

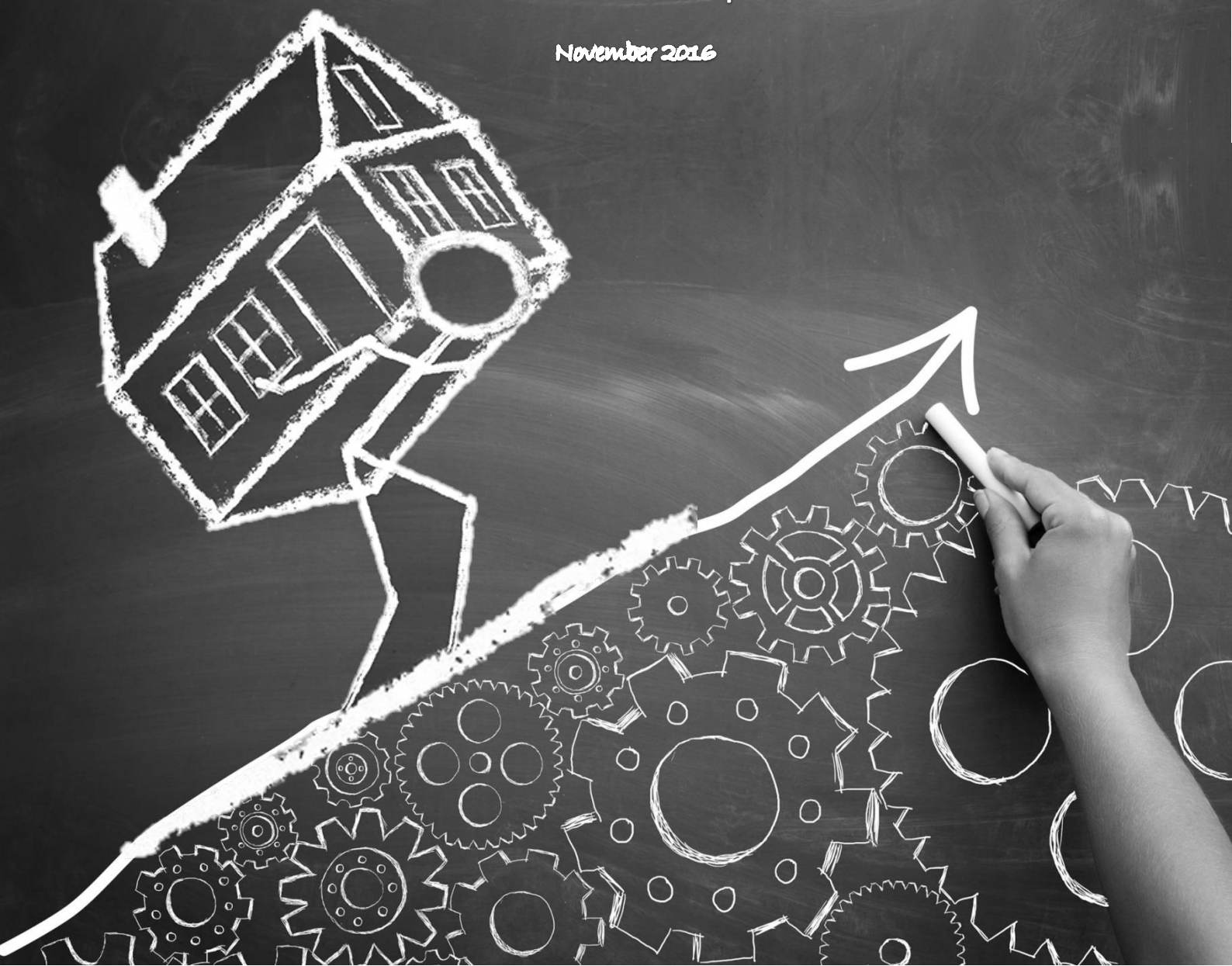
DE WONINGMARKT OPGESCHUD!

Hoe om te gaan met invloeden van aardbevingen
en krimp op de woningmarkt?

Met casestudie Delfzijl

Door Thomas Kamphuis

November 2016



DE WONINGMARKT OPGESCHUD!

Hoe om te gaan met invloeden van aardbevingen en krimp op de woningmarkt?
Met casestudie Delfzijl

Master's thesis Sociale Planologie

November 2016

STUDENT:

T.J. (Thomas) Kamphuis
Studentnummer: S2611031
t.j.kamphuis@student.rug.nl
Wielewaalplein 108
9713 BR Groningen

OPLEIDING:

Prof. Dr. Ir. G.R.W. (George) de Kam
Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Landleven 1
9747 AD Groningen
www.rug.nl/frw

AFSTUDEERBEDRIJF:

Drs. M. (Marco) Hormann
Weusthuis en Partners
Zuiderpark 11
9724 AE Groningen
www.weusthuis.nl

De urgentie om iets te doen op de door krimp en aardbevingen beïnvloede woningmarkt wordt steeds groter. Toch bestaat er geen aanpak waarbij alle partijen gezamenlijk tot dezelfde probleemdefinitie komt. Dit komt mede doordat er nog veel onduidelijkheden bestaan rondom de invloeden van krimp en aardbevingen op de koopwoningmarkt en de methode van een aanpak. Aan de hand van een literatuurstudie, interviews en een casestudie is onderzocht welke invloeden krimp en aardbevingen hebben op de koopwoningmarkt en hoe verschillende partijen samen een gewenste situatie kunnen creëren. Via transitie management zal een collectieve probleempceptie gevormd worden, om vervolgens een gewenste transitie op de woningmarkt mogelijk te maken.

VOORWOORD

Na mijn opleiding HBO Bouwkunde, die ik met veel plezier heb doorlopen aan de Hanzehogeschool te Groningen, had ik nog niet het gevoel dat ik klaar was met studeren. Ik zat nog niet aan mijn top en wilde graag uitgedaagd worden. Dit is gebeurd aan de hand van de master Sociale Planologie aan de Rijksuniversiteit Groningen. Na het technische en het praktische van HBO Bouwkunde, kwam nu het sociale en het filosofische van een universitaire master aan bod. Dikwijls vergde de opleiding veel inzet en energie, maar nog vaker gaf het mij voldoening en plezier.

Doordat ik geen ervaring had binnen de (sociale) planologie, heb ik gekozen om stage te lopen. Weusthuis en Partners gaven mij deze kans en daar ben ik ze zeer dankbaar voor. In overleg met mijn begeleider bij Weusthuis, Marco Hormann, heb ik besloten om krimp op de koopwoningmarkt als onderwerp te kiezen voor mijn thesis. Echter, toen in 2015 de gevolgen van aardbevingen voor de veiligheid van de inwoners in het nieuws kwam, heb ik – in overleg met mijn begeleiders – besloten om ook aardbevingen bij mijn thesis te betrekken. Hierdoor zal deze thesis gaan over de invloeden van aardbevingen op de toch al door krimp beïnvloede woningmarkt. Dit zijn twee geweldige onderwerpen die relevant en actueel zijn. Twee onderwerpen met een zeer complexe dynamiek. Maar ook twee onderwerpen die dusdanig groot zijn dat ze niet volledig onderzocht kunnen worden tijdens een masterthesis, daar ben ik ondertussen wel achter gekomen. Desondanks is het me toch gelukt om het onderzoek af te ronden en de hoofdvraag te beantwoorden.

Het afronden van deze thesis was nooit gelukt zonder de mensen om mij heen die mij hebben gesteund en gemotiveerd. Allereerst wil ik mijn afstudeerbegeleider vanuit de Rijksuniversiteit Groningen, George de Kam, bedanken. Hij heeft altijd tijd voor mij vrij gemaakt, heeft vaak met mij meegedacht over de complexiteit van de onderwerpen en heeft tijdens de interessante feedbackmomenten mij in de goede richting geholpen. Daarnaast wil ik Weusthuis en Partners bedanken voor de kans om bij hun stage te lopen en tevens voor de tijd dat ik daar mocht afstuderen. Dit geldt ook voor de Gemeente Delfzijl, waar ik veelal op donderdag aanwezig was. De collega's toonde interesse in hoe mijn thesis vorderde, hebben mij geholpen wanneer ik even niet verder kwam en hebben ervoor gezorgd dat ik me altijd welkom voelde. In het bijzonder wil ik mijn begeleider Marco Hormann bedanken voor de begeleiding en Laura Been voor alle goede tips, enthousiasme en nieuwe inzichten. Onze brainstormsessies gaven mij telkens weer een boost in de goede richting. Verder wil ik mijn familie en vrienden bedanken voor de ondersteuning, zowel mentaal als financieel. Zonder hun stond ik niet op de plek waar ik nu sta. Zij hebben ervoor gezorgd dat ik mijn opleidingen heb kunnen voltooien.

Tot slot wil ik alle respondenten bedanken die tijd vrij hebben gemaakt om mee te werken aan dit onderzoek. Door de kennis, meningen en opvattingen die zij met mij hebben gedeeld, heb ik deze thesis kunnen afronden.

Veel leesplezier!

Thomas Kamphuis

SAMENVATTING

De problematiek rondom krimp is geen nieuw fenomeen, al vele onderzoeken – zowel nationaal als internationaal – zijn uitgevoerd naar de oorzaak en invloeden van krimp. Desondanks hebben verschillende gebieden in Nederland negatieve invloeden ondervonden van de krimpproblematiek. Na negatieve ervaringen rondom de krimpproblematiek, is de urgentie gestegen en staat krimp nu hoog op de politieke agenda. De overheid heeft geld beschikbaar gesteld en er zijn initiatieven opgestart rondom de aanpak van de krimpproblematiek. Deze werkwijze leek succes te hebben, totdat de aanpak van krimp in het noorden van het land wreed werd verstoord door aardbevingen. De aardbevingen in Groningen worden veroorzaakt door gaswinning, veelal in het Groningen gasveld. Ondanks dat de gaswinning al vanaf 1961 gaande is en de eerste aardbeving in 1986 het geval was, is Nederland door de zware aardbeving in 2012 in Huizinge opgeschud. Deze aardbeving, met een kracht van 3,6 op schaal van Richter, is een kantelpunt in de geschiedenis van de gaswinning in Groningen. Vanaf deze aardbeving in 2012 zijn verschillende onderzoeken geweest naar de veiligheid en leefbaarheid van de omgeving in het aardbevingsgebied. Uit verschillende onderzoeken kwamen enkele serieuze tekortkomingen en risico's naar voren, waarbij ingrijpen noodzakelijk is. Door gebrek aan kennis en kunde rondom de aardbevingen, kon er echter niet direct ingegrepen worden. Sindsdien is de overheid bezig om gefundeerde afwegingen te maken rondom de gaswinning in het Groningen gasveld, maar ontbreekt het aan een daadwerkelijke oplossing.

Ondanks dat krimp en aardbevingen worden erkend, betekent dit nog niet dat de invloeden van krimp en aardbevingen bekend zijn. Zeker de gecombineerde problematiek van krimp en aardbevingen op de woningmarkt is nog niet vaak onderzocht. In dit onderzoek is daarom ingegaan op de invloeden van krimp en aardbevingen op de woningmarkt. De woningmarkt kan hierbij worden opgedeeld in drie verschillende dimensies: vraag en aanbod op de woningmarkt, de institutionele context en de kenmerken van de woning. De dimensies zijn tevens opgedeeld in enkele onderwerpen. Tijdens hoofdstuk vier, De dimensie van de woningmarkt, komt naar voren dat veel elementen, vanuit verschillende domeinen, invloed hebben op de woningmarkt. De consequentie hiervan is dat de woningmarkt niet optimaal werkt; er ontstaat een mismatch tussen vraag en aanbod. De mismatch van vraag en aanbod, de invloed van verscheidende partijen en verschillende kenmerken van de woning hebben effect op de woningwaarde. Daarnaast is in deze thesis naar voren gekomen dat verschillende onderwerpen een direct effect hebben op de woningwaarde. Bij een direct effect van het onderwerp, zorgt een positieve of negatieve omgang met het onderwerp voor een positief of negatief effect op de woningwaarde.

Krimp heeft invloed op de dimensies van de woningmarkt. Er kan van krimp gesproken worden bij: óf een absolute daling van het aantal inwoners, óf bij verandering van samenstelling van de bevolking, óf bij een daling van het aantal huishoudens in een dorp of stad (Bontje en Musterd, 2012). De invloeden van krimp op de woningmarkt kan positief of negatief zijn. Uit hoofdstuk vijf, invloed van krimp op de woningmarkt, blijkt dat krimp veelal een negatieve invloed heeft op de onderwerpen van de woningmarkt. Een consequentie van de negatieve invloeden van krimp is een prijs dalend effect van de woningwaarde. Doordat er bij krimp een daling van het aantal inwoners en/of aantal huishoudens en een daling van de woningwaarde ontstaat, kan er een vicieuze cirkel van leegstand en leefbaarheid tot stand komen. Deze cirkel verklaart dat leegstand leidt tot verslechtering van de leefbaarheid en dit leidt weer tot meer leegstand. Uit bovenstaande invloeden van krimp kan opgemaakt worden dat er een 'sense of urgency' aanwezig is om in te grijpen op de door krimp beïnvloede woningmarkt.

Door de urgentie van krimp op de woningmarkt, waren verschillende partijen bezig met het realiseren van een duurzame omgang van krimp. Echter heeft de aardbevingsproblematiek ervoor gezorgd dat de voortgang werd gestopt. Er zijn een beperkt aantal onderzoeken over de invloeden

van de (Groningse) aardbevingen. Dit komt doordat de aardbevingen in Groningen niet te vergelijken zijn met aardbevingen elders in de wereld. De plek in de ondergrond waar de aardbevingen in Groningen plaatsvinden (ook wel het hypocentrum genoemd) is ondieper dan bij andere aardbevingen. Dit komt omdat de Groningse aardbevingen 'man-made' zijn. Deze ondiepe ligging beïnvloedt het effect van de aardbevingen op het oppervlak. In hoofdstuk zes, invloed van aardbevingen op de toch al door krimp beïnvloede woningmarkt, wordt ingegaan op de aardbevingen in Groningen en is onderzocht welke invloeden aardbevingen hebben op de Groningse woningmarkt. Ook voor dit hoofdstuk geldt dat een negatieve invloed van de aardbevingen op de woningmarkt zorgt voor een negatief effect op de woningwaarde. Uit zowel dit onderzoek alsook het onderzoek van Boelhouwer et al. (2016) – woningmarkt- en leefbaarheidsonderzoek aardbevingsgebied Groningen – komt naar voren dat de problematiek rondom de aardbevingen, de krimpproblematiek versterkt. Beide problematieken in één regio is volgens Boelhouwer et al. (2016) een giftige cocktail.

De gemeente Delfzijl ondervindt de invloeden van deze gecombineerde problematiek. Al vanaf 1990 heeft Delfzijl te maken met een teruglopend inwonersaantal. Dit zorgt voor verschillende negatieve krimpgevolgen, waarvan veel (zo niet alle) gevolgen al in hoofdstuk zes zijn behandeld. Daarnaast ervaart Delfzijl de negatieve gevolgen van de aardbevingen. Ondanks dat Delfzijl aan de rand van het aardbevingsgebied ligt, hebben de aardbevingen een negatief effect op de woningwaarde. De gecombineerde problematiek van krimp en aardbevingen hebben dusdanig veel negatieve gevolgen op de woningmarkt, dat er ingegrepen moet worden. Veel partijen (inclusief de gemeente en provincie) beamen deze urgentie, echter is niet duidelijk hoe er op een duurzame manier ingegrepen kan worden. Het huidige beleid, wat vooral gericht is op de korte termijn en met incrementele verbeteringen, is niet geschikt voor de aanpak van een dusdanige hardnekkige problematiek. Dit komt mede door het Nederlandse poldermodelbeleid, wat zorgt voor compromis-oplossingen. Bij deze complexe problematiek is een consensus rondom probleem en oplossing afwezig, waardoor oplossingen vanuit het huidige beleid tekort schieten. Oplossingen die geïnitieerd worden vanuit het huidige beleid zorgen voor schijnoplossingen met onverwachte bijeffecten of negatieve verrassingen. Deze 'verassingen' zijn volgens Rotmans (2003) geen verrassingen, maar uitingen van de complexiteit van de problematiek. De problematiek van krimp en aardbevingen op de woningmarkt is complex, omdat de problematiek zich uitstrekt over meerdere domeinen en op verschillende levels. Daarnaast zijn elementen van krimp en aardbevingen diepgeworteld in de maatschappelijke structuren. Volgens Rotmans et al. (2005) is een ingrijpende vernieuwing van de huidige maatschappelijke publieke stelsels de enige oplossing van dit probleem. In andere woorden, alleen via een transitie van de woningmarkt is een duurzame oplossing mogelijk. Transitie management heeft de capaciteiten om in te spelen op de complexiteit van de problematiek en tevens om transities bij te sturen, aan te passen of te beïnvloeden richting een duurzaam evenwicht.

Transitiemanagement is relatief nieuw en kan gezien worden als een gemeenschappelijk leer- en zoekproces richting een duurzame ontwikkeling. Actoren zoals de staat, markt en burgers nemen deel aan dit proces. Door het multi-domein, multi-level en multi-fase karakter wordt de complexiteit van de problematiek door de overlapping van de drie aspecten domeinen, stakeholders en schaalniveaus in één managementvorm samengebracht. Tevens heeft transitie management de eigenschappen om te (co-) evalueren, emergeren en te zelf-organiseren (Rotmans et al., 2005). Dit is nodig om in te spelen op de dynamiek en vele onzekerheden tijdens de transitieperiode. Een transitieperiode duurt minimaal 25 jaar, mede afhankelijk van de hardnekkigheid van de problematiek. In deze periode kunnen aan de hand van transitie management meerdere transitiecyclussen ingezet worden om de transitie bij te sturen richting een duurzaam evenwicht. De transitiecyclussen zijn een ingewikkeld zoek- en leerproces en duren rond de vijf jaar. Aan de hand van een door Rotmans bedacht stappenplan kan houvast gevonden worden tijdens een transitiecyclus. Het volgen van dit stappenplan heeft een positieve invloed op de richting van de transitie.

Transitiemanagement is geen vervanger van het huidige beleid, maar een aanvulling op het beleid. Het zorgt voor een inkadering van het huidige beleid, met aandacht voor de duurzame langetermijnvisie. Waar het huidige beleid zorgt voor resultaat op de korte termijn, kan transitiemanagement de lijnen uitzetten voor de lange termijn.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	10
1.1	Aanleiding en achtergronden	10
1.2	Probleemstelling en doelstelling	11
1.3	Onderzoeksvragen en strategie	12
1.4	Afbakening onderzoek.....	13
1.5	Leeswijzer	14
2.	METHODOLOGIE.....	15
2.1	Kwalitatief onderzoek.....	15
2.2	Betrouwbaarheid en validiteit.....	18
3.	TRANSITIEMANAGEMENT	20
3.1	Inleiding	20
3.2	Transitiemanagement	21
3.3	Sturing van een transitie	25
3.4	Verschil tussen transitiemanagement en huidig beleid	26
3.5	Deelconclusie.....	29
4.	DE DIMENSIES VAN DE WONINGMARKT	31
4.1	Inleiding	31
4.2	De verschillende deelmarkten.....	31
4.3	De verschillende dimensies	32
4.4	Conceptueel model	33
4.5	Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt.....	38
4.6	Institutionele context	39
4.7	De kenmerken van de woning.....	41
4.8	Deelconclusie.....	46
5.	INVLOED VAN KRIMP OP DE WONINGMARKT	49
5.1	Inleiding	49
5.2	Wat is krimp?.....	49
5.3	Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt.....	50
5.4	Institutionele context	52
5.5	De kenmerken van de woning.....	55
5.6	Deelconclusie.....	60
6.	INVLOED VAN AARDBEVINGEN OP DE TOCH AL DOOR KRIMP BEÏNVLOEDE WONINGMARKT	64
6.1	Inleiding	64

6.2	De aardbevingen in Noord-Nederland	65
6.3	Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt.....	67
6.4	Institutionele context	69
6.5	De kenmerken van de woning.....	73
6.6	Deelconclusie.....	77
7.	CASESTUDIE DELFZIJL	81
7.1	Inleiding	81
7.2	De gemeente en stad Delfzijl.....	81
7.3	Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt.....	83
7.4	Institutionele context	86
7.5	De kenmerken van de woning.....	88
7.7	Deelconclusie.....	93
8.	INTEGRATIE VAN TRANSITIEMANAGEMENT IN DE DELFZIJLSE SITUATIE	97
8.1	Inleiding	97
8.2	Huidige stand van zaken in Delfzijl.....	97
8.3	Stappenplan voor transitie management	99
8.4	Deelconclusie integratie transitie management in de Delfzijlse situatie	104
9.	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	107
9.1	Conclusies	107
9.2	Aanbevelingen	110
9.3	Reflectie.....	111
	LITERATUURLIJST.....	114
	VERTROUWELIJKE BIJLAGEN	121
	Bijlage A – Samenvattingen van de interviews	
	Bijlage B – Transcript interview medewerker Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, en tevens medewerker Nationaal Coördinator Groningen	

1. INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor het onderzoeken van het onderwerp beschreven. Daaropvolgend komen de probleem- en doelstellingen aan bod, om vervolgens in te gaan op de onderzoeksvragen en de strategie. Hierop aansluitend wordt de afbakening van dit onderzoek beschreven en tot slot zal er een leeswijzer volgen.

1.1 Aanleiding en achtergronden

Al enkele jaren is krimp zowel nationaal als internationaal een veelbesproken onderwerp. Zo heeft krimp in het buitenland al voor grote problemen gezorgd, zoals in voormalig Oost Duitsland. In Leipzig was sprake van een enorme leegstand van 20% tot plaatselijk 80% (Aalbers et al., 2011). De mensen trokken weg vanwege hun zoektocht naar werk in het economisch florerende West Duitsland. De reden van de krimp in Leipzig was regionaal- economisch van aard. Tevens kan krimp ontstaan door sociaal culturele ontwikkelingen. Een voorbeeld hiervan is wanneer het sterftcijfer in de omgeving hoger ligt dan het geboortecijfer. Daarnaast is te zien dat jonge mensen wegtrekken uit landelijke gebieden naar de stad, om daar te studeren. Voorbeelden van deze krimpbewegingen is zowel in Nederland als in het buitenland aanwezig (Aalbers et al., 2011). De invloeden van krimp op de regio kunnen grote gevolgen hebben voor de (krimp)regio, soms positief maar vaak negatief.

Invloeden van de krimpproblematiek

Krimp (op grote schaal) is vaak negatief omdat het kan zorgen voor problemen zoals bevolkingsdaling, leegstand van gebouwen, verdwijnen van voorzieningen, stagnatie op de woningmarkt en verminderende bedrijvigheid. Vaak is de invloed van krimp als eerste zichtbaar op de woningmarkt (De Groot en Schonewille, 2012). Bij een daling van het aantal huishoudens is de kans aanwezig dat de woningmarkt verandert van een aanbiedersmarkt naar een vragersmarkt. Bij een aanbiedermarkt is er meer vraag naar woningen dan het aanbod van woningen, bij een vragersmarkt zijn er meer woningen te koop dan dat er vraag naar is. Deze verandering op de woningmarkt zorgt voor lagere woningprijzen en meer verhuizingen van bewoners. In gebieden waar voorheen de druk op de woningmarkt hoog was, kan deze ontwikkeling ervoor zorgen dat zowel de druk als de woningprijzen tijdelijk lager uitkomen. Bij deze regio's zal dit niet zorgen voor grote langdurige problemen. Echter bij een situatie waarbij de woningmarkt al een vragersmarkt was, zorgt extra leegstand ervoor dat een deel van de woningvoorraad structureel onverkoopbaar of onverhuurbaar wordt. Daarmee zorgt de prijsdaling van de woningen ervoor dat de eigenaren in geldnood kunnen komen. Bij een dergelijke situatie is de onderkant van de particuliere woningmarkt het meest kwetsbaar, daarom zal de prijsdaling van de woningen hier het hardst aankomen. In regio's waar sprake is van dusdanige huishoudingsdaling zal de leefbaarheid en de vitaliteit onder druk komen te staan (Ministerie van BKZ, 2016). Daarnaast heeft structurele krimp invloed op vele beleidsterreinen, zoals wonen, de arbeidsmarkt, onderwijs en andere voorzieningen, ruimte, zorg en economie. Door deze invloeden heeft krimp uitwerking op zowel bewoners, alsook op instellingen, bedrijven en overheden (Ministerie van BZK, 2016). Ofwel, krimp is een complex fenomeen en heeft invloed op vele terreinen.

Krimp in Nederland

Nederland-breed bekeken is er waarschijnlijk pas rond 2045 sprake van een bevolkingskrimp (Van Duin et al. 2015). De bevolkingskrimp die rond 2045 zal plaatsvinden wordt landelijk gezien veroorzaakt door de babyboom. Tussen 1945 en 1960 kwam het geboortecijfer substantieel op een hoger niveau te liggen (babyboom), waarna rond 1970 een plotselinge daling van het aantal geboortes kwam (de 'babybust'). Door de babyboomers zal het sterftcijfer in 2045 groter zijn dan het geboortecijfer, wat zorgt voor een bevolkingsdaling. Wanneer ingezoomd wordt op regionaal gebied, dan komt naar voren dat Nederland een grote verscheidenheid kent rondom de demografische ontwikkelingen. De grote steden (bovenal in de Randstad en in Noord-Brabant) kennen nog een bevolkingsgroei, maar bij enkele (perifere) delen van Nederland is de krimp nu al aan

de orde van de dag. Vooral regio's in de provincie Groningen, Zeeland en Limburg hebben al jaren te maken met de consequenties van krimp. De problematiek rondom krimp zal echter bij de diverse krimpgebieden verschillend zijn. Hoe krimp uitwerkt heeft te maken de bevolkingsamenstelling, maar ook met andere factoren zoals sociale, economische en ruimtelijke ontwikkelingen in de regio (Van Vliet, 2009). Welke invloed krimp heeft op de woningmarkt zal in dit onderzoek nader onderzocht worden.

Krimp in Groningen

Krimp is dynamisch en contextafhankelijk, daarom heeft krimp geen universele uitwerking en oplossing. Aan de hand van een casestudie zal worden ingezoomd op lokaal niveau, om te onderzoeken welke invloeden krimp heeft op de regio. Door middel van een kader dat is opgesteld op basis van wetenschappelijke literatuur, zal deze casestudie onderzocht worden. De casestudie gaat over de Groningse stad Delfzijl. Delfzijl kampt al sinds 1990 met teruglopende bevolkingsaantallen en is al tientallen jaren bezig met de aanpak van krimp. Op dit moment richt Delfzijl zich op de concrete uitvoering van de beleidsvisies (en actieplannen), die zijn geschreven naar aanleiding van de krimpproblematiek. De plannen zijn gericht op het behouden en waar mogelijk verbeteren van de leefbaarheid. In de provincie Groningen zijn drie krimpgebieden aanwezig: Eemsdelta (waaronder ook Delfzijl valt), De Marne en Oost Groningen. Door de lange krimpgeschiedenis in Groningen vervult de provincie Groningen de rol van voorbeeldregio voor andere regio's in Nederland die te maken hebben of krijgen met krimp (Provincie Groningen, 2015).

Aardbevingen in Groningen

Sinds enkele jaren moet de provincie Groningen naast de krimpproblematiek een nieuwe problematiek trotseren, namelijk de aardbevingsproblematiek. Door de aardbevingen moeten bestaande (krimp)opgaven aangepast worden en komen nieuwe opgaven bij met betrekking tot de leefbaarheid en veiligheid in het gebied. Deze aardbevingen zijn zowel nieuw voor Groningen, als voor de rest van de wereld. Deze 'Groningse aardbevingen' – ook wel geïnduceerde bevingen genoemd – zijn namelijk 'man-made'. In andere woorden, de aardbevingen zijn gecreëerd door de mens. Dit is een wezenlijk verschil met de meeste aardbevingen in de rest van de wereld. Door dit verschil moet in Groningen de kennis en kunde volledig worden opgebouwd. Gebruik maken van de ervaringen en kennis uit de rest van de wereld kan wel, maar de opgedane kennis kan niet één op één worden toegepast in de Groningse context (Smorenburg, 2016). Door deze reden, en doordat de aardbevingen pas sinds 2012 zorgen voor problemen op de woningmarkt, is er nog niet veel bekend over de invloeden van de Groningse aardbevingen op de woningmarkt. Dit is de aanleiding waarom dit onderwerp tevens centraal staat in dit onderzoek.

1.2 Probleemstelling en doelstelling

Krimp is anno 2016 nog steeds een groot probleem. Door de complexiteit en de contextgevoeligheid van krimp is het een lastig fenomeen om te verklaren. Ondanks de vele onderzoeken kan er geen universeel antwoord gevonden worden over de omgang met krimp. Wel worden de invloeden die krimp heeft op de samenleving steeds duidelijker. Daarnaast worden ook de invloeden van aardbevingen in dit onderzoek onderzocht. Doordat de aardbevingen wezenlijk verschillen met aardbevingen op andere locaties, is er nog niet veel bekend over de invloeden van aardbevingen in de Groningse situatie. Doordat deze gecombineerde regionale problematiek nog maar recent speelt, is tot op heden relatief weinig onderzoek gedaan naar de invloeden van de gecombineerde problematiek in Groningen. Ondertussen ondervindt de woningmarkt wel de negatieve gevolgen van de gecombineerde problematiek. Zo dreigt er steeds meer leegstand, is er meer verpaupering van gebouwen, komen er scheuren in gebouwen door de aardbevingen, voelen de mensen zich niet meer veilig in hun woning en ontstaan er zelfs gezondheidsklachten. Ten behoeve van de afbakening is tijdens dit onderzoek de invloeden van krimp en aardbevingen op de koopwoningmarkt onderzocht. Hiervoor is gekozen omdat op dit deel van de woningmarkt de invloeden van krimp en aardbevingen als eerste waarneembaar zijn. In het vervolg van deze thesis wordt met woningmarkt altijd de

koopwoningmarkt bedoeld, tenzij anders is vermeld. De doelstelling van dit onderzoek is om tot een geschikte methode te komen voor omgang van de gecombineerde problematiek op de koopwoningmarkt van Delfzijl. Eerst zal de woningmarkt uiteengezet worden, waarna onderzocht wordt welke invloeden krimp en aardbevingen hebben op de woningmarkt. Vervolgens zal aan de hand van een casestudie worden onderzocht welke invloeden krimp en aardbevingen hebben in de praktijk. In het laatste hoofdstuk wordt onderzocht hoe transitie management ingezet kan worden rondom een duurzame omgang met de problematiek van krimp en aardbevingen in Delfzijl. De bovenstaande doelstelling is verwoord in een hoofdvraag. Deze hoofdvraag zal tijdens dit onderzoek centraal staan en luidt:

Welke invloeden hebben aardbevingen op de toch al door krimp beïnvloede woningmarkt en hoe kan daar aan de hand van transitie management mee om worden gegaan?

Aan de hand van verkennend onderzoek zal antwoord gevonden worden op deze hoofdvraag. Bij een verkennend onderzoek – ook wel exploratief onderzoek genoemd – is het doel om het onderzoekprobleem beter te begrijpen. Hierbij zullen achterliggende motivaties, relaties en belangrijke factoren die rondom het onderwerp spelen worden onderzocht (Kooiker et al., 2011; Scribbr, 2016). De bevindingen of verwachtingen die voortkomen uit de deskresearch zullen helpen om de praktijk beter te begrijpen. Daarnaast zal door het interviewen van experts meer informatie verkregen worden over het onderwerp, alsook over de praktijk. Nieuwe inzichten of bevindingen die voortkomen uit onderzoek naar de theorie en praktijk zullen gebruikt worden voor aanbevelingen voor het voortzetten van de praktijk.

1.3 Onderzoeksvragen en strategie

Om de bovengenoemde hoofdvraag te kunnen beantwoorden, zijn er deelvragen opgesteld. In dit subhoofdstuk zijn deze deelvragen beschreven. Per deelvraag wordt aangegeven welke strategie gebruikt zal worden om tot een antwoord te komen.

1. Op welke manier kan transitie management inspelen op de aanpak van complexe vraagstukken?

Deze eerste deelvraag staat centraal in hoofdstuk drie: Transitie management. In dit hoofdstuk wordt omschreven wat complexe vraagstukken en transities zijn en daarnaast wordt ingegaan op wat transitie management inhoudt. Tot slot komt ter sprake waarom transitie management in het bijzonder in aanmerking komt bij aanpak van complexe vraagstukken en hoe transities gestuurd kunnen worden. Om tot de informatie te komen rondom transitie management is wetenschappelijke literatuur gebruikt.

2. Welke verschillende dimensies worden op de particuliere woningmarkt onderscheiden?

In hoofdstuk vier wordt ingegaan op de tweede deelvraag. In de loop van dit hoofdstuk wordt ingegaan op de particuliere woningmarkt. Hierbij komen verschillende dimensies naar voren waaruit de woningmarkt is opgebouwd en deze zullen nader uitgelegd worden. De informatie in het gehele hoofdstuk is gebaseerd op wetenschappelijke onderzoeken en artikelen.

3. Welke invloed heeft de krimp op de verschillende dimensies van de particuliere woningmarkt?

Nadat de woningmarkt uiteen is gezet, wordt onderzocht welke invloed krimp heeft op de woningmarkt. Dit gebeurt in hoofdstuk vijf. Hierbij vormen de dimensies, zoals in hoofdstuk vier besproken, het kader voor dit hoofdstuk. De informatie die te vinden is in dit hoofdstuk is gebaseerd op wetenschappelijke literatuur en aangevuld met informatie uit de interviews die zijn gehouden in het kader van deze thesis.

4. Welke invloeden hebben aardbevingen op de dimensies van een door krimp beïnvloede particuliere woningmarkt?

In hoofdstuk zes wordt eveneens de systematiek gebruikt zoals deze in hoofdstuk vier uiteengezet is. In dit hoofdstuk worden de invloeden van aardbevingen onderzocht, op de situatie van een toch al door krimp beïnvloede woningmarkt. In overeenstemming met het voorgaande hoofdstuk, is ook dit hoofdstuk merendeels gebaseerd op wetenschappelijke literatuur en aangevuld met informatie uit de interviews.

5. Op welke manier kan transitie management een toegevoegde waarde zijn voor Delfzijl?

Deze vraag wordt beantwoord aan de hand van twee hoofdstukken, hoofdstuk zeven en acht. Hoofdstuk zeven staat in het teken van de casestudie. Het onderwerp van de casestudie is de Groningse stad Delfzijl. Allereerst zal de stad Delfzijl omschreven worden, gebaseerd op (onderzoeks)rapporten over de stad Delfzijl. Aan de hand van de structuur van hoofdstuk vier – de dimensies van de woningmarkt – zal daarna nader ingegaan worden op de situatie van Delfzijl. Informatie over de casestudie is verkregen door interviews en (onderzoeks)rapporten.

In hoofdstuk acht wordt aan de hand van een stappenplan omschreven op welke manier transitie management ingezet kan worden om op een duurzame manier om te gaan met de huidige (gecombineerde) problematiek in Delfzijl. De informatie in dit hoofdstuk is gebaseerd op wetenschappelijke literatuur over transitie management.

Wanneer alle deelvragen behandeld zijn, zal dit onderzoek afgesloten worden met de conclusies en aanbevelingen. Hierin zal antwoord gegeven worden op de hoofdvraag aan de hand van de conclusies van de deelvragen.

1.4 Afbakening onderzoek

In dit subhoofdstuk wordt beschreven welke afbakening bij dit onderzoek aangehouden is en waarom hiervoor gekozen is. De afbakening van het onderzoek is erg belangrijk, om zo te kunnen focussen op de informatie die nodig is voor dit onderzoek. De onderwerpen krimp, aardbevingen en de woningmarkt zijn complexe en zeer uitgebreide onderwerpen en er is veel informatie over deze onderwerpen te vinden. De afbakening zorgt ervoor dat de gebruikte informatie relevant is voor dit onderzoek en niet te breed wordt opgezet.

In deze thesis ligt de focus op de koopwoningmarkt en zal onderzocht worden welke invloeden krimp en aardbevingen hebben op de koopwoningmarkt. Uit het rapport van Aarnoudse et al. (2015) en uit verschillende interviews blijkt dat de grootste problemen in de krimpregio's voorkomen op de koopwoningmarkt. Dit komt doordat huurwoningen veelal eigendom zijn van grotere partijen; woningcorporaties, projectontwikkelaars of iets dergelijks. De koopwoningen daarentegen zijn merendeel in het bezit van particulieren. Woningcorporaties hebben een buffer om de slechtere huurwoningen te slopen, daardoor is het mogelijk om de slechtere huurwoningen uit de markt te halen. Echter hebben particuliere woningeigenaren vaak geen buffer en kunnen hun woning niet uit de markt halen. Vandaar dat de slechtste woningen op de woningmarkt koopwoningen zijn (Aarnoudse et al. 2015). De ontwikkelingen, invloeden of partijen van de huurwoningmarkt zijn niet meegenomen in dit onderzoek, ondanks de rol die deze factoren kunnen spelen.

Tevens is gekozen om de rol van een makelaar niet mee te nemen in deze thesis, terwijl de makelaar wel degelijk een rol speelt. De rol van de makelaar is vooral de potentiële koper informeren over de situatie van de woning. Deze rol wordt niet verder uitgediept omdat de invloed die een makelaar heeft op de ontwikkeling van de krimp- of aardbevingsproblematiek nihil is. De markt bepaalt de waarde en de verkoopbaarheid van de panden, niet de makelaar. Daarnaast is de makelaar afhankelijk van het aanbod, het vertrouwen van de mensen en de financierbaarheid van de woningen.

Omdat gedurende de werkzaamheden aan deze thesis veel onderzoeken of beleidswijzigingen plaatsvonden of gepubliceerd werden, is per onderwerp bekeken of dit onderzoek of beleidswijziging verwerkt zou moeten worden in deze thesis. Hierbij heeft de voortgang van deze thesis een belangrijke rol gespeeld, waardoor diverse onderzoeken of beleidswijzigingen niet meegenomen zijn in deze thesis. Een voorbeeld van (een nog lopend) onderzoek dat niet meegenomen is in deze thesis, is het verdiepend onderzoek naar de veiligheid van hoogbouw in het aardbevingsgebied. Een voorbeeld van een beleidswijziging die niet mee is genomen is de nieuwe omgevingswet, deze wet zal pas in 2018 in werking treden.

1.5 Leeswijzer

In dit subhoofdstuk zal de structuur van deze thesis uitgelegd worden aan de hand van de verschillende hoofdstukken. In het volgende hoofdstuk, hoofdstuk 2, wordt de methodologie omschreven die gebruikt wordt om aan de juiste informatie te komen. In hoofdstuk 3 begint het theoretisch kader. Allereerst wordt in dit hoofdstuk omschreven waarom transitie management een relevante bijdrage kan leveren bij dit onderzoek. Om te begrijpen welke invloeden krimp en aardbevingen hebben op de woningmarkt, moet eerst de woningmarkt uiteengezet worden. Dit gebeurt in hoofdstuk 4. Dit hoofdstuk zal uitgediept worden door middel van een literatuurstudie over de woningmarkt. De structuur in dit hoofdstuk, zal ook in de volgende hoofdstukken aangehouden worden. In hoofdstuk 5 zal uitgelegd worden wat krimp is en welke invloeden krimp heeft op de koopwoningmarkt. Vervolgens zal in hoofdstuk 6 uitgelegd worden welke aardbevingen in Groningen aanwezig zijn en welke invloeden de aardbevingen hebben op de toch al door krimp beïnvloede koopwoningmarkt. Waarna in hoofdstuk 7 de casestudie centraal zal staan. De casestudie gaat over de Groningse stad Delfzijl. In hoofdstuk 8 zal beschreven worden waarom transitie management wel de capaciteit heeft om de complexe problematiek te beïnvloeden en bij te sturen. Tot slot zullen in hoofdstuk 9 de conclusies van dit onderzoek doorgenomen worden, waarbij ook antwoord wordt gegeven op de hoofdvraag. Verder zal in dit hoofdstuk nog een aantal aanbevelingen gegeven worden voor eventueel vervolgonderzoek en een reflectie plaatsvinden over dit onderzoek.

2. METHODOLOGIE

In dit hoofdstuk wordt de onderzoeksmethode nader uitgelegd. Ten eerste wordt de kwalitatieve aard van dit onderzoek omschreven, waarna de gebruikte onderzoeksstrategieën uiteen worden gezet. Tot slot zal ingegaan worden op de betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek.

2.1 Kwalitatief onderzoek

Wetenschappelijk onderzoek kan op twee manieren worden uitgevoerd; aan de hand van kwantitatieve en kwalitatieve analyses. Dit onderzoek zal zich richten op kwalitatieve analyses. Hier is voor gekozen omdat de vraag die wordt beantwoord aan de hand van dit onderzoek, zich leent voor een kwalitatieve onderzoeksmethode. De nadruk van dit onderzoek zal liggen op het begrijpen van een situatie. Wanneer de situatie en de problematiek helder is, zullen aanbevelingen volgen om zodoende een oplossing te vinden voor de problematiek. Belangrijk bij een kwalitatief onderzoek is de validiteit van het onderzoek. Bij validiteit gaat het vooral om de vraag in hoeverre de bevindingen in een onderzoek een goede weergave vormt van wat zich in de praktijk afspeelt. Om de kans op een beperkte validiteit, ofwel de geldigheid van een onderzoek, te verkleinen is gebruik gemaakt van verschillende databronnen (interviews en documenten), regelmatig overleg met collega's over het onderzoek, de uiteindelijke resultaten voorgelegd aan kenners in het vakgebied en altijd kritisch nagedacht over de interpretatie en conclusies (Baarda et al., 2005). Dit staat nader omschreven in subhoofdstuk 2.2: Betrouwbaarheid en validiteit.

Het doel van dit onderzoek is om de praktijk verder te helpen aan de hand van inzichten en veronderstellingen uit de theorie en praktijk. De nieuwe inzichten die uit de combinatie van de theorie en praktijk worden gehaald, worden gebruikt voor aanbevelingen voor het voortzetten van de praktijk. Dit komt overeen met een verkennend onderzoek (Kooiker et al., 2011). De praktijk wordt aan de hand van een casestudie onderzocht. Volgens Baarda et al. (2005) is kenmerkend voor casestudies – generiek alsook bij de specifieke casestudy in dit onderzoek – dat het fenomeen als geheel in zijn context wordt bestudeerd. Alle relevante facetten van een fenomeen in hun onderlinge verwevenheid zijn onderzocht binnen de afbakening van het onderwerp. De vraagstelling en doelstelling van deze thesis dient als leidraad voor de afbakening.

Om de doelstelling van deze thesis te realiseren is gebruik gemaakt van meerdere onderzoekstrategieën. Deze strategieën, die tevens hieronder besproken worden, zijn: een literatuuronderzoek, interviews met deskundigen en een casestudie.

2.1.1 Literatuuronderzoek

Aan de hand van het literatuuronderzoek zal onderzocht worden wat tot op heden al bekend is over de woningmarkt, krimp en aardbevingen. Hierbij zal dit onderzoek vooral ingaan op de theorie van de woningmarkt, de invloed van krimp op de woningmarkt en de invloed van aardbevingen op de (door krimp beïnvloede) woningmarkt. Om te bezien wat het effect van krimp en aardbevingen op de woningmarkt is, wordt in deze thesis enkele wetenschappelijke onderzoeken aangehaald. Hierbij wordt voornamelijk gebruik gemaakt van Nederlandse literatuur. Dit komt door de wezenlijke verschillen in andere landen in vergelijking met de situatie in Nederland, zoals de woningeisen (Peeters, 2010) of regelgeving (Groetelaers en De Wolff, 2016). Echter zal de kennis die is verworven aan de hand van internationale literatuur ook in dit onderzoek worden verwerkt, rekening houdende met de mogelijk afwijkende situaties.

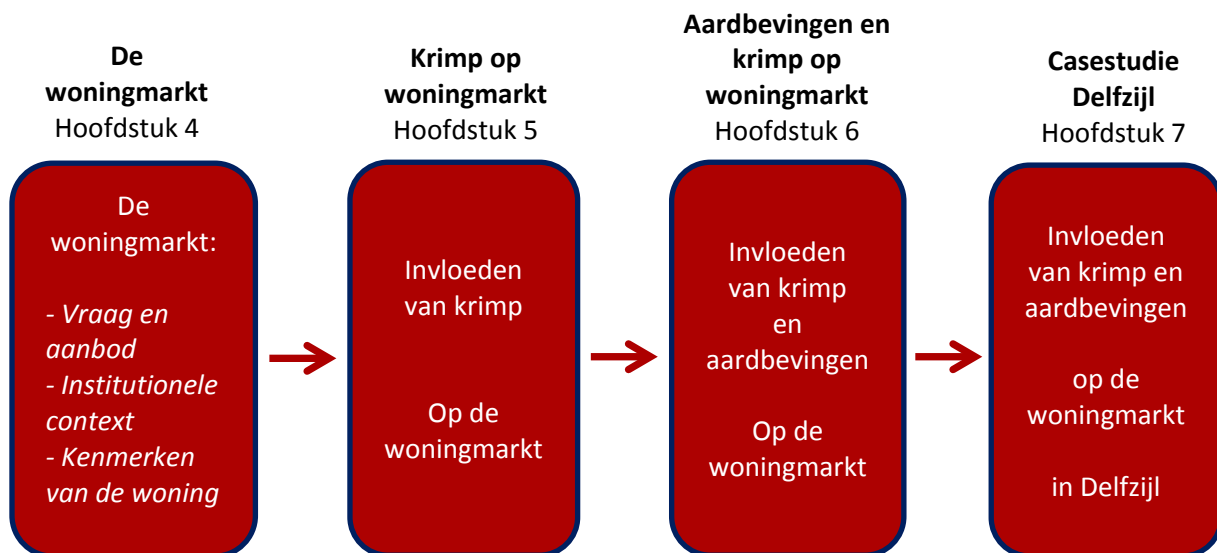
Het literatuuronderzoek zal zich geheel vinden in het theoretisch kader. In het theoretisch kader wordt allereerst de woningmarkt uiteengezet aan de hand van verschillende dimensies. Hierbij wordt een overzicht gegeven van de wetenschappelijke visies en discussies die er zijn binnen dit vakgebied. Een deel van de systematiek die is aangehouden bij de uiteenzetting van de woningmarkt, is gebaseerd op Visser en Van Dam (2006): De prijs van de plek. In het boek van Visser en Van Dam

(2006) wordt onderzocht welke woonvoorkeuren belangrijk zijn voor mensen en voor welke aspecten mensen bereid zijn om meer te betalen. Daarnaast speelt de vraag in welke mate de omgeving een aandeel heeft bij een woning, en of de omgeving invloed heeft op de woningprijs. Bij een hogere waardering van de koper voor de woning, de woonomgeving en de woonlocatie, zal de prijs van de woning verhogen. De kenmerken van de woning, woonomgeving en de woonlocatie kunnen volgens Visser en Van Dam (2006, p. 28) als volgt worden gegroepeerd:

1. *“Fysieke woningkenmerken: woningtype, oppervlakte, inhoud, aantal kamers, aanwezigheid van cv, tuin of garage, staat van onderhoud, isolatie, enzovoort.*
2. *Fysieke omgevingskenmerken, zoals de hoeveelheid groen en water, de bebouwingsdichtheid in de buurt, de aard en kwaliteit van de gebouwde omgeving en de kwaliteit van de openbare ruimte in de buurt;*
3. *Sociale omgevingskenmerken: de bevolkingssamenstelling, het werkloosheidscijfer, het percentage huur- en koopwoningen, en het gemiddeld inkomen in de buurt;*
4. *Functionele omgevingskenmerken: de bereikbaarheid van en afstand tot allerlei voorzieningen, infrastructuur en werkgelegenheid vanuit de woning”.*

Deze kenmerken van de woning, woonomgeving en woonlocatie zijn ook terug te zien in deze thesis. Echter spelen naast deze kenmerken ook andere kenmerken een rol van betekenis op de woningmarkt, zoals de vraag en aanbod op de woningmarkt en de institutionele context. Deze drie onderdelen gezamenlijk omschrijven de structuur van de woningmarkt, zoals deze is aangehouden bij dit onderzoek.

De bovengenoemde structuur is tevens toegepast bij de daaropvolgende twee hoofdstukken, hoofdstuk vijf en zes. Door dezelfde systematiek te gebruiken, zullen onderlinge verschillen te vergelijken zijn. In hoofdstuk vijf en zes worden de invloeden van krimp en aardbevingen op de woningmarkt behandeld. Vervolgens zal in de theorie ontwikkelde veronderstellingen of verwachtingen worden gebruikt voor het beter begrijpen van de enkelvoudige casestudie en voor de opgestelde vragen bij de interviews. In Figuur 1 is de indeling van dit onderzoek gevisualiseerd.



Figuur 1: Indeling van het onderzoek

Nadat aan de hand van de theorie inzicht is verkregen van de problematiek in Delfzijl, zal hoofdstuk acht ingaan op de manier hoe transitie management ingezet kan worden tot het verhelpen van de problematiek die aanwezig is in Delfzijl. Hierbij zal een stappenplan de wegwijzer vormen voor het creëren van een transitie op de woningmarkt.

2.1.2 Diepte-interviews

De diepte-interviews gaan zowel over de theorie als over de praktijk. Met behulp van de interviews zullen meningen, kennis, attitudes en gevoelens achterhaald worden, waardoor een brug geslagen wordt tussen de theorie en praktijk. De diepte-interviews zijn semigestructureerd en zijn afgenomen met experts, zowel direct belanghebbend als niet belanghebbend. Bij de interviews staan enkele gespreksonderwerpen centraal. Aan de hand van de semigestructureerde interviews kan hier dieper op worden ingegaan. De gespreksonderwerpen, maar ook de belangrijkste vragen en de volgorde, liggen bij semigestructureerde interviews vast. De interviewer is echter vrij om af te wijken van de vraagformulering of volgorde (Baarda et al., 2005). De onderwerpen en vragen zijn gebaseerd op de belangrijkste aspecten die voortkomen uit het theoretische kader. De 'doorvragen' liggen niet vast en zijn van belang om gedetailleerde informatie te krijgen over de onderwerpen. Op deze manier kan ingegaan worden op aspecten die onvoldoende zijn behandeld in de literatuur. Ter voorbereiding op deze interviews heeft de interviewer zich ingelezen om zo over voorkennis te beschikken, echter weet de interviewer niet welke antwoorden gegeven zullen worden. Alle interviews zijn, na goedkeuring van de geïnterviewde personen, opgenomen met een voicerecorder en na afloop uitgewerkt.

De personen die zijn geïnterviewd vertegenwoordigen verschillende actoren, levels en domeinen. Dit is in overeenstemming met de theorie van transitie management. In de bijlagen zijn de namen, evenals de uitkomsten van de interviews te vinden. Met de geïnterviewde mensen is afgesproken dat de informatie die zij geven geanonimiseerd zal worden. In deze thesis is daarom geen gebruik gemaakt van de namen van de geïnterviewde, maar zal alleen de functie worden benoemd. Onderstaande 'functies' zijn geïnterviewd:

- Procesmanager Weusthuis Associatie
- Projectmanager Gemeente Delfzijl
- Programmamanager Wonen bij Planbureau voor de Leefomgeving
- Hoogleraar woningmarkt en huisvesting
- Beleidsadviseur afdeling Groningen bij Vereniging Eigen Huis
- Beleidsadviseur wonen en vastgoed Gemeente Delfzijl
- Portefeuillehouder aardbevingsdossier van een bank
- Makelaar in Delfzijl
- Medewerker Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, en tevens medewerker Nationaal Coördinator Groningen
- Procesmanager Weusthuis en Partners

Na afloop van de interviews zijn deze gesprekken letterlijk uitgewerkt. Vervolgens is van deze uitgewerkte interviews een samenvatting geschreven. Om zeker te zijn dat verkregen informatie uit de interviews op een juiste manier is geïnterpreteerd, heeft ieder geïnterviewd persoon naderhand de samenvatting opgestuurd gekregen. Bij goedkeuring van de samenvatting geeft de geïnterviewde aan dat de informatie op een juiste manier is geïnterpreteerd en weergegeven. Eventuele onduidelijkheden of fouten in de samenvatting zijn naar aanleiding van de feedback van de geïnterviewde aangepast. Gezien de deskundigheid van de geïnterviewden, wordt verwacht dat er belangrijke informatie naar voren komt tijdens de interviews. Deze informatie is gebruikt om de complexiteit van de woningmarkt te begrijpen, het theoretisch kader aan te vullen en de complexe problematiek in Delfzijl duidelijk te krijgen.

Bij 'face-to-face' interviews moet altijd rekening gehouden worden met 'gekleurde' resultaten door menselijk denken en handelen. Deze subjectiviteit kan de validiteit en de betrouwbaarheid van het onderzoek aantasten (Aemuse, 2015). Hoe hiermee is omgegaan staat beschreven in subhoofdstuk 2.2 Betrouwbaarheid en validiteit.

2.1.3 Casestudie

Gezien de aard van het onderzoek is gekozen voor een casestudie. De reden om voor interviews en een casestudie te kiezen, komt doordat de situatie in Delfzijl relatief nieuw is. In Delfzijl is een gecombineerde problematiek aanwezig, van krimp in combinatie met aardbevingen. Deze gecombineerde problematiek is nog niet eerder voorgekomen in Nederland en daarom zeer interessant om te onderzoeken. Volgens Yin (2009) kan de hedendaagse situatie uitstekend onderzocht worden door middel van een casestudie. Door het intact laten van de situatie in de casestudie zal de situatie als een samenhangend geheel onderzocht kunnen worden, waarbij de complexiteit van het probleem aan het licht zal komen. Hierbij is rekening gehouden met alle essentiële facetten en de onderlinge interactie, waarbij de contextuele inbedding en de historische achtergronden niet uit het oog zijn verloren (Baarda et al., 2005). Vanwege de tijdsbeperking en praktische redenen zal bij dit onderzoek alleen ingegaan worden op de casestudie Delfzijl. Aan de hand van de theorie en de praktijk worden inzichten verkregen die gebruikt kunnen worden voor aanbevelingen voor het voortzetten van de praktijk. Bij de casestudie is gebruik gemaakt van verschillende dataverzamelmethode, wat de validiteit van het onderzoek bevordert (Baarda et al., 2005). Dit komt in het volgende subhoofdstuk verder aan bod.

2.2 Betrouwbaarheid en validiteit

Bij kwalitatief onderzoek zijn er geen standaardprocedures of –instrumenten, waardoor de betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek niet eenduidig vast te stellen zijn. Daarom is de geldigheid en reproduceerbaarheid van een kwalitatief onderzoek een belangrijk onderwerp. De resultaten van het onderzoek mogen geen toevaltreffers zijn, tevens moeten de onderzoeksresultaten een goede weergave zijn van de werkelijkheid (Baarda et al., 2005). In dit subhoofdstuk wordt dieper ingegaan op de betrouwbaarheid en validiteit van dit onderzoek.

Betrouwbaarheid

Een onderzoek is betrouwbaar wanneer het vrij is van toevallige fouten. Dit wil zeggen dat bij herhaling van het onderzoek dezelfde resultaten worden verkregen. Bij een kwalitatief onderzoek is de kans groot dat bij herhaling de resultaten niet precies gelijk zijn. Dit komt doordat de context waarin het onderzoek zich afspeelt aan verandering onderhevig is. Echter moeten de resultaten wel controleerbaar en inzichtelijk zijn.

De betrouwbaarheid van een kwalitatief onderzoek kan op de meerdere manieren worden gewaarborgd. Het is van belang om als onderzoeker altijd onafhankelijk in het onderzoek te staan. Daarnaast is het belangrijk dat bij tijd en wijle overleg wordt gevoerd met een collega over het onderzoek en moet altijd kritisch nagedacht worden over de interpretaties en conclusies (Baarda et al., 2005). Bij dit onderzoek wordt ook gebruik gemaakt van (data-)triangulatie, en wel op twee manieren. Ten eerste wordt gebruikt gemaakt van verscheidene onderzoeksmethoden. Zo wordt onder andere gebruik gemaakt van interviews en bestaande documenten. Ten tweede zullen de geïnterviewde personen verschillende achtergronden hebben. Doordat bij dit onderzoek data wordt verzameld uit verschillende invalshoeken, wordt de betrouwbaarheid van het onderzoek vergroot. Bij de interviews wordt – na goedkeuring van de geïnterviewde personen – gebruik gemaakt van een voicerecorder. Dit waarborgt de betrouwbaarheid, omdat exact te controleren is wat er is gezegd. Daarnaast zal de geïnterviewde persoon geanonimiseerd worden, zodat de kans op sociaal wenselijke antwoorden wordt verkleind. Het interview zal vervolgens worden uitgewerkt en naar de geïnterviewde personen worden opgestuurd. Deze manier voorkomt dat bepaalde informatie op een verkeerde manier geïnterpreteerd wordt.

