

Demografische krimp in Noordoost Fryslân en de gevolgen voor particuliere woningeigenaren

Een analyse van de gevolgen en een verkenning naar de toepassing van instrumenten en bereidheid onder woningmarktactoren ter ondersteuning van de particuliere eigenaren



Masterthesis

Auteur: Chris Poiesz
Studentnummer: 1570900

Sneek, 24 februari 2013

Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Master Vastgoedkunde
Postbus 800
9700 AV GRONINGEN

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	5
Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Probleemschets.....	6
1.3 Relevantie onderzoek.....	7
1.4 Conceptueel model.....	8
1.5 Onderzoeksopzet.....	8
1.6 Leeswijzer.....	10
2 Het verschijnsel krimp.....	11
2.1 Definitie krimp.....	11
2.2 Oorzaken krimp.....	11
2.3 Krimp in Europa.....	13
2.4 Krimp in Nederland.....	14
2.5 Krimp in Noordoost Fryslân.....	17
2.6 Economische factoren Noordoost Fryslân.....	21
3 De woningmarkt.....	23
3.1 Kenmerken woningmarkt.....	23
3.2 Werking van de woningmarkt.....	23
3.3 De Nederlandse Woningmarkt.....	25
3.4 Woningmarkt Noordoost Fryslân.....	29
4 Krimp en de gevolgen voor de woningmarkt.....	34
4.1 Overgang naar vragersmarkt.....	34
4.2 Prijsdalingen en leegstand.....	35
4.3 Langere verkooptijden en onverkoopbaarheid.....	37
4.4 Betalingsproblemen en restschuld.....	38

4.5	Krimp en het woningmodel	39
5	Probleemeigenaren van krimp op de woningmarkt	40
5.1	Particuliere eigenaar-bewoners	40
5.2	Woningcorporaties	41
5.3	Projectontwikkelaars	41
5.4	Hypotheekverstrekkers	42
5.5	Overheden	43
6	Strategieën en maatregelen inzetbaar voor de particuliere woningvoorraad en eigenaren	51
6.1	Algemene uitvoeringsstrategieën bij krimp	51
6.2	Opplussen van de woning	52
6.3	Het samenvoegen van woningen	53
6.4	Procesbegeleiding aan eigenaar-bewoners	53
6.5	Fondsvorming bij herstructurering	54
6.6	Handhaving	55
6.7	Nieuwe woningfinancieringen en arrangementen	55
7	Resultaten	57
7.1	Krimp in Noordoost Fryslân	57
7.2	Coördinatie en financiering	58
7.3	Financiële problemen en verloedering particuliere woningen	59
7.4	Handhaving als geschikt instrument om verloedering tegen te gaan	60
7.5	Toenemende zorg en het vastzitten in de eigen woning	61
7.6	Aanpassen particuliere woningvoorraad aan vergrijzing	62
7.7	Geschikte instrumenten	63
7.8	Verleiding en prikkels	63
7.9	Grondbank of sloopfonds	64
8	Conclusie	66

8.1	Deelvraag 1: Wat zijn de gevolgen van krimp voor de woningmarkt en particuliere woningeigenaren in Noordoost Fryslân?	66
8.2	Deelvraag 2: Hoe denken betrokken actoren over krimp en de problemen van particuliere woningeigenaren?	67
8.3	Deelvraag 3: Hoe kunnen particuliere woningeigenaren ondersteund worden in de gevolgen van krimp en wie kunnen hen hierbij ondersteunen?	68
8.4	Hoofdvraag: Kunnen particuliere woningeigenaren in de regio Noordoost Fryslân zelf anticiperen op de gevolgen van demografische krimp of is ondersteuning hierbij gewenst?	69
8.5	Kantttekeningen onderzoek	69
9	Aanbevelingen	70
10	Literatuurlijst	71
	Bijlage 1: Overzicht geïnterviewde personen en interviewschema	79
	Bijlage 2: Tabellen en figuren hoofdstuk 2	82
	Bijlage 3: Tabellen en figuren hoofdstuk 3	91

Samenvatting

Er wordt bij demografische krimp vaak gekeken naar de gevolgen voor gemeenten (voorzieningen) en woningcorporaties (woningvoorraad). Dit onderzoek tracht de gevolgen van krimp voor particuliere woningeigenaren in Noordoost Fryslân in kaart te brengen en tracht een bijdrage te leveren door het doen van aanbevelingen of particuliere eigenaren zelf zullen anticiperen op de gevolgen van krimp of dat ondersteuning hierbij gewenst is en actoren bereid zijn die te geven. Voor dit onderzoek zijn interviews afgenomen onder verschillende woningmarktactoren zoals adviseurs, gemeenten, woningcorporaties, makelaars en hypotheekverstrekkers. Daarnaast is er literatuuronderzoek verricht.

De belangrijkste resultaten uit het onderzoek zijn dat demografische krimp in Noordoost Fryslân zich momenteel op kernniveau manifesteert in de kleinste kernen, omdat naast jongeren ook ouderen vertrekken naar grotere kernen met voorzieningen. Dit komt tot uiting in dalende prijzen in deze kernen, het betreft hier voornamelijk de kleine en oude woningen met veel achterstallig onderhoud. Verkrotting is een probleem dat speelt in enkele kleine kernen boven Dokkum en in de regio zal dit de komende jaren toenemen. Ook zullen meer woningeigenaren vast komen te zitten in de eigen woning als woningprijzen verder dalen. Van hen zijn senioren in staat om met de vraagprijzen zakken. De betaalbaarheid en prijsdalingen zijn overigens niet slechter dan elders in Nederland.

Particuliere woningeigenaren zullen zelf actie moeten ondernemen om de woning op niveau te houden en deze aan te passen aan de veranderende woonwensen. Zij zullen hierin proactief moeten zijn en bij problemen de omgeving, hypotheekverstrekker of gemeente moeten vragen hoe ze hiermee om kunnen gaan. Overheden, woningcorporaties en financiers zijn niet bij machte of bereid om woningeigenaren op individueel niveau of middels participatie in een opkoopfonds te ondersteunen. Voor een sloopfonds is het probleem nog niet urgent genoeg. Partijen wijzen naar elkaar en leggen het probleem neer bij de eigenaar-bewoners die op eigen kracht de woning zullen moeten opknappen, verkopen of slopen. Het is maar de vraag of eigenaar-bewoners hiertoe in staat zijn. Slechts de inzet van lokale dorpsinitiatieven zal door de partijen ondersteund worden. Het is dus zaak dat de dorpsgemeenschappen zich proactief en coöperatief zullen opstellen. Bij ondersteuning aan dorpsinitiatieven moet gedacht worden aan de ontwikkeling van Dorpontwikkelingsmaatschappijen om van daaruit de probleemgevallen aan te dragen en ondersteuning aan te bieden door de inzet van lokale bedrijven, experts en onderwijsinstellingen in de begeleiding en advisering.

De belangrijkste aanbevelingen uit dit onderzoek zijn dat de informatievoorziening richting de eigenaar-bewoners om de woningvoorraad te verbeteren of aan te passen verbeterd moet worden. De bewustwording onder eigenaar-bewoners zal vergroot moeten worden om met behulp van de actieve dorpsgemeenschap de problemen te lijf te gaan, teneinde leefbare dorpen te houden. Financiers en overheden zullen eigenaar-bewoners meer voorlichting moeten geven over de mogelijkheden om de woning aan te passen en te upgraden door hen te wijzen op regelingen en door de ontwikkeling van nieuwe producten. Daarnaast zullen gemeenten meer moeten handhaven om verloedering aan te pakken.

Inleiding

1.1 Aanleiding

De laatste jaren is er een toenemende aandacht waarneembaar voor het thema krimp. Landelijke en lokale media berichten er over en ook vanuit de politiek is er aandacht voor het thema. In 2009 wordt er door het toenmalige ministerie van Wonen, Wijken en Integratie een krimptop georganiseerd waarbij het Rijk de provincies en gemeenten oproept om in te spelen op krimp. De reden dat er de afgelopen jaren meer aandacht aan het thema krimp is geschonken, is gelegen in de verwachting dat krimp de komende decennia in tegenstelling tot het verleden in toenemende mate en in meer regio's zal gaan optreden en hiermee gevolgen zal hebben voor verschillende beleidsterreinen zoals wonen, werk, onderwijs en zorg.

Krimp van het aantal huishoudens zorgt ervoor dat het aantal woningvragers zal teruglopen. De gevolgen hiervan voor de lokale woningmarkt zullen zijn dat er prijsdalingen kunnen optreden en dat de leegstand zal gaan toenemen. In de gebieden waarvan wordt verwacht dat het aantal huishoudens zal gaan teruglopen is het aandeel koopwoningen relatief hoog. De negatieve effecten van krimp zullen in die gebieden dan ook voornamelijk neerslaan op de particuliere woningvoorraad. Er kan worden ingespeeld op krimp door de woningvoorraad te verkleinen, waarbij de vraag is gerechtvaardigd wie deze opgave zal gaan oppakken. Aedes (2010), de koepel van woningcorporaties, stelt dat woningcorporaties al zijn begonnen met de sloop en herstructurering van de sociale woningvoorraad, maar dat de particuliere woningmarkt hiermee nog zal moeten starten. Rabobank, de marktleider in hypotheekfinancieringen heeft overheden en woningcorporaties opgeroepen om tot sloop van de woningvoorraad over te gaan (Oevering 2010). Uit het bovenstaande blijkt dat niet duidelijk is of de gevolgen van krimp voor de particuliere woningvoorraad opgepakt gaan worden.

1.2 Probleemschets

De gevolgen van demografische krimp zijn per regio verschillend, elke regio kent namelijk een unieke woningmarkt met specifieke woningvoorraadkenmerken. Ook is het moment waarop krimp zal gaan spelen per regio verschillend. In de ene regio speelt de krimp al enkele jaren, in de andere regio zal er pas sprake zijn van krimp over tientallen jaren. Gerrichhauzen (2007) constateert dat particuliere woningeigenaren die een woning in een krimpregio hebben gekocht een risico lopen dat de courantheid hiervan afneemt. De woning kan lastiger verkoopbaar zijn en op enig moment zelf onverkoopbaar zijn. Als er teveel onverkoopbare en leegstaande woningen in een dorp of wijk zijn kan de leefbaarheid onder druk komen te staan en kan er verloedering gaan optreden. De leegstaande woningen zijn namelijk interessant als ruimte voor ongewenste activiteiten zoals kraken, criminaliteit en een opslagplaats voor drugs en illegale waar. Als er te veel leegstand is en veel onverkoopbare woningen in een regio staan kan dit er op duiden dat de woningvraag en het woningaanbod niet goed op elkaar aansluiten. Bij flinke prijsdalingen is de kans groot dat woningeigenaren in de financiële problemen zullen komen. Woningeigenaren zullen in een dergelijk geval niet snel geneigd zijn de woning met verlies te verkopen omdat dit betekent dat ze met een restschuld blijven zitten. Huishoudens die vanwege werk of een toegenomen zorgvraag willen verhuizen kunnen ook gedwongen blijven om in de eigen woning te blijven wonen.

In dit onderzoek zullen de effecten van krimp op particuliere woningeigenaren in de regio Noordoost Fryslân worden onderzocht. Noordoost Fryslân zal binnen de provincie Fryslân als eerste te maken krijgen met demografische krimp en de woningvoorraad kent een groot aandeel eigen woningbezit. Dit maakt de regio interessant om te verkennen wat de effecten van krimp op de lokale woningmarkt en voor particuliere woningeigenaren zullen zijn. Tevens is het interessant om te verkennen wat belangrijke actoren op de lokale woningmarkt van krimp en gevolgen voor particuliere woningeigenaren vinden en of zij bereid zijn om hen te ondersteunen of te begeleiden.

Probleemstelling:

Er is in de regio Noordoost Fryslân onvoldoende inzicht in de gevolgen van demografische krimp voor particuliere woningeigenaren en de mogelijkheden om te anticiperen op de gevolgen van krimp. Het is onbekend hoe lokale woningmarktactoren zoals makelaars, gemeenten, projectontwikkelaars, adviseurs en hypotheekverstrekkers over regionale krimp en over particuliere woningeigenaren denken. Verder is het onbekend welke instrumenten en maatregelen (kunnen) worden ingezet om woningeigenaren op krimp te laten anticiperen en is het interessant om te verkennen of de actoren bereid zijn om particuliere woningeigenaren te helpen of begeleiden vanuit haar verschillende rollen op de woningmarkt.

Doelstelling:

Het onderzoek zal een bijdrage leveren door het doen van aanbevelingen hoe met de gevolgen van demografische krimp voor particuliere woningeigenaren in de regio Noordoost Fryslân omgegaan wordt, welke instrumenten en maatregelen ingezet kunnen worden en of er bereidheid is particuliere woningeigenaren te ondersteunen of begeleiden. Dit wordt bereikt door het geven van inzicht in de meningen van betrokken actoren over de gevolgen van krimp voor particuliere woningeigenaren, de haalbaarheid van het toepassen van maatregelen en instrumenten en de bereidwilligheid om particuliere woningeigenaren te helpen.

Vraagstelling:

Kunnen particuliere woningeigenaren zelf anticiperen op de gevolgen van demografische krimp in de regio Noordoost Fryslân of is ondersteuning hierbij gewenst?

Deelvragen:

1. Wat zijn de gevolgen van krimp voor de woningmarkt en particuliere woningeigenaren in Noordoost Fryslân?
2. Hoe denken betrokken actoren op de woningmarkt over krimp en de problemen van particuliere woningeigenaren?
3. Hoe kunnen particuliere woningeigenaren ondersteund worden in de gevolgen van demografische krimp en wie kunnen hen hierbij ondersteunen?

