

Bouwen naar behoefte: realiteit of een toekomstdroom?

“Een onderzoek naar de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt”



S.L. Reeuwijk
S1836250

Januari 2013

Master Vastgoedkunde
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen
Rijksuniversiteit Groningen



**rijksuniversiteit
groningen**

Bouwen naar behoefte: realiteit of een toekomstdroom?

“Een onderzoek naar de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt”

Masterthesis door : Sanne Reeuwijk
Studentnummer : 1836250
Begeleider : prof. Dr. E.F. Nozeman (Rijksuniversiteit Groningen)
Tweede lezer : dhr. T. van der Meulen

Master Vastgoedkunde
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen
Rijksuniversiteit Groningen

© Januari 2013

Voorwoord

Dit onderzoeksrapport heb ik geschreven in het kader van mijn afstudeeronderzoek van de Master Vastgoedkunde aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen.

Nu de omvang van de woningvoorraad samenvalt met het aantal huishoudens, komt in toenemende mate het verschil tussen het bestaande aanbod woningen en de eisen die de consument tegenwoordig stelt aan het wonen aan het licht. Met het inlopen van het kwantitatieve woningtekort komen de wensen en behoeften met betrekking tot het wonen meer op de voorgrond te staan. In de praktijk is echter niet zoveel te kiezen in het woningaanbod. Degene die anders wil wonen dan in een over het algemeen kwalitatief goede maar kleine, in stapelbouw uitgevoerde woning in stedelijk gebied, kan nauwelijks terecht.

Aangezien ik op het moment van de start van mijn thesis, in 2010, nog aan de start stond van mijn wooncarrière en mezelf de komende 40 jaar niet in een kleine huurwoning op slechte locatie zag zitten, ben ik in dit onderwerp gedoken. Door eigen ervaring bij het opdoen van mijn eerste koophuis in 2011, heb ik zelf ook gemerkt dat het lastig is om een woning te vinden die aan al je wensen voldoet. Echter, het is als consument ook wel geven en nemen. Tevens heb je ook iets om naar uit te kijken en kan ik over een aantal jaar weer een stap gaan maken op de woonladder, in de hoop dat ik dan wel mijn vrijstaande woning, met genoeg ruimte en perfecte locatie in de buurt van Utrecht ga vinden.

Allereerst wil ik in de privésfeer mijn ouders, mijn zus en mijn vriend bedanken. Niet alleen met dit afstudeeronderzoek hebben zij mij gesteund, maar ook gedurende mijn gehele studieperiode. Hoewel mijn studieperiode zich vooral heeft gekenmerkt door positieve momenten, bleken de laatste loodjes het zwaarst. Mede dankzij de steun van mijn familie en vriend, ligt hier nu toch een afgerond onderzoeksrapport.

Daarnaast wil mijn werkgever Enexis, mijn mede-managementtrainees en in het bijzonder mijn toenmalig manager Bianca Wezenberg bedanken voor het aansporen en het mogelijk maken van het afronden van mijn Master. Ik heb een duwtje in mijn rug nodig gehad om mijn master af te ronden en vanuit mijn traineeship heb ik deze zeker gehad.

Naast voorgenoemde personen wil ik dhr. E.F. Nozeman, mijn begeleider, bedanken voor zijn kritische blik, waardevolle input en zijn kennis en kunde tijdens dit onderzoek. Als laatste wil ik graag de specialisten bedanken die door middel van een interview hebben bijgedragen aan dit onderzoeksrapport.

Sanne Reeuwijk

Utrecht, augustus 2012

Samenvatting

In Nederland kennen we al meer dan honderd jaar volkshuisvestingsbeleid, wat er toe geleid heeft dat er geen sprake meer is van een groot woningtekort. Nu de kwantitatieve woningbehoefte grotendeels is verdwenen, kan de aandacht in het beleid worden verbreed naar de kwaliteit van het wonen. In toenemende mate komt een verschil tussen het bestaande aanbod van woningen en de eisen die de consument tegenwoordig stelt aan het wonen aan het licht. In de praktijk is er echter niet zoveel te kiezen in het woningaanbod. Degene die anders wil wonen dan in een over het algemeen kwalitatief goede maar kleine, in stapelbouw uitgevoerde woning in stedelijk gebied, kan nauwelijks terecht. Het aanbod op de markt sluit niet aan bij de vraag. Ergo: er is sprake van een kwalitatieve mismatch.

In dit onderzoek staat de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt centraal. Het doel van het onderzoeksrapport is het inzichtelijk maken van de samenhang tussen de overheidsdoelstellingen enerzijds en de kwalitatieve woningvraag anderzijds. Daarbij dient inzicht te worden verkregen in het beleid van de overheid en wat de oorzaken van de mismatch zijn. De stelling die bij dit onderzoek centraal staat is: *“Hoe wordt het kwalitatieve woningbouwbeleid van het rijk in de hoofdsteden van de Noordelijke provincies vertaald en welke invloed hebben provincies en gemeenten op de woningmarkt en hoe wordt er door partijen geanticipeerd op de vraag vanuit de markt?”*. Door middel van literatuurstudie en interviews is getracht een antwoord te geven op de vraagstelling en daarbij is getracht het doel van dit onderzoek te halen. Dit onderzoek heeft als case - gemeenten de drie noordelijke provinciehoofdsteden onderzocht. De reden is dat verwacht werd dat in deze steden de focus al kwalitatief zou zijn, dit gezien de minder aanwezig verwachte kwantitatieve focus.

In dit onderzoek werden de volgende verwachtingen ten aanzien van de mismatch verondersteld:

- Dat er onvoldoende geluisterd wordt naar de woonwens van de consument;
- Dat er onvoldoende gebruik gemaakt wordt van bestaande kennis over de lokale markt door gemeenten en marktpartijen;
- De verslechterde gemeentelijke grondexploitatie waardoor de meest lucratieve in plaats van de door de consument gevraagde producten op de markt gebracht worden.

De rijksoverheid zet steeds meer in op het oplossen van de kwalitatieve mismatch. Ze heeft in de afgelopen tijd maatregelen genomen om de woningmarkt uit het slop te trekken. Hierbij kan gedacht worden aan het verlagen van de overdrachtsbelasting en het verhogen van het maximale leenbedrag om in aanmerking te komen voor de NHG.

Als er gekeken wordt naar de doorwerking van beleid van de rijksoverheid naar de lagere overheden, valt op dat de provincies vooral bezig zijn op kwantitatief niveau.

De gemeenten weerleggen hun focus op de kwalitatieve mismatch en maken ook gebruik van woningbehoefteonderzoek. Dit resulteert in een woonplan, waarbij de mismatch op het programma staat.

Uit de analyse van de kwalitatieve mismatch blijkt dat er een gebrek is aan voldoende betaalbare woningen. Daarnaast blijkt dat gemeenten niet goed in beeld hebben wat de omvang is van de mismatch en dat het lastig blijkt om daar op in te spelen. Daarmee valt de lange doorlooptijd van de nieuwbouwplannen samen. Het is lastig bijsturen, wanneer de markt aan veranderingen onderhevig is en wanneer de wensen niet goed in beeld zijn. Vanaf het moment dat een project bedacht wordt tot aan het oplevermoment, verstrijken circa 5 jaar. Dit betekent dat er slecht kan worden ingespeeld op de huidige vraag en de economische conjunctuur.

De kwalitatieve mismatch is niet een op zich zelf staand iets, waar een eenduidige oplossing voor is. Er komt veel meer bij kijken, zoals de economie, het consumentenvertrouwen, de levenscyclusbenadering en de doorlooptijden van projectontwikkeling. Deze factoren hebben allemaal invloed op de woningmarkt en dus ook op de vraag van de consument.

Tevens wil de consument meer kwaliteit, voor minder geld. Dat wordt nog eens lastiger gemaakt door de grondexploitatie. De gemeente en marktpartijen hebben veel dure grond in portefeuille zitten, wat wordt doorberekend naar de consument bij nieuwbouw. Dit houdt de prijs van nieuwe woningen hoog. De grondexploitatie maakt het lastig om te ontwikkelen en werkt dus de mismatch in de hand.

Als oplossing voor de kwalitatieve mismatch kan worden aangedragen om nog beter de verwachtingen van het woningaanbod in te schatten en dit regionaal af te stemmen zodat niet elke stad elk woonmilieu aanbiedt, maar dat de regio de consument bedient. De interpretatie van de woningbehoeftenonderzoeken zou nog gedetailleerder moeten, zodat de kwalitatieve mismatch gekwantificeerd wordt. Hierbij zou externe kennis ingehuurd moeten worden door de overheid.

Daarnaast zou door de marktpartijen en gemeenten gekeken moeten worden naar enkele oplossingen rondom de grondexploitatie. De koopprijzen worden door de consument te hoog bevonden, wat ze tegen houdt om door te stromen. De consument wil op dit moment meer voor minder. Het credo luidt dan ook: "meer woning bieden voor minder geld". De kwaliteit van wonen komt steeds centraler te staan.

In het woningmarktbeleid moet de wens van de consument centraal komen te staan, zodat woningbehoefte realiteit wordt in plaats van een toekomstdroom.

Inhoudsopgave

1.	Introductie	8
1.1	Aanleiding	8
1.2	Probleemstelling	11
1.3	Doelstelling	11
1.4	Onderzoeks- en deelvragen	11
1.5	Afbakening onderzoek	12
1.6	Conceptueel model	13
1.7	Begripsafbakening	13
1.8	Operationalisatie	13
1.9	Maatschappelijk en wetenschappelijke relevantie	14
1.10	Leeswijzer	14
2.	Theoretisch kader	15
2.1	Functioneren woningmarkt	15
2.1.1	<i>Gewenste woningen anno 2009</i>	16
2.1.2	<i>Gevraagd en aantal aangeboden koopwoningen</i>	16
2.1.3	<i>Gevraagd en aantal aangeboden huurwoningen</i>	17
2.2	Beleid	17
2.2.1	<i>Beleidssubjecten-, doorwerking en effectiviteit van beleid</i>	17
2.2.2	<i>Beleid inzake woningbouw</i>	18
2.3	Rol Rijksoverheid	19
2.4	Rol Provincies	20
2.5	Rol Gemeenten	21
2.6	Rol marktpartijen en maatschappelijke ondernemingen	22
2.7	Invloed crisis op de kwalitatieve mismatch	23
2.8	Deelconclusie naar aanleiding van bovenstaande	23
3.	Mismatch vraag en aanbod op de woningmarkt	25
3.1	Analyse mismatch	25
3.2	Omvang en oorzaken mismatch vanuit de literatuur	26
3.3	Onderliggende oorzaken mismatch volgens theoretici	28
3.4	Deelconclusie naar aanleiding van bovenstaande	29
3.5	Verwachtingen over de kwalitatieve mismatch	29
4.	Beleid ten opzichte van kwalitatieve mismatch	30
4.1	Operationalisatie kwalitatieve mismatch en onderzoeksmethodiek	30
4.2	Rijksoverheid ten opzichte van kwalitatieve mismatch	31
4.3	Beleid Groningen ten opzichte van kwalitatieve mismatch	31
4.4	Beleid Assen ten opzichte van kwalitatieve mismatch	33
4.5	Beleid Leeuwarden ten opzichte van kwalitatieve mismatch	34
4.6	Ontwikkelaars	36
4.7	Corporaties	37
4.8	Bevindingen naar aanleiding van literatuurstudie en praktijkcases	38
4.8	Deelconclusie naar aanleiding van bovenstaande	40
5.	Conclusie en aanbevelingen	41
5.1	Conclusie	41
5.2	Aanbevelingen	43
5.3	Reflectie	43
	Bronnen	44
	<i>Bijlage 1: Interview gemeente / provincie</i>	47
	<i>Bijlage 2: Interview woningcorporatie</i>	48
	<i>Bijlage 3: Interview ontwikkelaar</i>	49

1. Introductie

1.1 Aanleiding

In Nederland kennen we al meer dan honderd jaar volkshuisvestingsbeleid, wat er toe geleid heeft dat er geen sprake meer is van een groot woningtekort. Nu de kwantitatieve woningbehoefte grotendeels is verdwenen, kan de aandacht in het beleid worden verbreed naar de kwaliteit van het wonen. Want voldoet de huidige voorraad, respectievelijk de nieuwbouw, aan de eisen die de hedendaagse consument er aan stelt. Ofwel, wordt er wel voldoende gekeken naar de vraag vanuit de markt?

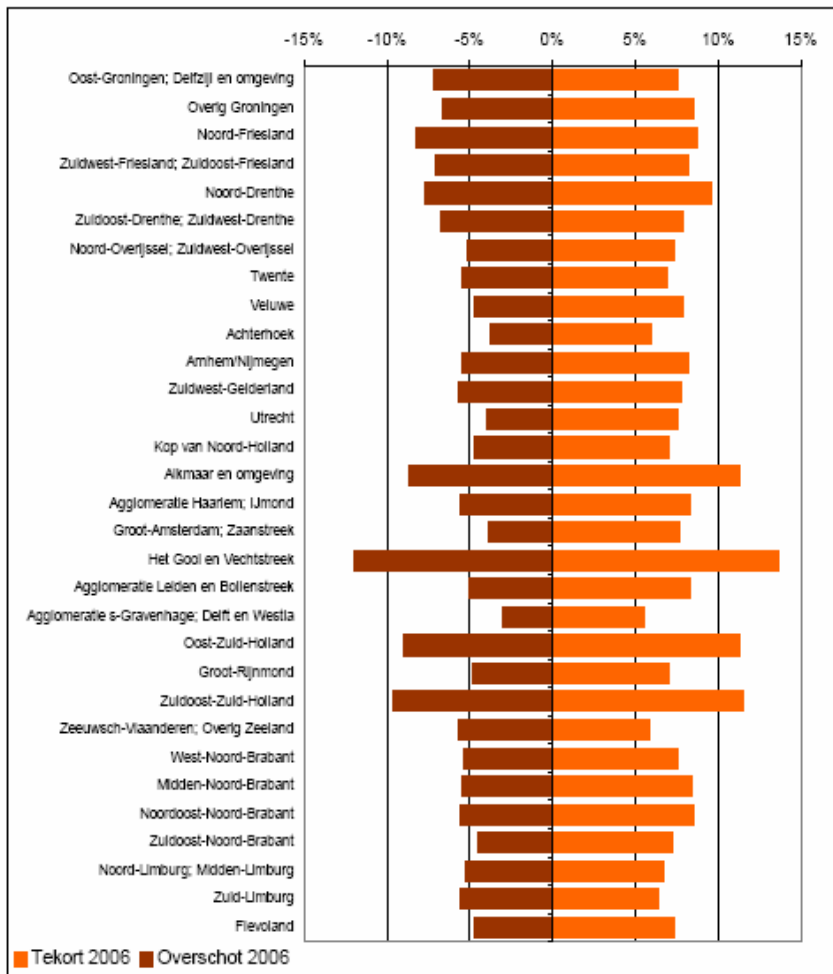
In de naoorlogse periode moest er een groot woningtekort worden opgelost. De aandacht was dus voornamelijk gefocust op kwantiteit. Hierbij werd alleen gekeken naar algemene huishoudenkenmerken (o.a. gezinsgrootte, inkomen). De totstandkoming van nieuwe woningen was gericht op het zo snel mogelijk terugdringen dan wel oplossen van een totaal tekort aan woningen en bij de realisatie daarvan werd nauwelijks of geen rekening gehouden met specifieke of individuele woonvoorkeuren (Van Diepen, 2005).

Aan het begin van de eenentwintigste eeuw treffen we een heel andere situatie op de woningmarkt aan. Er is voldoende aanbod, maar sluit deze wel aan bij de eisen van de consument? Met het inlopen van het kwantitatieve woningtekort komen de wensen en behoeften met betrekking tot het wonen meer op de voorgrond te staan. Allerlei kenmerken spelen een rol in het keuzeprocess voor een (nieuwe) woning. In de praktijk is er echter niet zoveel te kiezen in het woningaanbod. Degene die anders wil wonen dan in een over het algemeen kwalitatief goede maar kleine, in stapelbouw uitgevoerde woning in stedelijk gebied, kan nauwelijks terecht (Van Diepen, 2005).

Met de aandacht voor het verschil tussen het bestaande aanbod van woningen en wat gegadigden op de woningmarkt zoeken, zijn we in een "vraaggestuurde" woningmarkt terechtgekomen. Bij de ontwikkeling en herstructurering van het woningaanbod gaat het er in een vraaggestuurde markt om, tegemoet te komen aan en te voorzien in de wensen van de bewoners. De woonvraag wordt leidend bij de totstandkoming van het woningaanbod en deze woonvraag moet gekend worden (Kremers, 2008).

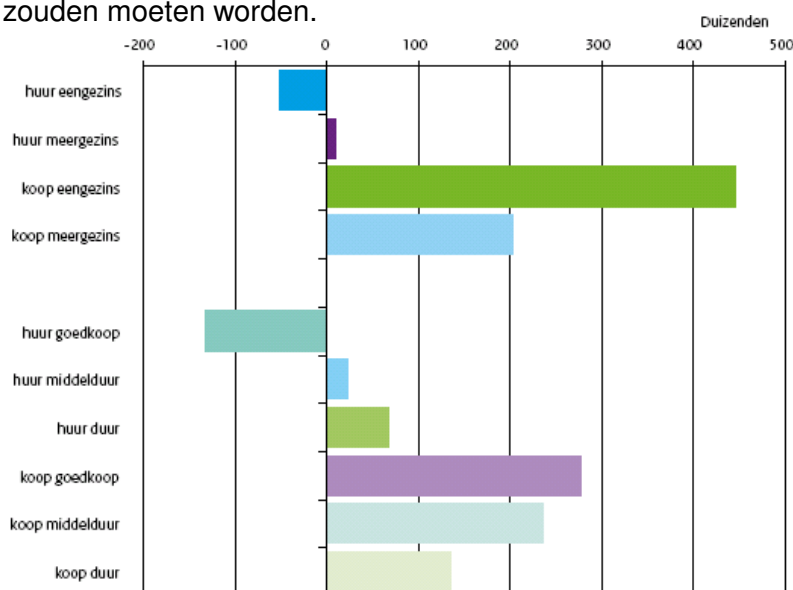
Er kan dus geconstateerd worden dat nog niet iedereen woont zoals hij/zij dat zou willen. Het verschil tussen de woningbehoefte enerzijds en de bestaande woningvoorraad anderzijds geeft aan in welke delen van de woningmarkt tekorten bestaan en waar sprake is van overschotten. Wanneer de behoefte groter is dan de voorraad is er sprake van een kwalitatief tekort. Wanneer het omgekeerde geldt, is er sprake van een kwalitatief overschot. Binnen dezelfde woningmarkt kunnen er tekorten optreden van het ene type woningen, terwijl er overschotten zijn van andere typen. Deze kwalitatieve tekorten en overschotten duiden we in hun onderlinge samenhang aan, als de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt (Besseling, 2008).

Om aan te kunnen geven in welke mate er sprake is van een kwalitatief tekort is er in 2006 een onderzoek gedaan door ABF research. Er is berekend dat er bijna 540.000 woningen tekort zijn op de woningmarkt. Tegelijkertijd is er een kwalitatief overaanbod van bijna 375.000 woningen. Dit kwalitatieve tekort en overschot in 2006 is in de navolgende figuur per regio uitgedrukt in een percentage van de bestaande voorraad. In sommige regio's is zowel het tekort als het overschot relatief groot.

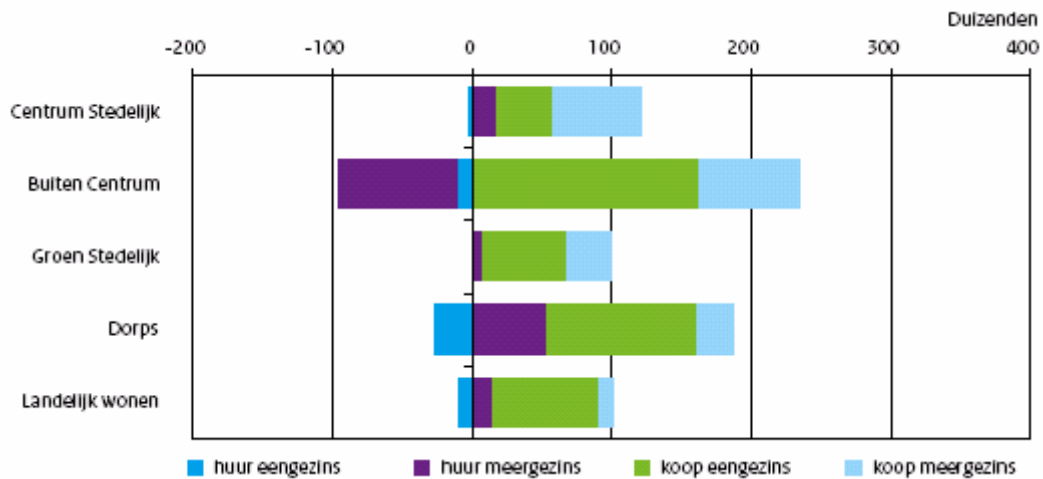


Figuur 1.1: Kwalitatief tekort (rechts) en overschot (links) in percentage van de voorraad in 2006 (Bron: ABF Research, 2006)

Als er gekeken wordt naar de toekomst van de woningmarkt, dan kan er een verwachting van de woningbehoefte voor 2020 worden geschetst. Daarbij is gekeken naar de bestaande voorraad en daaruit is afgeleid hoeveel en wat voor typen woningen per saldo toegevoegd zouden moeten worden.



