

# Krimp inzicht!

De omgang van woningcorporaties met vastgoedwaarde in krimpgebieden



Maaïke Bruins Slot  
Masterthesis Vastgoedkunde  
Rijksuniversiteit Groningen  
Juli 2010

Titel	Krimp inzicht!	
Subtitel	De omgang van woningcorporaties met vastgoedwaarde in krimpgebied	
Type	Master thesis	
Datum	12 juli 2010	
Auteur	M.K. Bruins Slot	
Emailadres	<a href="mailto:maaikebs@hotmail.com">maaikebs@hotmail.com</a>	
Studentnummer	S1730797	
Opleiding	Vastgoedkunde	
Faculteit	Ruimtelijke Wetenschappen	
Onderwijsinstelling	Rijksuniversiteit Groningen	
Begeleiders ARCADIS	Drs. B.F. Pals Drs. J.M.M. Polman	
Begeleider RUG	Prof. E.F. Nozeman	
Beoordelaar RUG	Drs. T. van der Meulen	

Foto voorzijde is een bewerking van:

[www.surfspace.nl/nl/Praktijkvoorbeelden/Pages/Assessmentsenschakelprogrammasvoorsuccesvollein-endoorstroom.aspx](http://www.surfspace.nl/nl/Praktijkvoorbeelden/Pages/Assessmentsenschakelprogrammasvoorsuccesvollein-endoorstroom.aspx)

# Voorwoord

In oktober 2009 ben ik bij ARCADIS in Assen begonnen met het schrijven van mijn scriptie. Eerst parttime, omdat ik nog een aantal vakken moest afronden, later fulltime. Het bedenken van mijn onderwerp was niet moeilijk, de precieze invulling vergde wat meer denkwerk. Tijdens mijn vorige opleiding Vastgoed en Makelaardij aan de Hanzehogeschool had ik namelijk ook al het nodige met krimp gedaan. Aangezien bevolkingskrimp een breed begrip is, leek het mij interessant om dit verder uit te diepen. ARCADIS bood mij de kans om dit in een stageverband te doen.

Inmiddels ligt er dan daadwerkelijk een scriptie. Bevolkingskrimp blijft een interessant en actueel onderwerp, dat is wel gebleken. Wekelijks kwamen er nieuwe rapporten op mijn bureau of in mijn mail. Aangezien de hoeveelheid informatie dusdanig groot is, heb ik helaas niet alles mee kunnen nemen in mijn thesis, dan zou ik over een jaar nog niet klaar zijn.

Mijn dank gaat uit naar ARCADIS voor de mogelijkheid daar mijn studie af te ronden. Uiteraard gaat mijn dank uit naar mijn collega's en begeleiders bij ARCADIS: Drs. B.F. Pals en Drs. J.M.M. Polman. Ook wil ik mijn begeleider van de Rijksuniversiteit Groningen bedanken, Prof. E.F. Nozeman. Daarnaast wil ik alle geïnterviewden bedanken voor hun medewerking. Ook mijn dank aan mijn ouders Albert en Gerry Bruins Slot en aan mijn vriend Hugo Bronkhorst, zij hebben mij tijdens mijn studie en het schrijven van mijn scriptie gestimuleerd en gemotiveerd.

Maaïke Bruins Slot  
Groningen, juli 2010

# Samenvatting

In dit onderzoek staat de omgang van woningcorporaties met het fenomeen krimp centraal. Krimpgebieden zijn gebieden waar zowel bevolkings- als huishoudenskrimp plaats vindt. Dit onderzoek richt zich op de omgang van woningcorporaties met de waarde van hun woningen in krimpgebieden. Bekeken wordt hoe corporaties de waardeontwikkeling van woningen stimuleren en hoe dit financieel verantwoord wordt.

Bepalend voor de bevolkingsontwikkeling in een gebied zijn natuurlijke groei (geboorte – sterfte) en migratie (immigratie – emigratie). Als beide factoren opgeteld negatief zijn, is er sprake van bevolkingskrimp. Er zijn veel factoren die dit kunnen beïnvloeden: ontgroening, vergrijzing, leeftijdsverwachting en vruchtbaarheid.

De ontwikkeling van het aantal huishoudens is afhankelijk van de huishoudensdynamiek. Op deze dynamiek is een aantal factoren van invloed, onder andere de leeftijd van uithuis gaan, gemiddelde huishoudensgrootte, scheidingen en zelfstandig wonende ouderen.

In de drie noordelijke provincies, die onder Noord-Nederland vallen, vond de afgelopen vijftien jaar op COROP<sup>1</sup> niveau alleen in de regio Delfzijl bevolkings- en huishoudenskrimp plaats. De overige gebieden lieten nog groei zien. Op middellange en lange termijn komen hier Oost-Groningen, Noord-Friesland en Zuidoost-Drenthe bij. Op gemeentelijk niveau is er plaatselijk meer krimp te onderscheiden, deze wordt echter op COROP niveau opgevangen door omliggende groeikernen.

In 2008 waren in Nederland 43 procent van de woningen huurwoning, hiervan was ruim 74 procent sociale huur. De sociale huursector begon zich te ontwikkelen in 1901 toen de Woningwet van kracht werd en de eerste woningcorporaties ontstonden. Woningcorporaties houden zich van oorsprong bezig met het bouwen, verbeteren en beheren van sociale huurwoningen. Tegenwoordig houden zij zich ook bezig met het bouwen van koopwoningen en het verbeteren van de leefbaarheid. Woningcorporaties zijn in te delen in vier bedrijfsstijlen, welke lopen van bestendiger naar vernieuwer en van focus op maatschappelijk rendement naar focus op financieel rendement. Uit deze factoren ontstaan de bedrijfsstijlen sociale woningbeheerder, sociale woningbelegger, maatschappelijke innovator en maatschappelijke vastgoedondernemer.

De financieel toezichthouder op de corporaties is het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Het CFV adviseert het rijk over de financiële positie van de woningcorporaties. De afgelopen jaren is door de invoering van de vennootschapsbelasting en de zogenaamde Vogelaarheffing de financiële positie van de corporaties veranderd. Doordat de corporaties meer moeten afdragen, blijft er minder investeringsruimte over. Desondanks is de huidige financiële positie van de onderzochte corporaties nog wel voldoende.

---

<sup>1</sup> COROP: Een gebiedsindeling waarbij een grotere kern omringd wordt door een aantal kleinere kernen. Noord-Nederland bestaat uit negen COROP gebieden.

In Noord-Nederland zijn 32 corporaties actief, waarvan er negentien meer dan 2500 woningen in bezit hebben en onderzocht zijn. Niet alle corporaties zijn actief in krimpgebieden. Het merendeel van de corporaties beseft dat er krimp aan komt en voert hier beleid op. Dit beleid richt zich onder andere op sloop, vervangende nieuwbouw, kwaliteitsimpulsen, levensloopbestendige woningen en het bevorderen van de leefbaarheid. Ook wordt er gekeken naar het niet investeren in bepaalde delen, het beperken van de verkopen en gebiedsgericht beleid.

De waarde van de corporatiewoningen is qua WOZ-waarde de afgelopen jaren voornamelijk gestegen. De bedrijfswaarde daarentegen fluctueert. Tussen de WOZ-waarde en de bedrijfswaarde zitten grote verschillen, oplopend tot ruim 84 procent. Dit wil zeggen dat de waarde van de woning voor de corporatie sterk afwijkt van de waarde voor de WOZ aanslag.

Van de negentien corporaties zijn er negen verder onderzocht. Er zijn vier typeringen vastgesteld gebaseerd op de factoren wel/geen krimpgebied en wel/geen krimpbeleid. Uit elke groep is één corporatie geïnterviewd en uit de groep wel krimpgebied, wel beleid zijn er zes corporaties geïnterviewd. De geïnterviewde corporaties zijn: Lefier, Acantus, Thús Wonen, Actium, Domesta, Woonservice, Woonborg, Wonen Noordwest Friesland en Woonconcept.

De WOZ-waarde is voor al deze woningcorporaties flink gestegen, op zowel COROP, gemeentelijk als corporatieniveau. Op corporatieniveau stegen de prijzen tussen 2006 en 2008 met gemiddeld 21,0 procent. Op gemeentelijk niveau stegen de WOZ-waarden gemiddeld 17,9 procent. De particuliere koopwoningmarkt laat echter voornamelijk dalende prijzen zien en stijgende verkooptijden, wat zou moeten betekenen dat de waarde van de woningen afneemt. Dit is echter in de WOZ-waarden niet terug te vinden.

Voor de corporaties is de verhuurbaarheid van woningen van belang. Dit is vertaald in een leegstandspercentage. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen projectleegstand en marktleegestand, waarvan de laatste het meest relevant is. De gemiddelde landelijke marktleegestand bedroeg in 2007 en 2008 0,4 procent. Voor de negen onderzochte corporaties bedroeg deze 0,28 en 0,32 procent. Van deze negen corporaties hebben Lefier, Wonen Noordwest Friesland en Domesta een grotere marktleegestand dan één maal de standaardafwijking boven het corporatiegemiddelde. De rest zit rond of onder het corporatiegemiddelde.

De mutatiegraad zegt wat over hoe vaak een woning verhuurd wordt. Landelijk is deze 8,8 procent in 2007 en 8,6 procent in 2008. De negen corporaties liggen hier iets boven met 9,38 procent in 2007 en 9,92 procent in 2008. Wonen Noordwest Friesland kent een hoge mutatiegraad met een afwijking van meer dan één maal de standaardafwijking naar boven. Voor de overige corporaties ligt deze rond of onder het gemiddelde.

De financiële gesteldheid van de corporaties is volgens de norm. Hoewel de bedrijfswaarde en de rentabiliteitswaarde van de leningen vaak onder het landelijk gemiddelde liggen, is de ratio die hieruit volgt goed. Ook de solvabiliteit is goed, met een A-status voor alle negen corporaties.

Het vermogen van de corporaties loopt nogal uit een. Een aantal corporaties heeft vermogens ver boven het landelijk gemiddelde, een aantal er ver onder. Bovendien is de verwachting dat tussen 2008 en 2013 voor zes van de negen corporaties een daling van het vermogen plaatsvindt. Echter, er zijn ook een aantal stijgers te traceren, waarbij Domesta en Woonconcept de boventoon voeren.

Uit de interviews is gebleken dat alle corporaties bezig zijn met beleid rond krimp, op Woonconcept na omdat zij niet in krimpgebieden opereren. Alle corporaties investeren in meer of mindere mate in de kwaliteit van hun voorraad. Ook investeren in leefbaarheid staat bij een aantal corporaties hoog aangeschreven. Leefbaarheid kan verbeterd worden door het ontwikkelen van voorzieningen als dorpshuizen, multifunctionele accommodaties, scholen en/of winkels. Niet alle corporaties investeren hier in. Wel zijn alle corporaties van mening dat een toevoeging van voorzieningen wellicht waardeverhogend kan werken. Hoeveel deze waardeverhoging bedraagt, is echter niet bekend. Corporaties vinden het voor het grootste deel (nog) niet interessant om te bekijken hoe een investering doorwerkt in de waarde van de woning. Het blijkt dat het voor het merendeel gaat om een 'goed gevoel' en niet daadwerkelijk om de cijfers.

Voor alle woningcorporaties is de investeringsruimte nog voldoende, dit weerspiegelt zich ook in de financiële cijfers. Ondanks de krimpscenario's waar een deel van de corporaties mee te maken heeft, is de huidige financiële gesteldheid nog wel in orde. Alle corporaties hebben echter wel last van de vennootschapsbelasting en de Vogelaarheffing, waardoor zij de komende jaren zullen moeten bezuinigen. Dit komt het beleid met betrekking tot de aanpak van de krimp niet ten goede. Niet alle corporaties hebben een even duidelijk toekomstbeeld wat de financiën betreft. De in een deel van Noord-Nederland verwachte of reeds aanwezige bevolkings- en huishoudensdaling, brengt onzekere posities met zich mee. Voor de toekomst is globaal de verwachting dat de overheidsinvloed zal toenemen. Ook zal een deel van de corporaties meer richting markthuren gaan indien dit nodig is. In krimpgebieden is dit echter een lastig fenomeen. Bij een uitval van vraag naar woningen, worden woningen immers niet aantrekkelijker als zij duurder worden. Een ander deel van de corporaties verwacht de komende jaren een minder dominante rol voor de woningcorporaties.

Er valt geen eenduidig beeld te onderscheiden in de omgang met bevolkingskrimp. Elke corporatie volgt een eigen strategie en voert een eigen beleid. Dit komt in delen wel overeen met andere corporaties, maar is juist ook onderscheidend te noemen en maakt als het ware onderdeel uit van de identiteit van de corporatie.

# Inhoudsopgave

## DEEL I

<b>1 INLEIDING .....</b>	<b>- 1 -</b>
1.1 AANLEIDING .....	- 1 -
1.2 DOEL- EN PROBLEEMSTELLING .....	- 2 -
1.3 ONDERZOEKSMETHODE .....	- 3 -
1.4 LEESWIJZER .....	- 5 -

## DEEL II

<b>2 DEMOGRAFISCHE TRANSITIES EN DIMENSIES .....</b>	<b>- 6 -</b>
2.1 BEPALENDE FACTOREN .....	- 6 -
2.1.1 <i>Natuurlijke Groei</i> .....	- 6 -
2.1.2 <i>Migratie</i> .....	- 8 -
2.2 DE TOEKOMST IN DIMENSIES .....	- 9 -
2.2.1 <i>Bevolkingsomvang</i> .....	- 10 -
2.2.2 <i>Huishoudensontwikkelingen</i> .....	- 11 -
2.3 BEVOLKINGS- EN HUISHOUDENSONTWIKKELING NOORD-NEDERLAND .....	- 12 -
2.3.1 <i>Ontwikkelingen per COROP gebied</i> .....	- 13 -
2.3.2 <i>Ontwikkelingen per gemeente</i> .....	- 15 -
2.4 DEELCONCLUSIE HOOFDSTUK 2 .....	- 17 -
<b>3 WONINGCORPORATIES IN BEELD .....</b>	<b>- 19 -</b>
3.1 DE WONINGCORPORATIE – SOCIALE HUURSECTOR .....	- 19 -
3.2 ONTWIKKELINGEN IN DE SOCIALE HUURSECTOR .....	- 20 -
3.2.1 <i>De Woningwet</i> .....	- 20 -
3.2.2 <i>Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH)</i> .....	- 22 -
3.2.3 <i>Vennootschapsbelasting</i> .....	- 23 -
3.2.4 <i>Wijkenaanpak</i> .....	- 23 -
3.2.5 <i>Toezicht</i> .....	- 24 -
3.3 TOEKOMSTVERWACHTINGEN .....	- 24 -
3.4 BEDRIJFSSTIJLEN WONINGCORPORATIES .....	- 25 -
3.5 WAARDE(RING) VAN HUURWONINGEN .....	- 27 -
3.6 WONINGCORPORATIES IN NOORD-NEDERLAND .....	- 28 -
3.7 KRIMP IN BELEID .....	- 29 -
3.8 WAARDEONTWIKKELING WONINGCORPORATIES NOORD-NEDERLAND .....	- 31 -
3.9 DEELCONCLUSIE HOOFDSTUK 3 .....	- 33 -
<b>4 DE ONDERZOEKSGBIEDEN: BEPALING EN ANALYSE .....</b>	<b>- 36 -</b>
4.1 ONDERZOEKSGBIEDEN .....	- 36 -
4.2 WAARDE EN PRIJS .....	- 37 -
4.2.1 <i>Woningwaarde</i> .....	- 37 -
4.2.2 <i>Koopwoningen: Verkoopprijzen en verkooptijd</i> .....	- 39 -
4.3 VERHUURBAARHEID .....	- 40 -
4.4 FINANCIËLE GESTELDHEID .....	- 42 -
4.4.1 <i>Bedrijfswaarde en rentabiliteitswaarde</i> .....	- 42 -

4.4.2	<i>Solvabiliteit en continuïteit</i> .....	- 43 -
4.4.3	<i>Vermogen</i> .....	- 44 -
4.5	SCHEMATISCH OVERZICHT .....	- 45 -
4.6	DEELCONCLUSIE HOOFDSTUK 4 .....	- 47 -
4.7	HYPOTHESEN .....	- 48 -

### DEEL III

## 5 TOETS DER HYPOTHESEN – IN GESPREK MET DE WONINGCORPORATIES... - 49 -

5.1	HYPOTHESE 1 - BESEF .....	- 50 -
5.2	HYPOTHESE 2 – FINANCIËEL VERMOGEN .....	- 50 -
5.3	HYPOTHESE 3 – TOEVOEGEN VOORZIENINGEN .....	- 50 -
5.4	HYPOTHESE 4 – INVESTERINGEN EN WAARDE .....	- 51 -
5.5	HYPOTHESE 5 – NIET INVESTEREN .....	- 52 -
5.6	HYPOTHESE 6 - VERKOPEN .....	- 52 -
5.7	HYPOTHESE 7 – BEDRIJFSSIJL EN TYPERING .....	- 53 -
5.8	DEELCONCLUSIE HOOFDSTUK 5 .....	- 54 -

### DEEL IV

## 6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN..... - 56 -

6.1	CONCLUSIE .....	- 56 -
6.2	AANBEVELINGEN .....	- 57 -

## REFLECTIE OP HET ONDERZOEK .....

- 58 -

## LITERATUURLIJST..... - 59 -

### BIJLAGEN

1	Bedrijfsomschrijving ARCADIS .....	1
2	Migratiesaldi Europa en Nederland .....	2
3	Omschrijving vier toekomstbeelden Europa .....	3
4	CBS Huishoudensprognose .....	6
5	Bevolkingsscenario's .....	9
6	Gegevens per COROP .....	10
7	Gegevens per gemeente .....	11
8	Gemeentelijke indeling Noord-Nederland .....	14
9	Woningcorporaties – de verslagen .....	16
10	Woningcorporaties en beleid .....	17



# Lijst van figuren

Figuur 1.1	Overzicht hoofdstukinhoud .....	- 3 -
Figuur 2.2	Gemiddeld aantal kinderen per vrouw in Europa 2007. (Eurostat, 2009B).....	- 8 -
Figuur 2.3:	Vier toekomstbeelden voor Europa (CBS, 2005) .....	- 10 -
Figuur 2.4:	Bevolkingsontwikkelingen volgens de vier scenario's 1950 – 2050 (CBS, 2005) .....	- 10 -
Figuur 2.5:	Overgangen in de huishoudensdynamiek (CBS, 2005) .....	- 11 -
Figuur 2.6:	Huishoudensontwikkeling volgens de vier scenario's 2005 – 2040 (CBS, 2005) .....	- 12 -
Figuur 2.7:	Bevolkings- en huishoudensontwikkeling per COROP in Noord-NL (CBS, 2009) .....	- 14 -
Figuur 2.8:	Bevolkings- en huishoudensontwikkeling Groningen, Friesland en Drenthe, 1995 (2000) – 2025 – 2040 (CBS, 2009) .....	- 17 -
Figuur 3.9:	Democratische Driehoek (Quintis, 2009) .....	- 22 -
Figuur 3.10:	De 4 bedrijfsstijlen van Gruis volgens de typologie van Miles en Snow (Gruis, 2007). -	25 -
Figuur 3.11:	de vier typeringen van woningcorporaties (Gruis, 2007) .....	- 26 -
Figuur 3.12:	Overzicht woningcorporaties 2500+ woningen Noord-Nederland .....	- 29 -
Figuur 3.13:	Beleid Woningcorporaties Noord-Nederland.....	- 30 -
Figuur 3.14:	Overzicht waarden (CFV, 2009).....	- 32 -
Figuur 3.15:	Bedrijfswaarde en WOZ-waarde ontwikkeling (CFV, 2009) .....	- 33 -
Figuur 4.16:	Typen woningcorporaties in gebied en beleid .....	- 36 -
Figuur 4.17:	Waardeontwikkeling per COROP (CBS, 2010) .....	- 37 -
Figuur 4.18:	WOZ-waarden (CFV, 2009 en CBS, 2009) .....	- 38 -
Figuur 4.19:	Regio-indeling volgens de NVM (NVM, 2010).....	- 39 -
Figuur 4.20:	Gemiddelde verkoopprijs per NVM regio (NVM, 2010B).....	- 39 -
Figuur 4.21:	Gemiddelde verkooptijd woningen per NVM regio (NVM, 2010B).....	- 40 -
Figuur 4.22:	Leegstand en mutatie (CFV, 2009) .....	- 41 -
Figuur 4.23:	Financiële gesteldheid (CFV, 2009).....	- 42 -
Figuur 4.24:	Volkshuisvestelijk vermogen per VHE (CFV, 2009) .....	- 45 -
Figuur 4.25:	Matrix op basis van afwijkingen van het gemiddelde .....	- 46 -
Figuur 5.26:	Matrix corporaties hypothese 1 .....	- 50 -
Figuur 5.27:	Matrix corporaties hypothese 2 .....	- 50 -
Figuur 5.28:	Matrix corporaties hypothese 3 .....	- 51 -
Figuur 5.29:	Matrix corporaties hypothese 4 .....	- 51 -
Figuur 5.30:	Matrix corporaties hypothese 5 .....	- 52 -
Figuur 5.31:	Matrix corporaties hypothese 6 .....	- 52 -
Figuur 5.32:	Overzicht hypothese 7 .....	- 54 -

# Deel I

# 1 Inleiding

In het eerste hoofdstuk komen aanleiding, doelstelling en probleemstelling aan bod. Ook de methode van onderzoek wordt in dit hoofdstuk beschreven. Daarnaast is ook de leeswijzer in dit hoofdstuk te vinden. Dit onderzoek is gedaan in samenwerking met ARCADIS.

## 1.1 AANLEIDING

*“Tel je de meerjarenramingen tot 2030 van alle Nederlandse gemeenten bij elkaar op, dan kom je uit op 30 miljoen inwoners. Waar zijn dan die krimpgemeenten?”*

Aldus Burgemeester Rik Buddenberg, bestuurder bij de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (Trouw, 2009)

Veel Nederlandse gemeenten hanteren wat betreft inwoneraantallen een groeimodel, waarin aangenomen wordt dat de bevolking verder zal toenemen. Gemeentelijke bevolkingsprognoses zijn echter te optimistisch. De groei van de Nederlandse bevolking loopt namelijk terug. Cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) laten zien dat op termijn Nederlandse bevolkings- en huishoudensaantallen gaan afnemen. In veel gebieden is de trend voor de komende jaren krimp. Een krimp van zowel de bevolking als op de langere termijn in delen van het land ook een krimp van het aantal huishoudens.

Krimp is een ‘hot issue’, een actueel thema waar veel over geschreven wordt. Zo verschijnen veel themanummers over krimp bij verschillende tijdschriften. Het blad ‘Noorderbreedte’ kwam in 2009 met een dossier over krimp en ook het blad ‘Demos’ verscheen met een editie enkel gericht op krimp. Ook kranten en rapporten laten het thema krimp niet links liggen. Enkele krantenkoppen laten de actualiteit zien:

- Staatssecretaris Bijleveld versnelt krimp in Noord-Groningen – Dagblad van het Noorden, 9 februari 2010
- Allemaal om de tafel om te praten over krimp – Dagblad van het Noorden, 27 november 2009
- Krimp kost zeker een miljard – Dagblad van het Noorden, 3 november 2009
- Slopen tegen de leegloop, meer ruimte voor de achterblijvers– Volkskrant 14 oktober 2009
- Prognose: randen van Nederland lopen leeg – Volkskrant 6 oktober 2009
- Leeg, leger en leegst – NRC Next, 17 juni 2009
- Ook in Nederland dreigen spookdorpen te ontstaan – Trouw, 15 mei 2009
- Bestuurders moeten krimp van bevolking aanvaarden – Staatscourant nr. 62, 31 maart 2008

- Corporaties verleggen koers door krimp bevolking, Minder huizen, mooier bouwen – Aedes Magazine, nummer 4, 21 februari 2007

In Noord-Nederland, Zeeland en Limburg laat een aantal gebieden een drastische teruggang van zowel bevolkings- als huishoudensaantallen zien. Hier is het krimpaspect duidelijk aanwezig. Dit onderzoek zal zich richten op de problematiek in Noord-Nederland.

Bevolkingskrimp kan op den duur leiden tot een teruglopend aantal huishoudens. Dit betekent een lagere vraag naar woningen. Minder vraag naar woningen betekent dat woningen lastiger verhuurd en verkocht kunnen worden. Voor zowel particulieren als voor woningcorporaties kan dat een probleem vormen. Vragen over de strategie van woningcorporaties die opereren in gebieden die te maken hebben met bevolkingskrimp vormen de aanleiding van dit onderzoek.

## **1.2 DOEL- EN PROBLEEMSTELLING**

### **Doelstelling**

Woningcorporaties die actief zijn in gebieden met afnemende bevolkings- en huishoudensaantallen, kortweg krimpgebieden, kunnen te maken krijgen met een afnemende vraag naar woningen en daardoor onverhuurbaarheid van woningen. Bijbehorende vragen zijn: is hoe het gesteld is met de financiële positie van de woningcorporaties in dergelijke gebieden. Wat is het bezit van woningcorporaties in krimpgebieden en hoe ontwikkelt dit bezit zich. Kan een woningcorporatie waarde toevoegen aan een gebied en wat is hierin hun bereidheid.

De doelstelling van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen in de manier waarop woningcorporaties die actief zijn in krimpgebieden omgaan met hun bezit. Hierbij zijn verschillende factoren van belang, zoals financiële gegevens en de maatschappelijke rol van woningcorporaties. Een woningcorporatie is immers een onderneming met een sociale doelstelling. Ook moet dit onderzoek uitwijzen of, en zo ja hoe, woningcorporaties waarde kunnen toevoegen aan krimpgebieden. Voor adviesbureaus zoals ARCADIS is dit onderzoek van belang om op deze manier te kunnen inspelen op vraagstukken uit de samenleving en zo een betere dienstverlening aan klanten te bewerkstelligen.

Zowel maatschappelijk als wetenschappelijk gezien is het van belang te ontdekken hoe woningcorporaties omgaan met hun bezit. Een woningcorporatie is een onderneming met een maatschappelijke doelstelling, hetgeen de maatschappelijke relevantie benadrukt. Wetenschappelijk gezien is er over afnemende bevolkingsaantallen al heel wat geschreven, maar de omgang met deze krimp door ondernemingen met een maatschappelijk doel is vaak onduidelijk. Dit onderzoek zal laten zien of, en zo ja hoe, krimp een rol speelt in de strategieën van woningcorporaties.

### **Probleemstelling**

De probleemstelling die uit de doelstelling naar voren komt luidt:

**Hoe ziet de waardeontwikkeling van het bezit van de woningcorporaties in de Noord-Nederlandse krimpgebieden eruit en wat kan er gedaan worden om waardeontwikkeling te bevorderen?**

### 1.3 ONDERZOEKSMETHODE

Er zijn verschillende onderzoekstypes te onderscheiden. Baarda en De Goede (2001) omschrijven er drie: beschrijvend onderzoek, exploratief onderzoek en toetsend onderzoek. Voor dit onderzoek zal gebruik worden gemaakt van toetsend onderzoek. Dit houdt in dat er vooraf een of meerdere hypothesen geformuleerd worden. Deze hypothesen worden afgeleid uit een of meerdere theorieën.

Een theorie is een geheel van uitspraken of beweringen over een deel van de werkelijkheid. Het geheel moet logisch samenhangen en dus onderling niet strijdig zijn. Ook moet een theorie dusdanig geformuleerd zijn dat er minstens één empirisch toetsbare hypothese uit af te leiden is. Bovendien moet er een mechanisme aanwezig zijn die het 'waarom' van de bewering in de hypothese verklaart (Baarda en De Goede, 2001).

Het onderzoek is opgedeeld in vier delen:

Deel I bevat de doel- en probleemstelling en de aanleiding tot het schrijven van dit rapport. Ook de wijze waarop het onderzoek wordt uitgevoerd komt hier aan bod.

Deel II bevat het theoretische gedeelte. Allereerst komen gegevens over demografische veranderingen aan bod. Ook wordt er gekeken naar toekomstige dimensies voor de ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens. Naast dit demografische aspect komt ook de omschrijving van woningcorporaties aan bod. Er zal een analyse gemaakt worden van het beleid rond de krimp van woningcorporaties in Noord-Nederland. De demografische cijfers en de gegevens over woningcorporaties en hun krimpbeleid zullen zorg dragen voor de bepaling van de onderzoeksgebieden.

Deel III bevat het empirische gedeelte van dit onderzoek. Door middel van interviews bij een aantal woningcorporaties zal er een analyse gemaakt worden van de woningcorporaties en hun beleid wat betreft een afname van de bevolkings- en huishoudensaantallen.

Deel IV sluit af met de conclusies en aanbevelingen. In dit deel zullen de uitkomsten van de toetsing van de hypothesen en de onderzoeksvragen besproken worden.

	Hoofdstuk	Inhoud
Deel I	H1 Inleiding	Aanleiding, doel- & probleemstelling, onderzoeksmethode, leeswijzer
Deel II	H2 Demografische transitie en dimensies	Demografische veranderingen in geboorte, sterfte en migratie en de vooruitzichten voor de toekomst
	H3 Woningcorporaties in beeld	Het Nederlandse woonbeleid, typering van woningcorporaties, woningprijzen en strategieën van woningcorporaties.
	H4 De onderzoeksgebieden: bepaling en analyse	Bepaling onderzoeksgebieden aan de hand van strategieën en demografische cijfers
Deel III	H5 In gesprek met de woningcorporatie	Analyse van de gekozen woningcorporaties en de uitkomsten van de interviews
Deel IV	H6 Conclusies en aanbevelingen	Antwoorden op de deelvragen en aanbevelingen voor de toekomst

Figuur 1.1 Overzicht hoofdstukinhoud

In deel II en III zullen een aantal onderzoeksvragen behandeld worden, welke samen het antwoord op de probleemstelling vormen. Per hoofdstuk zullen de volgende deelvragen aan bod komen.

## H2 Demografische transitie en dimensies

- Welke factoren zijn bepalend voor de bevolkings- en huishoudensontwikkeling?
- Wat is het actuele beeld met betrekking tot bevolkings- en huishoudensontwikkeling in Nederland voor nu en in de toekomst?
- Wat is de prognose voor de COROP gebieden en gemeenten in Noord-Nederland?

## H3 Woningcorporaties in beeld

- Wat is een woningcorporatie en wat is haar positie in de Nederlandse woningmarkt?
- Hoe heeft de sociale huursector zich in Nederland (wettelijk) ontwikkeld?
- Hoe is het toekomstige beeld voor corporaties?
- Welke bedrijfsstijlen vallen er bij woningcorporaties te onderscheiden?
- Op welke wijze worden woningen door woningcorporaties gewaardeerd?
- Speelt de afname van de bevolkingsaantallen een rol in de strategieën van woningcorporaties en zo ja welke?
- Wat is de omvang en de waarde van het bezit van de woningcorporaties?

## H4 De onderzoeksgebieden: bepaling en analyse

- Welke corporaties vormen een goede onderzoeksgroep en welke typeringen woningcorporaties kunnen hierin worden onderscheiden?
- Hoe ziet de waarde en prijzen van woningen in de onderzoeksgroep er uit?
- Hoe is het gesteld met de verhuurbaarheid en verkoopbaarheid van woningen in de onderzoeksgroep?
- Hoe is het gesteld met de financiële positie van de woningcorporaties in de onderzoeksgroep?
- Wat zijn de verwachtingen voor de toekomst omtrent de financiële positie van de corporaties in de onderzoeksgroep?

## H5 In gesprek met de woningcorporatie

- Speelt de afname van de bevolkingsaantallen een rol in de strategieën van woningcorporaties en zo ja op welke wijze?
- Hoe wordt bepaald welk deel van de voorraad verkocht wordt en wordt er hierbij rekening gehouden met het opereren in een krimpmarkt?
- Wat kan er door woningcorporaties gedaan worden om waarde toe te voegen aan de krimpgebieden en welke rol hebben voorzieningen hier in?
- In hoeverre heeft het toevoegen van voorzieningen invloed op de waarde van het vastgoed in de krimpgebieden en hoe wordt dit gemeten?

#### **1.4** LEESWIJZER

Hoofdstuk 2, 3 en 4 vormen het theoretisch kader van dit onderzoek. In hoofdstuk 2 worden de demografische aspecten rondom krimp uiteengezet. Hoofdstuk 3 gaat in op de woningcorporatie, eerst als begrip, daarna wordt gekeken naar de corporaties in Noord-Nederland. Hoofdstuk 4 zoomt verder in op de onderzoeksgroep. Hier worden de corporaties die in hoofdstuk 5 geïnterviewd worden nader uitgewerkt. Hoofdstuk 6 sluit af met de conclusies en aanbevelingen.

# Deel II



# 2 Demografische transitie en dimensies

In Nederland, maar ook in de rest van Europa, zijn dalende bevolkingsaantallen waarneembaar. Een afname van de bevolkingsaantallen wordt ook wel gedefinieerd als krimp. De Van Dale zegt over krimp het volgende: *krimp de; m samentrekking, verkleining: geen ~ geven de moed niet opgeven, volhouden*. Krimp van de bevolking kan dus gezien worden als een samentrekking of verkleining van de bevolking. Het Centrum voor Bevolkingsdaling geeft een andere definitie: *een structurele daling van de bevolking*. Bij beide gevallen geldt dat krimp van de bevolking niet gelijk hoeft te leiden tot een probleem. Het Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut (NiDi) omschrijft verschillende vormen van krimp. Bevolkingskrimp wordt omschreven als het teruglopen van het totaal aantal inwoners van een bepaald gebied. Deze krimp kan op verschillende niveaus plaatsvinden: buurt, wijk, regio, land en als groter geheel. Hierbij moet gekeken worden naar de maatschappelijke effecten van deze krimp. Krimp kan immers uiteenlopende gevolgen hebben voor het ruimtelijke beleid, de woningmarkt, de arbeidsmarkt, infrastructuur en andere beleidsthema's. Ook onderschrijft het NiDi dat krimp naast een verandering in de bevolking, ook een verandering in de samenstelling van de bevolking kan betekenen. In dit geval is er sprake van selectieve krimp. Het gaat hier dus om de veranderingen in de samenstelling van de bevolking en niet om veranderingen in de omvang van de bevolking (Nimwegen e.a., 2009).

Bevolkingskrimp is een zeer actueel thema, waar veel over geschreven wordt. Krimp zal in dit rapport gehanteerd worden als een combinatie van bevolkingskrimp en huishoudenskrimp. In dit hoofdstuk komen de factoren die bevolkingskrimp veroorzaken aan de orde. Ook zal er gekeken worden naar de prognoses voor de bevolkingsontwikkeling op de middellange termijn (tot 2025) en op de lange termijn (tot 2040). Daarna zal er ingezoomd worden op Noord-Nederland en bekeken worden welke gebieden het meest met krimp te maken hebben.

## 2.1 **BEPALENDE FACTOREN**

De bevolkingsomvang van een land of regio wordt bepaald door een tweetal factoren: natuurlijke groei en het migratiesaldo. Deze paragraaf zal ingaan op beide ontwikkelingen.

### 2.1.1 NATUURLIJKE GROEI

Onder natuurlijke groei wordt verstaan het verschil tussen het aantal levend geboren en het aantal sterftes.

Westerse samenlevingen hebben in het verleden min of meer vergelijkbare fases in de bevolkingsontwikkeling doorlopen. Deze fases werden onderbroken door transities, wat een overgangsfase betekent. In Europa vond in de negentiende eeuw een dergelijke transitie plaats. Er vond een overgang plaats van een situatie met een hoog geboorte- en sterftcijfer naar een situatie met een laag geboortecijfer en een langere levensduur. De voornaamste redenen van deze transitie waren de verbeterde levensomstandigheden. Er volgde een tweede transitie in de twintigste eeuw. De samenleving moderniseerde en het vruchtbaarheidscijfer daalde. De emancipatie van vrouwen, samen met een andere kijk op relaties en het huwelijk, zorgde ervoor toe dat gezinsvorming minder, later of niet plaatsvond. Ook nam het aantal echtscheidingen in hoog tempo toe. Als gevolg van deze overgangen nam de natuurlijke groei af (Evers e.a., 2006).