1.3 Relevantie onderzoek

Maatschappelijke relevantie

De effecten van demografische krimp zullen neerslaan op de minst aantrekkelijke woningvoorraad die in eigendom is bij woningcorporaties en particuliere woningeigenaren. De grote groep particuliere woningeigenaren is financieel onvoldoende in staat om op de gevolgen van krimp te kunnen anticiperen, zodat prijsdalingen, leegstand en verloedering onvoldoende kunnen worden

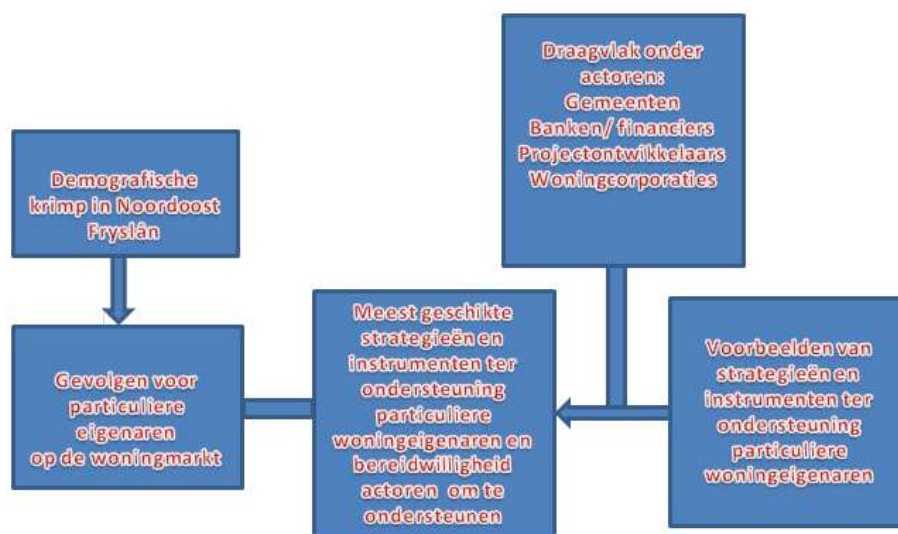
tegengegaan en de kans bestaat dat de leefbaarheid in de regio onder druk komt te staan. Dat maakt het maatschappelijk relevant om te onderzoeken wat de effecten van krimp zijn voor particuliere woningeigenaren, hoe zij op krimp kunnen anticiperen, welke instrumenten en maatregelen kunnen worden ingezet en of er bereidwilligheid is onder de woningmarktactoren om hen te ondersteunen en te begeleiden.

Wetenschappelijke relevantie

Er zijn in de afgelopen jaren veel onderzoeken gepubliceerd over krimp en de woningmarkt. Deze onderzoeken hebben zich voornamelijk gericht op de bestaande krimpregio's en de gevolgen voor actoren zoals gemeenten en woningcorporaties. Nog niet onderzocht zijn de effecten van krimp op de anticipeerregio Noordoost Fryslân en de gevolgen voor particuliere woningeigenaren. De wetenschappelijke relevantie van dit onderzoek is dat het tot inzichten zal leiden wat de effecten van krimp voor particuliere woningeigenaren in de regio Noordoost Fryslân zullen zijn, welke instrumenten en maatregelen ingezet kunnen worden en wat de bereidwilligheid is onder de woningmarktactoren om te ondersteunen of begeleiden.

1.4 Conceptueel model

In het onderstaande conceptueel model verschillende elementen en relaties opgenomen, waarover kennis moet worden vergaard om de doelstelling van dit onderzoek te kunnen verwezenlijken.



Figuur 1: Conceptueel model

1.5 Onderzoekopzet

Het onderzoek is verkennend van aard. Er is namelijk weinig bekend over de gevolgen van krimp voor de regio Noordoost Fryslân en voor de particuliere woningeigenaren daar. Ook is er weinig bekend over houding van de lokale woningmarktactoren ten aanzien van krimp in de regio en de woningeigenaren. Het onderzoek bestaat uit twee gedeelten, te weten het theoretisch raamwerk en het empirische onderzoek.

Het theoretische raamwerk

Het theoretische gedeelte van het onderzoek bestaat uit het doen van literatuuronderzoek om demografische krimp te doorgronden en de oorzaken te achterhalen. Vanuit het literatuuronderzoek wordt tevens de werking van de woningmarkt verklaard en zal achterhaald worden wat de gevolgen van krimp voor de woningmarkt en particuliere woningeigenaren zijn. Ook wordt een overzicht verkregen van de woningmarktactoren die te maken zullen krijgen met de gevolgen van krimp en de in te zetten maatregelen en instrumenten. De regio Noordoost Fryslân zal als casestudie worden onderzocht. De omvang van de krimp zal in kaart worden gebracht op basis van onderliggende statistieken en cijfers van het CBS en de Provincie Fryslân. De lokale woningmarkt zal worden onderzocht, waarbij wordt gekeken naar de historische ontwikkeling van de woningvoorraad, de prijsontwikkelingen en woonwensen. Ook zullen de plannen van voornamelijk de publieke partijen worden geanalyseerd op krimpbeleid en de particuliere woningvoorraad.

Het empirische onderzoek

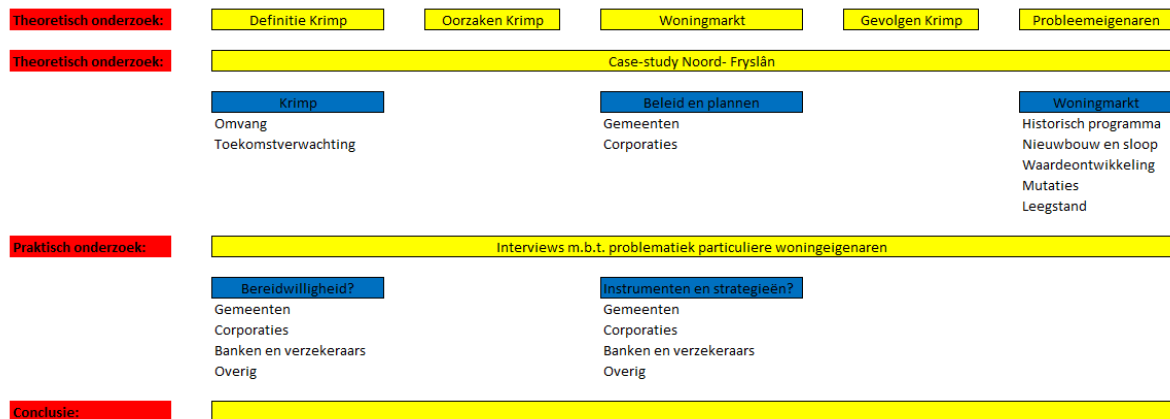
Het empirische onderzoek zal verder ingaan op het verkregen beeld uit het literatuuronderzoek. Door middel van interviews wordt getracht meer inzicht te verkrijgen in de mate waarvan woningmarktactoren denken dat de gevolgen van krimp voor de particuliere woningeigenaren zullen optreden en welke maatregelen en instrumenten kunnen worden ingezet om op deze gevolgen te anticiperen. Verder zal inzicht verkregen worden in de mate van bereidheid onder de woningmarktactoren om tot ondersteuning en begeleiding van de particuliere woningeigenaren over te gaan. De volgende woningmarktactoren zullen worden geïnterviewd:

- Gemeenten: Achtkarspelen, Dantumadiel, Dongeradeel en Kollumerland c.a.;
- Hypotheekverstrekkers: Rabobank Noordoost Friesland en De hypothecker;
- Woningcorporaties: Thús Wonen, Wonen Noordwest Friesland en Woningstichting Achtkarspelen;
- Makelaars: Regiomakelaardij, Van der Schaaf Schievink en Tjerk Dijkstra;
- Projectontwikkelaars: Lont, Bouwgroep Dijkstra Draisma, VDM en Van Wijnen Noord;
- Adviseurs: Doarpswurk, Twa Architecten en Partoer.

Voor een overzicht van de geïnterviewde personen zie bijlage 1. Met de diversiteit aan disciplines wordt een representatieve groep respondenten samengesteld. De belangen en doelen van deze respondenten verschillen van elkaar. Een gedeelte van de vragenlijst zal daarom worden toegespitst op de discipline van de groep respondenten. Door het afnemen van interviews is het mogelijk door te vragen en daardoor waardevolle en gedetailleerde data te verkrijgen. Ook kunnen opinies en visies van geïnterviewden gepeild worden. Voor dit onderzoek is het van belang dat deskundigen van de verschillende disciplines hun zienswijze kenbaar maken, zodat hierdoor een veelzijdig beeld van mogelijke oplossingen en maatregelen naar voren kan komen om op de gevolgen van krimp in te spelen.

De maatregelen en strategieën die kunnen worden toegepast zullen door middel van literatuuronderzoek worden verkregen. De belangrijkste maatregelen en strategieën zullen aan de deskundigen worden voorgelegd en daarom liggen de belangrijkste onderwerpen al vast. Er zal gebruik worden gemaakt van een zogenaamde focus interview, waarbij de methode van bevraging open is. Er is daardoor enige speelruimte om nader in te gaan op bepaalde onderdelen. De mondelinge dataverzameling vindt plaats middels een individueel face-to-face interview. De

tijdsduur van het interview zal een uur tot anderhalf uur bedragen. Er zal gebruik worden gemaakt van een interviewschema (zie bijlage 1), waardoor de interviews op identieke wijze worden afgenomen. De interviews en gegevens van de respondenten worden uitgeschreven maar niet bij het onderzoek gevoegd in verband met privacy van de respondenten. Bij het analyseren van de resultaten van de gehouden interviews zal gelet worden op de achtergrond en belangen van de respondenten.



Figuur 2: Onderzoeksopzet

1.6 Leeswijzer

Het onderzoek is opgedeeld in de hoofdstukken 2 tot en met 10. Hoofdstuk 2 dient vooral om het onderzoek in de juiste context te plaatsen en er zal in dit hoofdstuk uiteengezet worden wat demografische krimp is en wat de oorzaken hiervan zijn. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt vanuit de literatuur onderzoek gedaan naar de effecten van krimp op de (lokale) woningmarkt. In hoofdstuk 5 worden de gevolgen van krimp voor de actoren/ probleemeigenaren omschreven, waarna in hoofdstuk 6 vanuit de literatuur en een overzicht wordt vergaard aan beschikbare strategieën en maatregelen die toepasbaar zijn. In hoofdstuk 7 worden de resultaten van de uit het literatuuronderzoek en de interviews vergaarde data weergegeven. In hoofdstuk 8 zal de beantwoording van de vraagstelling aan bod komen en zullen er conclusies worden getrokken, waarna hoofdstuk 9 met aanbevelingen zal afsluiten.

2 Het verschijnsel krimp

2.1 Definitie krimp

Demografische krimp wordt vaak gedefinieerd als een afname van het totale aantal inwoners op een ruimtelijk schaalniveau (bevolkingsdaling), maar kan ook gedefinieerd worden als een afname van het aantal huishoudens (huishoudensdaling). Van andere verschijningsvormen van krimp is sprake indien er veranderingen in de bevolkingssamenstelling optreden naar leeftijd (ontgroening en vergrijzing), inkomen (sociaaleconomische krimp) en etniciteit (verkleuring) (Van Dam e.a. 2006). In onderstaande tabel is door De Raad voor het openbaar bestuur en de Raad voor de financiële verhoudingen een en ander weergegeven (2008):

	Kwantitatieve daling	Kwalitatieve daling
Inwoners	Daling aantal inwoners	Wijziging in samenstelling bevolking: <ul style="list-style-type: none">• Ontgroening (daling aandeel jongeren)• Vergrijzing (stijging aandeel ouderen)• Verkleuring (stijging aandeel allochtonen)
Huishoudens	Daling aantal huishoudens	Wijziging samenstelling huishoudens: <ul style="list-style-type: none">• Verdunning (daling aantal personen per huishouden)• Selectieve migratie (wegtrekken selectieve groepen of huishoudens in bepaalde levensfase)

Tabel 1: Onderscheid tussen verschillende typen krimp (Rob en Rfv, 2008)

Het is verstandig om een onderscheid te maken tussen bevolkingsdaling en huishoudensdaling, omdat de effecten van beide verschillend kunnen zijn. De woningvraag hangt af van de hoeveelheid en samenstelling van de huishoudens en is eigenlijk nauwelijks afhankelijk van de bevolkingsontwikkeling. In een regio kan een optredende bevolkingsdaling het resultaat zijn van huishoudensverdunning. Het aantal huishoudens neemt dan niet af en deze bevolkingsdaling zal dus niet leiden tot woningleegstand. Een bevolkingsdaling kan het gevolg zijn van een selectie migratie. De bevolkingsontwikkeling is meer van belang voor het in stand houden van voorzieningen. Wijzigingen in de samenstelling van huishoudens en de bevolking zullen tot specifieke ruimtelijke effecten leiden.

2.2 Oorzaken krimp

Demografische krimp kent meerdere verschijningsvormen en daarmee ook meerdere oorzaken die op verschillende schaalniveaus plaatsvinden. Er zijn volgens Van Dam e.a. (2006) drie ontwikkelingen aan te wijzen welke ten grondslag aan demografische krimp liggen:

- Sociaal- culturele ontwikkelingen;
- Regionaal- economische ontwikkelingen;
- Planologische ontwikkelingen.

Sociaal-culturele ontwikkelingen zoals een toenemende individualisering en de emancipatie hebben invloed op het natuurlijke bevolkingsverloop. Sinds het midden van de jaren zeventig ligt in Nederland het vruchtbaarheidscijfer lager dan het vervangingsniveau van 2,1 dat noodzakelijk is om

de bevolking op peil te houden. Het lage vervangingsniveau van 1,75 zal leiden tot een bevolkingsdaling als er geen positief migratiesaldo optreedt. Onder invloed van de medisch-technische ontwikkelingen is de levensverwachting ook behoorlijk toegenomen.

