

Krimp en de problematiek van de eigenaar - bewoner

Een kwalitatief onderzoek naar de problemen in de goedkope koopsector in Fryslân volgens de betrokken actoren



Krimp en de problematiek van de eigenaar - bewoner

Een kwalitatief onderzoek naar de problemen in de goedkope koopsector in Fryslân volgens de betrokken actoren

Auteur: J.R.Hitzert

Studentnummer: 1337505

Email: j.r.hitzert@gmail.com

Rijksuniversiteit Groningen

*Faculteit der Ruimtelijke
Wetenschappen*

Scriptiebegeleider: dr. A.E. Brouwers

Tweede beoordelaar: dr. F.J. Sijtsma

In opdracht van: Provincie Fryslân

Begeleider: dhr. G. Venema

Status: Definitieve Versie



**rijksuniversiteit
groningen**

**provinsje fryslân
provincie fryslân** 

Voorwoord

Voor u ligt het resultaat van het afronden van de Master Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit te Groningen. Een kwalitatief onderzoek met de titel “*Krimp en de problematiek van de eigenaar – bewoner*”. Aanleiding van het onderzoek was een discussie met een vriend over de mogelijke problemen van bevolkingsdaling op het platteland. Steeds vaker zijn er geluiden te horen dat basisscholen moeten sluiten en sportclubs minder leden krijgen vanwege een leegloop van het platteland. Vanwege mijn studieachtergrond heb ik mij verdiept in krimp en de relatie met vastgoed. Opvallend was dat veel geschreven werd over de voorzieningen, rol van corporaties en hoe de overheid reageert op krimp. Naar mijn idee miste een belangrijke partij in de discussie hoe omgegaan moet worden met krimp, namelijk de woningbezitter in een krimpgebied.

Met het idee om een onderzoek te doen naar krimp is contact opgenomen met de Provincie Fryslân. Samen met de provincie is het idee uitgewerkt om onderzoek te doen naar de eigenaar – bewoners en welke instrumenten / maatregelen ingezet zouden kunnen worden om hun te ondersteunen. Ik ben de provincie Fryslân en in het bijzonder dhr. Gerwin Venema veel dank verschuldigd. Als begeleider heeft hij mij 5 maanden bijgestaan. Verder wil ik alle collega’s bij de provincie bedanken voor de prettige werksfeer. Maar vooral wil ik een ieder bedanken die op zijn of haar manier een inhoudelijke bijdrage heeft geleverd. Vooral de respondenten, maar ook de verschillende mensen waarmee ik gesproken heb over dit onderwerp tijdens meetings, lezingen, congressen en een rondleiding in Heerlen. Inmiddels is het onderwerp krimp landelijk goed op de kaart gezet. Op moment van schrijven zijn er weer nieuwe artikelen in de landelijke media verschenen over de afname van de bevolking in grote delen van Nederland. Krimp is hot!

Ruim een half jaar ben ik bezig geweest met het onderwerp krimp. Vanuit de Rijksuniversiteit is er uitstekende begeleiding geweest in de persoon van dr. A.E. Brouwers. Ik ben haar veel dank verschuldigd. Elke keer als ik een update van mij scriptie opstuurde had ik binnen enkele werkdagen een reactie met commentaar!

Verder wil ik natuurlijk ook mijn vrienden van studentenvereniging F.F.J. Bernlef bedanken. Ook tijdens deze scriptie (eerste scriptie is geschreven voor culturele geografie) zijn de nodige bakjes koffie gedronken in de U.B. Daarnaast wil ik natuurlijk mijn ouders bedanken voor hun steun. Last but not least wil ik mijn vriendin Nynke bedanken. Niet alleen voor de steun, maar ook voor het doorlezen van delen van de scriptie. Zonder haar was het niet mogelijk geweest de scriptie in dit tijdsbestek te schrijven.

Veel plezier bij het doorlezen van deze scriptie!

Jelmer Reint Hitzert, MSc

16 december 2011

Samenvatting

In Parkstad Limburg, Zeeuws – Vlaanderen en delen van Groningen is momenteel sprake van krimp. Uiteindelijk zal naar verwachting 61% van de Nederlandse gemeenten binnen 15 jaar (2025) te maken krijgen met krimp (Robles, 2009). In Fryslân zijn momenteel 8 gemeenten die al te maken hebben met krimp. De verwachting is dat vooral de woningmarktregio's Noordoost en Noordwest Fryslân te maken krijgen met krimp. In samenwerking met de provincie Fryslân is besloten om onderzoek te doen naar krimp en de gevolgen op de woningmarkt:

“Wat zijn de gevolgen van demografische krimp voor de woningmarktregio's Noordoost en Noordwest Fryslân en welke instrumenten dienen ingezet te worden om de particuliere koopwoningenmarkt weer in balans te krijgen”

Het onderzoek heeft een kwalitatief verkennend karakter. Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden zijn interviews gehouden met actoren die actief zijn op de woningmarkt (n=11). Hierbij moet gedacht worden aan bestuurders van corporaties, Vereniging Eigen Huis, makelaars, ambtenaren etc.

In het rapport ‘Krimp en Ruimte’ wordt gesteld dat demografische krimp gedefinieerd kan worden *“in termen van zowel aantallen (inwoners, huishoudens), als bevolkingssamenstelling (naar leeftijd, etniciteit) en huishoudenssamenstelling (naar omvang, levensfase, inkomen)”* (van Dam et al, 2006 p. 21). Voor de woningmarkt zijn de huishoudens van belang; zij vormen de vraagzijde van de woningmarkt. Een daling van het aantal huishoudens zorgt voor een kleinere woningvraag, terwijl de veranderende samenstelling van de huishoudens (o.a. vergrijzing, ontgroening) zorgt voor een andere woningvraag.

De woningmarkt in Noordoost en Noordwest Fryslân kenmerkt zich door een hoog percentage eigen woningbezit. De WOZ waarde is er laag vergeleken met het Nederlandse gemiddelde. Door het overaanbod aan goedkope koopwoningen is er sprake van lange(re) verkooptijden voor de aanbieder. Leegstand komt op beperkte schaal voor. Volgens de makelaars in de regio is er ook sprake van onverkoopbare woningen; de schattingen variëren van enkele tientallen tot enkele honderden. De hierboven geschetste ontwikkelingen zorgen ervoor dat krimp in Noordoost en Noordwest Fryslân voor problemen op de woningmarkt zorgt.

De gevolgen van krimp zijn in de woningmarktregio's Noordoost en Noordwest Fryslân al duidelijk zichtbaar volgens de respondenten. En dan voornamelijk in de kleine tot middelgrote (<2500 inwoners) kernen. De minder sterke dorpen merken de krimp als eerste. Alle typen woningen krijgen in deze regio's te maken met de negatieve effecten van krimp, waarbij de nadruk ligt op de rijtjeswoningen. Door de respondenten wordt vaak verwezen naar de te kleine woningen in de historische kernen van de dorpen. Duidelijk is dat volgens de respondenten ingrijpen op de woningmarkt nodig is.

Welke instrumenten dienen ingezet te worden om de particuliere koopwoningenmarkt weer in balans te krijgen? De instrumenten die op de woningmarkt ingezet kunnen worden, moeten

volgens de respondenten voldoen aan een aantal randvoorwaarden. De belangrijkste randvoorwaarden zijn: (1) samenwerking tussen de partijen is noodzakelijk; (2) keuzes zijn het gevolg van financiële afwegingen; (3) voorkeur voor privaatrechtelijke oplossingen boven publiekrechtelijke oplossingen; (4) flexibiliteit en (5) lokaal maatwerk.

De volgende instrumenten zijn volgens de actoren geschikt om de woningmarkt weer in balans te krijgen:

- Woningruil, een pilotproject in Groningen waarbij verwaarloosde panden van particulieren worden opgekocht en uiteindelijk gesloopt. De particulier krijgt de keus om een woning van de corporatie te huren of te kopen. Op deze manier verdwijnen de kwalitatief slechtste woningen van de markt. Dit project kent publieke en private actoren.
- Rotte Kiezen project. Een lopend project in Noordwest Fryslân om verpaupert particulier bezit aan te pakken. Enkele beeldbepalende panden met een negatieve uitstraling op hun omgeving worden samen met de bewoners opgeknapt. Het project wordt gesubsidieerd door de overheid.
- Oprichten van Regionale Ontwikkelmaatschappij (Rom). In deze Rom moeten marktpartijen stappen met een gezamenlijke visie. Investeren in een krimpgebied werkt alleen als iedereen hetzelfde doel heeft, bijvoorbeeld waarde behoud of waardegroei.
- Oprichten van een Dorpsontwikkelingsmaatschappij (Dom). Een rechtspersoon die, in het belang van het dorp, ontwikkelingen kan trekken op het gebied van bijvoorbeeld wonen en leven. Publiek en private partijen stoppen geld in de Dom. Met dit geld kunnen ideeën vanuit de gemeenschap gerealiseerd worden.

Hierbij valt op dat de vernieuwende instrumenten duidelijk de voorkeur van de respondenten hebben. Integrale oplossingen met verschillende partijen worden vaker genoemd. Minder vaak worden de instrumenten genoemd die van oudsher een grote rol op de woningmarkt spelen, zoals objectsubsidies en het oprichten van een sloopfonds. Bij alle partijen is een verschuiving zichtbaar van het 'oude' instrumentarium naar vernieuwende instrumenten met een publiek – private insteek. Belangrijk is om te beseffen dat de 'oude' instrumenten vaak wel terug te vinden zijn in de samenwerking tussen publiek en privaat, bijvoorbeeld door middel van subsidiëring.

Als gekeken wordt wie bij deze publiek – private samenwerkingen de kar moet trekken is er duidelijk verschil zichtbaar. De marktpartijen zijn van mening dat zij vanwege haar kennis van de markt het meest geschikt zijn om de kar te trekken, terwijl de overheid vanuit haar oude rol van mening is dat het haar verantwoordelijkheid is. Er is geen overeenstemming bij de respondenten welke partij de kar moet trekken. Wel is men van mening dat het belangrijk is om in regionaal verband op te trekken

Inhoudsopgave

Voorwoord	II
Samenvatting.....	III
Inhoudsopgave	V
Lijst van figuren / tabellen en boxen	VIII
Hoofdstuk 1: Inleiding	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Onderzoeksvraag.....	1
1.3 Relevantie onderzoek.....	3
1.3.1 Maatschappelijke relevantie	3
1.3.2 Wetenschappelijke relevantie	3
1.4 Methodologie	3
1.5 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2: Demografische krimp, een ‘nieuw verschijnsel’?	5
2.1 Definitie en oorzaken van krimp	5
2.2 Krimp in Europa	6
2.3 Krimp in Nederland	8
2.4 Krimp in Fryslân	11
Hoofdstuk 3: Krimp en de woningmarkt	16
3.1 Huishoudensdaling en woningmarkt.....	16
3.2 Krimp en de marktmechanismen	17
3.3 Krimp en gevolgen op de woningmarkt	19
3.3.1 Krimp en invloed op woningprijzen.....	19
3.3.2 Gevolgen krimp; kleinere woningvraag.....	21
3.3.3 Gevolgen krimp; andere woningvraag	22
3.4 Instrumenten voor de woningmarkt	22
3.5 Conceptueel model woningmarkt en verwachtingen	23
Hoofdstuk 4 Methodologie	26
4.1 Verkennend en kwalitatief onderzoek	26
4.2 Literatuurstudie, kwantitatieve data, expertmeetings en interviews.....	26
4.2.1 Literatuurstudie.....	27
4.2.2 Kwantitatieve data	27
4.2.3 Expertmeetings en gesprekken	28
4.2.4 Interviews	28

4.3 Onderzoekspopulatie	29
4.3.1 De respondenten.....	29
4.3.2 De respondenten en krimp.....	30
Hoofdstuk 5 Resultaten (1): Woningmarkt in Fryslân	32
5.1 Overzicht woningmarkt Fryslân.....	32
5.1.1 Overzicht Noordoost Fryslân	33
5.1.2 Overzicht Noordwest Fryslân	34
5.2 Krimp en de woningmarkt (actoren)	36
5.2.1 Problematiek in de goedkope koopsector	36
5.2.2 Type woningen	38
5.2.3 Probleem - eigenaar	39
5.2.4 Grootste opgave op de woningmarkt	39
5.2.5 Onverkoopbare woningen.....	40
Hoofdstuk 6 Resultaten (2): Ingrijpen in de woningmarkt.....	42
6.1 Waarom ingrijpen?.....	42
6.2 Randvoorwaarden	43
6.3 Instrumenten op de Woningmarkt.....	44
6.3.1. Woningruil / Waarde behoud Onroerend Goed Oost - Groningen (werktitel).....	44
6.3.2. Dorpsontwikkelingsmaatschappij (DOM).....	45
6.3.3. Rotte Kiezen	47
6.3.4. Regionale Ontwikkelingsmaatschappij (ROM)	47
6.3.5. Tussenstand.....	48
6.3.6. Subsidies.....	48
6.3.7. Overige instrumenten	48
6.4 Rolverdeling.....	49
Hoofdstuk 7 Conclusies	52
7.1 Conclusies.....	52
7.2 Discussie en beperkingen	54
7.3 Aanbevelingen.....	55
Literatuurlijst	56
Literatuur	56
Bezochte websites:.....	62
Bijlage (n).....	64
Bijlage 1: Demografische kerngetallen Fryslân	64

Bijlage 2: Overzicht bijeenkomsten, discussie en korte gesprekken.....	67
Bijlage 3: Overzicht geïnterviewde personen.....	68
Bijlage 4: Interviewopzet.....	69

Lijst van figuren / tabellen en boxen

Figuur 1: Opzet theorie deel.....	3
Figuur 2: Drie oorzaken Krimp (Van Dam et al. 2006)	6
Figuur 3: Omslag van groei naar krimp per land (www.espon.eu , 2011)	7
Figuur 4: Bevolkingsgroei per gemeente 1998 - 2008 (links) en 2008 - 2025 (rechts) in % (SER, 2011)	9
Figuur 5: Omslagmoment naar krimp van de bevolking, per regio (Ter Veer et al. 2001)	10
Figuur 6: Huishoudengroei per gemeente 1998 - 2008 (links) en 2008 - 2025 (rechts) in % (SER, 2011)	11
Figuur 7: Gemiddelde jaarlijkse bevolkingsontwikkelingen in %'en per kern (Provincie Fryslân, 2010) ..	12
Figuur 8: Bevolkingsontwikkelingen woningmarktregio's 2010 – 2020 (links) en 2020 – 2030 (rechts) .	13
Figuur 9: Huishoudenontwikkelingen woningmarktregio's 2010 – 2020 (links) en 2020 – 2030 (rechts)	13
Figuur 10: Ontwikkeling leeftijdsgroepen 2008 – 2030 (Provincie Fryslân,2010b).....	14
Figuur 11: FDW – model (DiPasquale & Wheaton, 1996; Eskinasi, 2011, aangepast door auteur)	17
Figuur 12: Ontwikkeling woningprijzen in situatie van krimp en groei (gemaakt a.h.v. bron Eichhotlz) ...	20
Figuur 13: Conceptueel model	24
Figuur 14: Gemiddelde verkoopprijs en aandeel verkochte woningen in de voorraad (Provincie Fryslân, 2011).....	33
Figuur 15: Foto overzicht woningen Noordoost Fryslân	37
Figuur 16: Verschillende prognoses bevolkingsgroei voor de regio Noordoost en Noordwest (2010b)	65
Figuur 17: Verschillende prognoses huishoudensgroei voor de regio Noordoost en Noordwest (2010b) .	66
Figuur 18: Aandeel 65-plussers in %, van boven naar beneden achtereenvolgens 2009, 2020 en 2030 (Provincie Fryslân, 2010a en b)	67
Tabel 1: Onderscheid verschillende typen krimp (Rob / Rfv, 2008, afkomstig uit Rigterink & Uitdehaag, 2010)	5
Tabel 2: Vergelijking Nederland, Baden – Württemberg en Beieren (bron: Statistisches Bundesamt, 2011 en CBS).....	8
Tabel 3: Ontwikkeling Bevolkingsprognoses CBS (gebaseerd op Rob/Rvf tm/2006 en prognoses CBS) ..	10
Tabel 4: Overzicht geïnterviewde actoren	29
Tabel 5: Kerncijfers Fryslân versus Nederland (CBS, 2011; Woningmarkt cijfers, 2011).....	32
Tabel 6: Kerngegevens Noordoost Fryslân (CBS, 2011)	34
Tabel 7: Kerngegevens Noordwest Fryslân (CBS, 2011)	35
Tabel 8: Bevolkingsprognose tot 2030 per gemeente in Noordoost en Noordwest (2001a)	64
Tabel 9: Huishoudenprognose tot 2030 per gemeente in Noordoost en Noordwest (2010a)	64
Tabel 10: Overzicht bijgewoonde bijeenkomsten, discussies en korte gesprekken.....	68
Tabel 11: Overzicht geïnterviewde personen	68
Box 1: Resumé hoofdstuk 2	15
Box 2: Resumé hoofdstuk 3	25
Box 3: Resumé hoofdstuk 4	31
Box 4: Resumé hoofdstuk 5	41
Box 5: MKBA voor krimp.....	49
Box 6: Resumé hoofdstuk 6	51

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding

Krimp is momenteel een ‘hot issue’, niet alleen in de klassieke Nederlandse krimpgebieden Zeeland (Zeeuws - Vlaanderen), Groningen (Noordoost Groningen) en Limburg (Parkstad). Ook andere gebieden in Nederland hebben (of krijgen) te maken met krimp op lokaal of regionaal niveau. Pas rond 2040 zal er volgens de meest recente prognose (de Jong & van Duin, 2011) sprake zijn van krimp op nationaal niveau. Een daling van het aantal inwoners in een gebied heeft invloed op diverse aspecten in het dagelijks leven. Vaak komt het voorzieningenniveau onder druk te staan, bijvoorbeeld de lokale basisschool. Door een te klein aantal schoolgaande kinderen hebben komt de school in gevaar. Tevens hebben sportclubs moeite met het werven van leden en vrijwilligers. Maar krimp heeft ook gevolgen voor de woningmarkt. Vanwege de maatschappelijke en economische gevolgen van krimp is er veel aandacht van wetenschappers en bestuurders, op nationaal, regionaal en lokaal niveau voor dit fenomeen.

Ook in Fryslân wordt gekeken naar de demografische ontwikkelingen in de provincie. Uit het rapport ‘*Krimp en Groei*’ van de provincie Fryslân (2010a) blijkt dat het aantal inwoners van Fryslân nog zal toenemen tot 2025. In acht gemeenten is echter nu al sprake van een daling van het aantal inwoners. Het betreft hier de Friese Waddeneilanden en enkele gemeenten gelegen in het noorden van de provincie. De prognoses van de provincie Fryslân zijn voor deze gebieden ongunstig. Voor de periode 2010 – 2030 wordt rekening gehouden met een krimp variërend van 5% tot lokaal 17%. Gemeenten in Noord – Fryslân zullen als eerste te maken krijgen met een daling van het aantal huishoudens. De toekomstige krimp zal gevolgen hebben voor de woningmarkt in Fryslân, en dat is waar deze scriptie zich op richt. Minder huishoudens en een andere samenstelling van de huishoudens zorgen ervoor dat er sprake is van een kleinere en andere woningvraag.

De geschetste ontwikkelingen, onder andere in het rapport ‘*Krimp en Groei*’, gecombineerd met de interesse over dit onderwerp is aanleiding geweest om contact op te nemen met de provincie Fryslân. Volgens Verwest en van Dam (2010) heeft het Rijk samen met de provincie de regie; zij moeten de gemeenten stimuleren om tijdig op krimp in te spelen.

Eén van de onderwerpen waar nog onderzoek naar gedaan moet worden is de gevolgen van krimp voor de woningmarkt, en dan specifiek de rol van de particuliere eigenaar – bewoners (hierna particulier). Volgens de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM, 2010) blijven de gevolgen en mogelijke oplossingen voor de particulier onderbelicht. Terwijl het “*aandeel van de particuliere koop- en huursector in de woningvoorraad van de provincies met bevolkingsdaling doorgaans rond de 70%*” ligt (NVM, 2010, p. 5).

1.2 Onderzoeksvraag

Enkele gebieden in Fryslân zullen te maken krijgen met een daling van het aantal huishoudens. Juist deze krimpgebieden krijgen ook te maken met vergrijzing die versterkt wordt door het wegtrekken van de jongeren (ontgroening). Een afname van het aantal huishoudens gecombineerd met een andere samenstelling van deze huishoudens kan zorgen voor een overaanbod van woningen. Daarnaast kan er sprake zijn van een mismatch, de aangeboden woningen voldoen in dat geval niet aan de vraag. Het gevolg is dat de particulier

in een krimpgebied zijn huis niet snel verkocht krijgt en in sommige gevallen helemaal niet. Mensen komen als het ware vast te zitten in hun huis, er is geen sprake meer van doorstroming op de woningmarkt (Verwest & van Dam, 2010).

Uit andere onderzoeken blijkt dat de hierboven geschetste situatie in krimpgebieden voornamelijk voorkomt in het kwalitatief slechtste deel van de woningmarkt (o.a. DvhN, 2011; Van Iersel, 2011; Heins, 2009). Het laagste segment, goedkope koopwoningen van €0 - 150.000, merkt de krimp als eerst. Volgens het Woningbehoefte Onderzoek Fryslân (Buys & Bogaerts 2007) zijn er momenteel veel huishouden in goedkope rijtjeswoningen die zouden willen verhuizen. Als de prijzen verder zullen dalen, zorgt dit ervoor mensen niet willen of kunnen verhuizen (zie verder §1.4 methodologie en de hoofdstukken 2 en 3).

Om ervoor te zorgen dat de markt weer in evenwicht komt is een transformatie noodzakelijk. Het slechtste deel zal uit de markt moeten worden gehaald en tevens zal geïnvesteerd moeten worden in de overige woningen. Aangezien er sprake is van particulier woningbezit is dit een lastig dilemma. Het doel van dit onderzoek is dan ook om te verkennen welke maatregelen volgens de actoren nodig zijn om dit dilemma op te lossen. De hierboven globaal geschetste problematiek gecombineerd met de doelstelling van dit onderzoek heeft geleid tot de volgende probleemstelling:

“Wat zijn de gevolgen van demografische krimp voor de woningmarktregio’s Noordoost en Noordwest Fryslân en welke instrumenten dienen ingezet te worden om de particuliere koopwoningenmarkt weer in balans te krijgen”

De onderzoeksvraag bevat twee aspecten die behandeld moeten worden. Als eerst zal in kaart gebracht moeten worden in hoeverre er sprake is van een overaanbod en/of mismatch van goedkope koopwoningen. Vervolgens wordt gekeken naar welke maatregelen genomen kunnen worden volgens de actoren. De opzet van het onderzoek is dus tweeledig. Om de hierboven geformuleerde onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden zijn de volgende deelvragen opgesteld:

1. Wat is demografische krimp, en wat zijn de oorzaken?
2. In hoeverre heeft of krijgt Fryslân te maken met krimp, wat voor soort krimp en wat zijn de achterliggende oorzaken hiervan?
3. Wat zijn de gevolgen van krimp voor de woningmarkt?
4. Wat is de stand van zaken op de woningmarkt in Noordoost en Noordwest Fryslân?
5. In hoeverre is krimp zichtbaar op de woningmarkt in Noordoost en Noordwest Fryslân, en zo ja, hoe uit zich dat? (volgens de respondenten)
6. Wat voor soort instrumenten op de woningmarkt kunnen onderscheiden worden en wat zijn de randvoorwaarden waaraan het instrumentarium moet voldoen?
7. Welk soort instrumenten / maatregelen¹ moeten ingezet c.q. genomen worden? (volgens de respondenten)
8. Welke partij moet de kar trekken binnen de krimp regio’s?

¹ In het vervolg van de scriptie zal voor de duidelijkheid gesproken worden over instrumenten in plaats van maatregelen

1.3 Relevantie onderzoek

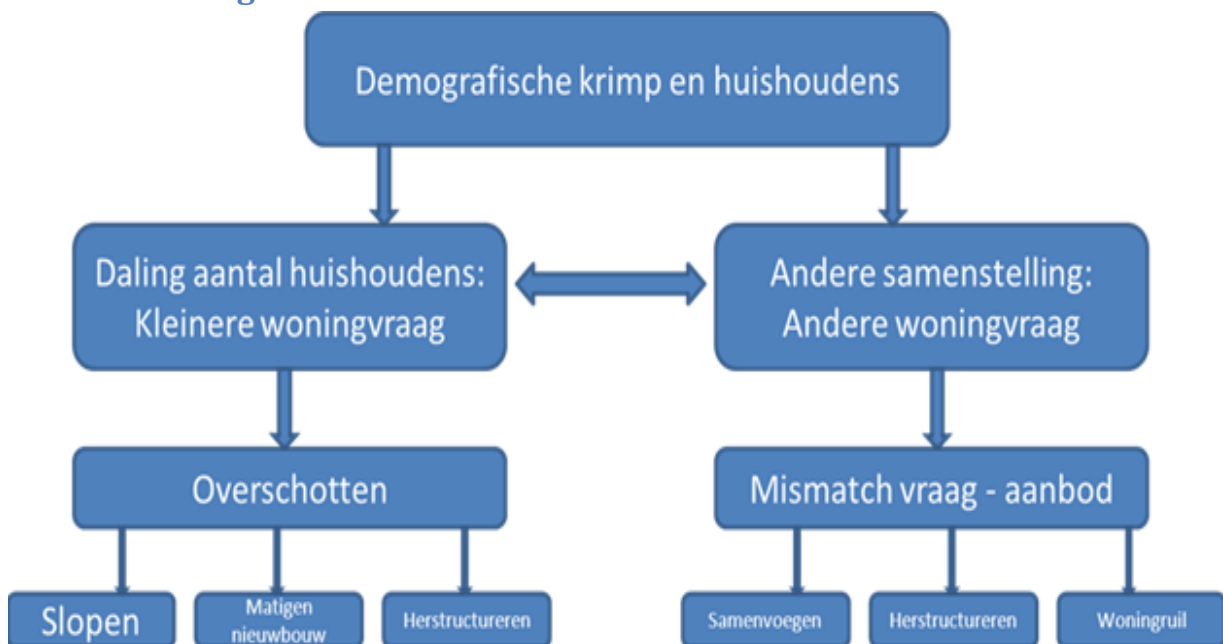
1.3.1 Maatschappelijke relevantie

Bevolkingskrimp is een onderwerp dat op vele vlakken direct invloed heeft op de leefomgeving van de mens. Momenteel speelt krimp in delen van Limburg, Zeeland en Groningen, maar steeds meer gebieden in de periferie van Nederland krijgen op termijn te maken met een teruglopende bevolking, met alle consequenties van dien. Ook op de woningmarkt zullen de gevolgen merkbaar zijn. Herstructurering van de woningvoorraad zal nodig zijn om te voldoen aan de kleinere en een andere woningvraag. Een kwalitatief goede woonomgeving is in eenieders belang, niet alleen voor de eigenaar – bewoners. Het is dus maatschappelijk relevant om te onderzoeken wat voor instrumenten nodig zijn in de goedkope koopsector. Bovendien krijgen actoren, zoals bestuurders, corporaties, ontwikkelaars, bouwbedrijven, makelaars, banken etc., door dit onderzoek inzicht in de problematiek en de mogelijk in te zetten instrumenten.

1.3.2 Wetenschappelijke relevantie

Er is al veel wetenschappelijk onderzoek gedaan naar diverse gevolgen van krimp. Opvallend is dat veel onderzoeken gericht zijn op de financiering en de rol van corporaties in krimpgebieden. Er is minder bekend over de particuliere eigenaar – bewoner in een krimpgebied, terwijl dit juist één van de belangrijke actoren is in een krimpregio (NVM, 2010). Ingrijpen in de particuliere woningmarkt is vaak moeizaam omdat er sprake is van veel versnipperd eigendom. Onderhavig onderzoek wil verkennen welke maatregelen volgens de belangrijkste actoren inzetbaar en haalbaar zijn. Op deze manier wordt getracht een bijdrage te leveren aan de wetenschappelijke discussie rondom krimp en het (onderbelichte) thema particuliere koop.

1.4 Methodologie



Figuur 1: Opzet theorie deel

Figuur 1 beschrijft de opzet van het theoriedeel van de scriptie. Volgens van Dam et al. (2006) leidt demografische krimp op de woningmarkt tot een kleinere en andere woningvraag. Het gevolg hiervan is dat er in deelmarkten overschotten kunnen ontstaan, en er een mismatch is tussen vraag en aanbod. Maatregelen zullen nodig zijn om de markt weer in evenwicht te krijgen.

Het onderzoek bestaat uit twee delen. De eerste twee theorie hoofdstukken beschrijven de krimpproblematiek en de woningmarkt, waarbij er ook aandacht is voor mogelijke overschotten en/of mismatch. Vervolgens zal er aan de hand van praktijkvoorbeelden gekeken worden naar welke instrumenten (in het model onderste rij; slopen, woningruil etc.) haalbaar en realistisch zijn in krimpgebieden. Dit deel van het onderzoek zal bestaan uit (verkennende) interviews met actoren op het gebied van krimp, zoals makelaars, Vereniging Eigen Huis (VEH), maatschappelijke organisaties, corporaties, NVM etc. Dit verkennende onderzoek bestaat uit een theoretisch en empirisch deel, waarbij de nadruk ligt op de empirie. De methoden van dit onderzoek worden beschreven in hoofdstuk 4.

