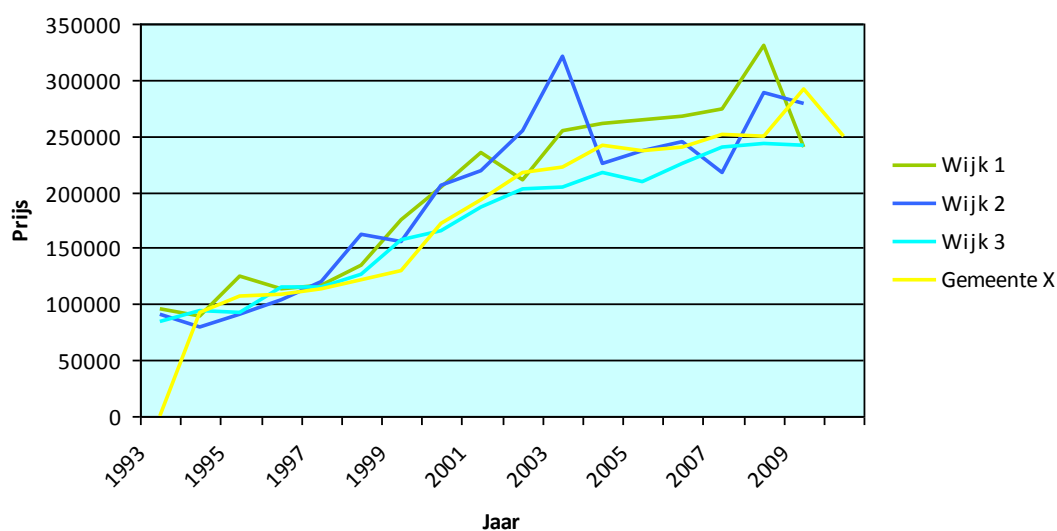
- Zichtlijnen
De effecten van een nieuw element gevisualiseerd

Bijlage V: Modules Wijkmonitor

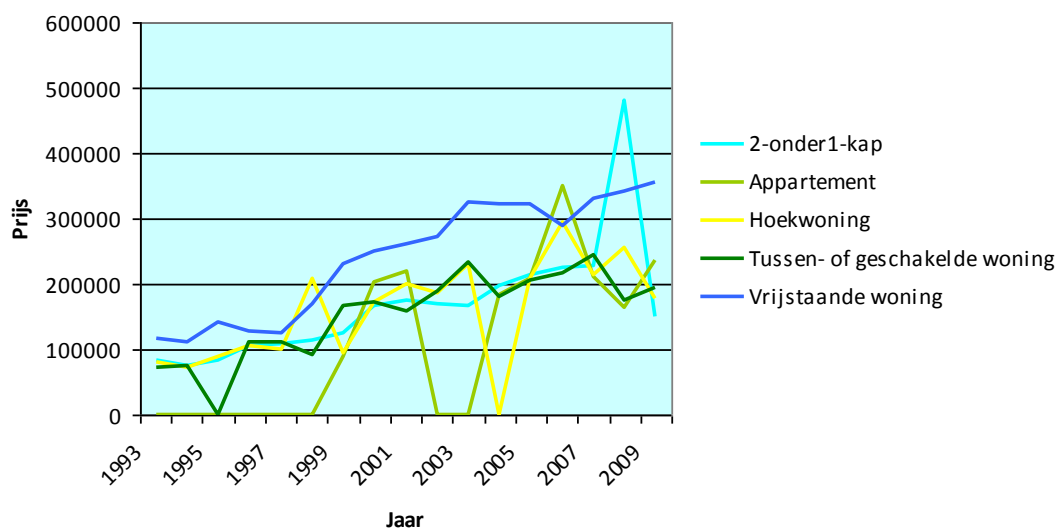
In deze bijlage worden de mogelijkheden van de Wijkmonitor gevisualiseerd voor een geanonimiseerde gemeente, gemeente X. Een drietal wijken uit deze gemeente zijn meegenomen: wijk 1, wijk 2 en wijk 3. De verschillende modules van de Wijkmonitor worden afzonderlijk behandeld. Omdat gebruik wordt gemaakt van een zeer complete database met actuele gegevens, hebben de resultaten een hoge betrouwbaarheid.