Een aantal factoren heeft invloed op de natuurlijke bevolkingsontwikkeling:

### **Vergrijzing en ontgroening**

Vergrijzing duidt op de demografische trend van een toenemend aandeel ouderen in de bevolkingsopbouw. Ontgroening betekent dat er aan de onderkant van de leeftijds piramide steeds minder mensen bij komen. In de gehele westerse wereld zijn beide trends waarneembaar, met de nodige gevolgen van dien. Vergrijzing en ontgroening hebben grote gevolgen voor de verzorgingsstaat en de arbeidsmarkt. Voor de verzorgingsstaat wordt het een opgave om aan de collectieve pensioenverplichtingen te blijven voldoen. Deze moeten worden opgebracht door een relatief kleiner aantal werkende mensen voor een relatief groter aantal ouderen. Verder kan het op de arbeidsmarkt in de toekomst lastig worden om geschikte arbeidskrachten te vinden. De mate waarin dit probleem op kan treden wordt uitgedrukt in de Labour Force Replacement Ratio (LFR). Dit is de verhouding tussen het aantal 10-19 jarigen, die in opleiding zijn en binnenkort de arbeidsmarkt zullen betreden en het aantal 55-64 jarigen die de arbeidsmarkt binnenkort zullen verlaten (Evers e.a., 2006).

### **Leef tijdsverwachting**

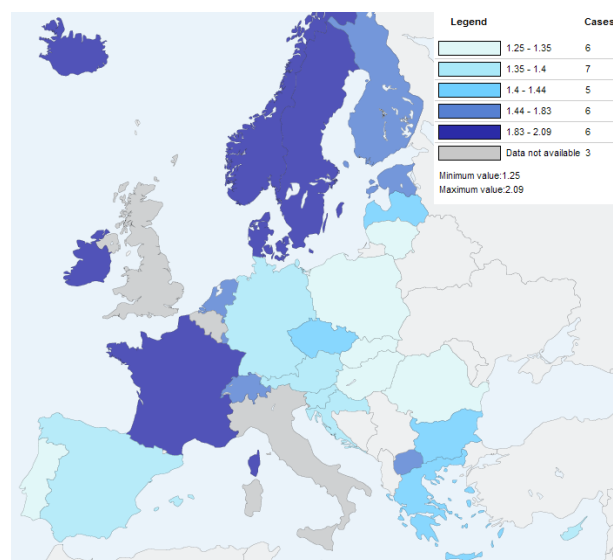
In de Europese Unie is de leeftijdsverwachting voor vrouwen 82 jaar en die voor mannen 76 jaar. De officiële bevolkingsprognose voor Nederland van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gaat uit van een toename van de levensverwachting bij geboorte van 3,2 jaar voor mannen en 1,5 jaar voor vrouwen. Over de leeftijdsverwachting bestaat enige discussie. Er zijn twee kampen te onderscheiden. Enerzijds is er de 'gerontologische school'. Deze 'traditionele' of 'conservatieve' school in het sterfteonderzoek gaat er vanuit dat ziekten en beperkingen worden veroorzaakt door een nog grotendeels onbekend fysiologisch proces. Veroudering is hierin een natuurlijk verschijnsel, dat slechts beperkt kan worden beïnvloed. De maximale levensduur zal dan ook niet wezenlijk veranderen volgens deze school. Er wordt van uitgegaan dat de toename in de levensverwachting bij de geboorte geleidelijk zal afvlakken, tot ongeveer 85 jaren voor beide seksen.

Tegenhanger van bovenstaande school is de 'geriatische school', die er van uitgaat dat de sterfterisico's en de levensverwachting hun langdurige, zeer gunstige trend zullen voortzetten. Verwacht wordt dat tegen het einde van deze eeuw levensverwachtingen van tussen de 100 en 125 jaar, of zelfs van 150 tot 200 jaar behaald zullen worden. Prognoses gaan uit van een toename van de levensverwachting van circa 2,5 jaar per decennium, op grond van "best practice", wat inhoudt dat de hoogste levensverwachting die in een bepaald

jaar ergens ter wereld is waargenomen als uitgangspunt wordt gebruikt. Redenen om deze uitgangspunten aan te nemen zijn:

- Deskundigen hebben steeds gesteld dat de levensverwachting een limiet nadert, maar deze limiet is vaak overschreden.
- De ogenschijnlijke afvlakking van de levensverwachting is een misleiding, veroorzaakt door de samenstelling van de observatiegroep.
- De trendmatige toename van de levensverwachting zou moeten afvlakken als de levensverwachting een limiet nadert. Gesteld wordt echter dat de levensverwachting al gedurende 160 jaar met ongeveer 0,25 jaar per jaar toeneemt (Garssen, 2005).

## Vruchtbaarheid



Figuur 2.2 Gemiddeld aantal kinderen per vrouw in Europa 2007. (Eurostat, 2009B)

Het gemiddelde aantal kinderen per vrouw neemt af. De Europese vruchtbaarheid ligt sinds het midden van de jaren '70 beneden het Europese vervangingsniveau van 2,1 kinderen per vrouw. Dit aantal kinderen is per vrouw nodig om de bevolking op peil te houden. Zoals figuur 2.2 illustreert wordt dit niveau bij lange na niet gehaald. Voor Europa ligt het aantal kinderen op 1,5 per vrouw. (Demos, sept 2009). In 2005 lag in Nederland het aantal kinderen per vrouw op 1,7. Elders in Europa zijn nog veel lagere cijfers waarneembaar, in Spanje en Portugal maar met name in het oosten van Europa. Ook het westelijke deel haalt in veel gevallen het

vervangingsniveau niet. (Eurostat, 2009B). Prognoses laten voor de komende 40 jaar ongeveer gelijke cijfers zien (CBS, 2009).

### 2.1.2 MIGRATIE

Migratie kent twee componenten: emigratie en immigratie. Ook vallen er verschillende migratiemotieven te onderscheiden: asiel, arbeid en gezin (CBS, 2004). Europa was eeuwenlang een continent van emigratie. Mensen trokken weg om elders een beter bestaan te vinden. Pas in de twintigste eeuw is Europa ook een immigratiecontinent geworden. De eerste twintig jaar na de Tweede Wereldoorlog waren er overwegend migratiestromen vanuit het zuiden van Europa, Marokko en Turkije richting Noordwest-Europa. Als gevolg van een economische crisis nam deze migratiestroom sinds 1975 af. Veel Zuid-Europeanen zijn geremigreerd, terwijl de meeste gastarbeiders uit Marokko en Turkije gebleven zijn. In de jaren '90 kwam er een nieuwe migratiestroom op gang, van Oost-Duitsers, Russen en ex-Joegoslaven die door de val van de muur vanuit het voormalige Oostblok richting Duitsland trokken. In de tweede helft van de jaren '90 nam deze migratiestroom echter aanzienlijk af.

Sinds de jaren '90 kent Europa nog andere migrantengroepen, die relatief nieuw te noemen zijn. Ten eerste vond er gezinshereniging plaats bij de gezinnen van de gastarbeiders of arbeidsmigranten. De tweede groep wordt gevormd door asielzoekers, die steeds grotere afstanden overbruggen, met een onzekere kans op een verblijfsvergunning. Deze asielzoekers behoorden aanvankelijk tot de betere lagen van de bevolking, maar inmiddels vormen zij meer een afspiegeling van de totale bevolking uit het herkomstgebied. De keuze van asielzoekers voor een land lijkt te worden bepaald door vier factoren: de aanwezigheid van gemeenschappen uit hetzelfde herkomstgebied, koloniale banden, talenkennis en het aanbod van mensensmokkelaars. Deze laatste groep is ook van belang voor economische vluchtelingen. Zij mogen in principe geen beroep doen op asiel en zijn daarom vaak van illegale migratieroutes afhankelijk (Evers, e.a., 2006). In Bijlage 2 zijn overzichten te vinden van de migratiesaldi van de Europese Unie en Nederland over de afgelopen jaren.

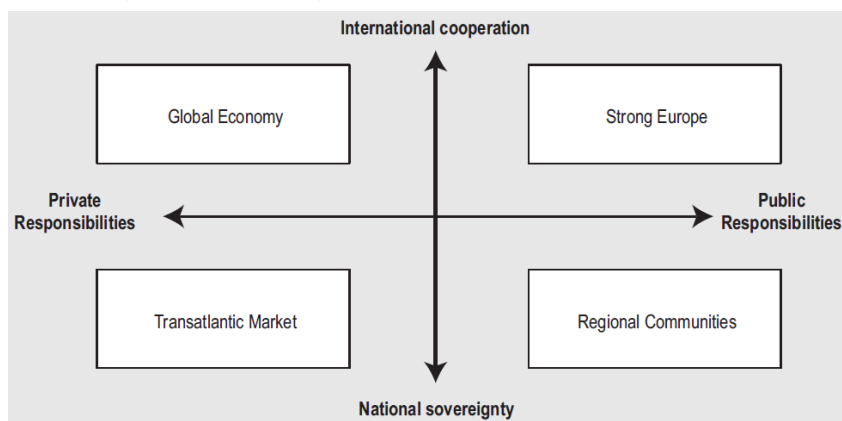
Binnen een land vinden ook migratiestromen plaats. Dat is een vorm van selectieve krimp. Zo is er een trend waarneembaar van trek van jongeren van het platteland richting de stad. Door deze trek neemt het aandeel jongeren in plattelandsregio's af. Samen met een toenemende vergrijzing en een selectieve migratiestroom van ouderen van of naar een gebied, worden deze gebieden alleen maar grijs. In grijze gebieden vinden minder geboorten plaats, wat zorgt voor een lager geboorteaantal en door de vergrijzing een olopend aantal sterfgevallen (Nimwegen e.a., 2009).

## **2.2 DE TOEKOMST IN DIMENSIES**

De demografische ontwikkeling van Europa kent een aantal toekomstbeelden. Deze worden ontwikkeld door middel van een scenariomethode. De vier toekomstbeelden van het CBS houden rekening met twee dimensies, die de grootste onzekerheden in toekomstige ontwikkelingen beschrijven. De horizontale dimensie geeft een beeld van ontwikkelingen in de Europese en mondiale samenlevingen. De nadruk ligt hier op individuele verantwoordelijkheden of 'private responsibilities' aan de ene kant en publieke verantwoordelijkheden of 'public responsibilities' aan de andere kant. De verticale dimensie geeft een beeld van ontwikkelingen in internationale samenwerking. Deze dimensie loopt van een nadruk op 'international cooperating', oftewel internationale samenwerking, naar een nadruk op 'national sovereignty', oftewel nationale belangen. Uit bovenstaande dimensies ontstaan vier kwadranten die alle vier een toekomstbeeld voor Europa vertegenwoordigen. De namen die hier aan gehangen worden zijn: Global Economy, Strong Europe, Transatlantic Market en Regional Communities. Figuur 2.3 illustreert dit. In bijlage 3 is een korte omschrijving opgenomen van de vier kwadranten in dit model (CBS, 2004)

Aan de hand van de vier dimensies kunnen veronderstellingen gedaan worden over de toekomst, op het gebied van de ontwikkeling van de bevolking, maar ook op het gebied van huishoudensontwikkeling. Onderstaande subparagrafen geven veronderstellingen over de bevolkings- en huishoudensontwikkeling van Nederland tot 2050. Bij het bepalen van deze cijfers is gebruik gemaakt van de Bevolkings- en Huishoudensprognose van het CBS. Bijlage 4 geeft een overzicht van het nieuwe model van de CBS Huishoudensprognose. Hierbij moet

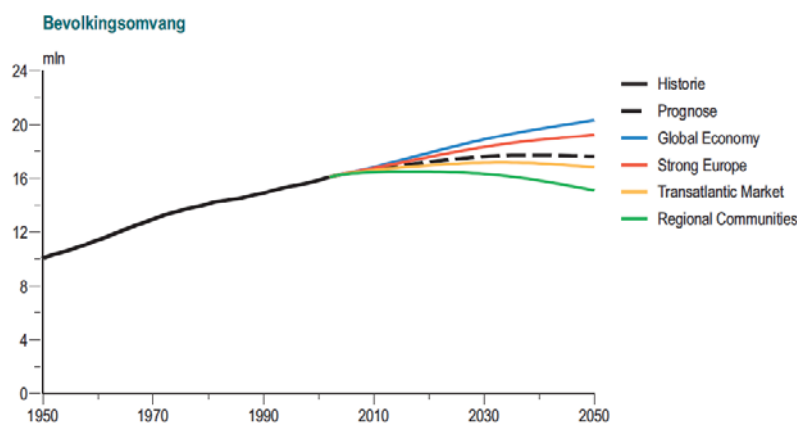
opgemerkt worden dat het hier om de prognose van 2009 gaat, terwijl het vierkwadranten model uitgaat van de prognose van 2006.



Figuur 2.3: Vier toekomstbeelden voor Europa (CBS, 2005)

### 2.2.1 BEVOLKINGSOMVANG

Zoals in paragraaf 2.1 is beschreven, is de ontwikkeling van de bevolkingsomvang afhankelijk van de factoren geboorte, sterfte en migratie. De huidige Nederlandse bevolking bedraagt ruim 16,6 miljoen inwoners (CBS, 2010) Uitgaande van het vierkwadranten model is er een aantal scenario's mogelijk. In het scenario Regional Communities is er sprake van een lichte groei van de bevolking tot 2015. Daarna zal de bevolking gaan krimpen om in 2050 uit te komen rond de 15,1 miljoen inwoners. In het Transatlantic Market scenario is er sprake van een lagere bevolkingsgroei dan in de CBS Bevolkingsprognose, welke door de zwarte stippellijn weergegeven wordt, en groeit de bevolking naar 16,8 miljoen in 2050. In de scenario's Strong Europe en Global Economy is er sprake van een sterkere bevolkingsgroei dan in de bevolkingsprognose. De bevolking blijft voortdurend groeien om in 2050 uit te komen op 19,2 miljoen in het Strong Europe scenario en 20,3 miljoen in het Global Economy scenario.



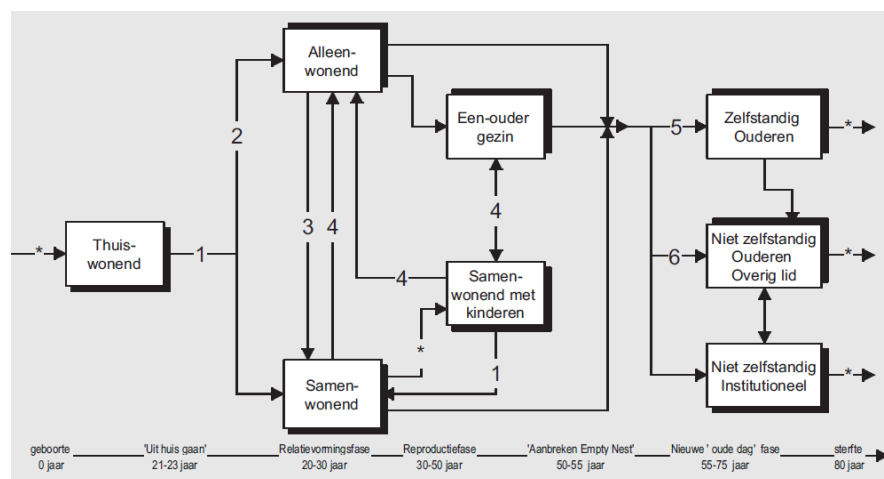
Figuur 2.4: Bevolkingsontwikkelingen volgens de vier scenario's 1950 – 2050 (CBS, 2005)

De leeftijdstructuur zal, als belangrijke indicator voor vergrijzing en arbeidsmarktontwikkelingen, in alle scenario's sterk veranderen. Het percentage van de bevolking 65 jaar en ouder is in het Global Economy scenario het laagst, namelijk 21,8 in 2050, terwijl dit met 24,1 in Regional Communities scenario het hoogst is. Veranderingen in het aandeel van de potentiële

beroepsbevolking (20-64 jaar) zijn het grootst in het Strong Europe scenario (CBS, 2004). In Bijlage 5 zijn de meer gespecificeerde modellen opgenomen, met betrekking tot geboorte, sterfte en migratie.

## 2.2.2 HUISHOUDENSONTWIKKELINGEN

Momenteel telt Nederland ruim 7,3 miljoen huishoudens (CBS, 2009) Ontwikkelingen in de aantallen huishoudens worden voor een groot deel bepaald door ontwikkelingen in de bevolking. Huishoudensdynamiek valt in te delen in een aantal fases. De eerste is de fase van uithuis gaan. Dit is de leeftijd waarop kinderen het ouderlijk huis verlaten en waardoor er meestal een nieuw huishouden ontstaat en het verlaten huishouden van samenstelling verandert. Een deel van de uithuisgaanden gaat samenwonen, een ander deel gaat alleen wonen. Het alleen wonen is meestal geen permanente situatie, maar een tijdelijk stadium tussen de fasen thuiswonend (kind) en samenwonend met partner. Samenwonen betekent vaak een langdurige levensfase waarin mensen een gezin stichten oftewel kinderen krijgen. Dit gezin vormt idealiter de omgeving waarin kinderen opgroeien, om vervolgens het ouderlijk huis te verlaten waarna de ouders samen overblijven en er een zogenaamd 'empty nest' ontstaat. Door scheidingen van ouders wordt dit ideaalbeeld echter beïnvloed. Scheiden zorgt er voor dat uit één huishouden, twee huishoudens ontstaan. Mensen worden op die manier weer alleenstaand. Ook bij het ouder worden wordt de kans groter weer alleenstaand te worden, voornamelijk als gevolg van verweduwing.

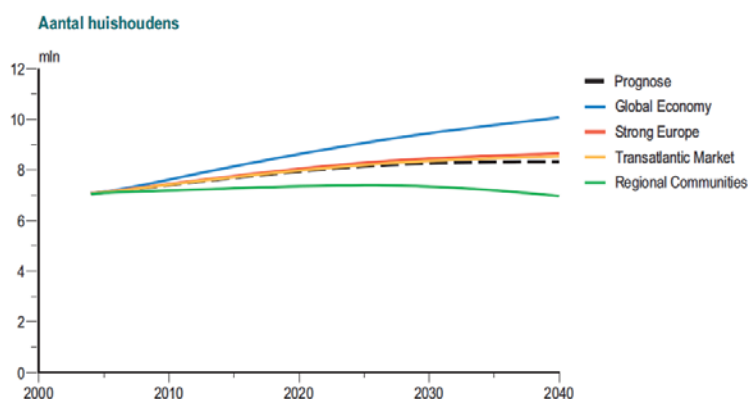


Figuur 2.5: Overgangen in de huishoudensdynamiek (CBS, 2005)

Figuur 2.5 laat de overgangen in huishoudensdynamiek zien. De cijfers 1 tot en met 6 staan voor:

1. Uithuis gaan
2. Alleenwonen
3. Duur alleenwonen (periode)
4. Relatieontbinding
5. Zelfstandig wonen ouderen
6. Ouderen naar overig lid (Het gedeelte van ouderen die niet langer meer zelfstandig kunnen wonen, dat gaat inwonen bij anderen)

Bij de ontwikkeling van huishoudens zijn de scenario's Global Economy en Regional Communities wederom het meest extreem. In eerstgenoemde groeit het aantal huishoudens van ruim 7 miljoen naar ruim 10 miljoen in 2040. In het Regional Communities model ligt de top van het aantal huishoudens op bijna 7,5 miljoen rond 2030, waarna een dalende trend



het aantal huishoudens terugbrengt naar minder dan 7 miljoen. De CBS Bevolkingsprognose ligt ongeveer in het midden van beide scenario's. Voor 2040 worden iets minder dan 8,5 miljoen huishoudens voorspeld.

Figuur 2.6: Huishoudensontwikkeling volgens de vier scenario's 2005 – 2040 (CBS, 2005)

Opvallend is dat, hoewel de bevolkingsgroei in de scenario's Transatlantic Market en Strong Europe duidelijk van elkaar verschillen, de huishoudensontwikkeling vrijwel gelijk uitkomt. Dit komt door de veronderstellingen die in de prognoses zijn opgenomen. Het aantal huishoudens in deze twee scenario's komt in 2040 iets hoger uit dan in de CBS Bevolkingsprognose, weergegeven door de zwarte stippellijn (CBS, 2004). In dit rapport wordt gebruik gemaakt van de CBS prognoses op gemeentelijk en COROP<sup>2</sup> niveau. Aangezien de in deze paragraaf beschreven scenario's niet specifiek op deze niveaus beschikbaar zijn, wordt er verder in dit rapport gebruik gemaakt van één prognose, die van het CBS.

### 2.3 BEVOLKINGS- EN HUISHOUDENSONTWIKKELING NOORD-NEDERLAND

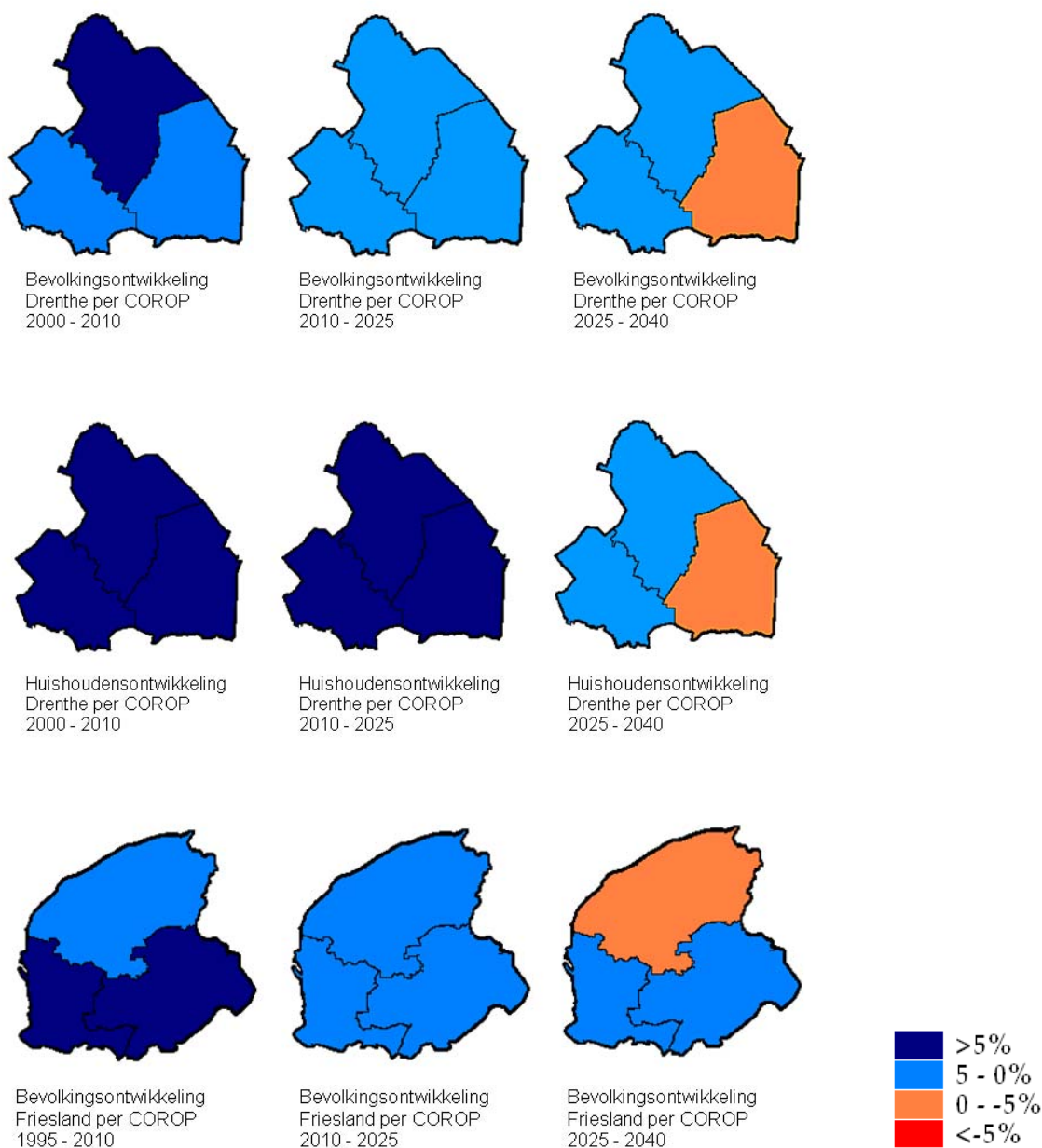
In voorgaande paragrafen is de bevolkingsontwikkeling van Europa en Nederland als geheel besproken. Deze paragraaf zal ingaan op de ontwikkeling van het noorden van Nederland, aangezien het onderzoek zich op dit gebied richt. Voor deze ontwikkelingen wordt gekeken naar de CBS Huishoudensprognose 2009. In bijlage 4 zijn de uitgangspunten van deze prognose te vinden. Allereerst wordt er gekeken naar cijfers op gebiedsniveau, namelijk de COROP gebieden. Daarna zal er ingegaan worden op gemeentelijke cijfers. Er zal gekeken worden naar de stand van zaken in 1995, 2010, 2025 en 2040. Uit deze cijfers zal blijken of een gebied of gemeente al te maken heeft met afname van de bevolkings- en huishoudensaantallen of dat dit in de toekomst nog gaat gebeuren.

<sup>2</sup> COROP staat voor Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoeksprogramma en is een regionaal gebied binnen Nederland. In 1971 werd deze indeling ingevoerd, welke Nederland in 40 gebieden verdeelt. Elk COROP gebied heeft een centrale kern met een omliggend verzorgingsgebied (rivm, 2010).

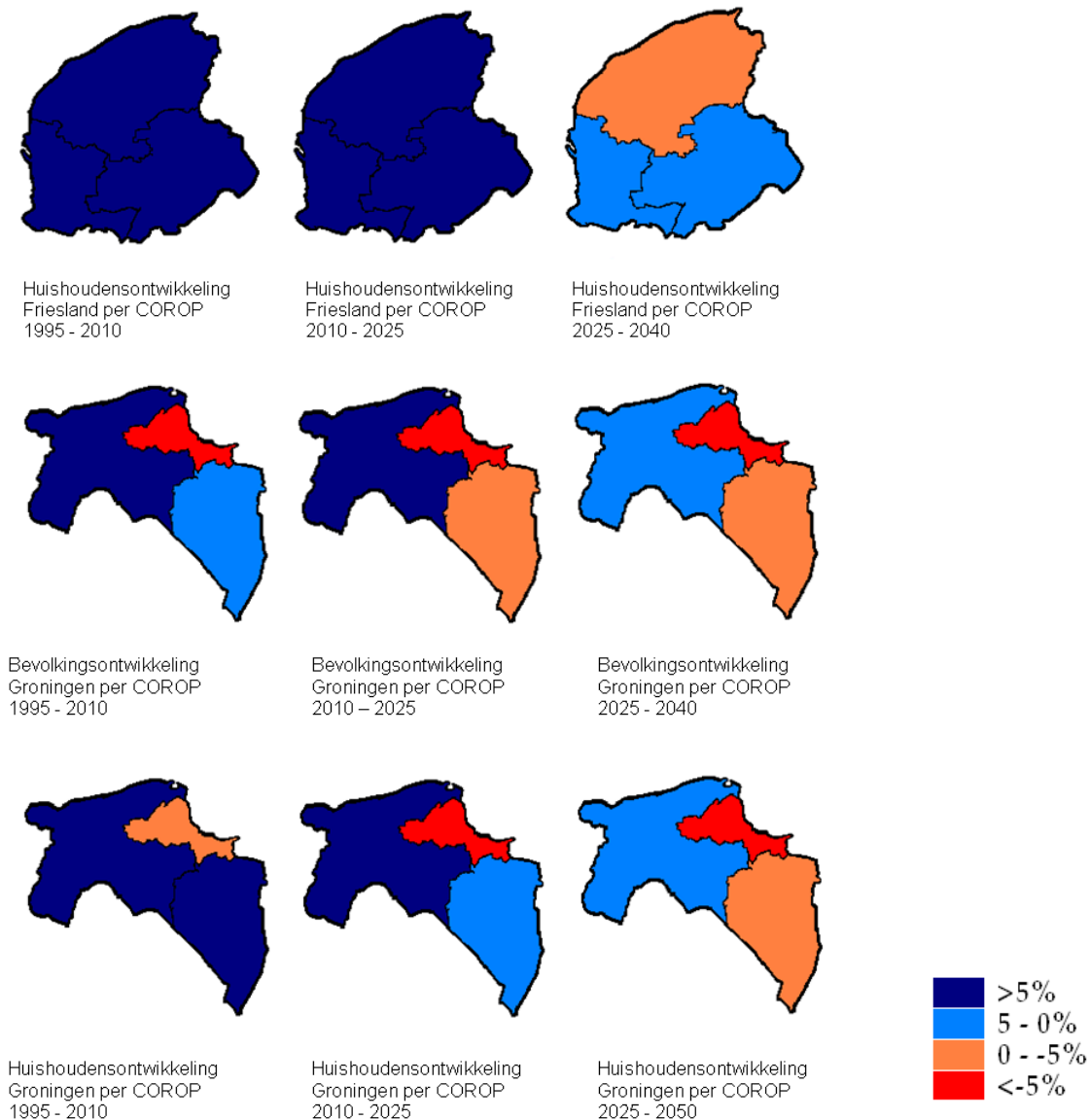


### 2.3.1 ONTWIKKELINGEN PER COROP GEBIED

Noord-Nederland bestaat uit drie provincies, welke elk drie COROP gebieden bevatten. Voor Groningen zijn dit Oost-Groningen (OGR), Delfzijl e.o. (DEO) en Overig Groningen (OVG). Voor Friesland zijn dit de gebieden: Noord-Friesland (NFR), Zuidwest-Friesland (ZWF) en Zuidoost-Friesland (ZOF) en voor Drenthe: Noord-Drenthe (NDR), Zuidoost-Drenthe (ZOD) en Zuidwest-Drenthe (ZWD). Bijlage 6 bevat een overzicht van de exacte getallen per COROP gebied. In figuur 2.7 wordt de bevolkings- en huishoudensontwikkeling van de COROP gebieden in Noord-Nederland weergegeven, voor de perioden 1995 (2000)-2010, 2010-2025 en 2025-2040.







Figuur 2.7: Bevolkings- en huishoudensontwikkeling per COROP in Noord-Nederland (CBS, 2009)

De periode 2010 -2025 is de prognose voor de middellange termijn, de periode 2025 – 2040 de lange termijn. De COROP regio Overig Groningen doet het opvallend goed wat betreft de bevolkingsontwikkeling, dit gebied zal als geheel blijven groeien. Hierbij is het van belang te melden dat de stad Groningen binnen dit gebied valt, wat een forse groeier is voor het noorden van Nederland.

De stad Leeuwarden bevindt zich in de regio Noord-Friesland. Tot 2025 zal deze regio nog blijven groeien, daarna zal de regio een afname van de bevolking laten zien.

Meest opvallende krimper als het gaat om bevolkingaantallen is het gebied Delfzijl e.o., dit gebied laat al vanaf 1995 een daling van de inwoneraantallen zien. Ook de regio Oost-Groningen zal de komende jaren te maken krijgen met een afname van de bevolking. Voor Drenthe krijgt alleen de regio Zuidoost-Drenthe op de lange termijn te maken met afname van de bevolkingaantallen.

Om iets te kunnen zeggen over de woningmarkt, is het van belang te kijken naar de ontwikkeling van de huishoudensaantallen. Deze hoeven niet evenredig met de bevolkingsaantallen toe of af te nemen. Oorzaak hiervan is de verdunning van de huishoudensgrootte die al eerder in dit hoofdstuk beschreven is. Voor woningcorporaties is het van belang te kijken hoe het aantal huishoudens zich ontwikkelt. Dit is van belang voor de woningvoorraad.

De huishoudensontwikkeling laat een redelijk vergelijkbare tendens zien als de bevolkingontwikkeling, zij het op kleinere schaal. Voor de meeste regio's geldt dat het aantal huishoudens doorgroeit en pas op de langere termijn zal afnemen. Uitzondering hierop is de regio Delfzijl e.o. die reeds een afname van de huishoudensaantallen laat zien. Ook Oost-Groningen zal op de langere termijn een krimp van het aantal huishoudens krijgen. Zuidoost-Drenthe en Noord-Friesland zullen op de lange termijn te maken krijgen met een lichte afname van de bevolking, maar met een afname van nog geen procent tussen 2025 en 2040 is dit nog niet verontrustend te noemen (CBS, 2009).

Een krimpgebied wordt gedefinieerd als een gebied waar zowel een afname van de bevolking als een afname van het aantal huishoudens plaatsvindt. Voor Noord-Nederland geldt dit op de middellange termijn alleen voor het gebied Delfzijl e.o., op de lange termijn gevolgd door Oost-Groningen. Ook de gebieden Zuidoost-Drenthe en Noord-Friesland laten op de lange termijn een afname van de bevolkings- en huishoudensaantallen zien, alhoewel deze kleiner van omvang is.

### 2.3.2 ONTWIKKELINGEN PER GEMEENTE

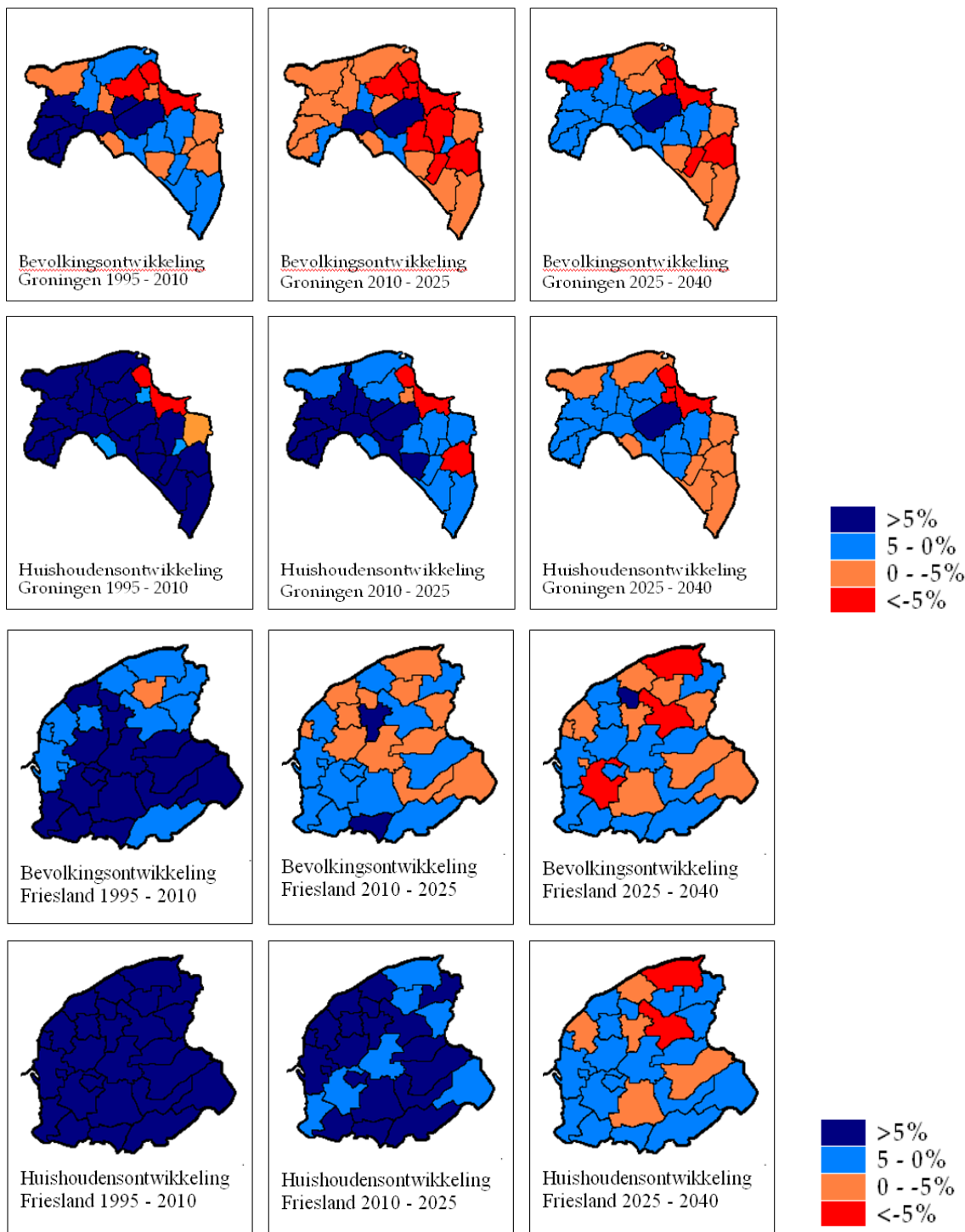
Er is sprake van een krimpgebied als er van een daling van de bevolking en het aantal huishoudens sprake is. In paragraaf 2.3.1 zijn de COROP gebieden behandeld, waarbij opviel dat lang niet alle COROP gebieden van Noord-Nederland te maken zullen krijgen met een afname van de bevolking. Een verklaring hiervoor is dat een COROP gebied een gebied is met een centrale kern met een omliggend verzorgingsgebied. Als er sprake is van een groeiende kern, kan het zijn dat dit de bevolkingsafname van het omliggende gebied compenseert. In het gebied als geheel is dan geen sprake van krimp, terwijl dit op gemeentelijk niveau wel aan de orde is. Deze paragraaf bekijkt per gemeente de ontwikkelingen over de afgelopen vijftien jaar en de komende dertig jaar.