Regionaal-economische ontwikkelingen en planologische ontwikkelingen beïnvloeden op lokaal niveau de migratiestromen en spelen hierin een rol. Economische ontwikkelingen als de stand van de conjunctuur en werkgelegenheid kunnen migratiestromen op gang brengen. Van der Gaag (1999) en het PBL (2008) hebben in regio's waar het economisch minder ging een sterke bevolkingsdaling aangetroffen en in regio's die meer welvarend waren een bevolkingsgroei aangetroffen. Indien het economisch goed gaat en er voldoende werkgelegenheid is zullen er meer mensen en bedrijven naar de regio toetrekken dan dat de regio zullen verlaten. Hetzelfde geldt omgekeerd voor een slechter draaiende economie, waarbij de mensen en bedrijven deze regio zullen inruilen voor een regio met de beter draaiende economie. Planologische ontwikkelingen spelen ook een rol en betreffen de beleidskeuzes die overheden maken ten aanzien van de locatie en bestemming van het wonen. Vermeulen en Van Ommeren (2006) geven aan dat groei of krimp van Nederlandse gemeenten afhankelijk is geweest van de ontwikkeling van woningbouwlocaties zoals Vinexwijken.

Volgens Gerrichhauzen (2007) zijn er vier transformatieprocessen te onderscheiden die leiden tot bevolkingsdaling (oorlogen en hongersnoden niet meegerekend):

- De-industrialisatie (regio's die krimpen doordat de oude industriële werkgelegenheid langzaam is verdwenen);
- Postsocialistische transformatie (regio's die krimpen doordat als gevolg van het uiteenvallen van het ijzeren gordijn de werkgelegenheid wegvalt en er migratie volgt);
- Suburbanisatie (de migratie van mensen vanuit de stad naar het omliggende platteland, waarbij de stad krimpt en de regio groeit);
- Demografische verandering (ontgroening en vergrijzing door een lage vruchtbaarheid en hoge levensverwachting).

Migratie kan plaatsvinden naar leeftijd, levensfase of inkomen en heeft daarom een selectief karakter dat ervoor zorgt dat migratiebewegingen en de groei of krimp van het aantal inwoners sterk aan elkaar zijn gerelateerd. De oorzaak van migratie vanuit een gebied wordt voor een groot gedeelte bepaald doordat de aantrekkelijkheid van dat gebied voor sommige inwoners afneemt (Visser & Van Dam 2006). De factoren die in de aantrekkelijkheid van een gebied meespelen zijn:

- De attractiviteit van de regio (werkgelegenheid);
- De attractiviteit van de woonplaats (de grootte en kwaliteit van het woningaanbod en het aanbod van voorzieningen);
- De attractiviteit van de omgeving (fysieke en sociale aspecten van de omgeving en de kwaliteit van het woningaanbod).

Van Ham (2002) geeft aan dat hoger opgeleiden meer bereid blijken te zijn om over grotere afstanden te verhuizen voor het vinden van werk dan dat lager opgeleiden. Als men niet voor werk of opleiding hoeft te verhuizen blijft men vaak in de eigen regio wonen en maakt men in haar keuzes tussen wijken en regio's de volgende afwegingen op basis van de volgende variabelen:

- De woonaantrekkelijkheid van de wijk of de gemeente;
- De relatieve ruimte op de woningmarkt en de woningprijzen;
- Het aangeboden woningaanbod;
- De afstand waarover men moet verhuizen.

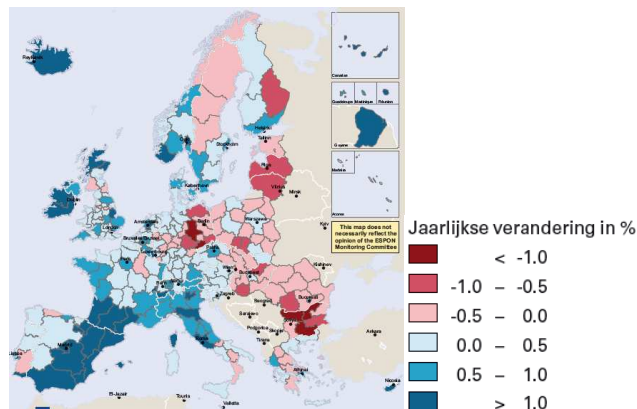
De relatie tussen regionale demografie en regionale economie wordt door Van Dam e.a. (2006) als wederkerig en complex bestempeld. Dit komt mede doordat in de economisch achtergebleven gebieden een bevolkingsafname is waargenomen en in de meer welvarende gebieden een bevolkingstoename is waargenomen. Deze bevolkingstoename zal er weer voor zorgen dat er een toename in werkgelegenheid plaatsvindt dit als gevolg van de toename in vraag naar producten, diensten en voorzieningen (Visser & Van Dam 2006). Deze werkgelegenheids groei trekt weer meer inwoners aan, waardoor er schaarste op de woningmarkt kan ontstaan.

2.3 Krimp in Europa

Om krimp in Nederland in een breder perspectief te plaatsen wordt krimp op Europees niveau geanalyseerd. De natuurlijke groei van de wereldbevolking neemt af en met betrekking tot de vergrijzing loopt het Westen hierin voorop. In Japan, de Verenigde Staten en in landen binnen Europa vindt er regionaal al krimp plaats. Het gemiddelde geboortecijfer van 1,5 in de EU ligt onder het vervangingsniveau en zorgt er samen met de vergrijzing en de stijgende levensverwachting voor dat Europa aan de vooravond staat van een meer grootschaliger krimp. Momenteel krimpt de bevolking in Oost-Europese landen en Duitsland. In Oost Duitsland zijn er als gevolg van het verdwijnen van het ijzeren gordijn en de werkgelegenheid regio's waar in de periode tussen 1988 en 1998 een bevolkingsafname van 25% heeft plaatsgevonden. In Oost Europa vindt er in sommige landen een bevolkingsafname plaats die wordt veroorzaakt door een combinatie van lage geboortecijfers, vergrijzing en een grootschalige emigratie van jongeren (Van Dam e.a. 2006). Ook in Noord Europa zijn er regio's die een bevolkingskrimp kennen, al proberen de overheden in de Scandinavische landen er naar te streven om het hebben van kinderen in combinatie met het hebben van een baan te stimuleren. In Italië zorgt de lage vruchtbaarheid met de vergrijzing en de lage arbeidsparticipatie van vrouwen voor een afname van de bevolking in sommige regio's (De Waard 2009). De afnemende vruchtbaarheid in de mediterrane landen wordt veroorzaakt door de gebrekkig georganiseerde kinderopvang, die het vrouwen onmogelijk maakt meer op de arbeidsmarkt te participeren.

De toegenomen welvaart heeft ertoe bijgedragen dat de vruchtbaarheid in Westerse landen laag is en het aantal echtscheidingen toeneemt. Overigens wordt in veel regio's in Zuid-Europa de lage vruchtbaarheid gecompenseerd door immigratie van buiten de EU (De Beer e.a. 2011). In Frankrijk heeft de overheid een succesvolle vruchtbaarheidsbeleid gevoerd middels fiscale stimuleringsmaatregelen en een goed functionerend systeem van kinderopvang wat heeft geleid tot een relatief hoog geboortecijfer van 2,0 (De Waard 2009). Door het relatief hoge geboortecijfer kennen landen als IJsland en Ierland in verhouding tot de meer mediterrane landen en Duitsland een relatief laag aandeel 65 plussers van de bevolking. Naast de geboorte- en sterftcijfers is migratie een belangrijke component voor de groei van de bevolking. De groei die de EU-bevolking sinds 2000 doormaakt wordt voor 80% toegeschreven aan migratie, waarbij meer dan 50% van de migranten van buiten de EU komt. Migratie heeft daardoor een belangrijke invloed op de regionale bevolkingsontwikkeling in Europa. In welvarende regio's zorgt de migratie voor groei en demping van

de vergrijzing en in minder welvarende regio's zorgt ze voor een emigratieoverschot en een versterkte vergrijzing (De Beer e.a. 2011).



Figuur 2: Gemiddelde jaarlijkse bevolkingsgroei in NUTS2 regio's, 2000-2007 (%) Espon 2010

De landen die een bevolkingsgroei kennen worden gekenmerkt door een negatieve natuurlijke bevolkingsgroei maar een hoger positief migratiesaldo dat dit compenseert. De landen die een bevolkingsafname kennen worden gekenmerkt door zowel een negatieve natuurlijke groei als een laag of negatief migratiesaldo. Binnen landen zijn er regionale verschillen waarneembaar waarbij over het algemeen opvalt dat de meer stedelijke regio's een groei kennen en de meer landelijke regio's een terugloop kennen (De Beer e.a. 2011). Vooral rurale regio's binnen Bulgarije, Roemenië en Polen kennen naast een laag geboortecijfer, zowel een negatief binnenlands als buitenlands migratiesaldo.

Het belang van migratie op de bevolkingsgroei binnen de EU zal de komende twintig jaar toenemen. Als de huidige migratiestromen zich voortzetten zal de bevolking in 75% van de Europese regio's in 2050 meer mensen tellen, dan wanneer er geen migratie zou zijn. In veel in Centraal- en Oost-Europa gelegen regio's zal de bevolking, als gevolg van migratie naar meer welvarende regio's in Europa, gaan afnemen. De welvarende regio's zullen als gevolg hiervan de groeiregio's zijn en de perifere en armere regio's in Centraal- en Oost-Europa zullen de krimpregio's zijn. In Centraal- en Oost-Europa zullen de grote stedelijke regio's overigens wel groeien als gevolg van de binnenlandse migratie. Het is opvallend dat het buitenlandse migratiesaldo positief is voor vrijwel alle regio's in Europa. Zonder deze buitenlandse migratie zullen bepaalde regio's in Italië, de Algarve en Londen krimpen (De Beer e.a. 2011). Als door een teruglopende economie of een strikt toelatingsbeleid de immigratie van buiten Europa zal teruglopen, dan is de kans groot dat de beroepsbevolking in veel Europese regio's zal gaan dalen. Door binnenlandse migratie zullen de verschillen tussen de rijke en arme regio's gaan toenemen, waarbij de grootstedelijke regio's zullen blijven groeien door de aantrekkingskracht op jongeren en de minder kansrijke landelijke regio's kunnen door het vertrek van jongeren in een neerwaartse spiraal belanden (De Beer e.a. 2011).

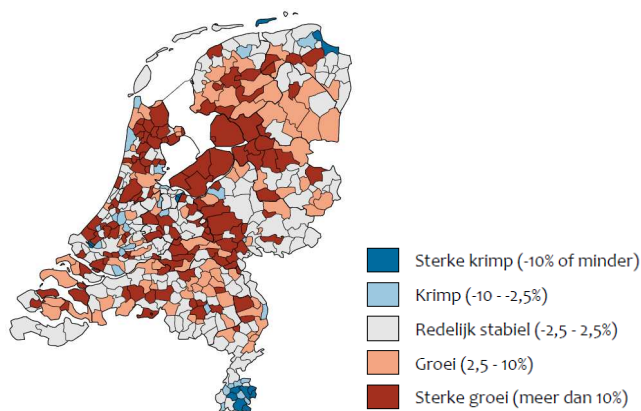
2.4 Krimp in Nederland

Ook Nederland zal tot 2040 gaan vergrijzen, waarbij het aantal 65-plussers zal gaan toenemen van 2,5 miljoen in 2010 naar 4,6 miljoen in 2040. Er is sprake van een dubbele vergrijzing omdat de 80-plussers in de periode vanaf 2020-2050 zullen verdubbelen en het aantal jongeren zal gaan afnemen.

Er wordt verwacht dat het geboortecijfer in Nederland stabiel zal blijven en het sterftcijfer zal gaan toenemen. De afgelopen jaren zijn migratiegolven (vanuit Azië en EU) de oorzaak geweest van schommelingen in de bevolkingsgroei van Nederland (Van Duin & Garssen 2010). De huidige bevolkingsprognose van het CBS gaat ervan uit dat vanaf 2033 het aantal geboorten lager zal liggen dan het aantal sterftegevallen. Er zal rond 2033 sprake zijn van een negatieve natuurlijke groei. Van Duin & Garssen (2010) verwachten dat er op de langere termijn sprake zal zijn een positief migratiesaldo, omdat er een hoger aantal immigranten wordt verwacht. Het omslagpunt van bevolkingsgroei naar bevolkingskrimp zal in Nederland rond 2040 zijn.

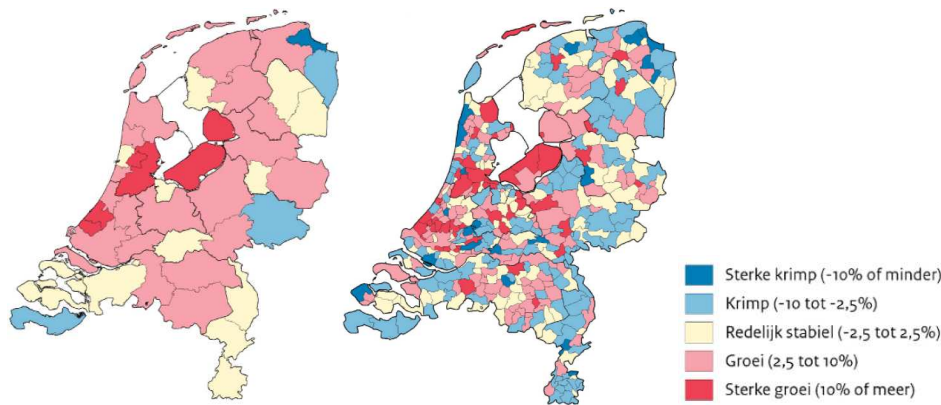
2.4.1 Nederlandse bevolkingsontwikkeling

Sinds de tweede wereldoorlog is er in Nederland sprake van een sterke bevolkingsgroei die werd veroorzaakt door de geboortegolf (babyboomers) en door een sterke buitenlandse migratie. Ook de afgelopen vijftien jaar is Nederland met ruim één miljoen inwoners toegenomen en de verwachting is dat deze bevolkingsgroei nog tot 2025 zal aanhouden (De Jong & Van Duin 2011). Uit onderstaand figuur blijkt dat er de afgelopen jaren op regionaal niveau bevolkingskrimp is opgetreden. Dit zijn vooral aaneengesloten gemeenten aan de randen van Nederland zoals in de regio's Zuid-Limburg en Oost-Groningen. De krimp in centraal Nederland kan duiden op verhuisbewegingen tussen een plattelandgemeente (krimp) en een stadsgemeente (groei), omdat deze naast elkaar liggen. In de perifere regio's is ook zichtbaar dat de bevolking licht is gaan afnemen in de Achterhoek, Zeeuws-Vlaanderen en Noord-Fryslân. Volgens De Jong en Van Duin (2011) zal de krimp in perifere regio's gaan doorzetten. Dit wordt veroorzaakt door vergrijzing en jongeren die wegtrekken naar stedelijke centra en de Randstad (Latten & Kooiman 2011).



