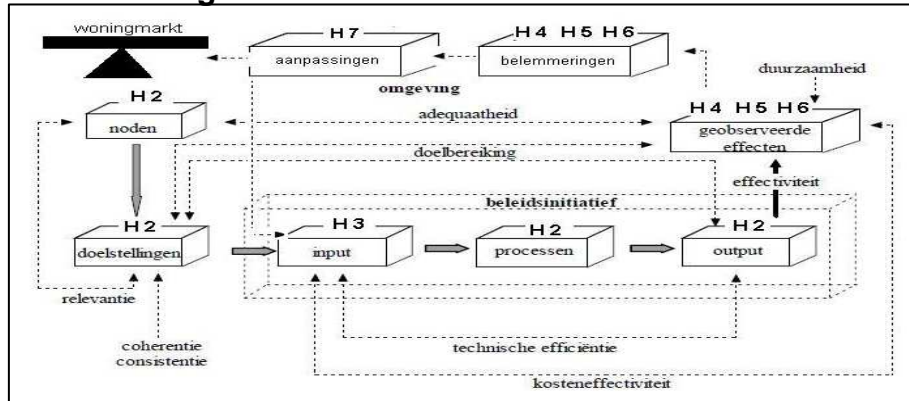


BIJLAGE I: LIJST MET INTERVIEWVRAGEN

Interviewvragen



1. Krimp

- oorzaak
- type krimp (kwalitatief/kwantitatief)
- gevolgen voor woningmarkt (kleinere en andere woningvraag)
- aanpak krimp (krimp ombuigen in groei of aanvaarden en anticiperen (planning for decline))
- wie is probleemeigenaar (welke actor voelt zich verantwoordelijk)
- welke monitorsystemen worden gehanteerd (migratie/woningbouw etc.)

2. Woningbouwbeleid

- transformatieopgave: doel/start/einde/resultaatcriteria
 - Bouwbeleid (hoe wordt dit geregeld)
 - Sloopbeleid (idem)
 - Herontwikkeling beleid (idem)
- > Aansturing en uitvoering lokaal/regionaal beleid?

3. Coördinatieprobleem

- hoe wordt woningbouwbeleid op elkaar afgestemd en wordt er rekening gehouden met regionaal beleid? (krimp en groei gemeenten)
- Wordt er ook gebruik gemaakt van (ontwikkeling) maatschappijen en wat is het doel van deze maatschappijen?
- Hoe worden woningbouw- en sloopopgaven verdeeld?
- welke aanvullende middelen worden nog meer aangewend?
 - > overdraagbare ontwikkelrechten
 - > matching
 - > versnellingspremies
 - > aanjaagteams
 - > marketingstrategieën
 - > masterclasses

4. Financieringsprobleem

- hoe wordt het geld voor transformatie van de woningvoorraad bij elkaar gebracht? (ISV, LBS, gemeentefonds, marktpartijen)
- over welk financieel instrumentarium beschikken de actoren?

5. Beleidseffecten transformatie

- Doelbereiking: worden de doelstellingen van de transformatieopgave bereikt?
- Efficiëntie: zijn de kosten van de transformatie niet veel te hoog?
- Effectiviteit: heeft het krimpbeleid effect?
- Aanvaardbaarheid: is er door stakeholders voldoende draagvlak voor de gekozen transformatieopgave?

6. Slot

- worden problemen omtrent demografische krimp nationaal/internationaal gezien onderschat?

BIJLAGE II: BETROKKEN ACTOREN

Verschillende betrokken actoren onderverdeeld naar publieke en private belangen en afhankelijk van de middelen die de actor ter beschikking staan, is er sprake van een shareholder en/of stakeholder (Peek, 2006).