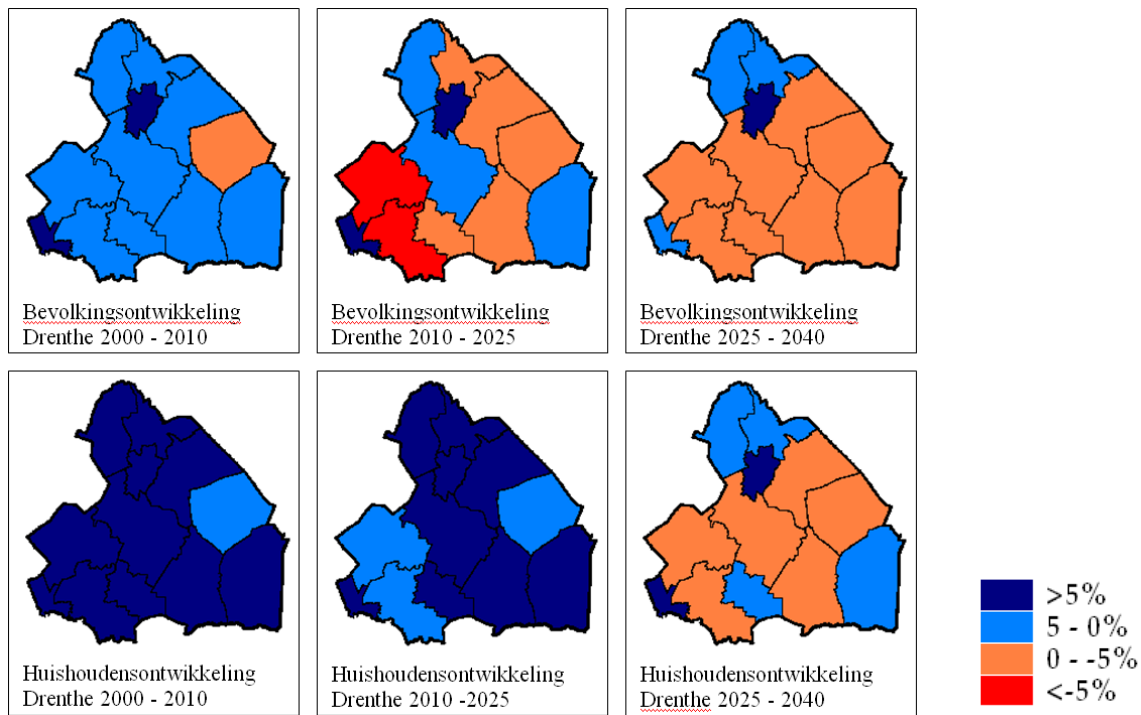
Figuur 2.8 geeft de bevolkingsontwikkeling aan van de gemeenten in Noord-Nederland tussen 1995 en 2010, 2010 en 2025 en 2025 en 2040. Precieze aantallen zijn terug te vinden in bijlage 7. De gemeentelijke indeling van de drie noordelijke provincies is terug te vinden in bijlage 8.

Tussen de drie provincies zijn opvallende verschillen waarneembaar. Duidelijk is dat Groningen de provincie is waar de meeste gemeenten te maken hebben met dalende bevolkings- en huishoudensaantallen. De afgelopen vijftien jaar zijn zowel de bevolkings- als de huishoudensaantallen in een deel van de gemeenten afgenomen. Uitschieter hier in is de gemeente Delfzijl gevolgd door de gemeente Reiderland. De gemeente Bellingwedde krijgt in de toekomst ook te maken met dalende inwoner- en huishoudensaantallen. Ook andere

gemeenten in voornamelijk Noord- en Oost-Groningen krijgen te maken met een daling van het aantal inwoners en (soms op termijn) ook een daling van het aantal huishoudens.

In Friesland en Drenthe heeft de afgelopen vijftien jaar voornamelijk een positieve ontwikkeling van de bevolkings- en huishoudensaantallen plaatsgevonden, een enkele uitzondering daargelaten. Op gemeentelijk niveau zal het aantal huishoudens nog blijven groeien tot 2025. Daarna neemt in een groot deel van de gemeenten het aantal huishoudens af. De bevolkingsaantallen nemen de komende vijftien jaar in een groot deel van de gemeenten al af.





Figuur 2.8: Bevolkings- en huishoudensontwikkeling Groningen, Friesland en Drenthe, 1995 (2000) – 2025 – 2040 (CBS, 2009)

## 2.4 DEELCONCLUSIE HOOFDSTUK 2

De volgende deelvragen kwamen in dit hoofdstuk aan bod en kunnen nu beantwoord worden:

### ▪ Welke factoren zijn bepalend voor de bevolkings- en huishoudensontwikkeling?

In de basis zijn een tweetal factoren bepalend voor de bevolkingsontwikkeling: natuurlijke groei en migratie. Binnen deze factoren zijn voor de natuurlijke groei bepalend: vergrijzing, ontgroening, leeftijdsverwachting en vruchtbaarheid. Migratie is afhankelijk van immigratie en emigratie, maar ook van binnenlandse migratie.

De huishoudensontwikkelingen hebben naast de bevolkingsontwikkeling ook te maken met de huishoudensdynamiek, die steeds kleinere huishoudens laat zien: gezinsverduunning.

### ▪ Wat is het actuele beeld met betrekking tot bevolkings- en huishoudensontwikkeling in Nederland voor nu en in de toekomst?

De bevolking kan zich volgens verschillende dimensies gaan ontwikkelen, afhankelijk van twee dimensies: individuele versus publieke verantwoordelijkheden en internationale samenwerking versus nationale belangen. Deze dimensies geven vier mogelijke scenario's voor de toekomst. De prognose opgesteld door het CBS ligt hier in het midden. De algemene verwachting is dat de bevolking en het aantal huishoudens de komende jaren nog zal blijven stijgen, waarna stabilisatie en vervolgens een daling van de aantallen plaatsvindt.

▪ **Wat is de prognose voor de COROP gebieden en gemeenten in Noord-Nederland?**

Noord-Nederland bestaat uit de provincies Groningen, Friesland en Drenthe, welke elk drie COROP gebieden bevatten. Op COROP niveau is niet te zien welke gemeenten exact last krijgen van bevolkings- of huishoudenskrimp aangezien een COROP gebied gevormd wordt door een sterke kern met een omliggend verzorgingsgebied. Op COROP niveau vond de afgelopen vijftien jaar in Delfzijl e.o. een daling van de bevolkings- en huishoudensaantallen plaats. Ook de komende dertig jaar is in deze regio krimp het beeld. Naast Delfzijl e.o. gaat ook Oost-Groningen krimpen, op de middellange termijn alleen in bevolking, op de lange termijn ook in huishoudens. Ook in Noord-Friesland krimpt op de lange termijn zowel de bevolking als het aantal huishoudens.

Het gemeentelijke niveau laat zien dat er in een aantal COROP gebieden wel degelijk sprake is van krimp. Zowel in Friesland, Drenthe en Groningen zijn deze gebieden te vinden. Op COROP niveau vangen de groeigemeenten de krimpgemeenten op. Friesland en Drenthe hadden de afgelopen vijftien jaar nagenoeg niet te maken met krimpgemeenten, verschillende gemeenten in Groninger echter al wel. Op de middellange en lange termijn komen er steeds meer gemeenten bij die te maken krijgen met een krimp van de bevolking en het aantal huishoudens.

In eerste instantie wordt de bevolkingskrimp nog opgevangen door een verdunning van de huishoudens, deze worden gemiddeld minder groot. Als ook het aantal huishoudens daalt ontstaat, neemt de vraag naar woningen af, wat uiteindelijk kan leiden tot leegstand. Voor de woningbehoefte is het dan ook van belang de huishoudensaantallen op peil te houden.

# 3 Woningcorporaties in beeld

In dit hoofdstuk staat de sociale huursector, en daarmee de woningcorporaties centraal. Als grootste verhuurder van sociale huurwoningen is de woningcorporatie in Nederland een belangrijk fenomeen. Allereerst zal er gekeken worden naar de woningcorporatie in het algemeen, het ontstaan ervan en de taken die de woningcorporatie heeft. Daarna wordt beschreven welke woningcorporaties in Noord-Nederland voor dit onderzoek relevant zijn. Er zal bekeken worden wat voor typeringen er te onderscheiden zijn. Daarnaast zal het begrip waarde aan bod komen. Vervolgens volgt er een analyse van het krimpbeleid dat de woningcorporaties voeren.

## **3.1 DE WONINGCORPORATIE – SOCIALE HUURSECTOR**

De Nederlandse woningmarkt verschilt sterk van de woningmarkten in andere westerse landen. Zo is het aantal woningen per duizend inwoners in Nederland relatief laag, alhoewel de gemiddelde huishoudensomvang wel vergelijkbaar is met andere westerse landen. Dit betekent dat er in Nederland geen reserve is in het aanbod van woningen, waardoor er bij een toenemende woningbehoefte door conjunctuurschommelingen geen buffer is. Een ander opvallend verschil is de woningverdeling. Nederland heeft verreweg de grootste sociale huursector in de westerse wereld en de kleinste particuliere huursector. Kwalitatief gezien zijn Nederlandse woningen duurzaam, hoog van kwaliteit en op een goed voorzieningenniveau (VROM, 2006).

In totaal had Nederland in 2008 een huursector met 43 procent huurwoningen, hiervan is 25,6 procent particuliere huur en 74,4 procent sociale huur. De totale omvang is de afgelopen jaren afgenomen. In 1985 was de totale omvang van de huursector nog 58 procent, waarvan 67,2 procent sociale huurwoningen. In 2000 was dit percentage gedaald naar 49 procent, met 73,5 procent sociale huurwoningen. De huurwoningenvoorraad is dus gedaald, maar het aandeel sociale huurwoningen is gestegen (VROM 2009B).

De meeste huurwoningen in Nederland zijn in eigendom van woningcorporaties. Dit zijn verenigingen of stichtingen die van oorsprong uitsluitend actief zijn op het gebied van de volkshuisvesting. De oorspronkelijke taken van de woningcorporaties zijn het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Tegenwoordig houden woningcorporaties zich ook bezig met het bouwen van koopwoningen en het verbeteren van de leefbaarheid van de buurten waar hun woningen staan. Bovendien zorgen zij voor de huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding nodig hebben. Verder

stimuleren woningcorporaties het eigen woningbezit door de verkoop van huurwoningen (VROM, 2010).

## **3.2 ONTWIKKELINGEN IN DE SOCIALE HUURSECTOR**

In deze paragraaf komt de sociale huursector aan bod. Allereerst zal er gekeken worden naar het ontstaan van de sector. Vervolgens volgen een aantal recente ontwikkelingen en toekomstverwachtingen.

### **3.2.1 DE WONINGWET**

Het wettelijk kader betreffende wonen wordt gevormd door de Woningwet. Veel woningcorporaties zijn ontstaan na de inwerkingtreding van de Woningwet (VROM, 2009). In de Woningwet zijn de plichten en bevoegdheden van de verschillende bij het wonen betrokken partijen vastgelegd. Deze plichten en bevoegdheden zijn nader uitgewerkt in andere wetten en regelingen. Daarnaast biedt de Woningwet het kader voor het inhoudelijk beleid van de rijksoverheid zelf. De Woningwet dateert van 1901 en trad in werking in 1902. Gedurende de jaren is deze wet regelmatig aangepast (Boerema, 2009). Een terugblik over de afgelopen honderd jaar:

#### **Tot 1901**

Voor de inwerkingtreding van de Woningwet bekommerde vrijwel niemand zich om de woonsituatie van arbeiders. De arbeidersgezinnen leefden dicht opeengepakt in kleine ruimtes, vaak zonder daglicht en frisse lucht. De sanitaire voorzieningen waren niet of nauwelijks aanwezig. Rond 1850 kwamen hier de eerste veranderingen in. Via particulier initiatief werden verenigingen opgericht die zich bezig hielden met het bouwen en verhuren van woningen. Ook werkgevers in de industrie gingen investeren in de bouw van arbeiderswoningen. Daarnaast staken ook de arbeiders zelf hun handen uit de mouwen en richtten in 1868 in Amsterdam de Bouwmaatschappij tot verkrijging van eigen woningen op. Andere steden volgden al snel. Rond 1890 bestonden er ongeveer veertig woningcorporaties. Deze corporaties hadden een grote mate van vrijheid aangezien er weinig geregeld was omtrent het bouwen van woningen. Voordelig was dit echter niet: de woningen moesten worden betaald en de rentes liepen hoog op, gezien het risico dat de geldverstrekker liep.

#### **Na 1901**

In 1901 werd na een lange voorbereidingsperiode de Woningwet ingevoerd. De overheid kon zich niet langer afzijdig houden gezien de hoge kindersterfte in de steden. Door de komst van de Woningwet konden particuliere organisaties met overheidsgeld gaan bouwen voor het algemeen belang, dat werd omschreven als 'het uitsluitend in het belang van de verbetering van de volkshuisvesting werkzaam zijn'. De grondgedachte van de Woningwet was dat woningcorporaties zoveel mogelijk op eigen benen moeten staan en bedrijfseconomisch zelfstandig kunnen zijn.

#### **Naoorlogse jaren**

Na de twee wereldoorlogen, werd de overheidbemoediging versterkt. Bouwen was het credo en de nieuwbouw, het beheer en de woningtoewijzing werd door de overheid geregeld.



Hierdoor verloren de woningcorporaties hun identiteit. Zij waren als het ware de administratiekantoren van de overheid. In de jaren zestig kwam het besef dat er een eind moest komen aan het isolement en de ondergeschikte positie van de corporaties. Commissie De Roos (1965) vormde hierin een belangrijke factor. Zij gaf onder meer het advies om de financiële weerbaarheid van de corporaties te vergroten door de opbouw van eigen reserves toe te staan. Ook werd er geadviseerd om de corporaties op een breed terrein van de volkshuisvesting te laten opereren. Woningcorporaties kregen het primaat voor nieuwbouw in de sociale huursector en dit werd in de Woningwet vastgelegd. Al snel namen de corporaties de bouwtaak van de gemeenten over en met financiële steun van het Rijk werden zij marktleider in de sociale huursector. In 1977 werd het Besluit Toegelaten Instellingen (BTIV) ingevoerd, welke de nieuwe verhoudingen tussen overheid en corporatie regelde. Het BTIV werd in 1993 vervangen door het Besluit Beheer Sociale Huisvesting (BBSH).

### **Recente geschiedenis**

Met de Bruteringswet, of Wet Balansverkorting (1995) was de financiële verzelfstandiging van de woningcorporaties compleet. Als privaat rechtspersoon mogen zij zelf bepalen wat te doen met het vermogen. Formeel gezien geldt het BBSH, deze stelt echter in de praktijk nauwelijks grenzen. Meer over de BBSH in paragraaf 3.2.2.

Na 2000 ontstond er discussie over het functioneren van de woningcorporaties. Twijfels over maatschappelijke inbedding, -verantwoordelijkheid, -prestaties en -karakter vormden de boventoon.

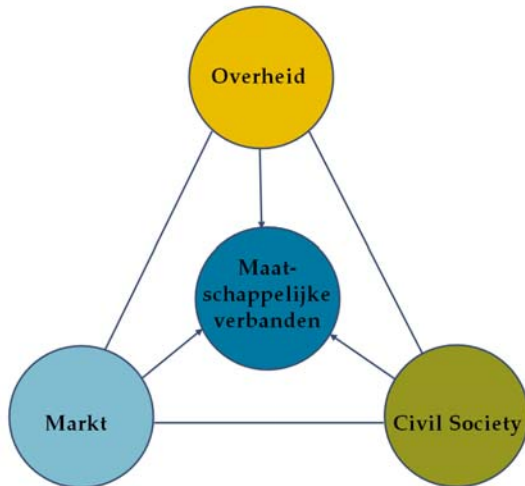
### **Recent**

In het regeerakkoord van 2007 van Balkenende IV wordt verwoord dat de overheidssturing zijn grenzen heeft bereikt. De markt werkt niet als oplossing voor alle problemen. Er heerst veel onduidelijkheid over wat een maatschappelijke onderneming is en van wie die is. Een maatschappelijke onderneming zou een organisatie moeten zijn die is verankerd in de andere drie institutionele orden: markt, overheid en gemeenschap die elk hun rol hebben in het proces. De komende jaren zal duidelijk moeten worden of een woningcorporatie als maatschappelijke onderneming bestaansrecht heeft en een legitimiteit kan opbouwen.

De stuurgroep Meijerink heeft eind 2008 een advies uitgebracht aan de Minister over de rolverdeling tussen overheid en woningcorporaties, in een meer moderne en toekomstbestendige visie. De stuurgroep ziet corporaties als private ondernemingen die met de 'brede zorg voor het wonen' een publiek belang dienen. De wijze van verantwoording is afhankelijk van de taken die corporaties moeten, kunnen of overwegen op te pakken. Er zijn drie deeldomeinen die het speelveld vormen voor de woningcorporatie en de wijze van verantwoording bepalen:

- Dat wat moet - Het bouwen, verhuren of verkopen van woningen voor mensen met een lager inkomen is de primaire taak. Daarnaast ook de huisvesting met duurdere koop- en huurwoningen voor andere doelgroepen.
- Dat wat kan - Investerings in de woon- of leefomgeving en in maatschappelijk vastgoed zoals onderwijs- en zorgvoorzieningen.
- Dat wat te overwegen is - Bijdragen aan de 'wijkenaanpak' door met investeringen in vastgoed bij te dragen aan de sociaaleconomische ontwikkeling van de buurt





Figuur 3.9: Democratische Driehoek (Quintis, 2009)

### De nieuwe orde

De afgelopen honderd jaar hebben woningcorporaties zich geleidelijk ontwikkeld tot een nieuwe orde, die van maatschappelijke verbanden. De democratische driehoek van Anton Zuiderveld kan deze ontwikkeling toelichten. De democratische driehoek bestaat uit de actoren overheid, markt en civil society of gemeenschap. Zij hebben elk hun eigen taak wat resulteert in de positionering van de woningcorporaties. Woningcorporaties zijn verankerd in alle drie de actoren van de democratische driehoek. Zo vormen zij de vierde orde. De meerwaarde van de vierde orde ligt in het bieden van een groter repertoire aan mogelijke beleidsreacties op

maatschappelijke vraagstukken. Deze ontwikkeling is heel geleidelijk gegaan door de hierboven beschreven honderd jaar. (Boerema, 2009 en Quintis, 2009).

### 3.2.2 BESLUIT BEHEER SOCIALE HUURSECTOR (BBSH)

Per 1 januari 1993 is het BBSH in werking getreden. In de BBSH zijn de positie en functie van de sociale verhuurders binnen de volkshuisvesting vastgelegd. Onder sociale verhuurders vallen de woningcorporaties en de gemeentelijke woningbedrijven. Deze laatste categorie bouwt en beheert op grotendeels dezelfde wijze als de woningcorporaties. Gedurende de jaren is het BBSH nog enigszins aangepast. In 1997 werden de kaders waarbinnen corporaties werkzaam zijn, het maatschappelijk rendement en de verantwoording opgenomen. In 1998 veranderde ook de toezeggingsstructuur en werd het belang van prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties sterk aangezet.

Bij het opstellen van de BBSH stonden de drie doelstellingen uit de Nota Volkshuisvesting 1990 centraal. Die betroffen:

- Verzelfstandiging van de toegelaten instellingen;
- Decentralisatie;
- Vermindering van regelgeving.

Door deze doelstellingen beperkt de rol van het Rijk zich tot een voorwaardenscheppende rol en het toezicht, dat voornamelijk achteraf plaatsvindt.

Woningcorporaties mogen volgens de BBSH zich bezig houden met de volgende zaken:

- Het bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van woongelegenheden;
- Het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan eigen woongelegenheden en aan woongelegenheden van derden;
- Het in stand houden van en het verbeteren van de direct aan de woongelegenheden grenzende omgeving;
- Het beheren, toewijzen en verhuren van woongelegenheden;
- Het verkopen van woongelegenheden;

- Het aan bewoners verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, evenals het aan aanstaande bewoners verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden smet het huisvesten van die personen;
- De werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de hiervoor genoemde werkzaamheden.

Om onduidelijkheden over interpretatie van bovenstaande werkzaamheden te voorkomen is in de gewijzigde BBSH van 1997 opgenomen dat alle activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting altijd moeten bijdragen aan het vervullen van de kerntaken op één of meerdere van de zes verantwoordingsvelden:

- Het huisvesten van de doelgroep;
- De kwaliteit van de woongelegenheden;
- De verhouding met de huurders;
- Het financieel beleid;
- Leefbaarheid;
- Wonen-zorg.

(Boerema, 2009)

### 3.2.3 VENNOOTSCHAPSBELASTING

Van oorsprong hebben woningcorporaties een maatschappelijke functie, met als kernactiviteit het voorzien in betaalbare woonruimte voor de huishoudens met lagere inkomens. Gezien de maatschappelijke taak hebben de woningcorporaties altijd vrijstelling van de vennootschapsbelasting gekregen. Gezien de veranderende woningmarkt en daarmee de veranderde positie van de woningcorporaties hebben de corporaties de afgelopen jaren hun activiteiten verbreed met onder andere het bouwen van duurdere huuren koopwoningen, het investeren in bedrijfstvastgoed en het initiëren en ontwikkelen van projecten. Het belastingplan 2008 zegt hier over het volgende:

*"Wanneer het geheel aan activiteiten van woningcorporaties wordt gezien, kunnen woningcorporaties vanuit fiscaal oogpunt moeilijk anders dan als ondernemingen worden gekenmerkt. Zij voldoen immers aan de criteria van organisatie van kapitaal en arbeid, van deelname aan het economische verkeer en behalen met hun activiteiten ook winst. Hieruit wordt de logische consequentie getrokken dat woningcorporaties voor al hun activiteiten in de vennootschapsbelasting betrokken moeten worden." (Ministerie van Financiën, 2010)*

Door de veranderende positie van de woningcorporaties zijn zij per 1 januari 2008 verplicht om vennootschapsbelasting af te dragen over al hun activiteiten. Deze beslissing heeft de nodige ophef veroorzaakt in corporatieland.

### 3.2.4 WIJKENAANPAK

Veertig wijken in achttien Nederlandse gemeenten zijn getypeerd als aandachtswijk. In deze wijken komen verscheidene complexe maatschappelijke problemen voor. Bij de bepaling van deze veertig wijken is gebruik gemaakt van verschillende indicatoren op het gebied van sociaal-economische- en fysieke achterstanden en sociale / leefbaarheids- en fysieke

problemen. Hiervoor zijn verschillende peiljaren en bronnen gebruikt. Om deze plannen te financieren moeten de corporaties de komende tien jaar 2,5 miljard euro extra beschikbaar stellen. Het plan is ingesteld door oud-minister Vogelaar van VROM (VROM, 2010). De heffing wordt daarom ook wel de Vogelaarheffing genoemd. Alhoewel de heffing in 2007 in overleg met Aedes, het overkoepelende orgaan van de woningcorporaties, is vastgesteld, zijn niet alle corporaties even gelukkig met de heffing.

### 3.2.5 TOEZICHT

Intern moet er toezicht gehouden worden op de corporaties, door middel van een toezichthoudend orgaan, dat waarborgt dat binnen iedere corporatie een onafhankelijke interne controle plaatsvindt. Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) speelt sinds de overheveling van het toezicht van de gemeenten naar het Rijk hier een belangrijke rol in. Het CFV adviseert het Rijk over de financiële positie van de woningcorporaties en ook over mogelijke saneringen. Het Rijk kan met dit advies de juiste beslissingen nemen. In de Nota Wonen 2000 is opgenomen dat ook een onafhankelijk toezichthouder gewenst is. Mogelijk neemt het CFV ook deze rol op zich. Het CFV zal dan opgesplitst worden in een Centraal Toezichtorgaan Woningcorporaties en een Centraal Fonds Sectorbeheer, dit om vermenging tussen de saneringstaak en de toezichtstaak te voorkomen.

### 3.3 TOEKOMSTVERWACHTINGEN

Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) scheidt een aantal verwachtingen voor de toekomst. Zij ziet de taak van de woningcorporatie in de toekomst als onomstreden. Naast het huisvesten van de doelgroep en het investeren in wijken, zullen corporaties zich bezig moeten houden met de bestaande voorraad te vernieuwen, door middel van een strategisch voorraadbeleid. Dit betekent investeren in nieuwbouw, deze woningen voor een bepaalde termijn verhuren en wanneer er vraag naar is verkopen. Dit strategisch voorraadbeleid levert financiële middelen op voor nieuwe investeringen.

Woningcorporaties moeten volgens VROM in de toekomst rekening houden met een aantal ontwikkelingen:

- Corporaties zullen een belangrijke rol (blijven) spelen bij het huisvesten van de lagere inkomensgroepen, aangezien er een aanzienlijke groep zal blijven die niet in de eigen woningbehoefte kan voorzien.
- Door de toenemende vergrijzing is er een behoefte aan voor ouderen geschikte woonruimte. Corporaties zijn reeds bezig om samen met zorginstellingen de huisvesting voor grote groepen ouderen in goede banen te leiden en in de toekomst zal deze rol verder moeten groeien.
- Stedelijke vernieuwing blijft urgent. Het herstructureren van minder gewilde wijken krijgt een hoge prioriteit, onder andere door gemengd bouwen.
- Corporaties kunnen in economisch mindere tijden het verschil maken op de woningmarkt, zodat de economische conjunctuur hier minder zwaar doorwerkt.

(VROM, 2006)

### 3.4 BEDRIJFSSTIJLEN WONINGCORPORATIES

Volgens Gruis (2007) zijn er vier bedrijfsstijlen voor woningcorporaties te onderscheiden. Elke woningcorporatie vult het ondernemerschap op een verschillende manier in. Waar de een de nadruk legt op het innovatieve karakter van de onderneming, richt een ander zich meer op een efficiënte en klantvriendelijke bedrijfsvoering. De vier te onderscheiden bedrijfsstijlen zijn: de Sociale Woningbeheerder, de Sociale Woningbelegger, de Maatschappelijke Vastgoedondernemer en de Maatschappelijke Innovator. In deze bedrijfsstijlen wordt er onderscheid gemaakt tussen verschillende aspecten. Het eerste onderscheid is gemaakt in *vernieuwer* en *bestendiger*. Hierbij valt het werkterrein in te delen in drie sectoren: marktsector, maatschappelijke sector en onroerend goed versus roerend goed sector. Naast dit onderscheid kan er ook een onderscheid gemaakt worden naar primaire focus op maatschappelijk rendement en primaire focus op financieel rendement. In figuur 3.10 worden de bedrijfsstijlen naar indeling weergegeven.

Bij verschillende ondernemingsstrategieën, horen verschillende organisatievormen, bestuursvormen en uitvoeringsprocessen. Ook heeft elke bedrijfsstijl zo zijn voor- en nadelen. Per bedrijfsstijl zullen deze punten behandeld worden. Figuur 3.11 bevat een schematische weergave van deze punten. Later in dit onderzoek komen deze bedrijfsstijlen terug.

Primaire focus op maatschappelijk rendement	Bestendiger		Primaire focus op financieel rendement
	<b>Sociale Woningbeheerder</b> - Legt de nadruk op traditionele taakstelling - Streeft naar efficiënte bedrijfsvoering - Streeft primair naar optimalisering maatschappelijk rendement en actief naar aanwending vermogensovermaat	<b>Sociale Woningbelegger</b> - Legt de nadruk op traditionele activiteiten - Streeft naar efficiënte bedrijfsvoering - Laat bestaande woningvoorraad middels 'going-concern' strategie renderen	
	<b>Maatschappelijke Innovator</b> - Breed werkgebied naar marktsector, maatschappelijke sector en type dienstverlening - Streeft naar constante vernieuwing in werkterrein, producten en diensten - Streeft primair naar optimalisering maatschappelijk rendement en actief naar aanwending vermogensovermaat	<b>Maatschappelijke Vastgoedondernemer</b> - Voornamelijk activiteiten in de vastgoedsector - Streeft naar constante vernieuwing van de vastgoed / woningvoorraad - Streeft primair naar een goed renderende vastgoed / woningvoorraad met in acht neming van de maatschappelijke doelen	
	Vernieuwer		

Figuur 3.10: De vier bedrijfsstijlen van Gruis volgens de typologie van Miles en Snow (Gruis, 2007)

	<b>Sociale Woningbeheerder</b>	<b>Sociale Woningbelegger</b>	<b>Maatschappelijke Innovator</b>	<b>Maatschappelijke Vastgoedondernemer</b>
<b>Kern</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Streven naar een stabiel en afgebakend werkterrein</li> <li>- 'Agressief' behoud van het werkterrein</li> <li>- Terughoudend inspelen op ontwikkelingen buiten eigen werkterrein</li> <li>- Voorzichtige incrementele groei, door marktpenetratie op eigen werkterrein</li> <li>- Productontwikkeling limiteren en sterk relateren aan huidige werkterrein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Streven naar een stabiel en afgebakend werkterrein</li> <li>- 'Passief' behoud van het werkterrein</li> <li>- Terughoudend inspelen op ontwikkelingen buiten eigen werkterrein</li> <li>- Voorzichtige incrementele groei, door marktpenetratie op eigen werkterrein</li> <li>- Productontwikkeling limiteren en sterk relateren aan huidige werkterrein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Actief zijn op een breed en continu ontwikkelend werkterrein</li> <li>- Continu monitoren van maatschappelijke</li> <li>- Aanjager zijn van verandering / ontwikkeling in de sector</li> <li>- Groeien door ontwikkeling van product en werkterrein</li> <li>- Groeien kan soms in sprongen gebeuren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Actief zijn op de volle breedte van de woningmarkt</li> <li>- Continu monitoren van marktontwikkelingen</li> <li>- Aanjager zijn van verandering / ontwikkeling op de (locale) woningmarkt</li> <li>- Groeien door ontwikkeling van nieuwe locaties en vernieuwen door herontwikkeling van bestaande locaties</li> <li>- Groeien kan soms in sprongen gebeuren</li> </ul>
<b>Going-concern</b>	Goed en betaalbaar wonen voor de doelgroep / huurder staat centraal.	Relatief weinig differentiatie in kwaliteit en betaalbaarheid.	Streven naar diversiteit in kwaliteit in relatie tot de diversiteit in woonwensen.	Streven naar diversiteit in kwaliteit, in relatie tot de marktvraag en risicospreiding door diversificatie van het bezit.
<b>Expertise</b>	Operationele front-office activiteiten en adequate dienstverlening richting huurders.	Operationele front-office activiteiten en (kosten)efficiënt werkend bedrijfsapparaat.	Relatief breed en niet beperkt tot bouwen en beheren woningen, relatief veel productontwikkeling.	Veel typische vastgoedkennis aanwezig, veel tijd voor projectontwikkeling, markt- en voorraadanalyses.
<b>Organisatiestructuur</b>	Woondienstenmodel met relatief veel lokaal opererende woonpunten / medewerkers.	Traditioneel model met relatief weinig lokaal opererend woonpunten en / of medewerkers.	Enerzijds woondienstenmodel met relatief veel lokaal opererende woonpunten / medewerkers, anderzijds door een relatief omvangrijke backoffice voor facilitering innovaties.	Enerzijds traditioneel model met relatief weinig lokaal opererend woonpunten en / of medewerkers, anderzijds relatief omvangrijke backoffice en projectontwikkelingsafdeling om beheer en ontwikkeling vastgoedvoorraad te faciliteren.
<b>Hiërarchie</b>	Relatief plat met relatief veel vrijheid en verantwoordelijkheid. Lijnorganisatie.	Duidelijke hiërarchie met heldere scheiding tussen aansturende verantwoordelijkheden en operationele, uitvoerende taken. Groot aantal activiteiten gestuurd via lijnorganisatie.	Relatief platte organisatie met veel waardering voor eigen initiatief.	Duidelijke hiërarchie met heldere scheiding tussen beleidsvormende-, beheersmatige- en projectontwikkelingsactiviteiten, veel op projectbasis
<b>Inbedding</b>	Veel waarde aan huurdersoverleg, goede relatie met huurders, grote kans op verenigingsvorm.	Relatief weinig activiteiten om belangenhouders te betrekken bij beleidsvorming.	Relatief veel waarde aan overleg en samenwerking met veel verschillende maatschappelijke belanghouders, onderneemt verschillende (vernieuwende) initiatieven om dit tot stand te brengen.	Overleg en samenwerking ter onderbouwing en realisatie van de eigen (her)ontwikkelingsplannen en om strategische ontwikkelingsposities te verwerven, hoogstwaarschijnlijk in de vorm van een stichting.

Figuur 3.11: de vier typeringen van woningcorporaties (Gruis, 2007)

### 3.5 WAARDE(RING) VAN HUURWONINGEN

Woningen kunnen op verschillende manieren gewaardeerd worden. Hierbij zijn grote verschillen te vinden tussen waardering door woningcorporaties en het waarderen door commerciële vastgoedondernemingen. Deze paragraaf richt zich met name op de waardebeoordeling door woningcorporaties en licht enkele andere waardebeoordelingen toe.

#### **Boekwaarde**

Een veel gehanteerd waardebegrip bij woningcorporaties is de boekwaarde van een woning. De boekwaarde is de waarde waarvoor een woningcomplex in de boeken staat. Hiervoor wordt de oorspronkelijke prijs waarvoor het complex is gekocht of gerealiseerd verminderd met de afschrijvingen. Een gebruikelijke afschrijftermijn is vijftig jaar. Op deze manier ontstaat er een boekwaarde op grond van de historische kostprijs. Dit is echter een totaal andere waarde dan de verkoopwaarde aangezien een afgeschreven woning meer kan opbrengen dan het bedrag waarvoor het in de boeken staat. Bij verkoop kan er dan ook een forse boekwinst behaald worden. De boekwaarde zegt dan ook weinig over de financiële gesteldheid van de corporatie (Aedesnet, 2003).

#### **Bedrijfswaarde**

Door enkele corporaties wordt niet de boekwaarde maar de bedrijfswaarde gebruikt op de balans. Hierbij worden de in de toekomst nog te ontvangen bedragen aan huur en verkoop contant gemaakt en vermeerderd met de restwaarde en verminderd met de kosten die voor het beheer van de woning worden gemaakt. De bedrijfswaarde laat zien hoeveel de corporatie nog met de woning gaat verdienen, conform haar beleid. Hierbij is het van belang te werken met reële schattingen aangezien een kleine afwijking in de huur- of verkoopprijs een groot verschil kan uitmaken in de bedrijfswaarde (Aedesnet, 2003).