Figuur 1.2: Toename van de woningbehoefte naar eigendom, type en prijs; 2008-2020 (Bron: Socrates Raming, 2010)



Figuur 1.3: Toename van de woningbehoefte naar eigendom, type, prijs en woonmilieu; 2008-2020 (Bron: Socrates Raming, 2010)

Als er gekeken wordt naar figuur 1.2 en 1.3 kan er gesteld worden dat de woningbehoefte in alle woonmilieus per saldo toeneemt. Opvallend is dat in alle woonmilieus de vraag naar koopwoningen toeneemt. De behoefte aan huurwoningen neemt overall af. Dit is vooral terug te zien in de buitencentrummilieus, daar is behoefte aan een behoorlijke reductie van de huursector in combinatie met een toenemende behoefte aan koopwoningen.

Daarnaast is aangegeven hoeveel en wat voor soort woningen per saldo zouden moeten onttrokken, indien de kwalitatieve mismatch in 2020 geheel verdwenen zou moeten zijn.

		Kwalitatief tekort	Kwalitatief overschot
A	KMM 2006	534	-368
B	Opgave tot 2020	1714	-787
C	KMM 2020	463	-300

Figuur 1.4: Kwalitatieve mismatch, opgave voor de periode 2006-2020. (Bron: ABF Research, 2006)

Uit bovenstaand figuur blijkt dat er 1,7 miljoen woningen toegevoegd zouden moeten worden en bijna 800.000 gesloopt (ABF, 2006).

Het rijksbeleid is op dit moment voorzichtig met bouwprogramma's. De woningmarktverkenning van Socrates 2010 laat in crisistijd zien wat de vraag is van de consument. Ten opzichte van 2008 zouden er minder koopappartementen gebouwd moeten worden. Het bouwprogramma voor de koopsector laat een verschuiving zien van zowel goedkoop als duur naar de middeldure prijsklasse.

Wel blijft de voorkeur van de consument om te wonen in een groenstedelijke woonmilieu en dat komt overeen met het overheidsbeleid welke inzet op transformatie van bestaande wijken (Socrates, 2010).

Belangrijk is dat er bij de nieuwbouwproductie wordt gekeken naar wat wenselijk is vanuit de markt en hoe dat kan worden vertaald naar een haalbaar en uitvoerbaar plan. Daarnaast moet er rekening gehouden worden met de veranderende bevolkingsopbouw in een regio. Bij dit punt spelen de private partijen een grote rol; niet alleen omdat ze veel (te bebouwen) grond bezitten, maar ook omdat zij bij uitstek verantwoordelijk zijn voor de realisatie van de gewenste nieuwbouw. Projectontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor 60% van de nieuwbouwprojecten die er gedaan worden. Deze partijen hebben dus grote invloed op het aanbod op de markt.

In deze thesis is het dan ook relevant om te kijken naar de vragen: Wie is er verantwoordelijk voor de mismatch in de woningmarkt en welke factoren spelen hierbij een rol? Welke oplossingen zijn er voor de mismatch? Wat is de invloed van private partijen? Deze vragen vormen het fundament voor de probleemstelling en de onderzoeksvragen voor dit onderzoek.

1.2 Probleemstelling

Naar aanleiding van bovenstaande is de volgende probleemstelling gedefinieerd:

Het rijksbeleid zet op dit moment in op een krachtige impuls voor het wonen. Die impuls moet leiden tot een kwalitatieve verbetering van het wonen. Maar er wordt onvoldoende geanticipeerd op de vraag vanuit de markt. Het aanbod op de woningmarkt sluit niet aan op de vraag van de consument. Er wordt nog steeds gebouwd met nadruk op de kwantiteit. Er is geen sprake meer van een tekort, echter de consument woont nog niet naar behoefte. Onduidelijk is waarom.

1.3 Doelstelling

Naar aanleiding van de probleemstelling aangaande hoe het komt dat de consument nog niet naar behoefte woont en dat het de onderzoeker onduidelijk is waarom, is de onderstaande doelstelling gedefinieerd:

Het doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken van (het gebrek aan) samenhang tussen overheidsdoelstellingen / woningbouwprogramma's enerzijds en de kwalitatieve woningvraag anderzijds en aanbevelingen te doen hoe die samenhang te verbeteren.

1.4 Onderzoeks- en deelvragen

Op basis van de probleemstelling en doelstelling wordt het door de onderzoeker relevant geacht om te kijken naar het beleid van de overheid aangaande de kwalitatieve mismatch enerzijds en de anticipatie van de marktpartijen op de marktvraag anderzijds. Dit heeft geresulteerd in de volgende onderzoeksvraag:

Hoe wordt het kwalitatieve woningbouwbeleid van het rijk in de hoofdsteden van de Noordelijke provincies vertaald en welke invloed hebben provincies en gemeenten op de woningmarkt en hoe wordt er door partijen geanticipeerd op de vraag vanuit de markt?

Om antwoord te kunnen geven op de onderzoeksvraag zijn er een aantal onderzoeksvragen geformuleerd:

- Wat houdt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk overheidsbeleid ter zake de woningbouw op dit moment in, betreffende de kwalitatieve aspecten en wat is de achtergrond daarvan?
- Hoe werkt dit beleid door in de programma's van de case - gemeenten?
- Wat zijn de belangrijkste oorzaken van de mismatch tussen productie van en vraag naar woningen (marktvraag)?
- Wat is de rol van marktpartijen bij het oplossen dan wel in standhouden van de mismatch tussen productie van en vraag naar woningen?

1.5 Afbakening onderzoek

In deze thesis is de keuze gemaakt om in te zoomen op de steden Groningen, Assen en Leeuwarden. Zij zullen de cases zijn in dit onderzoek. Deze keus is gemaakt aangezien verwacht wordt dat in het noordelijke deel van Nederland het kwantitatieve tekort kleiner is dan in bijvoorbeeld de Randstad. Als er gekeken wordt naar figuur 1.5, valt op dat Groningen een tekort heeft, volgens raming, in de voorraad per 2020 van 3.6%. Het is voor de onderzoeker dan ook interessant om te kijken hoe de kwalitatieve mismatch hier speelt, ten opzichte de steden Assen en Leeuwarden, waar de kwantitatieve mismatch minder aan de orde is.

Daarnaast wil Noord-Nederland graag zijn bewoners aan de regio binden, vanwege de krimpgebieden binnen die regio. Van de consumenten in Nederland wil 14% binnen twee jaar verhuizen. In Noord-Nederland ligt dit percentage hoger, namelijk 18%. De mensen die willen verhuizen, geven het vaakst als reden dat de huidige woning niet meer aan de wensen voldoet. In Groningen geldt dit voor 31%, in Friesland voor 26% en in Drenthe voor 11% (Woonkennis, 2009). Het is dan ook zaak dat de regio Noord-Nederland een woningaanbod heeft welke aansluit op de vraag. Er wordt in dit onderzoek niet ingezoomd op of de vraag van de consument realistisch is, maar dit speelt ook wel een rol op de woningmarkt. Is de wens van de consument op de woningmarkt wel realistisch?

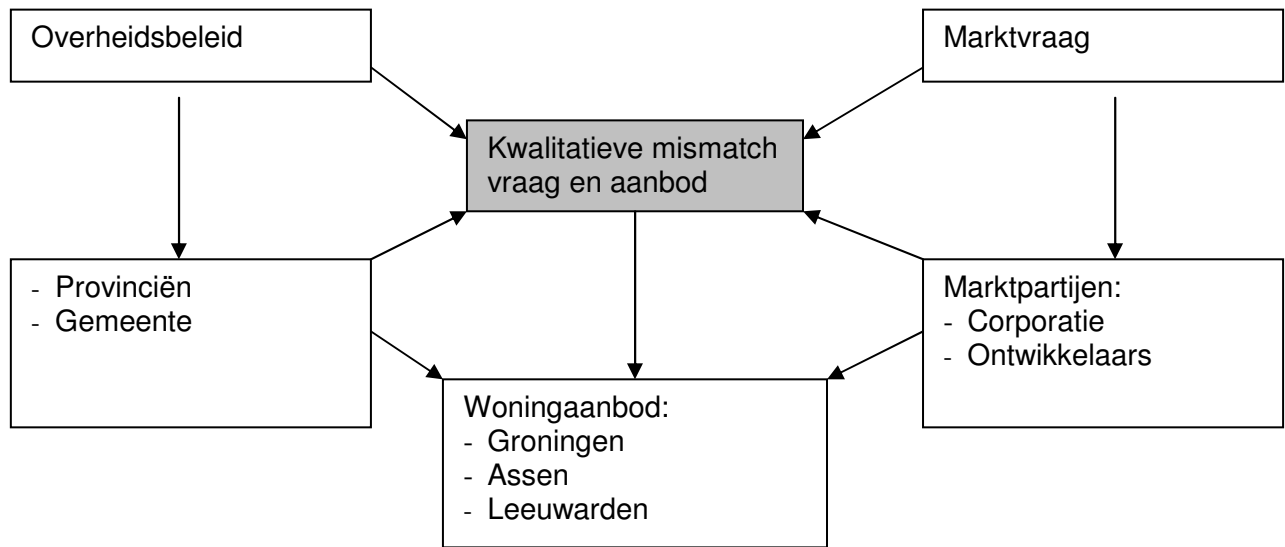
In het onderzoek zal eerst breder gekeken worden naar de problematiek rondom de mismatch en hoofdstuk vier geeft de praktijkanalyse weer.

	Tekort		Tekort in %	Groei	Nieuwbouw	Sloop	Verwacht tekort (a+b-c+d)	Voorraad	Verwacht tekort in %
	2010	Voorraad 2010	voorraad 2010	2010-2020					
Oost-Groningen; Delfzijl en omgeving	262	88938	0.3%	-54	3707	3195	-304	89450	-0.3%
Overig Groningen	6415	161723	4.0%	7823	18273	10100	6065	169896	3.6%
Noord-Friesland	-324	146199	-0.2%	8194	14253	5448	-935	155004	-0.6%
Zuidwest-Friesland; Zuidoost-Friesland	635	134985	0.5%	7164	11289	3474	-16	142800	0.0%
Noord-Drenthe	-753	81224	-0.9%	6709	9108	2528	-624	87804	-0.7%
Zuidoost-Drenthe; Zuidwest-Drenthe	-158	128791	-0.1%	7741	10855	2616	-656	137030	-0.5%
Noord-Overijssel; Zuidwest-Overijssel	480	209319	0.2%	17890	25302	6594	-338	228027	-0.1%
Twente	-220	259699	-0.1%	12613	20884	7197	-1294	273386	-0.5%
Veluwe	5799	255046	2.3%	18549	25161	4014	3201	276193	1.2%
Achterhoek	-185	165969	-0.1%	5943	9198	1992	-1448	173175	-0.8%
Amhem/Nijmegen	6944	303236	2.3%	22441	33793	8825	4417	328204	1.3%
Zuidwest-Geleiderland	522	90957	0.6%	7920	8803	1010	649	98750	0.7%
Utrecht	14790	509803	2.9%	55316	67313	9528	12321	567588	2.2%
Kop van Noord-Holland	2545	157575	1.6%	17480	20790	2017	1252	176348	0.7%
Alkmaar en omgeving	2917	101374	2.9%	12813	14401	1157	2486	114618	2.2%
Agglomeratie Haarlem; IJmond	2438	183610	1.3%	4870	12354	6033	987	189931	0.5%
Groot-Amsterdam; Zaanstreek	25286	666263	3.8%	51790	90676	35908	22308	721031	3.1%
Het Gooi en Vechtstreek	174	109539	0.2%	4029	6705	2304	-198	113940	-0.2%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	4993	164960	3.0%	11942	17684	5113	4364	177531	2.5%
Agglomeratie s-Gravenhage; Delft en Westland	13500	470614	2.9%	32711	61582	26764	11393	505432	2.3%
Oost-Zuid-Holland	1099	131292	0.8%	7608	9896	1587	398	139601	0.3%
Groot-Rijnmond	5071	633818	0.8%	17986	56618	35122	1561	655314	0.2%
Zuidoost-Zuid-Holland	101	167221	0.1%	5456	9472	3477	-438	173216	-0.3%
Zeeuwsch-Vlaanderen; Overig Zeeland	-1618	175257	-0.9%	9181	14486	4137	-2786	185606	-1.5%
West-Noord-Brabant	3199	263217	1.2%	18390	24899	5913	2603	282203	0.9%
Midden-Noord-Brabant	3737	190229	2.0%	16126	20877	3826	2812	207280	1.4%
Noordoost-Noord-Brabant	1617	260312	0.6%	17335	21373	3102	681	278583	0.2%
Zuidoost-Noord-Brabant	4519	311922	1.4%	20787	30065	8167	3408	333820	1.0%
Noord-Limburg; Midden-Limburg	3764	215182	1.7%	12697	15420	2270	3311	228332	1.5%
Zuid-Limburg	-63	284103	0.0%	-3555	6238	7575	-2281	282766	-0.8%
Flevoland	2901	153411	1.9%	29989	31516	440	1814	184487	1.0%
Nederland	110387	7175788	1.5%	465884	722991	221433	74713	7677346	1.0%

Figuur 1.5: Kwantitatieve mismatch, opgave voor de periode 2010-2020. (Bron: ABF Research, 2006)

1.6 Conceptueel model

Het onderstaande conceptueel model geeft de opbouw en de samenhang van de scriptie weer.



1.7 Begripsafbakening

Marktvraag:

Vraag van de afnemers van een dienst of product op de markt. Op de woningmarkt heeft deze betrekking op welke woningbehoefte de afnemers op dat moment hebben (Bron: Vastgoedkennis).

Woningvoorraad:

De woningvoorraad heeft betrekking op al de woningen die zich op de markt bevinden. Hierbij gaat het om koop- en huurwoningen. De woningvoorraad kan particulier eigendom zijn, maar ook institutioneel (Bron: Vastgoedkennis).

Mismatch:

Het gegeven dat vraag en aanbod op de woningmarkt niet op elkaar aansluiten naar aanleiding van de wensen van de consument enerzijds en de karakteristiek van het aanbod anderzijds, waardoor er een relatief tekort ontstaat aan geschikte woningen en een relatief overschot aan minder gewenste woningen (Bron: Vastgoedkennis).

1.8 Operationalisatie

De vraagstelling van het onderzoek zal door middel van een verkennend onderzoek worden uitgevoerd. Een verkennend onderzoek ligt voor de hand bij een vraagstelling die een of meer samenhang- en/of verschillende onderzoeksvragen bevat (Baarda en De Goede, 2005).

De volgorde van verkennend onderzoek is het verkrijgen van achtergrondinformatie, begrippen definiëren en probleem en verwachtingen verhelderen. Door middel van verkennend onderzoek wordt er eerst meer achtergrondinformatie verkregen over de aard van de kwalitatieve mismatch. Dit omdat de onderzoeker niet veel over het probleem weet en extra informatie nodig heeft om het probleem beter in kaart te brengen. Door middel van de extra informatie kunnen de problemen en hypothesen worden verhelderd.

Een deel van de onderzoeksvragen zal beantwoord worden met behulp van een literatuurstudie over de woningbouwproductie. Wat is het beleid van de overheid en hoe werkt dit door in het beleid van gemeenten? Vanuit de literatuur moet een duidelijke afbakening ontstaan wat de inhoud van het begrip "Beleid" is en wat dit betekent voor het onderzoek. Hierbij komen de onderwerpen als mismatch tussen vraag en aanbod aan bod.

De input van de interviewvragen betreft de wijze waarop de partijen omgaan met het overheidsbeleid en hun vertaling van de wens van de consument in een bouwprogramma. De interviews worden gehouden bij provincies, gemeenten, corporaties en ontwikkelaars. Aan de hand van de verkregen informatie uit de interviews en de literatuurstudie kan een antwoord worden gegeven op de onderzoeksvraag wat resulteert in een conclusie. In hoofdstuk 4 wordt de onderzoeksmethodiek welke is toegepast bij deze thesis nader toegelicht.

1.9 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie

Maatschappelijke relevantie:

De mismatch op de woningmarkt is een steeds groter wordend probleem. Er worden woningen op de markt gebracht, waar slechts ten dele behoefte aan is (Besseling, 2008). Zo ontstaat er een kwalitatief tekort en overschot. Het is belangrijk dat de consument in een woning woont, welke zoveel als mogelijk voldoet aan zijn of haar eisen. Bij de ontwikkeling en herstructurering van de woningvoorraad gaat het er in een vraaggestuurde markt om, tegemoet te komen aan en te voorzien in de wensen van de bewoners. De woonvraag moet leidend worden bij de totstandkoming van het woningaanbod en deze woonvraag moet gekend worden.

Wetenschappelijke relevantie:

Jaren lang is er alleen maar gekeken naar hoe het kwantitatieve woningtekort kon worden opgelost. Er zijn door de overheid destijds afspraken gemaakt met provincies en gemeenten over wat de productieaantallen in de regio moest inhouden. Daarbij is geen, dan wel te weinig rekening gehouden met de kwalitatieve vraag, de wens vanuit de maatschappij. Er worden woningen gebouwd, welke niet aansluiten bij de vraag vanuit de markt.

Er wordt in dit onderzoek aandacht besteed aan de doorwerking van rijks- en provinciaal beleid op het gemeentelijk niveau en hoe dit geïmplementeerd wordt in uitvoerbare plannen. Bij de uitvoering van plannen spelen de marktpartijen een belangrijke rol. Zij hebben een groot aandeel in het (nieuwbouw)aanbod op de woningmarkt en in dit onderzoek wordt gekeken naar hoe zij omgaan met de vraag en behoefte van de consument.

1.10 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk over de problematiek die er speelt op de woningmarkt zal hoofdstuk twee vervolgen met de basis voor het theoretische kader. Dat hoofdstuk gaat in op de vraag hoe de overheid beleid vormt betreffende woningbouwproductie, hoe dit doorwerkt naar provincies en gemeenten en welke invloed de crisis heeft op de mismatch. Hoofdstuk drie laat een analyse laten zien van de mismatch. Tevens wordt de omvang van de mismatch inzichtelijk gemaakt en worden de oorzaken van de mismatch worden besproken. Na het theoretische gedeelte van dit onderzoek gaat hoofdstuk vier verder in op de case - gemeenten en worden de verwachtingen over de oorzaak van de mismatch getoetst aan de praktijk in de drie case - gemeenten. Hoofdstuk vijf zal ten slotte dit onderzoeksrapport afsluiten. Dit hoofdstuk bevat conclusies, aanbevelingen en reflectie ten aanzien van dit onderzoek.

2. Theoretisch kader: oorzaken van een oplossing voor de kwalitatieve mismatch

Dit hoofdstuk zal de basis zijn voor het theoretisch kader van het onderzoek. Dit hoofdstuk behandelt de deelvraag: "Wat houdt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk overheidsbeleid ter zake de woningbouw op dit moment in, betreffende de kwalitatieve aspecten en wat is de achtergrond daarvan?"

Het gaat in op de vraag hoe de overheid beleid vormt en meer concreet over het beleid betreffende woningbouwproductie. Dit hoofdstuk behandelt achtereenvolgens: het functioneren van de woningmarkt, wat beleid is, Rijks-,provinciaal en gemeentelijk woonbeleid, rol van marktpartijen en maatschappelijke ondernemingen. Het hoofdstuk sluit af met een paragraaf over de invloed van de crisis op de kwalitatieve mismatch.

2.1 Functioneren woningmarkt

De woningmarkt is een bijzondere markt. Een markt van vraag en aanbod, welke aan alle kanten wordt beïnvloed door het Rijk, de provincies en gemeenten. Daarnaast zijn er marktpartijen en maatschappelijke ondernemingen welke ook een rol spelen in het functioneren van de woningmarkt.

