

# Krimp vraagt om samenwerking

Een onderzoek naar de gevolgen van de bevolkingskrimp op de woningmarkt in Noord- en Oost-Groningen



L. Nijman  
S1672665

April 2010

Master Vastgoedkunde  
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen



**RuG**



# Krimp vraagt om samenwerking

Een onderzoek naar de gevolgen van de bevolkingskrimp op de woningmarkt in Noord- en Oost-Groningen



RUG

Master Thesis door Luuk Nijman  
Studentnummer 1672665

Master Vastgoedkunde Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen  
Rijksuniversiteit Groningen

Begeleider: Dr. P.R.A. Terpstra  
Tweede lezer: ir. G. H. Heins

© April 2010

## Voorwoord

Voor u ligt het resultaat van mijn afstudeeronderzoek ter afronding van de Master Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen. De aanleiding voor het onderzoek komt voort uit de afname van het aantal inwoners en huishoudens in Noord- en Oost-Groningen. Deze demografische krimp geeft aanleiding om de gevolgen van de krimp voor de woningmarkt in deze regio in beeld te brengen. Het resultaat zijn verschillende conclusies en aanbevelingen die beschrijven wat de gevolgen van de krimp zijn voor de woningmarkt en de betrokken actoren. Door de onbekendheid van de verdere gevolgen van de krimp op lange termijn is een vervolgonderzoek mogelijk.

Een aantal mensen heeft een bijzondere rol gespeeld bij de totstandkoming van dit onderzoek. In de eerste plaats wil ik mijn afstudeerbegeleider Dr. P.R.A. Terpstra bedanken voor zijn heldere adviezen en begeleiding. Daarnaast gaat mijn dank uit naar gesproken medewerkers van de gemeenten en corporaties en de overige mensen die ik gesproken heb in Noord- en Oost- Groningen met betrekking tot de krimp problematiek. De inhoud van het verslag en de conclusies en aanbevelingen zijn gebaseerd op de meningen en ervaringen van deze personen. Als laatste, en zeker niet in de minste plaats, wil ik mijn vriendin Alieke en mijn ouders bedanken voor de taalkundige bijdrage en betrokkenheid!

Luuk Nijman

Groningen, april 2010

## Samenvatting

De aanleiding van het onderzoek is de veranderende demografische ontwikkeling van de bevolking in zowel samenstelling als omvang in Noord- en Oost-Groningen. Hoewel na verwachting de bevolking in Nederland pas vanaf 2035 zal afnemen heeft deze regio hier nu al mee te maken. In de toekomst zal deze ontwikkeling zich alleen maar versterken. Daardoor vereist de krimp een andere aanpak van de betrokken actoren in de regio. Het onderzoek richt zich op de gevolgen van de krimp voor de woningmarkt. Om een beter inzicht te krijgen in de manier waarop de demografische krimp de woningmarkt beïnvloed is de volgende probleemstelling gebruikt. Wat is het gevolg van de demografische krimp in Noord- en Oost-Groningen voor de verschillende overheidsinstanties en betrokken partijen gekeken naar de woningmarkt?

Het onderzoek richt zich op elf gemeenten in Noord- en Oost-Groningen die volgens cijfers van het CBS nu of in de nabije toekomst met de bevolkingskrimp te maken krijgen. De geselecteerde gemeenten zijn: Appingedam, Delfzijl, Eemsum en Loppersum in Noord-Groningen en Bellingwedde, Menterwolde, Pekela, Reiderland, Scheemda, Vlagtwedde en Winschoten in Oost-Groningen.

De tijden van bevolkingsgroei in Noord- en Oost-Groningen zijn voorbij, dit vraagt om een andere kijk op de regio van zowel de publieke als de private partijen. Het blijkt lastig te zijn voor de betrokken actoren om het groei denken los te laten en over krimp te moeten gaan nadenken. Dat de krimp een andere benadering vraagt is te zien in Delfzijl. Ondanks dat het inwoners- en huishoudensaantal in Delfzijl de afgelopen tien jaar is afgenomen heeft de gemeente Delfzijl altijd nog ingezet op nieuwbouw van woningen met de hoop dat dit nieuwe mensen zou trekken. Het gevolg is dat de gemeente Delfzijl momenteel met een grote leegstand heeft te kampen. Om een woningbouwprogramma te maken dat inspeelt op de krimp heeft de provincie de gemeenten de vrijheid gegeven om zelf een woonplan op te stellen, mits dit in samenwerking gebeurt met de omliggende gemeenten. Deze samenwerking is in krimpregio's erg belangrijk om te voorkomen dat gemeenten gaan concurreren met buurgemeenten en zo in elke gemeente voor de leegstand gebouwd gaat worden. De gemeenten dienen de krimp niet te gaan ontkennen, maar er moet juist geprobeerd worden de positieve kanten van de krimp te belichten. Binnen de gemeente ontstaat meer licht en ruimte, waardoor meer mogelijkheden ontstaan om in te zetten op kwaliteit. Door binnen de gemeente de unieke eigenschappen te benadrukken en versterken en meer in te zetten op groen kun je de identiteit van de gemeente behouden en een uniek woongebied creëren. Het is dus zaak om in herstructureringsgebieden in te zetten op kwaliteit en verdunning in samenwerking met de corporatie.

De woningbouwcorporaties hebben de afgelopen tien jaar al veel gesloopt in Noord- en Oost-Groningen. De corporaties in de regio voelen de gevolgen van de demografische krimp gelijk in de portemonnee, doordat woningen leeg blijven staan. De corporaties in Noord- en Oost-Groningen hebben al eerder dan de gemeente ingezet op verdunning. Door het financiële aspect heeft de corporatie eerder de krimp erkend dan de gemeente. Het is een lastig proces gebleken om als corporatie de krimp onder de aandacht bij de gemeente te brengen. Hierdoor zijn meerdere corporatiedirecteuren gesneuveld. De directeuren van de corporaties Marenland en Arcantus zijn de

dupe geworden van het bewustwordingsproces. Dit hoeft niks te maken te hebben met de kwaliteit van deze mensen, maar dit hoort blijkbaar bij het proces van bewustwording. Bestuurders en wethouders van een gemeente willen het liefst alleen maar woningen bouwen. Zo laten ze zien dat het goed gaat met de gemeente en er nog steeds sprake is van groei. Een wethouder moet scoren om zo een volgende termijn weer wethouder te worden. Daarnaast wil een wethouder bij zijn vertrek graag wat achterlaten waarvan hij kan zeggen dat dat in zijn bestuursperiode tot stand is gekomen.

Maar het bouwen van meer woningen werkt alleen maar averechts. De leegstand in een gemeente wordt groter en door het grote aanbod aan woningen kan de huizenbezitter zijn woning moeizaam verkopen. Een belangrijke vraag is hoe de corporaties en gemeenten met particuliere huizenbezitters dient om te gaan die in een slechte woning wonen en geen geld hebben om deze op te knappen, terwijl de gemeente juist in wil zetten op kwaliteit aan de hand van herstructureren. Een andere vraag is hoe de corporaties en gemeenten om moeten gaan met mensen die willen verhuizen naar een nieuwbouw woning of verzorgingstehuis, maar die hun woning niet kunnen verkopen, omdat er simpelweg geen vraag. Terwijl het pensioensgeld van deze mensen in de woning zit.

Om de krimpproblematiek op te lossen zal geld van buiten de regio moeten komen. De sloop van woningen en het verhogen van de kwaliteit kost geld. Wil je de mensen met een verpauperde woning of mensen die hun woning niet kunnen verkopen op één of andere manier tegemoet komen kost dat nog veel meer geld. Om dit geld vanuit het Rijk te krijgen zal de krimp nog meer op de politieke agenda moeten komen om zo de aandacht voor de problematiek te vergroten. Maar hoeveel geld beschikbaar komt en waar het vandaan zal komen is onduidelijk. Minister van der Laan heeft aangegeven dat er op den duur geld beschikbaar komt. Hij verwacht dat er een oplossing gevonden wordt aan de hand van de solidariteit van de nog groeiende gemeenten. Daarnaast probeert hij geld voor de krimp vrij te maken in het Investeringsbeleid Stedelijke Vernieuwing. Een andere simpele oplossing zou de afschaffing van de Vogelaarheffing voor corporaties in de krimpregio's kunnen zijn. Elke corporatie betaalt nu mee aan de 41 probleemwijken, terwijl de corporatie sin de regio zelf geld nodig hebben om de problemen op te lossen. Daarnaast schreeuwt ook de gemeente om geld van het Rijk, maar naast het schreeuwen om geld zouden ze eerst eens een visie moeten gaan maken hoe ze het geld gaan besteden. Door een gebiedsgerichte visie te maken in samenwerking met de corporatie kun je per gebied kijken hoeveel geld je nodig hebt en waar je dit aan gaat besteden.

Om de gevolgen van de bevolkingskrimp aan te pakken is meer geld en aandacht noodzakelijk. Maar tot op heden is onduidelijk hoe je met eerder genoemde zaken als verslechterde woningen en mensen die hun huis niet kunnen verkopen omgaat. Het ontkennen van de krimp door de gemeente verdwijnt gelukkig en elke gemeente ziet wel in dat er iets moet gebeuren. Het groeidenken dient los gelaten te worden. Daarentegen is er nog een lange weg te gaan. De krimp vereist creativiteit en daadkracht, waarin enkele gemeenten de laatste jaren te kort in zijn geschoten.

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord .....</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting .....</b>	<b>4</b>
<b>Inhoudsopgave .....</b>	<b>6</b>
<b>1      <b>inleiding</b>.....</b>	<b>7</b>
1.1     Achtergrond .....	7
1.2     Aanleiding.....	8
1.3     Onderzoeksvragen .....	10
1.4     Afbakening .....	12
1.5     Relevantie onderzoek.....	13
1.6     Onderzoeksopzet .....	13
1.7     Leeswijzer .....	15
<b>2      <b>Krimp</b>.....</b>	<b>15</b>
2.1     Definitie van krimp.....	16
2.2     Oorzaken krimp .....	17
2.3     Omvang van de krimp	
2.4     Prognoses bevolkings- en huishoudensontwikkeling per gemeente .....	22
2.5     Noord- en Oost-Groningen .....	25
2.6     Oorzaken krimp in Noord- en Oost-Groningen	
<b>3      <b>Publieke partijen</b>.....</b>	<b>34</b>
3.1     Beleidslevenscyclus van Winsemius .....	35
3.2     Europa .....	37
3.3     Rijk .....	38
3.4     Provincie .....	40
3.5     Samenwerkingsverbanden .....	42
3.6     Gemeenten .....	45
<b>4      <b>Private Partijen</b>.....</b>	<b>50</b>
4.1     Werking van de woningmarkt .....	50
4.2     Ontwikkelingen op de woningmarkt in Noord- en Oost-Groningen .....	56
4.3     Corporaties .....	60
4.4     Gevolgen voor huizen bezitters , problemen in de goedkope koop .....	67
<b>5      <b>Conclusies en aanbevelingen</b>.....</b>	<b>70</b>
5.1     Conclusies.....	70
5.2     Aanbevelingen.....	72
<b>Bijlage .....</b>	<b>- 1 -</b>

# 1 INLEIDING

## 1.1 Achtergrond

Ganzedijk is een dorp met ongeveer 60 inwoners op het platteland van Oost-Groningen, vijf kilometer van de Duitse grens. Het dorpje kent veel leegstand en de huren zijn laag en relatief veel mensen leven van een uitkering. De woningcorporatie wil de woningen echter niet meer verhuren en het hele dorpje slopen. Het gevolg is zichtbaar aan de dichtgespijkerde ramen (figuur 1). Bij de woningen die nog wel worden verhuurd wordt geen groot onderhoud meer uitgevoerd.

Figuur 1: Ganzedijk



Bron: Mik, 2008

In Ganzedijk is de afname van het aantal inwoners en huishoudens reeds begonnen. Woningen staan leeg en zijn vervallen. Vanaf begin 2008 zijn er stemmen opgegaan om het hele dorpje maar van de kaart te vegen. De inwoners van het dorpje geven de schuld aan het prestigieuze project de Blauwestad. Door de komst van de Blauwestad zou niemand meer in Ganzedijk willen wonen, waardoor het

dorpje verder in verval is geraakt. De inwoners van het dorpje hebben zich fel tegen de sloop van hun dorp verzet en zijn zelfs met eigen plannen gekomen op het voortbestaan van het gehucht te garanderen.

Om het dorpje te laten voortbestaan wilden de inwoners het dorpje onderbrengen in een BV en zo een eigen onderneming starten ten behoeve van het behoud van het dorp. Ze wilden hun eigen huizen opknappen en samenlevingsregels opstellen. Met de oprichting van de BV wilden de bewoners zo veel mogelijk alles zelf regelen. Bewoners konden een aandeel kopen in het Ganzedijk Ontwikkelfonds en ook andere geïnteresseerden konden investeren. Dat het oprichten van een eigen BV geen oplossing is werd al snel duidelijk, maar wat moet er dan gebeuren met Ganzedijk? Hoe dient omgegaan te worden met gebieden die worden getroffen door de krimp? Er werd besloten de storm die in Ganzedijk, met name door de media veroorzaakt is, te laten rusten. Waarschijnlijk zal het dorp in de toekomst alsnog verdwijnen, omdat het onmogelijk is iets in stand te houden waar simpelweg geen vraag naar is. (Sitalsing, 2008)

Maar wat is er dan mis gegaan in Ganzedijk? Ooit in de jaren '50 is een stukje bouwland gekocht en daar zijn in een lintbebouwing 57 woningen opgekomen, waaruit het dorp Ganzedijk is ontstaan. Ganzedijk bestaat voor de helft uit koopwoningen en de andere helft zijn huurwoningen. Iedereen was er over eens dat Ganzedijk daar eigenlijk niet gebouwd had mogen worden 50 jaar geleden. Als je rondrijdt wordt een deel van de woningen netjes bewoond en de andere gedeelten zijn verpauperd. Door de afname van het aantal inwoners en huishoudens in deze gebieden is er geen



vraag meer naar de woningen, waardoor ze leeg komen te staan en verpauperen. Om de verpaupering tegen te gaan zal gesloopt moeten worden. De sloop van de woningen zou niet in één keer gebeuren, maar in fasen uitgesmeerd over meerdere jaren. Bewoners wisten precies wat er ging gebeuren. De problemen in Ganzedijk komen niet alleen voort uit de media aandacht, maar ook de betrokken bestuurders hebben foutieve beleidskeuzes gemaakt. Dit valt zowel de corporatie als de bestuurders van de gemeente aan te rekenen. Hierdoor is het probleem in Ganzedijk nog niet opgelost. Naar alle waarschijnlijkheid zal Ganzedijk op den duur alsnog verdwijnen.

Uit het voorgaande blijkt dat de eerste gevolgen van de krimp in Oost-Groningen merkbaar zijn. Maar niet alleen in Oost-Groningen, ook in Delfzijl zijn de gevolgen van de krimp merkbaar. Ook hier hebben verkeerde beleidskeuzes door het ontkennen van de krimp de problematiek alleen maar groter gemaakt. Maar hoe groot de gevolgen van het inzetten van de demografische krimp daadwerkelijk zijn is tot op heden onbekend.

## **1.2 Aanleiding**

De bevolking in Nederland groeit elk jaar, maar er komt een keer een moment dat de groei teneinde komt. Rond 2035 zal het aantal inwoners in heel Nederland af gaan nemen. Naast de afname van het aantal inwoners zal ook het aantal huishoudens gaan afnemen. De daling van de inwoners- en huishoudensaantallen zal niet voor elke gemeente of regio gelijkmatig gebeuren. De Randstad en de grote steden zullen blijven groeien tot 2035, Met name de kleine plattelandsgemeenten zullen in de nabije toekomst te maken gaan krijgen met een daling van het aantal huishoudens. Dat de krimp steeds verder om zich heen grijpt blijkt ook uit de cijfers van het VROM. Van de 443 gemeenten uit 2007 kenden er in 2000 al 79 een negatieve groei. In 2005 was dat aantal opgelopen tot 214, wat neerkomt op 48% van het totaal aantal gemeenten. (VROM, 2007 blz. 48)

Uit het voorbeeld van Ganzedijk blijkt dat de impact die de demografische krimp heeft voor gemeenten best groot kan zijn. Dat het huishoudens- en inwonersaantal op een gegeven moment gaat dalen is bijna zeker, maar hoe groot de krimp in de toekomst wordt is lastig te voorspellen. Ook is het moeilijk in te schatten wat de gevolgen voor een regio of gemeente zijn.

In Tabel 1 staan cijfers over omvang, samenstelling en ontwikkeling van de bevolking tussen 1950 en 2050. De omvang van de bevolking blijft voorlopig nog groeien, echter steeds trager, om omstreeks 2035 structureel te gaan dalen. Vanaf 2035, of eerder wanneer de migratie minder hoog wordt dan in de huidige prognose, begint voor heel Nederland de krimp van de bevolkingsomvang.

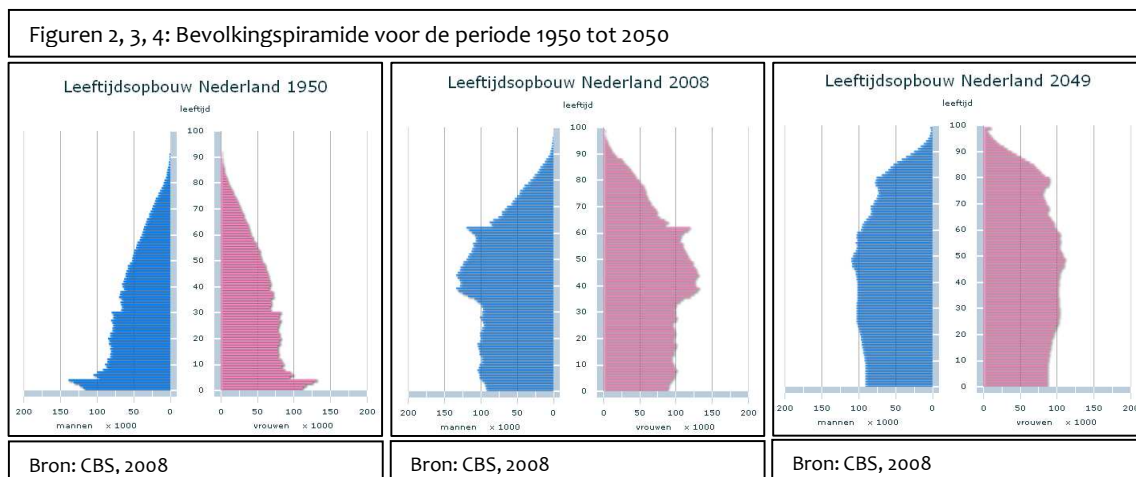
Tabel 1: Samenstelling en ontwikkeling van de bevolking (1950-2050)									
Omvang & leeftijd	1950	%	2000	%	2050	%	Hoogste	niveau in	Veranderingspercentage
0 - 19 jaar	3.742.000	37	3.873.000	24	3.801.000	22	1972	4.695.000	4 -2
20 -44	3.597.000	36	5.976.000	38	5.255.000	31	1992	6.175.000	66 -12
45 -64	1.916.000	19	3.863.000	24	4.154.000	25	2018	4.745.000	102 8
65 -79	671.000	7	1.652.000	10	2.419.000	14	2037	2.938.000	146 46
80 en ouder	100.000	1	500.000	3	1.277.000	8	Na 2050		400 155
Totaal	10.027.000	100	15.864.000	100	16.906.000	100	2035	17.062.000	58 7

**Bron: Derks et al, 2006**

Op dat moment zijn er dan wel iets meer inwoners dan momenteel, maar die wonen dan niet meer op dezelfde plekken als nu het geval is. De groei tot 2035 zal met name te zien zijn in de Randstad en dit zal ten koste gaan van de perifere gebieden. De overgang van groei naar afname van het aantal inwoners in de perifere gebieden is reeds begonnen in verschillende delen van Nederland. Zuid-Limburg, Zeeuws-Vlaanderen, Noord- en Oost-Groningen en delen van Drenthe zijn de bekendste voorbeelden van gebieden waar het aantal inwoners al aan het dalen is. (Derks et al. 2006)

### 1.2.1 Bevolkingsontwikkeling en huishoudensontwikkeling

In de figuren 2, 3 en 4 is het verloop van de bevolkingssamenstelling en bevolkingsomvang tussen 1950 en 2050 weergegeven. In 1950 kende Nederland 10 miljoen inwoners. In 2008 heeft Nederland al 16,4 miljoen inwoners. De babyboomgeneratie is langzaam aan het vergrijzen en het aantal kinderen in een gezin is sterk gedaald en al een aantal decennia redelijk gelijk gebleven. In 2035 zal het inwoners aantal dalen zoals eerder aangegeven en zal Nederland rond de 16,9 miljoen inwoners hebben.



De bevolkingssamenstelling en de omvang van de bevolking is de laatste eeuw in Nederland dus sterk veranderd, maar heeft altijd een sterke groei gekend. Vanaf 2035 zal het inwonersaantal in Nederland niet verder toenemen en naar verwachting gaan dalen.

Een daling van het aantal inwoners hoeft nog geen woningleegstand te betekenen. Wanneer het aantal inwoners daalt en het aantal huishoudens nog toe neemt hoeft dit geen gevolgen te hebben voor het aantal bewoonde woningen. De groei van het aantal woningen komt dan voort uit een daling van het aantal personen per woning. In Nederland is het gemiddelde aantal personen per woning gedaald van 2,47 in 1996 naar 2,36 in 2006. De daling zal door gaan naar 2,24 in 2016 en 2,17 in 2026. (Derks, 2006)

Wanneer over demografische krimp gesproken wordt is dus niet alleen het aantal inwoners van belang, maar ook het aantal huishoudens, wanneer gekeken wordt naar de gevolgen die de demografische krimp met zich mee brengt. Een daling van de vraag naar woningen heeft niet alleen gevolgen voor ontwikkelaars, corporaties etc. maar ook voor de verschillende overheidsinstanties. De verschillende beleidsstukken zullen niet zoals de laatste decennia het geval was zich moeten richten op groei van de regio, maar zullen terughoudender moeten zijn om bijvoorbeeld een overschot aan woningen te voorkomen.

### **1.3 Onderzoeksvragen**

De vraag naar woningen is het afgelopen jaar terug gelopen. Voordat de crisis zijn intrede deed was het voor corporaties en ontwikkelaars makkelijker de nieuwbouwwoningen te verkopen. Een ontwikkelaar/belegger/corporatie bouwde woningen en voordat de woningen gerealiseerd waren, waren ze al verkocht. Dit is steeds verder aan het veranderen en zal wellicht in de toekomst verdwijnen getuige het volgende artikel; Woningmarkt cijfers: Minder huizen verkocht; prijzen dalen licht.

Het aantal woningen dat in het derde kwartaal van 2008 is verkocht, ligt 13 procent lager dan in het tweede kwartaal van 2008. Voor het eerst sinds 18 jaar (derde kwartaal 1990) is er een lichte prijsdaling waar te nemen van 0,3 procent van de verkoopprijs van de gemiddelde woning. Dit blijkt uit de analyse van de woningmarkt die de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) ieder kwartaal presenteert. (NVM, 2008)

Uit het voorgaande artikel blijkt dat de woningmarkt de laatste jaren erg in beweging is. De crisis wordt steeds meer merkbaar en na de eerste daling van het aantal verkochte woningen en de stagnatie van de prijsstijging uit het artikel van oktober 2008 blijkt dat de woningmarkt steeds verder verslechterd. De daling van de huizenprijzen heeft zich in 2009 verder doorgezet en ook aan het begin van 2010 is de woningmarkt nog niet echt in beweging gekomen. Door de crisis worden steeds minder huizen verkocht en kunnen mensen moeilijk hun woning verkopen, waardoor de woningmarkt steeds verder tot stilstand komt.

Dat de markt weer aan zal trekken is bekend, maar de vraag is hoe lang de crisis nog aanhoudt. Deze ontwikkeling brengt extra problemen met zich mee in de krimpgebieden, waar de vraag naar woningen al erg laag is en doorstroming vrijwel onmogelijk maakt.

De gemeenten en regio's zijn zeer nadrukkelijk betrokken bij de woningbouwopgave. Krimp stelt ze voor andere problemen en uitdagingen dan groei. Bij krimp gaat het vooral om matigen van de nieuwbouw, herstructurering van de bestaande woningvoorraad, sloop van de overtollige woningvoorraad en om de financierbaarheid van dit alles. Bij groei daarentegen draait het vooral om uitbreiding van de woningvoorraad en verhoging van de woningbouwproductie.

In het onderzoek wordt ingegaan op de problemen die zich bij de uitvoering van het (woningbouw)beleid kunnen voordoen en op de mogelijke oplossingsrichtingen hiervoor, gelet op de kansen/problemen die voortkomen uit de krimp. Aangezien krimp zich voornamelijk voordoet op het lokale en regionale schaalniveau zal het onderzoek zich ook richten op de regionale/lokale problemen die spelen.

### **1.3.1 Probleem- en doelstelling**

Bij de uitvoering van het onderzoek is een duidelijk geformuleerd probleem een vereiste om vanuit het probleem een duidelijke doelstelling van het onderzoek naar voren te laten komen. Het uitgangspunt van het onderzoek is oplossingsgericht denken. Hoe kan met de krimp omgegaan worden? Ontstaan problemen door de krimp op de woningmarkt of ontstaan juist kansen?

#### Probleemstelling

Wat is het gevolg van de demografische krimp in Noord- en Oost-Groningen voor de verschillende overheidsinstanties en betrokken partijen voor de woningmarkt.

#### Doelstelling

In dit onderzoek wordt het krimpprobleem inzichtelijk gemaakt en wordt gekeken hoe de betrokken partijen in dorpen/steden om dienen te gaan met de demografische krimp om tijdig in te kunnen spelen op een veranderende woningmarkt.

### **Onderzoeksvragen**

- ✚ Wat wordt verstaan onder demografische krimp en hoe groot is de krimp?
- ✚ Wat zijn de gevolgen en oorzaken van de krimp voor Noord - en Oost-Groningen?
- ✚ Wat is het gevolg van de krimp voor zowel de publieke- als de private partijen op het gebied van de woningmarkt?
- ✚ Welke conclusies kunnen getrokken worden en welke aanbevelingen kunnen gedaan worden die gericht zijn op de ontwikkeling van de woningmarkt in Noord- en Oost-Groningen?

## 1.4 Afbakening

De terugloop van het aantal inwoners en huishoudens heeft gevolgen voor verschillende regionale en lokale markten en voorzieningen zoals de woningmarkt, maatschappelijke voorzieningen en onderwijs etc. Deze verschillende markten en voorzieningen zijn nauw met elkaar verbonden. In het onderzoek wordt nader ingegaan op de problemen die de krimp met zich mee brengt wanneer gekeken wordt naar de woningmarkt. Op de overige markten wordt niet diepgaand ingegaan, maar door de verbanden die tussen de verschillende markten en voorzieningen bestaan worden ze niet geheel buiten beschouwing gelaten.

### Onderliggende rapporten

De laatste jaren zijn steeds meer onderzoeken verschenen die de demografische krimp in beeld brengen. In 2008 is een rapport van het planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Bureau voor de Statistiek verschenen. Het onderzoek met de titel bevolkings-, allochtonen- en huishoudensprognose 2007-2025 (broek et al., 2008) geeft de cijfers voor de ontwikkeling van de bevolking in Nederland en per gemeente weer. Deze literatuurstudie is erop gericht om de problemen op de woningmarkt in kaart te brengen. In het onderzoek zal minder diep op de ontwikkeling van de demografische cijfers ingegaan worden, zoals in het onderzoek van PBL en CBS is gedaan. Het gaat erom dat de krimp aanwezig is en wat de gevolgen hiervan zijn voor de lokale en regionale woningmarkt in Noord- en Oost-Groningen.

Daarnaast is er een rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving die vergelijkbaar is met het doel van mijn onderzoek. Het onderzoek richt zich op de regionale woningmarkt en brengt de gevolgen van de krimp in beeld voor deze regio's. In het onderzoek is gekozen voor een nadere bestudering van vier krimpregio's: Parkstad Limburg, De Eemdelta, greater Manchester (Engeland) en het Friese Schiereiland (Duitsland). Om te voorkomen dat een vergelijkbaar onderzoek ontstaat zal mijn onderzoek zich richten op Noord- en Oost-Groningen, omdat deze regio in dit onderzoek redelijk buiten beschouwing is gelaten en de demografische krimp ook hier steeds meer begint te spelen. Het rapport van PBL richt zich wel op de Eemdelta maar volgens het CBS is het een veel groter gebied dat nu al of op korte termijn te maken krijgt met de krimp

### Gegeven van CBS en PBL

Om een analyse te maken van de omvang van de krimp op verschillende schaalniveaus zijn gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek en het Planbureau voor de Leefomgeving gebruikt. Er is vanuit gegaan dat de cijfers nauwkeurig en betrouwbaar zijn met die verstande dat ze op regionaal niveau redelijk betrouwbaar zijn. Op lokaal en gemeentelijk niveau zullen echter de cijfers van het CBS niet altijd even nauwkeurig zijn, omdat het CBS cijfers voor heel Nederland bijhoudt en publiceert en niet elke gemeente afzonderlijk in Nederland diepgaand onderzoekt. Daarnaast zijn de gebruikte cijfers prognoses en deze kunnen afwijken van andere (toekomstige en bestaande) onderzoeken. Er is gekozen voor de cijfers van het CBS en PBL, omdat dit betrouwbare onderzoeksbureaus zijn met veel ervaring en de gegevens voor iedereen toegankelijk en opvraagbaar zijn.

Naast de cijfers van het CBS in samenwerking met het PBL, doet ABF onderzoek naar de demografische ontwikkelingen. De cijfers van beide bureaus verschillen van elkaar. Bijvoorbeeld de daling van het aantal kinderen in Delfzijl zal volgens ABF sterker afnemen dan de cijfers van het CBS. De verklaring zit hem in het feit dat er een verschil van interpretatie is in de verklaring van de vruchtbaarheidscijfers. Een voordeel van het gebruik van de cijfers van het CBS is dat ze voor iedereen toegankelijk en interpreteerbaar zijn. Bijvoorbeeld een gemeenteraadslid kan niet snel en eenvoudig achter de cijfers van het ABF komen om ze te controleren. Het CBS is veel toegankelijker voor de gewone burger. Om deze redenen worden de cijfers van het CBS gebruikt, maar dat neemt niet weg dat er onderzoeken zijn die de cijfers scherper neerzetten. Indien noodzakelijk zal dan ook een uitstapje gemaakt kunnen worden naar deze onderzoeken. (Hanssen, 2009)

De cijfers over de demografische krimp worden gebruikt voor het aanstippen van de krimpproblematiek. Uit de cijfers kan geconcludeerd worden dat het inwoners- en huishoudensaantal in de toekomst zal afnemen. De verschillende onderzoeken geven verschillende cijfers weer en scenario's die enigszins van elkaar afwijken. Het gaat er in het onderzoek niet om de cijfers zo nauwkeurig en exact mogelijk weer te geven, maar het doel is om het probleem inzichtelijker te maken.

## 1.5 Relevantie onderzoek

De Relevantie van het onderzoek is op te splitsen in twee onderdelen (verschuren, 2002);

Wetenschappelijke relevantie: Tot op heden heeft de krimp altijd een beperkte aandacht gehad. De laatste jaren en zelfs maanden is de belangstelling steeds verder toegenomen, omdat gevolgen langzaam zichtbaar worden. Tot op heden is er nog steeds een beperkte aandacht voor de gevolgen van krimp in de vastgoedwetenschap (woningmarkt) over hoe om te gaan met krimpregio's. De resultaten afkomstig uit het onderzoek kunnen een bijdrage leveren aan de discussie hoe met de krimp omgegaan kan worden in Noord- en Oost-Groningen

Maatschappelijk (praktische relevantie): Het onderzoek kan meer inzicht verschaffen in de gevolgen van de krimp in Noord- en Oost-Groningen. Zo kan voor deze regio, een toekomstvisie worden gegeven voor de woningmarkt, waarin de gevolgen van de krimp zichtbaar zijn gemaakt. Dit kan bijvoorbeeld in doelstellingen worden uitgewerkt die een gemeente of overkoepelende instantie in acht dient te nemen bij prognoses voor toekomstige woningbehoeftes.

## 1.6 Onderzoeksopzet

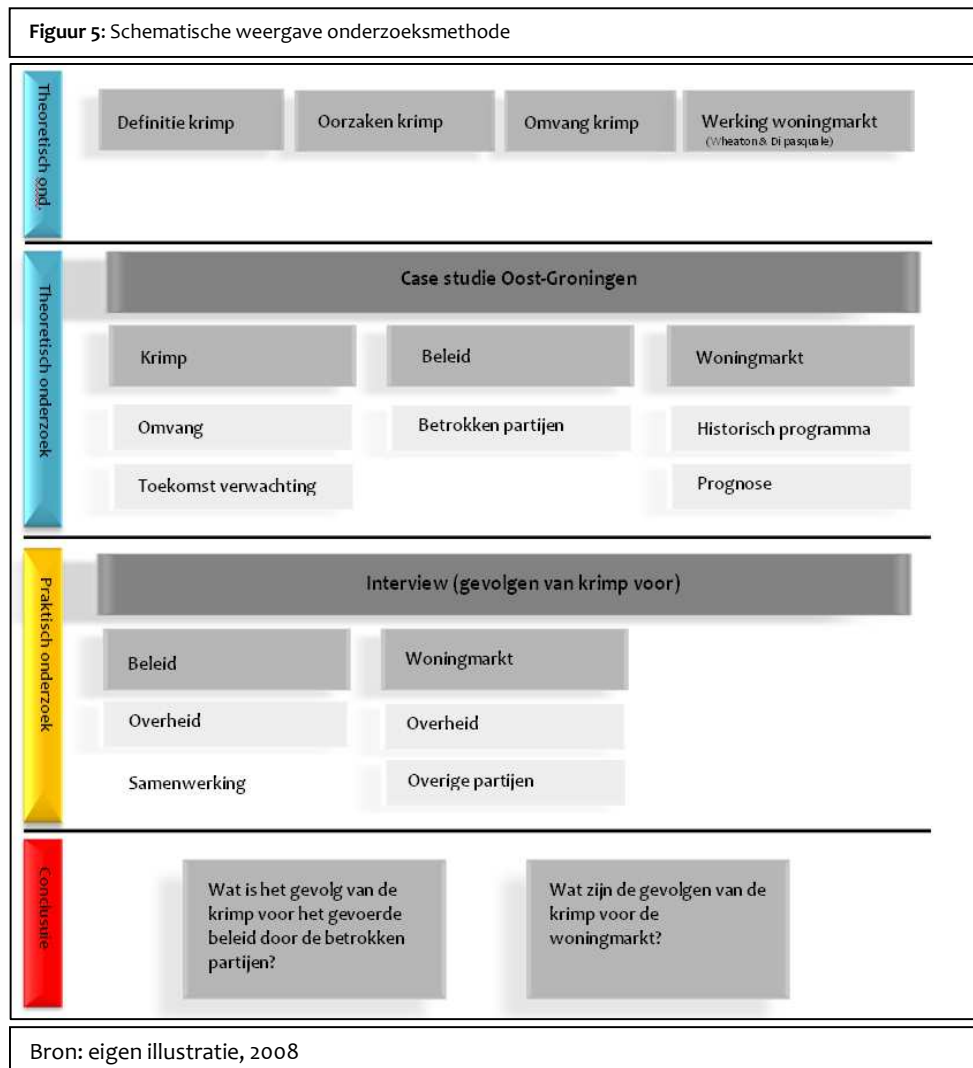
In figuur 5 wordt de methodiek van het afstudeeronderzoek weergegeven. Begonnen zal worden met een literatuurstudie over krimp. Wanneer de verschillende oorzaken en de omvang van de krimp inzichtelijk zijn gemaakt zal vervolgens gekeken worden naar de woningmarkt. Om goed te begrijpen hoe deze markt werkt en wat de gevolgen van de krimp voor de woningmarkt kunnen zijn.