1.5 Leeswijzer

De theorie rondom krimp wordt in de hoofdstukken 2 en 3 behandeld. In hoofdstuk 2 ligt de nadruk op het definiëren van krimp en het geven van feiten en cijfers met betrekking tot krimp. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 dieper ingegaan op de demografische krimp en de effecten op de woningmarkt, zoals leegstand en prijsontwikkeling. De methodologische aspecten van deze scriptie komen aan bod in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt gekeken naar de huidige situatie op de woningmarktregio's Noordoost en Noordwest Fryslân. Aan de hand van de antwoorden van de respondenten wordt een situatieschets gegeven over krimp in Noordoost en Noordwest Fryslân. De vraag in hoeverre de gevolgen van krimp zichtbaar zijn in de woningmarkt wordt beantwoordt. Hoofdstuk 6 gaat in op het twee deel van het interview, namelijk de vraag welke instrumenten ingezet kunnen worden om de woningmarkt weer in evenwicht te krijgen. Het afsluitende hoofdstuk 7 zal vervolgens de probleemstelling beantwoorden, conclusies trekken, discussie voeren en aanbevelingen doen.

Hoofdstuk 2: Demografische krimp, een ‘nieuw verschijnsel’?

Demografische krimp is een actueel thema dat zich niet alleen in Nederland afspeelt. In dit hoofdstuk zal aan de hand van wetenschappelijke artikelen gekeken worden naar wat demografische krimp is (§2.1.). Vervolgens wordt gekeken naar krimp in Europa (§2.2.). Aan de hand van cijfers van onder andere het CBS wordt een beeld geschetst van de demografische ontwikkelingen in Nederland en de verwachtingen tot 2040 (§2.3). Afsluitend zal gekeken worden naar de demografische ontwikkeling in de provincie Fryslân (§2.4). Welke gebieden in de provincie hebben of krijgen te maken met krimp?

2.1 Definitie en oorzaken van krimp

Demografische krimp is een thema waar men niet meer omheen kan. Elke week verschijnt er wel ergens in de media een artikel over krimp en de (mogelijke) gevolgen daarvan. Maar wat wordt er precies bedoeld met krimp? Wat zijn de oorzaken en gevolgen van krimp? In hoeverre heeft Europa, Nederland, en specifiek de provincie Fryslân te maken met krimp? Het antwoord op bovenstaande vragen zal in dit hoofdstuk gegeven worden.

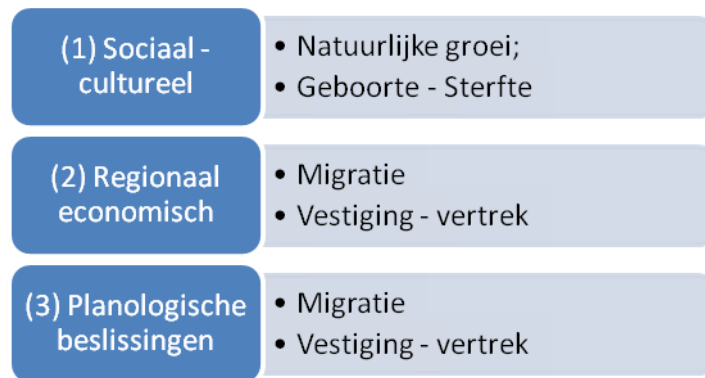
Demografische krimp wordt vaak gedefinieerd als een afname van het totaal aantal inwoners (in een bepaald gebied). Zo ook door de website “Van Meer Naar Beter” (VMNB), een samenwerking tussen de provinciale en landelijke overheid, op het gebied van krimp. Volgens van Dam et al. (2006) is deze definitie te beperkt. In het rapport ‘Krimp en Ruimte’ wordt gesteld dat demografische krimp gedefinieerd kan worden “*in termen van zowel aantallen (inwoners, huishoudens), als bevolkingssamenstelling (naar leeftijd, etniciteit) en huishoudenssamenstelling (naar omvang, levensfase, inkomen)*” (van Dam et al, 2006 p. 21). In deze scriptie zal bovenstaande brede omschrijving van krimp gehanteerd worden, mede vanwege het feit dat deze in de meeste beleidsstukken gebruikt wordt. Om de verschillende aspecten van krimp in kaart te brengen heeft de Raad voor openbaar bestuur (Rob) samen met de Raad voor de financiële verhoudingen (Rfv) deze inzichtelijk gemaakt in tabel 1.

	Kwantitatieve daling	Kwalitatieve daling
Inwoners	Daling aantal inwoners	Wijziging in samenstelling bevolking: <ul style="list-style-type: none">• Ontgroening (daling <i>aandeel</i> jongeren)• Vergrijzing (stijging <i>aandeel</i> ouderen)• Verkleuring (stijging <i>aandeel</i> allochtonen)
Huishoudens	Daling aantal huishoudens	Wijziging in samenstelling huishoudens: <ul style="list-style-type: none">• Verdunning (daling aantal personen per huishouden)• Selectieve migratie (wegtrekken selectieve inkomens-groepen of huishoudens in bepaalde levensfase)

Tabel 1: Onderscheid verschillende typen krimp (Rob / Rfv, 2008, afkomstig uit Rigterink & Uitdehaag, 2010)

Van Dam et al. (2006) onderscheiden twee aspecten van krimp; de omvang (aantallen, kwantitatief) en de samenstelling (kwalitatief) van de bevolking. De omvang van een bevolking wordt bepaald door enerzijds natuurlijke ontwikkeling (geboorte en sterfte) en anderzijds door migratie (vestiging en vertrek). Verder is de samenstelling van de bevolking van belang. Krimp is namelijk een selectief proces; het komt voor onder bepaalde bevolkingsgroepen.

Demografische krimp kent meerdere oorzaken, waarbij Van Dam et al. (2006) er grofweg drie onderscheiden:



Figuur 2: Drie oorzaken Krimp (Van Dam et al. 2006)

Zoals uit figuur 2 blijkt hebben de sociaal – culturele factoren vooral invloed op het natuurlijke bevolkingsverloop. Ontwikkelingen zoals individualisering en emancipatie hebben ervoor gezorgd dat er sprake is van lagere geboortecijfers. De regionaal – economische en planologische factoren beïnvloeden vooral de migratiebewegingen. Daarnaast hebben planologische beslissingen een belangrijke rol in krimp en groei op een lokaal niveau.

Er kan over demografische krimp gesproken worden als er sprake is van een daling van het aantal huishoudens, maar ook als de samenstelling verandert, bijvoorbeeld als het aandeel jongeren in een gebied afneemt (ontgroening). Verschillende vormen van krimp hebben uiteenlopende effecten op het ruimte- gebruik en de vraag naar ruimte (Verwest & van Dam, 2010). Voor de ruimtelijke gevolgen van krimp is het van belang om te weten of er sprake is van krimp onder bepaalde bevolkingsgroepen, bijvoorbeeld naar leeftijd of inkomen. Een voorbeeld kan dit verduidelijken. Een daling van het aantal huishoudens in een gebied, door het wegtrekken van jonge tweeverdieners, heeft consequenties voor de woningmarkt. Er zal minder vraag zijn naar (gezins)woningen in het midden - hoge segment. In hoofdstuk 3 zal aandacht besteedt worden aan de relatie tussen krimp en de effecten voor de woningmarkt.

2.2 Krimp in Europa

De bevolkingsgroei is momenteel wereldwijd aan het afnemen, en aan het eind van deze eeuw zal er sprake zijn van stabilisatie rond de 9 – 10 miljard inwoners (Nimwegen & Heering, 2009). Deze afname van de groei kan worden verklaard door de daling van het kindertal per vrouw. Kreeg een vrouw in 1950 nog gemiddeld 5 kinderen, tegenwoordig is dat gedaald naar ongeveer 2,5. In de meer ontwikkelde delen van de wereld is het gemiddelde kindertal gedaald onder het vervangingsniveau van 2,1. Door het afnemende kindertal en toenemende leeftijdsverwachting is er sprake van vergrijzing. Van alle continenten is Europa het meest

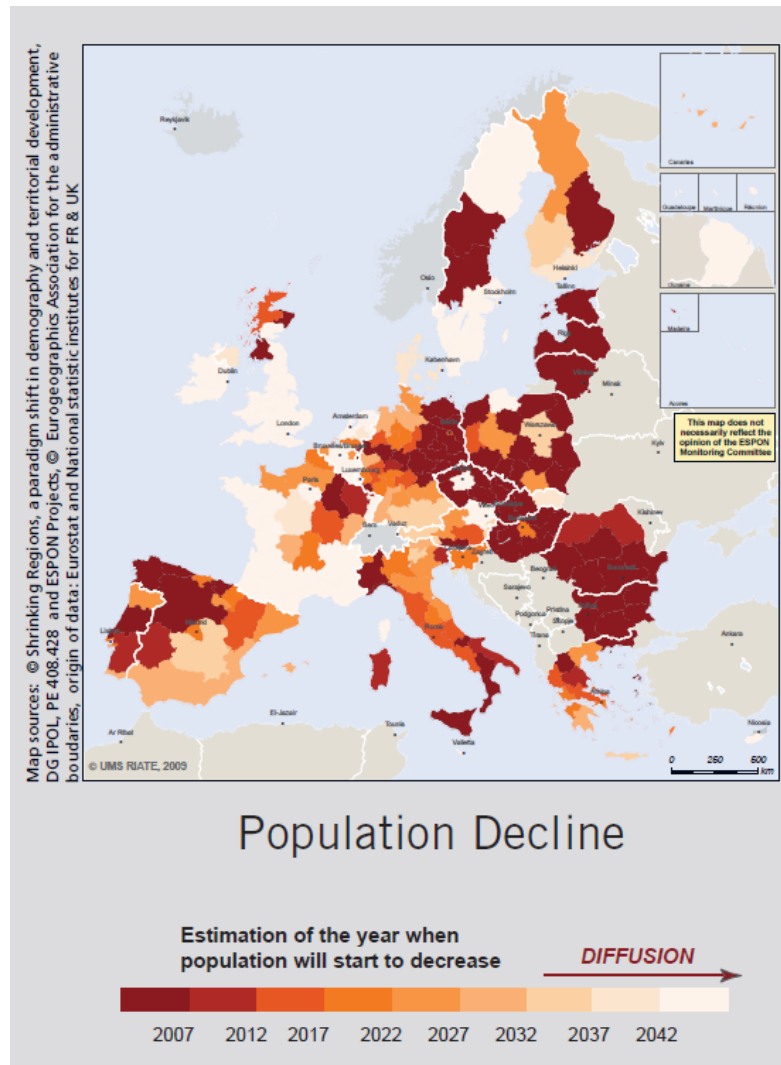
vergijsd en zal het als eerste met bevolkingskrimp te maken krijgen (Nimwegen & Heering, 2009; Sociaal Economische Raad (SER), 2011).

Binnen Europa bestaan aanzienlijke verschillen, wat betreft de bevolkingsontwikkeling. Op internationaal niveau is er sprake van krimp in Oost – Europa, terwijl in West – en Zuid-Europa daar voorlopig nog geen sprake van is. Een kwart van de Europese regio's heeft in periode 2000 – 2007 al te maken gehad met krimp (NIDI, 2011a). Terwijl 60% van de regio's in Europa te maken heeft met een groeicijfer van minder dan 1% (NIDI, 2011b). Figuur 3 geeft per regio aan in welk jaar de krimp is begonnen of in welk jaar deze wordt verwacht. Zoals op de kaart duidelijk wordt is de krimp al begonnen in Oost – Europa. Op nationaal niveau is in West en Zuid Europa nog geen sprake van krimp, maar er zijn wel regio's met een krimpende bevolking. De

oorzaken van krimp verschillen per regio, net als de gevolgen. In delen van Duitsland, zoals Zuid - Duitsland en het Friese Schiereiland, is er sprake van een bevolkingsdaling waardoor er (substantiële) leegstand ontstond.

In hoeverre zijn deze situaties te vergelijken met Nederland? Om de krimp in Nederland in internationaal perspectief te plaatsen zal kort ingegaan worden op krimp in deze twee regio's. Waar Nederland landelijk gezien in de toekomst te maken krijgt met krimp (§2.3) is de situatie in Duitsland anders. Volgens de Statistisches Bundesamt (vergelijkbaar met het CBS) had Duitsland in 2006 82,3 miljoen inwoners en in 2009 81,8 miljoen (Statistisches Bundesamt, 2011), er is dus al sprake van bevolkingskrimp. De prognoses voorspellen ook een aanzienlijke daling van de bevolking tot 74,6 miljoen in 2050 (van Dam et al. 2006). Hierbij moet rekening gehouden worden met het feit dat een prognose op een dergelijk lange termijn veel onzekerheden met zich meebrengt.

Diverse auteurs (Bontje, 2004; van Dam et al. 2006; van der Wagt, 2007) refereren naar de situatie in Leipzig als een typisch krimpgebied. Doordat de krimp in Leipzig nauw



Figuur 3: Omslag van groei naar krimp per land (www.espon.eu , 2011)

samenhangt met de ‘Wende’ is het moeilijk te vergelijken met Nederland. De situatie in Zuid – Duitsland (deelstaten Beieren en Baden – Württemberg) is wat oppervlakte, bevolking en economie betreft beter te vergelijken met Nederland (van der Heijde & Netsch, 2010). In Beieren heeft alleen de regio Opper – Franken in het noordoosten te maken met krimp (Baris, 2010). Tot 2007 steeg het aantal inwoners in beide deelstaten, maar sindsdien is er sprake van een lichte krimp. Tabel 2 geeft de kerncijfers voor Nederland en de twee Duitse deelstaten.

	Oppervlakte (km²)	Inwoners x 1000 (2008)	Inwoners x 1000 (2009)
Nederland	41.528	16.405	16.486
Baden – Württemberg	35.751	10.749.506	10.744.921
Beieren	70.552	12.519.728	12.510.331

Tabel 2: Vergelijking Nederland, Baden – Württemberg en Beieren (bron: Statistisches Bundesamt, 2011 en CBS)

Selb, gelegen in het noordoosten van Beieren, is een voorbeeld van een krimpende stad. De stad had in 1990 ruim 20.000 inwoners, tegenwoordig is dat gedaald tot 16.000. Vooral de leegstaande industrieterreinen zijn een doorn in het oog, en de stad werd dan ook in 2002 aangewezen als pilotproject van het nationale programma Stadtumbau West. Dit programma heeft ervoor gezorgd dat de negatieve connotatie met krimp doorbroken werd en dat naast de gemeente ook particulieren en private partijen geïnvesteerd hebben. Een belangrijke les uit Selb is; er moeten voldoende middelen beschikbaar gesteld worden; er zijn voortrekkers nodig en er dient op basis van een integraal plan gehandeld te worden (van der Heijde & Netsch, 2010; Baris, 2011).

Het Friese schiereiland is een gebied in het noordwesten van Duitsland, bestaande uit de districten Wilhelmshaven, Leer, Aurich, Emden, Wittmund en Friesland. De stad Wilhelmshaven is al gedurende decennia aan het krimpen, van 120.000 inwoners naar 80.000 (Alma, 2009). Doordat ook het aantal huishoudens daalt, is er sprake van leegstand, lokaal tot 20%. In deze stad speelt de krimp voornamelijk in de woningvoorraad. Met gelden van het Stadtumbau West programma en de oprichting van een ontwikkelingsmaatschappij wordt de woningvoorraad geherstructureerd. Publieke en private partijen kopen particuliere huizen op om ze vervolgens op te knappen en met winst door te verkopen. Met deze opbrengsten financieren ze vervolgens de aankoop van nieuwe panden (Verwest et al. 2008).

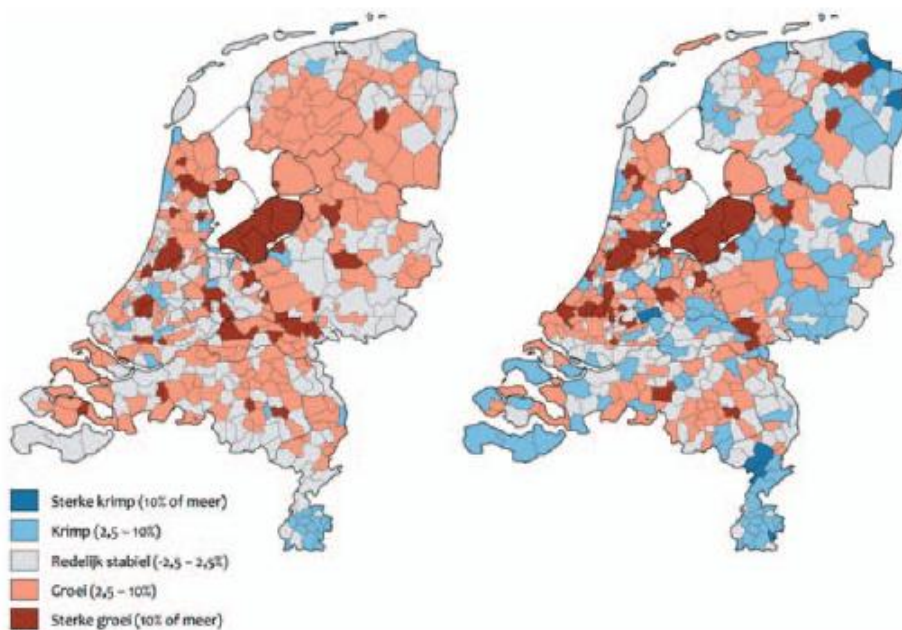
Waar in Selb vooral sprake is van leegstaande industrieterreinen heeft Wilhelmshaven juist te maken met leegstand in de particuliere woningvoorraad. Binnen één land uit krimp zich op diverse manieren. In hoeverre heeft Nederland al te maken met demografische krimp en verschilt dit per regio? Deze vraag zal beantwoord worden in §2.3.

2.3 Krimp in Nederland

In de vorige paragraaf is stilgestaan bij de demografische ontwikkelingen in Europa, waarbij specifiek is gekeken naar Duitsland. Maar hoe zijn de demografisch ontwikkelingen in Nederland? Volgens de meest recente prognose van het Centraal Bureau voor de statistiek (CBS) groeit de Nederlandse bevolking nog tot 17,8 miljoen inwoners in 2040 (van Duin & Garssen, 2010). In de jaren hierna zal naar verwachting de bevolking langzaam gaan afnemen.

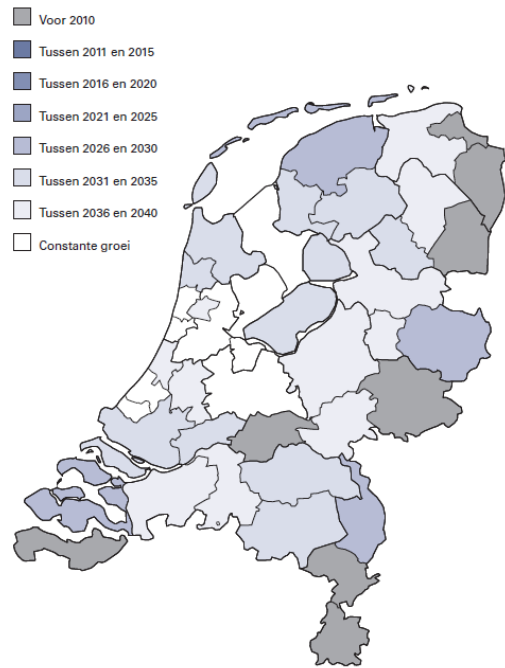
De titel van dit hoofdstuk ‘Demografische krimp, een nieuw verschijnsel’ suggereert dat krimp nieuw is. Dit is maar ten dele waar. In de Vroege en Late Middeleeuwen en in de 18^e eeuw kreeg Nederland te maken met krimp als gevolg van verslechterde leefomstandigheden. De laatste 200 jaar is er echter altijd sprake geweest van een stabiele groei. Zodoende zijn de afgelopen generaties opgegroeid met demografische groei (Oevering, 2010). De verwachte krimp is in dat opzicht wel degelijk ‘nieuw’ te noemen. Een ander verschil is het regionale karakter van de krimp. Ook in de afgelopen decennia is sprake geweest van krimp, alleen gebeurde dit op een lokaal niveau. Zo heeft een aantal Randstadgemeenten in de jaren 1970 te maken gehad met krimp door de verdunning van huishoudens gecombineerd met de suburbanisatie (van Dam et al. 2006).

Ook al is er tot 2040 landelijk sprake van groei, er zijn nu al gemeenten die te maken hebben met een negatieve bevolkingsontwikkeling (figuur 4). De linker kaart laat de bevolkingsontwikkeling gedurende de periode 1998 – 2008 zien. Uit de kaart blijkt dat de krimp zich voornamelijk voordoet in de periferie. Delfzijl en omgeving, Zuid – Limburg en Zeeuws - Vlaanderen hebben al te maken met krimp. Uit de rechterkaart (bevolkingsontwikkeling 2008 – 2025) blijkt dat in de toekomst meer gebieden aan de randen van Nederland te maken krijgen met krimp.



Figuur 4: Bevolkingsgroei per gemeente 1998 - 2008 (links) en 2008 - 2025 (rechts) in % (SER, 2011)

Een andere manier om krimp in de regio's in beeld te brengen is het gebruik van zogenaamde 'omslagkaarten'. In plaats van te kijken naar het verwachte inwoneraantal of de bevolkingsontwikkeling van een gemeente in een periode (zoals figuur 4) wordt bij deze kaarten gekeken naar het moment in tijd waarop de regio's te maken krijgen met krimp. Met deze methode wordt inzichtelijk gemaakt wanneer een regio te maken krijgt met krimp. Figuur 5 laat het omslagmoment, het jaar waarin de maximale bevolkingsomvang wordt bereikt, per regio zien. Duidelijk wordt dat bijna alle regio's al voor 2040, het landelijke omslagpunt, te maken krijgen met krimp. Volgens Ter Veer et al. (2010) laten de kaarten zien dat "meer regio's met krimp krijgen te maken dan op basis van de prognosekaarten vaak wordt verwacht" (p.6). Naast de bekende krimpgebieden Delfzijl, Zuid – Limburg en Zeeuws - Vlaanderen zullen ook perifeer gelegen gebieden in Noord - Fryslân, Noord – Limburg, Zeeland en Twente al snel te maken krijgen met krimp.



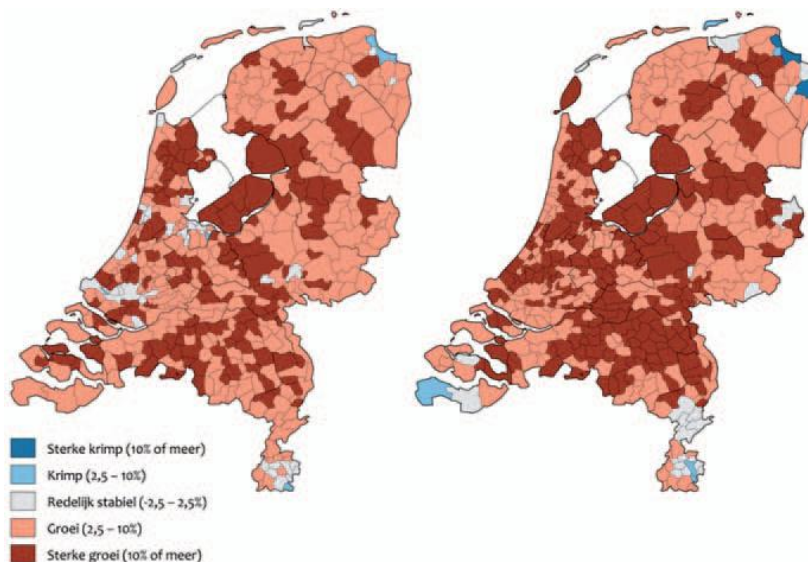
Figuur 5: Omslagmoment naar krimp van de bevolking, per regio (Ter Veer et al. 2001)

In tabel 3 zijn de uitkomsten van de lange termijn prognoses van het CBS sinds 2000 op een rijtje gezet. Deze tabel maakt duidelijk dat er verschil is in het verwachte omslagmoment van groei naar krimp in Nederland. Het is dan ook belangrijk om bij het werken met prognoses rekening te houden met de onzekerheid. Het bijstellen van de aannames waarop een prognose is gebaseerd leidt tot veranderingen. Het CBS verwachtte in de prognose in 2000 – 2050 dat Nederland vanaf 2040 landelijk te maken zou krijgen met krimp, enkele jaren later is deze verwachting vervroegd tot 2034. De meeste recente prognose 2010 – 2060 laat echter zien dat het omslagmoment weer in 2040 wordt verwacht. Aan de prognoses liggen veronderstellingen ten grondslag over sociaal – culturele, technologische en economische ontwikkelingen die onzeker zijn (SER, 2011). Door technologische ontwikkelingen is bijvoorbeeld de levensverwachting sterk gestegen.

	Top bevolkings- omvang in (jaartal)	Omvang bevolking op top (aantal inwoners)
Prognose 2000 – 2050	2040	18.085.048
Prognose 2002 – 2050	2038	17.717.934
Prognose 2004 – 2050	2035	17.049.970
Prognose 2006 – 2050	2034	17.005.458
Prognose 2008 – 2060	2038	17.500.000
Prognose 2009 – 2060	2038	17.500.000
Prognose 2010 – 2060	2040	17.800.000

Tabel 3: Ontwikkeling Bevolkingsprognoses CBS (gebaseerd op Rob/Rvf tm/2006 en prognoses CBS)

Naast de ontwikkeling van de bevolking in de afgelopen jaren is het ook van belang om te kijken naar de ontwikkeling van huishoudens (zie verder Hoofdstuk 3: Woningmarkt). Figuur 6 brengt de groei van het aantal huishoudens per gemeente (in %) in kaart. Op de kaart aan de linkerkant is de huishoudensgroei afgebeeld in de periode 1998 – 2008. De rechter kaart toont de verwachte groei voor de periode 2008 – 2025.



Figuur 6: Huishoudensgroei per gemeente 1998 - 2008 (links) en 2008 - 2025 (rechts) in % (SER, 2011)

In bijna alle gemeenten is momenteel sprake van een groeiend aantal huishoudens. Tot 2025 verwacht het CBS / PBL een groei op nationaal niveau van 11%. Het groeiend aantal huishoudens in de meeste gemeenten kan verklaard worden door de huishoudensverdunding. Dit wil zeggen dat het aantal inwoners per huishouden sterk zal afnemen. Een gemiddeld huishouden bestond in 2008 uit 2,3 personen, en dit zal afnemen tot 2,1 in 2040. Dit zorgt ervoor dat er in 2040 8,3 miljoen huishoudens zijn, in totaal ruim een miljoen meer dan nu het geval is. Het groeitempo van het aantal huishoudens neemt in de komende decennia wel sterk af (SER, 2011). Op lange termijn (prognose 2039) zal er wel sprake zijn van een daling van het aantal huishoudens op nationaal niveau (Ter Veer et al, 2010; Poelman & van Duin, 2010). Deze daling is op gemeentelijk niveau al in een paar gebieden ingezet. Het gaat hierbij om dezelfde gebieden die momenteel ook te maken hebben met bevolkingskrimp, voornamelijk Delfzijl e.o. en Zuid – Limburg (figuur 6). Deze regio's hebben te maken met een hoog sterftecijfer door de vergrijzende bevolking gecombineerd met een ontgroening door het wegtrekken van het jongere deel van de bevolking (SER, 2001).

2.4 Krimp in Fryslân

Uiteindelijk zal naar verwachting 61% van de Nederlandse gemeenten binnen 15 jaar (2025) te maken krijgen met krimp (Robles, 2009; Dijkstal & Mans, 2009). In Fryslân zijn momenteel 8 gemeenten die al te maken hebben met krimp. In deze paragraaf zal de huidige demografische situatie in Fryslân kort uiteen worden gezet, waarna uitgebreid ingegaan wordt op de toekomstige verwachtingen voor Fryslân. In het laatste deel zal specifiek ingegaan worden op de situatie in Noord – Fryslân. Naast de huidige en toekomstige bevolkingsontwikkelingen zal ook ingegaan worden op de vergrijzing, veranderende

samenstelling van de huishoudens en de selectieve migratie. Volgens het rapport ‘Krimp en Groei’ (Provinsje Fryslân, 2010a) zijn de bovenstaande demografische ontwikkelingen voor de toekomst van Fryslân van belang.

De provincie Fryslân telde op 1 januari 2011 647.280 inwoners (Staatscourant, 2011). In de periode 2000 – 2008 is de bevolking in de provincie gegroeid met 3%, terwijl tegelijkertijd in acht gemeenten er sprake was van krimp. Het gaat hierbij om de vier eilanden, te weten Vlieland, Terschelling, Schiermonnikoog en Ameland en de gemeenten Dantumadeel (-2,2%), Kollumerland (-0,4%), Leeuwarderadeel (-1,8%) en Menaldumadeel (-1,1%). Als verder ingezoomd wordt per gehucht, dorp en stad dan blijkt dat gedurende deze periode maar liefst 48% van de Friese kernen te maken heeft gehad met krimp. Figuur 7 geeft voor de periode 2000 – 2008 per kern aan of er sprake is van een toename van het aantal inwoners (groen) of een afname (rood). In totaal heeft 60% van de kleinste kernen (<500 inwoners) inmiddels een dalende bevolking (Provincie Fryslân, 2010a).