Onder markt wordt verstaan de fictieve plaats waar vraag en aanbod elkaar ontmoeten. De woning wordt tegen een bepaalde prijs aangeboden en verkocht. Zo functioneert de markt in klassieke zin (Ekkers, 2006).

Binnen de woningmarkt wordt er in navolging van Priemus (1983) een onderscheid gemaakt tussen de huizenmarkt en woondienstenmarkt. Bij de huizenmarkt gaat het om de overdracht van eigendomsrechten, dus om koop en verkoop van (reeds gebouwde) woningen. Bij de woondienstenmarkt gaat het om de overdracht van gebruiksrechten in het kader van huur en verhuur. Deze twee samen wordt de woningmarkt genoemd. Daarvan onderscheiden is de woningbouwmarkt de plaats waar vraag naar en aanbod van woningbouwcapaciteiten elkaar ontmoeten in het kader van nieuwbouw en onderhoud. Woningmarkt en woningbouwmarkt vormen samen de volkshuisvestingsmarkt. Ongeveer viermaal zoveel bestaande woningen als nieuwe woningen worden jaarlijks in een verhuizing betrokken.

De woningmarkt is een markt welke continu in beweging is. De afstemming tussen vraag en aanbod vindt constant plaats. De aanbodzijde van de markt bestaat uit de woningvoorraad, waarvan de dynamiek wordt bepaald door nieuwbouw, sloop, samenvoegingen, splitsingen en omzettingen van eigendomsvormen.

De vraagzijde van de woningmarkt bestaat uit de wensen en mogelijkheden van de consument. Hierbij moet wel onderscheid worden gemaakt tussen het belang van geplande en opgelegde verhuizingen.

Doordat de markt continu in beweging is en het gegeven dat het een aanbodmarkt is, in plaats van een vraaggestuurde markt, kan de markt niet voldoen aan alle wensen van de consumenten. Dat betekent dus dat de gewenste woning niet altijd beschikbaar is of niet voldoet aan het eisenpakket van de consument. Op dat moment wordt een verhuizing uitgesteld en gewacht op een beter aanbod (WoOn, 2009).

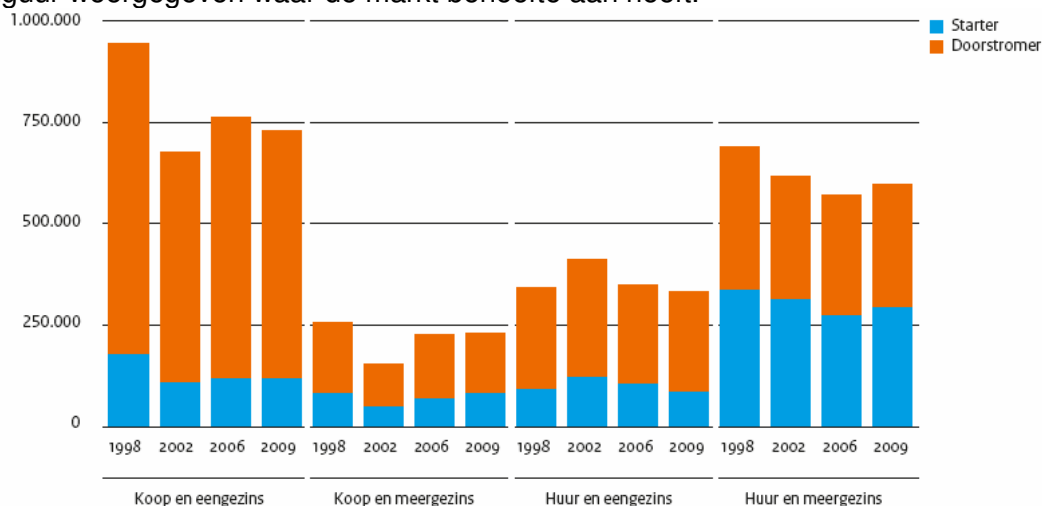
De woningmarkt is dan ook een lastige markt om te doorgronden, zeker theoretisch is er grote twijfel over de beleidsbeïnvloeding ervan. Priemus concludeerde al in 1983 na een literatuurstudie: "Steeds zal blijken dat de processen op de woningmarkt complexer en minder voorspelbaar zijn dan men dacht. De woningmarkt kan niet met zekerheden tegemoet worden getreden. Onderzoekers en overheden zullen van tijd tot tijd voor verrassingen komen te staan. Wanneer men denkt dat er een woningtekort is, neemt de leegstand toe. Als men prijsstijgingen verwacht, gaan de prijzen omlaag. Als men denkt dat de woningbehoefte toeneemt, loopt de nieuwbouwproductie terug. Wanneer men een beleid voert ter beïnvloeding van een bepaald maatschappelijk proces, gaat men er gewoonlijk van uit dat men dat proces vrij goed kent. Het feit dat woningmarktprocessen vol raadsels zijn en de omstandigheid dat het inzicht in het mechanisme van deze processen over het algemeen

zwak is, leidt tot de aanbeveling om in het algemeen behoedzaam op de treden bij pogingen om de volkshuisvesting te bevorderen” (Priemus, 1983).

2.1.1 Gewenste woningen anno 2009

De woningmarkt is in voorgaande jaren vooral bezig geweest met het produceren van woningen. De opgelegde productieaantallen vanuit het Rijk moesten worden gehaald. Tegelijk kan worden vastgesteld dat al jaren de productie achterblijft bij de prognoses en streefgetallen.

Daarbij is minder rekening gehouden met de wensen van de consument. Hieronder is in een figuur weergegeven waar de markt behoefte aan heeft.

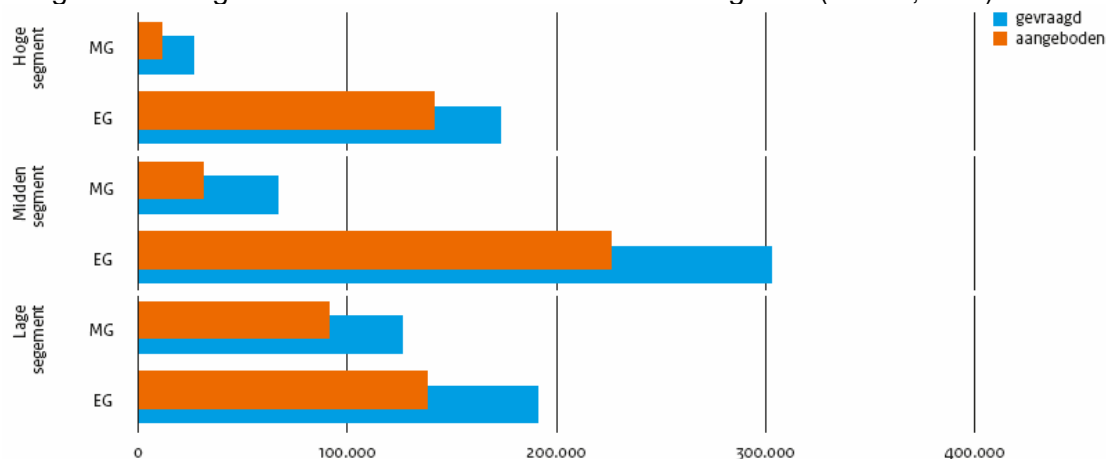


Figuur 2.1: Vraag vanuit de markt (Bron: WoOn 2009)

Uit het figuur is op te maken dat er vooral veel vraag is naar eengezins-koopwoningen. Wel is het aantal doorstromers iets teruggelopen in dit segment gezien het aantal in 2006 (WoOn, 2009). Recentere kwantitatieve inzichten zijn er niet uit andere bronnen.

2.1.2 Gevraagd en aantal aangeboden koopwoningen

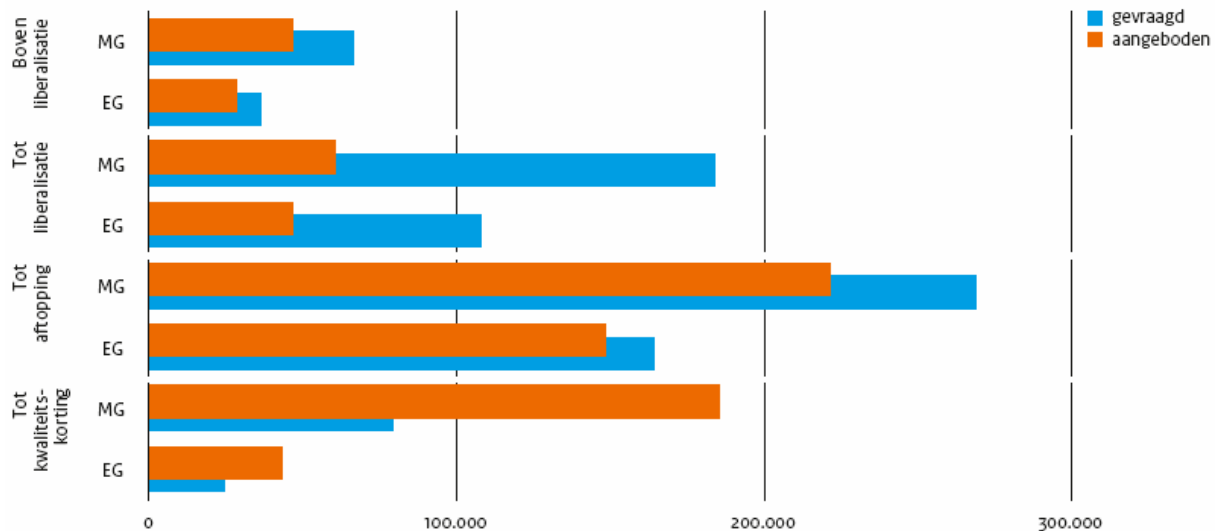
In onderstaand figuur valt af te lezen dat in elk segment tekorten zijn. Duidelijk is dat er een groot tekort is aan middeldure eengezinswoningen. In dit segment komen er de komende twee jaar ongeveer honderdduizend woningen te weinig vrij om aan de vraag te voldoen. Voor het segment van de dure eengezinswoningen bedraagt het tekort circa vijftig duizend woningen. Deze mismatch in de verhouding tussen vraag en aanbod op de koopmarkt is niet nieuw. De meeste tekorten en overschotten waren in 2002 en 2006 ook al zichtbaar. Er zijn door de tijd heen wel verschuivingen opgetreden tussen woningtypes. Zo is het tekort aan eengezinswoningen verschoven naar het middeldure segment (WoOn,2009).



Figuur 2.2: Gevraagd en aangeboden koopwoningen (Bron: WoOn 2009)

2.1.3 Gevraagd en aantal aangeboden huurwoningen

De komende jaren kan in vrijwel alle segmenten van de huursector een tekort verwacht worden. Dit komt door de stijging van het aantal huishoudens en de stagnerende nieuwbouw. De uitzondering wordt gevormd door de goedkoopste categorie. Een groot deel van de vraag op de huurmarkt is afkomstig van (semi-)starters. Wanneer deze buiten beschouwing worden gelaten blijven er nauwelijks tekorten over (WoOn,2009).



Figuur 2.3: Gevraagd en aangeboden huurwoningen (Bron: WoOn 2009)

2.2 Beleid

Beleid wordt door Hoogerwerf omschreven als: *“Het streven naar het bereiken van bepaalde doeleinden met bepaalde middelen en bepaalde tijdskeuzen”* (Hoogerwerf, 2008).

Het is de taak van overheden om beleid op te stellen om zo maatschappelijke problemen aan te pakken en op te kunnen lossen. Overheidsbeleid kan dus gezien worden als antwoord op een maatschappelijk probleem.

Beleid en de doelen die daarin gesteld worden, komen tot stand door een aantal veronderstellingen. Veronderstellingen over wat de ideale situatie zou moeten zijn. Hierbij valt te denken aan veronderstellingen over normen en waarden. Deze normen en waarden leiden uiteindelijk tot een voorkeur voor bepaalde doelen en het aanvaarden of verwerpen van bepaalde middelen.

Een proces in het algemeen wordt gezien als een werking in haar voortgang, een ontwikkelingsgang of verloop. Een beleidsproces kan men aanduiden als het verloop van de gebeurtenissen rond het beleid. Welke handelingen dienen er dan verricht te worden om te komen tot beleid en welke gebeurtenissen spelen zich dan af? Volgens Hoogerwerf draait het bij het beleidsproces om vragen als: wat willen de instanties met het overheidsoptreden in de samenwerking bereiken en welke inspanningen gaan zij daarvoor leveren? De vaststellingen van een beleid of de beleidsbepaling verandert op zich nog niets aan de situatie. Het beleid dient eerst uitgevoerd te worden om te kijken of het maatschappelijke probleem ermee kan worden opgelost (Dijkstra, 2008).

2.2.1 Beleidssubjecten-, doorwerking en effectiviteit van beleid

De uitvoering van beleid resulteert in bepaalde beleidsprestaties. Deze prestaties werken vervolgens, al of niet op de beoogde wijze, door op het gedrag van de beleidssubjecten en minder in bepaalde beleidseffecten. De doorwerking van beleid kan dan gezien worden als de invloed van de toepassing van beleidsinstrumenten op het gedrag van de beleidssubjecten. Een succesvolle beleidsuitvoering is niet de enige voorwaarde voor het bereiken van de beoogde beleidseffecten. De effectiviteit van een beleid hangt uiteindelijk af

van de doorwerking van de beleidsinstrumenten in het gedrag van de beleidssubjecten. Onder beleidssubjecten wordt verstaan de leden van de betrokken doelgroep. Er zijn twee vragen die gesteld kunnen worden bij een doorwerkinganalyse:

1. Hoe reageren de beleidssubjecten op de toepassing van de beleidsinstrumenten?
2. In hoeverre komt deze reactie overeen met de door het beleid beoogde reactie?

Aan de hand van deze twee vragen kan geconcludeerd worden dat een doorwerkinganalyse uiteen valt in twee stappen. Bij de eerste stap gaat het om het in kaart brengen van de veronderstellingen ten aanzien van de reactie van de beleidssubjecten op de inzet van een beleidsinstrument. Vervolgens is de toetsing van deze veronderstelling de tweede stap. Een doorwerkinganalyse is dus te beschouwen als een empirische toetsing van de finale veronderstelling die aan een beleid ten grondslag ligt. Doorwerkinganalyses vervullen een belangrijke rol bij de verklaring van effectiviteit van beleid. Dergelijke analyses bieden nader inzicht in het complexe geheel van expliciete en impliciete beleidsveronderstellingen die aan beleidsinstrumenten ten grondslag liggen. Voorts leveren zij kennis op over de empirische geldigheid van deze veronderstellingen. Dit geldt in het bijzonder voor analyses die aandacht besteden aan het besluitvormingsproces van leden van de doelgroep dat aan de reactie op de ingezette beleidsinstrumenten vooraf gaat. Deze kennis is van belang voor de praktische beleidsvoering, omdat zij waardevolle aanknopingspunten kan bieden voor een eventuele bijstelling van het beleid en in het bijzonder van de beleidsinstrumenten. Daarnaast is kennis van de doorwerking ook onmisbaar bij de verdere theorievorming over beleidsinstrumenten. Als laatste kunnen doorwerkinganalyses waarin de studie van het besluitvormingsproces een centrale plaats inneemt, helpen bij de beantwoording van de vraag naar causale toerekening (Bressers en Hoogerwerf, 1995).

In dit onderzoek wordt kritisch gekeken naar het overheidsbeleid dat op dit moment gevoerd wordt ten opzichte van de kwalitatieve mismatch. De doorwerking van het beleid wordt getoetst bij een aantal case - gemeenten om te kijken hoe zij intern omgaan met het rijks – en provinciale beleid. Met de prestatie wordt ook naar beleidseffecten gekeken. Welk effect heeft dit beleid en worden er ook positieve of negatieve neveneffecten ondervonden van dit beleid. De nadruk zal echter liggen op de doorwerking van het beleid. Hierin wordt gekeken hoe het beleid van hogere overheden door de verschillende case - gemeenten vertaald wordt naar de praktijk. Wat doen ze eraan om de kwalitatieve mismatch te bestrijden en hoe wordt hier invulling aan gegeven?

2.2.2 Beleid inzake woningbouw

Het ruimtelijk ordeningsbeleid van de overheid heeft geleid tot een mismatch van vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel kwalitatief als kwantitatief. De woonwensen van de consument zijn onvoldoende gehoord en er worden te weinig woningen gebouwd die voldoen aan de gevraagde kwaliteit. Door woningschaarste, en ook de tot voor kort stijgende inkomens, dalende rente en ruimere hypotheek mogelijkheden, zijn de koopwoningprijzen tot voor kort sterk gestegen. Tegelijkertijd werden de huurstijgingen juist gereguleerd door de overheid. Hierdoor zijn de huur en koopmarkt uit elkaar gegroeid. Het ontbreken van voldoende betaalbare koopwoningen en huurwoningen in het middensegment heeft de doorstroming tussen beide markten beperkt. Het is zaak de markt te laten ontspannen: meer bouwlocaties, ook binnen het stedelijk gebied en zorgen voor meer betaalbare koopwoningen vanuit de bestaande voorraad. Daarnaast is het van belang dat gemeenten en provincies meer betrokken zijn bij de woonwensen van hun burgers en hen faciliteren bij de realisatie. (WI, 2008).

2.3 Rol Rijksoverheid

Op het rijksniveau is de volkshuisvesting ondergebracht in het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordeningsplannen en gebiedsontwikkeling. Het rijk stelt planologische kernbeslissingen op. Nederland is als land constant aan het veranderen en dat vraagt om steeds nieuwe plannen. Zo wordt er voor de globale inrichting van Nederland een plan (Nota Ruimte) opgesteld. In deze Nota Ruimte staat globaal waar in Nederland gebouwd mag worden en waar het groen moet blijven. Alle plannen van het Rijk zijn een kader voor provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen.

In de Nota worden de hoofdlijnen van beleid tot 2020 aangegeven, waarbij het kabinet kiest voor het credo “decentraal wat kan, en centraal wat moet”. In de nota worden vooral beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen gesteld. Er worden vrij weinig stimulerende regelingen genoemd wat de regering graag zou willen zien aangaande de ruimtelijke ordening in Nederland. De overheid heeft jarenlang de markt zijn gang laten gaan, wat nu heeft geresulteerd in een mismatch van vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel kwalitatief als kwantitatief. De afgelopen jaren is het beleid van de overheid vooral gericht geweest op het terugdringen van het kwantitatieve tekort. Er werd door de overheid bepaald hoeveel en waar nieuwe woningen moesten komen. Daarbij werd niet gelet op waar behoefte aan is. Er was dus geen oog voor de marktvraag (Geoactief, 2005).

In de grondwet staat dat de plicht van de overheid is gericht op de bewoonbaarheid van het land en de toezicht en verbetering van het leefmilieu als ook op de bevordering van gepaste woongelegenheden. De overheid is dus verantwoordelijk voor het ruimtelijke ordeningsbeleid en moet ervoor zorgen dat er voldoende en gewenste woningen zijn (WI, 2008).

Daarnaast is het Rijk, op het terrein van de woningbouw, opdrachtgever voor drie belangrijke regelmatig terugkerende onderzoeken. Namelijk, Woningbehoefte onderzoek, de kwalitatieve woningregistratie en de Primos prognose die de toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte schetst. Dit is de bijdrage die de rijksoverheid levert inzake marktinformatie en marktbehoefte. De provincies kunnen tegen betaling de onderzoeken laten uitdiepen voor hun regio (Ekkers, 2006).

Het Rijk heeft financiële instrumenten om de volkshuisvesting in beweging te houden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen object- en subjectsubsidies. Objectsubsidies zijn bijdragen, toegekend aan de opdrachtgever van het bouwen van een woning op basis van de kenmerken van het product: kwaliteit, grootte, grondgebruik. Deze subsidie maakt woningen goedkoper, het aantal wordt gestimuleerd maar ook de kwaliteit. Door middel van deze subsidie kan de overheid ook invloed uitoefenen op de samenstelling van de nieuwbouw en de plaats waar de woningen worden gebouwd. Subjectsubsidies zijn bijdragen aan de hoofden van huishoudens om de woonlast in overeenstemming te brengen met het inkomen. De subsidie is dus inkomensafhankelijk en een instrument van het woonlastenbeleid. Deze subsidie vindt zijn vorm in de Huursubsidiewet (Ekkers, 2006).

Ook kan de Rijksoverheid nog invloed uitoefenen op de volkshuisvesting door middel van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit bevat voorschriften waaraan alle bouwwerken in Nederland minimaal aan moeten voldoen. De eisen hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. In 2006 is de laatste wijziging aangebracht door de energieprestatiecoëfficiënt omlaag te brengen van 1,0 naar 0,8 en per 2020 naar 0,6. Deze aanscherping past binnen het streven van het kabinet om de uitstoot van CO² te verminderen en zo een klimaatverandering tegen te gaan (VROM, 2010).