In het tweede deel van de literatuurstudie wordt ingezoomd op Noord- en Oost-Groningen, omdat hier nog weinig over geschreven is. Er zal aandacht besteedt worden aan verschillende facetten.

In de eerste plaats wordt gekeken naar de omvang van de krimp in deze regio. Er wordt gekeken naar inwoners- en huishoudensaantallen en de samenstelling hiervan. Vervolgens wordt gekeken naar het beleid dat in deze regio wordt gevoerd t.a.v de krimp. Omdat krimp in heel Noord- en Oost-Groningen voorkomt is het ook interessant om te kijken in hoeverre gemeenten en overkoepelende organisaties samenwerken om de krimpproblematiek aan te pakken.

Of is het zo dat elke gemeente zijn eigen plan trekt? Daarna wordt gekeken naar de woningmarkt in Noord- en Oost-Groningen. Hoe is de historische ontwikkeling gegaan en zijn daarin met name ook de afgelopen jaren interessant toen de krimp in deze regio is begonnen? Voor de woningmarkt is het ook interessant om te kijken naar een toekomstprognose voor de woningbouwproductie. Wordt er ingezet op groei of wordt er al sterk rekening gehouden met de krimp?

Door middel van praktisch onderzoek is het geschetste beeld in het literatuuronderzoek verder onderzocht aan de hand van gesprekken met experts uit de regio. In de bijlage B5 is te lezen met welke personen uit de regio is gesproken en welke vragen gesteld zijn. Door de gesprekken is een beter beeld verkregen van de problemen en kansen die ontstaan en oplossingen die reeds zijn bedacht om met de krimp om te gaan. Naast de overheid zijn nog andere partijen actief op de woningmarkt. Hoe gaan deze actoren om met de krimp? Uiteindelijk kunnen in de conclusie de twee hoofdvragen beantwoord worden door middel van het theoretisch en praktisch onderzoek.



## 1.7 Leeswijzer

Na de aanleiding en beschrijving van het onderzoek wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de definitie van krimp en de oorzaken die aan het probleem ten grondslag liggen. Vervolgens wordt de omvang besproken en worden prognoses van de bevolkings- en huishoudenontwikkeling geschetst voor Noord- en Oost-Groningen.

In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingen op de woningmarkt bij de publieke partijen zoals het Rijk, provincie en gemeente beschreven die voortkomen uit het intreden van de krimp. In dit hoofdstuk staat de theorie van Winsemius centraal.

In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op de gevolgen van de krimp op de woningmarkt voor de private partijen. Er is onderzocht wat de gevolgen van de krimp voor de corporaties, huizenbezitters en bewoners van het gebied zijn. Aan de hand van het Model van Wheaton en DiPasquale worden de ontwikkelingen op de woningmarkt in Noord- en Oost-Groningen beschreven.

Tot slot worden in hoofdstuk 5 conclusies en aanbevelingen gegeven omtrent de gevolgen van de krimp voor zowel de publieke als private partijen die betrokken zijn bij de krimp in Noord- en Oost-Groningen.



## 2 KRIMP

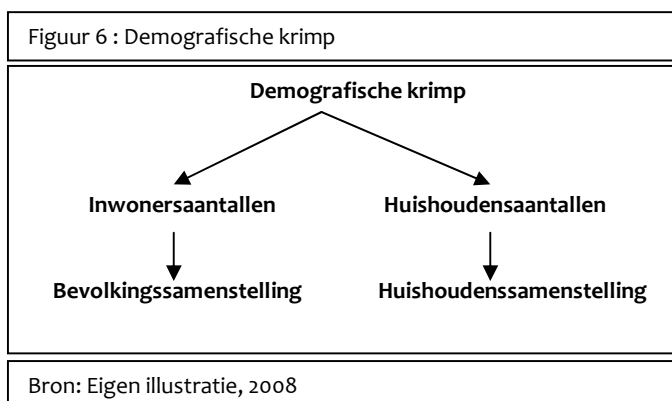
Om iets te kunnen zeggen over de gevolgen van krimp moet eerst duidelijk worden wat precies bedoeld wordt met krimp. Niet alleen de juiste definitie is van belang, maar daarnaast is het ook zinvol om te kijken naar de oorzaken van krimp. Als je niet weet hoe een probleem ontstaat, kun je er ook moeilijk iets aan doen. Vervolgens is gekeken naar de omvang van de krimp. Is de krimp een probleem voor de lange termijn of zijn op korte termijn de gevolgen al merkbaar.?

### 2.1 Definitie van krimp

Hoewel demografische krimp meestal wordt gedefinieerd in termen van een afnemend totaal aantal inwoners (in een bepaald gebied), en de publieke discussie vooral hierover gaat, is dit een te beperkte benadering van het verschijnsel. Van demografische krimp kan namelijk ook worden gesproken als het aantal huishoudens daalt of als samenstellende delen van de bevolking in omvang afnemen, bijvoorbeeld naar leeftijd (ontgroening) of naar etniciteit (verkleuring). Zelfs een afname van het aantal huishoudens met een bepaald inkomen kan in een brede definitie als demografische krimp worden beschouwd. Een voorbeeld kan dit verduidelijken. De daling van het aantal inwoners in een stad of regio kan het resultaat zijn van huishoudensverdunding en behoeft dan ook geen afname van het aantal huishoudens in te houden. In termen van ruimtelijke gevolgen leidt bevolkingsafname dus niet noodzakelijk tot woningleegstand. Wel kan een dergelijke bevolkingsafname mede het gevolg zijn van selectieve migratie – zoals een instroom van een- en tweepersoonshuishoudens en een uitstroom van gezinnen, huishoudens met een hoger inkomen, of autochtonen. En deze kunnen wel degelijk bepaalde ruimtelijke effecten hebben en specifieke ruimtelijke vraagstukken genereren. (Dam et al. 2006)

Wanneer het over demografische krimp gaat wordt niet alleen over aantallen inwoners en huishoudens gesproken. Naast het aantal inwoners en huishoudens speelt de bevolkingssamenstelling en de huishoudenssamenstelling een belangrijke rol. Krimp is dus meer dan alleen een daling van het aantal inwoners in een bepaalde regio.

Figuur 6 geeft een schematische weergave van de verschillende facetten die onder het begrip demografische krimp hangen. Demografische krimp is op te splitsen in inwonersaantallen die een bepaalde bevolkingssamenstelling hebben. Daarnaast bestaat demografische krimp uit huishoudensaantallen met een bepaalde samenstelling.



Veranderingen in één of meerdere van deze facetten kan leiden tot een verandering in de vraag naar woningen, voorzieningen, onderwijs etc. Wanneer onderzocht wordt op welke wijze met de krimp omgegaan dient te worden moet naar alle facetten gekeken worden om zo te achterhalen waar zich de veranderingen voordoen en welke problemen dit met zich mee brengt.

## **2.2 Oorzaken krimp**

Bevolkingskrimp is voor demografen een logisch gevolg van de demografische omstandigheden die nu al enkele decennia in Europa en Nederland gelden. Naast de demografische ontwikkelingen die ten grondslag liggen aan de krimp zijn nog meer oorzaken aan te wijzen. Zo is de regionale economische situatie en zijn ruimtelijke ontwikkelingen ook van belang bij het achterhalen van de oorzaken van krimp. Daarnaast zijn er nog planologische oorzaken aan te wijzen, maar planologische oorzaken zijn per regio verschillend en sterk afhankelijk van het gevoerde beleid door de regionale overheidsinstanties.

### **2.2.1 Demografische ontwikkelingen**

Vruchtbaarheid beneden het vervangingsniveau

Om de omvang van een bevolking constant te houden moeten vrouwen gemiddeld 2,1 kind baren. De vruchtbaarheid (het gemiddelde aantal kinderen per vrouw) is op wereldniveau gezakt van ongeveer 5 rond 1970 naar ongeveer 2,5 op dit moment. In Nederland is de vruchtbaarheid sinds het midden van de jaren zeventig van de vorige eeuw ongeveer 1,7, dus beneden het niveau van 2,1 dat nodig is om de bevolking op peil te houden. Afgezien van de invloed van migratie leidt zo'n laag niveau op den duur tot bevolkingsafname. Door een inkomend migratiesaldo wordt de overgang van groei naar afname in Nederland waarschijnlijk uitgesteld tot 2035. Maar door lage vruchtbaarheid en een uitgaand migratiesaldo zijn er binnen Nederland regio's waar de structurele afname van de bevolking veel eerder begint dan pas in 2035. (Derks, 2006)

Ontwikkeling levensverwachting

De levensverwachting bij de geboorte is in de periode 1950-2007 voor mannen toegenomen van 70,4 tot 78,0 jaar en voor vrouwen van 72,7 naar 82,3 jaar. Vooral in de periode 2002-2007 steeg de levensverwachting voor zowel mannen als vrouwen sterk; voor mannen met 2,0 jaar en voor vrouwen met 1,6 jaar. Deze stijging is voor een groot deel het gevolg van het afgenomen risico om aan een hart- of vaatziekte te overlijden. Het valt te verwachten dat de levensverwachting aankomende decennia nog verder zal stijgen, maar niet met de snelheid waarmee het vanaf 1950 is gestegen (Poos et al, 2008). De grote stappen in de medisch-technische vooruitgang zijn geboekt en het valt niet te verwachten dat aankomende decennia er doorbraken zullen zijn die voor een nog grotere stijging van de levensverwachting zullen zorgen. Maar dat valt nooit met zekerheid te zeggen. De stijging van het aantal inwoners in Nederland is dus mede veroorzaakt door de sterke stijging van de levensverwachting. De lichte stijging van de levensverwachting de aankomende jaren heeft na verwachting weinig tot geen invloed op de afname van het aantal inwoners in Nederland.

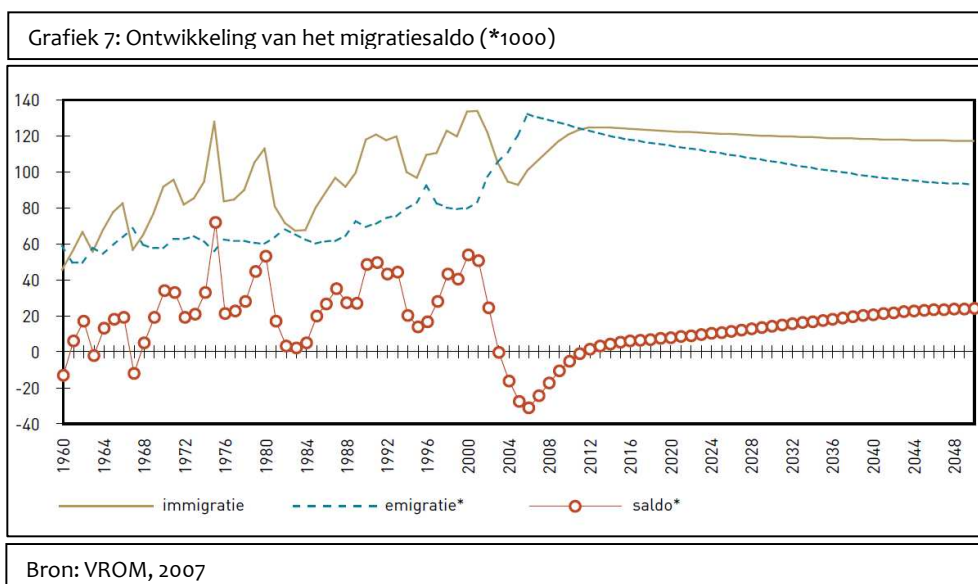
## Vergrijzing

De term vergrijzing is een aspect van een verandering in de bevolkingssamenstelling. Deze term wordt gebruikt om aan te geven dat het aandeel van ouderen in de bevolking stijgt en daardoor een stijging van de gemiddelde leeftijd veroorzaakt. Dat de vergrijzing zorgt voor een verdere bevolkingsdaling is een misverstand. Bij de ontwikkeling van de levensverwachting is aangegeven dat er een steeds langere levensverwachting valt te verwachten. Hoewel de ontwikkelingen niet zo snel zullen gaan als in het verleden betekent het wel dat de ouderen langer blijven leven, waardoor er meer mensen in Nederland wonen. De vergrijzing heeft de krimp wellicht nog enigszins kunnen rekken in plaats van dat de vergrijzing de oorzaak is van de bevolkingsdaling.

### 2.2.2 Economische en ruimtelijke ontwikkelingen

#### Migratiesaldo

Onder migratiesaldo wordt het verschil verstaan tussen het aantal mensen dat het land inkomt (immigratie) en het land verlaat (emigratie). Zoals eerder al aangegeven en in grafiek 7 te zien is zal het migratiesaldo stijgen, maar niet genoeg om de bevolkingsdaling op te vangen. Het migratiesaldo zal vele malen hoger moeten zijn om de natuurlijke groei, die sterk afgenomen is, op te vangen. Het is moeilijk om betrouwbare prognoses te maken over het migratiesaldo. Het migratiesaldo is sterk afhankelijk van de economische ontwikkeling en de werkgelegenheid. Gaat het goed met de economie en is er voldoende werkgelegenheid dan zal het migratiesaldo toenemen en zal het de bevolkingsdaling enigszins kunnen opvangen. Maar gaat het slechter met de economie zal het immigratiecijfer lager worden en zullen juist meer mensen het land verlaten en emigreren. Een verslechtering van de economie kan de bevolkingsdaling alleen maar versnellen. (VROM, 2007)



#### Ruimtelijke ontwikkelingen

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen gevolgen hebben voor het aantal inwoners van een regio. Wanneer bijvoorbeeld een regio qua economie en werkgelegenheid sterker is dan een andere regio kunnen inwoners ervoor kiezen om te verhuizen naar de economisch sterkere regio.

De sterkere regio kan een bepaalde aantrekkingskracht op mensen en bedrijven hebben die ten koste gaat van andere regio's. Het tegenovergestelde kan ook het geval zijn bij bijvoorbeeld een industriële transformatie van een gebied. Door het verdwijnen van bedrijvigheid en werkgelegenheid uit een gebied kan het zijn dat daardoor ook een deel van de bevolking het gebied gaat verlaten. Er zijn voldoende voorbeelden te vinden van steden of regio's die gekrompen zijn door het wegtrekken van bedrijven. Vaak zijn het de regio's/steden die dreven op één bedrijfstak. Voorbeelden zijn Detroit (auto-industrie), Pittsburgh (zware industrie), Glasgow en Newcastle (zware industrie, scheepsbouw), de Borinage (kolenmijnbouw, metaalindustrie). Ook in Nederland kennen we van deze regio's bijvoorbeeld Twente (verdwijnen textielindustrie en Zuid-Limburg (sluiting mijnen).

De economische krimp in deze regio's heeft echter niet geleid tot demografische krimp en van een massale ontvolking was al helemaal geen sprake. Zo groeide de bevolking in Zuid-Limburg in de jaren zestig juist met ongeveer 10 procent, hoewel door sluiting van de mijnen ongeveer 50.000 arbeidsplaatsen verdwenen (Versluis, 2006). In Twente groeide de bevolking zelfs sneller dan de landelijke bevolking (ruim 15 versus 13,5 procent) ondanks de verdwijning van de textielindustrie. (Dam et al, 2006)

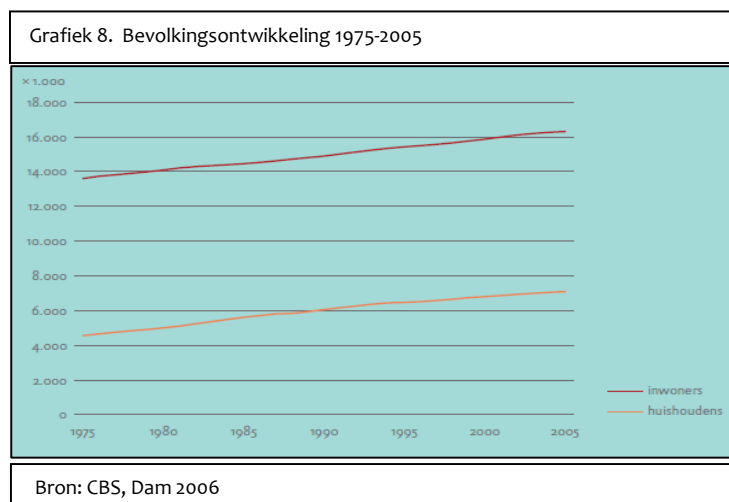
## 2.3 Omvang van de krimp

Om een beeld te krijgen in welke leeftijdscategorieën en huishoudensamenstelling de krimp zich afspeelt kan gekeken worden naar de ontwikkeling van de bevolking. Een daling van het aantal inwoners van een regio hoeft niet te betekenen het aantal huishoudens ook daalt. De daling van het aantal inwoners heeft invloed op voorzieningen, verenigen etc. De daling van het aantal huishoudens heeft gevolgen voor de regionale woningmarkt. Het is dus interessant om zowel naar de ontwikkelingen van de inwonersaantallen te kijken, als naar de ontwikkeling van de huishoudens.

### 2.3.1 Ontwikkeling bevolking en huishoudens verleden en toekomst

#### Verleden

Na de snelle bevolkingsgroei in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw (de babyboom van na de Tweede Wereldoorlog) is de toename van het aantal inwoners van Nederland vanaf de jaren zeventig zeer geleidelijk verlopen. Gedurende de laatste dertig jaar is de bevolkingsgroei sterk afhankelijk geweest van de buitenlandse migratie (emigratie en immigratie). Bovendien is de bevolkingsgroei gedempt door het geleidelijk afgenomen geboorteoverschot.



De buitenlandse migratie (met name de immigratie) is aan sterke schommelingen onderhevig geweest, als gevolg van zowel internationale (economische en politieke) ontwikkelingen als het Rijksbeleid ten aanzien van immigratie. Tussen 2000 en 2006 was er in Nederland zelfs sprake van een negatief migratiesaldo (vertrekoverschot), vooral als gevolg van groeiende vertrekcijfers. Het vertrekoverschot werd veroorzaakt door de economische laagconjunctuur (Nicolaas, 2006). Daarnaast is er sprake geweest van een groeiend aantal verhuizingen (vooral over korte afstand) naar plaatsen net over de landsgrens (Houtum & Gielis 2006).

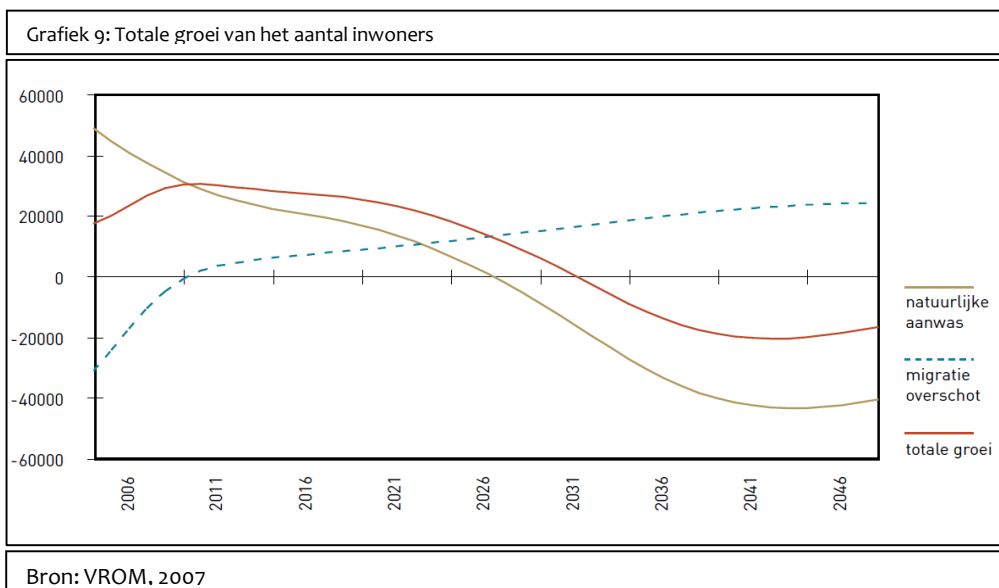
#### Bevolkingssamenstelling

Zoals eerder aangegeven is ook de leeftijdsopbouw van de bevolking in de afgelopen dertig jaar sterk gewijzigd (figuren 2,3,4 ). Terwijl het aantal jongeren (0- 9 jaar) afnam met 4,3 procent, is het aantal ouderen (65+) zeer sterk toegenomen (met 56,4 procent). Het aantal tachtigplussers nam zelfs toe met 22 procent. Ook het aandeel inwoners in de leeftijd van 20 tot 65 jaar (de potentiële beroepsbevolking) nam toe, van 55, tot 65 procent van de totale bevolking. In figuur 3 is goed te zien dat de eerste cohorten van de babyboomgeneratie, inmiddels de pensioengerechtigde leeftijd naderen. De totale omvang van deze cohorten is bovendien niet afgenomen, maar toegenomen: de immigratie onder deze cohorten was groter dan de sterfte. In het volgende hoofdstuk zal verder op de bevolkingssamenstelling worden ingegaan. Omdat het onderzoek zich richt op Noord- en Oost-Groningen is het interessanter om te kijken naar de precieze bevolkingssamenstelling van Noord- en Oost-Groningen. (Dam et al., 2006)

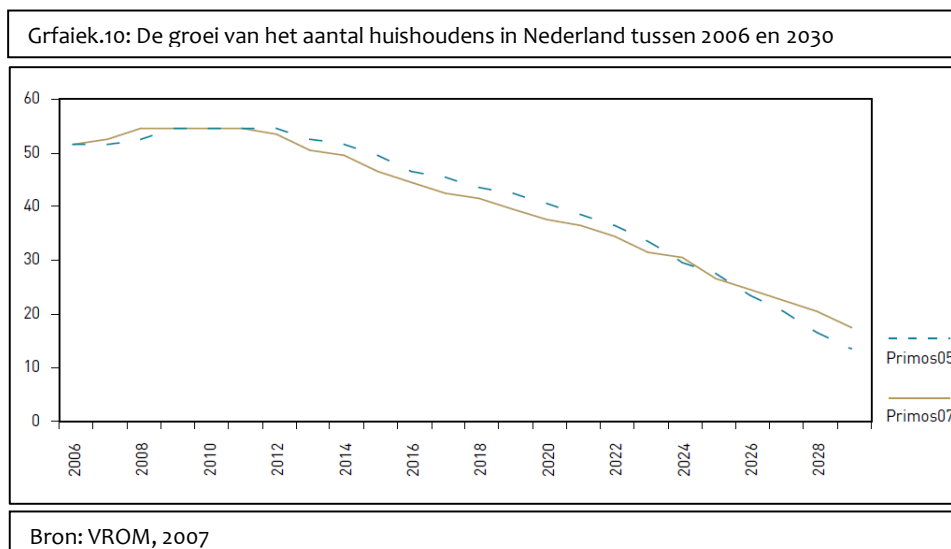
#### Toekomst prognoses bevolking- en huishoudensontwikkeling

Het aantal inwoners in Nederland nam de laatste dertig jaar nog met 20 procent toe. Voor de komende decennia verwacht het CBS echter in zijn bevolkingsprognose een veel geringere groei, van 16,3 miljoen inwoners nu tot 16,6 miljoen in 2015 en 16,9 miljoen in 2025 (De Jong 2005). Het CBS verwacht dat de Nederlandse bevolking tot 2035 geleidelijk zal blijven toenemen (tot 17,1 miljoen inwoners), waarna een langzame bevolkingsafname zal inzetten. In 2050 wordt een bevolkingsaantal van 16,9 miljoen verwacht. Dergelijke prognoses zijn natuurlijk met de nodige onzekerheden omgeven, zeker waar het de ontwikkeling op een lange termijn (meer dan 20 jaar) betreft. Met name de migratie vanuit en naar Nederland is lastig te voorspellen.

Het CBS gaat in zijn voorspellingen uit van een positief migratiesaldo (grafiek 9) in de komende decennia als gevolg van een weer toenemende arbeidsmigratie die verbonden is met een aantrekkende economie. Wel verwacht het CBS dat het geboorteoverschot na 2025 zal omslaan in een sterfteoverschot. De sterfte zal dan sterk toenemen (de babyboomgeneratie overlijdt), terwijl de geboortecijfers stabiel zullen blijven. Overigens is ook de toekomstige ontwikkeling van de vruchtbaarheid onzeker. Het CBS gaat uit van een gemiddeld kindertal van 1,75 per vrouw wat iets hoger is dan in de omringende landen.



In 2025 zal het aantal huishoudens zijn opgelopen van 7,1 miljoen nu tot zo'n 8 miljoen, zo verwacht het CBS. Vanaf 2030 zal het aantal huishoudens zich stabiliseren rond een aantal van 8,1 à 8,2 miljoen (Alders & Nicolaas 2005). De groei van het aantal huishoudens wordt vooral veroorzaakt door de voortgaande groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Het aantal alleenstaanden zal in de komende decennia verder toenemen van 2,5 miljoen in 2005 tot 3,3 miljoen in 2025 (zo'n 40 procent van het aantal huishoudens). Daarbij gaat het vooral om ouderen. De gemiddelde huishoudenomvang zal derhalve verder afnemen en tenderen naar 2,1 persoon per huishouden. Dit niveau wordt rond 2030 bereikt en zal zich vervolgens stabiliseren (Alders & Nicolaas 2005).



## 2.4 Prognoses bevolkings- en huishoudensontwikkeling per gemeente

De bevolkingsgroei in Nederland varieert in aanzienlijke mate per regio. Gedurende de laatste dertig jaar is de bevolkingsgroei in de regio's aan de randen van Nederland en in de noord- en zuidvleugel van de Randstad achtergebleven bij het Nederlandse gemiddelde. Een sterker dan gemiddelde bevolkingsgroei trad op in Noord-Brabant, Utrecht, grote delen van Overijssel en Drenthe, de Kop van Noord-Holland en uiteraard in Flevoland. In enkele regio's was zelfs al sprake van een bevolkingsafname: in en rondom Delfzijl en Haarlem.

### 2.4.1 Bevolkingsontwikkeling

In voorgaande paragraaf is de afname van de bevolking geschetst aan de hand van prognoses. De cijfers afkomstig van het CBS en afzonderlijke onderzoeken laten een beeld zien voor heel Nederland, maar niet elke regio krimpt gelijktijdig. Uit figuur 8 blijkt dat veel gemeenten voor 2035 al te maken krijgen met krimp. Op het kaartje zijn alle gemeenten te zien en ingedeeld naar groei en krimp tot 2025. Uit de figuur blijkt dat met name delen van Limburg, Drenthe, Zeeland en Groningen te maken krijgen met een afname van het aantal inwoners. Maar ook in het midden van Nederland zijn gemeenten te zien die al te maken krijgen met de krimp voor 2035.

De groei bevindt zich zoals verwacht met name in de Randstad en rondom de grote steden. Opvallend zijn de gemeenten rondom de stad Groningen, terwijl Noord- en Oost-Groningen te maken krijgen met een krimp tussen de 5% en 15%, groeien de gemeenten rondom de stad Groningen. De Randstad groeit dus verder en verder, maar voor hoelang nog? In onderstaand artikel wordt een ontwikkeling geschetst die gunstig is voor het noorden en zuiden.

De voortgaande groei van de Randstad zoals die ondermeer door het Ruimtelijke Planbureau (inmiddels opgegaan in het Planbureau voor de Leefomgeving) wordt geschetst zal volgens onderstaand artikel een keer teneinde komen.

De Randstad staat er niet al te best voor: verstopte verkeersaders, een zieltogende leefbaarheid en een economie waar de vaart uit is. Zelfs Amsterdam als financieel centrum is nauwelijks meer in staat met de 'groten' in Europa mee te doen. De ondergang van ABN-AMRO is een teken aan de wand, evenals het vertrek van een aantal AEX-fondsen. Het ambitieuze Zuidasproject staat op de tocht. Een forse wending van het beleid is hier geboden. Geen verdere verstedelijking om der wille van de openheid, de leefbaarheid en het wassende water. De allerlaatste demografische golfjes kunnen worden opgevangen door landsdelen die dat wel goed kunnen en willen: het Noorden en het Zuiden. (Schuppen & Dorrepaal, 2008)

Het valt niet te verwachten dat het noorden en zuiden erg gaan profiteren van deze ontwikkelingen in de Randstad. Er zullen naar verwachting meer mensen naar de Randstad toe trekken vanwege de grote bouwopgave die deze regio nog kent. Zolang in het noorden en zuiden niet voldoende werkgelegenheid is zal de toestroom naar de Randstad niet stoppen.

#### 2.4.2 Huishoudensontwikkeling

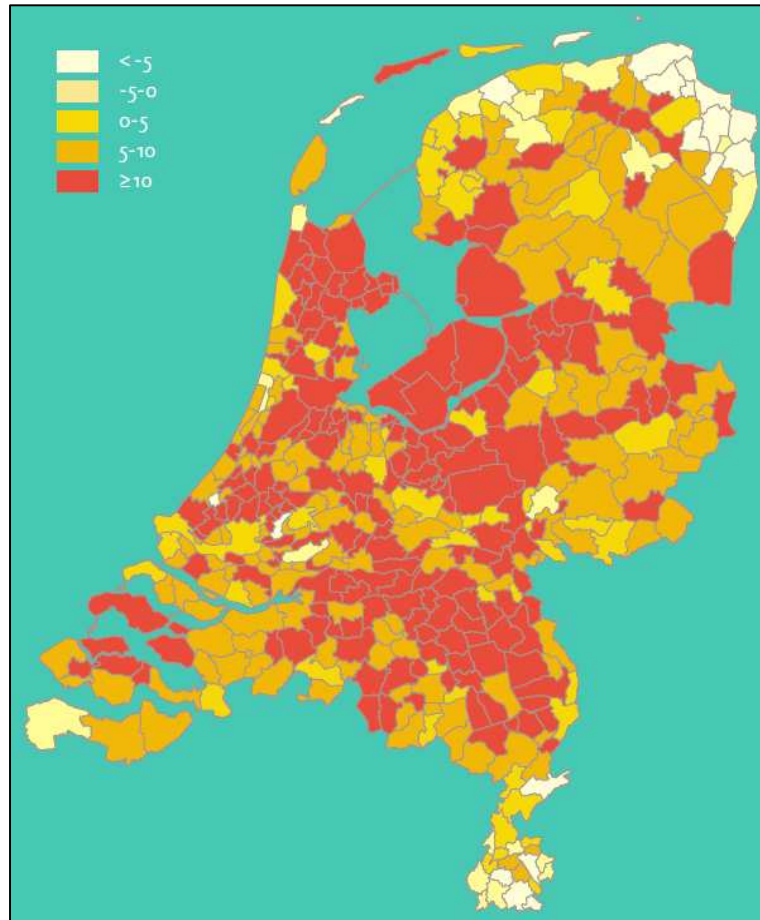
De ontwikkeling van het aantal huishoudens is ook per gemeente in kaart gebracht (figuur 9). Dat het aantal huishoudens minder snel zal afnemen dan de bevolkingsaantallen was bekend. Het beeld voor de huishoudens lijkt op het eerste gezicht minder impact te hebben dan de ontwikkeling van de bevolkingsaantallen. De regio's die tot 2025 het meeste met de daling van de huishoudens te maken krijgen zijn vergelijkbaar met het beeld voor de bevolkingsprognoses. Wederom gaat het om delen van de provincie Groningen, Limburg en Zeeland. De grote steden blijken nauwelijks last te hebben van een daling van het aantal huishoudens. Het aantal huishoudens en het aantal inwoners in Utrecht en Amsterdam zal tot 2025 sterker groeien dan eerder voorspeld. De krimp van het platteland, vooral in Zuid-Limburg en Oost-Groningen, zet onverminderd door. Dit blijkt uit de regionale bevolkings- en huishoudensprognose, die het CBS en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) uit brengen. De steden worden weer meer concentratiepunten van economische bedrijvigheid. Het platteland wordt steeds meer platteland. (NRC Handelsblad, 2008)

##### Noord- en Oost-Groningen

In de provincie Groningen is dus sprake van enerzijds groei (in en rondom de stad Groningen) en anderzijds krimp op het platteland. Dit gegeven in combinatie met de ligging van de provincie aan de rand van Nederland maakt het gebied een interessant gebied voor nader onderzoek. De krimp beperkt zich niet tot enkele gemeenten, maar heeft gevolgen voor een groot deel van de provincie. De omvang van de krimp lijkt in eerste instantie vele malen groter dan de problematiek in Limburg. De bekendheid die de krimp krijgt wordt steeds groter en de bewustwording van het probleem groeit, maar zijn er in Noord- en Oost Groningen al problemen ontstaan? Zo ja is het interessant om te kijken welke problemen dat zijn om vervolgens te kijken hoe er mee om gegaan wordt? In de volgende paragraaf zal verder worden gekeken naar de oorzaken en ontwikkelingen van de krimp in Noord- en Oost-Groningen.