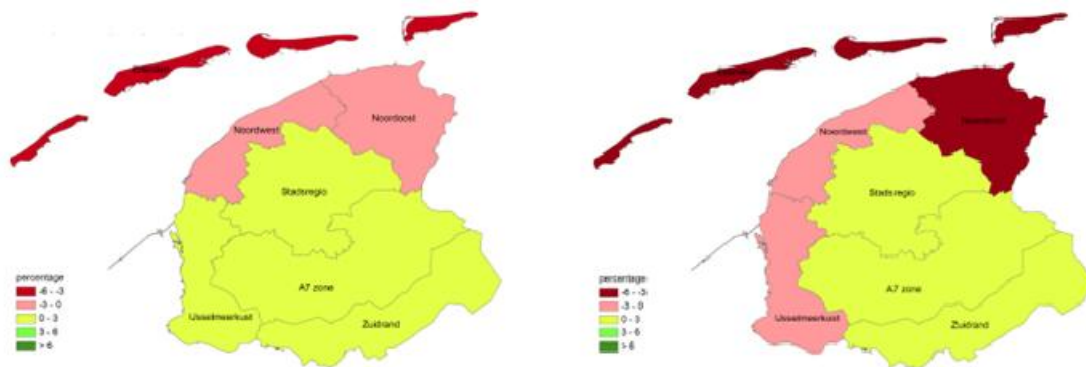


Figuur 7: Gemiddelde jaarlijkse bevolkingsontwikkelingen in %'en per kern (Provincie Fryslân, 2010)

Het totaal aantal inwoners zal stijgen tot 657.000 in 2025. Binnen Fryslân zullen er echter aanzienlijke verschillen zijn. De provincie heeft in 2010 de prognoses tot 2030 gepresenteerd (Provinsje Fryslân, 2010b), waarbij er gekeken is naar de bevolkingsontwikkelingen op gemeentelijke en regionale (woningmarktregio's) schaal. Er is voor gekozen om in deze scriptie te werken met de prognoses op het niveau van de woningmarkten. Dit heeft twee voordelen. Ten eerste zijn prognoses op gemeentelijk niveau minder betrouwbaar. Vooral op het gebied van de migratie zijn er veel onzekerheden in het model. Daarnaast komen de woningmarktregio's logischerwijs beter overeen met het onderwerp van deze scriptie, namelijk de problematiek rond de particuliere eigenaar – bewoner. De woningmarkt heeft een regionaal karakter (NVM, 2010; Brounen & Huij, 2004).

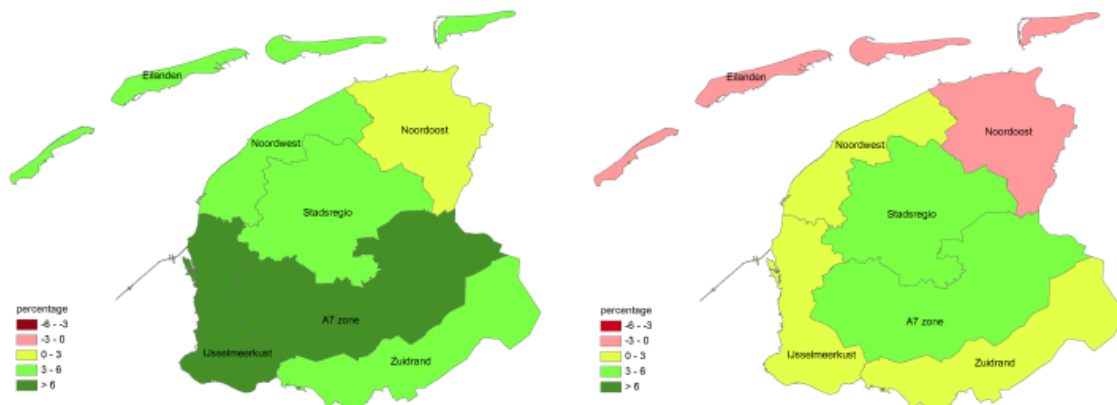
De verwachte bevolkingsontwikkeling per woningmarktregio is in figuur 8 weergegeven. Tot 2020 zullen de eilanden en het noordelijke deel te maken krijgen met een krimpende

bevolking. Daarna zullen meer regio's te maken krijgen met een afname van de bevolking. Vooral in het noordoosten van de provincie zal deze sterk zijn. Zo wordt er rekening gehouden met een daling van (lokaal) meer dan 5% voor de periode tot 2020 en tot 17% in de gehele periode 2010 – 2030 (Provinsje Fryslân, 2010b). Dit onderzoek zal zich specifiek richten op de woningmarktregio's Noordoost en Noordwest, hier zal de krimp als eerst merkbaar zijn. Vanwege de specifieke omstandigheden op de eilanden is ervoor gekozen om deze buiten beschouwing te laten. In bijlage 1 zijn de bevolkingsprognoses van de regio Noordoost en Noordwest per gemeente in tabel en grafiek opgenomen.



Figuur 8: Bevolkingsontwikkelingen woningmarktregio's 2010 – 2020 (links) en 2020 – 2030 (rechts)

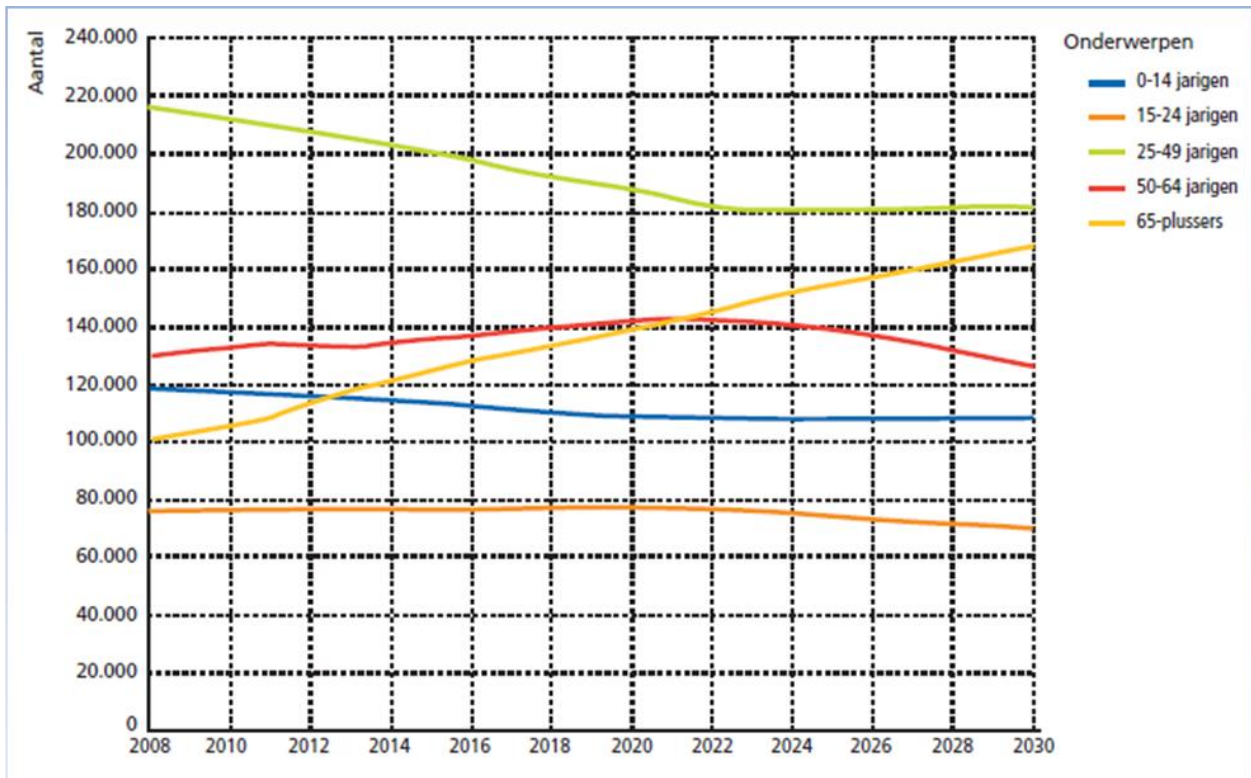
De trend in Nederland dat huishoudenverdunding zorgt voor een groei van het aantal huishoudens is ook in Fryslân zichtbaar. De provincie verwacht een groei van in totaal 20.000 huishoudens tot 2020. Van 2020 – 2030 zal het aantal huishoudens dalen in de regio Noordoost en de eilanden. De verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens is weergegeven in figuur 9.



Figuur 9: Huishoudenontwikkelingen woningmarktregio's 2010 – 2020 (links) en 2020 – 2030 (rechts)

Tot 2020 is er sprake van groei (>3%) van het aantal huishoudens. Alleen in de regio Noordoost blijft de groei achter. Voor de periode 2020 – 2030 wordt verwacht dat de groei afneemt en op de eilanden en in Noordoost Fryslân omslaat naar een daling. Op gemeentelijk schaalniveau zal er sprake zijn van stevige krimp. Hierbij moet echter de kanttekening geplaatst worden dat naarmate het schaalniveau bij bevolkingsprognoses lager is de onbetrouwbaarheid groter wordt. De cijfers op gemeentelijk niveau voor de regio Noordoost en Noordwest zijn opgenomen in bijlage 1.

Naast de kwantitatieve ontwikkelingen op het gebied van bevolking en huishoudens is het ook van belang om te kijken naar de veranderende samenstelling binnen de provincie Fryslân. Figuur 10 toont de (verwachte) ontwikkeling naar leeftijdsgroepen voor de periode 2008 – 2030.



Figuur 10: Ontwikkeling leeftijdsgroepen 2008 – 2030 (Provincie Fryslân,2010b)

Uit bovenstaande figuur blijkt dat Fryslân te maken krijgt met een sterke vergrijzing, terwijl er tegelijkertijd sprake is van ontgroening. Het aantal jongeren zal tot 2020 dalen. Wederom is er sprake van regionale verschillen. Krimpgebieden zullen meer dan andere gebieden te maken krijgen met vergrijzing en ontgroening (zie bijlage 1). Hiermee samenhangend kan geconcludeerd worden dat door de vergrijzing het aantal alleenstaanden zal stijgen. In figuur 10 is ook een afname te zien van het aantal 25 – 49 jarigen, de verwachting is dan ook dat het aantal gezinnen met kinderen licht zal afnemen. Niet alleen de omvang van de bevolking en huishoudens zal veranderen, maar ook de samenstelling. In hoeverre deze veranderingen doorspelen in de woningmarkt zal worden behandeld in hoofdstuk 3.

Pas vanaf 2040 zal geheel Nederland te maken krijgen met demografisch krimp. Nu al zijn er gebieden in de periferie waar er sprake is van krimp. Voor de nabije toekomst is de verwachtingen dat meer gebieden aan de rand van Nederland te maken zullen krijgen met krimp, zo ook in Fryslân. In dit hoofdstuk is gekeken naar de actuele ontwikkelingen en verwachtingen in Europa, Nederland en Fryslân. De vraag in hoeverre demografische krimp doorwerkt in de woningmarkt zal behandeld worden in hoofdstuk 3.

1. Wat is demografische krimp, en wat zijn de oorzaken?

Met demografische krimp wordt vaak een daling van het aantal inwoners in een bepaald gebied bedoeld. Er kan ook van krimp gesproken worden als er sprake is van een dalend aantal huishoudens of een wijziging van de samenstelling van de huishoudens. Ontgroening en vergrijzing zijn dus ook vormen van krimp. Migratie en/of (negatieve) natuurlijke groei zijn de oorzaken van krimp. Volgens van Dam et al. (2006) spelen sociaal – culturele; regionaal – economische factoren en planologische beslissingen een rol bij het ontstaan van krimp.

2. In hoeverre heeft of krijgt Fryslân te maken met krimp, wat voor soort krimp en wat zijn de achterliggende oorzaken hiervan?

Een kwart van de Europese regio's, voornamelijk in Oost – Europa, heeft momenteel te maken met krimp. In Nederland worden drie krimpregio's onderscheiden, te weten Zeeland, Groningen en Limburg. De verwachting van het CBS is dat 61% van de Nederlandse gemeenten binnen 15 jaren te maken krijgt met krimp, voornamelijk in de periferie van Nederland. In Fryslân speelt krimp momenteel in acht gemeenten die, op de Waddeneilanden na, gelegen zijn in het Noordoosten en Noordwesten van de provincie. In de toekomst zal er niet alleen sprake zijn van een dalend aantal inwoners, maar ook van een huishoudensdaling. Bovendien veranderd de samenstelling van de huishoudens, er is sprake van een vergrijzende bevolking gecombineerd met ontgroening. Deze ontwikkelingen zullen consequenties hebben voor de woningmarkt.

Box 1: Resumé hoofdstuk 2

Hoofdstuk 3: Krimp en de woningmarkt

Het vorige hoofdstuk is gericht op het definiëren van het begrip krimp en het geven van een situatieschets wat betreft de huidige en de te verwachte ontwikkelingen in Nederland, en specifiek in Fryslân. Dit hoofdstuk behandelt krimp en de gevolgen voor de woningmarkt. Als eerst zal worden gekeken naar de relatie tussen een daling van het aantal huishoudens en de woningmarkt (§3.1). Vervolgens wordt in §3.2 aandacht besteed aan de theoretische werking van de woningmarkt aan de hand van het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton (1996). Dit model zal samen met de literatuur gebruikt worden om de gevolgen van krimp inzichtelijk te maken (§3.3). Hierbij zal aandacht zijn voor lagere woningprijzen, langere verkooptijden, leegstand, verloedering, overaanbod en onverkoopbare woningen. In §3.4 zal aandacht besteedt worden aan de instrumenten die in binnen- en buitenland ingezet worden om de transformatie van de woningmarkt mogelijk te maken. Vervolgens zal in §3.5 de gevolgen van krimp samengevat worden in een conceptueel model. Uit dit conceptueel model komen verwachtingen naar voren met betrekking tot de woningmarkt in Fryslân.

3.1 Huishoudensdaling en woningmarkt

Bij demografische krimp wordt vaak gedacht aan een teruglopend aantal inwoners in een bepaalde regio. Voor de woningmarkt is het van belang om te kijken naar de ontwikkeling en samenstelling van de huishoudens in plaats van het aantal inwoners. De totale vraag naar woningen kan in een krimpgebied alsnog stijgen doordat er sprake is van huishoudensverduunning. Huishoudens vormen de vraagzijde van de woningmarkt (van Dam, de Groot en Verwest, 2006). Een daling van het aantal huishoudens zorgt voor een kleinere vraag naar woningen, terwijl de veranderende samenstelling van de huishoudens (o.a. vergrijzing, ontgroening) zorgt voor een andere vraag naar woningen.

Als demografische krimp alleen een afname van het aantal huishoudens zou betekenen is de regio Delfzijl momenteel het enige krimpgebied in Nederland. Landelijk gezien verwacht het CBS dat het aantal huishoudens tot 2035 zal blijven groeien, daarna stabiliseert het aantal huishoudens zich. De gemiddelde omvang van een huishouden zal afnemen, van 2,3 in 2008 tot 2,1 in 2050 (Nimwegen & Heering, 2009). Wel zullen er regionale verschillen optreden. Uit de CBS prognose tot 2025 blijkt dat in Limburg, Zeeuws – Vlaanderen en Fryslân een huishoudendaling van 0 - 10% wordt verwacht. Deze trend is in Delfzijl al ingezet. Dezelfde prognose verwacht dat voor dit gebied een daling van 10 – 35%. Op korte termijn is de verwachting dat de ‘randen’ van Nederland te maken krijgen met een afname van het aantal huishoudens, en dit heeft grote invloed op de woningmarkt.

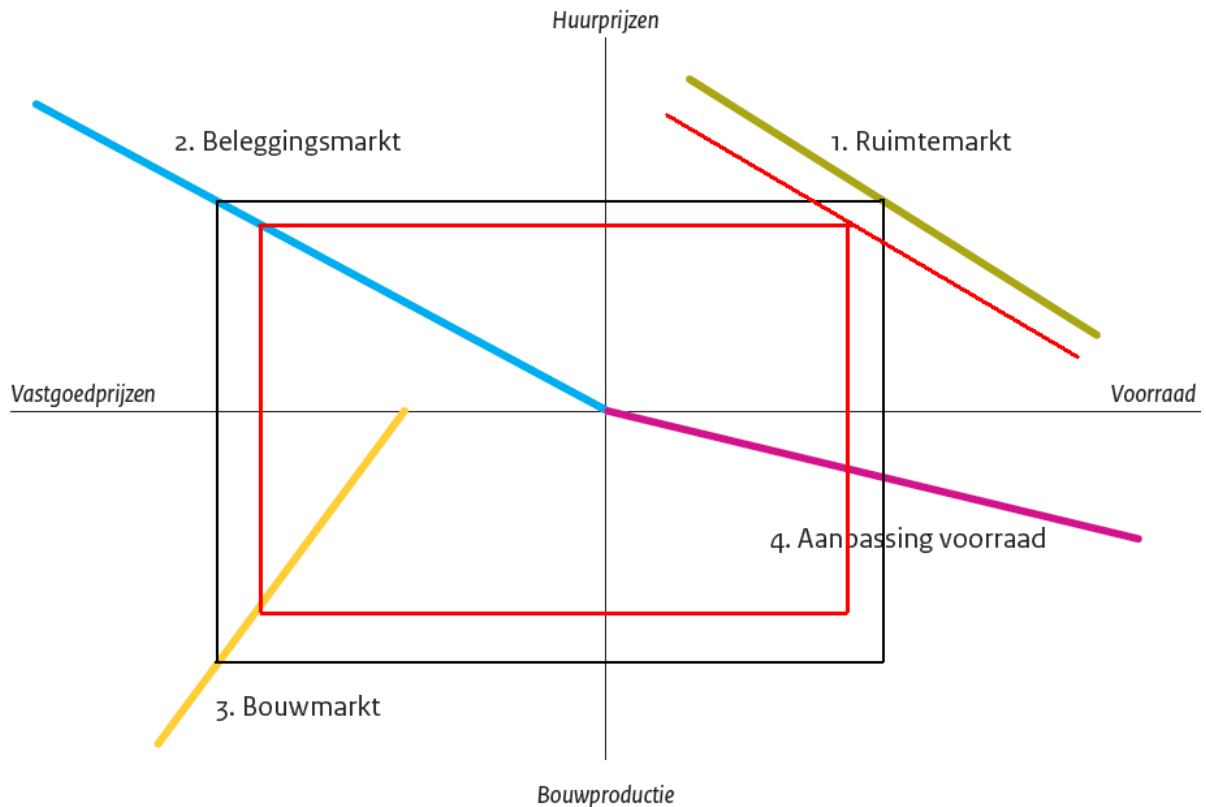
Naast de ontwikkeling van het aantal huishoudens is ook de samenstelling (leeftijd, omvang en inkomen) van belang. In krimpgebieden verandert de samenstelling van de huishoudens sterk. Juist deze gebieden hebben of krijgen te maken met een sterkere (t.o.v. niet – krimpgebieden) vergrijzing en selectieve migratie door het wegtrekken van jongeren (ontgroening). Er is dus sprake van een andere toekomstige vraag naar woningen. Voordat de vraag beantwoordt kan worden wat de gevolgen zijn van de huishoudensdaling voor de woningmarkt (§3.3) zal gekeken worden naar de werking van de woningmarkt.

3.2 Krimp en de marktmechanismen

De woningmarkt is van oudsher gebaseerd op groei. Maar hoe zal de woningmarkt reageren in gebieden die te maken krijgen met krimp? Om deze vraag te kunnen beantwoorden zal aan de hand van het vierkwadrantenmodel (ook wel het FDW - model genoemd) de theoretische werking van de woningmarkt worden uitgelegd (DiPasquale & Wheaton, 1996). Hierbij wordt uitgegaan van de 'normale' situatie, wat inhoudt dat er sprake is van een groeiende markt waar vraag en aanbod in evenwicht is. Vervolgens wordt aandacht besteed aan de theoretische werking van de markt in het geval van een afnemende vraag.

Volgens Fisher (1992) en DiPasquale & Wheaton (1992) bestaat de vastgoedmarkt uit twee deelmarkten, namelijk de vraag en aanbod naar ruimte en de vraag en aanbod naar vastgoed als kapitaalgoed. De auteurs hebben een model ontwikkeld die de samenhang tussen deze twee deelmarkten en de woningproductie en woningvoorraad theoretisch verklaard. Het oorspronkelijke FDW – model is gericht op de verhuur van commercieel vastgoed, maar door aanpassingen is het ook geschikt voor de koopwoningenmarkt (McDonald & McMillen, 2011; Eskinasi, 2011).

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft op basis van het FDW - model het zogenoemde Houdini model ontwikkeld. Dit is een simulatiemodel voor de regionale woningmarkt, waarbij een verband gelegd wordt tussen de drie deelmarkten van de koopwoningenmarkt, namelijk de woondienstenmarkt, beleggingsmarkt en woningbouwmarkt (Eskinasi, 2011). Figuur 11 is een bewerkte versie van het FWD – model op basis van het PBL.



Figuur 11: FDW – model (DiPasquale & Wheaton, 1996; Eskinasi, 2011, aangepast door auteur)

Het model bestaat uit vier kwadranten. De zwarte lijn door de vier kwadranten geeft de situatie weer bij een theoretisch evenwicht in de markt. De rode lijn wordt later in deze paragraaf besproken.

In kwadrant 1 vragen de gebruikers naar ruimte. *“De huurprijs R (rent) is hier afhankelijk van de voorraad S (stock), de prijelasticiteit van de vraag eD en andere demografische en economische factoren D . Meer aanbod leidt, als andere parameters gelijk blijven, via een vraagcurve tot lagere huurprijzen”* (Eskinasi, 2011 p. 11). Voor de koopwoningenmarkt houdt dit in dat de vraag naar ruimte afhangt van de waarde per m². De groene lijn geeft de vraag - aanbod curve weer. Een inelastische vraag - aanbodscurve houdt simpel gezegd in dat de vraag niet of nauwelijks reageert op de waarde van koopwoningen. Als de vraag gelijk is aan de voorraad naar ruimte is er sprake van evenwicht in de markt (punt A).

Bij een gegeven evenwicht in de markt zijn beleggers bereid prijs P te betalen voor vastgoed (kwadrant 2). Aangezien er geen sprake is van een huursector, maar een koopwoningenmarkt heeft is de bewoner zowel de gebruiker als belegger. Afhankelijk van onder andere de rentestand is hij bereid een bepaalde prijs voor een woning te betalen.

Het derde kwadrant, de bouwmarkt (3), geeft de nieuwbouwproductie weer. Als de vastgoedwaarde hoger is dan de ontwikkelkosten kan er worden gebouwd. Voor private partijen blijft het interessant om te investeren (lees bouwen) omdat er in dit geval sprake is van groei.

De nieuwbouw minus de onttrekkingen van woningen (door sloop of functieverandering) zorgt voor de gegeven voorraad van woningen (kwadrant 4). Samenvattend kan gesteld worden dat bij een gegeven voorraad koopwoningen een waarde te bepalen is. Kopers zijn bereid prijs P te betalen voor een woning. Als deze prijs hoger is dan de ontwikkelkosten van het object dan zijn ondernemers bereid te investeren in vastgoed. Deze nieuwbouw minus de onttrekkingen zorgen voor een gegeven voorraad.

In figuur 11 is de situatie van krimp ingetekend. De vraag- en aanbodcurve rechtsboven in het model daalt (zie rode lijn, B). De daling van de vraag naar woningen zorgt bij een gelijkblijvend aanbod voor een lager prijsniveau. Door de prijsdaling is er sprake van een lagere verdien capaciteit en logischerwijs neemt de nieuwbouwproductie af. Uiteindelijk zorgt de lagere nieuwbouwproductie met de onttrekkingen voor een kleinere voorraad woningen. Het verschil tussen de rode en zwarte lijn (aangegeven met B in het model) is het theoretisch potentiële overaanbod aan woningen in de markt (DiPasquale & Wheaton, 1996). De consequenties van krimp voor de woningmarkt zullen in §3.3 worden besproken.

Het FDW / Houdini model is een vereenvoudigde weergave van de werkelijkheid. Dit model wordt dan ook niet gebruikt om de woningmarkt te verklaren, maar om inzicht te verschaffen in de werking ervan. De zuivere werking van het model wordt in Nederland door andere factoren beïnvloedt, zoals de hypotheekrenteaftrek, subsidies, grondpolitiek, regelgeving etc. Toch kan het model goed gebruikt worden om de ‘normale’ werking van de woningmarkt uit te leggen en de gevolgen van een afnemende vraag zichtbaar te maken.

Bij een toename van het aantal huishoudens is er volgens dit model hypothetisch een evenwicht tussen vraag en aanbod. In een gebied waar sprake is van een afname van het aantal huishoudens, en dus ook een afname van de vraag naar woningen, raakt dit evenwicht verstoord. Dit heeft nadelige effecten op de woningmarkt. Welke effecten dit zijn wordt besproken in de volgende paragraaf.

3.3 Krimp en gevolgen op de woningmarkt

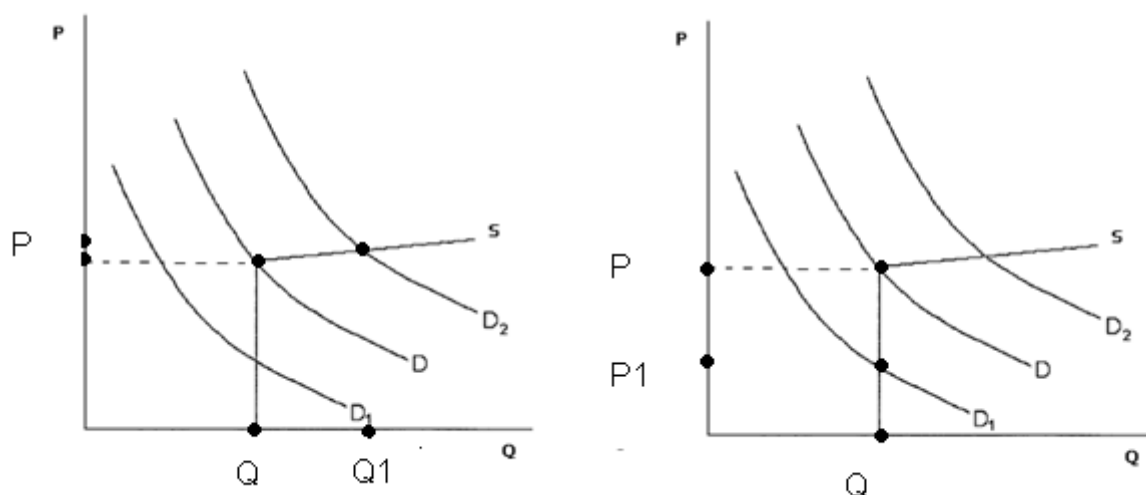
De gevolgen van krimp zullen als eerst zichtbaar zijn in de minst aantrekkelijke delen van de woningvoorraad (van Iersel et al., 2011; Verwest & van Dam, 2010). Het FDW – model kan gebruikt worden om de gevolgen van krimp op de woningmarkt inzichtelijk te maken. Een daling van de vraag naar woningen zorgt bij een gelijkblijvend aanbod voor een lagere prijs. De invloed van krimp op woningprijzen is goed onderzocht. In §3.3.1 wordt uitgebreid ingegaan op de mogelijke relatie tussen demografische ontwikkelingen en de woningprijs.

Andere gevolgen van krimp worden besproken in §3.3.2 en §3.3.3. De gevolgen van krimp door een kleinere woningvraag komen in §3.3.2 aan bod. In §3.3.3. zal dan stilgestaan worden bij de gevolgen van krimp door een andere woningvraag.

Deze paragraaf richt zich vooral op wat er momenteel bekend is over de gevolgen van krimp op de woningmarkt. Hierbij worden voorbeelden gebruikt van binnen en buiten Nederland. In Hoofdstuk 5 zal gekeken worden naar de actuele situatie van de woningmarkt in Fryslân aan de hand van de beschikbare data. Deze informatie zal aangevuld worden met de resultaten van de interviews. Hoe de geconstateerde problemen getackeld zullen moeten worden volgens de actoren komt vervolgens in Hoofdstuk 6 aan bod.

3.3.1 Krimp en invloed op woningprijzen

In het artikel ‘*Urban decline and durable housing*’ hebben Glaeser & Gyourko (2005) een model gepresenteerd dat een verband legt tussen woningprijzen en demografische ontwikkelingen. Het model wordt weergegeven in figuur 12, met op de horizontale as de hoeveelheid woningen (Q), op de verticale as de woningprijs (P), de vraagcurven (D, D1 en D2) en de kromme aanbodcurve (S). De linkerkant van figuur 12 toont aan dat een toenemende vraag naar woningen (van D naar D2) gevolgd wordt door een toename van het aanbod (van Q naar Q1). De prijsstijging blijft echter relatief beperkt, gezien de geringe verschuiving van P op de verticale as. De rechterkant van het figuur laat zien wat er met de prijs gebeurt bij een dalende vraag (van D naar D1). Opvallend is dat er weinig veranderd wat betreft het aanbod van woningen. Dit kan verklaard worden door het feit dat het niet rationeel is voor een individuele huiseigenaar om zijn huis te slopen om het aanbod te verkleinen. Het aanbod blijft vast staan en dit is ook de verklaring voor de relatief grote prijsdaling (van P naar P1).



Figuur 12: Ontwikkeling woningprijzen in situatie van krimp en groei (gemaakt a.h.v. bron Eichholtz)

Het model toont aan dat woningprijzen zeer gevoelig zijn voor een dalende vraag, aangezien de woningmarkt een geknakt aanbod kent. Omgekeerd geldt dit minder, bij een stijging van de vraag zal de prijsstijging relatief beperkt blijven. Een analyse van 321 Amerikaanse steden (minimaal 30.000 inwoners) in de jaren 1970, 1980, 1990 bevestigt “dat als de bevolking met 1% afneemt de prijzen met 1,8% afnemen, terwijl als de bevolking met 1% toeneemt, de prijzen met slechts 0,2% toenemen” (Francke, 2010 p. 12).