Beleid rijksoverheid in kwalitatieve zin

Het rijksoverheidsbeleid heeft een aantal doelstellingen opgenomen op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve mismatch. In het regeerakkoord van Kabinet Rutte is een doelstelling opgenomen om de productie te verhogen naar ongeveer 80.000 tot 100.000 woningen per jaar om het kwantitatieve woningtekort te verhelpen. Het huidige tekort wordt geschat op 1,7%. Daarnaast bestaat er een kwalitatieve bouwopgave om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en de herstructurering van oude stadswijken een boost te geven. Het rijksbeleid is gericht op het verhogen van het aandeel eigen woningen tot circa 65% van de woningvoorraad. Ook wordt het zelf (laten) bouwen van een woning aangemoedigd. In 2000 heeft de rijksoverheid zich het doel gesteld om vanaf 2005 het percentage particulier opdrachtgeverschap te verhogen tot ongeveer een derde van de totale woningbouwproductie (PBL, 2010).

Daarnaast heeft het rijk recentelijk een aantal nieuwe maatregelen getroffen om de woningmarkt vlot te trekken en de consument tegemoet te komen. Zo is bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting permanent verlaagd van 6% naar 2%. Daarnaast is het grensbedrag van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verhoogd van €265.000,- naar €350.000,-. Dankzij de NHG geven banken korting op de hypotheekrente en beschermt de consument tegen gedwongen verkoop als zijn niet meer aan hun hypotheekverplichtingen kunnen voldoen (Rijksoverheid, 2012).

2.4 Rol Provincies

De provincie vervult vooral taken in de coördinatie tussen de verschillende gemeentelijke overheden en in de concrete afstemming van het volkshuisvestingsbeleid op het ruimtelijke beleid. Centraal in provinciaal beleid staat de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro is een samenvoeging van planologische kernbeslissingen, streekplannen en structuurplannen met als uitkomst een structuurvisie. De belangrijkste taak van de provincie is niet zozeer het zelfstandig initiëren van ruimteclaims, maar het verhogen of handhaven ruimtelijke kwaliteit binnen de provincie.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Provinciale belangen, zoals het beheer van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte, worden in provinciale structuurvisies beschreven (SVIR, 2012).

Met het aangeven van de plaats en de omvang van de bouwlocaties heeft de provincie een belangrijke invloed op het stedelijk beleid en het tegengaan van suburbanisatie op die plekken waar deze ongewenst is. Het sturen echter van de typen woningen, het aantal huur- of koopwoningen, de prijs en dergelijke, zal de provincie moeten overlaten aan de lokale partners die geacht worden op de hoogte te zijn van de behoeften per situatie.

Een belangrijke rol voor de provincie is gelegen in het bindende verdelingsadvies. Dat is een advies over de verdeling van het aantal woningen per gemeente. Met het verdelingsadvies heeft de provincie een schakelfunctie in de locatiekeuze voor de nieuwbouw.

De taak van de provincie op het terrein van de volkshuisvesting kan dan ook het beste worden samengevat als integrerend en coördinerend op basis van het ruimtelijk beleid. Voor de afstemming van de volkshuisvesting op de ruimtelijke ordening is de provincie het meest geschikte niveau (Ekkers, 2006).

2.5 Rol gemeenten

Volgens de Woningwet draagt de gemeente de uiteindelijke verantwoordelijkheid voor het lokale volkshuisvestingsbeleid, een bepaling die wijst op een centrale rol van de gemeente binnen de volkshuisvesting. De gemeente vertaalt de hoofdlijnen van beleid op lokaal niveau in concrete maatregelen, ze coördineert corporaties en andere actoren en integreert met andere beleidsvelden als ruimtelijke ordening, economie, zorg en recreatie.

De belangrijkste taak van de gemeente op het gebied van volkshuisvesting is het ontwikkelen van beleid en het daartoe inzetten van de verschillende lokale instrumenten waarover de gemeente beschikt. In de volkshuisvesting kunnen een aantal beleidsvelden onderscheiden worden waarvoor de gemeente verantwoordelijkheid draagt:

- Nieuwbouw: verdeling van nieuwbouwcontingenten naar locatie;
- Voorraadbeleid: gericht op integrale planning van de stadsvernieuwing, beheer van de voorraad en woningverbetering;
- Woonruimteverdelingsbeleid: kan door een vergunningsregime of kan worden overgelaten aan corporaties.

De gemeente wordt steeds minder alleen maar een uitvoerder van rijksbeleid. Ze krijgt meer mogelijkheden tot het ontwikkelen van een eigen beleid. Die ontwikkeling brengt met zich mee dat gemeenten een visie zullen moeten ontwikkelen over de door hen gewenste richting van de lokale volkshuisvesting. In dit kader is het volkshuisvestingsplan in het leven geroepen, ook wel als woonvisie of woonplan aangeduid. Het volkshuisvestingsplan is een integraal beleidsdocument op het terrein van de volkshuisvesting (Ekkers, 2006).

Er zijn meerdere hoofdmotieven waarom de gemeente belang heeft bij een volkshuisvestingsplan:

- samenhang in het beleid: gemeente dient zelf beleid te ontwikkelen in plaats van het uitvoeren van het beleid van de regering;
- expliciteren van keuzen: dit zorgt ervoor dat er geen sprake kan zijn van conflicterende belangen;
- stabiel kader: het gekozen beleid vormt een kader voor verder beleid;
- vergroting draagvlak: de marktpartijen weten hoe de gemeente over zaken denkt en dit zorgt voor conflictdemping.

Het instrument van het volkshuisvestingsplan is een belangrijke stap naar een meer afstandelijke rol van de gemeente: sturen op afstand. De gemeente heeft de afgelopen jaren steeds een actievere houding aangenomen ten opzichte van de regering. Het heeft geleid tot een meer samenhangend beleid en een grotere bereidheid om met lokale partners samen te werken.

Doordat de Rijksoverheid zich heeft teruggetrokken en er meer ruimte voor marktwerking ontstaan is, is het mogelijk om een strakke beleidsvoering vanuit de gemeente te voeren. Bovendien hebben de gemeenten onvoldoende financiële middelen om hun regie te ondersteunen. Daar maken de marktpartijen gebruik van en zo houden zij ook een vinger in de pap bij de gemeente (Ekkers, 2006).

De gemeenten stellen bestemmingsplannen op voor de deelgebieden binnen het eigen territorium. In een bestemmingsplan wordt vastgelegd wat de bestemming van de grond is. Zo wordt er in het bestemmingsplan vastgelegd hoe de grond gebruikt mag worden en wat er gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan is veel gedetailleerder dan de plannen van het rijk en de provincie, maar moeten daar wel mee in overeenstemming zijn. Het bestemmingsplan moet rekening houden met het overheidsbeleid, wensen, eisen, regels en wetten die er zijn (Geoactief, 2005).

Daarnaast wordt door een groot aantal gemeenten eens in de vier jaar een woningbehoefte onderzoek gedaan om te kijken waar de mensen in de regio behoefte aan hebben en wat hun wensen zijn. De gemeente baseert hun woonplan daarop. Daarbij werd eerst alleen maar gekeken naar kwantiteit, maar nu ook steeds meer naar kwaliteit omdat het woningbehoefteonderzoek nu ook onderscheid maakt in typen woningen. Niet alle gemeenten laten een woningbehoefte onderzoek uitvoeren omdat het prijzig is en niet verplicht wordt gesteld door de Rijksoverheid. Aan de hand van het woningbehoefte onderzoek wordt er informatie vergaard over de markt en kan daar rekening mee worden gehouden. In tijden van crisis verandert de markt zeer snel, en moet het onderzoek misschien ook wel vaker worden herhaald om te kijken hoe de markt er nu voorstaat. De gemeente heeft dus grote invloed op de woningproductie, maar de marktpartijen spelen natuurlijk ook een stevige rol. Wanneer een projectontwikkelaar veel grond bezit in de gemeente zal deze ook veel invloed hebben op de woningbouwproductie (Ekkers, 2006).

De gemeenten kunnen extra inkomsten vergaren door het voeren van een degelijk grondbeleid. De meeste grote gemeenten hebben een eigen grondbedrijf waardoor ze in staat zijn de kosten die met de ontwikkeling van ruimtelijke plannen zijn verbonden te betalen uit de opbrengst van de bouwrijpe kavels. Grond is daarbij ook een belangrijk onderhandelingsmiddel met private partijen (Ekkers, 2006).

2.6 Rol marktpartijen en maatschappelijke ondernemingen

Projectontwikkelaars, institutionele beleggers en woningcorporaties zijn belangrijke partijen op de woningmarkt. Zij bepalen voor een groot deel (naast de gemeente) hoe de woningmarkt eruit ziet. De belangen van projectontwikkelaars lopen niet altijd parallel aan die van de overheid en die van de consument. Ontwikkelaars, beleggers en bouwers, die uiteraard ook winst willen maken, willen zoveel mogelijk woningen bouwen. De woningen die niet aan de eisen van de kopers voldoen, worden verkocht omdat er geen betaalbaar alternatief is. Ontwikkelaars met grondposities staan daardoor sterk in onderhandeling met gemeenten. Door een wijziging van de bestemming ontvangen ontwikkelaars vaak hoge bedragen voor de grond die voorheen veel minder waard was. De koper betaalt hier daardoor aan mee. Wel is de ontwikkelaar afhankelijk van gemeentelijke medewerking. Dit omdat de gemeente de bestemmingsplannen en woonvisies maakt en daar moeten de plannen van de ontwikkelaar in passen.

Woningcorporaties zijn maatschappelijke ondernemingen die een sociale missie nastreven. Ze zijn particuliere toegelaten instellingen, waarvoor de regelgeving voor de zogenaamde sociale huursector geldt. Overige verhuurders vallen hier niet onder, maar ook zij hebben te maken met de generieke prijsregulering op de huurmarkt. Zelfregulering van de sociale huursector is van groot belang. Bevordering daarvan is mogelijk door corporaties de ruimte te geven om hun missie uit te voeren. Woningcorporaties zijn belangrijke spelers voor de maatschappij en op de woningmarkt in het bijzonder. Ze zijn door hun omvang (bijna 2,4 miljoen woningen) van groot belang voor het herstel van de evenwicht op de woningmarkt. Vanwege hun omvang kunnen ze bijdragen aan leefbare buurten en wijken (WI, 2008).

Woningcorporaties bouwen voor een specifieke laag uit de bevolking, zij hebben een duidelijke doelgroep. Zij weten dan ook waar behoefte aan is en wat hun doelgroep vraagt. Dat komt mede doordat ze inzicht hebben in de wachtlijsten die er voor sociale huurwoningen bestaan.

De woningcorporaties vergaren hun inkomsten door exploitatie van het eigen woningbezit en door het uitpanden van huurwoningen, waardoor er weer liquide middelen beschikbaar komen welke kunnen worden geïnvesteerd in renovaties en/of nieuwbouw.

Woningcorporaties kunnen voor het aantrekken van leningen, bij banken borging krijgen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daarnaast kunnen woningcorporaties, als

dit gezien hun financiële positie nodig is, projectsteun en/of saneringssteun krijgen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (VROM, 2010).

Een groot deel van de woningen in Nederland wordt gebouwd door ontwikkelaars. Veel van deze woningen worden projectmatig gebouwd, wat betekent dat de consumenten hier weinig inspraak in hebben. Net als woningcorporaties bieden ook ontwikkelaars hun woningen aan. Het grote verschil tussen beiden is dat ontwikkelaars los staan van de overheid en een volledige marktpartij zijn. Hun commerciële doelstelling staat voorop. Ontwikkelaars verkopen en verhuren hun woningen tegen een marktconforme prijs.

Projectontwikkelaars en beleggers kijken minder naar waar behoefte aan is op de markt. Ook ontwikkelaars en beleggers doen marktonderzoek, al spelen meer overwegingen.

Tijdens de crisis was dit duidelijk merkbaar. De afgelopen jaren zijn er door de ontwikkelaars vooral appartementencomplexen neergezet, ondanks dat de markt daarvoor al verzadigd is. Tijdens de crisis trad er dan ook leegstand op in de appartementencomplexen (Niehof, 2008).

Daarnaast spelen institutionele beleggers ook nog een rol op de woningmarkt. Zij hebben met elkaar een enorme investeringskracht als het gaat om nieuwbouw en exploitatie van huurwoningen. Omdat het de institutionele beleggers gaat om het rendement, dienen ook zij rekening te houden met de vraag vanuit markt zodat ze niet bouwen voor de leegstand (IVBN, 2010).

2.7 Invloed crisis op de kwalitatieve mismatch

Door de economische crisis is de vraag naar nieuwbouwwoningen afgenomen. Het vertrouwen in de economie is verminderd wat doorwerkt naar een afnemend consumentenvertrouwen. Hierdoor worden kapitaalintensieve aankopen, als een woning, door de consument uitgesteld (Ministerie van Financiën, 2010).

Door het uitstelgedrag en de verslechterde mogelijkheden voor het doen van grote uitgaven is de vraag naar nieuwbouwwoningen verkleind en de doorstroming binnen de gehele woningmarkt fors teruggelopen. Deze haperende doorstroming en lage productie heeft als gevolg dat het aantal transacties met 40 procent is afgenomen en de huizenprijzen met 10 procent zijn gedaald (NVM, 2011).

Deze trend heeft zich in het jaar 2012 doorgezet. De woningproductie lag in het eerste kwartaal van het jaar 2012, 44 procent lager dan de woningproductie in het eerste kwartaal van het jaar 2011. Tevens is het aantal verleende bouwvergunningen met 32 procent gedaald (Centraal Bureau van de Statistiek, 2012), wat het perspectief op een verhoogde bouwproductie de komende jaren verder verslechtert.

De terugval van de vraag naar nieuwbouwwoningen heeft zich voornamelijk voorgedaan in het middensegment en in de hogere prijsklassen. Het lage woning segment tot 250.000 euro, is redelijk op peil gebleven doordat dit voornamelijk het startersegment betreft. Deze groep kopers is minder afhankelijk van de verkoop van de eigen woning (Ligtenberg, 2010).

Doordat er minder aanbod komt op de markt, werkt dit de kwalitatieve mismatch in de hand. Er worden nog minder “gewenste” woningen op de markt gebracht

2.8 Deelconclusie naar aanleiding van bovenstaande

In dit hoofdstuk is de eerste deelvraag: “Wat houdt het rijks-, provinciaal en gemeentelijke overheidsbeleid ter zake de woningbouw op dit moment in, betreffende de kwalitatieve aspecten en wat is de achtergrond daarvan?” aan bod gekomen.

Als er gekeken wordt naar de rijksoverheid, kan worden gesteld dat zij verschillende instrumenten aanwendt om het beleid betreffende woningbouw in de gewenste richting te sturen. Zo zijn er subject- en objectsubsidies om de volkshuisvesting in beweging te houden. Ook kan de Rijksoverheid invloed uitoefenen door middel van het bouwbesluit.

De provincie vervult vooral taken in de coördinatie tussen de verschillende gemeentelijke overheden en in de concrete afstemming van het volkshuisvestingsbeleid op het ruimtelijk beleid.

De gemeente wordt steeds minder alleen maar een uitvoerder van rijks- en provinciaalbeleid. Ze krijgt meer mogelijkheden tot het ontwikkelen van eigen beleid. Die ontwikkeling vertaalt zich in visies op de door haar gewenste richting van de lokale volkshuisvesting.

Daarnaast spelen de marktpartijen ook een belangrijke rol in de mismatch, gezien de grote omvang van deze partijen. De woningbouwcorporaties bezitten ongeveer 2,4 miljoen woningen in Nederland. Ze zijn door hun omvang en lange termijn betrokkenheid dan ook van groot belang voor het herstel van evenwicht op de woningmarkt. De woningbouwcorporaties hebben een duidelijke doelgroep en er zou verwacht mogen worden dat zij de behoefte in kaart hebben. Dit is uit de literatuurstudie niet duidelijk gebleken. Wellicht zal dit wel blijken uit de interviews welke uitgewerkt zijn in hoofdstuk vier.

Projectontwikkelaars zijn afhankelijk van de overheid, al trachten zij zoveel mogelijk op de markt te brengen wat hun het meest rendabel lijkt. Bij de projectontwikkelaar staan de commerciële doelstellingen voorop, er wordt ontwikkeld waar het meeste op verdiend kan worden in plaats van waar behoefte aan is, vaak in opdracht van een belegger. Echter, ze dienen wel rekening te houden met de bestemmingsplannen, woonvisie etc. die er liggen. Daarnaast kan de gemeente via de Wro een bepaald aandeel sociale woningbouw afdwingen. Daarbij is een afstemming met het gemeentelijke beleid vereist, of samenwerking bij de gezamenlijke grondexploitatie. De ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor circa 60% van de nieuwbouwproductie. In hoofdstuk vier wordt verder ingegaan op de marktpartijen, naar aanleiding van de interviews.

3. Mismatch vraag en aanbod op de woningmarkt

Het is voor dit onderzoek belangrijk om in kaart te brengen wat de mismatch op de woningmarkt inhoudt en waar het uit voort komt. Aan de hand van het theoretische kader, kan er in dit hoofdstuk dieper worden ingegaan op de inhoud van de mismatch. In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van de mismatch, de omvang van de mismatch en komen de aard, de mismatch volgens de theoretici, de oorzaken en de belemmeringen van de mismatch aan bod. Dit hoofdstuk tracht een antwoord te geven op de deelvraag: "Wat zijn de belangrijkste oorzaken op het gebied van de mismatch tussen productie van en vraag naar woningen (marktvraag)"? Dit hoofdstuk sluit af met een aantal verwachtingen ten aanzien van de uitkomsten van het praktijkonderzoek.

3.1 Analyse mismatch

Nu de omvang van de woningvoorraad ongeveer samenvalt met het aantal huishoudens in Nederland, wordt in toenemende mate de mismatch zichtbaar tussen het bestaande aanbod van woningen en de eisen die de consument tegenwoordig stelt aan het wonen. Met de aandacht voor het verschil tussen het bestaande aanbod van woningen en wat de consument op de woningmarkt zoekt, is Nederland in een "vraaggestuurde" woningmarkt terechtgekomen. Bij de ontwikkeling en herstructurering van het woningaanbod gaat het er in een vraaggestuurde markt om tegemoet te komen aan en te voorzien in de wensen van de bewoners. De woonvraag wordt leidend bij de totstandkoming van het woningaanbod en deze woonvraag moet gekend worden.

Als de kwalitatieve mismatch nader wordt bekeken, komen er een aantal gebreken aan het licht. Ten eerste is er een gebrek aan voldoende betaalbare woningen. De starters op de woningmarkt hebben hier het meeste last van (Hegeman, 2008). Dit betekent dus dat er eigenlijk ook nog een woningtekort is, want als er alleen een kwalitatieve mismatch zou zijn, dan zou dat zichtbaar moeten zijn in de stijgende woningprijzen voor het type woning waar veel vraag naar is, maar dit gegeven blijft achter. Dit kan verklaard worden door de invloed van de financiële crisis. Paragraaf 2.7 heeft hier al bij stil gestaan.

Daarnaast is het niet duidelijk welke groep mensen opzoek zijn naar een andere woning en welke een stapje willen maken in de woonladder. Hieruit komt mede voort dat jongeren en starters op dat moment genoeg nemen met minder en daarna weer rustig om zich heen gaan kijken naar een grotere woning. De druk op de markt blijft dus wel bestaan, echter het kan niet goed in beeld worden gebracht.

Ook is de doorstroming van de woningmarkt van invloed op de kwalitatieve mismatch. Door het scheefwonen wat jaren lang is getolereerd door kabinet en corporaties en de te dure koopwoningen afgezien van de fiscale maatregelen van de overheid, is de markt ontwricht.

Door bovenstaande omschreven problematiek stagneert de doorstroming en daar hebben vooral de mensen die al wat verder zijn op de woonladder, de senioren, het meeste last van. Hun woonwensen zijn specifiek en het woningaanbod sluit daarbij niet goed aan. De meeste ouderen blijven dan ook wonen in hun eengezinswoningen met tuin en laten enkele aanpassingen doen aan hun woning, omdat ze niet verwachten dat de markt gepast aanbod voor hen heeft. Daarnaast blijven senioren ook in hun eengezinswoning vanwege de huursprong die ze anders zouden moeten maken bij een verhuizing naar een passende woning.