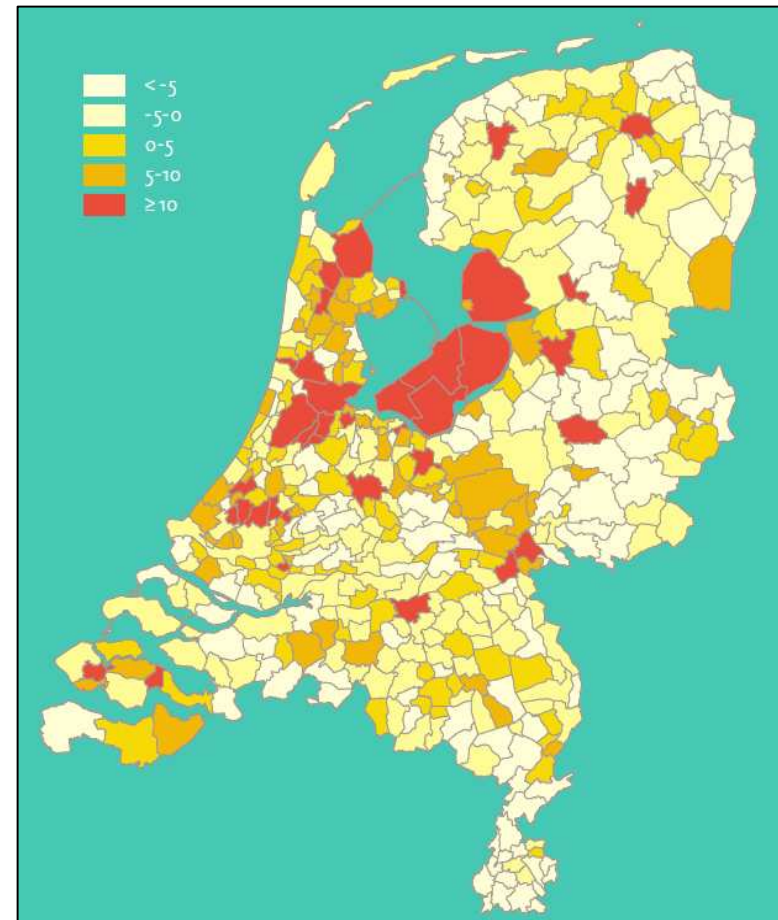


**Figuur 11:** Prognose ontwikkeling van het aantal huishoudens per gemeente (2005-2025)



**Bron:** CBS (Broek et al., 2008)

**Figuur 12:** Prognose bevolkingsontwikkeling per gemeente (2005-2025)

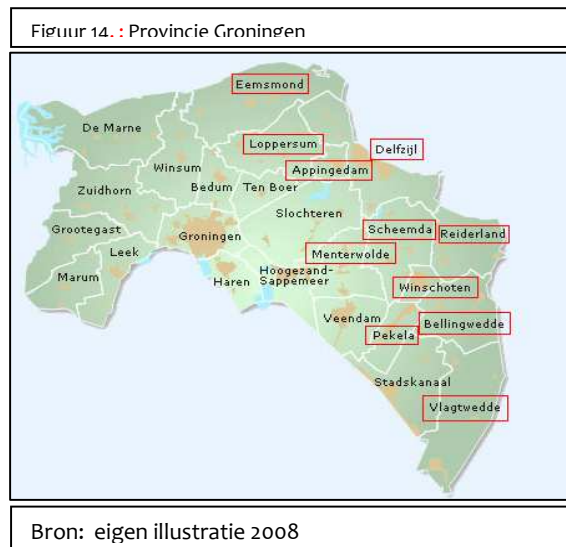
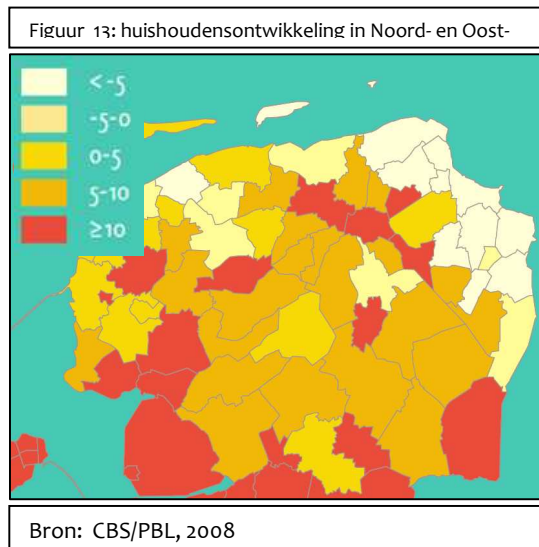


**Bron:** CBS (Broek et al., 2008)

## 2.5 Noord- en Oost-Groningen

De provincie Limburg heeft de laatste jaren veel aandacht gekregen omtrent de krimp, maar zoals uit figuur 11 en 12 blijkt zijn de gevolgen van de krimp in de toekomst op veel grotere schaal merkbaar. De minder centrale ligging van de provincie Groningen heeft als gevolg dat de druk op de regio minder groot is dan in de Randstad of centralere delen van Nederland. Het gevolg van de ongunstige ligging is dat er eerder mensen weg trekken, dan dat er sprake is van een toename van het aantal inwoners en huishoudens.

In figuur 13 zijn nogmaals de gemeenten te zien die in huishoudensaantallen zullen afnemen en daarom interessant zijn voor het onderzoek. Wanneer naar de cijfers van het CBS en PBL voor de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens wordt gekeken, kunnen 11 gemeenten in de provincie Groningen worden onderscheiden die zowel in inwoners- als huishoudensaantallen flink zullen dalen. Deze gemeenten (aangegeven in figuur 14) vormen de leidraad voor het verdere onderzoek. Voor deze gemeenten zal gekeken worden naar de demografische ontwikkelingen en wordt getracht uitspraken te doen omtrent de ontwikkelingen op de woningmarkt in deze regio.



Wanneer naar de bovenstaande figuren gekeken wordt is volgens de cijfers van het CBS en PBL een duidelijke ontwikkeling in de provincie Groningen waarneembaar. De stad Groningen is getypeerd als een studentenstad en heeft een positieve aantrekkingskracht op studenten/jongeren en jonge gezinnen en zal naar verwachting alleen maar verder groeien. Daarentegen zijn de ontwikkelingen in de dorpen en steden in Noord- en Oost-Groningen minder positief en daar zal naar verwachting de krimp steeds meer merkbaar worden. In de onderstaande paragrafen wordt dieper in gegaan op de ontwikkelingen in Noord- en Oost-Groningen.

## 2.5.2 Gebiedstypering

Evenals Oost-Groningen kent Noord-Groningen een wijd en robuust landschap. De regio kent een historisch cultuurlandschap, waar de sporen van het verleden nog duidelijk zichtbaar zijn. Een geringe bevolkingsdruk heeft ervoor gezorgd dat het landschap voor een groot deel bewaard is gebleven. Daarnaast is Noord-Groningen een sterke landbouwregio. Ongeveer een derde van alle agrarische bedrijven die de provincie Groningen kent, zijn in deze regio gevestigd.

In Noord- en Oost-Groningen groeien de recreatie mogelijkheden de laatste jaren steeds meer dankzij het aantrekkelijke landschap. Voor veel boeren zijn de recreatieve mogelijkheden een aangename aanvulling op de inkomsten uit de landbouw en steeds meer boeren hebben naast de boerderij een nevenactiviteit. Daardoor is ook een nieuwe, kleinschalige en regionale economie aan het ontstaan. Het gaat hierbij veelal om aan huis gevestigde dienstverlenende bedrijven. (Huiszoon, 2009)

Een belangrijk kenmerk van Noord-Groningen is, naast de landbouw, de Eemshaven. Omdat de Eemshaven voor de omliggende gemeenten een belangrijke ontwikkeling doormaakt en voor werkgelegenheid zorgt, zal later dieper worden ingegaan op de Eemshaven.

Verschillende woonmilieus (stad en ommeland)

Noord- en Oost-Groningen kennen een open landschap met een verscheidenheid aan woonmilieu's. Omdat de ontwikkelingen ten gevolge van de krimp voor de verschillende woonmilieus anders kan zijn en daarmee de omgang met de krimp per woonmilieu verschillend kan zijn is het handig om de verschillende woonmilieus te typeren aan de hand van de volgende driedeling;

- Steden (meer dan 27.000 inwoners)
- Klein stedelijke woonplaatsen (meer dan 13.000 inwoners)
- Dorpse en rurale plaatsen. (overig)



Figuur 16, 17, 18 en 19 impressie Noord- en Oost-Groningen

Wanneer deze 3-deling in de regio wordt aangehouden kent Noord- en Oost-Groningen eigenlijk maar één stad namelijk Delfzijl. Daarentegen zijn er veel klein stedelijke woonplaatsen en dorpse en rurale plaatsen. Dat Noord- en Oost-Groningen worden getypeerd als rustig en open is terug te zien in het dorpse karakter met weinig grote steden in de regio.

Binnen de driedeling zou je de dorpen en rurale plaatsen ook nog kunnen onderverdelen in agrarische dorpen, forenzen dorpen en wat vitalere dorpen gelegen op dat platteland. Onder de vitalere dorpen worden de dorpen verstaan die een eigen dynamiek en werkgelegenheid kennen al dan niet aan de agrarische sector gerelateerd. In deze dorpen zijn vaak nog wel enkele voorzieningen aanwezig zoals een buurthuis, de bakker en de slager etc. Ook zal in deze dorpen op den duur de leegstand groter worden, omdat er simpelweg minder kopers voor de huizen in de regio aanwezig zijn. Daarbij komt dat de gemeente minder grip op deze kleine dorpen heeft, omdat in de kleinere kernen vaak de woningen in particulier bezit zijn en weinig woningen van de corporatie staan.

### 2.5.3 Inwonersaantallen

Door bepaalde omstandigheden is het mogelijk dat een gemeente het ene jaar iets kan krimpen en het jaar erop weer een groei laat zien. Het is opvallend dat bijna alle gemeenten in Oost-Groningen en een deel van Noord-Groningen een afname van het aantal inwoners laten zien. Waarschijnlijk is hier dus geen sprake van een tijdelijke afname maar een consequente afname in de gehele regio. Om te kijken of de krimp zich al eerder heeft ingezet en het hier dus niet gaat om een toevallige daling van de inwonersaantallen moet verder terug gekeken worden. In de bijlage (tabel B1) zijn de gegevens van de ontwikkeling van het aantal inwoners van de betreffende gemeenten te vinden vanaf het jaar 2000. Voor elke gemeente is aangegeven (de rode cijfers) vanaf wanneer de bevolking aan het krimpen is. Voor de ene gemeente is de krimp pas twee jaar aan de gang, terwijl een andere gemeente al vijf of zes jaar te maken met een afnemend inwonersaantal. Een volgende stap die gemaakt kan worden om te kijken hoe het inwonersaantal zich in de toekomst zal ontwikkelen zijn toekomstprognoses. Onderzoeksbureau ABF heeft in november 2006 een onderzoek gedaan naar deze toekomstige ontwikkelingen. In onderstaande tabel is de bevolkingsontwikkeling in de beide regio's te zien.

<b>Tabel 20: Prognose bevolkingsontwikkeling 2004-2030 Oost-Groningen</b>					
	<b>Bevolking</b>	<b>Nat. Aanwas (geboorte-sterfte)</b>	<b>Buitenlands Saldo</b>	<b>Binnenlands Saldo</b>	<b>Totale groei</b>
	<b>Aantallen (x 1000)</b>				
2004	<b>154,6</b>				
2004-2010		-1,6	1,1	-0,5	-1,0
2010	<b>153,6</b>				
2010-2020		-5,3	2,8	-1,5	-3,9
2020	<b>149,7</b>				
2020-2030		-8,2	3,1	0,7	-4,5
2030	<b>145,2</b>				

Bron: Primos prognose, 2005

<b>Tabel 21.: Prognose bevolkingsontwikkeling 2004-2030 Noord-Groningen</b>					
	<b>Bevolking</b>	<b>Nat. Aanwas (geboorte-sterfte)</b>	<b>Buitenlands Saldo</b>	<b>Binnenlands Saldo</b>	<b>Totale groei</b>
			<b>Aantallen (x 1000)</b>		
2004	<b>52.3</b>				
2004-2010		-0,2	0,6	-2,3	-2
2010	<b>50.3</b>				
2010-2020		-1,3	1,4	-3	-2,9
2020	<b>47.4</b>				
2020-2030		-1,8	1,4	-1,8	-2,2
2030	<b>45.2</b>				

Bron: Primos prognose, 2005

De beide tabellen laten een duidelijke afname zien van het inwonersaantal. Zo neemt Noord-Groningen met 7100 inwoners af en Oost-Groningen laat een afname van 9400 inwoners zien. De afname is in beide regio's voornamelijk afkomstig van een daling van het vruchtbaarheidscijfer en de vergrijzing. Dit is te zien aan de daling van de natuurlijke aanwas in zowel Noord- als Oost-Groningen. Het vruchtbaarheidscijfer daalt in de regio, wat betekent dat er minder kinderen geboren worden. Een volgende negatieve ontwikkeling is dat de regio een aanzienlijk deel ouderen heeft. Wanneer naar de bevolkingssamenstelling per gemeente (bijlage B2) wordt gekeken is te zien dat bijna elke gemeente hetzelfde beeld vertoont, waarbij het aandeel ouderen in de gemeente groter is dan het aandeel jongeren. Daarbij komt dat de jongeren steeds meer wegtrekken en de ouderen alleen maar ouder worden, waardoor het verschil tussen de leeftijdsgroepen alleen maar groter wordt. Het buitenlandse migratiesaldo saldo laat een sterk positief cijfer zien, maar deze is niet zodanig dat die de volledige krimp kan opvangen, verre van dat. Want naast de afname door het lagere vruchtbaarheidscijfer en de vergrijzing is de binnenlandse migratie voor beide regio's negatief. Er gaan dus meer mensen de regio uit dan dat er komen wonen.

Uit de tabellen 20 en 21 blijkt dat het inwonersaantal in de beide regio's al aan het dalen is en in de toekomst steeds verder zal dalen. Zo zal het bevolkingsaantal in Noord-Groningen dalen met dertien procent en in Oost-Groningen is de daling meer dan zes procent tot aan 2030. Het is moeilijk te voorspellen hoe de bevolkingsontwikkeling daadwerkelijk zal verlopen want volgens andere onderzoeken is de krimp nog veel heftiger. Volgens het recent verschenen rapport van het 'Topsteam Krimp', dat het kabinet adviseert, krimpt de bevolking in Noord- en Oost-Groningen tot 2025 met zestien procent en in Oost-Groningen met negen procent. Het is moeilijk te voorspelling hoe de demografische krimp zal verlopen, omdat de krimp afhankelijk is van meerdere lastig te voorspellen ontwikkelingen. (NRC Handelsblad, 2009)

#### **2.5.4 Huishoudenontwikkeling in Noord- en Oost-Groningen**

Een afname van het aantal inwoners hoeft geen afname van het aantal huishoudens te betekenen. Het aantal huishoudens groeit nog steeds in heel Nederland, maar hoe ziet de ontwikkeling van het aantal huishoudens voor de krimpende gemeenten in Noord- en Oost-Groningen eruit. In tabel 22 zijn de gegevens te zien van de prognoses van de ontwikkeling van het aantal huishoudens tussen nu en 2025. Op de gemeente Pekela en Vlagtwedde na laten alle gemeenten een gestage afname van het aantal huishoudens zien. De één daalt wat harder dan de ander, maar de daling is duidelijk waarneembaar.



Zoals eerder aangegeven zullen de cijfers van het CBS en PBL wellicht enigszins afwijken van de cijfers die in regionale onderzoeksrapporten te zien zijn. De oorzaak hiervan kan gezocht worden in het feit dat regionale onderzoeken zich specifiek op de regio richten en vaak wat meer diepgang hebben. De cijfers van het CBS en PBL richten zich op heel Nederland en de aandacht is dan ook verdeeld over meerdere regio's. Deze verdiepingsslag die ontbreekt bij het CBS is vaak in regionale onderzoeken wel gemaakt, waardoor de cijfers van deze onderzoeksbureaus wat nauwkeuriger zijn. Echter zijn de cijfers van het CBS weer voor iedereen toegankelijk en controleerbaar.

<b>Tabel 22: Prognose huishoudens per gemeente; 2007-2025</b>					
<b>Gemeente</b>	<b>Waarden (x1000)</b>				
	<b>2008</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>	<b>2025</b>
Bellingwedde	4,2	4	3,9	3,7	3,7
Menterwolde	4,9	4,6	4,1	3,7	3,2
Pekela	5,7	5,7	5,6	5,5	5,5
Reiderland	3	2,9	2,8	2,6	2,5
Scheemda	5,8	5,8	5,7	5,7	5,5
Vlagtwedde	7,1	7,1	7,1	7,1	7
Winschoten	8,6	8,5	8,4	8,3	8,2
Appingedam	5,4	5,3	5	4,8	4,5
Delfzijl	12,1	11,9	11,4	11	10,4
Eemsmond	6,9	6,8	6,6	6,3	6,1
Loppersum	4,4	4,4	4,3	4,2	4

Bron: CBS/PBL, 2008

Voor de meeste gemeenten is de krimp pas na 2010/2015 merkbaar, maar dat het aantal huishoudens zal afnemen is duidelijk. In tabel B3 in de bijlage is een uitgebreid schema te vinden van de ontwikkeling van het aantal huishoudens gekoppeld aan verschillende huishoudentypes. Voor de woningmarkt is het interessant om te zien in welke groepen verschuivingen ontstaan, zodat in een woningbouwprogramma daar tijdig op ingespeeld kan worden.

Uit de tabel blijkt dat het aantal éénouderhuishoudens in de toekomst zal toenemen en het aantal paren (twee persoons huishoudens of meer) flink zal dalen. Het aantal éénouderhuishoudens zal in de meeste gemeenten redelijk gelijk blijven of licht dalen. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de oorzaken en de gevolgen achter deze ontwikkelingen.

## 2.6 Oorzaken krimp in Noord en Oost Groningen

Om tot oplossingen te komen om met de krimp om te gaan moet eerst in beeld worden gebracht wat de oorzaken zijn van de terugloop van het aantal inwoners en huishoudens in Noord- en Oost-Groningen. In het vorige hoofdstuk zijn de algemene oorzaken besproken, waardoor in een gebied krimp kan ontstaan. In deze paragraaf wordt besproken in hoeverre deze oorzaken overeenkomen met de oorzaken die in Noord- en Oost-Groningen ten grondslag liggen aan de bevolkingsdaling. Spelen in Groningen meerdere zaken of is het alleen een gevolg van ontgroening en vergrijzing?

### 2.6.1 Natuurlijke aanwas (geboorte- sterfte)

Zoals eerder besproken is de krimp mede een gevolg van de daling van het vruchtbaarheidscijfer. Om de bevolking qua omvang in stand te houden zou elke vrouw 2,1 kind moeten krijgen. Het gemiddelde in Nederland ligt momenteel op 1,7. Dit is dus niet genoeg om de bevolking om den duur in stand te houden, maar is dat cijfer in Noord- en Oost-Groningen ook lager of zijn er andere oorzaken? In tabel 23 is per gemeente het vruchtbaarheidscijfer af te lezen. Hieruit valt te concluderen dat het vruchtbaarheidscijfer in de meeste gemeenten onder de norm van 2,1 zit om de bevolkingsomvang in stand te houden. Daarnaast valt te zien dat het gemiddelde van de

Tabel 23.: Kerncijfers vruchtbaarheid in 2007	
Gemeenten	Vruchtbaarheidscijfer
Appingedam	1,92
Bellingwedde	1,75
Delfzijl	1,86
Eemsmond	2,04
Loppersum	2,02
Menterwolde	1,61
Pekela	1,41
Reiderland	2,37
Scheemda	1,76
Vlagtwedde	1,98
Winschoten	1,56

Bron: CBS/PBL, 2008

regio eigenlijk hoger ligt (1,84) dan het gemiddelde in Nederland (1,7), maar waarom slaat de krimp in deze regio dan eerder toe dan in de rest van Nederland?

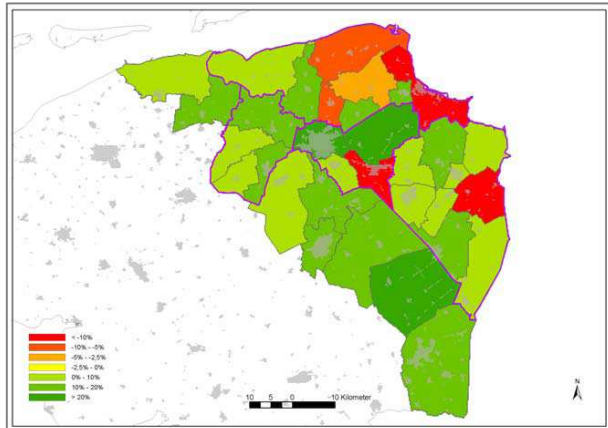
De twee hoofdredenen zijn de vergrijzing en de ontgroening en daarna de economische ontwikkeling van de regio. Noord- en Oost-Groningen zijn sterk aan het ontgroenen. De jongeren trekken weg en komen vervolgens niet meer terug. Veel studerende jongeren gaan elders in Nederland studeren en komen vervolgens niet meer terug bij hun ouders wonen, wat tot gevolg heeft dat de laaggeschoolden in de regio achterblijven. Daarnaast speelt de vergrijzing. De babyboomgeneratie is aan het vergrijzen. In de bijlage staan van elke gemeente de grafieken van de bevolkingsontwikkeling (bijlage B2). Deze geschetste ontwikkeling is in de grafieken duidelijk terug te zien. Wat opvalt in de grafieken is de ontwikkeling van de leeftijdsgroepen tussen 30 en 60. Er is een forse afname te zien wat betekent dat deze leeftijdsgroep vergrijst. Dit is weer te zien in de toename van deze leeftijdsgroep in de prognose. Daarnaast betekent het ook dat het aandeel jongeren in de gemeente fors daalt en het snel vergrijzende aandeel niet bij kan houden om de verschillende leeftijdsgroepen op eenzelfde pijl te houden. Met deze ontwikkelingen lopen de gemeenten in Noord- en Oost-Groningen voor op de rest van Nederland.

## 2.6.2 Economische ontwikkelingen

Naast de afname van het vruchtbaarheidscijfer, ontgroening en de vergrijzing zijn de economische ontwikkelingen in Noord- en Oost-Groningen misschien wel de belangrijkste oorzaak van de krimp.

Waarom slaat de krimp hier eerder toe dan in de rest van Nederland? Wanneer gekeken wordt hoe de regio zich qua werkgelegenheid heeft ontwikkeld valt op dat Noord- en Oost-Groningen een economisch oninteressante regio voor bedrijvigheid blijkt te zijn. Het merendeel van de bedrijvigheid is vertrokken en wat er nog over is, is bedrijvigheid op een vrij laag geschoold niveau. De stad Groningen is bijvoorbeeld een veel interessantere locatie voor bedrijven. Bedrijven kunnen zich hier vestigen in de nabijheid van kenniscentra, zoals de Rijksuniversiteit Groningen.

Figuur 24 Groei werkgelegenheid per gemeente 1996-2006



Bron: ABF research, 2007

In figuur 24 is de ontwikkeling van de werkgelegenheid weergegeven. De werkgelegenheid is in delen van Noord- en Oost-Groningen sterk afgenomen tussen 1996- en 2006. De verschillen in economische ontwikkeling zullen zich ook in de toekomst blijven voordoen. De lange termijn scenario's van het Centraal Plan Bureau voorspellen (in nagenoeg alle scenario's) een gunstigere ontwikkeling voor de stad Groningen en omgeving dan voor Oost-Groningen en Delfzijl en omgeving. Het is goed mogelijk dat er op termijn een terugloop in de werkgelegenheid in Oost-Groningen en Delfzijl en omgeving zal ontstaan. (*Provincie Groningen, 2009*)

Volgens een onderzoek van de Rabobank in 2008 is Oost-Groningen de minst aantrekkelijke regio met de laagste scores op het gebied van de economische prestaties in 2007. Naast de prestaties wordt in het onderzoek ingegaan op de werkgelegenheidsfunctie. In een regio als Groot-Amsterdam, die bekend staat om haar aantrekkingskracht op werknemers uit het hele land, is de werkgelegenheidsfunctie het grootst van alle regio's. Regio's met een lage werkgelegenheidsfunctie zijn bijvoorbeeld Oost-Groningen. (*Bakkeren en Bal, 2008*)

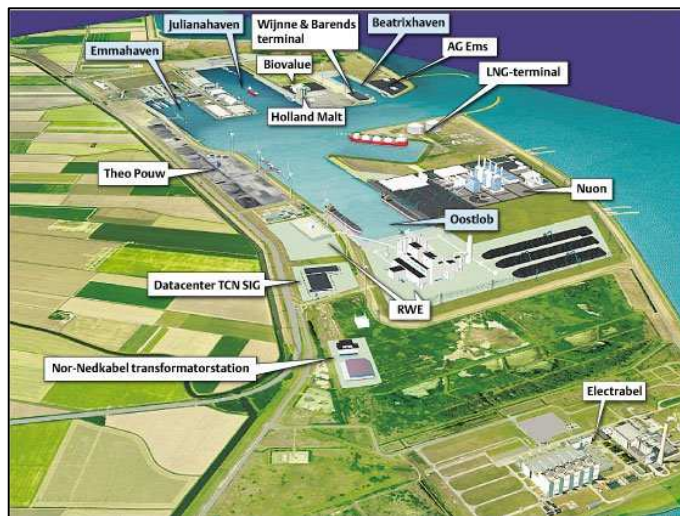


### 2.6.3 Ontwikkeling van de werkgelegenheid ( toekomstperspectief)

In Noord-Groningen zijn ontwikkelingen gaande die enigszins een positieve uitwerking hebben op de regio. De uitgifte van nieuwe kavels in de Eemshaven zorgt voor geld bij de gemeente. Naast het geld dat wordt gegenereerd door de verkoop van de kavels is een verwachte groei van de werkgelegenheid in de regio nog veel belangrijker. Naar verwachting komen er verscheidene nieuwe bedrijven die allen werkgelegenheid met zich mee brengen. Momenteel verloopt de uitgifte van kavels redelijk goed.

De komende jaren wordt voor honderden miljoenen geïnvesteerd in de bouw van de nieuwe energiecentrales in de Eemshaven. Deze investeringen vormen nieuwe kansen voor werkgelegenheid. De betrokken partijen merken dat de Eemshaven in trek is, wat mede komt doordat de Rotterdamse haven vol is. Daarbij moet ook weer gezegd worden dat ze met een nieuwe haven bezig zijn in Rotterdam. Bedrijven gaan toch liever naar Rotterdam dan naar de Eemshaven. Wanneer bedrijven haastig opzoek zijn naar beschikbare ruimte en een grote ruimte vraag hebben zijn ze al snel

Figuur 25: Eemshaven



Bron: [www.eemshaven.nl](http://www.eemshaven.nl)

aangewezen op de Eemshaven. Het is echter lastig te voorspellen wat voor bedrijven en in welke getale naar de regio zullen komen. Naar verwachting zullen het niet de grootste bedrijven zijn, waardoor er geen grote toename van de werkgelegenheid valt te verwachten. (Huiszoon, 2009)

Naast de kansen op het gebied van de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de Eemshaven zouden er in Noord- en Oost-Groningen ook nog kansen liggen op het gebied van cultuur en toerisme. Er kan ingezet worden op het recreatieve aspect van de regio. De regio kenmerkt zich door de open en rustige landschappen met verscheidene mogelijkheden op het gebied van cultuur en recreatie. Daarnaast zal door de vergrijzing de werkgelegenheid in de dienstsector toenemen. Aangezien in de regio een groot percentage ouderen woont in verhouding tot de rest van de bevolkingssamenstelling kan de vergrijzing zorgen voor een forse toename van de dienstverlening.

### 2.6.4 Migratiesaldo

Het migratiesaldo kan de krimp nog enigszins vertragen mits deze groot genoeg is. Het migratiesaldo is nooit met zekerheid te voorspellen, omdat deze afhankelijk is van verschillende factoren. De immigratie naar Europa heeft dus niet kunnen verhinderen dat de krimp zich in ons werelddeel toch heeft doorgezet.

Ook zal dit in de toekomst doorzetten en wel om twee redenen: (Schuppen & Dorrepaal, 2008)

- In de eerste plaats omdat de wereldbevolking op enige afstand in de tijd de ontwikkeling van het 'oude' Europa volgt. Het is te verwachten dat de immigratie naar Europa op termijn dus zal afnemen, omdat de bevolkingsgroei wereldwijd afneemt.
- De tweede reden waarom de immigratie de krimp als gevolg van het afnemend kindertal waarschijnlijk niet zal kunnen compenseren is gelegen in de factor van een toenemende concurrentie tussen economisch dynamische stedelijke regio's bij een stagnerende wereldbevolking.

### **2.6.5 Opleidings- en werkloosheidsniveau**

De economie in Noord- en Oost-Groningen draait redelijk goed, maar er is wel een achterstand waarneembaar ten opzichte van andere regio's. Zo stromen hier percentueel minder jongeren door naar het HBO en Universitair onderwijs. De jongeren die wel naar een HBO of universiteit gaan trekken vaak weg en komen dan niet meer in hun geboorte dorp/stad terug. Het gevolg is dat de mensen die in het gebied achterblijven meer en deels laag geschoold is.

Zo is het aandeel mensen in de beroepsbevolking met een lager opleidingsniveau in Noord-Groningen (35%) duidelijk hoger dan in Oost-Groningen (29%) en vooral overig Groningen (16%). Vooral in de COROP gebieden, overig Groningen en Oost-Groningen lijkt het opleidingsniveau in de periode 1996-2005 overigens langzaam te stijgen. In Noord-Groningen is dit minder duidelijk.

Voor bijvoorbeeld de uitbreidingen bij de Eemshaven is technisch geschoold personeel nodig en deze mensen zijn moeilijk te vinden in de regio, dus al neemt de werkgelegenheid toe; je zult de mensen toch nog van buitenaf moeten gaan halen. Je moet straks mensen van buiten de gemeente halen om er te werken en dat is heel raar voor een krimp gebied.

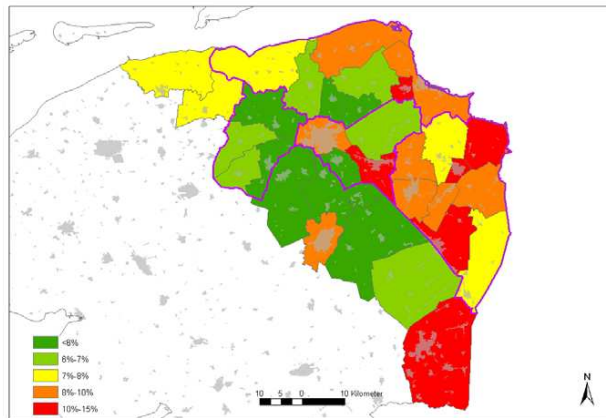
Een bijkomend nadeel is dat een lager opleidingsniveau zorgt voor een hoger sterftcijfer. Het opleidingsniveau van de inwoners van Noord- en Oost-Groningen speelt ook hierbij een belangrijke rol, omdat deze lager ligt dan het gemiddelde opleidingsniveau in Nederland. Het lagere opleidingsniveau in combinatie met de sterke vergrijzing zal leiden tot een hoger sterftcijfer. Volgens het onderzoek sterven laaggeschoolde drie tot vijf jaar vroeger dan mensen met een hoger opleidingsniveau.

(Koning Boudewijnstichting, 2007)

### Werkloosheid

De ontwikkeling van de werkloosheid in de provincie Groningen (figuur 26) volgt over het algemeen de ontwikkeling van de Nederlandse werkloosheid. Wel ligt de Groningse werkloosheid structureel op een wat hoger niveau. Ook met betrekking tot dit aspect tekent zich binnen de provincie een tweedeling af: Oost-Groningen en delen van Noord-Groningen kennen een naar verhouding hoge werkloosheid. Het valt te verwachten dat de tweedeling binnen de provincie met betrekking tot werkloosheid in de toekomst zal blijven bestaan. (ABF research, 2007)

Figuur 26: Ontwikkeling werkloosheid in de provincie Groningen



Bron: ABF research, 2007

### 3 PUBLIEKE PARTIJEN

In Nederland zijn verschillende beleidsniveaus te onderscheiden die elk hun eigen verantwoordelijkheden hebben. De verschillende overheden Rijk, provincie en gemeente geven de verantwoordelijkheden aan elkaar door onder het motto 'decentraal wat kan en centraal wat moet'. Zo worden de zaken die op lokaal niveau spelen behandeld door de gemeente en voorkom je dat provincie of het Rijk beslissingen nemen over zaken waar ze ver van af staan. De provincie en het Rijk zullen meer gericht zijn op sturing in het voortraject van de gemeentelijke planvorming. Dit betekent dat de gemeenten de laatste jaren meer verantwoordelijkheden hebben gekregen en daarom ook meer verantwoordelijk zijn voor het gevoerde beleid en gemaakte keuzes. Het belangrijkste bestuurlijke orgaan dat bij de demografische krimp betrokken is, is de gemeente. De gemeente weet als geen ander hoeveel inwoners en huishoudens hun gemeente telt en kan een stagnatie van de groei zelf aan zien komen. Bij krimp draait het om eerder op de problemen in te spelen dan dat ze zich voor doen, aangezien nieuwbouw en herstructureringstrajecten een lange doorlooptijd hebben. In dit hoofdstuk is onderzocht hoe de private partijen met de krimp omgaan.

In deze paragraaf is getracht de onderlinge relaties en verbanden uit te leggen tussen de verschillende beleidsniveaus die van belang zijn bij de ontwikkeling van de demografische krimp en de gevolgen daarvan voor de woningmarkt. Om een duidelijker beeld te krijgen hoe beleid tot stand komt wordt de theorie van Winsemius gebruikt. De theorie van Winsemius beschrijft vier stappen aan de hand waarvan nieuwe beleidsdocumenten voortkomen. Een nieuw beleidsdocument of instrument komt niet zo uit de lucht vallen er gaat een probleem aan vooraf, waar beleid voor geschreven dient te worden. Het beleidsdocument of – instrument dient als oplossing voor een probleem.