Middelen	Belangen	
	<i>Publiek</i>	<i>Privaat</i>
<i>investeringen</i>	<u>shareholders-overheden</u> > burgemeester & wethouders > ministerie van VROM > ministerie van V&W	<u>shareholders-bedrijven, belangenorganisaties, burgers</u> > beleggers > projectontwikkelaars > financiers > bouwondernemingen > woningcorporaties > makelaars > ontwerpers en adviseurs > toekomstige exploitanten/huurders
<i>toestemming</i>	<u>stakeholder-overheden</u> > gemeenteraad > gedeputeerde Staten > tweede Kamer	<u>stakeholders-bedrijven, belangenorganisaties, burgers</u> > grondeigenaren > huidige exploitanten/huurders > omwonenden > reizigers > belangenorganisaties

BIJLAGE III: WETTELIJK KADER

Volkshuisvesting

Volkshuisvesting wordt op elk niveau ontwikkeld, namelijk op rijks -, provinciaal -, gemeentelijk - en regionaal niveau. Het beleid van de verschillende niveaus dient goed op elkaar te worden afgestemd. Bij de afstemming tussen verschillende niveaus spreken we van verticale coördinatie en bij afstemming op hetzelfde niveau is er sprake van horizontale coördinatie. Hieronder worden de belangrijkste taken en verantwoordelijkheden voor de niveaus op het gebied van volkshuisvesting besproken.

- Rijksniveau

Op rijksniveau is de volkshuisvesting ondergebracht in het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en valt onder de verantwoordelijkheid van het Directoraat-Generaal Wonen (DGW). De DGW ontwikkelt beleid en houdt toezicht op de uitvoering van dat beleid. Tevens heeft zij een adviserende en coördinerende taak richting de provincie en de gemeente. Het DGW is met name verantwoordelijk voor de beschikbaarheid, de betaalbaarheid en de kwaliteit van woningen.

- Provinciaal niveau

De provincie dient zorg te dragen voor integrale samenhang tussen het volkshuisvestingbeleid en het ruimtelijk beleid. Coördinatie tussen de verschillende gemeentelijke overheden is de belangrijkste taak van de provincie. Indien provinciale belangen in het geding zijn kunnen zij gebruik maken van de algemene regels en de aanwijzing. Op deze manier kunnen zij de inhoud van bestemmingsplannen wijzigen (VROM, 2007).

Met het opstellen van het streekplan is er een belangrijke taak voor de provincie weggelegd op het gebied van volkshuisvesting. Het streekplan geeft namelijk beleidsmatig de locaties aan waarbinnen woningen kunnen worden gebouwd. Tevens dient het plan als beoordelingskader van de lokale structuur- en bestemmingplannen. Het sturen echter van typen woningen, het aantal huur- en of koopwoningen, de prijs en dergelijke, zal de provincie moeten overlaten aan de lokale actoren. Die zijn beter op de hoogte van de behoeften per regio. De provincie brengt wel een bindend advies uit over de verdeling van het aantal woningen per gemeente. Met het verdelingsadvies heeft de provincie een schakelfunctie in de locatiekeuze voor de nieuwbouw.

- Gemeentelijk niveau

De gemeente vertaalt de hoofdlijnen van beleid op lokaal niveau in concrete maatregelen, ze coördineert over de corporaties en andere actoren heen en integreert met andere beleidsvelden als ruimtelijke ordening, economie, zorg en recreatie. De gemeente is verantwoordelijk voor nieuwbouw, voorraadbeleid en woonruimtebeleid. Decentralisatie en het terugtrekken van de overheid heeft ertoe geleid dat de overheid zelf spelregels en samenhang van marktpartijen moet regelen. Dit wordt gedaan door middel van het volkshuisvestingsplan. Het beleid in dit plan kan geregisseerd worden door de instrumenten: bouwen, verdelen en beheren. Het woningbouwprogramma en de aanpak van stadsvernieuwing zijn hier voorbeelden van.

- Regionaal niveau

Door toenemende mobiliteit van de burger is de woningmarkt verschoven van een lokale naar een meer regionale woningmarkt. In de volkshuisvesting speelt regionalisering vooral een rol bij nieuwbouwlocaties, stadsvernieuwing, herstructurering en woonruimteverdeling. In de praktijk blijkt dat deze activiteiten veelal te complex zijn om regionaal uit te voeren. Dit komt met name door het ontbreken van een regionaal bestuurlijke constructie. Het rijk wil geen uitbreiding van het ambtelijk apparaat. Een nieuwe regionale laag dient een andere laag te vervangen.