Huizenprijsontwikkeling

**Gemiddelde huizenprijsontwikkeling
gemeente X**

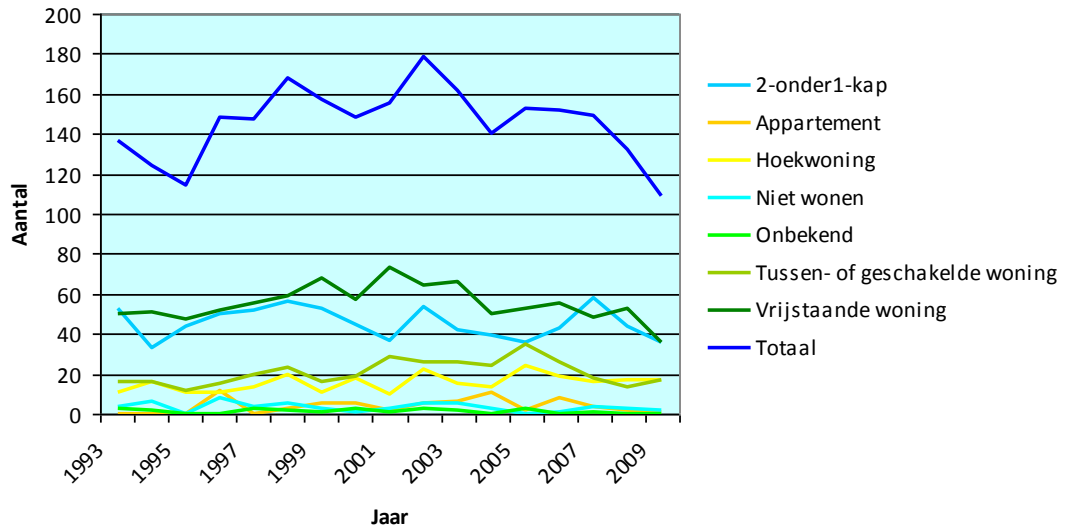


**Huizenprijsontwikkeling
gemeente X, wijk 1**



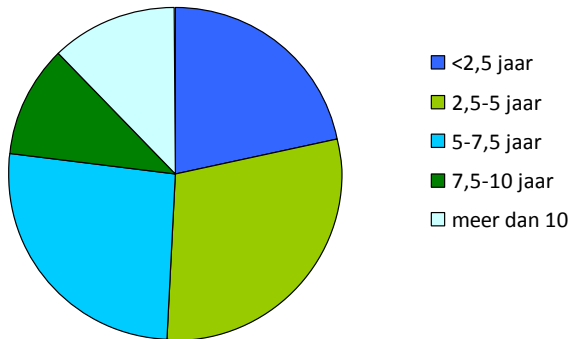
Woningtransacties

Aantal woningtransacties
gemeente X

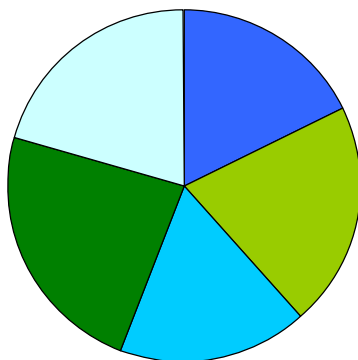


Wijkdynamiek⁴

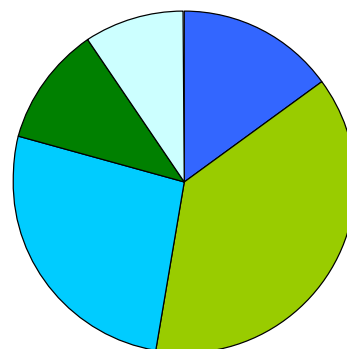