In vigerende beleidsstukken is nog vrijwel niks over de krimp te vinden, omdat de bewustwording nog niet zo lang aanwezig is. Bestuurders maken voor het eerst kennis met de krimp en beginnen langzamerhand met het formuleren van beleid. Ze bevinden zich dus aan het begin van de cyclus die Winsemius beschrijft. In onderstaande paragraaf zal de werking van de cyclus verder uitgelegd worden.

#### 3.1 Beleidslevenscyclus van Winsemius

*Bron: (Winsemius, 1989)(Asselt, 2000)(CNC 1994)*

In 1986 publiceerde de toenmalige minister van VROM Pieter Winsemius het boekje *Gast in eigen huis*. Hierin worden de beschouwingen over milieumanagement beschreven. Daarin presenteerde hij onder andere het model van de beleidslevenscyclus. Die levenscyclus die de meeste beleidsdocumenten doorlopen, kent vier fasen:

1. signalering en erkenning,
2. beleidsformulering,
3. oplossing,
4. beheer.

### 1<sup>e</sup> fase (signalering en erkenning)

In de 1<sup>e</sup> fase is de beleidscyclus vooral bedoeld als een ordeningskader. Voorraden en stromen worden door betrokkenen benoemd en als het ware in een gezamenlijk denkkader vertaald. Het betreft hier een kwalitatief kader. Door een dergelijk kader gezamenlijk te ontwikkelen wordt rekening gehouden met de behoeften, belangen en wensen van betrokkenen en wordt draagvlak gecreëerd. Dit denkkader verschaft vervolgens inzicht in belangrijke samenhangen tussen economische, sociaal en culturele en natuur- en milieuontwikkelingen.

### 2e fase (beleidsformulering)

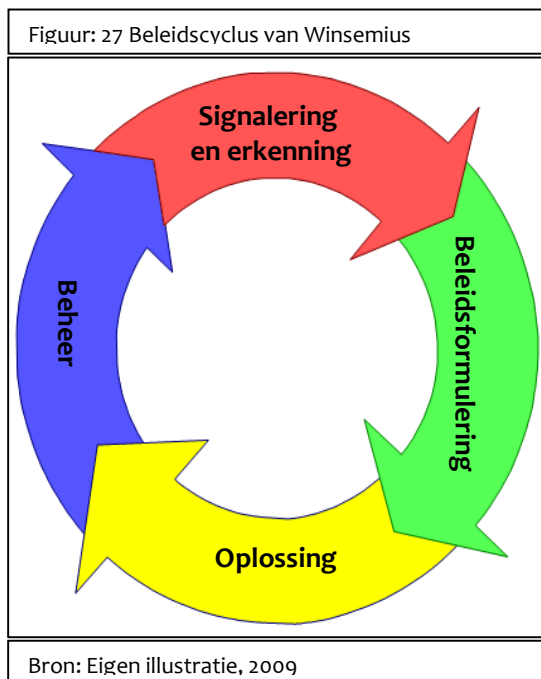
In de tweede fase van de beleidslevenscyclus, die van de beleidsformulering, ligt volgens Winsemius het accent op het verzamelen van aanvullende gegevens, het treffen van voorlopige voorzieningen om het vraagstuk 'in te dammen' en het beproeven van middelen op zoek naar de meest effectieve oplossingen. Gedurende deze fase groeit de politieke en maatschappelijke consensus. Kenmerkend voor deze fase is dat de effectiviteit voorop staat, niet de efficiëntie. Dat komt pas in de derde fase, die van de oplossing. Die fase, aldus nog steeds het model, breekt pas aan nadat de verantwoordelijke overheidsorganen hebben bepaald 'met welke oogmerken, langs welke wegen, door wie en binnen welke termijn

### 3e fase (oplossingen)

In de derde fase wordt het vraagstuk aangepakt door het gebruik van geëigende instrumenten. Dit vergt vaak grote investeringen en operationele kosten. Als eenmaal vaststaat hoe het vraagstuk wordt opgelost, neemt de aandacht vanuit de samenleving en de politiek af. Politiek en pers hebben nu eenmaal meer aandacht voor het probleem dan voor de oplossing. Tijdens deze fase neemt de aandacht voor de efficiëntie van het overheidshandelen toe.

### 4e fase (beheer)

Wanneer de beoogde verbetering is bereikt en het vraagstuk is teruggebracht tot aanvaardbare proporties, breekt de vierde fase aan, de fase van het beheer. Geen reden meer tot een sturend beleid, wel blijft waakzaamheid geboden. Nieuwe ontwikkelingen kunnen worden opgevangen door aanvulling of bijstelling van het bestaande beleid. Soms is echter nieuw beleid vereist: een volgende levenscyclus begint dan.



### Beleidsniveaus

Nederland kent een belangrijke driedeling als het gaat om het maken van beleidsnota's en ruimtelijke plannen, namelijk het Rijk, de provincie en de gemeente. Hoe deze plannen tot stand komen is geregeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze wet bepaalt de taken van de overheid en de rechten en plichten van burgers, bedrijven en instellingen. Op de verschillende niveaus worden plannen gemaakt waarin beschreven staat welke richting de overheid op wil met een gebied. Deze documenten vormen een toetsingskaders voor nieuwe ontwikkelingen in gebieden. Zo maakt het Rijk de nota ruimte waarin het Rijk een toekomstperspectief schetst van de gewenste ontwikkelingen. Voorheen vertaalde de provincie dat in een streekplan dat tegenwoordig steeds meer wordt vervangen door een POP (Provinciaal Omgevingsplan dan wel Ontwikkelingsplan).

Het belangrijkste document op gemeentelijk niveau is het bestemmingsplan waaraan nieuwe plannen op lokaal niveau getoetst worden. Het beleid dat op hogere schaalniveaus wordt gemaakt werkt door op de lagere schaalniveaus onder het motto centraal wat moet en decentraal wat kan. Met de komst van de nieuwe WRO in 2008 komen de overheden in een nieuwe verhouding te staan tot andere overheden, maar ook tot marktpartijen en burgers. Gemeente, provincie en Rijk hebben veel meer dan hun eigen verantwoordelijkheid gekregen dan voorheen. Beleid werkt niet meer automatisch door van Rijk en provincies naar de gemeenten en de goedkeuring van bestemmingsplannen is vervallen. De gangbare uitleg van de nieuwe WRO is dat de provincies voortaan verordeningen moeten maken als zij hun beleid willen doorvertalen naar bestemmingsplannen.

## 3.2 Europa

Krimp is in Europa geen onbekend fenomeen. Het bekendste voorbeeld is misschien wel Glasgow. Had de stad vlak voor de 2e wereldoorlog nog 1,2 miljoen inwoners, momenteel telt Glasgow nog maar 550.000 inwoners. De industrie trok weg en de algemene werkgelegenheid liep met name in de jaren 80 van de vorige eeuw met meer dan 10 procent terug. Men begreep dat Glasgow opnieuw op de kaart moest worden gezet en deed dit aan de hand van toerisme. Er werd geprobeerd de stad te profileren aan de hand van cultuur en kunst. Zo kwamen er in het begin driekwart miljoen bezoekers naar Glasgow. Na alle manifestaties waren dit er miljoenen per jaar. Zo zijn er nog legio voorbeelden van steden die al veel langer met de krimp te maken hebben. Vanuit Europees oogpunt wordt hier al langer aandacht aan besteed en de regio Twente krijgt nu de mogelijkheid hier ervaring mee op te doen. Door te participeren binnen het DC NOISE project (Demographic Change: New Opportunities in Shrinking Europe). Binnen het project wordt samengewerkt door negen partners. Dat zijn Regio Twente (trekker), provincie Zeeland en provincie Groningen in Nederland, de provincies West en Oost Vlaanderen in België, samenwerkingsverband Sørlandet in Noorwegen, de stad Hamburg en de regio Bremen in Duitsland en de Universiteit van Abertay Dundee in Schotland.

In dit project worden demografische ontwikkelingen in de regio aangepakt. Regio Twente is trekker van dit 4-jarige project (2008-2011). Met dit project kijkt Regio Twente vooruit en speelt in op de toekomstige demografische veranderingen. Daarbij zijn ontwikkelingen in het Rijksbeleid ook van groot belang. Daarom wordt samengewerkt met het ministerie van Binnenlandse Zaken. In het project DC NOISE werken regio's uit verschillende landen samen. Zij gaan op zoek naar nieuwe praktische oplossingen. ([www.regiotwente.nl](http://www.regiotwente.nl))

### 3.3 Rijk

Het Rijk is het bestuursorgaan waar het overkoepelende beleid wordt gemaakt voor de provincies en gemeenten. Het valt dus te verwachten dat ze adequaat in spelen op veranderingen. In de nota ruimte wordt echter niet ingegaan op het feit dat er al regio's zijn waar de bevolking daalt. Het Rijk heeft echter nog te veel de focus op uitbreiding gezien de stedenbouwkundige visie op de Randstad. Dat het besef langzamerhand ook bij het Rijk groeit dat de krimp er is en in meederde delen van Nederland zijn invloed zal gaan uitoefenen blijkt uit het feit dat Parkstad Limburg een financiële tegemoetkoming heeft gekregen om de problemen aan te pakken. Wanneer het bedrag dat Parkstad heeft gekregen wordt vergeleken met een verwachte bijdrage die er in Noord- en Oost-Groningen nodig is, is het bedrag een druppel op een gloeiende plaat. Daar komt bij dat door de economische crisis het momenteel moeilijk is geld voor de krimp vrij te maken. Dat Parkstad geld heeft gekregen is echter een positieve ontwikkeling en er komt dus steeds meer beweging bij binnenlandse zaken en bij VROM. Door het onderzoeksteam Topteam Groningen wordt geprobeerd de financiële consequenties van de krimp in beeld te brengen. (*Hietbrink, 2009*)

In een artikel in de Trouw van mei 2009 is te lezen dat, voordat minister (voor Wonen, Wijken en Integratie) Eberhard van der Laan minister werd, hij geen weet had van de gevolgen van de bevolkingskrimp op het platteland. Nu ziet ook hij in dat meer dan de helft van de gemeenten de komende jaren te maken krijgt met de bevolkingskrimp. De minister is geschrokken van deze leegloop van de dorpen op het platteland. Hij is bang dat er spookdorpen ontstaan als er geen maatregelen worden genomen. Een werkbezoek aan de plaats Heerlen in Limburg opende zijn ogen. Het bleek dat sommige ambtenaren en politici de krimp al hoog op de agenda hadden staan, maar voor de meesten was het een onbekend probleem. Daarnaast geeft hij in het artikel aan dat mensen uit Amsterdam, Utrecht of andere grote steden regio's zoals Noord- en Oost-Groningen moeten zien als hun voortuin waar ze kunnen ontspannen en recreëren. Hij geeft aan dat op den duur de Randstad zal moeten gaan meebetalen aan de krimpregio's. Hij verwacht solidariteit van de regio's die nog wel groeien. (*Mudde en Muskee, 2009*)

Het Fonds Economische Structuurversterking (FES) is een fonds dat gefinancierd is door de opbrengsten van aardgas uit het aardgasveld van Slochteren.

Het Fonds Economische Structuurversterking werd in 1995 opgericht met de bedoeling de meevallers van de aardgasbaten in een apart fonds onder te brengen. Het geld is bestemd enerzijds voor investeringen in de infrastructuur, en anderzijds sinds 2005 ook voor investeringen in de Nederlandse kenniseconomie. Het beheer van het fonds ligt in handen van de ministers van Economische Zaken en van Financiën. Vanuit Noord- en Oost-Groningen is geprobeerd de krimp meer onder de aandacht te brengen en invloed uit te oefenen op de verdeling van het fonds. Het geld dat wordt verdeeld in het meerjarig investeringskader is afkomstig uit de opbrengst van aardgas in Groningen. De gemeenten en corporaties zouden graag zien dat een deel van dit geld dat afkomstig is uit Groningen ook in de regio blijft. Momenteel wordt het geld gebruikt voor andere zaken terwijl het geld in de regio goed gebruikt kan worden. Tot op heden is het nog niet gelukt om geld vanuit het fonds te krijgen om de gevolgen van de krimp te financieren. (*Hietbrink, 2009*)

### 3.3.1 Rijksbegroting

In de Rijksbegroting 2009 ontbreekt de aandacht voor krimpgebieden. Ondanks de vele acties om het probleem van de bevolkingskrimp te agenderen van onder meer woningcorporaties, provincies, Bond Nederlandse Architecten en het Planbureau voor de Leefomgeving, rept het kabinet met geen woord over de leegloop van dorpskernen op het platteland. (AEDES, 2008) Daarentegen is er volop aandacht voor probleemwijken, maar krimpregio's moeten het vooralsnog zelf maar uitzoeken. De slag is nog niet verloren, maar het zou wel heel erg treurig zijn als er volgend jaar in de miljoenennota opnieuw met geen woord wordt gerept over de krimpregio's. De minister is nog steeds heel erg bezig met groei. Politiek bestuurlijk staat het onderwerp nog niet zo heel hoog op de agenda. (Dagblad van het Noorden, 2008) In 2008 waren de geluiden nog erg negatief over het feit dat er in Rijksbegroting niet gerept werd over de krimp. Nadien is de aandacht steeds groter geworden en in de Rijksbegroting van 2010 wordt wel aandacht aan de demografische krimp besteed. Ook door het Rijk wordt het probleem erkend en wordt er naar oplossingen gekeken.

#### Rijksbegroting 2010

In de rijksbegroting is aangegeven dat bepaalde gebieden in Nederland, vooral delen van Zuid Limburg, het Noorden van Groningen en Zeeuws-Vlaanderen te maken hebben met krimp van de bevolking. Volgens de begroting biedt investeren in recreatie, toerisme en landbouw kansen voor deze gebieden. Daarnaast geeft Minister Van der Laan aan dat hij woningcorporaties in krimpgebieden financieel extra wil gaan ondersteunen. Hij hoopt dat Rijke corporaties hieraan een bijdrage willen leveren. Ook gemeenten in groeigebieden zullen in de toekomst moeten meebetalen om de problemen in krimpgebieden op te lossen. Het geld afkomstig van de groeiende corporaties en gemeenten zou gestort kunnen worden in een krimpfonds waar de krimpende gemeenten geld vandaan kunnen halen. Volgens minister van der Laan hebben krimpgebieden recht op solidariteit van de grote steden. Volgens de minister is de solidariteit ook gewoon een kwestie van fatsoen. De krimpgebieden hebben minder inkomsten uit nieuwbouwplannen, omdat er enerzijds simpelweg geen vraag is en anderzijds de mensen die een nieuwe woning zoeken en willen doorstromen hun huidige huis niet kunnen verkopen. Het geld dat gemeenten en corporaties daar normaal mee genereren zal nu dus uit de groeiende regio's moeten komen. (Neuteboom, 2009)

### 3.3.2 Kenniscentrum parkstad Limburg, Topteam

Bij een bijeenkomst in Utrecht tussen het Rijk en bestuurders van potentiële krimpgebieden is afgesproken dat het kenniscentrum, dat nu in Parkstad Limburg wordt ontwikkeld, gaat functioneren voor heel Nederland. Daarbij wordt ingezet op verschillende facetten, zoals woningbouw, onderwijs en voorzieningen. Naast het kenniscentrum is er een Topteam krimp samengesteld. Dit krimp top-team, met onder andere Hans Dijkstal als een van de leden, moet de gemeenten in Limburg en Noord- en Oost-Groningen gaan helpen met de aanpak van de problemen. De bevindingen van het Topteam Krimp worden op twee manieren ingezet. Op korte termijn zoekt het team naar oplossingen voor de krimpproblematiek. Daarnaast adviseert het Topteam op basis van zijn algemene bevindingen over hoe om te gaan met bevolkingsdaling in Nederland. Een ander belangrijk doel van de onderzoeken van het Topteam in Limburg en Noord- en Oost-Groningen is het adviseren van de minister over beleidsinstrumenten die bij de aanpak voor de krimpproblematiek kunnen worden ingezet.



### **3.3.3 Beschikbaarheid van financiële middelen vanuit het Rijk**

Elke gemeente schreeuwt dat geld van het Rijk noodzakelijk is om de problemen die de krimp met zich mee brengt op te lossen, maar is dat ook daadwerkelijk zo? Als je kijkt wat er moet gebeuren in het gebied dan is transformatie van de bestaande woningvoorraad noodzakelijk. Alleen het nieuw bouwen van woningen is niet de oplossing. Er moet juist in gezet worden op verdunning. Omdat het aantal huishoudens stabiliseert en in delen van het krimpgebied daalt, moet je voor elke woning die je bouwt er elders eentje slopen. Het liefst zou je in de dorpen/steden die het meest last van de krimp krijgen twee woningen moeten slopen voor elke nieuwbouwwoning die je terugbouwt. Wat je de afgelopen 10 jaar hebt gezien in het gebied is dat er al massaal gesloopt is en daar geen euro van het Rijk bij gekomen is. Dus misschien moeten de gemeenten zich eerst beginnen af te vragen of het ook kan zonder geld van het Rijk. Later in dit hoofdstuk zal hier verder op ingegaan worden.

De afgelopen tientallen jaren heeft de politiek zich erg geconcentreerd op de huursector, dat uitte zich eind 90' jaren in massale leegstand in de huursector. Dat heeft toen in die tijd in de krimpgebieden geleid tot een fors sloopprogramma in de huursector en eigenlijk is dat gebeurd zonder geld van de Rijksoverheid. Blijkbaar hebben de corporaties veel vet op de botten. De boekwaardes zijn over het algemeen heel bescheiden van deze huurwoningen. Deze woningen zijn vaak met winst aan particulieren verkocht.

Wat je nu wel ziet is dat er steeds meer overaanbod ontstaat in de koopsector. Door dat overaanbod kun je weinig nieuwbouw verkopen en raakt de dynamiek uit het gebied. Om deze dynamiek in het gebied te houden zou geld van het Rijk een uitkomst kunnen bieden, maar het valt nog te bezien hoeveel geld beschikbaar komt. Momenteel is het niet het juiste moment om bij het Rijk voor geld aan te kloppen in verband met de crisis. Maar zoals eerder aangegeven wordt vanuit het Rijk wel gekeken hoe en waar geld beschikbaar kan komen.

Minister van der Laan heeft aangegeven de problemen in het krimpgebied te erkennen en ook met een financiële tegemoetkoming te komen om de problemen te kunnen financieren. Het valt niet te verwachten dat het nog mogelijk is het investeringsbeleid stedelijke vernieuwing (ISV 3) te veranderen ten gunste van de krimpregio's. Als de minister zijn toezeggingen wil na komen zal hij naar andere middelen moeten gaan zoeken. Maar waarschijnlijk kan hij pas na 2010 aan zijn inspanningsverplichting voldoen. Eigenlijk zouden de krimpgebieden dezelfde status moeten krijgen als de krachtwijken. Want het is nu onduidelijk waar het geld voor de krimp vandaan gaat komen. Geld zou uit diverse instanties kunnen komen, namelijk bij het Rijk, Provincie, corporaties of de grote steden.

## **3.4 Provincie**

### **3.4.1 Provinciaal Omgevingsplan (POP)**

De Provincie houdt toezicht op de verdeling van het aantal te bouwen woningen in een gemeente. De cyclus waarin woonplannen worden vernieuwd is ongeveer 4 jaar. Gekoppeld aan de zittingstermijn van de provinciale staten. Om de 4 jaar maakt de provincie een nieuwe nota bouwen en wonen waarin ze ontwikkelingen schetsen voor toekomstige bouw mogelijkheden. Vaak wordt dit verweven in het POP (in het verleden het streekplan).

Het heeft geen zin om vaker een woningbouwprogramma op te stellen om zo adequater in te kunnen spelen op ontwikkelingen, omdat het maken van een nieuw woningbouwprogramma lange procedures zijn, waardoor je uiteindelijk nog achter de feiten aanloopt. Het streekplan is een veel gebruikt document dat provincies hanteren om nieuwe uitbreidingslocaties binnen de provincie aan te geven voor wonen en werken. Naast het streekplan zijn binnen de provincie nog meer beleidsdocumenten te vinden gericht op de waterhuishouding, milieu en verkeer en vervoer. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening in 2008 waarin het streekplan geen vaste planvorm meer heeft, kiezen veel provincies voor de integratie van de verschillende beleidsfacetten in een provinciaal omgevingsplan (POP). In deze plannen wordt beschreven welke kant de provincie in de toekomst op wil en wat ze willen bereiken op het gebied van werken, ondernemen, milieu, wonen, veiligheid en ondernemen.

Op 17 juni 2009 heeft de Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan (POP 3) 2009-2013 definitief vastgesteld. In dit plan staat het omgevingsbeleid van de provincie op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Het POP 2009-2013 moet het oude POP 2 gaan vervangen die is vastgesteld op 5 juli 2006 en gezien kan worden als een actualisering van het eerste POP (vastgesteld op 14 december 2000). In het oude provinciaal omgevingsplan (pop2) is niets geschreven over de krimp en de mogelijke gevolgen ervan.. In het nieuwe POP is dit wel het geval. In het nieuwe POP wordt een nieuw regionaal woonplan gemaakt met het oog op de krimp. Een belangrijke verandering ten opzichte van eerdere Pop's en streekplannen is dat het toekomstige woningbouwprogramma niet alleen door de provincie wordt vastgesteld, maar door een samenwerking tussen de gemeenten in Noord- en Oost-Groningen. Zo wordt het woonplan voor Oost-Groningen gemaakt door een samenwerkingsverband tussen de gemeente die zijn verenigd in de Streekraad Oost-Groningen. Het woonplan voor Noord-Groningen wordt gemaakt door een samenwerkingsverband tussen gemeenten die samenwerken onder de noemer DEAL-gemeenten. Een samenwerkingsverband tussen de gemeenten Delfzijl, Eemsmond, Appingedam en Loppersum.

Tussen de samenwerkingsverbanden is afgesproken dat nieuwbouwlocaties die nog niet in ontwikkeling zijn tijdelijk niet ontwikkeld worden om zo eerst tot een overeenkomst te komen. Verder op in deze paragraaf zal hier verder op in gegaan worden. Verder valt te lezen in het POP3; *Om een goede woonkwaliteit te realiseren, is een verdergaande aanpassing (transformatie) van de bestaande voorraad woningen (zowel huur als koop) en van de bijbehorende woonomgeving noodzakelijk. Al in een vroeg stadium van planontwikkeling dienen betrokken partijen aandacht te besteden aan een reeks van onderwerpen. Deze lopen uiteen van een goede sociale infrastructuur, duurzaamheid, energiebesparing, milieukwaliteit, gezondheid en veiligheid tot een hoogwaardige ruimtelijke inrichting en stedenbouwkundige kwaliteit.* Daarnaast is in het POP3 een Krimpstrategie opgenomen die meer beschrijvend is in plaats van oplossingsgericht. (Provinciaal Omgevingsplan 3, 2009)

Uit bovenstaande tekst rechtstreeks afkomstig uit het nieuwe provinciaal omgevingsplan valt niet te lezen hoe de gemeenten en samenwerkingsverbanden moeten gaan handelen. Het enige wat gedaan wordt is het aanstippen van het probleem en daarnaast wordt met de bekende termen van duurzaamheid, energiebesparing, milieukwaliteit etc gesmeten. Verder op in het onderzoek blijkt dat er problemen spelen die veel verder gaan dan in het POP wordt beschreven. In het POP wordt dus wel aandacht besteed aan de krimp, maar er worden geen oplossingen aangedragen.

### 3.4.2 Bemoeienis provincie op de woningmarkt

Vanuit de provincie is altijd een hele duidelijke verdeling toegewezen aan de gemeenten hoeveel woningen ze mogen bouwen. Uit het woningbouwprogramma dat door de provincie werd bepaald ontstond altijd een strijd tussen de provincie en de gemeente, omdat de gemeenten altijd vonden dat ze te weinig mochten bouwen. De provincie wou niet meer de rol van boekhouder en verdeler spelen en daaruit is mede het idee ontstaan om de gemeenten zelf met een woonplan te laten komen. Het is een interessant gegeven dat de gemeenten in (regionaal verband) nu zelf een woningbouwprogramma gaan maken. Het huidige beleid van de provincie is al een soort krimp beleid, maar als je impopulair wil worden bij de gemeenten moet je als provincie daar op in zetten. Want er zijn altijd wethouders die nog ergens een uitleglocatie hebben en die nog willen bouwen. Vervolgens zouden ze weer tegen de provincie aanlopen die juist al wil inzetten op krimp. Hierdoor wordt het de provincie vaak verweten dat ze niet mee willen werken, waardoor hevige discussies met gemeenten ontstaan over hoeveel er gebouwd mag worden door de gemeenten. Om deze discussies te vermijden laat de provincie de gemeenten nu zelf een woningbouwprogramma opstellen. Het woningbouwprogramma dient wel een onderbouwd verhaal te zijn waarin de krimp ook wordt erkend, als dat niet zou gebeuren zou de provincie het beter zelf weer kunnen doen.

De Strijd tussen provincie en gemeente zal altijd blijven, omdat ze aan de hand van dezelfde primos cijfers werken en strikt deze prognoses gebruiken voor toekomstige bouw mogelijkheden. Gemeenten zien echter altijd mogelijkheden voor groei binnen de gemeente. Ze zeggen dat ze beleid kunnen maken waardoor migratie van buiten komt, waardoor de behoefte aan woningen groter is dan de provincie schetst. Een gemeente is vaak een stuk positiever dan de provincie als het gaat om de groei van het aantal inwoners. Daardoor is de gemeente vaak van mening dat er meer woningen nodig zijn dan de provincie schetst. (*Huiszoon, 2009*)

De provincie geeft aan dat ze merken dat ze toch wel ver van de gemeenten af zitten en dat ze het wellicht beter zelf kunnen. De gemeente zit veel dichterbij de problematiek en het gaat over meer beleidsterreinen dan alleen de woningbouw, het gaat om een integraal verhaal waarin ook beleidsterreinen zitten waar de provincie geen zeggenschap over heeft. Alleen op het moment dat het besef over de krimp bij de gemeente ontbreekt en dat er iets moet gebeuren ontstaan er problemen. Als er geen beleid zou worden gevoerd door de provincie dan gaan de gemeenten gewoon door met het ontwikkelen van bouwplannen, terwijl het bekend is dat er veel te veel bouwplannen in het gebied zijn. Toch merkt ook de provincie dat er steeds meer het besef ontstaat dat er een zwaar regionale regie nodig is om een oplossing te vinden voor de problematiek. Die regie zou eigenlijk betrekking moeten hebben op alle beleidsterreinen en niet alleen wonen. (*Hanssen, 2009*)

### 3.5 Samenwerkingsverbanden

In de vorige paragraaf is besproken dat de provincie de gemeenten zelf een woonplan laat maken. De gedachte hierachter is dat de gemeenten samen tot een gebiedsgerichte aanpak komen. De samenwerkingsverbanden komen gezamenlijk tot een woningbouwopgave voor de toekomst. Dit woningbouwprogramma wordt in een later stadium met de provincie besproken, waarna de provincie

al dan niet goedkeuring geeft. Een belangrijk voordeel van deze methode is dat de gemeente dichterbij de problematiek zit en weet wat er speelt in een gemeente. Daarnaast zullen ze in overleg met de directe buurtgemeenten tot een gezamenlijk plan moeten komen. In de krimp regio's is het heel belangrijk dat niet iedere gemeente voor zichzelf gaat bepalen hoeveel er bijgebouwd gaat worden. De verkoop van gronden en bouwen van huizen levert geld op. Om een regio aantrekkelijk te houden dienen de gemeenten met elkaar om tafel te gaan zitten om afspraken te maken over wat de één wel kan bouwen en een nader niet. Als iedere gemeente aan zijn eigen woningvoorraad denkt is het vrijwel niet mogelijk om tot een gebiedgerichte aanpak te komen.

Door samen te werken voorkom je leegstand in de gemeenten, doordat er geen concurrentie tussen de gemeenten ontstaat maar juist een samenwerking.

Een gemeente wil eigenlijk het liefst alles zelf bepalen. Maar als dat gebeurt gaat elke gemeente te veel bouwen en wordt er gebouwd voor de leegstand. De gemeenten denken dat door het bouwen van woningen er vanzelf meer mensen naar de gemeente zullen komen, waardoor je het dorp leefbaar houdt. Als elke gemeente zo denkt staan binnen de kortste keren in elke gemeente nieuwbouwwoningen waar geen vraag naar is. Hierdoor wordt de leegstand alleen maar verder vergroot. Daarnaast zal binnen de samenwerking altijd frictie ontstaan en zullen de onderhandelingen moeizaam gaan. De moeilijkheid binnen de samenwerking zit hem in het feit dat de gemeenten zelf ambities hebben, die in feite boven de demografische ontwikkelingen uit gaan, graag ook gehonoreerd willen zien. Ze geven aan dat ze meer woningen nodig zijn door verscheidene ontwikkelingen. Het is niet mogelijk dat binnen de samenwerking op korte termijn iedere gemeente beter wordt van de situatie. Op langere termijn zal elke gemeente voordelen ondervinden van de samenwerking. Om de samenwerking te laten slagen zal in het beginstadium bepaalde gemeenten toe moeten gaan geven aan andere gemeenten.

Bij de totstandkoming van de woningbouwprogramma's zijn de corporaties niet direct betrokken, maar er is wel gezegd dat de uitkomst wel met de corporatie wordt besproken. Binnen de samenwerkingsverbanden worden de ontwikkelingen jaarlijks bekeken en geanalyseerd. Mocht het zo zijn dat er meer ruimte is voor woningbouw kunnen de aantallen worden aangepast. Zo kom je aan de flexibiliteit toe die je in een vierjaarlijkse nota niet hebt. (Boers, 2009)

### **3.5.1 Streekraad Oost-Groningen**

Negen gemeenten in Oost-Groningen zijn bezig een woonplan (Intentieverklaring Regionaal Woonplan Oost-Groningen) te maken. Het gaat niet alleen om het aantal woningen, maar ook over zaken als kwaliteit, inbreiding en uitbreiding. Het woonplan moet een onderdeel worden van het Provinciaal Omgevingsplan. Naar aanleiding van de voorbereidingen voor het verschijnen van het nieuwe Provinciale Omgevingsplan III in 2009 hebben de gemeenten in Oost Groningen aangegeven gezamenlijk de verantwoordelijkheid te nemen voor de planning, invulling en uitvoering van een zelfstandig woonplan voor de regio Oost Groningen. Op 25 september 2008 is de intentieverklaring door alle negen gemeenten ondertekend. De gemeenten Bellingwedde, Pekela, Menterwolde, Reiderland, Scheemda, Veendam, Vlagtwedde, Stadskanaal en Winschoten verklaren hiermee te zullen participeren in het traject van de negen gemeenten in Oost Groningen om in 2009 te komen tot één woonplan voor de periode 2009 - 2015 voor de gehele regio Oost Groningen, inclusief afspraken over

de monitoring. Uitgangspunt voor het regionale plan vormen de plannen van de onderliggende sub-regio's, waarbij de woningmarkten in samenhang worden bekeken. Organisatie en facilitering van dit traject worden neergelegd bij de Streekraad Oost Groningen. ([www.pekela.nl](http://www.pekela.nl), 2009)

Onlangs zijn de woonplannen van de gemeenten in Oost-Groningen naar buiten gekomen. De woonplannen zijn door de gemeenten in samenwerking met de streekraad, waarin alle gemeenten vertegenwoordigd zijn tot stand gekomen. In het bestuurlijke overeenkomst woningbouw Oost-Groningen is afgesproken dat tot 2015 de gemeenten tezamen 1800 woningen mogen bouwen.

Tussen 2015 en 2020 mogen nog 300 woningen worden gebouwd als blijkt dat de woningbouw voorspoedig verloopt. Deze woningbouwaantallen gelden alleen voor de uitbreidingsbehoefte, feitelijk de ratio toevoeging aan de woningvoorraad. Afgesproken is dat woningen die vanaf 2010 gesloopt worden 1 op 1 mogen worden vervangen door nieuwe woningen. De uitkomst is dus dat, naast de bestaande voorraad die op peil gehouden mag worden, nog eens 2100 woningen mogen worden bijgebouwd tot 2020. ([www.streekraad.nl](http://www.streekraad.nl), 2009)

Dat de provincie toch nog een stevige regie voert blijkt uit het feit dat tussen de streekraad en de provincie zware onderhandelingen zijn gevoerd. De provincie wilde aanvankelijk dat er minder woningen gebouwd zouden worden, terwijl de provincie juist had aangegeven de samenwerkingsverbanden (Streekraad en DEAL-gemeenten) vrij zou laten bij het ontwikkelen van deze plannen. Maar wanneer ze gereed zijn blijkt dat de provincie ze toch niet zo vrij laat als het in eerste instantie leek. Misschien is dit ook wel een verstandige keuze, omdat blijkt dat in plaats van het meer verdunnen van de woningvoorraad er nog 2100 woningen bijgebouwd worden als het aan de gemeente ligt. Had de provincie de gemeenten nog meer vrij gelaten was dit aantal ongetwijfeld nog veel hoger uitgevallen.

### **3.5.2 Bestuurlijk samenwerkingsverband tussen DEAL gemeenten**

Naast het samenwerkingsverband in Oost-Groningen loopt ook in Noord-Groningen een vergelijkbaar samenwerkingsverband namelijk de DEAL-gemeenten. Het gaat hier om de gemeenten Appingedam, Loppersum, Eemsmond en Delfzijl. De samenwerking tussen de DEAL gemeenten gaat moeizaam. In deze gemeenten is een conflict ontstaan tussen de gemeenten die vinden dat ze moeten groeien, omdat ze nog weinig problemen van de krimp ondervinden. Ze zijn van mening dat de krimp zijn intrede niet snel zal doen als er maar genoeg gebouwd wordt. Daarnaast lopen de onderhandelingen stroef, omdat men moeite heeft met het feit dat de problemen die in Delfzijl al langer aan de orde zijn en grotendeels ook zelf veroorzaakt zijn door het gemeentebestuur van de gemeente ten koste moet gaan van de "groei" van de andere gemeenten. Daarnaast is er al een nauwe samenwerking tussen Delfzijl en Appingedam die al in een vroeg stadium met elkaar om tafel zaten om een ontwikkelingsvisie te maken. Ze lopen hiermee voor op de andere twee. Loppersum en Eemsmond zijn het hier niet mee eens, want zij vinden dat zij dan vooruit lopen en zodoende een voorsprong hebben op ieder zijn positie in de regio.