Regionale regio's spelen een belangrijke rol, namelijk de functionele en de bestuurlijke regio's. Functionele regio's betreffen de regio-indelingen die specifiek zijn ingesteld om volkshuisvestingsbelangen te behartigen. In bestuurlijke regio's kunnen volkshuisvestingsplannen worden gebundeld en afgewogen ten opzichte van andere belangen.

Ruimtelijke Ordening

In Nederland leven ca. 16,5 miljoen inwoners op minder dan 34.000 km² grondoppervlakte(www.minbuza.nl). Niet alleen de volkshuisvesting heeft ruimte nodig om te bestaan, maar ook functies als recreatie, landbouw, industrie en verkeer. Daarom is het van groot belang dat er zuinig met de schaarse grond in Nederland wordt omgegaan. Aangezien de belangen groot zijn, komt deze taak wettelijk toe aan de overheid. Dit wordt geregeld in de Wet op de ruimtelijke ordening (WRO). De WRO heeft als doel: 'het bieden van een algemeen kader, waarbinnen zich de coördinatie voltrekt van alle bij het gebruik van de bodem betrokken belangen met het oog op een zo doelmatig mogelijke indeling van die bodem'. De WRO stelt drie bestuurslagen verantwoordelijk voor taken op het gebied van de ruimtelijke ordening, namelijk: het rijk, de provincie en de gemeente. (Dijkstra, 2004)

- Rijksniveau

Op rijksniveau vormen de Vijfde Nota Ruimtelijke ordening, de Nota Wonen: mensen, wensen, wonen, de Wet stedelijke vernieuwing en het Grotestedenbeleid de belangrijkste beleidskaders voor het woonbeleid.

- 5^e nota ruimtelijke ordening en nota ruimte

Vroeger moest de afstand tussen woon- en werkplek klein zijn. Dit zorgde ervoor dat nieuwe woongebieden doorgaans gebouwd werden aangrenzend aan de bestaande bebouwing. Toename van bevolking en de ontwikkeling van de industrie en de daarmee gepaard gaande eisen van huisvesting en verkeer heeft ertoe geleid dat stadsuitbreiding niet meer goed kon verlopen volgens de zogenaamde functionele stadsuitbreiding. Het stadsgewest deed zijn intrede en de overheid moest ervoor zorgen dat de verstedelijking in goede banen werd geleid. Dit verstedelijkingsbeleid wordt deels uitgewerkt in de vijfde nota ruimtelijke ordening en de nota Ruimte.

In de vijfde nota ruimtelijke ordening wordt een sterke nadruk gelegd op bundeling van de bebouwing in alle steden en dorpen binnen vastgestelde grenzen en contouren. En daarbuiten wordt nieuwe verspreide bebouwing zoveel mogelijk tegengegaan. Om de gemeenten meer ruimte te geven voor eigen afwegingen bij het bouwen, beperkt de nota Ruimte zich tot nationaal ruimtelijke belangen en gegarandeerde basiskwaliteiten voor alle burgers. Hierdoor is er voor gemeenten en provincies meer beleidsvrijheid met betrekking tot de woningbouwproductie. Gemeenten mogen bouwen voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Hierbij mag geen rekening worden gehouden met immigratie. In de nota Ruimte worden tevens ruimtelijke aspecten opgenomen met betrekking tot landbouw, mobiliteit en bedrijvigheid. Hierdoor is de nota Ruimte meer integrerend van karakter dan de vijfde nota ruimtelijke ordening.