Figuur 3: Bevolkingsontwikkeling 1998-2008 (PBL/ CBS 2010)

Bevolkingsgroei zal nog slechts plaatsvinden in de Randstad en de intermediaire zone (Noord-Brabant, Gelderland en Overijssel). Centrale steden met bovenregionale voorzieningen zullen ook gaan groeien mede door de aantrekkingskracht van deze steden op buitenlandse migranten en jongeren uit de perifere gebieden die zich hier voor studie of werkgelegenheid zullen vestigen. Hierdoor is ook de natuurlijke aanwas hoger. Volgens Latten en Kooiman (2011) zorgt de sterke economische structuur met stuwende bedrijvigheid en de aanwezigheid van technologische innovaties en opleidingscentra ervoor dat studenten, alleenstaanden en hogere opgeleiden zich in de stedelijke gebieden zullen vestigen. De komende vijftien jaar zal het aantal migranten volgens Van Duin en De Jong (2011) verder toenemen, waarbij niet-westerse allochtonen zich bij voorkeur vestigen in de grote steden in de Randstad.

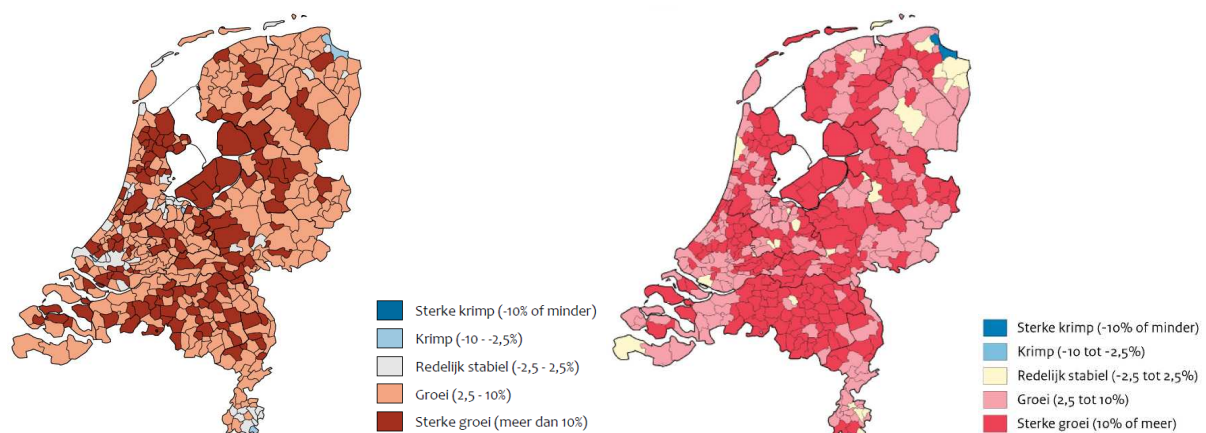


Figuur 4: Bevolkingsontwikkeling per COROP gebied en Gemeente 2010-2025 (CBS PBL 2011)

De babyboomers die in de periode vlak na de tweede wereldoorlog tot en met de jaren zestig zijn geboren zullen tussen 2012 en 2025 met pensioen gaan, zodat de potentiële beroepsbevolking zal gaan afnemen. Zij zorgen er volgens De Jong en Van Duin (2011) ook voor dat het aandeel 65-plussers in de bevolking van 16% in 2011 naar 22% in 2025 zal gaan stijgen. Zie figuur 5 in bijlage 2 voor de bevolkingsprognose tot 2050. In de Randstad neemt de beroepsbevolking toe en zal deze blijven toenemen, in de perifere regio's neemt de beroepsbevolking af en zal deze verder gaan afnemen door vergrijzing en ontgroening. Uit figuur 6 in bijlage 2 valt op te maken dat Nederland vergrijsd en dat de regio's die te maken krijgen met een bevolkingskrimp tot de meest vergrijsde regio's behoren. Deze hogere vergrijzing in dergelijke krimpregio's komt mede door het selectieve vertrek van jongeren en gezinnen (laag geboortecijfer) en de geringe instroom van buitenlandse migranten. Landelijke regio's hebben volgens De Jong & Van Duin (2011) een oudere bevolking dan stedelijke regio's en dit verschil zal de komende decennia toenemen.

2.4.2 Nederlandse huishoudensontwikkeling

De afgelopen vijftig jaar is het aantal huishoudens in Nederland sterk gegroeid naar 7,4 miljoen in 2010 en deze groei zal volgens de prognose van het CBS geleidelijk aan doorzetten tot circa 8,5 miljoen huishoudens 2045, waarna het aantal huishoudens tussen 2045 en 2060 iets zal gaan afnemen. Voor de woningmarkt en de planning van de woningbouw is de ontwikkeling van het aantal huishoudens belangrijker dan de bevolkingsontwikkeling (De Jong & Van Duin 2011).



Figuur 7: Ontwikkeling aantal huishoudens per gemeente 1998-2008 & 2010-2025 (CBS PBL 2010 en 2011)

Bevolkingsdaling leidt bijna nooit tot een huishoudensdaling. Dit komt doordat er sprake is van huishoudensverduunning die optreedt als gevolg van factoren zoals een toename in het aantal echtscheidingen en vergrijzing evenals de voortdurende emancipatie en individualisering. Slechts in de perifere gebieden als Noordoost Groningen en Zuid Limburg heeft een lichte huishoudensdaling plaatsgevonden welke wordt veroorzaakt door ontgroening en een gunstig vestigingsklimaat in de buurlanden waar de woningprijzen lager liggen en men door te blijven werken in Nederland toch gebruik kan blijven maken van hypotheekrenteaftrek (De Jong & Van Duin 2010). De groei van het aantal huishoudens zal voornamelijk plaatsvinden in De Randstad en buiten de Randstad in steden met bovenregionale voorzieningen, een goede economische infrastructuur en universiteiten. Het aantal huishoudens zal de komende jaren in relatieve zin ruim twee maal zo snel groeien als het aantal inwoners, wat volgens De Jong en Van Duin (2011) komt door echtscheidingen en de vergrijzing waardoor mensen bij het verlies van de levenspartner vaker alleenstaand zijn.

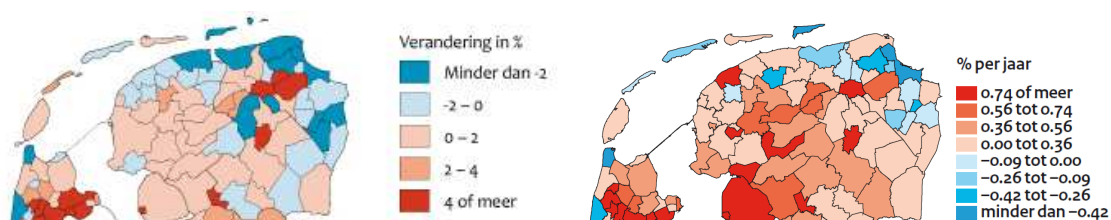
Onzekerheden in de prognoses

Het is belangrijk om vast te stellen dat voor de nationale prognoses van het PBL en CBS en de regionale prognoses flinke onzekerheden gelden. Afwijkingen in nationale prognoses uit 2009 en 2011 worden veroorzaakt door een daadwerkelijke toename in het positieve buitenlandse migratiesaldo en de stijgende levensverwachting. Het CBS werkt met zogenaamde stochastische prognose-intervallen waarbij veronderstellingen voor demografische cijfers worden gemaakt die zijn gebaseerd op fouten in eerdere prognoses en de waargenomen variantie in het verleden. Op gemeenteniveau worden afwijkingen veroorzaakt door de woningbouw die worden meegenomen in de regionale prognoses, omdat in krappe woningmarkten gemeenten veel nieuwbouwplannen plegen en zullen groeien. Over een langere periode neemt de onzekerheid hierbij toe, omdat niet zeker is of de nieuwbouwplannen zullen doorgaan. Het PBL heeft in de ruimtelijke verkenning 2011 een toekomstverkenning van de regio's in Nederland geschetst middels een hoog en laag scenario ten aanzien van de huishoudensontwikkeling waarbinnen de werkelijkheid zal plaatsvinden. In de figuren 8 tot en met 11 van bijlage 2 zijn de twee scenario's weergegeven over de periode tussen 2010 en 2040. Uit het hoge scenario blijkt dat er een toename van het aantal huishoudens in alle regio's zal zijn. Uit het lage scenario blijkt dat er maar twee regio's zullen zijn waarbinnen een huishoudensgroei van meer dan 10% zal plaatsvinden. De Jong en Van Duin (2011) merken hierover op dat meer dan de helft van de regio's rekening zal moeten houden met huishoudenskrimp.

2.5 Krimp in Noordoost Fryslân

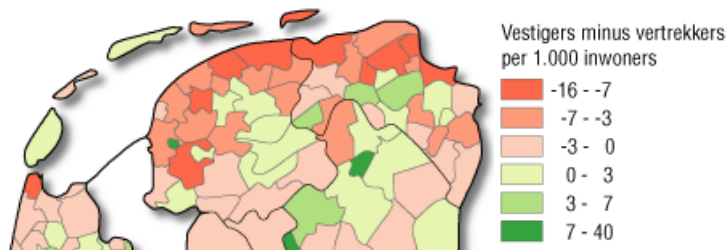
2.5.1 Bevolkingsontwikkeling Noordoost Fryslân

Op provinciaal niveau is in Fryslân het aantal inwoners in de periode 2000 tot 2010 toegenomen, maar op lokaal en regionaal niveau is er soms sprake van krimp, voornamelijk in de perifere regio's zoals de regio Noord Fryslân, zie figuur 12 en figuur 13 in de bijlage (Provincie Fryslân 2010).



Figuur 12: Bevolkingsgroei 2006-2011 (CBS 2011) en gemiddelde periode 1998-2007 (Louter & Van Eikeren 2009)

In de periode tussen 2000 en 2011 is de bevolking in Noordoost Fryslân afgenomen door een negatief binnenlands migratiesaldo. Voor de gemeenten in de regio geldt dat Achtkarspelen en Dongeradeel nauwelijks zijn gegroeid en dat de bevolking in Dantumadiel en Kollumerland c.s. is afgenomen (zie tabel 2 van bijlage 2).



Figuur 14: Migratiesaldo 2005-2009 per gemeente (CBS Statline 2009 www.zorgatlas.nl 2011)

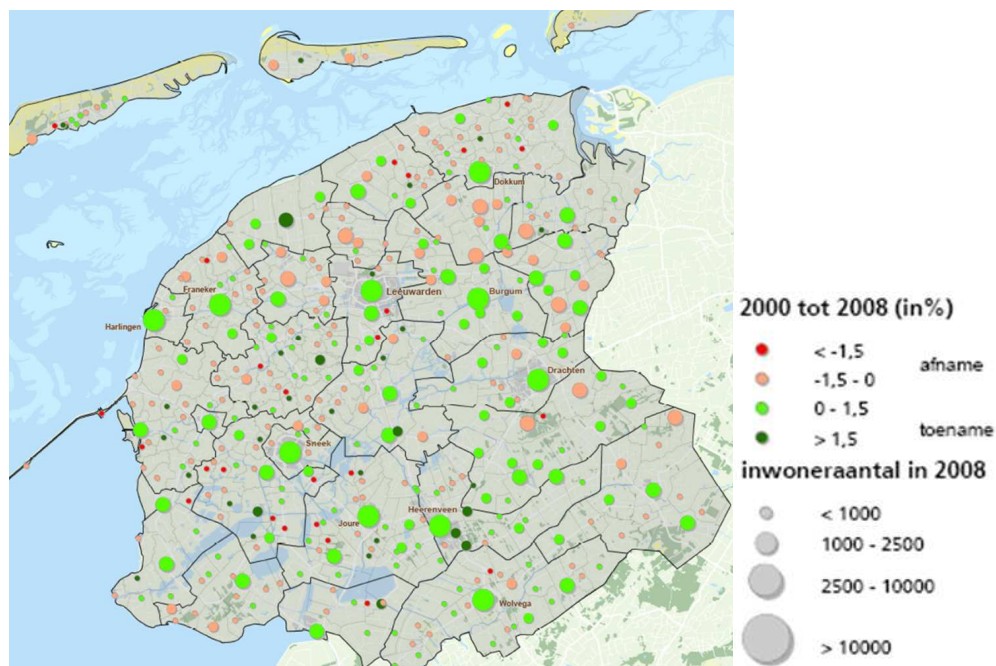
Net als veel gemeenten en regio's in Fryslân kent Noordoost Fryslân een geboorteoverschot. Het geboortecijfer ligt hoger dan het nationale gemiddelde. Een overzicht van het geboorteoverschot binnen Fryslân staat in figuur 15 en tabel 3 in bijlage 2 weergegeven. De bevolkingskrimp in de periode 2000-2010 wordt veroorzaakt door een negatief binnenlands migratiesaldo dat op provinciaal niveau negatief was. De instroom van buitenlandse migranten rond de eeuwwisseling (asielzoekers) en de natuurlijke aanwas heeft dit gecompenseerd. De afgelopen jaren neemt het positieve buitenlandse migratiesaldo af (Provincie Fryslân 2010).