De wet- en regelgeving op het gebied van de jaarverslaggeving biedt grote vrijheid ten aanzien van de wijze waarop de bedrijfswaarde wordt berekend. Ook blijkt dat er in de praktijk verschillende benaderingen worden gehanteerd. Onder gelijke omstandigheden kunnen hierdoor verschillende waarderingen ontstaan door de verschillende corporaties. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) voert bij de beoordelingsmethodiek zeven uniformeringslagen door, om zo te komen tot de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. Bij de uniformering worden de volgende stappen toegepast:

- Stap 1: aanpassen discontering: Exploitatiestromen worden gemiddeld halverwege het jaar gerealiseerd.
- Stap 2: Verkoopportefeuille: Eventueel ingerekende verkoopopbrengsten worden buiten beschouwing gelaten.
- Stap 3: Parameters: Marge ten opzichte van de inflatieverwachting.
- Stap 4: Heffing: Heffing voor de veertig wijken met bijzondere projectsteun.
- Stap 5: Levensduur: Een gelijke gemiddelde restant levensduur.
- Stap 6: Restwaarde: Restwaarden van niet in de slooppportefeuille opgenomen woongelegenheden.
- Stap 7: Lastenniveau: Vergelijken met sectorcijfers.

(CFV, 2009)

### **Opbrengstwaarde**

Een ander boekhoudkundig begrip is de opbrengstwaarde. Deze valt uit te splitsen in de directe opbrengstwaarde en de indirecte opbrengstwaarde. De directe opbrengstwaarde gaat uit van de opbrengst wanneer de huurwoning wordt verkocht. De indirecte opbrengstwaarde gaat er vanuit dat de huurwoning verder wordt verhuurd. Opbrengstwaardes worden veelal bepaald door een taxateur. Bij commerciële vastgoedondernemingen wordt de opbrengstwaarde als actuele boekwaarde gebruikt in de jaarrekening (Aedesnet, 2003).

### **Vervangingswaarde**

Verzekeringstechnisch wordt er veelal gebruik gemaakt van de vervangingswaarde. Dit is het bedrag dat nodig is om in plaats van een verhuurde woning een andere te verkrijgen of te vervaardigen die voor de bedrijfsbeoefening in economisch opzicht een gelijke betekenis heeft. Dit begrip wordt gehanteerd door Putman, financieel directeur van de Amsterdamse corporatie Dageraad (Aedesnet, 2003B).

### **Marktwaarde**

De marktwaarde van een woning is de verkoopwaarde van een woning. Dit is een begrip uit de taxatieleer. Het is de meest waarschijnlijke prijs voor een onroerende zaak in een open marktsituatie (Aedesnet, 2003).

### **WOZ-waarde**

WOZ staat voor Waardering Onroerende Zaken. Het betreft de waarde die de gemeentelijke overheid jaarlijks vaststelt als uitgangspunt voor het bepalen van de onroerende zaakbelasting (Ozb) en de heffingen van de waterschappen. De waarde wordt vaak bepaald door een taxateur. Om de taxaties onderling vergelijkbaar te houden zijn er protocollen opgesteld.

Voor woningcorporaties is boekhoudkundig gezien de boekwaarde het meest belangrijk, welke bij sommige corporaties vervangen wordt door de bedrijfswaarde. De overige waarden zijn van belang bij verkopen, verzekeringen en WOZ aanslagen.

## **3.6 WONINGCORPORATIES IN NOORD-NEDERLAND**

Tot Noord-Nederland worden de drie noordelijke provincies gerekend: Groningen, Friesland en Drenthe. In deze drie provincies is een aantal grotere en kleinere woningcorporaties actief, in totaal ongeveer 32. Voor dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van gegevens van de woningcorporaties met meer dan 2500 verhuurbare eenheden. Voor het aantal van 2500 eenheden is gekozen om zo een onderzoekbare groep te krijgen van woningcorporaties die een behoorlijk aantal woningen bezitten. In deze groep zijn de woningcorporaties met hoofdzakelijk woningen in de stad Groningen en en Leeuwarden buiten beschouwing gelaten, aangezien de verwachting is dat de verhuurbaarheid van woningen in de grote steden op peil blijft. Ook de corporaties op de Waddeneilanden zijn niet meegenomen in de analyse.

Onder verhuurbare eenheden wordt verstaan woningen, maar ook garages, kamers in verzorgingstehuizen, studentenhuisvesting, bedrijfsruimten, woonwagendstandplaatsen, parkeerplaatsen etc. Kortom: alles wat onder de doelstelling van de woningcorporatie valt



wat verhuurd kan worden. In de drie noordelijke provincies zijn in totaal negentien woningcorporaties met meer dan 2500 verhuurbare eenheden actief. Deze paragraaf geeft een korte omschrijving van de werkgebieden van deze woningcorporaties en de omvang van hun bezit. Dit overzicht is te vinden in figuur 3.12. Deze tabel is samengesteld middels gegevens van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en gegevens van de corporaties zelf.

		COROP	Gemeenten	Verhuurbare eenheden	Opmerkingen
Groningen	Christelijke Woongroep Marenland	Overig Groningen, Delfzijl e.o.	Appingedam, Loppersum, Eemsum en Delfzijl	2670	Fusie 2002: Christelijke Woningstichting Patrimonium en de Christelijke Woningstichting Het Hoogeland
	Woningstichting Wierden en Borgen	Overig Groningen, Delfzijl e.o.	Bedum, Eemsum, Loppersum, De Marne, Ten Boer en Winsum	5267	Fusie 2002 en 2004: Bouwstichting De Wierden, Woningstichting De Borgen en Woningstichting Ten Boer
	Stichting Lefier	Overig Groningen, Oost-Groningen, Zuidoost-Drenthe	Hoogezand-Sappemeer, Emmen, Borger-Odoorn, Stadskanaal, Groningen	18261	Fusie 2009: Volksbelang, Wooncom en IN
	Wold & Waard Woonservice	Overig Groningen	Groote gast, Leek, Marum en Zuidhorn	4711	
	Woonstichting Groninger Huis	Oost- Groningen, Delfzijl e.o.	Menterwolde, Scheemda, Delfzijl en Appingedam	2663	Voormalige SGBA - Fusie 2009: Menterwolde, Midwolda, Nieuwolda, Termunten en Appingedam
	Stichting Acanthus Groep	Oost- Groningen, Delfzijl e.o.	Bellingwedde, Delfzijl, Pekela, Reiderland, Scheemda, Veendam, Vlagtwedde, Winschoten	13332	
Friesland	Stichting Woningbouw Achtkarspelen	Noord-Friesland	Achtkarspelen	2876	Fusie 2010: Dantumadiel, Dongeradeel, Kollumerland en Ferwerderadiel
	WoonFriesland	Noord-Friesland, Zuidwest-Friesland, Zuidoost-Friesland	Alle Friese gemeenten	20256	
	Thús wonen	Noord-Friesland	Dongeradeel, Dantumadeel, Ferwerderadeel, Kollumerland	6800	
	Elkien	Noord-Friesland, Zuidwest-Friesland, Zuidoost-Friesland	Wûnseradiel, Bolsward, Littenseradiel, Wymbritseradiel, Sneek, Boarnsterhim, Opsterland, Leeuwarden en Drachten	9482	Fusie 2010: Welkom en Nieuw Wonen Friesland
	Wonen Noordwest Friesland	Noord-Friesland	Menaldumadeel, Het Bildt, Ferwerderadeel en Franekeradeel	4177	
	Stichting Accolade	Noord-Friesland, Zuidwest-Friesland, Zuidoost-Friesland	Franekeradeel, Heerenveen, Skarsterland, Smallingerland, Sneek, Tytserksteradiel	16034	Fusie 2008: Arqin, Haskerland, Optimaal, Patrimonium en Smallingerland
	Woningstichting de Wieren	Zuidwest-Friesland	Sneek	2673	
	Woningstichting Weststellingwerf	Zuidoost-Friesland	Weststellingwerf	2980	
Drenthe	Stichting Actium	Noord-Drenthe, Zuidwest-Drenthe, Zuidoost-Friesland	Assen, De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Noordenveld, Ooststellingwerf en Westerveld	16854	
	Domesta	Zuidoost-Drenthe, Zuidwest-Drenthe	Emmen, Hoogeveen, Coevorden en Borger-Odoorn	10477	
	Stichting Woonconcept	Zuidwest-Drenthe	Hoogeveen, Meppel (en Steenwijkerland, Overijssel)	12915	
	Stichting Woonservice Drenthe	Zuidoost-Drenthe, Zuidwest-Drenthe	Borger-Odoorn, Coevorden, Emmen, Hoogeveen, Midden-Drenthe	4744	
	Stichting Woonborg	Noord-Drenthe	Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo	4998	

Figuur 3.12: Overzicht woningcorporaties 2500+ woningen Noord-Nederland

### 3.7 KRIMP IN BELEID

In krimpgebieden, waar een afname van de bevolking en een afname van het aantal huishoudens voorkomt, zullen woningcorporaties rekening moeten houden met een afname van de vraag naar woningen. Deze paragraaf kijkt per woningcorporatie in hoeverre krimp



al voorkomt in het beleid. Hiervoor zijn jaarverslagen en beleidsplannen geanalyseerd van de negentien woningcorporaties, voor zover deze beschikbaar waren op het internet. Bijlage 9

bevat een overzicht met de bestudeerde documenten. Opvallend is dat sommige woningcorporaties uitgebreide plannen hebben voor de toekomst en andere woningcorporaties zich niet uitspreken over de toekomst. Figuur 3.13 geeft een overzicht van de negentien woningcorporaties in Noord-Nederland met meer dan 2500 verhuurbare eenheden. In bijlage 10 is een uitgebreide analyse te vinden.

Strategieën in de omgang met krimp		Christelijke Woongroep Marenland	Woningstichting Wierden en Borgen	Stichting Lefler	Wold & Waard Woonservice	Woonstichting Groninger Huis	Stichting Acanthus Groep	Stichting Woningbouw Achtkarspelen	WoonFriesland	Thuis wonen**	Elkien	Wonen Noordwest Friesland	Stichting Accolade	Woningstichting de Wieren	Woningstichting Weststellingwerf	Stichting Actium	Domesta	Stichting Woonconcept	Stichting Woonservice Drenthe	Stichting Woonborg	
Besef																					
Strategie en Beleid	- Sloop																				
	- Vervanging																				
	- Sturen op kwaliteit																				
	- Levensloopgeschikte / senioren woningen																				
	- Bevorderen leefbaarheid																				
Effecten	- Aantal verhuurbare eenheden*																				
	- In delen niet investeren																				
	- Beperking te verkopen woningen																				
	- Gebiedsgericht beleid																				
		<p>* Groen = stijging, rood = daling            ** Gebaseerd op jaarverslag Dongeradeel</p>																			
Aanwezig		Green																			
Deels aanwezig		Orange																			
Niet aanwezig		Red																			
Niet opgenomen in beleid / niet van toepassing		Blue																			
Beleid niet of minder relevant ivm niet onderkennen krimpkwesitie		Cross																			

Figuur 3.13: Beleid Woningcorporaties Noord-Nederland

De woningcorporaties zijn beoordeeld op verschillende punten. Het allereerste punt is het besef, wat grofweg inhoudt of het thema krimp überhaupt voorkomt in jaarverslagen en beleidsplannen. Het merendeel van de woningcorporaties heeft een duidelijk besef dat er krimp aankomt of al voorkomt in het werkgebied. Een enkeling heeft de toekomstige krimp niet opgenomen in het beleid, of slechts beperkt.

Vervolgens gaat de tabel in op strategie en beleid. In de omgang met een afnemende vraag naar woningen, welke reeds of mogelijk in de toekomst zal plaatsvinden, kunnen er verschillende strategieën gevolgd worden. De punten die bekeken zijn:

- Sloop: slopen van woningen en hier geen woningen voor terugbouwen.
- Vervanging: slopen van woningen en hier een vergelijkbaar aantal woningen voor terugbouwen. Dit kan enigszins afwijken in de plus of min.
- Sturen op kwaliteit: het geven van een kwaliteitsimpuls aan bestaande bouw.
- Bevorderen leefbaarheid: de leefbaarheid in wijken en buurten bevorderen en stimuleren om zo een betere leefomgeving te creëren.

Strategieën en beleid brengen de nodige effecten met zich mee:

- Aantal verhuurbare eenheden: Dit geeft de ontwikkeling van het aantal verhuurbare eenheden aan over de afgelopen jaren. Voor sommige corporaties betreft dit alleen de laatste twee jaar, voor anderen is een langere termijn beschikbaar. Details zijn te vinden in bijlage 10. Rood geeft aan dat het aantal verhuurbare eenheden is gedaald, groen geeft een stijging aan.
- In delen niet investeren: Dit kan zowel een strategie als een effect zijn. Het betreft het niet investeren in bepaalde gebieden, omdat hier bijvoorbeeld al een laag voorzieningenniveau aanwezig is.
- Beperking te verkopen woningen: Vanwege de stagnerende woningmarkt verkoopt de woningcorporatie minder woningen, om zo particulieren op de koopwoningmarkt in een betere positie te plaatsen.
- Gebiedsgericht beleid: het gebruik maken van beleid dat gebiedsspecifiek is.

### **3.8 WAARDEONTWIKKELING WONINCORPORATIES NOORD-NEDERLAND**

Om de waardeontwikkeling van woningen te bepalen, is het van belang een aantal gegevens te bekijken. Het CFV bepaalt de bedrijfswaarde, of volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, welke in paragraaf 3.5 beschreven is. Ook wordt de WOZ-waarde bepaald, die een meer reëel beeld geeft van de actuele waarde van een woning.

In figuur 3.14 is een overzicht opgenomen van de door het CFV gebruikte waarde, de bedrijfswaarde, ook wel volkshuisvestelijke exploitatiewaarde genoemd. Ook het aantal verhuurbare eenheden is hier in opgenomen en de WOZ-waarde.

Opvallend is dat de bedrijfswaarde per jaar zowel positieve als negatieve ontwikkelingen kent. Het ene jaar kan de bedrijfswaarde van een verhuurbare eenheid lager uitvallen dan het andere jaar. Bij de WOZ-waarde is dit nagenoeg niet het geval. Op een enkele uitzondering na, stijgt deze waarde voornamelijk. Opvallend is dat de waarden flink kunnen fluctueren. Zo is de gemiddelde bedrijfswaarde van een woning van Elkien tussen 2006 en 2007 11 procent gedaald, terwijl tussen 2007 en 2008 een bedrijfswaardestijging van ruim 38 procent wordt gehaald. Een andere opmerkelijkheid is de daling in WOZ-waarde tussen 2007 en 2008 van de woningen van Wold & Waard Woonservice en Woonstichting het Groninger Huis. De WOZ-waarde daalde bij deze corporaties met respectievelijk 1 en 0,2 procent, terwijl de bedrijfswaarde in deze periode wel is gestegen, met respectievelijk 5,4 en 8,1 procent.

Om de waarde te bekijken in combinatie met het aantal verhuurbare eenheden, kunnen deze vermenigvuldigd worden. Zo ontstaan twee formules: Bedrijfswaarde x aantal verhuurbare eenheden en WOZ-waarde x aantal verhuurbare eenheden. De eerste formule laat zien hoeveel de bedrijfswaarde is van de totale verhuurbare voorraad. Dit is niet per se de waarde die woningcorporaties hanteren, maar wel de waarde die het CFV hanteert en waardoor de corporaties onderling te vergelijken zijn. De WOZ formule laat zien hoeveel de waarde van de corporatie is voor de belastingdienst. Tussen deze waarden zitten grote verschillen. Als deze verschillen procentueel bekeken worden, komen er verschillen in waarden van 149 procent lagere bedrijfswaarde ten opzichte van de WOZ-waarde voor Woningstichting de Wieren in 2006, tot 541,9 procent lagere waarde voor Stichting Woonservice Drenthe in 2007.

	Aantal Verhuurbare Eenheden (VHE)			Bedrijfswaarde per VHE (BW)			WOZ waarde		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
<b>Woningcorporatie</b>									
Groningen									
Christelijke Woongroep Marenland	2646	2682	2670	€ 29.135	€ 28.277	€ 34.556	€ 91.207	€ 100.590	€ 109.389
Woningstichting Wierden en Borgen	5336	5340	5267	€ 30.140	€ 29.179	€ 30.788	€ 91.023	€ 112.994	€ 116.188
Stichting Lefier*	34048	33940	33439	€ 28.099	€ 23.980	€ 27.423	€ 91.794	€ 107.757	€ 110.924
Wold & Waard Woonservice	4663	4721	4711	€ 29.681	€ 29.259	€ 30.840	€ 102.148	€ 126.350	€ 124.999
Woonstichting Groninger Huis	XXX	XXX	2663	€ 29.656	€ 27.063	€ 29.246	€ 94.261	€ 113.919	€ 113.730
Stichting Acanthus Groep	XXX	13461	13332	€ 31.142	€ 31.414	€ 32.321	€ 85.465	€ 103.915	€ 107.520
Friesland									
Stichting Woningbouw Achtkarspelen	XXX	XXX	2876	€ 25.721	€ 24.786	€ 24.759	€ 99.563	€ 117.850	€ 128.065
WoonFriesland	XXX	20147	20256	€ 30.315	€ 33.207	€ 31.152	€ 82.994	€ 109.160	€ 110.969
Thús wonen**	2879	2840	2.800	€ 25.063	€ 25.411	€ 27.247	€ 96.068	€ 104.105	€ 116.304
Elkien***	17552	17617	17699	€ 24.914	€ 22.175	€ 30.621	€ 89.793	€ 99.247	€ 100.167
Wonen Noordwest Friesland	4199	4205	4177	€ 26.094	€ 25.025	€ 27.723	€ 92.717	€ 116.395	€ 118.865
Stichting Accolade	XXX	16085	16034	€ 34.648	€ 33.740	€ 33.022	€ 104.676	€ 129.145	€ 131.831
Woningstichting de Wieren	2689	2673	2673	€ 32.622	€ 29.552	€ 27.345	€ 81.232	€ 100.746	€ 110.042
Woningstichting Weststellingwerf	2957	2921	2980	€ 27.160	€ 29.411	€ 28.020	€ 120.976	€ 128.063	€ 131.102
Drenthe									
Stichting Actium	XXX	XXX	16.854	€ 29.593	€ 30.323	€ 27.012	€ 102.997	€ 118.982	€ 123.322
Domesta	10265	10320	10477	€ 38.200	€ 37.360	€ 35.317	€ 107.348	€ 122.732	€ 127.233
Stichting Woonconcept	12747	12816	12915	€ 30.232	€ 35.700	€ 40.416	€ 118.236	€ 131.771	€ 133.991
Stichting Woonservice Drenthe	4625	4751	4744	€ 18.979	€ 18.489	€ 20.535	€ 113.796	€ 118.678	€ 130.519
Stichting Woonborg	5044	5019	4998	€ 27.699	€ 27.761	€ 28.572	€ 123.623	€ 153.566	€ 157.220
Gemiddelde 19 corporaties				€ 28.900	€ 28.532	€ 29.838	€ 99.469	€ 116.630	€ 121.178
Gemiddeld Nederland				€ 33.535	€ 33.997	€ 35.518	€ 133.405	€ 148.247	€ 155.105
	WOZ x VHR			BW x VHE					
<b>Woningcorporatie</b>	2006	2007	2008	2006	2007	2008			
Groningen									
Christelijke Woongroep Marenland	€ 241.333.722	€ 269.782.380	€ 292.068.630	€ 77.091.210	€ 75.838.914	€ 92.264.520			
Woningstichting Wierden en Borgen	€ 485.698.728	€ 603.387.960	€ 611.962.196	€ 160.827.040	€ 155.815.860	€ 162.160.396			
Stichting Lefier*	€ 3.125.402.112	€ 3.657.272.580	€ 3.709.187.636	€ 956.714.752	€ 813.891.200	€ 916.997.697			
Wold & Waard Woonservice	€ 476.316.124	€ 596.498.350	€ 588.870.289	€ 138.402.503	€ 138.131.739	€ 145.287.240			
Woonstichting Groninger Huis	XXX	XXX	€ 302.862.990	XXX	XXX	€ 77.882.098			
Stichting Acanthus Groep	XXX	€ 1.398.799.815	€ 1.433.456.640	XXX	€ 422.863.854	€ 430.903.572			
Friesland									
Stichting Woningbouw Achtkarspelen	XXX	XXX	€ 368.314.940	XXX	XXX	€ 71.206.884			
WoonFriesland	XXX	€ 2.199.246.520	€ 2.247.788.064	XXX	€ 669.021.429				
Thús wonen**	€ 276.579.772	€ 295.658.200	€ 325.651.200	€ 72.156.377	€ 72.167.240	€ 76.291.600			
Elkien***	€ 1.576.046.736	€ 1.748.434.399	€ 1.772.855.733	€ 437.290.528	€ 390.656.975	€ 541.961.079			
Wonen Noordwest Friesland	€ 389.318.683	€ 489.440.975	€ 496.499.105	€ 109.568.706	€ 105.230.125	€ 115.798.971			
Stichting Accolade	XXX	€ 2.077.297.325	€ 2.113.778.254	XXX	€ 542.707.900	€ 529.474.748			
Woningstichting de Wieren	€ 218.432.848	€ 269.294.058	€ 294.142.266	€ 87.720.558	€ 78.992.496	€ 73.093.185			
Woningstichting Weststellingwerf	€ 357.726.032	€ 374.072.023	€ 390.683.960	€ 80.312.120	€ 85.909.531	€ 83.499.600			
Drenthe									
Stichting Actium	XXX	XXX	€ 2.078.468.988	XXX	XXX	€ 455.260.248			
Domesta	€ 1.101.927.220	€ 1.266.594.240	€ 1.333.020.141	€ 392.123.000	€ 385.555.200	€ 370.016.209			
Stichting Woonconcept	€ 1.507.154.292	€ 1.688.777.136	€ 1.730.493.765	€ 385.367.304	€ 457.531.200	€ 521.972.640			
Stichting Woonservice Drenthe	€ 526.306.500	€ 563.839.178	€ 619.182.136	€ 87.777.875	€ 87.841.239	€ 97.418.040			
Stichting Woonborg	€ 623.554.412	€ 770.747.754	€ 785.785.560	€ 139.713.756	€ 139.332.459	€ 142.802.856			
Daling tov voorgaande jaar									
Stijging tov voorgaande jaar									
Nvt / onbekend									
	XXX = Niet bekend								
	* Lefier: het aantal vhe is samengesteld uit de drie fusiepartners.								
	Voor 2006 is voor fusiepartner IN het getal uit 2007 gebruikt.								
	** Thús Wonen: alleen de cijfers van fusiepartner Dongeradeel zijn gebruikt.								
	*** Elkien: het aantal vhe is samengesteld uit de twee fusiepartners.								
	Voor 2006 is voor fusiepartner Welkom het getal uit 2007 gebruikt.								
	**** De bedrijfswaarde wordt ook wel de volkshuvestelijke exploitatiewaarde genoemd								

Figuur 3.14: Overzicht waarden (CFV, 2009)

Een overzicht is te vinden in figuur 3.15. De gemiddelde bedrijfswaarde van woningen is dus 149 tot 541,9 procent lager dan de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen. Gemiddeld is de bedrijfswaarde 303 procent lager dan de WOZ-waarde.

De bedrijfswaarde zegt in dit geval niet veel over de daadwerkelijke waarde van de woningen van de corporatie aangezien eventuele verkoopopbrengsten buiten beschouwing worden gelaten. De WOZ-waarde zegt ook niet alles over de waarde van de woningen, aangezien deze niet per woning bepaald is en er bij het vermenigvuldigen van deze waarde geen rekening gehouden wordt met eventuele sloop van de woning. Beide waardes geven in vergelijking tot de andere corporaties echter wel een beeld van de globale waarde van het vastgoed van de woningcorporaties (CFV, 2009).

		Ontwikkeling BW		Ontwikkeling WOZ		Verschil WOZ / BW		
<b>Woningcorporatie</b>		2006 - 2007	2007 - 2008	2006 - 2007	2007 - 2008	2006	2007	2008
Groningen	Christelijke Woongroep Marenland	-2,9%	22,2%	10,3%	8,7%	-213,0%	-255,7%	-216,6%
	Woningstichting Wierden en Borgen	-3,2%	5,5%	24,1%	2,8%	-202,0%	-287,2%	-277,4%
	Stichting Lefier	-14,7%	14,4%	17,4%	2,9%	-226,7%	-349,4%	-304,5%
	Wold & Waard Woonservice	-1,4%	5,4%	23,7%	-1,1%	-244,2%	-331,8%	-305,3%
	Woonstichting Groninger Huis	-8,7%	8,1%	20,9%	-0,2%			-288,9%
	Stichting Acantus Groep	0,9%	2,9%	21,6%	3,5%		-230,8%	-232,7%
Friesland	Stichting Woningbouw Achtkarspelen	-3,6%	-0,1%	18,4%	8,7%			-417,2%
	WoonFriesland	9,5%	-6,2%	31,5%	1,7%		-228,7%	-256,2%
	Thús wonen	1,4%	7,2%	8,4%	11,7%	-283,3%	-309,7%	-326,9%
	Elkien	-11,0%	38,1%	10,5%	0,9%	-260,4%	-347,6%	-227,1%
	Wonen Noordwest Friesland	-4,1%	10,8%	25,5%	2,1%	-255,3%	-365,1%	-328,8%
	Stichting Accolade	-2,6%	-2,1%	23,4%	2,1%		-282,8%	-299,2%
	Woningstichting de Wieren	-9,4%	-7,5%	24,0%	9,2%	-149,0%	-240,9%	-302,4%
	Woningstichting Weststellingwerf	8,3%	-4,7%	5,9%	2,4%	-345,4%	-335,4%	-367,9%
Drenthe	Stichting Actium	2,5%	-10,9%	15,5%	3,6%			-356,5%
	Domesta	-2,2%	-5,5%	14,3%	3,7%	-181,0%	-228,5%	-260,3%
	Stichting Woonconcept	18,1%	13,2%	11,4%	1,7%	-291,1%	-269,1%	-231,5%
	Stichting Woonservice Drenthe	-2,6%	11,1%	4,3%	10,0%	-499,6%	-541,9%	-535,6%
	Stichting Woonborg	0,2%	2,9%	24,2%	2,4%	-346,3%	-453,2%	-450,3%

	Daling		< 225 % verschil
	Stijging		225 - 325 % verschil
			325-425 verschil
			425 - 525 % verschil
			> 525 % verschil
			Onbekend

Figuur 3.15: Bedrijfswaarde en WOZ-waarde ontwikkeling (CFV, 2009)

### 3.9 DEELCONCLUSIE HOOFDSTUK 3

De volgende deelvragen kwamen in dit hoofdstuk aan bod en zullen nu beantwoord worden:

- **Wat is een woningcorporatie en wat is haar positie in de Nederlandse woningmarkt?**

Woningcorporaties zijn stichtingen of verenigingen die uitsluitend actief zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Oorspronkelijke taken zijn: bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Tegenwoordig houden corporaties zich ook bezig met de bouw van koopwoningen en de leefbaarheid van wijken. Ook houden zij zich bezig met zorg. Nederland heeft verreweg de grootste sociale huursector van de westerse wereld. Het aandeel huurwoningen in Nederland ligt dan ook hoog op een derde van de totale woningvoorraad.

▪ **Hoe heeft de sociale huursector zich in Nederland (wettelijk) ontwikkeld?**

Met de invoering van de Woningwet in 1901 ontstond er een sociale huursector. Na de oorlogsjaren was er veel overheidsbemoeienis, welke in de jaren '60 grotendeels ophield. De financiële weerbaarheid van de corporaties werd vergroot en corporaties opereerden in een steeds breder terrein van de volkshuisvesting. In 1977 kwam het BTIV welke de nieuwe verhoudingen tussen overheid en corporatie regelde. In 1993 werd deze vervangen door het BBSH welke in 1997 en 1998 aangepast werd. In 1997 werd opgenomen dat corporaties naast de kerntaak altijd aan minimaal één van de zes verantwoordingsvelden moeten voldoen. Gezien het grote aantal corporaties in Nederland houdt het CFV toezicht op de financiële positie van de corporaties en brengt hier advies over uit aan de verantwoordelijke minister.

▪ **Hoe is het toekomstige beeld voor corporaties?**

Een aantal recente ontwikkelingen heeft voor de nodige veranderingen gezorgd in corporatieland. Zo is de vennootschapsbelasting ingevoerd en moeten corporaties meebetalen aan de zogenaamde Vogelaarheffing. Dit heeft tot gevolg dat corporaties veel geld moeten afdragen aan de belasting en de overheid.

Voor de toekomst is een aantal lijnen uitgezet. Het ministerie van VROM ziet de taak van de woningcorporaties als onomstreden. Wel moeten corporaties rekening houden met veranderingen in de demografie, herstructurering en economische ontwikkelingen.

▪ **Welke bedrijfsstijlen vallen er bij woningcorporaties te onderscheiden?**

Vanuit de dimensies bestendiger versus vernieuwer en primaire focus op maatschappelijk rendement versus primaire focus op financieel rendement vallen er vier bedrijfsstijlen te onderscheiden: sociale woningbeheerder, sociale woningbelegger, maatschappelijke innovator en maatschappelijke vastgoedondernemer.

▪ **Op welke wijze worden woningen door woningcorporaties gewaardeerd?**

Balanstechnisch wordt door het grootste deel van de corporaties gebruik gemaakt van de boekwaarde. Dit is in principe de historische kostprijs minus de afschrijvingen. Enkele corporaties maken gebruik van de bedrijfswaarde, wat een meer actuele waarde inhoudt. Ook de WOZ-waarde, marktwaarde, vervangingswaarde en opbrengstwaarde kunnen van belang zijn bij corporaties, maar hier gaat het om te betalen belasting, eventuele opbrengst bij verkopen en verzekeringsbedragen.

▪ **Speelt de afname van de bevolkingsaantallen een rol in de strategieën van woningcorporaties en zo ja welke?**

Bij een groot deel van de corporaties is krimp onderdeel van de beleidsstrategie. Bij het merendeel van de corporaties is het besef dat er krimp aan komt aanwezig en lijkt er, zij het soms in beperkte mate, wat aan gedaan te worden. Er zijn verschillende strategieën die gevolgd worden, welke verschillende effecten met zich mee brengen.

- **Wat kan er gezegd worden over de omvang en de waarde van het bezit van de woningcorporaties?**

Door het CFV wordt jaarlijks de bedrijfswaarde vastgesteld, ook wel volkshuisvestelijke exploitatiewaarde genoemd. Ook wordt jaarlijks de WOZ-waarde bekend gemaakt. Het CFV publiceert de gemiddelden per corporatie. De bedrijfswaarde fluctueert ieder jaar en kan omhoog en omlaag gaan. De WOZ-waarde stijgt nagenoeg ieder jaar, uitzonderingen daargelaten. Om een beeld te krijgen van de waarde van de woningen die een woningcorporatie bezit, kan de bedrijfs- en WOZ-waarde maal het aantal verhuurbare eenheden een duidelijker beeld verschaffen. Tussen de WOZ- en de bedrijfswaarde zitten grote verschillen oplopend tot zelfs ruim 84 procent. Het is lastig om concrete conclusies te trekken uit beide waarden. De waarden geven dan ook meer een globaal beeld van de waardeontwikkeling.

# 4 De onderzoeksgebieden: bepaling en analyse

In dit hoofdstuk komen de te onderzoeken gebieden aan bod. Allereerst zal bepaald worden welke gebieden in aanmerking komen voor nader onderzoek, dit zal gebeuren aan de hand van typering. Vervolgens vindt er een analyse plaats, waarbij gekeken wordt naar een aantal factoren: waarde en prijs, verhuurbaarheid en de financiële gesteldheid.

## 4.1 ONDERZOEKSGEBIEDEN

		Krimp in Beleid	
		Ja	Nee
Krimpgebied	Ja	I	II
	Nee	III	IV

Figuur 4.16: Typen woningcorporaties in gebied en beleid

Om te bepalen welke corporaties nader onderzocht worden, zijn hier criteria voor opgesteld. Voor een betrouwbaar beeld is het van belang om over een diversiteit aan woningcorporaties te beschikken. Dit kan verkregen worden door verschillende typen corporaties te selecteren wat beleid en bevolkingsontwikkeling betreft.

Figuur 4.16 laat deze differentiatie zien. Type I zijn woningcorporaties in krimpgebieden die actief krimp in hun beleid hebben opgenomen. Type II zijn woningcorporaties die wel actief zijn in de krimpgebieden, maar hier qua beleid nog niet mee bezig zijn. Type III zijn corporaties die actief zijn in gebieden zonder krimp, maar wel beleid voeren gebaseerd op de krimpprognoses. Type IV zijn corporaties in gebieden zonder krimp die geen krimpbeleid voeren.

De negentien corporaties kunnen ingedeeld worden naar type:

**Type I:** Marenland, Wierden en Borgen, Wold en Waard, Groninger Huis, Lefier, Acantus, WoonFriesland, Thús Wonen, Elkien, Actium, Domesta, Woonservice

**Type II:** Accolade, Woonborg

**Type II:** Achtkarspelen, Wonen Noordwest Friesland

**Type IV:** De Wieren, Weststellingwerf, Woonconcept

Het grootste gedeelte van de corporaties is actief in gebieden waar gemeenten zijn waar, zij het op termijn, een afname van het aantal huishoudens plaatsvindt. Een tweetal woningcorporaties is actief in gebieden waar op termijn krimp plaatsvindt, echter zijn zij hier in hun beleid nog niet zichtbaar mee bezig. Daarnaast zijn er nog een tweetal woningcorporaties die wel met krimp bezig zijn, maar naar verwachting niet te maken zullen krijgen met dalende huishoudensaantallen. Als laatste zijn er drie woningcorporaties die niet in krimpgebieden opereren en dan ook geen krimpbeleid voeren.

Voor het onderzoek is een diversiteit aan woningcorporaties van belang. Getracht is om een mix van woningcorporaties te krijgen die nader onderzocht worden. Hierbij zijn vooral de eerste drie categorieën van belang. De corporaties die tot het nadere onderzoek behoren zijn de volgende:

**Type I:** Lefier, Acantus, Thús Wonen, Actium, Domesta, Woonservice

**Type II:** Woonborg

**Type II:** Wonen Noordwest Friesland,

**Type IV:** Woonconcept

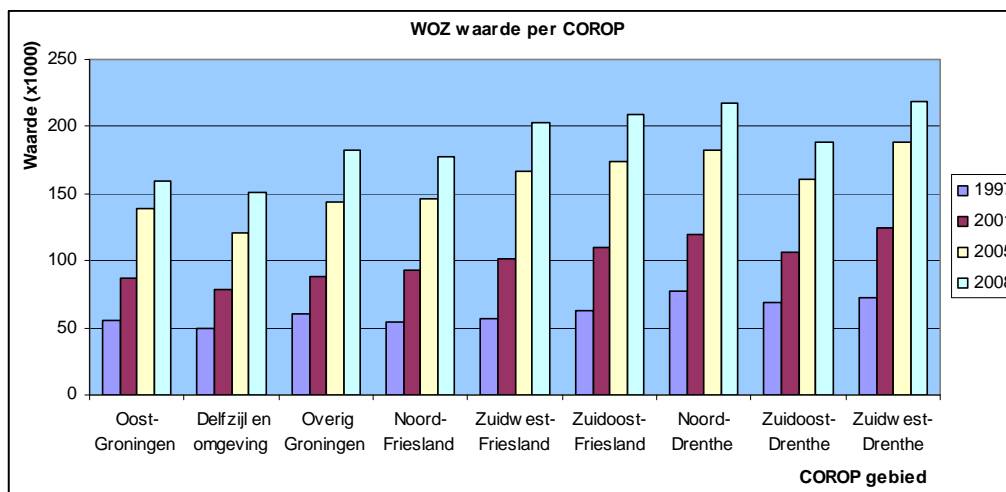
Getracht is om een meer geografische spreiding te krijgen binnen de te interviewen corporaties. Hier is echter de medewerking van corporaties voor nodig, wat niet altijd lukte. Een aantal corporaties wilde niet meewerken en bij een aantal bleek het onmogelijk de juiste personen te spreken te krijgen. Uiteindelijk zijn er negen corporaties geïnterviewd, waarvan zes met een (gedeeltelijk) werkgebied in Drenthe. Een goede geografische spreiding door het gebied is dan ook niet volledig bereikt. Echter, het is wel gelukt om verschillende typeringen corporaties te interviewen, waarvan een groot deel opereert in gebieden die te maken hebben met krimp. Aangezien het opereren in krimpgebieden voor dit onderzoek van groot belang is, is op deze manier een goede onderzoeksgroep tot stand gekomen. Met de corporaties is een aantal onderwerpen besproken die direct dan wel indirect te maken hebben met krimp. De interviews waren gericht op waardeontwikkeling van het bezit en de factoren die hierop van invloed zijn.