De vraag is of de uitkomsten van dit onderzoek ook voor Nederland gelden. In Nederland blijkt er “geen significante relatie te bestaan tussen prijsverandering en bevolkingsmutaties of mutaties in het aantal huishoudens” (Francke, 2010 p.9). Dit heeft te maken met het de rol van de overheid op de grond- en woningmarkt. Het aanbod van woningen kan zich niet op korte termijn aanpassen aan veranderingen in de vraag. Volgens Verbruggen et al. (2005) komt dit doordat de woningmarkt een voorraadmarkt is; er sprake is van een lange bouwtijd en de wet- en regelgeving. Het is dus niet aangetoond dat de prijzen in krimpgebieden dalen door demografische ontwikkelingen.

In krimpgebieden valt op termijn meer leegstand te verwachten (§3.3.4). Wat voor invloed heeft leegstand op woningprijsveranderingen? Leegstand leidt tot een daling van de prijzen van alle koopwoningen in het gebied (Koopman, 2010). Eichholtz & Lindenthal hebben voor Parkstad Limburg statistisch aangetoond dat maar liefst 87% van de variantie in prijsontwikkeling verklaard kan worden door leegstand (op microniveau). Het eerder aangehaalde onderzoek van Francke (2011) heeft prijsverandering gerelateerd aan inkomen en leegstand. De conclusie is dat een verlaging van het leegstandpercentage zorgt voor een extra prijsstijging van 1,1%. Tevens is aangetoond dat mutaties in inkomen en huishoudgrootte ook van (beperkte) invloed zijn op de prijsontwikkeling. Het verminderen van het % leegstaande woningen kan dus zorgen voor een stijging van de woningprijzen van het overige vastgoed.

De prijsontwikkeling in de bestaande krimpgebieden is redelijk stabiel. De prijzen volgen sinds 2000 de landelijke trend. In de jaren 1980 – 1990 is er wel sprake geweest van sterke prijsdalingen in deze gebieden. Hierbij moet wel de kanttekening geplaatst worden dat het

prijsniveau lager ligt vergeleken met de rest van Nederland. Ook hier geldt dat er nog steeds vraag is naar goede, mooie woningen. De problemen ontstaan echter aan de onderkant van de markt (van Iersel, 2011).

Geconcludeerd kan worden dat een daling van de woningprijzen niet direct samenhangt met een afname van het aantal inwoners / huishoudens. Er is nog veel onderzoek nodig naar de oorzaken van verschillen in prijsontwikkeling. De verwachting is dat de woningprijzen in Nederland met ongeveer 7% zal dalen (Volkskrant, 2011). Deze daling hangt samen met de economische crisis.

3.3.2 Gevolgen krimp; kleinere woningvraag

Door een daling van het aantal huishoudens in een krimpgebied verandert de woningmarkt van een gespannen naar een ontspannen markt. Krimp zorgt voor een kleinere én een andere woningvraag. Bij een kleinere woningvraag en een gelijkblijvend of stijgend aanbod zouden de prijzen moeten dalen volgens het FDW – model (figuur 11, p. 17). In de vorige paragraaf is duidelijk geworden dat de relatie tussen een daling van het aantal inwoners en / of huishoudens en prijsontwikkeling voor Nederland niet aangetoond kan worden. Veel andere factoren spelen een rol bij de prijs van woningen, zoals rentestand, hypotheekvoorwaarden, economische ontwikkelingen, het consumentenvertrouwen en het aanbod (Verwest et al. 2009). Op dit moment is er in Nederland door de economische crisis sprake van dalende woningprijzen. De prijsdaling is gunstig voor een potentiële koper, maar ongunstig voor de woningbezitter.

In de krimpgebieden is meer aanbod van woningen dan vraag. Woningen in de drie krimpregio's staan langer te koop vergeleken met vergelijkbare woningen in andere delen van Nederland. De verminderde vraag zorgt bij de verkoper voor langere verkooptijden. Verwest en van Dam (2010) komen tot de conclusie dat woningen in de krimpregio's ongeveer 180 dagen te koop staan, terwijl het landelijk gemiddelde 120 dagen is. Deze cijfers, afkomstig uit 2007 en dus voor de crisis op de woningmarkt, laten zien dat er een verschil is in verkooptijd. Echter kan deze lange(re) verkooptijd ook een consequentie zijn van het niet verlagen van de verkoopprijs door de woningbezitter.

Het gevolg van overaanbod door krimp blijft niet beperkt tot mogelijk prijsdalingen en langere verkooptijden. *“Een overaanbod van woningen leidt tot leegstand, per definitie in de meest onaantrekkelijke delen van de woningvoorraad”* stellen Van Dam et al. (2006 p. 74). De ontspannen woningmarkt in krimpgebieden zorgt ervoor dat mensen gemakkelijker een woning kunnen betrekken die hun voorkeur heeft. Leegstand treedt vaak op in het corporatiebezit, omdat een huurder minder gebonden is aan zijn woning. Een woningbezitter verhuist niet als zijn woning nog niet verkocht is (Verwest et al. 2009). In Parkstad Limburg heeft een aantal jaren geleden 5% van de woningvoorraad leeg gestaan, voornamelijk huurwoningen. Door sloop van corporatiewoningen is dat reeds tot onder de 4% gedaald (dhr. Aarnoudsen, bijlage 2).

Leegstand gedurende lange tijd en op grote schaal zorgt voor een negatief imago en is problematisch voor een buurt / wijk of dorp. Mensen die de (financiële) mogelijkheid hebben

zullen proberen te vertrekken, terwijl het juist andere mensen aantrekt. Op den duur kunnen *”krimpende buurten concentratiegebieden van arme, laagopgeleide inwoners worden* (Verwest et al. 2009 p.39).” Gecombineerd met een structurele waardedaling (§3.3.1) verdwijnt de prikkel voor particulieren om te investeren in hun bezit. De kwaliteit van de woning gaat achteruit, en dat terwijl het slechtste deel van de woningmarkt de klappen als eerst krijgt. Een gevaar is dan ook verval / verloedering van de woningen.

Uiteindelijk bestaat in krimpgebieden het gevaar van de ‘onverkoopbare woning’. *“Een aantal van de te koop staande woningen zal, als gevolg van de krimp, op de middellange termijn niet meer verkocht kunnen worden, ook niet na aanzienlijke prijsverlaging. Dit zal vooral de goedkope koop treffen”* (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), 2009 p. 11). De economische waarde van deze woningen is gelijk aan nul. Particulieren die met een onverkoopbare woning in hun maag zitten kunnen in de problemen raken. Uit onderzoek van Adriaans & Heins (2009) blijkt dat voornamelijk de groep bewoners van 55+ in goedkope koopwoningen kwetsbaar zijn. Bijna 45% van deze groep bewoners is arbeidsongeschikt of werkeloos. Zij hebben weinig kans op de woningmarkt. Er zijn al voorbeelden bekend in Parkstad Limburg. Particuliere woningen in de wijk Vrieheide (Heerlen) werden bij executieveiling verkocht voor €19.000² terwijl een aantal jaren daarvoor de WOZ waarde nog €100.000 was (dhr. Aarnoudse, bijlage 2).

3.3.3 Gevolgen krimp; andere woningvraag

In krimpgebieden is niet alleen sprake van een kleine, maar ook andere woningvraag. De demografische ontwikkelingen zorgen voor een ‘contradictio in terminis’. In krimpgebieden is vaak sprake van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Er worden teveel goedkope koopwoningen aangeboden, terwijl er vraag is naar bijvoorbeeld dure koop- of huurwoningen.

Krimpgebieden hebben sterk te maken met ontgroening en vergrijzingen. Deze demografische ontwikkelingen zorgen voor een andere woningvraag. Onder meer de vraag naar levensloopbestendige woningen en appartementen met lift zal stijgen. Een herstructurering van de woningmarkt zal nodig zijn om ervoor te zorgen dat vraag en aanbod weer bij elkaar te laten aansluiten (van Dam et al. 2006).

3.4 Instrumenten voor de woningmarkt

De woningmarkt krijgt te maken met een kwantitatieve én kwalitatieve opgave. Aanpassing van de woningvoorraad is noodzakelijk. Transformatie zal nodig zijn met als doel leegstand te voorkomen en de kwaliteit van de woningen en leefomgeving te verbeteren. Vraag en aanbod moeten weer in balans komen. In deze paragraaf zal aandacht besteedt worden aan het soort beleidsinstrumenten dat ingezet kan worden op de woningmarkt

Alvorens ingegaan kan worden op de instrumenten / maatregelen die genomen kunnen worden dient te vraag beantwoord te worden wat onder (beleid) instrumenten wordt verstaan. Ekkers en Helderma (2010: p.153) spreken over *“datgene wat de overheid ter beschikking*

² Zoals later bleek was er op de executieveilingen sprake van fraude. De verkoopprijs van particuliere woningen is nu ongeveer €40.000.

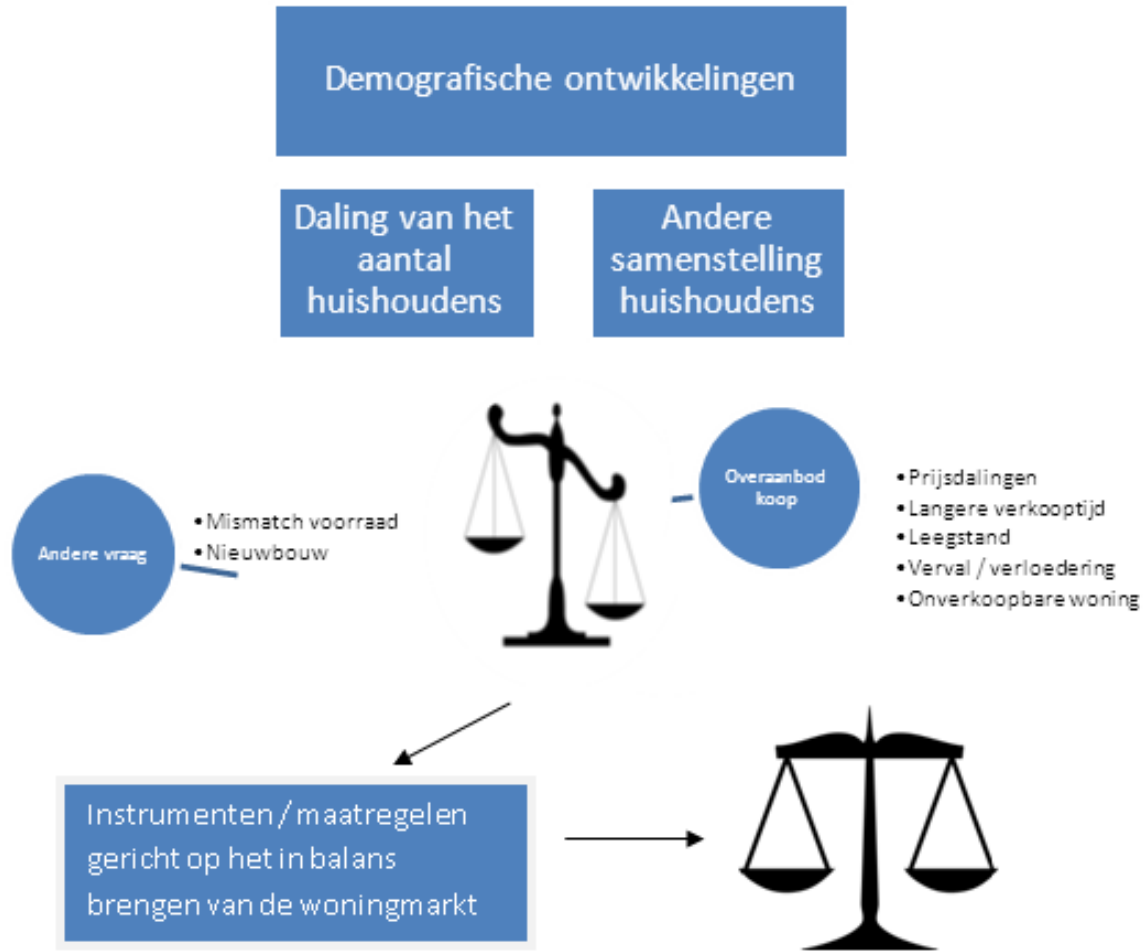
staat om doelbewust processen in de samenleving te beïnvloeden, teneinde bepaalde effecten te realiseren. Instrumenten zijn in dit opzicht als het ware gereedschappen waarmee gewerkt wordt om het gewenste doel te bereiken". In deze scriptie wordt het begrip instrument breder gehanteerd, aangezien niet alleen de overheid dient in te grijpen in de woningmarkt. Instrumenten kunnen dus ook betrekking hebben op bijvoorbeeld maatschappelijke organisaties, woningcorporaties, het bedrijfsleven of particulieren

De instrumenten zijn in de Nederlandse planningstraditie gericht op groei. Vanuit de praktijk klinkt dan ook de kritiek dat de instrumenten te eenzijdig gericht zijn op het realiseren van groei (Kenniscentrum voor Bevolkingsdaling en Beleid, 2009). Krimp is echter niet het tegenovergestelde van groei. *'Krimp is de kunst van het weghalen en zoeken van nieuwe structuren'* (Gerrichhauzen & Dogterom, 2007 p. 28). Nieuwe instrumenten en nieuwe vormen van samenwerking zijn nodig voor de opgaven waarmee krimpgebieden te maken hebben. Generieke instrumenten / maatregelen van bovenaf missen volgens de deskundigen de nuances die juist nodig zijn. Krimp is een bijzondere omstandigheid die om lokaal maatwerk vraagt (Kenniscentrum voor Bevolkingsdaling en Beleid, 2009).

3.5 Conceptueel model woningmarkt en verwachtingen

De bevindingen uit hoofdstuk twee en hoofdstuk drie worden in deze paragraaf samengevoegd en inzichtelijk gemaakt door middel van een conceptueel model. In het conceptuele model (figuur 13) worden de verwachte relaties tussen demografische krimp en de gevolgen op de woningmarkt aan de hand van de theorie vereenvoudigd weergegeven. Aan de hand van het conceptuele model kunnen verwachtingen gemaakt worden voor de woningmarkt in Fryslân. De verwachtingen vanuit de theorie kunnen vervolgens gekoppeld worden aan de praktijk. Alvorens antwoord gegeven kan worden op de vraag wat deze verwachtingen zullen zijn zal eerst het conceptueel model kort worden toegelicht.

Het model begint met 'demografische ontwikkelingen'. In Nederland is momenteel in enkele regio's sprake van krimp. Voor de woningmarkt is het van belang om te kijken naar de ontwikkeling van de huishoudens. In krimpregio's zijn twee ontwikkelingen van belang; een daling van het aantal huishoudens en een andere samenstelling van de huishoudens. De vergrijzing en ontgroening zorgen voor een andere samenstelling van de huishoudens in een krimpgebied. Op woningmarkt zorgt dit voor een kleinere én andere woningvraag. Idealiter is de woningmarkt perfect in evenwicht, vraag en aanbod zijn (min of meer) gelijk. In krimpgebieden is de woningmarkt ongebalanceerd. In het model wordt dit weergegeven door de weegschaal die in onbalans is. De kleinere vraag naar woningen zorgt er namelijk voor dat er een overaanbod aan woningen is, terwijl de veranderende vraag zorgt voor een mismatch. Het soort woningen dat gevraagd wordt komt niet overeen met het aanbod van woningen. Het gevolg van de ongebalanceerde woningmarkt is dat de woningprijzen dalen, de verkooptijden stijgen, verval optreedt en kan uiteindelijk leiden tot onverkoopbare woningen.



Figuur 13: Conceptueel model

Om de markt weer in balans te krijgen zal er door de actoren op de woningmarkt ingegrepen moeten worden. Het teveel aan woningen (aanbod) zal teruggebracht moeten worden door een herstructurering van de woningmarkt. Hierbij moet gedacht worden aan een omvangrijke transformatie met onder andere aandacht voor herstructurering van de bestaande voorraad; sloop van de slechtste delen van de woningmarkt en vraag gerichte nieuwbouw. Centraal in dit onderzoek staat de vraag welke instrumenten / maatregelen de actoren moeten en kunnen nemen om de markt weer in evenwicht te krijgen. Om hierop antwoord te krijgen zijn interviews gehouden met diverse actoren op de woningmarkt. Als de ingezette instrumenten succesvol zijn komt de markt weer in evenwicht. In het model wordt dit uitgebeeld door een in balans zijnde weegschaal.

Naar aanleiding van het gepresenteerde conceptueel model en de theorie kunnen we enkele verwachtingen schetsen voor de woningmarkt in Fryslân:

- Daling en een andere samenstelling van de huishoudens zal in Noordoost en Noordwest Fryslân zorgen voor een andere vraag en een overaanbod aan koopwoningen.

- Door het overaanbod aan koopwoningen zal er in Noordoost en Noordwest Fryslân sprake zijn van dalende prijzen, langere verkooptijden, leegstand, verval en uiteindelijk onverkoopbare woningen.
- Er is een mismatch tussen de aangeboden en gevraagde woningen.
- Om de woningmarkt in Fryslân weer in balans te krijgen zal ingegrepen moeten worden.
- De instrumenten (§3.4) die normaliter geschikt zijn voor de woningmarkt zullen niet afdoende zijn. Het nadeel van het ‘traditionele instrumentarium’ is dat zij gericht zijn op een groeiende woningmarkt.

Voor de woningmarkt is het belangrijk om te kijken naar de ontwikkeling van het aantal huishoudens in een gebied. Een daling van het aantal huishoudens zorgt voor een kleinere vraag naar woningen, terwijl de veranderende samenstelling van de huishoudens (o.a. vergrijzing, ontgroening) zorgt voor een andere vraag naar woningen. De werking van de woningmarkt wordt uitgelegd aan de hand van het FWD – model.

3. Wat zijn de gevolgen van krimp voor de woningmarkt?

De krimp in de woningmarkt wordt zichtbaar in de minst aantrekkelijke delen van de woningmarkt. Gevolgen van krimp (kunnen) zijn lagere prijzen (t.o.v. rest van Nederland); een langere verkooptijd; verloedering; leegstand en uiteindelijk ook onverkoopbare woningen. Maar ook in krimpgebieden blijft vaak vraag naar kwalitatief goede woningen. Het kan dus zijn dat bepaalde woningen in een gebied veel aangeboden worden, terwijl er juist vraag is naar een geheel ander soort woning. Dit wordt ook wel de mismatch op de koopwoningenmarkt genoemd.

Box 2: Resumé hoofdstuk 3

Hoofdstuk 4 Methodologie

In dit hoofdstuk zal de methodologie aan bod komen. Dit onderzoek kan geclassificeerd worden als een verkennend onderzoek met een kwalitatieve inslag (§4.1). De gebruikte methoden in dit onderzoek worden in §4.2 beschreven. Het hoofdstuk sluit af met een paragraaf over de onderzoekspopulatie (§4.3) waarin beschreven wordt hoe de respondenten benaderd zijn en welke respondenten hebben meegewerkt aan dit onderzoek.

4.1 Verkennend en kwalitatief onderzoek

Saunders et al. (2004) onderscheiden drie soorten onderzoek, namelijk verklarend, beschrijvend en verkennend. Een onderzoek dat de verbanden tussen variabelen vaststelt wordt een verklarend onderzoek genoemd. Beschrijvend onderzoek kenmerkt zich door het geven van een beschrijving van een persoon, gebeurtenis of situatie. Het verkennende onderzoek wordt gebruikt om uit te vinden *“wat er gebeurt; om nieuw inzicht proberen te verkrijgen; om vragen te stellen en verschijnselen in een nieuw licht te beoordelen”* (Saunders et al. 2004 p.101 naar Robson, 2002 p.59). Deze methode is handig als een probleem verkend moet worden. Dit onderzoek kan geclassificeerd worden als een verkennend onderzoek; het doel is om inzicht te verschaffen in de problematiek rond krimp en de woningmarkt. Een ander kenmerk van dit soort onderzoek is dat de oorspronkelijke opzet breed is en gaandeweg het onderzoek vernauwd wordt. De drie manieren waarop een verkennend onderzoek uitgevoerd kan worden zijn de literatuurstudie; praten met experts op het studiegebied en het houden van focusinterviews (Saunders et al. 2004). Al deze drie elementen zijn terug te vinden in dit onderzoek (zie verder §4.2).

Een ander veel gebruikt onderscheid is het verschil tussen kwantitatief en kwalitatief onderzoek. Volgens Swanborn (1991) wordt kwantitatief onderzoek gekenmerkt door het verzamelen van een groot aantal gegevens, waarbij geprobeerd wordt om de empirie in cijfers uit te drukken. Kwalitatief onderzoek is gericht op het verkrijgen van diepgaande informatie over hoe mensen over een bepaald onderwerp denken; het gaat hierbij om de ideeën, achtergronden, meningen en beweegredenen van personen (Baarde & de Goede, 2001). De nadruk in dit onderzoek ligt op kwalitatief onderzoek, door middel van het afnemen van interviews. Aan actoren die te maken hebben met krimp wordt een aantal vragen gesteld met betrekking tot de te nemen maatregelen in de goedkope koopsector. Het voordeel van deze methode is dat de respondent de gelegenheid krijgt om zijn verhaal te vertellen. Ook kan er beter doorgevraagd worden over de achterliggende gedachten/motieven en kan er beter ingegaan worden op onverwachte situaties. Een nadeel van de kwalitatieve methodiek is dat de resultaten indicatief zijn en de antwoorden niet eenduidig kunnen zijn. Hierdoor kunnen er geen algemeen geldende uitspraken gedaan worden.

Waar deze paragraaf een antwoord geeft op wat voor soort onderzoek dit is, zal de volgende paragraaf dieper ingaan op de gebruikte methoden in dit onderzoek.

4.2 Literatuurstudie, kwantitatieve data, expertmeetings en interviews

Het conceptueel model dat ten grondslag ligt aan dit onderzoek is gebaseerd op een literatuurstudie (§4.2.1). Door middel van kwantitatieve data is de actuele situatie op de

woningmarkt en de verwachte bevolkingsontwikkelingen in kaart gebracht (§4.2.2).Voorafgaand aan de interviews (§4.2.4) zijn expertmeetings en gesprekken gehouden om meer inzicht te krijgen in de krimpproblematiek (§4.2.3).

4.2.1 Literatuurstudie

Het doel van de literatuurstudie in dit onderzoek is tweeledig. Ten eerst wordt er een overzicht gegeven van wat er momenteel bekend is over krimp (hoofdstuk 2) en de gevolgen voor de woningmarkt (hoofdstuk 3); het theoretische raamwerk. Enkele deelvragen over onder andere de definiëring en oorzaken van krimp worden door de literatuurstudie beantwoordt. Daarnaast wordt het theoretisch raamwerk gebruikt om het conceptueel model vorm te geven. Dit model vormt de basis voor dit onderzoek. De voorbeelden van krimp in Europa en Nederland (§2.2 en §2.3); de verschillende soorten en oorzaken van krimp (§2.1) en het conceptueel model zijn niet per definitie van toepassing op de situatie in Fryslân (naar Elzerman, 2010). Krimp is een regionaal en uniek proces. De gevonden resultaten zijn opgenomen ter indicatie; het is dan ook niet mogelijk om op basis van voorbeelden (bijvoorbeeld Parkstad Limburg, Groningen, Zeeland) uitspraken te doen over krimp in Fryslân.

4.2.2 Kwantitatieve data

De hierboven besproken literatuurstudie wordt ondersteund met kwantitatieve data. In hoofdstuk 2 wordt gekeken naar de historische, huidige en de te verwachten demografische ontwikkelingen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van data van het Statistisches Bundesamt (het Duitse CBS) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De taak van het CBS is “*het publiceren van betrouwbare en samenhangende statistische informatie, die inspeelt op de behoefte van de samenleving*” (website CBS, 2011). Het CBS is verantwoordelijk voor de nationale officiële statistieken. Voor het verkrijgen van cijfermateriaal over de huidige of historische ontwikkelingen is gebruik gemaakt van StatLine. Dit gegevensbestand van het CBS bevat actuele data op verschillende terreinen waaronder bevolking en woningvoorraad. De informatie is openbaar en een ieder kan zelf tabellen en kaarten maken. Wat betreft de bevolkingsverwachtingen voor Nederland worden de prognoses van het CBS gebruikt. Voor het maken van de regionale prognoses met verwachtingen tot op gemeentelijk niveau maakt de provincie Fryslân gebruik van het zogenaamde IPB – Primos model (provincie Fryslân, 2010a;2010b). Dit is een samenvoeging van het IPB (model wat gebruikt wordt voor provinciale prognoses) en het Primos model. “*Het Primos model levert prognoses van de toekomstige ontwikkelingen van de bevolking, het aantal huishoudens en de woningbehoefte*” (Otter et al. 2009 p.13). Waar gegevens ontbraken zijn deze beschikbaar gesteld door de afdeling Beleids- en Geo informatie van de provincie Fryslân.

De gegevens over de woningmarkt in hoofdstuk 3 en 5 zijn afkomstig uit diverse bronnen, zoals het CBS. Een andere belangrijke bron is de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en het Kadaster. Het NVM publiceert elk kwartaal cijfers over de ontwikkeling van de woningmarkt in Nederland (website NVM, 2011). Deze woningmarkt cijfers zijn gebaseerd op alle verkopen die tot stand zijn gekomen door bemiddeling van NVM – leden. Het is dan ook van belang om te beseffen dat deze cijfers een indicatie van de markt geven, aangezien NVM leden 67% van de markt in handen hebben (gesprek NVM, bijlage 2). Waar nodig zijn

ontbrekende cijfers beschikbaar gesteld door de afdeling Beleid & PR. Ook is gebruik gemaakt van cijfers van het Kadaster. Het Kadaster registreert een transactie op het moment dat deze door de notaris bij het Kadaster aangeboden wordt. Dit vormt tevens het nadeel van de cijfers van het Kadaster, de cijfers lopen ongeveer 2,5 – 3 maanden achter ten opzichte van de NVM – cijfers. Een voordeel echter is dat alle transacties van bestaande woningen in Nederland meegenomen worden. Daarnaast is gebruik gemaakt van data van funda.nl; woningmarktcijfers.nl; en huizenzoeker.nl. Samen met de hierboven besproken bronnen heeft dit ervoor gezorgd dat er een duidelijk overzicht is verkregen van de woningmarkt in Nederland en specifiek in Fryslân.

4.2.3 Expertmeetings en gesprekken

Na het uitvoeren van de literatuurstudie zijn diverse gesprekken gevoerd met deskundigen op het gebied van krimp. Het doel van deze gesprekken was een beter inzicht krijgen in de problematiek die krimp met zich meebrengt. Vooral door een interne brainstormsessie bij de provincie Fryslân werd duidelijk dat de oorspronkelijke vraagstelling te breed was. Welke mensen komen in de problemen, en waarom? Wat zijn de problemen die bij krimp op de particuliere woningmarkt een rol spelen? Tevens werd opgemerkt dat het belangrijk is om te kijken naar maatregelen die genomen zouden kunnen worden die ‘out of the box’ zijn. Het voorleggen van generieke maatregelen, zoals het instellen van een fonds, zou voor teveel algemene antwoorden kunnen zorgen. Het onderzoek heeft zich hierna gericht op de goedkope koopsector (tot €150.000). De expertmeetings en de individuele gesprekken zijn een aanvulling en verdieping geweest op de literatuurstudie. Een overzicht van de gesprekspartners en bezochte bijeenkomsten is te vinden in bijlage 2.

4.2.4 Interviews

Het empirische deel van dit onderzoek is uitgevoerd door het afnemen van interviews bij diverse partijen die een rol spelen op de woningmarkt in Noordoost en Noordwest Fryslân (zie §4.3). Volgens Baarda en de Goede (2006) is een voordeel van een interview “*dat je niet alleen te weten kunt komen wát mensen doen, maar vooral ook waarom ze het doen*” (p. 220). Het doel van de interviews is om informatie boven water te halen over krimp in Fryslân en inzicht te krijgen in mogelijke oplossingen in de particuliere woningmarkt.

Alle interviews zijn zogenoemde gesplitste semi – gestructureerde interviews (Universiteit Leiden, 2011). Het interview begint met enkele gesloten vragen over krimp in Fryslân (deel 1: interview). Vervolgens wordt met de respondent gesproken over mogelijke oplossingen, waarbij de vraagstelling open van karakter is (deel 2: interview). Per interview verschilt de formulering en de volgorde van de vragen. Op deze manier kan het beste ingespeeld worden op de kennis en het vakgebied van de respondent. In bijlage 4 is een voorbeeld interviewopzet te vinden.

Het afnemen van interviews kent ook zijn beperkingen. Vanwege een gebrek aan middelen is ervoor gekozen om van elke groep betrokken één of twee respondenten te interviewen (§4.3). Baarda en de Goede (2006) stellen dat het belangrijk is om te erkennen dat de antwoorden niet anoniem zijn en het gevaar bestaat van sociaal wenselijke antwoorden.