Validiteit

“Validiteit heeft te maken met de juistheid van de onderzoeksbevindingen. Het gaat daarbij om de vraag in hoeverre de onderzoeksbevindingen een goede weergave vormen van datgene wat zich

feitelijk in de praktijk afspeelt" (Baarda et al., 2005, p. 197). Oftewel, geven de resultaten van het onderzoek de correcte weergave van de onderzoekssituatie. Daarbij is belangrijk dat in het onderzoek datgene gemeten is wat het moet meten. Baarda et al. (2005, p. 198) onderscheiden drie vormen van validiteit: *"Interne validiteit, externe validiteit en instrumentele of dataverzamelingsgeldigheid"*. Deze vormen zullen hieronder verder worden behandeld.

Bij interne validiteit is de vraag of de juiste onderzoeksopzet is gebruikt om tot een valide antwoord te komen op de onderzoeksvraag. In subhoofdstuk 2.1 wordt verklaard waarom de gebruikte onderzoeksopzet is aangehouden. Bij een juiste onderzoeksopzet wordt de validiteit vergroot. Bij externe validiteit gaat het om de generaliseerbaarheid van de conclusies van het onderzoek ten opzichte van andere cases (Baarda et al., 2005). Ergo, zijn de resultaten en conclusies van het onderzoek ook overdraagbaar zijn op vergelijkbare situaties buiten het onderzoek. Het is bij externe validiteit belangrijk om de situatie zoveel mogelijk intact te laten en de situatie als één geheel te bestuderen. Op deze manier wordt de situatie bestudeerd binnen de context en wordt de werkelijkheid zoveel als mogelijk ervaren en onderzocht. Bij instrumentele of dataverzamelingsgeldigheid gaat het om de kwaliteit van de onderzoeksgegevens. Ook hierbij wordt triangulatie gebruikt (Baarda et al., 2005). Via deze benadering kan na worden gegaan in hoeverre de verzamelde gegevens valide zijn. Dit komt doordat de uitkomst van verschillende methodes met elkaar vergeleken worden.

Bij dit onderzoek is veel gedaan om de betrouwbaarheid en de validiteit van het onderzoek te garanderen, zoals ook te lezen is in subhoofdstuk 2.1: Kwalitatief onderzoek. Er mag daarom ook verondersteld worden dat bij dit onderzoek de betrouwbaarheid en validiteit voldoende zijn gewaarborgd. Mocht door onvoorziene omstandigheden de betrouwbaarheid of de validiteit worden aangetast, dan zal dit worden besproken bij de reflectie van het onderzoek.

3. TRANSITIEMANAGEMENT

Dit hoofdstuk zal ingaan op transitie management. Omdat transitie management nog niet erg bekend is, zullen in dit hoofdstuk zowel transities als transitie management uitvoerig worden behandeld. Verder zal de rol van transitie management bij het aansturen van transities besproken worden, waarbij de eigenschappen en uitgangspunten van transitie management een centrale rol spelen. Tot slot zal transitie management afgezet worden tegen het huidige beleid, om zo de verschillen uiteen te zetten.

3.1 Inleiding

In 2001 is het vierde Nationaal MilieuBeleidsPlan (NMP4) verschenen. Het kabinet constateerde in het NMP4 dat voortzetting van het huidige beleid niet de oplossing zou zijn voor de hardnekkige problemen, zoals klimaatverandering (Weterings, 2010). De problemen spelen al decennialang en zijn hardnekkig omdat ze door de jaren heen diepgeworteld zijn geraakt in de maatschappelijke structuren en instituties. Eenvoudige oplossingen helpen niet omdat de problemen te complex zijn. Deze problemen werden voorzien in de volgende sectoren: energievoorziening, milieu, waterbeheer, landbouw, onderwijs, verkeer en vervoer, gezondheidszorg en arbeidsvoorziening (Rotmans et al., 2005). Volgens Rotmans et al. (2005) hebben de hardnekkige problemen – ook wel complexe problemen genoemd – in bovenstaande sectoren een gemeenschappelijke aard: alle problemen zijn namelijk ontstaan als gevolg van ‘weeffouten’ (systeemfouten). Deze weeffouten zijn geleidelijk in het maatschappelijke systeem gekomen door de snel en sterk veranderende maatschappij, maar ook door het falen van de toenmalige wijze van besturen. Dit mag vooral de overheid zich aanrekenen. Er is binnen gevestigde instituties te lang vastgehouden aan oplossingen met spelregels die verouderd waren. De spelregels hielden te weinig rekening met de maatschappelijke complexiteit en vormden daardoor barrières voor duurzame oplossingen. Het transitie management in het NMP4 moest zorgen dat deze barrières overwonnen werden, aan de hand van integraal beleid dat gericht was op systeeminnovaties en de transitie naar duurzaamheid (Weterings, 2010). Nu is de centrale vraag van dit hoofdstuk: **op welke manier kan transitie management in spelen op de aanpak van complexe vraagstukken?**

Bij de sectoren waar complexe problemen worden voorzien, behoort volgens verschillende organisaties en woningmarktdeskundigen – zoals Vereniging Eigen huis, Woonbond en Aedes (Vereniging Eigen huis et al., 2012) – ook de woningmarkt. Zeker nu ook externe complexe problemen de woningmarkt beïnvloeden, zoals de gevolgen van krimp en aardbevingen. De gevolgen van krimp en aardbevingen zijn complex, omdat van beide problematieken de ontwikkeling niet voorspeld kan worden. Tevens spelen de problematieken een rol op veel verschillende domeinen. Daarnaast zijn de gevolgen van krimp en aardbevingen voor iedere locatie anders, ofwel de invloed van de problematiek is locatiespecifiek. Hierdoor kan voor de aanpak van krimp en aardbevingen op de woningmarkt niet een eenduidige strategie ontworpen worden, maar zal per locatie een verschillende aanpak bedacht moet worden. In hoofdstuk vijf en zes wordt verder ingegaan op welke invloeden krimp en aardbevingen hebben op de woningmarkt, echter is wel duidelijk dat door komst van krimp en aardbevingen er een complexe problematiek is ontstaan op de woningmarkt. Het ‘Poldermodelbeleid’ – wat tot 2001 het beleid in Nederland was, en nog steeds een de hoofdmoot van ons beleid vormt (De Beer, 2013) – heeft geen antwoord op deze complexe problematieken en ook niet op de grote maatschappelijke opgaven waar Nederland in de toekomst mee te maken krijgt (Rotmans et al., 2005; Weterings, 2010). Hier zal tijdens subhoofdstuk 3.3 en 3.4 verder op ingegaan worden. De enige manier waarop een oplossing mogelijk lijkt te zijn, is door een ingrijpende vernieuwing van de huidige maatschappelijke publieke stelsels. Een dergelijke fundamentele omschakeling kan volgens Rotmans et al. (2005) aangeduid worden met het begrip transitie.

Volgens Rotmans (2003; 2005 in Damoiseaux, 2011) is een transitie een structurele maatschappelijke verandering die het resultaat is van elkaar versterkende en op elkaar inwerkende ontwikkelingen op gebied van cultuur, economie, natuur & milieu, instituties en technologie. Transitie management focust zich op (beleids)vraagstukken rondom hardnekkige maatschappelijke problemen. Daarbij is niet zozeer de beheersbaarheid en de volledige controle van deze problemen het uitgangspunt, maar veel meer de organisatie van een gemeenschappelijk zoekproces, gericht op de duurzame langetermijnoplossingen (Rotmans, et al., 2005). In de volgende subhoofdstukken zal ingegaan worden op wat transitie management is, hoe transities te sturen zijn en waarin transitie management verschilt met het huidige beleid.

3.2 Transitie management

In de huidige maatschappij worstelen diverse sectoren met (beleids)vraagstukken rondom hardnekkige maatschappelijke problemen. Deze problemen lijken alleen door middel van transities op te lossen te zijn. De afgelopen jaren zijn zowel wetenschappelijke onderzoekers als beleidsmakers bezig met het experimenteren naar een nieuwe vorm van sturing van transities, onder de naam transitie management. Transitie management kan gezien worden als een gemeenschappelijk leer- en zoekproces richting duurzame ontwikkeling, waar actoren uit de staat, markt en de burgers aan deelnemen. Het is een beleidsconcept dat een heroriëntatie op de maatschappelijke ontwikkeling biedt, gericht op de (beleids)vraagstukken van hardnekkige problemen (Rotmans et al., 2005). Het reguliere beleid stelt als doel om lastige obstakels te controleren en te beheersen. Daarnaast heeft het reguliere beleid een korte termijn focus en probeert consensus te vormen. Hierbij is het optimaliseren van bestaande maatschappelijke systemen het uitgangspunt. Transitie management gaat daarentegen uit van onzekerheid en complexiteit als drijvende kracht voor maatschappelijke innovatie. Het transitiebeleid is gericht op duurzame oplossingen op de lange termijn (1 á 2 generaties). Hierbij richt het beleid zich op het innoveren van maatschappelijke systemen via een cyclisch proces dat bestaat uit visievorming, agenderen, instrumenteren, experimenteren en leren. Hier wordt in hoofdstuk acht dieper op ingegaan.

Hardnekkige problemen worden getypeerd door afwezigheid van consensus rondom probleem en oplossing. Vaak schieten bestaande oplossingen tekort door verouderde spelregels (zoals ingesleten gewoontes, versterkte institutionele verhoudingen en verouderde regelgeving). Deze 'oplossingen' zorgen vaak voor marginale veranderingen in één enkele dimensie, wat niet afdoende is. Structurele systeeminnovaties daarentegen zorgen voor veranderingen op meerdere dimensies. Systeeminnovaties is een samenhangend stelsel van onderdelen die elkaar beïnvloeden, waarbij de focus ligt op het bestrijden van zowel systeemfouten als marktfouten. Bij systeemfouten gaat het om weeffouten in maatschappelijke systemen zoals zwakke economische infrastructuur, institutionele belemmeringen of onduurzaam gedrag. Bij marktfouten gaat het om het niet optimaal functioneren van het marktsysteem, bijvoorbeeld doordat de markt onvoldoende investeert in innovatie. Wanneer systeeminnovaties van verschillende maatschappelijke onderdelen samenkomen en op elkaar inwerken dan zorgt dit voor een versterkende ontwikkeling, ofwel een transitie (Rotmans et al., 2005). Doordat de verandering geleidelijk zal zijn, vergen transities lange tijd, minstens één generatie (25 á 50 jaar). Dit komt omdat bestaande grenzen, instituties, verhoudingen en barrières moeten worden doorbroken. Een voorbeeld van een transitie is de overgang van steenkool naar aardgas als de belangrijkste energiedrager in Nederland. Dit gebeurde rond de jaren '60 toen onder andere het Groninger gasveld in gebruik werd genomen.

Bestrijding van systeemfouten vereist volgens Rotmans en Loorbach (2009) een herstructurering van de maatschappelijke systemen. Door het functioneren van de maatschappelijke systemen te onderzoeken, worden inzichten vergaard over de mogelijkheden voor de aansturing van deze maatschappelijke systemen. Fundamentele richtlijnen van de dynamiek van maatschappelijke systemen zijn terug te herleiden naar de complexiteitstheorie (Rotmans et al., 2005; Rotmans en Loorbach, 2009). Maatschappelijke systemen kunnen vanwege hun complexiteit niet beïnvloed

worden door command and control voorwaarden (de voorwaarden van het huidige beleid). Maar door gebruik te maken van transitie management kan wel de richting en snelheid van een transitie beïnvloed worden naar een duurzamere richting (Rotmans, 2003). Transitie management kan bijvoorbeeld omgaan met emergerende en dynamische systemen. Dit komt door de overeenkomsten op het gebied van complexiteitstheorie. Complexiteitstheorie vormt de grondslag voor transitie management.

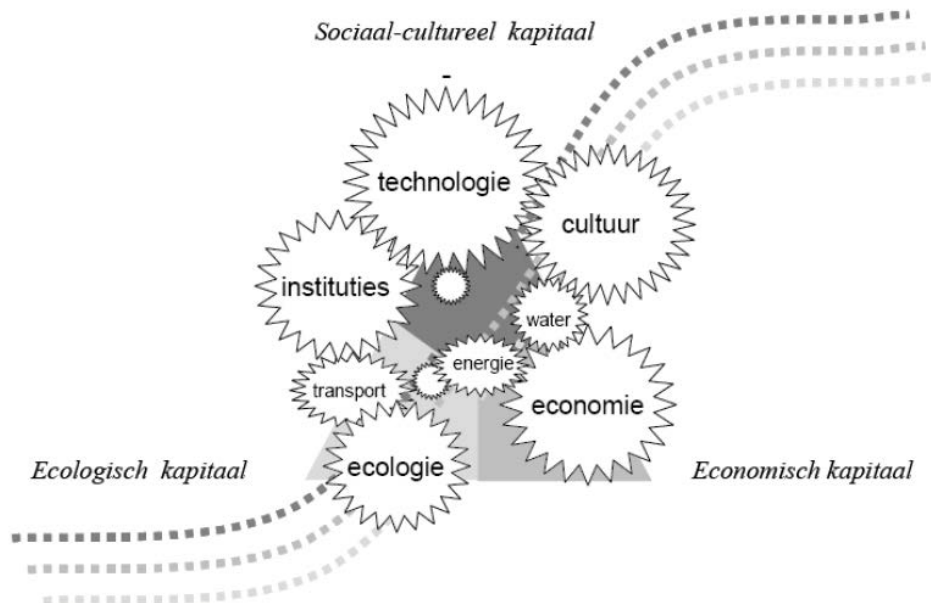
3.2.1 Complexiteitstheorie

De complexiteitstheorie is gebaseerd op de algemene systeemtheorie, hiervan is Von Bertalanffy de grondlegger. Na oprichting van het Santa Fé instituut in Nieuw Mexico (VS) begin jaren 80, begon een nieuwe stroming van onderzoekers aan onderzoek naar complexe adaptieve systemen. Deze onderzoekers legden de basis voor de complexe systeemtheorie. In de complexe systeemtheorie staan complexe adaptieve systemen centraal. Complexe, adaptieve systemen kunnen in essentie worden aangeduid volgens de volgende sleutelkenmerken: co-evolutie, emergentie en zelforganisatie. Deze sleutelkenmerken houden volgens Prigogine and Stengers (1984 in Rotmans et al., 2005, p. 7) het volgende in: *“co-evolutie geeft aan dat een complex, adaptief systeem co-evolveert met zijn omgeving (die ook weer uit complexe, adaptieve systemen bestaat), waarbij zowel competitie als coöperatie een rol spelen. Emergentie is het ‘spontaan’ ontstaan van patronen in het systeem van binnen uit, en zelforganisatie is het vermogen om tot een nieuwe ordening van het systeem (nieuwe structuur) te komen als gevolg van de interne constitutie van het systeem, en niet als gevolg van externe sturing”*. Naast bovenstaande sleutelkenmerken zijn er nog enkele belangrijke kenmerken. Zo hebben complexe systemen een cyclus van relatief lange periodes met stabiliteit, orde en evenwicht afgewisseld met relatief korte periodes van chaos en instabiliteit. In de stabiele periode verlopen de transities geleidelijk en langzaam, maar tijdens de kortere periodes is er sprake van grillige snelle dynamiek met veel onverwachte gebeurtenissen en veel schoksgewijze veranderingen (Rotmans, 2003). Daarnaast hebben complexe systemen een geschiedenis, wat betekent dat de voorgaande toestand van een systeem invloed heeft op de huidige toestand en dit heeft weer invloed op de toestand in de toekomst. Dit creëert padafhankelijkheid; de huidige en toekomstige toestanden zijn afhankelijk van eerdere toestanden. Hierop doorgaand hebben complexe adaptieve systemen het vermogen om te leren en te veranderen aan de hand van eerdere ervaringen. Tevens zijn complexe systemen ingebed in verschillende organisatieniveaus, waardoor de systemen niet aangestuurd kunnen worden vanuit één schaalniveau. De emergente eigenschappen van complexe adaptieve systemen zorgen ervoor dat eigenschappen die verborgen zijn op lager schaalniveau (micro level) emergeren op hoger schaalniveau (macro level) (Rotmans et al., 2005; Rotmans en Loorbach, 2009).

Lange tijd ontbrak het volgens Rotmans et al. (2005) in de wetenschappelijke literatuur aan een conceptueel raamwerk over transities. Het Kennisnetwerk Systeem Innovaties en Transities (KSI) heeft daarom een conceptueel raamwerk ontwikkeld. Het raamwerk van transitie management is een multi- en interdisciplinair raamwerk voor het analyseren, beschrijven en verklaren van transities (Rotmans et al., 2005). Hierop volgend worden drie basale uitgangspunten van transitie management omschreven (Rotmans et al., 2001; Rotmans et al., 2005; Loorbach, 2010).

3.2.2 Multi-domeinconcept

Het eerste uitgangspunt van transitie management is het multi-domeinconcept. Een transitie vindt plaats op meerdere (maatschappelijke) domeinen en instituties, zoals wonen, voorzieningen en economie. Een complex probleem, alsook een transitie, kenmerkt zich doordat het zich uitstrekt over meerdere maatschappelijke domeinen en verweven is in meerdere maatschappelijke processen.



Figuur 2: Transitie: complex geheel van maatschappelijke radertjes (bron: Van Dam, 2010)

Doordat de radertjes, zoals te zien is in Figuur 2, op elkaar inspelen ontstaat er een spiraalwerking. Deze spiraalwerking kan alleen ontstaan bij het samenkomen en elkaar versterken van verschillende domeinen. Wanneer innovaties op verschillende maatschappelijke domeinen samenkomen en elkaar versterken, dan wordt er gesproken van een transitie (Rotmans, 2003; Rotmans et al., 2005).

3.2.3 Multi-level concept

Het tweede uitgangspunt wat de basis vormt van transitie management, zijn de verschillende schaalniveaus van een transitie. Rotmans et al. (2005) en Loorbach en Van de Lindt (2007) stellen dat transitie altijd het resultaat zijn van gebeurtenissen en ontwikkelingen op zowel kleine schaal (nicheontwikkelingen zoals initiatieven en afwijkende ideeën van individuen) als op grote schaal (megatrends zoals globalisering en individualisering). Transitie vinden plaats op drie schaalniveaus; macrolevel, mesolevel en microlevel (zie Figuur 3).

Macrolevel (Landschap niveau)

Op dit niveau spelen landschapsveranderingen (bijvoorbeeld op het gebied van cultuur, politiek, ruimtelijke ordening, paradigma's en macro-economische aspecten). De trends en ontwikkelingen verlopen relatief traag, maar kunnen ook onverwacht optreden als gevolg van bijvoorbeeld grote ongelukken zoals aardbevingen en overstromingen, of terroristische aanslagen. De ontwikkelingen op dit niveau staan los van de regimes en niches, maar hebben hier wel invloed op.

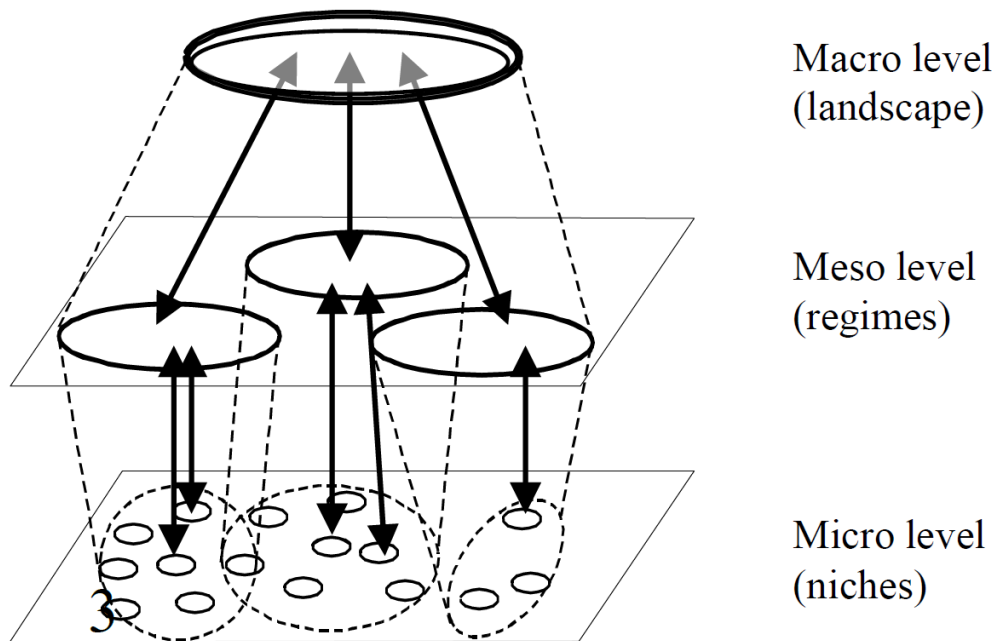
Mesolevel (regimes niveau)

Op dit niveau zijn de bestaande en gevestigde regimes aanwezig. Deze regimes zijn gevestigde systemen die bepaalde maatschappelijke functies behoren te verrichten. Op dit niveau is veel weerstand tegen vernieuwing omdat bestaande netwerken, instituties en organisaties de bestaande belangen, werkwijzen en regels in stand willen houden (Rotmans et al., 2005; Opstals, 2011). De beleidsregels van de lokale, provinciale en nationale overheden vallen onder dit niveau.

Microlevel (niches niveau)

Op het micro level ontwikkelen zich niches waarbinnen afwijkingen kunnen ontstaan van het bestaande, zoals nieuwe initiatieven, nieuwe technologieën en nieuwe vormen van bestuur en cultuur. De niches zijn veelal gevormd door individuele of een verzameling van actoren die ontvankelijk zijn voor vernieuwing. De ontwikkelingen zijn vaak kortetermijnontwikkelingen die

elkaar snel op kunnen volgen. Op dit niveau worden vaak de eerste stappen gezet richting een transitie omdat hier ruimte is voor leerprocessen over gedrag, nieuwe praktijken of innovaties.



Figuur 3: Het multi-level concept (bron: Loorbach & Van de Lindt, 2007)

Bovenstaande niveaus zijn functioneel van aard en niet zozeer ruimtelijk (Rotmans et al., 2005). Een transitie kan pas plaats vinden wanneer trends, ontwikkelingen en innovaties op alle niveaus plaatsvinden, bij elkaar aansluiten en elkaar versterken in éénzelfde richting. De eerste stappen van een transitie kunnen in een niche zijn doordat er draagvlak gecreëerd wordt voor een bepaalde ontwikkeling of innovatie. Maar een transitie kan ook in gang worden gezet door (maatschappelijke) veranderingen op macro level waardoor het huidige paradigma verandert en regimes ter discussie komen te staan. De regimes op het mesoniveau zijn ingebed in de bestaande structuren en zullen daardoor veranderingen tegen willen gaan.

3.2.4 Multi-fase concept

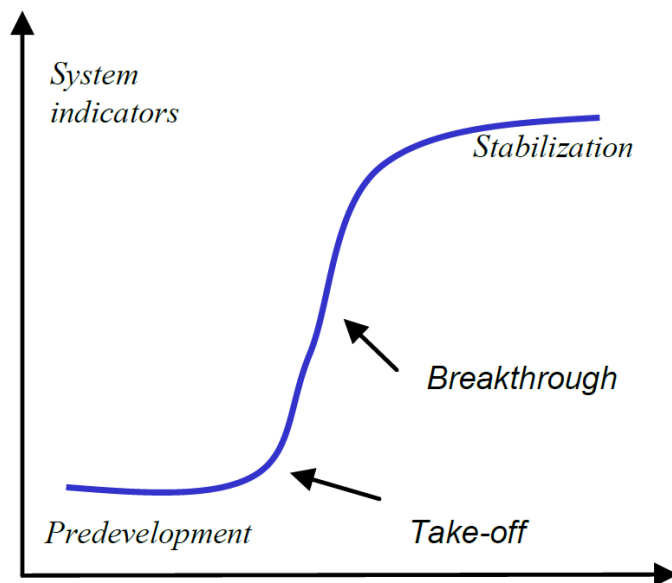
Het derde uitgangspunt is het multi-fase concept. In dit concept wordt toegelicht hoe een transitie in de tijd verloopt. Een transitie heeft een lange doorlooptijd van minstens 25 jaar. Binnen deze tijd doorloopt een transitie meerdere fases van relatief langzame en snelle veranderingen. Hieruit is af te leiden dat een transitie geen lineair proces is: het is een proces waarbij er een verschuiving in een systeem is van het ene dynamisch evenwicht naar het andere dynamische evenwicht. Tijdens deze verschuiving moeten bestaande grenzen en barrières doorbroken worden. Rotmans et al. (2001; 2005) onderscheiden in hun onderzoek vier opeenvolgende fases:

1. De voorontwikkelingsfase: hierin is er een dynamisch evenwicht. De status quo van het systeem verandert niet zichtbaar, maar onderhuids verandert het wel. Het bestaande regime opereert vaak als een remmende factor, waarbij het zich wel wil vernieuwen, maar niet af wil stappen van bestaande normen en waarden.
2. De take-off fase: in deze fase komt het structurele veranderingsproces goed op gang. Deze fase begint wanneer een modulatie plaatsvindt, deze modulatie is veroorzaakt door meerdere interne en externe verstoringen.
3. De versnellingsfase: in deze fase worden structurele veranderingen zichtbaar. Er ontstaat een serie onomkeerbare en onstuitbare ontwikkelingen doordat meerdere krachten op elkaar inwerken in een overeenkomstige richting. Doordat de veranderingen in deze fase snel en onomkeerbaar zijn, heeft dit grote gevolgen voor het bestaande regime. Tijdens deze

instabiele fase wordt langzamerhand het bestaande regime afgebroken en vervangen door een nieuw regime.

4. De stabilisatiefase: er wordt een nieuw dynamisch evenwicht bereikt en de versnelling neemt af.

Het bovenstaande proces is een cyclisch proces. Na verloop van tijd zal bij het 'nieuwe' regime verzet ontstaan en zal het onderhuids willen veranderen, hier begint weer stap één. Deze verschillende fases zijn ook te vinden in Figuur 4. De verschillende fases zijn weergegeven door middel van een S-curve. Deze S-curve indiceert alleen dat een transitie meerdere periodes kent, van snelle en langzame verandering, tussen de dynamische evenwichten. De dynamische evenwichten bevinden zich bij de eerste en laatste fase. De vloeiende lijn is echter bedrieglijk, op langere termijn verlopen de transities wel geleidelijk, maar op korte termijn is er sprake van een grillige dynamiek met veel onverwachte gebeurtenissen en schoksgewijze veranderingen. De indeling geeft een zekere ordening in omvang, snelheid en richting van de transitie. Er zal echter altijd sprake zijn van grote complexiteit en onzekerheid. Hierdoor is de mate van voorspelbaarheid van het tijdsverloop van de transitie relatief klein. Dit is ook niet het doel van de fase-ordening.



Figuur 4: Het multi-fase concept (bron: Loorbach & Van de Lindt, 2007)

3.3 Sturing van een transitie

Door bovenstaande concepten is er meer duidelijkheid over transities en over de complexiteit waarmee het gepaard gaat. Deze transities dienen op één of andere manier gestuurd te worden in een duurzame richting, al zal het volledig sturen van een dusdanig complexe problematiek niet haalbaar zijn. Bij transitie management wordt sturing opgevat als: *“het bewust beïnvloeden van maatschappelijke ontwikkelingen via gerichte beïnvloeding van actoren en van hun omgeving”* (Rotmans, 2003, p. 32). Volgens Rotmans (2003) gaat tegenwoordig sturen vaak gepaard met onbedoelde neveneffecten. Wanneer deze effecten direct zichtbaar zijn, kan daar op worden ingespeeld. Het wordt echter moeilijker wanneer deze effecten niet direct zichtbaar zijn. Dit kan voorkomen in verschillende vormen, zoals: de voordelen voor onszelf tegenover de nadelen voor andere mensen (ruimtelijk vraagstuk), voordelen behalen op de korte termijn tegenover nadelen op de lange termijn (tijdsvraagstuk) en de voordelen van individuen tegenover de nadelen van een groep (publiek-private vraagstuk). Hier is volgens Rotmans (2003) steeds sprake van een 'afwentelingsmechanisme'. Dit mechanisme zal zich grotendeels autonoom volbrengen en is daarom moeilijk te sturen. Het optimale resultaat is wanneer de afwentelingen minimaal zijn. Om dit voor elkaar te krijgen moet er een omslag komen in de manier hoe, wat en waar gestuurd moet worden. Hiervoor is een (nieuwe) sturingsvorm nodig die inspeelt op individueel gedrag, instituties en

organisaties, netwerken en de marktwerking via innovaties op verschillende schaalniveaus. De maatschappelijke ordening moet gericht beïnvloed worden, rekening houdende met verassingen en onzekerheid. De huidige sturingsvormen (zoals multi-actor sturing, responsieve sturing en netwerk sturing) zijn niet in staat om met deze complexiteit om te gaan. Dit komt doordat structurele veranderingen nodig zijn, tevens zijn innovaties op meerdere schaalniveaus noodzakelijk. Transitie management daarentegen heeft verschillende aspecten van de huidige sturingsvormen geïntegreerd op verschillende schaalniveaus. Hierdoor kan rekening gehouden worden met de complexiteit in ruimte, tijd en domein en de samenhang tussen deze vormen (het multi-level, multi-fase en multi-domein concept). Bij transitie management wordt de complexiteit niet als een probleem gezien, maar juist als punt voor sturing. Sturen bij transitie management betekent het bijsturen of beïnvloeden van de transformatie van het complexe systeem, van het ene (niet langer gewenste) dynamische evenwicht naar een ander (gewenst) dynamisch evenwicht (Rotmans et al., 2005).

Bij het inzetten van transitie management wordt een andere werkwijze van betrokken partijen gevraagd. Daarnaast zal een verandering van de onderlinge rol, posities en verhoudingen plaats moeten vinden (Rotmans, 2003). De omslag naar het denken en doen volgens transitie management is daarom niet snel gemaakt; het zal enige tijd duren. Er kan gesteld worden dat het inzetten van transitie management dus eigenlijk een transitie op zich is. Meer over de complexiteit en sturing van transities zal in het volgende subhoofdstuk verder uitgewerkt worden, aan de hand van de vergelijking tussen transitie management en het huidige beleid.

3.4 Verschil tussen transitie management en huidig beleid

Er zijn diverse verschillen tussen transitie management en het huidige beleid, zo is transitie management bijvoorbeeld niet een 'command and control' sturing. Volgens Rotmans en Loorbach, 2001 in Rotmans, 2003, p. 51) is transitie management: *"een evolutionaire vorm van sturing: bijsturen, beïnvloeden en aanpassen. In de praktijk betekent dit het scheppen van voorwaarden en condities waaronder maatschappelijke vernieuwing kan plaatsvinden, via de juiste initiatieven op het juiste moment"*. Transitie management is primair gericht op beïnvloeding van het gedrag bij maatschappelijke actoren. Maar in tegenstelling tot andere sturingsvormen, gaat het bij transitie management niet om de korte termijn gedragsaanpassingen door wet- en regelgeving. Het gaat bij transitie management juist om gedragswijziging op de lange-termijn door leerervaringen en leerprocessen. Wanneer maatschappelijke actoren een andere zienswijze kunnen creëren rondom complexe problemen, dan zullen deze actoren ook bereid zijn om op een andere manier te handelen (Rotmans, 2003).

Ondanks dat transitie management een nieuw sturingsparadigma kent, is het niet bedoeld als vervanging van het huidige beleid. Het is meer bedoeld als aanvulling op het huidige beleid, dienstdoende als een inkadering van het huidige beleid met aandacht voor de duurzame langetermijnvisie. Bij onderstaande kopjes zal per onderwerp dieper ingegaan worden op de verschillen tussen het huidige beleid en transitie management.

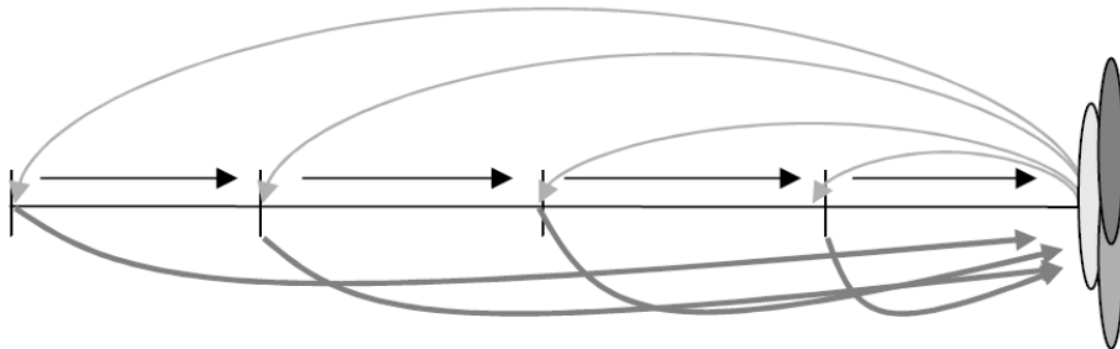
3.4.1 Korte termijn vs. lange termijn

Waar het huidige beleid vooral gefocust is op de korte termijn, is transitie management gericht op de lange termijn. Dit hoeft niet voor problemen te zorgen, het kan juist heel goed samengaan. Transitie management kan lange termijndoelen vormen, voor het korte termijn beleid. Maar ook andersom is een optie: het korte termijn beleid kan zich rechtvaardigen door het langetermijnperspectief. Hierbij is wel belangrijk dat er voortdurend een wisselwerking bestaat tussen de korte termijndoelen en het lange termijnperspectief. Juist door de toevoeging (en samenwerking) van transitie management, wordt het huidige beleid versterkt. Het huidige beleid blijft ervoor zorgen dat partijen (bovenal politici) resultaat hebben op korte termijn, terwijl transitie management de lijnen uitzet voor de lange termijn. In Figuur 5 is het verschil tussen het huidige beleid en transitie management in beeld gebracht. In deze afbeelding is te zien dat bij

transitiemanagement een belangrijke interactie is tussen het langetermijnvisie en de verschillende stadions. Aan de hand van backcasting wordt getoetst of uitgangspunten uit een eerder stadium nog steeds actueel zijn. Juist dit integrale deel van het proces is in het huidige beleid niet vanzelfsprekend, waardoor de langetermijnvisie uit het oog kan worden verloren (Van Dam, 2010).



Huidig beleid: stroomgericht en stapsgewijs



Transitiemanagement: visievorming, backcasting en weer vooruit

Figuur 5: Vergelijking van het huidige beleid met transitiemanagement (bron: Rotmans, 2003; Van Dam, 2010)

3.4.2 Multi-domein, multi-level en multi-fase

In subhoofdstuk 3.2 zijn de begrippen multi-domein, multi-level en multi-fase uitgelegd. Hieronder zal beschreven worden waarom deze concepten van waarde zijn voor transitiemanagement. Transitiemanagement speelt per definitie in op het multi-domein concept. Dit komt doordat een transitie voortvloeit uit een ontwikkeling die zich afspeelt in meerdere domeinen (Rotmans, 2003). De combinatie van veranderingen in de domeinen, waardoor een (gewenste) ontwikkeling tot stand komt, is onder andere het doel van transitiemanagement. Wanneer meerdere domeinen eenzelfde richting op sturen, zullen ze elkaar versterken en de ontwikkeling kunnen sturen. Het huidige beleid denkt veelal per domein en speelt daarom niet in op de toegevoegde waarde van een combinatie van meerdere domeinen. Dit komt tevens omdat het huidige beleid maar in beperkte mate om kan gaan met de complexiteit van een multi-domein aanpak.

Inspelen op de verschillende levels is bij transitiemanagement cruciaal. Door te denken en te handelen op verschillende levels, kan ingespeeld worden op verschillende (kansrijke) ontwikkelingen. Zo kunnen ontwikkelingen op microniveau ervoor zorgen dat het macrolandschap verandert. Dit kan positief of negatief uitvallen: een kansrijke ontwikkeling op microniveau kan uitgroeien tot een transitie op macroniveau. Echter kunnen ook (verborgen) eigenschappen op microniveau pas zichtbaar worden (emmergen) op meso- of macrolevel. Transitiemanagement probeert om kansrijke ontwikkelingen vroegtijdig te erkennen of te creëren, om vervolgens deze ontwikkeling te sturen en te ontplooiën zodat het uitgroeit tot een gewenste transitie. Daarnaast wordt via het sturen op meerdere levels en communiceren tussen meerdere levels, onbedoelde bijeffecten tijdig herkend en waar mogelijk voorkomen. Het huidige beleid stuurt daarentegen aan per schaalniveau. Volgens Rotmans et al. (2005) is het onmogelijk om complexe problematiek te verhelpen bij aansturing op één niveau.

Het herkennen van verschillende fases van een transitie is tot slot ook van belang bij transitie management. In fases waarin veel veranderingen optreden, bijvoorbeeld in de versnellingsfase, zijn voldoende stimulansen. Externe stimulansen, bijvoorbeeld via de overheid, zijn in die fase niet nodig. In fases met trage veranderingen kan een stimulanst juist zorgen voor een extra impuls. Het is van belang dat deze stimulansen op een subtiele wijze worden gegeven, rekening houdende met de verschillende schaalniveaus en domeinen.

3.4.3 Zekerheid vs. onzekerheid

Bij het huidige beleid wordt altijd uitgegaan van een zekere zekerheid. Door deze zekerheden kunnen aannames gemaakt worden, waarop verder wordt geredeneerd. Echter zijn deze zogenaamde 'zekerheden' vaak schijnzekerheden, waardoor meer dan eens onverwachte bijeffecten of negatieve verrassingen optreden. Volgens Rotmans (2003) zijn deze 'verrassingen' echter geen verrassingen, maar meer een aanduiding van de complexiteit van de problematiek. Transitie management maakt gebruik van de onzekerheid. Aan de hand van experimenten wordt de aard van de onzekerheden geïnventariseerd, zodat mogelijke onzekerheden gereduceerd kunnen worden. De inventarisatie van de onzekerheden verandert tijdens het transitieproces. Daarom is het adaptieve karakter van transitie management belangrijk; zo kan nog tijdens het proces de transitie bijgestuurd worden. Doch gaat het bij transitie management niet alleen om het reduceren van alle risico's. Het gaat om de acceptatie van fundamentele onzekerheden die niet gereduceerd kunnen worden. Chaos en instabiliteit zorgen juist voor een bron van fundamentele veranderingen die nodig zijn bij het creëren van een transitie (Rotmans et al., 2005).

3.4.4 Doelgroepen vs. koplopers

Het reguliere polderbeleid in Nederland zorgt er voor dat er interactie is tussen een grote groep van gevestigde partijen. Deze partijen zullen allemaal invloed willen uitoefenen op het te maken beleid, waardoor het beleid vaak een compromis is van de standpunten van de partijen. Bij transitie management wordt daarentegen een groep opgezet, bestaande uit innovators en koplopers. Hierbij zal niet een compromis tussen de verschillende partijen als oplossing aangedragen worden, maar zullen fundamentele veranderingen de oplossing zijn. Dit kunnen nieuwe ontdekkingen of het ontwikkelen van alternatieven zijn, maar ook het volgen of nemen van nieuwe initiatieven (Rotmans, 2003). Om tot fundamentele veranderingen te komen, zijn mensen nodig die risico nemen maar tegelijkertijd weten waar ze mee bezig zijn. Het is belangrijk dat deze mensen overzicht hebben in hun eigen vakgebied, maar ook over de grenzen kunnen kijken van hun eigen discipline, aanzien genieten in verschillende vakgebieden, goed kunnen communiceren en goed kunnen samenwerken. Daarnaast is transitie management gericht op de lange termijn, dus er moet bij de koplopers ook tijd en geduld aanwezig zijn. Deze koplopers zullen participeren in een zekere transitie-arena. In een transitie-arena zullen verschillende partijen aanwezig zijn om zo te acteren op verschillende domeinen en actoren. Bij een transitieproces zullen minimaal vijf betrokken partijen aanwezig zijn; bedrijfsleven, overheden (gemeente, provincie en het rijk), maatschappelijke organisaties, kennisinstellingen en intermediairs (Rotmans, 2003). Daarnaast kunnen ook burgers een aandeel hebben binnen het transitieproces (Weterings, 2010; Damoiseaux, 2011).

Omdat transitie management het huidige beleid aanvult, zal naast de transitie arena ook de politieke arena aanwezig blijven. Er is dus sprake van twee sporen: het politieke spoor waar vooral in korte termijn en incrementele oplossingen worden gedacht, en een transitiespoor waar het langetermijndenken en fundamentele oplossingen centraal staan. Deze twee arena's zorgen voor een dilemma, vooral omdat de politiek graag op korte termijn resultaten wil zien. Hierbij is het belangrijk dat de transitie arena gesteund wordt vanuit de politieke arena en dat de politieke arena niet geforceerd ingrijpt. Anderzijds is het belangrijk dat vanuit de transitie arena op korte termijn resultaten voortbrengen.

In Tabel 1 worden nogmaals de verschillen samengevat tussen het huidige beleid en transitie management.

Tabel 1: Huidig beleid versus transitie management (bron: Rotmans, 2003; Damoiseaux, 2011)

Huidig beleid	Transitiemanagement
Korte tijdshorizon (5-10 jaar)	Lange tijdshorizon (25-50 jaar)
Facetbenadering <ul style="list-style-type: none"> - beperkt aantal actoren - één schaalniveau - één domein 	Integrale benadering <ul style="list-style-type: none"> - multi-actor - multi-level - multi-domein
Gericht op incrementele verbetering (systeemoptimalisatie)	Gericht op innovatie en duurzaamheid
Gangbare sturingsvorm	Nieuwe sturingsvorm
Gaat uit van zekerheid	Gaat uit van onzekerheid
Politieke arena	Transitie-arena en Politieke arena
Lineaire kennisontwikkeling en -verspreiding	Al doende leren, al lerende doen en al lerende leren

3.5 Deelconclusie

De centrale vraag van dit hoofdstuk was: *op welke manier kan transitie management in spelen op de aanpak van complexe vraagstukken?* Om antwoord te geven op deze deelvraag, zal eerst achterhaald moeten worden wat complexe problemen zijn. In dit hoofdstuk is beschreven dat complexe problemen gelijk zijn aan hardnekkige problemen. De kenmerken van hardnekkige problemen zijn dat ze complex zijn, verankerd zijn in maatschappelijke structuren, voor de problemen geen pasklare oplossing aanwezig is, de problemen moeilijk stuurbaar zijn door de verschillende actoren en de problemen al minimaal 25 jaar bestaan. Deze problemen lijken alleen door middel van transities op te lossen te zijn.

In de huidige maatschappij worstelen diverse sectoren met (beleids)vraagstukken rondom hardnekkige maatschappelijke problemen, maar weten geen raad met deze vraagstukken. Dit komt doordat de huidige managementvormen die worden gebruikt, niet in staat zijn om in te spelen op de complexe problematieken. Er is dus een nieuwe managementvorm nodig die in kan spelen op de complexiteit van de problemen. Doordat de complexiteitstheorie de grondslag vormt van transitie management, is transitie management in staat om flexibel om te gaan met complexe problemen. Transitie management heeft eigenschappen om te (co-)evalueren, emergeren en te zelf organiseren. Daarnaast heeft transitie management een multi-domein-, multi-level- en multi-fasekarakter. Door dit karakter wordt de complexiteit van de problematiek door de overlapping van de aspecten: domeinen, stakeholders en schaalniveaus in één managementvorm samengebracht. Transitie management is daarom wel bij machte om de juiste begeleiding te bieden voor complexe problematieken.

Hieronder zijn de vuistregels van transitie management samengevat in enkele punten (Weterings, 2010; Damoiseaux, 2011):

- Multi-actor concept; het betrekken van diverse stakeholders
- Multi-level concept; het sturen op verscheidene schaalniveaus
- Multi-domein concept; het afstemmen van wet- en regelgeving in verschillende domeinen
- Lange termijnvisies koppelen aan korte termijn actiepunten
- Inzetten op verbetering (ofwel optimalisatie) en vernieuwing (ofwel innovatie)
- Al-doende-leren en al-lerende-doen: via experimenten leren
- Omslag creëren in denken en doen

Transitiemanagement kan ingezet worden om transitie te sturen. Het is echter niet eenvoudig om transitiemanagement in te zetten, het vergt een omslag in denken en handelen. Daarnaast is het ingewikkeld om een transitie te sturen, er bestaat namelijk geen generiek model voor het sturen van transitie. Dit komt mede door de padafhankelijkheid van de transitie. Via transitiemanagement kan de transitie bijgestuurd worden, beïnvloed worden en waar nodig aangepast worden. Dit gebeurt door het scheppen van de juiste condities en voorwaarden, zodat de omstandigheden perfect zijn voor maatschappelijke vernieuwingen. Daarnaast moet de juiste initiatieven ingezet worden, op het juiste moment (Rotmans en Loorbach, 2001 in Rotmans, 2003).

Transitiemanagement is geen vervanger van het huidige beleid, maar juist een aanvulling. Door gebruik te maken van transitiemanagement kan een langetermijnvisie gekoppeld worden aan de korte termijn actiepunten. Wanneer transitiemanagement en het huidige beleid gekoppeld worden, zal dit een samenkomen zijn van de transitie-arena en de politieke arena. Goede communicatie en veel geduld zullen hierbij bepalend zijn voor een kans van slagen.

In hoofdstuk 8 zal verder worden ingegaan op hoe transitiemanagement ingezet kan worden bij een complexe problematiek. Dit zal gebeuren aan de hand van de casestudy Delfzijl. De complexe problematiek waar Delfzijl mee te maken heeft is een door krimp en aardbevingen beïnvloede woningmarkt. Deze problematiek heeft dusdanig veel invloed op Delfzijl, dat er een urgentie is ontstaan om in te grijpen.

In het volgende hoofdstuk zal dieper ingegaan worden op de verschillende dimensies van de woningmarkt. Vervolgens zullen de invloeden van krimp op de woningmarkt behandeld worden, waarna de invloeden van de aardbevingen op de toch al door krimp beïnvloede woningmarkt aan bod zal komen. De hoofdstukken waarin de invloeden van krimp en aardbevingen op de woningmarkt worden behandeld, zijn relevant voor het inzien van de complexiteit van het geheel. Tevens tonen deze hoofdstukken de 'sense of urgency' om in te grijpen op de woningmarkt.

4. DE DIMENSIES VAN DE WONINGMARKT

Het doel van dit theoretisch kader is om inzicht te krijgen in welke invloeden de aardbevingen hebben op de toch al door krimp beïnvloede woningmarkt. Echter zal eerst de woningmarkt uiteengezet moeten worden, voordat de invloeden van krimp en aardbevingen op de woningmarkt onderzocht kunnen worden. In dit hoofdstuk zullen de verschillende dimensies van de woningmarkt besproken worden. De structuur van dit hoofdstuk zal ook in de volgende hoofdstukken leidend zijn. Op deze manier kan een vergelijking worden gemaakt tussen de verschillende hoofdstukken.

Per dimensie zal gekeken worden naar het effect van het onderwerp op de woningwaarde. Wanneer een onderwerp een direct effect heeft op de woningwaarde, dan heeft het onderwerp eveneens invloed op de woningmarkt. Bij een indirect effect zal de invloed op de woningmarkt kleiner zijn.

4.1 Inleiding

Veel literatuur over de woningmarkt, en in het bijzonder particulier woningbezit, focust zich op de investering of het financiële aspect. Hierbij gaat het om de economische omstandigheden van de woningmarkt waar een woning wordt gezien als een investeringsobject. Maar een woning is veel meer dan alleen een investeringsobject, het is ook een plek waar mensen leven. Ondanks dat de marktwerking en de conjuncturele omstandigheden een grote rol spelen op de particuliere woningmarkt, zal dit hoofdstuk evenals deze thesis zich richten op de verschillende waarde-bepalende factoren van een woning. Niet alleen kijkend naar de kenmerken van de woning, maar ook naar de kenmerken van de woonomgeving en woningmarkt. Immers, bij het kopen van een woning wordt niet alleen de woning gekocht, maar daarmee ook een woonomgeving. De kwaliteit van de woonomgeving bepaalt steeds meer het woongenot van mensen (Wassenberg et al., 2006; Peeters, 2010; Roet en Mulder, 2010). In dit hoofdstuk zal de prijs van een woning behandeld worden als een waardering in geld voor zowel de woning zelf, alsook voor de omgeving van de woning en de locatie van de woning. De deelvraag die in dit hoofdstuk centraal staat luidt: **welke verschillende dimensies onderscheiden we op de koopwoningmarkt?** Deze dimensies worden in de volgende subhoofdstukken uiteen gezet.

4.2 De verschillende deelmarkten

Voordat de dimensies uiteengezet worden, moet eerst een belangrijk onderscheid gemaakt worden tussen verschillende deelmarkten. Visser en Van Dam (2006) veronderstellen dat het effect van de woonomgeving niet overal per type woonomgeving en per type woning gelijk zal zijn. Daarom is in zowel het onderzoek van Visser en Van Dam (2006), evenals in deze thesis een onderscheid gemaakt tussen vier verschillende deelmarkten; grondgebonden woningen en appartementen, en in de stad of op het platteland. Deze deelmarkten zullen hieronder verder toegelicht worden.

Grondgebonden woningen en appartement

Er wordt in deze thesis onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen (tussenwoning, hoekwoning, twee onder één kap of vrijstaand) en appartement (beneden- of bovenwoning, portiekflat, galerijflat, maisonnette, bovenwoning of benedenwoning). Dit komt vooral door de vele verschillen tussen deze twee woonvormen. Hierbij kan de beleving en de locatie een rol spelen. Zowel Janssen et al. (2006) als Visser en Van Dam (2006) concluderen dat mensen in een appartement minder tevreden zijn met hun woning dan mensen die niet in een appartement wonen. Daarnaast verschilt de locatie van de woningvoorraad op het platteland sterk met de woningvoorraad in de stad. Zo bestaat maar liefst 34 procent van alle woningen op het platteland uit grondgebonden woningen, terwijl dit in de stad maar 6 procent is. Daarentegen bestaat de totale voorraad koopwoningen in de stad grotendeels uit appartementen, terwijl op het platteland het aandeel appartement zeer gering is (Visser en Van Dam, 2006).

Stad en platteland

Maar er is niet alleen een verschil op basis van de woningvoorraad op een bepaalde locatie, ook de prioriteiten en de beleving van de bewoners is divers. Door al deze verschillen is een vergelijking van de prijsvorming van de woning in de stad met die op het platteland een lastige exercitie (Visser en Van Dam, 2006). De woningprijs van een vrijstaande woning in de stad is gemiddeld hoger dan van een vrijstaande woning op het platteland, mede doordat het woonoppervlak groter is in de stad en vrijstaande huizen schaarser zijn in de stad. Desondanks is het gemiddelde perceeloppervlak van een vrijstaande woning op het platteland groter dan in de stad. Niet alleen de prijzen per vrijstaand huis in de stad ligt hoger dan op het platteland, maar de prijs per grondgebonden woning ligt in de stad ook hoger. Dit is opmerkelijk, want de gemiddelde prijs over het totaal aantal woningen ligt in het landelijk gebied hoger. Volgens Visser en Van Dam (2006) is dit te verklaren doordat de duurdere typen, zoals vrijstaande woningen, zijn oververtegenwoordigd op het platteland.

Omdat er zo veel verschil zit tussen grondgebonden woningen en appartementen, en woningen in de stad of op het platteland zal in de rest van dit hoofdstuk gekeken worden naar de invloed van deze aspecten bij de verschillende dimensies.

4.3 De verschillende dimensies

De verschillende dimensies van de woningmarkt zullen een rode draad vormen in deze thesis. Het is daarom van belang om deze dimensies zorgvuldig te behandelen. In deze thesis is de woningmarkt in drie verschillende dimensies ontleed; vraag en aanbod op de koopwoningmarkt, de institutionele context, en de kenmerken van de woning. Hieronder staat in het kort per dimensie wat deze inhoud. Later in het hoofdstuk zal dieper op elke dimensie ingegaan worden. Deze dimensies zijn samengesteld op basis van verschillende bronnen in de literatuur en geverifieerd tijdens de interviews door verschillende specialisten op het gebied van de woningmarkt.

4.3.1 Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt

Om duidelijk te hebben wat een koopwoningmarkt is, zal allereerst de koopwoningmarkt uiteen gezet worden. Vervolgens zal onderzocht worden welke invloeden vraag en aanbod hebben op de koopwoningmarkt, en tot slot zal ingegaan worden op de waardeontwikkeling van een woning en welke risico's hieraan verbonden zijn. Veel leegstaande woningen in een buurt hebben invloed op de waardering of de prijsontwikkeling van een woning. Tevens zal in een buurt met veel leegstaande woningen meer aanbod dan vraag zijn, hierdoor zal de prijsontwikkeling van de woning beïnvloed worden.

Verschillende redenen kunnen aangevoerd worden waarom ofwel de voorwaarden op de woningmarkt veranderen, ofwel de vraag / aanbod verhouding verandert. In de overige twee dimensies zullen verschillende redenen behandeld worden.

4.3.2 Institutionele context

Bij de institutionele context zal het gaan over de invloed van verschillende partijen op de woningmarkt. Hierbij is te denken aan de overheid en overige partijen. De overheid bestaat uit drie lagen; de Rijksoverheid, de provincies en de gemeenten. In Nederland is de invloed van de overheid groot, zo heeft de overheid onder meer invloed op de betaalbaarheid van de woning, de ontwikkeling van de woningprijzen en de ruimtelijke ordening. De overheid kan als voorbeeld lokale maatregelen treffen om nadelige effecten, zoals leegstand, verpaupering of disballans op de woningmarkt te voorkomen (Saitua en Koning, 2011). Op welke manier de overheid invloed uitoefent op de woningmarkt, zal later in het hoofdstuk, bij subhoofdstuk 4.6 institutionele context, beschreven worden.

De woningmarkt heeft op veel domeinen invloed, zoals op wonen, economie en voorzieningen. In andere woorden, de woningmarkt heeft een multi-domein karakter. De invloeden die aanwezig zijn

op deze domeinen versterken elkaar. Doordat verschillende domeinen invloed ondervinden van de woningmarkt, zijn er ook verschillende partijen betrokken rondom vraagstukken over de woningmarkt. Dit kunnen zowel, publieke, private alsook particuliere partijen zijn. Op basis van transitie management worden vijf verschillende partijen onderscheiden. Naast de overheid (gemeente, provincie en het rijk), zijn dit het bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties, kennisinstellingen en intermediairs. Daarnaast zullen, zoals eerder aangegeven, ook de burgers hierbij horen. In het verleden heeft veelal alleen de overheid verantwoordelijkheid genomen voor een goede begeleiding van de woningmarkt. Tegenwoordig wil de overheid ook graag marktpartijen betrekken bij de het begeleiden van de woningmarkt (Damoiseaux, 2011). In dit hoofdstuk, evenals in hoofdstuk 5 en deels in hoofdstuk 6, zal niet verder ingegaan worden op overige partijen naast de overheid. Veelal omdat de overheid sterke invloed heeft op de (beperkte) keuzes die de overige partijen kunnen maken – met name door wet- en regelgeving. In hoofdstuk 8, integratie van transitie management in de Delfzijlse situatie, zal besproken worden op welke manier de overige partijen kunnen participeren bij de (complexe) vraagstukken rondom de woningmarkt.

4.3.3 De kenmerken van de woning

Naast de vraag en aanbod en de verschillende partijen op de woningenmarkt, hebben de woningen zelf, de woonomgeving en de locatie van de woning ook invloed op de woningmarkt. Hierbij is onder andere te denken aan de staat van de woning en de fysieke-, sociale- en functionele kenmerken van de omgeving. Deze kenmerken hebben allen invloed op de woningwaarde. Zowel de kenmerken van de woning an sich alsook de woningwaarde hebben invloed op de vraag / aanbodverhouding op de woningmarkt.

Visser en Van Dam (2006) hebben in het rapport 'prijs van de plek' onderzocht welke woonvoorkeuren mensen hebben, door te ontleden welke aspecten belangrijk zijn bij de prijs van de woning. Tevens hebben Visser en Van Dam onderzocht in welke mate de omgeving een rol speelt bij een woning en of de omgeving invloed heeft op de woningprijs. Dit is gebeurd door een groot aantal woningverkoop onderling te vergelijken, waarbij van elk verkochte woning niet alleen de verkoopprijs bekend was, maar ook meerdere fysieke woningkenmerken. Vanuit andere databronnen zijn hier verschillende woningkenmerken aan gekoppeld. In het rapport onderscheiden Visser en Van Dam (2006, p.28) vier verschillende aspecten:

1. *“Fysieke woningkenmerken: woningtype, oppervlakte, inhoud, aantal kamers, aanwezigheid van cv, tuin of garage, staat van onderhoud, isolatie, enzovoort.*
2. *Fysieke omgevingskenmerken, zoals de hoeveelheid groen en water, de bebouwingsdichtheid in de buurt, de aard en kwaliteit van de gebouwde omgeving en de kwaliteit van de openbare ruimte in de buurt;*
3. *Sociale omgevingskenmerken: de bevolkingssamenstelling, het werkloosheidscijfer, het percentage huur- en koopwoningen, en het gemiddeld inkomen in de buurt;*
4. *Functionele omgevingskenmerken: de bereikbaarheid van en afstand tot allerlei voorzieningen, infrastructuur en werkgelegenheid vanuit de woning”.*

Deze aspecten zullen in subhoofdstuk 4.7 verder worden uitgewerkt.