## 4.2 WAARDE EN PRIJS

Voor de woningcorporaties is de waarde van woningen van belang. Voor de koopwoningmarkt is daarnaast ook de prijs die voor een woning verkregen kan worden van belang. Deze kan afwijken van de waarde. In deze paragraaf komen beide begrippen aan bod.

### 4.2.1 WONINGWAARDE

Gekeken naar de COROP gebieden, kan er wat gezegd worden over de ontwikkeling van de woningwaarde. Het CBS publiceert statistieken over de ontwikkeling van de woningwaarde. Deze gegevens zijn gebaseerd op de WOZ-waarde. Aangezien er een aantal peildata zijn,



Figuur 4.17: Waardeontwikkeling per COROP (CBS, 2010)



zijn de meest voor de hand liggende jaartallen 1997, 2001, 2005 en 2008. De bedragen die bij deze jaartallen horen zijn gebaseerd op peilingen uit de jaren 1995, 1999, 2003 en 2007. Figuur 4.17 geeft weer hoe de waarde zich ontwikkeld heeft gedurende deze jaren. De jaartallen die gebruikt zijn, vormen in de peildata een evenredige afstand van vier jaar.

Tussen 1997 en 2008 zijn de waarden van woningen flink gestegen, tot soms drie maal zo veel. In geen van de COROP gebieden vindt een waardedaling plaats. In de periode 2005 tot 2008 (met peildata 2003 en 2007) is de waardeontwikkeling van woningen wel enigszins afgevlakt. Met een stijging van 20 procent van de woningwaarde tussen 2005 en 2008, werden de groeipercentages die tussen 1997 en 2001 (63 procent) en tussen 2001 en 2006 (57 procent) bij lange na niet gehaald. Desalniettemin is een waardestijging van ruim 20 procent zeker vermeldenswaardig.

Deze cijfers kunnen worden vergeleken met de WOZ-waarden uit hoofdstuk 3.6. Om een vergelijking te kunnen maken zijn getallen uit 2006 en 2008 genomen, wat resulteert in tabel 4.18

	Gemiddelde WOZ waarde gemeenten			Gemiddelde WOZ waarde woningen corporatie			Verschil in WOZ	
	2006	2008	2006 - 2008	2006	2008	2006 - 2008	2006	2008
Stichting Lefier	€ 146.400	€ 173.200	18,3%	€ 91.794	€ 110.924	20,8%	-37,3%	-36,0%
Stichting Acantus Groep	€ 135.444	€ 157.556	16,3%	€ 85.465	€ 107.520	25,8%	-36,9%	-31,8%
Thús wonen	€ 148.250	€ 181.000	22,1%	€ 96.068	€ 116.304	21,1%	-35,2%	-35,7%
Wonen Noordwest Friesland	€ 146.500	€ 174.250	18,9%	€ 92.717	€ 118.865	28,2%	-36,7%	-31,8%
Stichting Actium	€ 191.500	€ 223.375	16,6%	€ 102.997	€ 123.322	19,7%	-46,2%	-44,8%
Domesta	€ 167.500	€ 192.500	14,9%	€ 107.348	€ 127.233	18,5%	-35,9%	-33,9%
Stichting Woonconcept	€ 167.000	€ 195.000	16,8%	€ 118.236	€ 133.991	13,3%	-29,2%	-31,3%
Stichting Woonservice Drenthe	€ 171.600	€ 197.600	15,2%	€ 113.796	€ 130.519	14,7%	-33,7%	-33,9%
Woonborg	€ 217.500	€ 265.250	22,0%	€ 123.623	€ 157.220	27,2%	-43,2%	-40,7%
Gemiddeld	€ 165.744	€ 195.526	17,9%	€ 103.560	€ 125.100	21,0%	-37,1%	-35,5%
Standaarddeviatie	€ 25.859	€ 32.122	2,7%	€ 13.119	€ 14.892	5,2%	5,0%	4,5%

Figuur 4.18: WOZ-waarden (CFV, 2009 en CBS, 2009)

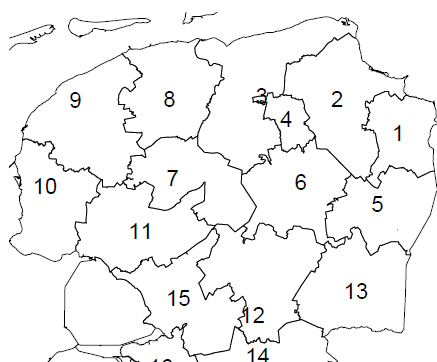
De gemiddelde WOZ-waarde gemeenten duidt op de gemiddelden van de WOZ-waarde per woning in de gemeenten waar de woningcorporatie actief is. In figuur 3.12 is een overzicht te vinden van deze gemeenten.

Tussen 2006 en 2008 zijn gemiddeld alle WOZ-waarden gestegen, met stijgingen tussen de 15,2 en 22,1 procent voor gemeenten en 13,3 en 28,2 procent voor corporatiewoningen. Gemiddeld stegen de WOZ-waarden van gemeenten 17,9 procent, met een standaardafwijking van 2,7 procent. Buiten één maal de standaardafwijking vielen de corporaties Woonborg en Thús Wonen aan de bovenkant en Domesta aan de onderkant. De WOZ-waarden van corporatiewoningen stegen gemiddeld 21,0 procent met een standaardafwijking van 5,2 procent. Buiten één maal de standaardafwijking vielen Wonen Noordwest Friesland aan de bovenkant en Woonconcept en Woonservice aan de onderkant.

De WOZ-waarden van de gemeenten en die van de corporaties wijken uiteraard af. Corporatiewoningen zijn veelal woningen in het lagere prijssegment terwijl in de gemiddelde waarde van gemeenten alle woningen zijn opgenomen. De verschillen lopen dan ook aardig op, van een 29,2 procent tot zelfs 46,2 procent lagere waarde voor corporatiewoningen dan voor het gemeentelijk gemiddelde. Gemiddeld waren in 2006 corporatiewoningen 37,1

procent minder waard dan het gemeentelijk gemiddelde, in 2008 was dit 35,5 procent. In 2006 bedroeg de standaardafwijking 5,0 procent. Dat betekent dat in 2006 een aantal corporaties buiten de standaarddeviatie viel: Woonconcept had een kleiner verschil, Woonborg en Actium een groter verschil. In 2008 bedroeg de standaardafwijking 4,5 procent. Er zijn alleen aan de bovenkant twee uitschieters, welke gelijk zijn aan 2006: Woonborg en Actium. Woonconcept kende in dit jaar ook het kleinste verschil, maar valt nog wel binnen de standaardafwijking en wijkt dan ook niet significant af.

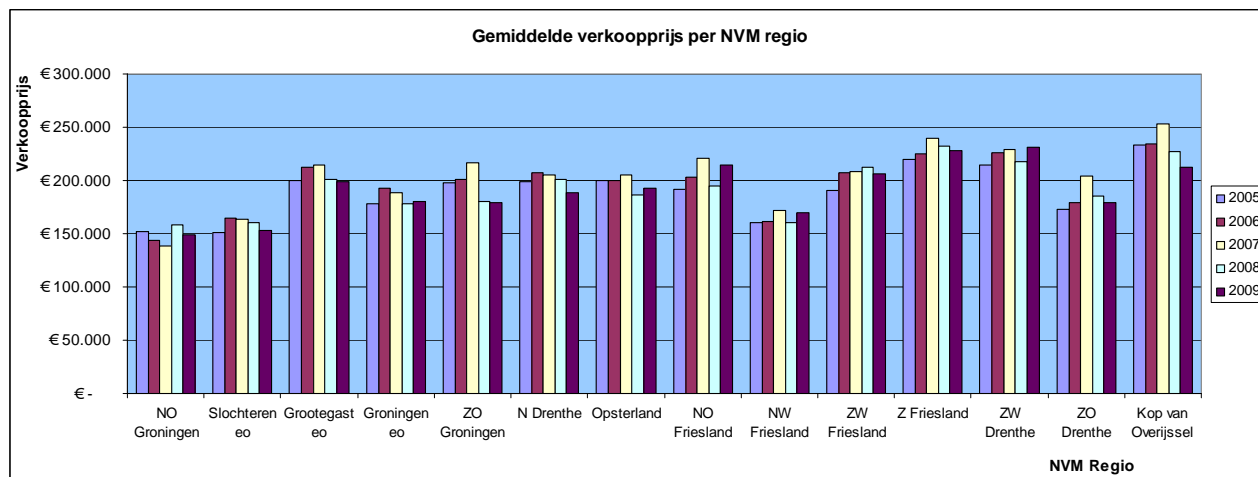
#### 4.2.2 KOOPWONINGEN: VERKOOPPRIJZEN EN VERKOOPTIJD



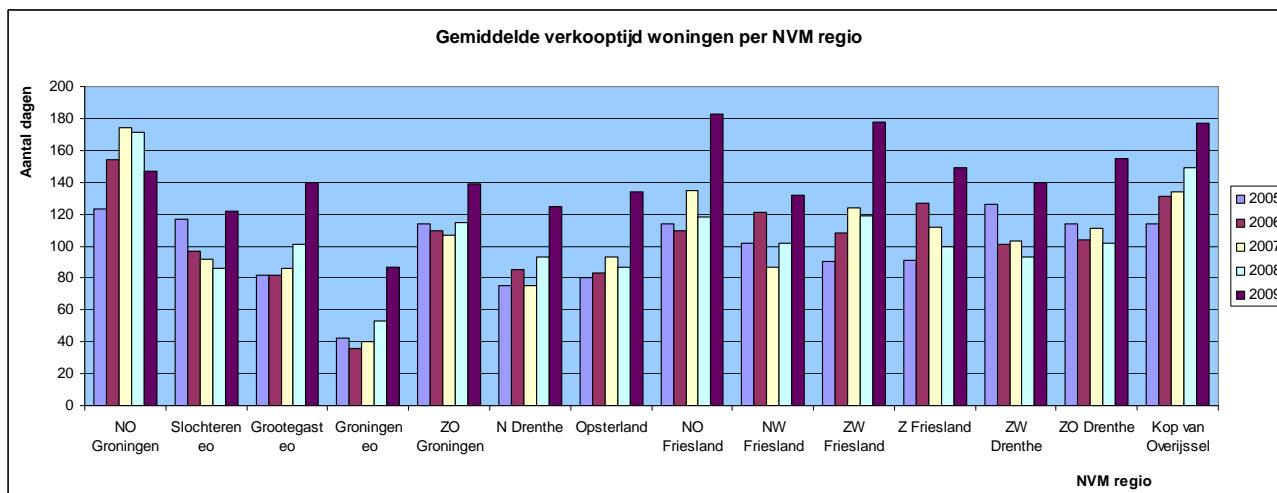
De Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM) publiceert cijfers omtrent de koopwoningmarkt. Deze cijfers worden uitgegeven voor een gebied. De NVM hanteert een andere gebiedsindeling dan de COROP regio's. Bij de NVM regio-indeling wordt geen rekening gehouden met provincie- en gemeentegrenzen. Een deel van Drenthe valt bijvoorbeeld in de regio 'de Kop van Overijssel'. De regio-indeling is te vinden in figuur 4.19 en de bijbehorende verklaring is te vinden bij de NVM.

Figuur 4.19: Regio-indeling volgens de NVM (NVM, 2010)

In paragraaf 4.2.1 is de waardeontwikkeling van woningen behandeld. De waarde volgens de WOZ stijgt praktisch elk jaar. De gemiddelde verkoopprijs fluctueert echter wel. Figuur 4.20 geeft de woningprijsontwikkeling over de periode 2005 tot 2009. Wat opvalt, is dat het jaar 2007 voor veel regio's een goed jaar was. Dat wil zeggen dat de gemiddelde verkoopprijs toen beduidend hoger lag dan in het voorgaande jaar. Voor de meeste regio's geldt dat in 2008 de verkoopprijzen flink gedaald zijn. De dalingen lopen per regio uiteen van 2,4 procent tot 17,1 procent. Voor een klein aantal regio's is de gemiddelde verkoopprijs in het jaar 2008 gestegen. Opvallend genoeg is dit Noordoost-Groningen met bijna 13 procent, gevolgd door Zuidwest-Friesland met 2,4 procent. Voor Zuidwest-Friesland geldt dat die regio in het jaar 2009 pas de daling van de prijzen begonnen te voelen. Noordoost-Groningen is een geval apart, aangezien er in alle andere jaren wel dalingen waarneembaar waren en er behalve de regio Noord-Drenthe geen regio te vinden is waar deze ontwikkeling plaats had.



Figuur 4.20: Gemiddelde verkoopprijs per NVM regio (NVM, 2010B)



Figuur 4.21: Gemiddelde verkooptijd woningen per NVM regio (NVM, 2010B)

Naast een fluctuerende verkoopprijs, is er nog een grootheid die flink kan fluctueren, namelijk de gemiddelde verkooptijd van een woning, weergegeven in figuur 4.21. Dit is het gemiddelde aantal dagen dat een woning te koop staat. Ook hier wijkt Noordoost-Groningen af van de rest. In 2009 steeg in alle regio's de gemiddelde verkooptijd flink en in Noordoost-Groningen nam deze af. Wellicht is er een verklaring te vinden in de gemiddelde verkooptijd van woningen die in Noordoost-Groningen in zowel 2008 als 2009 afnam terwijl de gemiddelde verkoopprijs in 2008 toenam. In 2009 was een lichte daling van de verkoopprijs waarneembaar (NVM, 2010B).

### 4.3 VERHUURBAARHEID

Om iets over de verhuurbaarheid van woningen te zeggen kan er gekeken worden naar de mutatiegraad en de leegstand. Het CFV publiceert gegevens over beide onderwerpen. De mutatiegraad wordt bepaald door het aantal nieuwe verhuringen van bestaande woongelegenheden uit te drukken in een percentage van het totaal aantal woongelegenheden. Hierbij wordt nieuwbouw niet meegenomen. De mutatiegraad zegt in eerste instantie iets over de doorstroming op de woningmarkt. Een mutatie betekent immers een kans voor de consument om door te stromen naar een andere woning. Een hoge mutatiegraad heeft echter ook een keerzijde. Een hoge mutatiegraad kan wijzen op een afnemende gewildheid van woningen, wat op den duur kan leiden tot leegstand. Een lage mutatiegraad betekent vaak een hoge mate van tevredenheid van de consument, wat bijdraagt aan de stabiliteit in de buurt of wijk. Bij leegstand gaat het om leegstand die langer dan drie maanden bedraagt. Er dient onderscheid gemaakt te worden tussen leegstand door marktomstandigheden en leegstand die voortvloeit uit projecten (CFV, 2009).

In zowel 2007 als 2008 was de gemiddelde leegstand door marktomstandigheden in Nederland 0,4 procent. Dit wil zeggen dat 0,4 procent van de woningvoorraad langer dan drie maanden leeg stond wegens marktomstandigheden. Het gemiddelde van de corporaties lag in die periode op 0,28 procent en 0,32 procent. De standaardafwijking bedroeg 0,22 in 2007 en 0,27 in 2008.



Ook het landelijke leegstand project gemiddelde valt binnen één maal de standaardafwijking van het gemiddelde van de negen corporaties. Een aantal corporaties valt buiten deze marge: Acantus lag er ruim boven, met een vrij hoge projectleegstand in 2007 en 2008. Aan de onderkant, met een lage projectleegstand zat in beide jaren Woonservice.

Betreffende de mutatiegraad valt het volgende op: het landelijk gemiddelde viel in beide jaren binnen de standaardafwijking van de corporatiegemiddelden. Buiten deze standaardafwijking viel in beide meetjaren Wonen Noordwest Friesland. Hier was een relatief hoge mutatiegraad. Aan de onderkant, met een lage mutatiegraad bevindt zich Woonservice. (CFV, 2009)

#### 4.4 FINANCIËLE GESTELDHEID

Het is belangrijk om uitgebreider stil te staan bij de financiële gesteldheid van de onderzoekscorporaties. Dit kan door naar verschillende aspecten van de financiële toestand van de woningcorporatie te kijken. Allereerst komt de bedrijfswaarde en de rentabiliteitswaarde aan bod. Daarna zal worden ingegaan op de continuïteit en solvabiliteit van de woningcorporaties. Als laatste zal het vermogen van de woningcorporatie behandeld worden.

##### 4.4.1 BEDRIJFSWAARDE EN RENTABILITEITSWAARDE

De verhouding volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ten opzichte van de rentabiliteitswaarde van de langlopende leningen geeft de waarde weer van het vastgoed ten opzichte van de actuele waarde van de leningenportefeuille. Zij geeft onder meer een indicatie voor de mate waarin de corporatie gefinancierd is met vreemd vermogen (CFV, 2009).

De bedrijfswaarde (BW) of volkshuisvestelijke exploitatiewaarde is voor veel van de onderzochte corporaties lager dan het landelijk gemiddelde. Alleen Woonconcept komt beide jaren boven het landelijk gemiddelde uit en Domesta in het jaar 2007. De rentabiliteitswaarde van de langlopende leningen komt ook voor vrijwel alle corporaties onder het landelijke gemiddelde uit. Als deze cijfers door elkaar gedeeld worden, ontstaat een overzicht met een indicatie in hoeverre de corporatie gefinancierd is met vreemd vermogen. Het gemiddelde voor Nederland is 1,4 (CFV, 2009).

De rentabiliteitswaarde van leningen (RW) kan als volgt omschreven worden: De rentabiliteitswaarde van een lening is de waarde die de woningcorporatie op een bepaald

Financiële gesteldheid	Bedrijfswaarde per VHE		Rentabiliteitswaarde leningen per VHE		BW / RW	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Lefier	€ 23.980	€ 27.423	€ 16.316	€ 18.417	1,47	1,49
Acantus	€ 31.414	€ 32.321	€ 14.840	€ 16.957	2,12	1,91
Thus Wonen*	€ 24.681	€ 27.477	€ 14.409	€ 13.712	1,71	2,00
Wonen Noordwest Friesland	€ 25.025	€ 27.723	€ 14.304	€ 15.794	1,75	1,76
Actium	€ 30.323	€ 27.012	€ 19.767	€ 19.644	1,53	1,38
Domesta	€ 37.360	€ 35.317	€ 20.811	€ 22.186	1,80	1,59
Woonconcept	€ 35.700	€ 40.416	€ 23.348	€ 24.610	1,53	1,64
Woonservice	€ 18.489	€ 20.535	€ 6.398	€ 6.868	2,89	2,99
Woonborg	€ 27.761	€ 28.572	€ 21.442	€ 20.228	1,29	1,41
Gemiddelde 9 corporaties	€ 28.303,61	€ 29.644,00	€ 16.848,33	€ 17.601,78	1,79	1,80
Standaarddeviatie	€ 6.017,35	€ 5.698,19	€ 5.166,22	€ 5.194,84	0,48	0,50
Landelijk gemiddelde	€ 33.997,00	€ 35.518,00	€ 23.079,00	€ 23.979,00	1,40	1,40

	Boven landelijk gemiddelde
	Onder landelijk gemiddelde

Figuur 4.23: Financiële gesteldheid (CFV, 2009)

moment aan de leningen toekent. De waardering vindt plaats op basis van de rentevergoeding die de corporatie op dat moment wenst. Als voor een lening de rentabiliteitswaarde betaald wordt dan maakt de corporatie precies het gewenste rendement op die lening. De rentabiliteitswaarde wordt berekend door de contante waarde van alle toekomstige ontvangsten op de lening bij elkaar op te tellen (Claes e.a., 2009).

Dit in acht nemende, zou een BW/RW-ratio van 1 dus duiden op geen verschil. De bedrijfswaarde en de rentabiliteitswaarde zouden dan gelijk zijn. Dit is echter niet reëel te noemen, aangezien de rentabiliteitswaarde veelal lager zal liggen. Hoe hoger het ratiogetal, hoe lager de rentabiliteitswaarde per woning. Voor Acantus, Thús Wonen en Woonservice ligt deze ratio vrij ver van het landelijk gemiddelde. De rentabiliteit van hun leningen is dan ook vrij laag te noemen. Actium, Lefier en Woonconcept liggen met hun ratio's het dichtst bij het landelijk gemiddelde, deze ratio's zijn dan ook goed te noemen. Woonborg kent de beste ratio, welke op of onder het landelijk gemiddelde ligt. De rentabiliteitswaarde en de bedrijfswaarde liggen hier het dichtst bij elkaar.

Alleen in 2007 valt het landelijk gemiddelde van de bedrijfswaarde binnen één maal de standaardafwijking van het corporatiegemiddelde. In 2008 is dit niet het geval en de rentabiliteitswaarde wijkt in beide jaren significant af. Er kan dus gesteld worden dat de bedrijfswaarde en de rentabiliteitswaarde significant afwijken van het landelijk gemiddelde. De BW/RW-ratio laat echter cijfers zien die niet significant afwijken, waardoor de cijfers dus wel met elkaar op één lijn liggen. De gemiddelde BW/RW-ratio bedraagt 1,79 in 2007 en 1,80 in 2008. Voor 2007 geldt een afwijking van 0,48, voor 2008 een standaardafwijking van 0,50. Buiten deze afwijking vallen in 2007 Woonservice, met significant hogere afwijking en Woonborg met een lagere afwijking. In 2008 was er alleen een uitschieter aan de bovenkant, wederom liet Woonservice een significant verschil zien. (CFV, 2009)

#### 4.4.2 SOLVABILITEIT EN CONTINUÏTEIT

Het CFV velt jaarlijks een oordeel over de solvabiliteit en continuïteit van de corporaties. Het solvabiliteitsoordeel is een financieel oordeel over de vermogenspositie van de woningcorporatie op de balansdatum. Hierbij wordt gekeken of de woningcorporatie op de balansdatum haar verplichtingen kan nakomen. Financiële effecten die na de balansdatum plaatsvinden blijven hierbij buiten beschouwing. Er wordt gekeken naar twee factoren: het volkshuisvestelijk vermogen op de balansdatum en het vermogen dat op de balansdatum beschikbaar moet zijn om de risico's op te kunnen vangen.

Het continuïteitsoordeel is een oordeel over de voorgenomen activiteiten na de balansdatum. Bij dit oordeel gaat het om de financiële lasten en opbrengsten van de voorgenomen activiteiten, in verhouding tot de financiële mogelijkheden. Hierbij wordt uitgegaan van de beleidskeuzes van de corporatie. Het continuïteitsoordeel bouwt op dezelfde factoren: het volkshuisvestelijk vermogen aan het eind van de prognoseperiode en het vermogen dat beschikbaar moet zijn om de risico's te kunnen opvangen aan het einde van de prognoseperiode. Er zijn vier continuïteitsoordelen: A, B1, B2 en C:

- A: De voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie. De corporatie voldoet zowel aan de eis dat de continuïteit voldoende is gewaarborgd, als aan de eis dat ze haar middelen voldoende inzet in het belang van de volkshuisvesting.
- B1: De voorgenomen activiteiten brengen de financiële positie op middellange termijn (de laatste drie prognosejaren) in gevaar.
- B2: De voorgenomen activiteiten brengen de financiële positie op korte termijn (de eerste twee prognosejaren) in gevaar.
- C: De uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot een onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting.

Landelijk gezien valt 81 procent van de corporaties onder A, 6 procent onder B1, 2 procent onder B2 en 11 procent onder C.

De solvabiliteit is voor 98 procent van de corporaties voldoende, voor 2 procent onvoldoende.

Voor alle negen onderzochte corporaties geldt een A status en een voldoende solvabiliteit. (CFV, 2009)

#### 4.4.3 VERMOGEN

Het volkshuisvestelijk vermogen van de corporatie zegt iets over de financiële toestand van de corporatie. Het CFV omschrijft deze als volgt:

*“Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een nadere waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening, minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt. Een belangrijke factor bij de bepaling van dit vermogen is de bedrijfswaarde.”* (CFV, 2009)

Het CFV bepaalt het volkshuisvestelijk vermogen van de corporaties voor 2008 en bekijkt hoe deze zich in de toekomst ontwikkelt. Voor het jaar 2013 is een prognose gegeven, met op 2008 gebaseerde woningaantallen. Op deze manier is goed te vergelijken hoe het volkshuisvestelijk vermogen zich zal ontwikkelen.

Landelijk is het gemiddelde vermogen van woningcorporaties €13.322 per verhuurbare eenheid (vhe) in 2008 en deze zal tot 2013 met zo'n 8,3 procent stijgen tot €14.434. De onderzochte corporaties laten echter voor het merendeel een geheel andere trend zien. Op Woonborg na, is er sprake van of een daling van het volkshuisvestelijk vermogen per vhe, of in een tweetal gevallen sprake van een zeer sterke groei. Voor tweederde van de corporaties geldt echter dat er sprake is van een daling, met percentages tussen de 3,8 tot zelfs 27,4 procent. Dit betekent dat het volkshuisvestelijk vermogen voor deze corporaties flink zal afnemen. Gemiddeld zal tussen 2008 en 2013 het volkshuisvestelijk vermogen met 0,4 procent afnemen. Het landelijk gemiddelde zit echter wel binnen één maal de standaardafwijking van de negen corporaties in beide jaren. Een verklaring voor bovengenoemde afwijkingen geeft het CFV niet.



Volkshuisvestelijk vermogen per VHE	2008	2013	2008 - 2013 %
Stichting Lefier	€ 12.762	€ 11.440	-10,4%
Stichting Acantus Groep	€ 16.416	€ 15.788	-3,8%
Thús wonen*	€ 15.004	€ 10.896	-27,4%
Wonen Noordwest Friesland	€ 11.609	€ 9.546	-17,8%
Stichting Actium	€ 8.802	€ 12.221	38,8%
Domesta	€ 14.787	€ 19.982	35,1%
Stichting Woonconcept	€ 21.490	€ 19.167	-10,8%
Stichting Woonservice Drenthe	€ 16.524	€ 14.492	-12,3%
Woonborg	€ 9.639	€ 10.144	5,2%
Gemiddelde 9 corporaties	€ 14.115	€ 13.742	-0,4%
Standaarddeviatie	€ 3.923	€ 3.863	23,0%
Landelijk	€ 13.322	€ 14.434	8,3%
*Gemiddelde van de fusiepartners			
		Boven landelijk gemiddelde	
		Onder landelijk gemiddelde	
		Afname	
		Toename	

Figuur 4.24: Volkshuisvestelijk vermogen per VHE (CFV, 2009)

De twee grootste stijgers zijn Actium en Domesta. Deze twee corporaties laten afwijkingen van meer dan één keer de standaardafwijking van het gemiddelde zien. Opvallend is dat de cijfers van Actium onder het landelijk gemiddelde liggen, maar dat deze wel een groei doormaken. Domesta's cijfers liggen ruim boven het landelijk gemiddelde en maken een nog grotere groei mee. Geconcludeerd kan worden dat een lagere volkshuisvestelijke waarde niet per se hoeft te leiden tot een verdere daling van de volkshuisvestelijke waarde in de toekomst. Ook een hoge volkshuisvestelijke waarde geeft geen garantie dat deze in de toekomst op peil blijft. Thús Wonen is hier een goed voorbeeld van, van een waarde van ongeveer €15.000 per vhe gaat de waarde in de toekomst richting een kleine €11.000 per vhe. Dat is een afwijking van meer dan één maal de standaardafwijking.

Gekeken naar de standaardafwijking valt een aantal dingen op. In 2008 zaten Woonborg en Actium ver onder het corporatiegemiddelde, met een afwijking van meer dan één maal de standaardafwijking. Ook Woonconcept kende een afwijking groter dan één maal de standaardafwijking, zij het in de plus.

Voor 2013 wijzigt dit beeld. Woonconcept behoudt haar positie, nu samen met Domesta. Wonen Noordwest Friesland heeft een afwijking in de min van meer dan één maal de standaardafwijking. (CFV, 2009)

#### 4.5 SCHEMATISCH OVERZICHT

Het CFV publiceert allerlei gegevens over woningcorporaties. Bij het CFV is onder andere informatie te vinden over leegstand, mutatie, bedrijfswaarde, rentabiliteit, solvabiliteit, continuïteit en het volkshuisvestelijk vermogen. Deze aspecten zijn in hoofdstuk 3 en 4 besproken. Door deze gegevens per corporatie te vergelijken kan een duidelijk beeld geschetst worden over de gesteldheid van de corporaties. Deze gegevens kunnen in een matrix weergegeven worden. Op deze manier kan gekeken worden hoe de cijfers afwijken van het gemiddelde. Hiervoor is de standaardafwijking bekerend van de negen onderzochte corporaties. Corporaties die meer dan één maal de standaardafwijking afwijken van het gemiddelde krijgen een plus indien het gaat om een positieve afwijking en een min wanneer het gaat om een negatieve afwijking. Een o staat voor een afwijking binnen één maal de standaardafwijking. Het schema is te vinden in figuur 4.25.



	WOZ corporaties		Verschil WOZ gemeenten / corporaties		Leegstand markt		Leegstand project		Mutatiegraad		Bedrijfswaarde per VHE		Rentabiliteitswaarde leningen per VHE		BW/RW ratio		Volkshuisvestelijk vermogen per VHE	
	2006	2008	06 - '08	2006	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2008	2013	08-'13
Totaaloverzicht	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stichting Lefier	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stichting Acantus Groep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Thus wonen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wonen Noordwest Friesland	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stichting Actium	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Domesta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stichting Woonconcept	+	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stichting Woonservice Drenthe	0	0	0	0	0	+	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-	-	-
Woonborg	+	+	+	-	-	0	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stichting Lefier	Aantal +	0	Aantal -	2	Aantal 0	18												
Stichting Acantus Groep	Aantal +	0	Aantal -	4	Aantal 0	16												
Thus wonen	Aantal +	0	Aantal -	1	Aantal 0	19												
Wonen Noordwest Friesland	Aantal +	1	Aantal -	4	Aantal 0	15												
Stichting Actium	Aantal +	1	Aantal -	3	Aantal 0	16												
Domesta	Aantal +	3	Aantal -	0	Aantal 0	17												
Stichting Woonconcept	Aantal +	9	Aantal -	1	Aantal 0	10												
Stichting Woonservice Drenthe	Aantal +	6	Aantal -	7	Aantal 0	7												
Woonborg	Aantal +	5	Aantal -	3	Aantal 0	12												

- Afwijking van meer dan een maal de standaardafwijking naar beneden  
0 Afwijking van maximaal een maal de standaardafwijking  
+ Afwijking van meer dan een maal de standaardafwijking naar boven

Figuur 4.25: Matrix op basis van afwijkingen van het gemiddelde

Uit deze matrix valt een aantal zaken op. In totaal zijn er negen onderdelen waarbij in totaal twintig maal gescoord kan worden. De corporatie die het meest rond het gemiddelde scoort, met de meeste o's, is Thús Wonen, gevolgd door Lefier. Beide corporaties kennen echter ook minnen. Dat is niet het geval bij Domesta, die naast zeventien o's ook nog drie maal een significante afwijking naar boven vertoont. Ook Woonconcept laat veel plussen zien en weinig minnen.

Aan de onderkant is het lastiger te bepalen wie het goed of slecht doet. Woonservice heeft weliswaar zeven minnen, maar ook zes plussen. Acantus daarentegen heeft geen plussen, maar wel vier minnen.

Al met al zijn er grote verschillen te vinden in de matrix. Een deel van de corporaties doet het gemiddeld, er zijn corporaties met veel uitschieters naar beneden, waar soms ook weer positieve uitschieters tegenover staan. Hier valt geen lijn in te trekken.

#### **4.6 DEELCONCLUSIE HOOFDSTUK 4**

##### **▪ Welke corporaties vormen een goede onderzoeksgroep en welke typeringen woningcorporaties kunnen hierin worden onderscheiden?**

Gebaseerd op wel / geen krimp wel / geen beleid kunnen er vier typeringen van woningcorporaties onderscheiden worden. Voor het onderzoek is gezocht naar enige spreiding binnen deze groepen, met als belangrijkste groep wel krimp, wel beleid. Uit deze groep zijn zes woningcorporaties benaderd en uit de andere groepen elk één. Deze negen corporaties zijn verder uitgewerkt.

##### **▪ Hoe ziet de waarde en prijzen van woningen in de onderzoeksgroep er uit?**

Op COROP niveau is de WOZ-waarde de afgelopen jaren flink gestegen. De WOZ-waarde is echter niet te vergelijken met de prijs die voor een woning betaald wordt. De gemiddelde verkoopprijs is ingedeeld in NVM regio's en deze fluctueert meer. Dalingen van de gemiddelde verkoopprijs zijn geen uitzondering. Steeg tussen 2006 en 2008 de WOZ-waarde voor elke COROP regio, op NVM regio niveau daalde voor de meeste regio's de gemiddelde verkoopprijs in dezelfde periode.

##### **▪ Hoe is het gesteld met de verhuurbaarheid en verkoopbaarheid van woningen in de onderzoeksgroep?**

De gemiddelde verkooptijd van woningen is erg verschillend per regio. Op Noordoost-Groningen na is in 2009 in alle regio's de gemiddelde verkooptijd flink gestegen. Dit kan betekenen dat een korte wachttijd langer wordt, maar ook dat een lange wachttijd nog langer wordt, tot zelfs meer dan 180 dagen gemiddeld. In de minder bevolkte gebieden is de gemiddelde verkooptijd flink opgelopen.

De verhuurbaarheid van woningen is over het algemeen goed te noemen. Er is een aantal corporaties met een leegstand boven het landelijk gemiddelde, maar nergens zijn hele extreme getallen te vinden. Wel ligt de mutatiegraad bij een aantal woningcorporaties beduidend hoger. Dat betekent dat mensen sneller geneigd zijn te verhuizen.

- **Hoe is het gesteld met de financiële positie van de woningcorporaties in de onderzoeksgroep?**

De BW/RW-ratio zegt iets over mate waarin een corporatie is gefinancierd met vreemd vermogen. Vrijwel alle corporaties hebben een ratio rond of hoger dan het landelijk gemiddelde wat betekent dat de gemiddelde rentabiliteitswaarde veelal hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. De gemiddelde bedrijfswaarde en de gemiddelde rentabiliteitswaarde liggen overigens vaak onder het landelijk gemiddelde, maar dit beïnvloedt de ratio niet negatief.

- **Wat zijn de verwachtingen voor de toekomst omtrent de financiële positie van de corporaties in de onderzoeksgroep?**

Het volkshuisvestelijk vermogen van de corporaties ligt in 2008 en in de prognose voor 2013 iets onder het landelijk gemiddelde. Voor zes corporaties zal het volkshuisvestelijk vermogen afnemen tussen 2008 en 2013, voor drie corporaties zal dit stijgen. Gemiddeld daalt het volkshuisvestelijk vermogen met 0,4 procent. Hier zijn wel grote uitschieters te vinden met een 27,4 procent daling en een 38,8 procent stijging.

#### **4.7 HYPOTHESEN**

Naar aanleiding van de theorie die behandeld is in de hoofdstukken 3 en 4 kunnen de volgende hypothesen opgesteld worden. Deze worden getoetst in hoofdstuk 5. Een groot deel van de hypothesen kan worden opgesteld naar aanleiding van paragraaf 3.7, waarin de krimpstrategieën van de corporaties worden besproken. Daarnaast is paragraaf 4.2 van groot belang, voor het onderwerp waarde en paragraaf 4.4 voor de financiële kant. De typeringen en bedrijfsstijlen komen aan bod in paragraaf 4.1 en 3.4.