Er zijn enkele gemeenten die een positief migratiesaldo kennen, wat verklaard kan worden door verschillende migratiestromen. Er kan bijvoorbeeld een groep alleenstaanden de gemeente verlaten en een aantal gezinnen de gemeente binnenkomen. Voor de regio Noordoost Fryslân en haar afzonderlijke gemeenten is het migratiesaldo over de periode 2000 tot en met 2010 negatief (zie tabel 4 in bijlage 2). Dit komt door het hoge negatieve binnenlandse migratiesaldo. De buitenlandse migratie (zie figuur 16, bijlage 2) als gevolg van de aanwezigheid van asielzoekerscentra is tot de sluiting hiervan in 2003 een belangrijke positieve factor geweest in het totale migratiesaldo (NOFA 2008).

In Fryslân vindt de helft van de verhuizingen binnen de eigen kern plaats. Daarnaast vindt ongeveer 6% van de verhuizingen binnen de eigen gemeente plaats en 46% van de verhuizingen leidt tot het verlaten van de gemeente. Een belangrijke constatering is dat er meer mensen van kleine kernen naar grote kernen verhuizen dan omgekeerd. Bij verhuizingen over een korte afstand zullen verhuismotieven als werk en studie geen rol spelen, bij verhuizingen over een langere afstand naar stedelijke gebieden spelen deze motieven wel een rol. Het migratiesaldo onder jongeren van 15 tot 25 is in veel gemeenten in Fryslân negatief. Leeuwarden kent als HBO-stad een vestigingsoverschot onder de jongeren, zie hiervoor figuur 17 in bijlage 2. Ongeveer de helft van de Friese gemeenten heeft met een structureel vertrekoverschot te maken. Dit betreft vooral de perifeer gelegen gemeenten zoals in Noordoost Fryslân, waar onder alle leeftijdscategorieën sprake is van een vertrekoverschot (Provincie Fryslân 2010).

In Fryslân is in de periode 2000 tot 2008 in meer dan de helft van de kernen het inwonertal gedaald. Het zijn niet alleen de kleinste en meest kwetsbare kernen die te maken hebben met een daling, maar ook de kernen van meer dan 2.500 inwoners (Provincie Fryslân 2010). In bijna 60% van de

kleinste kernen met minder dan 500 inwoners is sprake van een bevolkingsdaling. In Noordoost Fryslân hebben ook middelgrote kernen met vertrekoverschotten te maken, zie hiervoor figuur 17 en figuur 19 (bijlage 2).



Figuur 18: Gemiddelde jaarlijkse bevolkingstoename/-afname tussen 2000-2008 (Provincie Fryslân 2010).

In een bepaalde periode kan er binnen een gemeente sprake zijn van een lichte stijging of krimp van het aantal inwoners zoals blijkt uit de gemeente Dongeradeel die tussen 2000 en 2011 een groei kent van 0,2%. Als wordt ingezoomd op de verschillende kernen binnen een gemeente worden de fluctuaties zichtbaar. Uit tabel 5 in bijlage 2 blijkt dat in de periode 2000 tot en met 2011 regiostad Dokkum voor een belangrijk deel heeft bijgedragen aan de groei van Dongeradeel en dat in de periode van 2005 tot en met 2011 op gemeenteniveau een bevolkingsdaling plaatsvindt.

2.5.2 Prognoses bevolkingsontwikkeling Noordoost Fryslân

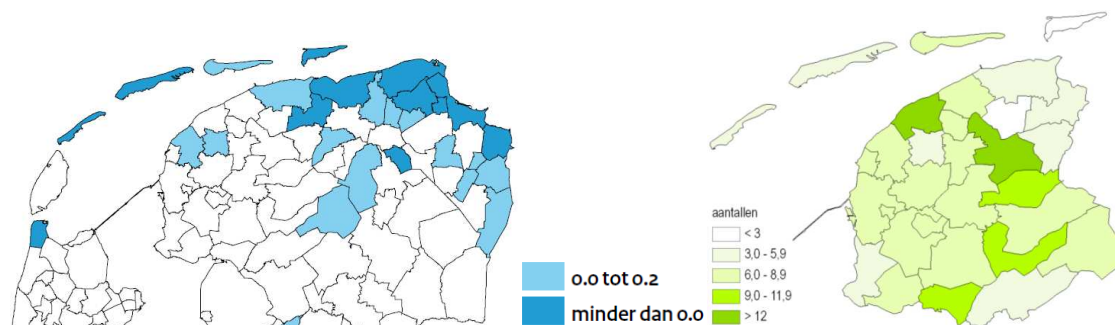
Het inwonertal van de provincie Fryslân zal tot 2020 met ongeveer 8.750 inwoners gaan toenemen. De groei zal voornamelijk in de stedelijke gemeenten plaatsvinden en de perifeer gelegen gemeenten in het Noorden en Westen zullen krimpen (Provincie Fryslân 2010). Uit de meest recente prognoses van het CBS en PBL (2011) blijkt dat het inwonertal in Noordoost Fryslân tussen nu 2040 met circa 8.500 inwoners zal dalen (zie figuren 20 en 21, bijlage 2). De gemeente Dantumadiel spant de kroon met een bevolkingskrimp van circa 20%.

De uitgangspunten van de provinciale prognose uit 2009 zijn grotendeels gebaseerd op de uitgangspunten van het CBS ten aanzien van de vruchtbaarheid, levensverwachting en huishoudensvorming. Deze uitgangspunten zijn in 2011 zijn de prognoses naar boven toe bijgesteld als gevolg van de gestegen levensverwachting en de aangetrokken buitenlandse migratie. Noordoost Fryslân is de laatste tien jaren amper gegroeid en de laatste jaren is de bevolking licht afgenomen. Het binnenlands migratiesaldo zal conform de voorspellingen niet snel positief worden, dus zal de bevolking verder gaan afnemen, tenzij een behoorlijk herstel van de buitenlandse migratie zal gaan optreden (tabel 6 in bijlage 2).

Fryslân is momenteel een van de meest vergrijsde provincies van Nederland, waarbij het aantal inwoners ouder dan 65 jaar op 16,5% ligt tegenover 15,3% op nationaal niveau. De provincie Fryslân voorspelt dat het aantal ouderen de komende tien jaar met circa 31.000 zal gaan toenemen (zie figuren 22 en 23, bijlage 2). De komende twintig jaar zal het proces van vergrijzing verder toenemen. Dit proces wordt mede versterkt door ontgroening. Het aantal jongeren tot 15 jaar zal tot 2010 gaan afnemen tot circa 9% van de bevolking, waarna het aandeel zal stabiliseren (zie figuren 24 en 25, bijlage 2). De mate van vergrijzing en ontgroening verschilt per gemeente. In sommige gemeenten kan meer dan een derde van de inwoners boven de 65 jaar zijn. De gemeenten die de sterkste vergrijzing en ontgroening kennen kunnen de krimpgemeenten zijn. Kenmerkend voor krimpgemeenten is dat deze de komende twintig jaar een negatief migratiesaldo kennen dat hoger ligt dan het sterfteoverschot. Namelijk, door het vertrek van verhoudingsgewijs meer jongeren dan ouderen, zorgt deze binnenlandse migratie voor een versterkte vergrijzing (Provincie Fryslân 2010).

2.5.3 Huishoudensontwikkeling Noordoost Fryslân

Het aantal en de typen huishoudens zijn van belang voor de woningmarkt omdat de huishoudens de woningvragers zijn. De provincie en gemeenten voorspellen aan de hand van de prognoses bevolking- en huishoudensontwikkeling de kwantitatieve woningvraag. In de periode 2000-2011 blijkt dat in Fryslân het aantal huishoudens is toegenomen met 7,8% (tabel 7, bijlage 2). De gemeenten in Noordoost Fryslân kennen over dezelfde periode een groei in het aantal huishoudens van enkele procenten. In de afgelopen jaren blijkt dat het aantal huishoudens in Kollumerland c.a., Dongeradeel en andere gemeenten in Noord Fryslân en de Waddeneilanden is afgenomen.



Figuur 26: Ontwikkeling huishoudens 2003-2008, % per jaar (Louter & Van Eikeren 2009) en 2000-2010 (Provincie Fryslân 2010)

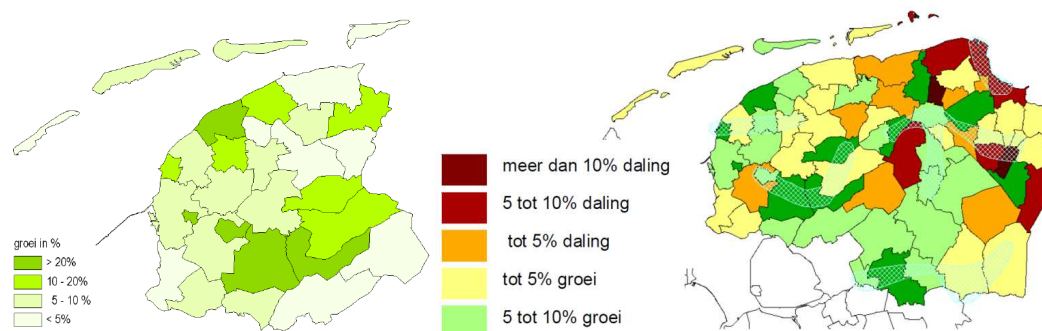
Een algemeen beeld van de regio Noordoost Fryslân is dat ze meer vergrijsd is en minder jonge alleenstaanden en samenwonenden kent dan de provincie. Momenteel bestaat circa 40% van de huishoudens uit gezinnen met kinderen (Wobof 2007). De gemeente Dantumadiel is meer vergrijsd dan de overige drie gemeenten, maar heeft de afgelopen jaren geen huishoudenskrimp gekend (zie tabel 8, bijlage 2). Slecht de kern Veenwouden heeft in de periode 2000-2010 een krimp gekend. Ook de gemeente Dongeradeel is gegroeid al is er in regiostad Dokkum en de kern Holwerd de laatste vijf jaren een huishoudenskrimp waarneembaar. Met uitzondering van de kleine kernen laten de kernen een beperkte groei zien (zie tabel 9, bijlage 2). De gemeente Achtkarspelen kent op één enkele kleine kern na geen krimp en het valt op dat het aantal huishoudens de laatste zes jaren meer is toegenomen dan in de periode 2000-2005 (zie tabel 10, bijlage 2). De gemeente Kollumerland c.a. kent sinds 2005 een afnemende groei van het aantal huishoudens. Ook in de grootste kern Kollum is het aantal huishoudens afgenomen (zie tabel 11, bijlage 2).

2.5.4 Prognoses huishoudensontwikkeling Noordoost Fryslân

Door individualisering en gezinsverdunding zal de huishoudensontwikkeling zal volgens de meest recente prognoses van het CBS (2011) de komende jaren positief zijn (zie figuur 27, bijlage 2) en pas medio 2030 gaan afnemen. Binnen Fryslân zijn wel regionale verschillen in de groei waarneembaar. In de perifere regio's zoals Noordoost Fryslân waar momenteel een daling van het inwonertal plaatsvindt, zal het omslagpunt van groei naar krimp eerder plaatsvinden. Als het aantal huishoudens gaat afnemen zal ook de kwantitatieve woningvraag gaan afnemen. Volgens de prognoses zal Dantumadiel in 2026 het omslagpunt krijgen. Achtkarspelen, Dongeradeel en Kollumerland c.a. zullen in respectievelijk 2032, 2035 en 2034 het omslagpunt krijgen (CBS 2011). De samenstelling van de huishoudens zal flink veranderen. Zo zal het aantal alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens zonder kinderen in de leeftijdscategorie 65 + onder invloed van de vergrijzing gaan toenemen en het aantal jonge gezinnen met kinderen zal gaan afnemen (zie figuur 28, bijlage 2). Hiermee zal de kwalitatieve woningvraag naar passende woonruimte gaan toenemen liggen dus kansen voor woningbouw van kleine woonvormen, het aanpassen van bestaande woningvoorraad en het investeren in zorgvoorzieningen (Provincie Fryslân 2010).

2.6 Economische factoren Noordoost Fryslân

Naast demografische factoren spelen bij krimp ook andere factoren een rol zoals de economische structuur en ontwikkeling, het opleidingsniveau van de bevolking en de kansen op een langdurige baan. De kans bestaat dat huishoudens met hoge opleidingen en inkomens wegtrekken en er een concentratie huishoudens met lage opleidingen en inkomens achterblijven, waarbij de laatste groep vaak meerdere generaties blijft zitten. Ze kenmerkt zich door het relatief hoge percentage werkloosheid, een hoog percentage kinderen met een persoonsgebonden budget en andere sociaaleconomische probleemkenmerken. Deze achterstanden kunnen versterkt worden in krimpregio's (SER Noord Nederland 2010).



Figuur 29: Ontwikkeling werkgelegenheid 2000-2009 (Provincie Fryslân 2010) en 2003-2009 (SER Noord Nederland 2010)

De ontwikkeling van de werkgelegenheid in de periode 2000-2009 is in Fryslân positief. In de bestaande krimpregio's als Oost-Groningen en Delfzijl is deze in de periode 2003-2009 negatief. Noordoost Fryslân is een woonregio, waarbinnen Dongeradeel zich door regiostad Dokkum als werkgemeente kenmerkt. De pendelstromen gaan van de woongebieden naar de stedelijke werkgemeenten als Leeuwarden, Drachten en Groningen. Het gemiddelde besteedbaar inkomen in de provincie Fryslân ligt ongeveer 10% lager dan het landelijk gemiddelde en blijft achter bij de landelijke trend. Noordoost Fryslân kent een lager gemiddeld inkomen dan het provinciaal gemiddelde. De regio behoort op grond van inkomensklassen tot een van de armere regio's in

Fryslân (zie figuur 30, bijlage 2). Een flink percentage van de alleenstaande huishoudens en veel huishoudens met kinderen hebben een laag inkomen (NOFA 2009).