Delfzijl en Appingedam geven aan dat de andere twee gemeenten dan maar harder moeten lopen, want ze gaan niet op ze zitten wachten. De krimp op het platteland is in verhouding tot de verstedelijkte gebieden minder merkbaar. Waardoor er een groot spanningsveld tussen Eemsmond en Delfzijl bestaat. Eemsmond wil er niet aan toegeven dat hun groei wordt geremd door Delfzijl, maar

het op deze manier denken zorgt voor frictie binnen de samenwerking. Dit zijn twee oorzaken waardoor de samenwerking stroef verloopt. Maar eigenlijk is het ook nog legitiem dat ze niet zo hard lopen om samen te werken op het gebied van krimp. Wetenschappers kunnen wel zeggen dat het in 2015 al meer merkbaar wordt, maar daar hebben politici nu nog geen boodschap aan. Het is een kwestie van tijd. (Huiszoon, 2009)

### 3.6 Gemeenten

Bestuurders moeten scoren en willen graag iets na laten! Gemeentebestuurders denken daardoor vaak niet op de langere termijn. Wanneer je als bestuurder naar buiten uitdraagt dat je moet inleveren ten koste van een andere gemeente maak je jezelf niet populair bij je inwoners. De gemeenten in Nederland zijn niet geprogrammeerd op minder, we zijn geprogrammeerd op het feit dat alles meer en beter wordt. In de krimpregio's is dit denken een strop voor de eigen gemeente. Met deze manier van denken maak je de problemen alleen maar groter. Gelukkig is dit besef langzaam aan het veranderen bij de gemeenten in Noord- en Oost-Groningen. Maar het besef dat iets moet gebeuren dringt bij de meeste gemeenten wel door. Het klinkt negatief als wordt gezegd dat gemeenten krimpen, waardoor ze het juist gaan ontkennen. De Krimp zou daarom ook als een positieve kwalificatie moeten worden gezien en niet alleen vanuit een negatieve invalshoek bekeken moeten worden.

Bouwen van meer woningen in de hoop dat mogelijke krimp in de gemeente daarmee gestopt wordt, is niet de oplossing. Als gemeenten het probleem van de krimp al zien, denken ze dat met woningbouw te kunnen compenseren, maar daarmee ontkennen ze het echte probleem. Het heeft geen zin om te gaan bouwen voor de leegstand op termijn. Bijvoorbeeld in de regio Parkstad werd in 2004 vastgelegd dat er de komende jaren zo'n 10.000 woningen gebouwd moesten worden. In 2006 bleek uit reële berekening dat er maar behoefte is aan 2.500 nieuwe woningen, een forse vermindering. Dit voorbeeld toont aan dat gemeenten verstandiger vooruit moeten denken. (Nicis, 2008)

De politiek moet in de krimp gebieden nog scherper worden. Wil men bij de gemeenten een geloofwaardig instrumentarium ontwikkelen, dan moet de politiek veel meer op straat komen te liggen. Het zal waarschijnlijk zeker vijf jaar duren voordat de krimp politiek te agenderen is. Eerst moet zowel bij het Rijk, provincie, gemeente, corporatie als de inwoners het besef ontstaan dat er iets moet gebeuren. Op dezelfde manier doorgaan werkt averechts. Het gaat om honderden miljoenen die nodig zijn en het Rijk stopt geen honderden miljoenen in een gebied waar de gemeenten zelf het probleem niet eens erkennen. Op ambtelijk en deskundig niveau wordt het wel gezien, maar het staat nog niet in de krant. Pas als het in de krant komt te staan en een bestuurder er niet omheen kan komt er een oplossing voor het probleem. Want de leefbaarheid van het gebied komt op dat moment zo zwaar onder druk te staan dat iedereen ook wel beseft dat er iets moet gebeuren. (Hanssen, 2009)

### 3.6.1 Politieke standpunten en ontkenning

De gemeenten schuiven de problematiek voor zich uit. Als er geen beleid zou worden gevoerd door de provincie gaan de gemeenten gewoon door met het ontwikkelen van bouwplannen, terwijl het bekend is dat er veel te veel bouwplannen in het gebied zijn.

De oorzaak daarvan ligt in de vierjarige politieke cyclus. Een wethouder wil geen negatieve geluiden naar buiten brengen en wil laten zien hoe goed het gaat met een gemeente. De problemen die daar uit voort vloeien door het maar blijven bouwen van woningen komen pas in een later stadium naar voren als een wethouder wellicht allang vertrokken is. Daarnaast wil een bestuurder kunnen zeggen en laten zien wat hij heeft gepresteerd in zijn bestuursperiode. Bestuurders willen iets na laten. Laten zien dat de gemeente gekrompen is in plaats van gegroeid past niet in dit denkbeeld.

Binnen de gemeente ben je afhankelijk van bestuurders met moed en visie die ergens tegen in durven te gaan als ze een probleem zien. Maar je zit al snel met het probleem van sociale segregatie. Mensen met moed en visie hebben het gebied al verlaten, want ook de politiek is een weerslag van de zittende bevolking. De politici worden uit de inwoners gekozen. De bestuurders willen niet gezien worden als slecht nieuwsbrengers, omdat ze graag de volgende regeerperiode weer gekozen willen worden. Vaak zijn de ambtenaren wel capabele mensen. Het blijkt moeilijk te zijn om als ambtenaar je wethouder ervan te overtuigen dat er daadwerkelijk iets moet gebeuren. En als de bestuurders weg zijn, zijn het juist deze ambtenaren die met het probleem achterblijven. De kortzichtigheid van de bestuurders is een belangrijk probleem.

Een goed voorbeeld hoe het zou moeten gaan is de aanpak van Appingedam. Een bestuurder in Appingedam kreeg een opdracht mee vanuit de benoemingscommissie om de krimp vorm te geven. Vanaf het begin is veel draagvlak aanwezig voor veranderingen en beslissingen. In de gemeente had de benoemingscommissie een profiel geschetst voor een toekomstige burgemeester aan de hand van een analyse van interne en externe omstandigheden van de gemeente. Dan zie je een politieke bedding en partijen die het met elkaar eens zijn, waardoor het makkelijker is om beslissingen te nemen. Dit ontbrak bijvoorbeeld in Delfzijl, waardoor de verkeerde keuzes zijn gemaakt en men nu kampt met een grote leegstand en verpaupering.

Een bestuurder/wethouder wil zichzelf niet graag als slecht nieuwsbrenger zien en zal daarom terughoudend zijn met het uitdragen van de krimp boodschap. Om het probleem wel bespreekbaar te maken zonder dat de bestuurder/wethouders gezichtverlies lijdt dient hij de krimp niet alleen als een negatieve ontwikkeling te schetsen. Wanneer een bestuurder alleen met een probleem naar buiten komt kun je verwachten dat daar een reactie op ontstaat. Als door de bestuurders uitgedragen wordt dat de gemeente gaat krimpen omdat er niet gebouwd mag worden zal iedereen dit als negatief ervaren. Zo stuur je aan op problemen die ook in Gancedijk zijn ontstaan en stuit je op onbegrip van de bewoners. Wanneer je naar buiten uitdraagt dat er een probleem is dient behalve de negatieve gevolgen ook met oplossingen gekomen te worden. Er moet iemand opstaan die moet aangeven welke problemen ontstaan en aangeven dat de gemeente daar onderzoek naar gedaan heeft. Vervolgens dient naar de bewoners toe met een oplossing gekomen te worden, waardoor meer begrip bij de inwoners ontstaat en de bewoners kunnen zien dat er wat aan gedaan wordt. Wanneer wordt aangegeven dat de krimp ook als een positieve kwalificatie gezien kan worden zullen de

inwoners het eerder accepteren en achter de beleidskeuzes staan. Zolang de krimp ontkend wordt door de bestuurders houden ze naast zich zelf ook de inwoners voor de gek.

Als je wethouder, bestuurder of gemeenteraadslid in een gemeente bent, wil je het liefst in een gemeente werken die groeit en niet in een gemeente die kleiner wordt. Het gevolg is dat gemeenten aangeven dat het bij de aandacht voor de krimp om voorspellingen gaat. Ze zijn van mening dat als ze maar genoeg hun best doen de gemeente aantrekkelijk gehouden kan worden en dat daardoor nieuwe mensen naar de gemeente zullen komen. Cijfermatig blijkt de krimp er te zijn en groter te worden, maar nu moet de omslag in het denken ook komen.

Want vaak is aangegeven dat de krimp geen probleem hoeft te zijn, mits het geaccepteerd wordt en er op de juiste wijze mee om wordt gegaan. In plaats van accepteren zijn er ook gemeenten die het blijven ontkennen. Ze geven aan dat de gemeente nog aantrekkelijker gemaakt kan worden, waardoor de migratie wordt beïnvloed. Gemeenten denken dat ze de migratie kunnen beïnvloeden. Een voorbeeld van een gemeente die zo denkt is Veendam. Veendam moet fors afzwakken in het nieuwe woningbouwprogramma, maar wil niet terug want ze geven aan dat straks de N33 die langs Veendam loopt wordt verdubbeld. Daardoor komt er een betere verbinding met Groningen, waardoor de inwoners niet hoeven te verhuizen. De verwachting is volgens de gemeente dat meer mensen de drukte van de stad Groningen ontvluchten en naar Veendam komen. Het gevolg is dat ze redeneren dat ze meer kunnen bouwen, want ze trekken meer mensen aan. Deze toename in nieuwbouwwoningen kan zich manifesteren in cijfers van leegstand. (Middelberg, 2009)

Alle ambtenaren en bestuurders zijn op de hoogte van de problematiek en weten dat 1/5 deel van de huizenbezitters in het krimpgebied in de problemen dreigt te komen. De inwoners krijgen grote sociale problemen doordat ze hun huis niet kunnen verkopen. Daarnaast krijgt een deel problemen omdat ze geen geld hebben om het huis te onderhouden. Daarom dienen de bestuurders eerlijk te zijn en moeten ze aankarten wat voor problemen dreigen te ontstaan, maar tegelijkertijd moeten ze niet alleen slecht nieuws brengen maar ook met een oplossing komen.

### **3.6.2 Financiële situatie**

Vaak is het zo dat de groei van een gemeente al in de begroting is meegenomen. Het geld dat wordt gegenereerd met de uitgifte van bijvoorbeeld bouw kavels is al verwerkt in de jaarbegroting. Door de krimp zullen de inkomsten dalen en de uitgaven van een gemeente stijgen.

De wijze waarop in ons land steden worden gefinancierd moet op de schop worden genomen. De financiering moeten we baseren op kwalitatieve in plaats van kwantitatieve maatstaven. Nu zijn de financieringsstromen van de Rijksoverheid naar gemeenten gebaseerd op maatstaven die deels zijn gerelateerd aan inwonertallen. Gemeenten die kampen met bevolkingskrimp zien hierdoor hun inkomsten teruglopen. De kosten nemen echter niet af. Ze nemen zelfs toe vanwege bijvoorbeeld een forsere herstructureringsopgave van wijken door de veranderende demografische bevolkingsopbouw. Zonder een nieuwe opzet van de financiering dreigen Nederlandse steden in de problemen te raken.

De gemeente en corporaties geven aan dat ze een financiële injectie nodig hebben, omdat ze het zelf financieel niet kunnen bolwerken. Zonder geld van het Rijk kunnen ze het krimp probleem niet oplossen. Maar als er dan gevraagd wordt wat ze met dat geld gaan doen hebben ze geen flauw idee.



Dus ze schreeuwen allemaal dat er veel geld noodzakelijk is, terwijl onduidelijk is wat ze er mee gaan doen. Zo heeft Delfzijl in 2002 al 9 miljoen gekregen als speciale subsidie om de problemen van de krimp het hoofd te bieden. Met het geld zouden wijken in Noord Delfzijl geherstructureerd worden, maar daar is maar weinig van terecht gekomen.

De gemeente zou echter eerst een ontwikkelingsvisie moeten maken en zodanig dat er draagvlak is bij het gemeentebestuur en bij de bevolking. Vanuit die structuurvisie en de juridische vormgeving moet er een prioriteitenlijst opgesteld worden. Deze prioriteitenlijst kan gebiedsgericht zijn of er kan een prioriteitenlijst opgesteld worden aan de hand van (herstructurerings-) projecten. Daarnaast dient de gebiedsgerichte aanpak gemaakt te worden in samenwerking met de andere gemeenten. Zonder duidelijke gebiedsgerichte visie is het voor niemand precies duidelijk hoe je het geld gaat besteden en voorkom je dat geld over de balk wordt gegooid. Het is dus belangrijk voor de gemeente om voordat ze geld krijgen eerst maar eens goed te gaan bedenken wat ze met het geld willen doen. Als gemeenten niet gaan samenwerken en elke gemeente blijft voor zichzelf bouwen, waarbij voor aanvang van de bouw de ontwikkelaar eerst 70 % verkocht wil hebben, is het gevolg dat er geen enkel bouwproject meer van de grond komt. Gemeenten gaan met elkaar de concurrentie aan en dat heeft een averechtse werking.

Een bijkomend probleem van de krimp is dat jonge gezinnen wegtrekken uit de regio en verhuizen naar bijvoorbeeld de stad Groningen. Is dat een probleem of moet je blij zijn dat de mensen die wegtrekken in de provincie Groningen blijven wonen?. De DEAL gemeenten hebben voorzichtig het volgende voor ogen, de gemeenten die nog mogen bouwen betalen straks mee aan de sloop van de andere gemeenten. Dat doen ze in Appingedam zelfs nu ook al. Voor elke nieuwbouwwoning die in de koopsector wordt gebouwd moeten de mensen 12.000 euro in een fonds stoppen en dat geld wordt gebruikt om deels de sloop te financieren. Stel dat je dat niet alleen doet in een gemeente, maar ook binnen de regio dan kun je ook zeggen voor elke woning die gebouwd en verkocht wordt moet bijvoorbeeld 15.000 euro worden opgehoest. De gemeenten die in de problemen komen kunnen aanspraak maken op dat fonds en deels hun problemen financieren. Dat zou je ook provinciaal kunnen doen. Voor elke woning die in de provincie gebouwd wordt komt er geld in een provinciefonds, waar de gemeenten hun sloop en herstructurering dan weer mee kunnen betalen. Dit idee werd voorgesteld door de DEAL-gemeenten en wordt in de stad Groningen al toegepast. In de stad Groningen wordt voor nieuwbouwwoningen een extra heffing op koopwoningen gevraagd als financiële bron voor de krimp. Het nadeel hiervan is dat een dergelijke heffing de bouw belast die voor verversing nodig is. In deze tijd van economische crisis, waar de woningmarkt op zijn gat lijkt te liggen kunnen de extra kosten een extra drempel vormen voor toekomstige kopers. Vaak blijkt dat dergelijke bijkomende kosten worden doorberekend aan de huizenkoper, wat er voor kan zorgen dat een woning te veel geld gaat kosten. Terwijl het juist belangrijk is dat de nog sterke gebieden hun motorfunctie voor de economie blijven behouden.

Volgens onderzoeken en berekeningen gaat het in de krimpgebieden om heel veel geld. Er wordt niet over miljoenen gepraat, maar voor het hele gebied zou het eerder om honderden miljoenen gaan. Dat dit geld op korte termijn niet van het Rijk komt is wel duidelijk. Helemaal in deze tijden van crisis is het moeilijk om hier zoveel geld voor vrij te maken. Dat er geld richting de krimpgebieden gaat is duidelijk, maar hoeveel geld, en wanneer en waar het geld vandaan komt is nog onduidelijk. Wel verwacht de minister dat de nog groeiende gemeenten solidair zullen zijn met de krimpende gemeenten en dat ze gaan meebetalen aan de krimp. Maar de gemeenten die met de krimp te maken hebben/krijgen

hebben meer mogelijkheden dan alleen gaan zitten wachten. Ze zouden zelf ook wel iets meer mogen gaan doen. Als de gemeente alleen gaat zitten wachten op geld van het Rijk zal er op korte termijn niks veranderen. De gemeente moet naar meer manieren gaan zoeken om met de krimp om te gaan.

### **3.6.3 Monitoring**

In sommige gemeenten is het aanbod van te koop staande woningen zeer groot. In dezelfde straat staan vaak meerdere woningen te koop. Bij nader onderzoek door een makelaar in de gemeente winschoten blijkt het probleem in deze gemeente nog groter is dan gedacht.

Een eerste schatting was dat er 1000 woningen te koop stonden. Met dit gegeven is verder gekeken en is de conclusie getrokken dat het hier nog maar om een voorzichtige aannname gaat. Er staan bijvoorbeeld tien woningen te koop in een straat, terwijl er nog een heleboel mensen zijn die wel weg willen, maar die geen te koop bord in de tuin hebben staan.

Uit dit verkennend onderzoek is het onderzoek goedkope koop ontstaan waar in het volgende hoofdstuk verder op ingegaan wordt. Vrijwel geen enkele gemeente houdt bij hoe groot de leegstand is in de gemeente. Het is wel belangrijk de leegstand bij te houden in de koopwoningen sector, want verwacht wordt dat daar de klappen zullen vallen als de krimp zich verder ontwikkeld. Daarnaast is het belangrijk om de leegstand in beeld te hebben om te kijken hoeveel woningen er gesloopt en hoeveel woningen er bijgebouwd kunnen worden. Behalve dat de gemeente niet weet hoe groot de leegstand is kan de gemeente ook niet achterhalen wat hiervan de reden is. *(Middelberg, 2009)*

Om een beter inzicht te krijgen hoeveel woningen er leeg staan en waarom mensen de gemeente verlaten of juist naar de gemeente toe komen kan bij vestiging of vertrek een vragenlijstje worden ingevuld. Aan de hand van deze vragen lijst kan de gemeente zien welke woning ze achter laten en of die nog leeg staat. Daarnaast kan de gemeente achterhalen waarom mensen juist naar de gemeente toe komen of waarom ze de gemeente verlaten.

# 4 PRIVATE PARTIJEN

## 4.1 Werking van de woningmarkt

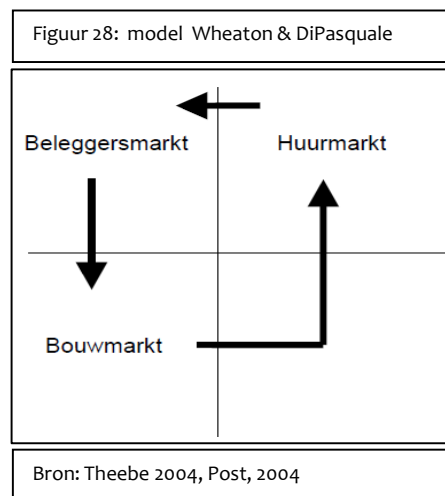
Een gevolg van de demografische ontwikkeling is dat er minder mensen komen te wonen in een dorp/stad. Wat is daarvan het gevolg voor de woningmarkt. Om de woningmarkt goed te begrijpen wordt het model van Wheaton & DiPasquale gebruikt (figuur 27). Het model van Wheaton & DiPasquale beschrijft de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Het model spreekt over een driemarktenmodel.

De drie markten die hierbij bedoeld worden zijn de beleggersmarkt, ontwikkelaarmarkt en huurdermarkt. Volgens de visie van Wheaton & DiPasquale vormen deze drie markten de basis voor de vastgoedmarkt. De relaties die deze drietal markten met elkaar en onderling hebben beïnvloeden de vastgoedmarkt. In deze modelsituatie is men er vanuit gegaan dat de vraag en aanbod op voornoemde markten streven naar een evenwichtssituatie. Hierbij dient te worden opgemerkt dat in de praktijk op de Nederlandse woningmarkt meestal geen sprake is van een evenwichtssituatie.

### 4.1.1 Model van Wheaton & DiPasquale

(Schraven, 2004) ( Wildt, 2005)

Het model van Wheaton & DiPasquale is goed te gebruiken voor de kantoren- en winkelmkt. Voor de Nederlandse woningmarkt is het model minder geschikt, omdat we in Nederland een te kort aan woningen kennen is van een ideale vraag en aanbod situatie geen sprake. In eerste instantie zal het model gebruikt worden om uit te leggen hoe een goed functionerende markt werkt volgens het model. Vervolgens wordt beschreven hoe de Nederlandse woningmarkt werkt en waarin hij afwijkt van het model van Wheaton & DiPasquale. Voor de werking van de woningmarkt wordt ingegaan op de koopwoningmarkt. Later in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de Nederlandse huurmarkt.



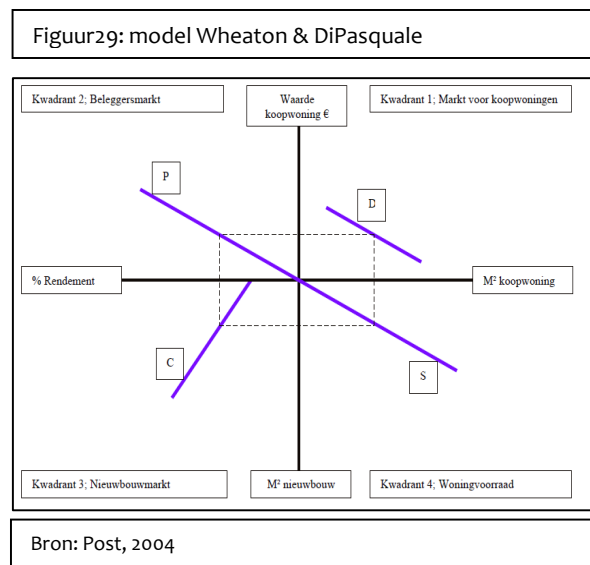
#### Nieuwbouw- en voorraadmarkt

Weinig markten voldoen aan de criteria voor een perfecte marktwerking. Dit geldt wel in het bijzonder voor de woningbouwmarkt. Zowel de woningmarkt als de woningbouwmarkt hebben bijzondere eigenschappen die zich moeilijk laten vatten in conventionele markttheorieën. Beide markten kennen vele imperfecties, die grotendeels gerelateerd zijn aan twee kenmerken van de woning: de binding aan de grond en de lange levensduur. Ook het feit dat de woning voorziet in een eerste levensbehoefte en de combinatie van de onmisbaarheid en de hoge prijs van de woning leiden tot imperfecties. ( Wildt, 2005)

Het model van Wheaton en DiPasquale beschrijft de werking van de vastgoedmarkt in een ideale situatie. In de realiteit zullen factoren zoals overheidsbemoeienis door middel van regelgeving, subsidieverstrekking en grondpolitiek de zuivere werking van het model beïnvloeden.

Het vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale gaat ervan uit dat relaties bestaan tussen de koopwoningmarkt, de beleggersmarkt en de markt voor nieuwbouw van koopwoningen. De relatie tussen deze drie markten wordt op de volgende manier gelegd. Als eerste wordt de waarde van de koopwoning bepaald op de markt voor koopwoningen en deze staat centraal bij de bepaling van de vraag naar vastgoed op de beleggersmarkt. Een verandering van het aanbod van nieuwbouw van koopwoningen beïnvloedt zowel de prijzen op de beleggersmarkt als de waarde van de koopwoning op de eigenaar/gebruikersmarkt. De relaties tussen de drie markten zijn weergegeven in het vierkwadrantendiagram (figuur 28).

In kwadrant 1 wordt de markt voor koopwoningen gevormd door twee assen namelijk enerzijds door de waarde van de koopwoning uitgedrukt in euro's en anderzijds door de ruimte aan koopwoningen uitgedrukt in m<sup>2</sup>. Figuur 29 laat zien hoe de vraag naar ruimte afhangt van de waarde per m<sup>2</sup> koopwoning, gegeven een bepaalde economische situatie. Er is sprake van een evenwichtsituatie als de vraag "D" gelijk is aan de voorraad. In kwadrant 2; Beleggersmarkt loopt de lijn "P" door de oorsprong en vertegenwoordigt de "Cap Rate" van onroerend goed. Deze Capitalisatie Ratio wordt gevormd door de lange termijn rentevoet, de verwachte waardestijging per m<sup>2</sup> koopwoning, het risico en de belastingen. Het derde kwadrant; Nieuwbouwmarkt, vertegenwoordigt de bouwmarkt. De curve "C" vertegenwoordigt de vervangingswaarde van onroerend goed. Aangezien weinig bouw tot excessieve winsten zou leiden en veel bouw juist weer niet rendabel zou zijn wordt het exacte bouwaantal op curve "C" bereikt als de prijs van het onroerend goed gelijk zou zijn aan de vervangingswaarde. In het vierde kwadrant; Woningvoorraad is het bouwniveau "C" afgezet tegen de voorraad vastgoedruimte uitgedrukt in m<sup>2</sup>.



Kort gesteld wordt bij een gegeven voorraad woningen op de markt voor koopwoningen een waarde bepaald, hetgeen zich vervolgens weer vertaalt naar een vastgoedprijs op de beleggersmarkt. Op hun beurt stimuleren deze prijzen nieuwbouw van koopwoningen, die vervolgens weer een verandering in de voorraad teweeg brengt. De markt voor koopwoningen en de beleggersmarkt zijn in evenwicht als het start- en eindniveau van de voorraad aan elkaar gelijk zijn.

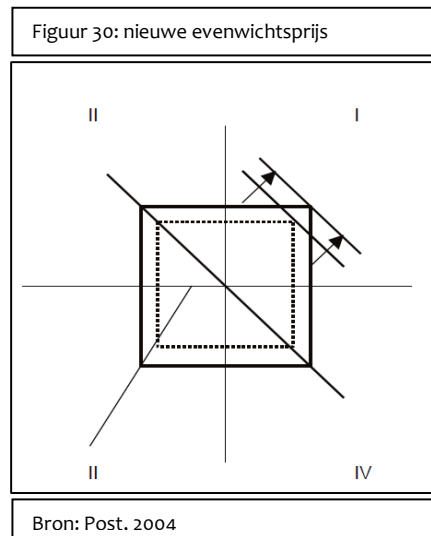
In kwadrant drie komt de nieuwbouw op de markt, waardoor in het eerste kwadrant weer een nieuwe evenwichtsprijs ontstaat, omdat een verandering is opgetreden aan de aanbod zijde.

Spanning in de vastgoedmarkt.

Volgens de evenwichtstheorie van Wheaton en DiPasquale streven vastgoedmarkten naar het bereiken van een evenwicht tussen vraag en aanbod van de voor die markt specifieke producten maar bereiken dit nooit. Er is ofwel sprake van een overschot aan vastgoedproducten ofwel een tekort. Dit laat zich beschrijven in termen van spanning en ontspanning. Er is sprake van een gespannen markt als er meer vraag is naar vastgoedproducten dan dat er aanbod is en van een ontspannen markt als er minder vraag is dan aanbod.

Getrouw de theorie treedt er vervolgens een mechanisme in werking om deze (ont)spanning te elimineren om zodoende tot een evenwicht tussen vraag en aanbod te komen. Omdat de koopwoningmarkt één van de vele vastgoedmarkten is die we onderscheiden geldt dit principe van de eliminatie van (ont)spanning eveneens voor dit segment.

Wanneer alle kwadranten zijn doorlopen ontstaat een nieuwe evenwichtsprijs (figuur 30) Doordat woningen aan de voorraad zijn toegevoegd. Deze evenwichtsprijs is constant in beweging door de veranderingen op de markt. De economische conjunctuur heeft een grote invloed op het verloop van de evenwichtsprijs zo blijkt ook uit de huidige economische crisis. De verkopen van woningen stagneren en de prijs van een woning is aan het dalen.



**Bron werking model Wheaton en DiPasquale (Schraven, 2004) & ( Wildt, 2005)**

#### 4.1.2 Nederlandse koopwoningenmarkt.

Het model van Wheaton & DiPasquale gaat dus uit van een evenwicht tussen vraag en aanbod. Op de Nederlandse koopwoningmarkt is allerm minst sprake van een vraag en aanbod. De woningmarkt zoals wij die kennen is aan te duiden als een vragersmarkt. Dat betekent dat de vraag groter is dan het aanbod en er dus sprake is van een gespannen markt. Voor woningzoekenden is een aanbodmarkt ideaal (ontspannen markt). Op deze markt zijn voldoende woningen beschikbaar en heeft een woningzoekende meer kans om een huis te vinden die aansluit bij zijn woonwensen en woonvoorkeuren. In Nederland is dat niet het geval en hebben wij een kwantitatief te kort aan woningen, waardoor het model van Wheaton en DiPasquale niet op gaat. Doordat er sprake is van een vragersmarkt ligt de prijs van een woning vele mager hoger dan de evenwichtsprijs die het model beschrijft. De prijs van een woning is daarnaast nog per regio erg verschillend. De prijs van een woning wordt bepaald aan de hand van de kenmerken (typewoning, omvang, inhoud, afwerkingniveau etc), ligging en omgeving.

Daarnaast speelt de vraag een belangrijke rol. Een woningverkoper zal in een vragersmarkt veel meer voor een woning kunnen vragen als in een markt waar de woningzoekende een grote keus aan woningen heeft.

Naast het kwantitatieve tekort is er ook een kwalitatief tekort aan woningen in Nederland. De woningen die worden bijgebouwd voldoen vaak niet aan de huidige woonwensen van woningzoekenden. Omdat woningzoekenden niet een betaalbaar of geschikt huis kunnen vinden die voldoet aan hun wensen blijven ze vaak langer in hun bestaande huur of koophuis wonen; het zogenaamde scheefwonen. Doordat ze ervoor kiezen om dan maar niet te verhuizen ontstaat een strop in de doorstroming. De koopwoningen die deze mensen blijven bezetten komen niet vrij voor een volgende groep woningzoekende, zoals starters, alleenstaanden of woningzoekenden met een lager budget. Daardoor wordt het voor deze groep mensen lastig om zelf een woning te kopen en zijn ze aangewezen op de huurwoningen. Om de doorstroming te verbeteren moeten dus niet alleen woningen worden bijgebouwd, maar dienen de woningen ook aan te sluiten bij de woonwensen van woningzoekende.

Maar waarom worden in Nederland dan niet overal woningen uit de grond gestampt als er een dergelijk tekort is? In het model van Wheaton & DiPasquale wordt er vanuit gegaan dat altijd grond voor handen is waarop gebouwd kan worden. In Nederland mag niet overal gebouwd worden, waardoor een ideale situatie niet kan ontstaan. De woningmarkt is sterk afhankelijk van beslissingen van de overheid. Ontwikkelaars, corporaties en beleggers mogen niet lukraak overal bouwen. Ze zijn gebonden aan een strikte wet en regelgeving van gemeenten, provincies en het Rijk. De nieuwbouwmarkt voor woningen wordt gekenmerkt door lange en trage procedures die soms frustrerend kunnen zijn voor de marktpartijen. Nieuwbouwprojecten duren daardoor vaak jaren en snel inspelen op een veranderende markt is daarom vaak lastig.

Vanuit de overheid wordt steeds meer aandacht besteed aan het tekort aan woningen en het kabinet wil een meer ontspannen woningmarkt realiseren. In het Beleidsprogramma is afgesproken een tijdig en op de vraag afgestemd aanbod van 80.000 tot 100.000 nieuwe woningen per jaar te bevorderen. In de periode 2005-2009 worden circa 445.000 woningen gerealiseerd, waarvan circa 360.000 in de stedelijke regio's. Hiermee wordt beoogd het woningtekort terug te brengen van 2,7% in 2004 tot gemiddeld 1,5% in 2010. Vanaf 2008 moet 25-40% van de uitbreidingsniewbouw van woningen binnen bestaand bebouwd gebied worden gerealiseerd. (VROM, 2007). Naast de marktpartijen is de overheid dus een hele belangrijke speler op de woningmarkt die veel invloed heeft op ontwikkelingen rondom de woningmarkt. Of zorgen de ontwikkelaars en beleggers expres voor een schaarste op de woningmarkt om zo de prijs hoog te houden. Volgens de één zijn er genoeg mogelijkheden om nieuwe woningen te ontwikkelen, maar zijn dit vaak de complexere locaties die een hogere financiering vereisen. Terwijl de ander zegt dat er daadwerkelijk een tekort is aan ontwikkelingsmogelijkheden en de overheid meer grond moet aanwijzen met een woonbestemming.

De woningmarkt is continu in beweging. Welke kant de woningmarkt in de toekomst op zal gaan of welke maatregelen doorgevoerd zullen worden om de woningverkoop en productie te stimuleren is moeilijk te zeggen.

#### 4.1.3 Nederlandse Huurwoningenmarkt

Op 1 januari 2007 waren er 7 miljoen woningen in Nederland. Hiervan werd 53 procent bewoond door de eigenaar en 42 procent door een huurder. In de meeste gemeenten in Nederland staan meer koopwoningen dan huurwoningen. Zo lag het aandeel koopwoningen in bijna driekwart van de 443 gemeenten boven de 60 procent. In 26 gemeenten komen juist meer huurwoningen voor. Amsterdam heeft met 70 procent huurwoningen het hoogste aandeel, gevolgd door Rotterdam met 61 procent. (IKCRO, 2009)

45% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen. Van dit percentage heeft 17% aangeven graag een woning te kopen, dat zijn 1,2 miljoen woningen. Maar dan moeten deze woningen wel voorhanden zijn, wat momenteel dus niet het geval is. Het blijkt dus dat een deel van de mensen die in een huurwoning woont graag een koopwoning zou willen, maar door het geringe aanbod en de hoge prijzen gedwongen wordt een huurwoning te betrekken.

De huursector is op te verdelen in de huurwoningen van woningbouwcorporaties (75%) en particuliere verhuurders (25%). De huursector heeft met vergelijkbare problemen te kampen als de koopsector. De doorstroming is gestopt en de huurprijzen zijn buiten de sociale huur om vaak erg hoog. Voornamelijk in de stedelijke gebieden worden vaak torenhoge prijzen voor een appartement of zelfs een studentenkamer gevraagd. Daarnaast wordt vaak gezegd dat de prijzen voor de sociale huurwoningen te laag zijn, waardoor de doorstroming stopt.