Belangrijk is om rekening te houden met de ethische richtlijnen die gelden binnen de sociale wetenschappen. Volgens Kvale (2007) gaat het hierbij om de toestemming van de respondenten om deel te nemen; de vertrouwelijkheid van de antwoorden; gevolgen van deelname aan het onderzoek en de rol van de onderzoeker in de studie. De respondenten zijn voorafgaand aan het interview duidelijk geïnformeerd. Er is verteld dat gesprekken op band opgenomen worden en dat de informatie gebruikt zal worden in een Masterscriptie. Indien gewenst is het mogelijk om de antwoorden te anonimiseren, maar geen van de respondenten heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De onderzoeker is zich bewust van zijn rol. Alvorens begonnen is met de interviews zijn er daarom enkele proefinterviews op band opgenomen om zo inzicht te krijgen in de wijze van vraagstelling door de onderzoeker.

4.3 Onderzoekspopulatie

4.3.1 De respondenten

Er zijn interviews afgenomen bij diverse bedrijven en organisaties die betrokken zijn bij vraagstukken met krimp en/of de woningmarkt. In totaal zijn 11 mensen geïnterviewd. Een overzicht van de personen waarmee is gesproken en de bedrijven/organisaties waarvoor zij werken is te vinden in tabel 4 (bijlage 3). Hieronder volgt een korte beschrijving van de betrokken overheden, bedrijven en organisaties. Per actor zal kort zijn rol met betrekking tot krimp worden toegelicht.

Naam	Functie	Bedrijf / organisatie
1. Anneke Bodewitz	Projectleider	Provincie Fryslân
2. Evert Dijkstra	Beleidsmedewerker	Gemeente Dongeradeel
3. Ton Selten	Raad van Bestuur	Woningcorporatie Lefier
4. Roelof Kuik	Directeur / bestuurder	Thûs Wonen
5. Roelof Boersma³	Raad van Commissarissen	Thûs Wonen
6. Ge van Noordenburg	Makelaar	Franeker Makelaardij
7. Albrecht Kok	Makelaar	Eigen kantoor / NVM
8. Roos Galjaard	Adviseur	Bureau PAU
9. Gerard Heins	Directeur / docent RuG	Heins Advies / RuG
10. Lot Riemer	Beleidsmedewerker	Vereniging Eigen Huis
11. Maeike Lok³	Projectleider	Doarpswurk

Tabel 4: Overzicht geïnterviewde actoren

Voor het benaderen van de respondenten is gebruik gemaakt van het bestaande netwerk dat aanwezig is binnen de provincie Fryslân. Daarnaast is er een netwerk opgebouwd door het bijwonen en actief deelnemen aan meetings/congressen etc. Op deze manier is inzicht gekregen in welke partijen zich actief bezig houden met krimp in het noorden van Fryslân. Vervolgens zijn deze partijen benaderd met de vraag of ze mee willen werken aan dit onderzoek. De interviews zijn op band opgenomen en getranscribeerd door de auteur. Mocht u belangstelling hebben voor de getranscribeerde interviews dan kunt u zich wenden tot de auteur.

³ Met dhr. Boersma en mw. Lok zijn gesprekken / interviews gevoerd. Ze zijn gebruikt ter informatie over het onderwerp, maar niet opgenomen en uitgeschreven.

4.3.2 De respondenten en krimp

Krimp is een actueel thema dat in alle overheidslagen aandacht krijgt. Het voormalige Ministerie van Wonen, Wijken en Integratie heeft destijds samen met de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het ‘Topteam Krimp’ ingesteld. Deze heeft als opdracht het *‘analyseren van knelpunten en kansen, die bevolkings- en huishoudensdaling met zich meebrengt en het formuleren van oplossingsrichtingen en aanbevelingen’* (Dijkstal en Mans, 2009a;2009b,2009c p. 4). Eén van de aanbevelingen die het ‘Topteam Krimp’ doet is dat de provincie in krimpgebieden de regierol op zich moet nemen, zij moet gemeenten ertoe bewegen te gaan samenwerken. Provincie Fryslân heeft door middel van het rapport *‘Fan Mear nei Better’* (2010c) de opgave voor de provincie in kaart gebracht. De provincie heeft met de woningmarktregio’s afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen (Provincie Fryslân, 2008). Recent zijn deze afspraken naar beneden bijgesteld in verband met de huidige demografische ontwikkelingen. Waar het Rijk en de provincie voornamelijk een sturende rol hebben is de rol van de gemeente uitvoerend. Gemeenten moeten krimpbeleid maken waarop ingegaan wordt op bijvoorbeeld de gemeentelijke voorzieningen en lokale woningmarkt. Op het gebied van de woningmarkt dienen gemeente hun bouw-, sloop- en herstructureringsprogramma met de buurtgemeenten af te stemmen.

Er zijn diverse marktpartijen die een rol spelen op de particuliere woningmarkt. Allereerst moet gedacht worden aan de makelaars en de overkoepelende organisatie de NVM. Makelaars hebben goed zicht op de lokale en regionale markt, terwijl de NVM kennis heeft van de marktontwikkelingen door het verzamelen van data. Daarnaast spelen woningcorporaties een belangrijke rol in krimpgebieden. Enerzijds omdat de problematiek van goedkope koopwoningen vaak speelt in verkochte corporatiewoningen, anderzijds doordat er bij mogelijke oplossingen vaak gedacht wordt aan de corporaties. Zij hebben kennis en geld in huis om transformaties uit te voeren. Andere spelers op de particuliere huizenmarkt zijn adviesbureaus, bouwers, projectontwikkelaars en banken. Ook deze actoren zijn bij dit onderzoek betrokken.

Maatschappelijke organisaties spelen ook een rol op de woningmarkt in krimpgebieden. Voor dit onderzoek zijn interviews gehouden met twee organisaties namelijk Vereniging Eigen Huis (VEH) en Doarpswurk. VEH behartigt de belangen van eigenwoningbezitters. Stichting Doarpswurk is een *“organisatie die zich richt op het in stand houden en stimuleren van de sociale samenhang en de leefbaarheid van het Friese platteland”* (Doarpswurk, 2011 website). De stichting is samen met de provincie één van de grondleggers van het Rotte Kiezen Project. Dit project is gericht op het aanpakken van verwaarloosde en gezichtsbepalende gebouwen.

De belangrijkste doelgroep in dit onderzoek is natuurlijk de eigenaar – bewoner, de particulier. Aangezien het doel van dit onderzoek is om te kijken in hoeverre actoren maatregelen in goedkope koopwoningen haalbaar achten is ervoor gekozen om de particulieren niet bij dit onderzoek te betrekking. Wel zijn er voorafgaand aan het interview gesprekken geweest met mensen die hun huis te koop hadden staan. Dit om inzicht te krijgen in de achterliggende motieven en wensen van de particulieren. Een aanbeveling van dit onderzoek is dan ook om duidelijk in kaart te brengen wat de verhuismotieven en wensen zijn

van de particulieren. Daar dit onderzoek beperkt in tijd en middelen is, wordt dat hier achterwege gelaten.

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in de problemen rondom krimp en de woningmarkt, waarbij specifiek wordt gekeken naar goedkope koopwoningen. Dit verkennende onderzoek is uitgevoerd door het afnemen van 11 semi – gestructureerde interviews bij diverse partijen. Al deze partijen zijn op hun eigen wijze betrokken bij krimp op de woningmarkt. Voorafgaand aan de interviews is er een uitvoerige literatuurstudie gedaan welke ondersteund wordt door het gebruik van kwantitatieve data.

Box 3: Resumé hoofdstuk 4

Hoofdstuk 5 Resultaten (1): Woningmarkt in Fryslân

In hoofdstuk drie is de theoretische werking van de woningmarkt en de mogelijke gevolgen van krimp aan bod gekomen. Hoofdstuk 5 richt zich op de huidige en toekomstige ontwikkelingen op de Friese woningmarkt, waarbij specifiek gekeken wordt naar de regio's Noordoost en Noordwest (§5.1.1 en §5.1.2). Gebruik gemaakt zal worden van diverse databronnen, aangevuld met de uitkomsten van het eerste deel van de interviews. De mogelijke problemen op de goedkope koopmarkt worden in kaart gebracht (§5.2). Vervolgens zal in hoofdstuk 6 ingegaan worden op de mogelijke oplossingen volgens de actoren.

5.1 Overzicht woningmarkt Fryslân

Alvorens een analyse gemaakt kan worden over de woningmarkt in Noordoost en Noordwest Fryslân wordt eerste gekeken naar de woningmarkt in Fryslân. In tabel 5 staan enkele kerncijfers over de woningmarkt in Fryslân vergeleken met Nederland.

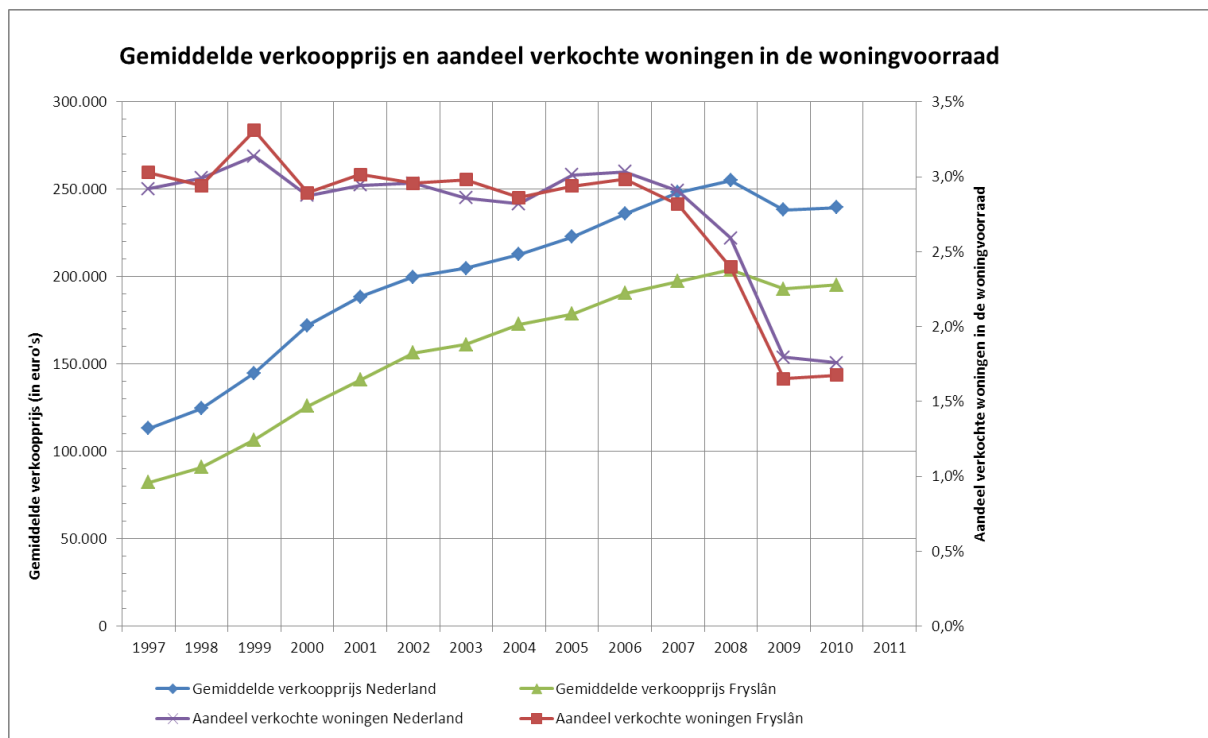
	Fryslân	Nederland
Woningvoorraad (totaal)	282 923	7 219 230
- Huur	38,3%	43,9%
- Koop	61,3%	55,3%
- Onbekend	0,4%	0,8%
Gemiddelde WOZ waarde	€195.00	€237.000
Gemiddelde verkooptijd	17,7 maanden	13,6 maanden
Aantal verkochte woningen	4.720	126.127

Tabel 5: Kerncijfers Fryslân versus Nederland (CBS, 2011; Woningmarkt cijfers, 2011)

Ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde is er in Fryslân sprake van een hoog percentage koopwoningen. Volgens dhr. Kuik valt het hoge percentage eigenwoningbezit te verklaren door de woningbouwprogrammering. *“De gemeente probeert zoveel mogelijk bestemmingsplancapaciteit te genereren...en de corporatie realiseert braaf de woningen”*. Als voorbeeld hiervan noemt dhr. Kuik de voormalige corporatie Kollum (nu Thús Wonen). Door het grote aanbod van corporatiewoningen is de markt redelijk ontspannen. De huurder die het zich kan veroorloven verhuist. Door de woningbouwprogrammering komt er uiteindelijk aan de onderkant van de markt (c.q. de sociale huurwoning) steeds een woning vrij. Het (te) groot aantal woningen heeft bij Friese corporaties geleid tot leegstand. Om deze leegstand te voorkomen begonnen corporaties ‘lukraak’ woningen te verkopen. Zo heeft de voormalig corporatie Kollum eind jaren 1980 - begin jaren 1990 ongeveer 650 woningen verkocht, op een totaal van 2000. De woningen werden verkocht voor 70 - 80% van de marktprijs. Dit heeft ervoor gezorgd dat een eigen woning voor veel mensen haalbaar werd.

Uit tabel 5 blijkt verder dat de gemiddelde WOZ waarde in Fryslân een stuk lager is ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde. Ook de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Fryslân is lager (figuur 14). Duidelijk wordt dat de gemiddelde verkoopprijs in Nederland en in Fryslân daalt. Niet alleen is de gemiddelde verkoopprijs in Fryslân lager het duurt gemiddeld ook langer voordat een woning verkocht is (theoretische verkooptijd, TVT). De theoretische verkooptijd (TVT) is in Fryslân het hoogst van alle provincies, maar is wel in overeenstemming met andere krimpgebieden in Nederland. De lagere WOZ waarde hangt niet direct samen met de bevolkingskrimp. De WOZ waarde is in Fryslân, net als overigens in

Groningen, Zeeland en Limburg, lager ten opzicht van de gemiddelde WOZ waarde in Nederland. Deze gebieden zijn economisch minder welvarend dan bijvoorbeeld de Randstad en dit vertaald zich in een lagere WOZ waarde.



Figuur 14: Gemiddelde verkoopprijs en aandeel verkochte woningen in de voorraad (Provincie Fryslân, 2011).

De provincie heeft in 2007 het Woningbehoefte Onderzoek (Wobof) gepresenteerd (Buys & Bogaerts, 2007). Ruim 22.000 mensen hebben vragen beantwoord over onder andere hun woonsituatie, verhuisplannen en woonomgeving. Op deze manier kan een beeld geschetst worden van de woningmarkt. Vergeleken met het Wobof 2003 is de koopwoningmarkt meer ontspannen. Als gekeken wordt naar het type woning dat in 2007 aangeboden wordt dat valt het hoge aantal rijtjeswoningen op. “*Veel bewoners van dit woningtype willen doorstromen*” (Buys & Bogaerts, 2007 p. 29). Het Wobof 2007 zal gebruikt worden om trends te signaleren in de woningmarkt. Het cijfermateriaal ter ondersteuning is echter afkomstig van het CBS. Het onderzoek is namelijk 4 jaar oud en vanwege de economische crisis is er veel veranderd.

In deze paragraaf is kort een situatieschets gegeven van de woningmarkt in Fryslân. Het hoge percentage eigenwoningbezit, de lagere WOZ waarde en langere verkooptijd vallen op. Er is echter nog geen sprake van een trendbreuk. De ontwikkelingen op de woningmarkt die momenteel zichtbaar zijn in Nederland zijn ook van toepassing voor Fryslân. De volgende twee sub paragrafen zullen een overzicht geven van de woningmarkt in Noordoost- (§5.1.1) en Noordwest Fryslân (§5.1.2).

5.1.1 Overzicht Noordoost Fryslân

De woningmarktregio Noordoost Fryslân bestaat uit de gemeenten Dongeradeel, Dantumadiel, Achtkarspelen en Kollumerland c.a. Van oudsher is Noordoost Fryslân sterk gericht op de landbouw. Dokkum is één van de elf Friese steden en heeft met zijn 13.000

inwoners een centrale functie voor het omliggende gebied. Andere regionale centra in het gebied zijn Damwâld, de Westereen, Feanwâlden, Bûtenpost, Kollum, Surhústerfean en de Harkema. Enkele kerngegevens van de woningmarktregio Noordoost Fryslân zijn te vinden in tabel 6:

Kerngegevens Noordoost Fryslân	
Aantal gemeenten	4
Oppervlakte	547,23 km ²
Aantal inwoners	84.665
Aantal huishoudens	34.382
Totale Woningvoorraad	34.955
Eigendomssituatie	64,2% eigen woning
Looptijd (mediaan)	185 dagen

Tabel 6: Kerngegevens Noordoost Fryslân (CBS, 2011)

De woningvoorraad in Noordoost Fryslân bestaat voor 64,2% uit koopwoningen, 35,6% huurwoningen en van 0,2% is het onbekend. De gemiddelde WOZ waarde in de gemeenten is aanzienlijk lager ten opzichte van het gemiddelde in Nederland (€241.000). De koopwoningen in Noordoost Fryslân zijn (relatief) goedkoop. Dat blijkt ook als gekeken wordt naar de gemiddelde verkoopprijs. Het getal tussen haakjes geeft de positie weer op de ranglijst van gemeenten (n=431) waarbij 1 het goedkoopst is (CBS, 2011). In Achtkarspelen is de gemiddelde verkoopprijs €186.892 (60); in Dantumadiel €208.059 (112); in Dongeradeel €175.860 (29) en ten slotte in Kollumerland c.a. €176.643 (31). Noordoost Fryslân is één van de vijf gebieden in Nederland die in 2008 te maken kreeg met een koopsomdaling van meer dan 10%. Vier van deze vijf gebieden heeft te maken met krimp (Website Starcq, 2011). Noordoost Fryslân wordt gekenmerkt door een hoog percentage koopwoningen met een relatief lage WOZ waarde.

Uit het rapport ‘Krimp en Groei’ van de provincie Fryslân (2010a) blijkt dat Dantumadiel en Kollumerland c.a. sinds de periode 2000 – 2008 te maken hebben met krimp. Voor de regio wordt verwacht dat er tot en met 2020 sprake zal zijn van lichte krimp (0-3%) en van 2020 t/m 2030 een krimp van 4-5% (zie verder §2.4). De gemeenten Dantumadiel en Achtkarspelen zullen het meest te maken krijgen met krimp, waarbij voor Dantumadiel verwacht wordt dat er vanaf 2015 ook een huishoudensdaling plaatsvindt. *“Binnen alle gemeenten zijn het vooral de kleinste kernen en de wat grotere dorpen die als eerste met structurele krimp te maken hebben”* (provincie Fryslân, 2010d, p.1). Een voorbeeld van een groter dorp dat al te maken heeft met krimp is Holwerd. Na Dokkum is dit de grootste kern in de gemeente Dongeradeel met 1620 inwoners. In de periode 2003 – 2008 is het dorp 8% van zijn inwoners verloren, en dit is zichtbaar. Zo stond medio 2009 1 op de 10 huizen te kopen en zijn er in het centrum leegstaande en verwaarloosde panden (van Schijndel & Rutherglen 2010).

5.1.2 Overzicht Noordwest Fryslân

De woningmarktregio Noordwest Fryslân bestaat uit de gemeenten Franekeradeel, Harlingen, het Bildt en Ferwerderadiel. Harlingen (15.000 inwoners) en Franeker (12.900) zijn de grootste centrale plaatsen in het gebied. Ook dit gebied in het Noorden van Fryslân is van oudsher gericht op de landbouw. Andere grotere dorpen in het gebied zijn Sexbierum,

Tzummarum, Ferwerd en Sint Anneparochie. Enkele kerngegevens over de woningmarktregio Noordwest Fryslân zijn te vinden in tabel 7.

Kerngegevens Noordwest Fryslân	
Aantal gemeenten	4
Oppervlakte	377,42 km ²
Aantal inwoners	56.434
Aantal huishoudens	24.439
Totale Woningvoorraad	24.233
Eigendomssituatie	62,4% eigen woning
Looptijd (mediaan)	133 dagen

Tabel 7: Kerngegevens Noordwest Fryslân (CBS, 2011)

Het aantal inwoners is vergeleken met Noordoost Fryslân lager. In totaal staan er ruim 24.000 woningen in Noordwest Fryslân, waarvan 62,4% koop is, 37,0% huur en van 0,6% is het onbekend. De gemiddelde verkoopprijs is in deze regio nog iets lager. Ferwerderadiel scoort met €147.397 (8) het laagst, gevolgd door Harlingen met €174.960 (27). De prijzen liggen iets hoger in Franekeradeel €179.877 (42) en het Bildt €180.245 (43). Alle gemeenten vallen in de top50 van de goedkoopste gemeenten van Nederland (n=431), waarbij Ferwerderadiel zelfs tot de goedkoopste gemeenten van het land hoort. Uit de cijfers van het Kadaster (2010) blijkt dat in de top 10 van laagste gemiddelde verkoopprijs alleen gemeenten staan waar sprake is van bevolkingskrimp.

In de regio Noordwest is er op gemeentelijk niveau momenteel nog geen sprake van krimp. Op lokaal niveau zijn er diverse kernen waar de bevolkingsaantallen teruglopen. Voor Noordwest Fryslân wordt verwacht dat er tot 2020 sprake zal zijn van lichte krimp (0 – 3%). Op lange termijn zal ook het aantal huishoudens dalen en zal er dus ingegrepen moeten worden in de woningvoorraad. Uit een presentatie van het krimpatelier Franekeradeel blijkt dat tot en met 2035 8% krimp van de voorraad wordt verwacht. Zo is de verwachting dat er in Sexbierum en Tzummarum een overaanbod is van respectievelijk 60 en 51 woningen. Toch hoort de regio Noordwest⁴ volgens een rapport van BBO (2010) niet tot de echte krimpregio's. Vergeleken met Noordoost Fryslân zijn de demografische ontwikkelingen minder ingrijpend. *“Voor de regio Noordwest wordt leegstand verwacht, in het bijzonder bij kwalitatief mindere woningen in het buitengebied en rijtjeswoningen uit de 50-er en 60-er jaren”* (BBO, 2010 p.8).

Het hoge percentage eigenwoningbezit, de lagere WOZ waarde en langere verkooptijd vallen op in de provincie Fryslân. Er is echter nog geen sprake van een trendbreuk vergeleken met de rest van Nederland. Voor de regio's Noordoost en Noordwest geldt dat deze getallen nog meer afwijken van het landelijke gemiddelde. Aangezien beide regio's in meer of mindere mate te maken krijgen met krimp kan dit in de toekomst problemen opleveren (zie hoofdstuk 3). In deze paragraaf is aandacht besteed aan de actuele situatie op de woningmarkt. De

⁴ Betreft in dit geval de gemeenten Harlingen, Franekeradeel, Menameradiel, Littenseradiel en het Bildt.

volgende paragraaf zal ingaan in hoeverre de krimp voor problemen zorgt of kan zorgen op de woningmarkt.

5.2 Krimp en de woningmarkt (actoren)

In deze paragraaf zal de vraag behandeld worden in hoeverre krimp zichtbaar is op de woningmarkt in Fryslân. Uit de analyse gepresenteerd in paragraaf 5.1 blijkt dat de woningmarkt in Fryslân zwakker is vergeleken met de rest van Nederland. Er is sprake van een hoog percentage eigenwoningbezit; lage verkoopprijzen en langere verkooptijden. Juist in de goedkope koopsector worden in combinatie met krimp problemen verwacht. In hoeverre is deze problematiek al zichtbaar in Noordoost en Noordwest Fryslân? (§5.2.1). Wat voor type woningen (§5.2.2) en type bewoners (§5.2.3) krijgen te maken met krimp? In §5.2.4. wordt een samenvatting gegeven van wat volgens de actoren de grootste opgave is in Noordoost en Noordwest Fryslân. Afgesloten wordt met een paragraaf over onverkoopbare woningen. Deze vragen zijn als introductie voorgelegd aan de respondenten werkzaam in diverse beleidsterreinen met betrekking tot de woningmarkt.

5.2.1 Problematiek in de goedkope koopsector

De cijfers laten zien dat Noordoost en Noordwest Fryslân op korte termijn te krijgen maken met structurele bevolkingsdaling. Het is volgens de SER dan ook van belang dat de regionale bestuurders, investeerders en ondernemers zich bewust zijn van de veranderingen en daar tijdig op in kunnen spelen (SER, 2011). Om inzicht te krijgen in hoeverre de actoren problemen verwachten in de goedkope koopsector zijn de interviews begonnen met de volgende vraag:

“In hoeverre verwacht/ziet u problemen in de goedkope koop (0-150) sector in Noordoost en Noordwest Fryslân?”

Het antwoord van dhr. Noordenburg geeft de mening van de respondenten goed weer, namelijk *“het is niet een kwestie van verwachten, die problemen, die zijn er al”*. Alle respondenten erkennen dat er momenteel al problemen in de goedkope koopsector zijn. Er is echter wel een verschil tussen erkennen en accepteren volgens dhr. Kuik. Volgens hem krimpt de totale markt, maar wordt dit nog niet algemeen erkend, *“het is een soort roeien tegen de stroom in”*.

De problemen met krimp zijn in Fryslân niet op een schaal zichtbaar zoals in Limburg en Oost - Groningen (dhr. Selten). Voor Fryslân wordt gewezen op de noordelijke schil waar de problemen zich concentreren. Dit komt in grote lijnen overeen met de woningmarktregio's Noordoost en Noordwest. Dhr. Noordenburg stelt dat krimp speelt in het gebieden ten noorden van de lijn Harlingen – Leeuwarden – Buitenpost.

Belangrijk is het om te realiseren dat krimp per dorp kan verschillen. De meeste problemen worden verwacht in de kleinere en middelgrote kernen (<2500 inwoners) (mw. Bodewitz). Deze uitspraak wordt ondersteund door dhr. Dijkstra, mw. Galjaard, dhr. Heins en dhr. Noordenburg. Allen zeggen dat krimp zeer lokaal speelt, het ene dorp heeft te maken met verpaupering terwijl deze problematiek in het andere dorp totaal niet speelt. In Noordoost Fryslân worden de meeste problemen gesignaleerd en verwacht in middelgrote plaatsen als

Sexbierum, Tzummarum en Minnertsgea (zie figuur 15). Bij de regio Noordwest Fryslân moet gedacht worden aan plaatsen als Holwerd en Kollum.



Sexbierum, links verloedering particulier bezit, recht leegstand in de Burgemeester Dukerstrjitte



Tzummarum, links rijtjeswoningen wachten op sloop, rechts leegstand en verval aan de Buorren



Minnertsgea, in de dorpskern staat 5! huizen op een rij te koop, rechts leegstand in 2-onder-1-kapwoning

Figuur 15: Foto overzicht woningen Noordoost Fryslân

Dhr. Heins noemt een voorbeeld uit Groningen om duidelijk te maken dat krimp per dorp kan verschillen. Ganzedijk is een gehucht in Noordoost Groningen dat landelijk bekend werd door de plannen om het dorp te slopen. Een architectenbureau concludeerde dat het dorp ten dode opgeschreven was en gesloopt zou moeten worden. Alle landelijke media pikten het verhaal van Ganzedijk op (Zembla, 2009). Opvallend is dat een naastgelegen dorp, Drieborg, geen problemen heeft. Dit heeft te maken met de sterke sociale structuur in dit dorp. De mensen lossen de problemen intern op. *“De minder sterke dorpen komen als eerst in problemen”* (dhr. Heins).

De gevolgen van krimp zijn volgens de respondenten dalende woningprijzen; langere verkooptijden; achterstallig onderhoud resulterend in verloedering en uiteindelijk verval; onverkoopbaarheid van woningen en leegstand. Tijdens een rondrit door de regio Noordoost Fryslân werd duidelijk dat de minder sterke dorpen al in de problemen komen. In figuur 14 zijn foto's opgenomen van de dorpen Sexbierum, Tzummarum en Minnertsgea. Krimp is zichtbaar. Zo is in alle dorpen sprake van leegstand en verloedering van koopwoningen. Opvallend was het groot aantal woningen dat te koop staat in Minnertsgea. In de oude kern van het dorp staan vijf huizen op een rij te koop. Uit gesprekken met omwonenden blijkt dat enkele huizen al ruim twee jaar te koop staan en er sinds een jaar ook leegstand is.

5.2.2 Type woningen

Tussen de verschillende krimpregio's in Nederland zijn grote verschillen in het type woning waar problemen ontstaan. In Parkstad Limburg gaat het voornamelijk om goedkope koopwoningen uit de jaren 1950 – 1960. Terwijl juist in Delfzijl de grootste problemen in de sociale huursector zijn. De Achterhoek kamt met een overaanbod van appartementen (NVM, 2010). Met andere woorden; het soort woningen waar problemen ontstaan is regio – specifiek. Maar hoe zit dat in Fryslân?

“In welke delen van de goedkope koopsector verwacht u problemen. Zijn er al bepaalde type woningen waar u problemen signaleert?”

De geïnterviewde makelaars (dhr. Noordenburg en dhr. Kok) stellen dat bij alle type woningen problemen kunnen ontstaan. Het merendeel van de respondenten geeft bij hun antwoord aan dat er niet sprake is van één type woning waar problemen kunnen ontstaan. Dit onderzoek richt zich op de goedkope koopsector, maar volgens dhr. Kok zijn er ook in het duurdere segment problemen. Hij refereert specifiek naar de boerderijen met een vraagprijs rond de €500.000 – €600.000.