- Hypothese 1: Corporaties hebben een duidelijk besef dat er krimp aan komt en weten in welke delen van het werkgebied zich dit manifesteert.
- Hypothese 2: Corporaties hebben een voldoende financieel vermogen om te investeren in voorzieningen in krimpgebieden.
- Hypothese 3: Corporaties investeren in krimpgebieden, door nieuwbouw maar ook door voorzieningen toe te voegen aan een gebied.
- Hypothese 4: Een investering in voorzieningen werkt door in de waarde van woningen.
- Hypothese 5: Corporaties trekken steeds meer de handen af van gebieden waar in de toekomst krimp onvermijdelijk is.
- Hypothese 6: Woningcorporaties houden bij de verkoop van woningen rekening met het huidige particuliere aanbod.
- Hypothese 7: Er is een relatie tussen de bedrijfsstijl van de woningcorporatie en het type woningcorporatie te onderscheiden.

# Deel III

# 5 Toets der hypothesen – in gesprek met de woningcorporaties

In hoofdstuk 4 zijn zeven hypothesen opgesteld. Deze zullen in dit hoofdstuk getoetst worden. Elke hypothese zal afzonderlijk behandeld worden in een paragraaf. Voor het toetsen van de hypothesen zijn negen woningcorporaties geïnterviewd. De volgende corporaties en personen hebben hier medewerking aan verleend.

Acantus in Veendam – Johan de Boer

Lefier in Emmen – Paul Looije – Portefeuillemanager

Thús Wonen in Dokkum – Wim Megens – Directeur

Wonen Noordwest Friesland in Sint Annaparochie – Nicole de Bruijn - Beleidsmedewerker

Actium in Assen – Ron Thijssen – Senior Beleidsmedewerker Strategie en Beleid

Domesta in Hoogeveen – Bouke Brouwer – Programmamanager wijk- en dorpsontwikkeling

Woonservice in Westerbork – Hans Scheer – Beleidsadviseur

Woonconcept in Meppel – Patrick Besselink – Beleidsmedewerker markt en strategie

Woonborg in Vries – Baukje de Jager – Beleidsmedewerker



Aangezien de onderzochte corporaties een relatief kleine onderzoeksgroep vormen, kan er geen statistische toets gebruikt worden om de hypothesen te toetsen. Daarom is bepaald dat een ruime meerderheid van de corporaties de hypothese moet bevestigen om hem te kunnen aannemen. Bij negen corporaties zou een meerderheid vijf corporaties betekenen, een ruime meerderheid wordt bij zes corporaties verkregen. Bij een bevestiging van zes corporaties wordt de hypothese bevestigd, bij een ontkenning van zes corporaties wordt de hypothese verworpen. Alles wat er tussen in zit kan noch bevestigd noch verworpen worden.

## 5.1 HYPOTHESE 1 - BESEF

**Hypothese 1: Corporaties hebben een duidelijk besef dat er krimp aan komt en weten in welke delen van het werkgebied zich dit manifesteert.**

	Lefier	Acantus	Thus Wonen	Wonen NWF	Actium	Domesta	Woonconcept	Woonservice	Woonborg
Matrix corporaties en krimp									
Besef waar gaat krimpen	+	+	+	+	+	+	0	+	+

Figuur 5.26: Matrix corporaties hypothese 1

De corporaties hebben allen een helder beeld welk deel van hun werkgebied met krimp te maken zal krijgen. Voor de Drentse corporaties manifesteert dit zich met name in de veendorpen aan de oostkant van de provincie. Voor Acantus geldt dat praktisch het hele werkgebied met krimp te maken heeft of zal krijgen. De Friese corporaties krijgen gedeeltelijk te maken met krimp, voornamelijk in de kleinere kernen. Het besef is overduidelijk aanwezig, daarom kan deze hypothese **aangenomen** worden.

## 5.2 HYPOTHESE 2 – FINANCIËEL VERMOGEN

**Corporaties hebben een voldoende financieel vermogen om te investeren in voorzieningen in krimpgebieden.**

	Lefier	Acantus	Thus Wonen	Wonen NWF	Actium	Domesta	Woonconcept	Woonservice	Woonborg
Matrix corporaties en krimp									
Investeringsruimte in orde	+	+	+	+	+/-	+	+	+	+
Last van heffingen en vpb	+	+	+	+	+	+/-	+	+	+
Duidelijk toekomstbeeld	+/-	-	-	+	-	+/-	-	+/-	+

Figuur 5.27: Matrix corporaties hypothese 2

Op deze hypothese is de bovenste regel in de matrix van figuur 5.27 van toepassing. Momenteel is de investeringsruimte van de woningcorporaties nog in orde. Acht van de negen corporaties geven aan momenteel te beschikken over voldoende investeringsruimte. Wel geven alle corporaties aan hinder te ondervinden van heffingen als de vennootschapsbelasting en de Vogelaarheffing. Dergelijke heffingen verkleinen de investeringsruimte van de corporatie. Een deel van de corporaties heeft dan ook nog geen duidelijk toekomstbeeld. Dit is te wijten aan onder andere fusies, waardoor de planvorming voor de toekomst nog niet in een gevorderd stadium is. Daarnaast zoeken woningcorporaties nog naar de juiste koers. Alle corporaties hebben momenteel voldoende financieel vermogen, daarom kan deze hypothese **aangenomen** worden.

## 5.3 HYPOTHESE 3 – TOEVOEGEN VOORZIENINGEN

**Corporaties investeren in krimpgebieden, door nieuwbouw maar ook door voorzieningen toe te voegen aan een gebied.**

	Lefier	Acantus	Thús Wonen	Wonen NWF	Actium	Domesta	Woonconcept	Woonservice	Woonborg
Matrix corporaties en krimp									
Investeren in kwaliteit	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Investeren in leefbaarheid	+	+	+/-	+	+/-	+	0	+	+
Woningen aanpassen aan de vraag	+/-	+	0	+	+	+/-	+	+	+/-
Ontwikkelen van multifunctionele accommodaties / buurthuizen	+	+	-	+	-	+	-	+	+/-

Figuur 5.28: Matrix corporaties hypothese 3

Op deze hypothese is de onderste regel in de matrix van figuur 5.28 van toepassing. Alle corporaties investeren op eigen wijze in de kwaliteit van het werkgebied. De kwaliteit van de woningen is voor alle woningcorporaties van belang. Niet alle woningcorporaties steken evenveel tijd en geld in het verbeteren van de leefbaarheid, dit heeft voornamelijk een financiële oorzaak. Wegens het ontbreken van de juiste financiële middelen is het voor een aantal corporaties onmogelijk geworden om te investeren in voorzieningen. Corporaties Actium en Thús Wonen zien het investeren in voorzieningen dan ook niet als primaire taak, terwijl Wonen NWF hier juist heel duidelijk mee bezig is.

Woonborg investeert niet in grootschalige voorzieningen, in een enkel geval gebeurt dit wel, zij het in combinatie met de nieuwbouw van woningen. Wel investeren zij in kleinere voorzieningen, bijvoorbeeld in een experiment met thuishet technologie, wat ouderen in staat stelt langer in hun woning te kunnen blijven wonen.

Zes van de negen corporaties voldoen aan deze hypothese, hiermee kan deze hypothese **aangenomen** worden.

#### 5.4 HYPOTHESE 4 – INVESTERINGEN EN WAARDE

##### Een investering in voorzieningen werkt door in de waarde van woningen

	Lefier	Acantus	Thús Wonen	Wonen NWF	Actium	Domesta	Woonconcept	Woonservice	Woonborg
Matrix corporaties en krimp									
Ontwikkelen van multifunctionele accommodaties / buurthuizen	+	+	-	+	-	+	-	+	+/-
Toevoegen van voorzieningen zorgt voor waardeverhoging	+	+	+/-	+	0	+	+/-	+	+/-
Systeem om waardeontwikkeling in kaart te brengen	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Figuur 5.29: Matrix corporaties hypothese 4

Op deze hypothese is de middelste regel in de matrix van figuur 5.29 van toepassing. Geen van de corporaties heeft een methode om te meten hoe een investering doorwerkt in de waarde van het vastgoed. Woonservice en Actium geven aan dit wel interessant te vinden en hier mee bezig te zijn. Op die manier kan er meer gestuurd worden op waardeontwikkeling. Andere corporaties, als Woonborg en Thús Wonen, gaan meer op het gevoel af en vinden het minder of niet interessant hoe de waarde zich precies ontwikkelt. Het gaat hier vooral om een maatschappelijke waarde.

Aangezien er geen cijfers bekend zijn over de waardeontwikkeling van woningen door het investeren in voorzieningen, kan niet hard gemaakt worden of deze hypothese bevestigd kan worden. Echter geven alle corporaties aan dat de waarde grotendeels positief beïnvloed

wordt door het investeren in voorzieningen. Daar er geen hard bewijs is kan deze hypothese noch bevestigd noch verworpen worden.

### 5.5 HYPOTHESE 5 – NIET INVESTEREN

**Corporaties trekken steeds meer de handen af van gebieden waar in de toekomst krimp onvermijdelijk is.**

	Lefier	Acantus	Thús Wonen	Wonen NWF	Actium	Domesta	Woonconcept	Woonservice	Woonborg
Matrix corporaties en krimp									
Niet investeren in bepaalde delen	-	+	+	-	-	-	0	-	-

Figuur 5.30: Matrix corporaties hypothese 5

Twee corporaties kiezen er bewust voor om in bepaalde delen van het werkgebied niet te investeren: Acantus en Thús Wonen. Wim Megens van Thús Wonen omschrijft dit als volgt: “Als iedereen zijn handen aftrekt van een bepaald gebied is het voor de corporatie ook minder interessant om hier actief te blijven. Het verzorgingsgebied van Thús Wonen kent vele kleine kernen en het is een onmogelijke opgave om in elke kern zorg- en welzijnsvoorzieningen te behouden. Daarom is het vooral van belang om naar de bereikbaarheid van deze voorzieningen te kijken.” Woonconcept opereert niet in een krimpregio en heeft hier niet mee te maken. De overige zes corporaties investeren nog in hun gehele werkgebied. Domesta sluit niet uit dat dit in de toekomst kan veranderen. Een aantal corporaties, waaronder Woonborg, investeert juist in de zwakkere gebieden om deze zo in stand te kunnen houden. Zes van de negen corporaties geeft aan niet hun handen af te trekken van de krimpgebieden. Deze hypothese dient **verworpen** te worden.

### 5.6 HYPOTHESE 6 - VERKOPEN

**Woningcorporaties houden bij de verkoop van woningen rekening met het huidige particuliere aanbod.**

	Lefier	Acantus	Thús Wonen	Wonen NWF	Actium	Domesta	Woonconcept	Woonservice	Woonborg
Matrix corporaties en krimp									
Stoten deel voorraad af	+	+/-	+	+	+	+/-	+	+	+
Strategische bepaling verkopen	+	+	+	+	+	+	+/-	+	+/-
Rekening houden met particulier aanbod	-	+/-	+/-	+	+	-	0	0	+

Figuur 5.31: Matrix corporaties hypothese 6

Op deze hypothese is de onderste regel in de matrix van figuur 5.31 van toepassing. Alle corporaties stoten jaarlijks een deel van hun voorraad af, volgens een strategische bepaling. Keuzes worden gemaakt op basis van uitvallen vraag, het behouden van strategische locaties, woningen waar een overschot aan is en het creëren van koop/huur gemengde wijken.



Domesta geeft aan in beperkte mate woningen te verkopen en Acantus overweegt in de toekomst de verkopen stop te zetten. Bij Acantus heeft dit te maken met het particuliere koopwoningenaanbod, welke in hetzelfde prijssegment zit. Ook voor andere corporaties geldt dat zij woningen aanbieden in een prijssegment waar al veel aanbod in is. Woonservice, Woonconcept en in mindere mate ook Thús Wonen geven aan te opereren in een markt waarin dit aanbod laag is en ondervinden hier geen hinder van. Lefier en Domesta houden geen rekening met het aanbod op de particuliere markt en verkopen hun woningen zonder meer in het vergelijkbare prijssegment. Er zijn drie corporaties die wel rekening houden met de particuliere markt. Wonen NWF en Actium doen dit door gedoseerd woningen aan te bieden en zo de markt niet te overvoeren. Ook Woonborg houdt rekening met de huidige markt. De verkopen die zij doen moeten ook op de langere termijn effectief zijn: ook over vijftien jaar moet een dergelijke woning nog te verkopen zijn.

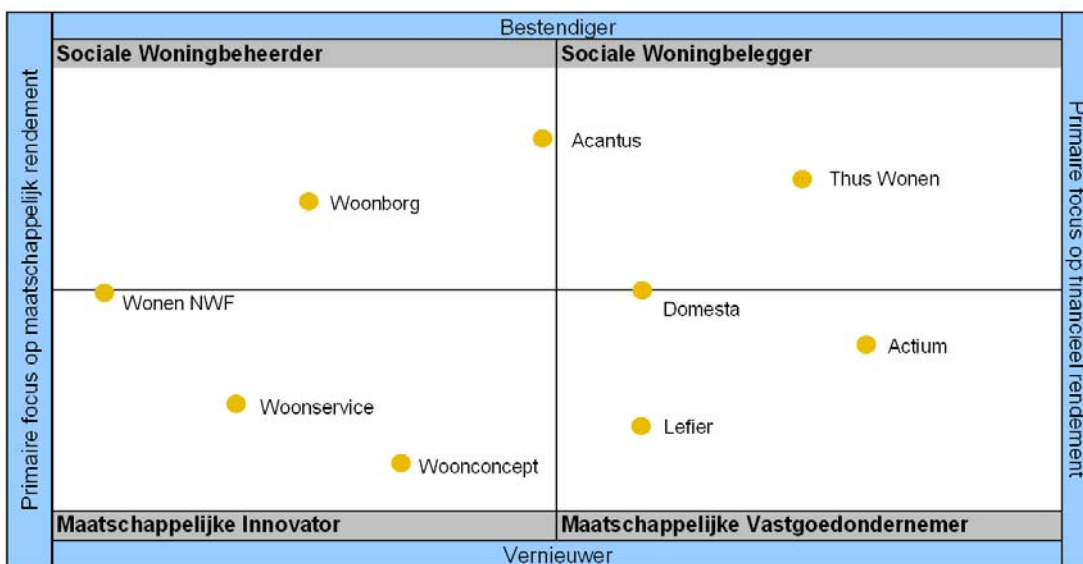
Drie corporaties houden wel rekening met het particuliere aanbod, twee houden er geen rekening mee. Twee corporaties geven aan hier geen rekening mee te hoeven houden in verband met het aanbod in hun regio en twee corporaties zijn hier in mindere mate mee bezig. Al met al een versnipperd beeld bij de corporaties waardoor deze hypothese noch aangenomen nog verworpen kan worden.

## **5.7 HYPOTHESE 7 – BEDRIJFSIJL EN TYPERING**

### **Er is een relatie tussen de bedrijfsstijl van de woningcorporatie en het type woningcorporatie te onderscheiden.**

In paragraaf 3.4 zijn de verschillende bedrijfsstijlen voor woningcorporaties beschreven. In paragraaf 4.1 komen de verschillende typeringen van woningcorporaties wat betreft krimpbeleid aan bod. Als de typering en de bedrijfsstijl van de woningcorporatie overeen zouden komen, zouden alle typering I corporaties in dezelfde categorie bedrijfsstijl moeten vallen. Hierbij kan in dit geval ook groep II meegenomen worden, aangezien uit de interviews gebleken is dat Woonborg wel beleid voert gericht op krimp, dit was echter in het literatuuronderzoek niet terug te vinden.

De indeling van de corporaties in bedrijfsstijlen zoals in figuur 5.32 (boven), is opgesteld aan de hand van de interviews. Aan de corporaties is gevraagd in welke categorie zij zichzelf het beste vinden passen. Op basis van de gegeven antwoorden en de interviews ontstond deze figuur. De woningcorporaties uit type I en II liggen verspreid door de tabel heen. Er is dus geen relatie te vinden tussen type woningcorporatie en de bedrijfsstijl die er gevoerd wordt. Allen pakken dit anders aan. Deze hypothese kan dan ook noch aangenomen noch verworpen worden.



		Krimp in Beleid	
		Ja	Nee
Krimpgebied	Ja	I: Lefier, Acantus, Thus Wonen, Actium, Domesta, Woonservice	II: Woonborg
	Nee	III: Wonen NWF	IV: Woonconcept

Figuur 5.32: Overzicht hypothese 7

## 5.8 DEELCONCLUSIE HOOFDSTUK 5

- **Speelt de afname van de bevolkingsaantallen een rol in de strategieën van woningcorporaties en zo ja op welke wijze?**

Alle corporaties zijn bezig met de toekomstige bevolkingskrimp, op Woonconcept na aangezien deze niet in een krimpmarkt opereert. Twee van de negen corporaties kiezen er bewust voor in delen van het werkgebied niet te investeren. De overige corporaties zijn hier nog niet mee bezig, alhoewel een aantal dit in de toekomst niet uitsluit.

- **Hoe wordt bepaald welk deel van de voorraad verkocht wordt en wordt er hierbij rekening gehouden met het opereren in een krimpmarkt?**

Dit wordt door de verschillende corporaties verschillend aangepakt en hier is geen eenduidig antwoord op te geven. De meerderheid volgt een strategische benadering om te bekijken welke woningen er verkocht zullen worden. Deze benadering kan op verschillende manieren uitpakken: keuzes op basis van uitvallen vraag, strategische locaties behouden, woningen waar veel aanbod van is en het creëren van koop/huur gemengde wijken.

Een deel van de corporaties houdt rekening met het particuliere koopwoningen aanbod. Een deel doet dit niet aangezien zij ook hun inkomsten nodig hebben. Een deel is hier niet mee bezig aangezien zij woningen aanbieden in een prijssegment waarin nagenoeg geen aanbod is. Eén woningcorporatie overweegt de verkopen sterk te beperken of te stoppen, aangezien zij de toch al overvoerde markt in de weg zitten met hun aanbod.

- **Wat kan er door woningcorporaties gedaan worden om waarde toe te voegen aan de krimpgebieden en welke rol hebben voorzieningen hier in?**

Alle corporaties investeren in de kwaliteit van hun woningvoorraad en investeren in meer of mindere mate in de kwaliteit van de woningen. Ook wordt door een deel van de corporaties geïnvesteerd in leefbaarheid. Hier bestaan wel grote verschillen tussen de corporaties. Waar de een alleen met leefbaarheid bezig is om problemen aan te pakken is de ander veel vooruitstrevender door te investeren in dorpen en wijken zodat deze leefbaar blijven. Er wordt dan geïnvesteerd in voorzieningen als multifunctionele accommodaties, buurthuizen, sportvoorzieningen en supermarkten. Dergelijke leefbaarheidsinvesteringen kunnen een positief effect hebben op de waarde van de woningen en de leefomgeving.

- **In hoeverre heeft het toevoegen van voorzieningen invloed op de waarde van het vastgoed in de krimpgebieden en hoe wordt dit gemeten?**

Het toevoegen van voorzieningen zorgt, afgaande op het gevoel van de geïnterviewde corporaties, (in beperkte mate) voor het stijgen van de waarde van het vastgoed. De meeste corporaties durven deze stelling wel aan, maar kunnen deze stelling allen niet onderbouwen. Er bestaat geen systeem om de invloed van een investering op de waarde van woningen te meten. Het is voor de meeste corporaties puur een gevoel dat de waarde stijgt. Een klein aantal corporaties zou het wel interessant vinden om te kunnen meten wat voor invloed een investering heeft op de waarde, een groot deel vindt dit niet per definitie interessant en heeft hier dan ook geen belang bij.

# Deel IV

# 6 Conclusies en aanbevelingen

In hoofdstuk 6 komen de conclusies en aanbevelingen aan bod. De eerste paragraaf zal een antwoord geven op de probleemstelling. De deelvragen zijn reeds beantwoord in de bijbehorende hoofdstukken. De tweede paragraaf bevat de aanbevelingen.

## 6.1 CONCLUSIE

### **Hoe is het gesteld met de waardeontwikkeling van het bezit van de woningcorporaties in de Noord-Nederlandse krimpgebieden en wat kan er gedaan worden om waardeontwikkeling te bevorderen?**

Als er gekeken wordt naar de bedrijfswaarde van woningen, fluctueert de waarde. Echter, bij het bekijken van de WOZ-waarde, stijgt de waarde juist. Dit geeft geen eenduidig beeld.

Krimpgebieden in Noord-Nederland geven geen eenduidig beeld in de omgang met krimp. Voor elke corporatie werkt een andere strategie, gebaseerd op het eigen werkgebied. In krimpgebieden tracht een deel van de corporaties de gebieden leefbaar te houden door het toevoegen van voorzieningen, zoals buurthuizen, multifunctionele accommodaties en supermarkten. Het gros van de corporaties gaat er van uit dat deze ontwikkelingen de waarde van het vastgoed positief beïnvloedt, maar geen van de corporaties heeft een instrument om deze beïnvloeding te meten. Een dergelijk instrument blijkt dusdanig complex dat het door de woningcorporaties niet te ontwikkelen is. Het is vertrouwen op het goede gevoel dat een dergelijke investering een waardeverhogend effect heeft. Zo lang dit niet objectief gemeten wordt, kan er dus niet met zekerheid gesteld worden dat een dergelijke investering ook daadwerkelijk waardeverhogend werkt. Wel neemt een deel van de corporaties aan dat niet investeren zou leiden tot een waardedaling.

Het lijkt van belang te blijven investeren in gebieden die te maken hebben met krimp. Alhoewel er qua cijfers niets bekend is over de ontwikkeling in waarde, is er altijd nog de maatschappelijke waarde die een investering met zich meebrengt. Deze is voor een deel van de corporaties belangrijker dan het financieel rond krijgen van het plaatje.

Geconcludeerd kan worden dat corporaties wel hun best doen om waardeontwikkeling te bevorderen, door middel van investeringen in de kwaliteit van woningen en woonomgeving en leefbaarheid. Dit wordt echter niet gemeten, waardoor er niet geconcludeerd kan worden dat dergelijke ontwikkelingen ook daadwerkelijk een waardeverhogend effect hebben.

Corporaties schuilen achter het gevoel dat het goed is en de cijfers die bij dit goede gevoel horen zijn voor een deel van de corporaties niet relevant en bovenal zijn deze cijfers niet beschikbaar.

## 6.2 AANBEVELINGEN

Op basis van dit onderzoek kan een aantal aanbevelingen worden gedaan. Deze worden in deze paragraaf besproken.

- Woningcorporaties moeten zich er van bewust zijn dat het in de toekomst mogelijk is dat er niet in alle dorpen meer geïnvesteerd kan worden. In kernen waar het aantal huishoudens dusdanig terugloopt dat grootschalige leegstand ontstaat, moet rekening gehouden worden met sloop zonder dat hier woningen voor teruggebouwd kunnen worden.
- In de toekomst zou het vanwege beleid van de Europese Unie kunnen zijn dat corporaties meer marktgericht moeten gaan opereren. Zij zullen dan beter in kaart moeten brengen wat hun woningbezit waard is en wat voor invloed bepaalde investeringen op de waarde van de woningen hebben.
- Corporaties zouden moeten beschikken over een meetinstrument die de waarde van het vastgoed kan meten. Op die manier kunnen corporaties weloverwogen keuzes maken om al dan niet te investeren in een gebied.
- Het moet voor de consument duidelijker zijn wat de primaire taak is van de corporatie, zodat duidelijk wordt waar de consument precies recht op heeft.
- Belastingen en heffingen zorgen voor een kleinere investeringsruimte voor de corporaties. Daardoor wordt het lastiger voor de corporatie om aan de eigen doelstellingen te voldoen. Het afschaffen van dergelijke heffingen of het inzetten van extra geld voor krimpgebieden kan leiden tot een positiever beeld voor de toekomst. Vooral in krimpgebieden is geld juist hard nodig.
- Corporaties hebben in krimpgebieden een belangrijke taak in het verlagen van de bouwopgave en het bewustmaken van gemeenten.
- Samen met gemeenten en andere instanties als onderwijs, welzijn en gezondheidszorg moeten corporaties een plan van aanpak maken om de leefbaarheid in krimpgebieden op peil te houden. Onder het mom van 'samen sta je sterk' valt hierin te pleiten voor samenwerking met andere corporaties.
- Qua nader onderzoek kan er een model ontwikkeld worden waarmee woningcorporaties de waarde van hun vastgoed kunnen bepalen. In dit model moet ook opgenomen worden hoe een investering in voorzieningen doorwerkt op de woningwaarde. Op deze manier wordt het voor de corporaties duidelijk hoeveel vastgoedwaarde zij in bezit hebben.
- Verder nader onderzoek kan zich richten op de samenwerking tussen corporaties en met gemeenten. Welke gezamenlijke aanpakken bestaan er al of zijn er nog mogelijk.

# Reflectie op het onderzoek

Als afsluiting van dit onderzoek een reflectie geven op de resultaten en de gang van dit onderzoek.

Er is een schat aan informatie te vinden over het onderwerp krimp. Gedurende het schrijven van mijn thesis verschenen er voortdurend nieuwe artikelen en onderzoeken. Door de hoeveelheid aan informatie moesten er keuzes worden gemaakt. Om dit onderzoek voldoende betrouwbaarheid te geven, is er met name gebruik gemaakt van rapporten van gerenommeerde instanties.

Hetgeen mij het meest tegengevallen en gelijk ook het meest meegevallen is, is het maken van de interviewafspraken. De geïnterviewde partijen waren allen zeer meewerkend. Echter waren er ook een aantal partijen waarbij het lastig, zo niet onmogelijk bleek om een afspraak in te plannen. Bij vervolgonderzoek zou eerder begonnen moeten worden met het inplannen van de interviews. Van de geïnterviewde corporaties zijn er zes van de negen in de provincie Drenthe gevestigd. Een meer geografische spreiding door Noord-Nederland zou meer wenselijk zijn geweest.

Mijn streven was om aan de hand van dit onderzoek duidelijke en scherpe conclusies te kunnen trekken. Soms heb ik echter het idee dat de antwoorden enigszins vaag blijven. Er blijkt geen eenduidig beeld te onderscheiden in de omgang met krimp.

Dat corporaties geen methode hebben om hun woningwaarde bij te houden verraste mij. Dat niet alle corporaties exact zouden weten of en hoe hun woningwaarde beïnvloed wordt had ik wel verwacht, maar dat ze het überhaupt niet interessant zouden vinden vind ik toch wel enigszins bijzonder.

Een andere opvallendheid is dat niet alle corporaties zich inzetten om de leefbaarheid in hun gebied te verbeteren. Vaak is de reden financieel en zien die corporaties het niet als hun kerntaak. Wat dit betreft zouden er meer overeenkomsten moeten zijn tussen de corporaties.

# Literatuurlijst

Aalst, J.W. van (2010), provinciekaarten, bewerking Openstreetmap.org geraadpleegd op 16 februari 2010 via

<http://commons.wikimedia.org/w/index.php?title=Special%3ASearch&redirs=1&search=janwillemvanaalst&fulltext=Search&ns0=1&ns6=1&ns12=1&ns14=1&ns100=1>

Aedes Magazine, *Corporaties verleggen koers door krimp bevolking, Minder huizen, mooier bouwen*, nummer 4, 21 februari 2007

Aedesnet: Klieverik, H, Nijeboer, N (2003), *van boekwaarde tot marktwaarde – deel 1*, geraadpleegd op 5 maart 2010 via [www.aedesnet.nl/aedes-magazine.2003/04/Van\\_boekwaarde\\_tot\\_marketwaarde\\_-\\_Deel\\_1.html](http://www.aedesnet.nl/aedes-magazine.2003/04/Van_boekwaarde_tot_marketwaarde_-_Deel_1.html)

Aedesnet: Klieverik, H, Nijeboer, N (2003B), *van boekwaarde tot marktwaarde – deel 2*, geraadpleegd op 5 maart 2010 via [www.aedesnet.nl/aedes-magazine.2003/05/Van\\_boekwaarde\\_tot\\_marketwaarde\\_-\\_Deel\\_2.html](http://www.aedesnet.nl/aedes-magazine.2003/05/Van_boekwaarde_tot_marketwaarde_-_Deel_2.html)

Baarda, D.B., Goede, M.P.M. de, *Basisboek Methode en Technieken – Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van onderzoek*, Groningen: Stenfert Kroese / Wolters-Noordhoff

Boerema, L.J.H. (2009), *Info wonen 2010*, Amsterdam, Reed Business

Centraal Bureau voor de Statistiek / RIVM (2004), *Lange-termijn bevolkingsscenario's voor Nederland*, Voorburg: Centraal Bureau voor de Statistiek, Bilthoven: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – Milieu en Natuur Planbureau, Den Haag:

Centraal Bureau voor de Statistiek, Milieu en Natuur Planbureau, ABF Research, Centraal Planbureau, Ruimtelijk Planbureau en Sociaal en Cultureel Planbureau (2005), *Scenario's voor huishoudensontwikkelingen in Nederland*

Centraal Bureau voor de Statistiek (2009), *Statline*, via <http://statline.cbs.nl>

Centraal Bureau voor de Statistiek (2010), *Bevolkingsteller*, Geraadpleegd op 26 april 2010 via [www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bevolking/cijfers/extra/bevolkingsteller.htm](http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bevolking/cijfers/extra/bevolkingsteller.htm)

Centraal Fonds Volkshuisvesting (2009), *Corporatie in perspectief*, CFV: Naarden

Claes, P.F., Posthuma, A.J., Dijk, J.W.S. van (2009), *Praktijkgids Beleggen en Financiering*, Kluwer

Dagblad van het Noorden, *Staatssecretaris Bijleveld versnelt krimp in Noord-Groningen*, 9 februari 2010

Dagblad van het Noorden, *Allemaal om de tafel om te praten over krimp*, 27 november 2009

Dagblad van het Noorden, *Krimp kost zeker een miljard*, 3 november 2009



Demos (2009), *themanummer 7 (krimp)*, Jaargang 25, september 2009, Nidi

Duin, C. van, Harmsen, C., *Een nieuw model voor de CBS Huishoudensprognose*, Voorburg: Centraal Bureau voor de Statistiek

Eurostat (2009), *Net migration, including corrections – persons*, via <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/table.do?tab=table&init=1&plugin=1&language=en&pcode=tsdde230> op 3 december 2009

Eurostat (2009B), *Total fertility rate - number of children per woman*, via <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=tsdde220&plugin=1> op 3 december 2009

Evers, D., Hoorn, A. van, Tennekes, J., Vries, A. de, Harbers, A., Klaver, S. (2006), *Atlas Europa – Planet, people, profit, politics*, Rotterdam: NAI Uitgevers, Den Haag: Ruimtelijk Planbureau

Garssen, J (2005), *De toekomst van onze levensverwachting*, Voorburg: Centraal Bureau voor de Statistiek, via [www.cbs.nl/NR/rdonlyres/42BC15FC-A231-4E43-AD01-C248E43C552D/0/2005k3b15p026art.pdf](http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/42BC15FC-A231-4E43-AD01-C248E43C552D/0/2005k3b15p026art.pdf) op 3 december 2009

Gruis, V. (2007), *Bedrijfsstijlen van woningcorporaties*, Delft: TU Delft

Hilderink, H., Otter, H. den, Jong, A. de, (2005), *Scenario's voor huishoudensontwikkelingen in Nederland*, Bilthoven: Milieu en Natuur Planbureau,

Delft: ABF Research, Voorburg: Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag:

Centraal Planbureau, Ruimtelijke Planbureau, Sociaal en Cultureel Planbureau,

Centraal Planbureau, Ruimtelijke Planbureau, Sociaal en Cultureel Planbureau, Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut

Ministerie van Financiën, *Belastingenplannen voorgaande jaren - Invoering integrale vennootschapsbelastingplicht woningcorporaties*, geraadpleegd op 9 februari 2010, via [www.minfin.nl/Onderwerpen/Belastingplannen/Belastingenplannen\\_vorgaande\\_jaren/Belastingplan\\_2008\\_c\\_a/Belastingplan\\_2008/Belastingsplan\\_2008/Invoering\\_integrale\\_vennootschapsbelastingplicht\\_woningcorporaties](http://www.minfin.nl/Onderwerpen/Belastingplannen/Belastingenplannen_vorgaande_jaren/Belastingplan_2008_c_a/Belastingplan_2008/Belastingsplan_2008/Invoering_integrale_vennootschapsbelastingplicht_woningcorporaties)

Nimwegen, N, van, Heering, L. (2009), *Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2009 – Van groei naar krimp. Een demografische omslag in beeld*, Amsterdam: Uitgeverij Aksant, NiDi / KNAW Press

Nederlandse Vereniging voor Makelaars (2010), *NVM regioindeling*, geraadpleegd op 15 maart 2010 via [www.nvm.nl/nvm/index.jsp?navid=nvm108337](http://www.nvm.nl/nvm/index.jsp?navid=nvm108337)

Nederlandse Vereniging voor Makelaars (2010B), *verkooprijzen en verkooptijden per NVM-regio*, geraadpleegd op 16 maart 2010 via [www.nvm.nl/nvm/index.jsp?navid=\\_nvmvooru\\_3&doelgroep=woningmarkt](http://www.nvm.nl/nvm/index.jsp?navid=_nvmvooru_3&doelgroep=woningmarkt)

NRC Next, *Leeg, leger en leegst*, 17 juni 2009

Planbureau voor de Leefomgeving, *regionale bevolkings- en huishoudensprognose*, geraadpleegd op 10 december 2009 via [www.regionalebevolkingsprognose.nl](http://www.regionalebevolkingsprognose.nl)

Planbureau voor de Leefomgeving, *Dossier Bevolking, geboorte en vruchtbaarheid*, geraadpleegd op 3 december 2009 via [www.pbl.nl/nl/dossiers/bevolking/content/DemografieGeboorte.html](http://www.pbl.nl/nl/dossiers/bevolking/content/DemografieGeboorte.html)

Quintis, *Geschiedenis volkshuisvesting en woningcorporaties*, geraadpleegd op 5 februari 2010 via [www.quintis.nl/product.php?id=53&sa=onderdelen&sid=171](http://www.quintis.nl/product.php?id=53&sa=onderdelen&sid=171)

Rivm, *COROP gebieden*, geraadpleegd op 18 mei 2010 via [www.rivm.nl/vtv/object\\_map/o1334n22203.html](http://www.rivm.nl/vtv/object_map/o1334n22203.html)

Staatscourant, *Bestuurders moeten krimp van bevolking aanvaarden*, nummer 62, 31 maart 2008

Surfspace, geraadpleegd op 12 mei 2010 via [www.surfspace.nl/nl/Praktijkvoorbeelden/Pages/Assessmentsenschakelprogrammasvoorsuccesvollein-endoorstroom.aspx](http://www.surfspace.nl/nl/Praktijkvoorbeelden/Pages/Assessmentsenschakelprogrammasvoorsuccesvollein-endoorstroom.aspx)

Trouw, *Ook in Nederland dreigen spookdorpen te ontstaan*, 15 mei 2009

Visser, P., Dam, F. van (2006), *De prijs van de plek – woonomgeving en woningprijs*, Rotterdam: NAI Uitgevers, Den Haag: Ruimtelijk Planbureau

Volkskrant, *Slopen tegen de leegloop, meer ruimte voor de achterblijvers*, 14 oktober 2009  
Volkskrant, *Prognose: randen van Nederland lopen leeg*, 6 oktober 2009

VROM (2006), *Ruimte geven, bescherming bieden – een visie op de woningmarkt*, Den Haag: Ministerie van VROM

VROM (2009), geraadpleegd op 29 december 2009 en 19 april 2010 via [www.vrom.nl/pagina.html?id=19597](http://www.vrom.nl/pagina.html?id=19597)

VROM (2009B), *Cijfers over wonen, wijken en integratie*, Den Haag: Ministerie van VROM

VROM (2010), *Wijkenaanpak, meer over wijkverbetering*, geraadpleegd op 19 april 2010 via [www.vrom.nl/pagina.html?id=31002#b33189](http://www.vrom.nl/pagina.html?id=31002#b33189)

# Bijlagen

## BIJLAGE

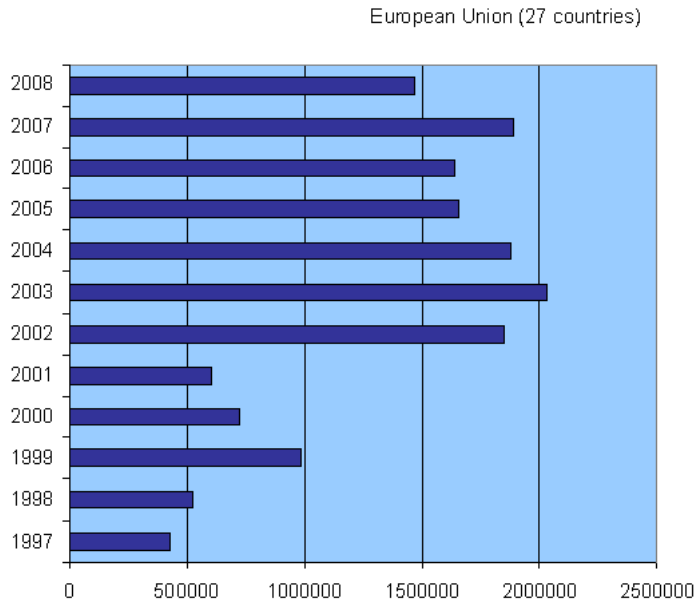
# 1 Bedrijfsomschrijving ARCADIS

ARCADIS is een toonaangevende, wereldwijd actieve, kennisgedreven onderneming. Ze leveren design-, advies- en ingenieursdiensten aan bedrijven in zowel binnen als buitenland. Voorop in de aanpak staat het succes van de klant. Programma's en projecten worden gerealiseerd vanaf het concept en ontwerp tot de oplevering en het beheer. ARCADIS is actief op verschillende vlakken, die te onderscheiden zijn in de gebieden: Gebouwen, Milieu en Ruimte, Mobiliteit en Water. Dit onderzoek is geschreven vanuit het gebied Milieu en Ruimte, afdeling Gebieds- en Locatieontwikkeling.