Vooruitgang/verbetering

Het beleid van de overheid (op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau) is de afgelopen jaren vooral gericht geweest op kwantiteit in plaats van kwaliteit. Er werd in eerste instantie

alleen maar gebouwd voor de aantallen en daarbij werd niet de doelgroep en de vraag vanuit de markt in ogenschouw genomen.

Het besef is nu doorgedrongen, aangezien de overheid een aantal beleidsdoelstellingen opgenomen heeft om ook te kijken naar de woningbehoefte en woonwensen. Ook laten steeds meer gemeenten een woningbehoefte onderzoek uitvoeren, om te kijken welke woningen nog kunnen worden geproduceerd, zonder het risico te lopen dat ze niet worden afgenomen.

Lastige punten

Een algemeen lastig punt blijft dat plannen een vrij lange doorlooptijd vergen en dat veel burgers en omwonenden zich verzetten tegen nieuwe woningen bij hen in de buurt (NIMBY). Daarnaast blijft het lastig om de gemeenten de kwalitatieve doelstellingen te laten behalen. Doordat de plannen veelal stedenbouwkundig worden ingestoken en er op dat moment te weinig wordt gekeken of het een realistisch en vraaggestuurd plan is (Wetenschappelijk instituut CDA, 2007).

3.2 Omvang en oorzaken mismatch vanuit de literatuur

Uit voorafgaande analyse mag worden geconcludeerd dat tal van consumenten nog niet naar behoefte wonen. Er is geen tekort op de woningmarkt, maar de markt bedient nog niet de vraag van de consument en dus ontstaat er in de voorraad een kwalitatief tekort.

In 2006 is er berekend door ABF (VROM, 2008) dat er sprake is van een kwalitatief tekort van ongeveer 540.000 woningen. Tegelijkertijd is er een kwalitatief overschot van ongeveer 375.000 woningen. Uit deze cijfers wordt duidelijk dat de vraag anders is dan het overschot, oftewel de consument heeft behoefte aan een ander woningtype dan dat de markt te bieden heeft.

Als het streven zou zijn om de kwalitatieve mismatch per 2020 te laten oplossen, dan zouden er 1,7 miljoen woningen moeten worden toegevoegd, tegen 800.000 woningen die onttrokken moeten worden aan de woningvoorraad.

De opgave ziet er dan als volgt uit:

	Kwalitatief tekort	Kwalitatief overschot
Kwalitatieve mismatch 2006	534	-368
Opgave tot 2020	1714	-787

Figuur 3.1: Kwalitatieve mismatch en opgave 2006-2020

Oorzaken

Het ruimtelijkeordenings- en volkhuysvestingsbeleid van de overheid heeft geleid tot een mismatch van vraag en aanbod op de woningmarkt (Nyfer, 2011). Er is in eerste instantie sterk gestuurd op de productie van nieuwbouwwoningen, zonder rekening te houden met de vraag van de consument. Nu het kwantitatieve tekort niet meer aan de orde is, speelt er een kwalitatief tekort. Er is een mismatch tussen wens en werkelijkheid.

Uit bovenstaande is duidelijk geworden dat er een kwalitatieve mismatch is. Interessant is dan ook om te kijken naar de oorzaken van de mismatch.

Gesteld kan worden dat de woningmarkt verstoord is. Deze verstoring leidt tot vervreemding. Onder die vervreemding wordt verstaan dat partijen op de woningmarkt ver van elkaar afstaan en dat daardoor niet wordt gebouwd, waar de consument naar op zoek is.

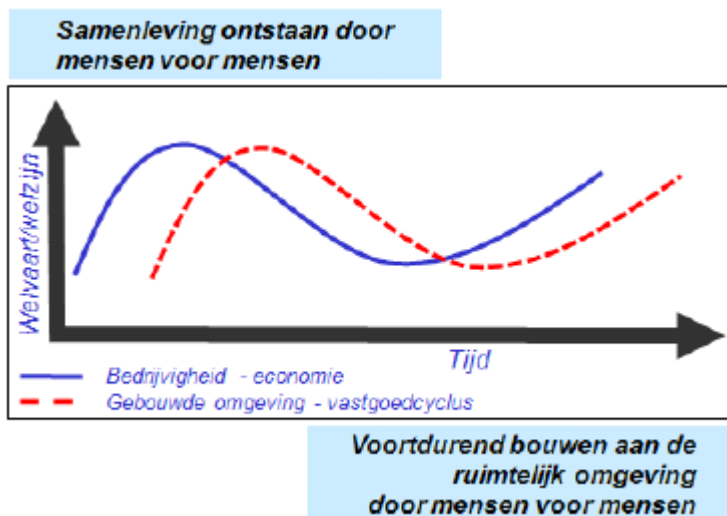
Het begrip "kwaliteit" is steeds meer centraal komen te staan bij de vraag van de consument op de woningmarkt. Bij de productie van nieuwbouwwoningen zijn de wensen van de consument echter onvoldoende meegenomen in de plannen, wat nu resulteert in een mismatch. Als er gekeken zou worden naar de vraag vanuit de markt, zou deze perfect

aansluiten bij de woonwens. Hier heeft de kennis van de lokale markt ook een invloed op. Zijn bijvoorbeeld de gemeente en marktpartijen op de hoogte van de omvang en aard van de lokale vraag en wordt dit regionaal afgestemd? Hoe betrouwbaar zijn de cijfers waarop de wens wordt geïnventariseerd en doorvertaald naar beleid? Hier heeft de onderzoeker zijn vraagtekens bij.

Om optimaal tegemoet te komen aan de wensen van de consument zou de nieuwbouw vooral woningen moeten opleveren die binnen de bestaande voorraad onvoldoende vrij komen. Daarbij is van belang dat de juiste woningen op de juiste plek worden gebouwd. De gemeenten en ontwikkelaars moeten gebruik maken van de bestaande “kennis” (de consument) voordat ze programma’s op gaan stellen en gaan bouwen. De mismatch op de woningmarkt wordt dus mede veroorzaakt door het ontbreken van communicatie tussen de consument en gemeenten/ontwikkelaars

Verder ligt de lange doorlooptijd ten grondslag van de mismatch. De doorlooptijd van een nieuwbouwproject is ongeveer 2,5 jaar, afhankelijk van de locatie. Als bijvoorbeeld de gemeente Leeuwarden in 2012 bedenkt om een nieuw project te starten zou dit in 2015 gerealiseerd zijn. Het project is in 2012 ingestoken met de toenmalige wensen van de consument, welke in 2015 alweer achterhaald kunnen zijn. De wensen van de consument zijn ook onderhevig en wijken na een aantal jaar dus af (WoOn, 2009). De doorlooptijd van plannen maakt het voor de gemeente/ontwikkelaar dus lastig om in te springen op de huidige vraag van de consument.

De doorlooptijd maakt het dan ook lastig om dit soort projecten bij te sturen cq stil te leggen aan de hand van de economische conjunctuur.



Figuur 3.2: Illustratie varkenscyclus vraag en aanbod woningmarkt (Bron: Economie en ruimtelijke inrichting, 2012)

De doorlooptijd heeft ook een relatie met de “varkenscyclus”: wanneer de vraag naar woningen toeneemt, ontstaat er schaarste op de markt. Op dat moment is het voor marktpartijen winstgevend om te ontwikkelen. Door de doorlooptijden duurt het projectontwikkelingproces circa 2,5 jaar (afhankelijk van locatie), voordat dan voldaan wordt aan de vraag, welke dan waarschijnlijk alweer achterhaald is. Doordat er ontwikkelt wordt op het moment met veel vraag en zonder regionale afstemming, leidt dit tot een overschot, waardoor de productie weer omlaag gaat. Op dat moment start een nieuwe cyclus. Figuur 3.2 illustreert dit.

Ook spelen de verhoudingen op de grondmarkt een grote rol. In Nederland is bouwgrond schaars en helemaal omdat maar een beperkt aantal als bouwlocaties zijn aangewezen, beschikken partijen die op die locatie grond bezitten, over grote macht. Zij kunnen deze

macht inzetten om bouwrechten te claimen bij de gemeente of hoge prijzen voor de grond te vragen (bij een gunstig economisch tij). Dit leidt vaak tot complexe en tijdrovende onderhandelingen tussen grondeigenaren, gemeenten, projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties en bouwbedrijven. Daarbij beïnvloeden hoge prijzen voor de grond de prijs- en kwaliteitsverhoudingen van woningen.

Uit onderzoek van Nyfer, in opdracht van de Vereniging van Eigenaren, blijkt dat sinds 1997 de grondprijs met 244% gestegen. Het aandeel van de grondkosten in de totale bouwsom is daardoor gestegen van 20% naar 30%. Als we kijken naar dat de crisis in 2008 zijn intrede heeft gedaan, heeft dit ook zo zijn weerslag gehad op de grondexploitatie. Echter, daar zijn door de onderzoeker geen cijfers over gevonden.

Als een project wordt uitgesteld of zelfs afgesteld, heeft dit impact op de grondexploitatie van gemeenten. Door de economisch verslechterde situatie hebben de gemeenten minder inkomsten uit de grondexploitaties. Daarnaast is het door de toenemende complexiteit op de grondmarkt, vooraf vaak onzeker of projecten winstgevend zullen zijn. Mochten de gemeenten niet of nauwelijks in willen leveren op de grondexploitatie dan is het gezien de rentabiliteit van de projecten voor de marktpartijen des te lastiger om te ontwikkelen (Nyfer, 2011).

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Randstad	€ 190	€ 198	€ 252	€ 302	€ 475	€ 500	€ 497	€ 511	€ 549	€ 573	€ 614
midden	€ 133	€ 143	€ 169	€ 215	€ 289	€ 278	€ 282	€ 294	€ 314	€ 327	€ 330
periferie	€ 107	€ 125	€ 136	€ 170	€ 176	€ 193	€ 205	€ 205	€ 203	€ 214	€ 216

Figuur 3.3: Prijsontwikkeling particuliere kavels per m2 in drie regio's tussen 1998-2008 (Bron: Nyfer, 2011).

Als er gekeken wordt naar de prijsontwikkelingen in figuur 3.3, zou er geconcludeerd kunnen worden dat de woonkwaliteit ook verbeterd moet zijn. Echter, niets is minder waar. De kavels zijn bijvoorbeeld kleiner geworden om de kosten per woning te beperken (Nyfer, 2011).

3.3 Onderliggende oorzaken mismatch volgens theoretici

Als er gekeken wordt naar de oorzaken van de kwalitatieve mismatch, genoemd in paragraaf 3.2, geven theoretici een aantal zaken aan die aan de mismatch ten grondslag liggen.

De consument wordt volgens Ras et al (2006) steeds kritischer op de woonkwaliteit. Dit resulteert in een steeds veranderende vraag wat tevens weer verband heeft met de betalingsbereidheid. De consument wil steeds meer woning, voor minder geld.

Over het algemeen worden de woningen die van de hoogste kwaliteit zijn bewoond door consumenten met de hoogste inkomens (Priemus, 1978). Ook in een land als Nederland, waar talloze regelingen op het gebied van de volkshuisvesting gericht zijn op het bieden van passende huisvesting, is van een dergelijke relatie sprake (Dieleman, 1986). Dit geeft dus aan dat de hoogste inkomens meer keus hebben op de woningmarkt en een woning die aan hun wensen voldoet, kan veroorloven.

Daarnaast ligt de levenscyclusbenadering ten grondslag aan de kwalitatieve mismatch. Met deze theorie wordt het verhuisgedrag van individuen verklaard. In verschillende studies (o.a. Bos & De Bruijn, 2007; Teule, 1996; Boumeester, 2004) wordt de levenscyclus van Rossi gebruikt om een verband te leggen tussen woningbehoefte van huishoudens en verschillende fasen van de levenscyclus, om daarmee verhuisgedrag en verhuisbeslissingen te verklaren. "De wens om te verhuizen is een functie van de fase van een huishouden", stelde Rossi. De levenscyclus kent verschillende fasen, zoals het opgroeien als kind, jong en alleenstaand, vormen van een gezin, het krijgen van kinderen en de oude dag. Iedere fase kent zo zijn eigen woningbehoefte. Een overgang naar een andere fase leidt tot een andere woningbehoefte van het individu of huishouden (Boumeester, 2004).

Theoretici geven dus aan dat de mismatch niet op zich staat, maar verband houdt met de gewenste woonkwaliteit en betalingsbereidheid van de consument. Daarnaast speelt ook de levensfase waarin de consument zit mee. Het is dus te eenvoudig gezegd dat de mismatch “opgelost” kan worden. De levenscyclus zal de woningmarkt immers blijven veranderen en marktpartijen moeten ook daar op kunnen anticiperen (Boumeester,2004).

3.4 Deelconclusie naar aanleiding van bovenstaande

In dit hoofdstuk is de deelvraag: “Wat zijn de belangrijkste oorzaken op het gebied van de mismatch tussen productie van en vraag naar woningen (marktvraag)?” aan bod gekomen.

Uit de analyse van de kwalitatieve mismatch blijkt dat er een gebrek is aan voldoende betaalbare woningen. Daarnaast blijkt dat gemeenten niet goed in beeld hebben wat de omvang is van de mismatch en dat het lastig blijkt om daar op in te springen. Daarmee valt de lange doorlooptijd van de nieuwbouwplannen samen. Het is lastig bijsturen, wanneer de markt aan veranderingen onderhevig is en wanneer de wensen niet goed in beeld zijn.

Daar komt nog eens bij dat de vastgoedcyclus en de levensloopbenadering de voorspellingen van de woningvraag op termijn, het er niet makkelijker op maken.

Tevens wil de consument meer kwaliteit, voor minder geld. Dat wordt nog eens lastiger gemaakt door de grondexploitatie. De gemeente en marktpartijen hebben veel dure grond in portefeuille zitten, wat wordt doorberekend naar de consument bij nieuwbouw. Dit houdt de prijs van nieuwe woningen hoog.

Er mag geconcludeerd worden dat de vraag van de consument door de jaren heen veranderd is. De consument is op zoek naar een perfecte woning, op de beste locatie tegen een redelijke prijs. Als er dan gekeken wordt naar de grondexploitatie van de gemeente en de marktpartijen, die de nieuwbouwprijzen verhogen, kan gezegd worden dat er geen match is op dat vlak.

3.5 Verwachtingen over de kwalitatieve mismatch

Na het theoretische kader, de analyse en de oorzaken van de mismatch vanuit de literatuur wordt in deze paragraaf een aantal verwachtingen ten aanzien van de uitkomsten van het praktijkonderzoek geschetst.

De vraag in dit onderzoek is of er sprake is van markt-, en/of overheids- of beleidsfalen ten aanzien van de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt.

Verwacht en verondersteld wordt dat de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt (ook in stedelijke gebieden met een redelijk ontspannen markt) wordt veroorzaakt door:

- onvoldoende geluisterd wordt naar de woonwensen van de consument;
- onvoldoende gebruik van bestaande kennis over de lokale markt door gemeenten en marktpartijen;
- verslechterde gemeentelijke grondexploitaties waardoor de verkeerde, maar wel meer geld opbrengende producten op de markt gebracht worden.

4. Beleid ten opzichte van kwalitatieve mismatch

In het voorafgaande hoofdstuk is gebleken dat het beleid van de overheid een zwaar stempel drukt op de woningbouw. Het beleid van de rijksoverheid bepaalt mede hoe het beleid van de provincies en de gemeenten eruit komt te zien. In dit hoofdstuk wordt eerst gekeken naar de operationalisatie van de mismatch, komt het overheidsbeleid ten opzichte van de kwalitatieve mismatch aan de orde en ten slotte het beleid van Groningen, Assen en Leeuwarden en de kijk van de marktpartijen. Dit hoofdstuk geeft antwoord op de vragen: hoe werkt het beleid van de overheid door in de drie case - gemeenten en wat is de rol van de marktpartijen ten opzichte van de mismatch?

Dit hoofdstuk is voornamelijk gebaseerd op vraaggesprekken die zijn gehouden met betrokken partijen en de geraadpleegde documenten van de betreffende overheden.

4.1 Operationalisatie kwalitatieve mismatch en onderzoeksmethodiek

Wat wordt in deze thesis verstaan onder de kwalitatieve mismatch:

“ Het gegeven dat vraag en aanbod op de woningmarkt niet op elkaar aansluiten naar aanleiding van de wensen van de consument enerzijds en de karakteristiek van het aanbod anderzijds, waardoor er een relatief tekort ontstaat aan geschikte woningen en een relatief overschot aan minder gewenste woningen”.

Bovenstaand begrip is de input voor de interviews bij de case - gemeenten /provincies. In de interviews wordt ingezoomd op het beleid wat de desbetreffende organisatie voert en in hoeverre vraag en aanbod leidend zijn. Welk beleid wordt ingezet om de mismatch te verkleinen? Daarnaast wordt gevraagd naar hoe verantwoordelijk de desbetreffende organisatie zich voelt voor de mismatch op de woningmarkt.

Zoals eerder beschreven richt deze thesis zich op drie gemeenten. Dit bestaat, naast een theoretisch kader, uit zowel een empirisch onderzoek van beleidsstukken en notities van de betrokken overheden, als een aantal interviews over dit onderwerp met gemeenten, provinciën en marktpartijen.

Beoogd wordt met de half gestructureerde interviews om meer inzicht te krijgen in de kwalitatieve mismatch in de gemeentes en hoe ze er mee omgaan. Daarnaast wordt nagegaan welke oplossingen de case - gemeenten zien voor de mismatch.

Na de inzichten van de gemeenten en provinciën worden er ook interviews afgenomen met projectontwikkelaars en corporaties om te kijken of en zo ja hoe deze partijen anticiperen op de vraag vanuit de markt en of er naast de markt vraag andere factoren zijn die de mismatch tegenwerken. Hierbij is alleen gesproken met partijen die in de case - gemeenten actief zijn.

Aan de hand van de vergaarde informatie zal er worden gekeken of de verwachtingen, gesteld in paragraaf 3.5, valide zijn en aangenomen dan wel verworpen of aangepast moeten worden.

Een overzicht van de respondenten is hieronder opgenomen.

Naam	Functie	Organisatie	Datum gesprek
G. de Borst	Projectontwikkelaar	Rottinghuis Groningen	18 juni 2012
R. Bouma	Senior beleidsontwikkelaar	Nijestee Groningen	18 juni 2012
T. van Bree	Ontwikkelingsmanager	AM Vastgoedontwikkeling	22 juni 2012
R. Deelstra	Beleidsmedewerker wonen en duurzaam	Gemeente Leeuwarden	2010, met mailcontact in juni 2012

E. Diekema	Adviseur ruimtelijke ordening	Provincie Drenthe	2010, met mailcontact in juni 2012
B. de Groot	Projectmanager	Leyten	3 juli 2012
J. Haks	Hoofd wonen en monumenten	Gemeente Groningen	2010, met mailcontact in juni 2012
C.Harms	Beleidsmedewerker wonen	Gemeente Assen	2010, met mailcontact in juni 2012
W. ten Have	Programmacoördinator	Elkien Leeuwarden	2 juli 2012
J. Ravensteijn	Beleidsmedewerker wonen	Provincie Groningen	2010, met mailcontact in juni 2012
M. Smulders	Adviseur wonen	Provincie Friesland	2010, met mailcontact in juni 2012
R. Thijsen	Senior beleidsmedewerker Strategie en Beleid	Actium Wonen Assen	28 juni 2012

De vragen die zijn gesteld aan de respondenten zijn gebaseerd op de literatuurstudie. De verwachtingen gesteld in paragraaf 3.5 zijn getoetst en de opgestelde deelvragen zijn gesteld. Tijdens de interviews is er ingegaan op beleid, hoe dit doorwerkt, of er woningbehoefte onderzoek werd gedaan, of en zo ja hoe er wordt geluisterd naar de woonwens en wat volgens de respondenten de oorzaak is van de mismatch. De interviewvragen zijn opgenomen in de bijlage.

4.2 Rijksoverheidsbeleid ten opzichte van kwalitatieve mismatch

Het rijk kiest ervoor het woonbeleid te decentraliseren. Daarmee krijgen provincies, regio's en gemeenten een grotere verantwoordelijkheid.

Het beleid blijft erop gericht om het woningtekort terug te dringen naar een landelijk gemiddelde van 1,5% van de woningvoorraad en het evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt te verbeteren. Voor de periode 2009-2012 streeft het Kabinet naar een gemiddelde woningproductie van 80.000 - 83.000 woningen per jaar. Ook daarna is het nodig de productie op hetzelfde niveau te handhaven, vanwege de dan te maken kwaliteitslag in de bestaande woningvoorraad. Om deze doelstelling te kunnen realiseren streeft het Kabinet naar een overmaat van 130% direct te benutten (harde) bestemmingsplancapaciteit om eventuele planuitval te kunnen opvangen.