Fryslân kent een lagere economische groei, maar er is minder afhankelijkheid van de export wat positief kan uitpakken bij economische krimp. Het bruto regionaal product (BRP) van Fryslân is in de periode 2000-2007 toegenomen van jaarlijks € 21.400 naar € 27.900, maar ligt wel lager dan het landelijk gemiddelde. Oorzaken hiervan zijn de lagere arbeidsparticipatie en een afwijkende productiestructuur (Provincie Fryslân 2010). Het werkloosheidsniveau is in krimpregio's relatief hoog zo blijkt ook uit cijfers in Delfzijl en Oost-Groningen (zie figuur 31, bijlage 2). De relatie tussen krimp en werkgelegenheid is overigens lastiger te stellen, want ook groeiende stadsgemeenten kennen een hoog werkloosheidsniveau. De pendelstromen compenseren namelijk de onevenwichtigheden op de arbeidsmarkt. Als de bevolking in een regio afneemt is de kans aanwezig dat hoger opgeleide en beter gekwalificeerde arbeidskrachten de regio gaan verlaten, terwijl de kansarme arbeidskrachten achterblijven. Hiermee kan er een situatie ontstaan dat werkgevers onvoldoende geschikt personeel kunnen werven en de regio zullen verlaten (SER Noord Nederland 2010).

In Fryslân is geen sprake van krimp en zullen de meeste arbeidsplaatsen met pendel opgevangen worden. Lager opgeleiden en jongeren zullen in staat moeten zijn om met openbaar vervoer te kunnen pendelen. Op de middellange termijn zullen er onder invloed van de vergrijzing bij een dalende beroepsbevolking problemen op de arbeidsmarkt kunnen ontstaan. Het aandeel van de beroepsbevolking ten opzichte van de totale bevolking zal gaan afnemen, waardoor er tekorten zullen ontstaan. De vergrijzing van de arbeidsmarkt is een groter probleem dan krimp (SER Noord-Nederland 2010). Meestal ligt het werkloosheidscijfer in Fryslân hoger dan het landelijke gemiddelde, maar in 2011 is het gelijk aan het landelijk gemiddelde van 5,4%. Volgens Van den Brink (2011) komt dit door de gunstige sectorstructuur die de stijging dempt. De werkgelegenheid per sector is namelijk goed gespreid en evenwichtig. Het aandeel hoogopgeleiden is rond de stedelijke gemeenten en in de forenzengemeenten rondom de stedelijke gemeenten hoog. In Noordoost Fryslân ligt het percentage lager. Het aandeel zakelijke dienstverlening is laag en de arbeidsintensieve industrie is oververtegenwoordigd (zie figuur 32, bijlage 2).

Het bedrijfsleven is optimistisch over de krimp en vergrijzing. Op het platteland zal er een kleinschaliger bedrijfsleven overblijven dat past binnen de bebouwde kom van de dorpskern. De schaalvergroting in de landbouw zal voortzetten, zodat boerderijen bestemd kunnen worden voor andere activiteiten. Noord-Nederland kan als vestigingsplaats voor bedrijven aantrekkelijker worden door de toenemende congestie in Nederland en de Randstad (SER Noord-Nederland). Er liggen kansen op het gebied van energie, water, life sciences en agribusiness, waarbij er ook kansen zijn voor de ontwikkeling van een Bio-based Economy. De kennisinstellingen zijn aanwezig in de steden Groningen en Leeuwarden. Een voorwaarde voor economische ontwikkelingen zijn een goede samenwerking tussen kennisinstellingen en bedrijven en een goede infrastructuur door investeringen in wegen, spoor en ICT (SER Noord Nederland 2010).

3 De woningmarkt

3.1 Kenmerken woningmarkt

De woningmarkt is een vastgoedmarkt waar de vraag en het aanbod van woningen samenkomen. Ze kenmerkt zich als sterk gefragmenteerd, doordat er een aantal deelmarkten zijn te onderscheiden zoals de koopwoningmarkt, huurwoningmarkt, grondmarkt, hypotheekmarkt, bouwmarkt, vastgoedbeleggingsmarkt, de nieuwbouwmarkt en de markt in woondiensten. De woningmarkt valt aan te merken als voorraadmarkt, omdat de belangrijkste kenmerken van woningen zijn de locatiegebondenheid en de lange levensduur. Binnen de voorraadmarkt is sprake van een grote voorraad aan woningen waarbij slechts een klein gedeelte wordt verhandeld en er slechts weinig toevoegingen en onttrekkingen plaatsvinden. De woningmarkt is inelastisch door de lange productietijd van woningen en de grenzen aan de capaciteit van de bouwsector. Het woningaanbod reageert hiermee langzaam op vraagveranderingen, waardoor er behoorlijke prijschommelingen kunnen plaatsvinden. De woningmarkt is ook kapitaalintensief. De woonuitgaven zijn voor de consumenten de grootste post in het consumptiepakket en de aankoop is vaak de grootste transactie in een leven. Tevens voorziet een woning in een eerste levensbehoefte van de consument.

Op de regionale woningmarkt worden de woningprijzen bepaald door de vraag naar en het aanbod van koopwoningen. Als bij een bepaalde prijs het totale aantal gevraagde woningen gelijk is aan het totaal aantal aangeboden woningen, dan is de woningmarkt in evenwicht. De totale vraag naar woningen bestaat uit de vraag van de zittende eigenaren en de vraag van starters (Renes e.a. 2006). Deze huishoudens kiezen een optimale woonlocatie op basis van sociale en economische motieven en zoeken vervolgens een woning in deze woonregio. De regionale variantie in huizenprijzen wordt bepaald door de volgende variabelen:

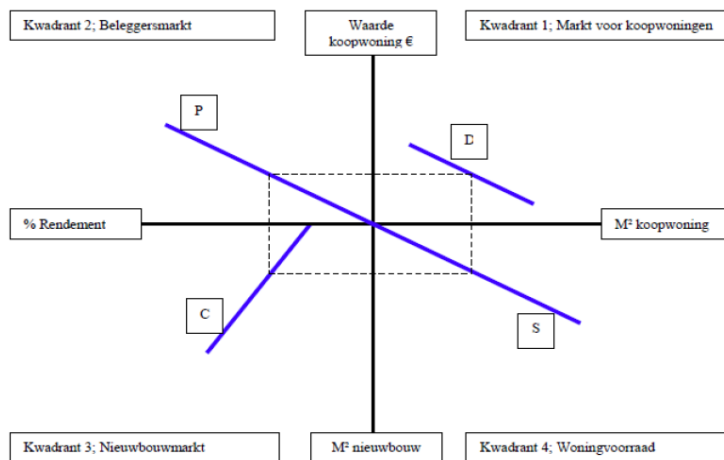
- Kwaliteit van de woningvoorraad;
- Woningenvoorraad (verhouding koop-huur) in verhouding tot de vraag ernaar;
- Verschillen in economische ontwikkelingen van regio's;
- Migratie.

Factoren die de vraag naar woningen bepalen zijn de bevolkingsgroei, inkomensontwikkeling, het consumentenvertrouwen, de gezinssamenstelling, trends, financieringsmogelijkheden, fiscale mogelijkheden, huurprijzen en kooprijksniveaus, het aantal gevraagde woningen en de kwaliteit van woningen. Op nationaal niveau wordt de vraag bepaald door de rentestand, het inkomen, de hypotheekvoorwaarden, de inflatie, de huren en de toekomstige waardeontwikkeling (De Vries 2006). Het woningaanbod wordt bepaald door onder andere het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening, economische ontwikkeling, de rentestand, de beschikbaarheid van bouwlocaties, de grond- en bouwkosten, de mutatiegraad, de frictieleegstand en de verwachte huurprijzen- en waardeontwikkeling (Van Gool 2001).

3.2 Werking van de woningmarkt

Het model van Wheaton en DiPasquale is een veelgebruikt model om de werking van de huurmarkt te begrijpen. Schraven heeft het model vertaald naar de kopersmarkt in zijn masterthesis. Het model beschrijft de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt met behulp van het driemarktenmodel. In dit

model worden de beleggersmarkt, kopersmarkt en de markt voor nieuwbouw van woningen van elkaar onderscheiden. Ze hebben onderling relaties, beïnvloeden elkaar en vormen samen de vastgoedmarkt.



Figuur 33: Vierkwadrantenmodel (bewerking van Schraven, 2004)

Op de markt voor koopwoningen kan evenwicht ontstaan indien er een prijs ontstaat waardoor de vraag gelijk is aan het aanbod. Dit evenwicht kan telkens weer ontstaan door veranderingen in het aanbod op te vangen door prijsveranderingen. Het model komt er in het kort op neer dat bij een gegeven voorraad een bepaalde waarde wordt bepaald, die zich vertaalt naar een prijs op de beleggersmarkt. De prijs op de beleggersmarkt bepaalt de mate van nieuwbouw. De nieuwbouw en het aantal onttrekkingen zorgen ervoor dat er altijd veranderingen aan de voorraad aanwezig zijn.

De markt voor koopwoningen en de beleggersmarkt zijn in evenwicht als het start- en eindniveau van de voorraad gelijk zijn aan elkaar. In het derde kwadrant wordt de nieuwbouw toegevoegd aan de markt, waardoor er in het eerste kwadrant weer een nieuwe evenwichtsprijs ontstaat, omdat er aan de aanbodzijde een wijziging is opgetreden. De evenwichtstheorie van Wheaton en DiPasquale gaat ervan uit dat vastgoedmarkten streven naar het bereiken van evenwicht tussen vraag en aanbod op de markt. Doordat er sprake is van een woningtekort of een woningoverschot, wordt het evenwicht nooit bereikt. Bij een gespannen markt is er sprake van meer vraag naar vastgoedproducten dan dat er aanbod is, bij een ontspannen markt is het omgekeerde het geval. Volgens de theorie treedt er bij een gespannen markt een mechanisme in werking om deze spanning weg te nemen om het evenwicht tussen vraag en aanbod te herstellen. Hetzelfde gebeurt bij een ontspannen markt. Ditzelfde principe geldt ook voor de koopwoningmarkt. Wanneer alle kwadranten zijn doorlopen ontstaat een nieuwe evenwichtsprijs die constant in beweging is door veranderingen op de markt (Schraven 2004).

Er is op de lange termijn sprake van een evenwicht als aan de woningvoorraad precies dat aantal woningen wordt toegevoegd dat jaarlijks wordt gesloopt. In de ideaal werkende woningmarkt zullen de huizenprijsstijgingen op de lange termijn gelijk oplopen met de stijgingen van de bouwkosten. Stijgen de bouwkosten met de inflatie, dan zullen de reële huizenprijzen constant blijven (bij een gelijkblijvende rentestand). Stijgen de huizenprijzen op de lange termijn echter harder dan de inflatie dan zal het model uitgebreid moeten worden met de werking van de grondmarkt. Deze markt bepaalt of er voldoende bouwgrond beschikbaar is en vormt een belangrijke factor in de

totstandkoming van de huizenprijzen. Momenteel blijkt dat de economische conjunctuur een grote invloed heeft op het verloop van evenwichtsprijs. Als gevolg van de economische crisis stagneren woningverkoop en treden er prijsdalingen op.

3.3 De Nederlandse Woningmarkt

Het ideaalbeeld van de woningmarkt zoals dit is omschreven in het model van Wheaton en DiPasquale zal voor de Nederlandse woningmarkt minder gelden door markt- en overheidsinterventies. De marktimperfecties zijn deels te wijten aan de eigenschappen van vastgoed zoals de verbondenheid met de grond en de lange levensduur. Ook is een woning feitelijk onmisbaar voor de consument omdat ze voorziet in een eerste levensbehoefte. In Nederland is geen sprake van evenwicht tussen vraag en aanbod, er is op nationaal niveau sprake van een gespannen woningmarkt waarbij de vraag naar woningen groter is dan het aanbod. Dit wordt veroorzaakt door het kwantitatieve tekort aan woningen, waardoor de prijs van een woning hoger ligt dan de evenwichtsprijs uit het model. Ook is er in Nederland een kwalitatief woningtekort, doordat veel woningen niet voldoen aan de woonwensen van woningzoekenden. Zij kunnen geen betaalbare of geschikte woning vinden en blijven vaak zitten in de huidige woning, zodat de doorstroming om de woningmarkt stagneert. Deze stagnerende doorstroming werd in de koopwoningmarkt veroorzaakt door de hoge transactiekosten (overdrachtsbelasting) die met een verkoop gemoeid zijn (Van Ommeren 2006). Overigens is de overdrachtsbelasting vanaf 2013 permanent verlaagd naar 2%. De doorstroming vanuit de huurwoningmarkt stagneert ook. Dit komt omdat de overheid door middel van huurprijsregulering bepaalt wat de hoogte van huurprijzen is en ze ervoor zorgt dat deze onder de marktprijs ligt. Deze lage huurprijzen zorgen ervoor dat de vraag naar dergelijke woningen hoog is en er een schijnbaar woningtekort is. Dit zijn voorbeelden van overheidsinterventies op de woningmarkt die ervoor zorgen dat marktwerking niet plaatsvindt. Economische groei heeft geen effect op de hoogte van de huurprijs en leidt niet tot een groter aanbod door nieuwbouw, omdat er geen prijsstijgingen optreden. Hiermee worden investeringen belemmerd en blijft nieuwbouw onrendabel (Van Leuvensteijn & Shestalova 2006).