Het merendeel van de huurwoningen (2,4 miljoen) is in het bezit van de woningbouwcorporaties door middel van sociale huurwoningen. Vanaf de invoering van de woningwet in 1902 waren de corporaties alleen actief op het gebied van de volkshuisvesting. Ze waren tevens verantwoordelijk voor het verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Na de verzelfstandiging van de corporaties in 1995 zijn ze zich ook gaan richten op het bouwen van koopwoningen en het verbeteren van de leefbaarheid van wijken waar hun woningen staan. Corporaties zijn steeds meer bezig de huurwoningen te verkopen. Met de verkoop van de huurwoning wordt het eigen woningbezit bevorderd en wordt voorkomen dat mensen in een sociale huurwoning wonen die eigenlijk veel meer kunnen betalen en zo de woningen bezet houden voor mensen die meer moeite hebben met het financieren van een woning. Daarnaast wordt de doorstroming op deze manier verbeterd.

#### 4.1.4 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Consumentenvertrouwen

In de jaren negentig zorgde een positief consumentenvertrouwen voor sterk oplopende woningprijzen en korte verkooptijden. Al is de voorraad kwalitatief nog zo goed, als de consument onzeker is en de economische situatie ongunstig is zal eerder getwijfeld worden over de aankoop van een nieuwe woning. (Maas, de Jongh, 2008)

### Prijzontwikkeling woning

Aan het begin van de economische crisis waren de gevolgen voor de woningmarkt nog niet zo goed merkbaar als nu het geval is. In 2009 weten we dat de crisis zijn tol begint de eisen en dat de prijzen van woningen aan het dalen zijn. De woningmarkt is enigszins tot stilstand gekomen.

Mensen die willen verhuizen kunnen moeilijk hun huis verkopen of zullen nog verder moeten zakken met de prijs. Het consumentenvertrouwen is verder afgenomen en de huizen prijzen zijn ten opzichte van 2008 al redelijk fors gedaald. (*ING Economisch Bureau, 2009*)

### Ontwikkelingen op de woningmarkt

De laatste jaren wordt vaak gezegd dat de woningmarkt op slot zit en er nodig wat moet gebeuren om de doorstroming op gang te brengen. Een veel gehoorde oplossing is een geleidelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek en de invoering van de liberalisering van de huurmarkt. De beide maatregelen stuiten op veel verzet en het is maar de vraag in hoeverre ze tot uitvoering gebracht zullen worden. Een ander vaak gehoorde oplossing is minder overheidsbemoeienis. De wet en regelgeving is vaak complex en bouwprojecten hebben een lange ontwikkelingsperiode. De woningmarkt is gebaad bij minder regelgeving en snellere procedures om adequater op de veranderingen in de markt te kunnen reageren.



## 4.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt in Noord- en Oost-Groningen

Om een duidelijk beeld te krijgen van de ontwikkelingen op de woningmarkt in de betreffende gemeenten wordt gekeken hoe de woningmarkt zich de afgelopen decennia heeft ontwikkeld. Is er al sprake van een daling van de woningvoorraad of is deze de laatste decennia alleen maar gegroeid? Om een duidelijk beeld van de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt te krijgen dient ook naar de toekomstprognoses en de toekomstige nieuwbouwplannen gekeken te worden.

### 4.2.1 Ontwikkeling woningvoorraad

Uit de ruimtemonitor van het Planbureau voor de Leefomgeving (Tabel 31) blijkt dat in Noord- en Oost-Groningen tussen 2000 en 2008 in sommige gemeenten meer dan 6% van de woningvoorraad van 2000 is onttrokken; Delfzijl (6%), Pekela (2,6%) en Appingedam (1,1%) kennen de grootste percentages.(CBS, 2008)

In deze gemeenten is in deze periode dus meer gesloopt dan dat er is bijgebouwd. De overige gemeenten laten allemaal nog een stijging van de woningvoorraad zien. Hier zijn dus meer woningen gebouwd dan dat er

gesloopt zijn. In de grafiek in de bijlage is te zien hoe de ontwikkeling van de woningvoorraad vanaf 1995 is verlopen. Wanneer gekeken wordt naar de grafiek die het gemiddelde verloop van de woningvoorraad in Nederland laat zien valt op dat deze juist een stijgende woningvoorraad laat zien. Ook op het gebied van de woningvoorraad blijft Noord- en Oost-Groningen dus achter bij de rest van Nederland en laat het niet de groei zien die in de meeste regio's wel te vinden is.

In een onderzoek van ABF is de bouwcapaciteit die er vanuit de bestemmingsplannen ligt en welke plannen er aan gelieerd zijn afgezet tegen de bevolkingsontwikkeling. Het bureau heeft berekend dat als alle bouwplannen gerealiseerd zouden worden er 5000 woningen leeg zouden komen te staan. Wel moet opgemerkt worden dat dit in theorie het geval is, want dat zal niet gebeuren.

Maar dit heeft wel gezorgd voor een schokeffect bij de gemeenten. Gemeenten zijn zoals eerder besproken, nu in samenwerking met de andere gemeenten aan het kijken welke bouwopgave er voor hen ligt in de toekomst. (ABF research 2007)

### 4.2.2 Gemiddelde woningwaarde

De gemiddelde prijs voor een woning ligt in de onderzochte gemeenten vergeleken met de rest van Nederland erg laag (tabel 31). De gemiddelde prijs die voor een woning wordt betaald is het laagst in de gemeente Reiderland en ligt bijna € 100.000 lager dan het gemiddelde in Nederland. Van de regio

Tabel 31.:Ontwikkeling woningvoorraad per gemeente 1995-2008			
Gemeente	2000	2008	Veranderingspercentage
Appingedam	5577	5513	-1,1
Bellingwedde	4085	4087	0,0
Delfzijl	12776	12012	-6,0
Eemsmond	6903	7161	3,7
Loppersum	4411	4464	1,2
Menterwolde	5180	5274	1,8
Pekela	5635	5490	-2,6
Reiderland	3178	3174	-0,1
Scheemda	5950	5990	0,7
Vlagtwedde	6846	7007	2.4
Winschoten	8538	8540	0,0

Bron: CBS/PBL, 2008

zijn de woningen het duurst in Bellingwedde, daar betaal je gemiddeld iets meer dan €180.000 voor een woning.

Er zijn twee verklaringen mogelijk voor de lage gemiddelde prijzen voor een woning in Noord- en Oost-Groningen. In eerste instantie zou het zo kunnen zijn dat er relatief veel goedkope woningen staan in de gemeenten, die zorgen voor een lage gemiddelde woningprijs in combinatie met een ongunstige ligging t.o.v de rest van Nederland. Noord- en Oost-Groningen kunnen niet gezien worden als het hart van de economie van Nederland. De ligging in het puntje van Nederland maakt het een minder interessante regio, waardoor er niet zoveel vraag is naar woningen als in de Randstad of het midden van het land. De lage vraag in combinatie met een lager inkomensniveau zorgt ervoor dat de

Tabel 32: Gemiddelde woningwaarde per gemeente												
Regio's	Gemiddelde woningwaarde per jaar (x1000)											
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Nederland	79	79	80	80	131	132	133	134	200	201	217	232
Appingedam	52	52	52	53	74	74	76	77	117	117	137	145
Bellingwedde	63	64	65	65	93	93	94	95	154	154	172	183
Delfzijl	47	47	48	49	77	77	78	78	116	118	134	146
Eemsmond	46	47	47	47	79	79	80	80	126	126	142	151
Loppersum	49	50	50	50	87	87	88	88	139	140	156	172
Menterwolde	52	53	54	56	92	93	94	95	152	153	161	169
Pekela	45	45	46	47	75	76	78	78	124	125	134	140
Reiderland	39	39	40	40	70	71	72	72	118	119	123	133
Scheemda	48	49	49	49	89	89	89	90	139	141	154	164
Vlagtwedde	60	61	62	63	93	94	95	96	152	153	170	182
Winschoten	54	54	55	56	81	82	83	84	129	130	141	152

Bron: CBS/PBL, 2008

woningen in deze regio goedkoper zijn dan in aantrekkelijkere gebieden waar de druk op de woningmarkt veel hoger is.

De tweede verklaring is de ligging van Noord- en Oost-Groningen aan de grens. Ook in andere grensgebieden zijn de woningprijzen lager dan in de rest van Nederland. Wanneer bijvoorbeeld gekeken wordt naar Parkstad in Limburg zijn de gemiddelde huizenprijzen ook hier erg laag. Vergeleken met de Nederlandse prijzen zijn de woningen in Duitsland veel goedkoper. Dit is waarschijnlijk ook één van de oorzaken van de lage prijzen aan de grensstreken in Nederland. Veel bestaande woningen worden gekocht door Nederlanders in het grensgebied vanwege het grote prijsverschil (40 tot 50%). Wel zijn in de loop der tijd de prijzen net als in Nederland omhoog gegaan. In Duitsland zijn de bestaande woningen degelijk en van goede kwaliteit met veel ruimte. Daarnaast is in het grensgebied van Duitsland nog veel ruimte voor nieuwe woningbouw. In de (Duitse) gemeente Haren moeten Nederlanders tegenwoordig drie jaar wachten om een kavel op een nieuwbouwlocatie te kopen. Dit doet de gemeente om ervoor te zorgen dat er geen Nederlandse enclaves ontstaan. Naast het grote aanbod van woningen in Duitsland is de aantrekkelijke prijs dus ook een reden voor Nederlanders om te verhuizen naar Duitsland. Waarom zou je ook een duur huis kopen in Nederland, terwijl je 40% minder betaalt voor een woning als je een stuk over de grens gaat. Daarbij komt dat de grens alleen een overgang is tussen Duitsland en Nederland waar je eigenlijk niks meer van merkt. (Provincie Groningen, 2008)

### 4.2.3 Concurrerende nieuwbouwprojecten

In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat een samenwerking tussen de gemeenten noodzakelijk is om tot een woningbouwprogramma te komen, waarin je de toekomstige programma's op elkaar afstemt. Doormiddel van deze samenwerking wordt voorkomen dat gemeenten met elkaar gaan concurreren om bewoners. Maar hoe zit het met de grote nieuwbouwprojecten in de directe omgeving van Noord- en Oost-Groningen? Zo verrijst ten oosten van de stad Groningen Meerstad en wordt in Oost-Groningen de Blauwestad ontwikkeld. Enkele redenen voor het aanleggen van de Meerstad en de Blauwestad zijn het creëren van meer woongelegenheden, nieuwe natuurgebieden en concurrentie met de Friese meren op het gebied van watersport.

#### Meerstad

Meerstad is in september 2008 van start gegaan. Het is een project van de gemeenten Slochteren en Groningen met 10.000 geplande woningen op een oppervlakte ter grootte van de stad Groningen (600 hectare). Voor het project wordt een stuk landbouwgrond tussen Groningen, Engelbert en Harkstede onder water gezet. Het meer is bedoeld voor recreatie, waterberging en waterbuffering. Daarnaast komen er natuurterreinen die Meerstad verbindt met Midden-Groningen en het Hunzedal. (Wikipedia, 2009)

Figuur 33: Meerstad



Een plan als Meerstad Groningen kost veel geld. De realisatie van het project is mogelijk door een samenwerking van overheids- en marktpartijen, doordat groen (natuur) en blauw (meer) door rood (woningbouw) worden gefinancierd. Meerstad loopt door de crisis op de woningmarkt forse vertraging op. Om het betaalbaar te houden moet het meer wellicht kleiner. De financiering van Meerstad is een heikel punt, omdat de gemeente Groningen momenteel maandelijks een miljoen euro aan rente betaalt over de grond in Meerstad. Hoe langer het duurt voordat er huizen worden verkocht, hoe langer die renteteller doorloopt.

In Meerstad komen 10.000 woningen waarvan een deel betaalbare koopwoningen voor starters en doorstromers, daarnaast komen er huurwoningen in verschillende segmenten. Meerstad vormt hiermee een concurrent voor Noord- en Oost-Groningen voor bijvoorbeeld jonge gezinnen en starters die dicht bij de stad willen wonen.

#### Blauwestad

In 1992 zijn de eerste ontwikkelingen omtrent de Blauwestad al begonnen. De Blauwestad is voortgekomen uit ontwikkelingen in de landbouw die braak zijn komen. Waardoor men opzoek ging naar een economische stimulans voor Oost-Groningen. Vervolgens is hier een woningbouwprogramma uit voortgekomen. De Blauwestad is een nieuw dorp in de regio Oost-Groningen. Het is gelegen aan het Oldambtmeer.

De Blauwestad bestaat uit circa 1500 woningen met grondstukken van 700 tot 7.400 m<sup>2</sup> verspreid over vijf afzonderlijke woongebieden: De Wei, Het Riet, Het Park, Het Dorp en Het Wold. De woningen liggen merendeels in de duurdere prijsklasse; van ongeveer 250.000 euro voor een huis in 'het Dorp' in de laagste prijsklasse tot een paar miljoen voor zelfbouw met een eigen kavel. Er is een 'beeldkwaliteitplan' opgesteld, dat voor elk woongebied de randvoorwaarden bepaalt en die de sfeer van het woongebied moeten bepalen. Hier binnen kunnen huiseigenaren zelf hun huiswensen realiseren. (Wikipedia, 2009)

Figuur 34: Blauwestad



Bron: [www.blauwestad.nl](http://www.blauwestad.nl), 2009

De provincie mikt op belangstellenden uit het westen met een brede beurs die de regio een financiële oppepper komen geven. Maar tot op heden blijven de kopers weg. Sinds de start van de kavelverkoop in 2005 zijn slechts 150 kavels aan particulieren verkocht. Tot overmaat van ramp trokken twee investeerders zich terug uit de Ontwikkelingsmaatschappij Blauwestad. De twee, Ballast Nedam en BAM, hadden onenigheid met de provincie over de invulling van het Blauwestad-onderdeel Het Dorp. De provincie wil Het Dorp eerst bouwen en dan de woningen verkopen, de investeerders wilden de kavels eerst verkocht zien. (Huiszoon, 2009)

De Blauwestad is begonnen als een prestigieus project met woningen in het dure segment. In het begin stadium heeft men het niet over de gevolgen van de Blauwestad t.a.v. de krimpggebieden gehad. Bij de start van het project was het krimp verhaal nog niet aan de orde en werd er geen aandacht aan besteed. Het was de verwachting dat de helft van de toekomstige bewoners uit de regio zouden komen en de andere helft zou van buiten de regio komen. Hierdoor zou de Blauwestad een positieve impuls voor de regio zijn in plaats van een concurrent. Met de gemeenten om de Blauwestad heen Winschoten, Reiderland en Scheemda is met toekomstige woningbouwprogramma's rekening gehouden met de Blauwestad. De uitbreidingsbehoefte van deze gemeenten zouden in Blauwestad plaats moeten vinden. Er is door de omliggende gemeenten dus goed rekening gehouden dat binnen deze gemeenten regionale verhuizingen zouden plaatsvinden naar de Blauwestad. Momenteel is bekend dat de verkoop van de kavels in de Blauwestad niet loopt en dat men er zelfs aan denkt om het type woning te veranderen naar bijvoorbeeld twee-onder-één kapwoningen. Tevens wordt er over gesproken om het prijspeil van de woningen naar beneden bij te stellen. Met deze ontwikkelingen zijn de omliggende gemeenten alles behalve blij, want dit biedt mensen met een lager budget ook de mogelijkheid om naar de Blauwestad te verhuizen. In het begin stadium van de ontwikkeling van de Blauwestad is afgesproken dat het prijspeil boven het gemiddelde prijspeil van de woningen in de omliggende gemeenten zou liggen. Dat zou betekenen dat of de capaciteit van de Blauwestad fors naar beneden moet of het moet over een groter tijdsbestek worden uitgespreid. Dit heeft hoe dan ook financiële consequenties voor de gemeente en de provincie die alle gronden hebben aangekocht en de infrastructuur ontwikkelen.

De Blauwestad kan gezien worden als een prestigie project van de politiek en sommige zijn van mening dat het project niet op reële marktontwikkelingen is gebaseerd. De Blauwestad had wel gekund, maar dan had een heel masterplan voor Noord- en Oost-Groningen gemaakt moeten worden in plaats van eventjes een gebied onder water zetten en verwachten dat het topsegment vanuit het westen wel even aangetrokken zou worden. Dit is een complete misopvatting geweest. Als de Blauwestad de woningen echt anders gaat maken dan bedoeld is in het beeldkwaliteitplan dan gaat het echt op den duur mis. Als de publiciteit verdwijnt en de één na de andere boerderette verschijnt die niks meer te maken hebben met architectuur zou dat een negatieve ontwikkeling zijn voor de Blauwestad. (Huiszoon, 2009)

De ontwikkelingen in de Blauwestad zijn enigszins tegenstrijdig. Zo zijn er grote problemen rondom de kavel verkoop en de 100 miljoen euro die de provincie er in geïnvesteerd heeft. Anderzijds is er wel veel activiteit ontstaan, toeristische ontwikkeling, wegen aanleg, lokale werkgelegenheid en het gebied heeft meer naamsbekendheid gekregen. Je hebt wat activiteit in het gebied die het negatieve imago van kaalheid en niks te beleven en dergelijke weg neemt. Daardoor zijn wel meer mensen het gebied gaan ontdekken, waardoor het beeld dat men had van de regio wel enigszins is veranderd.

### 4.3 Corporaties

De omslag in het denken die een gemeente moet maken om van het groei principe af te stappen en na te gaan denken over de krimp heeft een corporatie ook gehad. Het verschil tussen een corporatie en een gemeente is het financiële kader. Een corporatie voelt veranderingen op de woningmarkt gelijk in de eigen portemonnee. Zo ontstond eind jaren'90 steeds meer leegstand. Terwijl nieuwbouwwoningen werden gerealiseerd ontstond steeds meer leegstand. De corporatie realiseerde zich dat het aantal huishoudens in de regio afneemt en daarnaast een toenemende vraag naar koopwoningen ontstaat. Door deze ontwikkeling kwamen steeds meer huur woningen leeg te staan. Ze realiseren zich dat ze geen groeiend bedrijf meer zijn in kwantiteit maar dat ze zich moeten ontwikkelen op kwaliteit. (van Ree, 2009)

De corporaties bereiden zich dus al langer voor op verdunning. De corporatie kan zich neerleggen bij de ontwikkeling of kan juist de kansen voor de krimp gaan ontdekken. Enerzijds kan de corporatie het accepteren en denken wat erg allemaal de vergrijzing slaat toe en we houden alleen maar oude mensen over. Waardoor meer leegstand ontstaat en we grond overhouden. Anderzijds kan de corporatie het ook omdraaien en kansen voor de krimp zien. De leefbaarheid wordt vergroot en er ontstaat meer ruimte en ontstaat de mogelijkheid meer in te zetten op kwaliteit. Hierdoor zorg je ervoor dat je de woonwijken aantrekkelijk houdt en dat de inwoners het als prettig wonen ervaren.

Ook voor een corporatie klinkt het raar dat als bedrijf zijnde de productie verminderd dient te worden. Een bedrijf hoort te groeien en meer te produceren in plaats van de productie te zien afnemen. In ons kapitalistisch systeem van groei en winst wordt je vaak alleen positief beoordeeld als het bedrijf groeit en de omzet weer is gestegen. Om als corporatie daarom toch te kunnen blijven bouwen wordt steeds meer gekeken naar andere gebieden, zoals het bouwen in de stad. Daarmee wordt geprobeerd om geld te genereren wat ingezet kan worden in de krimp regio's. (Boers, 2009)

De krimp heeft natuurlijk ook gevolgen voor het voorzieningenniveau, voornamelijk voor de scholen, winkelcentra, medische voorzieningen etc. Het gevolg van de demografische krimp is dat je veel meer moet gaan bundelen. Zo zou het een oplossing kunnen zijn om in de hele kleine dorpen de verouderde huurwoningen te slopen en deze bij voldoende vraag te concentreren in de grotere kernen waar de voorzieningen nog levensvatbaar zijn en er zo voor te zorgen dat deze dorpen leefbaar blijven.

Corporatie Arcantus is vanaf 1995 werkzaam in drie kerngemeenten, namelijk in Winschoten, Veendam en Delfzijl. In deze kernen werkt de corporatie aan herstructurering van bestaande woonwijken, voornamelijk huurwijken. In het algemeen hanteren de corporaties het principe van twee woningen slopen en één terugbouwen. Deze corporatie is dus erg bezig met verdunning. In eerste instantie is erg ingezet op sloop en nu wordt getracht in te zetten op kwaliteit. Omdat niet alles tegelijk kan is de bestaande voorraad enigszins verouderd en heeft die weinig aandacht gekregen. Er wordt geprobeerd om daar nu een inhaalslag mee te maken aangezien de huidige nieuwbouw op een lager niveau is beland. Daarnaast is de corporatie ook druk met de problemen die de vergrijzing met zich mee brengt. Zo zal daar in de toekomst meer aandacht aan besteed moeten worden. Er wordt gekeken binnen de bestaande voorraad of woningen levensloop bestendig gemaakt kunnen worden. (Boers, 2009)

Door de corporatie zijn nieuwe herstructureringsprogramma's bedacht die voorzagen in grootschalige sloop. Het gevolg van deze programma's was dat er tijdelijke huisvesting voor mensen geregeld moest worden en daarvoor moesten plannen worden gemaakt. Hierdoor kwam de organisatie zo onder druk te staan, wat ze niet gewend waren. De corporatie heeft het altijd redelijk makkelijk gehad, de woningen die gebouwd werden, werden allemaal redelijk eenvoudig verkocht. Omdat dit in de krimpregio's niet meer het geval is moest een andere organisatiestructuur gezocht worden.

De patronen die binnen de organisatie lopen en de cultuur die er was pasten op bepaalde onderdelen niet meer, waardoor er spanningen ontstaan. Voor de eerste keer moest de directeur gaan praten over herstructurering. Dat betekent dat je risico's gaat lopen en dat je af moet boeken. Daarnaast moet je als corporatie gaan nadenken over wat je gaat terugbouwen. Tevens moet je de slechte boodschap overbrengen aan de bewoners dat ze moeten gaan verhuizen. Het gevolg is dat je weerstand ontmoet en boze bewoners krijgt. De mensen proberen altijd maar vast te houden aan het oude en daar zoeken ze hun veiligheid in. Dit proces heeft er voor gezorgd dat er verschillende directeurs zijn gesneuveld bij de corporaties. De omslag in het denken is traag gegaan. Het besef dat er iets aan de hand is werd heel lang ontkend. Het werd steeds meer merkbaar, doordat de woningen moeilijker verhuurd werden en klanten lastiger werden, waardoor er iets gebeurde wat voorheen niet zo was. (Thijssen, 2009)

Om een kwaliteitsslag te maken en het aanbod up-to-date te houden heeft corporatie Marenland een strategisch voorraad beleid, zodat een beeld ontstaat van de groei en krimp van de doelgroepen in de verschillende gemeenten. Binnen de corporatie wordt goed nagedacht over waar in de toekomst behoefte aan is en hoe ons aanbod in de markt ligt. Daarnaast wordt ook gekeken waar de zwakheden zitten en waar het aanbod niet meer aansluit bij de vraag. Hieraan is een financiële paragraaf gekoppeld die uitgaat van veel sloop. De corporatie probeert te zorgen voor een goed en prettig leefklimaat door middel van woningen, die ze nu hebben, goed te onderhouden en up-to-date houden. Om dit in goede banen te leiden heeft de corporatie onderhoudsprogramma's. Het tweede punt waarmee je 80 a 90% een kwaliteitsslag kan maken is samenwerkingsverbanden met de

gemeente. Je zit daarmee op het gebied van grens en groen en sociale instellingen om daarmee in samenspraak met de bewoners te werk kan gaan. (Thijssen, 2009)

Een belangrijk aandachtspunt voor de corporatie is de problematiek van de grote verspreiding van mensen over de hele regio. Noord- en Oost-Groningen kennen veel verschillende kleine dorpjes, waardoor de levensvatbaarheid van voorzieningen vermindert. Een belangrijke vraag is waar je de voorzieningen gaat plaatsen en daaraan gekoppeld waar je de woningen gaat situeren. Zo zijn de mensen in kleine dorpjes gewend een stuk te rijden voor voorzieningen, maar in de grotere kernen niet. Op den duur zal de ontgroening en vergrijzing nog groter worden, waardoor kleine dorpjes of kernen ook leeg lopen. De oudere mensen zullen op den duur een levensloop bestendige woning willen en zijn meer afhankelijk van voorzieningen en zullen daardoor naar de grotere kernen trekken. Uiteindelijk zullen de ouderen wel naar de grotere kernen trekken, maar ze blijven wel redelijk lang op het platteland. Ook hier ontstaat weer de vraag wat doe je met die mensen die vanuit het platteland naar de grote kernen willen verhuizen, maar hun woning niet kunnen verkopen?

#### **4.3.4 Vogelaarheffing en integrale vennootschapsbelasting**

Woningcorporaties zijn vanaf 1 januari 2008 verplicht om over alle activiteiten vennootschapsbelasting (VPB) te betalen, ook over het verhuren van woningen. Het Belastingplan 2008 is duidelijk over de nieuw ontstane fiscale positie van corporaties. Fiscaal gezien worden corporaties gekenmerkt als een onderneming. De vennootschapsbelasting voor corporaties is in de ogen van de corporatie oneerlijk, omdat de lasten eenzijdig op de huursector drukken en niet op de koopsector. Daarnaast heeft Minister Vogelaar (Wonen, Wijken en Integratie, PvdA) in 2008 besloten om de woningcorporaties een heffing op te leggen om er voor te zorgen dat er in veertig achterstandswijken voldoende geld beschikbaar komt. De VPB en de vogelaarheffing leiden tot een afname van de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Dit terwijl ze de financiële middelen momenteel hard nodig zijn in de krimpgebieden. De corporaties betalen voor de problemen in wijken in de rest van Nederland, terwijl ze in Noord- en Oost-Groningen hun eigen problemen op de woningmarkt kennen. Dus waarom dient de corporatie zoveel geld af te dragen, terwijl ze zelf de problemen in hun achtertuin hebben. Een antwoord op die vraag kan zijn dat het binnen de politiek ontbreekt aan visie. Het ontbreekt aan een visie bij de belangrijkste politieke partijen over de rol die maatschappelijke organisaties vervullen. En daarbij aansluitend wat is het fiscaal regime dat daarbij hoort. De overheid ziet ergens geld zitten en denkt, dat hebben wij nodig en hoe kan ik dat te pakken krijgen. Daarom moesten corporaties vennootschapsbelasting gaan betalen, daarmee toon je aan dat je socialistisch denkgoed failliet is. Er is geen leiderschap die koersuitzet en laat zien waar we voor gaan en duidelijk aangeeft hoe dat bereikt gaat worden. (Thijssen, 2009)

Door de corporaties die werkzaam zijn in de krimpregio's is op inhoudelijke gronden een verweer gegeven aan het Rijk over het feit dat ze geld afdragen aan andere corporaties. Dit terwijl ze zelf eigenlijk als 41e wijk aangeleund zouden moeten worden. Wat vervolgens gebeurt, is dat vragen aan de corporaties worden teruggesteld. In een hoorcommissie werd de vraag gesteld of ze nu problemen hebben, maar dat hebben ze helemaal nog niet. Maar het doel is om tot een gezamenlijk plan te komen en te bekijken wat de krimp kost. Het Rijk geeft aan op zeer korte termijn nog niet met geld te komen, omdat er nu nog geen grote financiële problemen zijn. De corporatie wil zelf wel investeren, maar er dient daarnaast ook een plan te komen dat ze geld kunnen weghalen als 41e wijk, in plaats van



dat ze hier aan meebetalen. Tot op heden zijn hier nog geen veranderingen in gekomen, waarschijnlijk mede door het feit dat er binnen de politiek nog te weinig aandacht is voor het krimp probleem. Maar aan de andere kant kan de vraag gesteld worden in hoeverre het een probleem van de corporatie is, aangezien verwacht wordt dat het probleem zich in de koopsector zal gaan voordoen. Is het een probleem van de corporatie dat mensen hun huis niet kunnen verkopen? Verder op in dit hoofdstuk zal hier verder op ingegaan worden. (Van Ree, 2009) (Boers, 2009)

#### **4.3.5 Financiële gevolgen voor corporaties**

In september 2009 is de Rapportage Krimp in Parkstad Limburg van het topteam afgerond. In het rapport valt te lezen dat de kosten van de transformatieopgave in de regio Parkstad Limburg voor periode 2010 - 2020 zijn geraamd op een bedrag van circa € 1,3 miljard. Geschat is een onttrekking van 13.450 woningen uit de woningmarkt als gevolg van bevolkingskrimp. Daarnaast is vervanging of onttrekking van nogmaals 14.600 woningen aan de orde, doordat de samenstelling van bevolking drastisch verandert. Hiermee is een eerste verkenning gedaan van de opgave in financiële zin. Een dergelijke schatting voor Noord- en Oost-Groningen ontbreekt, maar met enige zekerheid kan gezegd worden dat de problematiek vergelijkbaar is met die in Parkstad en dus kan voor Noord- en Oost-Groningen rekening worden gehouden met vergelijkbare kosten. (Dijkstal, 2009)

De afgelopen tien jaar zijn in Noord- en Oost-Groningen al heel wat woningen gesloopt. Zo zijn in de regio's Eemdelta en Oost-Groningen in totaal 5.500 sociale huurwoningen gesloopt. Dat aantal betreft 20% van de totale sociale huurvoorraad. In de regio Oost-Groningen bedroeg dit percentage 16%, in de Eemdelta maar liefst 31%. Voor Nederland als geheel geldt hiervoor een gemiddelde van 5%. (Dijkstal, 2009). Deze cijfers laten zien dat in de krimpregio's Noordoost- en Oost-Groningen de afgelopen jaren een transformatie in de sociale huursector is gerealiseerd. De corporaties hebben veel geld beschikbaar, maar waarschijnlijk niet zoveel dat ze dit probleem eigenhandig verder kunnen oplossen. De verdunning die de afgelopen tien jaar heeft plaatsgevonden heeft de corporaties veel geld gekost. Nu valt te zeggen dat ze het de afgelopen tien jaar ook gered hebben dus waarom nu ook niet? In de periode voor de sloop hebben de corporaties nog veel nieuwbouw woningen kunnen verkopen en verhuren. Door de krimp wordt er steeds minder gebouwd, waardoor er steeds minder geld bij de corporaties binnenkomt. Minister van der Laan wil woningbouwcorporaties in krimpgebieden daarom ook extra gaan ondersteunen. Maar verder dan deze woorden is de minister echter nog niet gekomen. Dus het is onduidelijk hoeveel geld er beschikbaar komt en waar dit geld vandaan komt. Vanuit het Rijk is de financiële regelgeving nu zo dat je geld krijgt uitgekeerd aan de hand van de groei van het aantal inwoners, maar zou omgekeerd ook kunnen? Of zou dat juist moeten? Zo zouden gemeenten die met krimp te maken krijgen een evenredige bijdrage om de krimp te financieren moeten ontvangen. Enkele corporaties geven aan het wel zonder geld van het Rijk te kunnen, maar het eerste wat dan gedaan wordt is temporiseren en daar maken ze niet overal vrienden mee. Als het om overleven gaat, gaat het belang van de organisatie voor het maatschappelijk belang. Zo zullen projecten en onderhoudsprogramma's geschrapt gaan worden en als dat nog niet genoeg is zal er misschien bekeken worden wie de laan uit gestuurd kan worden. De corporaties kunnen nog redelijk veel stappen terugdoen en bezuinigingen doorvoeren. Als de corporatie het zelf zal moeten doen zal de vraag naar voren komen waar je op een verantwoorde manier op kunt bezuinigen en dat zal zeker niet ten goede van de regio komen. (Boers, 2009)



Tussen 1990 en 2000 is vrij weinig gebouwd door de corporaties en is veel geld gestoken in onderhoud, duurzaam, levensloop bestendig maken en sloop van woningen. Dit alles heeft de prioriteit gehad in de regio. De corporatie heeft ingezet op verdunning en wat teruggebouwd is, is allemaal bereikbaar, maar dat betekent wel dat er bij elke woning geld bij moest. Bijna geen enkele woning ligt boven de aftoppingsgrens, waardoor de woningen met maximale huurtoeslag goed bereikbaar zijn. Of de corporatie hier lang mee door kan doorgaan is de vraag, want de investering die in de huidige voorraad gedaan is zijn hoog. Naast de sloop en levensloop bestendigheid van woningen wordt verwacht dat de corporatie steeds meer inzet op energie zuinigheid.

Als je voor een woning een paar energielabels wil opschuiven kan dat vrij gemakkelijk, maar je bent zo 20.000 euro per woning kwijt. Zonder dat je wat aan de buitenkant dan wel aan de binnenkant hebt gedaan. Hier moet je telkens een afweging maken of de kosten wel opwegen tegen de baten. Veel corporaties zitten midden in dat proces van strategisch voorraad beleid.

Voor de hele regio Eemsdelta is geprobeerd de gevolgen van de krimp in geld uit te drukken. Als je moet slopen en er komt niks terug kost dat handen vol geld. Door betrokkenen wordt gewezen op het ontstaan van een schrikeffect, wanneer alleen naar de grote bruto bedragen wordt gekeken die nodig zijn. Wanneer blijkt dat er opeens 300 a 400 miljoen in de regio gepompt moet worden begint iedereen nog harder te schreeuwen en ontstaan nog meer problemen. Het is handiger om eerst per gemeente aan te geven wat je zelf aan de gevolgen doet en wat de alliantie met derden opbrengt, bijvoorbeeld de samenwerking met corporaties of zorginstellingen. Het valt niet te verwachten dat je alle marktpartijen daarin mee krijgt in krimp regio's, want die zien daar geen heil in. Het is lastig om deze instellingen in beweging te krijgen voor Noord en Oost- Groningen. Gemeente en corporaties zetten in op kwaliteit en willen graag een kwaliteitsslag maken. Als je een krimp gebied leefbaar wil houden moet je niet alles wat mooi is gaan slopen. Je zou een mix moeten maken tussen alles wat typisch is voor het dorp en authenticiteit uitstraalt. Dat betekent dat je moet investeringen in aankoop van oude panden en dat weg moet zetten en minder snel moet kiezen voor een nieuwbouwwijk waar de kans bestaat dat die weer leeg komt te staan zoals in Delfzijl is gebeurd. (Huiszoon, 2009)

Op den duur zou wel een financieel probleem kunnen ontstaan, maar de corporatie moet goed kijken hoe, bij veel sloop, alles goed in de tijd weg gezet kan worden. De kunst is om een plan te ontwikkelen met een lange termijn visie met als resultaat een aantrekkelijk leefklimaat te creëren in combinatie met voorzieningen. Met daarin een verzameling van verschillende componenten voorzieningen, zoals scholen, welzijnsvoorzieningen, zorg, speelgelegenheden en kwalitatief goede woningen maakt dat geheel als een prettige woonomgeving wordt ervaren. Als de corporatie deze lange termijn visie niet heeft worden ze stuurloos en kunnen ze het financieel moeilijk volhouden.