- Wet stedelijke vernieuwing

In 1984 is de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing vastgesteld. Deze wet is gericht op behoud, herstel, verbetering, herindeling of sanering van bebouwde gedeelten van het gemeentelijk grondgebied. Het stadsvernieuwingsplan dient als kader voor de uitvoering van deze wet. Stadsvernieuwing kan ook middels het bestemmingsplan, dus buiten het stadsvernieuwingsplan, worden gerealiseerd. Wel biedt het stadsvernieuwingsplan extra mogelijkheden met betrekking tot onteigening en aankoop van panden. Eind jaren tachtig wordt het begrip stadsvernieuwing vervangen door het begrip stedelijke vernieuwing. De stad werd nu gezien als een dynamisch middelpunt van de gehele samenleving en niet als een optelsom van afzonderlijke buurten met een winkelcentrum. Doordat niet alleen de woningvoorraad aandacht verdiende, maar steeds meer naar de aantrekkelijkheid van een gebied om te wonen, werken en te verblijven als geheel werd gekeken, is in 1995 het Grotestedenbeleid (GSB) opgericht.

- GSB

Dit beleid is ontstaan door zorg van de steden over de arbeidsmarkt. Vraag en aanbod van arbeid sloten niet goed meer op elkaar aan. Dit was mede te verwijten aan de stedelijke woningvoorraad die gericht was op lage inkomens. Middels een integraal wijkgerichte aanpak op het gebied van economie en werk, fysieke – en sociale infrastructuur dient de woningmarkt weer in evenwicht te worden gebracht.

Om stedelijke vernieuwing op wijkniveau goed te kunnen formuleren middels herstructurering is in 1997 de Nota stedelijke vernieuwing uitgebracht. De nota onderscheidt een zevental verouderde wijktypen die mogelijkerwijs in aanmerking komen voor herstructurering. In 2002 is voor 56 probleemwijken een aparte aanpak geregeld. De 30 grootste gemeenten van Nederland hebben 56 wijken voorgedragen die versneld en verplicht voor herstructurering in aanmerking komen. Uit de praktijk is gebleken dat de 56-wijkenaanpak vooral is gericht op fysieke verbetering en minder op sociaal en economische verbetering van wijken.

Bij de transformatie van woningen wordt een verscheidenheid aan kosten gemaakt. Aangezien bij transformatie minder opbrengsten kunnen worden behaald uit grondexploitatie, dienen deze kosten anders verhaald te worden. Met de nieuwe wet- en regelgeving uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening omtrent planbaatvergoeding en een vergunningstelsel voor grondexploitatie is het mogelijk om de kosten van publieke voorzieningen, deels te verhalen op degene die er profijt van heeft.

- Provinciaal niveau

Op provinciaal niveau vormt het Provinciaal Omgevingsplan en de Nota Bouwen en Wonen het belangrijkste beleidskader voor het woonbeleid.

Middels een omgevingsplan richt een provincie zich op het verbeteren van de leefbaarheid in zowel steden als dorpen. In de Nota Bouwen en Wonen wordt het woon- en bouwbeleid nader uitgewerkt.

- Gemeentelijk niveau

Op gemeentelijk niveau vormt het woonplan het belangrijkste beleidskader voor het woonbeleid. In dit plan wordt het woningmarktprofiel, de resultaten van een woningmarktonderzoek, een visie op de toekomst en een uitwerking van de plannen op het niveau van de verschillende dorpskernen gegeven.

Sociaal volkshuisvestingsbeleid

De kern van een sociaal beleid is het ondersteunen van wie anderszins niet in staat is zich een acceptabele woning te veroorloven, acceptabel in de zin van woningkwaliteit en prijs.

Tevens dient sociaal beleid gericht te zijn om grote tegenstellingen op het gebied van lage- en hoge inkomensbuurten te voorkomen.

Middels ingrepen op het inkomensbeleid kan de overheid de verdeling en betaalbaarheid van woningen regelen. De arbeidsmarkt wordt gezien als primaire inkomensverdeling en het belastingstelsel als secundaire inkomensverdeling.