Als gekeken wordt naar de antwoorden van de geïnterviewde dan valt op dat de nadruk wel vaak ligt op de rijtjeswoning. Dit is het zwakste deel van de woningmarkt. Het betreft meestal voormalige nieuwbouwwijkjes uit de jaren 1950 – 1960 in middelgrote kernen. Dhr. Dijkstra en dhr. Kok voegen hier de kleine woningen in de oude kernen en de 'wâldhûskes' aan toe. Deze woningen voldoen niet meer aan de huidige eisen van de kopers

Dhr. Selten, van een woningcorporatie, verwacht problemen in de portiekflats. Door het verkopen van appartementen is er sprake van gemengd eigendom waardoor het voor een corporatie lastig is om investeringen te doen. Dit is bijvoorbeeld het geval in Delfzijl en Appingedam. Aangezien de woningvoorraad nauwelijks bestaat uit portiekflats zal dit in Noordoost en Noordwest Fryslân niet snel het geval zijn.

Samenvattend kan gesteld worden dat de problemen in de goedkope koopsector in alle typen woningen zichtbaar zijn. De nadruk ligt echter wel op de te kleine woningen in de kern van kleine dorpen. Daarnaast op de tussenwoningen uit de jaren 1950 – 1960.

5.2.3 Probleem - eigenaar

In de literatuur wordt altijd gesproken over de probleem - eigenaar. Met andere woorden, voor wie zijn de ontwikkelingen op de woningmarkt ongunstig? De krimp medaille heeft twee zijden, aan de ene kant staan de kopers. Zij kunnen door de ontspannen markt goedkoper een woning verkrijgen, terwijl er tegelijkertijd meer aanbod is. Aan de andere zijde staan de verkopers. Is er ook een verschil tussen de verkopers onderling?

“Wat voor soort bewoners komen als eerst in de problemen volgens u”

Het soort bewoner dat in de problemen kan komen door een krimpende woningmarkt is vooral de oudere bewoner die moet doorstromen (dhr. Dijkstra, dhr. Heins & dhr. Noordenburg). *“Ouderen die noodgedwongen moeten verhuizen, vanwege bijvoorbeeld gezondheidsklachten, terwijl het pensioen in het huis is gestopt raken in de problemen (dhr. Heins)”*. Deze groep krijgt te maken met financiële problemen door het niet kunnen verkopen van hun woning.

Een andere groep bewoners die genoemd wordt zijn de bewoners die te maken krijgen met echtscheiding (dhr. Dijkstra, dhr. Bodewitz & dhr. Noordenburg). Vooral voor stellen die recent een huis hebben gekocht (<5 jaar), en nu gedwongen moeten verkopen, is het risico aanwezig dat men blijft zitten met een restschuld.

Het is duidelijk dat krimp op de woningmarkt consequenties heeft voor bepaalde groepen. Al moet het in perspectief gezien worden. Een prijsdaling is voor een verkoper vervelend, maar als iemand een huis lang geleden gekocht heeft is er nog steeds sprake van een grote waardeinstijging door de jaren heen. Verkopers zullen dan ook genoeg moeten nemen met een kleinere winst dan misschien eerder gedacht.

5.2.4 Grootste opgave op de woningmarkt

Een beperkt aantal respondenten (n=5) is gevraagd naar wat in hun ogen de grootste opgave is op de woningmarkt. Vanwege tijdgebrek is deze vraag geschrapt bij een aantal interviews.

“Wat is volgens u de grootste opgave voor Noordoost en Noordwest Fryslân op de woningmarkt?”

Deze open vraag heeft tot diverse antwoorden geleid. Mw. Bodewitz onderscheidt problemen in de huursector en koopsector. De verhuurbaarheid van corporatiewoningen komt in het geding omdat de woningen niet meer voldoen aan de duurzaamheidsnormen en qua

oppervlakte te klein zijn. In de koopsector wijst mw. Bodewitz op de bewoners die de kosten van onderhoud niet meer kunnen opbrengen. Er zijn kleine woningen waar in verhouding veel in geïnvesteerd moet worden, doordat bijvoorbeeld het dak vervangen moet worden of het huis is verzakt.

De grootste opgave is volgens makelaar Noordenburg het realistischer krijgen van het prijsniveau. In zijn ogen vragen mensen veel te veel voor hun woning. Verkopers moeten beseffen dat hun vraagprijs te hoog is en moeten sterk in prijs gaan dalen. Een marktprijs komt tot stand door vraag en aanbod. *“Als iemand een huis wil verkopen voor €100.000 maar dit lukt niet dan is dat zijn eigen keus, en misschien niet reëel”* (mw. Riemers). Namens VEH zegt mw. Riemers dat dit een individuele keus is en de VEH zal dan haar leden ook niet oproepen om de prijs te laten zakken in krimpgebieden. Dat moet door marktwerking gaan. Dhr. Noordenburg is ervan overtuigd dat de makelaar hierbij een belangrijke rol speelt. Zij moeten verkopers een realistisch prijsniveau bijbrengen. Het alternatief is namelijk dat mensen hun huis niet kunnen verkopen. Particulieren die bij makelaar Noordenburg hun woning willen verkopen voor een in zijn ogen te hoge prijs neemt hij niet meer aan. *“Wat heb ik aan een etalage vol onverkoopbare woningen?”*

Andere knelpunten/opgaven die genoemd worden zijn de doorstroming op de woningmarkt (dhr. Dijkstra); het beheren van de vrijgekomen ruimte na bijvoorbeeld sloop (dhr. Galjaard); de particulieren met een onverkoopbare woning (dhr. Kok, §5.2.5) en het *“slopen en saneren van troep”* (dhr. Noordenburg).

5.2.5 Onverkoopbare woningen

Eén van de gevolgen van krimp kan zijn dat woningen niet verkocht kunnen worden. De kwaliteit van de woning en/of de prijs komt in dat geval niet overeen met de eisen die kopers tegenwoordig stellen. Een particulier die een huis bezit dat niet verkocht kan worden zit vast. Er is geen mogelijkheid om door te stromen.

“Om hoeveel onverkoopbare woningen gaat het in Noordoost en Noordwest Fryslân?”

Deze vraag is gesteld aan de twee makelaars en de projectleidster demografische ontwikkelingen bij de provincie Fryslân. De lange verkooptijden zijn volgens mw. Bodewitz een indicatie dat er veel woningen zijn die niet verkocht kunnen worden, maar in aantallen kan zij het niet uitdrukken. Makelaar Kok denkt dat in de woningmarktregio Noordoost en Noordwest sprake is van enkele tientallen, misschien honderd. Makelaar Noordenburg ziet het somberder in. Hij schat dat zeker een paar honderd huizen moeilijk tot onverkoopbaar zijn. Hier moet wel een kanttekening bij geplaatst worden. Onverkoopbaar kan ook komen doordat de verkopers de prijs te hoog schatten. Als er na prijsverlaging nog steeds geen vraag naar is dan is de marktwaarde nul. In Parkstad Limburg zijn al voorbeelden van koopwoningen die niet verkocht worden.

4. Wat is de stand van zaken op de woningmarkt in Noordoost en Noordwest Fryslân?
In Noordoost en Noordwest Fryslân is van oudsher veel eigenwoningbezit. Vooral als de cijfers vergeleken worden met het Nederlandse gemiddelde. De markt kenmerkt zich verder door een relatief lage WOZ waarde van de woningen. Er zijn veel goedkope koopwoningen en

dit is ook zichtbaar in de verkooptijden. Door het grote aanbod duurt het langer voordat een eigenaar zijn woning kan verkopen

5. In hoeverre is krimp zichtbaar op de woningmarkt in Noordoost en Noordwest Fryslân, en zo ja, hoe uit zich dat? (volgens de respondenten)

De problemen op de woningmarkt zijn al zichtbaar, voornamelijk in de kleine tot middelgrote (<2500 inwoners) kernen. Als eerst komen de minder sterke dorpen in gevaar. Wat de woningvoorraad betreft krijgen alle typen woningen te maken met de negatieve effecten van krimp, waarbij de nadruk ligt op de rijtjeswoningen. Vaak wordt verwezen naar de te kleine woningen in de historische kernen van de dorpen.

Bewoners die het meest last van de ontwikkelingen op de woningmarkt hebben zijn de oudere bewoners die noodgedwongen moeten doorstromen.

Box 4: Resumé hoofdstuk 5

Hoofdstuk 6 Resultaten (2): Ingrijpen in de woningmarkt

De interviews bestaan uit twee delen. In het vorige hoofdstuk is gekeken naar de probleemanalyse. In hoeverre is er sprake van problemen in de goedkope koopsector in Fryslân? De respondenten maken duidelijk dat de eerste problemen al zichtbaar zijn op de woningmarkt.

Dit hoofdstuk bespreekt de resultaten van de interviews met betrekking tot de aangedragen instrumenten door de respondenten. In eerste instantie was het de bedoeling om een overzicht te krijgen van de meest positieve en negatieve ingrepen in de markt. Na het eerste interview werd duidelijk dat de gekozen methode niet werkt in een krimpregio. Wat voor één dorp een geschikte oplossing is kan in een buurdorp niet werken. Er is daarom gekozen om semigestructureerd met de respondenten te praten over diverse instrumenten. In §6.1 zal kort uiteengezet worden waarom ingrijpen in de markt noodzakelijk is. §6.2 beschrijft de randvoorwaarden waar een instrument aan moet voldoen, wil dit succes hebben. Vervolgens wordt in §6.3 verscheidene instrumenten gepresenteerd. Afgesloten wordt met §6.4 waar aandacht is voor welke partij de kar zou moeten trekken.

6.1 Waarom ingrijpen?

Een deel van de problemen in Parkstad Limburg en Groningen zijn veroorzaakt doordat er te lang doorgebouwd is (Wageningen UR, 2011). Juist in de anticiperregio's dient tijdig op de ontwikkelingen ingesprongen te worden, ook al lijkt de noodzaak soms nog te ontbreken. Alle respondenten zeggen dat de problemen met krimp al zichtbaar zijn, al valt het nog mee vergeleken met de krimpgebieden. Zo schrijft de gemeente Dongeradeel in haar beleidsplan dat er weinig leegstand is en dat de verpaupering nog niet echt zichtbaar is (2011). Zij stelt wel dat het belangrijk is om het particuliere bezit in de gaten te houden, want als er leegstand en/of verpaupering dreigt, dan is het in deze deelmarkt.

Een interessant voorbeeld van een dorp waarin het duidelijk wordt wat de kosten zijn als er niet ingegrepen wordt is Holwerd. In het rapport *'Aanvalsplan Krimp Holwerd'* zijn door PRC diverse scenario's doorberekend, waaronder het nul alternatief. Simpel gezegd is dat wat er zou gebeuren als er niets gedaan wordt, behalve een voortzetting van het normale beleid. *"Uit de Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse (MKBA) blijkt dat er in het nul alternatief tot het jaar 2030 in Holwerd €23,4 miljoen (netto contant) aan waarde verloren gaat. Deze daling van de welvaart is vooral het gevolg van de kosten van leegstand⁵, vermindering van ruimtelijke kwaliteit, afname van bestedingen door dorpsbewoners en gedeelde toeristische bestedingen"*. (PRC, 2011 p.6) In het rapport wordt gesteld dat alle doorgerekende varianten zorgen voor een zachte landing. Met andere woorden, het loont op lange termijn om te investeren ten opzichte van een afwachtend beleid.

Bovenstaand voorbeeld maakt duidelijk dat gerichte ingrepen op de woningmarkt, en breder op de leefbaarheid, positief effecten hebben.

⁵ PRC, een leegstaande woning doet de waarde van de resterende bewoonde woningen gemiddeld met €840 dalen.

6.2 Randvoorwaarden

De theorie én praktijk maken duidelijk dat het instrumentarium aan enkele randvoorwaarden moet voldoen wil het succesvol kunnen zijn. In een artikel in het *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* stelt de auteur dat er bij het vinden van de juist instrumenten vier randvoorwaarden van belang zijn (Klouwen, 2010). De antwoorden van de respondenten zijn vervolgens vergeleken met de in het artikel genoemde randvoorwaarden. Hieronder volgt een overzicht met een beschrijving van de voorwaarden. De namen tussen de haakjes komen overeen met de respondenten die de betreffende randvoorwaarde tijdens het interview hebben genoemd.

- 1) Beseffen dat keuzes voornamelijk het gevolg zijn van financiële afwegingen (dhr. Dijkstra, dhr. Heins, dhr. Kuik, dhr. Noordenburg en dhr. Selten)
- 2) Voorkeur voor privaatrechtelijke oplossingen boven publiekrechtelijke oplossingen (dhr. Heins, dhr. Kuik en dhr. Selten)
- 3) Samenwerking tussen partijen is nodig (mw. Bodewitz, mw. Galjaard, dhr. Heins, dhr. Kok, dhr. Kuik, Riemers, dhr. Noordenburg en dhr. Selten)
- 4) Samenhang tussen de gekozen instrumenten (mw. Bodewitz)

De nadruk ligt bij de samenwerking tussen partijen; het besef dat de keuzes financieel van aard zijn en dat privaatrechtelijke oplossingen de voorkeur hebben boven publiekrechtelijke oplossingen. Door de respondenten zijn meer randvoorwaarden c.q. opmerkingen gemaakt met betrekking tot de krimp instrumenten. Deze voorwaarden c.q. opmerkingen zullen hieronder kort de revue passeren;

- 5) Rekening houden met de veranderende maatschappij (mw. Bodewitz)

De aangedragen creatieve oplossingen (§6.3) zijn soms moeilijk te realiseren. Vaak wordt een actieve rol van burgers verwacht. Een voorbeeld hiervan is het Netwerk Duurzame Dorpen. Geld dat duurzame energie oplevert wordt geïnvesteerd in de dorpen. Voor langere periode dienen er afspraken gemaakt te worden met bewoners. Uit de praktijk blijkt dat mensen bereid zijn om (beperkte) tijd en energie in een dorp te steken, maar niet voor een langere tijd (Bodewitz).

- 6) Terugtrekkende rijksoverheid, meer provincie (mw. Bodewitz)

Door de decentralisatie zijn steeds meer rollen overgenomen door de provincie en/of gemeente. Bij de aanpak van problemen in krimpgebieden kan niet alleen maar gekeken worden naar de Rijksoverheid. Een belangrijke rol is weggelegd voor de provincie. Zij moet ervoor zorgen dat bijvoorbeeld gemeenten hun woningbouwprogramma's afstemmen (Bodewitz).

- 7) Lokaal maatwerk (mw. Galjaard, dhr. Dijkstra)

Het is juist in krimpgebieden belangrijk om lokaal maatwerk te leveren. Er is geen één standaardoplossing die overal werkt (van Noordenburg). In het ene dorp zullen andere ingrepen in de woningmarkt nodig zijn dan in het andere dorp (mw. Galjaard, dhr. Dijkstra).

8) Flexibiliteit wat betreft de regels (dhr. Kok, dhr. Dijkstra en dhr. Noordenburg)

De overheid dient flexibel om te gaan met de bestaande regels. Bij het ‘out of the box’ denken is het belangrijk dat er creatief wordt omgegaan met de regels. Vooral wat betreft het mogelijk maken van functieverandering van het bestaande vastgoed moet niet al te bekrompen vastgehouden worden aan de bestaande wet- en regelgeving (dhr. Kok, dhr. Dijkstra). Dhr. Noordenburg voegt hier aan toe dat ook banken flexibel naar hypotheekverstrekking moeten kijken.

De hier gepresenteerde randvoorwaarden zijn niet bindend. Het is slechts een overzicht van voorwaarden en opmerkingen van de respondenten waar rekening gehouden mee dient te worden om ervoor te zorgen dat het beleid (instrumenten) succesvol kan worden ingezet.

6.3 Instrumenten op de Woningmarkt

Maatregelen in de woningmarkt zullen nodig zijn om te voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgave. Aangezien krimp lokaal verschillend is, is ervoor gekozen om tijdens de interviews te achterhalen wat voor soort instrumenten volgens de respondent nodig zijn. Uit de eerste interviews bleek dat het niet wenselijk is om de instrumenten in te delen op basis van bijvoorbeeld haalbaarheid of voorkeur. Een instrument zou namelijk goed kunnen werken in kleine kernen in Noordoost Fryslân, terwijl de problematiek in Noordwest om een andere benadering vraagt. Hieronder volgt dan ook een lijst van (vernieuwende) instrumenten die ingezet zouden kunnen worden. De respondenten zijn vrij gelaten om te komen met oplossingen.

6.3.1. Woningruil / Waarde behoud Onroerend Goed Oost - Groningen (werktitel)

Tijdens de Noordelijke Woondag in Winschoten hebben corporaties het idee van de ‘woningruil’ gelanceerd. Dit is een pilotproject waarbij verwaarloosde panden van particulieren worden opgekocht en uiteindelijk gesloopt. In de krimpregio’s van Groningen dreigt een aantal woningen te verpauperen. De eigenaren zijn niet in staat om de woning te onderhouden en mede hierdoor zijn de woningen onverkoopbaar. Woningcorporaties Lefier en Acantus; VNO NCW; Rabobank Zuid Oost Groningen; provincie Groningen en de gemeenten Vlagtwedde en Stadskanaal storten jaarlijks in totaal €500.000 in een fonds waarmee het project opgestart zal worden (DvhN, 2011 en dhr. Selten).

In de ogen van dhr. Selten zijn niet de gemeenten probleem – eigenaar, maar het (bestuur) maatschappelijk middenveld en het bedrijfsleven. *“Natuurlijk merkt de gemeente krimp op de woningmarkt in haar grondexploitatie. Tevens zullen zij constateren dat voorzieningen in het geding komen, maar zijn zij ook de eigenaar?”* (dhr. Selten). De echte eigenaren die in de problemen komen zijn bijvoorbeeld de ROC’ s (minder leerlingen) en de ziekenhuizen (minder patiënten, betaalbaarheid behandelingen). Op de woningmarkt zijn probleem – eigenaren de particulieren, corporaties, banken (hypotheek) en het bedrijfsleven. Waarbij

altijd logischerwijs ook gekeken moet worden naar de overheid. Vandaar dat in krimpgebieden nieuwe coalities gesmeed worden met de nadruk op probleem eigenaren.

De kwaliteit van de particuliere woning is vaak slechter vergeleken met de kwaliteit van de corporatiewoningen. Bewoners zullen aangeschreven worden, waarbij het voor hen mogelijk is om een woning van de corporatie te kopen of te huren. Op deze manier kan de particuliere woning gesloopt worden. De €500.000 die in het fonds gestopt wordt is niet, zoals in eerste instantie leek, bedoeld om woningen op te kopen. Dhr. Selten licht het toe met een voorbeeld; *“Het geld is bedoeld om het waardegat te dichten. Als een particulier een woning ter waarde van €100.000 verlaat en een koopwoning van een corporatie neemt á €150.000 (betere kwaliteit) dan is er een waardegat van €50.000 tot het moment de particulier verkoopt. De particulier mag geen winst maken op het bezit van de corporatie en bij verkoop zal dit bedrag dan ook naar de corporatie overgemaakt moeten worden. Als aangenomen wordt dat het 10 jaar duurt (met 5% rente) voordat de particulier verkoopt, dan zijn de gemiste inkomsten / rente voor de corporatie €2.500 per jaar. Deze kosten zijn dus aanzienlijk lager dan de kosten van aankoop. Wel zal er nog rekening gehouden moeten worden met overige kosten, zoals project- en personeelskosten.”* Met deze relatief kleine investering kunnen dus veel kwalitatief slechte woningen uit de markt gehaald worden, zodat aan de sloopopgave van de regio voldoen kan worden.

De verwachting is dat met dit woningruilfonds tientallen particulieren geholpen kunnen worden. De maatregel is volgens dhr. Selten alleen succesvol in gebieden waar de effecten van krimp niet of nauwelijks zichtbaar zijn. In krimpgebieden is tijdig ingrijpen op de woningmarkt belangrijk. Als de woningmarkt al zwaar in de problemen zit werkt het fonds niet. In sommige gebieden zijn namelijk teveel particuliere woningen die in aanmerking kunnen komen voor de woningruil. Ten tweede kan het waardegat te groot worden, bijvoorbeeld als de particuliere woning in kwestie geen economische waarde meer heeft.

De algemene verwachting is dat deze maatregel ook in Fryslân succesvol kan zijn (mw. Bodewitz, dhr. Dijkstra, dhr. Kok, dhr. Noordenburg, dhr. Selten, dhr. Heins & mw. Riemers). Wel is de afbakening erg belangrijk. Welke particulieren, welke dorpen, welke huizen en welke prijsklasse (mw. Bodewitz & dhr. Kok) zijn vragen die gesteld worden. Het risico is dat woningruil voor scheve ogen zorgt. Een particulier die geen onderhoud gepleegd heeft in de loop der jaren kan dus ‘beloond’ worden, terwijl een buurman ook te maken heeft met waardedaling en het moeilijk kunnen verkopen van zijn woning. Dhr. Kuik is van mening *“dat het een druppel op een gloeiende plaat is.”* Terwijl mw. Riemers stelt dat *“10 woningen in een afgebakend gebied aanpakken net de ingrepen zijn die nodig zijn. Vaak is ook meer niet nodig, speldenprikken uitdelen”*. Dit verschil van mening hangt samen met de probleemanalyse (zie hoofdstuk 5). Samenvattend kan wel gesteld worden dat bijna alle respondenten enthousiast zijn over de woningruil als maatregel in een krimpgebied.

6.3.2. Dorpsontwikkelingsmaatschappij (DOM)

Een andere nieuwe vorm van samenwerken is de op te richten Dorpsontwikkelingsmaatschappij (Dom). De gemeente Dongeradeel heeft te maken met een krimpende bevolking, wat vooral zichtbaar wordt in de oude kernen van enkele dorpen. Uit

het Aanvalsplan Krimp Holwerd van het SEV wordt duidelijk dat panden in de dichtbebouwde oude dorpskernen de moderne woonconsument onvoldoende te bieden hebben (VMNB, 2011). Daarop heeft de gemeente het experiment ‘Duurzame Beschermd Dorpsgezichten’ opgestart. *“De pilot moet laten zien dat beschermde dorpsgezichten dynamische en aantrekkelijk gebieden zijn die kunnen meegroeien met de eisen van de tijd”* (Gemeente Dongeradeel, 2011 p. 19). Het experiment is gericht op de dorpen Holwerd, Ee, Metselawier en Paesens – Moddergat, waarbij de Dom een instrument is om het doel te bereiken. Aangezien de scriptie zich richt op mogelijke maatregelen / instrumenten zal de focus dan ook liggen op de Dom.

Samen met het SEV, de provincie Fryslân, Agentschap NL en Plattelandsprojecten wil de gemeente een Dom oprichten. Een Dom is een rechtspersoon die, in het belang van het dorp, ontwikkelingen kan trekken op het gebied van bijvoorbeeld wonen en leven. Een Dom stelt het dorp in staat zelf zaken te regelen, waarbij het de bedoeling is dat er *“voornamelijk mensen afkomstig uit het dorp in zitten, denkers en doeners. De initiatiefnemers uit het dorp worden geholpen door de gemeente en een begeleider”* (Dhr. Dijkstra).

In eerste instantie zullen er vier, in overeenstemming met de vier beschermde dorpsgezichten, lokale Dom’s opgericht worden. Daarboven zal een overkoepelende Dom hangen, waarin één vertegenwoordiger van elke lokale Dom zit. Er zijn in Dongeradeel 26 dorpen, maar dhr. Dijkstra verwacht niet dat elk dorp een Dom nodig heeft. De verwachting is dat er uiteindelijk 1- 15 Dom’s zullen ontstaan.

Op dit moment is men in gesprek over de financiering van een dergelijke constructie. De gemeente en provincie zullen beide 1/3 voor hun rekening nemen. Een particuliere partij zal ook bij moeten dragen in de financiering (1/3). De bedoeling is dat de lokale Dom’s met ideeën komen die lokaal op draagvlak kunnen rekenen. Voor financiering zal dan contact gezocht worden met de overkoepelden Dom die op basis van het plan van aanpak beslist over de financiering.

De respondenten zijn overwegend positief over de Dom (mw. Bodewitz, dhr. Heins, dhr. Kok & dhr. Noordenburg). Belangrijk is dat de gemeente én corporatie de trekkers moeten zijn bij een dergelijk project, omdat je anders de bewoners niet gemakkelijk meekrijgt. Net als het concept woningruil spreekt het ‘out of the box’ denken de respondenten aan. Toch worden er ook vraagtekens bij het Dom concept gezet. Volgens dhr. Heins zijn er veel overeenkomsten met de Wijkontwikkelingsmaatschappijen (Wom). Het probleem van een Wom is dat het vaak te afhankelijk is van de overheid. Het werkt een aantal jaren goed, maar als de overheid zich terugtrekt stort het als een kaartenhuis in. Vanuit de overheid moet je energie en geld los zien te krijgen om dit soort initiatieven op gang te brengen, *“en als het op gang gaat, moet de overheid zicht terugtrekken”*. Ook enige scepsis is er bij dhr. Kuik, waarbij verwezen wordt naar een lezing over meerwaarde van allianties van prof. Dr. D. Faems tijdens de Noordelijke Woondag. De meerwaarde is beperkt aangezien de falingsgraad van allianties 50 tot 80% is (Faems, 2011). Volgens dhr. Kuik is een samenwerkingsverband succesvoller als partijen instappen vanwege een gezamenlijk doel (bijvoorbeeld het halen van een IRR). Bij de Dom is

de gemeente teveel initiatiefnemer. Het kan een succesvol concept zijn volgens de respondenten, als er goed op de mogelijke valkuilen wordt gelet.

6.3.3. Rotte Kiezen

In enkele gemeenten in Noordwest Fryslân is sprake van beeldbepalende panden die slecht onderhouden zijn. Deze panden hebben een negatieve uitstraling op de omgeving. De woningcorporatie Wonen Noord West Fryslân, Welkom (nu Elkien), WoonFriesland en Dongeradeel (nu Thús Wonen) hebben met steun van Doarpswurk en de provincie Fryslân besloten om de verpaupering van particulier bezit aan te pakken. Dit heeft geresulteerd in het project ‘Aanpak Rotte Kiezen’.

Doel is om de eigenaar bewoner *“te verlossen van hun verslechterende eigendom en omwonenden te helpen om hun buurt leefbaar te houden en of te maken”* (Doarpswurk, 2011 p. 3).

In 2006 en 2007 zijn de dorpsbelangen in de Noordwest regio aangeschreven met de vraag panden aan te melden die in hun ogen verpauperd zijn. Aangezien het een pilot – project is (ondersteund door het SEV) worden vijf type panden en situatie verder uitgewerkt en aangepakt. Zodra de financiering rond is kan begonnen worden met de aanpak. Bewoners zullen benaderd worden om samen met Doarpswurk de panden te verbeteren, zodat de Rotte Kiezen uit het straatbeeld verdwijnen. Mocht een eigenaar niet mee willen werken dan kan altijd gekozen worden voor handhaving volgens de geldende regels.

Rotte Kiezen is één van eerste maatregelen / instrumenten die daadwerkelijk de problemen van de eigenaar – bewoners aanpakt. *“Het project kwam misschien zelfs te vroeg”* (mw. Galjaard). De betrokken instanties en de bewoners waren er nog niet klaar voor. Het Rotte Kiezen project is maar bij een klein aantal (n=5) respondenten ter sprake gekomen, maar de meningen zijn onverdeeld positief.

6.3.4. Regionale Ontwikkelingsmaatschappij (ROM)

Dhr. Kuik oppert het idee van een Regionale Ontwikkelingsmaatschappij (ROM). Commerciële partijen, de overheid en het maatschappelijk middenveld moeten samenwerken in een krimpregio. Belangrijk hierbij is de marktgedachte. Investeren in een krimpgebied werkt alleen als iedereen hetzelfde doel heeft, bijvoorbeeld waarde behoud of waardegroei. In de ROM zouden investerende partijen de investeringen op elkaar af moeten stemmen ten faveure van het totale. Idealiter haalt elke partij zijn Internal Rate of Return (IRR). De overheid heeft een bescheiden regierol, *“de markt is van de markt”* (dhr. Kuik)

Aanleiding van de ROM is de gedachte dat krimp niet alleen de overheid raakt, maar juist ook de commerciële partijen (zie ook dhr. Selten, §6.3.1.). De diverse partijen zullen de gemeenschappelijke deler moeten vinden, , zodat samenwerking financieel interessant wordt. Een voorbeeld hiervan is het bedenken van nieuwe zorgconcepten. Partijen als corporaties, projectontwikkelaars, banken, KabelNoord (televisie, internet et cetera) zouden samen moeten werken met zorginstellingen en bijvoorbeeld Zorgverzekering Friesland. Alle partijen moeten meebetalen aan investeringen in krimp. Dhr. Kuik noemt het verbouwen van oude boerderijen

om daar nieuwe zorgconcepten in te realiseren als voorbeeld. *“Als het maar gunstig is voor de markt”*.

6.3.5. Tussenstand

In sub paragrafen 6.3.1 t/m 6.3.4 zijn instrumenten uitgewerkt die een andere insteek hebben dan de ‘traditionele’ instrumenten op de woningmarkt. Deze instrumenten hebben grote overeenkomsten met de eerder gepresenteerde randvoorwaarden (§6.2). Er is sprake van samenwerking tussen diverse partijen op een vernieuwende manier. Het is niet mogelijk om op basis van dit overzicht te zeggen welke maatregel het beste werkt, en dat is ook niet de bedoeling. Per gebied, dorp, straat en zelfs woning zal bekeken moeten worden wat voor maatregelen er genomen zouden kunnen worden. In de literatuur wordt vaak gesproken over een kwantitatieve en/of kwalitatieve opgave (bv. van Dam et al. 2006). Dit onderscheid is voor het toe te passen instrumentarium niet interessant. Door een Dom kan namelijk besloten worden dat enkele verkrotte panden samengevoegd dienen te worden. Op deze manier wordt een woning uit de markt gehaald, terwijl tegelijkertijd de kwaliteit van de woningvoorraad omhoog gaat.