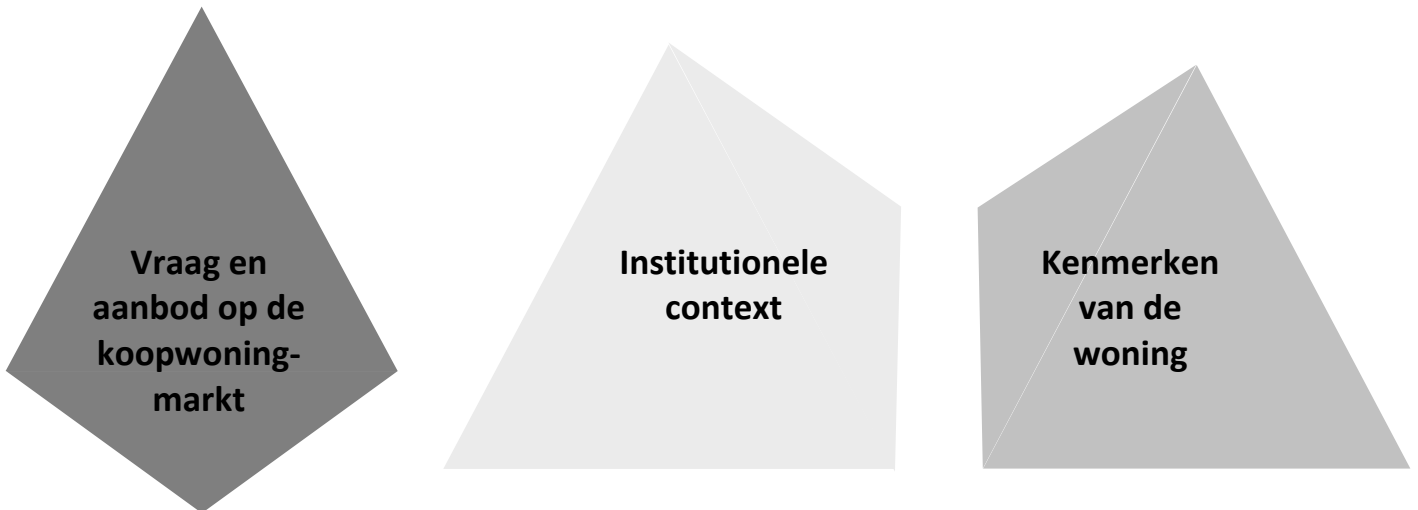
4.4 Conceptueel model

Alvorens dieper in te gaan op de verschillende dimensies van de woningmarkt, zullen eerst de onderlinge relaties worden getoond aan de hand van een visuele weergave. In paragraaf 4.4.1 zal het conceptueel model wat in dit hoofdstuk van toepassing is nader toegelicht worden. Hierbij zal bovenal de dynamiek op de woningmarkt centraal staan. In paragraaf 4.4.2 is de problematiek rondom krimp en aardbevingen geïntegreerd in het conceptueel model. Deze weergave staat centraal voor de opzet van het overige deel van het onderzoek. In de volgende paragrafen worden deze modellen in het kort toegelicht.

4.4.1 Woningmarkt

Allereerst zal dit onderzoek ingaan op de woningmarkt. De woningmarkt wordt in dit onderzoek opgedeeld in drie verschillende dimensies: De vraag en aanbod op de woningmarkt, de institutionele context en de kenmerken van de woning. De dimensies zelf zijn verdeeld in verschillende onderwerpen. Deze onderwerpen zijn, net zoals de dimensies, in het vorige subhoofdstuk (4.3 De verschillende dimensies) behandeld. De verschillende dimensies hebben veel impact op elkaar. Wijzigingen in de éne dimensie, heeft invloed op de andere dimensies. Daarbij komt dat veel verschillende domeinen, op veel verschillende levels invloed hebben op de dimensies van de woningmarkt. Wanneer de woningmarkt door negatieve invloeden in een negatieve spiraal terecht komt, dan is er een kans op het ontstaan van een crisis. Bij een dergelijke situatie is het huidige (dynamische) evenwicht niet langer meer wenselijk. Alle domeinen zullen dan bij elkaar moeten komen en in moeten zetten op éénzelfde verandering. Alleen op deze manier zullen de verschillende onderdelen van de woningmarkt – die gezien kunnen worden als een complex stelsel van maatschappelijke radertjes – dezelfde kant op draaien, waardoor een positieve spiraalwerking mogelijk wordt. Ieder onderwerp (of rader) heeft een eigen dynamiek; de éne reageert snel op invloeden, de andere relatief traag. Wanneer innovaties van verschillende onderwerpen samenkomen en elkaar versterken, dan kan er gesproken worden over een transitie.

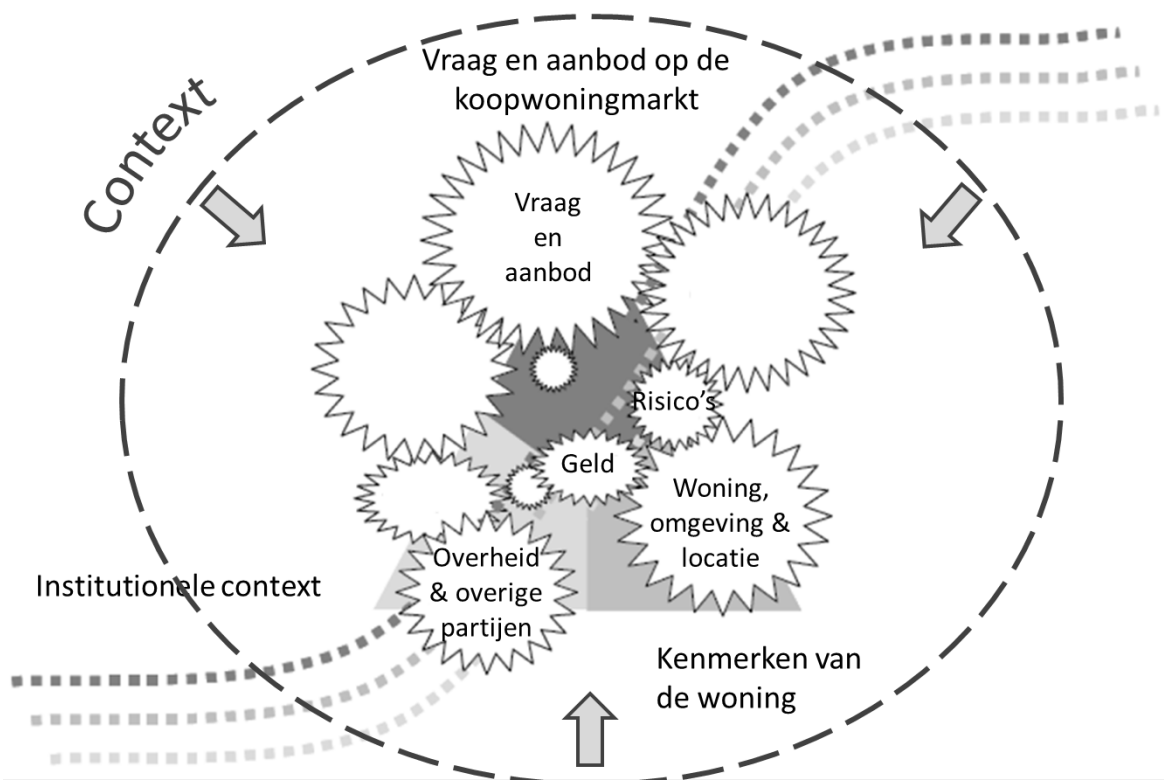
De verschillende dimensies en onderwerpen zijn aan de bovenkant van Figuur 6 te zien. Hoe de verschillende dimensies (als complex stelsel van radertjes) op elkaar inspelen is te zien aan de onderkant van figuur 6. Wanneer de radertjes allen dezelfde kant op draaien, zal er een transitie ontstaan die uitgebeeld is door de s-curve. Deze curve staat voor de weg die de transitie af zal leggen tussen het éne (niet langer gewenste) dynamische evenwicht naar een ander (gewenste) statische evenwicht. Tevens is in figuur 5 de context meegenomen. De context heeft bij elke opzichzelfstaande situatie altijd invloed op de uiteindelijke uitwerking van de onderwerpen. Bij een veranderende context, zal de invloed op de onderwerpen verschillen, waardoor mogelijk de radertjes niet dezelfde kant op draaien. De context speelt in elke situatie dus een cruciale rol.



1. De koopwoningmarkt
2. Vraag en aanbod
3. Waardeontwikkeling van woningen en de risico's

1. Overheid
2. Overige partijen

1. "Fysieke woningkenmerken"
2. Fysieke omgevingskenmerken
3. Sociale omgevingskenmerken
4. Functionele omgevingskenmerken"



Figuur 6: Conceptueel model van de woningmarkt

4.4.2 Conceptueel model met krimp en aardbevingen

Nu het conceptueel model van de woningmarkt uiteengezet is, zal overgegaan worden naar de invloeden van krimp en aardbevingen op de woningmarkt. De woningmarkt op zich is al een complex geheel waar vele verschillende domeinen op verschillende levels invloed hebben op delen van de woningmarkt. Door komst van krimp en aardbevingen zal het totaal nog complexer worden. Krimp en aardbevingen hebben op twee manieren invloed op de woningmarkt. Enerzijds als integraal onderdeel van de woningmarkt, krimp en aardbevingen behoren met hun specifieke eigenschappen binnen het geheel van de woningmarkt. Waarbij elementen van krimp en aardbevingen diepgeworteld zijn in de maatschappelijke structuren. Een goede omgang met krimp en aardbevingen zorgt ervoor dat de radertjes van krimp en aardbevingen dezelfde kant als de rest op draaien. Anderzijds hebben krimp en aardbevingen invloed op de context, en dus invloed van buitenaf. Krimp en aardbevingen beïnvloeden iedere opzichzelfstaande situatie, doordat de context verandert door invloeden van krimp en aardbevingen.

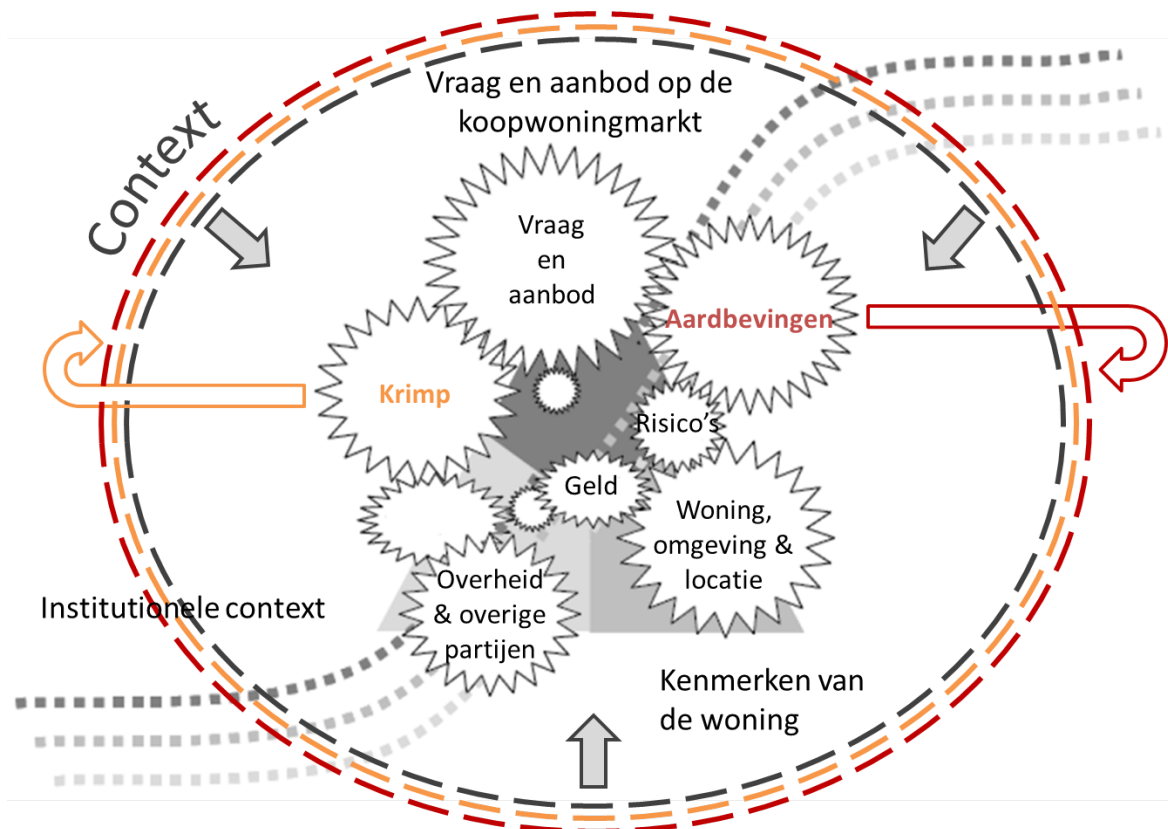
In een situatie met krimp en aardbevingen zullen meerdere domeinen betrokken raken bij de woningmarkt, wat de problematiek nog complexer maakt. Bij de situatie van krimp en aardbevingen zullen dus meer domeinen bij elkaar moeten komen en voor éénzelfde richting kiezen, rekening houdende met de context van de situatie, om tot een transitie te komen. Dit alles is uitgebeeld in Figuur 7.



Definitie krimp omvat:

1. (Absolute) daling van inwoners
2. Huishoudingsdaling
3. Verandering in samenstelling van de bevolking

Aardbevingen door gaswinning in het Groninger veld, uitgevoerd door de NAM.



Figuur 7: Conceptueel model inclusief krimp en aardbevingen

4.5 Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt

In de volgende subhoofdstukken zullen de verschillende dimensies van de woningmarkt uiteen gezet worden. Hierbij zal de dimensie vraag en aanbod op de koopwoningmarkt als eerste behandeld worden. Deze dimensie gaat in op wat de woningmarkt is en hoe vraag en aanbod invloed hebben op de woningmarkt. De woningmarkt is een markt die beïnvloed wordt door de vraag en aanbod, echter kan de woningmarkt niet flexibel inspelen op de snel veranderende vraag / aanbod van woningen. De flexibiliteit wordt mede ingeperkt door regulering vanuit de overheid. In dit subhoofdstuk wordt beschreven op welke manier de vraag en aanbod zijn uitwerking heeft op de woningmarkt.

4.5.1 De koopwoningmarkt

De prijs van een woning speelt binnen de economische markttheorieën een cruciale rol. Bij een volmaakte markt zal de prijs op een efficiënte manier evenwicht tussen vraag en aanbod aanbrengen en ontstaan er geen overschotten en tekorten. Er zal een wisselwerking bestaan tussen de vraag naar woningen en aanbod van woningen dat de prijs bepaalt. De prijs zal zo laag als mogelijk zijn, omdat de prijs gelijk is aan de marginale kosten van de woning. Een Pareto efficiëntie zal ontstaan, wat het ideaalbeeld van een economisch efficiënt werkende markt is. Dit ontstaat wanneer alle verdelingen in input en output van de productie optimaal is, waardoor voor iedereen de maximale opbrengst wordt behaald (De Vries en Boelhouwer, 2004; Haffner en Van Dam, 2011). Hierop doorgaand ontstaat een perfecte markt wanneer er aan een aantal voorwaarden voldaan is. Het gaat volgens Koutsoyiannis (1979, in Haffner en Van Dam, 2011, p.40) om de volgende voorwaarden:

1. *“er is een groot aantal aanbieders en vragers, zodat geen enkele individuele actor invloed heeft op de prijs;*
2. *er is een perfecte homogeniteit van producten en diensten, zodat consumenten geen verschil tussen de aanbieders zien en producenten oneindig aanbod kunnen leveren bij de geldende marktprijs;*
3. *er is vrije toe- en uittreding op de markt, hetgeen het ontbreken van transactiekosten impliceert;*
4. *nutsmaximalisatie is het doel van elke onderneming;*
5. *de overheid grijpt niet in, bijvoorbeeld niet met subsidies, belastingen of regulering;*
6. *er is een perfecte mobiliteit van productiefactoren;*
7. *er is perfecte informatie in het heden en in de toekomst; informatie kost niets en er is geen onzekerheid over toekomstige ontwikkelingen”.*

In de praktijk moet vastgesteld worden dat de woningmarkt niet voldoet aan de hierboven besproken voorwaarden van een perfecte markt (De Vries en Boelhouwer, 2004; Haffner en Van Dam, 2011). Dit komt doordat de woningen op de woningmarkt niet homegeen, maar heterogeen zijn. De heterogeniteit is een gevolg van de lange bestaansduur van een woning (De Vries en Boelhouwer, 2004). Zo gaan volgens Priemus en Brounen (2012) woningen in Nederland gemiddeld meer dan 120 jaar mee. De verkopers van de bestaande woning hebben door de bestaansduur een informatievoorsprong op de kopers als het gaat om de kwaliteit van de woning. Daarnaast is er geen vrije toe- en uittreden op de koopmarkt. Activiteiten in zowel tijd en kosten die kopers moeten ondernemen om op hoogte te zijn van alle relevante informatie, bijvoorbeeld over de woningkwaliteit of het prijsvormingsproces, kan een voorbeeld zijn van transactiekosten. Deze transactiekosten is één van de redenen dat er geen vrij toetreding is op de koopmarkt. Ook kunnen zoekkosten ontstaan als de markt niet transparant is. Het inhuren van een makelaar kan een voorbeeld zijn van dergelijke zoekkosten. Daarnaast zijn er toetredingsdrempels door het ruimtelijke ordeningsbeleid vanuit de overheid. Door onder andere deze toetredingsdrempels reageert het aanbod van woningen niet flexibel. Tot slot kan perfecte informatie ook wel worden vergeten, getuige de crisis op de woningmarkt. Dit alles bewijst dat er geen sprake is van de ideale markt, maar dat het door vele partijen en factoren wordt beïnvloed.

4.5.2 Vraag en aanbod

Het aanbod van woningen in samenhang met de vraag naar woningen bepaalt al met al de prijs van de woning (Haffner en Van Dam, 2011). Wel zijn er variabelen die de vraag en aanbod beïnvloeden. Deze variabelen heten fundamentele- of onderliggende variabelen. De vraag naar woningen worden onder andere beïnvloed door de demografische ontwikkelingen, de rentevoet (rentepercentage) en het huishoudensinkomen. De variabelen spelen zowel op de korte-, middellange- als op de lange termijn een rol. Zo spelen economische ontwikkelingen, zoals rente, inflatie en inkomen, een rol op de korte- en middellange termijn. Demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing, ontgroening en migratie, hebben daarentegen invloed op de lange termijn.

4.5.3 Waardeontwikkeling van woningen en de risico's

De Nederlandse woningmarkt is een voorraadmarkt. Een belangrijke oorzaak hiervan is volgens Kruijt (1974 in Priemus en Brounen, 2012) de hoge kosten van nieuwbouw en de lange bestaansduur van de woningen. Op de woningmarkt is sprake van groot totaalaanbod van woningen, waaraan per jaar maar maximaal één tot twee procent wordt toegevoegd, in de vorm van nieuwbouw. Bij een economische groei zal meer geld uitgegeven worden aan woningen, waarna de vraag van de koopwoningen zal stijgen. Omdat de woningvoorraad relatief langzaam reageert en niet substantieel zal toenemen, leidt de toenemende vraag naar koopwoningen tot een stijging van de huizenprijzen (Derksen, 2006; Priemus en Brounen, 2012). Uit onderzoek van De Vries en Boelhouwer (2005 in Priemus en Brounen, 2012) blijkt dat uitbreiding van de woningmarkt een zeer gering effect heeft op de woningprijzen, omdat de woningtoevoeging op nationaal niveau geen significante invloed heeft. Echter kan de toevoeging van nieuwbouwwoningen wel op regionaal niveau een rol van betekenis spelen, waarbij een toename van nieuwbouwwoningen de prijs van koopwoningen op korte termijn doet dalen.

Concluderend kan gezegd worden dat op de lokale woningmarkt vraag en aanbod bij elkaar komen, maar deze spelen vaak in kwantitatieve of kwalitatieve zin niet goed op elkaar in. Een mismatch tussen vraag en aanbod kan leiden tot een flinke strijd om de schaarse woningen of tot leegstand van de woningen. Deze inefficiëntie leidt tot de conclusie dat de koopwoningmarkt een onvolmaakte markt is waardoor een onstabiel marktevenwicht op de koopwoningmarkt aanwezig is (De Vries en Boelhouwer, 2004; Haffner en Van Dam, 2011). Dit onstabiele marktevenwicht heeft effect op de waarde van een woning.

4.6 Institutionele context

De woningmarkt is een regionale markt die op vele niveaus wordt beïnvloed, door lokale- en regionale ontwikkelingen, nationale ontwikkelingen maar ook door internationale ontwikkelingen. Zo hebben internationale ontwikkelingen zoals de inflatie en mondiale veranderingen in de rentevoet invloed op de woningmarkt. Op nationaal niveau hebben ontwikkelingen zoals het fiscaal beleid invloed op de woningmarkt en op regionaal en lokaal niveau spelen ontwikkelingen zoals de onroerendezaakbelasting, de erfpacht of de regulering van de gronduitgifte een rol (Van Dam en Eskinasi, 2013). Daarnaast hebben enkele ontwikkelingen op regionaal of lokaal niveau ook invloed op de betaalbaarheid van het wonen of de ontwikkeling van de woningprijzen. Voorbeelden van deze ontwikkelingen zijn de werkgelegenheidsontwikkeling, de druk op de woningmarkt, de inkomensontwikkeling en de gerealiseerde of geplande nieuwbouw. Verder hebben ontwikkelingen op de grondmarkt grote consequenties voor de woningmarkt.

Tijdens deze dimensie zal in het bijzonder de rol van de overheid besproken worden. Overheden hebben al lange tijd fundamenteel iets te zeggen over de grondmarkt (schuur, 2010). Zo zijn grondeigenaren gebonden aan het overheidsbeleid en mogen de grondeigenaren niet alles met hun grond doen. Overheidsbeleid dat ingrijpt op de grondmarkt en effect heeft op het gebruik van de ruimte, valt onder het ruimtelijk beleid. Een voorbeeld van ruimtelijk beleid is het bestemmingsplan van de gemeente waarin staat omschreven wat met de grond mag gebeuren.

Er zijn drie verschillende Nederlandse overheidsniveaus; de Rijksoverheid, de provincie en de gemeente. Elk van deze niveaus hebben een eigen rol en daardoor ook een andere invloed op de woningmarkt. Toch hebben deze niveaus wel vele raakvlakken met elkaar. Volgens Van Asselt (2008) staat het subsidiariteitsbeginsel centraal bij de verantwoordelijkheidsverdeling van de verschillende overheidslagen. Het subsidiariteitsbeginsel houdt in dat hogere overheden niet iets moeten doen, wat ook door lagere instanties gedaan kan worden. Hieronder zal dieper op deze verschillende overheidsniveaus worden ingegaan.

4.6.1 Rijksoverheid

De woningmarkt is aan de éne kant een vrij markt, maar aan de andere kant is het sterk gereguleerd door de overheid. De laatste 150 jaar zijn veel interventies op de woningmarkt vanuit verschillende beleidsterreinen (actoren) geïnitieerd, zoals de gezondheidszorg, economisch beleid en de ruimtelijke planning. Echter wordt de invloed van de Rijksoverheid op gebied van de aanbodzijde van de woningmarkt en de ruimtelijke ordening steeds kleiner. Dit komt vooral door de decentralisatie, waarvoor nadrukkelijk is gekozen sinds de Nota Ruimte in 2006. In deze nota is vastgelegd hoe de inrichting van Nederland in grote lijnen tot stand moet komen (Van Asselt, 2008). Resultaat van deze nota is dat de provincies en de gemeenten steeds meer te zeggen hebben over de aantallen toevoegingen aan de woningvoorraad en de locatie van de woningen. De Rijksoverheid houdt wel een belangrijk aandeel in de vraagzijde van de woningmarkt, en in het bijzonder op de woningprijzen. De Rijksoverheid oefent deze invloed uit door middel van allerlei fiscale ondersteunende regelingen, zoals de overdrachtsbelasting en de hypotheekrenteaftrek. De fiscale ondersteuning hebben een directe alsook een indirecte invloed op de hoogte van de woningprijzen. Aan de ene kant via de bestedingsruimte van de bewoner, aan de andere kant via het vertrouwen van de woonconsument in de woningmarkt (Haffner en Van Dam, 2011).

4.6.2 Provincie

De provincie werkt vooral proactief vanuit een coördinerende rol, en waar nodig vanuit een (regionale) regierol. De visie van de provincie wordt geformuleerd in een structuurvisie waar de gemeente rekening mee kan houden, maar dit rapport is niet bindend. Mocht de provincie het absoluut niet eens zijn met de plannen van de gemeente, dan bestaat nog steeds de mogelijkheid om de gemeente te overrulen. Daarnaast geeft de provincie aan welke waarden ze willen beschermen, waar ruimte gereserveerd moet worden voor water en bos en zorgt de provincie ervoor dat de verschillende gemeenten in de provincie met elkaar afstemmen waar gebouwd wordt of mag worden.

4.6.3 Gemeente

Door de decentralisatie is de gemeente zo veel als mogelijk verantwoordelijk voor het (lokale) ruimtelijke orderingsbeleid. Voorbeelden van een ruimtelijk orderingsbeleid kan zijn maatregelen ten aanzien van sociale woningbouw of een bestemmingsplan. In een bestemmingsplan staat wat er met bepaalde grond in de gemeente mag gebeuren. Via locatie-eisen in het bestemmingsplan heeft de gemeente invloed op het woningbouwprogramma in de gemeente. Zowel een bestemmingsplan als maatregelen ten aanzien van sociale woningbouw heeft directe gevolgen voor de woningmarkt. Het is daarom van belang dat de gemeente weet wat de woonwensen zijn van de inwoners. De gemeente heeft een faciliterende rol bij de realisatie daarvan (Van Asselt, 2008).

Volgens Van Asselt (2008) hebben gemeenten financieel belang bij het bouwen van nieuwe woningen. Wanneer er meer woningen zijn, zijn er ook meer inwoners en dus meer inkomsten uit het gemeentefonds. Daarnaast betekent meer woningen ook hogere opbrengsten ten aanzien van de onroerendezaakbelasting (OZB). De gemeente mag zelf de tarieven van de OZB bepalen, wel is vanuit de Rijksoverheid een maximum gesteld. Gemiddeld is de OZB ongeveer 0,1 procent van de waarde van de woning (Van Asselt, 2008). Hierdoor hebben de gemeenten een extra prikkel om te zorgen

voor een goede leefomgeving van de woning, want een goede leefomgeving heeft positief effect op de waarde van de woning en dus meer opbrengsten uit de OZB.

Ook regelingen, beschikbaar gesteld vanuit de gemeente, kunnen invloed hebben op de woningmarkt, een voorbeeld is de starterslening. Door de starterslening is de leencapaciteit van jongeren tot 30 jaar toegenomen. De lening kan gebruikt worden voor starters om het verschil tussen de maximale hypotheek op basis van het inkomen en de totale koopsom van een woning te overbruggen. Door deze regeling kunnen starters tot 30 jaar eerder over een koopwoning beschikken en op deze manier wordt de doorstroming van een sociale huurwoning naar een koopwoning gestimuleerd (Van Asselt, 2008).

Dit subhoofdstuk ging over de tweede dimensie: de institutionele context. Hierin kwam naar voren dat de overheid veel invloed heeft op de woningmarkt, aan de hand van verschillende (beleids)plannen en regelingen. Door de decentralisatie wordt de gemeente steeds meer verantwoordelijk voor het (lokale) ruimtelijke ordeningsbeleid. De Rijksoverheid heeft echter ook nog veel invloed op de woningmarkt via diverse fiscale ondersteunende regelingen.

4.7 De kenmerken van de woning

De laatste dimensie gaat over de kenmerken van de woning. Deze kenmerken zijn gekoppeld aan de woningprijs. Zoals eerder aangegeven geeft een woningprijs een indruk van de waardering die de kopers hechten aan verschillende kenmerken van de woning. Er zijn verschillende kenmerken en deze kunnen onderling met elkaar vergeleken worden. Hierdoor kan onderzocht worden voor welke kenmerken een potentiële koper meer wil betalen, dan wel welke kenmerken voor een potentiële koper belangrijk zijn. Visser en Van Dam (2006) hebben in hun onderzoek gebruik gemaakt van deze aanpak. Het onderzoek van Visser en Van Dam zal bij deze dimensie centraal staan, evenwel aangevuld met gegevens van andere onderzoeken.

4.7.1 Fysieke woningkenmerken

Als eerste zal dieper ingegaan worden op welke invloed de fysieke woningkenmerken hebben op de woningprijzen. Onder fysieke woningkenmerken wordt vooral de kenmerken verstaan die in directe zin te maken hebben met het gebouw (zgn. de woning). Hierbij zal de woonoppervlakte, de bouwperiode en de uiterlijke verschijningsvorm een grote rol spelen.

Oppervlakte

Uit onderzoek van Janssen et al. (2006) komt naar voren dat de oppervlakte van de woning meespeelt in de beoordeling van de woning, de woning mag niet te klein zijn. Ook speelt zowel de indeling van de woning, als het aantal kamers in de woning een rol. Een woning is meer waard wanneer het ruim oogt, hiervoor is een open indeling belangrijk. Een open indeling kan gecreëerd worden wanneer de ruimte niet is opgedeeld in veel kamers. Bij een woning met veel kamers, zal de waarde van de woning lager zijn. Visser en Van Dam (2006) voegen daar aan toe dat een tuin en/of garage een meerwaarde is voor de woning, ongeacht of het in een stedelijk of een landelijk gebied is. Wel is de meerwaarde van een tuin en/of garage in een stedelijk gebied vele malen hoger. Dit kan verklaard worden door de grotere hoeveelheid (openbaar) groen in het landelijke gebied, dat de geringe private buitenruimte kan compenseren.

Bouwperiode

De periode waarin de woning is gebouwd speelt mee in de beoordeling van de woning. Hierbij geldt echter niet dat hoe ouder de woning is, hoe minder deze waard is. Uit onderzoek is namelijk gebleken dat grondgebonden woningen in stedelijk gebied die vooroorlogs zijn gebouwd, meer opleveren dan grondgebonden woningen in stedelijk gebied die gebouwd zijn in de periode van 1971-1990. In landelijk gebied zijn veelal de woningen die voor 1970 zijn gebouwd minder waard dan de woningen die gebouwd zijn na 1970. Dit heeft te maken met de slechtere bouwkwaliteit van de

woningen van voor 1970. Voor appartementen is het iets anders, wanneer de appartementen – zowel in stedelijk als in landelijk gebied – na 1991 gebouwd zijn, dan kennen ze een hogere prijs. Met uitzondering van appartementen die gebouwd zijn voor 1905, deze kennen ook een hogere prijs. De appartementen vlak voor en vlak na de Tweede wereldoorlog kenmerken zich door een lagere prijs, waarschijnlijk door de minderwaardige kwaliteit (Knol, 2005; Visser en Van Dam, 2006; Schreuders et al., 2013). Naoorlogse bouw hangt dan ook samen met minder woontevredenheid, aldus Janssen et al. (2006).

Volgens onderzoek van Visser en Van Dam (2006) verklaren de fysieke woningkenmerken bij grondgebonden woningen in zowel stedelijk als landelijk gebied ongeveer 25% van de prijs van de woning. Bij appartementen is er een verschil tussen stedelijk en landelijk gebied. De fysieke woningkenmerken verklaren bij appartementen in landelijk gebied nog voor geen 20% van de prijs van het appartement. Bovenstaande laat zien dat de fysieke woningkenmerken maar maximaal een kwart van de prijs bepalen. De rest van de prijs van de woning wordt bepaald door de overige kenmerken.

4.7.2 Fysieke woonomgevingskenmerken

Fysieke woonomgevingskenmerken hebben volgens Visser en Van Dam (2006) slechts een bescheiden invloed op de prijs van een woning, in vergelijking met de andere kenmerken van de woning. Toch hebben enkele fysieke kenmerken wel degelijk invloed, hierbij is te denken aan groen en water kenmerken in de buurt (Heins, 2002 in Visser en Van Dam, 2006) of geluidsoverlast (Wilhelmsson, 2000 in Knol, 2005). Hieronder zullen enkele kenmerken doorgenomen worden die invloed hebben op de waarde van de woning.

Aanwezigheid van groen

Verschillende onderzoeken van onder meer Fennema (1995), van Leeuwen (1997) en Luttik (2000) wijzen uit dat groen in de woonomgeving een prijsverhogend effect heeft op de waarde van de woning. Dit komt onder andere door het rustgevend gevoel, het prettige uitzicht en de mogelijkheid om door het groen te wandelen. Ook in internationale onderzoeken wordt bevestigd dat aanwezigheid van groen en open plekken bijdragen aan een verbetering van de woningprijzen. Wel moet worden opgemerkt dat het verband tussen groene of open ruimte en verbetering van woningprijzen niet lineair is. De prijs wordt beïnvloed door het type open ruimte en de afstand tot de open ruimte. Het grootste effect wordt bereikt wanneer de afstand van de woning tot de open ruimte kleiner is dan 500 meter (Visser en Van Dam, 2006). Echter wijst onderzoek van Bolitzer en Netusil (2000, in Visser en Van Dam, 2006) uit dat wonen in directe aanwezigheid van een park (tot 50 meter) ook nadelen kan hebben, zoals overlast van de bezoekers van het park. Dicht bij een park wonen wordt dus niet altijd als positief gezien. Daarnaast is er bij fysieke woonomgevingskenmerken een verschil tussen stedelijke en landelijke omgeving. In stedelijke omgeving zijn plantsoenen en parken schaars waardoor een woning dicht bij een plantsoen of park een hogere prijs voor de woning oplevert. In een landelijke omgeving, waar vaak toch al voldoende groen aanwezig is, heeft een plantsoen of park geen toegevoegde meerwaarde (Visser en Van Dam, 2006).

Aanwezigheid van blauw

Aanwezigheid van water heeft een positieve uitwerking op de prijs van de woning, ongeacht de vorm van dit water. Gewoon water, zoals slootjes, grachten en singels hebben bij stedelijk gebied een grotere meerwaarde dan recreatief water. In het landelijk gebied is juist de meerwaarde van recreatief water groter en is de meerwaarde van gewoon water niet significant (Visser en Van Dam, 2006).

Aanwezigheid van bedrijventerrein

Een bedrijventerrein in de buurt van de woning heeft een negatieve invloed op de prijs van de woning. Dit komt vooral door de geluidsoverlast, echter zal geluidsoverlast verder uitgewerkt worden

bij de paragraaf aangaande de functionele woonomgevingskenmerken. Hiervoor is gekozen omdat geluidsoverlast vooral gekoppeld is aan functies of wegen, die tevens besproken worden in de paragraaf aangaande de functionele woonomgevingskenmerken.

Luchtkwaliteit

Over het effect van de luchtkwaliteit (bijvoorbeeld rondom een bedrijventerrein of snelwegen) op de woningprijzen valt te twisten, het effect valt namelijk moeilijk aan te tonen. Meerdere onderzoeken om het negatieve effect van luchtverontreiniging aan te tonen, zoals die van Nelson (1878), Smith and Deyak (1975) of Graves et al. (1988), bleven zonder resultaat. Tyrväinen (1997 in Visser en Van Dam, 2006) stelt in zijn onderzoek dat alleen de kenmerken die de consumenten daadwerkelijk kunnen waarnemen van invloed zijn op de woningprijzen. Luchtkwaliteit daarentegen is moeilijk waar te nemen en is vandaar twijfelachtig of dit kenmerk meespeelt in de waardering van de consument. Volgens Tyrväinen (1997, in Visser en Van Dam, 2006) zal de perceptie van de luchtkwaliteit een grotere rol spelen, dan de daadwerkelijke luchtkwaliteit. Doordat het effect moeilijk aan te tonen valt en twijfelachtig is of dit kenmerk meespeelt in de waardering van een woning, zal luchtkwaliteit geen onderdeel meer uitmaken van het resterende onderzoek.

Visuele aantrekkelijkheid

Elementen zoals rommel en vernieling, ofwel de fysieke kant van verloedering, wordt gezien als een nadelige invloed op de prijs van de woning (Knol, 2005; Janssen et al., 2006). Volgens Knol (2002 in Bruinhorst, 2015) is fysieke verloedering een uiting van de buurtbewoners van een summiere buurtbinding. De bewoners nemen bij dit verschijnsel weinig verantwoordelijkheden voor de woonomgeving. Voor bewoners is het logischerwijs belangrijk dat er geen fysieke verloedering aanwezig is in de buurt (Knol 2005).

4.7.3 Sociale woonomgevingskenmerken

Bij sociale woonomgevingskenmerken is te denken aan het imago van een wijk, de bevolkingsdichtheid, de sociale status, de veiligheid in een buurt, het aandeel sociale huurwoningen en de etnische achtergrond van de buurtbewoners. Dit onderwerp gaat in op de sociaal-economische en de sociaal-culturele woonomgevingskenmerken van de wijk en de invloed van deze kenmerken op de woningprijzen. Het zijn kenmerken die gaan over de buurtbevolking, waarbij gefocust wordt op de mogelijke leefstijlen en mogelijke gedragingen van de bewoners in de buurt. Volgens Visser en Van Dam (2006) wonen mensen bij voorkeur in een buurt met gelijkgestemden. Onderzoek naar de sociaal-economische en de sociaal-culturele kenmerken van de wijk en de invloed hiervan op de woningprijzen zijn helaas schaars. Dit komt mede doordat pas rond eind jaren 80 aandacht werd besteed in onderzoek naar het sociale aspect in de wijk (Visser en Van Dam, 2006; Bruinhorst, 2015). Door ontwikkeling van grote digitale databestanden werd het eenvoudiger om de 'zachte' kenmerken mee te nemen in een onderzoek. Daarnaast is een dergelijk onderzoek gecompliceerd omdat het niet alleen om de werkelijke situatie gaat, maar veelal ook om de waarderingen en percepties van de mensen. Het is dus een combinatie van objectieve en subjectieve criteria.

Bevolkingsdichtheid

Zowel in studies die verricht zijn in Angelsaksische landen, als de studie van het Sociaal en Cultureel Planbureau (2004) blijkt dat bevolkings- en bebouwingsdichtheden tot overlast kan leiden (Knol, 2005). Bij deze studies is onderzoek gedaan naar 'crowding', ofwel overbezetting. Bij crowding wordt vooral gekeken naar de hoeveelheid personen per oppervlakte van een kamer (of wooneenheid). In de studies komt een relatie tussen agressie met veel grote gezinnen in verstedelijkt gebied en te kleine behuizing naar voren. Ofwel, overbevolking kan leiden tot agressie. Het is daarom evident dat onderzoek - van zowel VROM (2004), als ouder onderzoek van Roosen en Kropman (1989 in Knol, 2005) - uitwijst dat mensen het ongewenst vinden om te wonen in een wijk met een hoge dichtheid en zelfs een reden is om te verhuizen naar een wijk die ruimer opgezet is.

Sociale status

Uit meerdere onderzoeken, zoals Knol (2005), Janssen et al. (2006) en Visser en Van Dam (2006), blijkt dat de sociale status van een buurt een grote rol speelt. Het gaat hier om het opleidingsniveau, het inkomen en de arbeidsmarktpositie. Een slechte sociale status heeft een negatieve invloed op de woningprijs. Onder een buurt met een slechte sociale status wordt verstaan, een buurt waarvan veel mensen een gemiddeld lage opleiding en een laag inkomen hebben, en tevens een buurt met een hoog werkloosheidspercentage. Het effect van een slechte sociale status is bij appartementen sterker dan voor grondgebonden woningen (Visser en Van Dam, 2006).

Etniciteit

Onderzoeken naar de invloed van niet-westerse allochtonen op woningprijzen is politiek en maatschappelijk gevoelig, desalniettemin komen uit veel onderzoeken hetzelfde significante verband naar voren. Uit onderzoek blijkt dat aanwezigheid van niet-westerse allochtonen een negatief effect heeft op de buurt (Knol, 2005; Janssen et al., 2006; Visser en Van Dam, 2006; Roet en Mulder, 2010; Veldboer et al., 2011; Bartman & Waanders, 2012; Van Beuningen et al., 2013). Echter zijn de onderzoekers niet eens over de reden waarom niet-westerse allochtonen een negatief effect hebben op de buurt. Bartman en Waanders (2012) dragen tweetal hypothesen aan van de negatieve invloed van niet-westerse allochtonen op basis van een literatuuronderzoek. Zo kan het zijn dat autochtonen zich onbehagen voelen tegenover etnisch gemengde wijken die voortkomen uit vooroordelen over etnische minderheden (Harris, 2001 in Bartman en Waanders, 2011). Een andere kijk kan zijn dat autochtonen een etnisch gemengde wijk minder waarderen in verband met de problemen in de buurt die men relateert aan een hoge concentratie van niet-westerse allochtonen (St. John & Bates, 1990 in Bartman en Waanders, 2011). Problemen die men vaak relateert met wonen in een etnisch gemengde wijk kan zijn: slechte sociaaleconomische omstandigheden, lagere huizenprijzen, overlast en hangjongeren. Knol (2005) beaamt dat veel allochtonen in een fysiek verloederde wijk wonen. Een vervolg van het toenemende aantal allochtonen, is dat autochtonen vaker verhuizen omdat ze minder tevreden zijn over de woonsituatie (Van Ham & Clark, 2009). Mensen wonen immers graag in een buurt of wijk waar hun etniciteit sterk vertegenwoordigd is (Roet en Mulder, 2010; Bartman en Waanders, 2011; Van Beuningen et al., 2013).

Veiligheid en criminaliteit

Zowel Amerikaans onderzoek (Glaeser et al., 2004) als Nederlands onderzoek (Marlet en Van Woerkens, 2004) wijst uit dat het aantal misdrijven in de buurt effect heeft op de woningprijs: hoe meer geweldmisdrijven in de buurt, hoe lager de woningprijs. Hierop doorgaand zal het niet zozeer gaan om de objectief meetbare criminaliteit, maar om de onveiligheidsgevoelens en vooral de beleving van deze criminaliteit (Elsinga en Wassenberg, 1991 in Nethur, 2002). Na onderzoek van Knol et al. (2002, in Bruinhorst, 2015) is uitgekomen dat middel-/ hoogbouw, weinig koopwoningen, een relatief hoge dichtheid, weinig voorzieningen en veel fysieke verloedering in de wijk een verband hebben met de veiligheid en sociale cohesie in de wijk. Een buurt van mensen met weinig sociale cohesie resulteert in fysieke verloedering doordat de buurtbewoners weinig verantwoordelijkheid kennen voor de woonomgeving. Mensen voelen zich onveilig in een buurt met veel fysieke verloedering en zullen eerder geneigd zijn om niet voor de woning te kiezen, of te verhuizen. Gevoel van veiligheid heeft dus degelijk invloed op de woningprijs.

Concluderend moet opgemerkt worden dat zowel de criminaliteit als fysieke verloedering in stedelijke gebieden hoger is dan in landelijke gebieden (Maas - de Waal, 2002 in Knol, 2005). Tevens is de sociale cohesie op het landelijk gebied beter dan in het stedelijke gebied, dit zorgt voor een veiliger gevoel.

Aandeel koopwoningen in de buurt

In verschillende onderzoeken wordt beweerd dat koopwoningen zorgen voor een betere buurt (Dekker en Bolt, 2005; Knol, 2005; Janssen et al., 2006). Visser en Van Dam (2006) zijn hier echter

gedeeltelijk mee eens. Uit hun onderzoek is gebleken dat een hoger aandeel koopwoningen in de buurt inderdaad een hogere woningprijs oplevert, wanneer niet gekeken wordt naar andere kenmerken. Wanneer de kenmerken van de bewoners van de buurt mee worden genomen verdwijnt echter gedeeltelijk het effect van de koopwoning. Hieruit concluderen Visser en Van Dam (2006) dat niet het aandeel koopwoningen zorgt voor een meerwaarde van een woning, maar dat deze meerwaarde veel eerder samenhangt met de kenmerken van de buurtbewoners. Hierop doorgaand verklaard ook Knol (2005) dat het verband tussen veel koopwoningen en een betere omgevingskwaliteit wordt beïnvloed door de woonomgevingskenmerken, zoals fysieke verloedering en woondichtheid. Knol (2005) concludeert dat veel koopwoningen staan in een buurt waar de woonomgeving toch al aantrekkelijk is. Echter is het niet uitgesloten dat juist de bewoners van koopwoningen de woonomgeving onderhouden. In een buurt waar veel bewoners een eigen huis, een baan, een hoger inkomen en een hoger opleidingsniveau hebben, zijn de bewoners meer gehecht aan hun buurt en kennen de bewoners meer verantwoordelijkheid voor de woonomgeving (Knol, 2005; Dekker en Bolt, 2005; Bruinhorst, 2015).

4.7.4 Functionele woonomgevingskenmerken

Het vierde kenmerk is de functionele woonomgevingskenmerken. Dit kenmerk geeft een indicatie aan welk belang woonconsumenten hechten aan bijvoorbeeld de aanwezigheid van openbaar vervoer, toegang en afstand tot de snelwegen, werkgelegenheid, allerlei voorzieningen (zoals scholen en winkels), alsook de verkeerskundige aard en status van de straat. Na onderzoek van Visser en Van Dam (2006) hebben functionele woonomgevingskenmerken meer effect op de prijs van grondgebonden woningen in het stedelijk gebied dan in het landelijk gebied.

Verkeer- en vervoerskwaliteit

In vele onderzoeken naar het effect van verkeer- en vervoerskwaliteit op woningprijzen komen twee belangrijke variabelen naar voren; de afstand tot een halte of station en de frequentie van het openbaar vervoer. Hoe frequenter een bus of trein rijdt, hoe positiever de invloed is op de woningprijs. Hierop doorgaand, hoe dicht bij een openbaar vervoersvoorziening, hoe hoger de woningprijs. Echter leidt een zeer korte afstand tot een bushalte of station tot een lagere woningprijs vanwege geluidsoverlast en luchtvervuiling (Visser en Van Dam, 2006).

Wegen hebben een positief effect wanneer het gaat om de bereikbaarheid, maar een negatief effect als het gaat om geluidsoverlast en luchtvervuiling. Vooral verkeersgeluid heeft een sterk negatief effect op de woningprijs en kan zelfs een reden zijn voor een verhuizing (Wilhelmsson, 2000 in Knol, 2005), waardoor dicht bij een snelweg wonen in stedelijk gebied een negatieve invloed heeft op de woningprijs (Knol, 2005; Visser en Van Dam, 2006; Peeters, 2010). In het landelijk gebied daarentegen is een snelweg belangrijk voor de toegankelijkheid. Een snelweg in de buurt heeft daarom een positieve invloed op de woningprijs.

Bereikbaarheid van werkgelegenheid

Bereikbaarheid van werkgelegenheid is bij het kiezen van een woonlocatie een belangrijke factor. Volgens onderzoek van Marlet (2009 in Leidelmeijer et al., 2011) naar verhuispatronen in Nederland, blijkt dat regionale bereikbaarheid van banen en regionaal economische omstandigheden bijna 50% van de verschillen in aantrekkingskracht tussen de regio's in Nederland verklaart. Ondanks dat Visser en Van Dam (2006) minder invloed reserveren voor dit kenmerk, constateren zij ook dat de bereikbaarheid van werkgelegenheid erg van belang is. De bereikbaarheid van werkgelegenheid zegt veel over de druk op de woningmarkt; de druk op de woningmarkt is groter in gebieden waar veel werkgelegenheid is. Mensen zullen in deze gebieden meer geld moeten betalen voor een woning. Coulson en Engle (1987 in Priemus en Brounen, 2012) zijn hier geheel mee eens, maar verweven de infrastructuur en de woningvoorraad. Hoe beter de verkeersinfrastructuur, hoe meer banen bereikbaar zijn en des te hoger de prijzen voor de woningen.

Uit interview met een senior wetenschappelijk onderzoeker woningmarkt, komt naar voren dat het opleidingsniveau invloed heeft op de gemiddelde reistijd van de mensen. Naarmate mensen hoger opgeleid zijn, is er sprake van gemiddeld langere werkreistijden en een hogere pendeltolerantie. Bij vooral laagopgeleiden is een locatie dicht bij het werk belangrijk.

Overige voorzieningen

Aanwezigheid van de overige voorzieningen, zoals winkels voor dagelijkse boodschappen en een basisschool, spelen een kleine rol op de invloed van de woningprijs. Mensen willen graag bepaalde voorzieningen in de buurt hebben, maar willen niet boven of naast een supermarkt of basisschool wonen vanwege de geluidsoverlast. Volgens onderzoek van Van Dam (1995) zijn dergelijke voorzieningen voor iedereen goed bereikbaar, waardoor deze voorzieningen weinig invloed hebben op de woningprijs. De overige voorzieningen spelen wel een rol met de sociale context, ofwel de overige voorzieningen spelen een rol vanwege de sociale functie. Voor de sociale cohesie is het belangrijk om een ontmoetingsplek in de buurt te hebben waar bijvoorbeeld een supermarkt voor kan dienen. Hierbij is de primaire functie van de supermarkt ondergeschikt (Nauta, 1979 in Knol, 2005; Been, 2012; Boterman, 2012 in Latten et al., 2014).

4.8 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is de woningmarkt ontleed aan de hand van de verschillende dimensies van de woningmarkt. De deelvraag die tijdens dit hoofdstuk centraal stond is: *Welke verschillende dimensies worden op de particuliere woningmarkt onderscheiden?* Hier is uitgebreid op in gegaan. In dit onderzoek is de woningmarkt in drie dimensies verdeeld: de vraag en aanbod op de koopwoningmarkt, de institutionele context en de kenmerken van de woning. Per dimensie is de invloed van de dimensie op de woningmarkt naar voren gekomen. Vervolgens is gekeken of de dimensie een direct of indirect effect heeft op de woningwaarde. Bij een direct effect heeft dat onderwerp in directe zin invloed op de woningwaarde alsmede op de koopwoningmarkt. Bij een indirect effect heeft het onderwerp veelal een sterke invloed op de woningwaarde en de woningmarkt. Bij een indirect effect op de woningwaarde, is de invloed van het onderwerp op de woningwaarde alsook op de woningmarkt zwakker. De structuur die aangehouden is tijdens dit hoofdstuk, zal ook bij deze conclusie naar voren komen.

De vraag en aanbod op de koopwoningmarkt

De huidige woningmarkt voldoet niet aan de voorwaarden van de perfecte markt. Er zijn veel partijen en actoren die invloed hebben op de prijs van de woning. Daarnaast bepaalt het aanbod van woningen in samenhang met de vraag naar woningen mede de prijs van de woning. Door een relatief langzaam reagerende woningvoorraad, zal bij een toenemende vraag naar woningen de woningprijs stijgen. Een verminderende vraag naar woningen kan leiden tot daling van de woningprijs en tot leegstand. Er is een onstabiel marktevenwicht op de koopwoningmarkt aanwezig wat leidt tot inefficiëntie van de woningmarkt. Alle onderwerpen bij de dimensie vraag en aanbod hebben een direct effect op de woningwaarde.

Institutionele context

Tijdens deze dimensie zal in het bijzonder de rol van de overheid besproken worden. In het hoofdstuk is naar voren gekomen dat de overheid al lange tijd fundamenteel iets te zeggen heeft over de woningmarkt, veelal via regulering en fiscale ondersteuning. In Nederland kennen we drie verschillende overheidsniveaus; de Rijksoverheid, de provincie en de gemeente. Sinds de decentralisatie hebben vooral de gemeente wat te zeggen over de inhoudelijke vraagstukken. De Rijksoverheid heeft via (fiscale ondersteunende) regelingen vooral nog invloed. De provincie werkt vanuit een coördinerende rol en soms vanuit een regiorol. Vanuit deze taak is de rol van de provincie bovenal regio-overschrijdend. Invloeden van de provincie op de woningmarkt en de woningwaarde is daarom vooral indirect. De gemeente is voornamelijk verantwoordelijk voor het (lokale) ruimtelijke orderingsbeleid. Hierbij heeft de gemeente veel invloed op het aantal (nieuw te bouwen) woningen

en is vandaar direct bepalend voor de verhouding tussen vraag en aanbod van woningen. De besluiten van de gemeente hebben daarom een direct effect op de woningwaarde en woningmarkt.

De kenmerken van de woning

Bij dit deel van het hoofdstuk is gebruik gemaakt van de indeling die Visser en Van Dam (2006) hebben gebruikt bij hun onderzoek. Visser en Van Dam hebben vier kenmerken van de woning onderscheiden: de fysieke woningkenmerken, de fysieke woonomgevingskenmerken, de sociale woonomgevingskenmerken en de functionele woonomgevingskenmerken. In het onderzoek is naar voren gekomen dat het onderwerp fysieke woningkenmerken relatief weinig effect heeft op de woningwaarde. Bij de andere onderwerpen is per sub-onderwerp aangegeven in hoeverre dit direct effect heeft op de woningwaarde. Tevens is per sub-onderwerp bijgezet wanneer het effect van het sub-onderwerp positief of negatief is op de woningwaarde.

Bovenstaande conclusies is samengevat in Tabel 2, deze tabel is op de volgende pagina te vinden.

Woningwaarde	effect op de woningwaarde		effect op de woningwaarde bij krimp		Effect op de woningwaarde bij aardb.	
	direct	indirect	positief	negatief	positief	negatief
Onderwerp						
Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt						
De koopwoningmarkt	x					
Vraag en aanbod	x					
Waardeontwikkeling van woningen en de risico's	x					
Institutionele context						
Rijksoverheid	x					
Provincie		x				
Gemeente	x					
Kenmerken van de woning						
Fysieke woningkenmerken						
- Oppervlakte	x					
- Bouwperiode		x				
Fysieke woonomgevingkenmerken						
- Aanwezigheid van groen	x					
- Aanwezigheid van blauw	x					
- Aanwezigheid van bedrijventerreinen		x				
- Visuele aantrekkelijkheid	x					
Sociale omgevingskenmerken						
- Bevolkingsdichtheid	x					
- Sociale status	x					
- Etniciteit	x					
- Veiligheid en criminaliteit	x					
- Aandeel koopwoningen in de buurt	x					
Functionele woonomgevingskenmerken						
- Verkeer- en vervoerskwaliteit	x					
- Bereikbaarheid van werkgelegenheid	x					
- Overige voorzieningen		x				
Conclusie:	Overwegend direct effect					

Tabel 2: direct of indirect effect van de verschillende dimensies op de woningmarkt

5. INVLOED VAN KRIMP OP DE WONINGMARKT

Nu de dimensies van de woningmarkt uiteen zijn gezet, zal in dit hoofdstuk gekeken worden naar de invloed van krimp op deze dimensies. Allereerst zal een beknopte uitleg gegeven worden over wat krimp is en hoe krimp zich manifesteert in Nederland. Vervolgens zal gekeken worden naar welke uitwerking krimp heeft op de woningmarkt. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van de structuur die in hoofdstuk vier is aangehouden.

5.1 Inleiding

Krimp is geen nieuw fenomeen, het bestaat al een lange tijd. Maar waar vroeger een periode van krimp binnen een korte tijd werd opgevolgd door een periode van groei, is dat tegenwoordig geen vanzelfsprekendheid meer (Turok en Mykhenko, 2007). De krimpomstandigheden waar Nederland, zowel als de rest van Europa, mee te maken heeft zal door de langzamere groei van de populatie en vergrijzing blijven aanhouden. Niettemin zal tot het jaar 2045 het inwonersaantal in Nederland blijven groeien (Van Duin et al. 2015). Waarbij vooral de stedelijke gebieden, veelal rondom de Randstad, nog te maken zullen krijgen met groei, maar waar een toenemend aantal platteland regio's te maken zullen krijgen met krimp (De Jong en Van Duin, 2011 in De Groot en Schonewille, 2012). Krimp kan zich op meerdere manieren uiten, zo kan van krimp gesproken worden bij (absolute) daling van het aantal inwoners, bij verandering van samenstelling van de bevolking of bij een daling van het aantal huishoudens in een dorp of stad. Een daling van het aantal inwoners hoeft niet direct een daling van het aantal huishoudens te betekenen (Bontje en Musterd, 2012; Sousa en Pinho, 2015). De verwachting naar onderzoek van De Groot en Schonewille (2012) is dat circa twee derde van Nederland te maken krijgt met een bevolkingsdaling, maar dat slechts een klein deel van Nederland te maken krijgt met een daling van het aantal huishoudens. Dit komt vooral door de groei in het aantal éénpersoonshuishoudens (Haartsen en Venhorst, 2010). De daling van het aantal huishoudens zal bovenal plaatsvinden aan de randen van Nederland (Van Dam, 2009; Haartsen en Venhorst, 2010; De Groot en Schonewille, 2012). De deelvraag die in dit hoofdstuk centraal zal staan is: **welke invloed heeft de krimp op de verschillende dimensies van de koopwoningmarkt?** Voordat de invloeden van krimp behandeld kunnen worden, zal hieronder eerst uiteengezet worden wat krimp is.