Als gevolg van de toegenomen vraag naar woningen zijn de huizenprijzen in de jaren negentig behoorlijk gestegen. De vraag naar woningen is toegenomen door demografische ontwikkelingen, stijgende inkomens, een dalende trend in de hypotheekrente, kredietverruiming en de ontwikkeling van nieuwe hypotheekproducten. Het aanbod heeft nauwelijks gereageerd op deze toegenomen vraag, waardoor de overheidssubsidies zoals de hypotheekrenteaftrek, huurbelemmeringen en huurtoeslagen zijn gekapitaliseerd in hogere huizenprijzen (Bovenberg 2008). Het model van Wheaton & DiPasquale heeft als uitgangspunt dat er altijd bouwgrond aanwezig is wat in Nederland niet het geval is. Bij een toenemende vraag kan het woningaanbod onvoldoende snel uitgebreid worden wat leidt tot prijsstijgingen. Deze schaarstepremie die betaald moet worden zal verdwijnen indien er voldoende bouwgrond aanwezig zal zijn. In Nederland legt de ruimtelijke ordening namelijk beperkingen op aan het aanbod en de locatie van bouwgrond, zodat er ingeval van een bestemmingswijziging naar bouwgrond een flinke waardesprong optreedt die naast de kosten van het bouwrijp maken ook de schaarstepremie op de bestemming woningbouw bevat (Bovenberg 2008). De overheid bepaalt in Nederland ook het aanbod van nieuwbouwwoningen door in goedgekeurde bestemmingsplannen de hoeveelheid, locatie en woningtypen vast te stellen. Procedures tot functiewijziging van de grond zijn tijdrovend (Jovoki 2006) en de realisatie van nieuwbouw duurt lang doordat strategieën van grondeigenaren, ontwikkelaars en gemeenten en de

lange inspraakprocedures het proces vertragen (Eichholtz & Lindenthal 2008). Deze belemmeringen zorgen voor vertraging in de aanbodreactie op de toegenomen vraag en zorgen voor prijsstijgingen, waarbij de huidige kloof tussen de woningprijzen en bouwkosten het gevolg is van institutionele factoren die het woningaanbod belemmeren (Bovenberg 2008). De overheid is naast de marktpartijen een invloedrijke speler op de Nederlandse woningmarkt.

3.3.1 Huidige ontwikkelingen op de woningmarkt

Het consumentenvertrouwen wordt onder andere beïnvloed door de hoogte van de hypotheekrente, het maximaal op te nemen hypotheekbedrag en de onderhandelingsmogelijkheden over de prijs van bestaande woningen. In de jaren negentig was dit vertrouwen positief, wat er mede voor zorgde dat de woningprijzen sterk stegen en de verkooptijden kort waren. Door de kredietcrisis, de voortdurende onzekerheid over de pensioenen en de schulden crisis in Europa is het consumentenvertrouwen de afgelopen jaren flink afgenomen. Als gevolg hiervan zijn er de afgelopen jaren steeds minder woningen verkocht met het ene dieptepunt naar het andere (Van der Molen 2011). Huishoudens schrikken terug voor mogelijke dubbele woonlasten en hebben angst voor werkloosheid. Ook aarzelen kopers en verkopers door de aangescherpte kredietregels, de bezuinigingsmaatregelen van overheden en de opgelopen rente. Consumenten kunnen minder lenen en hebben te maken met lastenverzwaringen.

Huizenprijzen

De huizenprijzen staan onder druk. Dit komt mede door het afgenomen consumentenvertrouwen en de crisis. Verkopers met verkoopdruk verlagen de prijs noodgedwongen, verkopers zonder verkoopdruk wachten af tot een acceptabele prijs wordt geboden. Het algemene beeld van de afgelopen jaren is dat er minder woningen worden verkocht, ze langer te koop staan en de huizenprijzen dalen. De woningen in het duurdere segment zijn het meest lastig te verkopen. Het aanbod te koop staande woningen blijft voorsnog toenemen, in het vierde kwartaal van 2011 stonden landelijk circa 227.000 woningen te koop wat het hoogste aantal ooit is. Sinds het begin van de crisis in 2008 is het te koop staande aanbod met circa 76 procent toegenomen (NVM 2012). De prijzen zullen in 2012 verder dalen door een stijging van de rente en een afnemende betaalbaarheid (Van der Molen 2011). Het aantal transacties blijft laag en de verkooptijd neemt toe. De verlaging van de overdrachtsbelasting heeft tijdelijk meer woningverkoop opgeleverd, maar zal niet zorgen voor een ommezwaai in de prijsontwikkeling (Van der Molen 2011). De verwachtingen van deskundigen voor de komende jaren zijn dat de huizenprijzen verder zullen zakken en dat niet eerder dan in 2015 een stabilisatie wordt verwacht (Vastgoedmarkt 2012).

Nieuwbouw

De nieuwbouwproductie staat onder druk, de woningen worden lastiger verkocht en woningbouwprojecten worden minder eenvoudig gefinancierd. Potentiële kopers kunnen lastig hun bestaande huis verkopen, waardoor zij het risico niet aandurven een nieuwbouwwoning te kopen. Dit is het gevolg van alle turbulentie in de financiële en reële economie. De bouw van nieuwbouwwoningen gaat nog door, omdat deze veelal voor of tijdens de kredietcrisis is gestart. Het aantal verstrekte bouwvergunningen is de afgelopen jaren wel flink afgenomen, dus de productie zal de komende jaren niet snel herstellen. De verkoop van nieuwbouwwoningen lag in 2010 op 27.000, circa 10.000 onder het jaarlijks gemiddelde over de periode 1998-2009. De verwachting is dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen verder zal afnemen tot 20.000 in 2011 (Van Sante 2011). In

het eerste half jaar van 2011 zijn 9% meer woningen opgeleverd dan in de eerste helft van 2010, wel blijft dit achter bij de piek van 2008 en blijft het aantal buitengewoon laag (CBS 2011). Op de langere termijn zal de nieuwbouwsector hinder gaan ondervinden van de permanente verlaging van de overdrachtsbelasting, omdat nieuwbouwwoningen relatief duurder worden ten opzichte van bestaande woningen. Als gevolg van de in te voeren maatregelen van de regering ten aanzien van de huursector (verhuurdersheffing en de WOZ-waarde als maximale huur) dreigt momenteel een acute investeringsstop van woningcorporaties, particuliere- en institutionele beleggers. Doordat er zo weinig nieuwe woningen aan de voorraad worden toegevoegd blijft er een kwantitatief en kwalitatief woningtekort. Dit komt mede door de toenemende vraag naar woonruimte als gevolg van een verwachte toename van het aantal huishoudens (Van Sante 2011).

Hypotheekmarkt

De hypotheekmarkt staat onder druk. De hypotheekverstrekking is afgenomen en de netto hypotheekschuld stijgt. De nationale hypotheekgarantie is tussen 2009 en 2012 tijdelijk verhoogd naar € 350.000, - en zal de komende jaren tot 1 juli 2014 geleidelijk aan weer afgebouwd worden tot het oorspronkelijke bedrag van € 265.000, -. De gevolgen van deze verlaging zullen zijn dat middeninkomens minder hypotheek kunnen krijgen, er minder woningen verkocht zullen worden en de woningprijzen waarschijnlijk verder zullen dalen (Boelhouwer 2011). Door de nieuwe financieringslastpercentages, de aanscherping van aflossingsvoorwaarden en de stijging van de hypotheekrente zal de betaalbaarheid van woningen de komende jaren afnemen. De leencapaciteit staat verder onder druk door overheidsbezuinigingen die nadelig uitpakken voor het besteedbaar inkomen van huishoudens. Veel huishoudens kunnen door hogere zorg- en pensioenpremies minder aan woonlasten besteden. Het nieuwe kabinet heeft besloten dat vanaf 1 januari 2013 de hypotheekrenteaftrek alleen nog mogelijk is bij nieuwe hypotheekleningen die gedurende de looptijd van dertig jaar volledig en annuïtair worden afgelost. De renteaftrek wordt voor alle gevallen vanaf 2014 beperkt met een half procent per jaar (Vastgoedmarkt 2012).

De banken en verzekeraars zijn vanaf augustus 2011 al strengere hypotheekregels gaan hanteren, waarbij een hypotheek niet meer dan 106 procent (inclusief 2 procent overdrachtsbelasting) van de aankoopwaarde mag bedragen. Vanaf 2013 wordt deze loan-to-value verlaagd naar 100 procent. Voor starters wordt hierin een uitzondering gemaakt. Voor hen wordt de loan-to-value ratio geleidelijk aan afgebouwd met stappen van 1% per jaar, zodat deze in 2018 is verlaagd naar 100 procent. Overigens mag de ratio wel hoger zijn als het bedrag wordt gebruikt voor investering in duurzame, energiebesparende voorzieningen. De hypotheek mocht sinds 1 augustus 2011 nog maar voor maximaal de helft van de waarde van de woning aflossingsvrij zijn en de restschuld bij verkoop van de woning zonder NHG zal worden meegefinancierd in een nieuwe hypotheek (Haakman 2011). Het kabinet is voornemens om de restschuld maximaal tien jaar aftrekbaar te laten zijn (Vastgoedmarkt 2012). Overigens blijkt dat banken in de praktijk weigeren om een restschuld mee te financieren in een volgende woning (Volkskrant, Schilder & Conijn 2012). Volgens projectontwikkelaars zijn banken sinds de invoering van de gedragscode uiterst terughoudend met het verstrekken van hypotheekleningen, waardoor de verlaging van de overdrachtsbelasting nauwelijks effect heeft (Vastgoedmarkt 2011). Steeds meer buitenlandse hypotheekverstrekkers trekken zich terug van de markt waardoor er weinig concurrentie is op de markt wat ongunstig is voor de consumenten.

Het is ondanks de verlaging van de overdrachtsbelasting is het voor starters lastiger geworden om een huis te kopen. De inkomensnormen zijn verder aangescherpt en nieuwe gevallen komen vanaf 2013 slechts in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek indien een annuïteitenhypotheek wordt afgesloten. Eerder kregen starters te maken met de afschaffing van koopsubsidie en de rijksbijdrage aan startersleningen. Overigens is onlangs besloten om de startersleningen in 2013 te laten bestaan (Vastgoedmarkt 2012). Door de problemen voor starters zullen doorstromers moeten zakken met de prijzen, voordat ze de woning kwijt zullen raken aan een starter (Fleming 2011). De afgelopen jaren zijn de banken voorzichtiger geworden met het verstrekken van hypotheekleningen. Starters zonder vast dienstverband of zonder eigen geld krijgen sinds 2009 lastiger een lening. Indien starters geen woningen kunnen kopen zullen er problemen op de woningmarkt ontstaan zoals stagnatie in de doorstroming en verdere prijsdalingen. Als zal worden besloten om in te gaan op het voorstel van DNB om de hypotheekleningen op termijn te beperken tot maximaal 90 procent van de waarde van de woning, dan is dit funest voor de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit voor jonge starters. Uit onderzoek van de NHG is gebleken dat de kans groot is dat jongeren met een bescheiden inkomen zullen afzien van een eigen woning of deze aankoop zullen uitstellen, omdat zij conform het voorstel van DNB circa 18% van de waarde van de woning, inclusief kosten koper met eigen vermogen zouden moeten financieren. Bij een gemiddelde starterswoning van € 175.000, - komt dit neer op een bedrag van € 31.500. Uit cijfers van de NHG blijkt dat 70% van de huishoudens die de aankoop van de woning met de NHG heeft gefinancierd een lening heeft die hoger dan 90 procent van de waarde van de woning ligt, dit zijn voornamelijk jonge starters (Vastgoedmarkt 2012).

Woningcorporaties

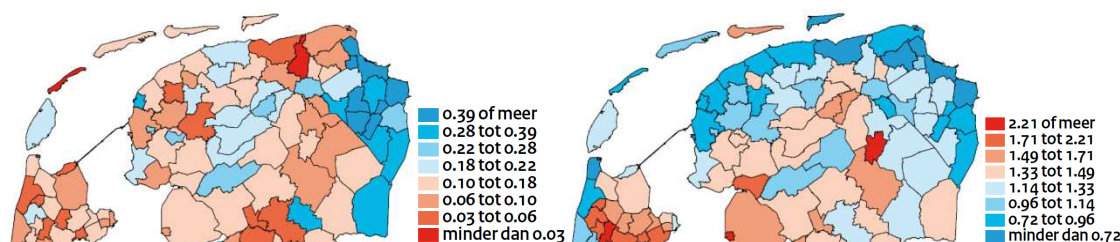
Momenteel hebben woningcorporaties door de invoering van de vennootschapsbelasting en de teruglopende woningverkoop als gevolg van de crisis steeds meer liquiditeitsproblemen (Koopman 2010). De vastgestelde verhuurdersheffing van het kabinet komt hier nog bovenop (Vastgoedmarkt 2012). Woningcorporaties zullen mede hierdoor de komende jaren fors minder gaan investeren. Mede ook doordat zij zich aanpassen aan de nieuwe regels voor woningbouw boven de huurtoeslaggrens, de WSW-borging vervalt hiervoor zodat corporaties bouwvoornemens bijstellen (De Wildt e.a. 2011). Normaliter financieren ze een gedeelte van de investeringen in nieuwbouw door een gedeelte van het bestaande bezit te verkopen aan zittende huurders of starters, dit stagneert. Sinds 2011 zijn nieuwe Europese regels van kracht die corporaties dwingen om voortaan tenminste negentig procent van de woningen te verhuren aan huishoudens met een inkomen lager dan € 33.000. Dit betreft de sociale huurwoningen met een huur tot € 652, -. Het kabinet wil ook scheefwoners aanpakken. Huishoudens met een inkomen tot € 33.000, - zullen een huurverhoging van 1,5 procent plus inflatie tegemoet zien, huishoudens met een inkomen tussen de € 33.000, - en € 43.000, - zullen een huurverhoging van 2,5 procent plus inflatie tegemoet zien en huishoudens boven de € 43.000, - zullen een verhoging van 6,5 procent plus inflatie tegemoet zien (Vastgoedmarkt 2012). Ook wordt verhuurders in tien regio's (140 gemeenten) met een schaarse woningmarkt de gelegenheid gegeven om 15 of 25 punten extra te tellen in het woningwaarderingssysteem. Hiermee wordt de maximale huur verhoogd voor nieuwe huurders. Het kabinet wil meer marktwerking en beoogt hiermee dat verhuurders in gespannen woningmarkten meer mogelijkheden krijgen om te investeren. Deze maatregel is op 1 oktober 2011 ingevoerd. Het huidige kabinet heeft voorgesteld om in het woningwaarderingssysteem de maximale huur niet langer door het puntensysteem te laten bepalen, maar om dit vast te leggen op 4,5 procent van de WOZ van de woning. De systematiek van

de huurliberalisatiegrens blijft intact waarbij voor huurders met een inkomen boven € 43.000, - in een gereguleerde huurwoning de maximale huur volgens het WWS tijdelijk buiten werking wordt gesteld. Het is gelet op de weerstand in de maatschappij, maar de vraag of dit voorstel wordt aangenomen in 2013 (Vastgoedmarkt 2012). Ook ligt er momenteel een voorstel bij de Raad van State waarbij woningcorporaties verplicht worden om 75% van het bezit aan de huurders aan te bieden tegen de marktprijs. Het kabinet tracht hiermee het corporatiebezit verder af te bouwen. Door de huidige crisis op de woningmarkt is de verwachting dat er weinig vraag onder huurders is om de woning te kopen, terwijl beleggers steeds meer geïnteresseerd raken in woningvastgoed als lange termijnbelegging (Vastgoedmarkt 2012).