Wijkdynamiek wijk 1



Wijkdynamiek wijk 2



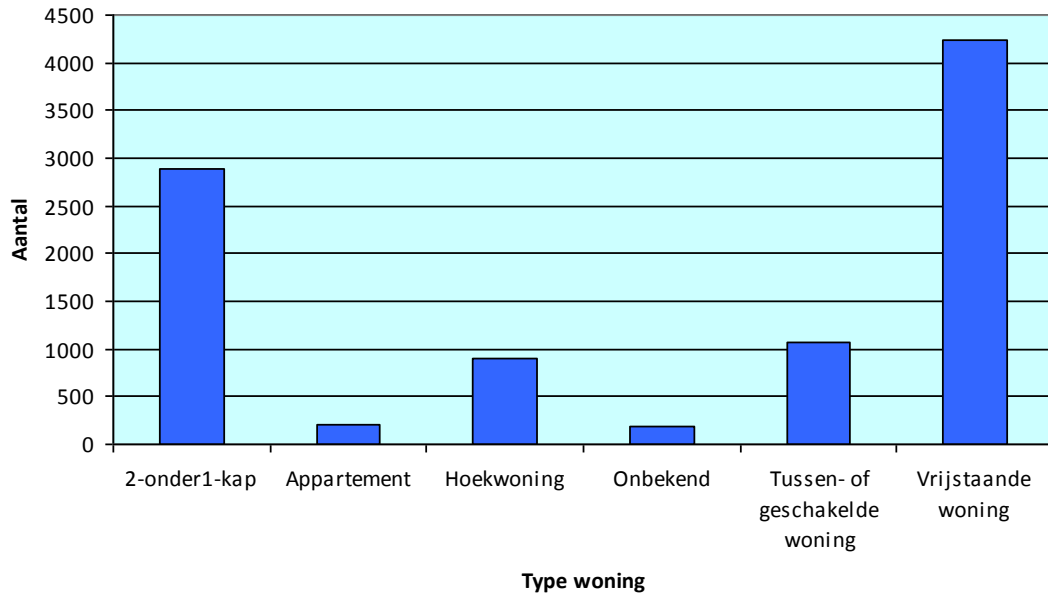
Wijkdynamiek wijk 3



⁴ De duur dat de koper eigenaar is van de koopwoning

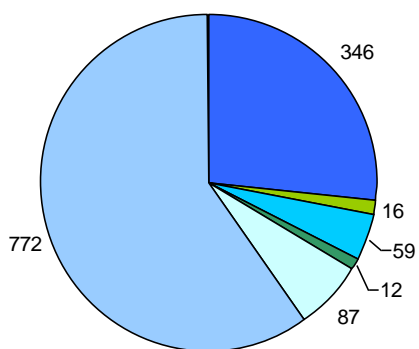
Woningvoorraad en woningtypering

Woningvoorraad gemeente X

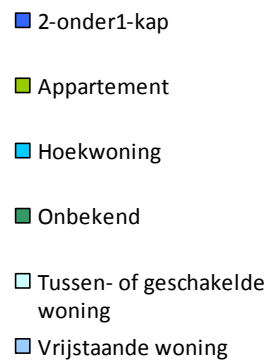
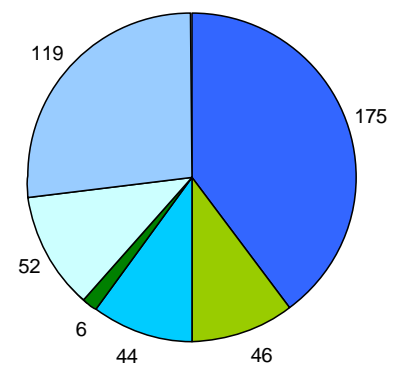