5.2 Wat is krimp?

Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving (2015) kent demografische krimp drie oorzaken. De eerste oorzaak heeft te maken met sociaal culturele ontwikkelingen, voorbeelden hiervan zijn emancipatie en individualisering. Deze trend heeft voornamelijk invloed op het natuurlijke verloop van sterfte en geboorte. De tweede oorzaak is omtrent de regionaal- economische ontwikkelingen, hierbij valt te denken aan ontwikkelingen in werkgelegenheid en bedrijvigheid. De derde oorzaak heeft betrekking op de planologische factoren, met name op het gebied van woningbouw. Zowel de tweede oorzaak, de regionaal economische ontwikkelingen, als de derde oorzaak, de planologische factoren, beïnvloeden vooral de migratie- en verhuisbeweging.

Volgens Van Vliet (2009, p. 10) kan er op drie manieren omgegaan worden met krimp: *“het tegengaan van krimp, het omgaan met krimp en het gebruiken van krimp”*. Bij het tegengaan van krimp wordt geprobeerd om nieuwe mensen naar de regio te trekken en bestaande inwoners in de regio te houden. Veelal gebeurt dit aan de hand van nieuwbouw wijken. De tweede manier, het omgaan met krimp, is vooral gericht op het accepteren van de krimp en vervolgens te leren hoe hier mee om te gaan. Het vergt een hele omslag in denken; van krimp als een bedreiging naar een krimp als een kans. In tegenstelling tot de eerste manier, zullen bij deze manier juist woningen gesloopt worden om leegstand te voorkomen. De laatste manier, het gebruiken van krimp, is juist gericht op het gebruiken van krimp voor een duurzame ontwikkeling van dorp of stad. Volgens Diekerhof (2006 in Van Vliet, 2009) kunnen duurzame ontwikkelingen die gericht zijn op krimp ook wel smart shrinking genoemd worden. Uit meerdere studies (Van Dam et al., 2006; De Graaf et al., 2008; Van

Dam, 2009; Haartsen en Venhorst, 2010; Van Iersel et al., 2011; De Groot en Schonewille, 2012) blijkt dat de eerste manier, het tegengaan van krimp, een onverstandige keuze is. Door nieuwe wijken te bouwen zullen juist inwoners van de regio of van de omliggende regio onttrokken worden, in plaats van dat nieuwe inwoners zullen verhuizen naar de regio. Door deze nieuwbouwwijken zal concurrentie ontstaan tussen gemeenten, waardoor in beide gemeenten de kans bestaat dat het nieuwbouwaanbod leidt tot leegstand in de huidige woningvoorraad. De voorraad van slechte huurwoningen en het goedkope koopsegment – ofwel de onderkant van de koopwoningmarkt – lopen vooral een groot risico bij leegstand van de bestaande woningvoorraad (Team Midterm Review Bevolkingsdaling, 2014). Tevens kan een nieuwbouwaanbod leiden tot onomkeerbare ruimtelijke ontwikkelingen en onrendabele ruimtelijke investeringen (Van Dam et al., 2006; De Graaf et al., 2008). In deze thesis zal daarom uitgegaan worden van een situatie waarbij de krimp niet bestreden wordt, maar juist begeleid wordt. Waar krimp geaccepteerd wordt en waar het woningaanbod aangepast wordt aan de nieuwe vraag om zo veel leegstand te voorkomen. Ook het matigen van nieuwbouwplannen hoort bij deze aanpak. Volgens De Groot en Schonewille (2012) kan op deze manier ingespeeld worden op de specifieke wensen en behoeften van inwoners, om zo te voorkomen dat de bewoners vertrekken naar elders. De derde manier, het gebruiken van de krimp, zal tijdens deze thesis ook aan bod komen. Juist in deze laatste manier komen de facetten van transitie management goed naar voren. Om gebruik te maken van de krimp is intensieve samenwerking vereist van meerdere partijen. Het is bijvoorbeeld niet alleen aan de corporaties om te investeren in de sociaal economische pijler, maar ook aan de verschillende overheden (lokaal, regionaal en landelijk)(Diekerhof, 2011). Tot slot geeft Diekerhof (2011) aan dat gewerkt moet worden vanuit een bovenlokaal perspectief. Hierbij is baat omdat antwoorden volgens Diekerhof niet te vinden zijn door te redeneren vanuit lokale concurrentie, maar juist door samenwerking op regionaal niveau. Bij smart shrinking zijn er verschillende belangen, voor verschillende partijen op verschillende gebieden. Zoals in hoofdstuk drie al is beschreven, komt dit overeen met de uitgangspunten van transitie management.

Nu duidelijk is wat krimp inhoudt, kan overgegaan worden op de invloeden van krimp op de woningmarkt. Dit zal gebeuren door dezelfde systematiek als in het vorige hoofdstuk, ofwel door de verschillende dimensies. Allereerst zal de vraag en aanbod op de koopwoningmarkt besproken worden, waarna de institutionele context zal volgen en ten slotte de kenmerken van de woning. Er zal per onderdeel beoordeeld worden of de invloed van krimp positief of negatief effect heeft op de woningmarkt. Bij een overwegend positieve invloed van krimp op de woningmarkt, hoeft er niet ingegrepen te worden op de woningmarkt. Bij een overwegend negatieve invloed van krimp op de woningmarkt is er een 'sense of urgency' aanwezig. In andere woorden, bij veel negatieve invloeden is er wel een urgentie om in te grijpen op de woningmarkt.

5.3 Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt

Wanneer de koopwoningmarkt wordt beïnvloed door krimp, kan dit gevolgen hebben voor de woningprijs. Eén van de kenmerken van krimp is bevolkingsdaling. Een bevolkingsdaling hoeft niet direct invloed te hebben op de koopwoningmarkt, echter wanneer er ook sprake is van een huishoudensafname, dan zal ook de woningmarkt sterk beïnvloed worden. Bij een huishoudensafname zal de vraag naar woning en het aanbod van woningen niet in verhouding zijn. Er zal sprake zijn van meer aanbod dan vraag, ofwel een ontspannen woningmarkt. Welke invloeden krimp (en een ontspannen woningmarkt) verder heeft op de woningmarkt, de woningprijs en de leefbaarheid zal hieronder uiteengezet worden.

5.3.1 Vraag en aanbod

Demografische krimp wordt vaak gerelateerd aan dalende huizenprijzen. Een economische redenering hiervoor is dat minder inwoners in de regio resulteert in minder vraag naar woningen. Woningen kunnen niet gemakkelijk aan het woonaanbod worden onttrokken, waardoor minder huishoudens overblijven voor hetzelfde aantal woningen. Omdat de vraag naar de woningen daalt,

zullen de prijzen (theoretisch gezien) ook dalen (Schilder et al., 2012). Echter schetsen diverse empirische onderzoeken op dit gebied een dubbelzinnig beeld. Zo toont onderzoek van Francke (2010 in Schilder et al., 2012) aan dat de ontwikkeling van het aantal inwoners, noch de ontwikkeling van het aantal huishoudens in een regio invloed heeft op de prijsontwikkeling van de koopwoningen. Volgens Schilder et al. (2012) heeft dit resultaat vooral te maken met het schaalniveau waarop de analyse is uitgevoerd. Demografische krimp vindt vooral plaats in kleinere locaties, hierop moet dan ook de analyse gebaseerd zijn. Daarnaast is het moeilijk om een relatie te leggen tussen vraag en aanbod op de woningmarkt; in het geval dat woningen duur zijn zullen huishoudens zich minder gemakkelijk vormen (zo blijven bijvoorbeeld jongeren langer thuis wonen). Daarentegen heeft Van de Minne (2011 in Schilder et al., 2012) wel een positief verband aangetoond tussen de prijsontwikkeling en bevolkingskrimp. Uit zijn onderzoek is gekomen dat bij een grotere daling van het aantal inwoners leidt tot een grotere daling van de prijs van de woning. Het onderzoek van Van de Minne heeft plaatsgevonden op gemeentelijk schaalniveau. Volgens Schilder et al. (2012) kan dit lagere schaalniveau mogelijk leiden tot andere resultaten omdat bij dit niveau duidelijker scheiding gemaakt kan worden tussen regio's met en zonder krimp.

Van Iersel et al. (2012) zijn het hier gedeeltelijk mee eens. De woningprijzen in krimpregio's liggen lager dan die van vergelijkbare woningen in niet-krimpregio's, en de periode voordat de woning is verkocht duurt langer. Desalniettemin is sinds de eeuwwisseling de prijsontwikkeling van de koopwoningen in krimpregio's redelijk stabiel. Dit relatief stabiele prijsniveau kan er op wijzen dat er een evenwicht bestaat tussen vraag en aanbod. In het bijzonder is er weinig aan de hand aan de bovenkant van de woningmarkt, ondanks dat hier de grootste waardedaling voorkwam. Het is immers voor economieën zoals in Nederland normaal dat duurdere woningen sneller in prijs stijgen en dalen (De Vries et al., 2013). Voornamelijk zal er aan de onderkant van de woningmarkt problemen ontstaan, bijvoorbeeld structurele leegstand door onverkoopbare of onverhuurbare woningen (Van Iersel et al., 2011). Onverkoopbare woningen hebben volgens Van Iersel et al. (2011) geen invloed op de prijsvorming, omdat deze woningen geen deel uit maken van de woningmarkt. Dit is echter opvallend, want deze onverkoopbare woningen hebben wel degelijk invloed op de woningmarkt, dan wel op de directe omgeving.

Ondanks de krimp en leegstaande woningen, wat overigens in veel gebieden nu nog mee valt, zal op langere termijn de leegstand toenemen. Door de vergrijzing zal op langere periode een toenemende uitstroom van babyboomers uit de koopsector zijn (Eskinasi et al., 2012 in De Groot et al., 2013). Vooral in sterk vergrijzde krimpregio's kan het toenemende aanbod voor problemen zorgen. Dit komt mede door het verschillende karakter van de woningmarkt in vergrijzde krimpgebieden ten opzichte van het karakter in de rest van het land. In vergrijzde krimpgebieden is één op de drie woningzoekende ouder dan 55 jaar, in de rest van het land is dit één op vier. Deze statistiek wijst er op dat wanneer de ouderen komen te overlijden er een extra krimpbeweging ontstaat. Tot die tijd zal de opgave vooral kwalitatief van aard zijn. Ouderen wonen nu al vaak in een goede woning en zijn daarom, zeker in een ruime markt, kritisch (Van Iersel et al., 2011; De Groot et al., 2013).

5.3.2 De koopwoningmarkt

Bij een ontspannen woningmarkt zullen bewoners van een wijk met veel leegstand makkelijker in staat zijn hun wijk te verlaten, terwijl de instroom hier relatief gering zal zijn. Een ontspannen woningmarkt kan voor een overaanbod aan woningen, lage woningprijzen en langere verkooptijden zorgen (Planbureau voor de Leefomgeving, 2015a). Tevens zal de leegstand verder toenemen en de kwaliteit van de fysieke leefomgeving zal verder afnemen (Van Dam et al., 2006).

5.3.3 Waardeontwikkeling van woningen en de risico's

In krimpregio's verandert de woningmarkt van een voorraadmarkt naar een vraagmarkt. Dit komt door de ontspanning op de woningmarkt, ofwel meer aanbod dan vraag. Deze ontspanning, in combinatie met de relatief stabiele prijsontwikkeling, kan zorgen voor een lagere drempel tot het

kopen van een woning of de doorstromingskansen naar een hoger segment. Toch is het beeld minder florissant dan wat hier geschetst wordt. Zo is al eerder opgemerkt dat door de vergrijzing de echte krimp in huishoudens nog moet komen, en tegelijkertijd dus ook de echte ontspanning op de woningmarkt. Daarnaast mogen de woningprijzen voorsnog stabiel zijn, in de krimpregio's liggen deze prijzen toch structureel lager dan in de rest van Nederland. En tevens kost het in een krimpgedied beduidend meer moeite om een woning voor een stabiele prijs te verkopen. Dit is onder andere op te maken uit de looptijd bij verkoop, deze is in krimpgedieden veel langer dan in de rest van Nederland. Tot slot wijzen de vraag en aanbodverhoudingen wel degelijk op een ontspannen woningmarkt en staan woningen structureel leeg (Van Iersel et al., 2011).

De achterblijvende waardeontwikkeling – of zelfs waardedaling van de woningen – die voortkomen uit de krimp kunnen ook problemen veroorzaken bij woningeigenaren. Er kunnen twee risico's worden onderscheiden in relatie tot woningwaarde en woningfinanciering. De eerste is het risico op vermogensverlies (vermogensrisico en restschuldrisico), de tweede is het risico op betalingsproblemen (betalingsrisico). Het eerste risico, vermogensverlies, treedt op wanneer de woningwaarde op het niveau is waarbij de eigenaar bij verkoop van zijn woning met een restschuld blijft zitten. Er is pas van restschuld sprake wanneer de woning daadwerkelijk is verkocht, tot die tijd is de restschuld alleen op papier. Vermogensverlies is gerelateerd aan de woningwaarde. In groeiregio's zullen de perioden met negatieve waarden niet langdurig zijn, maar in krimpregio's is de kans aanwezig dat de woning nooit meer met winst verkocht kan worden. Tot nog toe is dit risico in Nederland beperkt gebleven, dit komt door de relatieve stabiliteit van de verkoopprijzen (Van Iersel et al., 2011). Het tweede risico, betalingsrisico, heeft te maken met de situatie dat de eigenaren niet meer hun hypotheeklasten kunnen opbrengen. Dit kan als gevolg van een scheiding of werkloosheid zijn en is direct gerelateerd aan het inkomen van de eigenaar. Dit risico staat in eerste instantie los van het vermogensrisico. Bijvoorbeeld wanneer huishoudens de woningwaarde zien dalen, maar nog wel de lasten kunnen dragen en omgekeerd. Uit onderzoek van Van Iersel et al. (2011) blijkt dat vooral huishoudens die recent (korter dan vijf jaar) een woning hebben gekocht grote vermogens- en betalingsrisico's hebben. Ofwel, de bewoners hebben zowel in verhouding tot de woningwaarde, als ook ten opzichte van hun inkomen veel geleend. Dit is vooral een trend na 2002, niet alleen in krimpregio's maar in heel Nederland. Eveneens komt uit onderzoek van Van Iersel et al. (2011) dat krimpgedieden niet dezelfde ontwikkeling laten zien. Het is dus niet zo dat een krimpgedied systematisch meer woningeigenaren hebben met een grote hypotheekschuld dan de rest van Nederland. Dit betreft zowel de schuld in verhouding tot de woningwaarde als ook voor de schuld in verhouding tot het inkomen van de eigenaar. Wanneer risico wordt gedefinieerd als: 'kans maal effect', dan is het mogelijke effect in krimpgedieden niet veel groter dan in de rest van Nederland, echter de kans (op waardedaling) is in krimpgedieden wel groter.

5.4 Institutionele context

Er zijn al vele onderzoeken geweest naar krimp en hoe om te gaan met de verschillende aspecten van krimp (zoals bevolkingsdaling, huishoudensdaling en demografische veranderingen). Tevens zijn er vele onderzoeken geweest hoe de overheid hierop kan inspelen. Omdat de verschijningsvormen van krimp verschillen van gebied tot gebied kan er niet één algemene krimpaanpak ontworpen worden. Het is bovendien moeilijk om te bepalen waarom in bepaalde kernen krimp is, dit komt mede door een gevarieerd patroon in de krimpregio's. Desondanks hebben de verschillende krimpgedieden ook overeenkomsten (Van Iersel et al., 2011). De overheid heeft in het verleden veelal ingezet op het tegengaan van krimp, deze aanpak heeft in veel krimpgedieden niet goed uitpakkt. Door de nieuwbouw, om mensen van buiten de regio te trekken, kwam er aan de onderkant van de woningmarkt meer leegstand. En juist aan de onderkant van de woningmarkt staan woningen in de minst gewilde delen van de woningvoorraad (Van Iersel et al., 2011). Toen de betrokken partijen bewust werden van deze verkeerde omgang met de krimp, werd erkend dat krimp een onomkeerbaar proces is. Vanaf dat moment is ingezet op het aanpakken van de gevolgen van krimp, kwaliteit aan het gebied toe te voegen en ongewenste effecten te beperken (Rijk, VNG en IPO, 2009).

In de afgelopen jaren is veel voortgang geboekt, onder andere als het gaat om het zoeken en vinden van oplossing(s)richting(en). Desondanks zal door aanhoudende gevolgen van krimp, het aanpakken van de problematiek urgent blijven (Ministerie van BZK, 2016).

Omdat zowel de woningmarkt, alsook krimp vooral speelt op lokaal en regionaal niveau, geldt ook hierbij decentraal wat kan, centraal wat moet. Het is vandaar aan de gemeente om actie te ondernemen, echter is samenwerking en bovenlokale afstemming bij krimp-problematiek belangrijk. In dit subhoofdstuk zal per overheidslaag worden beschreven hoe de overheid heden ten dagen op de krimp inspeelt.

5.4.1 Rijksoverheid

Bevolkingsdaling hoeft volgens Rijk, VNG en IPO (2009) geen probleem te vormen, het zal voorspelbaar zijn en geleidelijk verlopen. De Rijksoverheid zal niet ingrijpen wanneer het over een bevolkingsdaling gaat van een afzonderlijke stad of gemeente. Het wordt een andere zaak wanneer het gaat om substantiële en structurele daling van de bevolking en huishoudens in de regio. Bij een dergelijke type krimp kunnen er grote gevolgen zijn voor de regio. Doordat het dalend aantal inwoners de sociaal- economische vitaliteit onder druk zet zal de leefbaarheid in de regio verslechteren. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is het ministerie wat zich bekommert om de krimp-problematiek. Het ministerie heeft als taak om krimp- en anticiperregio's aan te wijzen, zodat deze gebieden speciale aandacht krijgen in de aanpak van de (negatieve) gevolgen van huishoudingsdaling en bevolkingsdaling. Het bevorderen van bewustwording en het faciliteren en stimuleren van kennisdeling zijn voorbeelden van de aanpak. Maar ook het bevorderen van de samenwerking tussen lokale en regionale actoren bij het opstellen en uitvoeren van beleid. Dit beleid zal gericht zijn op de gevolgen van de huishoudingsdaling en bevolkingsdaling, bijvoorbeeld op gebied van wonen en ruimte, voorzieningen en economische vitaliteit en arbeidsmarkt (Ministerie van BZK, 2014). Bij inzet vanuit ministerie van BZK wordt altijd gestreefd naar maatwerk per krimp- of anticiperregio, er zitten namelijk verschillen tussen de regio's (Ministerie van BZK, 2016). Afhankelijk van de ontwikkeling van het gebied, wordt ingezet op bewustwording, stimuleren van samenwerking of aanbieden van inhoudelijke en/of procesmatige ondersteuning.

De Rijksoverheid wil deze krimpregio's ondersteunen bij het op peil houden van de leefbaarheid door het oplossen van krimp-problemen betreffende bevolkingsdaling, ontgroening of vergrijzing. Wel zullen de provincies en gemeenten allereerst verantwoordelijk zijn voor de aanpak. Om tot een krimpregio te behoren moet er voldaan worden aan de volgende criteria: *“Voor krimpgebieden geldt dat er in 2014 sprake is van een gerealiseerde bevolkingsdaling ten opzichte van eerdere jaren; De geprognosticeerde bevolkingsdaling in de periode 2014-2040 bedraagt ten minste 12,5%; De geprognosticeerde huishoudingsdaling in de periode 2014-2040 bedraagt ten minste 5%”* (Team Midterm Review Bevolkingsdaling, 2014, p. 13). In 2015 is de geprognosticeerde huishoudingsdaling veranderd van ten minste 5% naar ten minste 2,5% (Blok, 2014). Op dit moment zijn negen krimpregio's die aan deze criteria voldoen, dit zijn Oost-Groningen, De Marne, Eemdelta, Westelijke Mijnstreek, Parkstad Limburg, Maastricht-Mergelland, Noord-Oost Friesland en de Achterhoek. De krimpregio's worden met hun onderscheidend vermogen in staat gesteld om de kansen en uitdagingen in de regio te grijpen die de krimp biedt, zoals goedkope woningen en bedrijfsruimte, groen en ruimte.

Omdat een groot deel van Nederland te maken krijgt met krimp, zijn naast krimpregio's ook anticiperregio's bedacht. Anticiperregio's zijn gebieden die op korte of langere termijn te maken krijgen met krimp, zodat in de toekomst goed ingespeeld kan worden op krimp. De volgende criteria gelden voor een anticiperregio: *“De geprognosticeerde bevolkingsdaling en/of huishoudingsdaling in de periode 2014-2040 bedraagt ten minste 2,5%; Bestaand anticipergebieden die niet aan het criterium van 2,5% daling voldoen, kunnen op verzoek anticiperregio blijven, indien er sprake is van*

een bovengemiddelde ontgroening, vergrijzing of daling van de potentiële beroepsbevolking” (Team Midterm Review Bevolkingsdaling, 2014, p. 13). Tot op heden zijn er 11 anticipeerregio's: Noordwest Friesland, Friese Waddeneilanden, Zuidoost Friesland, Oost Drenthe, Kop van Noord-Holland, Schouwen-Duiveland, Walcheren, Hoekse Waard, Krimpenerwaard, Noord-Limburg en Midden-Limburg.

Naast visievorming, bewustwording, kennisontwikkeling en kennisuitwisseling gaat de Rijksoverheid ook over de verdeling van de middelen die aansluiten bij de extra opgave van de krimp- en anticipeerregio's. Hierbij kan het gaan om de monitoring van het Gemeentefonds, maar nog meer om het onderzoek in hoeverre uitkeringen rekening houden met de gevolgen van bevolkingsdaling. Doel hiervan is dat krimp- of anticipeerregio's niet gedupeerd worden doordat specifieke uitkeringen niet aansluiten op de extreme omstandigheden van bevolkingsdaling (Rijk, VNG en IPO, 2009). Door deze aanpak heeft de Rijksoverheid een positieve invloed op krimp.

5.4.2 Provincie

De provincies hebben een (boven)regionale regietaak, dit is vooral gericht op het ruimtelijk-economisch domein. De provincies houden toezicht op de gemeente financiën en zijn daarnaast belangrijke investeerders. Verder is de rol van de provincies bij het onderwerp bevolkingsdaling vooral stimulerend en faciliterend van aard. Wanneer de regionale samenwerking tussen de verschillende gemeenten niet op gang komt, of stopt zal de provincie meer een regisserende rol aannemen om de samenwerking weer op gang te brengen (Team Midterm Review Bevolkingsdaling, 2014; Ministerie van BZK, 2016). Voor deze kerntaken hebben de provincies volgens het Rijk, VNG en IPO (2009) drie hoofdinstrumenten ter beschikking om de bovenlokale afstemming tot stand te laten komen. Ten eerste hebben provincies een aantal sturingsinstrumenten, zoals de Wet ruimtelijke ordening. Deze wet geeft provincies inspraak in de gemeentelijke structuurvisie. Ten tweede heeft de provincie de rol van financieel toezichthouder op de financiën van de gemeente. Bij krimp gemeenten is het sluitend krijgen van de gemeentelijke begroting en de meerjarenraming een belangrijk onderdeel. De provincies moet daarom op de hoogte zijn van de situatie in de regio en de gevolgen van krimp. Als laatste is het aan de gemeente om de bovenlokale afstemming te realiseren aan de hand van het eigen beleid, eigen regelgeving of via de provinciale inspecties. Dit is van belang omdat provincies het eigen beleid op consistente wijze en integraal moet inrichten naar de regionale krimp vraagstukken (Rijk, VNG en IPO, 2009). Wanneer de provincie voldoet aan bovenbeschreven taken, heeft de provincie een positieve invloed op de woningwaarde. Het is afhankelijk per provincie of de provincie voldoet aan deze taken.

5.4.3 Gemeente

De gevolgen van de bevolkingsdaling en demografische veranderingen worden als eerste door de gemeenten gevoeld. Het is daarom ook aan de gemeente om hier in eerste instantie op in te spelen (Ministerie van BZK, 2016). Dit kan door bewustwording en in kaart krijgen van de specifieke gevolgen van krimp in het gebied. Verder moeten de gemeenten in de beleidsontwikkeling rekening houden met de bevolkingsdaling, keuzes maken ten aanzien van het peil van het voorzieningenniveau en aandacht besteden aan de financiële gevolgen van de bevolkingsdaling (Rijk, VNG en IPO, 2009). Daarnaast is samenwerking en besluitvorming met omliggende gemeenten en betrokken organisaties op regionaal niveau erg belangrijk. De gemeente moet ervoor zorgen dat gemeenschappelijke regionale belangen voor de gemeentelijke belangen gaan. Tevens is het aan de gemeenten om de inwoners bewust te laten worden van de gevolgen van de bevolkingsdaling. Bij bereidheid van inwoners om zich in te zetten voor de omgeving, moet de gemeente bereid zijn om in te springen. Mogelijke voorbeelden waar inwoners zich bij in kunnen zetten is het beginnen van een buurtsuper, onderling kinderopvang regelen of meedenken over de toekomst van het dorp of stad (Rijk, VNG en IPO, 2009; Team Midterm Review Bevolkingsdaling, 2014).

Volgens Korthals Altes en de Wolff (2016) is de uitkering van het gemeentefonds in krimpgebieden lager, waardoor er minder geld zal zijn om gemeenschappelijke voorzieningen in stand te houden. Echter kunnen krimpgemeenten voor de periode 2011 tot 2015 gebruik maken van een tijdelijke maatstaf bevolkingskrimp in het gemeentefonds. Door deze tijdelijke maatstaf kunnen krimpgemeenten rekenen op een iets hogere uitkering. Dit geld kan ingezet worden voor verbetering van de leefbaarheid. Belangrijk hierbij is dat de problematiek van de bevolkingsdaling op een grotere schaal dan die van de gemeente moet worden opgepakt. Raadsleden, bestuurders en ambtenaren moeten in staat zijn om bij demografische ontwikkelingen te denken op regionaal niveau, omdat veel van de problematiek die in krimpregio's speelt een bovenlokaal karakter heeft. Volgens het Team Midterm Review Bevolkingsdaling (2014) kan alleen op deze manier de vereiste bestuurskracht georganiseerd worden die nodig is om de ingrijpende gevolgen van demografische veranderingen aan te pakken.

De plannen van de gemeente om via ruimtelijke inrichting van een gebied om te gaan met de krimp worden verwoord in een structuurvisie. Door de structuurvisie weten bewoners welke initiatieven passen binnen de visie van de gemeente. Daarnaast is de structuurvisie verduidelijkend voor andere overheden over hoe de gemeente het beleid van het Rijk en de provincies uitwerkt op een gemeentelijk schaalniveau. Tevens is een structuurvisie voor het gemeentelijke bestuur een belangrijk kader. Aan de hand van deze visie kunnen afwegingen gemaakt worden van concrete ruimtelijke beslissingen en vervolgens voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten. Voorbeelden van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten zijn; bestemmingsplannen, projectbesluiten, beschikbaarheid van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten (Moraal, 2008). De manier van omgang van de gemeente met de krimp is allesbepalend over mogelijke positieve of negatieve invloeden op de woningwaarde.

Daarnaast spelen burgers een belangrijke rol, zij moeten zelf ook de handen uit de mouwen steken om de leefbaarheid te verbeteren. Er zijn tal van voorbeelden te noemen van bewoners die het initiatief nemen om voorzieningen te behouden of nieuw te realiseren die van belang zijn voor de leefbaarheid van de omgeving (Ministerie van BZK, 2016).

Uit dit subhoofdstuk blijkt dat de overheid overtuigd is van de urgentie om krimp aan te pakken. Er zijn diverse regelingen beschikbaar en verschillende krimpregio's aangewezen om in te spelen op de krimpproblematiek. Op bestuurlijk niveau zijn de invloeden van krimp duidelijk. Welke invloeden krimp heeft op de kenmerken van de woning zal in het volgende subhoofdstuk onderzocht worden.

5.5 De kenmerken van de woning

Tijdens dit subhoofdstuk staan de consequenties die de krimp heeft op de kenmerken van de woning centraal. Dit subhoofdstuk is opgesteld aan de hand van de kenmerken van de woning zoals deze zijn opgesteld door Visser en Van Dam (2006).

5.5.1 Fysieke woningkenmerken

Onder fysieke woningkenmerken worden vooral de kenmerken van de woning verstaan die in directe zin te maken hebben met het gebouw. Tijdens deze paragraaf wordt ingezoomd op welke invloed krimp heeft op de fysieke kenmerken van de woning.

Oppervlakte

Krimp heeft geen effect op de oppervlakte van woningen. Maar door invloeden van krimp kunnen wel mogelijkheden ontstaan. Mensen willen steeds ruimer wonen door de hogere eisen die mensen stellen (Van Dam et al., 2006; Van Dam, 2009). Door de stijgende welvaart en de dalende prijzen is in een krimpregio voor hetzelfde geld meer ruimte te koop. Hierdoor zullen de goedkope woningen minder gewillig zijn en zullen deze woningen leeg komen te staan. Echter kan door de krimp dalende woningprijzen relatief goedkoop van twee kleine woningen, één woning gemaakt worden. De hogere

eisen die bewoners stellen aan de oppervlakte is gebaseerd op de periode tussen 1986 en 2006. Deze ontwikkeling geldt voor alle woningtypen. De laatste jaren is echter de vraag naar meer woonoppervlak afgenomen (Blijie et al., 2013).

Bouwperiode

In gebieden met zowel bevolkingsdaling als daling van het aantal huishoudens, zal er leegstand en verpaupering plaatsvinden. Gemeenten spelen hierop in door de gebouwen die niet meer voldoen aan de eisen van tegenwoordig te slopen of te verbeteren (Haartsen en Venhorst, 2010; De Groot en Schonewille, 2012). Hierdoor verbetert de gemiddelde kwaliteit van de bestaande gebouwen, maar zal er minder nieuwbouw aanwezig zijn. Echter blijven de negatieve effecten van krimp bij bestaande gebouwen zoals leegstand en verpaupering op de loer liggen. Vooral de woonregio's die minder aantrekkelijk zijn, zoals buurten met veel sociale huurwoningen, de vroeg naoorlogse woonwijken en dorpen in minder gewaardeerde landschappen zijn gevoelig voor de negatieve effecten. Eveneens zijn buurten waarvan de woningen voornamelijk begin jaren tachtig gebouwd zijn, met een ongunstige prijs-kwaliteitsverhouding kwetsbaar (Van Dam et al., 2006; De Groot en Schonewille, 2012). Juist bij deze type woningen zullen de negatieve consequenties van de krimp eerder zichtbaar zijn.

5.5.2 Fysieke woonomgevingskenmerken

Bij fysieke woonomgevingskenmerken zullen de fysieke staat van de woningen en overige gebouwen in de buurt, evenwel als de fysieke staat van de openbare ruimte aan bod komen. Hierop doorgaand zal in deze paragraaf vooral gekeken worden naar welk effect de krimp heeft op de fysieke woonomgeving. Zo zorgt krimp, als in daling van het aantal huishoudens, voor het niet verhuurd krijgen van woningen dan wel niet verkocht krijgen van koopwoningen. Doordat deze woningen niet verhuurd of verkocht zijn, worden ze niet onderhouden wat weer een negatieve uitstraling heeft op de buurt, wijk en stad (Van der Wouden et al. 2006 in Van Dam et al., 2006). Een oplossing om deze verpauperde woningen uit het straatbeeld te halen is onttrekking van de woningen uit de woningmarkt, vaak gebeurt dit doormiddel van sloop. Uit onderzoek van Francke (2010 in Van Niejenhuis, 2011) blijkt dat onttrekking van woningen een positief effect heeft op de prijsontwikkeling van het resterende vastgoed. Francke (2010) beweert zelfs dat de waardeinstijging op het resterende vastgoed die gecreëerd wordt door het onttrekken van leegstaande woningen uit de woningmarkt, de kosten van het onttrekken van woningen overstijgt.

Aanwezigheid van groen

Het onttrekken van woningen, ofwel selectieve sloop, zoals hierboven is besproken biedt kansen voor het ontwikkelen van meer groen en water (Rijk, VNG en IPO, 2009; Van Niejenhuis, 2011). Ook van Dam et al. (2006) bevestigt dat inspelen op het overaanbod van woningen doormiddel van het onttrekken van woningen, kansen biedt voor voornamelijk de groenvoorzieningen. In Leipzig, als voorbeeld, heeft de gemeente de daling van het aantal huishoudens aangegrepen om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. Zo zijn daar de leegstaande huizen afgebroken en vervangen voor plantsoenen, parken en speeltuinen (Bontje, 2004 in Van Dam, 2009; Aalbers et al., 2011). Maar zoals hier impliciet is gezegd hebben de kansen voor de groenvoorzieningen alleen effect bij een daling van vraag naar woningen die van dusdanige aard zijn dat de overheid (of een overige partij) ingrijpt doormiddel van het onttrekken van de woningen. Wanneer deze sterke daling van vraag naar woningen zich voordoet, is de combinatie van onttrekken van de woningen uit de woningvoorraad en vervangen voor groen een krachtige combinatie.

Aanwezigheid van blauw

Het ligt voor de hand dat de consequenties van krimp op aanwezigheid van blauw nagenoeg hetzelfde is als de consequenties van krimp op de aanwezigheid van groen. Niettemin is in de literatuur hier weinig over te vinden.

Aanwezigheid van bedrijventerrein

Het wegtrekken van bedrijven uit een regio kan volgens Planbureau voor de leefomgeving (2015) één van de oorzaken zijn van de krimpbeweging in de regio. Door het wegtrekken van bedrijven uit de regio, vertrekken ook mensen uit de regio op zoek naar werk elders. Omgekeerd is ook mogelijk, door de krimp en de processen zoals ontgroening en vergrijzing, is het arbeidsaanbod kleiner. Door het afnemende arbeidsaanbod in de regio, zal de regio minder aantrekkelijk zijn als vestigingsplaats voor bedrijven (Leidelmeijer et al., 2011). Het wegtrekken van werkgelegenheid kan leiden tot het wegtrekken van in het bijzonder hoger opgeleiden. Hierop doorgaand zal gedacht kunnen worden dat het creëren van arbeidsaanbod, door bijvoorbeeld een nieuwbouwwijk, werkgelegenheid doet ontstaan. Echter tonen aanwijzingen in het onderzoek van PBL (2008 in Leidelmeijer, 2011) aan dat dit niet zo geldt, zeker niet in de krimpregio's. Uit onderzoek van Leidelmeijer et al. (2011) blijkt ook dat aanleggen van bedrijventerreinen niet automatisch werkgelegenheid creëert. Daarnaast kan het inzetten op een bedrijventerrein/ bedrijvigheid van een krimpregio de concurrentie tussen verschillende regio's of verschillende gemeenten versterken. Dit kan leiden tot onomkeerbare ruimtelijke ontwikkelingen en onrendabele ruimtelijke investeringen, met negatieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit en de welvaart (Van Dam et al., 2006). Het voordeel wanneer niet ingezet wordt op bedrijventerreinen en dus geen bedrijventerreinen in de regio aanwezig zullen zijn, is dat er ook geen geluids- en geuroverlast zal zijn. Er zijn dus voor- en nadelen van aanwezigheid van een bedrijventerrein. De voordelen van geen werkgelegenheid in de buurt, wegen echter niet op tegen de nadelen.

Visuele aantrekkelijkheid

Wanneer fysieke verloedering van een woning of wijk voorkomen wordt, dan zal de visuele aantrekkelijkheid op peil blijven, of mogelijk zelfs groter worden. De fysieke verloedering zal minder zijn bij een goede buurtbinding. Naarmate mensen langer in een buurt wonen, krijgen zij meer belang bij een goede kwaliteit van de buurt en zal de buurtbinding beter zijn (Knol, 2005).

Elementen zoals rommel en vernieling, ofwel de fysieke kant van verloedering, wordt gezien als een nadelige invloed op de prijs van de woning (Knol, 2005; Janssen et al., 2006). Volgens Knol (2002 in Bruinhorst, 2015) is fysieke verloedering een manier van de buurtbewoners om de slechte buurtbinding te uiten. De bewoners nemen bij dit verschijnsel weinig verantwoordelijkheden voor de woonomgeving. Voor bewoners is het logischerwijs belangrijk dat er geen fysieke verloedering aanwezig is in de buurt (Knol 2005). Echter zal een dalend aantal huishoudens voor zowel leegstand als voor een instabiele omgeving kunnen zorgen. Door een ruimere woningmarkt zal er meer bewegingsruimte zijn, wat meer verhuizingen tot gevolg heeft. Bij veel verhuizingen, gecombineerd met een korte woonduur, hebben bewoners minder aandacht voor de fysieke leefomgeving in hun buurt (Knol, 2005; Ministerie van VROM, 2000 in Van Dam et al., 2006). Ook De Groot en Schonewille (2012) zijn van mening dat verhuisbeweging ervoor zorgt dat mensen zich minder voor de buurt verantwoordelijk voelen. Door een minder verantwoordelijkheidsgevoel zal er eerder verpaupering en imagoschade optreden. Volgens Saitua en Koning (2011) leidt leegstand van een gebied voor zowel verslechtering van de leefbaarheid alsook daling van de woningprijs.

5.5.3 Sociale woonomgevingskenmerken

Uit onderzoek van Van Dam et al. (2006) is gebleken dat krimp invloed kan hebben op de sociale woonomgevingskenmerken. Bovenal leegstand en de selectieve instroom van kansarmen spelen een grote rol in de verslechterende woonomgevingskenmerken (Leidelmeijer et al, 2011). Tevens wordt in krimpregio's beduidend een slechtere gezondheid ervaren als in de rest van Nederland. Deze slechtere ervaren gezondheid lijkt vooral samen te hangen met de gemiddeld lagere sociaal-economische situatie van de inwoners in krimpgebieden. Eveneens speelt selectieve migratie een rol, mensen die niet verhuizen blijken ongezonder dan mensen die wel verhuizen. Wanneer veel verhuizingen plaatsvinden in een krimpregio, zal er een bevolkingsgroep overblijven die minder

gezond is. Ondanks dat dit nu nog maar een kleine rol speelt, wordt er verwacht dat deze ontwikkeling in de loop der jaren een grotere rol gaat spelen (Verweij en Van der Lucht, 2014).

Bevolkingsdichtheid

In hoofdstuk vier werd bij de bevolkingsdichtheid vooral uitgegaan van een te dichte bevolkingsdichtheid wat leidt tot 'crowding'. Dit fenomeen heeft een negatieve invloed op zowel de leefbaarheid als de prijs van de woning. In een krimpregio gebeurt het tegenovergestelde. In de buurt zullen niet te veel mensen, maar eerder te weinig mensen wonen. Waar daling van het aantal huishoudens aanwezig is en waar niet evenredig wordt gesloopt, ontstaat leegstand. Deze leegstand beïnvloedt niet alleen de fysieke uitstraling van de omgeving zoals omschreven is in paragraaf 4.5.2, maar ook de sociale kant. Door leegstand kan het imago van de omgeving verslechteren (VGG adviseurs, 2012). Evenzeer kan leegstand leiden tot verval van de buurt en vandalisme in de buurt. Door deze verslechterende omstandigheden zal het gevoel van onveiligheid en ontevredenheid bij de bewoners toenemen (Van Dam et al., 2006) en de woningwaarde afnemen.

Sociale status

Er liggen verschillende mechanismen ten grondslag aan het ontstaan van leefbaarheidsproblemen rondom buurten of kernen waar sprake is van grootschalige leegstand. Volgens onderzoek van Leidelmeijer et al. (2011) is de selectieve instroom van kansarmen in gebieden met grootschalige leegstand vermoedelijk de belangrijkste, evenals de toenemende 'anomisering'. Met anomisering wordt het gebrek aan toezicht bedoeld, door dit gebrek is een grotere kans aanwezig op verloedering en onveiligheid in de buurt. Deze leefbaarheidsproblemen maken de buurt minder aantrekkelijk om te wonen, waardoor de consequenties van de krimp worden versneld (Leidelmeijer et al., 2011) en de woningprijzen verslechteren. Ook Verwest et al. (2008 in Van Niejenhuis, 2011) verwacht dat er leefbaarheidsproblemen zullen komen door de selectieve instroom van kansarmen in goedkope woningen. Door scheiding van dure en goedkope woningen zal er als het ware een ruimtelijke segregatie ontstaan. Hierdoor zullen buurten met goedkope woningen kans hebben om in een negatieve spiraal te komen, met een concentratie van kansarmen, dalende woningprijzen, een verslechterende leefomgeving en imago als gevolg (Van Dam et al., 2006; Verwest et al., 2008 in Van Niejenhuis, 2011).

Etniciteit

Door de vele verhuizingen in een krimpgebied en het feit dat veel huisbezitters naar een betere woning verhuizen, komt bovenal leegstand aan het licht aan de onderkant van de markt. Dit zijn vooral onaantrekkelijke wijken met de goedkoopste woningen. Deze wijken trekken specifieke huishoudentypen aan, zoals westerse allochtonen en lagere statusgroepen (Knol, 2005; Verwest et al., 2008 in Van Niejenhuis, 2011). Een toenemende segregatie van deze groepen in een buurt, kan de leefomgeving van de buurt negatief beïnvloeden. Dit komt door de geringe zelfredzaamheid, waardoor de lagere statusgroepen vaak minder in staat zijn om hun woonomgeving kwalitatief aantrekkelijk te houden (Knol, 2005). De krimp heeft een grote invloed op de kans van segregatie van lagere statusgroepen en dus ook op een kwalitatief verslechterende buurt. Dit heeft een negatief effect op de waarde van de woningen.

Veiligheid en criminaliteit

Doordat lagere statusgroepen vaak minder in staat zijn hun woonomgeving kwalitatief aantrekkelijk te houden, zal dit leiden tot verval en vandalisme in de buurt (Van Dam et al., 2006). Deze verslechterende omstandigheden in de wijk geven de bewoners een gevoel van ontevredenheid en onveiligheid.

Verschiedende onderzoeken onderschrijven bovenstaande redenering. Zo bevestigen Van Beuningen et al. (2013) en Bruinhorst (2015) dat wijken die gekenmerkt worden door aanwezigheid van veel allochtonen, veel alleenstaanden en een hoog percentage van vetrekkende bewoners uit de wijk, een

hogere mate van onveiligheid en een lage sociale cohesiegraad kennen. Krimp versterkt de kans op segregatie en daarmee ook het gevoel van onveiligheid. Tevens wonen slachtoffers en daders van delicten relatief vaker in deze achterstandswijken (Van der laan et al., 2006 in Van Dam, 2009).

Aandeel koopwoningen in de buurt

Uit onderzoeken van Knol (2005) en Van Dam et al. (2006) blijkt dat de leefbaarheid van de buurt gebaat is bij een goede samenstelling van huurwoningen en koopwoningen. Hoe groter het aandeel koopwoningen in een wijk, des te beter de verantwoordelijkheid voor de fysieke leefomgeving. Koopwoningbezitters zijn namelijk eerder bereid de omgeving te onderhouden zodat de omgeving niet verloedert of verpaupert (Knol, 2005; Van der Wouden et al., 2006 in Van Dam et al., 2006). Als gevolg van krimp kan er een verandering in eigendomsverhouding van de woningvoorraad ontstaan, meer mensen zullen van een huurwoning naar een koopwoning verhuizen (Van Dam, 2009). Echter is het vooraf moeilijk te voorspellen waar de gevolgen van krimp, door prijsdaling of leegstand, neer slaat. Daarom is volgens Van Iersel et al. (2010) niet op voorhand te zeggen of de verhouding tussen huur en koopwoningen verandert vanwege de krimp. Koopwoningen hoeven echter niet altijd een positief effect op de woonomgeving te hebben. Wanneer de kosten van de koopwoning te hoog zijn in vergelijking met het inkomen van de bewoner, of wanneer de waarde van de woning in vergelijking met de hypotheek te laag is, dan laat de financiële omstandigheden van de bewoners het niet toe om te investeren in de woning. Bij een dergelijke situatie zal het onderhoud aan de woning te kort schieten, wat kan leiden tot verpaupering van de woning (De Kam en Hilbolling, 2014) en een waardedaling van de woning.

5.5.4 Functionele woonomgevingskenmerken

Zoals eerder is aangegeven kan sociaal culturele ontwikkeling een oorzaak zijn van krimp. Sociaal culturele ontwikkelingen hebben te maken met het aantal geboortes, sterftes en migratiestromen, vaak ook wel onder bevolkingsontwikkeling geschaard. In Nederland neemt het aantal kinderen af, waardoor het groeitempo van de Nederlandse bevolking tevens afneemt. Door een afname van het kindertal treedt veroudering van de Nederlandse bevolking op, waarbij de hogere levensverwachtingen zorgt voor een versterking van de vergrijzing (Rijk, VNG en IPO, 2009; Haartsen en Venhorst, 2010). Door de ontgroening (afname van het aandeel jongeren) en vergrijzing (toename van het aandeel ouderen) zal op den duur de Nederlandse samenleving krimpen. Invloed van deze ontwikkelingen, ontgroening en vergrijzing, zullen een grote rol spelen bij voorzieningen in een dorp of stad. Een voorbeeld is dat minder basisscholen aanwezig zullen zijn, doordat het aantal jongeren daalt. Aan de andere kant zal meer vraag naar zorg aanwezig zijn, doordat er een toename zal zijn van het aantal ouderen. In een krimpregio speelt een extra ontgroening, jongere huishoudens zullen wegtrekken uit de regio op zoek naar een opleiding of werk (Marlet, 2009 in Leidelmeijer et al., 2011; Van Dam et al., 2006). Welke gevolgen de ontgroening en de vergrijzing hebben voor de functionele woonomgevingskenmerken in krimpregio's, zullen tijdens deze paragraaf worden besproken. Tevens wordt gekeken naar de invloed van krimp op de leefbaarheid in de omgeving en op de woningprijs.

Verkeer- en vervoerskwaliteit

Door de ontgroening van de bevolking zullen minder basisscholen aanwezig zijn, dit kan betekenen dat er geen basisschool meer aanwezig zal zijn in een dorp. Door spreiding (en vermindering) van het aantal basisscholen zal de mobiliteit toenemen. Door deze toename van de mobiliteit, moet de gemeenten (en provincies) het vervoersaanbod aanpassen zoals het aanbod en de bekostiging van het openbaar vervoer (Rijk, VNG en IPO, 2009).

De krimp zal weinig invloed hebben op de mobiliteitsgroei op de weg. Dat wil zeggen, de mobiliteit en daarmee onder andere de fileproblematiek zal niet evenredig met de bevolking mee krimpen. Desalniettemin zal een afname van de totale beroepsbevolking (door onder andere vergrijzing) mogelijk bijdragen aan een vermindering van het personenvervoer. Dit komt vooral doordat het woon-werkverkeer per saldo minder wordt, en meer sociaalrecreatief zal zijn. Daarnaast zal de

drukte tijdens de spits iets afnemen, omdat de niet-werkenden zullen kiezen voor verplaatsingen op andere tijden dan in de spits (Schoon, 2005 in Van Dam, 2009). Echter is het onzeker in hoeverre krimp leidt tot een daadwerkelijke afname van de drukte op de weg.

Bereikbaarheid van werkgelegenheid

Bedrijven in krimpgebieden trekken steeds vaker weg naar andere regio's in Nederland of buitenland. Hierdoor zal een banenkrimp ontstaan in de krimpregio's en de woon-werkafstand zal groter worden. Mensen zullen wegtrekken om elders een baan te vinden, of zullen verder moeten rijden. Een langere woon-werkreistijd heeft een negatief effect op de waarde van de woning (Visser en Van Dam, 2006).

Overige voorzieningen

Het wegtrekken van voorzieningen komt niet alleen door de krimp, maar heeft meerdere redenen zoals het veranderend consumentengedrag. Wel is de kans aanwezig dat door bevolkingsdaling een extra druk op het voorzieningenniveau ontstaat (Rijk, VNG en IPO, 2009; Van Dam, 2009; Ministerie van BZK, 2016). Dit kan komen door een afnemend draagvlak voor voorzieningen. Sommige groepen bewoners vinden door dit afnemend voorzieningenniveau het onaantrekkelijker om daar te blijven wonen. Wanneer gekeken wordt naar buitenlandse studies dan zijn er bewijzen gevonden voor een soort krimpspiraal: wegtrekkende bewoners zorgen voor een lager voorzieningenniveau, wat resulteert in nog meer wegtrekkende bewoners. In Nederland is echter een soortgelijke krimpspiraal nooit bewezen noch ontkracht. In de meeste studies over dit onderwerp komt naar voren dat door het fijnmazige netwerk van infrastructuur en de relatief korte afstanden tussen de dorpen, alle voorzieningen goed bereikbaar zijn (Van Iersel et al., 2011; Been, 2012). Het verminderende voorzieningenniveau zorgt wel voor een onderscheid tussen mobiele en minder mobiele groepen (Been, 2012). Daarnaast stelt Thissen (2010 in Van Niejenhuis 2011) dat mensen bewust in een krimpgebied gaan wonen vanwege de leefomgeving en niet voor het voorzieningenniveau. De aanwezigheid van voorzieningen in een dorp bepaalt dus niet of het prettig wonen is.

Opgemerkt moet worden dat de voorzieningen ook een sociale functie kunnen hebben. Zo hebben de voorzieningen een functie als ontmoetingsplek, dit heeft een positief effect op de sociale cohesie (Paddison, 2007 in Been, 2012). Een goede sociale cohesie heeft positieve impact op de leefbaarheid, criminaliteit en veiligheid in de buurt (Putnam, 2000; Knol, 2005). Bij het sluiten van de laatste voorziening, zal de ontmoetingsplek kunnen verdwijnen. Echter moet gesteld worden dat het effect van het sluiten van de laatste voorziening per dorp verschillend is. Dit heeft mede te maken met de specifieke kenmerken van het dorp en de afstand tot andere dorpen met voorzieningen (Been, 2012). Verder kan op korte termijn het sluiten van de voorzieningen invloed hebben op de leefbaarheid in een dorp, maar na een periode van gewenning en aanpassing zal blijken dat de leefbaarheid niet is verminderd (Been, 2012).

5.6 Deelconclusie

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag: *Welke invloed heeft krimp op de verschillende dimensies van de koopwoningmarkt?* In dit onderzoek worden drie dimensies aangehouden, namelijk vraag en aanbod op de woningmarkt, institutionele context en kenmerken van de woning. Eerst zal hieronder samenvattend beschreven worden wat krimp inhoudt om vervolgens in te gaan op welke invloeden krimp heeft op elke afzonderlijke dimensie.

Krimp

Krimp is niet alleen een bevolkingsdaling, maar het is meer. In subhoofdstuk 5.1 is omschreven dat krimp zich op meerdere manieren kan uiten. Dit kan bij (absolute) dalingen van het aantal inwoners, bij verandering van samenstelling van de bevolking of bij een daling van het aantal huishoudens. Hierbij wordt aangestipt dat een bevolkingsdaling niet in directe zin een daling van het aantal huishoudens hoeft te betekenen. Diverse wetenschappers veronderstellen dat 66% van Nederland te

maken krijgt met bevolkingskrimp. Echter krijgt maar een klein deel van Nederland te maken met huishoudenskrimp, dit komt door het groeiende aantal éénpersoonshuishoudens. De daling van het aantal huishoudens zal vooral plaatsvinden in perifere gebieden, veelal aan de randen van Nederland.

Vraag en aanbod op de woningmarkt

In een krimpregio zullen meer inwoners wegtrekken, dan dat er nieuwe mensen bijkomen. Hierdoor zal de vraag naar woningen verminderen, wat tot gevolg heeft dat de markt van een vraag- naar een aanbodmarkt zal verschuiven. Deze invloed heeft een directe relatie met de waarde van het vastgoed. Bij meer aanbod dan vraag naar woningen, zal de prijs van de woning zakken. Ondanks dat de woningprijzen in de krimpgebieden voorsnog veelal stabiel zijn, liggen de prijzen in de krimpgebieden wel structureel lager dan in de rest van Nederland. Daarbij komt dat de woningen in krimpgebieden langer in de verkoop staan, en kost het meer moeite om de woningen voor een stabiele prijs te verkopen. Deze krimpinvloeden kunnen voor problemen zorgen bij de woningeigenaren door zowel risico op vermogensverlies alsook risico op betalingsproblemen. Daarnaast is er nog een probleem rondom de onverkoopbare woningen. Deze woningen maken geen deel uit van de te koop staande woningen op de woningmarkt, maar hebben wel degelijk een negatieve invloed op de woningmarkt alsook op de directe omgeving.

Institutionele context

Doordat de verschijningsvorm van krimp per gebied verschilt, kan geen eenduidige universele krimpaanpak ontworpen worden. Echter is ondertussen wel duidelijk dat krimp niet tegengegaan kan worden, krimp moet begeleid en geaccepteerd worden. Krimp kan grote gevolgen hebben voor het gebied wanneer het een substantieel en structureel probleem is. Het is bij dusdanige problemen aan de overheid om in te grijpen. De Rijksoverheid (en in het bijzonder het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties) heeft enkele krimp- en anticipeerregio's aangewezen waarbij de problematiek negatieve invloeden (dreigt) te hebben op de leefbaarheid van de regio. Deze regio's krijgen speciale aandacht in de aanpak van de negatieve invloeden van krimp. De Rijksoverheid ondersteunt deze regio's voornamelijk door middel van bewustwording, kennisoverdracht en investeringen. Naast de Rijksoverheid hebben de provincies en de gemeenten een rol rondom het oppakken van de krimpproblematiek. De provincies hebben een bovenregionale regietaak. Daarbij houdt de provincie toezicht op de financiën van de gemeente en zorgt dat de verschillende gemeentes met elkaar in conclaaf gaan. Op deze manier worden de plannen van de verschillende gemeentes met elkaar en met de provincie kortgesloten. De gemeentes ervaren als eerste de invloeden van krimp in een regio, het is daarom ook aan hen om hier als eerste op in te spelen. Vooral afstemming op regionaal niveau met andere gemeentes is erg belangrijk, om niet elkaar met het krimpprobleem op te zadelen. Veel van de krimpproblematiek heeft een bovenlokaal karakter en kan niet opgelost worden door één gemeente.

De kenmerken van de woning

Het laatste deel van het hoofdstuk gaat over de invloeden van krimp op de kenmerken van de woning. Veel kenmerken van de woning hebben een relatie met elkaar, dit zal hieronder tevens omschreven worden. Doordat meer mensen wegtrekken dan dat ervoor terugkomt, kan leegstand ontstaan. Tevens zal door krimp een mismatches ontstaan op de vraag en aanbod bij verschillende domeinen. Mensen trekken veelal door de beperkte werk- of studeermogelijkheden weg uit een krimpgebied. Vanwege de marktwerking in een krimpgebied (meer aanbod dan vraag) zullen de huizen minder waard worden. Leegstand zorgt tevens voor verminderde sociale controle (dit komt doordat minder ogen op de straat zijn gericht), wat weer samenhangt met een toenemende mate van onveiligheid en criminaliteit. De leefbaarheid van de wijk zal verslechteren en er zullen bewoners – vaak met hogere inkomens – wegtrekken. Hierdoor zal minder geïnvesteerd (kunnen) worden in de woningen, waardoor steeds meer fysieke verloedering aanwezig zal zijn. Dit heeft een negatief effect op de leefbaarheid en daardoor kan het aantal leegstaande woningen stijgen. Dit proces is een

vicieuze cirkel en is tevens uitgebeeld in Figuur 8. Het gaat bij dit figuur niet zozeer over de directe invloed van leegstaand op alleen de afnemende sociale veiligheid, maar op de invloed die alle negatieve ontwikkelingen op elkaar hebben. De invloeden van krimp kunnen ervoor zorgen dat dit proces in gang wordt gezet, of versterken het proces.



Figuur 8: Viciuze cirkel van leegstand en leefbaarheid (bron: Saitua en Koning, 2011)

In Tabel 3 op de volgende pagina zullen de onderdelen van de verschillende dimensies staan, met daarachter of krimp een positieve of negatieve invloed heeft op de woningwaarde. Wanneer de invloed negatief is bij een onderwerp dat direct effect heeft op de woningwaarde en woningmarkt, dan zal de urgentie hoger zijn om dit probleem aan te pakken. Aan de hand van deze tabel kan worden opgemaakt dat krimp veelal een negatieve en directe invloed heeft op de woningmarkt. Hierdoor kan gesteld worden dat er een urgentie is om in te grijpen op de door krimp beïnvloede woningmarkt. Hoe dit gedaan kan worden, zal in hoofdstuk 8 worden beschreven. In het volgende hoofdstuk zal ingegaan worden op de invloeden van aardbevingen op de (toch al door krimp beïnvloede) woningmarkt.