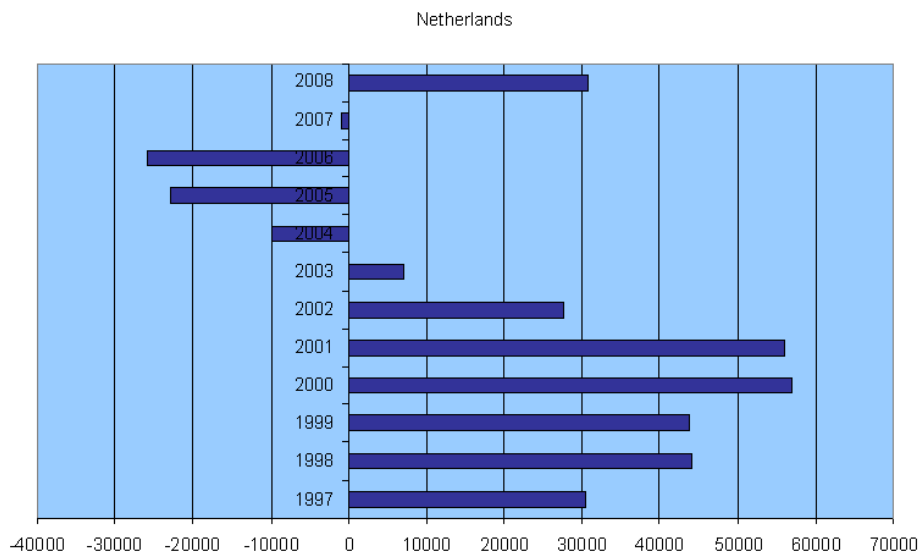
ARCADIS is een beursgenoteerde onderneming met in totaal circa 14.000 medewerkers die samen gemiddeld €1,7 miljard aan omzet genereren. Het bedrijf heeft meerdere vestigingen in Nederland, die geografisch verspreid liggen over het land. Ook in het buitenland zijn vele vestigingen te vinden, onder andere in de Verenigde Staten, Duitsland, Groot-Brittannië, Brazilië, België en China.

De drie kernwaarden van ARCADIS zijn: Integriteit, Ondernemerschap en Alertheid. ARCADIS richt zich op duurzaamheid, ze willen een bijdrage leveren aan de duurzame kwaliteit van de gebouwde en natuurlijke omgeving en daarmee waarde creëren voor de klanten, medewerkers en aandeelhouders. De naam ARCADIS is afgeleid van het woord arcadia, wat in de Griekse mythologie als de prettigste plaats om te leven door gaat. Dit vertegenwoordigt het doel om systematisch met klanten samen te werken aan een beter milieu voor mensen om in te leven en in te werken. Ook het logo van ARCADIS onderschrijft dit. Het logo is een salamander, deze leeft zowel op het land als in het water en symboliseert een schoon milieu: salamanders komen alleen daar voor waar het ecosysteem duurzaam in balans is.

## 2 Migratiesaldi Europa en Nederland



Migratiesaldo Europa 1997 – 2008 (Eurostat, 2009)



Migratiesaldo Nederland 1997 – 2008 (Eurostat, 2009)

# 3

## Omschrijving vier toekomstbeelden Europa

De onderstaande omschrijvingen zijn afkomstig van het Planbureau voor de Leefomgeving:

GLOBAL ECONOMY	STRONG EUROPE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Marktwerving</li> <li>- Mondiale oriëntatie.</li> <li>- EU breidt zich uit; eerst Turkije, dan Oekraïne en enkele kleinere landen van de voormalig Sovjet Unie</li> <li>- Mondiale handelsliberalisatie is een succes</li> <li>- Economische integratie wordt een succes</li> <li>- Mondiale milieuproblemen worden groter</li> <li>- Hoogste economische groei (gemiddeld 2,5%)</li> <li>- Laagste werkloosheid (gemiddeld 5,0%)</li> <li>- Grootste inkomensverschillen</li> <li>- Minste (sociale) voorzieningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mondiale oriëntatie</li> <li>- Sociaal-culturele en ecologische oriëntatie (Equity)</li> <li>- Het sterke Europa wordt na de VS één van de supermachten der wereld</li> <li>- Turkije wordt lid van de EU</li> <li>- Oekraïne en Rusland geen lid van de EU maar wel meer geïntegreerd met Europa</li> <li>- Matige economische groei (gemiddeld 1,5%)</li> <li>- Middelmattige werkloosheid. (gemiddeld 6,5%)</li> <li>- Beperkte inkomensverschillen.</li> <li>- Aandacht voor (sociale) voorzieningen</li> </ul>
TRANSATLANTIC MARKET	REGIONAL COMMUNITIES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionale oriëntatie</li> <li>- Marktgericht</li> <li>- Landen van de EU richten zich op nationale belangen en uitbreiding van de EU is geen succes; geen toetreding van Turkije tot EU</li> <li>- EU richt zich meer op de VS en op trans-Atlantische economische integratie</li> <li>- China en Rusland raken politiek en economisch meer geïsoleerd</li> <li>- Vrij hoge economische groei (gemiddeld 1,8%);</li> <li>- Lage werkloosheid (gemiddeld 5,0%).</li> <li>- Grootste inkomensverschillen</li> <li>- Laag niveau van (sociale) voorzieningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionaal gericht</li> <li>- Sociaal-cultureel en ecologisch gericht</li> <li>- Uitbreiding van de EU wordt geen succes; Turkije treedt niet toe tot EU</li> <li>- Lage economische groei laag (gemiddeld 0,6%)</li> <li>- Centraal en Oost Europa blijven buiten de Europees Monetaire Unie</li> <li>- Hoge werkloosheid (8,4 %)</li> <li>- Geringere inkomensverschillen</li> <li>- Aandacht voor (sociale) voorzieningen</li> </ul>

## GLOBAL ECONOMY

Welvaart komt ten goede aan alle lagen van de bevolking: mensen van elke sociaal-economische status gaan er financieel op vooruit, hoewel de inkomensverschillen tussen mensen met de laagste en hoogste sociaal-economische status gelijk zullen blijven. Er is sprake van een terugtrekkende overheid en meer privatisering. De uitbreiding van de EU verloopt succesvol en er ontstaat één Europese markt.

Kerncijfers voor de EU voor het Global Economy scenario (Bron: CPB)

Jaarlijkse groeicijfers	1980-1999	2000-2020	2020-2040	
Bruto Binn. Product (BBP)	2,2	2,7	2,2	
Arbeidsproductiviteit	1,5	2,2	2,0	
Werkgelegenheid	0,7	0,5	0,2	
Bevolking	0,3	0,4	0,2	
	1980	2000	2020	2040
Arbeidsparticipatie (%)	43,1	46,6	46,5	45,8
Werkloosheid (%)	7,0	8,5	6,2	3,9

## STRONG EUROPE

Economisch gaat het gemiddeld minder goed dan in het Global Economy scenario (de werkloosheid is bijna twee keer zo hoog (in 2050) en de economische groei is bijna de helft lager in 2050). Voor de lagere sociaal-economische groepen heeft dit echter geen groot effect op het besteedbaar inkomen. Dit hangt samen met inkomensoverdracht vanuit het solidariteitsprincipe van de rijkere naar de armere groepen in de samenleving. De overheid blijft een aansturende rol spelen, zowel nationaal als internationaal.

Kerncijfers voor de EU voor het Strong Europe scenario (Bron: CPB)

Jaarlijkse groeicijfers	1980-1999	2000-2020	2020-2040	
Bruto Binn. Product (BBP)	2,2	1,8	1,3	
Arbeidsproductiviteit	1,5	1,6	1,4	
Werkgelegenheid	0,7	0,3	-0,1	
Bevolking	0,3	0,4	0,2	
	1980	2000	2020	2040
Arbeidsparticipatie (%)	43,1	46,6	44,3	41,6
Werkloosheid (%)	7,0	8,5	7,1	5,8

## TRANSATLANTIC MARKET

De economische groei is ongeveer gelijk aan dat in het Global Economy scenario. De inkomensongelijkheid is groter dan in de andere scenario's. Hierdoor zijn de groepen mensen met de lagere sociaal-economische status in dit scenario minder welvarend dan in het Strong Europe scenario.

Kerncijfers voor de EU voor het Transatlantic Market scenario (Bron: CPB)

Jaarlijkse groeicijfers	1980-1999	2000-2020	2020-2040	
Bruto Binn. Product (BBP)	2,2	2,2	1,5	
Arbeidsproductiviteit	1,5	1,8	1,7	
Werkgelegenheid	0,7	0,4	-0,2	
Bevolking	0,3	0,2	-0,1	
	1980	2000	2020	2040
Arbeidsparticipatie (%)	43,1	46,6	47,0	45,2
Werkloosheid (%)	7,0	8,5	6,2	3,9

## REGIONAL COMMUNITIES

Europese landen zijn niet in staat om hun welvaartstaat te moderniseren. Er ontstaat een kern van rijke Europese landen en deze kern krijgt een permanent karakter. De wereld raakt gefragmenteerd in een aantal handelsblokken. Er is sprake van solidariteit tussen de meer en minder bedeelde groepen in de samenleving. Dit gaat gepaard met inkomensoverheveling tussen de jongere en oudere generatie en tussen werkenden en niet-werkenden.

Kerncijfers voor de EU voor het Regional Communities scenario (Bron: CPB)

Jaarlijkse groeicijfers	1980-1999	2000-2020	2020-2040	
Bruto Binn. Product (BBP)	2,2	1,1	0,2	
Arbeidsproductiviteit	1,5	1,2	1,0	
Werkgelegenheid	0,7	-0,2	-0,8	
Bevolking	0,3	0,0	-0,3	
	1980	2000	2020	2040
Arbeidsparticipatie (%)	43,1	46,6	44,7	40,2
Werkloosheid (%)	7,0	8,5	8,4	8,3



## 4 CBS Huishoudensprognose

### **De CBS Huishoudensprognose – gebaseerd op ‘een nieuw model voor de CBS huishoudensprognose’ door Coen van Duin en Carel Harmsen.**

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft zijn huishoudensprognose aangepast. Reden hiervoor is de introductie van een regionale prognose van het Planbureau voor de Leefomgeving en het CBS. Voor deze prognose wordt het model PEARL gebruikt en deze simuleert de huishoudensovergangen. Hieruit ontstaat de behoefte aan nationale prognosecijfers voor stromen tussen huishoudensposities die als imput voor dit PEARL model kunnen dienen. Het nieuwe model voor de huishoudensprognose voorziet in deze behoefte.

De huishoudensprognose van het CBS beschrijft de verwachte ontwikkelingen van het aantal personen naar positie in het huishouden en van het aantal huishoudens naar samenstelling. Als basis voor het nieuwe model worden veronderstellingen over het gedrag van Nederlanders op het gebied van huishoudensvorming en huishoudensontbinding gebruikt. Deze veronderstellingen zijn gebaseerd op stroomgegevens uit het huishoudensregister van het CBS. De veronderstellingen die uit het in LIPRO ingevoerde model komen, zijn kwalitatief gezien gelijk aan die van het vorige prognosemodel, maar laten zich nu beter kwantificeren. Voor de onlangs gepubliceerde huishoudensprognose 2009-2050 is voor het eerste gebruik gemaakt van een volledig dynamisch model, waarin overgangen tussen huishoudensposities worden gesimuleerd. Een overgang kan omschreven worden als een verandering van de toestand van een persoon. De toestand van een persoon is de situatie waarin een persoon zich op een gegeven moment bevindt. Voor de nieuwe huishoudensprognose wordt de toestand bepaald door de combinatie van burgerlijke staat en huishoudenspositie. Het model maakt een prognose van het aantal personen naar geslacht, leeftijd, burgerlijke staat en huishoudenspositie.

#### **Statistische en dynamische huishoudensprognosemodellen**

Statistische modellen zijn gebaseerd op veronderstellingen over het aandeel personen, onderscheiden naar achtergrondvariabelen zoals leeftijd en geslacht. Het zijn zogenaamde verdelingsmodellen. De prognose van de bevolking wordt onderverdeeld naar huishoudensposities. De reden dat de modellen statisch heten is omdat de veronderstellingen betrekking hebben op de stand van het aantal personen naar huishoudenspositie in een bepaald prognosejaar. Zowel bij constant als niet-constant gehouden aandelen in een prognosejaar, is er sprake van een statistisch prognosemodel.

#### **Headshiprate-modellen**

*Een veelgebruikt statistisch model is het headshiprate model, dat sinds de jaren '30 van de vorige eeuw wordt gebruikt. Bij de berekening van het aantal huishoudens gebruiken deze modellen veronderstellingen over het aandeel personen dat hoofd van een huishouden is. Hierbij wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen verschillende typen huishoudens.*

Het statistische model dat tot 2006 door het CBS werd gebruikt lijkt sterk op een headshiprate model. De bevolking wordt in het model onderverdeeld in referentiepersonen, onderscheiden naar huishoudentype en inwonende leden van huishoudens. Het huidige dynamische model lijkt eveneens op het headshiprate model. Als achtergrondvariabelen worden geslacht, leeftijd en herkomstgroep gebruikt.

Statistische modellen hebben als input een bevolkingsprognose nodig, dynamische modellen maken deze zelf. Hiervoor zijn veronderstellingen over geboorte, sterfte en migratie nodig. Ook moeten de overgangskansen tussen verschillende huishoudensposities in kaart gebracht worden.

Een bekend dynamisch model is het PRIMOS, in de jaren tachtig en negentig ontwikkeld. Een verder ontwikkelde versie wordt tegenwoordig gebruikt voor de regionale prognoses van ABF Research. Op het Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut (NiDi) werd het prognose model LIPRO ontwikkeld. Dit generieke Multi-state model werd toegepast om een aantal huishoudensscenario's te berekenen. Andere voorbeelden van dynamische modellen zijn het regionale prognosemodel PEARL van het PBL en CBS en het micro/macrosimulatiemodel MicMac dat door een Europees consortium van onderzoeksinstellingen is ontwikkeld.

### **Voordelen en nadelen**

Bij statistische modellen hebben zowel de veronderstellingen als uitkomsten betrekking op de toekomstige bevolkingssamenstelling. Dit maakt een onderbouwing van de prognoseveronderstellingen problematisch. Voordeel van statistische modellen is dat ze stabiel zijn dankzij het feit dat veronderstellingen niet over het gedrag, maar over de gevolgen van het gedrag gaan.

Dynamische modellen bieden echter een heldere scheiding tussen veronderstellingen en uitkomsten van de prognose. De veronderstellingen gaan over het gedrag van personen. De uitkomsten gaan over de samenstelling van de bevolking naar huishoudenspositie die het gevolg is van dat gedrag.

Nadeel van een dynamisch model is de gecompliceerdheid. Waar bij een statisch model het aantal huishoudensposities gelijk is aan het aantal veronderstellingen, is dit bij een dynamisch model ingewikkelder. Veronderstellingen dienen gemaakt te worden over alle overgangen tussen de huishoudensposities. Naar mate meer huishoudensposities worden onderscheiden, loopt de benodigde input dus snel op.

Een ander nadeel van dynamische modellen is dat ze minder stabiel zijn dan statische modellen. Een kleine afwijking in de veronderstellingen kan op den duur leiden tot grote verschillen in de uitkomsten. Bij het maken van veronderstellingen moet dan ook rekening gehouden worden met terugkoppelingseffecten. Als het gedrag verandert, verandert daardoor de samenstelling van de groepen, waardoor het gemiddelde gedrag van de groepen verandert. Hierdoor kan het effect van de oorspronkelijke gedragsverandering weer gedeeltelijk teniet worden gedaan.

### **Deterministische beslisregels en imputatie**

Het huishoudensregister is samengesteld op basis van twee bronnen: gegevens uit de Gemeentelijke Basisadministratie persoonsgegevens (GBA) en de Enquête Beroepsbevolking (EBB). Aan de hand van gegevens over leeftijd, geslacht, burgerlijke staat en familierelaties van personen per adres, worden huishoudens samengesteld en huishoudensposities bepaald. Bij 93 procent van de gevallen wordt deze positie bepaald door deterministische beslisregels. In 7 procent van de gevallen wordt de huishoudenspositie geïmputeerd. Het imputatiemodel geeft op basis van de eerder genoemde gegevens plus de locatie van het adres een imputatiekans voor de verschillende huishoudensposities. Imputatie is een volkomen willekeurig proces. Daardoor kan het voorkomen dat iemand ondanks dat de verklarende variabelen hetzelfde blijven, iemand in verschillende jaren een verschillende huishoudenspositie toegewezen krijgt. Bepaalde groepen kunnen hiermee over- of onderschat worden. Omdat de standen die uit de stromen komen wel kloppen, zijn de stroomgegevens wel bruikbaar om een prognose van het aantal personen naar huishoudenspositie te maken. De interpretatie van de stromen moet echter wel met voorzichtigheid bekeken worden.

### **Geboorte**

In LIPRO wordt het aantal geboorten berekend door leefbaarheidsspecifieke vruchtbaarheidscijfers toe te passen op de vrouwelijke bevolking naar leeftijd, geslacht en toestand. In dit geval is toestand dus burgerlijke staat en huishoudenspositie. Hierbij worden de vruchtbaarheidscijfers van de bevolkingsprognose gebruikt, die alleen van de leeftijd van de vrouw afhangen. De bevolkingsprognose voorspelt een vrijwel vlakke ontwikkeling van de vruchtbaarheidscijfers.

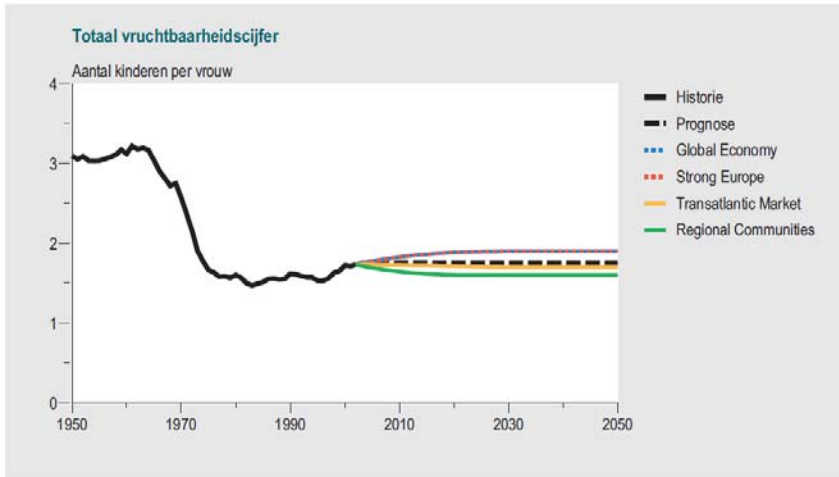
### **Sterfte**

Sterfterisico's verschillen voor personen met verschillende leefvormen. Samenwoonde personen hebben een relatief lager sterfterisico, bij gehuwden is het sterfterisico nog lager. De verschillen tussen de risico's hangen samen met directe en indirecte selectie-effecten. Ook hebben sommige leefvormen een positief effect op de gezondheid van personen die naar die leefvorm overgaan. De samenhang tussen sterfte en leefvorm wordt gemodelleerd in de sterftefrequenties van de prognose door middel van een tijdsafhankelijke factor.

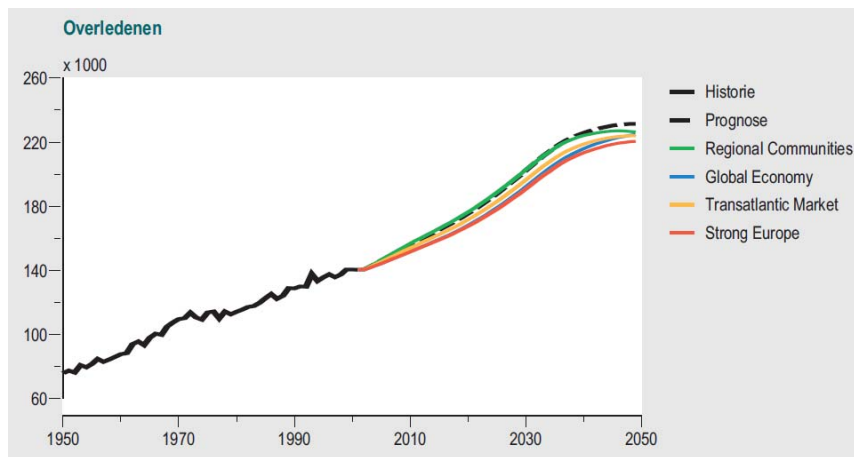
### **Migratie**

Internationale migratie wordt gemodelleerd door het aantal immi- en emigranten naar leeftijd volgens de bevolkingsprognose te verdelen naar huishoudenspositie en burgerlijke staat. In de prognose is er voor gekozen om te werken met aantallen emigranten en niet met frequenties. Nadeel hiervan is dat als de samenstelling van de bevolking naar toestand verandert en dat bij deze aanpak de emigranten dezelfde samenstelling houden, wat niet helemaal realistisch is. Bij het werken met frequenties verandert de samenstelling van de groep automatisch mee met de samenstelling van de bevolking. De reden om toch voor aantallen te kiezen is omdat er een verplichting is om met aantallen te werken. De risicobevolking voor immigratie is immers de totale wereldbevolking buiten Nederland. Om vertekeningen te voorkomen is het belangrijk om immigratie en emigratie op dezelfde wijze te modelleren.

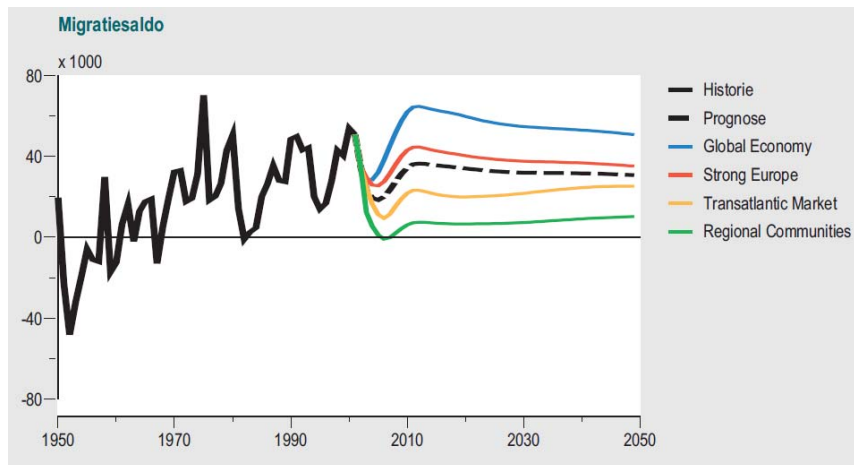
# 5 Bevolkingsscenario's



Vruchtbaarheidscijfer volgens de vier scenario's 1950 – 2050 (CBS, e.a., 2005)



Overledenen volgens de vier scenario's 1950 – 2050 (CBS, e.a., 2005)



Migratiesaldo volgens de vier scenario's 1950 – 2050 (CBS, e.a., 2005)

BIJLAGE

6 Gegevens per COROP

Absolute bevolgings- en huishoudensaantallen per COROP regio.

Bevolking per COROP					Procentuele toe- / afname		
	1995	2010	2025	2040	1995 - 2010	2010 - 2025	2025 - 2040
Oost-Groningen	151.696	152.653	146.502	142.049	0,63	-4,03	-3,04
Delfzijl eo	54.239	49.054	43.715	39.425	-9,56	-10,88	-9,81
Overige Groningen	352.060	376.412	401.850	414.577	6,92	6,76	3,17
Noord-Friesland	319.471	331.420	337.971	335.574	3,74	1,98	-0,71
Zuidwest-Friesland	97.278	106.244	107.477	107.765	9,22	1,16	0,27
Zuidoost-Friesland	192.830	208.174	214.258	215.111	7,96	2,92	0,40
Noord-Drenthe*	177.911	189.222	197.558	201.900	6,36	4,41	2,20
Zuidoost-Drenthe*	166.994	170.474	170.548	167.231	2,08	0,04	-1,94
Zuidwest-Drenthe*	124.901	129.559	132.238	132.399	3,73	2,07	0,12

Huishoudens per COROP	Huishoudensaantallen				Procentuele toe- / afname		
	1995	2010	2025	2040	1995 - 2010	2010 - 2025	2025 - 2040
Oost-Groningen	62.159	67.317	68.683	67.204	8,30	2,03	-2,15
Delfzijl eo	21.881	21.606	20.288	18.331	-1,26	-6,10	-9,65
Overige Groningen	167.280	185.087	205.732	211.474	10,65	11,15	2,79
Noord-Friesland	131.065	145.837	155.012	154.438	11,27	6,29	-0,37
Zuidwest-Friesland	38.718	45.013	48.153	48.676	16,26	6,98	1,09
Zuidoost-Friesland	78.895	89.033	96.689	97.828	12,85	8,60	1,18
Noord-Drenthe*	72.346	80.882	90.720	93.192	11,80	12,16	2,72
Zuidoost-Drenthe*	68.509	73.532	78.495	77.858	7,33	6,75	-0,81
Zuidwest-Drenthe*	50.446	54.916	59.828	60.543	8,86	8,94	1,20

\* Voor Drenthe is in de kolom 1995 het getal uit 2000 gebruikt

# 7 Gegevens per gemeente

Absolute bevolkings- en huishoudensaantallen per gemeente, ingedeeld per COROP regio (CBS, 2009 en PBL 2009).

	Bevolking	Bevolkingsaantallen				Procentuele toe- / afname		
		2000*	2010	2025	2040	2000 - 2010	2010 - 2025	2025 - 2040
Noord-Drenthe	Aa en Hunze	24824	25379	24682	24403	2,2	-2,7	-1,1
	Assen	58445	66962	75496	79298	14,6	12,7	5,0
	Midden-Drenthe	32394	33795	34900	34430	4,3	3,3	-1,3
	Noordenveld	30740	31437	31572	32066	2,3	0,4	1,6
	Tynaarlo	31508	31649	30908	31703	0,4	-2,3	2,6
Zuidoost-Drenthe	Borger-Odoorn	26201	25961	24717	23923	-0,9	-4,8	-3,2
	Coevorden	34821	35995	35904	35070	3,4	-0,3	-2,3
	Emmen	105972	108518	109927	108238	2,4	1,3	-1,5
Zuidwest-Drenthe	De Wolden	23571	23646	22425	21670	0,3	-5,2	-3,4
	Hoogeveen	52790	54406	54316	54091	3,1	-0,2	-0,4
	Meppel	29652	32391	37408	38911	9,2	15,5	4,0
	Westerveld	18888	19116	18089	17727	1,2	-5,4	-2,0

	Huishoudens	Huishoudensaantallen				Procentuele toe- / afname		
		2000*	2010	2025	2040	2000 - 2010	2010 - 2025	2025 - 2040
Noord-Drenthe	Aa en Hunze	9988	10788	11418	11285	8,0	5,8	-1,2
	Assen	24834	29299	34954	37328	18,0	19,3	6,8
	Midden-Drenthe	12642	13902	15326	15061	10,0	10,2	-1,7
	Noordenveld	12449	13440	14490	14657	8,0	7,8	1,2
	Tynaarlo	12433	13453	14532	14861	8,2	8,0	2,3
Zuidoost-Drenthe	Borger-Odoorn	10493	10888	11275	10967	3,8	3,6	-2,7
	Coevorden	14021	15255	16214	15827	8,8	6,3	-2,4
	Emmen	43995	47389	51006	51064	7,7	7,6	0,1
Zuidwest-Drenthe	De Wolden	9035	9549	9804	9402	5,7	2,7	-4,1
	Hoogeveen	21028	23055	24402	24684	9,6	5,8	1,2
	Meppel	12568	14100	17060	18122	12,2	21,0	6,2
	Westerveld	7815	8212	8562	8335	5,1	4,3	-2,7

\* Wegens gemeentelijke herindeling Drenthe gegevens uit 2000

	Bevolking	Bevolkingsaantallen				Procentuele toe- / afname		
		1995	2010	2025	2040	1995 - 2010	2010 - 2025	2025 - 2040
Oost-Groningen	Bellingwedde	9476	9153	7542	5667	-3,41	-17,60	-24,86
	Menterwolde	12185	12302	11342	11465	0,96	-7,80	1,08
	Pekela	13096	13220	12229	11590	0,95	-7,50	-5,23
	Reiderland	7131	7062	6771	6721	-0,97	-4,12	-0,74
	Scheemda	13901	14204	13292	13332	2,18	-6,42	0,30
	Stadskanaal	32957	33928	33355	32461	2,95	-1,69	-2,68
	Veendam	28315	28207	27782	27762	-0,38	-1,51	-0,07
	Vlagtwedde	15894	16186	15706	15353	1,84	-2,97	-2,25
	Winschoten	18741	18391	18483	17698	-1,87	0,50	-4,25
Delfzijl e.o.	Appingedam	12401	11975	11321	10336	-3,44	-5,46	-8,70
	Delfzijl	30744	26569	22583	19299	-13,58	-15,00	-14,54
	Loppersum	11094	10510	9811	9790	-5,26	-6,65	-0,21
Overig Groningen	Bedum	10550	10273	10363	10550	-2,63	0,88	1,80
	De Marne	11088	10786	10780	10061	-2,72	-0,06	-6,67
	Eemsmond	16236	16484	15941	15604	1,53	-3,29	-2,11
	Groningen (gemeente)	170658	187485	209960	219105	9,86	11,99	4,36
	Groote gast	11292	12229	11955	12113	8,30	-2,24	1,32
	Haren	18728	18664	18309	18550	-0,34	-1,90	1,32
	Hoogezand-Sappemeer	33676	34758	35786	36337	3,21	2,96	1,54
	Leek	18191	19544	20219	20738	7,44	3,45	2,57
	Marum	9375	10397	10302	10306	10,90	-0,91	0,04
	Slochteren	14198	15784	18244	20087	11,17	15,59	10,10
	Ten Boer	6953	7401	7304	7590	6,44	-1,31	3,92
	Winsum	13430	14009	13762	13802	4,31	-1,76	0,29
Zuidhorn	17685	18598	18925	19734	5,16	1,76	4,27	

	Huishoudens	Huishoudensaantallen				Procentuele toe- / afname		
		1995	2010	2025	2040	1995 - 2010	2010 - 2025	2025 - 2040
Oost-Groningen	Bellingwedde	3849	4126	3709	2810	7,20	-10,11	-24,24
	Menterwolde	4818	5214	5376	5419	8,22	3,11	0,80
	Pekela	5278	5777	5790	5606	9,45	0,23	-3,18
	Reiderland	3156	3150	3160	3125	-0,19	0,32	-1,11
	Scheemda	5373	5994	6148	6159	11,56	2,57	0,18
	Stadskanaal	13417	14814	15149	14906	10,41	2,26	-1,60
	Veendam	11505	12526	13215	13481	8,87	5,50	2,01
	Vlagtwedde	6411	7107	7279	7121	10,86	2,42	-2,17
	Winschoten	8352	8609	8857	8577	3,08	2,88	-3,16
Delfzijl e.o.	Appingedam	5258	5429	5288	4903	3,25	-2,60	-7,28
	Delfzijl	12471	11763	10485	8913	-5,68	-10,86	-14,99
	Loppersum	4152	4414	4515	4515	6,31	2,29	0,00
Overig Groningen	Bedum	3848	4229	4778	4787	9,90	12,98	0,19
	De Marne	4389	4711	4753	4517	7,34	0,89	-4,97
	Eemsmond	6330	6907	7175	6991	9,12	3,88	-2,56
	Groningen (gemeente)	97389	106222	120217	124700	9,07	13,18	3,73
	Groote gast	4044	4646	4949	5080	14,89	6,52	2,65
	Haren	7922	8293	8433	8270	4,68	1,69	-1,93
	Hoogezand-Sappemeer	13830	15429	16669	16934	11,56	8,04	1,59
	Leek	6812	7976	8589	8773	17,09	7,69	2,14
	Marum	3473	4074	4404	4405	17,30	8,10	0,02
	Slochteren	5403	6577	8221	9061	21,73	25,00	10,22
	Ten Boer	2489	2903	3202	3325	16,63	10,30	3,84
	Winsum	5006	5754	6216	6226	14,94	8,03	0,16
Zuidhorn	6345	7366	8126	8405	16,09	10,32	3,43	