Verdeling koop/huur

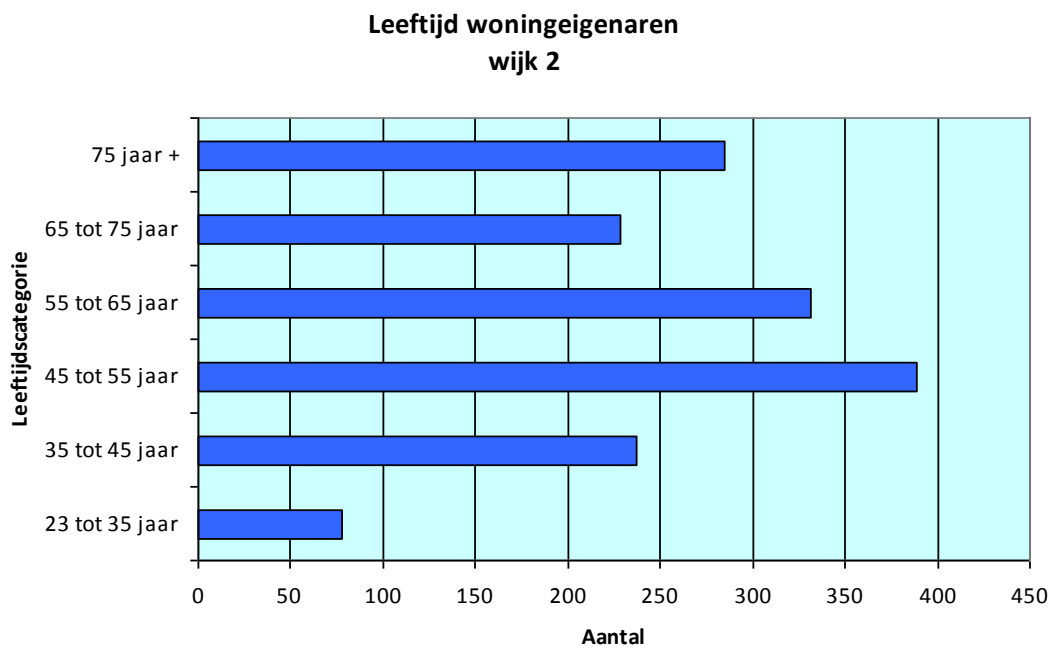
Woningvoorraad wijk 1 (koop)



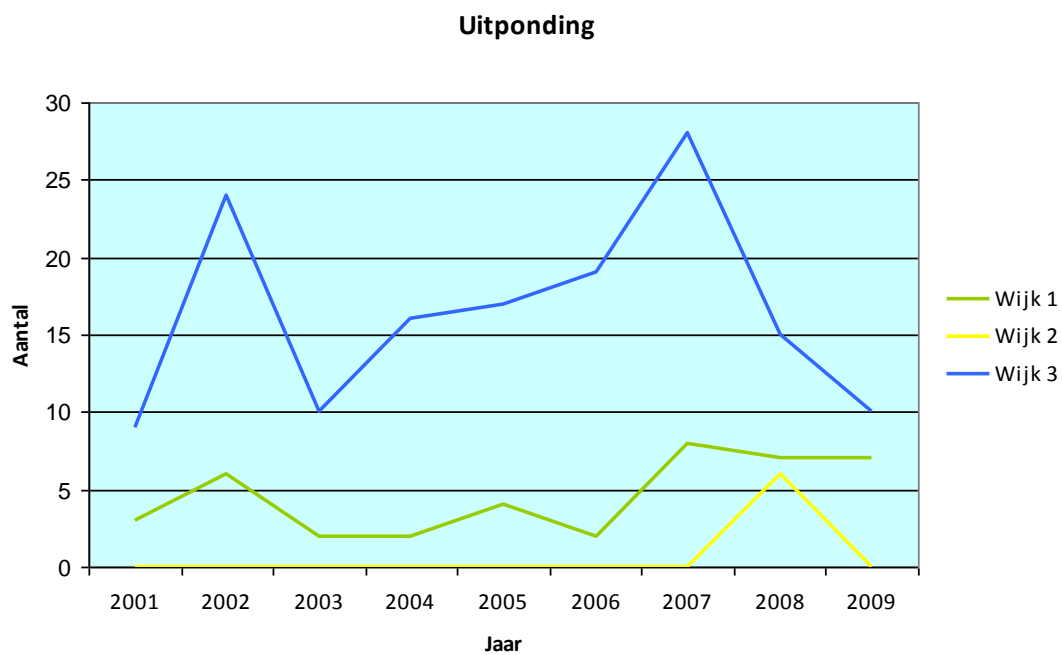
Woningvoorraad wijk 1 (huur)



Leeftijd woningeigenaren koopwoningen



Uitponding woningen⁵



⁵ De uitpondingen kunnen ook weergegeven worden inclusief de uitpondende partij op gemeente-/wijk-/buurtniveau