Woningwaarde	effect op de woningwaarde		effect op de woningwaarde bij krimp		Effect op de woningwaarde bij aardb.	
	direct	indirect	positief	negatief	positief	negatief
Onderwerp						
Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt						
De koopwoningmarkt	x			-		
Vraag en aanbod	x			-		
Waardeontwikkeling van woningen en de risico's	x			-		
Institutionele context						
Rijksoverheid	x		+			
Provincie		x	+/-	-		
Gemeente	x		+/-	-		
Kenmerken van de woning						
Fysieke woningkenmerken						
- <i>Oppervlakte</i>	x		n.v.t.			
- <i>Bouwperiode</i>		x		-		
Fysieke woonomgevingkenmerken						
- <i>Aanwezigheid van groen</i>	x		++			
- <i>Aanwezigheid van blauw</i>	x		++			
- <i>Aanwezigheid van bedrijventerreinen</i>		x		--		
- <i>Visuele aantrekkelijkheid</i>	x			--		
Sociale omgevingskenmerken						
- <i>Bevolkingsdichtheid</i>	x			-		
- <i>Sociale status</i>	x			--		
- <i>Etniciteit</i>	x			-		
- <i>Veiligheid en criminaliteit</i>	x			-		
- <i>Aandeel koopwoningen in de buurt</i>	x		+/-	-		
Functionele woonomgevingskenmerken						
- <i>Verkeer- en vervoerskwaliteit</i>	x		n.v.t.			
- <i>Bereikbaarheid van werkgelegenheid</i>	x		+/-	-		
- <i>Overige voorzieningen</i>		x	+/-	-		
Conclusie:	Overwegend direct effect		Overwegend negatief effect			

Legenda: ++ : potentieel positief effect, +/-: nader te bepalen

Tabel 3: Effect van krimp op de woningwaarde, per onderwerp van de dimensie

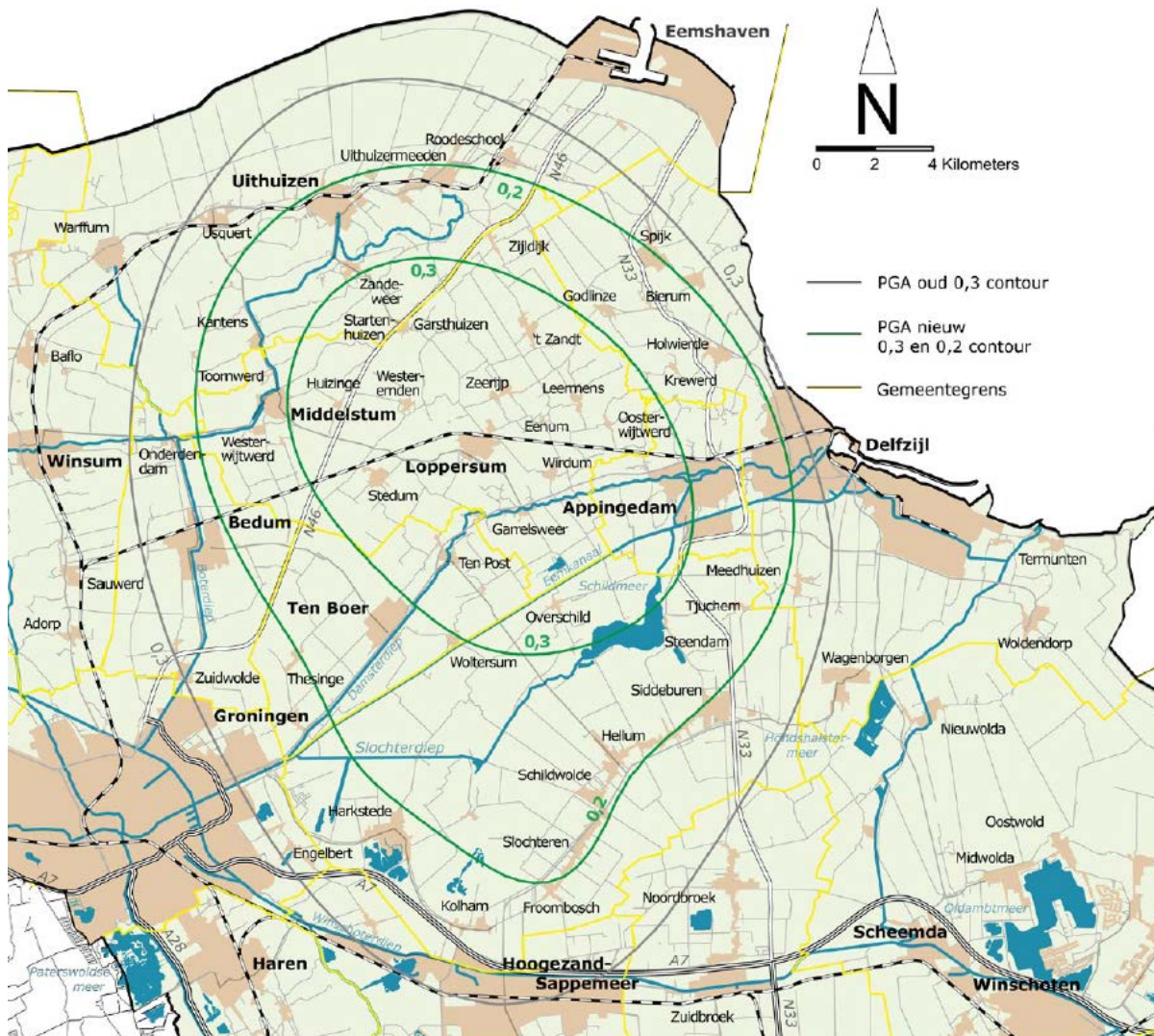
6. INVLOED VAN AARDBEVINGEN OP DE TOCH AL DOOR KRIMP BEÏNVLOEDE WONINGMARKT

In de vorige hoofdstukken zijn de dimensies van de woningmarkt en de invloeden van krimp op de dimensies van de woningmarkt uitgediept. In dit hoofdstuk zal de invloed van aardbevingen op de dimensies van de woningmarkt worden behandeld. Na de inleiding zullen eerst de aardbevingen in Groningen worden toegelicht, waarna de invloeden van de aardbevingen op de woningmarkt worden besproken. Dit zal gedaan worden aan de hand van dezelfde systematiek als voorgaande hoofdstukken.

6.1 Inleiding

Sinds de aardbeving in 2012 in Huizinge zijn aardbevingen door gaswinning in het Groninger gasveld weer een actueel gespreksonderwerp. In het volgende subhoofdstuk zal verder ingegaan worden op de aardbevingen. Maar na de vele nieuwsberichten, protesten en Kamervragen is het duidelijk dat aardbevingen door gaswinning een actueel en ingrijpend onderwerp is, vandaar de vele onderzoeken die gestart zijn na de aardbeving in Huizinge. De aardbevingen in Groningen zijn niet te vergelijken met andere aardbevingen elders ter wereld. Zo zijn er veel verschillen, te beginnen bij de menselijke oorzaak. Doordat in 1961 begonnen is met gasboringen in het Groninger gasveld, is de grondsamenstelling door menselijk invloed veranderd. De Nederlandse overheid, samen met de NAM zijn verantwoordelijk voor zowel de gaswinning alsook voor de aardbevingen. Uit onderzoek is gekomen dat de aardbevingen een flinke invloed heeft op de woonomgeving (Boelhouwer et al. 2016). Maar welke invloeden zijn dit? In dit hoofdstuk staat vandaar de volgende deelvraag centraal: ***Welke invloeden hebben aardbevingen op de dimensies van een door krimp beïnvloede koopwoningmarkt?***

Het onderzoek van Boelhouwer et al. (2016) is groot opgezet en gaat in op de woningmarkt en leefbaarheid in het aardbevingsgebied in Groningen. Omdat dit onderzoek veel raakvlakken heeft met deze thesis zal dit onderzoek veel terugkomen in dit hoofdstuk, aangevuld met andere literatuur. Een belangrijk raakvlak van dit onderzoek en het onderzoek van Boelhouwer et al. is de Groningse context. Relatief weinig onderzoeken gaan direct in op de Groningse omgeving. Dit is echter van groot belang, omdat de Groningse situatie degelijk verschillend is in vergelijking met andere natuurlijke of door de mens veroorzaakte aardbevingen. In Figuur 9 is het risicogebied te zien, samen met de gemeentegrenzen. Er zijn negen aardbevingsgemeenten aangewezen, dit zijn de volgende gemeenten: Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsmond, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum (Boelhouwer et al., 2016). Deze negen gemeenten zijn tevens gebruikt voor deelonderzoeken ten behoeve van het onderzoek van Boelhouwer et al. Daarnaast merkt Boelhouwer et al. (2016) terecht op dat een belangrijk onderscheid te maken is tussen deze negen gemeenten. Er zijn namelijk vijf aardbevingsgemeenten die door de Rijksoverheid worden beschouwd als krimpgemeente, dit zijn: Appingedam, De Marne, Delfzijl, Eemsmond en Loppersum. Deze thesis zal bovenal gefocust zijn op de invloeden van aardbevingen op de door krimp beïnvloede woningmarkt. De vijf aardbevingsgemeenten die tevens een krimpgemeente zijn, zullen daarom centraal staan. Wel zal de leefbaarheid en de woningmarkt in deze vijf gemeenten vergeleken worden met de overige aardbevingsgemeenten, enkele krimpgebieden zonder aardbevingen, de provincie (exclusief de stad Groningen) en Nederland. De stad Groningen is niet meegenomen in het onderzoek vanwege de bijzondere woningmarktpositie.



Figuur 9: PGA contourenkaart met PGA-contour van (de oude en) de nieuwe KNMI-kaart uit oktober 2015 (groen, 0.3 en 0.2 contour) (bron: Nationaal Coördinator Groningen, 2015).

6.2 De aardbevingen in Noord-Nederland

Toen in 1959 het Groningen gasveld werd ontdekt, wist nog niemand hoe groot dit gasveld was. Na onderzoek heeft de NAM (50% Shell, 50% ExxonMobil) in 1961 de concessie ‘Groningen’ aangevraagd. Uit onderzoek kwam dat het toentertijd om het grootste gasveld ter wereld ging. Het Groningen gasveld heeft een afmeting van 900 km², met een totaal productievolume van 2.800 miljard m³ (NAM, 2012; Buro Bontenbal, 2015). Kort na de start van de gaswinning leidde in 1963 de gaswinning uit het Groningse gasveld tot het besluit om heel Nederland aan te sluiten op aardgas. Heden ten dage zit de Nederlandse bevolking nog steeds op het gasnet en krijgt 98% van de bevolking gas uit het Groningen gasveld.

De Nederlandse overheid is eigenaar van het Groningen gasveld en bepaalt hoeveel gas de NAM mag winnen, de NAM is concessiehouder en heeft een vergunning om het gas uit de bodem te halen. Het is aan de overheid om een productieplafond op te leggen voor het Groningen gasveld, wat tussen 2005 en 2015 ook drie keer is gedaan. Volgens het eerste productieplafond mocht de NAM over de periode van 2006 tot 2015 maximaal 425 miljard m³ gas winnen uit het Groningen veld (gemiddeld 42,5 miljard m³) (Giebels & Trommelen, 2014; NAMplatform, 2015). Deze productieplafonds hadden te maken met het behoud van het gasveld, in plaats van de veiligheid van de mensen.

Sinds 1986 wordt het gebied al getroffen door aardbevingen die veroorzaakt worden door gaswinning. De aardbevingen zijn de afgelopen jaren echter in kracht en aantal sterk toegenomen. Op 16 augustus 2012 werd Huizinge getroffen door tot nu toe de zwaarste aardbeving met een kracht van 3,6 op de schaal van Richter. Deze aardbeving was het kantelpunt in de geschiedenis van de aardbevingen in Groningen. Niet alleen de bevolking, maar ook de politiek en onderzoekers werden opgeschud. Er kwamen steeds meer onderzoeksrapporten met alarmerende berichten over de veiligheid en de toekomst. Gebaseerd op onderzoeken die de overheid heeft bekostigd, heeft minister Kamp (Economische Zaken) in 2015 een productieplafond van 30 miljard m³ ingesteld. Voorafgaand aan deze beslissing was het productieplafond 39,4 miljard m³ (Ministerie van Economische Zaken, 2015; Roggenkamp, 2015). In december 2015 heeft minister Kamp het productieplafond voor het gasjaar 2015/2016 beperkt tot 27 miljard m³ gas. In een brief van Staatstoezicht op de mijnen (voortaan SodM), welke toezicht houdt op wettelijke regeling zoals gezondheid, veiligheid, milieu en bodembeweging, stelt SodM in samenspraak met de NAM dat er sprake is van een lineaire relatie tussen de productiesnelheid en de kans op aardbevingen.

Het unieke van de aardbevingen in Groningen is de diepte van de plek in de ondergrond waar de aardbevingen plaatsvindt, ook wel het hypocentrum genoemd. In Groningen is de diepte van dit hypocentrum opmerkelijk dicht bij het aardoppervlak, dit in tegenstelling tot veruit de meeste aardbevingen elders ter wereld (NAM, 2013; DVHN; 2015). Natuurlijke aardbevingen in de wereld vinden meestal plaats vanaf een diepte van 10 km. Een stevige aardbeving op grote diepte hoeft niet veel effect te hebben op het oppervlak, maar kan wel een groot bereik hebben. Een lichte ondiepe beving heeft daarentegen geen groot bereik, maar kan wel een hogere intensiteit aan het oppervlak hebben. Ofwel door de vrij korte afstand van het aardoppervlak kan een relatief lichte aardbeving (op schaal van Richter) toch veel schade aanrichten. Hierop doorgaande is uit onderzoek gebleken dat niet de kracht van de beving de schade veroorzaakt, maar bovenal de bewegingsintensiteit van het grondoppervlak. Vandaar dat in Groningen vooral gekeken wordt naar de piekgrondversnelling, ofwel PGA (Peak Ground Acceleration). Bij de piekgrondversnelling wordt niet alleen gekeken naar de kracht van een aardbeving, maar onder andere ook naar de bodemgesteldheid. De slappe ondiepe ondergrond in Groningen versterkt de kracht van de aardbeving omdat de grondsoorten in Groningen (bijvoorbeeld kleigronden) de energie omzet in horizontale en verticale golfbewegingen. Door deze omstandigheden kunnen de effecten van de aardbevingen in Groningen niet vergeleken worden met aardbevingen elders in de wereld (Groeneveld, 2014; Weessies, 2015). Omdat er weinig informatie is over de situatie in Groningen en geen vergelijkbare situaties elders in de wereld is, is zowel de situatie als voorspellingen voor de toekomst erg complex. Daarnaast zijn veel partijen betrokken bij de aardbevingen, zoals de partijen die geld verdienen door de gaswinning, maar ook de partijen die de invloed van de aardbevingen ondervinden. Een complex probleem, veel partijen, op veel verschillende levels. Dit komt overeen met de uitgangspunten van transitie management.

Na deze informatie over de aardbevingen, kan ingegaan worden op de invloeden van aardbevingen op de woningmarkt. Dit is opgesteld aan de hand van de dezelfde systematiek als bij de voorgaande hoofdstukken. Ten slot zal per onderdeel behandeld worden of de aardbevingen een positieve of negatieve invloed heeft op de woningmarkt en woningwaarde. Ook bij dit hoofdstuk geldt dat bij een overwegend negatieve beoordeling aangetoond wordt dat er een sense of urgency is. Deze beoordeling komt bovenop de beoordeling die bij krimp is gevormd. Door deze manier komt naar voren bij welk(e) onderwerp(en) er een 'giftige cocktail' wordt gevormd door een combinatie van krimp en aardbevingen.

6.3 Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt

Tijdens dit subhoofdstuk zal dieper ingegaan worden op de invloed van aardbevingen op de door krimp beïnvloede koopwoningmarkt. Hierbij zal veel gebruikt worden gemaakt van het onderzoek van Boelhouwer et al. (2016). Tevens zal veel gebruik gemaakt worden van twee verdiepende onderzoeken die de woningmarkt in het Groningse aardbevingsgebied onderzocht hebben – het onderzoek van Hoekstra (2015) en het onderzoek van Van der Heijden (2016). Tijdens alle onderzoeken – zowel van Boelhouwer et al. (2016) als de twee verdiepende onderzoeken – is onderscheid gemaakt tussen vier gebieden: het (aardbevings)risicogebied, onderverdeeld in krimp- en niet krimp gemeenten, en het referentiegebied, eveneens onderverdeeld in krimp- en niet krimp gemeenten. Het risicogebied bestaat uit de negen gemeenten die de gehele tijd wordt aangehouden (Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsum, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum). De krimp gemeenten zijn ook nog steeds ongewijzigd (Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsum en Loppersum). Het referentiegebied zal bestaan uit de overige gemeenten in de provincie Groningen (uitgezonderd gemeente Groningen). Door deze verdeling kan onderscheid gemaakt worden tussen de 'normale gang van zaken', de invloeden van krimp, de invloeden van aardbevingen en de invloeden van aardbevingen en krimp.

6.3.1 De koopwoningmarkt

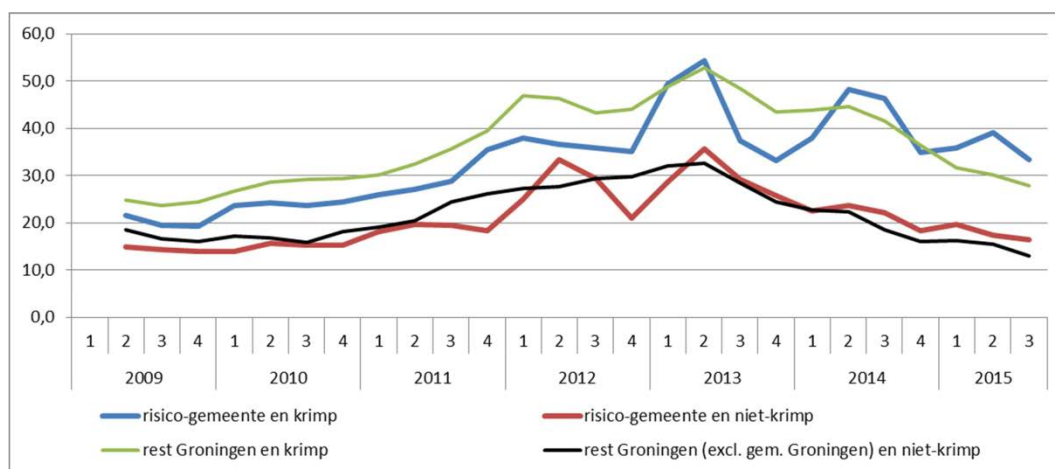
Volgens onderzoek van Boelhouwer et al. (2016) ligt het aandeel huishoudens in het aardbevingsgebied dat zeker binnen twee jaar wil verhuizen op 10%. Het aandeel van de huishoudens die misschien willen verhuizen ligt op 28%. In vergelijking met het jaar 2012 liggen deze percentages aanzienlijk hoger, toen wilde 7% van de huishoudens verhuizen en 16% wilden misschien verhuizen. Vooral het grote verschil in huishoudens die misschien willen verhuizen is opvallend. Zeer waarschijnlijk speelt de aardbevingsproblematiek, waarvan de effecten pas na de aardbeving in Huizinge in 2012 aan het licht kwamen, een grote rol. Dit komt doordat de aardbevingsproblematiek voor veel onzekerheid zorgt over de toekomstige huisvestingssituatie. Ook is er door de aardbevingen veel onzekerheid over het toekomstige woongenot. Bij de huishoudens die binnen twee jaar willen verhuizen speelt voor 45% de aardbevingen een rol in de verhuisbeslissing (Boelhouwer et al., 2016). De reden dat inwoners niet willen verhuizen uit het aardbevingsgebied kan liggen aan de verbondenheid die men heeft met de regio, de sociale contacten in de regio – zoals burens, vrienden en familie – en de moeizame verkoopbaarheid van de woning (De Haan, 2014a).

Uit verdiepend onderzoek van Hoekstra (2016) blijkt dat 62,5% van de verhuis geneigde eigenaren een huis willen kopen, tegenover 37,5% die wil huren. In het gebied met een hogere aardbevingsintensiteit wil een groter percentage kopen, in het gebied met een lager aardbevingsintensiteit wil een groter percentage huren. Deze gewenste huur/koop verhouding strookt met de huidige huur/koop verhouding in het aardbevingsgebied. Echter willen de verhuiscapabele huishoudens die willen kopen, het aardbevingsgebied substantieel vaker verlaten dan verhuiscapabele huishoudens die willen huren. Aan de hand van deze gegevens is volgens Hoekstra (2016) binnen het aardbevingsgebied per saldo een verschuiving van koop naar huur zichtbaar. Mochten deze verhuiscapabele huishoudens realiteit worden, dan zal er in het aardbevingsgebied een groot overschot komen aan koopwoningen en eengezinswoningen. Samen met het feit dat met name jongere en hoog opgeleide huishoudens relatief vaak willen verhuizen, zorgt dit ervoor dat de leefbaarheid in het aardbevingsgebied onder druk komt te staan (Boelhouwer et al., 2016).

6.3.2 Vraag en aanbod

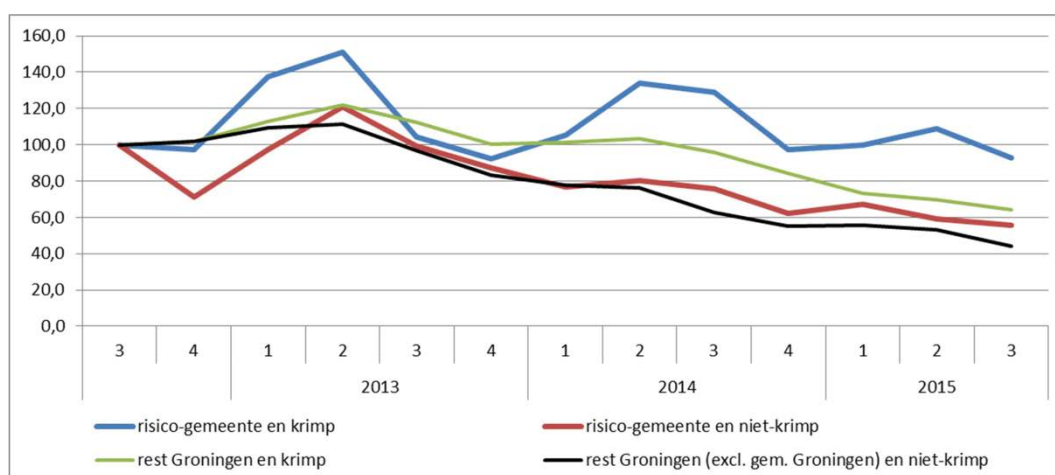
Uit onderzoek van Van der Heijden (2015) blijkt dat de koopwoningmarkt in de krimp gemeenten zich vanaf het derde kwartaal van 2012 (na de beving in Huizinge) minder goed ontwikkeld heeft dan in de niet krimp gemeenten. En de koopwoningmarkt doet het zowel in de krimp gemeenten als de niet krimp gemeenten in risicogemeenten het minder goed dan de niet-risicogemeenten. Dit geldt voor onder andere de ontwikkeling van het gemiddelde verschil tussen de transactieprijs en de vraagprijs,

de ontwikkeling van het aantal te koop staande en verkochte woningen en de ontwikkeling van de gemiddelde verkooptijd. Tevens heeft Van der Heijden (2015) gekeken naar de door NVM ontwikkelde 'krapte indicator'. Deze indicator schetst een beeld van het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft, door de te koop staande woningen te delen door de verkochte woningen. Hoe hoger de indicator, hoe ruimer de markt. In 2013 was de krapte indicator voor Nederland als geheel het hoogst, deze was toen net onder de 30. Ofwel een potentiële koper heeft dan gemiddeld de keuze uit bijna 30 te koop staande woningen. Eind 2015 heeft de krapte monitor op landelijk niveau een waarde van 11. Wanneer de waarde van Nederland wordt vergeleken met die in de provincie Groningen (zonder gemeente Groningen), dan liggen alle vier de gebieden boven tot ruim boven het Nederlands niveau. Dit is tevens te zien in Figuur 10. Wat opvalt, is dat vooral de waarde van de krimpgemeenten erg hoog zijn. De niet krimpgemeenten hebben een verloop die meer overeenkomt met het Nederlands gemiddelde. Waar in Nederland een waarde van rond de 30 het hoogste was, is waarde van de krapte indicator bij de krimpgemeenten rond de 55.



Figuur 10: Krapte indicator, voortschrijdend twee kwartaalgemiddelde naar deelgebied (Bron: Van der Heijden, 2015)

Wanneer vervolgens wordt gekeken naar de ontwikkeling van de krapte indicator, dan blijkt dat de risicogemeente met krimp een afwijkende ontwikkeling heeft meegemaakt. De verschillen tussen de overige drie gebieden zijn beperkt, dit is te zien in Figuur 11.



Figuur 11: Index van de krapte indicator, voortschrijdend twee kwartaalgemiddelde naar deelgebied (Bron: Van der Heijden, 2015)

In bovenstaand figuur geldt dat alle deelgebieden beginnen bij 100%. Vervolgens geldt hoe lager de lijn, hoe lager de krapte indicator. Eind 2015 is de ontwikkeling van alleen de risicogemeente met krimp achtergebleven ten opzichte van de rest.

6.3.3 Waardeontwikkeling van woningen en de risico's

Van de bewoners van een koopwoning die aangeeft misschien te willen verhuizen, twijfelt bijna de helft of de woning binnen twee jaar verkocht kan worden. Daarnaast geeft ruim twee derde van de bewoners van een koopwoning aan ontevreden of zeer ontevreden te zijn met de waardeontwikkeling van de woning. Deze gegevens geven aan dat de koopwoningenmarkt in het risicogebied een sterke stagnatie vertoont. Deze stagnatie heeft invloed op de eigenaar-bewoners, want 39 procent van deze bewoners vraagt zich af of de verkoop van de woning wel genoeg oplevert om de verhuizing te bekostigen. Uit onderzoek van Hoekstra (2016) blijkt dat dit deels door de aardbevingsproblematiek komt, maar ook de bevolkingskrimp heeft een negatieve invloed op dit alles. Volgens Boumeester (2016) lijkt de aardbevingsproblematiek en de krimpproblematiek elkaar onderling te versterken in hun effect op het vertrouwen van de bewoners. Naast de bewoners heeft de aardbevingsproblematiek, samen met de krimpproblematiek, ook invloed op het 'regionale' beleid van financiële instellingen. Wanneer de risico's van de aardbevingen en krimp hoog in worden geschat dan is het mogelijk dat financiële instellingen sceptisch zijn met het verstrekken van leningen aan een potentiële koper. Dit kan een groot effect hebben op het verkoopproces (Boelhouwer et al., 2016). Desondanks vindt een bovengemiddeld aantal bewoners (61%) het een (zeer) gunstig moment om een woning te kopen, tegenover 51% voor geheel Nederland. Daarnaast vinden zeer weinig bewoners van het risicogebied (6%) het een (zeer) ongunstig moment om een woning te kopen, in geheel Nederland is dit 11% (Boumeester, 2016). Deze opmerkelijke gegevens tonen mogelijk aan dat bewoners van het risicogebied zichzelf meer kansen toe dichten op de koopwoningmarkt. Dit kan komen door de achterblijvende prijsstijgingen van de woningen en door de verminderende concurrentie van buiten de regio. Hierdoor ontstaat er een sterkere regionale en selectievere markt. Al moet wel opgemerkt worden dat het vertrouwen in de gemeenten die te maken hebben met aardbevingen en krimp lager is dan de gemeenten die alleen te maken heeft met aardbevingen. Ook hier lijken de aardbevingsproblematiek en de krimpproblematiek elkaar te versterken, wat zorgt voor een urgentie om in te grijpen. Hoe de overheid inspeelt op deze urgentie, zal in het volgende subhoofdstuk behandeld worden.

6.4 Institutionele context

Zoals eerder beschreven heeft de overheid veel invloed op de (regionale) woningmarkt. Zo kan overheidsbeleid (zoals onroerendezaakbelasting) mensen stimuleren of afremmen om te investeren op de woningmarkt. De aanwezigheid van aardbevingen versterkt alleen maar de rol van de overheid. Veel huishoudens geven aan dat al dan niet het realiseren van hun verhuwswens voor een groot deel afhankelijk is van zowel de situatie op de markt als ook het overheidsbeleid. Mogelijke interventies van de Rijksoverheid (zoals compensatie voor waardeverlies, uitkoopregeling, aardbevingsbestendig maken van woningen, etc.) zullen een doorslaggevende rol spelen in welk deel van de bewoners zal verhuizen (Boelhouwer et al., 2016). Van der Heijden (2015) stelt dat wanneer de belemmeringen van de moeilijke verkoopbaarheid van woningen worden weggenomen in het aardbevingsgebied, een grote uitstroom plaats zal vinden van huishoudens die uit het risicogebied vertrekken.

Maar daarnaast speelt er bij de aardbevingsproblematiek een hele nieuwe dimensie voor de overheid. De bewoners achten namelijk de overheid (mede) schuldig voor de aardbevingen. Verder zijn veel bewoners van mening dat de overheid en de NAM te weinig ondernemen om de negatieve effecten van de aardbevingen aan te pakken, hierdoor hebben veel bewoners het vertrouwen in de overheid verloren. In het onderzoek van Boelhouwer et al. (2016) wordt een directe relatie verondersteld tussen het beleid van de overheid (en de NAM) en de woonbeleving en welzijn van huishoudens. Onderzoek van Van de Griendt (2007 in Boelhouwer et al., 2016) toont aan dat vertrouwen van huishoudens in de aanpak van de overheid een positief effect kan hebben op de woningmarkt. Een goede wederzijdse vertrouwensrelatie tussen burger en overheid is daarbij essentieel. Deze vertrouwensband kan gecreëerd worden door goede communicatie van de overheid

met haar burgers (Hoijtink et al, 2011). Maar juist de vertrouwensband is beschadigd en de communicatie tussen de overheid en de burgers is lange tijd niet goed geweest. Om de vertrouwensband weer ter herstellen is begrip voor de situatie en een heldere aanpak vanuit de overheid essentieel. Voorbeelden van overheidsinterventies voor deze aanpak kan zijn een opkoopregeling, het terugdringen van de aardgaswinning, een rechtvaardige compensatie voor waardeverlies van de woning, het aardbevingsbestendig maken van de woning, maatregelen om de leefbaarheid te vergroten en de onveiligheidsgevoelens te verminderen. Inspanningen, zoals het inzetten van een Nationaal Coördinator Groningen, de Dialoogtafel en 1,2 miljard euro aan compensatiegelden blijken vooralsnog niet voldoende om het vertrouwen van de burgers te winnen. Hieronder zal ingegaan worden op enkele partijen die invloed hebben op de aardbevingen of de invloeden van de aardbevingen ervaren.

6.4.1 Rijksoverheid

De Rijksoverheid bepaalt hoeveel gas de NAM mag winnen. De hoeveelheid gas dat uit de bodem wordt gehaald door de NAM heeft directe gevolgen voor de inkomsten van het Rijk. De gasopbrengsten bepalen namelijk een wezenlijk deel van de Rijksbegroting. Een lange tijd speelde daarom het financiële gewin een belangrijke rol. Maar de aardbeving in Huizinge in 2012, met een kracht van 3,6 op schaal van Richter, was voor het kabinet een reden om de gevolgen van aardgaswinning te onderzoeken. De uitkomsten van deze onderzoeken resulteerde in 2014 in het eerste jaarlijks productieplafond. Het kabinet besloot om de gaswinning rondom Loppersum met 80% te verminderen en een productieplafond in te stellen van 42,5 miljard Nm³ per jaar (Buro Bontenban, 2015). Voor 2015 heeft het kabinet besloten om de gaswinning terug te brengen tot 30 miljard Nm³. Uit onderzoek van onder ander Staatstoezicht op de Mijnen (SodM) wijst uit dat er een evenredige relatie bestaat tussen reductie van de productiesnelheid en afname van het aantal aardbevingen. Minder aardbevingen hebben vervolgens weer een positieve invloed op de leefbaarheid in de risicogebieden en de uitstroom van de bevolking uit het risicogebied.

De gaswinning speelt een belangrijke rol in onze maatschappij. Zoals eerder gezegd zit een groot deel van Nederland op het gasnetwerk. Niet alleen huishoudens, maar ook bedrijven, kantoren, instellingen en winkels nemen gas af. Hierbij komt dat het aardgas uit het Groninger veld een unieke samenstelling heeft. Alle gastoestellen in Nederland zijn doorgaans alleen geschikt voor deze gassamenstelling. Het Groningergas is dus niet zomaar inwisselbaar voor aardgas uit andere bronnen. Daarnaast heeft Nederland ook overeenkomsten met andere landen waar het gas levert, zoals België, Duitsland, Frankrijk, Italië, Verenigd Koninkrijk en Zwitserland (Buro Bontenban, 2015). Door deze omstandigheden heeft het kabinet besloten om wel gas te blijven winnen, maar in beperkte mate. Omdat de gaswinning niet zal stoppen, zal dus ingespeeld moeten worden op de consequenties van de gaswinning. Hierbij spelen veiligheid en leefbaarheid in de aardbevingsregio een grote (zo niet cruciale) rol. Het Rijk heeft hiervoor de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) voor ingesteld. De NCG heeft als taak om de komende vijf jaar te bouwen aan de veiligheid en leefbaarheid in de aardbevingsgemeenten. Door het voeren van maatschappelijke dialogen en creëren van verbinding tussen de regio en Rijk, zal de NCG zorgen voor een goede en breed gedragen besluitvorming in de vorm van een meerjarenprogramma (Kamp, 2015).

Door de vele partijen, vele belangen en vele niveaus waarop de aardbevingsproblematiek speelt is de situatie erg complex. De NCG zal proberen om met vele partijen - individueel en in bijzijn van elkaar - de dialoog aan te gaan om te achterhalen wat de standpunten zijn van de vele partijen en hoe samen tot een compromis gekomen kan worden wat breed gedragen zal zijn. Dit zal verwoord worden in het meerjarenprogramma van de NCG. De situatie in het aardbevingsgebied is tevens complex omdat er een opgave ligt die geen enkel andere regio in het land ooit eerder heeft gehad (Nationaal Coördinator Groningen, 2015). Ondanks dat dit hoofdstuk is opgedeeld in drie overheidslagen – Rijksoverheid, Provincie en gemeente – kan door de complexiteit niet gesproken worden van een losstaande verdeling. Veel zal in samenspraak van de drie overheidslagen moeten gebeuren, en vaak

zelfs met externe partijen. Betrokken externe partijen hebben een belangrijke rol en daarom zal er een nauwe samenwerking met deze partijen zijn. Voorbeelden van deze betrokken partijen zijn: de bewoners en ondernemers uit het aardbevingsgebied, maatschappelijke organisaties en de al reeds bestaande organisaties, zoals de NAM en het CVW. Ook bij de overheid is het besef doordrongen om nauw samen te werken met vele partijen en op vele niveaus. Het Rijk, de provincie en de gemeenten hebben daarom een gezamenlijke aanpak over hoe om te gaan met de gevolgen van aardbevingen aan de hand van een bestuursakkoord 'Vertrouwen op herstel en herstel van vertrouwen'. Zodoende kan ingezet worden op continuïteit van de aanpak en een duidelijke lijn in de aanpak. In dit bestuursakkoord wordt ingezet op de volgende sporen (Nationaal Coördinator Groningen, 2015, p. 23):

- *“Vergroting van de veiligheid en preventief versterken van huizen en gebouwen;*
- *Verbetering van de schadeafhandeling en waardevermeerdering;*
- *Verbetering van de leefbaarheid;*
- *Verbetering van het economisch perspectief”.*

In het meerjarenprogramma van de NCG zijn bovenstaande sporen tevens centraal gesteld.

De NCG probeert de inwoners van het aardbevingsgebied meer duidelijkheid te geven over de aardbevingen. Uit onderzoek van Naoi et al. (2009) blijkt dat wanneer de overheid zorgt voor goede informatievoorziening, de inwoners beter de aardbevingsrisico's kunnen schatten. Dit zorgt voor verbeterd inzicht in de situatie, waardoor gerichtere investeringen in preventie ondernomen kunnen worden. Preventieve maatregelen bevorderen de veiligheidsgevoelens bij de burgers (Nakagawa et al., 2009; Willis en Asgary, 1997 in Koopmans en Rougoor, 2016). De aanpak van de NCG zal moeten zorgen dat de invloeden van aardbevingen minder impact hebben op de inwoners. Dit heeft positieve invloeden op de leefbaarheid en op de woningwaarde. Echter laat de Rijksoverheid het na om te stoppen met de gaswinning, waardoor de aardbevingsproblematiek blijft bestaan. Dit heeft een negatieve invloed op de woningwaarde. Op dit moment zullen de nadelen van de gaswinning niet opwegen tegen de voordelen van de NCG.

6.4.2 Provincie

De taken van de provincie bij aardbevingen (en krimp) verschillen niet erg veel met de taken van de provincie bij alleen krimp. De provincie heeft een (boven)regionale regietaak die vooral gericht is op het ruimtelijk- economisch domein. De provincies houden toezicht op de gemeente financiën en zijn daarnaast belangrijke investeerders. Verder is de rol van de provincies vooral stimulerend en faciliterend van aard. Afhankelijk van de daadwerkelijke bijdrage van de provincie, heeft de provincie een positief of negatief effect op de woningwaarde.

6.4.3 Gemeente

Ondanks de vele communicatie en organisatie op meerdere beleidsniveaus zijn er nog enkele beleidstaken waar alleen de gemeenten verantwoordelijk voor is, een voorbeeld hiervan is de onroerendezaakbelasting (OZB). De gemeente bepaalt hoe hoog het percentage van de belasting op onroerend goed is. De waarde van het onroerend goed wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde (Waardering onroerende zaken). De gemeente zorgt er vaak voor dat de OZB-tarieven in verhouding staat met de gemiddelde WOZ-waarde van de regio. Als de WOZ-waarde stijgt, dan laat de gemeente het OZB-tarief zakken. Wanneer de WOZ-waarde daalt, dan verhoogt de gemeente het OZB-tarief. Op deze manier blijft de gemeentelijke inkomsten en de lasten per huishouden gelijk - vanuit gaande dat de waardeontwikkeling gelijk is binnen de gemeente. De aardbevingsproblematiek heeft ervoor gezorgd dat de WOZ-waarde daalt. De rechtbank Noord-Nederland heeft in 2015 bepaald dat er een waardevermindering is opgetreden door een verslechterend imago van het aardbevingsgebied sinds de beving in Huizinge in 2012. Omdat er geen vastgestelde methode was om deze waardevermindering door te berekenen is deze waardevermindering 'schattenderwijs' vastgesteld op 10%. Om nu de dalende WOZ-waarde te repareren aan de hand van het ophogen van de OZB-tarieven is politiek uiterst omstreven (Korthals Altes en De Wolff, 2016). De verlaagde WOZ-waarde

kan negatieve gevolgen hebben voor de eigenaren van een woning in de gemeente, zij krijgen immers minder geld voor hun woning omdat deze minder waard is. De onduidelijkheid over de OZB-tarieven en de verlaagde WOZ-waarde heeft een negatieve invloed op de woningmarkt.

Ten slotte kan het voorkomen dat een woning niet meer voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. De gemeente heeft dan als taak om te wijzen op de verantwoordelijkheden van de bewoner om te zorgen dat het gebouw weer aan de eisen voldoet. Hierbij horen ook loszittende bouwonderdelen, zoals schoorstenen, want deze kunnen bij een aardbeving gevaar opleveren. Voldoet het gebouw niet meer aan de eisen ten gevolge van de aardbevingen, dan is de NAM verantwoordelijk. Het is aan de gemeente om te bepalen waar aardbevingsschade het eerst wordt aangepakt (Nationaal Coördinator Groningen, 2015). Afhankelijk van de aanpak van de gemeente, kan de gemeente een positieve of negatieve invloed hebben op de woningwaarde.

Naast de veranderende rol van de overheid door de aardbevingen, zal ook enkele rollen van de overige partijen veranderen. Tevens zijn er door de aardbevingsproblematiek enkele partijen bijgekomen die een belangrijke rol spelen binnen het geheel. Deze partijen zijn, naast de hierboven al benoemde NCG, de NAM en het Centrum Veilig Wonen (CVW). Welke rollen deze partijen hebben zullen hieronder uiteengezet worden.

Zoals in subhoofdstuk 5.2 al is gezegd, is de NAM concessiehouder van het gasveld in Groningen. Dit betekent dat de NAM toestemming heeft om gas te winnen uit het Groninger gasveld, de NAM zal bij paragraaf 5.6.4 besproken worden. Maar naast het winnen van aardgas, zijn er nog enkele handelingen en andere partijen nodig voordat het aardgas gebruikt kan worden door het gasfornuis of cv-ketel in een woning. Zo spelen naast de NAM de volgende partijen een rol bij de gaswinning (NAMplatform, 2016):

Gasunie

De Gasunie zorgt ervoor dat het aardgas geschikt is voor dagelijks gebruik. Daarnaast is de Gasunie een gas-infrastructuurbedrijf die verantwoordelijk is voor de aanleg en onderhoud van de gasleidingen en het transporteren van gas door deze leidingen.

GasTerra

GasTerra zorgt voor de handel in aardgas, door het kopen en verkopen van gas zowel in Nederland als in het buitenland. GasTerra bestaat voor 50% uit de overheid, voor 25% uit Shell Nederland en voor 25% uit Esso Nederland.

SodM

Het Staatstoezicht van de Mijnen houdt in de gaten of de gaswinning en de gevolgen van de gaswinning veilig is. Het is een Rijksinspectiedienst die tevens toezicht houdt op de gaswinningswerkzaamheden.

KNMI

Het Koninklijk Nederlands Meteorologisch Instituut zorgt voor metingen en prognoses. Verder adviseert en waarschuwt het KNMI om de risico's van en op aardbevingen te beperken. De KNMI heeft vele sensoren om de aardbevingen waar te nemen en te interpreteren.

Commissie bodemdaling

De officiële naam van deze commissie is: Technische commissie bodembeweging (TCBB). Deze commissie is een onafhankelijke commissie en onderzoekt en adviseert over het verband tussen gaswinning en aardbevingen en de hierdoor ontstane schade. De adviezen worden gegeven aan de minister van Economische Zaken en de burgers die te maken hebben met de gevolgen van aardbevingen.

6.4.4 NAM

De Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM), bestaande uit 50% Shell en 50% uit Esso, zorgt voor de gaswinning uit de ondergrond. Na onderzoek is gebleken dat deze gaswinning leidt tot bodemdaling en aardbevingen. Wanneer woningen schade hebben naar aanleiding van de gaswinning, bijvoorbeeld aardbevingsschade, dan is de NAM verantwoordelijk om deze schade te vergoeden. Tevens heeft de NAM als taak om de woningen aardbevingsbestendig te maken, maar sinds 2015 is CVW de uitvoerende partij. De NAM voert veel onderzoek uit naar de gevolgen van de gaswinning om de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast biedt de NAM regelingen aan voor het veiliger maken van gebouwen, het versterken van de economie in het aardbevingsgebied en de leefbaarheid te verbeteren.

6.4.5 CVW

Het Centrum van Veilig Wonen (CVW) is een uitvoeringsorganisatie, die is opgericht in januari 2015. Het CVW zorgt dat de aardbevingsschade aan woningen worden hersteld en de veiligheid wordt vergroot. Daarnaast legt de CVW zich ook toe op het versterken van woningen en waar mogelijk het verduurzamen van gebouwen. Het CVW heeft het bouwkundig versterken van woningen en de schadeafwikkeling bij woningen in 2015 overgenomen van de NAM en voert nu namens de NAM deze werkzaamheden uit (NCG, 2015; CVW, 2016).

Dit subhoofdstuk brengt in beeld dat er heel veel gebeurd rondom het gebied van de aardbevingen. Er zijn heel veel partijen aanwezig die invloed hebben op de ontstane problematiek rondom de aardbevingen (bovenop de krimp), waardoor er niet snel een oplossing bedacht kan worden. Bovendien zijn er ook enkele partijen die een dubbele functie hebben, hieronder valt de overheid (heeft profijt van de gasboringen, maar probeert ook de aardbevingen te minimaliseren) en de NAM (verantwoordelijk voor de gaswinning en aardbevingen, maar is ook de partij die zorg draagt voor de versterkingsopgave van gebouwen). Deze dubbele functies zorgen voor wantrouwen bij andere partijen, in het bijzonder bij de burgers. De takenverdeling rondom de gevolgen van de aardbevingen heeft dus een negatieve invloed. Het volgende subhoofdstuk zal gaan over de gevolgen van aardbevingen op de kenmerken van de woning.

6.5 De kenmerken van de woning

In dit subhoofdstuk staat de invloed van de aardbevingen op de door krimp beïnvloede kenmerken van de woning centraal. Onderzoek van Boelhouwer et al. (2016) evenals onderzoek van De Kam en Raemaekers (2014) duiden aan dat aardbevingen invloed hebben op de leefbaarheid in een aardbevingsgebied. Zo blijkt uit onderzoek van Boelhouwer et al. (2016) dat de leefbaarheid in het aardbevingsgebied van Groningen sinds de aardbeving in Huizinge (2006) aanzienlijk is verslechterd. Waar begin 2012 de tevredenheid met de woonomgeving in het Groninger aardbevingsgebied nog vergelijkbaar was met de rest van Nederland (85% van de bewoners zijn zeer tevreden of tevreden in Groningen tegenover 86% in Nederland), is in 2015 de tevreden sterk gedaald. Doordat in 2015 nog maar 77% zeer tevreden of tevreden is met de woonomgeving behoort dit gebied tot één van de slechtst scorende gebieden in Nederland, dit is vergelijkbaar met grootstedelijke regio's zoals Rijnmond en Den Haag. In de grootstedelijke regio's zijn maar 78% van de bewoners zeer tevreden of tevreden (Boelhouwer et al., 2016).

6.5.1 Fysieke woningkenmerken

Fysieke woningkenmerken hebben vooral te maken met de kenmerken van de woning die in directe zin te maken hebben met het gebouw. Tijdens deze paragraaf wordt ingezoomd op welke invloed aardbevingen hebben op de door de krimp beïnvloede fysieke kenmerken van de woning.

Oppervlakte

Aardbevingen hebben geen invloed op aanvullende eisen van een (toekomstige) bewoner ten opzichte van de oppervlakte van een woning. Volgens onderzoek van Hoekstra (2016) is er een ruime

meerderheid van de bewoners in het aardbevingsgebied zelfs tevreden of zeer tevreden met de grootte van de woning. Vooral bij de eigenaar-bewoners is er een zeer groot gedeelte (92%) tevreden of zeer tevreden met hun oppervlak.

Bouwperiode

Aardbevingen hebben invloed op de kenmerken van de woningvoorraad, zo heeft een (goot) deel van de woningen schade door aardbevingen. De mate waarin de woningen te kampen krijgen met aardbevingssschade heeft te maken met de constructie van de woning. Uit onderzoek van Van Rossum (2015) komt naar voren dat de aardbevingsgevoeligheid van een bepaald type constructie samen kan hangen met de bouwperiode en/of woningtype. Vaak zijn de woningen in een wijk in het zelfde bouwjaar gebouwd. Wanneer er veel woningen in een wijk staan waarvan de constructie aardbevingsgevoelig is, dan kan dit zorgen voor een negatief stigma van de gehele wijk. Een negatief stigma heeft vervolgens een negatief effect op de woningwaarde van de woningen in de wijk.

6.5.2 Fysieke woonomgevingskenmerken

In deze paragraaf zal de fysieke woonomgevingskenmerken een centrale rol vervullen en zal ingegaan worden op welke manier aardbevingen invloed hebben op de door krimp beïnvloede kenmerken.

Aanwezigheid van groen

In de literatuur is geen relatie te vinden tussen aardbevingen en extra groen. Wel komt voor dat gebouwen soms dusdanig veel beschadigd zijn door de aardbevingen dat deze gesloopt moeten worden. De kans dat er een nieuwe woning hiervoor in de plaats komt, is erg klein. Vaak worden leegstaande woningen als ruilobject gebruikt. De plek van de gesloopte woning kan dan fungeren voor extra groen of blauw, waardoor de woningwaarde hoger zal uitvallen.

Aanwezigheid van blauw

Bij blauw geldt hetzelfde als bij groen, er is in de literatuur geen relatie te vinden tussen aardbevingen en extra blauw.

Echter kan water bij aardbevingen wel als risicofactor aangemerkt worden. Door de aardbevingen verslechteren de dijken of raken de dijken beschadigd. Hierdoor voldoen dijken niet meer aan de norm die gesteld is bij aardbevingen. Volgens onderzoek van Deltares (Korff et al., 2014) voldoet in het gunstigste geval in totaal 45 km van de dijken in Groningen niet aan de norm. Daarnaast voelen inwoners zich onveilig doordat ze zich zorgen maken over de veiligheid van de dijken (Boelhouwer et al., 2016). Zowel het feit dat delen van de dijken niet veilig zijn, alsook de gevoelens van onveiligheid bij de inwoners kunnen zorgen voor een waardedaling van de woningen. Tevens kan deze situatie zorgen voor het wegtrekken van de bevolking uit het risicogebied. Niet alleen de feiten rondom de (on)veiligheid van de dijken, maar vooral de risicoperceptie van de inwoners bepalen hoe groot de waardedaling van de woningen zullen zijn (Groetelaers en De Wolff, 2016).

Aanwezigheid van bedrijventerrein

Bij bedrijventerreinen is er een impact door aardbevingen. Uit onderzoek van Boelhouwer et al. (2016) komt naar voren dat er sprake is van een rechtstreekse invloed van de aardbevingen op de regionale economische ontwikkeling. Vanwege (het risico op) aardbevingssschade zoeken in het aardbevingsgebied gevestigde bedrijven mogelijk een andere vestigingslocatie. De aardbevingen kunnen daarnaast ook een risico vormen voor de bedrijven. Zo kan een gebouw met opslag van chemische middelen beschadigd raken door de aardbevingen, waardoor de chemische middelen niet meer veilig zijn opgeborgen. Het wegtrekken van bedrijven alsook verhoogd risico bij bedrijven en omliggende woningen, leidt tot waardedaling van de woningen.

Anderzijds kan door de aardbevingsproblematiek de werkgelegenheid toenemen. Zo denkt ongeveer de helft van de bewoners in het aardbevingsgebied dat de werkgelegenheid zal toenemen door de aardbevingen (Hoekstra, 2016).

Visuele aantrekkelijkheid

Schade aan de woning heeft nadelige consequenties voor de visuele aantrekkelijkheid. Door de aardbevingen beschadigde woningen zullen in waarde dalen. Echter betekent dit niet dat de bewoner eerder geneigd is om te verhuizen. De relatie tussen schade aan de woning en verhuisgeneigdheid van de bewoner is namelijk niet erg sterk. Schade aan de woning lijkt daarom niet een doorslaggevend verhuismotief te zijn (Hoekstra, 2016). Ongeacht de reparaties van de schades, kan ook de manier van versteviging van de woning visueel onaantrekkelijk zijn. Daarnaast steken eigenhuis bewoners minder energie en geld in de woning. Zo worden nieuwe investeringen niet doorgevoerd omdat de waarde van deze investering niet terug te zien is in de woningwaarde. Tevens schrikt het idee om te blijven zitten met een onverkoopbare woning veel mensen af en investeren vandaar niet in een woning (Simon et al., 2016). Gevolg is dat de woningen minder goed onderhouden worden en de woningwaarde zal dalen.

6.5.3 Sociale woonomgevingskenmerken

In deze paragraaf zal niet de fysieke impact van de aardbevingen, zoals schade aan de woning besproken worden, maar zal het juist over de sociale kenmerken gaan. Deze sociale kenmerken zijn niet altijd uit te drukken in harde feiten, daarom is bij het onderzoek van Boelhouwer et al. (2016) gebruik gemaakt van vele enquêtes onder bewoners van het aardbevingsgebied waarin vooral het sociale gedeelte naar voren kwam. Uit dit onderzoek blijkt dat de aardbevingen een sociale impact heeft op het gebied. Een voorbeeld van een sociale impact kan de onzekerheid over de gevolgen van toekomstige aardbevingen zijn, of het negatieve beeld dat de regio krijgt als gevolg van de aardbevingen. De inwoners van het aardbevingsgebied maken zich bijvoorbeeld zorgen over het negatieve beeld van de regio die geschetst wordt door de media (Paton et al., 2005 in De Haan, 2014; Boelhouwer et al., 2016). Niet alleen door de media wordt veel over de aardbevingen gesproken, ook door de bewoners en visite van de bewoners. Het blijft de bewoners bezig houden en beheerst hun leven, blijkt uit onderzoek van Simon et al. (2016). Vooral de onzekerheid over de veiligheid, wanneer de volgende beving is, hoe zwaar die is, welke gebouwen veilig zijn en over de toekomst heeft veel impact op de bewoners. De (angst)gevoelens zorgt voor veel onrust onder de bewoners, omdat er geen duidelijkheid is. Deze gevoelens kunnen zorgen voor psychische problemen, van slapeloosheid tot PTVS (Post Traumatische Verbittering Syndroom). PTVS kan ontstaan bij lang aanhouden van traumatische situaties of gebeurtenissen die extern veroorzaakt worden en kan zorgen voor zowel psychische alsook fysieke klachten (Simon et al., 2016).

Opvallend aan de resultaten van het onderzoek van Boelhouwer et al. (2016) is dat juist het onderwerp leefbaarheid in het gebied met een hoge aardbevingsintensiteit erg goed scoort. Dit kan komen omdat leefbaarheid niet alleen samenhangt met de aardbevingsintensiteit, maar tevens met zaken zoals sociale cohesie. Juist de sociale cohesie scoort het hoogst in het gebied waar de aardbevingsintensiteit het hoogst is. Daarnaast meent bijna 40% van de bewoners in het aardbevingsgebied dat als gevolg van de aardbevingsproblematiek de verbondenheid tussen de Groningers toeneemt (Boelhouwer et al., 2016; Hoekstra, 2016). Desalniettemin staat de leefbaarheid door de aardbevingen onder druk. Dit komt vooral doordat de aardbevingen de toch al aanwezige impacten van de krimp versterkt. Hieronder zal per onderdeel omschreven worden welke sociale impacten de aardbevingen hebben.

Bevolkingsdichtheid

De bevolkingsdichtheid bij hoogbouw is groter dan bij laagbouw en juist de hoogbouw is gevoeliger voor aardbevingen. Uit onderzoek van Van Rossum (2015) blijkt dat hoogbouw, dus flats en appartementen, minder veilig zijn. De krachten die de constructie van de hogere

appartementengebouwen kunnen verdragen wijken rigoureus af van de krachten die volgens de eisen in de nieuwe NPR een appartementengebouw moet kunnen verdragen. Door hoogbouw te slopen zal theoretisch gezien de leefbaarheid in de omgeving verbeteren, waardoor de woningwaarde zal stijgen.

Sociale status

Zoals in de vorige hoofdstukken is behandeld speelt de sociale status in een omgeving een rol op gebied van leefbaarheid en veiligheid. Inwoners met een hoog inkomen en een hoog opleidingsniveau wonen vaak in een koopwoning en zorgen voor een betere leefbaarheid en veiligheid. Een opvallend resultaat uit onderzoek van Hoekstra (2016) is dat relatief veel bewoners met een hoog inkomen en hoog opleidingsniveau van buiten de provincie Groningen zich hebben gevestigd in het gebied wat nu bekend staat als het aardbevingsgebied. Al moet opgemerkt worden dat in de krimpgebieden in het aardbevingsgebied minder hoogopgeleiden en minder bewoners met een hoog inkomen wonen, dan in de niet-krimp gebieden. Ook is er een relatie tussen tevredenheid over de woonomgeving en het inkomensniveau: hogere inkomensgroepen zijn vaker (zeer) tevreden met de woonomgeving. Mocht deze migratiestroom van hogere inkomensgroepen afnemen door de aardbevingsproblematiek, dan betekent dit een relatieve verarming van de omgeving. Bovenop de afnemende migratiestroom wat de krimp teweeg kan brengen, zal dit (dubbel) resulteren in verminderde leefbaarheid en veiligheid in de regio. Gevolg hiervan zal zijn dat de waarde van de woning zal dalen.

Etniciteit

Er is geen relatie tussen aardbevingen en extra niet-westerse allochtonen.