Voor de korte termijn is het nodig voldoende capaciteit beschikbaar te hebben in bestemmingsplannen, zodat de realisatie aan de maatschappelijke vraag kan voldoen. Om zicht te houden aan de ontwikkeling van de plancapaciteit van deze vitale functie zal het rijk de monitoring van streek- en bestemmingsplancapaciteit voor wonen in gang zetten.

Op basis van een geactualiseerde schatting zal het rijk in het kader van de streekplanprocedure beoordelen of er per provincie voldoende en bij de vraag aansluitende ruimte voor de aan de verstedelijking verbonden functies wordt gereserveerd (Nota Ruimte, 2006).

Anno 2012 zijn de woningbouwafspraken geëvalueerd. Leeuwarden heeft 82% van de woningbouwafspraken gerealiseerd en Groningen-Assen 57% (RIGO, 2010). Het beleid ten opzichte van de woningbouwafspraken en het achterblijven van de productie zal in de volgende paragrafen per case - gemeenten worden behandeld.

4.3 Beleid Groningen ten opzichte van de kwalitatieve mismatch

Provincie Groningen

Tot voorkort had de gemeente Groningen, als het om de woningmarkt ging, niet of nauwelijks met de provincie te maken. Maar ondanks een nieuw omgevingsplan zit er nu een contingent in voor de gemeente Groningen (Haks, 2010).

Met het Rijk maakt de Provincie Groningen afspraken over de doorwerking van de Nota Ruimte, voor wat betreft de verstedelijkingsopgave voor de regio Groningen – Assen. Om de vijf jaar wordt er gekeken naar de balans tussen de feitelijke nieuwbouw en sloop in de Provincie Groningen. Op basis van die uitkomsten worden, eventueel in samenspraak met de gemeenten, de gemaakte regionale afspraken bijgesteld. Mochten er onverwachte ontwikkelingen zijn op de markt of in de regio (kredietcrisis) dan wordt het initiatief vanuit de Provincie genomen om de balans eerder op te maken. Daarnaast zal er per gemeente getoetst worden of de nieuwe plannen passen binnen de plannen van de provincie (Ravensteijn, 2010). Daarnaast moet de gemeente van de provincie in haar woonplan de volgende kwalitatieve doelstellingen opnemen:

- wensen van de consumenten over soorten en typen woning;
- monitoring van de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van de woningbouw.

De kwalitatieve afstemming van de provincie zit vooral in de woonplannen die ze de gemeenten op laat stellen, met daarin de kwalitatieve doelstellingen. Zo wil de provincie borgen dat de wensen van de consument en dus de vraag wordt meegenomen in de plannen van de gemeente (Ravensteijn, 2010).

Daarnaast heeft de provincie Groningen een Provinciaal Omgevingsplan 2009 – 2013 opgesteld. Daarin wordt per deelgebied de kwantitatieve opgave beschreven waarin duidelijk blijkt dat de focus in de provincie ligt bij de stad Groningen, Leek en Roden. De kwalitatieve afstemming blijft in het Omgevingsplan achterwege (Provinciaal Omgevingsplan, 2009). Uit de beleidsdocumenten van de provincie kan niets over de kwalitatieve mismatch worden gedestilleerd, aangezien het begrip er in het geheel niet in voor komt. Geconcludeerd kan worden dat het urgentiebesef van deze problematiek er kennelijk niet is bij de Provincie Groningen en dat ze het oplossen van de kwalitatieve mismatch neerlegt bij de gemeenten. Bij de Provincie Groningen wordt vooral gedacht in kwantiteit in plaats van kwaliteit.

Gemeente Groningen

De gemeente Groningen stelt zelf een woonplan op. Het woonprogramma wordt voor een deel vastgesteld aan de hand van een woningbehoefte onderzoek. Dat onderzoek wordt ongeveer eens in de twee jaar uitgevoerd. Het is een eigen onderzoek, naast dat van het Rijk. Het woonplan van de gemeente Groningen stamt uit 2010. Over een jaar of vijf zal ze een herziene versie van het woonplan uitbrengen. Er is door de gemeente Groningen gekeken naar hoe de markt echt functioneert en wat de resultaten daarvan zijn op de woningmarkt. De verhuisbewegingen zijn ook in kaart gebracht, omdat de gemeente merkt dat veel studenten na het afronden van hun studie wegtrekken naar de 3 grote steden in Nederland (Haks, 2010).

In de gemeente Groningen is de afgelopen 5 jaar alleen gebouwd voor de aantallen en daarbij is minder rekening gehouden met de vraag. Voor een deel is het wel goed verkocht, maar er zijn ook enkele projecten waarbij de verkoop is tegengevallen (Haks, 2010). Dat kwam omdat er niet goed over nagedacht is voor wie de woningen bedoeld waren. In de structuurvisie wonen 2010 – 2020 ligt dan ook de nadruk op kwaliteit. Kwaliteit in de zin van woning, woonomgeving, maar ook gaat er meer aandacht besteedt worden aan de kwalitatieve vraag. Groningen wil graag op regionaal niveau meer kwalitatieve afstemming laten plaatsvinden. Hieruit kan worden afgeleid dat de veronderstelling van het gebrek aan onvoldoende kennis voor de gemeente Groningen niet opgaat. Er ligt een structuurvisie met een beeld van de mismatch, echter ontbreekt de kwantificering van de mismatch wel.

De stad kan niet alle woonmilieus aanbieden en wil dat ook niet. De focus ligt nu op jongerenhuisvesting, gezinnen en ouderen. Daardoor zijn afspraken nodig met omliggende gemeenten die de andere woonmilieus wel kunnen aanbieden. Zo ontstaat een groot palet aan verschillende woonmilieus in de regio die de consument kan bedienen. Om tot kwalitatieve afstemming te komen is het nodig om een regionaal woonwensenonderzoek uit te voeren. Op dit moment zijn de gezamenlijke gemeenten bezig met de voorbereiding/uitvoering daarvan (Kwaliteit van wonen, 2010). Het besef meer op de kwalitatieve afstemming te moeten letten is van recente datum en noodzaakt regionale

afstemming (Haks, 2010). Hoe groot de mismatch in deze case - gemeenten is, kan dan ook niet worden aangegeven, gezien het feit dat de focus nu pas kwalitatief is in plaats van kwantitatief. Wat verder door de respondent werd aangegeven, is dat de verslechterde grondexploitatie de gemeente parten speelt. Het gemeentelijk grondbedrijf heeft nog veel grond in haar portefeuille zitten en afwaarderen zou een grote strop zijn voor de gemeente. De gemeente is zich terdege bewust dat dit de ontwikkeling -vooral voor de nieuwbouw - tegenhoudt, maar er wordt aangegeven dat zij het afwaarderingsrisico niet kunnen nemen.

4.4 Beleid Assen ten opzichte van de kwalitatieve mismatch

Provincie Drenthe

Binnen Drenthe zijn een 3 tal regio's, die vanuit de provincies worden aangestuurd om nauwer te gaan samenwerken met betrekking tot de woningbouwprogramma's. In het laatste omgevingsplan wordt sterk gestuurd op samenwerking tussen die regio's om plannen op elkaar af te stemmen.

De provinciale kaders worden vastgelegd in het omgevingsbeleid en dat is het uitgangspunt voor de gemeente Assen. De provincie Drenthe is op dit moment ook nog meer gericht op kwantiteit dan kwaliteit. Het besef komt echter wel dat daar een omslag in moet plaatsvinden (Harms, 2010).

Door de provincie Drenthe wordt niet een speciaal onderzoek gedaan naar woonwensen. Ze tapt af van het onderzoek WoOn. Dat komt samen in een woonmonitor. Ze onderzoekt dus niet zelf, maar ondersteunt specifiek onderzoek wel. Ze verwacht namelijk dat gemeenten zelf onderzoek doen en daar een rapport over opstellen.

Op basis van WoOn2006 heeft de Provincie Drenthe een bevolkingsprognose opgesteld die kwantitatief van aard is. Daarna heeft ze het ingevuld naar typen woningen en naar locatie (woonmilieu). Ze maakt dus veel gebruik van bestaand materiaal en begeleidt dat project.

De provinciale rol is de afgelopen tijd wel veranderd. De provincie stuurt niet meer op gemeenteniveau maar op regionaal niveau. Van oudsher is de provincie erg gefocust geweest op de aantallen en stuurde minder op de juiste woningtypen. De provincie stuurt nu niet meer op dorpsniveau maar op regionaal niveau. Daarbij laat ze het aan de gemeente over hoeveel huur, hoeveel koop, hoeveel starterswoningen en hoeveel sociale woningen er gebouwd moeten worden.

Vanuit het nieuwe beleid van de Provincie Drenthe wordt er naar gestreefd dat niet meer elke gemeente afzonderlijk een woonplan opstelt, maar dat er regionale woonplannen komen. Het gemeentelijke woonplan is dan een uitvoering van het regionale woonplan.

De provincie vindt dat een gemeente moet bouwen voor haar doelgroep. De provincie bepaalt niet meer wat er waar gebouwd moet worden. Zij vindt dat de gemeente moet kijken naar wat er nodig is en waar de gemeente op inspringt.

De provincie kijkt wel mee met de kaveluitgifte in de provincie Drenthe en is van mening dat dat een stuk van de markt zal bedienen, zodat de consument daar zelf kan bouwen waar behoefte aan is (Diekema, 2010).

Ook hier kan worden geconcludeerd dat de Provincie Drenthe de problematiek afschuift op de gemeenten en ze hier een plan voor laat maken. De Provincie ziet de oplossingen door regionaal te sturen en zo de segmenten te bedienen, in plaats van te kijken naar de vraag op een bepaalde locatie.

Gemeente Assen

De gemeente Assen stelt zelf een woonplan op. Het huidige woonplan van de gemeente Assen stamt uit 2010. Het woonwensenonderzoek wordt door de gemeente in samenwerking met de woningcorporaties uitgevoerd.

Voorheen werden in Assen nieuwe initiatieven ingestoken bij de gemeentelijke stedenbouwkundigen. Deze keken echter alleen maar vanuit de stedenbouwkundige invalshoek en niet vanuit de invalshoek van de markt. Inmiddels is in Assen het woonplan aangevuld met een woningbouwopgave vanuit de provincie. De gemeente heeft nu zelf een woningbouwplanning opgesteld en daar ligt een studie aan ten grondslag met waar in de

gemeente behoefte aan is. Op deze manier kan er gekeken worden naar waar respectievelijk in de gemeente een overschot is en waar een tekort zit. Op basis daarvan kunnen nieuwe projecten worden beoordeeld. Dit systeem is sinds 2009 van kracht (Harms, 2010). Hieruit blijkt dat de gemeente Assen pas sinds enkele jaren gebruik maakt van de bestaande kennis en dat er gekeken wordt naar de wens van de consument.

In Assen wordt het accent gelegd op het bestaande bebouwde gebied: kwaliteitsverbetering van bestaande woongebieden en benutten van de mogelijkheden voor inbreiding. Bij de aanpak van bestaande woongebieden gaat het om maatwerk op kleine schaal waarbij woningen, woonomgeving, voorzieningen en sociale structuur in samenhang worden gezien. Het doel daarvan is de variatie aan woningtypen op wijkniveau te vergroten, de kwaliteit van woningen en woonomgeving waar nodig te verhogen en de leefbaarheid waar nodig te verbeteren.

Er wordt door de gemeente Assen gestreefd naar realisatie van 100 tot 150 woningen per jaar op nieuwbouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied. Door functieverandering is het mogelijk woningen toe te voegen. De gemeente Assen kent geen grootstedelijke problematiek, mede door preventief optreden van de gemeente en corporaties. Grootschalige herstructurering is dan ook niet aan de orde. Wel is er maatwerk op kleine schaal nodig om in te kunnen spelen op veranderende woonwensen, waar nodig eenzijdigheid te doorbreken en duurzaamheid te vergroten. Daarnaast is de gemeente bezig met het aanbrengen van variatie in de woningvoorraad. Ze wil mensen meer invloed geven op het ontwerp en de indeling van de woning en reserveren 30% van de opgave in het bouwprogramma voor particulier opdrachtgeverschap (Woonplan Assen, 2010).

Uit de vraag van woningzoekenden op dit moment blijkt dat de grootste spanning zich voordoet in de eengezinskoopsector: de vraag is groter dan het aanbod. Hier zou de gemeente met haar woningbouwplannen op in moeten springen. Ook bij de gemeente Assen is niet in beeld wat de omvang van de mismatch is. Er is wel in kaart gebracht wat de vraag is, maar deze is niet gekwantificeerd.

Over de sluitende grondexploitatie wordt niet graag gesproken merkt de onderzoeker. De gemeente geeft wel aan dat de problematiek speelt en dat ze nog veel grond in haar portefeuille heeft, maar dat gezien de huidige marktsituatie het niet rendabel is om deze grond op dit moment uit te geven. Deze gemeente kiest er dus voor de grond in portefeuille te houden en te wachten op betere tijden.

4.5 Beleid Leeuwarden ten opzichte van de kwalitatieve mismatch

Provincie Friesland

De provincie Friesland draagt bij aan het maken van regionaal woonbeleid en aan afspraken over woonprogramma's. Daarnaast ondersteunt ze partijen bij planontwikkeling en uitvoering van woonbeleid. Er is dus grote aandacht voor de juiste woningen op het juiste moment op de juiste plaats (Smulders, 2010).

Op basis van de woningbehoefte onderzoeken worden afspraken gemaakt met regio's. Zij moeten het eens worden over het te bouwen aantal woningen. De provincie neemt het initiatief in dit proces en zorgt ervoor dat de regio's overeenstemming bereiken. Er moet aandacht zijn voor specifieke woningtypen en voor duurzaam bouwen. Als basis daarvoor geldt wat er staat in het streekplan. Het streekplan van de provincie Friesland kiest voor een duidelijk woonbeleid: concentratie van de bouwproductie rondom stedelijke centra. Voor de overige delen van de provincie een beperkte groei. (Woonplan Leeuwarden, 2008).

In de stedelijke bundelinggebieden dient een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus beschikbaar te zijn om de (boven)lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op te vangen. De bijdrage van de kleine kernen binnen de bundelinggebieden is, naast opvang van de plaatselijke woningbehoefte, vooral kwalitatief gericht op toevoeging van specifieke woonkwaliteiten aanvullend op de woonkwaliteiten in en rond de stedelijke centra (Streekplan, 2007). Daarbij ligt de focus op het toevoegen van voldoende betaalbare woningen, welke geschikt zijn voor senioren en starters. De term mismatch komt in de

beleidsdocumenten voor en in het Streekplan wordt nadrukkelijk gesproken over de woonkwaliteit en de woningbehoefte van de consument.

Gemeente Leeuwarden

Het eerste woonplan van de gemeente Leeuwarden stamt uit de jaren '90. Het meest recente woonplan stamt uit 2008. Een woonplan bij de gemeente Leeuwarden is altijd een mix tussen feitelijke (behoefte) data en taakstellende data qua woningbouw. Daarbij wordt er ook gebruik gemaakt van het onderzoek van de provincie Friesland (woningbehoefte-onderzoek) en dat betreft redelijk ruwe data die daaruit komen en verwerkt worden door een extern bedrijf, waarbij ingezoomd wordt op de gemeente Leeuwarden. Uit het woningbehoefte-onderzoek en de bevolkingsprognose, komt een woningtekort en een woningoverschot naar voren. Voornamelijk is de vraag naar hoogwaardige appartementen en etagewoningen gestegen door de toename van het aantal ouderen en een- en tweepersoonshuishoudens. Er is tevens behoefte aan woningen in de buurt van (zorg) voorzieningen. Met die data wordt een woonplan-beleid opgesteld. Er kan worden gezegd op basis van de gespreksinformatie dat de gemeente Leeuwarden goed in beeld heeft wat de vraag is van de consument en dit tevens meeneemt in het woonplan wat wordt opgesteld. De gemeente Leeuwarden maakt gebruik van "externe" kennis om de data van de provincie bruikbaar te maken. Tevens wordt de interpretatie van deze data gedaan door de externe partij. De kennis van de betrokkenen kan dan ook als voldoende worden beschouwd.

Het woonplan van Leeuwarden bestaat uit een beleidsdeel, prestatieafspraken en het meerjaren-ontwikkelingsplan stedelijke vernieuwing. Het woonplan van Leeuwarden is een mix tussen wat het rijk wil, wat de provincie wil en wat ze zelf willen.

Leeuwarden richt zich nu vooral op de bestaande stad om die aan te pakken. Daarbij wordt ook ingezoomd op de lagere sociale doelgroep, urgenten en mensen die buiten de traditionele woonladder vallen (Deelstra, 2010).

Het Rijk heeft in 2005 met de gemeente Leeuwarden specifieke woningbouwafspraken gemaakt, met als doel de stedelijke functie van Leeuwarden te versterken. Het beleid van de gemeente is daar dan ook op gefocust. Dit omdat die ontwikkeling goed past bij de aandacht voor de bestaande stad, aansluitend bij de wijkgerichte aanpak van het Rijk (Leeuwarder Visie Wonen, 2009).

In het woonplan van de gemeente Leeuwarden is het gemeentelijk woonbeleid voor de periode van 2008 tot 2013 opgenomen. Daarin wordt ook rekening gehouden met de kwalitatieve mismatch. Zo moet het nieuwbouwprogramma een bijdrage leveren aan het versterken van het woningaanbod en is er een afspraak gemaakt tussen de Provincie en de gemeente dat er een kwalitatieve compensatie sloop en groei plaats moet vinden van 400 woningen (Woonplan Leeuwarden, 2008). Hieronder wordt verstaan dat er een deel bestaande bouw welke niet meer voldoet aan de woonwensen, wordt gesloopt en wordt aangevuld op basis van de woonwensen van de consument. Bij het versterken van het woningaanbod ligt het zwaartepunt op het ontwikkelen van half vrijstaande of vrijstaande woningen vanaf €200.000,- in de koopsector. Daarnaast komt de focus te liggen op de combinatie wonen en zorg, in de categorie "verzorgd wonen".

De gemeente Leeuwarden heeft zijn woningbestand tussen 2005 – 2010 uitgebreid met 4339 woningen (afspraak was 5300 woningen). Het woningbestand in de provincie Friesland is in diezelfde periode gestegen van 271.500 naar 281.825 (RIGO, 2010).

De mismatch in Leeuwarden ligt vooral bij het bedienen van de gezinnen met lagere inkomens. Deze vragen goedkope koopwoningen van het vrijstaande type. De gemeente zal hier de komende jaren op in moeten springen (Woonplan Leeuwarden, 2008).

De plannen die hiervoor liggen zijn:

- transformatieprojecten realiseren, waarin bestaande woningen een nieuwe toekomst krijgen;
- leegstaande woningen en overige bebouwing intensiever benutten;
- kwaliteit wijken aanpakken zodat het aantrekkelijk wordt om er te wonen.

De grondexploitatie is bij de gemeente Leeuwarden een gevoelig punt. In 2011 is 0,5 ha uitgegeven tegenover 3,8 ha in 2010. De historische uitgave in Leeuwarden ligt op circa 8 ha

per jaar. Dit geeft aan dat de uitgifte in 2011 slecht is en ook zo zijn weerslag heeft op de inkomsten en dus uitgaven en investeringen van de gemeente Leeuwarden (Liwwarders, 2011).

4.6 Ontwikkelaars

Projectontwikkelaars spelen een belangrijke rol op de woningmarkt. Vanaf 1986 zijn de Nederlandse projectontwikkelaars voor de helft van de nieuwbouwwoningen opdrachtgever, in 1994 al voor 54%. Na 1991 vormt de woningbouw als markt voor ontwikkelaars een steeds groter onderdeel van de omzet.

Na 1994 is de positie van de ontwikkelaar als opdrachtgevende partij in de woningmarkt nog groter geworden. Uit onderzoek van SEV uit 2010 blijkt dat tussen 1995 en 2009 het aandeel van “ Bouwers voor de markt”, die gezien kunnen worden als projectontwikkelaars, is gegroeid van 54% in 1994 tot 61% in 2009. De ontwikkelaar heeft dus een stevige positie in de woningbouwmarkt.

Als de ontwikkelaar kijkt naar de markt, ziet zij ook dat de vraag is veranderd, aldus de Groot van Leyten. Naar aanleiding van de Nota Wonen in 2000, is de bouwvorm consumentgerichte projectontwikkeling tot stand gekomen. Bij consumentgericht ontwikkelen blijft de ontwikkelaar volledig opdrachtgever en risicodragend, maar verkrijgt de woonconsument veel meer keuzevrijheid in het ontwerp van de woning dan in de traditionele seriematige bouw. Volgens Leyten komt consumentgericht ontwikkelen ook tegemoet aan de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod.