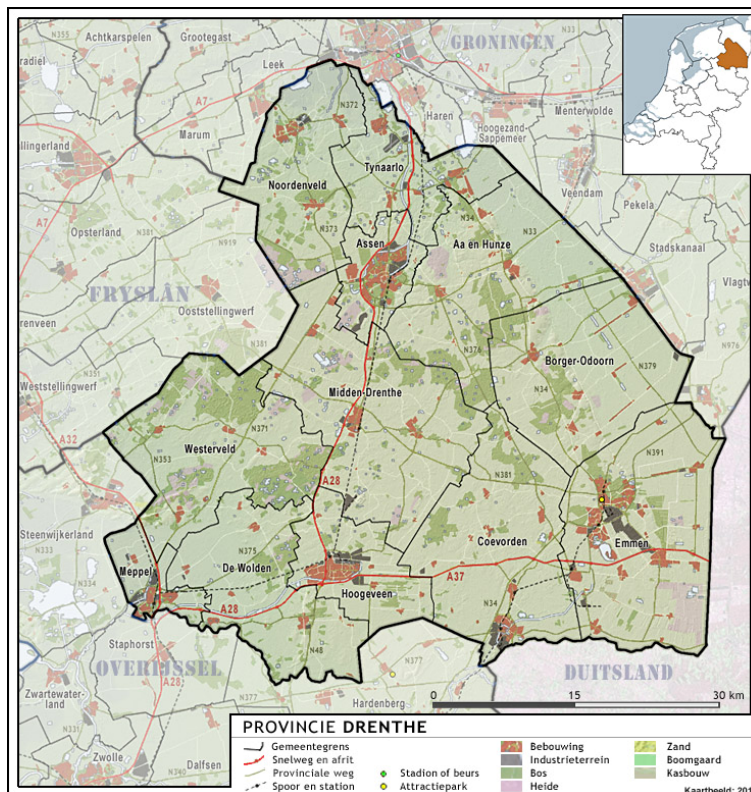
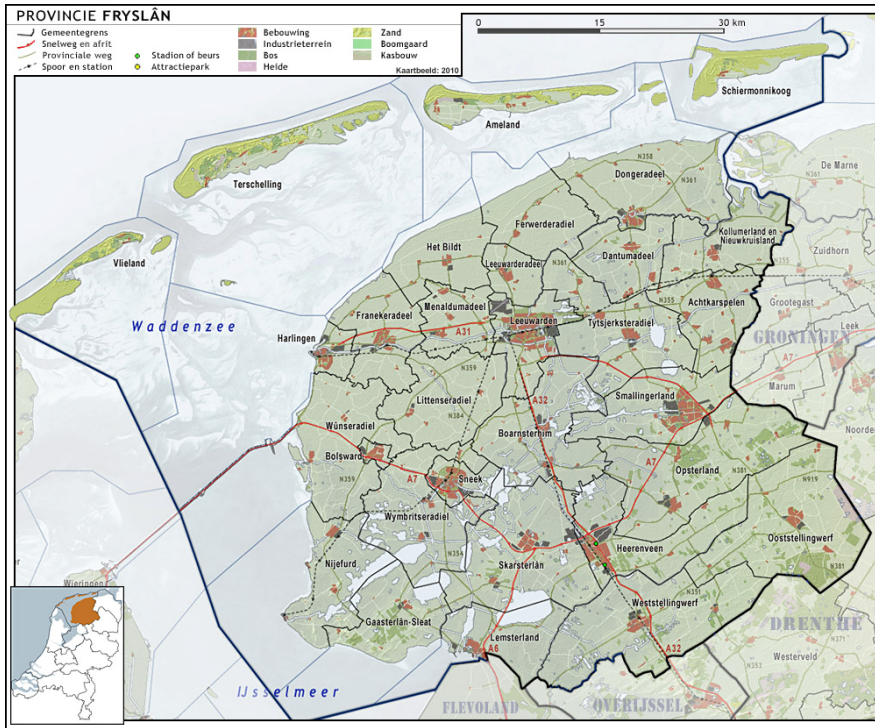
	Bevolking	Bevolkingsaantallen				Procentuele toe- / afname		
		1995	2010	2025	2040	1995 - 2010	2010 - 2025	2025 - 2040
Noord-Friesland	Achtkarspelen	27971	28289	28166	28134	1,14	-0,43	-0,11
	Ameland	3374	3487	3531	3504	3,35	1,26	-0,76
	Het Bildt	9891	10988	10944	11328	11,09	-0,40	3,51
	Boarnsterhim	17861	19645	19387	19804	9,99	-1,31	2,15
	Dantumadiel	19641	19219	18774	18751	-2,15	-2,32	-0,12
	Dongeradeel	24381	24472	24008	22408	0,37	-1,90	-6,66
	Ferwerderadiel	8886	8962	9189	9283	0,86	2,53	1,02
	Franekeradeel	20490	20730	21026	21533	1,17	1,43	2,41
	Harlingen	15180	15506	15063	14889	2,15	-2,86	-1,16
	Kollumerland en Nieuwkruisland	12712	13120	13309	13489	3,21	1,44	1,35
	Leeuwarden	87945	93002	100113	98417	5,75	7,65	-1,69
	Leeuwarderadeel	9712	10387	10144	10659	6,95	-2,34	5,08
	Littenseradiel	10362	10960	10662	10840	5,77	-2,72	1,67
	Menaldumadeel	13410	13765	13562	13811	2,65	-1,47	1,84
	Schiermonnikoog	1005	956	937	897	-4,88	-1,99	-4,27
	Terschelling	4669	4673	4936	5609	0,09	5,63	13,63
Tytsjerksteradiel	30862	32156	33187	31014	4,19	3,21	-6,55	
Vlieland	1119	1103	1033	1204	-1,43	-6,35	16,55	
Zuidwest-Friesland	Bolsward	9482	9832	10003	10000	3,69	1,74	-0,03
	Gaasterlân-Sleat	9501	10208	10300	10605	7,44	0,90	2,96
	Lemsterland	11863	13516	14199	14530	13,93	5,05	2,33
	Nijefurd	10332	11114	11300	11589	7,57	1,67	2,56
	Sneek	29609	33613	34995	35468	13,52	4,11	1,35
	Wûnseradiel	11498	11768	11271	11073	2,35	-4,22	-1,76
	Wymbritseradiel	14993	16193	15409	14500	8,00	-4,84	-5,90
Zuidoost-Friesland	Heerenveen	39258	43544	45759	45985	10,92	5,09	0,49
	Ooststellingwerf	25070	26388	25415	25314	5,26	-3,69	-0,40
	Opsterland	27955	29655	30765	30309	6,08	3,74	-1,48
	Skarsterlân	25734	27173	27604	27489	5,59	1,59	-0,42
	Smallingerland	50258	55642	58694	59977	10,71	5,49	2,19
	Weststellingwerf	24555	25772	26021	26037	4,96	0,97	0,06

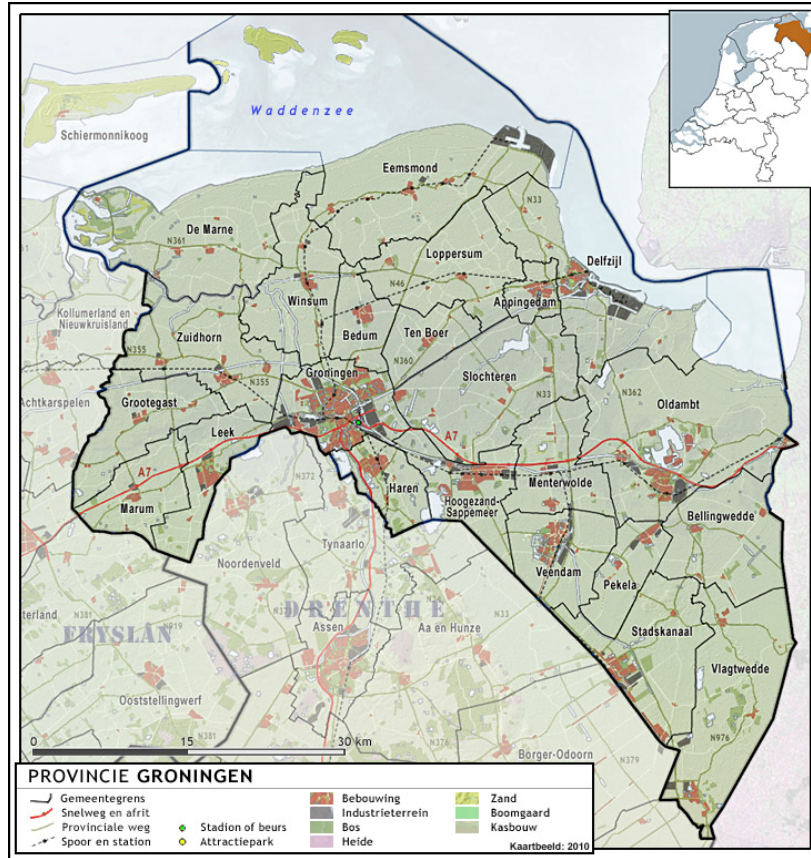
	Huishoudens	Huishoudensaantallen				Procentuele toe- / afname		
		1995	2010	2025	2040	1995 - 2010	2010 - 2025	2025 - 2040
Noord-Friesland	Achtkarspelen	10178	11360	11669	11793	11,61	2,72	1,06
	Ameland	1305	1506	1586	1521	15,40	5,31	-4,10
	Het Bildt	3907	4573	4863	4991	17,05	6,34	2,63
	Boarnsterhim	7119	8256	8563	8630	15,97	3,72	0,78
	Dantumadiel	6981	7658	7961	8080	9,70	3,96	1,49
	Dongeradeel	9068	10204	10425	9756	12,53	2,17	-6,42
	Ferwerderadiel	3288	3610	3884	3979	9,79	7,59	2,45
	Franekeradeel	8291	8725	9396	9657	5,23	7,69	2,78
	Harlingen	6142	6867	7428	7639	11,80	8,17	2,84
	Kollumerland en Nieuwkruisland	4671	5267	5557	5681	12,76	5,51	2,23
	Leeuwarden	42979	47415	51428	50887	10,32	8,46	-1,05
	Leeuwarderadeel*	3605	4154	4442	4560	15,23	6,93	2,66
	Littenseradiel	3762	4294	4585	4691	14,14	6,78	2,31
	Menaldumadeel	4982	5654	5947	6071	13,49	5,18	2,09
	Schiermonnikoog	494	489	454	422	-1,01	-7,16	-7,05
	Terschelling	1955	2083	2216	2264	6,55	6,39	2,17
Tytsjerksteradiel	11252	13218	14080	13191	17,47	6,52	-6,31	
Vlieland	497	504	528	625	1,41	4,76	18,37	
Zuidwest-Friesland	Bolsward	4036	4244	4523	4639	5,15	6,57	2,56
	Gaasterlân-Sleat	3551	4255	4509	4586	19,83	5,97	1,71
	Lemsterland	4587	5663	6219	6387	23,46	9,82	2,70
	Nijefurd	4076	4784	4997	5055	17,37	4,45	1,16
	Sneek	12718	14760	16138	16573	16,06	9,34	2,70
	Wûnseradiel	4252	4854	5111	5073	14,16	5,29	-0,74
	Wymbritseradiel	5498	6453	6656	6363	17,37	3,15	-4,40
Zuidoost-Friesland	Heerenveen	16705	19446	21263	21636	16,41	9,34	1,75
	Ooststellingwerf	9714	11191	11596	11611	15,20	3,62	0,13
	Opsterland	10467	12031	13181	12913	14,94	9,56	-2,03
	Skarsterlân*	9814	11136	11935	11895	13,47	7,17	-0,34
	Smallingerland	20297	24070	26790	27753	18,59	11,30	3,59
	Weststellingwerf	9979	11159	11924	12020	11,82	6,86	0,81

\*Voor deze gemeenten is het aantal uit 1996 gebruikt



Gemeentelijke indeling Noord-Nederland





(Aalst, 2010)

BIJLAGE

9

Woningcorporaties – de verslagen

	Woningcorporatie	Jaarverslagen
Groningen	Christelijke Woongroep Marenland	2006, 2007, 2008
	Woningstichting Wierden en Borgen	2007, 2008
	Stichting Lefier	2007, 2008 (ZO Drenthe), 2008 (Hoogezand)
	Wold & Waard Woonservice	2007, 2008, visieplan
	Woonstichting Groninger Huis	2008
	Stichting Acantus Groep	2007, 2008, beleidsplan
Friesland	Stichting Woningbouw Achtkarspelen	2008
	WoonFriesland	2008, ondernemingsplan 2009
	Thús wonen	2008 (Dongeradeel)
	Elkien	2008
	Wonen Noordwest Friesland	2006, 2007, 2008
	Stichting Accolade	2007, 2008
	Woningstichting de Wieren	2006, 2007, 2008
	Woningstichting Weststellingwerf	2006, 2007, 2008
Drenthe	Stichting Actium	2008, bedrijfsplan
	Domesta	2008, jaarplan
	Stichting Woonconcept	2006, 2007, 2008, beleidsvisie
	Stichting Woonservice Drenthe	2006, 2007, 2008, ondernemingsplan
	Stichting Woonborg	2008, folder

# 10 Woningcorporaties en beleid

## **Christelijke Woongroep Marenland**

Woongroep Marenland beseft dat zij opereren in een krimpende markt. Leegstand, een stagnerende transformatie en een overaanbod van nieuwbouw vormen het perspectief, daarom moet de transformatie van de huidige voorraad een hoge prioriteit krijgen.

Marenland ziet het punt leefbaarheid als een belangrijke factor. Een gevoel van veiligheid en een verzorgd aanzicht van een straat, buurt of wijk dragen bij aan het woongenot van de huurder. Marenland wil een actief beleid voeren dat de leefbaarheid ten goede komt en diverse knelpunten betreffende leefbaarheid aanpakt. Hier is dan ook een ruim budget voor uitgetrokken.

Naast leefbaarheid zijn ook andere punten van essentieel belang in het beleid van Woongroep Marenland. Een paar bevindingen uit de jaarverslagen van 2006, 2007 en 2008:

- Het aantal te verkopen woningen wordt beperkt, gezien de krimpende woningmarkt
- Wat betreft de leefbaarheid, zullen de gemeenten Delfzijl, Eemsum, Appingedam en Loppersum intensief samenwerken, om zo de leefbaarheid van deze regio naar een hoger niveau te tillen.
- Gedateerde en verouderde woningen die niet aan de marktvraag zullen worden gesloopt, hier voor zullen nieuwe huur- en koopwoningen worden gebouwd. Hierbij is het van belang te denken aan de seniorenhuisvesting en levensloopbestendige woningen.
- De corporatie zal gebruik maken van een strategisch voorraadbeheer, dat afgestemd is op de vraag naar woonruimte.
- Tussen 2002 en 2008 is het totale aantal verhuurbare eenheden afgenomen met 213 eenheden.

## **Woningstichting Wierden en Borgen**

In de jaarverslagen van 2006, 2007 en 2008 komt de bevolkingsontwikkeling meerdere malen aan bod. Wierden en Borgen realiseert zich dat zij de ogen niet mogen sluiten voor de regionale bevolkingsontwikkelingen. Er moet rekening gehouden worden met een afnemend aantal inwoners en een afnemende vraag naar woningen. Enkele punten:

- Woningmarktontwikkelingen zullen verankerd worden in het beleid.
- De focus zal niet liggen op groei van de woningvoorraad maar op een transformatie van de huidige voorraad. Dat wil zeggen de sloop van oude woningen en daar nieuwe woningen voor in plaats bouwen.
- Er is ruimte voor maatschappelijk rendement om zo het imago van kwaliteitsverhuurder te manifesteren.
- In alle gemeenten is sprake van ontgroening en vergrijzing. In totaal zal de gemeente Bedum nog licht groeien, de gemeenten Winsum en Ten Boer zich stabiliseren en is de krimp (in de toekomst) vooral waarneembaar in De Marne, Eemsum en Loppersum.
- De grotere kernen zullen in de toekomst als magneet werken voor gezinnen met kinderen en zorgbehoevende senioren. In deze kernen zal het voorzieningsniveau op peil blijven. De kleinere kernen zullen in toenemende mate alleen een woonfunctie krijgen. De inwoners van deze kernen zijn aangewezen voor de grotere kernen wat betreft de voorzieningen.



- In bepaalde delen van het werkgebied zal terughoudend worden omgegaan met de realisatie van vervangende nieuwbouw en nieuwbouw op uitbreidingslocaties.
- Tussen 2003 en 2008 is het totale aantal verhuurbare eenheden afgenomen met 55 eenheden.

### **Stichting Lefier**

Aangezien Lefier een vrij recente fusie betreft, zijn de jaarverslagen van de betreffende fusiepartners bekeken, over 2008. Opvallend is dat het fenomeen krimp alleen voorkomt in het jaarverslag van Wooncom. Voormalige corporaties IN en Volksbelang hadden voor de fusie geen krimp opgenomen in hun beleid, wat te verklaren is doordat zij in gemeenten opereren waar nog groei gaande is.

Ook is een document beschikbaar met de titel 'Samen voor een lokale opgave – contouren van de fusie tussen Volksbelang, In en Wooncom'. Daarnaast bestaat er een startnotitie van de fusiepartners: 'krachtenbundeling Volksbelang, In en Wooncom – opgave lokaal, geld centraal'. Deze rapporten zullen ook meegenomen worden in de analyse. Punten voor Lefier zijn:

- Krachtenbundeling is van belang om om te kunnen gaan met een krimp enerzijds en een groei in de stedelijke gebieden (Assen, Groningen) anderzijds.
- Een regio functioneert als samenhangend geheel, alle noodzakelijke voorzieningen zijn beschikbaar en krimp en groei van dorpen en steden worden binnen de eigen grenzen opgevangen.
- In de toekomst is een evenwichtiger risicospreiding gewenst in de ontwikkel- en beheerportefeuille.
- Het werkgebied is te karakteriseren als een ongedeelde regio: de krimp en groei in het gebied worden door de eigen regio opgevangen.
- De verkoopprognoses moeten goed in de gaten gehouden worden wat betreft de krimpgebieden. Bevolkings- en huishoudenskrimp kan de waarde van woningen negatief beïnvloeden.
- Wooncom zag haar bezit afnemen met 549 eenheden tussen 2005 en 2008, Volksbelang met 115 tussen 2004 en 2008 en In met 295 tussen 2007 en 2008.

### **Wold en Waard Woonservice**

Voor Wold en Waard zijn de jaarverslagen van 2007 en 2008 geanalyseerd. In deze verslagen kwam krimp niet naar voren. Daarnaast is het Ondernemingsplan 2009 – 2012 bekeken. Wold en Waard beseft dat zij opereren in een krimpmarkt. De volgende punten kwamen uit bovengenoemde verslagen naar voren:

- Naast demografische ontwikkelingen hebben ook maatschappelijke ontwikkelingen invloed op de woningbehoefte in het werkgebied. Hierbij kan gedacht worden aan de individualisering, waardoor de woningvraag toeneemt. Deze vraag is overigens meer kwalitatief dan kwantitatief van aard.
- Leefbaarheid is een belangrijke factor waar Wold en Waard zich mede verantwoordelijk voor voelt. De vergrijzing en ontgroening leiden tot een andere samenstelling van de bevolking, met de nodige gevolgen voor het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid.
- Wold en Waard voert een strategisch voorraadbeleid en heeft de woonkernen ingedeeld in drie typen:

- A-kern: centrumdorp met voorzieningen met een regionale functie
- B-kern: compleet dorp met voorzieningen
- C-kern: kleine kern met weinig voorzieningen

Wold en Waard zal haar verantwoordelijkheid nemen om het voorzieningen niveau in A- en B-kernen in stand te houden. Voor C-kernen zal vooral gezocht worden naar flexibiliteit in huur of koop om zo de leefbaarheid te behouden.

- Tussen 2004 en 2008 is het totale aantal verhuurbare eenheden afgenomen met 17 eenheden.

### **Woonstichting Groninger Huis**

Voor het Groninger Huis is het jaarverslag van 2008 beschikbaar. Hierin komt krimp duidelijk naar voren. Het Groninger Huis beseft zich dat met de (toekomstige) krimp van de bevolking en het mogelijk verdwijnen van voorzieningen, er een verantwoordelijke taak voor de woningcorporaties ligt. Een aantal punten:

- Het is van belang de seniorenhuisvesting goed te regelen. Met de opkomende vergrijzing en ontgroening in veel kernen, zal er een beroep gedaan worden op de corporaties om versneld woningen seniorgeschikt te maken.
- De corporatie zal samen met andere partners zich inspannen om Noord- en Oost-Groningen als krimpgebied onder de aandacht te brengen bij de minister van Wonen, Wijken en Integratie, zodat de huidige problematiek aangepakt kan worden. Hierbij valt te denken aan innovatieve projecten die met de bewoners tot uitvoering kunnen worden gebracht. Hierbij kan gedacht worden aan het voorkomen van sociale segregatie en het mogelijk maken om bewoners zo lang mogelijk in hun vertrouwde woonomgeving te laten verblijven.
- Het Groninger Huis zal proactief moeten wezen in het mede ontwikkelen van nieuwe concepten op het gebied van wonen, zorg, welzijn en dienstverlening, aangezien het werkgebied hoofdzakelijk in de krimpgebieden ligt.
- Strategisch gezien moet het Groninger Huis rekening houden met een aanpassing van de woningvoorraad in relatie tot de negatieve ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing.
- De gemeenten Delfzijl, Eemsum, Appingedam en Loppersum (de DEAL gemeenten) hebben in 2008 samen met de provincie een bestuursakkoord ondertekend, waarin een gezamenlijke aanpak centraal staat. Woonstichting Groninger Huis levert hier een actieve bijdrage aan door deel te nemen aan de bijeenkomsten van de DEAL gemeenten.

### **Stichting Acantus Groep**

Acantus is een grote corporatie met een werkgebied in gemeenten die veelal met afname van bevolkings- en/of huishoudensaantallen te maken (zullen) hebben. Van de corporatie zijn de jaarverslagen van 2007 en 2008 beschikbaar, daarnaast bestaat er een beleidsplan voor de periode 2009 – 2013. Deze drie verslagen leveren de volgende punten op:

- Acantus ondersteunt het motto 'beter wonen met minder mensen'. Het woningaanbod in aantal neemt af, maar het streven is om de kwaliteit toe te laten nemen. Dit vindt plaats door vervangende nieuwbouw, welke in principe alleen plaatsvindt in gebieden met voldoende voorzieningen of op locaties met aanwijsbare kwaliteiten.

Onder kwaliteit kan worden verstaan de woontechnische staat, het voorzieningenniveau en de woonomgeving.

- In de kernen waar het huurwoningbestand afneemt, zal gebruik worden gemaakt van een gebied- en wijkgericht beleid. Hiermee kan dreigende verpaupering voorkomen worden.
- Bij gemeentebesturen dringt het gestaag door dat nieuwbouw niet leidt tot meer mensen, maar juist de leegstand bevordert. Acantus zoekt samen met gemeenten, provincie en rijksoverheid naar een oplossing. Gebiedsgerichte aanpak is hier in belangrijk, werken op dorps- en wijkniveau.
- Gemeenten vinden dat de corporaties minder huurwoningen moeten verkopen, om zo de problemen in de particuliere woningvoorraad op te lossen. Acantus vindt dat deze problemen samen opgelost moeten worden in samenhang met de vastgestelde gebiedsvisies, aangezien de verkoop van woningen nodig is om de onderneming financieel gezond te houden. Acantus ziet voldoende mogelijkheden om de verkoop van huurwoningen in verbeterde staat te laten stijgen.
- Een krimpende bevolking biedt ook kansen, een goed onderbouwde gebiedsvisie is van belang en door goede samenwerking kan er een kwaliteitsslag worden gemaakt. Er zal door Acantus geïnvesteerd worden in de leefbaarheid van het werkgebied.
- Er wordt leegloop verwacht in kernen zonder voorzieningen.
- Delfzijl: hier zal de huurwoningvoorraad nog verder moeten inkrimpen. Tussen 2002 en 2008 zijn hier 1388 huurwoningen gesloopt en er zullen er de komende jaren nog veel volgen. Daarnaast zal er ook moeten worden ingegrepen in de aantallen en de kwaliteit van goedkope koopwoningen.
- In Oost-Groningen neemt over een aantal jaren de vraag naar woningen ook af. De koopwoningvoorraad stagneert al. Grofweg zijn er twee groepen eigenaren die in de problemen dreigen te komen: jongere bewoners die hun huis niet verkocht krijgen en daardoor niet de volgende stap kunnen zetten in hun wooncarrière. Daarnaast zullen ook ouderen die niet meer kunnen functioneren in hun oude woning last krijgen van onverkoopbaarheid. Hierbij speelt de matige kwaliteit van veel koopwoningen ook een rol.
- Transparantie en een doorlopend open samenwerkingsproces zijn belangrijke factoren. Dankzij Ganzedijk zijn de ogen geopend en is bevolkingskrimp op de kaart gezet. De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) denkt na over een model van zelfbeheer door de bewoners.
- Het strategisch voorraadbeleid van Acantus zal kritisch tegen het licht gehouden moeten worden. De voorlopige langetermijnprognoses bevatten een daling van de huurwoningvoorraad van 13.332 woningen naar 13.000 woningen in 2012, naar 12.000 woningen in 2022.
- Tussen 2007 en 2008 is het totale aantal verhuurbare eenheden afgenomen met 129 eenheden.

### **Stichting Woningbouw Achtkarspelen**

Voor de Stichting Woningbouw Achtkarspelen is het jaarverslag van 2008 geanalyseerd. In dit jaarverslag wordt krimp van de woningmarkt genoemd:

- Tot 2020 zal er sprake zijn van een verminderde groei van het aantal huishoudens, na 2020 zal het aantal huishoudens afnemen. Ondanks deze tendens blijft het aantal woningzoekenden stijgen. Er is hier in wel een vraag naar levensloopbestendig woningen. Voor het werkgebied van de corporatie moet worden gepleit voor de realisatie van meer nieuwe, bij voorkeur grondgebonden, levensloopgeschikte huurwoningen.

- Leegstand manifesteert zich met name in de seniorenwoningen in de kleinere dorpen. Inwoners trekken weg waardoor het moeilijk is het voorzieningsniveau op peil te houden. De corporatie wil graag de leefbaarheid in dorpen stimuleren en ondersteunen en de leegloop voorkomen. Aangezien het lastig is om nieuwe ondernemers te vinden voor deze dorpen, is het programma PluZ ontwikkeld, waarvan ruim 1100 huurder lid zijn (waarvan 500 nieuwen in 2008). PluZ is de ledenservice van Thuiszorg De Friese Wouden en Zorgkwadrant Fryslân Oost. PluZ biedt hulp, diensten en producten die het leven makkelijker en leuker maken. PluZ fungeert al intermediair tussen klanten en aanbieders van producten.

### **WoonFriesland**

Voor WoonFriesland is het jaarverslag 2008 en het ondernemingsplan geanalyseerd. Ook is de folder 'samen bouwen aan beter wonen' meegenomen in de analyse. WoonFriesland beseft zich dat er krimp aan komt:

- Krimp vindt vooral plaats op het platteland. WoonFriesland beraadt zich samen met andere corporaties op de aanpak van dit vraagstuk. Hierbij kunnen ze lering trekken uit gebieden die al langer met een krimp van de bevolking te maken hebben, zoals Zuidoost-Limburg.
- De aandacht zal verschuiven van nieuwbouw naar de aanpak van het bestaande bezit.
- WoonFriesland zal de nieuwbouwproductie op de wisselende perspectieven per gemeente moeten afstemmen.
- WoonFriesland voelt zich medeverantwoordelijk voor de leefbaarheid van wijken en buurten.
- Kwaliteit van woningen en woonomgeving is van belang.
- Tussen 2007 en 2008 is het aantal verhuurbare eenheden van WoonFriesland toegenomen met 109 eenheden.

### **Thús Wonen**

Gezien de recente fusie van de verschillende corporaties naar Thús Wonen is er weinig materiaal beschikbaar over deze woningcorporatie. Het jaarverslag van de voormalige Woningcorporatie Dongeradeel (WCD) geeft wel enkele bevindingen. Dit jaarverslag gaat over 2008:

- WCD pleit voor bijsturing gezien de slechte meerjarenprognose op de langere termijn.
- De prijzen voor woningen komen onder druk te staan door slechte doorstroming op de woningmarkt.
- Door een afname van de bevolking en het nog steeds groeiende aantal woningen in de gemeente (Dongeradeel) kan de WCD geconfronteerd worden met langdurige en grootschalige leegstand. WCD is in staat om een dergelijke ongunstige marktontwikkeling af te wenden, aangezien zij hier al langer ervaring mee hebben. Een proactieve benadering is hierbij van belang.
- De gemeente Dongeradeel kiest voor 'sturing op kwaliteit' boven 'sturing op kwantiteit'.
- Ondanks een dalend inwoner aantal zal de behoefte naar woonruimte door de vergrijzing nog groeien. Er is echter wel vraag naar specifieke woningen. Daarom is transformatie van woningen en uitbreiding van bestaande voorraad met multifunctionele woningen gewenst.
- Wat betreft de leefbaarheid wil WCD zich richten op de dorps- en buurthuizen en wijkgebouwen enerzijds en de voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg



anderzijds. Hierbij kan de vitaliteit van het platteland op peil blijven. De WCD wil hiervoor aanvullend beleid ontwikkelen, de basis zal door de overheid gevormd moeten worden.

- Tussen 2004 en 2008 is het totale aantal verhuurbare eenheden van de voormalige woningcorporatie Dongeradeel afgenomen met 183 eenheden.

### **Elkien**

Elkien is een recente fusie van twee woningcorporaties: Nieuw Wonen Friesland, is actief in Leeuwarden, Welkom is meer gericht op het Friese platteland. Voor de analyse zijn de jaarverslagen van deze voormalige corporaties gebruikt:

- De beide fusiepartners hebben elkaars kracht gezocht om aan externe ontwikkelingen goed het hoofd te kunnen bieden. Zo ook bij de ontwikkeling van krimp op het platteland.
- Elkien maakt zich sterk om te kunnen ontwikkelen in de stad Leeuwarden, maar ook om het platteland vitaal te houden en te zorgen dat dorpen niet verstoken raken van voorzieningen.
- Er moet verder gekeken worden dan het eigen dorp, de te verwachten krimp moet in een brede context geplaatst worden. Stad en land hebben elkaar nodig: een vitale stad heeft baad bij een vitaal platteland en vice versa.
- Bij een krimpende markt ligt verschraving van voorzieningen op de loer, er zal geïnvesteerd moeten worden in leefbaarheid, zo mogelijk in samenwerking met anderen om zo elkaar perspectief te bieden.
- De Welkom-methodiek is een methodiek die afhankelijk is van de lokale situatie, waarbij het ondersteunen en stimuleren van structuurversterkende ontwikkelingen centraal staan. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van een wijk- en dorpsgerichte aanpak.
- Tussen 2007 en 2008 is het aantal verhuurbare eenheden van toegenomen met 82 eenheden.

### **Wonen Noordwest Friesland**

Wonen Noordwest Friesland (WNF) beseft dat er bevolkingskrimp dreigt, wat mogelijk tot gedwongen afbraak van woningen en kapitaalsvernietiging leidt. De jaarverslagen van 2006, 2007 en 2008 zijn geanalyseerd. Daarnaast is ook het Strategisch voorraadbeleidsplan meegenomen. De uitgangspunten van WNF zijn gevormd in de zogenaamde K-trië: Kwaliteit, Keuzemogelijkheden en Krimp:

- Er is een omslag nodig van investeren in toevoegende nieuwbouw naar investeren in kwaliteit van de bestaande voorraad en herstructurering.
- Levensloopbestendige woningen zijn van belang, deze zijn ook geschikt voor ouderen.
- Krimp moet gezien worden als kans, overproductie moet voorkomen worden en er moet geïnvesteerd worden in kwaliteit.
- Leefbaarheid is en blijft een belangrijk punt voor WNF, hier zal dan ook geïnvesteerd in blijven worden. De ondergeschikte rol van leefbaarheid zal veranderen in een meer leidende rol.
- In 2008 heeft WNF veel aandacht geschonken aan de krimp problematiek. Er leeft nu een breed gevoel dat afstemming van productieaantallen in het breder regionaal of zelfs provinciaal verband nodig is.
- WNF verwacht voordeel te behalen uit de krimpende (bouw)markt door lagere prijzen van aannemers en onderaannemers.

- Het werkgebied van WNF kan een toename van het aantal woningen niet aan, daarom richt de corporatie zich op het maken van een kwaliteitsslag.
- Ook in kleine kernen zal WNF actief blijven. Mocht er in deze kernen nieuwbouw gepleegd worden dan zal dit niet te specifieke nieuwbouw wezen, maar meer op eengezinswoningen gericht.
- Tussen 2003 en 2008 is het aantal verhuurbare eenheden van afgenomen met 17 eenheden.

### **Stichting Accolade, Woningstichting de Wieren en Woningstichting Weststellingwerf**

Deze drie corporaties hebben geen krimp opgenomen in hun beleid.

- Accolade zag het woningbestand tussen 2007 en 2008 afnemen met 51 woningen.
- De Wieren zag het woningbestand tussen 2006 en 2008 afnemen met 14 woningen.
- Woningstichting Weststellingwerf zag het woningbestand tussen 2004 en 2008 afnemen met 16 woningen.

### **Stichting Actium**

Actium baseert haar positie op de markt op de aantrekkelijkheid van het werkgebied, krimp, veranderende consumentenbehoefte, aantal woningzoekenden en stijgende energieprijzen. Enkele punten uit het jaarverslag 2009 en het bedrijfsplan 2009 – 2012:

- Het werkgebied van Actium krijgt te maken met een daling van het aantal inwoners, vooral veroorzaakt door vertrekoverschotten in de jongere leeftijdscategorie en toenemende vergrijzing.
- Door de huishoudensverduunning zal de woningvraag op middellange termijn nog op peil blijven. Met name in de gemeente Assen zal deze nog blijven groeien.
- Op de middellange en langere termijn valt er een verschuiving in de vraag te verwachten. Om dit in kaart te brengen participeert Actium op actieve wijze bij de totstandkoming van periodieke gemeentelijke woningmarktonderzoeken, het opstellen van gemeentelijke woonplannen en het maken van prestatieafspraken.
- Actium houdt zich ook bezig met de ontvolking van het platteland en het wegvallen van voorzieningen.

### **Domesta**

Domesta zal in delen van haar werkgebied te maken krijgen met een afname van de bevolkingsaantallen. Met name in de gemeente Coevorden zal de krimp grote gevolgen hebben voor het woningbezit:

- In Coevorden is een sloopopgave van 600 woningen in de komende tien jaar voorzien, wat vooral de kleinere eengezinswoningen zal betreffen.
- In Hoogeveen is er op termijn geen krimp van de woningbehoefte te verwachten, wel zal hier gelet worden op kwaliteit. Woningen die niet meer aan de kwaliteitseisen voldoen zullen worden gesloopt.
- Onder bewoners is de tevredenheid wat betreft de voorzieningen positief. Jongeren zijn juist negatief.
- De woningvoorraad groeide met 168 woningen tussen 2006 en 2008.

### **Stichting Woonconcept**

Deze corporatie heeft geen krimp opgenomen in het beleid.

De huurvoorraad van Woonconcept groeide tussen 2005 en 2008 met 541 verhuurbare eenheden.

### **Stichting Woonservice Drenthe**

Woonservice houdt zich reeds bezig met krimp. Zij beseffen dat delen van Drenthe op termijn te maken krijgen met bevolkings- en huishoudenskrimp. De jaarverslagen van 2006, 2007 en 2008 zijn geanalyseerd. Daarnaast is ook het ondernemingsplan 2006 – 2010 geanalyseerd.

- De functie van het platteland veranderd en het voorzieningenniveau in de kleine kernen komt onder druk te staan. Woonservice Drenthe gaat met de ontwikkelingen mee en zal zich ook bezighouden op het gebied van de maatschappelijke dienstverlening, en daarmee de leefbaarheid.
- Revitalisering van het platteland is van belang en moet richtinggevend zijn in de beleidskeuzes. Het platteland moet aantrekkelijk gehouden worden voor alle leeftijdscategorieën. Sociale samenhang in die kernen en dropen en het positief bevorderen van de economische ontwikkeling in het werkgebied is hierbij van belang.
- In de gemeente Odoorn is al een terugloop in de verhuurbaarheid van kleine starterswoningen merkbaar. In de toekomst krijgt deze gemeente het meest te maken met bevolkingskrimp.
- In de grotere kernen Valthermond en Veenoord ligt de mutatiegraat relatief ook, 9 procent, tegenover 7,5 procent gemiddeld. Aangezien de aantallen woningzoekenden in deze kernen teruglopen, zal Woonservice hier op inspelen door middel van sloop en verkoop van woningen.
- In Nieuw-Amsterdam – Veenoord is het programma 'Emmen Revisited' gestart. De gemeente Emmen, Lefier, Sedna en Woonservice gaan samen met het dorp een programma opstellen voor wat er de komende jaren moet gebeuren, hierbij zal de opgestelde dorpsvisie mede als input dienen.
- Het is van belang om ook in de kleine kernen uit te breiden met seniorgeschikte woningen, dit om de leefbaarheid te behouden.
- De huurvoorraad groeide tussen 2005 en 2008 met 16 verhuurbare eenheden.

### **Stichting Woonborg**

Woonborg speelt nog niet heel uitvoering in op een krimpende markt. Zij beseffen wel degelijk dat het werkgebied met mogelijke krimpscenario's te maken krijgt en zullen zich dan ook richten op de kwalitatieve woningopgave. Verder wordt er in het jaarverslag van 2008 niet verder op krimp ingegaan.

Tussen 2005 en 2008 nam het aantal verhuurbare eenheden met 46 af.