Veiligheid en criminaliteit

Uit onderzoeken van De Haan (2014a), De Kam en Raemaekers (2014), Hoekstra (2016) en Simon et al. (2016) is gebleken dat zowel onzekerheidsgevoelens door de dreiging van nieuwe aardbevingen, als onveiligheidsgevoelens voor aardbevingen breed aanwezig zijn. Daarbij komt nog dat het aandeel huishoudens dat zich angstiger voelt als gevolg van de herhaaldelijke aardbevingen groter is dan het aantal huishoudens waar het omgekeerde het geval is. Mensen geven aan zich niet meer veilig te voelen in hun woning. Dit komt mede omdat mensen niet weten hoe veilig hun woning is. Tevens weten de inwoners niet wanneer de volgende aardbeving is, en al helemaal niet hoe zwaar de volgende beving zal zijn (Simon et al., 2016). Aardbevingen zorgen dus voor gevoel van onrust en een verminderend veiligheidsgevoel en houdt de mensen veel bezig. De mensen hebben daarom het gevoel dat hun vrijheid is beperkt en enkelen voelen zich gevangen in hun eigen woning (Simon et al., 2016). Volgens onderzoek van De Kam en Raemaekers (2014) hebben onveiligheidsgevoelens veel invloed op het woongenot. Bij een verminderend veiligheidsgevoel, zullen bewoners eerder geneigd zijn om uit de regio te vertrekken. Ook hier vormt de aardbevingsproblematiek in combinatie met de krimpproblematiek een giftige cocktail voor de omgeving en de waardeontwikkeling van de woningen in de toekomst.

Aandeel koopwoningen in de buurt

In het aardbevingsgebied is de vrijstaande woning het meest voorkomende woningtype (41%), daarnaast staan in het gebied maar 8% appartementen. Deze verdeling in woningtype wijkt af van het Nederlands gemiddelde. In Nederland bestaat de woningvoorraad uit slechts 13% vrijstaande woningen en 30% van de woningvoorraad zijn appartementen (Blijie et al., 2013; Hoekstra, 2016). In de praktijk blijkt dat woonomgevingen vaak hoger gewaardeerd worden wanneer er veel vrijstaande woningen aanwezig zijn, in plaats van wanneer er relatief veel appartementen aanwezig zijn. Dit feit kan een rol spelen in de beoordeling van bewoners van de woonomgeving in het aardbevingsgebied. Het gebied waar de hoogste aardbevingsintensiteit is, staan de meeste vrij staande (koop)woningen en het gebied waar de minste aardbevingsintensiteit is, staan de meeste appartementen (vaak huurwoningen). Gemiddeld is 11% van de bewoners in het aardbevingsgebied (zeer) ontevreden over

de woonomgeving. In het gebied met de laagste aardbevingsintensiteit, en dus ook met de meeste appartementen, is 13% van de bewoners ontevreden met de woonomgeving (Hoekstra, 2016). Oftewel, doordat er veel vrijstaande woningen staan in het gebied met de hoogste aardbevingsintensiteit, is het percentage van inwoners die (zeer) ontevreden zijn met de woonomgeving laag. Hoe lager het percentage van mensen die ontevreden zijn met de woonomgeving, hoe hoger de betrokkenheid van de bewoners. Dit resulteert in een betere leefbaarheid in de omgeving en dus hogere woningprijzen. Echter kan hieruit niet geconcludeerd worden welke invloed aardbevingen hebben op het aandeel koopwoningen. Uit onderzoek van Hoekstra (2016) is de verwachting dat er binnen het aardbevingsgebied een verschuiving plaats zal vinden van koop naar huur. Bij een dussdanige verschuiving, zal er in het aardbevingsgebied een overschot komen van koopwoningen. Deze verschuiving heeft een negatief effect op de woningwaarde.

6.5.4 Functionele woonomgevingskenmerken

Het vierde kenmerk is de functionele woonomgevingskenmerken. Dit kenmerk geeft een indicatie aan welk belang woonconsumenten hechten aan bijvoorbeeld de aanwezigheid van openbaar vervoer, toegang en afstand tot de snelwegen, werkgelegenheid, allerlei voorzieningen (zoals scholen en winkels), alsook de verkeerskundige aard en status van de straat. Na onderzoek van Visser en Van Dam (2006) hebben functionele woonomgevingskenmerken meer effect op de prijs van grondgebonden woningen in het stedelijk gebied dan in het landelijk gebied.

Verkeer- en vervoerskwaliteit

Er is geen directe relatie tussen aardbevingen (en krimp), en het af- of toenemen van de verkeer- of vervoerskwaliteit.

Bereikbaarheid van werkgelegenheid

Zoals eerder vermeld, is de kans aanwezig dat door de aardbevingen meer bedrijven zullen wegtrekken (Boelhouwer et al., 2016). De bereikbaarheid van de werkgelegenheid bij deze bedrijven zal dan afnemen. Wel zal er door de aardbevingen meer werk in de regio zijn, hierbij is te denken aan herstelwerkzaamheden aan woningen met aardbevings schade. Bij verminderde werkgelegenheid zullen mensen wegtrekken op zoek naar werk elders of verder moeten reizen. Een langere woon-werkreistijd heeft een negatief effect op de waarde van de woning (Visser en Van Dam, 2006). Veel werkgelegenheid in de regio, heeft daarentegen juist een positief effect op de woningmarkt.

Overige voorzieningen

Het voorzieningenniveau in het gebied met de hoogste aardbevingsintensiteit is lager dan het voorzieningenniveau waar de aardbevingsintensiteit lager is. Het maakt over het algemeen niet uit of dit gebied wel of geen krimpgebied is. Wel komt uit onderzoek van Boelhouwer et al. (2016) dat de bewoners van de krimpgebieden van mening zijn dat het voorzieningenniveau de afgelopen vijf jaar achteruit is gegaan. Echter is het voorzieningenniveau zelden een reden om te verhuizen uit het (aardbevings)gebied en heeft vandaar ook nauwelijks effect op de woningwaarde.

6.6 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is behandeld welke invloeden aardbevingen hebben op de toch al door krimp beïnvloede woningmarkt. Hierbij stond de volgende vraag centraal: *Welke invloeden hebben aardbevingen op de dimensies van een door krimp beïnvloede particuliere woningmarkt?* De indeling van dit hoofdstuk, aan de hand van de dimensies van de woningmarkt, is gelijk aan die van de vorige hoofdstukken. Daarnaast zijn volgens Hoekstra (2016) enkele negatieve effecten van aardbevingen te vergelijken met die van de bevolkingskrimp. Beide fenomenen zorgen voor een vermindering van de leefbaarheid, zetten beide aan tot een verhuizing en beide fenomenen kunnen zorgen voor psychosociale gevolgen bij de inwoners. Mede door de overeenkomsten, maar ook zeker door de verschillende invloeden van beide problematieken, heeft een combinatie van beide problematieken

ongewenste gevolgen. Zoals Boelhouwer et al. (2016) aangeeft is de combinatie van krimp en aardbevingen een giftige cocktail. De aardbevingen in Groningen zijn niet één op één te vergelijken met aardbevingen in de rest van de wereld. Welke aardbevingen er in Groningen zijn, en welke invloeden aardbevingen hebben op de dimensies van de woningmarkt is hieronder samenvattend omschreven.

Aardbevingen in Groningen

De NAM is al sinds 1961 bezig met gaswinning in het Groningen gasveld. Ondanks dat de eerste aardbeving al in 1986 werd veroorzaakt, is er tot 2012 vrij weinig gekeken naar de veiligheid en invloeden van de gaswinning. Sinds de tot dusverre zwaarste aardbeving in Huizinge in 2012 is de aardbevingsdiscussie opgelaaid. Niet alleen de bevolking, maar ook de politiek en onderzoekers zijn opgeschud door deze zware aardbeving. Na onderzoek zijn er enkele alarmerende berichten naar buiten gekomen over de mogelijke negatieve gevolgen van de aardbevingen. Echter konden de gevolgen van de aardbevingen niet goed in beeld worden gebracht omdat er vrij weinig bekend was over de mogelijke gevolgen. De gevolgen van de aardbevingen in Groningen kunnen niet één op één overgenomen worden van andere aardbevingen, omdat de aardbevingen in Groningen veel verschillen met de andere aardbevingen. Dit komt bovenal doordat de aardbevingen in Groningen door menselijke invloeden tot stand komen en tevens doordat de diepte van het hypocentrum opmerkelijk dicht bij het aardoppervlak ligt. Door dit verschil is de uitwerking, en dus ook de invloeden, van de aardbeving daadwerkelijk anders dan vele andere aardbevingen.

Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt

Door de aardbevingen is het aandeel van de inwoners wat misschien binnen twee jaar wil verhuizen, na de aardbevingen in Huizinge bijna verdubbeld. Dit komt volgens onderzoek van Boelhouwer et al. (2016) bovenal door onzekerheid over de toekomstige huisvestingssituatie. Deze onzekerheid is grotendeels toe te schrijven aan de komst van de aardbevingen. Daarnaast is volgens een onderzoek van Hoekstra (2016) in het aardbevingsgebied een verschuiving gaande van koopwoningen naar huurwoningen. Dit kan ervoor zorgen dat de leefbaarheid van het gebied onder druk komt te staan. Echter moet opgemerkt worden dat in deze specifieke situatie de verschuiving van koop- naar huurwoningen geen negatieve invloed hoeft te hebben op de leefbaarheid. Dit komt doordat de aardbevingsproblematiek ervoor zorgt dat de situatie afwijkt van de situaties zoals die in de wetenschappelijke literatuur zijn onderzocht. De meeste problematiek wordt verwacht in gebieden waar zowel krimp als aardbevingen aanwezig zijn. Mensen die hun woning in het aardbevingsgebied en tevens in het krimpgebied te koop willen zetten, moeten uitgaan van een lage woningprijs, veel andere te koop staande woningen en een lange verkooptijd. Bewoners van een koopwoning die willen verhuizen, vragen zich af of het huis binnen twee jaar verkocht kan worden. Dit komt door de stagnatie op de koopwoningmarkt, vanwege de ontevredenheid van bewoners over de waardeontwikkeling van de woning. Desondanks vinden de inwoners van het aardbevingsgebied het een zeer gunstig moment om een woning te kopen.

Institutionele context

De overheid heeft veel invloed op de woningmarkt, de aanwezigheid van aardbevingen versterkt de rol van de overheid. Dit komt mede doordat de overheid kan ingrijpen met financiële compensaties, maar ook doordat de overheid profiteert van de gaswinning. De bewoners achten de overheid (mede) schuldig voor de aardbevingen vanwege de rol van de Rijksoverheid bij de gaswinning. Doordat de overheid niet alles doet om de gaswinning te stoppen, maar ook door de onduidelijke communicatie en de afwachtende instelling van de overheid, is de vertrouwensband tussen de overheid en de inwoners beschadigd. Deze beschadigde vertrouwensband zorgt voor een negatief effect op de woningmarkt. Inspanningen die tot nu toe zijn gedaan, zoals het inzetten van de Nationaal Coördinator Groningen, de dialogtafel en 1,2 miljard euro aan compensatiegelden blijkt voornamelijk niet voldoende te zijn om de vertrouwensband te herstellen. Echter is dit wel een goed begin. Op deze manier laat de overheid zien bezig te zijn met de problemen in kaart te brengen en te

herstellen. Op deze manier kan de leefbaarheid en de veiligheid verbeterd worden. Maar door de vele partijen, de vele belangen, de vele domeinen en de vele levels waarop het probleem speelt, is de situatie erg complex. Dit probleem is niet op te lossen door één enkele partij, maar zal met een breed scala aan partijen opgepakt moeten worden. Bij het oplossen van de problematiek zal het vertrouwen van de mensen in de politiek, de veiligheid van de mensen en de leefbaarheid van de omgeving centraal moeten staan.

De kenmerken van de woning

Diverse onderzoeken, inclusief dit onderzoek, constateren dat de aardbevingen een negatieve invloed hebben op de leefbaarheid in een aardbevingsgebied. Uit onderzoek van Hoekstra (2016) komt naar voren dat juist in de gebieden waar zowel krimp- alsook de aardbevingsproblematiek speelt, de leefbaarheid en veiligheid het slechtste zijn. De bewoners van het gebied waar krimp en aardbevingen aanwezig zijn, reageren heftiger doordat de bestaande krimpproblemen worden versterkt door de problemen rondom de aardbevingen. De mensen zijn bezorgd over de veiligheid van het gezin, zijn onzeker over de toekomst, hebben angst en hebben het gevoel niet serieus genomen te worden door de overheid. Dit zorgt voor een giftige cocktail voor de toekomst.

Uit dit onderzoek evenals uit onderzoek van Van der Voort en Vanclay (2014) komt naar voren dat zowel materiële alsook mentale factoren invloed hebben op de leefbaarheid en het woongenot van de bewoners. In Tabel 4, op de volgende pagina, is per onderwerp te zien of de aardbevingen een positieve of negatieve invloed heeft op de onderwerpen van de woningmarkt. Het eindoordeel dat voortkomt uit dit hoofdstuk en Tabel 4, is dat de aardbevingen veelal een negatieve invloed hebben op de woningmarkt. Er mag geconcludeerd worden dat er geen twijfel bestaat over de urgentie van de (gecombineerde) problematiek, omdat de noodzaak om in te grijpen op de door krimp en aardbevingen beïnvloede woningmarkt groot is. Echter is de vraag op welke manier ingegrepen kan worden. Hier zal in hoofdstuk 8 verder op ingegaan worden. Het volgende hoofdstuk zal gaan over de casestudie Delfzijl. In de voorgaande hoofdstukken ontwikkelde veronderstellingen of verwachtingen zal worden gebruikt voor het beter begrijpen van deze casestudie.

Woningwaarde	effect op de woningwaarde		effect op de woningwaarde bij krimp		Effect op de woningwaarde bij aardb.	
	direct	indirect	positief	negatief	positief	negatief
Onderwerp						
Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt						
De koopwoningmarkt	x			-		--
Vraag en aanbod	x			-		--
Waardeontwikkeling van woningen en de risico's	x			-		-
Institutionele context						
Rijksoverheid	x		+			-
Provincie		x	+		+/	-
Gemeente	x		+/	-	+/	-
Kenmerken van de woning						
Fysieke woningkenmerken						
- Oppervlakte	x		n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.
- Bouwperiode		x		-		-
Fysieke woonomgevingskenmerken						
- Aanwezigheid van groen	x		+			n.v.t.
- Aanwezigheid van blauw	x		+			-
- Aanwezigheid van bedrijventerreinen		x		--		-
- Visuele aantrekkelijkheid	x			--		--
Sociale omgevingskenmerken						
- Bevolkingsdichtheid	x			-	+	-
- Sociale status	x			--		-
- Etniciteit	x			-	n.v.t.	n.v.t.
- Veiligheid en criminaliteit	x			-		--
- Aandeel koopwoningen in de buurt	x		+/	-		-
Functionele woonomgevingskenmerken						
- Verkeer- en vervoerskwaliteit	x		n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.
- Bereikbaarheid van werkgelegenheid	x		+/	-	+/	-
- Overige voorzieningen		x	+/	-	+/	-
Conclusie:	Overwegend direct effect	Overwegend direct effect	Overwegend positief effect	Overwegend negatief effect	Overwegend positief effect	Overwegend negatief tot zeer negatief effect

Legenda: +* : potentieel positief effect, + / -: nader te bepalen

Tabel 4: Effect van aardbevingen (en krimp) op de woningwaarde, per onderwerp van de dimensie

7. CASESTUDIE DELFZIJL

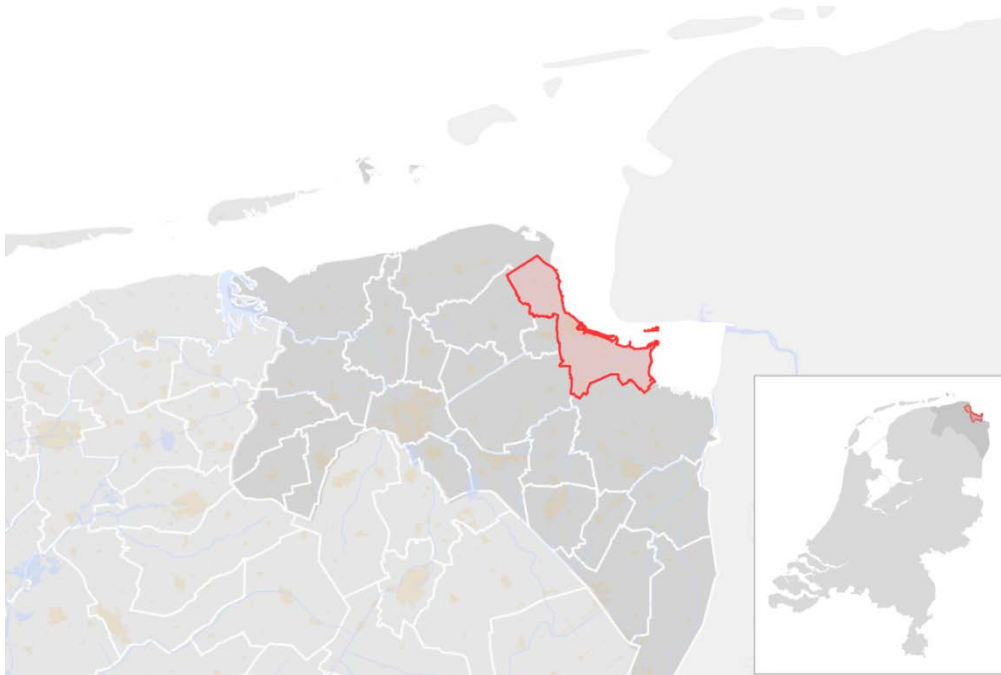
Aan de hand van de vorige hoofdstukken is er een kader gevormd waarbinnen de casestudie onderzocht zal worden. De casestudie zal gaan over de Groningse stad Delfzijl. In dit hoofdstuk is er veel gebruik gemaakt van bestaande rapporten over de stad Delfzijl. Daarnaast zijn er diverse personen geïnterviewd met kennis over de stad Delfzijl, over de Delfzijlse woningmarkt, over het heden en verleden, maar ook over de politiek en de toekomst. Verder gingen de interviews over welke invloeden de krimp en aardbevingen hebben op de stad, op de woningmarkt en op de politiek. Aan de hand van deze interviews is de literatuur geverifieerd en waar nodig zijn informatiegaten opgevuld. Op deze manier is er een reëel beeld verkregen van de omstandigheden waarin de stad Delfzijl zich nu bevindt.

7.1 Inleiding

Delfzijl is een stad in Noordoost Groningen en ervaart al geruime tijd de consequenties van de krimpproblematiek. Sinds de aardbeving in 2012 in Huizinge, ervaart Delfzijl ook de consequenties van de aardbevingsproblematiek. Zoals in het voorgaande hoofdstuk naar voren is gekomen, is de krimpproblematiek samen met de aardbevingsproblematiek een giftige cocktail. Dit komt omdat de aardbevingsproblematiek de al bestaande krimpproblematiek aanvult. Voorgaande hoofdstukken hebben aangetoond dat bij een combinatie van krimp en aardbevingen er een 'sense of urgency' is om in te grijpen. Op deze manier moet voorkomen worden dat de leefbaarheid in Delfzijl verder daalt. Bij een verdere daling van de leefbaarheid, zal er meer leegstand, verpaupering en onveilige situaties bestaan, waardoor de huizenprijzen alsook de uitstraling van Delfzijl tot een dieptepunt zal zakken. Echter is de vraag wie er moet ingrijpen en op welke manier. De complexiteit van de gecombineerde problematiek – van krimp en aardbevingen – is zo groot, dat het ingrijpen van één partij niet afdoende zal zijn om alle problemen te verhelpen. Transitie management kan hierbij juist een methode zijn om in te zetten rondom de problematiek van Delfzijl. Om erachter te komen hoe transitie management een rol kan spelen in deze situatie, staat de volgende deelvraag centraal: **Op welke manier kan transitie management een toegevoegde waarde zijn voor Delfzijl?** Aan de hand van dit hoofdstuk zal de huidige context beschreven worden. In het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 8) zal beschreven worden hoe problematiek in de huidige context aan de hand van transitie management gestuurd kan worden richting een duurzame gewenste situatie.

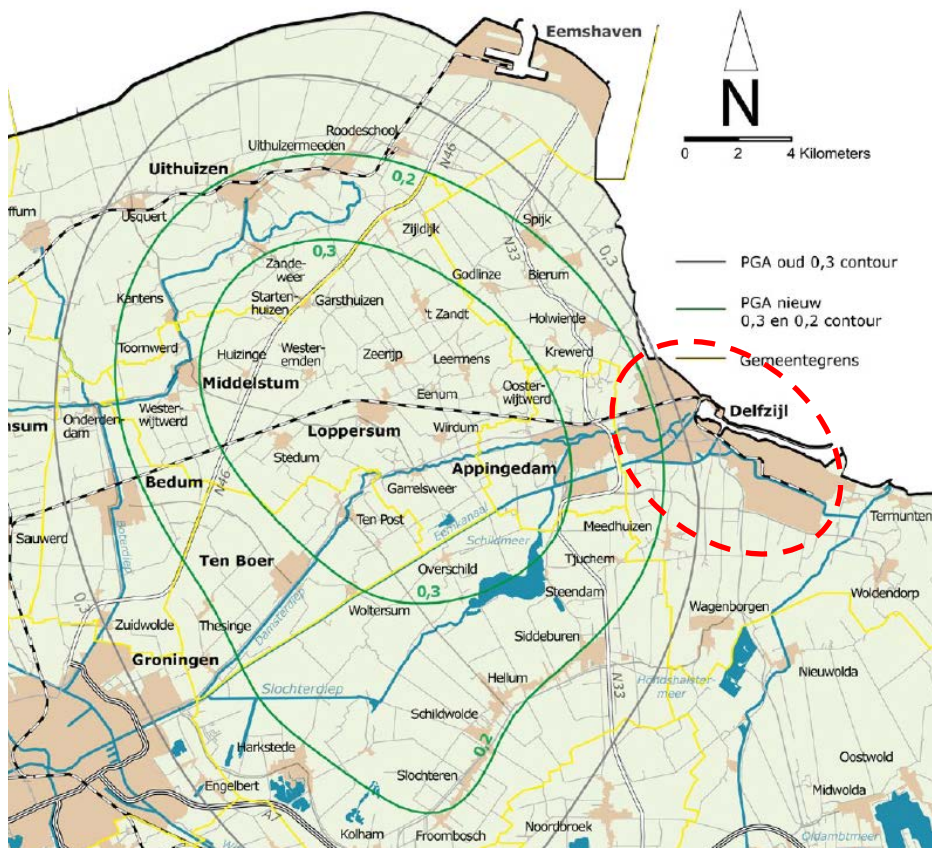
7.2 De gemeente en stad Delfzijl

De gemeente Delfzijl bestaat uit zestien plaatsen, waarvan de stad Delfzijl de grootste is. In Figuur 12 is de ligging te zien van de gemeente Delfzijl. Het ligt aan de rand van Nederland, dicht bij de grens van Duitsland. Omdat het tevens aan zee ligt heeft Delfzijl een haven. De haven in Delfzijl is groot opgezet, zelfs ruim twee keer zo groot als de stad zelf. Bovendien wordt de haven steeds intensiever gebruikt, waardoor de haven een belangrijke functie heeft voor de werkgelegenheid in Delfzijl. Mede dankzij de haven en de overige faciliteiten in de stad Delfzijl, heeft de gemeente Delfzijl samen met gemeente Appingedam een centrumfunctie, en is zodanig belangrijk voor de omgeving. Ondanks dat het ziekenhuis in Delfzijl moet sluiten, is er in Delfzijl nog wel middelbaar- en beroepsonderwijs, cultuurvoorzieningen en verschillende sportvoorzieningen aanwezig. Het aantal inwoners in de gemeente Delfzijl op 1 januari 2016 was 25.074, echter houdt dit een verlies van 335 inwoners in ten opzichte van een jaar eerder (gemeente Delfzijl, 2016).



Figuur 12: ligging van Delfzijl (bron: Centraal Bureau voor de Statistiek / Topografische Dienst Kadaster, 2015)

De stad Delfzijl had in 2014 rond de 17,5 duizend inwoners (CBS, 2015). Dit is ruim minder dan voorspeld was in de jaren '60. Rond deze tijd werd de Eemshaven ontwikkeld, die een belangrijke motor was voor werkgelegenheid en groei in de gemeente Delfzijl. Het oude centrum van de kern Delfzijl werd ingrijpend gesaneerd en er kwam een nieuwe wijk in Delfzijl om de fabrieksarbeiders een woning te bieden. Er kwamen duizenden nieuwe inwoners naar de stad Delfzijl en er leek geen eind aan de groei te komen (Gemeente Delfzijl, 2013b). Echter niet veel tijd later stagneerde de groei als gevolg van onder meer de oliecrisis in de jaren '70 en het achterblijven van de economische ontwikkeling in de jaren '80. Hier bestonden al enkele bevolkingskrimp gerelateerde problemen en vanaf 1990 lopen de bevolkingsaantallen terug. Het gemeentebestuur bleef echter lange tijd vast houden aan het groeibeleid, waardoor er in 2010 een bestuurscrisis ontstond (Van Klaveren et al., 2013). De krimpproblemen waren toen al duidelijke kenbaar, zo kwamen steeds meer woningen leeg te staan en moesten winkels en scholen sluiten. Door de leegstand werden er plannen gemaakt om panden te slopen en relatief weinig nieuwbouw te realiseren. In de periode tussen 2003 en 2013 zijn ruim 1500 woningen gesloopt. Ondertussen is de gemeente ervan doordrongen dat de krimp niet tegen te gaan is, maar dat de gemeente de krimp juist moet begeleiden om tot een betere leefbaarheid in de gemeente te komen. De gemeente is qua inwonersaantal van 31.000 inwoners in 1995 gedaald naar 25.074 inwoners in 2016. De voorspellingen voor de toekomst is dat zowel de gemeente als de stad Delfzijl met krimp (dus ook bevolkingsdaling) te maken blijft houden. Deze voorspellingen zijn nog niet gebaseerd op de uitwerking die de aardbevingsproblematiek voor Delfzijl kan hebben. Op dit moment zijn er verschillende onderzoeken gaande om de invloeden van de aardbevingen helder te krijgen. Ondanks dat Delfzijl op de rand van het aardbevingsgebied ligt, ondervindt Delfzijl zeker de consequenties van de aardbevingsproblematiek. Zo hebben woningen aardbevings schade, leven mensen in onzekerheid en verslechtert het imago van Delfzijl nog verder. Op Figuur 13 is de locatie van Delfzijl te zien ten opzichte van de PGA-contour.



Figuur 13: PGA contourenkaart met PGA-contour van (de oude en) de nieuwe KNMI-kaart uit oktober 2015 (groen, 0,3 en 0,2 contour) (bron: Nationaal Coördinator Groningen, 2015).

In dit subhoofdstuk is de huidige situatie van de stad Delfzijl omschreven. Door het verhaal van Delfzijl door de jaren heen te behandelen, wordt de huidige stand van zaken verduidelijkt. Op deze manier is inzicht gekomen in de lange tijd dat Delfzijl al te maken heeft met de krimpproblematiek. Daarbovenop komt sinds 2012 ook de aardbevingsproblematiek. Ondanks dat Delfzijl aan de rand van het aardbevingsgebied ligt, hebben de aardbevingen wel degelijk invloed op de stad Delfzijl. Welke invloeden krimp en aardbevingen hebben op Delfzijl zal in de volgende subhoofdstukken besproken worden, te beginnen bij de invloeden van de gecombineerde problematiek op de Delfzijlse woningmarkt.

7.3 Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt

Mensen wonen het liefst daar, waar ze prettig vinden om te wonen en waar het betaalbaar is om te wonen. Wanneer een gebied gewild is, zal de vraag naar woningen toenemen en de prijzen stijgen. In Delfzijl daalt echter de woningprijzen door weinig vraag naar woningen. Weinig delen in Nederland zullen te maken krijgen met daling van het aantal huishoudens, met leegstand als gevolg. Delfzijl krijgt wel te maken met huishoudensdaling en leegstand. Volgens de prognoses in de Maatschappelijke Kosten-Batenanalyse (MKBA) van de Eemdelta, zal in de periode 2010-2020 het aantal huishoudens in de gemeente Delfzijl afnemen met drie procent, waarna in de periode 2020-2040 het aantal huishoudens zal afnemen met 15%. De daling van het aantal huishoudens in de periode 2020-2040 hangt samen met het negatieve migratiesaldo en de vergrijzing in het gebied (Saitua en Koning, 2011). Deze cijfers zijn gebaseerd op de situatie zoals deze was voor de komst van de aardbevingsproblematiek. De aardbevingsproblematiek is pas na de beving in Huizinge in 2012 op gang gekomen. Uit verschillende onderzoeken en interviews komt naar voren dat de gevolgen van de aardbevingen nog niet inzichtelijk zijn. Daarnaast zijn nog veel onderzoeken gaande over de invloed van de aardbevingen, dus kan nog niet veel gezegd worden over de uitkomsten van deze onderzoeken.

7.3.1 Vraag en aanbod

Door de bevolkingsdaling zal er sprake zijn van ontgroening, vergrijzing en huishoudensverduunning. Veel jongeren tussen de 19 en 25 jaar zullen uit de regio vertrekken om zich elders te vestigen, bijvoorbeeld in de stad Groningen om te studeren of te werken (Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta, 2012b; Gemeente Delfzijl, 2013b). Daarnaast wonen in Delfzijl percentageel steeds meer mensen van 60 jaar of ouder, zoals te zien is in Tabel 5.

Ontwikkeling van het percentage van de bevolking ouder dan 60 jaar in Delfzijl			
	1992	2000	2010
Percentage > 60 jaar	18,7	21,6	28,7

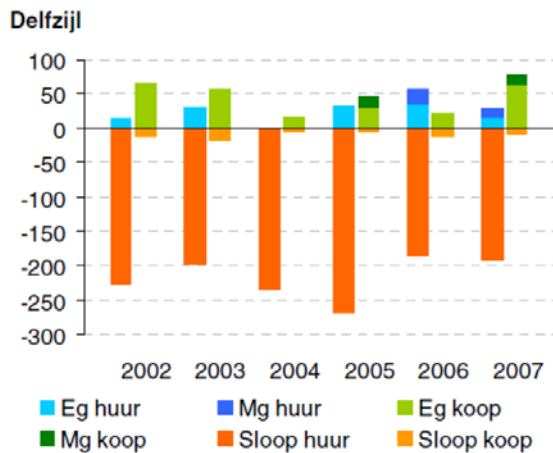
Bron: CBS, bewerking EIB

Tabel 5: Percentage bevolking in Delfzijl ouder dan 60 jaar (bron: Saitua en Koning, 2011)

Ouderen wonen veelal met minder personen in een woning dan jongere volwassenen. Daarom zal de vergrijzing, in samenhang met een toename van de individualisering, zorgen voor een huishoudensverduunning. De huishoudensverduunning heeft als resultaat dat de daling van het aantal huishoudens enigszins afgeremd wordt, echter zal in Delfzijl een daling van het aantal huishoudens blijven. Door bovenstaande ontwikkelingen zal de vraag naar woningen veranderen, niet alleen in aantallen maar ook in vraag naar bepaalde soorten woningen. Uit onderzoek naar de woonwensen in de toekomst, uitgevoerd door Companen (2009 in Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta, 2012b), komt naar voren dat er een verminderde vraag naar gezinswoningen zal zijn. Dit betekent dat er een overschot van eengezinswoningen zal komen op de woningmarkt, zowel in de huur- als in de koopsector. Daar naast komt in zowel het onderzoek van Companen, alsook in een interview met een makelaar in Delfzijl naar voren dat er een toenemende vraag zal zijn naar appartementen voor ouderen in de stedelijke kern. Deze appartementen zullen dicht bij winkelveorzieningen en zorg en welzijnsvoorzieningen gelegen zijn. Uit onderzoek van Saitua en Koning (2011) komt naar voren dat er nog ruimte is voor uitbreiding aan de bovenkant van de markt. Bovenstaande onderzoeken concluderen dus dat er nog ruimte is voor nieuwbouw van woningen en appartementen, of het ombouwen van bestaande winkels naar appartementen. Tijdens de bouw of verbouw moet rekening gehouden worden met de (veiligheids)eisen die gesteld zijn rondom de aardbevingen. Door de selectieve aanpak van de nieuwbouw in Delfzijl, zal het bovenal gaan om verbouw. Het is de uitdaging om zonder veel nieuwbouw toch de bestaande kwaliteit van zowel de woningen als de woonomgeving te verbeteren.

7.3.2 De koopwoningmarkt

Delfzijl heeft al ervaring met daadkrachtige maatregelen om verouderde en deels overtollige woningvoorraad uit de markt te nemen. Hierbij zijn woningen gesloopt en is beperkte nieuwbouw ervoor terug gekomen. In de afgelopen periode zijn er ruim 1.700 woningen gesloopt en maar 800 woningen nieuw gebouwd. Volgens RIGO (2010 in Saitua en Koning, 2011) bestond 90% van de woningen die gesloopt zijn, uit huurwoningen. Daarentegen bestond 45% van de nieuwbouw uit koopwoningen, waardoor er een verschuiving plaatsvindt van huurwoningen naar koopwoningen. De verdeling van de gesloopte en nieuw gebouwde woningen is te zien in Figuur 14. Er zijn voornamelijk sociale huurwoningen gesloopt die leegstonden, of waarbij leegstand dreigde. Na de ingreep op de woningmarkt waren er minder mensen die wegtrrokken, waardoor er minder leegstand en een gunstige prijsontwikkeling aanwezig waren (Saitua en Koning, 2011).



Figuur 14: Ontwikkeling woningvoorraad in Delfzijl. Eg = Eengezinswoning, MG = Meergezinswoning (bron: Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta, 2012)

Uit meerdere onderzoeken en interviews blijkt dat waar vroeger vooral leegstand en verpaupering in de huursector plaatsvond, deze nu zal optreden in de koopwoningmarkt. Door afspraken met de woningcorporaties is in de huursector geen leegstaand meer. Op de koopwoningmarkt wordt wel leegstand verwacht, omdat er meer aanbod van koopwoningen is dan vraag naar deze woningen. De te koop staande woningen staan langer dan het landelijk gemiddelde te koop (Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta, 2012b; Boelhouwer et al., 2016). Bij te veel leegstaande woningen in een wijk, zal dit invloed hebben op de leefbaarheid. De wijken waar dit het meeste voorkomt, zijn de wijken met de goedkoopste voorraad woningen (Gemeente Delfzijl, 2012b). Vaak staan hier kleine woningen die niet meer aan de huidige eisen voldoen. Volgens het onderzoek van de Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta (2012b) mag verondersteld worden dat de (gezins)woningen die tussen 1945 en 1960 gebouwd zijn, niet meer aan de huidige eisen voldoen vanwege een tekort aan kwaliteit. Hierbij gaat het zowel om bouwtechnische- alsook woontechnische kwaliteit van de woningen. Deze woningen zullen bij een reële kans op leegstand worden gesloopt om leegstand te voorkomen en om zo de leefbaarheid in een wijk op een goed niveau te houden. Onduidelijk is of deze woningen ook vanuit de aardbevingsproblematiek gesloopt moeten worden. Wel mag verwacht worden dat verpauperde gebouwen, of gebouwen die verkeren in bouwkundig slechte staat, ook bij de aardbevingsproblematiek tot de slechtere woningen behoren.

7.3.3 Waardeontwikkeling van woningen en de risico's

In de aankomende periode, tot 2020 zullen de babyboomers met pensioen gaan en de oudere ouderen zullen sterven, tegelijkertijd zal het aantal jongeren afnemen. Door deze transformatie verandert de woningvraag, er zullen andere woningtypes nodig zijn om in te spelen op de vraag. Deze veranderingen zullen ervoor zorgen dat er meer vraag dan aanbod is naar enkele woningsegmenten. De periode na 2020 zal echter de krimp dusdanig groot zijn dat er op elk segment sprake zal zijn van vraaguitval. Dit zorgt voor een gecompliceerd probleem voor de gemeente Delfzijl. Wanneer de woningbouwplannen worden ontworpen voor de periode tot 2020, dan zal er een overaanbod ontwikkeld worden voor de periode na 2020. Echter, wanneer niet ingespeeld wordt op de woningbehoefte tot 2020, dan zullen meer mensen wegtrekken waardoor de krimp versterkt zal worden. Een goede afweging die balanceert tussen de twee perioden zal nodig zijn om desinvesteringen te voorkomen. Hoe de gemeente hiermee omgaat, in combinatie met de problematiek rondom de aardbevingen, is tot op heden niet concreet. Plannen die vanuit de overheid wel concreet zijn rondom de problematiek van krimp en aardbevingen in Delfzijl, zijn te lezen in het volgende subhoofdstuk.

7.4 Institutionele context

Zowel krimp als aardbevingen staan hoog op de politieke ladder van de overheid. In de politiek is men al jaren bewust van de krimpproblematiek en sinds enige tijd is er ook bewustwording van de problematiek rondom de aardbevingen. Dit is ook nodig, anders zal de problematiek alleen maar ernstiger worden. Daarnaast is het besef dat Delfzijl, alsook de omliggende gemeentes, de aanpak van de problematieken niet alleen aankunnen. De gemeentes Appingedam, Delfzijl, Eemsmond en Loppersum hebben als voorbeeld daarvan al enkele jaren geleden een Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta opgesteld. Dit plan beschrijft hoe ondanks de krimp, de kwaliteit van wonen versterkt kan worden in de Eemsdelta (Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta, 2012a). De samenwerking van deze vier gemeentes is aangegaan omdat de krimpproblematiek ervoor zorgde dat de leefkwaliteit in de omgeving verslechterde. Dit komt mede door de problematiek rondom leegstand van gebouwen, verschraling van voorzieningen tot aan verloedering van gedeelten van de regio. De vier gemeentes constateerde dat niets doen, geen optie meer was. Maar om de leefbaarheid van de Eemsdelta te waarborgen zijn er investeringen nodig. Het geld voor deze investeringen wordt mede verstrekt vanuit de gemeente, provincie en Rijksoverheid.

In het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta (Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta, 2012a) is beschreven dat de aanpak van Delfzijl een regio-overstijgende en bijzondere opgave is binnen de Eemsdelta. Dit komt doordat Delfzijl een belangrijke (kern)stad is binnen de Eemsdelta en samen met Appingedam het regionale centrum van de Eemsdelta vormt. In Delfzijl (alsook in Appingedam) zullen vele voorzieningen aanwezig moeten zijn en moet het kwalitatief goed wonen zijn. Echter zal Delfzijl in de toekomst een forse krimpbeving te verduren krijgt, waardoor de leefkwaliteit verzwakt kan worden. Daarom moet voor de aanpak in Delfzijl een bijzondere positie worden gecreëerd. Een positie die onderkend moet worden door de betrokken gemeentes, de provincie en ook door de Rijksoverheid. Tevens zal dit een positie moeten zijn waarbij niet naar het verleden gekeken wordt, maar waar alle aandacht naar het heden en de toekomst moet gaan. Welke rol en verantwoordelijkheden de Rijksoverheid, de provincie en de gemeenten hebben, is in onderstaande paragrafen beschreven. De rolverdeling en verantwoordelijkheden zijn hoofdzakelijk gebaseerd op de afgenomen interviews.

7.4.1 Rijksoverheid

Uit interviews met experts valt op hoe diffuus de rol van de Rijksoverheid rondom krimp en aardbevingen is. Desalniettemin komt de omschrijving van de geïnterviewde experts relatief overeen met de omschrijving zoals eerder in dit onderzoek is beschreven (zie hoofdstuk 6.4). De Rijksoverheid zal bij de krimpproblematiek de krimp- en anticiperregio's aanwijzen en deze regio's zowel financieel als ook via kennisdeling ondersteunen. Bij het opstellen van het Woon- en Leefbaarheidsplan van de Eemsdelta, heeft de Rijksoverheid onder andere gezorgd voor het financieel arrangement. Daarnaast heeft de Rijksoverheid een wetgevende rol en een rol in het juridische kader.

Bij aardbevingen is de rol van de overheid tweeledig. Dit komt mede doordat de Rijksoverheid een aandeelhouder is bij de gaswinning. Volgens de hoogleraar woningmarkt en huisvesting bemoeit de Rijksoverheid zich rondom de aardbevingen niet met de woningmarkt en de leefbaarheid, hiervoor hebben zij de NCG aangesteld. De Rijksoverheid bemoeit zich vooral met de gaswinning. De rol van de NCG is eerder besproken in dit onderzoek (in hoofdstuk zes). Het (terug)winnen van het vertrouwen van de burgers speelt hierbij een belangrijk aandeel. De geïnterviewde experts zijn het over eens dat dit een langdurig traject zal zijn, omdat bij de burgers het wantrouwen in de overheid groot is. De NCG probeert het vertrouwen terug te winnen door onderzoek te laten doen rondom de aardbevingen, een veilige omgeving te creëren, veel te communiceren met zowel de burgers, de maatschappelijke organisaties en de gemeentes en het uitvoeren van experimenten om tot oplossingen te komen. Deze experimenten kunnen verschillende doelen hebben, een voorbeeld van

een experiment is de opkoopregeling. Een opkoopregeling zorgt ervoor dat de woning opgekocht wordt van mensen die vastzitten in hun woning. Deze mensen zitten vast in hun woning, omdat de woning door de aardbevingen in waarde is gedaald en niet meer voor een redelijke prijs, of totaal niet verkocht kan worden. Wanneer de woning voor een lagere prijs verkocht wordt, zullen de bewoners in financiële problemen komen. Om in aanmerking te komen voor deze opkoopregeling, moet echter wel voldaan worden aan enkele sociaal-maatschappelijke en sociaaleconomische factoren. Voorbeelden hiervan kan zijn dat het huis al langer dan één jaar te koop staat, terwijl de eigenaar een baan heeft geaccepteerd elders in het land. Of de bewoners kunnen niet langer in het huis wonen, omdat zij naar een verpleeghuis moeten.

De strategie die de NCG hanteert is om van binnen naar buiten te werken, te beginnen met daar waar de veiligheidsrisico's het hoogst zijn. Delfzijl valt net buiten dit gebied waardoor het pas in de tweede fase aan bod zal komen. Wanneer deze tweede fase zal zijn, is nog niet bekend.

7.4.2 Provincie

De provincie Groningen is bij krimp de regievoerder en facilitator. De provincie zorgt dat de gemeenten in regioverband met een plan komen wat ondersteund kan worden door de provincie, zowel financieel als met kennis. De provincie Groningen zal sturen vanuit het eigen provinciale krimpbeleid en zal betrokken zijn bij het opstellen van de regionale woon- en leefbaarheidsplannen. Uit dit plan komen acties voort die door de regio en de gemeente(n) opgepakt moeten worden. Een voorbeeld van deze samenwerking is het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta. De rol van de provincie is hierbij vooral om verbindingen te leggen met verschillende partijen en het regisseren dat partijen bij elkaar komen. In dit plan is een prioritering opgesteld die dient als toetsingskader voor ruimtelijke plannen die opgesteld worden vanuit de gemeente of de provincie (Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta, 2012a).

Daarnaast heeft de provincie het Gronings Gereedschap geïnitieerd. Het Gronings Gereedschap is ontwikkeld als handvat voor ingrijpen in de particuliere woningvoorraad bij het krimpvraagstuk. Hierbij gaat het om twee dingen; 1) het verval, achterstallig onderhoud en rotte kiezen aanpakken en 2) een antwoord bedenken op hoe omgegaan kan worden met de leegstand door een (fikse) huishoudingsdaling. Om de leegstaande woningen op te kopen en te slopen, moet er geld beschikbaar zijn. Hiervoor wordt een transitiefonds ingesteld door de provincie. In het Gronings Gereedschap is er een samenwerking met de provincie, gemeenten, banken, corporaties en andere partijen. Echter is de uitwerking van het Gronings Gereedschap on-hold gezet door het aardbevingsvraagstuk, blijkt uit het interview met de beleidsadviseur wonen en vastgoed van de Gemeente Delfzijl. Op initiatief van de provincie Groningen is de gemeente Delfzijl weer aan de slag om het transitiefonds particuliere woningen vorm te geven.

Sinds de aardbevingen is de NCG de regisseur die het faciliteert en de publieke regie voert. De provincie is een van de samenwerkende overheden die NCG vormen, maar zoekt nog erg naar wat de NCG betekent voor hun rol. De provincie Groningen is geacht samen te werken met het Rijk en de gemeente binnen de NCG. Juist de samenwerking tussen de partijen (op verschillende levels) moet de kracht leveren om de problematiek op te lossen.

7.4.3 Gemeente

Het beleid van de gemeente Delfzijl gaat over het actief begeleiden van het krimpvraagstuk. Deze manier van begeleiding is vertaald in concrete projecten en verwerkt in de actieplannen Dorp en Wijken en Centrum. Deze actieplannen zijn door de gemeente Delfzijl in samenwerking met de provincie Groningen opgesteld aan de hand van het Woon- en Leefbaarheidsplan van de Eemsdelta. De gemeente is de uitvoerende partij van de (concrete) projecten die in de actieplannen staan. Door komst van de aardbevingen is de gemeente bezig met een actieplan. Bij dit actieplan moet worden benoemd welke koersverschuivingen plaats zal vinden door de versterkingsopgave ten opzichte van

de plannen voor de krimpaanpak. Daarnaast zijn er door de aardbevingsproblematiek nieuwe partijen bijgekomen, één daarvan is de Nationaal Coördinator Groningen. De gemeente is één van de samenwerkende overheden die de NCG vormt, maar blijft hoofdverantwoordelijk in de uitvoering. De gemeente zal het krimpbeleid met het aardbevingsbeleid van de NCG af moeten stemmen, net zoals de NCG het meerjarenprogramma af heeft gestemd met de verschillende gemeentes. De gemeente Delfzijl heeft tijdens bij het opstellen van het meerjarenplan van de NCG een aandeel gehad doormiddel van een gebiedsbijdrage. Deze gebiedsbijdrage is verwerkt in het meerjarenprogramma.

Echter zal de gemeente niet alleen het beleid af moeten stemmen met de NCG, de provincie en de omliggende gemeenten. Voor de gemeente Delfzijl is het ook belangrijk om de belangen van de inwoners zoveel mogelijk te dienen. Dit vraagt om een wisselwerking tussen de gemeente Delfzijl en de inwoners van Delfzijl, zoals samen nadenken over oplossingen en samen werken aan initiatieven. Op deze manier hebben inwoners zelf invloed op de leefbaarheid van de omgeving. De gemeente Delfzijl stimuleert en faciliteert zelforganisatie en verwacht dat de inwoners ook zelf een bijdrage leveren. Zelforganisatie kan volgens de Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta (2012a) leiden tot veel creativiteit en inventiviteit, waardoor de leefbaarheid en veiligheid in Delfzijl zal verbeteren. De rol van de inwoners is volgens de gemeente Delfzijl relevant, echter zal de rol van de inwoners in dit hoofdstuk niet nader beschouwd worden. Wel zorgt de rol die de gemeente Delfzijl aan de inwoners toebedeelt voor een extra motivering om de inwoners als partij te behandelen bij transitie management. Dit zal besproken worden in hoofdstuk 8.

Wanneer de rolverdeling van de gemeente Delfzijl en de provincie Groningen vergeleken wordt met de literatuur zoals beschreven in het theoretisch kader, dan zijn er veel overeenkomsten te zien. De Groninger gemeentes werken veelal samen en ondernemen actie, de provincie Groningen zorgt voor de bovenregionale sturing en de koppeling met het eigen beleid. De Rijksoverheid en de provincie Groningen zorgen voor budget voor investeringen en voor kennisoverdracht. Het heeft echter lang geduurd voordat de rollen op deze manier zijn verdeeld. Dit komt doordat Delfzijl al lange tijd te maken heeft met de invloeden van krimp. Rond 1990 was Nederland nog niet bekend met krimp, laat staan met krimpbeleid. Uit het interview met een makelaar kwam naar voren dat de vorige burgemeester van Delfzijl – de heer Groot – ervoor heeft gezorgd dat de krimp onderkend werd door de nationale politiek. Dit is een belangrijke eerste stap geweest voor de omgang met krimp in Delfzijl. Doordat er een goede aanpak is gemaakt rondom de krimpproblematiek, wordt geprobeerd om aan de hand van deze krimpaanpak ook de aardbevingsproblematiek mee te nemen. Voor welke problematiek krimp en aardbevingen zorgen op de kenmerken van de woning zal in het volgende subhoofdstuk behandeld worden. Ook zal in volgend subhoofdstuk enkele voorbeelden van de krimp- en aardbevingsaanpak in Delfzijl behandeld worden.

7.5 De kenmerken van de woning

Tijdens dit subhoofdstuk staan de consequenties die de krimp en aardbevingen hebben op de kenmerken van de woning in Delfzijl centraal. Dit subhoofdstuk is opgesteld aan de hand van de kenmerken van de woning zoals deze zijn opgesteld door Visser en Van Dam (2006). Geleid door deze kenmerken wordt er een beeld geschetst van de huidige situatie in Delfzijl.

7.5.1 Fysieke woningkenmerken

Delfzijl heeft een stedelijk karakter, dit wordt onderstreept door de woningvoorraad in Delfzijl. In de gemeente Delfzijl is 30% van de woningen vrijstaand en ligt het aandeel rijtjeswoningen op 35% van de woningvoorraad. De gemiddelde waarde van de woningen in Delfzijl is laag, rond de 50% van de woningen hebben een WOZ-waarde lager dan €150.000 (Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta, 2012b). De aardbevingen zorgen ervoor dat de WOZ-waarde nog verder onder druk komt te staan. Ondanks dat Delfzijl op de rand van het aardbevingsgebied ligt, heeft een beduidend deel van de woningen te maken met aardbevingschade. Uit een interview met een medewerker van de gemeente Delfzijl blijkt dat vooral bij woningen in gebieden net buiten de contouren opmerkelijk veel

aardbevingsschade is geconstateerd. Zo heeft 60% van de woningen in Borgsweer (erkende) aardbevingsschade. In de stad Delfzijl zijn er minder schademeldingen, ongeveer 20 a 25% van de woningen hebben te maken met aardbevingsschade.

Oppervlakte

In de stad Delfzijl staan veel gezinswoningen die gebouwd zijn tussen 1945 en 1970. Deze woningen zijn veelal te klein en voldoen zodanig niet meer aan de eisen van tegenwoordig. Doordat mensen groter willen wonen, zullen de prijzen van deze woningen zakken.

Bouwperiode

Uit interview met een makelaar uit Delfzijl blijkt dat vooral koopappartementen die gebouwd zijn tussen 1950 en 1970 niet voldoen aan de oppervlakte die men tegenwoordig verwachten. De prijzen van deze appartementen zijn sterk gedaald en veel van deze appartementen staan leeg. Sommige appartementen zijn nog maar de helft van de woningwaarde waarvoor het gekocht is waard, waardoor de bewoners vast komen te zitten in hun woning.

7.5.2 Fysieke woonomgevingskenmerken

In Delfzijl is er een sloopopgave om de problematiek rondom leegstand tegen te gaan. Door sloop van de woningen zullen diverse plekken braak liggen, dit heeft invloed op de woonomgeving. Daarnaast hebben de aardbevingen invloed op de gebouwen. Door aardbevingsschade aan de woningen zal de visuele aantrekkelijkheid verminderen. Tevens zullen er bepaalde risico's ontstaan vanuit de aardbevingsproblematiek, zoals bouwkundige schade of schade aan de dijken. Welk effect deze invloeden hebben op de woningmarkt is hieronder beschreven.

Aanwezigheid van groen

Vanwege de sloopopgave liggen verschillende gronden braak, deze gronden dienen een nieuwe functie te krijgen. De gemeente wil, in samenwerking met bewoners, deze braakliggende gronden oppakken en een groene inrichting geven. In 2010 is zodanig een experiment opgestart met de naam: Groen voor Rood (Van Klaveren et al., 2013). Door leegstaande panden te slopen en de gronden een groene functie te geven, wil de gemeente de leefbaarheid in de wijk verbeteren. De gemeente zal de samenwerking zoeken met de inwoners van de wijk. De bewoners zullen met ideeën moeten komen en zelf bereid moeten zijn om de gronden te onderhouden. De gemeente zal bij dit experiment vooral een faciliterende en regisserende rol innemen. Door dit experiment zal naast de leefbaarheid ook de sociale cohesie in de omgeving verbeterd worden en zal er een betere band ontstaan tussen de gemeente en de inwoners. De kosten voor de gemeente met betrekking tot de uitvoering en beheer zijn gering, omdat de bewoners zelf voldoende middelen moeten vergaren. De groenopgave voor de gemeente Delfzijl wordt hierdoor minder urgent. Er zal steeds meer groen in de stad Delfzijl aanwezig zijn, terwijl er minder financiële draagkracht voor de gemeente zal zijn (Gemeente Delfzijl, 2013b).

Aanwezigheid van blauw

Het centrum van Delfzijl heeft volgens het Actieplan Centrum (Gemeente Delfzijl, 2013a) geen samenhang en intimiteit, door sloop van vestingwerken en demping van het water. Hierdoor mist Delfzijl zijn eigen identiteit en aantrekkingskracht voor bezoekers, die het wel had toen Delfzijl nog de uitstraling had van een vestingstad. Het is belangrijk dat het centrum van Delfzijl een aantrekkelijke uitstraling heeft, omdat het centrum het visitekaartje is van zowel de stad alsook van de gemeente. Daarnaast is de functionele en ruimtelijke kwaliteit van het centrum in Delfzijl niet naar behoren, waardoor ingrepen in het centrum noodzakelijk zijn. Op basis van deze bevindingen is in het Actieplan Centrum (Gemeente Delfzijl, 2013a) onderzocht hoe het centrum aantrekkelijker gemaakt kan worden. Uit dit onderzoek is gebleken dat herstel van een deel van de vestinggracht met bijbehorend (historisch) water uitvoerbaar is. Door de vestinggracht te herstellen wordt verwacht dat de stad Delfzijl weer zijn eigen identiteit zal krijgen en tevens zal deze ingreep invloed

hebben op het creëren van een aantrekkelijk centrum. Daarnaast zal door het deels herstellen van de vestinggracht de relatie worden versterkt die het centrum heeft met het maritieme karakter van Delfzijl. Tot slot zal ook de verbinding met de zee en het centrum versterkt worden door uitbreiding en verbetering van het zeestrand en door een verbeterde verbinding tussen het centrum en de zee. Ook dit zal zorgen voor een verbetering van de identiteit van Delfzijl en zullen er meer toeristen naar Delfzijl komen. Wanneer Delfzijl aantrekkelijker wordt voor zowel toeristen als inwoners, dan zal dit een prijsverhogend effect hebben op de woningen in Delfzijl.

Maar naast de kansen die de zee heeft voor Delfzijl, kan de zee ook zorgen voor risico's. Door de aardbevingen bestaat er een risico dat de dijken zullen beschadigen. Hierdoor zal er een kans zijn op het doorbreken van de dijken, wat een overstroming tot gevolg heeft. Uit onderzoek van Deltares (Korff et al., 2014) blijkt dat de waterkering langs het Eemskanaal, tussen de aansluiting van het Slochterdiep en Delfzijl, niet voldoet aan de norm. Echter zal dit niet direct leiden tot een overstroming. De mensen maken zich zorgen over in hoeverre de aardbevingen invloed hebben op de sterkte van de dijken. Deze gevoelens van onveiligheid heeft invloed op de woningprijzen (Boelhouwer et al., 2016). Niet alleen de feiten rondom de risico's van een overstroming, maar vooral de risicoperceptie van de burgers zullen bepalen hoe groot de invloed zal zijn op de woningwaarde (Groetelaers en De Wolff, 2016).

Aanwezigheid van bedrijventerrein

Door de haven en het chemiepark in Delfzijl, is Delfzijl een belangrijk economisch centrum in Noord-Nederland. Het bedrijventerrein neemt een belangrijke plaats in voor de werkgelegenheid in Delfzijl en omgeving. Maar ondanks de vele werkplekken – er werken rond de 14.000 mensen in de haven (Gemeente Delfzijl, 2012b) – biedt de haven relatief weinig werkplekken voor inwoners van Delfzijl. Veel werknemers wonen niet in de stad Delfzijl, maar in dorpen rondom Delfzijl (Gemeente Delfzijl, 2012b). Sinds de aardbevingen zorgt de aanwezigheid van het chemiepark voor gevoelens van onveiligheid bij inwoners. Uit zowel interviews alsook uit het onderzoek van Boelhouwer et al. (2016) blijkt dat inwoners zich zorgen maken over de invloeden die aardbevingen kunnen hebben op het chemiepark. Ook hierbij is het mogelijk dat de risicoperceptie van de inwoners invloed heeft op de waarde van de woningen in Delfzijl. Uit onderzoek blijkt echter dat de fabrieken op het chemiepark niet kwetsbaar zijn bij dusdanige maximale belasting van aardbevingen zoals uitgerekend door de KNMI (Chemiepark Delfzijl, 2016).

Visuele aantrekkelijkheid

Door de aardbevingsschade aan de woningen, zullen de woningen minder visueel aantrekkelijker worden. Tevens zijn de constructies om de woning aardbevingsbestendig te maken visueel minder aantrekkelijk. Dit heeft negatieve invloed op de woningwaarde.