Uit onderzoek van RIGO uit 2010 blijkt dat het aandeel consumentgerichte projectontwikkeling als categorie binnen de woningbouw in de periode 2000 en 2007 van 17% naar 33% is toegenomen. Dit duidt er op dat ontwikkelaars meer vraaggericht zijn gaan bouwen als antwoord op de vraag van de consument.

Als er gekeken wordt naar de invloed van de projectontwikkelaars op de kwalitatieve mismatch, komt ook meteen de doorlooptijd van planontwikkeling naar voren. Het snel en flexibel inspelen op conjunctuurschommelingen en veranderd financieel beleid is voor het projectontwikkelproces erg lastig. Het NVB toont aan dat de gemiddelde tijdsduur tussen het moment van programmabepaling en start verkoop inmiddels is opgelopen naar 2,5 jaar. Dit maakt het snel reageren op de veranderende marktvraag erg lastig, wat soms resulteert in dat het verkeerde type woning op de markt wordt gebracht. Plannen die in de pijp zijn zitten, kunnen lastig tot niet worden gestopt, aldus De Borst van Rottinghuis.

Als er ingezoomd wordt op de stad Groningen en de samenwerking met publieke partijen, stelt Rottinghuis het volgende: “ Een substantieel deel van de woningen in Groningen wordt gerealiseerd door projectontwikkelaars. Op diverse manieren wordt met de gemeente samengewerkt. Zo zijn er op een aantal locaties ontwikkelovereenkomsten met ontwikkelaars gesloten (bijvoorbeeld Ciboga) of neemt de gemeente actief deel in een ontwikkelcombinatie (bijvoorbeeld Meerstad).

Als er gekeken wordt naar hoe marktpartijen kijken naar de vraag vanuit de markt, geeft AM het volgende antwoord: “ Op basis van crowdsourcing, klantenpanels, marktonderzoeken en gesprekken met lokale makelaars worden de woningbouwprogramma's bepaald. Bij de daadwerkelijke uitontwikkeling van de woningen wordt zoveel als mogelijk de consument betrokken. Daarnaast wordt behoefteonderzoek gedaan onder consumenten door middel van online enquêtes, klantenpanels en workshops.

De ontwikkelaars geven een eenduidig beeld van hoe het op dit moment zit met de verkoopbaarheid van de gerealiseerde projecten. Er wordt aangegeven dat door een goede marktscan te maken er alles aan wordt gedaan om te voorkomen dat projecten worden gerealiseerd en ze met onverkochte woningen blijven zitten. Daarnaast wordt er per project gekeken met welke verkooppercentage het verantwoord is om te starten met de realisatie.

De problematiek met de grondexploitatie voor gemeenten wordt aangestipt door AM. Er wordt aangegeven dat de samenwerking tussen ontwikkelaar en gemeente over het algemeen goed is, maar dat in sommige gevallen de belangen niet helemaal gelijk zijn. De Bree van AM: "Gemeenten kampen op dit moment ook met projecten met te hoge grondkosten. Hierdoor zijn realistische en haalbare prijzen bijna niet mogelijk. Ofwel, gemeenten moeten afboeken. Dit is politiek gezien, vaak lastig uit te leggen". Er wordt tevens verwezen naar de notitie van NVB "10 punten aanbevelingen vlot trekken woningmarkt" (NVB, 2012). In deze notitie worden aanbevelingen gedaan onder het motto van 'Wat goed is voor gemeenten en de burgers, is ook goed voor de eigen business'. In deze notitie wordt gesteld de gemeenten meer verlies moeten nemen op de grondexploitaties. De gemeentelijke grondprijzen zullen met tenminste 30% tot 40% omlaag moeten, om de nieuwbouwprojecten van de grond te krijgen. De verlaging van de grondprijzen vergroot de afzetbaarheid van de koopwoningen.

Als er gekeken wordt naar de knelpunten van de kwalitatieve mismatch geven de ontwikkelaars het volgende aan:

- Consumentenvertrouwen: door alle perikelen in Europa, de verslechterde economie, kans op ontslag, dalende verkoopprijzen, terughoudendheid van de banken met hypotheek, is de consument erg voorzichtig in het nemen van een van de grootste aankopen in haar leven;
- In de nieuwbouwwijken wordt niet helemaal geboden wat de consument wil: de consument wil meer voor minder op dit moment.

Een oplossing voor de kwalitatieve mismatch volgens de ontwikkelaar is "meer woning bieden voor minder geld". Daarnaast nog meer betrokkenheid van de consument bij de ontwikkeling van haar woning.

4.7 Corporaties

Om een beeld te krijgen van hoe corporaties aankijken tegen de mismatch en wat zij er aan doen, is gesproken met Elkien uit Leeuwarden, Actium wonen uit Assen en Nijestee uit Groningen.

Als er gekeken wordt naar Nijestee in Groningen, geven zij het volgende aan over de samenwerking met de gemeente: "Vanuit de gemeente Groningen worden er afspraken gemaakt met de corporaties. Deze afspraken zijn opgenomen in het Nieuw Lokaal Akkoord (NLA). In het NLA zijn voor 14 wijken in Groningen afspraken gemaakt over de sloop- en nieuwbouw van woningen. Hierbij wordt rekening gehouden met de woonwens van de consument door middel van bewonerspanels en deze worden geïntegreerd in de afspraken. Deze afspraken betekenen een inperking van de mismatch.

Als er gekeken wordt naar Elkien uit Leeuwarden, geven zij het volgende aan: "Sinds 2 jaar hebben we een andere samenwerking met de gemeente. De gemeente en de corporaties werken samen en hebben de plannen vastgelegd in een gezamenlijke visie".

De nadruk ligt in Leeuwarden op goede en goedkope huurwoningen voor de primaire doelgroep (huurders met een inkomen onder de 34.000 euro).

Sinds de crisis is het aantal mutaties afgenomen, mede omdat mensen geen baanzekerheid hebben en daardoor minder verhuiscapabel zijn.

In 2011 heeft de corporatie een behoefte onderzoek laten doen, wat heeft geresulteerd in een transformatieopgave. De bedoeling is dat er per jaar 130 woningen gesloopt gaan worden, vooral portiekflats en hiervoor eengezinswoningen aan de voorraad toegevoegd worden.

De corporatie in Leeuwarden geeft aan dat de provincie zich niet bemoeit met haar beleid, maar dat ze vooral samenwerkt met de gemeente om visie en plannen op elkaar af te stemmen.

Ook heeft de corporatie een huurderskoepel opgericht om zo de behoefte te peilen onder haar primaire doelgroep. De corporatie wil graag een zo laag mogelijke mutatiegraad bewerkstelligen, want dit zou een teken zijn dat het aanbod aansluit bij de vraag.

Als probleem voor de kwalitatieve mismatch wordt aangegeven dat het ontwikkelproces 2 a 3 jaar duurt en dat projecten niet snel worden teruggedraaid, gezien de projectkosten die dan al zijn gemaakt. Daarnaast is een andere complicerende factor bij de corporaties dat 70% van de betrokken bewoners achter de plannen moet staan.

Als oplossing voor de kwalitatieve mismatch geeft de corporatie aan dat de gemeente harder moet trekken aan inbreidingslocaties en dat wellicht procedures versneld moeten worden.

Actium uit Assen geeft over dit onderwerp het volgende aan: “ Er is een transformatieopgave op de middellange termijn (5 tot 15 jaar) voor 1000 woningen van ons bezit”.

De corporatie uit Assen wil met de transformatieopgave bewerkstelligen dat de woonvraag die de doelgroep heeft, kan worden beantwoord met het aanbod van de corporatie.

Het woningbestand van de corporatie wordt op dit moment gedomineerd door duplex woningen; woningen van 3 a 4 etages hoog zonder lift.

Als er gekeken wordt naar de toekomst, is hier geen vraag meer naar. De marktvraag in Assen is vooral afkomstig van de 1 en 2 persoonshuishoudens en de 65+ doelgroep.

De samenwerking met de gemeente en de corporatie uit Assen is goed te noemen. Tevens zitten deze partijen ook met de provincie om tafel. Er wordt gekeken of er wel afstemming plaatsvindt tussen de gebieden in de provincie en er wordt naar een regionale woonvisie toegewerkt.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de samenwerking tussen gemeenten en corporaties er is en dat er afstemming plaatsvindt. Daarnaast mag geconcludeerd worden dat de corporatie in de case - gemeenten de transformatie opgave in beeld heeft en inspringt op de vraag van de consument.

Het gevaar echter bij planningen op de middellange termijn is dat de marktvraag onderhevig is aan de wisselingen in de economie en dat de plannen wellicht niet bestand zijn tegen de conjunctuurbewegingen. Hierbij speelt de looptijd van projecten ook een grote rol.

4.8 Bevindingen naar aanleiding van literatuurstudie en praktijkcases

Het rijksbeleid zet op dit moment in op een krachtige impuls voor het wonen. Die impuls moet leiden tot een kwalitatieve verbetering van het wonen. Maar er wordt onvoldoende geanticipeerd op de vraag vanuit de markt. Het aanbod op de woningmarkt sluit niet aan op de vraag van de consument. Er wordt nog steeds gebouwd op basis van de kwantitatieve methode. Er is echter geen sprake meer van een kwantitatief tekort. De woonvraag van de consument is centraal komen te staan, alleen de marktpartijen en de overheid doen te weinig met deze gegevens. Dit is het probleem wat centraal staat in dit onderzoeksrapport.

Aan de hand van bovenstaande is een literatuurstudie uitgevoerd en zijn er interviews gehouden. De bevindingen van de onderzoeker zullen nu beschreven worden.

Het rijk heeft een aantal doelstellingen opgenomen op basis van de kwalitatieve mismatch. Het rijksbeleid is gericht op het verhogen van het aandeel eigen woningen tot circa 65% van de woningvoorraad. Tevens wordt het zelf (laten) bouwen van een woning aangemoedigd. Het streven is om het percentage particulier opdrachtgeverschap te verhogen tot ongeveer een derde van de totale woningbouwproductie. Daarnaast heeft het rijk recent een aantal maatregelen genomen om de woningmarkt vlot te trekken en de consument tegemoet te komen. Zo is de overdrachtsbelasting permanent verlaagd van 6% naar 2%. Daarnaast is het grensbedrag van de NHG verhoogd van €265.000, - naar €350.000, -.

Als we kijken naar de provincie vervult deze vooral taken in de coördinatie tussen de verschillende gemeentelijke overheden en in de concrete afstemming van het volkshuisvestingsbeleid op het ruimtelijke beleid. De gemeente krijgt steeds meer mogelijkheden tot het ontwikkelen van eigen beleid. Die ontwikkeling vertaalt zich in visies over de door hen gewenste richting van de lokale volkshuisvesting.

Uit de analyse van de kwalitatieve mismatch blijkt dat er een gebrek is aan voldoende betaalbare woningen. Daarnaast blijkt dat gemeenten niet goed in beeld hebben wat de omvang is van de mismatch en dat het lastig blijkt om daar verandering in aan te brengen. Daarmee valt de lange doorlooptijd van de nieuwbouwplannen samen. Het is lastig bijsturen, wanneer de markt aan veranderingen onderhevig is en wanneer de wensen niet goed in beeld zijn. Daar komt nog eens bij dat de vastgoedcyclus en de levensloopbenadering de voorspellingen van de woningvraag op termijn, het er niet makkelijker op maken.

Tevens wil de consument meer kwaliteit, voor minder geld. Dat wordt nog eens lastiger gemaakt door de eis van de sluitende grondexploitatie. De gemeente en marktpartijen hebben als gevolg van de krediet en financiële crisis veel dure grond in portefeuille zitten, wat wordt doorberekend naar de consument bij nieuwbouw. Dit houdt de prijs van nieuwe woningen hoog. Vasthouden aan dat prijsniveau maakt het lastig om te ontwikkelen en werkt dus de mismatch in de hand.

Uit de interviews komt naar voren dat in geen enkele case - gemeenten het aanbod perfect aansluit bij de woonwens. Wel zit er tussen de cases verschil in de omvang van de mismatch met betrekking tot de segmenten waar het zich afspeelt. Tevens wordt er in de case - gemeenten anders omgegaan met het streven naar een betere match. In Leeuwarden ligt de focus op goedkope vrijstaande woningen, in Assen bij eengezinswoningen en in Groningen op huisvesting voor jongeren, gezinnen en ouderen. Van de kwalitatieve mismatch waren alle partijen in eerste instantie zich niet bewust of het had geen prioriteit omdat de focus lag op het oplossen van de kwantitatieve tekorten. Door die andere focus is de kwalitatieve behoefte van de consument op de achtergrond gebleven.

De case - gemeenten hebben alle te maken met hun eigen onderliggende problematiek met betrekking tot het niet op elkaar aansluiten van vraag en aanbod. Zij hebben ook allen hun eigen tactiek om te komen tot een betere match.

Of er onvoldoende kennis beschikbaar is bij de betrokken partijen blijft een onbeantwoorde, naar aanleiding van de interviews. Er is wel een verschil in het niveau van de kennis, maar het heeft ook te maken met de capaciteit en de prioriteit van de verschillende partijen. Het is dus lastig op te maken of gebrek aan kennis een oorzaak van de mismatch is. Daarnaast worden door enkele gemeenten ook externe partijen aangetrokken om hen te ondersteunen bij het maken van woonvisies.

Als er gekeken wordt naar de marktpartijen, ziet de projectontwikkelaar ook dat de markt veranderd is. De ontwikkelaar merkt dat de consument kritischer is geworden en "meer voor minder" wil. Ook wordt er aangegeven dat het lage consumentenvertrouwen een probleem is voor de woningmarkt.

De corporaties in de case - gemeenten hebben allen hun transformatieopgave in beeld en zijn bezig met de uitvoering hiervan. Het betreft de jaarlijkse onttrekking van tussen de 100 en 130 woningen aan de voorraad en een toevoeging van ongeveer hetzelfde aantal, maar dan in de vorm van een ander type. Er kan dus gesteld worden dat er in de huursector hard gewerkt wordt aan het verbeteren van het aanbod en daarmee verkleining van de mismatch.

Het is uit de interviews duidelijk geworden dat ieder zijn rol opnieuw gedefinieerd heeft en stapjes zet in de gewenste richting. De gemeenten pakken steeds meer de rol als het gaat om regie voeren. Er worden samenwerkingsverbanden opgestart met ontwikkelaars en gezamenlijke visies gevormd met corporaties. De ontwikkelaars merken ook dat hun rol

veranderd is en dat ze niet meer kunnen bouwen met het oog op het hoogste rendement. Zij kijken ook meer naar de vraag van de consument en willen de consument steeds meer, door bijvoorbeeld consument gericht ontwikkelen, betrekken bij het ontwikkelproces om deze zo meer invloed uit te oefenen op de eigen woonomgeving en te voldoen aan de vraag vanuit de markt.

4.9 Deelconclusie naar aanleiding van bovenstaande

In dit hoofdstuk zijn de deelvragen: “Hoe werkt het beleid van de overheid door in de drie case - gemeenten en wat is de rol van de marktpartijen ten opzichte van de mismatch?” aan bod gekomen.

Uit voorafgaande mag worden geconcludeerd dat de case - gemeenten te kampen hebben met een kwalitatieve mismatch ondanks de deels ontspannen woningmarkt. In geen enkele case - gemeenten sluit het aanbod perfect aan bij de woonwens. Wel zit er tussen de cases verschil in de mismatch met betrekking tot de segmenten waar het zich afspeelt en de omvang. Tevens wordt er in de case - gemeenten anders omgegaan het streven naar betere match. De case - gemeenten hebben allemaal hun eigen problematiek waarom vraag en aanbod niet op elkaar aansluiten en hebben ook allen hun eigen tactiek om te komen tot een betere match. Het maakt het wel lastig dat de aantallen die de kwalitatieve mismatch betreft, niet goed in beeld zijn.

De gemeenten pakken steeds meer de rol als het gaat om regie voeren. Er worden samenwerkingsverbanden opgestart met ontwikkelaars en gezamenlijke visies gevormd met corporaties. Daarbij speelt de sluitende grondexploitaties nog een rol. De waarde van de grond is door de economische crisis de afgelopen jaren gedaald en het is van belang dat er wordt afgeboekt in waarde. Dit is voor de gemeenten een financiële tegenslag, maar wanneer dit niet gedaan wordt, houdt dit de projectontwikkeling tegen. De ontwikkelaars hebben dit in de vraaggesprekken ook aangegeven. Het is voor de marktpartijen door de hoge grondkosten soms lastig om een rendabel plan te ontwikkelen. Dit werkt de mismatch dus in de hand.

De ontwikkelaars merken ook dat de markt hun rol veranderd is en dat ze niet meer kunnen bouwen met het oog op het hoogste rendement. Zij kijken ook meer naar de vraag van de consument en willen de consument steeds meer, door bijvoorbeeld consument gericht ontwikkelen, betrekken bij het ontwikkelproces om deze zo meer invloed uit te oefenen op de eigen woonomgeving en te voldoen aan de vraag vanuit de markt.

5. Conclusie en aanbevelingen

Dit hoofdstuk is het afsluitende hoofdstuk van dit onderzoeksrapport. In dit hoofdstuk worden conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan. Daarbij wordt ingegaan op de mate waarin het doel van dit onderzoek is bereikt. Het doel van dit onderzoek was: het inzichtelijk maken van de samenhang tussen overheidsdoelstellingen / woningbouwprogramma's enerzijds en de kwalitatieve woningvraag anderzijds en aanbevelingen doen hoe die samenhang te verbeteren.

Door middel van literatuurstudie en interviews is getracht het onderzoeksdoel te bereiken. Navolgend zal de vraagstelling die in dit onderzoek centraal stond worden beantwoord. Na dit concluderende stuk, worden aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een reflectie op dit onderzoek.

5.1 Conclusie

Met dit onderzoek naar de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt is getracht een antwoord te geven op de vraag:

Hoe wordt het kwalitatieve woningbouwbeleid van het rijk in de hoofdsteden van de Noordelijke provincies vertaald en welke invloed hebben provincies en gemeenten op de woningmarkt en hoe wordt er door partijen geanticipeerd op de vraag vanuit de markt?

Groningen

Met het Rijk maakt de Provincie Groningen afspraken over de doorwerking van de Nota Ruimte, voor wat betreft de verstedelijkingsopgave voor de regio Groningen – Assen. Op basis hiervan worden regionale afspraken gemaakt. De provincie stelt eisen ten aanzien van de woonplannen, namelijk dat de wensen van de consument worden vertaald naar soort en type woning. Hiermee streeft de provincie ernaar om de kwalitatieve doelstellingen te borgen. Echter, in het omgevingsplan van de provincie, komt het begrip kwalitatieve mismatch niet voor.

Het woonplan van de gemeente Groningen, wordt vastgesteld aan de hand van een woningbehoeftenonderzoek (WoOn). De gemeente geeft zelf aan, dat de afgelopen 5 jaar vooral is gebouwd ter oplossing van het kwantitatieve tekort en dat pas recent de kwalitatieve mismatch aan het licht is gekomen. Op basis daarvan heeft de gemeente een kwaliteit structuurvisie ontwikkeld en zoekt de gemeente ook de regionale samenwerking op, om zo alle segmenten te bedienen.

Er wordt in de gemeente Groningen minder uitgegeven vanwege het achterblijven van de vraag. Er worden dus renteverliezen geleden, omdat er minder dan begroot wordt uitgegeven per jaar. Die verliezen moeten afgeboekt worden. Dit maakt het lastig om te ontwikkelen.

Assen

De provincie Drenthe geeft ook aan dat ze recent de omslag heeft gemaakt van kwantiteit naar kwaliteit. Door de provincie wordt niet speciaal onderzoek gedaan naar woonwensen, maar ze tapt af van het onderzoek WoOn. De provincie verwacht dat de gemeenten zelf onderzoek doen en op basis daarvan een woonplan opstellen. De provincie wil graag meer regionale afstemming en wil dus ook niet dat elke gemeente afzonderlijk een woonplan opstelt. De provincie stuurt sterk op het uitgeven van kavels en is van mening dat dat een stuk van de markt vraag zal bedienen, zodat de consument daar zelf kan bouwen waar behoefte aan is.

De gemeente Assen voert zelfstandig een woonwensenonderzoek uit, in samenwerking met de woningcorporaties. Dit wordt vertaald naar een woonplan, op basis waarvan nieuwe

projecten worden beoordeeld. Vragen die bij de beoordeling een rol spelen zijn: “passen deze plannen in het woonplan en sluit dit aan bij de vraag?”. De gemeente Assen maakt dus afdoende gebruik van bestaande kennis en anticipeert op de vraag van de markt. Daarnaast ligt de focus op de aanpak van bestaande woongebieden om op kleine schaal, de variatie aan woningtypen aan de brengen. Ook reserveert de gemeente 30% van de opgave in het bouwprogramma voor particulier opdrachtgeverschap.