De volgende twee sub paragrafen beschrijven een aantal traditionele instrumenten. Het zijn instrumenten die door respondenten genoemd zijn met betrekking tot krimp op de woningmarkt. Belangrijk is om het verband te zien met de hierboven beschreven instrumenten. Een subsidie kan bijvoorbeeld onderdeel zijn van een Dom, woningruil of een Rotte Kies.

6.3.6. Subsidies

Over het nut van subsidies wordt door de respondenten verschillend gedacht. Dhr. Dijkstra en dhr. Kok zijn positief. Een subsidie kan een particulier helpen om te investeren, het is een goede stimulans (dhr. Kok). Gedacht kan worden aan een subsidie voor particuliere woningverbetering.

Geen voorstanders van subsidieregelingen zijn dhr. Heins en Kuik. De objectsubsidies binnen de volkshuisvesting zijn net afgeschaft en nu gaan er al weer stemmen op om particuliere woningverbetering te stimuleren. *“Probeer het nou wat slimmer te doen dan in het verleden. Als je een subsidiepotje maakt waardoor mensen alleen afhankelijk zijn van dat subsidiepotje dan ben je verkeerd bezig.”* De overheid moet een initiërende rol spelen, het dient partijen bij elkaar brengen (voorbeelden Woningruil en Rom)

6.3.7. Overige instrumenten

Een instrument dat bij de interviews van dhr. Dijkstra en dhr. Noordenburg naar voren kwam was de kluswoning. Een kluswoning is een woning met achterstallig onderhoud wat door de verkoper voor een relatief lage prijs wordt verkocht. De koper is dan verplicht om de woning op te knappen. De gemeente Dongeradeel is van mening dat het wegzetten van kluswoningen in de regio Noordoost zou kunnen werken. Dit heeft te maken met de mentaliteit in de regio. *“Als er in de regio Noordoost iets gebouwd of verbouwd moet worden, dan gebeurt dat vaak met zijn allen”* (dhr. Dijkstra). In de regio Noordwest zou het concept kluswoningen niet (meer) werken (dhr. Noordenburg). Het kost de particulier teveel tijd.

Een ander instrument dat naar voren komt is het sloopfonds (dhr. Heins, dhr. Kok). In een sloopfonds moet kapitaal gestort worden. Dit kapitaal kan dan gebruikt worden om de verpauperde woningen van particulieren uit de markt te halen. Het NVM (dhr. Kok) is groot voorstander van een dergelijk sloopfonds. Ook dhr. Heins is positief over een sloopfonds, al is het in zijn ogen meer een transformatiefonds. Het is de bedoeling dat het fonds 'revolving' is; het dient zichzelf terug te verdienen. Zo kunnen bijvoorbeeld rijtjeswoningen opgekocht worden, om er vervolgens zonderlappers voor terug te bouwen die weer verkocht kunnen worden. Het idee van dhr. Heins vertoont raakvlakken met de eerder genoemde Woningruil (§6.3.1 en de Rom §6.3.4)

Belangrijk is dat het juridisch instrumentarium aangepast wordt. Er is in een krimpgebied flexibiliteit van de regels / wetgeving nodig. In krimpgebieden moet gedacht worden in oplossingen van tijdelijkheid. Het moet gemakkelijker worden om tijdelijk de functie van een leegstaand pand te veranderen, zodat bijvoorbeeld kunstenaars in een fabriekshal kunnen exposeren (mw. Galjaard). Dhr. Dijkstra van de gemeente Dongeradeel erkent ook dat het in de toekomst als gemeente nodig is om soepeler om te gaan met regels.

Tijdens een aantal interviews kwam de Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse (MKBA) ter sprake. *“Een MKBA geeft het rendement van een investering voor de gehele maatschappij weer”* (Van Iersel, 2011). Het maatschappelijke rendement van een project wordt berekend, waarbij ook alle niet-financiële kosten en baten van een project meegenomen worden. In Holwerd is door het SEV een MKBA gedaan. Gekeken is naar wat de kosten zijn als er niet ingegrepen wordt in de woningmarkt. Vervolgens zijn 4 varianten doorberekend waarbij wel geïnvesteerd wordt in de woningmarkt. Het grote voordeel van de MKBA is dan ook het inzichtelijk maken van alle kosten en baten ten opzichte van het nul alternatief c.q. niets doen. Het MKBA is niet een instrument om in te zetten op de woningmarkt, maar wordt door dhr. Kok wel gezien als een belangrijk middel. Het nadeel is dat de methode te kostbaar is (dhr. Dijkstra). In een krimpgebied kan de MKBA zeker een meerwaarde hebben om partijen bij elkaar te brengen.

Box 5: MKBA voor krimp

6.4 Rolverdeling

Een belangrijk vraagstuk binnen krimpgebieden is de vraag welke partij de regie moet nemen in krimpgebieden. Alvorens deze vraag beantwoordt zal worden wordt eerst gekeken naar de rol van de diverse overheidslagen in krimpgebieden.

Waar in het verleden bij grote opgaven binnen de ruimtelijke ordening al snel gekeken werd naar het Rijk is dat tegenwoordig niet meer zo. Het Rijk schuift steeds meer verantwoordelijkheden door naar de gemeenten en Provincie. Dit past in de trend van decentralisatie. *“Het Rijk wil wel meepraten, regels aanpassen en expertise beschikbaar stellen, maar geld is er niet”* (mw. Bodewitz). De woningmarkt is een regionale markt waardoor er ook vanuit overheidswege op regionale schaal naar gekeken dient te worden. Een goed voorbeeld hiervan is Parkstad Limburg, een samenwerkingsverband tussen acht gemeenten. Het doel is om van Parkstad Limburg een vitale en duurzame stadsregio te maken. Bevoegdheden en budgetten van gemeenten zijn overgeheveld naar een regionaal niveau. De twee pijlers waar de regio zich op richt zijn herstructurering en economische

structuurversterking (Parkstad Limburg, 2010). Ook in Fryslân wordt er vanuit de provincie gestuurd op het maken van afspraken op regionaal verband. Mw. Bodewitz van de provincie Fryslân geeft aan dat de regio Noordoost verder is ten opzichte van Noordwest wat betreft het afstemmen van onder andere de woningbouwplannen. Op lokaal niveau blijven de gemeenten verantwoordelijk. Een belangrijke rol bij krimp is dus weggelegd voor de provincie. Zij dient de regierol op zich te nemen. *“Provincie Fryslân heeft het allemaal goed op papier, maar als naar de uitvoering gekeken wordt dan is de provincie Groningen een stap verder”*, aldus dhr. Selten.

Aan de respondenten is gevraagd wie de kar moet trekken? Welke partij moet de regie nemen in krimpgebieden? Aangezien krimp diverse actoren raakt is het volgens de respondenten belangrijk om samen te werken. Vooral de gemeenten moeten samenwerken in plaats van concurreren op het gebied van wonen en leefbaarheid (mw. Galjaard, mw. Riemers & dhr. Dijkstra). Mw. Riemers van Vereniging Eigen Huis stelt dat de verantwoordelijkheid ligt bij de gemeenten, maar dat ook de corporaties en de eigenwoningbezitters een rol hebben.

In paragraaf 6.3 is duidelijk geworden dat bij de instrumenten gekeken wordt naar vernieuwende samenwerkingsverbanden tussen publiek en privaat. Dit zorgt ook voor een interessante discussie wie dan de kar moet trekken; het bedrijfsleven of de overheid? Opvallend is de constatering dat vertegenwoordigers van de overheid van mening zijn dat bij een dergelijke samenwerking de overheid een trekkende rol heeft. Bij de marktpartijen, voornamelijk de corporaties, is dat tegenovergesteld. De marktpartijen moeten de kar trekken (dhr. Heins, dhr. Kuik, dhr. Selten). *“Investeren in een krimpgebied heeft alleen zin als er rendement uit komt, dus je moet je afvragen wie er rendement kan halen uit zo’ n dorp. Een corporatie kan, als het gunstig is, inspringen, maar zal niet op eigen kracht de andere dorpen even oppakken”* (dhr. Kuik). Het zijn de partijen die er economisch belang bij hebben die de kar moeten trekken volgens dhr. Kuik (zie ook §.3.4.). Dhr. Selten is van mening dat alleen de corporatie de kar kan trekken op de woningmarkt. *“De corporatie is de vliegende keep van de woningmarkt”*. Een corporatie moet kijken naar wie niet meer zelfredzaam is binnen de woningmarkt. Waarbij niet alleen gekeken dient te worden naar de doelgroep van de corporatie maar ook naar de kopers. Belangrijk is het voor een corporatie om maatschappelijk te handelen mits het economisch verantwoord is. *“Professionaliteit met een maatschappelijk belang”* (dhr. Selten).

Al met al kan geconcludeerd worden dat de respondenten het eens zijn dat samenwerking van publieke en private partijen een ‘must’ is in krimpgebieden. Het oude instrumentarium voldoet niet meer en er moet gedacht worden aan vernieuwend publiek – private constructies. Wie dan de kar moet trekken is allerm minst duidelijk. Enerzijds wil de overheid zijn regierol binnen een krimpgebied houden, anderzijds geven enkele marktpartijen aan dat zij de kar willen trekken.

6. Wat zijn de randvoorwaarden waaraan het instrumentarium moet voldoen?

Een aantal randvoorwaarden uit de theorie komen tijdens de interviews duidelijk naar voren. Volgens de respondenten is het belangrijk dat men beseft dat keuzes die gemaakt worden

financiële keuzes zijn. Een voorkeur bestaat voor privaatrechtelijke boven publiekrechtelijke instrumenten en belangrijk is dat er samenwerking tussen de partijen is. Door de respondenten wordt hier onder andere lokaal maatwerk en flexibiliteit als randvoorwaarde aan toegevoegd.

7. Welk soort instrumenten / maatregelen moeten ingezet c.q. genomen worden? (volgens de respondenten)

Vernieuwende instrumenten hebben duidelijk de voorkeur als de respondenten gevraagd wordt naar het ingrijpen in de markt. Kansrijke instrumenten op de woningmarkt zijn:

- *Woningruil idee, project in Groningen*
- *Rotte Kiezen project in Fryslân*
- *Oprichten van een Dom of Rom*

Minder vaak worden de instrumenten genoemd die van oudsher een grote rol op de woningmarkt spelen zoals (object) subsidies en het oprichten van een sloopfonds. Er is een verschuiving zichtbaar van het 'oude' instrumentarium naar vernieuwende instrumenten met een publiek – private insteek.

8. Welke partij moet de kar trekken binnen de krimp regio's?

De marktpartijen zijn van mening dat zij vanwege haar kennis van de markt het meest geschikt zijn om de kar te trekken, terwijl de overheid vanuit haar oude rol van mening is dat het haar verantwoordelijkheid is. Er is geen overeenstemming bij de respondenten welke partij de kar moet trekken. Wel is men van mening dat het belangrijk is om in regionaal verband op te trekken.

Box 6: Resumé hoofdstuk 6

Hoofdstuk 7 Conclusies

De resultaten van de interviews uit de hoofdstukken vijf en zes worden in dit hoofdstuk gekoppeld aan de uitkomsten van de literatuurstudie en het conceptueel model. In §7.1 wordt de hoofdvraag beantwoordt en worden de belangrijkste conclusies van deze thesis gepresenteerd. In §7.2 wordt de discussie gegeven; er wordt kritisch gekeken naar het uitgevoerde onderzoek. Aanbevelingen voor verder onderzoek en praktische opmerkingen komen in §7.3 aan bod.

7.1 Conclusies

De provincie Fryslân krijgt in de toekomst te maken met een krimpende bevolking. Er zijn al gemeenten binnen de provincie waar de bevolking niet meer groeit. Het betreft de eilanden en enkele gemeenten in de zogenoemde noordelijke schil. Deze scriptie richt zich op de ontwikkelingen op de woningmarkt in de regio's Noordoost en Noordwest Fryslân. Beide regio's zullen in de periode tot 2020 te maken krijgen met een daling van het aantal inwoners. De regio Noordoost Fryslân krijgt vanaf 2020 te maken met een daling van het aantal huishoudens. Voor de woningmarkt is voornamelijk de ontwikkeling van het aantal huishoudens van belang. Huishouden vormen de vraagzijde van de woningmarkt. Een daling van het aantal huishoudens, maar ook een andere samenstelling van de huishoudens leidt tot een andere en kleinere woningvraag.

“Wat zijn de gevolgen van demografische krimp voor de woningmarktregio's Noordoost en Noordwest Fryslân en welke instrumenten dienen ingezet te worden om de particuliere koopwoningenmarkt weer in balans te krijgen”

Alvorens de vraag te beantwoorden welke instrumenten geschikt zijn om de woningmarkt weer in balans te brengen, zal eerst een analyse gemaakt worden van de woningmarkt in Noordoost en Noordwest Fryslân.

“Wat zijn de gevolgen van demografische krimp voor de woningmarktregio's Noordoost en Noordwest Fryslân?”

De verwachtingen die naar aanleiding van de theorie en het conceptuele model (§3.5) zijn opgesteld zijn volgens de respondenten uitgekomen. De demografische ontwikkelingen zorgen inderdaad voor een andere vraag en overaanbod aan koopwoningen. In hoeverre dit voor problemen zou kunnen zorgen, wordt treffend verwoord door dhr. Noordenburg, *“het is niet een kwestie van verwachten; die problemen, die zijn er al”*. Alle respondenten erkennen dat er momenteel al problemen zichtbaar zijn in de woningmarkt. Vooral de kleine en middelgrote kernen merken krimp, is de observatie. Lokaal kunnen er grote verschillen zijn, zo zal het ene dorp niets merken, terwijl het andere dorp leegloopt. De bewoners die het grootste risico lopen om de negatieve effecten van krimp te ervaren, zijn de ouderen. *“Ouderen die noodgedwongen moeten verhuizen, vanwege bijvoorbeeld gezondheidsklachten, terwijl het pensioen in het huis is gestopt raken in de problemen.”* (dhr. Heins).

Uit de interviews met de actoren kan geconcludeerd worden dat de gevolgen van krimp al zichtbaar zijn in Noordoost en Noordwest Fryslân. Dalende woningprijzen, leegstand

(beperkt), verval en verloedering in particulier bezit en een schatting uiteenlopend van tientallen tot honderden onverkoopbare woningen die boven de markt hangen zijn zichtbare gevolgen. Om de woningmarkt in balans te krijgen zal ingegrepen moeten worden. Het tweede deel van de probleemstelling gaat in op de vraag hoe er ingegrepen moet worden.

“Welke instrumenten dienen ingezet te worden om de particuliere koopwoningenmarkt weer in balans te krijgen”

De verwachting is dat de instrumenten (§3.4) die normaliter geschikt zijn voor het balanceren van de woningmarkt niet afdoende zullen zijn. Het nadeel van het ‘traditionele instrumentarium’ is dat deze gericht zijn op een groeiende woningmarkt.

Uit de gesprekken met de respondenten bleek dat een instrument kans van slagen heeft, mits zij voldoet aan een aantal randvoorwaarden. Hieronder volgt een overzicht van de randvoorwaarden, waarbij alleen de voorwaarden die door meerdere respondenten (n = x) zijn genoemd worden meegenomen:

- Samenwerking tussen partijen is nodig (n=8)
- Beseffen dat keuzes voornamelijk het gevolg zijn van financiële afwegingen (n=5)
- Voorkeur voor privaatrechtelijke oplossingen boven publiekrechtelijke oplossingen (n=3)
- Flexibiliteit wat betreft de regels (n=3)
- Lokaal maatwerk (n=2)

Gevraagd naar de instrumenten die ingezet dienen te worden dan valt op dat vernieuwende instrumenten de voorkeur hebben. Kansrijke instrumenten voor ingrijpen op de woningmarkt in Noordoost en Noordwest Fryslân volgens de respondenten zijn:

- Woningruil, een pilotproject in Groningen waarbij verwaarloosde panden van particulieren worden opgekocht en uiteindelijk gesloopt. De particulier krijgt de keus om een woning van de corporatie te huren of te kopen. Op deze manier verdwijnen de kwalitatief slechtste woningen van de markt. Dit project kent publieke en private actoren.
- Oprichten van een Dorpsontwikkelingsmaatschappij (Dom). Een rechtspersoon die, in het belang van het dorp, ontwikkelingen kan trekken op het gebied van bijvoorbeeld wonen en leven. Publiek (1/3 gemeente; 1/3 provincie) en private partijen (1/3) stoppen geld in de Dom. Met dit geld kunnen ideeën vanuit de gemeenschap gerealiseerd worden op het gebied van bijvoorbeeld wonen en leefbaarheid.
- Rotte Kiezen project. Een lopend project in Noordwest Fryslân om verpaupert particulier bezit aan te pakken. Enkele beeldbepalende panden met een negatieve uitstraling op hun omgeving worden samen met de bewoners opgeknapt. Enkele

corporaties werken hierbij nauw samen met dorpsbelangen en gemeenten. Met steun van de provincie Fryslân.

- Oprichten van Regionale Ontwikkelmaatschappij (Rom). Krimp raakt niet alleen de overheid, maar juist ook de marktpartijen. Investeren in een krimpgebied werkt alleen als iedereen hetzelfde doel heeft, bijvoorbeeld waarde behoud of waardegroei. In een Rom zouden partijen de gemeenschappelijke deler moeten vinden en marktconform investeren.

Minder vaak worden de instrumenten genoemd die van oudsher een grote rol op de woningmarkt spelen zoals (object-) subsidies en het oprichten van een sloopfonds. Er is een verschuiving zichtbaar van het ‘oude’ instrumentarium naar vernieuwende instrumenten met een publiek – private insteek.

Deze verschuiving van ‘oude instrumenten’ naar vernieuwende instrumenten roept ook de belangrijke vraag op wie de kar moet gaan trekken in krimpgebieden? Geconcludeerd kan worden dat de meningen hierover verschillen. De marktpartijen zijn van mening dat zij vanwege haar kennis van de markt het meest geschikt zijn om de kar te trekken, terwijl de overheid vanuit haar oude rol van mening is dat het haar verantwoordelijkheid is.

7.2 Discussie en beperkingen

Deze thesis kan beschreven worden als een kwalitatief verkennend onderzoek. Door het geringe aantal respondenten (en het beperkte aantal actoren) en het regionale karakter van krimp is het niet mogelijk om algemeen geldende conclusies te trekken. Wel kunnen de uitkomsten van dit onderzoek bruikbaar zijn in vergelijkbare krimpgebieden. Waarbij in het achterhoofd gehouden dient te worden dat krimp regionaal verschillend is. Maar de constatering dat ingezet dient te worden op vernieuwende instrumenten kan ook gelden voor andere krimpgebieden.

Een belangrijke groep is bij dit onderzoek buiten beschouwing gelaten, namelijk de particuliere eigenaar – bewoner. Dit is een bewuste keuze. De respondenten hebben de mogelijkheid en kennis om te investeren in het particuliere deel van de woningmarkt. De vraag is of een particulier wil en / of kan investeren in zijn woning in een krimpende markt. Wel is het van belang deze groep te betrekken bij het uitvoeren van ingrepen in een krimpregio.

Opvallend is de vraag die door de respondent van Vereniging Eigen Huis gesteld werd, namelijk moet er wel ingegrepen worden in de particuliere markt? Het kopen van een woning is niet zonder risico's, al is dat wel de overheersende gedachte geweest in de markt. In een teruglopende markt door krimp kan het zijn dat een woning minder waard wordt of niet meer verkocht wordt. Er valt iets voor te zeggen dat dit het risico van de koper is.

De nadruk ligt in deze scriptie op de negatieve gevolgen op de particuliere woningmarkt door demografische ontwikkelingen. Dat wil niet zeggen dat krimp alleen maar als een probleem gezien moet worden. De auteur is van mening dat krimp een nieuw realisme is. In plaatst van bevolkingsgroei is er nu sprake van krimp. Krimp heeft ook voordelen. Zo is het voor starters

gemakkelijker (ervan uitgaande dat de bank een hypotheek verstrekt) om hun woonwens te realiseren en kan de ruimtelijke kwaliteit in een gebied vergroot worden. Er dient dan ook niet al te krampachtig over krimp gedacht te worden.

7.3 Aanbevelingen

Naar aanleiding van de bevindingen in deze scriptie kunnen de volgende aanbevelingen gedaan worden;

- ‘Out of the box’ denken is noodzakelijk bij krimp, niet alleen op het gebied van wonen. De instrumenten in de volkshuisvesting zijn gericht op groei, en daarom minder geschikt voor krimpscenario’s. Vernieuwende maatregelen met nieuwe coalities zijn meer dan ooit noodzakelijk.
- Verder onderzoek naar de financiële en juridische consequenties en haalbaarheid van vernieuwende instrumenten is noodzakelijk.
- Een Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse (MKBA) is voor een regio / stad een goed instrument om duidelijk zich te krijgen op de voor- en nadelen van investeren in de woningmarkt. In deze scriptie is niet verder ingegaan op het gebruiken van een MKBA in een krimp. Duidelijk is geworden tijdens de interviews dat een aantal respondenten een MKBA ziet als een goed instrument.
- In Nederland is nog veel onduidelijk over de relatie tussen demografische ontwikkelingen en woningprijzen. De rapporten die uitgekomen zijn over dit onderwerp spreken elkaar op delen tegen. Een kwantitatief onderzoek naar deze relaties is wenselijk. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de mogelijke invloed van externe factoren zoals de economische crisis. Internationale literatuur heeft aangetoond dat er significante verbanden bestaan tussen een daling van het aantal inwoners in een gebied en de ontwikkelingen van de woningprijzen.

Literatuurlijst

Literatuur

Adriaanse, F. & G. Heins (2009). *Hoe duur is goedkoop. Onderzoek naar de woonwensen van bewoners/eigenaren van goedkope koopwoningen in Oldambt en Pekel*. SEV: Rotterdam

Alma, C. (2009). De knellende krimp in Duitsland. In: *Noorderbreedte, dossier Krimp*. Nr. 1. P. 16 – 17.

Baarda, D.B. & M.P.M. De Goede (2001). *Basisboek Methoden en Technieken. Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van onderzoek*. Wolters – Noordhoff bv: Groningen

Baarda, D.B. & M.P.M. De Goede (2006). *Basisboek Methoden en Technieken. Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwantitatief onderzoek*. Wolters – Noordhoff bv: Groningen / Houten

Baris J. (2010). *Krimp, een nieuwe ruimtelijke opgave – Lessen uit Duitsland*. Output reeks, nummer 19. Nirov: Den Haag

BBO (2010). *Kansen spreiden om maatschappelijke armoede ter vermijden. Gevolgen van demografische ontwikkelingen in Noardwest Fryslân*. BBO: Leeuwarden

Bontje M. (2004). Leipzig; een krimpende stad. *Geografie*. Jaargang 13 (7) p. 24 – 27.

Brounen, D. & J.J. Huij (2004). De Woningmarkt bestaat niet. *Economisch Statistische Berichten (ESB)* Jaargang 89 (4429), p 126 – 129.

Butter, S., Buys A., Breejen den F. & I. Giesbers (2003). *Diagnose van de woningmarkt in Fryslân in 2003 en 2015*. In opdracht van Provincie Fryslân. Rapportnummer 85550. Rigo Research en Advies BV: Amsterdam

Buys, A. & A. Bogaerts (2007). *De woningmarkt in Fryslân 2007 - 2016*. In opdracht van Provincie Fryslân. Rapportnummer 97000. Rigo Research en Advies BV: Amsterdam

Dam, F. van, de Groot C. en F. Verwest (2006). *Krimp en Ruimte. Bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid*. Ruimtelijk Planbureau / NAI Uitgevers: Den Haag / Rotterdam

Dam, K.I.M. van, Wissen, L.J.G. van, Roo, G. de, Dijk, J. van, Strijker, D. & J. Veenstra (2009). *Regionale bevolkingskrimp en de stad Groningen. Quick Scan Groningen*. Rijksuniversiteit Groningen, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen: Groningen

DiPasquale, D. & W. Wheaton (1992). The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association* Jaargang 20 (2), p. 181 – 197.

DiPasquale D. & W. Wheaton (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets*. Prentice Hall: London

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

Dijkstal, H. F. & J.H. Mans (2009b). *Consequenties van demografische ontwikkelingen in Zeeland. Rapportage Topteam Krimp voor Zeeland*. Johan van den Tol: Dordrecht

Dijkstal, H. F. & J.H. Mans (2009c). *Krimp als structureel probleem. Rapportage Topteam Krimp voor Groningen*. Johan van den Tol: Dordrecht

Doarpswurk (2011). Aanpak Rotte Kiezen. *Strijd tegen verpaupering*. Stichting Doarpswurk: Raerd

Duin, C. van (2009). Bevolkingsprognose 2008–2050: naar 17,5 miljoen inwoners. *Bevolkingstrends* 57(1), blz. 15–22.

Duin, van C. & J. Garssen (2010). *Bevolkingsprognose 2010–2060: sterkere vergrijzing, langere levensduur*. CBS: Den Haag / Heerlen

Eichholtz P. & T. Lindenthal (2009). Demografische krimp en woningprijzen. *Economisch Statistische Berichten (ESB)*, 94 (4558): p.249 – 251.

Ekkers, P. & J.K. Helderma (2010). *Van volkshuisvesting naar woonbeleid*. Sdu Uitgevers bv: Den Haag.

Elzerman, K. (2010). *A future with shrinkage. What is a suitable policy response to shrinkage?* Master Scriptie Planologie. Universiteit van Amsterdam: Amsterdam

Eskinasi, M. (2011). *Houdini: Een systeemodynamische modellering van regionale woningmarkten*. Planbureau voor de Leefomgeving: Den Haag

Faems, D. (2011). *De meerwaarde van samenwerken in allianties*. Lezing tijdens de Noordelijke Woondag. Winschoten: 6 oktober 2011

Fisher, J. (1992). Integrating Research on Markets for Space and Capital. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*. Volume 20 (2), p. 161 – 180. Presidential Address

Francke, M. (2010). *Krimp en woningprijzen. De invloed van demografische krimp op de woningprijs*. Ortec Finance, in opdracht van het SEV: Rotterdam

Gemeente Dongeradeel (2011). *Beleidsprogramma Leefbaarheid en Wonen 2011 – 2016*. Dokkum

Gerrichhauzen, L. & J. Dogterom (2007). *Krimp als kans*. Gerrichhauzen & Partners: Dordrecht.

Glaeser, E.L. & J. Gyourko (2005). Urban Decline and Durable Housing. *Journal of Political Economy*, 113 (2): p. 345-375.

Heijde, van der W. & S. Netsch (2010). De onbekende krimp van Duitsland. *Rooilijn; tijdschrift voor wetenschap en beleid in de Ruimtelijke Ordening*. Universiteit van Amsterdam. Jaargang 43 (7) p. 520 – 525.

Iersel J. van, Buys A., Scheele J. en E. Smeulders (2011). *De woningmarkt in krimpgebieden*. Rigo Research en Advies BV. In opdracht van Ministerie van BZK / WWI. Rapportnummer 17950.

Jong, de A. & C. van Duin (2011). *Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2011–2040: sterke regionale contrasten*. CBS: Den Haag / Heerlen

Kenniscentrum voor Bevolkingsdaling en Beleid (2009). *Krimp en de regels. Over beleid en regels die het bestrijden van effecten van bevolkingsdaling hinderen*. Kenniscentrum voor Bevolkingsdaling en Beleid

Klouwen, B. (2010). Sturen op krimp: Meer mogelijk dan je denkt. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*. Nr. 5, okt. 2010.

Koopman, M. (2010). Krimp en Woningmarktbeleid. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*. Nr. 6, dec. 2010.

Kvale, S. (2007). *Doing interviews*. SAGE Publications: Los Angeles / London / New Delhi / Singapore

McDonald, J.F. & D.P. McMillen (2011). *Urban economics and real estate. Theory and policy*. John Wiley and Sons

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) & Interprovinciaal Overleg (IPO) (2009). *Krimpen met Kwaliteit. Interbestuurlijk Actieplan Bevolkingsdaling*. BZK: Den Haag

NIDI (2011a). Groei en Krimp van Europese Regio's. *Demos, bulletin over bevolking en samenleving*, NIDI. Jaargang 27 (3) p. 1 – 2.

NIDI (2011b). Europese regio's groeien vooral door Migratie. *Demos, bulletin over bevolking en samenleving*, NIDI. Jaargang 27 (3) p. 2 – 4.

Nimwegen, van N. & L. Heering (2009). *Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2009. Van groei naar krimp: een demografische omslag in beeld*. Rapport nr. 80 NIDI: Amsterdam

NVM (2010). *Krimpgebied = Kansgebied: Visie Bevolkingskrimp*. Nederlandse Vereniging van Makelaars/ Bureau Stedelijke Planning bv: Nieuwegein

Oevering, F. (2010). *Demografische Krimp. De nieuwe realiteit in perspectief*. Rabobank Nederland / Kennis en Economisch Onderzoek: Utrecht

Ontwerplab Krimp Friesland (2009). *Krimp biedt ruimte*. Bureau PAU: Groningen / Amsterdam

Otter den H.J., G.M.J. van Leeuwen en P.C. Vrolijk (2010). *Primos prognose 2009. De toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte*. ABF Research: Delft

Parkstad Limburg (2010). *Regioprogramma: Naar een duurzaam vitale regio*. Stadsregio Parkstad Limburg: Heerlen

Poelman, B. & C. van Duin (2010). *Bevolkingsprognose 2009 – 2060*. Centraal Bureau voor de Statistiek: Den Haag/Heerlen

Poulus, C. & A. Visser (2010). Anders omgaan met krimp. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*. Nr. 1, feb. 2010.