7.5.3 Sociale woonomgevingskenmerken

De sociale woonomgevingskenmerken hebben invloed op de woningwaarde. Dit kan in verschillende manieren voorkomen, door bijvoorbeeld verminderde veiligheid of meer criminaliteit. Vaak hebben de sociale woonomgevingskenmerken invloed op de leefbaarheid van de woonomgeving, een verslechterde leefbaarheid betekent een verslechterde woningwaarde. Echter kan de woningwaarde ook verslechteren zonder dat de leefbaarheid verslechtert. Dit kan bijvoorbeeld wanneer de woonomgeving een slecht imago krijgt. Uit meerdere interviews blijkt dat dat het imago van Delfzijl de afgelopen jaren het zwaar te verduren heeft gehad. Eerst de problematiek rondom de krimp en sinds 2012 ook de aardbevingsproblematiek. Ook hier geldt weer dat de aardbevingsproblematiek de krimpproblematiek versterkt. Uit interview met de portefeuillehouder van het aardbevingsdossier van een bank komt naar voren dat imago een belangrijke rol speelt bij de waardering voor de omgeving. De aardbevingen hebben het imago van Delfzijl verslechterd en hebben zodanig ook invloed op de waarde van de woningen in Delfzijl.

Bevolkingsdichtheid

Door de krimp is de bevolkingsdichtheid in Delfzijl laag, en misschien wel te laag. Doordat mensen uit hun woningen wegtrekken zal er leegstand ontstaan. Deze leegstand heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid. Daarnaast is de kans aanwezig dat de gebouwen met een grote bevolkingsdichtheid, de hoogbouw in Delfzijl, niet voldoen aan de veiligheidseisen die gesteld zijn vanwege de aardbevingen. Mochten de appartementencomplexen of flats niet voldoen aan de veiligheidseisen, dan is dat een mogelijkheid om de complexen te slopen. De bewoners kunnen dan elders in Delfzijl wonen, waardoor er minder leegstand zal zijn. Zodoende zal de bevolkingsdichtheid verbeteren en de leegstand verminderen. Door deze ontwikkeling zal de woningwaarde toenemen.

Sociale status

De gemeente Delfzijl heeft vanwege de industrie rondom de haven veel werkgelegenheid. Maar ondanks deze werkgelegenheid, zijn relatief veel inwoners van Delfzijl werkloos. Uit onderzoek van de Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta (2012b) blijkt dat de inwoners van Delfzijl vaker minder verdienen, vaker werkloos zijn en minder verhuizen als gevolg van de werkloosheid dan de overige gebieden in de Eemsdelta. In de provincie Groningen zijn er meer banen dan beroepsbevolking, toch is er 8% werkloosheid. Hier bovenop komt dat de beroepsbevolking in Delfzijl door de vergrijzing zal afnemen. De komende tien jaar zal rond de 25% van de huidige beroepsbevolking een leeftijd bereiken waarmee het met pensioen kan gaan (Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta, 2012b).

Volgens de portefeuillehouder van het aardbevingsdossier van een bank kiezen veel mensen ervoor om niet in Delfzijl te wonen, vanwege het slechte imago van dit gebied. Deze mensen besluiten bijvoorbeeld om in omliggende gemeenten of provincies te wonen en te werken in Groningen.

Etniciteit

In Delfzijl wonen veel mensen met een verscheidenheid aan nationaliteit, er is dus een multiculturele samenleving in Delfzijl. In 2011 was 9,26% van de bevolking van een allochtone afkomst. De krimp in Delfzijl heeft tot 2011 geen tot weinig invloed gehad op de omvang van de minderheden (Gemeente Delfzijl, 2012a). Uit een interview met een medewerker van de gemeente Delfzijl blijkt dat Delfzijl nog steeds een gemeente is met relatief veel minderheden. Zoals uit het theoretisch kader (op basis van verschillende onderzoeken) is gebleken, heeft een groot aandeel allochtonen een negatieve invloed op de woningwaarde.

Veiligheid en criminaliteit

In het theoretisch kader is naar voren gekomen dat de beleving van veiligheid een rol speelt in de leefbaarheid. Beleving van veiligheid kan op verschillende manieren worden gezien, ten eerste kan het gaan om de mate van criminaliteit. In een wijk met veel inbraken en geweldsmisdrijven zal de leefbaarheid slechter zijn. Daarnaast ervaren mensen een slechtere veiligheid wanneer veel gebouwen slecht onderhouden worden en verpauperen. Wanneer woningen leeg komen te staan is er meer kans op verpaupering, het is dus taak om in te grijpen zodat deze gebouwen niet verpauperen. Om dit tegen te gaan zijn in Delfzijl Noord en Tuikwerd wijkteams aangesteld die zich bezig houden met leefbaarheid, veiligheid en zelfs lichte psychiatrische problematiek (Gemeente Delfzijl, 2012b).

Naast schade aan woningen zorgen aardbevingen ook voor een gevoel van onzekerheid en onveiligheid. Uit een interview met de procesmanager van de gemeente Delfzijl komt naar voren dat de beleving van onzekerheid en onveiligheid is verslechterd door de beperkte communicatie. Door deze slechte communicatie weten veel mensen niet waar ze aan toe zijn en of de woning nog veilig is. De gemeente Delfzijl speelt in op de vernieuwde vraag naar veiligheid en leefbaarheid met twee plannen. Het meerjarenprogramma van de NCG heeft de nadruk op veiligheid, de te maken actieplannen van de Gemeente Delfzijl heeft de nadruk op de leefbaarheid.

Aandeel koopwoningen in de buurt

De koop / huurverhouding is in Delfzijl veranderd door de krimp. Vanwege de leegstand op de woningmarkt als gevolg van de krimp, zijn er in Delfzijl relatief slechte huurwoningen gesloopt. Het aandeel koopwoningen in Delfzijl is daarom groter geworden. Volgens onderzoek van Van Iersel et al. (2010) heeft een groter aandeel koopwoningen een positieve invloed op de woonomgeving. Dit komt omdat koopwoningbezitters eerder bereid zijn om de omgeving te onderhouden. Echter zal wel de financiële situatie van de koopwoningeigenaren het onderhoud toe moeten laten. Daarnaast zijn, vanwege de sloopopgave op de Delfzijlse huurwoningmarkt, diverse koopwoningen in het onderste segment slechter dan de huurwoning in hetzelfde segment. Hierdoor zullen juist de koopwoningen zorgen voor een mindere uitstraling in Delfzijl.

7.5.4 Functionele woonomgevingskenmerken

De krimp en de aardbevingen hebben ook in Delfzijl invloed op de functionele woonomgevingskenmerken. Hierbij speelt vooral de krimpproblematiek een belangrijke rol. Door minder inwoners, zal bij de voorzieningen minder klandizie zijn. Vanuit de provincie is het traject gestart om de voorzieningen te centreren om de kwaliteit van de voorzieningen te verhogen. Dit is beschreven in het Woon- en Leefbaarheidsplan. In het plan is per terrein gekeken naar welke investeringen noodzakelijk zijn om de kwaliteit van het dagelijks leven hoog te houden. In de Eemsdelta is gekozen voor drie soorten kernen (Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta, 2012a, p. 6): “*de regionale centra (Appingedam, Delfzijl en Uithuizen), de centrumdorpen Loppersum, Middelstum en Uithuizermeeden en de woondorpen*”. Een gevolg van deze verdeling is dat de kans bestaat dat de voorziening niet meer om de hoek zit, maar dat de bewoners vaker en verder moeten reizen (Gemeente Delfzijl, 2013b).

Verkeer- en vervoerskwaliteit

Doordat de kans bestaat dat bewoners vaker en verder moeten reizen is er meer aandacht nodig voor de verkeer- en vervoerskwaliteit. Het gaat dan voornamelijk over de verbinding tussen de dorpen en de stad Delfzijl, maar ook de kwaliteit van de verbinding binnen de stad Delfzijl. Daarbij kan gedacht worden aan het veiliger maken van fietsverbindingen, maar ook bij het efficiënter gebruik maken van overige vervoersmiddelen (Gemeente Delfzijl, 2013b). Door de concentratie van voorzieningen zal er een sterke groei aanwezig zijn van de mobiliteit. Daarnaast is de kans aanwezig dat bewoners die minder mobiel zijn in een isolement terecht komen, hieronder zullen vooral ouderen en kinderen vallen. Voor deze groep moet naar aanvullende vormen van (openbaar) vervoer gezocht worden (Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta, 2012b). De invloeden van krimp heeft dus een klein negatief effect op de verkeers- en vervoerskwaliteit.

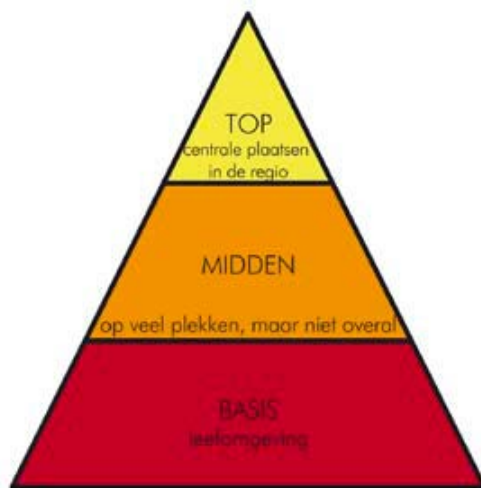
Bereikbaarheid van werkgelegenheid

Zoals eerder vermeld wonen in Delfzijl veel laagopgeleiden. Juist bij laagopgeleiden is een locatie dicht bij het werk belangrijk. Wanneer er geen werk is in Delfzijl, zullen de mensen wegtrekken naar een locatie waar wel werk te vinden is. Met name in het noorden is volgens Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta (2012b) een samenhang tussen krimp en een afname van het aantal arbeidsplaatsen. In de buurten die de hoogste werkloosheidsgetallen hebben, zijn ook de meeste uitmigraties aanwezig.

Overige voorzieningen

Bij minder inwoners zullen ook steeds minder voorzieningen aanwezig zijn. Door de verminderde afname, zal een winkel failliet gaan of wegtrekken. Echter hoeft dit geen probleem te zijn, want niet elke voorziening hoeft in iedere wijk of dorp aanwezig te zijn. Een fijne leefomgeving is een basisvoorwaarde voor een goede leefbaarheid, dus dit moet overal aanwezig zijn. Maar een middelbare school hoeft niet overal aanwezig te zijn, zolang deze maar goed bereikbaar is. Iedere voorziening heeft vandaar zijn eigen schaalniveau en -bereik. In het Woon- en Leefbaarheidsplan

Eemsdelta (Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta, 2012a) is dit uitgelegd aan de hand van de 'leefbaarheidspiramide', zie Figuur 15. De onderkant van de piramide is breed en stevig, het midden is slanker en de top is spits. De Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta (2012a, pp. 23) omschrijft de piramide als volgt: *"De piramide zegt iets over schaal en afstand: hoe hoger een aspect in de piramide staat, hoe meer geconcentreerd dit aspect is en hoe groter de gemiddelde afstand om dit aspect of deze voorziening te bereiken"*. Doordat de Eemsdelta op deze manier inspeelt op de verminderde vraag naar voorzieningen, wordt ervoor gezorgd dat alle benodigde voorzieningen nog wel aanwezig blijft binnen het gebied. De Eemsdelta kiest hierbij voor kwaliteit boven kwantiteit; niet veel voorzieningen, maar wel kwalitatief goede voorzieningen. Bij deze optie is het van belang om goede verbindingswegen te hebben, zodat mensen uit de omgeving ook gemakkelijk de voorzieningen kunnen bereiken. Delfzijl behoort tot de plaatsen met 'top'-voorzieningen.



Figuur 15: Leefbaarheidspiramide (bron: Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta, 2012a)

Veel van de voorbeelden over de omgang van de problematiek in Delfzijl, gaat over krimp. Dit komt doordat de krimp-problematiek al lange tijd in Delfzijl speelt. De aanpak van de gecombineerde problematiek van krimp en aardbevingen is daarentegen nog niet zover ontwikkeld. Onderzoek naar de beste aanpak van de combineerde problematiek is nu gaande. Door de verschillende partijen, belangen en meningen rondom de problematiek van krimp en aardbevingen is onderzoek naar de beste aanpak relatief moeilijk.

7.7 Deelconclusie

Nadat in voorgaande hoofdstukken uiteen is gezet welke invloeden aardbevingen en krimp hebben op de woningmarkt, is dit hoofdstuk ingegaan op de invloeden van krimp en aardbevingen in de praktijk. Dit is gedaan aan de hand van een casestudie van de stad Delfzijl. Er is voor de stad Delfzijl gekozen, omdat deze stad al lange tijd te maken heeft met de invloeden van krimp. Daarnaast ligt Delfzijl ook binnen het aardbevingsgebied en ondervindt daar de consequenties van. In de theorie ontwikkelde veronderstellingen of verwachtingen zijn hierbij gebruikt om de praktijksituatie bij de casestudie van Delfzijl beter te begrijpen. De combinatie van theorie en praktijk zal vervolgens gebruikt worden voor aanbevelingen voor het voortzetten van de praktijk. Hierbij staat de volgende vraag centraal in zowel dit hoofdstuk, alsook het volgende hoofdstuk: *Op welke manier kan transitie management een toegevoegde waarde zijn voor Delfzijl?*

In dit hoofdstuk zal de situatie van Delfzijl uiteengezet worden, waarna in het volgende hoofdstuk in zal worden gegaan op hoe transitie management een toegevoegde waarde kan betekenen voor Delfzijl. De structuur bij dit hoofdstuk komt overeen met de vorige hoofdstukken. Op deze manier is er optimaal gebruik gemaakt van de veronderstellingen of verwachtingen.

De gemeente en stad Delfzijl

Delfzijl, een stad in Noordoost Groningen met rond de 17,5 duizend inwoners, ondervindt de invloeden van de problematiek rondom krimp en aardbevingen. De krimp-problematiek speelt al vanaf 1990, al kwam het besef dat deze krimp niet tijdelijk was pas veel later. Na de bestuurscrisis in 2010 zijn er plannen gemaakt om op een juiste manier om te gaan met krimp-gerelateerde problemen. Een voorbeeld hiervan is de samenwerking van verschillende gemeente binnen de Eemsdelta en het opzetten van het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta. Toen eenmaal de plannen rondom de krimp-problematiek in de uitvoeringsfase kwamen, werd dit ruw verstoord door de komst van de aardbevingsproblematiek. Ondanks dat de stad Delfzijl op de rand van het aardbevingsgebied ligt, zijn de invloeden van de aardbevingen zeker merkbaar. De stad is daarom nu bezig om een aanpak samen te stellen rondom de omgang van krimp en aardbevingen.

Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt

In Delfzijl is al jaren meer aanbod dan vraag op de woningmarkt. Dit betekent dat de woningen in Delfzijl in waarde dalen. Daarnaast zal er door de ontgroening, vergrijzing en huishoudensverduunning een verschuiving komen op de woningmarkt. Tot 2020 zal er een verminderende vraag naar eengezinswoningen zijn, maar er zal wel een toenemende vraag zijn naar appartementen voor ouderen in de stedelijke kern. Echter zal na 2020 de krimp dusdanig groot zijn dat er op elk segment sprake zal zijn van vraaguitval. Dit komt door de babyboomers die in de loop van tijd zullen overlijden. Het vraagstuk waar Delfzijl mee zit is hoe ingespeeld kan worden op de woningvraag tot 2020, en hoe omgegaan moet worden met de verminderende woningvraag na 2020. Welke invloeden de aardbevingen hebben op deze verwachting is nog niet duidelijk. Wel blijkt uit de laatste onderzoeken dat de problematiek van de aardbevingen, de problematiek van krimp versterkt.

Delfzijl heeft al ervaring met het aanpakken van leegstand en verpaupering. Maar waar vroeger deze leegstand en verpaupering vooral in de huursector plaatsvond, is deze nu verschoven naar de koopsector. Uit verschillende onderzoeken komt naar voren dat woningen met een tekort aan kwaliteit – hierbij is te denken aan zowel bouwtechnische- alsook woontechnische kwaliteiten – eerder met leegstand te maken krijgen. Dit zijn veelal de goedkopere en kleinere woningen die gebouwd zijn tussen 1945 en 1960. Tot nog toe is het onduidelijk of deze woningen aardbevingsbestendig zijn. Mocht blijken dat deze woningen niet aardbevingsbestendig zijn, dan is de ideale oplossing om deze woningen te slopen. Dit zorgt voor minder slechte woningen op de woningmarkt en tevens vormen de woningen dan geen gevaar meer voor de veiligheid van de bewoners in verband met de aardbevingen.

Institutionele context

Onder dit kopje zijn de rollen van de Rijksoverheid, provincie Groningen en gemeente Delfzijl beschreven. Deze beschrijving is bovenal gebaseerd op de interviews met de verschillende respondenten. Daarnaast is verschillende malen de informatie uit de theorie – zoals eerder in dit onderzoek te lezen is – aangehaald, om de praktijk waar nodig te begrijpen. Uit de interviews valt op hoe diffuus de rol is van de Rijksoverheid rondom krimp en aardbevingen. Bij krimp ondersteunt de Rijksoverheid de krimp-gemeente Delfzijl financieel alsook via kennisdeling. Bij aardbevingen zal er vooral hulp vanuit de NCG moeten komen. De Rijksoverheid zal zich vooral bemoeien met de gaswinning. Eén van de rollen van de NCG is om het vertrouwen van de burgers terug te winnen. Het vertrouwen van de burgers is door de aardbevingsproblematiek verloren gegaan. In de NCG zit naast de Rijksoverheid, ook de provincie en de gemeente.

De provincie Groningen is bij het krimp-vraagstuk de regievoerder en facilitator. Hierbij zorgt de provincie Groningen ervoor dat de verschillende gemeentes bij elkaar komen om in regioverband een plan te maken voor aanpak van het krimp-probleem. De provincie Groningen zal dit plan zowel financieel als met kennis ondersteunen. Een voorbeeld van een dusdanig plan is het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta. Daarnaast heeft de provincie Groningen het Gronings Gereedschap

geïnitieerd. Hierbij werken verschillende partijen met elkaar samen om in te grijpen rondom het krimpvraagstuk bij de particuliere woningvoorraad. Echter is deze krimpaanpak tijdelijk gestopt door tussenkomst van de aardbevingsproblematiek. De provincie Groningen kijkt nu, samen met de verschillende gemeentes, hoe het aardbevingsprobleem vervlochten kan worden met het krimpprobleem. Dit gebeurt onder meer in het meerjarenprogramma van het NCG. Verschillende gemeentes, onder andere Delfzijl, hebben een gebiedsbijdrage opgesteld. In deze gebiedsbijdrage is de bestaande krimpaanpak verwerkt. Doordat de NCG deze gebiedsbijdrage heeft geïntegreerd in het meerjarenprogramma, is de krimpaanpak vervlochten met de aanpak rondom de aardbevingsproblematiek. Daarnaast is het aan de gemeente Delfzijl om op te komen voor de belangen van de inwoners van Delfzijl. Om te weten wat er speelt onder de inwoners, zoekt de gemeente Delfzijl naar inbreng van de inwoners. Dit kan door samen te werken aan of samen te denken over bepaalde onderwerpen. Vanuit de gemeente Delfzijl wordt verwacht dat de inwoners ook zelf een bijdrage leveren.

De kenmerken van de woning

Ondanks dat Delfzijl op de rand van het aardbevingsgebied ligt, zijn de invloeden van de aardbevingsproblematiek in de stad Delfzijl (alsook in de gemeente Delfzijl) goed te merken. In de stad Delfzijl hebben 20 á 25% van de woningen aardbevings schade. De aardbevingsproblematiek komt bovenop de al aanwezige krimpproblematiek in Delfzijl. Zo is er relatief veel leegstand in Delfzijl, of zitten mensen gevangen in hun woning doordat de waarde van hun huis te ver is gedaald. Vooral gezinswoningen die gebouwd zijn tussen 1945 en 1970 voldoen niet meer aan de eisen van tegenwoordig, zijn sterk in waarde gedaald en staan veelal leeg. Om de leegstand te bestrijden, is er een sloopopgave aanwezig in Delfzijl. Dit zal zorgen voor minder (verpauperde en) leegstaande woningen, wat zorgt voor een betere leefbaarheid, beter imago en een betere marktpositie. Van enkele gronden die braak liggen door de sloop, wordt nu een groenfunctie gemaakt aan de hand van het experiment: Groen voor Rood. Hierbij zullen de bewoners zelf bereid moeten zijn om de grond te onderhouden. De gemeente zal bovenal een faciliterende en regisserende rol hebben. Naast de toenemende aanwezigheid van groen, focust de gemeente Delfzijl ook op een toenemende aanwezigheid van blauw. Door het herstellen van een deel van de vestinggracht, het versterken van de verbinding tussen de zee en het centrum en het aanleggen van een strand zal de maritieme karakter en de identiteit van Delfzijl verbeterd worden.

Echter ondervindt Delfzijl door de aardbevingen ook een negatief gevolg van de ligging aan zee. Doordat de dijken beschadigd kunnen raken door de aardbevingen, maken de bewoners zich zorgen over de sterkte van de dijken. Hierbij geldt dat niet het daadwerkelijke risico van een overstroming een doorslaggevend effect heeft op een mogelijke waardedaling van de woningen, maar de risicoperceptie van de inwoners zullen de invloed op de woningwaarde bepalen. Deze risicoperceptie speelt ook rondom het Chemiepark in Delfzijl. Ondanks dat onderzoek heeft uitgewezen dat het Chemiepark niet kwetsbaar is bij aardbevingen, is de perceptie van de inwoners rondom de veiligheid van het Chemiepark bepalend voor de woningwaarde. Uit deze voorbeelden blijkt dat fysieke woonomgevingskenmerken een direct verband hebben met de sociale woonomgevingskenmerken.

Eerder in dit onderzoek is naar voren gekomen dat veel werklozen, veel laag opgeleiden en veel allochtonen een negatieve invloed hebben op de veiligheid en leefbaarheid in de omgeving. In Delfzijl wonen relatief veel werklozen, laag opgeleiden en allochtonen. Dit zorgt voor een verslechterde leefbaarheid maar tevens ook voor een slecht imago. De aardbevingsproblematiek zorgt voor een versterking van dit slechte imago. Maar naast dat de aardbevingsproblematiek in Delfzijl een negatieve invloed heeft op het imago, zorgt de aardbevingsproblematiek ook voor een gevoel van onzekerheid en onveiligheid. Door de beperkte en niet eenduidige communicatie van verschillende partijen aangaande de aardbevingen, is de beleving van onzekerheid en onveiligheid erger geworden. Aan de hand van het meerjarenprogramma van de NCG en de (nog te maken) actieplannen van de gemeente Delfzijl, zal ingespeeld worden op deze onzekerheid en op de verminderde leefbaarheid.

Tot slot hebben de krimp en aardbevingen in Delfzijl invloed op de functionele woonomgevingskenmerken. Hierbij speelt vooral de krimpproblematiek een bepalende rol. Voor de krimpaanpak in de Eemsdelta is er een leefbaarheidspiramide opgezet. In de basislaag zijn de basiskwaliteiten van een regio aanwezig, die overal aanwezig horen te zijn, zoals een goede leefbaarheid. Hoe verder naar de top, hoe geconcentreerder de kwaliteit. Zo staat in de top bijvoorbeeld een middelbare school. Delfzijl hoort bij de plaatsen waar de voorzieningen in de top aanwezig zijn. Op deze manier zijn voorziening bereikbaar op hun eigen schaalniveau en bereik, voor alle inwoners in de regio.

8. INTEGRATIE VAN TRANSITIEMANAGEMENT IN DE DELFZIJLSE SITUATIE

In het vorige hoofdstuk is naar voren gekomen dat de problematiek in Delfzijl erg complex is. Dit komt doordat Delfzijl te maken heeft met de combinatie van zowel de krimp- als de aardbevingsproblematiek. De invloeden van krimp en aardbevingen hebben een negatief effect op de woningmarkt, waardoor er een urgentie is om in te grijpen op de Delfzijlse woningmarkt. Vanwege de complexiteit van de problematiek weet de politiek echter niet hoe ingegrepen kan worden. Deze complexiteit komt mede door de vele domeinen op de verschillende levels die invloed hebben op beide onderwerpen.

Doordat het huidige politieke beleid niet om kan gaan met de complexiteit van de problematieken, zijn huidige maatregelen niet gericht op fundamentele oplossingen. Transitie management daarentegen speelt juist in op de complexiteit en kan omgaan met de verschillende domeinen op de verschillende levels. In hoofdstuk drie is uiteengezet wat transitie management inhoudt, in dit hoofdstuk zal ingegaan worden op hoe transitie management ingezet kan worden bij een dusdanig complexe situatie.

8.1 Inleiding

Het krimpprobleem in Delfzijl bestaat al 26 jaar en is daardoor diepgeworteld in de maatschappelijke structuren. Krimp op de woningmarkt is op zichzelf al een hardnekkig probleem. Daarnaast wordt sinds kort de problematiek rondom de aardbevingen gevoeld. De aardbevingen zijn een direct gevolg van de gaswinning in het Groninger gasveld. Deze gasboringen, en enkele kleine aardbevingen, zijn niets nieuws. De opbrengst van de gaswinning is een fundamentele bijdrage voor de Rijksbegroting en wordt gebruikt om de begroting sluitend te krijgen. Elementen van krimp en aardbevingen zijn diepgeworteld in de maatschappelijke structuren. De gecombineerde problematiek is een zeer hardnekkig probleem en kenmerkt zich door een neerwaartse spiraal: de problematiek wordt steeds groter, omvangrijker en moeilijker om op te lossen. Aan de hand van hoofdstukken vier, vijf en zes is de urgentie aangetoond rondom de problematiek van de krimp en aardbevingen. Het wordt nu tijd om deze problematiek grondig aan te pakken. Voor deze nieuwe uitdaging zal het beleidsinstrumentarium van de overheid vernieuwd moeten worden. Hier heeft de overheid al op ingespeeld door instrumenten te ontwikkelen, zoals stimuleringsregelingen voor praktijkexperimenten en transitieplafonds (Weterings, 2010). Er is dus al een opzet gemaakt, maar de vraag is op welke manier de situatie het beste aangepakt kan worden. Transitie management kan hier een grote rol in spelen. Om erachter te komen welke rol dit kan zijn, staat de volgende vraag tijdens dit hoofdstuk centraal: **Op welke manier kan transitie management een toegevoegde waarde zijn voor Delfzijl?** In het vorige hoofdstuk is de situatie van Delfzijl behandeld. Het volgende subhoofdstuk zal doorgaan op deze analyse, om zodoende de huidige stand van zaken in Delfzijl met betrekking tot het transitie management te verhelderen. Vervolgens zal het stappenplan van transitie management uiteengezet worden, om de vervolgstappen voor Delfzijl aan te geven.

8.2 Huidige stand van zaken in Delfzijl

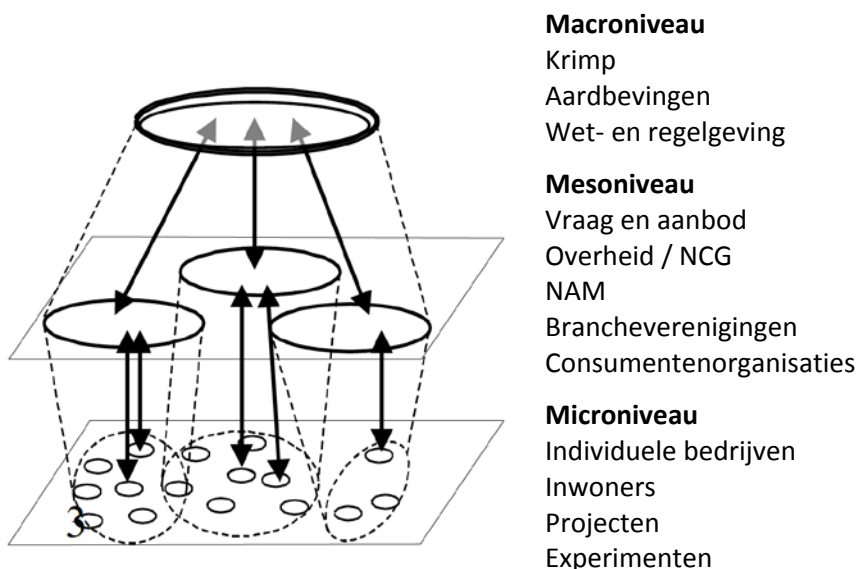
De problematiek die Delfzijl ondervindt op de door aardbevingen en krimp beïnvloede woningmarkt, versterkt de problemen op de woningmarkt aan sich. In hoofdstuk vier is al behandeld dat de woningmarkt niet optimaal werkt. De onduurzame werking van de woningmarkt heeft invloed op de problemen die Delfzijl ondervindt. Zo is de woningmarkt onvoldoende flexibel, waardoor er gebrekkig rekening gehouden wordt met de wensen van de consument. Hierdoor is er onder andere een mismatch tussen vraag en het aanbod op de woningmarkt (Vereniging Eigen Huis et al., 2012).

Daarnaast zijn er teveel kosten en risico's op de woningmarkt: doordat de prijzen van gewilde woningen omhoog worden gestuwd (door de mismatch van vraag en aanbod), leidt dit tot hoge hypotheek. Hierdoor hebben de huishoudens hogere kosten en zijn er hogere bedragen aanwezig

rondom de hypotheekrenteaftrek. Dit alles zorgt voor meer risico's bij alle betrokken partijen (Vereniging Eigen Huis et al., 2012). De voortdurende discussies in de politiek over de woningmarkt zorgen voor onpathoud op de woningmarkt. Mensen zijn onzeker over de consequenties van de maatregelen die de politiek neemt en stellen mede daardoor hun beslissing uit over de volgende stap in hun wooncarrière. Het overheidsbeleid is wisselend, ad hoc, enkel gericht op beperkte onderdelen van de woningmarkt en kent geen goede samenhang tussen de verschillende onderdelen (Vereniging Eigen Huis et al., 2012). Hierdoor ontstaat er stagnatie op de woningmarkt, dat zorgt voor het verdwijnen van de dynamiek op de woningmarkt.

De crisis, de krimpproblematiek en de aardbevingsproblematiek zorgen voor een versterking van de onduurzame werking van de woningmarkt. Tevens is door deze gecombineerde problematiek het vertrouwen van de mensen in de woningmarkt en de politiek ernstig aangetast. De invloeden van de problematiek(en) zijn in hoofdstukken vier, vijf en zes uiteengezet. In Delfzijl zijn eveneens de invloeden van de problematieken opgemerkt, zoals te lezen is in hoofdstuk zeven. De problemen zijn symptomen van een onduurzame ontwikkeling van de woningmarkt en is volgens provincie Groningen (2015, p. 21) *“een intensievere vorm van maatschappelijke vraagstukken die in heel Nederland (gaan) spelen”*. Het probleem is diepgeworteld in de maatschappelijke structuren en kan alleen door rigoureuze aanpak opgelost worden (Rotmans, 2003), oftewel door een transitie op de woningmarkt. Hoofdstukken vijf en zes hebben aangetoond dat er een 'sense of urgency' is om in te grijpen, en hoofdstuk zeven laat zien dat vele partijen rondom de Delfzijlse situatie ook bewust zijn van deze noodzaak. Dit is volgens Rotmans (2003) een goed vertrekpunt voor implementatie van transitie management.

In Figuur 16 is schematisch de multi-level ontwikkeling weergegeven op de woningmarkt in Delfzijl. De diverse partijen (op verschillende levels) hebben verschillende belangen die van tijd tot tijd tegenstrijdig werken.



Figuur 16: multi-level ontwikkelingen op de woningmarkt

Op macroniveau zijn verschillende urgente en invloedrijke ontwikkelingen die de woningmarkt dwingen om te herstructureren. Dit zijn ontwikkelingen die inspelen op de omgang met krimp en aardbevingen. Op het microniveau zijn vooral de bedrijven in combinatie met de gemeente en sporadisch met enkele bewoners op zoek naar een juiste omgang met de problematieken. Zij werken aan diverse innovatie-experimenten (zoals bij het Gronings Gereedschap), doch zijn deze experimenten veelal gericht op een deeloplossing. Dit kan komen door het ontbreken van een partij op één van de niveaus, of door de huidige wet- en regelgeving. Op het mesoniveau zijn de verschillende brancheorganisaties, netwerken en verenigingen aanwezig. Maar ook de

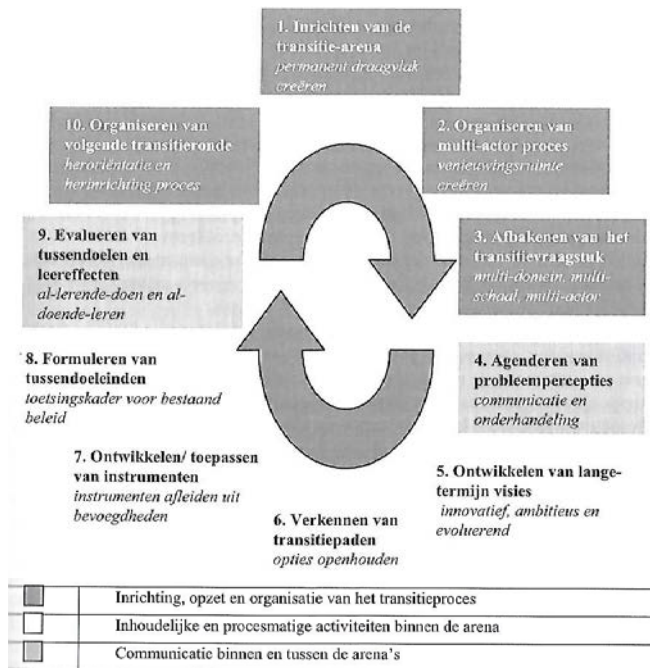
consumentenorganisaties, zoals Vereniging Eigen Huis. Tevens komt op het mesoniveau vraag en aanbod samen. De partijen op het mesoniveau zijn vaak stug en hebben weerstand tegen vernieuwing. Dit komt doordat de regimes op het mesoniveau zijn ingebed in bestaande structuren en belangen (Rotmans et al., 2005).

In de Delfzijlse situatie is er nog geen zicht op een gemeenschappelijke richting, doordat er op alle schaalniveaus nog enkele belangrijke obstakels aanwezig zijn. Er zijn daarentegen wel innovatiekernen aanwezig die ervoor kunnen zorgen dat er een doorbraak komt. Voor de komst van de aardbevingsproblematiek zaten de verschillende partijen op de drie de schaalniveaus (relatief) in dezelfde richting. De samenwerking met meerdere partijen op meerdere schaalniveaus was aanwezig, er waren verschillende experimenten gaande en de wet- en regelgeving werd bij tijd en wijle aangepast. Er kan gezegd worden dat de krimptransitie al in de take-offfase zat, ondanks dat de aanpak geen transitie management was. Het veranderingsproces rond krimp op de woningmarkt kwam goed op gang en verschillende partijen zorgden voor meerdere interne en externe verstoringen binnen het huidige stelsel. Deze verstoringen zorgden voor een modulatie die nodig is voor een transitie. Echter is door de komst van de aardbevingsproblematiek de voortgang gestopt. Nieuwe elementen werden toegevoegd aan de al bestaande problematiek, zoals verschillende partijen, wet- en regelgeving en veel onzekerheden. Enkele nieuwe elementen staan haaks op de al aanwezige elementen, waardoor de transitie is teruggevallen naar de voorontwikkelingsfase. Door de aanwezige tegenstrijdigheden, veelal op mesoniveau, is voorlopig geen doorbraak (take-off) in zicht. Wel moet benadrukt worden dat door de ophef en de vele aandacht die wordt gegeven aan de problematiek rondom (krimp en) aardbevingen het proces kan versnellen. De aaneenschakeling van problemen van krimp en aardbevingen zorgen voor het besef dat het anders moet, de Delfzijlse woningmarkt zal grondig moeten veranderen. Deze transformatie zal zeer ingrijpend zijn, waardoor het op veel verzet zal stuiten. Hierdoor kan een transformatie niet van buitenaf dwingend worden opgelegd, maar moet het van binnenuit komen. Alle partijen moeten de noodzaak zien, en alle partijen moeten dezelfde richting kiezen. Echter zijn er nog obstakels die de transitie tegenhouden. Bij deze obstakels horen onder andere twee machtige partijen, namelijk de Rijksoverheid en de NAM. Deze partijen bevinden zich op het mesoniveau. Uit verschillende onderzoeken en interviews kan opgemaakt worden dat in het gebied het beeld heerst dat de overheid en de NAM nog niet voldoende urgentie voelen om de Delfzijlse woningmarkt ingrijpend te veranderen.

De hardnekkige problematiek rondom krimp en aardbevingen op de woningmarkt in Delfzijl is dusdanig complex geworden, dat het niet meer mogelijk is om blindelings de paden vanuit het verleden te volgen. Het is een nieuw zoekproces geworden naar een juiste aanpakmethode om een transitie teweeg te brengen. Deze aanpakmethode zal bij dit onderzoek in het teken staan van transitie management. In het volgende subhoofdstuk zal ingegaan worden op het 'stappenplan' voor transitie management.

8.3 Stappenplan voor transitie management

Rotmans vroeg zich in het boek: Transitie management, sleutel voor een duurzame samenleving (2003) terecht af in hoeverre transities te sturen zijn. Want transities zijn geen blauwdrukken die wetmatig verlopen. *"Integendeel, het zijn evolutionaire processen die mogelijke ontwikkelingspaden markeren, waarvan de richting en het tempo kunnen worden beïnvloed en bijgestuurd"* (Rotmans, 2003, p. 51). In andere woorden, transitie management is anders dan het klassieke command and control-sturing zoals deze tot voor kort werd toegepast. Daarentegen is het een evolutionaire vorm van sturing, aan de hand van beïnvloeden, bijsturen en aanpassen. Resultaat van deze evolutionaire vorm van sturen is dat er voor transitie management geen vastomlijnd stappenplan ontworpen kan worden. Desalniettemin heeft Rotmans (2003) aan de hand van een aantal vuistregels toch een 'stappenplan' opgesteld. Hierbij zullen de stappen niet als verplichte haltes gezien moeten worden, maar eerder als wegwijzers voor de goede richting. De stappen van het stappenplan zijn in Figuur 17 gevisualiseerd.

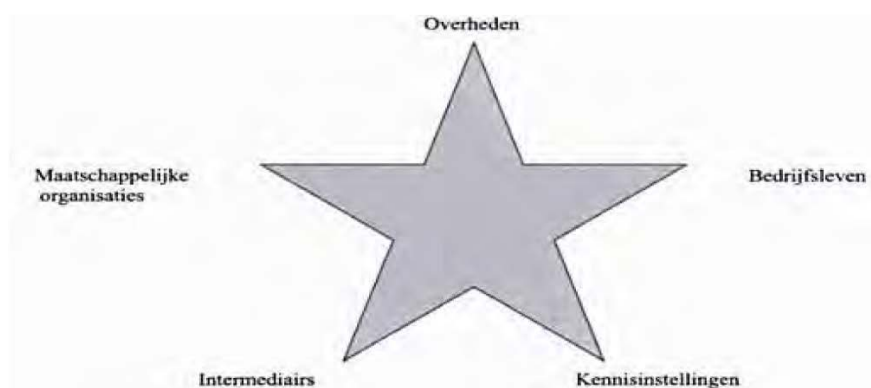


Figuur 17: stappenplan voor het transitieproces (bron: Rotmans, 2003)

De verschillende stappen in het stappenplan hoeven niet in deze volgorde elkaar op te volgen. Afhankelijk van de situatie in het transitieproces kunnen stappen worden overgeslagen of worden gecombineerd (Rotmans, 2003). Uit Figuur 17 is op te maken dat het stappenplan te verdelen is in drie groepen: stap 1,2,3 en 10 hebben betrekking op inrichting, opzet en organisatie van het proces en de transitie-arena, stap 4 en 9 gaan over de communicatieprocessen tussen en binnen de transitie-arena's en stap 5, 6, 7 en 8 gaan over de inhoudelijke en procesmatige activiteiten. Hieronder zal per stap nader op de inhoud worden ingegaan.

Stap 1: de transitiearena inrichten.

Het doel van de eerste stap is het samenstellen van een groep met koplopers. De mensen zijn geselecteerd aan de hand van hun competenties, achtergronden en belangen. Het moet een divers samengestelde groep zijn, met evenredige vertegenwoordigers uit de maatschappelijke vijfhoek: bedrijven, intermediairs, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en overheden (Rotmans, 2003), zoals in Figuur 18 te zien is. Deze vijfhoek kan aangevuld worden met ruimdenkende inwoners, omdat zij ervaringsdeskundigen zijn.



Figuur 18: De maatschappelijke vijfhoek

Wanneer de maatschappelijke vijfhoek vergeleken wordt met de mensen die voor dit onderzoek zijn geïnterviewd, dan valt op dat van elke hoek iemand is geïnterviewd. De geïnterviewden zouden

bijvoorbeeld de kerngroep kunnen vormen die zich buigen over de vraag met wie de groep eventueel aangevuld kan worden. De geïnterviewde personen zijn voor een dergelijke groep de juiste personen, omdat iedereen ruimdenkend is, vooruitstrevend is, kennis heeft van de actor waar diegene inzit, aanzien geniet van anderen in dezelfde actor en goed kan communiceren.

Stap 2: het multi-actor proces organiseren.

Bij deze stap wordt met 'het multi-actor proces organiseren' bedoeld, dat passende condities en juiste omstandigheden langdurig worden gecreëerd, zodat de beoogde transitie in staat wordt gesteld om zich te ontwikkelen. Hierbij staan volgens Rotmans (2003) vier concrete activiteiten centraal, namelijk:

1. Het stimuleren van innovatieve experimenten en ruimte bieden voor verrassende ontmoetingen.
2. Het wegnemen van verstikkende regelgeving en institutionele barrières.
3. Het opstellen van een organisatie die onafhankelijk is, die de transitiearena ondersteunt en die helpt met het aanjagen van vernieuwingsprocessen.
4. Het opzetten van transitieteams bij de actoren van de deelnemende personen, zodat de communicatie wordt bevorderd tussen de actoren en de transitiearena.

Stap 3: het transitievraagstuk afbakenen.

Vraagstukken waarvoor transitie management ingezet kan worden zijn over het algemeen grote maatschappelijke vraagstukken, ofwel 'wicked problems'. De afbakening van dergelijke vraagstukken zijn belangrijk voor de focus, omdat ze vaak abstract en veelomvattend zijn. Om de afbakening van dergelijke vraagstukken helder te krijgen, zijn drie aspecten van belang, namelijk: multi-domein, multi-schaal en multi-actor.

Stap 4: verschillende probleempercepties formuleren.

Door de verschillende actoren die betrokken zijn bij de transitieaanpak, zijn er ook verschillende perspectieven van het probleem (verschillende percepties, normen en waarden). Daarom is het tijdens deze stap noodzakelijk om eerst de verschillende perspectieven in beeld te brengen, om vervolgens deze te convergeren. Pas wanneer de perspectieven van de verschillende partijen voldoende bij elkaar liggen, kan er een consensus gevormd worden over de collectieve probleemperceptie. Zodoende kan men met zijn allen hetzelfde doel nastreven.

Stap 5: de lange termijn visies ontwikkelen.

Deze stap is belangrijk binnen het transitieproces. Tijdens deze stap ontwikkelen de verschillende actoren gezamenlijk verschillende transitie-eindbeelden. Deze eindbeelden zijn inspirerend, fantasierijk en innovatief. Ieder eindbeeld heeft zijn eigen transitiepad en evolueert in de tijd. Bij nieuwe inzichten die geleerd zijn tijdens het proces, zal het einddoel evenals het transitiepad bijgesteld worden. Op deze manier wordt er de hele tijd geschakeld tussen het heden, de nabije toekomst en de verre toekomst. Het is als het ware een combinatie tussen backcasting en forecasting. Allengs het proces wordt er pas gekozen voor het meest haalbare en veelbelovende eindbeeld.

Stap 6: transitiepaden verkennen.

Aan de hand van de verschillende transitie-einddoelen zullen per eindbeeld verschillende transitiepaden (scenario's) worden uitgewerkt. De scenario's zijn bovenal innovatief en exploratief, en zullen gaandeweg het proces worden geëvalueerd en bijgesteld.

Stap 7: de juiste instrumenten ontwikkelen en toepassen.

Tijdens deze stap wordt er een verdeling gemaakt over welke partij verantwoordelijk is voor welk instrument. Hierbij kan een instrument veel inhouden, bijvoorbeeld: acties en processen, fiscale maatregelen of publiek-private arrangementen. Niet alleen instrumenten die nieuw ontwikkeld

worden kunnen worden ingezet , maar ook bestaande instrumenten zijn hiervoor van toepassing. Daarnaast worden bij deze stap transitie-experimenten ontwikkeld en tot uitvoering gebracht. Deze experimenten zijn gekoppeld aan de opgestelde visies en de transitiepaden. Diversiteit is hierbij wederom belangrijk. Omdat de experimenten een hoog risicogehalte kennen, mislukken de experimenten nogal eens. Dit is niet erg, zolang er maar van geleerd wordt (het al-lerende-doen en al-doende-leren). Door te leren in de praktijk, kan een experiment ontwikkeld worden dat wel voldoet aan de eisen.

Stap 8: de tussendoeleinden formuleren.

Bij deze stap worden tussendoeleinden geformuleerd, die afgeleid zijn van de eindbeelden. Hierbij vormen de tussendoeleinden een toetsingskader voor het huidige beleid.

Stap 9: tussendoelen en leereffecten evalueren.

In deze stap wordt de balans opgemaakt van de vorderingen in het transitieproces. Wat is er geleerd van de experimenten en in hoeverre zijn de tussendoelen behaald? Deze evaluaties zorgen ervoor dat de geleerde kennis in beeld wordt gebracht. Op basis van de (nieuwe) kennis kunnen de langetermijnvisies en transitiepaden aangepast worden.

Stap 10: de volgende transitieronde organiseren.

Wanneer de transitiecyclus is afgerond, kan de volgende cyclus beginnen. Bij de volgende cyclus wordt gebruik gemaakt van dezelfde stappen, maar met meer deelnemers. Deze cyclus zal weer op verschillende organisatie- en schaalniveaus plaatsvinden. De richtlijn die Rotmans (2003) aanhoudt voor één transitiecyclus is één a twee jaar. Voor het uitvoeren en evalueren van de experimenten houdt Rotmans (2003) een richtlijn aan van vijf jaar. Tijdens een transitieperiode (van circa 25 á 50 jaar) zijn er dus rond de vijf á tien evaluatierondes nodig.

Bovenstaande cyclus is een ingewikkeld zoek- en leerproces, waarbij de organisatie en aansturing vanuit een partij met kennis van zaken en een onafhankelijke positie een vereiste is. Bij het leerproces gaat het om drie componenten (Rotmans, 2003):

- Het al-lerende-doen: waarbij de theoretische kennis wordt ontwikkeld vanuit de praktijk
- Het al-doende-leren: waarbij ervaringskennis wordt ontwikkeld vanuit de theorie
- En het leren-leren: hierbij worden leerstrategieën ontwikkeld en toegepast.

Via dit leerproces wordt er tijdens de transitierondes kennis ontwikkeld die in de volgende rondes gebruikt kunnen worden. Tijdens het transitieproces staat het einddoel niet vast, maar is er wel overeenstemming tussen de verschillende partijen welke richting het op moet. Het is cruciaal dat alle partijen achter deze richting staan en blijven staan. Wanneer aan al deze bovenstaande stappen en vereisten wordt voldaan, dan is er een grotere kans op een duurzame transitie (Opstals, 2011).

Stappenplan gelinkt aan de Delfzijlse situatie

De punten die tijdens het stappenplan worden besproken, komen overeen met de vuistregels van transitie management zoals deze in hoofdstuk drie zijn vermeld. Hierbij werd ingegaan op het multi-actor, multi-level en multi-domein concept, de lange termijnvisies koppelen aan de korte termijn actiepunten, het inzetten op verbeteringen en vernieuwing en het al-doende-leren en al-lerende-doen. De stappen in het stappenplan – en daarmee ook de vuistregels – zijn cruciaal voor de situatie in Delfzijl. Zo is samenwerking van verschillende partijen op verschillende niveaus cruciaal voor het slagen van welk plan dan ook met deze complexiteit. Tijdens bijna alle interviews is naar voren gekomen dat er vraag is naar samenwerking van verschillende partijen. Tot op heden is in Delfzijl nog geen consensus gevormd over de collectieve probleemperceptie. Dit komt mede door de verschillende belangen die de verschillende partijen hebben. Het onderkennen van dezelfde probleemperceptie is van belang omdat alleen bij éénzelfde richting van alle partijen, er een transitie kan ontstaan die Delfzijl zo hard nodig heeft. In het stappenplan van transitie management komen enkele partijen naar voren die volgens transitie management zeker een plek horen te bezitten tijdens

een transitiecyclus. Dit zijn de partijen van de maatschappelijke vijfhoek (stap 1 in het stappenplan). Daarnaast horen ook de burgers bij deze partijen, echter zal maar een enkeling de capaciteiten hebben om deel te kunnen nemen. Deze burgers moeten een lange termijnvisie hebben, innovatief zijn, vrijdenkend zijn en niet direct resultaatgericht zijn. Het betrekken en samenwerken van diverse partijen op diverse levels komt tevens overeen met het beleid van de gemeente Delfzijl. Daarnaast zal door de samenwerking en de collectieve probleempceptie duidelijkheid ontstaan over de richting van de aanpak. Tijdens hoofdstuk zes is behandeld dat deze duidelijkheid er tot op heden niet is, wat resulteert in verminderende leefbaarheid. Door transitie-management in te zetten kan het vertrouwen van de burgers weer teruggewonnen worden door de overheid (wat tevens zorgt voor een verbeterde leefbaarheid).

Het is aan de overheid, samen met enkele andere partijen van de maatschappelijke vijfhoek, om met transitie-management te beginnen en de kar te trekken. Dit betekent dat verschillende partijen bij elkaar worden gebracht, waarna de partijen gezamenlijk zorgen voor omstandigheden waarin iedereen zich kan excelleren. Hierbij neemt niemand in het bijzonder de leiding, want transities vragen om een nieuwe vorm van omgang en sturing. Een nieuwe vorm van sturen vraagt ook om een andere rol en werkwijze van alle partijen (Rotmans, 2003). Er zal samen voor een cultuur gezorgd moeten worden waarin iedere betrokken partij zijn eigen verantwoordelijkheid en rol heeft. De rollen kunnen tijdens het transitieproces te allen tijde veranderen.

Diverse partijen op verschillende niveaus hebben belang bij een transitieaanpak in Delfzijl, ongeacht de precieze opzet van het eindresultaat. Bij een transitie van de Delfzijlse woningmarkt zal via transitie-management de vraag en aanbod op de woningmarkt (meer) in evenwicht gebracht kunnen worden. Dit kan via bewuste sturing van burgers, belangengroepen alsmede via netwerken. Bewuste sturing houdt in dat er voorwaarden en condities teweeg worden gebracht, waarin maatschappelijke vernieuwingen plaats kunnen vinden. Er kan door de afstemming op multi-level niveau (micro-, meso- en macroniveau) beter ingespeeld worden op de trage trends en ontwikkelingen, zoals krimp en aardbevingen. Door deze afstemming, zal de situatie op de woningmarkt verbeteren. In de praktijk zal dit vooral door experimenten komen, die een gewenst effect hebben op de woningmarkt. Gezien dit onderzoek mag gesteld worden dat wanneer de woningmarkt verbetert, dit een directe positieve invloed heeft op de woningwaarde. Wanneer de woningmarkt (meer) in evenwicht komt, zal de leefbaarheid verbeteren en de woningmarkt aantrekken (individueel voordeel), waardoor het aanzien van de stad verbetert (gemeentelijk voordeel) en er beter om kan worden gegaan met de gevolgen van de krimp en aardbevingen (gemeentelijk-, provinciaal- en Rijksoverheidsvoordeel). Dit zorgt weer voor een betere leefbaarheid, etc. Op deze manier kan de negatieve vicieuze cirkel die is ontstaan rondom de problematiek van krimp en aardbevingen in Delfzijl, getransformeerd worden in een positieve vicieuze cirkel.

Of deze theorie ook in de praktijk werkt, is natuurlijk altijd afwachten. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat transitie-management leert van wat er in de praktijk gebeurt (het al-lerende-doen en al-doende-leren). Mocht het éne transitie-einddoel niet behaald kunnen worden, dan zijn er nog verschillende andere einddoelen over. Voorbeelden van andere projecten waarbij transitie-management gebruikt is, zijn schaars. Er is echter een voorbeeld waar transitie-management is toegepast bij een soortgelijk project, namelijk bij Parkstad Limburg.

Parkstad Limburg

Parkstad Limburg stond vroeger bekend om zijn mijnbouw. Toen de mijnen dicht gingen tussen 1965 en 1975, verdween er veel werkgelegenheid in de regio. Mensen trokken uit de regio, op zoek naar werk elders. De bevolking in Parkstad Limburg vergrijsde en ontgroende, en het aantal migranten nam af (Born, 2009). Parkstad Limburg kreeg te maken met de invloeden van de krimp-problematiek. Door de problemen rondom de wegtrekkende bedrijven en inwoners, ondervond Parkstad Limburg de urgentie om wat tegen deze krimp-problematiek te doen. In 2001 is hier transitie-management

ingezet. Dit was het eerste experiment van transitie management op regionale schaal. In de beginfase is als eerst de situatie goed in beeld gebracht, waarbij verschillende partijen werden betrokken. Vervolgens werden diverse partijen uitgenodigd om zitting te nemen in de transitie arena. De uitgenodigde partijen vertegenwoordigen verschillende domeinen, overeenkomend met de voorwaarden van transitie management. Eén van de belangrijkste elementen van het transitie proces was de definitie van het gezamenlijke probleem. Toen eenmaal de neuzen dezelfde kant op stonden, is er begonnen met onderzoeken naar transitie-eindbeelden. Uit onderzoek kwam naar voren dat Parkstad Limburg zich moest focussen op een groene economie, Europese regionale samenwerking, huisvesting gecombineerd met gezondheidszorg en opleidingen gericht op recreatie en het regionale bedrijfsleven (Loorbach en Rotmans, 2010). Na veel onderzoek en overleg zijn de bevindingen daarvan in een rapport beschreven. Het rapport heet: *Op hete kolen*, en is in 2003 gepubliceerd. In dit rapport staat de urgentie en de wil om Parkstad Limburg aan te pakken en te transformeren in een gebied waar het fijn is om te wonen en te leven. De partijen die meewerken aan de transitie, alsmede de regionale krant, zijn enthousiast over de aanpak. Steeds meer partijen zien niet alleen de urgentie van de aanpak, maar ook de kansen die de transitie-aanpak biedt. De negatieve krimp spiraal waar Parkstad Limburg lange tijd in zat, lijkt langzamerhand te verdwijnen. Ondanks de vertrokken werkgelegenheid uit Parkstad Limburg, hoeft dit niet te betekenen dat de inwoners daar slecht wonen. Wel kan geconstateerd worden dat de omgeving is veranderd, waardoor de mensen en bedrijven in de regio ook moeten veranderen. Juist door de imposante verandering, krijgt Parkstad Limburg kansen voor totaal iets nieuws. Het is een 'mindswitch' waar aan gewerkt moet worden. Wanneer die er eenmaal is, dan worden de kansen inzichtelijk (Loorbach en Rotmans, 2010). Deze veranderende mentaliteit is het gevolg van het inzetten van transitie management. Er is een nieuw paradigma nodig, doordat de context en waarden zijn veranderend. In Parkstad Limburg is er natuur aangelegd, er zijn diverse attracties gebouwd (zoals Snowworld, Mondo Verde en GaiaZoo), er zijn fiets- en wandelroutes aangelegd en er zijn verschillende culturele evenementen (zoals Pinkpop en Cultura Nova). De transformatie van een lelijk mijngebied naar een toeristische bestemming heeft veel opzien gebaard. Zoveel zelfs dat Parkstad Limburg in april 2016 een prestigieuze toerisprijs heeft gewonnen. De regio kreeg de prijs op de WTTC-conferentie (World Travel & Tourism Council) in Dallas voor de unieke transitie van industriegebied naar een duurzame en verantwoorde toeristische regio (ANP, 2016; Redactie L1, 2016). Parkstad Limburg is nog steeds bezig met de transitie, waarbij verschillende transitiepaden worden gevolgd en verschillende experimenten worden uitgevoerd.