#### **4.3.6 Samenwerking tussen corporaties en gemeenten**

Door de ontkenning van de gemeente is het moeilijk de gemeente aan het verstand te brengen dat de tijden veranderd zijn. Corporaties zien dat wel, want ze zijn direct verbonden met de markt. Ze zitten heel dicht op de markt en reageren ook direct op een veranderende markt. De gemeente heeft een meer beleidsmatige visie en daar ontstaan vaak discussies. Een vergelijkbare discussie ontstaat wanneer je als corporatie met de gemeente gaat praten of je voor ouderen of jongeren moet gaan bouwen. Op een gegeven moment ga je als corporatie naar de gemeente met de mededeling dat er meer

gesloopt moet worden, maar de gemeente beseft het nog niet helemaal en dat zorgt voor frictie. Een voorbeeld hiervan is de corporatie Arcantus. De directeur van Arcantus is gesneuveld in het proces om de gemeente aan het verstand te brengen dat er wat moet gebeuren. Degene die het niet redt en afgeschoten wordt heeft wel een rol in dat proces. Het hoeft op zich niks te zeggen over de kwaliteit van een persoon. Je kunt ook zeggen dat hij/zij wel de durf en het lef heeft om het te zeggen, maar dat je de eerste in de rij bent geweest zorgt ervoor dat je wel een functie hebt gehad in het geheel. Je opvolger heeft het al weer een stuk makkelijker om het verhaal te vertellen, maar die dingen hebben tijd nodig. De corporatie heeft een meer realistischer beeld en ziet duidelijk waar de vraag zit. Als je niet de juiste woningen bouwt als corporaties trekken de mensen weg en krijg je het kip en ei verhaal. Komen er geen jongeren/gezinnen naar de regio of trekken de jongeren weg omdat er niet voldoende of aantrekkelijke woningen beschikbaar zijn? In die zin zijn corporaties heel erg bezig om na te denken welke vraag er ligt en wat de demografische ontwikkelingen zijn en hoe kun je met andere maatschappelijke betrokken partijen hier op in spelen. In dit proces zou de gemeente de regie moeten voeren. Hoe kan je de bewoners in het gebied houden en wellicht deze doelgroep aantrekken. Hilde van Ree (Groninger Huis) is hier vrij realistisch in en is van mening dat aantrekken van deze groep vrij lastig wordt. Je kunt hier een prachtig verhaal over maken, maar wees realistisch en zorg dat de jongeren en gezinnen die er wonen er ook blijven wonen. Daarnaast moet je proberen dat je de jongeren vast kunt houden door aantrekkelijke woningen en voorzieningen te creëren. (Van Ree, 2009)

Om de problemen op de woningmarkt aan te pakken, is naast een samenhangende visie ook organiserend vermogen nodig. Partijen geven aan dat dit momenteel onvoldoende aanwezig is. De zeggenschap is verdeeld over veel gemeenten en woningcorporaties. Sommigen ondernemen actie, anderen zijn afwachtend. Dit heeft tot gevolg dat de nadruk ligt op lokale oplossingen, met als mogelijk resultaat een onsamenhangende regionale woningmarkt. Bovendien worden de baten en lasten niet eerlijk verdeeld over de verschillende partijen. Dat bevordert het aannemen van een afwachtende houding (want “wie beweegt betaalt”). De urgentie is nog niet vertaald in een sterk organiserend vermogen met daadkrachtige sturing.

Wanneer de gemeenten voor een bestuurlijk gebiedsgerichte aanpak kiezen zou je ook met de corporaties onderling wellicht afspraken moeten maken. De gemeenten in de regio hebben aangegeven de bouwplannen die nog niet hard zijn en waar geen bouwvergunning voor is afgegeven even in de ijskast te zetten. Als corporaties zou je dit onderling ook moeten afspreken. Zo kan eerst gekeken worden hoe groot de opgave daadwerkelijk is in de regio. Er waren echter corporaties die zeiden dat ze dat niet kunnen maken. Ze geven aan dat in het gebied waar zij zitten de gemeente op groei aandringt. Sommige corporaties voelen zich gevangen door wat gemeenten uitdragen. Als je dan als corporatie gaat bouwen ga je misschien voor de leegstand bouwen. Je praat de gemeente naar de mond, maar op het moment dat het uur u daar is gaan de plannen niet door. Als corporatie ben je dan een plan aan het ontwikkelen, omdat je anders tegen die wethouder of gemeente moet zeggen dat je geen mogelijkheden voor groei ziet met de kans dat de gemeente naar een andere corporatie stapt. Met het oog op de verkiezingen in 2010 zijn de corporaties bang dat de gemeente na de verkiezingen voor een andere corporatie kiest.

Grote corporaties hebben vaak het calimero idee ten opzichte van de kleinere corporaties. Maar kleine corporaties hebben niet veel te vrezen van grote corporaties, want de kleine corporaties zijn in de communicatie veel beter en hebben kortere lijnen, maar ze moeten wel hun positie innemen ten opzichte van de grote corporaties. Steeds meer corporaties gaan fuseren, waardoor grote ondernemingen ontstaan met veel geld, maar is er niet een mogelijkheid om samen te werken zonder dat je fuseert? De corporatie Marenland is in gesprek met enkele andere corporaties of het mogelijk is om een aantal zaken gezamenlijk op te pakken op het gebied van projectontwikkeling, personeelszaken en bijvoorbeeld een beleidsmedewerker. Nu heeft elke corporatie deze zaken zelf in huis. Wellicht dat hiermee kosten bespaard kunnen worden door deze zaken gezamenlijk op te pakken. Zo blijf je lokaal geworteld en weet je wat er speelt en wat de lokale behoeftes zijn en dat is moeilijker als je aan schaalvergroting doet. Door middel van deze samenwerking kun je kosten besparen en je lokale gebondenheid bewaren wat een sterke kracht is van de lokale corporaties. Zo kun je meer tegenwind vormen naar anderen en ook meer denkkracht ontwikkelen voor bepaalde situaties.

Gemeente en corporaties zetten steeds meer in op kwaliteit en willen graag een kwaliteitsslag maken. Als je een krimp gebied leefbaar wil houden moet je niet alles wat mooi is gaan slopen. Je zou een mix moeten maken tussen alles wat typisch is voor het dorp en authenticiteit uitstraalt. Dat betekent dat je moet investeringen in aankoop van oude panden en dat weg moet zetten en minder snel moet kiezen voor een nieuwbouwwijk, waar de kans bestaat dat die weer leeg komt te staan zoals in Delfzijl is gebeurd.

#### **4.3.7 Maatschappelijk taak corporatie**

De Corporatie bouwt woningen en na 50 jaar heeft de corporatie deze afgeschreven. Er zijn heel veel corporaties die zeggen we gaan deze woningen verkopen in plaats van slopen. Op deze manier verdient de corporatie extra geld. Maar vaak zijn dit verouderde woningen die veel onderhoud vereisen. Het komt vaak voor dat de mensen die de woning kopen geen geld hebben om het onderhoud te doen, waardoor de woningen verslechteren. Als corporatie zal de afweging gemaakt moeten worden en getaxeerd moeten worden in welke toekomst waarde deze woningen nog hebben. Als je reëel bent en je gaat deze woningen verkopen moet je er zeker van zijn dat ze een toekomst waarde hebben. Hebben ze geen toekomstwaarde en verkoop je ze ben je net een ontwikkelaar die van zijn troep af wil en makkelijk geld wil verdienen.

De gemeente kan het hier wel of niet mee eens zijn, maar daar heeft de gemeente niks meer over te zeggen. Wil je als gemeente voorkomen dat corporaties de woningen verkopen zul je met prestatie afspraken tussen de gemeente en corporatie moeten komen. Appingedam heeft afspraken gemaakt over de herstructurering van de woningvoorraad. Zowel de gemeente als corporatie zouden allebei een deel betalen, maar de corporatie mag bij de herstructurering geen (afgeschreven) woningen verkopen. Tussen de corporatie en de gemeente zijn hier stringente afspraken over gemaakt die zijn vastgelegd in een convenant. Als gemeente ben je hiermee wel afhankelijk van het bestuur van de corporatie. Als je een directeur treft die hier geen heil in ziet loopt het spaak.

De corporaties hebben de afgelopen 10 jaar al veel gesloopt, maar de particuliere bezitters zijn hier bij achtergebleven. Hoe ga je als corporatie om met woningen die je in het verleden hebt verkocht aan particulieren die ze niet kunnen onderhouden en dus verpauperen. Terwijl deze woningen wel in een gebied staan die je wilt gaan herstructureren.

En hoe ga je om met particulieren die een woning bezitten, maar die er niet meer in investeren. Ze willen er graag weg, maar ze kunnen hun huis niet verkopen. Als corporatie en gemeente zet je in op kwaliteit, maar om deze kwaliteit te krijgen moet het hele gebied aangepakt worden. Dus ook de woningen van particulieren die geen geld of de wil hebben om het op te knappen. De corporatie heeft een maatschappelijke taak en ondanks dat de woningen van particulieren zijn zul je toch samen met de gemeente naar oplossingen moeten gaan zoeken. Vooral als je de woning echt nodig bent voor een wijkgerichte aanpak. Ook de corporatie zal dan een deel van de kosten voor hun rekening moeten nemen, maar dat zullen ze nooit alleen doen.

Met deze problematiek in het achterhoofd moet je de krimp gaan berekenen in het gebied zelf. Als je dat met elkaar doet en als je met elkaar zou vinden dat die wijk gesloopt zou worden en verdund moet worden dan zul je daar binnen je exploitatie rekening mee moeten houden. De krimp biedt kansen voor verdunding en meer kwaliteit. Als je die kwaliteitsslag wil maken moet je wel de verslechterde woningen gaan slopen. Je moet de winst die je haalt uit de verkoop van woningen na de transformatie gebruiken om het gebied de kwaliteitsimpuls te geven.

Een ander probleem is dat er bijna niemand is die uit een sloopwoning komt en dan in een nieuwbouwwoning terecht komt, omdat de sprong van de huurprijs zo groot is. Je sloopt duplexwoningen of portiekflatjes zonder lift die een huur hebben van 250 a 300 euro per maand en in een nieuw bouwwoning ligt de huur op de aftoppingsgrens. De mensen kiezen er gewoon niet voor om deze sprong te maken. Als corporatie en gemeente zul je goed moeten nadenken voor welke doelgroep je gaat bouwen en welke prijsklasse je gaat hanteren om de mensen te behouden.

#### 4.4 Gevolgen voor huizenbezitters , problemen in de goedkope koop

De krimp heeft niet alleen gevolgen voor de corporatie en de gemeente. De mensen die het meest last van de krimp krijgen zijn de huizenbezitters. Noord- en Oost-Groningen hebben te maken met de “problematiek van de goedkope koopsector”. In deze ontspannen woningmarkt waar demografische groei geleidelijk omslaat in “Krimp” bestaat een zeker overaanbod aan woningen. Kwalitatief minder aantrekkelijk koopwoningen zijn steeds moeilijker verkoopbaar; sommige lijken zelfs structureel onverkoopbaar. De vraag is nu: hoe moeten we tegen dit probleem aankijken en welke financieel economische effecten gaan uit van deze stagnatie?

Uit een onderzoek van Heins advies komt naar voren dat naar verwachting ongeveer 10% van het aantal mensen dat een goedkope koopwoningen bezit in de problemen raakt. Er zijn verschillende voorbeelden te bedenken waardoor huizenbezitters in de problemen kunnen raken. Het kan zijn dat mensen willen verhuizen en hun woning willen verkopen, maar door de krimp daalt de vraag en is er niemand die hun woning wil kopen. Als je dit scenario vertaalt naar de vergrijzing ontstaan nog meer problemen.



Figuur 35: Veel woningen staan te koop in Noord- en Oost-Groningen

Huizenbezitters die naar een verzorgingstehuis of gelijkvloerse woning willen kunnen hun huis ook niet verkopen, want er is geen vraag. En wat doe je als deze mensen al hun geld in hun woning hebben zitten en dat geld nodig hebben voor hun oude dag?

Een ander voorbeeld is dat de eigenaar komt te overlijden en de woning gaat naar de kinderen. Deze kinderen kunnen de woning niet verkopen dus denken laat maar gaan. Dit heeft weer verpaupering van de woning tot gevolg. Er wordt uitgegaan dat ongeveer 10% van de huizenbezitters in de problemen raakt. Dit komt neer op ongeveer 6000 woningen alleen al in Oost-Groningen. Als je er vanuit gaat dat je als overheid de woningen moet opkopen of slopen om een nieuwe invulling te geven dat je dan voor een grote financiële problematiek staat.

De financiële consequenties die dit met zich mee brengt kun je als gemeente of provincie niet alleen opbrengen. De SEV (stichting experiment volkshuisvesting) is nauw betrokken bij het zoeken naar mogelijkheden. Zo vergadert de SEV één keer in de zes weken met de Streekraad Oost-Groningen om een oplossing voor dit probleem te vinden. De SEV heeft nauwe relaties met het ministerie van volkshuisvesting. Wanneer er dan geld beschikbaar komt moet je wel weten hoe je hier verstandig mee om kunt gaan. (Heins, 2008)

De problematiek van mensen die hun woning niet kunnen onderhouden of niet kunnen verkopen wordt een belangrijk discussiepunt. Moet je de woning zien als een belegging? Mensen die de woning niet kunnen verkopen hebben die dan pech en zijn die hun geld kwijt? Hadden ze maar beter moeten opletten want iedereen kon de krimp zien aankomen. Of moet je als gemeente en corporatie je maatschappelijke taak oppakken en deze mensen gaan helpen? Je kan het van beide kanten bekijken, maar het gaat aan de maatschappelijke lasten voorbij die dan ontstaan. Je moet het wel als een maatschappelijk probleem zien, want wat gaat die persoon doen? Gaat die persoon in een huurwoning of gelijk in een gemeenschapszaak als een verpleegtehuis of ouderen complex? In de meeste gevallen komt de oplossing voor de probleemzaken ten laste van gemeenschappelijk geld. Dat besef komt langzaam in beweging. Een voorbeeld van een oplossing zou een soort verwijderingsbijdrage op woningen kunnen zijn, waardoor je de mensen die vast zitten tegemoet komt en je vervolgens zelf met het gebied aan de slag kunt. Er moet veel meer gerekend worden met een maatschappelijk baten en lasten systeem bij de overheid. Stel dat de financieel zwakkere erin blijft wonen en vervolgens komt bijvoorbeeld door overlijden de woning leeg te staan wat dan? Wat ga je dan met de verwaarloosde en moeilijk verkoopbare woning doen? Je kunt de leegstand misschien een beetje verdoezelen, maar op den duur moet er toch iets gebeuren. Dan moet de gemeenschap ook weer over de brug komen of met het slopen dan wel met het werken aan het onderhoud van de woning.

#### Sociale segregatie

Een bijkomend nadeel van de lage vraag naar woningen in de regio is dat de mensen die hun huis niet kunnen verkopen gaan zakken met de vraagprijs. Zoals eerder besproken ligt de prijs van een woning (Ganzedijk 70.000 a 80.000 euro) een fors stuk lager dan bijvoorbeeld in de Randstad. Het gevolg is dat er minima vanuit het westen een woning in deze regio gaan kopen. Dus als je als overheid daar geen verantwoordelijkheid in wilt nemen dan loop je als gemeente het risico dat je een instroom krijgt van mensen waar je als gemeente niet blij van wordt. De gemeente geeft aan dat er eerst goed zicht verkregen dient te worden op de aantallen, terwijl er ook gekeken kan worden wat de gemeente nu al kan doen.

#### 4.4.1 Betrekken van bewoners bij herstructurering

Uit het voorgaande blijkt dat de gevolgen van de krimp niet alleen de overheid en de corporatie aan gaat, maar ook de inwoners en particuliere huizenbezitters zijn nauw betrokken bij de krimp. Het is daarom belangrijk dat je deze mensen betreft bij toekomstige ontwikkelingen en ze bewust maakt van het probleem. Als je geen betrokkenheid hebt binnen de gemeente krijg je weerstanden zoals die in Ganzedijk te zien zijn geweest.

Als je als bestuur van een gemeente of corporatie de krimp ontkend ben je ook niet eerlijk tegen je inwoners. Hoe dat tot extremen kan uitwerken zie je in Delfzijl. Delfzijl krimpt al 25 tot 30 jaar en daar had je tot 5 a 6 jaar geleden alleen maar bestuurders die roepen bouwen, bouwen, bouwen en daar werkten ontwikkelaars en corporaties gerust aan mee. Zo'n bestuur kan tot totale verloedering van een gemeente leiden. Hoe kun je het beter illustreren wat de gevolgen zijn van de krimp voor de woningmarkt als het traject dat in Delfzijl is bewandeld. Met als gevolg totale leegstand. De bewustwording die je bij gemeenten nu ziet moet je ook je betrokkenen voorhouden. Beste mensen het ziet er allemaal nog wel goed uit, maar kijk eens naar de leeftijden in de wijk. Hoe je het ook wendt of keert de cijfers liegen niet, dus je kunt beter de inwoners er in een vroegtijdig stadium bij betrekken. Het is echter moeilijk iemand erbij te betrekken die 30 jaar ergens heeft gewoond en die te horen krijgt dat hij zijn woning dient te verlaten zodat in een later stadium problemen voorkomen kunnen worden. Toch blijkt later, als alles achter de rug is, wordt gezegd; ik was er toen op tegen, maar ik zie nou ook wel dat het niet anders gekund had. Met elkaar dient de bewustwording gecreëerd te worden, zodat de inwoners begrijpen waarom iets gebeurd en dat ze inzien dat er iets moet gebeuren. Doe je dat niet dan krijg je vergelijkbare ontwikkelingen als in Ganzedijk. Als de gemeente er echt van overtuigd is dat de woningen in Ganzedijk geen meerwaarde meer hebben, dan hadden ze hun rug recht moeten houden. Het is niet een verhaal waar de corporatie of gemeente zelf beter van wordt, maar het is de realiteit. Je hoeft ze geen onzin te verkopen. Je hoeft ze niet te pleasen, maar je moet wel duidelijk en eerlijk zijn. Als het voor Ganzedijk duidelijk was geweest wat de bedoeling was en waarom dat op deze wijze diende te gebeuren en de media er niet zo op gevlogen was, was de hele hype rondom Ganzedijk niet ontstaan.

Maar wanneer ga je de bewoners erbij betrekken? Of je bent te vroeg of je bent te laat. Wat is het juiste moment? Inwoners hebben de indruk als je maar blijft bouwen, alle voorzieningen wel overeind blijven. Het blijkt moeilijk om het beeld dat inwoners hebben te veranderen. Dat is op zich nog niet zo vreemd. Als het al moeilijk blijkt te zijn wethouders van het probleem te doordringen, dan zullen de inwoners daar ook geen kennis en verstand van hebben. Maar de bewustwording bij bewoners is heel belangrijk. Deze bewustwording kun je creëren door ze mee te laten denken. Hierdoor wordt de omgang ook soepeler. Dingen die je voorheen apart deed moet je nu proberen samen te doen. Het belangrijkste tijdens deze samenwerking is dat je niet alleen vertelt dat je een probleem hebt, maar dat je duidelijk aangeeft wat je eraan gaat doen. Wanneer je met een duidelijke visie komt en de bewoners bewust maakt van het probleem en wat je eraan kunt gaan doen zijn ze eerder bereid mee te werken dan dat je alleen aangeeft dat de bevolkingskrimp gevolgen heeft. (Hietbrink, 2009)

## 5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Uit het onderzoek komt naar voren dat de bevolkingskrimp in Noord- en Oost-Groningen veranderingen vraagt van de overheid, de corporatie en de huizenbezitters. De krimp heeft zo zijn gevolgen voor de woningmarkt in deze regio. Wanneer niet ingegrepen zal worden door de overheid en de marktpartijen komt de regio alleen maar verder onder druk te staan. De krimp vraagt om samenwerking tussen de betrokken partijen en hoeft op deze wijze niet perse voor een negatieve kwalificatie te zorgen. Een vaak gehoorde uitspraak is dan ook dat de krimp als een kans gezien moet worden. De kans die dan gezien wordt is het verkrijgen van meer kwaliteit. Zowel het creëren van meer kwaliteit in de stedelijke gebieden als in de buitengebieden door bijvoorbeeld groengebieden te verbinden. De krimp kan gebruikt worden om meer voorzieningen te bundelen (menging van woon, zorg en economie) en te concentreren om ze zo meer levensvatbaar te houden. Daarnaast kan en moet meer ingezet worden op de woonkwaliteit. Zoals beschreven in het model van Wheaton & Dipasquale en in tegenstelling tot de rest van Nederland volgt de regio Noord- en Oost-Groningen wel weer de ontwikkelingen die de theorie beschrijft. In de regio is een overschot aan woningen en zal in de toekomst een evenwicht ontstaan, waardoor nog beter geluisterd moet worden naar de wensen en eisen van de woningzoekenden.

### 5.1 Conclusies

In het onderzoek is een tweedeling gehanteerd tussen enerzijds de publieke partijen en anderzijds de private partijen. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies per actor geschetst. Naast conclusies en aanbevelingen over de actoren kunnen ook conclusies en aanbevelingen gedaan worden over de gevolgen voor de woningmarkt in Noord- en Oost-Groningen.

#### 5.1.1 Algemene ontwikkelingen in de regio

De provincie Groningen is sterk verdeeld. Op meerdere aspecten tekent zich binnen de provincie een tweedeling af. Zo is er enerzijds de groeiende en bloeiende stad Groningen en anderzijds de krimpende delen van Noord- en Oost-Groningen. Aan de krimp in deze regio liggen verschillende oorzaken ten grondslag. Zo ligt het vruchtbaarheidscijfer onder het vervangingsniveau om een bevolking in stand te houden. Maar het gemiddelde van Nederland ligt ook onder dit niveau, dus waarom grijpt de krimp hier sneller om zich heen dan in de rest van Nederland? De belangrijkste oorzaak is de economische aantrekkelijkheid van het gebied, wat heeft gezorgd voor ontgroening van de regio. Noord- en Oost-Groningen laten negatieve cijfers zien op het gebied van bevolkingsgroei, werkgelegenheid, werkloosheid, arbeidsparticipatie, inkomen en opleidingsniveau. Deze negatieve cijfers zorgen ervoor dat de regio minder aantrekkelijk is voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Het gevolg is dat de hoger opgeleiden na hun studie niet terugkeren. Het wegtrekken van de jongeren zorgt ervoor dat er in verhouding veel ouderen wonen, waardoor de vergrijzing hier harder zal toeslaan dan in de rest van Nederland. Tot op heden is de vergrijzing niet een oorzaak van de krimp, maar als in de toekomst deze generatie komt te overlijden zal de krimp alleen maar versneld worden.

### **5.1.2 Publieke partijen**

Het Rijk, provincie en de gemeente zijn de drie overheidsinstanties die het meest betrokken zijn bij het krimp vraagstuk. Ook in de regio Noord- en Oost-Groningen speelt de al vaak aangehaalde ontkenning een belangrijke rol bij het oplossen van het krimp vraagstuk. Het beste voorbeeld is de gemeente Delfzijl die niet aan de krimp heeft willen toegeven en vele jaren heeft door gebouwd. Wat nu resulteert in een forse leegstand in de gemeente. De politieke standpunten en de vierjarige verkiezingscyclus hebben een belangrijke invloed op het aanpakken van het vraagstuk. Wethouders en bestuurders willen het liefst scoren bij hun inwoners en zullen niet hoog van de daken schreeuwen dat de gemeente krimpt en dat er meer gesloopt dan gebouwd moet worden. Het blijkt heel moeilijk te zijn wethouders er van te overtuigen dat er iets moet gebeuren. Vaak wordt het probleem door de ambtenaren wel erkend, maar zijn het de bestuurders die er vervolgens niks mee doen. En vaak zijn het deze ambtenaren die bij vertrek van de bestuurders met de problemen achter blijven. Vanuit het Rijk is het afgelopen half jaar/jaar steeds meer aandacht gekomen voor de krimp. Zo is er een kenniscentrum opgezet en daarnaast is een TopTeam bezig onderzoek te doen naar de gevolgen om hiermee de kamer te informeren. Maar tot op heden is er nog geen geld richting Noord- en Oost-Groningen gegaan. De toezeggingen zijn er wel, al is het onduidelijk waar het geld vandaan zal komen en hoeveel geld er beschikbaar komt. Minister van der Laan heeft aangegeven dat de gemeenten die nog groeien solidair moeten zijn met de krimpgebieden en aan het probleem zullen moeten mee betalen. Daarnaast wordt gekeken of het investeringsbeleid stedelijke vernieuwing kan worden aangepast ten gunste van de krimpgebieden. Maar in deze tijden van crisis en een groeiende nationale schuld valt niet te verwachten dat de regio zoveel geld krijgt als dat ze zouden willen. Naast het feit dat nog geen geld beschikbaar is hebben gemeenten ook nog geen idee hoe ze het geld moeten gaan besteden. De gemeenten zijn bezig om het groeidenken los te laten en de omslag naar de krimp te maken. Ze bevinden zich daarbij midden in de cyclus van Winsemius.

Een interessante ontwikkeling is dat de gemeenten in samenwerking met elkaar tot een woonprogramma moeten komen. In het verleden bepaalde de provincie hoeveel woningen per gemeente gebouwd mochten worden. De provincie laat de gemeenten dat nu zelf bepalen mits de plannen tot stand zijn gekomen in samenwerking met de omliggende gemeenten. Zo zijn er in de regio twee samenwerkingsverbanden ontstaan. In het Noorden is dat de samenwerking tussen de DEAL gemeenten (Delfzijl, Eemsmond, Appingedam en Loppersum) en in Oost-Groningen zijn veel gemeenten verenigd in de streekraad Oost-Groningen. Om de leegstand en verpaupering van woningen in de gemeenten aan te pakken is creativiteit vereist. Het krimpprobleem is niet zonder slag op stoot opgelost en vraagt creatieve ideeën om de problemen op het gebied van de leegstand en verpaupering van woningen tegen te gaan.

### **5.1.3 Private partijen**

De woningbouwcorporatie voelt de krimp gelijk in de portemonnee en is al langer bezig met de krimp dan de gemeenten. De corporaties hebben de gevolgen van de krimp zoals leegstand en verpaupering van de woningvoorraad al eerder zien aankomen en hebben het probleem niet ontkend. De afgelopen 10 jaar hebben de corporaties al veel woningen in de regio gesloopt en wordt steeds meer ingezet op verdunning van de woningvoorraad.



Het zijn voornamelijk de kleinere corporaties die gebied gebonden zijn die al veel geïnvesteerd hebben in de regio. Het slopen van de woningen in combinatie met het minder terugbouwen van woningen maakt de projecten vaak financieel onaantrekkelijk.

Om de leegstand tegen te gaan en de kwaliteit in dorpen en steden te verhogen zetten de corporaties in op transformatie en herstructurering. In Noord- en Oost-Groningen hebben de corporaties en de gemeenten naast een daling van de inwoners en huishoudensaantallen te maken met de demografische samenstelling van de dorpen en steden. De jongeren trekken weg, waardoor het percentage ouderen in de regio steeds groter wordt. Ze hebben dus ook te maken met de vergrijzing. Nu en in de toekomst zal de vraag naar seniorenwoningen steeds groter worden. Dus naast herstructurering zal ook ingezet moeten worden op een transformatie van de woningvoorraad door een veranderende vraag. De werking van de woningmarkt zal zich in deze regio dus ontwikkelen zoals Wheaton & DiPasquale beschrijven in hun model. De corporatie zal nauw moeten luisteren naar de wensen in de regio om de woningen te verkopen. Het is niet meer vanzelfsprekend zoals in de rest van Nederland in tijden van hoog conjunctuur dat elke woning toch wel verkocht wordt door het kwantitatieve tekort aan woningen.

Sloop, herstructurering en transformatie zijn allemaal zaken die veel geld kosten. De corporatie probeert dit enigszins op te vangen door woningen te bouwen in gemeenten die nog niet met deze problemen te maken hebben. Hierdoor wordt geprobeerd geld te genereren om te gebruiken in de krimp regio's. De corporaties in de regio's zullen dus weinig winst maken en zullen winsten behaald in het verleden nodig hebben om in de regio te investeren. Maar de corporatie is ook verplicht geld af te dragen aan de vogelaarheffing en vennootschapsbelasting. Zaken die veel geld kosten voor de corporatie die ze eigenlijk zelf goed kunnen gebruiken om hun maatschappelijke taak uit te voeren. Hier zal in de toekomst allicht een verandering in moeten komen, omdat de corporaties hun eigen problemen hebben in de regio. Door de hoge werkloosheid, lage arbeidsparticipatie en relatief hoog percentage lage inkomens in Noord- en Oost-Groningen zal de vraag naar goedkope koopwoningen alleen maar groter worden. Het gevolg is dat de corporatie weinig tot niks verdient aan de verkoop van deze woningen. Maar de problematiek van de goedkope koop heeft ook gevolgen voor de huizenbezitters. Door de geringe vraag staan veel woningen lang te koop en kunnen de mensen die weg willen of door willen doorstromen hun woning niet verkopen. Een gevolg daarvan is dat de verkopers gaan zakken met hun toch al lage woningprijs in verhouding tot de rest van Nederland, waardoor de woning interessant wordt voor mensen die je er eigenlijk niet wilt hebben.

Steeds meer woningen in de regio verslechteren, doordat de mensen simpelweg geen geld hebben of hun woning niet kunnen verkopen en er daardoor niet meer in gaan investeren wanneer deze lang te koop staan. Het gevolg is een verpaupering van de woningvoorraad. Om een kwaliteitsslag te kunnen maken tijdens de herstructurering van wijken zul je deze woningen ook moeten opknappen of opkopen, maar wie gaat dat betalen? En wie gaat de mensen tegemoet komen die hun woning echt niet kunnen verkopen? Om deze problemen op te lossen is geld nodig vanuit het Rijk. Wanneer je deze mensen niet zult helpen zullen ze uiteindelijk toch terugvallen op het maatschappelijk batensysteem en zullen de kosten alsnog voor de rekening van de maatschappij komen.

## **5.2 Aanbevelingen**

De tijden van groei zijn voorbij. Het inwoners en huishoudenaantallen nemen af en dit vraagt om een andere kijk op de regio van zowel de gemeente als de corporatie. De gemeente dient de krimp niet te

ontkennen om zo problemen die in Delfzijl spelen te voorkomen. Alleen maar nieuwbouw is niet de oplossing. De groei die door gemeenten wordt verwacht door het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid en door investeringen in de regio dient los gelaten te worden. De regio loopt leeg en het investeren in de werkgelegenheid en het bouwen van woningen trekt niet een zodanige hoeveelheid mensen naar de regio dat de krimp gestopt kan worden. De investeringen die gedaan dienen te worden moeten zijn gericht op de verbetering van de kwaliteit. De strategische en levensvatbare gebieden dienen versterkt te worden en probeer economisch slechte en onaantrekkelijke gebieden los te laten. Hier komt ook de uitspraak 'krimp als kans' vandaan. Door de krimp ontstaat meer rust en ruimte. Deze ontwikkeling kun je aangrijpen door bijvoorbeeld meer in groen te investeren en in te zetten op kwaliteit, waardoor een zeer prettige woonomgeving kan ontstaan. Dit zie je bijvoorbeeld in Appingedam dat het heel goed doet in de regio. Het is mooi opgeknapt, met oog voor de geschiedenis, met oog voor monumenten. Je kunt de identiteit van een dorp/gebied op deze wijze behouden en versterken, waardoor een prettig woonklimaat ontstaat.

De gemeente zal in samenwerking met omliggende gemeenten de toekomstige woningbouw behoefte op de krimp dienen af te stemmen. Door samen te werken voorkom je dat de gemeenten onderling gaan concurreren en gaan 'vechten' om bewoners. Dat de krimp geld kost is duidelijk, maar alleen het roepen om geld is niet genoeg. Zolang de krimp nog niet overal duidelijk op de politieke agenda staat zullen de vele miljoenen die nodig zijn niet naar de regio komen. Dus de aandacht voor de krimp behouden en versterken is noodzakelijk. Maar alleen met het roepen om geld kom je er ook niet. De gemeente moet duidelijk hebben hoe ze het geld willen gaan besteden. Door voor een gebiedsgerichte visie te kiezen kun je duidelijk aangeven wat je gaat doen in een gebied en waar je het geld voor nodig hebt en hoe je dit gaat besteden. Door de krimp meer op de politieke agenda te krijgen kun je op deze wijze de inwoners ook bewust maken van het probleem. Zo voorkom je dat ingrepen in de regio niet als een verassing komen. Bij het uitdragen van de krimp naar buiten toe moet je de inwoners niet alleen aangeven wat het probleem is, maar ook met gerichte oplossingen komen. De gemeente dient een duidelijke visie te hebben over de krimp en wat ze in de gemeente willen doen om de krimp het hoofd te bieden. Door het betrekken van de bewoners bij de krimp voorkom je te ingas zoals die in Ganzedijk is ontstaan.

Waar het Rijk het geld vandaan gaat halen is nog onduidelijk, maar de nog groeiende gemeenten zouden mee moeten gaan betalen om de krimp te kunnen financieren in de regio's waar het zich voordoet. Er mag van de groeiende gemeenten verwacht worden dat ze solidair zijn met de regio's waar geen geld wordt verdiend uit nieuwbouw. Ook zal het Rijk de bijdrage die aan gemeenten wordt gedaan aan de hand van het aantal inwoners veranderd moeten worden. Nu is het zo dat wanneer een gemeente meer inwoners krijgt er ook meer geld naar de gemeente gaat, maar er moet juist ook extra geld uitgetrokken worden voor de gemeenten die het inwoners aantal zien dalen.