Provincie Fryslân (2010a). *Krimp en Groei. Demografyske feroaring yn de provinsje Fryslân*. Provincie Fryslân: Leeuwarden

Provincie Fryslân (2010b). *Prognose Fryslân 2009 – 2030. Trendprognose Bevolking en Huishoudens*. Provincie Fryslân, afdeling Ruimte: Leeuwarden.

Provincie Fryslân (2010c). *Fan Mear nei Better Beleidsopgave 2010 – 2020*. Koöperasje Fryslân: Leeuwarden

Provincie Fryslân (2010d). *Factsheet regio Noordoost*. Conferentie Demografische Veranderingen op 20-04-2010.

Provincie Fryslân (2008). *Notitie Regionale Woningbouwafspraken*. Gedeputeerde Staten van Fryslân: Leeuwarden

Rigterink J.R. & B.R. Uitdehaag (2010). *Krimp en succesvolle financiering. Een exploratieve studie naar twee moeizaam co-existerende entiteiten*. Master Scriptie. Rijksuniversiteit Groningen: Groningen

Rob / Rfv (2008). *Bevolkingsdaling. Gevolgen voor bestuur en financiën*. Rob / Rfv: Den Haag

Robles, M. (2009). Hoe de zeekraal komt naar Holwerd. In: *Ruimtelijke Ontwikkeling Magazine*. Jaargang 27 (7/8) p. 18 – 29.

Robson, C. (2002). *Real world research: a resource for social scientists and practitioner – researchers*. Blackwell Publishing: Cornwall

Saunders, M., P. Lewis en A. Thornhill (2004). *Methoden en technieken van onderzoek*. Pearson Education Benelux: Amsterdam

Schijndel van S. & M. Rutherglen (2010). *Aanvalsplan Krimp Holwerd*. SEV: Rotterdam

SER (2011). *Bevolkingskrimp benoemen en benutten*. Sociaal–Economische Raad: Den Haag

Poulus, C. (2009). *Het geld geteld. Investerings tegen de achtergrond van de Krimp en de Goedkope Koopproblematiek in Oost – Groningen*. ABF research: Delft in opdracht van SEV: Rotterdam

SEV (2009). *Eindnotitie Goedkope Koop. Samenvattingen en discussiepunten onderzoek goedkope koop Oldambt en Pekela*. SEV: Rotterdam

SEV (2010). *Krimp en Woningprijzen. De invloed van demografische krimp op de woningprijs*. Rotterdam.

Staatscourant (2011). *Bevolkingscijfers per provincie op 1 januari 2011*. Nr. 3346: 22 februari 2011. Op: <https://www.officielebekendmakingen.nl>

Statistisches Bundesamt (2011). *Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Bevölkerungsfortschreibung*. Fachserie 1. Reihe 1.3. Statistisches Bundesamt: Wiesbaden

Swanborn, P.G. (1991). *Basisboek Sociaal Onderzoek*. Boom: Meppel

Ter Veer, M., S. Boschman en F. Verwest (2001). De krimpregio's van de toekomst. Regionale demografische ontwikkelingen tot 2040: omslag van groei naar krimp. In: *Demos*. Jaargang 26 (8) p. 5 – 8.

Verbruggen, J.P., H.C. Kranendonk, M. van Leuvensteijn en M. Toet (2005) ‘*Welke factoren bepalen de ontwikkeling van de huizenprijs in Nederland?*’ CPB Document nr. 81. CPB: Den Haag

Verwest, F., N. Sorel en E. Buitelaar (2008). *Regionale Krimp en Woningbouw. Omgaan met een transformatieopgave*. NAI Uitgevers: Rotterdam

Verwest, F. & F. van Dam (2010). *Van bestrijden naar begeleiden: Beleidsstrategieën voor huidige en toekomstige krimpregio's*. Planbureau voor de Leefomgeving (PBL): Den Haag / Bilthoven

Wagt, van der M. (2007). Krimp in het buitenland. In: *Ruimte in Debat* (01). Ruimtelijk Planbureau: Den Haag

Weusthuis BV & Stichting Doarpswurk (2007). *Verpauperde panden in de Friese Dorpen. Ontwikkelen van een methodiek voor de aanpak van verpauperde panden in Friese dorpen*.

Bezochte websites:

http://s3.amazonaws.com/zanran_storage/www.sef.hku.hk/ContentPages/825704710.pdf ,
laatst bezocht op 12 november 2011

CBS (2011) <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/organisatie/corporate-informatie/default.htm> ,
laatst bezocht op 22 september 2011

Dagblad van het Noorden (DvhN) (2011). *Gemeenten kopen 'rotte kiezen' op voor sloop.*
Gepubliceerd op 07 oktober 2011: <http://www.dvhn.nl/nieuws/groningen/article8504101.ece> ,
laatst bezocht op 02 december 2011

www.destatis.nl , laatst bezocht op 20 juni 2011

<http://www.doarpswurk.nl> , laatst bezocht op 11 november 2011

Doarpswurk (2011) www.aanpakrottekiezen.nl, laatst bezocht op 02 december 2011

www.eigenhuis.nl , laatst bezocht op 27 november 2011

www.espon.eu , laatst bezocht op 21 juni 2011

www.funda.nl , laatst bezocht op 06 december 2011

www.huizenzoeker.nl , laatst bezocht op 06 december 2011

<http://www.hypotheker.nl/over+de+hypotheker/nieuws/nadere+uitleg+woningmarkt cijfers+ka daster+en+nvm.htm> , laatst bezocht op 15 oktober 2011

Kadaster (2010) www.kadaster.nl , laatst bezocht op 26 oktober 2011

Krimpaterlier Franekeradeel (2010). *Coöperatieve dorpen in een meeslepend landschap.*
Gedownload op <http://www.kei-centrum.nl/websites/kei/files/KEI-overig/Presentatie%20Ontwerplab%20Krimp%20Franekeradeel%20231108.pdf> ,
laatst bezocht op 18 november 2011

<https://www.officielebekendmakingen.nl> , laatst bezocht op 14 september 2011

NVM (2011) *Marktinformatie.* <http://nieuws.nvm.nl/wonen/marktinformatie.aspx>
Geraadpleegd op 09 november 2011

NVM (2011). *Analyse Woningmarkt, vierde kwartaal 2010.*
<http://nieuws.nvm.nl/~media/NVMWebsite/Downloads/Marktcijfers/2010Q4/Bijlage%20I%20Analyse%20woningmarkt cijfers%202010-4.ashx> , Laatst bezocht op 17 juli 2011

<http://www.parkstad-limburg.nl/index.cfm/parkstad-limburg/informatie/persberichten> , laatst bezocht op 04 december 2011.

Rigo, 2011. <http://www.rigo.nl/mkba/default.aspx> , laatst bezocht op 12 december 2011

Starcq, 2011. <http://www.starcq.nl/wonen-nieuws/regionale-verschillen-in-de-woningmarkt-groot> , laatst bezocht op 21 november 2011

Universiteit Leiden (2011). *Gesplitst semi – gestructureerd interview*.
<http://www.leidenuniv.nl/fsw/psychologielexicon/index.php3-m=264&c=266.html>, laatst bezocht op 09 november 2011

Van Meer Naar Beter (2010). *Experiment Beschermd Dorpsgezichten Dongeradeel*.
<http://www.vanmeernaarbeter.nl/voorbeelden/experiment-beschermd-dorpsgezichten-dongeradeel> , laatst bezocht op 02 december 2011

Tjerk Gualthérie van Weezel (2011). *Weer dreun voor woningmarkt: minder lenen en lagere prijzen*. <http://www.volkskrant.nl/vk/nl/2680/Economie/article/detail/2887020/2011-09/03/Weer-dreun-voor-woningmarkt-minder-lenen-en-lagere-prijzen.dhtml> , laatst bezocht op 14 november 2011

www.vanmeernaarbeter.nl, laatst bezocht op 18 december 2011

Wageningen UR (2011). *Krimp en vergrijzing*. Laatst bezocht op 18 december 2011.
<http://www.kennisonline.wur.nl/Content/Magazines/magazine-53d6b268-8d19-4cc4-b03e-68907ed7c870.pdf>

www.woningmarkt cijfers.nl , laatst bezocht 17 november 2011

Zembla (2009). *De slag om Ganzedijk*. Documentaire, uitgezonden op 4 januari 2009.
[http://zembla.vara.nl/Voorpagina.1975.0.html?&tx_ttnews\[tt_news\]=9581&tx_ttnews\[backPid\]=1974&cHash=bc256952dd](http://zembla.vara.nl/Voorpagina.1975.0.html?&tx_ttnews[tt_news]=9581&tx_ttnews[backPid]=1974&cHash=bc256952dd) . Laatst bezocht op 23 november 2011

Bijlage (n)

Bijlage 1: Demografische kerngetallen Fryslân

De hieronder gepresenteerde gegevens zijn afkomstig uit de rapporten ‘Krimp en Groei’ (2001a) en Prognose Fryslân 2009 – 2030 (2010b) van de provincie Fryslân.

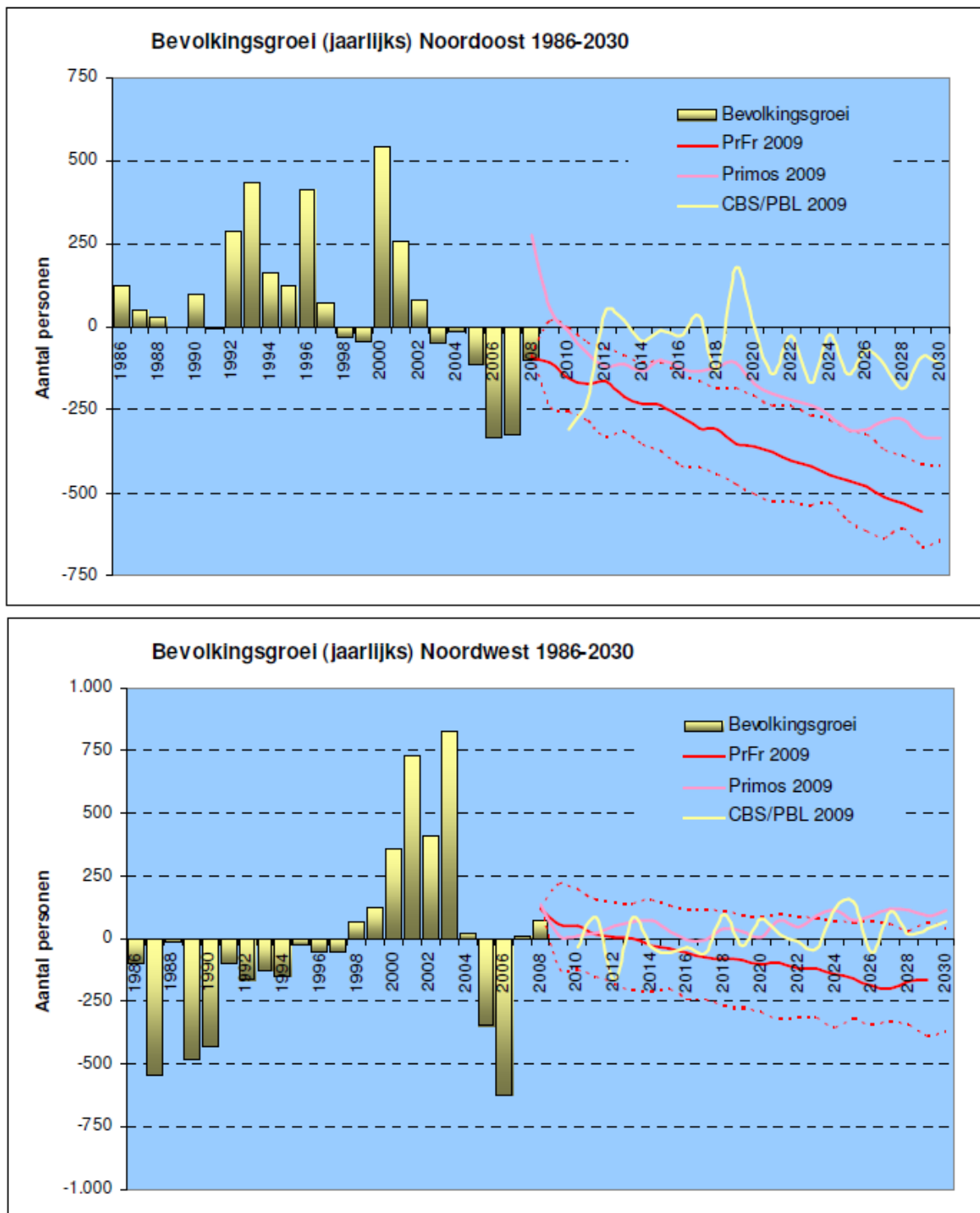
Tabel 8: Bevolkingsprognose tot 2030 per gemeente in Noordoost en Noordwest (2001a)

	2010	2015	2020	2025	2030
Achtkarspelen	28.114	27.958	27.580	27.012	26.295
Dantumadeel	19.303	18.744	18.010	17.098	16.030
Dongeradeel	24.569	24.400	24.117	23.723	23.147
Kollumerland c.a.	13.081	13.026	12.942	12.812	12.624
Noordoost	85.067	84.128	82.649	80.645	78.096
Het Bildt	10.953	11.046	11.093	11.142	11.170
Ferwerderadeel	8.805	8.678	8.459	8.180	7.896
Franekeradeel	20.648	20.694	20.690	20.646	20.486
Harlingen	15.675	15.709	15.548	15.240	14.772
Noordwest	56.081	56.127	55.790	55.208	54.324

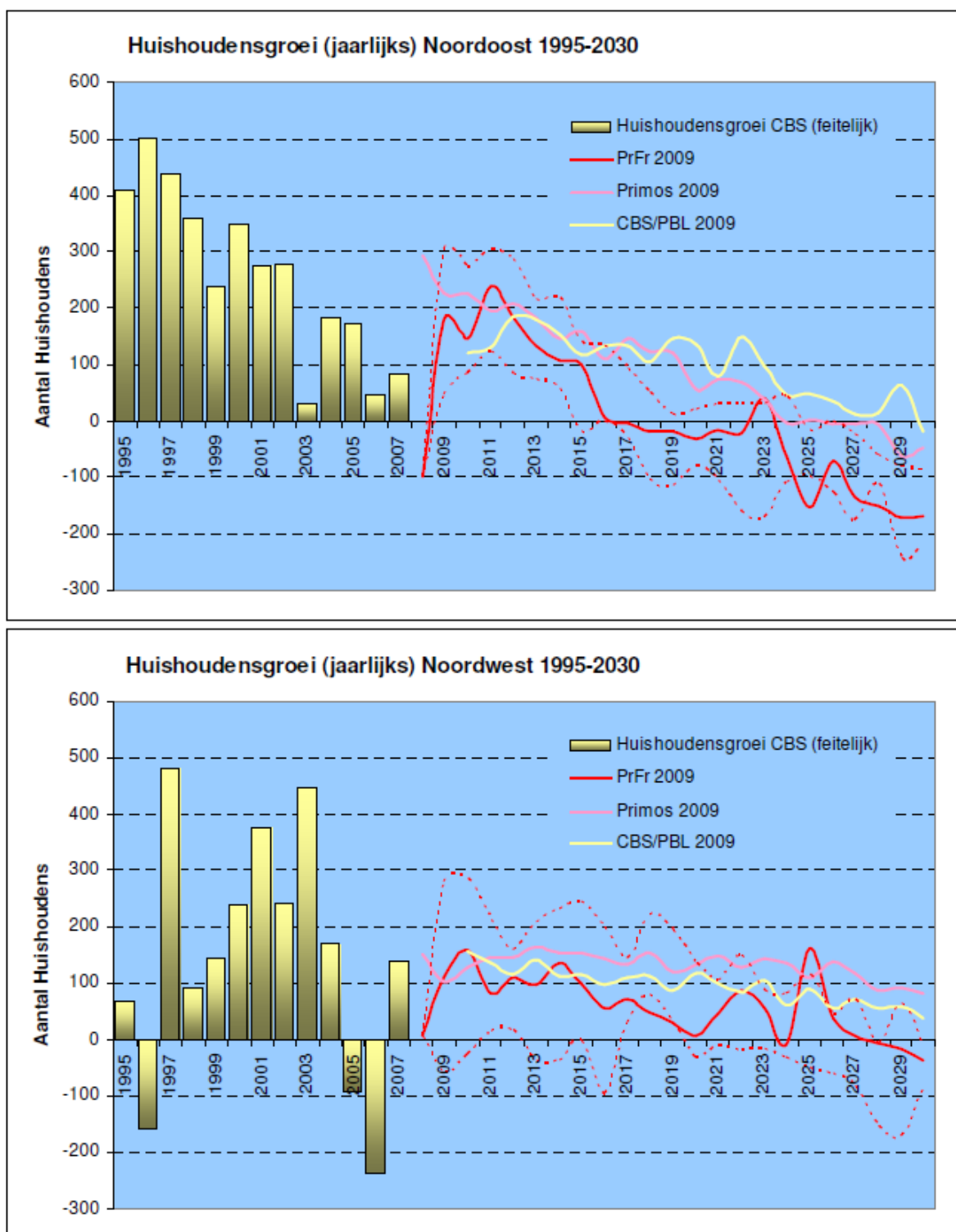
Tabel 9: Huishoudenprognose tot 2030 per gemeente in Noordoost en Noordwest (2010a)

	2010	2015	2020	2025	2030
Achtkarspelen	11.233	11.463	11.505	11.566	11.428
Dantumadeel	7.621	7.724	7.609	7.477	7.143
Dongeradeel	10.139	10.454	10.557	10.526	10.427
Kollumerland c.a.	5.293	5.456	5.490	5.498	5.390
Noordoost	34.286	35.097	35.161	35.067	34.388
Het Bildt	4.479	4.568	4.647	4.795	4.876
Ferwerderadeel	3.587	3.677	3.660	3.686	3.661
Franekeradeel	8.766	8.998	9.099	9.110	9.300
Harlingen	6.826	6.998	7.143	7.141	7.078
Noordwest	23.658	24.241	24.549	24.732	24.915

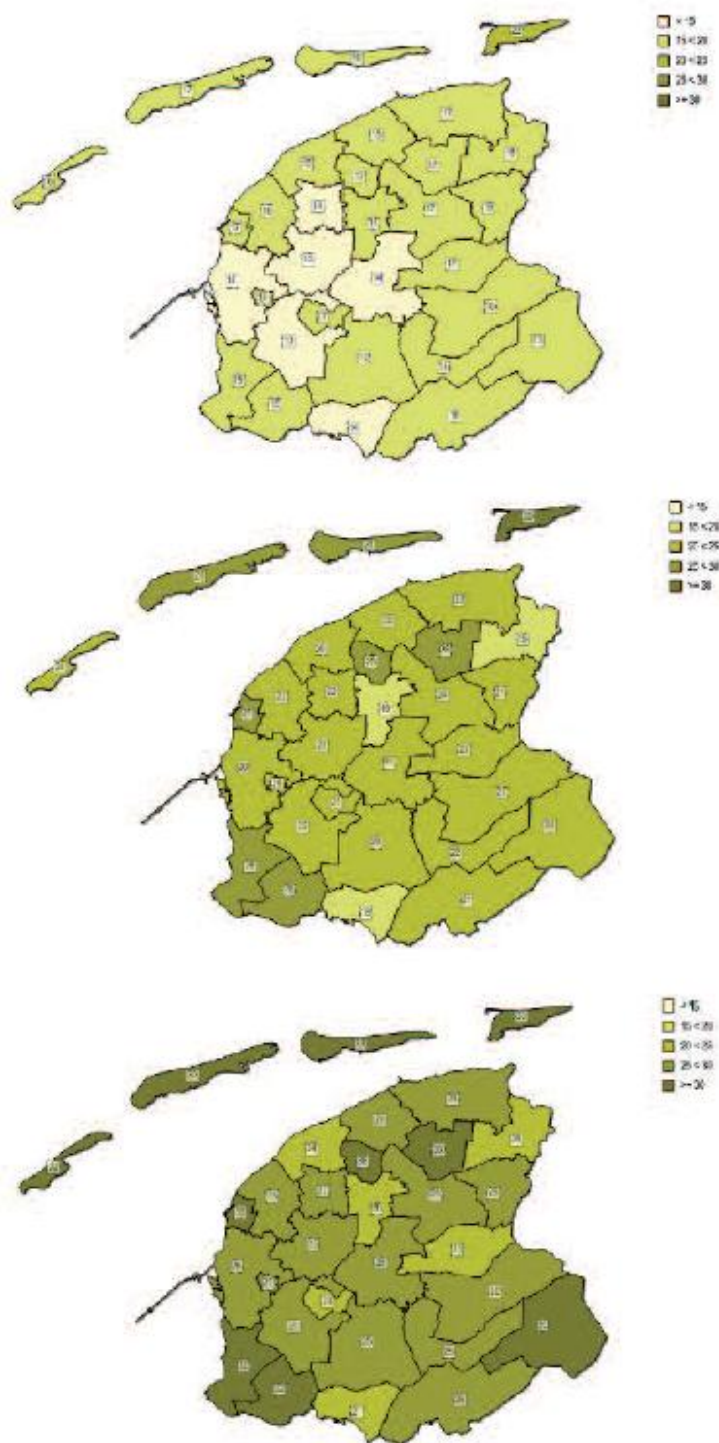
Figuur 16: Verschillende prognoses bevolkingsgroei voor de regio Noordoost en Noordwest (2010b)



Figuur 17: Verschillende prognoses huishoudensgroei voor de regio Noordoost en Noordwest (2010b)



Figuur 18: Aandeel 65-plussers in %, van boven naar beneden achtereenvolgens 2009, 2020 en 2030 (Provincie Fryslân, 2010a en b)



Bijlage 2: Overzicht bijeenkomsten, discussie en korte gesprekken

Tabel 10: Overzicht bijgewoonde bijeenkomsten, discussies en korte gesprekken

Datum	Naam	Organisatie / bedrijf	Context
13-05-2011	Congres 'Regio Samenwerking' (sessie Westhaus, krimp)	Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen	Congres
13-05-2011	K.I.M. van Dam & A.L. van Wingerden	RuG / Hanze; Kennisnetwerk Krimp Noord – Nederland	Gesprek
25-05-2011	M. Smulders	Provincie Fryslân	Gesprek
09-06-2011	J. Tuimaka	WoonFriesland	Gesprek
29-06-2011	Noordwest Regio Volkshuisvesting Bijeenkomst	Diverse actoren; publiek en private partijen	Regio overleg
07-07-2011	Brainstormsessie (A. van Dijk, G. Venemea, A. Hoks, T. Cazemier, W. Meerdink en K. Wesselius)	Provincie Fryslân	Brainstormen
08-07-2011	Masterclass Krimp Wonen	Stamm CO	Lezing / discussie
12-07-2011	M. Lok	Rotte Kiezen / Doarpswurk	Gesprek
01-09-2011	G.A van Hooijdonk - Bosma	NVM	Gesprek
06-10-2011	Noordelijke Woondag; gesproken met o.a. Strikwerda, Boersma (Thûs Wonen), Weide (Fakton), Selten (Lefier)	Diverse actoren; publiek en private partijen;	Regio overleg / lezing / discussie
29-11-2011	Dagje Krimp Parkstad Limburg, met J. Aarnoudse (AEDES), E. van den Berg (trainee AEDES) en L. Riemers (VEH, op persoonlijke titel)	AEDES	Rondleiding / discussie / gesprek

Bijlage 3: Overzicht geïnterviewde personen

Tabel 11: Overzicht geïnterviewde personen

Naam	Functie	Bedrijf / organisatie
1. Anneke Bodewitz	Projectleider	Provincie Fryslân
2. Evert Dijkstra	Beleidsmedewerker	Gemeente Dongeradeel
3. Ton Selten	Raad van Bestuur	Woningcorporatie Lefier
4. Roelof Kuik	Directeur / bestuurder	Thûs Wonen
5. Roelof Boersma	Raad van Commissarissen	Thûs Wonen
6. Ge van Noordenburg	Makelaar	Franeker Makelaardij
7. Albrecht Kok	Makelaar	Eigen kantoor / NVM
8. Roos Galjaard	Adviseur	Bureau PAU
9. Gerard Heins	Directeur / docent RuG	Heins Advies / RuG
10. Lot Riemer	Beleidsmedewerker	Vereniging Eigen Huis
11. Maeike Lok	Projectleider	Doarpswurk

Bijlage 4: Interviewopzet

De interviews bestaan uit twee delen. Deel 1 bestaat uit enkele vragen over krimp in Fryslân. Centraal staat in hoeverre krimp al zichtbaar is in Fryslân. De vragen van het eerste deel zijn bij alle respondenten afgenomen, met uitzondering van de vragen 4, 6 en 7. Vraag 6 en 7 zijn alleen gesteld aan de makelaars in Noordoost en Noordwest. Zij hebben namelijk het beste zicht op de huidige situatie op de woningmarkt.

Het tweede deel van het interview is semi – gestructureerd afgenomen. Van te voren is een bepaald aantal thema's geselecteerd waarover gesproken kan worden. Doordat krimp een nieuw fenomeen is zijn de respondenten vrij gelaten om te komen met mogelijke oplossingen.

Naam geïnterviewde:

Datum:

Locatie:

Deel 1: Krimp in Fryslân

In enkele gemeenten en kernen in Fryslân is momenteel sprake van een daling van het aantal inwoners en / of huishoudens. Het CBS en de Provincie verwachten dat er in de nabije toekomst meer gemeenten in Noordoost en Noordwest Fryslân te maken krijgen met krimp. Ik zou u graag een aantal vragen willen stellen over krimp in Fryslân. Dit interview zal zich specifiek richten op de woningmarkt, en dan vooral op de goedkope koopsector. Onder goedkope koopsector worden de koopwoningen bedoeld in de prijsklasse €0 - € 150.000.

1. Er is de laatste tijd veel aandacht voor krimp. Een bekend voorbeeld van krimp is de situatie in Noord en Oost Groningen. In hoeverre verwacht of ziet u de gevolgen van krimp in de goedkope koopsector in Fryslân?
2. U geeft aan dat de gevolgen van krimp al zichtbaar zijn of binnenkort zichtbaar worden. Waar verwacht u binnen deze prijsklasse problemen? Zijn er bepaalde type woningen waar u als actor (in te vullen; beroepsgroep) problemen signaleert?
3. Welke huiseigenaren zijn het meest kwetsbaar / gevoelig voor de gevolgen van krimp?
4. Wat is volgens u de grootste opgave voor Noordoost en Noordwest Fryslân wat betreft de woningmarkt?
5. (Extra vraag, is ingevoegd vanwege de actualiteit) Afgelopen week kwam de woningcorporatie Thús Wonen in het nieuws. De corporaties geeft aan zich terug te trekken uit de allerkleinste kernen met nauwelijks tot geen voorzieningen. De woningen zullen verspreid over jaren verkocht worden, waarbij de zittende huurder voorrang heeft. Verwacht u door het uitpanden van corporatiebezit in deze kernen extra problemen in de goedkope koopsector?

6. Hoeveel moeilijke (on)verkoopbare woningen zijn er momenteel in Noordwest c.q. Noordoost? (alleen gesteld aan de betreffende makelaar)
7. In Noordoost en Noordwest Fryslân staan de woningen gemiddelde langere te koop. Wat is volgens u de oorzaak van deze langere verkooptijd?

Deel 2: Krimpmaatregelen

In krimpgebieden sluit de vraag en aanbod niet meer op elkaar aan. Veelal is er een overschot aan goedkope koopwoningen terwijl er vaak tegelijkertijd een vraag is naar dure koop / huurwoningen. Een transformatie van de woningmarkt is nodig. Uit de literatuur en interviews blijkt dat het huidige instrumentarium niet altijd afdoende is. ‘Out of the box’ denken is dan ook belangrijk bij de aanpak van de gevolgen van krimp.

1. Wat zijn volgens u juiste maatregelen / instrumenten om in te spelen op de kleinere en veranderende woningvraag in Noordoost en Noordwest Fryslân?

De interviewer heeft de respondent vrij gelaten in het soort instrument dat geschikt is. In sommige interviews is specifiek ingegaan op één of enkele instrumenten in verband met specifieke kennis van de respondent. Bij andere interviews zijn meerdere instrumenten kort aan bod gekomen. De volgende instrumenten / maatregelen zijn nadrukkelijk aan bod gekomen:

- a. Woningruil; pilotproject van onder andere de corporaties Lefier en Acantus in Oost – Groningen. Gericht op het uit de markt halen van het meest slechtste deel van de woningmarkt. In dit geval de verwaarloosde particuliere woningen.
- b. Kluswoningen; het aanbieden van kluswoningen in de regio’s.
- c. Oprichting Dorpsontwikkelingsmaatschappij (DOM); de gemeente Dongeradeel wil DOM’s oprichten.
- d. Rotte Kiezen; project van stichting Doarpswurk, gericht op het verpauperde bezit in Noordwest Fryslân.
- e. Subsidies; bijvoorbeeld op levensloopbestendig (ver)bouwen; particuliere woningverbetering en leefbaarheid
- f. Regelgeving; aanpassen van regelgeving, zodat bijvoorbeeld een functieverandering gemakkelijker wordt

De nadruk heeft tijdens de interviews gelegen op vernieuwende instrumenten, zoals de woningruil, DOM en het Rotte Kiezenproject.