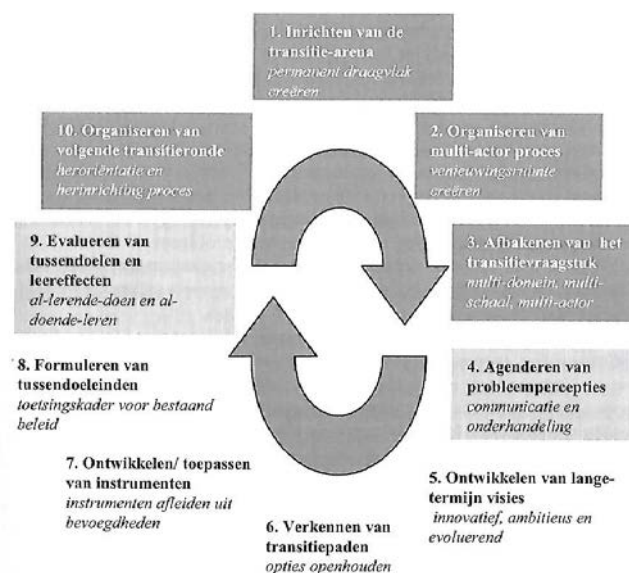
Ondanks dat het transitieproces nog niet is voltooid bij Parkstad Limburg, is het nu al een groot succes. Dit hoeft niet te betekenen dat een dussdanig transitieproces ook een groot succes zal zijn in Delfzijl. Iedere situatie heeft een andere problematiek, maar ook andere mogelijkheden voor succes. In Delfzijl ervaren de meeste partijen de urgentie om in te grijpen. De krimp en aardbevingen hebben veel negatieve invloeden op de woningmarkt in de regio Delfzijl alsook op de inwoners van Delfzijl. Met de 'klassieke' command and control aanpak worden de problemen niet opgelost. Hiervoor zijn oplossingen nodig die ingrijpende gevolgen hebben voor de regio. Aan de hand van dit onderzoek is aangetoond dat er een 'sense of urgency' is en dat transitie management ingezet kan worden om de hardnekkige problemen op te lossen. Echter kan niet verwacht worden dat de oplossing binnen een jaar is gerealiseerd; dit zal langer duren. Het kan 25 jaar duren voordat het hele probleem is opgelost. Parkstad Limburg laat echter wel zien dat ruim voor de tijd al diverse vruchten te plukken zullen zijn!

8.4 Deelconclusie integratie transitie management in de Delfzijlse situatie

In dit hoofdstuk stond de integratie van transitie management in de Delfzijlse situatie centraal. Zoals in hoofdstuk zeven is beschreven, heeft Delfzijl te maken met de gecombineerde problematiek van krimp en aardbevingen. Door de combinatie van deze twee hardnekkige problemen en de vele partijen die invloed uit (willen) oefenen op verschillende levels, is de gemeente Delfzijl nog zoekende naar de beste aanpak. Het huidige beleid kan niet omgaan met de problematiek en onzekerheid, waardoor er geen fundamentele oplossingen bedacht worden. Transitie management maakt daarentegen juist gebruik van de complexiteit en onzekerheid. In hoofdstuk drie is uiteengezet wat

transitiemanagement inhoudt. In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op hoe transitiemanagement gebruikt kan worden. Om achter de rol van transitiemanagement in de Delfzijlse situatie te komen, stond in zowel vorig hoofdstuk als in dit hoofdstuk de volgende vraag centraal: *Op welke manier kan transitiemanagement een toegevoegde waarde zijn voor Delfzijl?*

In het vorige hoofdstuk, hoofdstuk zeven, is de huidige situatie in Delfzijl beschreven. In dit hoofdstuk is via de systematiek van transitiemanagement doorgegaan op de Delfzijlse situatie. Eerst is de onduurzame werking van de woningmarkt uitgediept. Hiermee wordt vooral de inflexibiliteit van de woningmarkt bedoeld, waardoor de woningmarkt niet inspeelt op de wensen van de consument. Deze onduurzame werking zorgt voor een mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarnaast zorgen de problemen rondom de crisis, de krimp en de aardbevingen voor een versterking van de onduurzame werking van de woningmarkt. Tot de aardbeving in Huizinge in 2012 zaten alle partijen, op alle drie niveaus op één lijn. Er kan gezegd worden dat de aanpak al in de voorontwikkelingsfase zat. Maar toen de aardbevingsproblematiek zich voegde bij de al bestaande krimpproblematiek, veranderde de situatie en stakte de voortgang. Door de aardbevingsproblematiek zijn er diverse elementen bijgekomen, zoals verschillende partijen, wet- en regelgeving en veel onzekerheden. Doordat enkele nieuwe elementen haaks staan op de aanwezige elementen, is er geen doorbraak in zicht. De grootste obstakels zijn twee grote partijen: de NAM en de Rijksoverheid. De verschillende partijen, op verschillende niveaus, met verschillende belangen zorgen ervoor dat de situatie in Delfzijl erg complex is. Het is niet meer mogelijk om terug te vallen op eerdere beleidsaanpakken, omdat deze niet om kan gaan met de aanwezige complexiteit. Via transitiemanagement kan wel ingespeeld worden op deze complexiteit, door de totaal verschillende vorm van sturen. Niet via de command and control-sturing, maar via een evolutionaire vorm van sturing. Hierbij wordt gestuurd aan de hand van beïnvloeden, bijsturen en aanpassen (Rotmans, 2003). Voor deze revolutionaire vorm van sturen kan echter geen vastomlijnd stappenlijn ontworpen worden, dit gaat namelijk tegen de principes van transitiemanagement in. Wel heeft Rotmans enkele vuistregels opgesteld die gezien kunnen worden als wegwijzers voor de goede richting. Deze stappen waren te zien in Figuur 17, hieronder is dit figuur nogmaals te vinden.



Figuur 17: stappenplan voor het transitieproces (bron: Rotmans, 2003)

De stappen zijn geen vaste haltes waar gestopt moet worden, maar kunnen naar gelang het proces worden gecombineerd, of worden overgeslagen.

De stappen die besproken zijn bij het stappenplan, komen veelal overeen met de punten die tijdens de interviews naar voren zijn gekomen. Een voorbeeld hiervan kan zijn: de samenwerking van diverse partijen, of het bereiken van een collectieve probleemperceptie. Niet alleen moeten er diverse

partijen aanwezig zijn van verschillende domeinen, maar ook van verschillende levels. Door de afstemming op multi-level niveau kan er beter ingespeeld worden op de ontwikkelingen op de woningmarkt, omdat de effecten op meerdere niveaus beter inzichtelijk zijn. Bij de verschillende transitie-experimenten wordt gebruik gemaakt van de inzichten via de multi-level aanpak. Door te leren van de effecten van de verschillende experimenten op de verschillende levels, kan een volgend experiment daar op doorgaan. Zodoende kan ingespeeld worden op zowel de trage trends en ontwikkelingen van het macroniveau, zoals krimp en aardbevingen, evenals op de dynamiek op microniveau, zoals de verschillende nieuwe initiatieven. Een transitieproces kan echter alleen slagen bij een collectieve probleemperceptie. Vervolgens kan er gewerkt worden aan een gemeenschappelijk einddoel, kunnen de lange termijn visies worden opgesteld, en kunnen diverse transitiepaden ontwikkeld worden. Daaropvolgend zal door de opgestelde transitie-experimenten gewerkt worden aan een duurzame ontwikkeling op de woningmarkt.

Het is aan de overheid om samen met enkele andere partijen van de maatschappelijke vijfhoek te beginnen met het transitieproces. De samenwerking van deze partijen kan leiden tot een transitie op de Delfzijlse woningmarkt en is voor meerdere partijen van belang omdat zij allemaal de (positieve) gevolgen ervan ervaren. De Delfzijlse woningmarkt zal bij een transformatie van de woningmarkt beter functioneren. De mismatch tussen vraag en aanbod zal kleiner worden, door ingrepen op de woningmarkt en door de evolutionaire sturing. Wanneer de woningmarkt (meer) in evenwicht komt, zal de leefbaarheid in de omgeving verbeteren en zullen de woningprijzen stijgen. Dit zorgt voor opluchting bij de inwoners, vooral diegenen die in financiële problemen zijn geraakt door de dalende woningprijzen. Door minder problemen en de verbeterde leefbaarheid zal het aanzien van de stad Delfzijl verbeteren. Dit zorgt voor opluchting bij de gemeente. Tevens zal door de mogelijkheid van multi-levelsturing beter omgegaan kunnen worden met de ontwikkelingen en gevolgen van krimp en aardbevingen. Dit zorgt voor opluchting bij de gemeente, de provincie en de Rijksoverheid.

Praktijkvoorbeelden van projecten waarbij transitie management is ingezet zijn schaars. Dit komt mede doordat het een nieuwe aanpak is. Toch is er één voorbeeld waar transitie management is toegepast bij een soortgelijk project, namelijk bij Parkstad Limburg. In Parkstad Limburg is krimp aanwezig door het wegtrekken van werkgelegenheid, de ontgroening en vergrijzing en de afname van het aantal migranten. Door de problemen rondom de krimpproblematiek was er een 'sense of urgency' bij verschillende partijen om wat te doen tegen de krimpproblematiek. In 2001 is er het plan opgezet om te beginnen met transitie management. Vele onderzoeken, het vele vergaderen en tevens de veranderingen in de praktijk hebben ervoor gezorgd dat de regio zichtbaar is verbeterd. Dit is zelfs internationaal opgemerkt, want Parkstad Limburg is in de prijzen gevallen tijdens de WTTC-conferentie in Dallas. Maar ook inwoners en bedrijven zien veranderingen en kunnen door de transitie zich daar beter op instellen. Parkstad Limburg heeft gezorgd voor een mindswitch bij de bewoners en bedrijven, waardoor er weer ingespeeld wordt op de kansen die er zijn in het gebied. Dit komt mede doordat transitie management kansen biedt voor partijen op alle levels. Bij Parkstad Limburg is het inzetten van transitie management een groot succes, waarom dan niet in Delfzijl? De hardnekkige problematiek in Delfzijl, zorgt voor een zeer complexe situatie met veel onzekerheden. Een situatie waar transitie management perfect op kan inspelen.

9. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Dit is het laatste hoofdstuk van dit onderzoek. In het eerste subhoofdstuk (9.1 Conclusies) zullen de conclusies van de deelvragen samen het antwoord geven op de centrale hoofdvraag van dit onderzoek. In het tweede subhoofdstuk (9.2 Aanbevelingen) worden aanbevelingen gegeven voor mogelijk vervolgonderzoek. Tot slot zal in het derde subhoofdstuk (9.3 Reflectie) een reflectie van dit onderzoek te vinden zijn.

9.1 Conclusies

De hoofdvraag die centraal heeft gestaan tijdens dit onderzoek, zoals geïntroduceerd in hoofdstuk één, is:

Welke invloeden hebben aardbevingen op de toch al door krimp beïnvloede woningmarkt en hoe kan daar aan de hand van transitie management mee om worden gegaan?

Om achter het antwoord te komen, is ingegaan op verschillende aspecten van deze hoofdvraag. Deze aspecten zijn in verschillende hoofdstukken behandeld en gekoppeld aan deelvragen. De volgende deelvragen zijn in dit onderzoek beantwoord:

1. Op welke manier kan transitie management inspelen op de aanpak van complexe vraagstukken?
2. Welke verschillende dimensies worden op de particuliere woningmarkt onderscheiden?
3. Welke invloed heeft de krimp op de verschillende dimensies van de particuliere woningmarkt?
4. Welke invloeden hebben aardbevingen op de dimensies van een door krimp beïnvloede particuliere woningmarkt?
5. Op welke manier kan transitie management een toegevoegde waarde zijn voor Delfzijl?

Aan de hand van een literatuurstudie en controle via experts is de koopwoningmarkt verdeeld in drie dimensies: vraag en aanbod op de koopwoningmarkt, institutionele context en kenmerken van de woning. Deze drie dimensies bestaan weer uit enkele onderwerpen. Veel van deze onderwerpen hebben een direct effect op de woningwaarde. Dit wil zeggen dat verbetering of verslechtering van deze onderwerpen ervoor zorgen dat de woningwaarde positief of negatief wordt beïnvloed. In hoofdstuk vier zijn alle onderwerpen per dimensie behandeld. Hieruit is naar voren gekomen dat er veel onderwerpen en diverse partijen invloed hebben op de koopwoningmarkt. Aan de hand van de dimensies die in hoofdstuk vier uiteen zijn gezet, is onderzoek gedaan naar de invloeden van krimp en aardbevingen op de dimensies van de koopwoningmarkt. Bij invloed van krimp of aardbevingen op de onderwerpen van de woningmarkt is onderzocht of deze invloed positief of negatief uitvalt. Uit dit onderzoek komt naar voren dat krimp en aardbevingen invloed hebben op alle onderwerpen van de woningmarkt. Tevens komt naar voren dat de verschillende onderwerpen een directe invloed hebben op elkaar. Dit is besproken aan de hand van de vicieuze cirkel van leegstand en leefbaarheid. Deze negatieve vicieuze cirkel is te zien in Figuur 8. Door krimp (en aardbevingen) zal leegstand ontstaan, wat onder andere een slechte invloed heeft op de sociale veiligheid. Door de afname van de sociale veiligheid zal de sociaal-economische weerbare groepen vertrekken, waardoor er een daling zal zijn van de koopkracht. Er zullen weinig nieuwe mensen verhuizen naar het gebied, echter zullen wel veel mensen verhuizen uit het gebied. Dit heeft negatieve gevolgen voor de werkgelegenheid en het aantal voorzieningen. Doordat de overgebleven inwoners minder te besteden hebben, zal het woningonderhoud verslechteren. Door het verslechterde woningonderhoud en de leegstand, zal de sociale veiligheid afnemen, etc. Echter heeft leegstand niet alleen effect op de afnemende sociale veiligheid, zoals Figuur 8 wel doet vermoeden. Alle onderwerpen hebben een directe of indirecte relatie met alle overige onderwerpen. Wanneer één onderwerp verminderd zal dit een negatief effect hebben op de andere onderwerpen. Dit proces zorgt ervoor dat zowel de leefbaarheid alsook de woningwaarde zich negatief zullen ontwikkelen.



Figuur 8: Viciuze cirkel van leegstand en leefbaarheid (bron: Saitua en Koning, 2011)

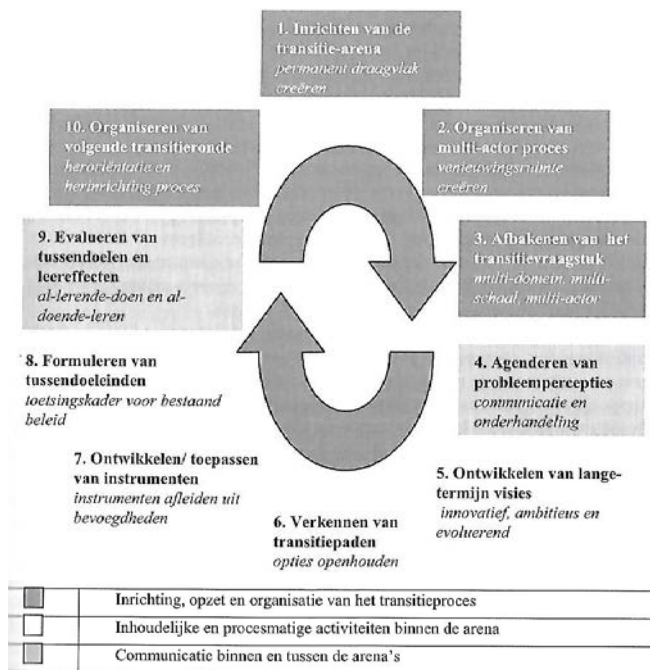
Naar aanleiding van dit onderzoek mag geconcludeerd worden dat de invloed van krimp en aardbevingen dusdanig negatief is dat de problematiek aangepakt moet worden. Ofwel, er is een 'sense of urgency' ontstaan om in te grijpen op de woningmarkt.

Tijdens de casestudie is onderzocht wat de invloeden van krimp en aardbevingen zijn op de stad Delfzijl. Dit is gedaan aan de hand van de systematiek die tevens in hoofdstuk vier, vijf en zes is aangehouden. De in de theorie ontwikkelde veronderstellingen en verwachtingen zijn gebruikt om de praktijk beter te begrijpen. In de praktijk blijkt dat veel van de invloeden die in de theorie zijn behandeld, ook waarneembaar zijn in de praktijk. De invloeden van krimp zijn in Delfzijl al langere tijd zichtbaar. Dit heeft ervoor gezorgd dat verschillende onderzoeken, beleidsplannen en actieplannen zijn geschreven rondom de krimpproblematiek in Delfzijl. Maar door de komst van de aardbevingsproblematiek sinds 2012, is de krimpaanpak on-hold gezet. De invloeden van de aardbevingen in Delfzijl versterken de invloeden van krimp, wat zorgt voor een giftige cocktail. Uit de praktijk blijkt eveneens dat de negatieve invloeden van de krimp en aardbevingen leiden tot een onwenselijke situatie. Veel verschillende partijen, zoals gemeente, provincie, burgers, banken, makelaars, etc. ondervinden deze negatieve invloeden. Er ontstaat een grote urgentie om in te grijpen op de door krimp en aardbevingen beïnvloede woningmarkt. Echter is door de vele partijen, op verschillende levels en met verschillende belangen, de problematiek erg complex geworden.

De overheid (zowel de gemeente, als de provincie en de Rijksoverheid) weet geen oplossing omdat de problematiek erg complex en hardnekkig is. De problemen zijn hardnekkig omdat bij toename van de complexiteit, de omgevingsdynamiek toeneemt en hun stuurbaarheid afneemt. De complexiteit is groot omdat de problematiek uitstrekt over meerdere domeinen, op verschillende levels en de problemen sterk verankerd zijn in de bestaande instituties en structuren (Rotmans, 2003). Het bestaande beleid kan niet omgaan met deze problematiek omdat het beleid gericht is op kortetermijnoplossingen met een financieel- economisch perspectief. Oplossingen die aangedragen worden zijn volgens Rotmans (2003) ad-hoc oplossingen of incrementele verbeteringen. Tevens geeft Rotmans (2003) aan dat deze complexe problemen vaak vertaald worden in wie verantwoordelijk is voor dit probleem, wie het gaat betalen en wie het gaat uitvoeren. Wanneer meerdere partijen verantwoordelijk worden gesteld, ontaardt dit in compromis-oplossingen. Dit is typerend voor het Nederlands poldermodel, waarbij de focus is gericht op consensus tussen verschillende partijen. Echter zal een compromis-oplossing niet werken bij hardnekkige problemen met een grote complexiteit. Hierbij zijn fundamentele vernieuwingen nodig, op meerdere levels en domeinen. Er moet een transitie tot stand komen die vanuit een interdisciplinaire methode het daadwerkelijke probleem aanpakt. Hierbij moet een sturingsvorm aanwezig zijn die rekening houdt met de complexiteit van de problematiek in ruimte, tijd en domein. Tevens dient dit een sturingsvorm te zijn die gericht is op samenhang en langetermijnvisie, zodat ingespeeld kan worden op de

hardnekkigheid van de vraagstukken. Transitie management kan verbindingen teweegbrengen tussen korte- en langetermijnprocessen, maar ook tussen verschillende probleem percepties. Tevens heeft transitie management de eigenschappen om in te spelen op meerdere levels, domeinen en fases. Dit komt door het multi-level, multi-domein en multi-fase aanpak die geïntegreerd is in transitie management. Tot slot speelt transitie management in op de onzekerheden die er zijn bij een complex probleem. Transitie management is echter geen nieuw beleid, maar kan worden gezien als aanvulling van het huidige beleid. Dit maakt transitie management tot een geschikte aanvulling van het huidige beleid, bij een dergelijke problematiek zoals in Delfzijl.

Sturing bij transitie management is niet vergelijkbaar met de command and control sturing, zoals deze bij het huidige beleid wordt toegepast, maar via aanpassen, bijsturen en beïnvloeden. Rotmans (2003) noemt dit ook wel een evolutionaire vorm van sturing, door de grote onzekerheden en de vele verrassingen. Voor deze processen is geen universele sturing beschikbaar, maar de processen kunnen wel beïnvloed worden door het scheppen van de juiste voorwaarden op het juiste moment. Rotmans (2003) heeft een stappenplan opgezet, waarin gestuurd wordt richting een duurzame transitie. Dit stappenplan is niet een vastomlijnd plan met standaard te volgen stappen, maar de stappen kunnen gezien worden als wegwijzers die helpen met het vinden van de goede route in het zoekproces. Deze stappen zijn gevisualiseerd in Figuur 17.



Figuur 17: stappenplan voor het transitieproces (bron: Rotmans, 2003)

Dit zoek- en leerproces zal enkele keren herhaald worden, afhankelijk van de complexiteit en hardnekkigheid van de problematiek. De stappen in het proces kunnen naar gelang de voortgang van het proces worden overgeslagen of gecombineerd. De transitieteams zullen in samenwerking met een onafhankelijke organisator het zoekproces organiseren. Het leerproces bestaat uit drie elementen (Rotmans, 2003):

- 1) het al-lerende-doen,
- 2) al-doende-leren
- 3) leren-leren

Op basis van dit onderzoek wordt geconstateerd dat er een mismatch aanwezig is tussen vraag en aanbod op de koopwoningmarkt. Door gebruik te maken van transitie management zal er een zoekproces gestart worden voor een aanpak om de mismatch kleiner of nihil te krijgen. Bij een kleinere mismatch zal de woningmarkt aantrekken. Een verbeterde woningmarkt, zorgt voor meer

vertrouwen bij de inwoners alsook bij de overheid. Tevens kan een verbeterde woningmarkt zorgen voor een betere leefbaarheid. Daarnaast zal door het multi-levelproces de invloeden van krimp en aardbevingen beter opgevangen kunnen worden, waardoor de effecten van krimp en aardbevingen verkleind kunnen worden. Vermindering van de effecten van krimp en aardbevingen zal een positieve invloed hebben op alle partijen in de Delfzijlse omgeving. Ondanks de geringe voorbeelden van projecten die gebruik hebben gemaakt van transitie-management, is er wel één project met een enigszins vergelijkbare problematiek. Parkstad Limburg heeft te maken met een grote krimpproblematiek. De sluiting van de mijnen hebben ervoor gezorgd dat veel werkgelegenheid is verdwenen uit Parkstad Limburg. Door dusdanige negatieve invloeden van de krimpproblematiek ontstond de urgentie om in te grijpen. Parkstad Limburg heeft dat gedaan aan de hand van transitie-management. Na veel onderzoeken en vergaderen, het opzetten van een transitieproces en het uitvoeren van transitie-experimenten, hebben de partijen die betrokken zijn bij het proces erg veel geleerd. Tevens hebben de partijen al veel veranderingen kunnen doorvoeren, waardoor zichtbaar is dat er iets gedaan wordt aan de krimpproblematiek. Dit heeft een goede invloed op de betrokken partijen, maar ook op de overige partijen en inwoners. Hieruit mag geconcludeerd worden dat transitie-management nu al een succes is in Parkstad Limburg, terwijl het hele proces nog niet is afgerond. Delfzijl heeft niet alleen te maken met krimp, maar ook met de aardbevingsproblematiek. Dit zorgt voor een complexere problematiek, maar ook voor een situatie waarvan nu nog niet veel bekend is. Juist door het inzetten van transitie-management kan omgegaan worden met deze complexiteit en onzekerheid. Daarom is transitie-management in de tijdsgeest van dit moment de juiste methode voor Delfzijl.

9.2 Aanbevelingen

In het vorige subhoofdstuk is uiteengezet hoe transitie-management ingezet kan worden. De eerste aanbeveling voor een vervolgonderzoek speelt hier op in. Eén van de belangrijkste stappen uit het stappenplan van transitie-management is om koplopers van verschillende domeinen en verschillende levels samen te brengen. Deze koplopers kijken verder dan alleen hun eigen domein en krijgen het vertrouwen binnen hun domein. Daarnaast durven zij risico's te nemen en zijn ze sociaal vaardig. Deze mensen komen in een transitie-arena bijeen om tot een collectieve probleemperceptie te komen. Dit ontbreekt nog bij de huidige situatie in Delfzijl. Bij de (krimp- en) aardbevingsproblematiek zijn minimaal twee partijen die nog niet op dezelfde lijn zitten, dit zijn de Rijksoverheid en de NAM. Het is interessant om te onderzoeken of ook zij plaats willen nemen in de transitie-arena en of er samen met alle andere partijen tot een collectieve probleemperceptie gekomen kan worden. Pas bij een collectieve probleemperceptie kan er nagedacht worden over een aanpak die gemeenschappelijk gedragen wordt. Ook burgers die voldoen aan de criteria die eerder in het onderzoek is omschreven – burgers die een lange termijnvisie hebben, innovatief, vrijdenkend en niet direct resultaatgericht zijn – komen in aanmerking voor een plek in de transitie-arena. Op deze manier komt er een overeenstemming tussen alle partijen die invloed uitoefenen (of ondervinden) van de door krimp en aardbevingen beïnvloede woningmarkt in Delfzijl. Vanuit deze basis kan er een gemeenschappelijk zoek- en leerproces gestart worden, waarbij transitie van de Delfzijlse woningmarkt wordt verwezenlijkt.

Daarnaast is in dit onderzoek gefocust op alleen de koopwoningmarkt, zonder invloed van de huurwoningmarkt. Echter heeft de huurwoningmarkt een grote invloed op de totale woningmarkt alsook op de koopwoningmarkt. Sinds 2013 is in het huurbeleid afgesproken dat de huren harder mochten stijgen dan de inflatie. Daarnaast is afgesproken dat de huren bij hogere inkomens mogen stijgen, zodat scheefwonen tegen wordt gegaan. Uit onderzoek van ING Economisch bureau (2015) blijkt dat de consequenties van dit huurbeleid effect heeft op de koopwoningmarkt. Doordat de huren van huurwoningen gestegen zijn, is er meer vraag naar koopwoningen. Dit zorgt voor een stijging van de huizenprijzen op de koopwoningmarkt in Nederland. Het is interessant om te onderzoeken welke invloeden de huurwoningmarkt heeft op de koopwoningmarkt en wat de

onderlinge relatie is tussen de huur- en de koopwoningmarkt. Vervolgens kan vanuit dat perspectief de situatie in Delfzijl en omstreken beter in beeld worden gebracht.

Tot slot kan het interessant zijn om een vervolgonderzoek uit te voeren naar de invloeden van aardbevingen op de woningmarkt, gebaseerd op het onderzoek van Boelhouwer et al. (2016) en dit onderzoek. In het vervolgonderzoek kunnen de financiële gevolgen van de aardbevingen op de toch al door krimp beïnvloede woningmarkt worden onderzocht. Hierbij zal een analyse gemaakt kunnen worden voor het effect op de woningwaarde bij alleen krimp, en het effect op de woningwaarde bij aardbevingen en krimp. Hierbij zal het effect per dorp of stad onderzocht worden, omdat op dit schaalniveau de nauwkeurigste resultaten gevonden zullen worden. Op deze manier kan onderbouwd worden hoeveel effect de aardbevingen hebben op de woningwaarde per dorp of stad. Vervolgens kan dit onderzoek centraal staan bij het opzetten van een mogelijk onderzoek naar een garantieregeling. Deze garantieregeling kan gebaseerd zijn op de Moerdijkregeling. Bij de Moerdijkregeling is gekeken naar de situatie zoals deze was voordat de problematiek zich voordeed. Op basis van de woningwaarde voorafgaand aan de problematiek, heeft de bewoner recht op een percentage van deze woningwaarde. Veel inwoners in het aardbevingsgebied geven aan fijn te wonen in de huidige omgeving, maar hebben zorgen over de invloeden van de aardbevingen (en krimp) op de waarde van hun woning. Een garantieregeling kan zorgen voor rust, zekerheid en vertrouwen bij de inwoners waardoor de leefbaarheid zal verbeteren. Ook zal dit een signaal zijn richting de rest van Nederland, zodat ook mensen van buiten de provincie vertrouwen hebben in een goede woningwaarde. Zij zullen dan eerder een huis kopen in het aardbevingsgebied. Dit kan zorgen voor een verminderde krimpbeveging, wat cruciaal is voor de regio.

9.3 Reflectie

Tijdens deze reflectie zal een aantal punten worden aangestipt die tijdens het onderzoek anders verliepen dan in eerste instantie de bedoeling was, of die achteraf beter anders aangepakt hadden kunnen worden. Daarnaast zullen enkele tekortkomingen aangegeven worden ten behoeve van de scope in dit onderzoek. Dit zal hieronder per onderdeel behandeld worden

Afbakening van het onderzoek

Wanneer gekeken wordt naar de afbakening van dit onderzoek, dan mag er geconstateerd worden dat dit een veel te breed onderzoek is voor een master's thesis. Dit komt door de twee onderwerpen (krimp en aardbevingen) en de onderlinge relaties tussen veel verschillende onderwerpen die onder de drie dimensies vallen. De woningmarkt zoals deze in hoofdstuk vier uiteen is gezet, is erg breed opgezet. Met deze te brede opzet is vervolgens ook hoofdstuk vijf, zes en zeven uiteengezet. Door deze veel te brede opzet komt de tijdsplanning die is opgesteld aan het begin van dit onderzoek, niet overeen met de daadwerkelijke tijdsplanning.

Ondanks de brede afbakening zijn enkele onderwerpen niet meegenomen in deze thesis, hiervan is de huurwoningmarkt het belangrijkste onderwerp. De huurwoningmarkt heeft wel degelijk invloed op de koopwoningmarkt. Volgens ING economisch Bureau (2015) hebben stijgende huren invloed op de prijs van de koopwoningen. Er zal meer vraag zijn naar koopwoningen, waardoor de prijzen van de koopwoningen zullen stijgen. Daarnaast verkopen woningcorporaties hun huurwoningen, om op deze manier om te kunnen gaan met de financiële druk van het overheidsbeleid. Tot op heden heeft volgens ING economisch bureau (2015) dit maar een beperkt effect op de prijs van de koopwoningen. Echter wanneer de woningcorporaties meer woningen zullen verkopen, zal het negatieve effect op de waarde van de koopwoningen worden versterkt. De huurwoningmarkt is niet meegenomen in dit onderzoek vanwege de scope. Net als de koopwoningmarkt, is ook de huurwoningmarkt een complex geheel. Het vergt veel tijd om dit fenomeen volledig te behandelen.

De informatie in dit onderzoek is ook zonder invloeden van de huurwoningmarkt valide. De invloed van de huurwoningmarkt zal zorgen voor marginale verschillen op de waarde van de koopwoningen.

Dit zal naar verwachting niet zorgen voor een extreme verminderde of een vergrote urgentie om de koopwoningmarkt aan te pakken. Daarnaast zal bij toevoeging van de huurwoningmarkt de complexiteit toenemen, een additioneel argument om transitie management in te zetten om richting een duurzame oplossing te werken. Door het opnemen van de huurwoningmarkt, zal de uitwerking van de aanpak zoals beschreven in subhoofdstuk 8.3 op enkele punten veranderen. De mate van verandering is in dit onderzoek niet meegenomen.

Interviews

Voor dit onderzoek zijn geen experts geïnterviewd die werkzaam zijn bij de NAM en de provincie. Tevens zijn geen inwoners van de stad Delfzijl geïnterviewd. Ondanks dat de conclusies en aanbevelingen wellicht niet veel zullen verschillen door het ontbreken van interviews met deze partijen, zou wel de standpunten vanuit deze partijen meegenomen kunnen worden in dit onderzoek. Vanwege de dubieuze en niet constructieve rol van de NAM rondom de aardbevingsproblematiek (Crezee, 2016), is gekozen om de NAM niet te interviewen. De provincie Groningen is niet geïnterviewd vanwege tijdsgebrek en het indirecte effect die het heeft op de woningwaarde. Daarnaast zijn er geen inwoners geïnterviewd omdat ervoor gekozen is om experts te interviewen. Dit geeft in de ogen van de onderzoeker een relevanter en objectiever beeld dan de inspraak van de inwoners. Daarnaast is het de taak van de gemeente om op te komen voor de inwoners.

Tijdens de interviews is ingegaan op de krimp aanpak 'het ontnemen van woningen uit de woningmarkt'. Dit is gedaan om een praktijkgerichte oplossing te onderzoeken. Echter is tijdens het onderzoek gebleken dat de oplossing nu nog niet praktijkgericht gemaakt kon worden. Dit komt doordat het stappenplan van transitie management prioriteit geeft aan het proces. De krimp aanpak 'het ontnemen van woningen uit de woningmarkt' kan wel ingevuld worden als een transitie-experiment, mocht dit overeenkomen met de transitiepaden en de transitiedoelen.

De betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek

Tijdens het onderzoek is geprobeerd om altijd een onafhankelijk standpunt in te nemen. Echter is de onderzoeker beïnvloed door zijn stage bij Weusthuis en Partners en zijn stage bij de Gemeente Delfzijl. Hiervan is de onderzoeker zich terdege van bewust. Door veel over het onderzoek te hebben met andere experts, bijvoorbeeld met experts bij Weusthuis en Partners, is de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek gewaarborgd. Tevens is aan de hand van verschillende onderzoeksmethoden (data-triangulatie) de betrouwbaarheid van het onderzoek gegarandeerd. De interviews met experts heeft de onderzoeker veel informatie verschaft, waardoor deze interviews waardevol zijn gebleken voor dit onderzoek. Van de interviews is een samenvatting geschreven door de onderzoeker. In deze samenvatting zit een eigen interpretatie van de onderzoeker, vandaar dat de samenvattingen voor goedkeuring zijn opgestuurd naar de interviewers.

Bij de validiteit van het onderzoek gaat het over de juistheid van de onderzoeksbevindingen. Hierbij dienen de resultaten van het onderzoek de correcte weergave van de onderzoekssituatie te tonen. Maar daarnaast is het ook belangrijk dat de resultaten overdraagbaar op vergelijkbare situaties. Doordat in dit onderzoek maar gebruik is gemaakt van één casestudie, is deze overdraagbaarheid erg belangrijk. Door een grondige literatuurstudie en door het stappenplan van transitie management zijn de resultaten en conclusies van dit onderzoek overdraagbaar op vergelijkbare situaties die buiten dit onderzoek vallen. Door de hoofdstukken over krimp en aardbevingen gescheiden te behandelen, wordt de overdraagbaarheid op andere situaties versterkt. Tot slot is tijdens dit onderzoek gebruik gemaakt van datatriangulatie om de werkelijke situatie van Delfzijl zo goed mogelijk te onderzoeken. Dit is gebeurd aan de hand van een literatuurstudie en interviews met experts over Delfzijl. Hierbij is kritisch de informatie van de twee bronnen met elkaar vergeleken. Niet altijd kwam de data overeen, bij deze situaties is onderzocht waarom deze data niet met elkaar overeen kwam. Een voorbeeld hiervan is dat de informatie uit de literatuurstudie achterhaald was, door de komst van de

aardbevingsproblematiek. Er zijn keuzes gemaakt om bepaalde informatie niet op te nemen in dit onderzoek, wanneer er geen overtuigend bewijs voor is gevonden.

Dynamiek rondom de gecombineerde problematiek

Bij aanvang van het onderzoek was er niet veel informatie over de invloeden van de aardbevingen. Gaandeweg dit onderzoek kwam er steeds meer informatie over de invloeden van aardbevingen. Het heeft veel tijd gekost om telkens de laatste aardbevingsontwikkelingen mee te krijgen. Omdat er veel tijd zit tussen het begin van dit onderzoek en het afronden van het onderzoek, kan het zijn dat enige informatie alweer achterhaald is. Gedurende het onderzoek is zo veel als mogelijk gebruik gemaakt van de laatste stand van zaken, echter is niet alles mee genomen. Deze thesis is daarom een momentopname, niet vooruitlopend op wat komen gaat maar in de tijdsgeest van dit moment. Door de vele ontwikkelingen, de dynamiek rondom het onderwerp en de politieke en sociaaleconomische belangen, bestaat de kans dat dit onderzoek in de nabije toekomst lastig reproduceerbaar is. Dit doet niet af aan de getrokken conclusie van het onderzoek: het inzetten van transitie management. Transitie management is een tijdloze oplossing bij een dusdanige complexe problematiek. Ook met nieuwe informatie rondom de aardbevingen en krimp kan ingezet worden op transitie management.

Reflectie op transitie management

Doordat relatief weinig onderzoeken naar transitie management zijn gedaan, is dit onderzoek gebaseerd op rapporten van een beperkt aantal onderzoekers. Deze onderzoekers (veelal Nederlands) zijn geheel overtuigd van de aanpak zoals zij deze beschrijven in de rapporten. Wanneer in deze rapporten voorbeelden worden aangehaald, dan gaan deze over Nederlandse situaties. Buitenlandse situaties worden niet besproken, net zoals het beleid in het buitenland. Daarnaast zijn er geen rapporten gevonden die de nadelen van transitie management behandelen, of kritisch ingaan op transitie management. Door de beperkte literatuur was een kritische reflectie nodig, om te achterhalen of transitie management wel aansluit bij dit onderzoek. Dit is gebeurd aan de hand van een kritische analyse rondom de uitgangspunten van transitie management. Aan de hand van dit proces kwam pas naar voren dat de uitgangspunten en vuistregels naadloos overeenkomen met de complexiteit van de situatie in Delfzijl. Daarnaast sluiten ook de conclusies van de interviews goed aan op de uitgangspunten van transitie management. Een voorbeeld hiervan is dat verschillende partijen van verschillende domeinen en verschillende levels met elkaar moeten overleggen voor een daadkrachtige aanpak. Een aanpak die breed gedragen is en waar samen wordt gewerkt richting een duurzame oplossing.

Situatie van Delfzijl aan de hand van het stappenplan

In hoofdstuk acht (integratie van transitie management in de Delfzijlse situatie) is de stand van zaken in Delfzijl niet vergeleken met het stappenplan. Hiervoor is gekozen omdat het stappenplan enkele keren doorlopen moet worden, voordat een transitieperiode is afgerond. Echter wordt de indruk gewekt alsof in Delfzijl nog niets is gebeurd, dit is echter onjuist. In Delfzijl zijn veel initiatieven die (gedeeltelijk) overeenkomen met stappen van het stappenplan. Te denken valt bij stap één (de transitiearena inrichten) aan de dialoogtafel, bij stap vijf (langetermijnvisies ontwikkelen) aan de verschillende Woon- en Leefbaarheidsplannen, bij stap negen (tussendoelen en leereffecten evalueren) aan de evaluatie van de stichting WOG, als voorbeelden. Tijdens dit onderzoek is hier niet verder op ingegaan, omdat dit buiten de kaders van het onderzoek valt. Voor deze kaders is gekozen vanwege praktische redenen en vanwege de additionele complexiteit. Hierop doorgaand moet wel worden gezegd dat Delfzijl al vele kiemen heeft gelegd, zodat hier nu op voortgebouwd kan worden aan de hand van het stappenplan van transitie management.

LITERATUURLIJST

Aalbers, C.B.E.M., Heutinck, L.B.M. & Visschedijk, P.A.M. (2011) Krimp en de groene ruimte in stedelijke gebieden. Wageningen: Alterra Wageningen UR

Aarnoudse, J., Adema, T., Hoeve, A. ten, Hol, E. & Selten, T. (2015) Beter met Minder: Aanpak van Particulier Woningbezit in de Krimp. S.l.: Nationaal Netwerk Bevolkingsdaling.

Aemuse (2015) Kwalitatief onderzoek. Geraadpleegd op 15 augustus 2016 via <http://aemuse.nl/nl/kwalitatief-onderzoek/>

ANP (2016) Parkstad Limburg wint prestigieuze toerismeprijs. Geraadpleegd op 11 oktober 2016 via <http://www.nu.nl/reizen/4243477/parkstad-limburg-wint-prestigieuze-toerismeprijs.html>

Asselt, E.J. van (2008) De woningmarkt in beweging. Naar een markt die werkt. Den Haag: Wetenschappelijk Instituut voor het CDA

Baarda, D.B., Goede, M.P.M. de & Teunissen, J. (2005) *Basisboek Kwalitatief Onderzoek. Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek*. Tweede druk. Groningen/ Houten: Wolters-Noordhoff bv

Bartman, C. & Waanders, W. (2012) "Beter een autochtone buur dan...": de motieven achter de buurtkeuzes van autochtone Nederlanders nader onderzocht. Utrecht: Universiteit van Utrecht.

Been, L.A. (2012) Werk aan de winkel. Over de relatie tussen leefbaarheid en voorzieningen in plattelandsdorpen in het Eemsdeltagebied. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen

Beer, P. de (2013) Een nieuwe richting voor het poldermodel. *S&D*, 70 (2), pp. 24-29

Blijie, B., Groenemeijer, L., Gopal, K. & Hulle, R. van (2013) *Wonen in ongewone tijden. De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012*. Den Haag: Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Blok, S.A. (2014) Nota over de toestand van 's Rijks Financiën. Brief van de minister voor wonen en Rijksdienst. Eerste kamer, vergaderjaar 2014-2015, 34 000, J.

Beuningen, J. van, Schmeets, H., Arts, K. & Riele, S. te (2013) Bevolkingstrends 2013. Samenhang tussen etnische diversiteit en criminaliteit: de rol van sociaal kapitaal. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Bontje, M. & Musterd, S. (2012) Understanding Shrinkage in European Regions. *Built environment*, 38 (2), pp. 153-161

Buro Bontenbal (2015) Gaswinning in Groningen. Is een productiebeperking tot 30 miljard m3 mogelijk en wat zijn daarvan de consequenties? Rotterdam: s.n.

Bruinhorst, J. van de (2015) Betrokken bij buur en buurt. Onderzoek naar de betrokkenheid van bewoners bij hun sociale en fysieke woonomgeving. Delft: TU Delft.

CBS (2015) Kerncijfers wijken en buurten 2014. Geraadpleegd op 18 april 2016 via <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=82931NED&D1=3&D2=60-89&HD=150728-2134&HDR=T&STB=G1>

Centrum Veilig Wonen (2016?) Businessplan 2016; Samenwerken aan een veiliger Groningen. Appingedam; Centrum Veilig Wonen.

Chemiepark Delfzijl (2016) Aardbevingen leiden niet tot hoger veiligheidsrisico voor chloorleiding en –opslag. Geraadpleegd op 21 april 2016 via: <http://www.chemieparkdelfzijl.nl/nl/actueel/1307/aardbevingen-leiden-niet-tot-hoger-veiligheidsrisico-voor-chloorleiding-en--opslag>

Creeze, B. (2016) Touwtrekken met de NAM: de afhandeling van de Groningse aardbevingsschade. Geraadpleegd op 18 november 2016 via: <https://www.ftm.nl/artikelen/nam-verdeel-en-heers-groningen>. Amsterdam: Follow the Money

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

Dam, F. van (2009). Ruimtelijke Gevolgen. In Nimwegen, N. van & Heering, L. (Red.), *Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2009; Van groei naar krimp. Een demografische omslag in beeld.* (pp. 87-111) Den Haag: Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut.

Dam, F. van & Eskinasi, M. (2013) Woningprijzen: bepalende factoren en actoren. Een overzicht van bevindingen uit studies van het PBL. Den Haag: PBL.

Damoiseaux (2011) Krimp krimpt niet. Samenwerken bij een gebiedsontwikkeling in krimpgebieden. Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven

Dekker, K. & G. Bolt (2005) Social cohesion in post war estates in the Netherlands: Differences between social-economic and ethnic groups. *Urban Studies*, 42 (12), pp. 2447-2470.

Diekerhof, I. (2011) 'Sorry, je zei smart shrinking?!'. Geraadpleegd op 27 januari 2016 via <http://kennisbank.platform31.nl/pages/26967/Opinie/Sorry-je-zei-smart-shrinking.html>

Francke, M (2010) *Krimp en woningprijzen. De invloed van demografische krimp op de woningprijs.* Rotterdam: Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting.

Gemeente Delfzijl (2012a) Delfzijl Intercultureel 2012-2016. Beleidsnota minderheden juni 2012. Delfzijl: Gemeente Delfzijl.

Gemeente Delfzijl (2012b) Integraal Investeringsprogramma. Delfzijl: Gemeente Delfzijl.

Gemeente Delfzijl (2013a) Actieplan Centrum Delfzijl. Delfzijl: Gemeente Delfzijl.

Gemeente Delfzijl (2013b) Actieplan Dorpen en Wijken Delfzijl. Delfzijl: Gemeente Delfzijl.

Gemeente Delfzijl (2016) Inwoneraantal gemeente Delfzijl. Geraadpleegd op 18 april 2016 via <http://www.delfzijl.nl/internet/onderwerpen-ontdek-de-gemeente-42389/item/inwoneraantal-gemeente-delfzijl-76001.html>

Giebels, R. & Trommelen J. (2014) Kunnen we wel zonder het gas uit Groningen? Geraadpleegd op 28 januari 2016 via <http://www.volkskrant.nl/politiek/kunnen-we-wel-zonder-het-gas-uit-groningen~a3578358/>

Groeneveld, H. (2014) 2. De intensiteit. Hoe intens wil je het hebben? Geraadpleegd op 28 januari 2016 <http://www.ondergroningen.nl/2-de-intensiteit/>

Groot, N. de & Schonewille, J. (2012) *Krimp in beeld; De sociale gevolgen van demografische veranderingen*. Utrecht: Movisie.

Haan, F. de (2014) Aardbevingen in Groningen; wat zijn de ervaringen van burgers? Groningen: Sociaal Planbureau Groningen.

Haan, F. de (2014a) Invloed van Groningse aardbevingen op woongenot. Groningen: Sociaal Planbureau Groningen.

Haartsen T. & Venhorst V. (2010) Planning for decline: anticipating on population decline in the Netherlands. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 101 (2), pp. 218–227.

Haffner, M. & F. van Dam (2011) Langetermijneffecten van de kredietcrisis op de regionale woningmarkt. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Ham, M. van & Clark, W. A. V. (2009) Neighbourhood mobility in context: Household moves and changing neighbourhoods in the Netherlands. *Environment and Planning A*, 41 (6), pp. 1442–1459.

Hoekstra (2016) Wonen en aardbevingen in Groningen. Een onderzoek in negen gemeenten. Delft: OTB / TU Delft

Hoijsink, L.M., Brake, J.H.M. te, Duckers, M.L.A. (2011) Veerkracht monitor. Ontwikkeling van een meetinstrument voor psychosociale veerkracht. Diemen: Impact Kenniscentrum

Iersel, J. van, Schaar, J. van der & Wildt, R. de (2010) Krimp in de Eemsdelta. Naar een vastgoedstrategie van de sociale verhuur. Amsterdam; Rigo Research en Advies

Iersel, J. van, Buys, A., Scheele, J. & Smeulders, E. (2011) De woningmarkt in krimpgebieden. Amsterdam; RIGO Research en Advies

ING Economisch bureau (2015) Eigen huis verliest gouden glans. Visie op Nederlandse huizenmarkt 2015-2025. Amsterdam; ING Bank N.V.

Janssen, S. A., Dongen, J.E.F. van, Vos, H & Miedema, H.M.E. (2006) Welke fysieke en sociale omgevingskenmerken bepalen woontevredenheid in de stad? Delft: TNO Bouw en Ondergrond.

Kam, G.R.W. de (2016) Waardedaling van woningen door aardbevingen in de provincie Groningen. URSI Research, Report 352. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.

Kam, G.R.W. de & Hilbolling, M. (2014) Evaluatie onderzoek Stichting Waardebehoud Onroerend Goed: Leren door te doen, leren van het doen. URSI Research, Report 349. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.

Kam, G.R.W. de & Raemaekers, J.M. (2014) Opvattingen van bewoners over de effecten van aardbevingen op het woongenot en de woningwaarde in Groningen Een vergelijkend onderzoek in

drie woonbuurten in Middelstum, Loppersum en Slochteren in 2009 en 2013. URSI Research, Report 346. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.

Kamp, H.G.J. (2015) Besluit Gaswinning Groningen in 2015. Den Haag; Ministerie van Economische Zaken.

Knol, F. (2005) Wijkkwaliteiten. De kwaliteit van de fysieke woonomgeving 1994–2002. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Korff, M., Visschedijk, M., Landwehr, H., Verweij, A. & Meijers, P. (2014) Effecten aardbevingen op kritische infrastructuur Groningen. Samenvatting resultaten onderzoek Deltares. Delft: Deltares

Kooiker, R., Broekhoff, M. & Stumpel, H. (2011) Marktonderzoek. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers bv

Koopmans, C. & Rougoor, W. (2016) Literatuurstudie aardbevingen en woningprijzen. Amsterdam: SEO Economisch onderzoek.

Latten, J., Das, M., Musterd, S. & Gent, W. van (2014) Bevolkingstrends 2014. Te veel of te weinig inkomen voor de buurt? Dan een grotere kans om te verhuizen. Den Haag/ Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Loorbach, D. & Lindt, M. van de (2007) From theory to practice of transition management; The case of Sustainable Living and Housing in Flanders. Leuven: MOPAN conference on social learning and transitions.

Leidelmeijer, K. & Marlet, G. (2011) *Leefbaarheid in krimpgebieden. Een verkenning van de relatie tussen bevolkingskrimp en leefbaarheid.* Amsterdam/Utrecht: Rigo/Atlas

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2014) Beleidsdoorlichting Programma Bevolkingsdaling. Den Haag: Rijksoverheid

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016) Actieplan Bevolkingsdaling. Den Haag: Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen.

Moraal, J. (2008) De structuurvisie. Geraadpleegd op 10 februari 2016 via <http://www.wetruimtelijkeordering.net/page.php?2>

Nakagawa, M., Saito, M & Yamaga, H. (2009) Earthquake risks and land prices: evidence from the Tokyo Metropolitan Area. *The Japanese Economic Review*, vol. 60 (2), pp. 208-222.

NAM (2012) NAM in feiten en cijfers. Geraadpleegd op 28 januari 2016 via <http://www.nam.nl/nl/about-nam/facts-and-figures.html>

NAMplatform (2015) Aardgas uit het Groningen-gasveld. Geraadpleegd op 28 januari 2016 via <http://www.namplatform.nl/gaswinning/het-groningen-gasveld.html>

NAMplatform (2016) Rol van aardgas en betrokken partijen. Geraadpleegd op 1 maart 2016 via <http://www.namplatform.nl/gaswinning-en-aardbevingen/gaswinning/rol-van-aardgas-en-betrokken-partijen>

Naoi, M., Seko, M. & Sumita, K. (2009) Earthquake risk and housing prices in Japan: Evidence before and after massive earthquakes. *Regional Science and Urban Economics*, 39, pp. 658-669.

Nationaal Coördinator Groningen (2015) Meerjarenprogramma aardbevingsbestendig en kansrijk Groningen 2016-2020. Groningen: Nationaal Coördinator Groningen.

Nethur (2002) Sociale cohesie in heden en verleden.

Netwerk Kwalitatief Onderzoek AMC-UvA (2002) Richtlijnen voor kwaliteitsborging in gezondheids(zorg)onderzoek: kwalitatief onderzoek. Amsterdam: AmCOGG.

Niejenhuis, H.E.H. van (2011) Het verdwenen platteland; Blauwestad als strategie tegen demografische krimp in de regio Oost Groningen. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.

Peeters, R. (2010) Het effect van maatschappelijk vastgoed op de woningprijs. Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen.

Planbureau voor de Leefomgeving (2015) Wat zijn de oorzaken van demografische krimp. Geraadpleegd op 18 januari 2016 via <http://www.pbl.nl/vraag-en-antwoord/wat-zijn-de-oorzaken-van-demografische-krimp>

Provincie Groningen (2015) Agenda krimpbeleid Provincie Groningen 2015-2020; Krimp in Groningen, van regionale opgave naar nationale proeftuin. Groningen: Provincie Groningen.

Redactie L1 (2016) Parkstad wint verrassend internationale toerismeprijs. Geraadpleegd op 11 oktober 2016 via <http://www.1limburg.nl/parkstad-wint-verrassend-internationale-toerismeprijs>

Rijk, VNG en IPO (2009) Krimpen met kwaliteit; interbestuurlijk actieplan bevolkingsdaling. Den Haag: ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Roet, W.J. & Mulder, C.H. (2010) De relatie tussen etniciteit en tevredenheid met de woonomgeving: een onderzoek onder autochtonen, Surinamers, Turken en Marokkanen in Nederland. Amsterdam: Amsterdam Institute for Social Science Research (AISSR)

Roggenkamp, M.M. (2015) Regulering van de aardgaswinning in Groningen; Nieuwe uitdagingen gekoppeld aan Napoleontische uitgangspunten. In *Nederlands juristenblad* jaargang 90, afl. 26, pp. 1705-1808

Rotmans, J., Kemp, R. & Asselt, M. van (2001) More evolution than revolution: transition management in public policy. *Foresight*, 3 (1), pp. 15–31

Rotmans, J. (2003) Transitie management; sleutel voor een duurzame samenleving. Assen: Koninklijke Van Gorcum.

Rotmans, J., Loorbach, D. & Brugge, R. van der (2005) Transitie management en duurzame ontwikkeling; Co-evolutionaire sturing in het licht van complexiteit. *Beleidswetenschap*, 19 (2), pp. 2-23

Saitua, R. & Koning, M.A. (2011) MKBA Herstructurering Eemdelta. Een maatschappelijke kosten-batenanalyse. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.

Schreuders, H., Schuitemaker, A. & Wassenberg, F. (2013) Aandacht voor de onderkant van de koopwoningmarkt. *Tijdschrift voor de volkshuisvesting*, opgave 6, pp. 7-9

Schilder, F., Conijn, J. & Jong-Tenneks, M. de (2012) Financiële risico's op de woningmarkt. Een verkenning in krimp- en anticipeerregio's. Amsterdam: ASRE Research Center

Schouwman, A. (2015) Het verdriet van Groningen. Longread aardbevingen. Geraadpleegd op 28 januari 2016 via [http://redactie.dvhn.nl/aardbevingen/#prettyPhoto\[iframe\]/5/](http://redactie.dvhn.nl/aardbevingen/#prettyPhoto[iframe]/5/). Groningen: Dagblad van het Noorden.

Schuur, J. (2010) De baten en kosten van ruimtelijk beleid en de relatie met het woningaanbod. Den Haag/Bilthoven: Planbureau voor de Leefomgeving

Scribbr (20..) Overzicht van onderzoeksoorten. Geraadpleegd op 28 maart 2016 via <https://www.scribbr.nl/category/onderzoeksmethoden/#exploratief-onderzoek>.

Simon, C., Haan, F. de, Grisnich, F. & Ringersma, R. (2016) Wonen en leven met aardbevingen. Meningeën, knelpunten en oplossingsrichtingen van burgers. Groningen: CMO Stamm / Sociaal planbureau Groningen

Smorenburg, A. (2016) Aardbevingsbestendig bouwen: wat, hoe en waarom? Geraadpleegd op 6 september 2016 via: <https://www.linkedin.com/pulse/aardbevingsbestendig-bouwen-wat-hoe-en-waarom-alco-smorenburg?trk=hp-feed-article-title-like>

Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta (2012a) Beter leven voor minder mensen. Woon - en Leefbaarheidplan Eemsdelta. Niehove: Enno Zuidema Stedebouw.

Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta (2012b) Wonen en leven in de Eemsdelta. Regio atlas bevolkingsontwikkeling, wonen, voorzieningen en leefbaarheid.

Sousa, S. & Pinho, P. (2015) Planning for Shrinkage: Paradox or Paradigm. *European Planning Studies*, 23 (1), pp. 12-32

Team Midterm Review Bevolkingsdaling (2014) Grenzen aan de Krimp. Toespitsing Interbestuurlijk Actieplan Bevolkingsdaling Noodzakelijk. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Turok & Mykhenko (2007) The trajectories of European cities, 1960–2005. *Cities*, 24 (3), pp. 165–182

Veldboer, L., Bergstra, M. & Kleinhans, R. (2011) Koop is goed voor de buurt. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 17 (5), pp. 56-61

Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes & NVM (2012) Wonen 4.0, Woningmarktplan, Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt. Amersfoort: Vereniging Eigen Huis.

VGG Adviseurs (2012) De sloop van Koop. Rapportage scenario's krimpogave. Capelle aan den IJssel: VGG Adviseurs.

Visser, P., & Dam, F. van (2006). De prijs van de plek; Woonomgeving en woningprijs. Rotterdam / Den Haag: NAI Uitgevers / Ruimtelijk Planbureau.

Vliet, M.E. van (2009) *Kracht door krimp. Kansen van bevolkingsverandering*. Utrecht: Berenschot Procesmanagement.

Voort, N. van der, Vanclay, F. (2015) Social impact of earthquakes caused by gas extraction in the Province of Groningen, The Netherlands. *Environmental Impact Assessment Review*, 50, pp. 1–15

Vries, P. de, Oevering, F. & Piljic, D. (2013) *Kwartaalbericht Woningmarkt*. Utrecht: Rabobank Economisch Onderzoek, Rabobank Nederland.

Vries, P. de & Boelhouwer, P. (2004) *Langetermijnevenwicht op de koopwoningmarkt. Relatie woningprijs, inkomen en woningproductie*. Utrecht: DGW/NETHUR-partnership.

Weessies, R. (2015) 'Aardbevingen kunnen leiden tot nieuwe architectuur'. Geraadpleegd op 28 januari 2016 via http://www.architectenweb.nl/aweb/redactie/redactie_detail.asp?iNID=36847

Weterings, R. (2010) *Werk in uitvoering. Ervaringen met het Nederlandse transitiebeleid*. Utrecht: Compententiecentrum Transitie.

Yin, R.K. (2009) *Case Study Research; Design and Methods*. Thousand Oaks: Sage Publications.

VERTROUWELIJKE BIJLAGEN

Bijlage A -Samenvattingen van de interviews

Vertrouwelijk – Alleen gedeeld met mijn begeleiders

Bijlage B - Transcript interview medewerker Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, en tevens medewerker Nationaal Coördinator Groningen

Vertrouwelijk – Alleen gedeeld met mijn begeleiders