Voor de betrokken corporaties zou de bijdrage aan de vogelaarheffing moeten komen te vervallen. Waarom zou je geld aan probleemwijken in Nederland gaan betalen, terwijl je zelf de leegstand en de verpaupering in de eigen regio niet tegen kan gaan. De corporaties moeten bij de nieuwbouw van woningen in herstructureringsgebieden meer inzetten op verdunning, verhoging van de kwaliteit en zouden zich meer moeten richten op ouderen huisvesting, want dit wordt een steeds belangrijkere doelgroep in de regio.

Een andere belangrijke vraag is hoe je om dient te gaan met mensen die het niet kunnen betalen om hun woning te onderhouden of mensen waarvoor het onmogelijk blijkt te zijn de eigen woning te verkopen. Wanneer deze woningen zich in een herstructureringsgebied bevinden en je de woningen dus nodig hebt om het gebied aan te pakken, zou je de kosten mee kunnen nemen in de gebiedsgerichte exploitatie. Je zou de mensen tegemoet kunnen komen aan de hand van bijvoorbeeld een verwijderingsbijdrage. Het zal naar verwachting onmogelijk zijn deze mensen allemaal financieel schadeloos te stellen door de marktwaarde te betalen. Maar dan zit je nog met de woningen die verslechterd zijn en buiten een herstructureringsgebied vallen. Wat doe je bijvoorbeeld met een oudere die naar een verzorgingstehuis moet, maar het geld voor de oude dag in de woning heeft zitten. Deze problematiek vraagt om veel geld. Er moet meer onderzoek gedaan worden naar de vraag hoe omgegaan dient te worden met deze mensen. Zo wordt ook voorkomen dat er groepen worden aangetrokken door de interessante woningprijzen die het elders te bont hebben gemaakt, want niemand zit er op te wachten dat er een stroom van Tokkies naar Noord- en Oost-Groningen ontstaat.

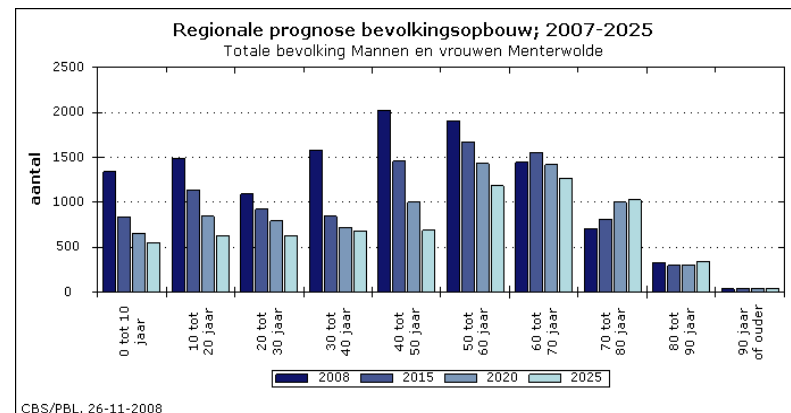
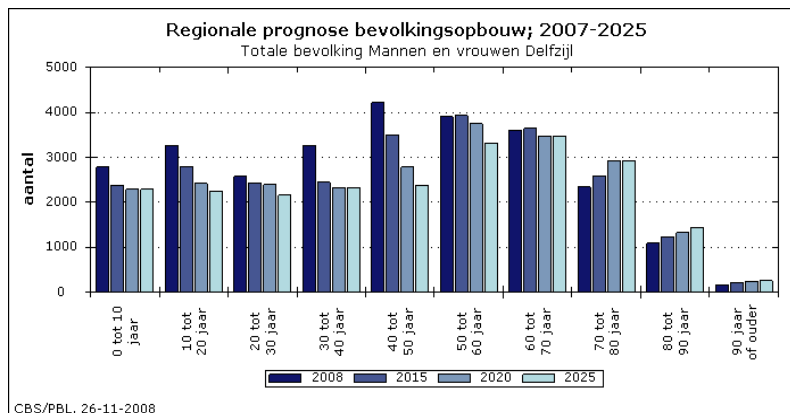
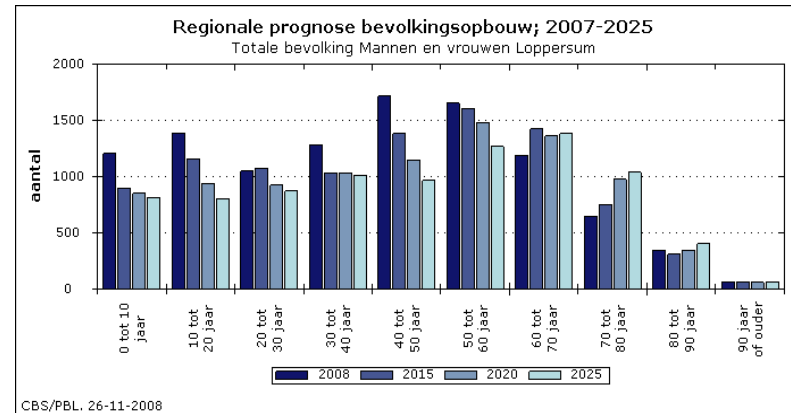
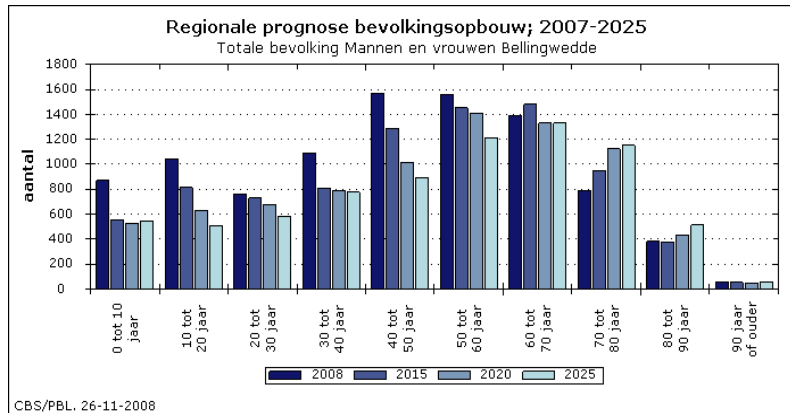
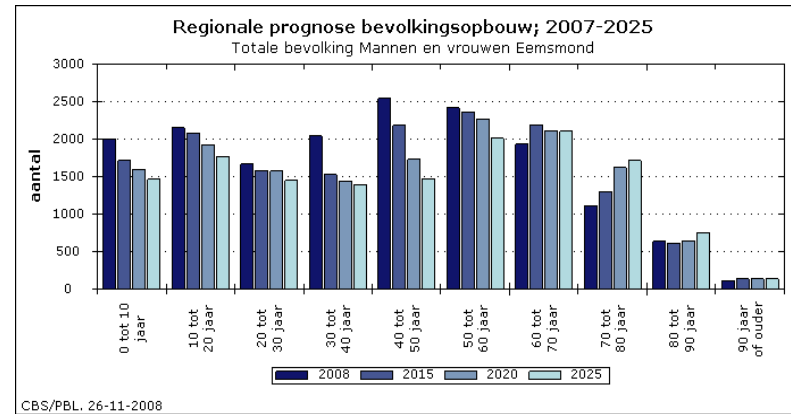
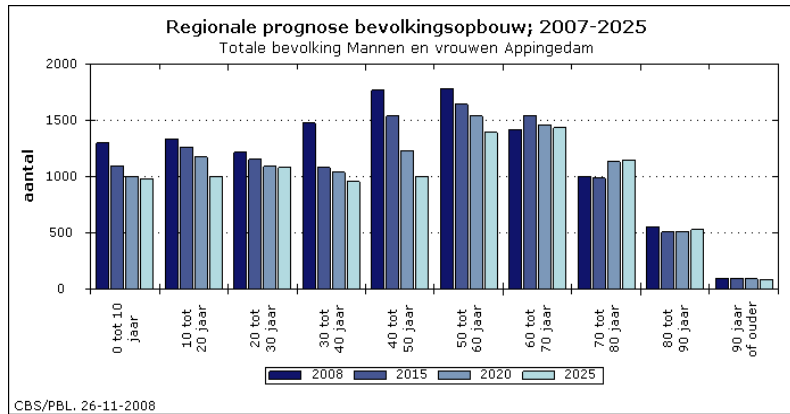
# Bijlage

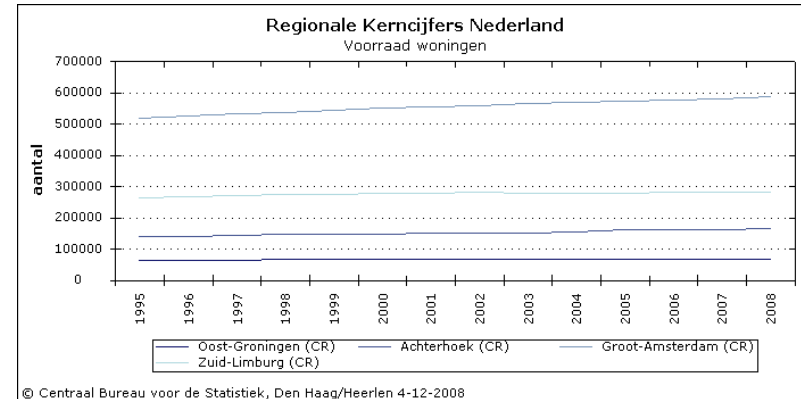
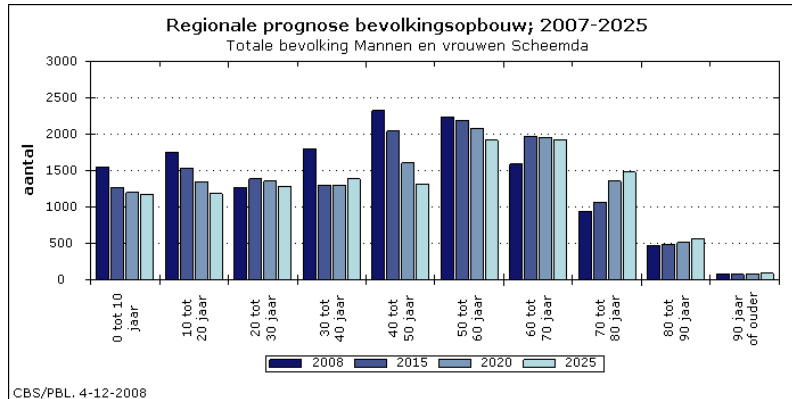
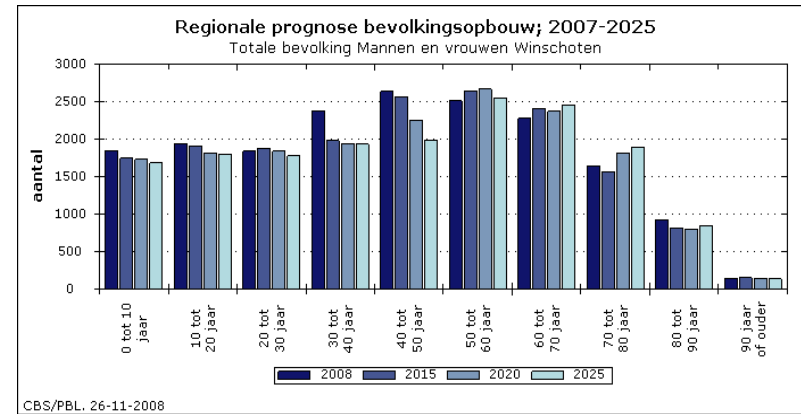
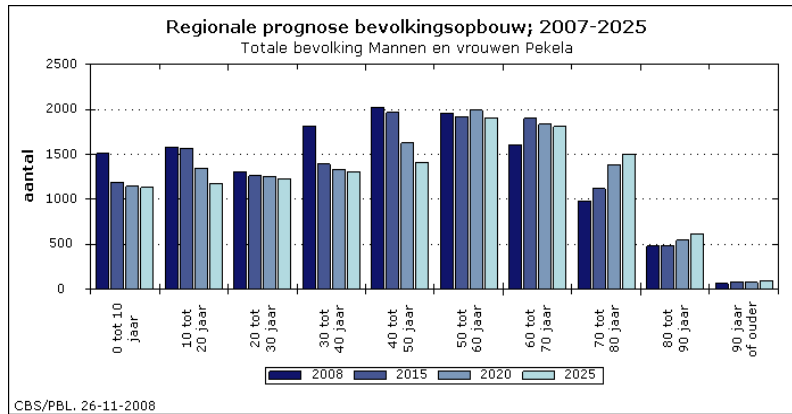
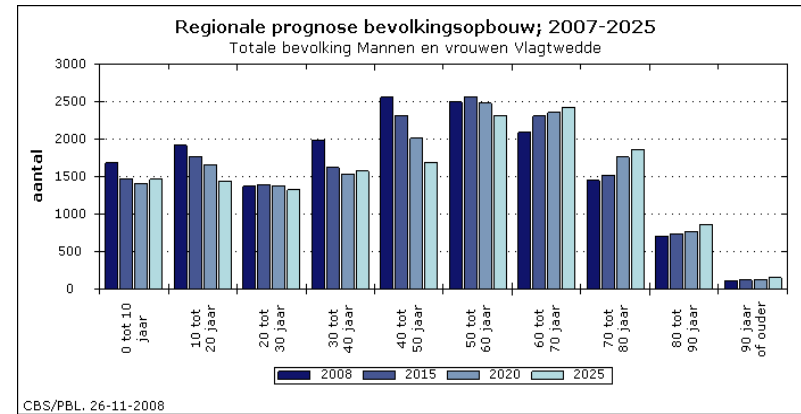
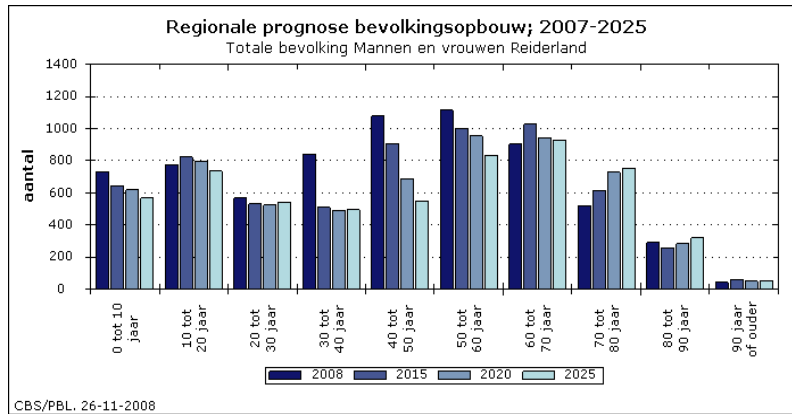
Tabel B1: Ontwikkeling van het aantal inwoners per gemeente 2000-2008										
Gemeente	Periode's									Veranderings- percentatge
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Appingedam	12 307	12 434	12 443	12 467	12 415	12 437	12 291	12 187	12 131	-1,4
Bellingwedde	9 549	9 748	9 722	9 671	9 704	9 694	9 740	9 514	9 497	-0,5
Delfzijl	29 015	28 971	29 018	28 972	28 809	28 446	27 989	27 653	27 314	-6,2
Eemsmond	16 432	16 727	17 048	17 196	16 927	16 745	16 695	16 710	16 542	0,7
Loppersum	11 024	11 038	11 049	11 152	11 061	11 032	10 926	10 782	10 702	-2,9
Menterwolde	12 547	12 563	12 635	12 694	12 621	12 589	12 618	12 555	12 498	-0,4
Pekela	13 408	13 359	13 599	13 580	13 482	13 449	13 395	13 304	13 262	-1,1
Reiderland	6 979	7 011	7 025	7 070	7 020	6 970	6 994	7 003	7 014	0,5
Scheemda	14 273	14 368	14 349	14 370	14 328	14 173	14 109	14 117	14 234	-0,3
Vlagtwedde	16 367	16 404	16 558	16 663	16 973	16 525	16 614	16 600	16 325	-0,3
Winschoten	18 596	18 791	18 753	18 494	18 500	18 458	18 501	18 476	18 358	-1,3

Bron: CBS/PBL, 2008

**Bijlage B2: Regionale prognose bevolkingsopbouw per gemeente; 2007-2025**

bron: CBS, 2008



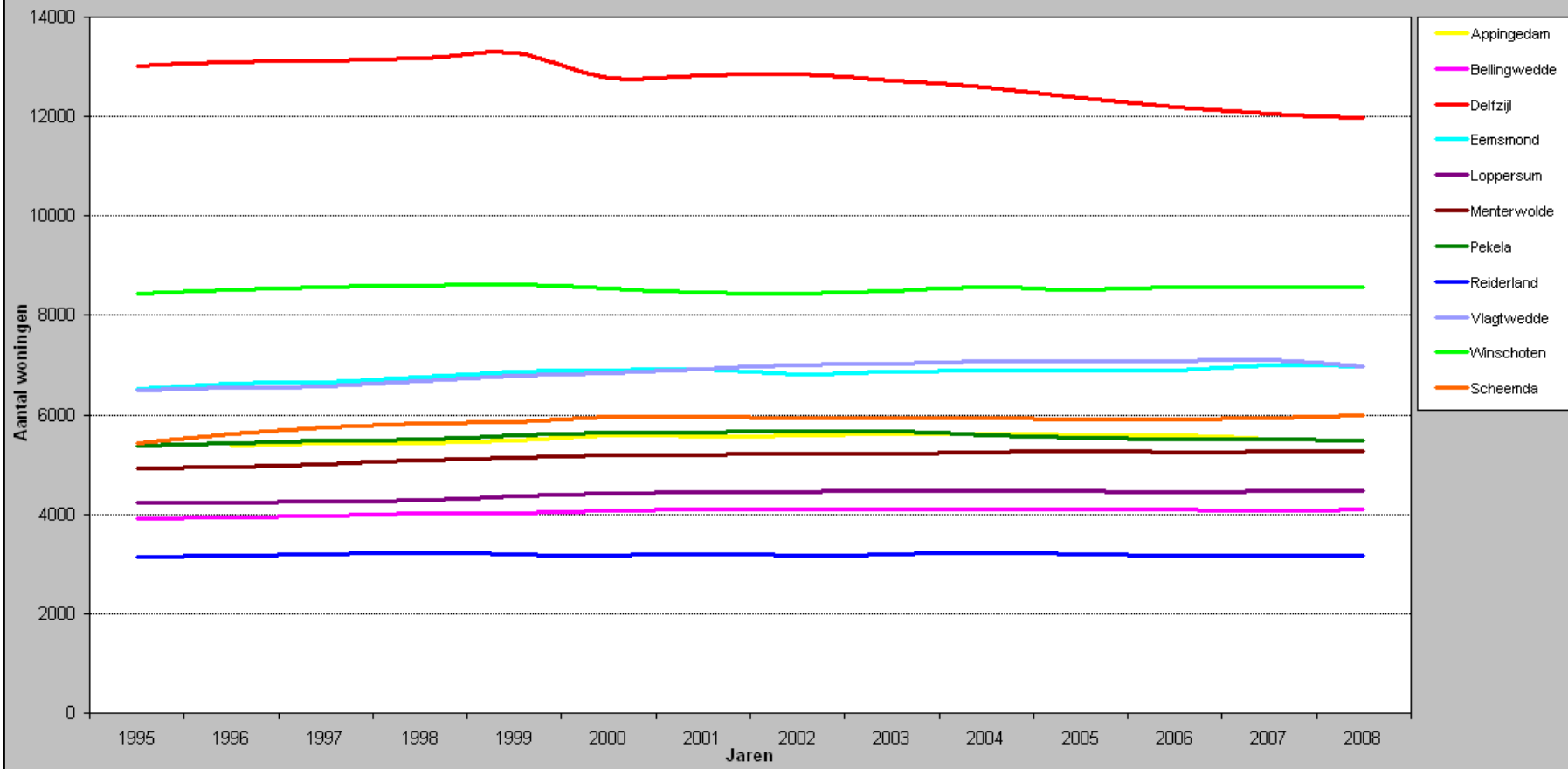


Tabel B3.: Regionale prognose huishoudens; 2007-2025											
Samenstelling huishoudens	Waarden per gemeente (x1000)										
	Appingedam	Bellingwedde	Delfzijl	Eemmond	Loppersum	Menterwolde	Pekela	Reiderland	Scheemda	Vlagtwedde	Winschoten
Eenpersoonshuishoudens 2008	1,9	1,1	3,9	2,1	1,3	1,2	1,7	1		2,1	3,3
Eenpersoonshuishoudens 2010	1,9	1	4	2,1	1,4	1,2	1,8	1		2,1	3,3
Eenpersoonshuishoudens 2015	2	1	4,1	2,2	1,5	1,1	1,9	1		2,2	3,5
Eenpersoonshuishoudens 2020	2	0,9	4,3	2,3	1,6	1,2	1,9	1		2,2	3,5
Eenpersoonshuishoudens 2025	2	0,9	4,3	2,3	1,6	1,1	2	1		2,2	3,6
Paren 2008	3,2	2,8	7,3	4,4	2,8	3,4	3,6	1,9		4,7	4,7
Paren 2010	3	2,8	7,1	4,2	2,7	3,2	3,5	1,8		4,7	4,6
Paren 2015	2,6	2,8	6,5	3,9	2,5	2,7	3,4	1,6		4,6	4,4
Paren 2020	2,4	2,7	5,9	3,7	2,3	2,3	3,3	1,5		4,5	4,2
Paren 2025	2,2	2,6	5,5	3,4	2,1	1,9	3,2	1,3		4,4	4
Eenouderhuishoudens 2008	0,4	0,2	0,8	0,4	0,2	0,3	0,4	0,2		0,4	0,6
Eenouderhuishoudens 2010	0,3	0,2	0,7	0,4	0,2	0,2	0,3	0,2		0,4	0,6
Eenouderhuishoudens 2015	0,4	0,1	0,7	0,4	0,2	0,2	0,3	0,2		0,3	0,6
Eenouderhuishoudens 2020	0,3	0,1	0,7	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2		0,3	0,6
Eenouderhuishoudens 2025	0,3	0,1	0,6	0,3	0,2	0,1	0,2	0,1		0,3	0,5

Bron: CBS/PBL, 2008



Grafiek B4: Ontwikkeling van de woningvoorraad per gemeente 1995-2008



Bron: Eigen illustratie, 2008. Gegevens CBS/PBL, 2008)

## B5, Vraagstelling interviews

Voor het onderzoek is met verschillende publieke en private partijen uit de regio gesproken. In eerste instantie is met meerdere betrokken gemeenten gesproken die in het onderzoek onderzocht zijn. Daarnaast is met een betrokken medewerker van de provincie Groningen gesproken. Ook is met een voormalig medewerker van het ministerie van VROM gesproken die momenteel een adviserende rol heeft bij de gemeente Delfzijl. Vervolgens is met drie betrokken woningbouwcorporaties gesproken, namelijk Arcantus, Groninger Huis en Marenland. Daarnaast is gesproken met de voorzitter van het samenwerkingsverband Oost-Groningen en met een betrokken adviseur van het samenwerkingsverband van de DEAL-gemeenten (Delfzijl, Loppersum, Eemsum en Appingedam). Omdat het adviesbureau Companen met een vergelijkbaar onderzoek bezig was is ook met een medewerker van Companen gesproken. Voor het praktische onderzoek is gesproken met de volgende personen;

- Abas, gemeente Scheemda
- Boers, R., Corporatie Acantus groep
- Dammer-Jonker, A., gemeente Reiderland
- Depenbrock, D., Companen
- Hanssen H., Provincie Groningen
- Hietbrink Streekraad Oost-Groningen
- Huiszoon J., adviseur gemeente Delfzijl
- Luurtsema, B., gemeente Eemsum
- Middelberg, R., gemeente winschoten
- van Ree, H., Corporatie Groninger Huis
- Thijssen, B., Corporatie Woongroep Marenland
- Wessels ., gemeente Appingedam
- Weusthuis, C., Weusthuis en Partners

Tijdens de gesprekken is gebruikt gemaakt van een vooraf opgesteld aantal vragen. Tijdens elk gesprek zijn dus dezelfde onderwerpen behandeld. Na de eerste paar gesprekken is de vragenlijst enigszins aangepast, omdat de gemeenten zelf ook met interessante onderwerpen/discussiepunten naar voren kwamen. De onderstaande vragen zijn gebruikt als leidraad in het gesprekken bij de gemeente en corporatie om de verschillende onderwerpen te behandelen. Bij de overige gesprekken zijn veelal dezelfde onderwerpen behandeld, maar is de vragenlijst opgesteld aan de hand van de betrokkenheid van de organisatie/persoon, zodat gerichte vragen gesteld konden worden aan de hand van de expertise.

### Prognoses en bestaande cijfers omtrent demografische ontwikkelingen

- Cijfers van CBS bekend? In hoeverre kloppen de gegevens?
- Wat merkt u binnen de gemeente/corporatie al van de krimp?
- Hoe signaleer je de problemen?
- Is het bespreekbaar met bewoners?
- Hoe vinden bewoners dat je moet handelen als gemeente/corporatie zijnde? Wordt al ingegrepen?
- Op welke wijze wordt ingegrepen? Wat zijn plannen hieromtrent.

### Beleid

- In hoeverre wordt aandacht besteed aan de krimp in de vigerende beleidsstukken?
- Zijn ze dat in de toekomst van plan? Provincie ? Gemeente ?
- Hoe kun je in beleidsstukken omgaan met de demografische krimp
- Hoe speel je middels beleidsstukken daarop in.

### Woningmarkt

- Wat zijn de merkbare gevolgen voor de woningmarkt?
- Hoe ziet het woningbouwprogramma er uit in deze gemeente ? Nieuwbouw ? Sloop?
- Hoe wordt hier door de gemeente/corporatie mee omgang?
- Waar ziet de gemeente/corporatie kansen en bedreigingen?
- Uitzending zembra, heer B van der kooi van KAW architecten geeft aan dat het moeilijk is om het juiste moment te bepalen om in te grijpen. Ben je te vroeg vragen bewoners zich af wat je er doet en ze geven aan dat er helemaal geen problemen zijn en ben je te laat is alles al in verval aan het raken, wat is nou het juiste moment?
- In hoeverre is er samenwerking met overige gemeenten ? Provincie ?
- Blauwe stad/Meerstad. Welke groepen gaan hier wonen. Uit regio afkomstig?

### Financiële gevolgen

Aan het einde van het gesprek is zowel bij de gemeente als corporatie ingegaan op de financiële gevolgen van de krimp. Wat gaat het kosten? Wie gaat dat betalen? Hoe moet het geld besteedt worden? Etc.

# Literatuurlijst

- ABF reasearch, (2007), *Bijdrage POP Provincie Groningen Notitie Demografie - Samenvatting*
- Aedes (2008), *Aedes deelt kabinetsvisie 'ontschotting' maar mist aandacht voor krimp*, [www.Aedes.net](http://www.Aedes.net)
- Agtmaal-Wobma, E., & C. van Duin (2006), *Huishoudensprognose 2006-2050*, CBS
- Alders, M. & H. Nicolaas (2005), *'Huishoudensprognose 2004-2050. Belangrijkste uitkomsten'*
- Asselt, van M., Molendijk, K., Rijkens-klomp, N. (2000), *Werken met het denkmodel*, Universiteit Maastricht
- ASRE (2003), *syllabus SBV vastgoedbeleggingsanalyse*,
- Bakkeren, A., Bal, G.. (2008) *Economisch presteren van het regionale bedrijfsleven*, Rabobank
- Broek, L. van den, Jong, A. de, Duin, C. van, Huis, M. Van, Boschman, S., Agtmaal-Wobma, E. van, (2008) *Regionale bevolkings-, allochtonen- en huishoudensprognose 2007-2025*, Den Haag: Planbureau voor de leefomgeving en centraal bureau voor de statistiek
- CBS, (2008), *gegevens via statline CBS uit een onderzoek uit 2008*
- CNC Coördinatiepunt Nationaal Conserveringsbeleid (1994), *Met beleid behouden*, Den Haag.
- Dam, van F. & Groot, de C. & Verwest, F (2006), *Krimp en ruimte. Bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid* Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers
- Derks, W., P. Hovens & L.E.M. Klinkers (2006), *Structurele bevolkingsdaling. Een urgente nieuwe invalshoek voor beleidsmakers*, Den Haag: Raad voor Verkeer en Waterstaat/vrom Raad
- Dijkstal, H.F., Mans, J.H.(2009) *Krimp als structureel probleem Rapportage Topteam Krimp Voor Groningen*
- Duin, C. van, A. de Jong & R. Broekman (2006), *Regionale bevolkings- en allochtonenprognose 2005-2025*, Den Haag: Ruimtelijk Planbureau/Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Harmsen, C. en L. Steenhof, (2003), *Demografische levensloop van jongeren na het uit huis gaan*. CBS, Voorburg/Heerlen.
- Heins, G. & Adriaans, F (2008), *Hoe duur is goedkoop? (onderzoek naar de woonwensen van bewoners/eigenaren van goedkope koopwoningen in Oldambt en Pekela)*, Heins Advies
- Houtum, H. van & R. Gielis (2006), *'Elastic migration: the case of Dutch short-distance transmigrants in Belgian and German borderlands'*, Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie
- IKCRO (2009), *Meer koop- dan huurwoningen*, CBS webmagazine ([www.ikcro.nl](http://www.ikcro.nl))
- Jong, A. de (2005), *'Bevolkingsprognose 2004-2050: maximaal 17 miljoen inwoners'*,
- Loeffen, J.W.M (2005), *Buy low, sell high*
- Maas, B., / Jongh de M., (2008) *woonpeil 6 van 2008. Mobiliteit op de woningmarkt: Liever een andere baan dan een ander huis* Vereniging eigen huis
- Mik, K. (2008) *Regio krimpt, dus Ganzedijk moet weg*. [www.Nrhandelsblad.nl](http://www.Nrhandelsblad.nl)
- Mudde, L. en Muskee, M., (2009), *De kunst van het afslanken*, VNG

Nicolaas, H. (2006), 'Nederland: van immigratie- naar emigratieland?', Bevolkingstrends

Nrc Handelsblad, (2008), *Randstad groeit, platteland krimpt*. [www.Nrchandelsblad.nl](http://www.Nrchandelsblad.nl)

Nrc Handelsblad, (2009). *Oost-Groningen kampt met krimp en tegenslag* [www.Nrchandelsblad.nl](http://www.Nrchandelsblad.nl)

*Neuteboom* (2009) artikel in magazine *Binnenlands bestuur*

NVM (2008) *Woningmarktcijfers 4 kwartaal 2009*

Pas, L. van der (2008), *Emotie versus harde cijfers*, Cijfers afkomstig van [www.Woningmarktcijfers.nl](http://www.Woningmarktcijfers.nl)

Poos, M.J.J.C & Wilk, E.A. van der (2008). *Levensverwachting samengevat*. In: *Volksgezondheid Toekomst Verkenning, Nationaal Kompas Volksgezondheid*. Bilthoven: RIVM, Gezondheid en ziekte\ Sterfte, levensverwachting en DALY's

Post, W. van der. (2004), *Retail ruimte en rendement*, Amsterdam School of Real Estate, Amsterdam

Provincie Groningen (2008), *evaluatie nota bouwen en wonen*,

Provincie Groningen (2009), *Provinciaal omgevingsplan 2009-2013*, Scholma Druk BV,

Schraven, R.(2004), *Van Regionaal naar Nationaal Woningmarktevenwicht*, Master thesis

Schuppen, S. & Dorrepaal, D., (2008), *Zeven misverstanden over krimp en ruimte*

Sitalsing, K (2008), *CO -neutrale BV als redding van Ganzedijk*. Volkskrant

Theebe, M.A.J. (2004), *Theoretische aspecten van Wheaton en DiPasquale, opleiding marktanalyse*, Amsterdam School of Real Estate, Amsterdam

Verschuren, P. & H. Doorewaard (2002), *Het ontwerpen van een onderzoek*, Utrecht: Lemma B.V.

Versluis, K. (2006), 'Steenkolendiesel', Intermediair

VROM/KEI/NICIS (2007), *Begroting WWI 2008: aan de slag met inburgering, krachtwijken en woningbouwproductie*.

VROM, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2007), *Primos prognose 2007, de toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte*, Den Haag

Wildt ,R. de, Keers G., Schaar J. van der Heijden H. van der, Vries P. de, Boumeester H. (2005) *Marktimperfecties in woningbouw (RIGO) en (OTB)*

## **Internet**

[www.blauwestad.nl](http://www.blauwestad.nl)

[www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

[www.kei-centrum.nl](http://www.kei-centrum.nl)

[www.krimpalskans.nl](http://www.krimpalskans.nl)

[www.pekela.nl](http://www.pekela.nl)

[www.regiotwenthe.nl](http://www.regiotwenthe.nl)

[www.ruimtemonitor.nl](http://www.ruimtemonitor.nl)

[www.sev.nl](http://www.sev.nl)

[www.streekraad.nl](http://www.streekraad.nl)

[www.trouw.nl](http://www.trouw.nl)

[www.vastgoedactueel.nl](http://www.vastgoedactueel.nl)

[www.vng.nl](http://www.vng.nl)

[www.VROM.nl](http://www.VROM.nl)

[www.woningmarktcijfers.nl](http://www.woningmarktcijfers.nl)

[www.leovanderpas.nl](http://www.leovanderpas.nl)

[www.meerstad.nl](http://www.meerstad.nl)

[www.nicis.nl](http://www.nicis.nl)

[www.NRCHandelsblad.nl](http://www.NRCHandelsblad.nl)

## **Interview**

Abas, gemeente Scheemda (2009)

Boers, R., Corporatie Acantus groep (2009)

Dammer-Jonker, A., gemeente Reiderland (2009)

Depenbrock, D., Companen (2009)

Hanssen H., Provincie Groningen (2009)

Hietbrink Streekraad Oost-Groningen (2009)

Huiszoon J., adviseur gemeente Delfzijl (2009)

Luurtsema, B., gemeente Eemsmond (2009)

Middelberg, R., gemeente winschoten (2009)

van Ree, H., Corporatie Groninger Huis (2009)

Thijssen, B., Corporatie Woongroep Marenland (2009)

Wessels ., gemeente Appingedam (2009)

Weusthuis, C., Weusthuis en Partners (2009)