BIJLAGE IV: WONINGVOORRAAD EEMSDDELTA

Gemeente Delfzijl (VOIS)

Woningvoorraad totaal				
Jaar	1996	2000	2004	2008
Voorraad 01.01	13091	12776	12590	12012
Bouwjaar (%)				
Vooroorlogs	19,3	19,5	19,8	20,6
1945-1970	42,2	38,6	35,4	32,5
vanaf 1971	38,6	41,9	44,8	46,9
Kamers (%)				
1+2 kamers	5,8	6,6	6,3	5,9
3 kamers	14,9	14,5	15,2	16,6
4 kamers	38,8	37	38,3	36,2
5+ kamers	40,4	41,8	42,3	41,3
Eigendom (%)				
Koopsector	43,8	53,2	59,1	64,7
Particuliere huur	10,1	5,9	4,7	4,6
Sociale huur	46,1	40,9	36,2	30,7
Totaal	100	100	100	100
Woningtype (%)				
Eensgezins	78,3	80,8	80,1	79
Meergezins	21,7	19,2	19,9	21
Totaal	100	100	100	100

Gemeente Appingedam (VOIS)

Woningvoorraad totaal				
Jaar	1996	2000	2004	2008
Voorraad 01.01	5375	5577	5628	5513
Bouwjaar (%)				
Vooroorlogs	22,9	22,2	22,3	22,8
1945-1970	38,8	36,6	34	28,6
vanaf 1971	38,3	41,2	43,7	48,6
Kamers (%)				
1+2 kamers	10,5	10,8	10,1	8,3
3 kamers	15,6	15,1	16,1	16,7
4 kamers	39,9	39,7	37,7	39,7
5+ kamers	34	34,4	36,2	38,5
Eigendom (%)				
Koopsector	37,9	44,4	47,5	51,3
Particuliere huur	8,3	4,7	4,5	4,2
Sociale huur	53,8	51	48,1	44,4
Totaal		100	100	100
Woningtype (%)				
Eensgezins	72,9	72,8	72,4	76,8
Meergezins	27,1	27,2	27,6	23,2
Totaal	100	100	100	100

Gemeente Loppersum (VOIS)

Woningvoorraad totaal				
Jaar	1996	2000	2004	2008
Voorraad 01.01	4240	4411	4459	4464
Bouwjaar (%)				
Vooroorlogs	51,8	49,4	48,4	48,1
1945-1970	20,4	19,5	19,2	19
vanaf 1971	27,7	31,2	32,4	32,9
Kamers (%)				
1+2 kamers	7,5	10,2	7,6	6,2
3 kamers	16,3	15,7	16,3	16,4
4 kamers	38,2	34,8	33,8	33,5
5+ kamers	38	39,2	42,3	43,9
Eigendom (%)				
Koopsector	61,7	69,2	70,6	71,3
Particuliere huur	8,9	2,3	2,2	1,8
Sociale huur	29,4	28,5	27,2	27
Totaal	100	100	100	100
Woningtype (%)				
Eensgezins	98,7	98,7	98,7	98,7
Meergezins	1,3	1,3	1,3	1,3
Totaal	100	100	100	100

Woningvoorraad totaal				
Jaar	1996	2000	2004	2008
Voorraad 01.01	6619	6903	6885	7161
Bouwjaar (%)				
Vooroorlogs	45,6	43,5	42,4	41,1
1945-1970	24	22,8	22,3	21,6
vanaf 1971	30,4	33,7	35,4	37,3
Kamers (%)				
1+2 kamers	7,8	9,1	7,7	6,7
3 kamers	15,7	15,9	16,5	16,6
4 kamers	38,8	36,2	35,9	36,6
5+ kamers	37,7	38,7	39,9	40,1
Eigendom (%)				
Koopsector	56,2	57,8	59,1	60,5
Particuliere huur	10,1	9,8	8,2	6,6
Sociale huur	33,7	32,4	32,7	32,9
Totaal	100	100	100	100
Woningtype (%)				
Eensgezins	96,4	95,4	94,4	94,3
Meergezins	3,6	4,6	5,6	5,7
Totaal	100	100	100	100