Dat over de sluitende grondexploitatie liever niet wordt gesproken, zegt de onderzoeker eigenlijk al genoeg. Het vormt een probleem voor de projectontwikkeling aangezien er dure grond in de portefeuille zit en dat er bij uitgifte verlies op wordt geleden.

Leeuwarden

De provincie Friesland is goed bezig als het om beleid gaat aangaande woningbouw. Zij maken op basis van woningbehoefte onderzoek afspraken met regio's over het bouwen van specifieke woningtypen. Hiermee wil zij het aanbod in de provincie zo goed mogelijk aan laten sluiten bij de woonwens.

De gemeente Leeuwarden maakt gebruik van hetzelfde woningbehoefte onderzoek en laat dit verder uitdiepen door een extern bureau. Er kan dus gezegd worden dat de gemeente Leeuwarden de woonwens goed in beeld heeft gebracht en daar ook naar handelt.

De grondexploitatie is bij de gemeente Leeuwarden ook een probleem. In 2011 is 0,5 ha uitgegeven tegenover 3,8 ha in 2010. Dit betekent dat de gemeente minder investering kan doen.

Marktpartijen

De marktpartijen zijn zich er terdege van bewust dat het aanbod welke zij op de markt brengt, aan moet sluiten bij de marktvraag. Op basis van crowdsourcing, klantenpanels, marktonderzoeken en gesprekken met lokale makelaars worden de woningbouwprogramma's opgesteld.

Als gekeken wordt naar de invloed van de projectontwikkelaars op de kwalitatieve mismatch, komt meteen de doorlooperperiode van planontwikkeling naar voren. Het snel en flexibel inspelen op conjunctuurschommelingen en veranderd financieel beleid is voor het projectontwikkelproces erg lastig.

Overall oplossingen kwalitatieve mismatch

De kwalitatieve mismatch is niet een op zich zelf staand iets, waar een eenduidige oplossing voor is. Bij de mismatch spelen tal van factoren een rol zoals de economie, het consumentenvertrouwen, de levenscyclusbenadering en de doorlooptijden van projectontwikkeling. Deze factoren hebben allemaal hun weerslag op de woningmarkt en dus ook op de vraag van de consument.

Als oplossing voor de kwalitatieve mismatch kan worden aangedragen om nog beter de verwachtingen van het woningaanbod in te schatten en dit regionaal af te stemmen zodat niet elke stad elk woonmilieu aanbiedt, maar dat de regio de consument bedient. De interpretatie van de woningbehoefte onderzoeken zou nog gedetailleerder moeten, zodat de kwalitatieve mismatch, gekwantificeerd wordt. Hierbij zou externe kennis ingehuurd moeten worden door de overheid.

Daarnaast zou door de marktpartijen en gemeenten gekeken moeten worden naar enkele oplossingen rondom de grondexploitatie. De kooprijzen worden door de consument te hoog bevonden, wat ze weerhoudt om door te stromen. De consument wil op dit moment meer voor minder. Het credo luidt dan ook: "meer woning bieden voor minder geld". De kwaliteit van wonen komt steeds centraler te staan.

In de periode van uitvoering van dit onderzoek heeft de crisis zijn weerslag gehad op de woningmarkt. De oplossing van de mismatch zit gevangen in een context van economische omstandigheden, waarbinnen overheden en marktpartijen meer of minder succesvol trachten

iets aan die mismatch te doen. Een crisis verandert de omvang en de samenstelling van de mismatch als ook de mogelijkheden om eraan te sleutelen.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat de consument steeds meer voor minder wil. Dit geldt ook voor de woningmarkt. De consument is kritisch, wellicht soms wel te kritisch. Echter, de consument mag dat ook zijn, aangezien het kopen van een woning een grote aankoop is, waar je voor meerdere jaren van hoopt te gaan genieten. De partijen die opereren in de markt, moeten daar bij stil staan.

Wanneer we er met elkaar voor zorgen dat de markt kijkt naar de wens van de consument en de consument enigszins water bij de wijn doet, dan hoeft wonen naar behoefte geen toekomstdroom meer te zijn, maar dan wordt het realiteit.

5.2 Aanbevelingen

- Aanbevolen wordt om vervolgonderzoek te doen naar de rol van de woningcorporaties bij de kwalitatieve mismatch. De woningcorporaties spelen ook een belangrijke rol op de woningmarkt, gezien het woningbezit wat ze hebben. Uit de interviews is gebleken dat de woningcorporaties wel hun transformatie opgave in beeld hebben, maar speelt dit ook in op de toekomstige behoefte? De transformatieopgave heeft over het algemeen een looptijd van 10 tot 15 jaar.
- Interessant zou zijn om te kijken naar de projectontwikkelaar over 10 jaar. De ontwikkelaar merkt nu al dat de rol die ze heeft veranderd, maar hoe zou dat over 10 jaar zijn? Moeten we misschien toe naar een markt met alleen maar particulier/collectief opdrachtgeverschap?
- In dit onderzoek wordt voorbijgegaan aan de kwalitatieve mismatch op lange termijn. Stel dat de opgave die er nu ligt, uitgevoerd gaat worden en er naar gestreefd wordt dat de kwalitatieve mismatch per 2020 niet meer aanwezig is. Is dit überhaupt mogelijk? En welke rol speelt de doorlooptijd hierbij?
- In dit onderzoek is niet gekeken naar de afstemming tussen gemeenten onderling. Overleggen de gemeenten met elkaar of regelt de provincie alles?

5.3 Reflectie

Dit onderzoek heeft getracht antwoord te geven op de vraag hoe overheidsbeleid ter zake het wonen wordt vertaald en hoe er door marktpartijen wordt geanticipeerd op de vraag vanuit de markt. Voor dit onderzoek zijn provincies, gemeenten, corporaties en ontwikkelaars geïnterviewd.

Wat dit onderzoek lastig heeft gemaakt is dat er een start gemaakt is in 2010 en dat er in april 2012 een doorstart heeft plaatsgevonden. Door de komst van de crisis, welke zijn uitwerking in 2012 duidelijk heeft laten zien, was er weer veel veranderd aangaande beleid en de rol van de betrokken partijen.

Daarnaast heeft de onderzoeker in een vroeg stadium een keus gemaakt om de drie noordelijke hoofdsteden als cases te pakken zonder dat op dat moment te onderbouwen. Dit heeft in de loop van het onderzoek ervoor gezorgd dat de structuur en de logische opbouw in de thesis lastig was aan te brengen.

Wat verder tegenviel was het maken van afspraken bij de ontwikkelaars. Deze werkten niet vanzelfsprekend mee aan het onderzoek, wat het proces ook enkele weken heeft vertraagd.

Tevens is een leerervaring dat bij het doen van onderzoek, er eerst een helder theoretisch kader gevormd dient te worden en de verwachtingen moeten worden vastgesteld, alvorens te beginnen met interviews.

Bronnen

- Baarda, D.B, De Goede, M.P.M. & Teunissen, J. (2005). *Basisboek Kwalitatief Onderzoek*. Groningen. Wolters Noordhof.
- Besseling, P (2008). *De Nederlandse woningmarkt en overheidsbeleid: over aanbodrestricties en vraagsubsidies*. In: F.J.H. Don, *Agenda voor de woningmarkt*. Amsterdam: Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde, 101-124.
- Boelhouwer, P (2009). *Towards a better balance on the Dutch housing market? Analysis and policy propositions*. *European Journal of Housing Policy*, 9(4), 457-475.
- Boumeester, H.J.F.M. (2004). *Duurdere koopwoningen en wooncarriere*. Breda. TU Delft
- Bressers, J.Th.A, Hoogerwerf, A. (1995). *Beleidsevaluatie*. Samsom H.D. Tjeenk Willink. Alphen aan den Rijn.
- Centraal Bureau van de statistiek, (2012). *Woningbouw: voorraad, wijzigingen en nieuwbouw*. Heerlen. CBS.
- Dieleman, F.M., (1986). *The future of Dutch housing: a review and interpretation of the recent literature*. In: *Tijdschrift voor Economische en Sociale geografie* nr 77, pp 336-344.
- Dijkstra, D. (2008). *De afstand tussen wens en werkelijkheid*. Groningen. Beschikbaar op: www.rug.nl. Geraadpleegd op 26 mei 2010.
- Economie en Ruimtelijke inrichting, (2012). *Bouwen aan de toekomst van Nederland*. Eindhoven. Beschikbaar op: www.economie-ruimte.nl. Geraadpleegd op 14 juli 2012.
- Ekkers, P.D.J. (2006). *Van volkshuisvesting naar woonbeleid*. Den Haag. Sdu uitgever.
- Geoactief, (2005). *Ruimtelijke ordening in Nederland*. Beschikbaar op: www.planjeeigenruimte.nl. Geraadpleegd op 24 juli 2010.
- Hegeman Bouwontwikkeling, (2008). *De starters aan zet*. Beschikbaar op: www.hegeman.nl. Geraadpleegd op 2 juni 2012.
- Hoogerwerf, A. (2008). *Overheidsbeleid, een inleiding in de beleidswetenschap*. Alphen aan de Rijn. Kluwer.
- IVBN, (2010). *De vastgoedbeleggingsmarkt in Nederland*. Publicatie De vastgoedbeleggingsmarkt. Voorburg.
- Kremers, J.J.M.(2008). *Van een aanbodgestuurde naar een meer vraaggestuurde woningmarkt*. . Den Haag: Werkgroep Aanbodzijde Woningmarkt en Financiering Woningbouw, Ministerie van VROM / Ministerie van Financiën.

- Kwaliteit van wonen, (2010). *Structuurvisie Wonen 2010 – 2020 Gemeente Groningen*. Beschikbaar op www.gemeente.groningen.nl. Geraadpleegd op 16 augustus 2010.
- Leeuwarder Visie Wonen, (2010). *Samenvatting visie wonen*. Beschikbaar op: www.leeuwarden.nl. Geraadpleegd op 18 juni 2010.
- Ligtenberg, (2010). *Een jaar van records*. PropertyNL Magazine, nr. 17, 1 november 2010, pag. 25. Amsterdam.
- Liwwarders, (2011). *Deprimerende cijfers grondexploitatie gemeente Leewarden*. Beschikbaar op: www.liwwarders.nl. Geraadpleegd op 17 juli 2012.
- Ministerie van Financiën, (2010). *Ontstaan kredietcrisis*. Beschikbaar op: www.minfin.nl. Geraadpleegd op 16 juni 2012.
- Niehof, D. (2008). *De rol van de overheid op de woningmarkt*. Beschikbaar op: www.essay.utwente.nl. Geraadpleegd op 23 juni 2012
- Nota Wonen, (2002). *Nota Mensen, Wensen, Wonen*. Wonen in de 21^e eeuw . Den Haag: Ministerie van VROM.
- Nota Ruimte, (2006). *Nota Ruimte 2006*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- NVB, (2012). *10 punten aanbevelingen vlot trekken woningmarkt*. Beschikbaar op: www.nvbjaarcongres.nl. Geraadpleegd op 23 juni 2012.
- NVB (2008). *Huizenkopers in profiel*. Beschikbaar op: www.nvbjaarcongres.nl. Geraadpleegd op 16 juni 2012.
- NVM, (2011). *Woningmarkt in tijden van crisis*. Beschikbaar op: www.nvm.nl. Geraadpleegd op 10 juni 2012.
- Nyfer, (2011). *Wonen naar keuze, integrale hervorming van het woonbeleid*. Vereniging eigen huis. Utrecht.
- PBL, (2010). *Woningprogramma op peil, toekomst onzeker*. Beschikbaar op: www.pbl.nl. Geraadpleegd op 15 juli 2012.
- Priemus, H. (1978). *Volkhuysvesting; begrippen, problemen, beleid*. Samsom H.D. Tjeenk Willink. Alphen aan den Rijn.
- Priemus, H. (1983). *Volkshuisvestingssysteem en woningmarkt*. Samsom H.D. Tjeenk Willink. Alphen aan den Rijn.
- Provinciaal omgevingsplan, (2009). *Provinciaal omgevingsplan 2009-2013*. Beschikbaar op www.provinciegroningen.nl. Geraadpleegd op 20 augustus 2010.
- Ras, Michiel, Evelien Eggink, Edwin van Gameren en Ingrid Ooms (2006). *Uitgerekend wonen. Een model voor de vraag van huishoudens naar wonen en de gevolgen van beleidswijzigingen*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau (scp-publicatie 2006/3).

- RIGO, (2010). *Evaluatie woningbouwafspraken 2005-2009*. Beschikbaar op: www.rigo.nl. Geraadpleegd op 10 juni 2012.
- RIGO, (2010). *Collectief particulier opdrachtgeverschap: markt voor bouwers*. Beschikbaar op: www.rigo.nl. Geraadpleegd op 10 juni 2012.
- Rijksoverheid, (2012). *Nieuwe regels hypotheek*. Beschikbaar op: www.rijksoverheid.nl. Geraadpleegd op 15 juli 2012.
- SEV, (2010). *Zelf bouwen in Nederland: tien jaar experimenteren*. Beschikbaar op: www.sev.nl. Geraadpleegd op 8 juni 2012.
- Socrates, (2006). *Woningmarktverkenningen*. Beschikbaar op: www.vrom.nl. Geraadpleegd op 13 juni 2010.
- Socrates, (2010). *Woningmarktverkenningen*. Beschikbaar op: www.vrom.nl. Geraadpleegd op 13 juni 2010.
- Streekplan, (2007). *Streekplan provincie Friesland*. Beschikbaar op: www.fryslan.nl. Geraadpleegd op 1 augustus 2010.
- SVIR, (2012). *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*. Beschikbaar op: www.rijksoverheid.nl. Geraadpleegd op 14 juli 2012.
- Taskforce (2005). *Eindrapport Taskforce woningproductie*. Beschikbaar op: www.vng.nl. Geraadpleegd op 1 augustus 2010.
- Van Diepen, A. (2005). *De woonvraag in de vraaggestuurde markt*. Beschikbaar op: www.nethur.nl. Geraadpleegd op 25 juli 2010.
- Vastgoedmarkt (2009). *Woningbouwproductie krimpt kwart tot 2012*. Beschikbaar op: www.vastgoedmarkt.nl. Geraadpleegd op 25 juli 2010.
- VROM (2008). *Regionale analyses woningmarkt 2010-2020*. Beschikbaar op: www.vrom.nl. Geraadpleegd op 17 juli 2010.
- VROM (2010). *Introductie woningproductie*. Beschikbaar op: www.vrom.nl. Geraadpleegd op 8 juli 2010.
- VROM, (2010). *Dossier bouwregelgeving, bouwbesluit*. Beschikbaar op: www.vrom.nl. Geraadpleegd op 9 juli 2010.
- VROM, (2010). *Dossier Woningcorporaties*. Beschikbaar op: www.vrom.nl. Geraadpleegd op 8 juli 2012.
- Wetenschappelijk instituut CDA, (2007). *De woningmarkt in beweging*. Beschikbaar op: www.wi.cda.nl. Geraadpleegd op 2 juli 2010.
- WI, (2008). *De woningmarkt in beweging*. Beschikbaar op: www.wi.cda.nl. Geraadpleegd op 2 juli 2010.
- WoOn, (2009). *Het wonen overwogen*. Beschikbaar op: www.vrom.nl. Geraadpleegd op 23 juni 2012.

- WoOn, (2009) *WoOn onderzoek Nederland*. Beschikbaar op: www.vrom.nl. Geraadpleegd op 23 juni 2012.
- Woonkennis, (2009). *Whitepaper Verhuiscapaciteit*. Beschikbaar op: www.bouwkennis.nl. Geraadpleegd op 2 juli 2010.
- Woonplan Assen 2010-2030. *Een stad voor iedereen*. Beschikbaar op: www.assen.nl. Geraadpleegd op 26 mei 2012.
- Woonplan Leeuwarden, (2008). *Eltsenien syn hus*. Beschikbaar op: www.leeuwarden.nl. Geraadpleegd op 20 juni 2010.

Bijlage 1 Interview Gemeente / Provincie – Woningbouwbehoefte onderzoek

Plannen en opgave

- Worden er woonplannen opgesteld door de gemeente? Voor welke periode?
- Wordt er in de opgave rekening gehouden met de vraag vanuit de markt? (kwalitatieve deel) Zo ja, op welke wijze wordt die vraag manifest?
- Wat is de concrete bouwopgave voor de gemeente per jaar (in aantallen)?
- Wordt de opgelegde productie vanuit de overheid gehaald?
- Welke woningbouwprojecten lopen er op dit moment? (productielocatie)
- Wat staat er de komende jaren op de woningbouwplanning?
- Hoe zit het met de verhouding huur/koop in de gemeente?
- Hoe wordt de opgave ingeschat? Waar wordt naar gekeken? Woningbehoefte onderzoek gedaan?
- Wordt vanuit de gemeente de doorstroming bevorderd? (scheef wonen tegengaan)
- Waar zitten de knelpunten in de woningbouwopgave? (Starters/ouderen/ studenten)
- Is er in de gemeente een vraagmarkt of wordt er gestreefd naar een aanbodmarkt?
- Hoe kijkt de gemeente naar de mismatch op de woningmarkt en hoe wordt er op geanticipeerd?

Andere partijen

- Stuurt de provincie de woningbouwopgave van de gemeente? Werkt het beleid van de overheid door naar de gemeente?
- Is er sprake van concurrentie tussen gemeenten ten opzichte van woningbouwopgave?
- Worden er afspraken gemaakt over de woningbouwprogramma's met aangrenzende gemeenten?
- Wat is de rol voor de ontwikkelaar ten opzichte van de woningbouwopgave van de gemeente?
- Wordt er veel uitbesteed aan marktpartijen / zijn er marktinitiatieven?
- Hoe zit het met de samenwerking met corporaties?

Overig

- Wat wordt door gemeente gezien als oorzaak van de kwalitatieve mismatch?
- Wat wordt door gemeente gezien als oplossing voor de kwalitatieve mismatch?

Bijlage 2 Interview Woningcorporatie – Woningbouwbehoefte onderzoek

- Heeft u doelgroep een gerichte woningvraag?
- Hoe divers is u woningbestand qua type woning?
- Wordt er door de corporatie rekening gehouden met de vraag vanuit de markt? Woningbehoefte onderzoek?
- Wordt er geluisterd naar de vraag vanuit de huurder? Hoe wordt deze vraag gehoord?
- Heeft uw organisatie beleid als het aankomt op de kwalitatieve mismatch of wordt er meer in aantallen gedacht?
- Wordt de corporatie ook gestuurd door de gemeente wat betreft het te bouwen type corporatiewoningen?
- Waar zit het knelpunt in de woningmarkt in uw afzetgebied? Hoe wordt daar op geanticipeerd?
- Wat zijn de plannen voor de komende jaren?
- Wat ziet u als corporatie als oorzaak van de kwalitatieve mismatch?
- Wat ziet u als corporatie als oplossing voor de kwalitatieve mismatch?

Bijlage 3 Interview Ontwikkelaar – Woningbouwbehoefte onderzoek

- Hoeveel projecten doet uw organisatie op dit moment in de stad Leeuwarden /Groningen /Assen?
- Hoe zit het met de diversiteit van de plannen die nu in uitvoering zijn?
- Wordt er door jullie gekeken naar de vraag vanuit de markt? Gebruik gemaakt van woningbehoefte onderzoek?
- Hoe weet je als ontwikkelaar waar de consument behoefte aan heeft?
- Van wie krijgt uw organisatie de meeste opdrachten of wordt er ontwikkeld uit eigen initiatief?
- Hoe zit het op dit moment met de verkoopbaarheid van de gerealiseerde projecten? Zijn ontwikkelaarsvoorzichtiger geworden met het starten van nieuwe projecten?
- Wordt uw organisatie ook enigszins door gemeente/provincie aangestuurd op het bouwen waar vraag naar is?
- Hoe zit het met samenwerking tussen ontwikkelaar en gemeente?
- Waar zit het knelpunt in de woningmarkt naar uw inziens in de stad Leeuwarden / Groningen / Assen? Wordt daar door jullie op geanticipeerd?
- Wat zijn de plannen voor de komende paar jaar voor de stad Leeuwarden / Groningen / Assen?
- Wat ziet u, als ontwikkelaar, als oorzaak van de kwalitatieve mismatch?
- Wat ziet u, als ontwikkelaar, als oplossing voor de kwalitatieve mismatch?