3.4 Woningmarkt Noordoost Fryslân

3.4.1 Ontwikkeling woningvoorraad Noordoost Fryslân

In de periode tussen 2000 en 2010 zijn er meer woningen aan de voorraad toegevoegd dan hieraan zijn onttrokken. Dit geldt zowel op regionaal niveau als voor de afzonderlijke gemeenten. Na 2000 lijkt er kentering te ontstaan in de netto toevoegingen aan de woningvoorraad (zie tabel 12, bijlage 3), waarbij fluctuaties in de bevolkingsgroei deels terugkomen in netto toevoegingen aan de voorraad (NOFA 2009).



Figuur 34: Sloop en nieuwbouw van woningen, 1988-2007 (Louter & Van Eikeren 2009)

Als de sloop en nieuwbouw in Noordoost Fryslân wordt vergeleken met het landelijk gemiddelde blijkt dat er in de periode 1988-2007 in Dongeradeel en Kollumerland c.a. verhoudingsgewijs meer gesloopt is. In Noord Fryslân is er minder nieuwbouw gerealiseerd in vergelijking tot het nationale gemiddelde (Louter & Van Eikeren 2009). Noordoost Fryslân is een stabiele regio als het niveau van sloop en nieuwbouw wordt vergeleken. De onttrekkingen aan de voorraad in de periode 2000 tot 2010 betreffen relatief veel woningen die zijn gebouwd in de naoorlogse wederopbouwperiode.

Tabel 13: Totale woningvoorraad per 01-01 (CBS 2011)

	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Achtkarspelen	10.280	10.894	10.929	10.976	11.048	11.087	11.204	11.268	11.303	11.425	11.493	11.537	11.566
Dantumadiel	6.945	7.446	7.458	7.459	7.482	7.527	7.538	7.584	7.605	7.630	7.694	7.701	7.707
Dongeradeel	9.460	9.928	10.000	10.037	10.096	10.046	10.187	10.187	10.207	10.345	10.429	10.435	10.480
Kollumerland	4.724	5.067	5.091	5.163	5.176	5.193	5.217	5.257	5.289	5.324	5.339	5.296	5.323
Noordoost	31.409	33.335	33.478	33.635	33.802	33.853	34.146	34.296	34.404	34.724	34.955	34.969	35.076

3.4.2 Kwalitatieve kenmerken

Noordoost Fryslân kent in vergelijking met de rest van Fryslân en Nederland een hoog aandeel woningen in de koopsector. Kollumerland c.a. kent het hoogste percentage particuliere woningvoorraad en het aandeel particuliere huur is laag (zie tabel 14, bijlage 3). De woningvoorraad

in Noordoost Fryslân kent een hoog percentage vrijstaande woningen. Er zijn zeer weinig appartementen met of zonder lift aanwezig en de voorraad huurwoningen bestaat voor een groot gedeelte uit tussen- en hoekwoningen (NOFA 2008). De afgelopen jaren is het aandeel meergezinswoningen zowel in Fryslân als in de afzonderlijke gemeenten toegenomen (zie tabel 15, bijlage 3). De toevoegingen aan de voorraad zouden wel eens voor een hoger percentage kunnen bestaan uit appartementen. Noordoost Fryslân en in het bijzonder Achtkarspelen kent een relatief hoog aandeel goedkope huurwoningen en laag aandeel duurdere huurwoningen. Het lage aandeel huurwoningen in het hoge huursegment biedt onder invloed van het gunstige prijsniveau en de vergrijzing kansen voor institutionele woningbeleggers (DTZ Zadelhoff 2010). Ook is het aandeel goedkope koopwoningen in de prijsklasse tot € 150.000 in Noordoost Fryslân relatief hoog, voornamelijk in Kollumerland c.s. en Dongeradeel (NOFA 2008). De woonsituatie van huishoudens wijkt in Noordoost Fryslân weinig af van het provinciale beeld. Enkele belangrijke kenmerken zijn als volgt:

- Huishoudens met kinderen bewonen ongeacht de leeftijd voornamelijk een koopwoning. Dit geldt ook voor meerpersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie 45-64 jaar.
- Alleenstaanden bewonen ongeacht de leeftijd vaker een huurwoning.
- Van de starters tot 25 jaar huurt 62% een rijtje- tussenwoning of halfvrijstaande woning.
- Van de starters tot 25 jaar heeft 38% een koopwoning. Dit betreft ook vaak een rijtje- tussenwoning of halfvrijstaande woning.
- Van de groep alleenstaanden ouder dan 65 jaar wonen slechts enkele huishoudens in een huurappartement met lift.
- Ongeveer een kwart van de alleenstaanden ouder dan 65 jaar woont in een koopwoning, waarbij slechts enkelen in een koopappartement met lift wonen.
- Van de meerpersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar woont ongeveer 59% in een (half) vrijstaande woning.
- In Noordoost Fryslân bewoont 44% van de tot de doelgroep behorende huishoudens in een koopwoning wat een hoger percentage is dan het provinciale gemiddelde.
- Van de doelgroep lage inkomens woont circa 56% in een huurwoning.

3.4.3 Woningvraag Noordoost Fryslân

Uit het meest recente woonbehoeftenonderzoek blijkt dat goedkope huurwoningen voornamelijk gewild zijn onder de groep alleenstaanden en een deel van de tweepersoonshuishoudens. Naarmate de leeftijd toeneemt, neemt de behoefte aan een betaalbare huurwoning ook toe. Van de verhuisgeneigde huishoudens boven de 65 jaar is ruim 60% op zoek naar een betaalbare huurwoning. Achtkarspelen kent een relatief grote behoefte aan goedkope huurwoningen. Dat komt doordat hier relatief veel huishoudens met een laag inkomen wonen. Eenpersoonshuishoudens boven de 65 jaar maken vaak de overstap van een koopwoning naar een huurwoning. Deze huishoudens zijn op zoek naar een aangepaste of toegankelijke (nultreden) woning vanwege de toegenomen zorgvraag.

De wijze om de ruimte op de woningmarkt te meten is door te kijken naar de verhouding tussen de gevraagde en de uit de voorraad aangeboden woningen. Dit wordt de vraagdruk genoemd die overigens theoretisch wordt benaderd omdat in de werkelijkheid de vragende huishoudens niet altijd de woonwens zullen kunnen realiseren. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat er in de regio

Noordoost Fryslân een overschot aanwezig is aan rijtjeswoningen in het huursegment. De vraagdruk in het lage huursegment is gering en de vraagdruk naar huurappartementen met een lift is echter hoog. Starters blijken voornamelijk rijtjeswoningen te betrekken wat komt door de betaalbaarheid van deze woningen. Er was in 2009 een grote vraagdruk naar vrijstaande woningen en woningen in de prijs categorie tot € 250.000. Inmiddels is de vraagdruk in de koopsector lager geworden en geldt dat de vraagdruk in de huursector is gestegen, dit komt deels door de economische onzekerheid (DTZ Zadelhoff 2010).

3.4.4 Leegstand in Noordoost Fryslân in relatie tot anticipeer- en krimpregio's

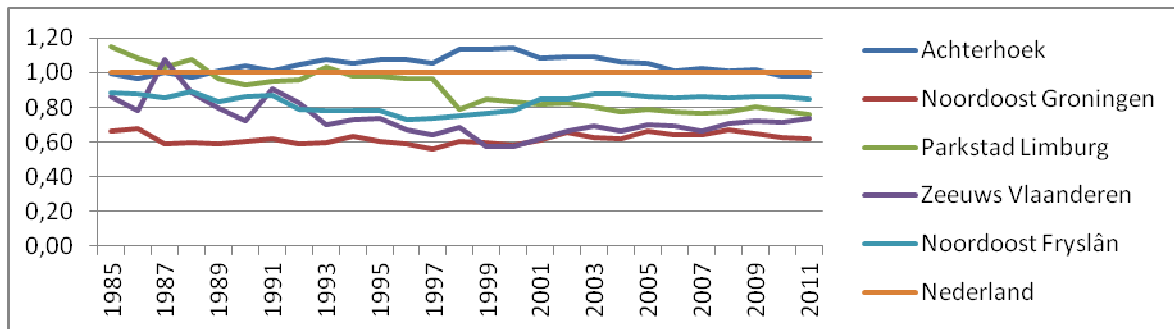
Leegstand is een prima indicator om vast te stellen of er sprake is van een ruime markt al is het nadeel dat er geen goede vergelijkbare cijfers voorhanden zijn. Uit tabel 16 (bijlage 3) blijkt dat de leegstandscijfers in Noordoost Fryslân op een lager niveau liggen dan het landelijk gemiddelde. Als woningen officieel niet zijn bewoond hoeft dit overigens niet te betekenen dat ze leegstaan, ze kunnen namelijk bewoond worden door personen die niet ingeschreven staan in het bevolkingsregister. Ook kan de woning een ander gebruik kennen zoals de functie van praktijkruimte, studio of tweede woning. De cijfers kunnen ook afwijken doordat huishoudens bij een verhuizing tijdelijk twee woningen hebben of er bij renovatieprojecten tijdelijk woningen leegstaan. Ook is het mogelijk dat woningen waarvoor een sloopvergunning is verstrekt al wel zijn meegenomen in de cijfers terwijl ze nog niet zijn gesloopt.

Omdat in Nederland een goede registratie van leegstand ontbreekt, is het goed om te kijken naar de verhouding tussen de ontwikkeling van woningen en huishoudens. Een Nederlands gemiddelde is dat het aantal woningen circa 2 % lager ligt dan het aantal huishoudens (Rigo 2011). Uit de figuren 35 en 36 blijkt dat er in Noordoost Fryslân niet meer leegstand is dan het landelijk gemiddelde. Opvallend is dat voor Zeeuws-Vlaanderen geldt dat het aantal woningen circa 10% hoger ligt dan het aantal huishoudens. Dit komt doordat er veel woningen als tweede woning of recreatiewoning in gebruik zijn. In de andere krimpgebieden is dit niet het geval, waardoor de kans op leegstand groter is. In Parkstad Limburg blijkt dat de overmaat aan woningen samengaat met leegstand. In Parkstad Limburg zijn er de afgelopen jaren meer woningen toegevoegd aan de voorraad, dan dat het aantal huishoudens is gegroeid (zie figuur 37, bijlage 3). Als er tegenover de nieuwbouw geen sloop staat zal er leegstand optreden in de kwalitatief mindere delen van de woningvoorraad. In Noordoost Fryslân loopt de ontwikkeling van het aantal woningen en het aantal huishoudens meer in de pas met elkaar, al blijkt de laatste jaren dat de groei in het aantal woningen de groei in het aantal huishoudens overtreft. Zie hiervoor en voor een gemeentelijke doorkijk de figuren 38 tot en 41 uit bijlage 3.

3.4.5 Vergelijking prijsontwikkeling met andere krimp- en anticipeerregio's

In figuur 42 staat het relatieve mediane prijsniveau weergegeven over de periode 1985-2011 van door NVM-makelaars verkochte woningen. De 1-lijn is het landelijke gemiddelde. Wat opvalt, is dat in Parkstad Limburg de prijsdaling al voor de eeuwwisseling is ingezet. De prijzen zijn in anticipeerregio de Achterhoek lange tijd gestegen en zijn sinds de eeuwwisseling aan het dalen. In Zeeuws- Vlaanderen zijn de prijzen tot de eeuwwisseling gedaald en daarna in verhouding tot de rest van Nederland licht gestegen. Noordoost Groningen en Noordoost Fryslân is de situatie onveranderd gebleven. Uit onderzoek van RIGO (2011) blijkt dat de economische crisis ervoor heeft gezorgd dat sommige regio's de relatieve achterstand in het prijsniveau hebben ingelopen en dat dit komt omdat de prijzen in krimpregio's minder snel zijn gedaald dan in de rest van het land. De prijsdalingen in

Nederland zijn vooral opgetreden in de duurdere segmenten in de schaarse woningmarkten, wellicht als gevolg van een luchtbel, waarvan in krimpregio's geen sprake is.



Figuur 42: Ontwikkeling relatieve prijsniveau krimp- en anticipeerregio's 1985-2011 (NVM, eigen bewerking 2012)

Uit de figuren 43 en 44 (bijlage 3) kan worden opgemaakt dat krimpgebieden voor de eeuwwisseling de belangrijkste (relatieve) prijsdalingen doormaken en de anticipeerregio's na de eeuwwisseling. Rigo (2011) constateert dat dit kan betekenen dat relatieve prijsdalingen vooral aan het begin van het krimpproces plaatsvinden en hierna zullen stabiliseren. De relatieve prijsontwikkeling in Noordoost Fryslân is tussen 2002 en 2011 nagenoeg gelijk gebleven (+1%). Dit in tegenstelling tot de Achterhoek (-11%), Parkstad Limburg (-7%) en Noordoost Groningen (-7%) waar de relatieve prijsontwikkeling is gedaald. In Zeeuws-Vlaanderen is deze gestegen (+11%).

Om de kwalitatieve verschillen gedeeltelijk op te heffen wordt gekeken naar de prijs per vierkante meter (zie figuren 45 en 46, bijlage 3). Hieruit blijkt dat de relatieve prijsontwikkeling per vierkante meter in nagenoeg alle krimp- en anticipeerregio's tussen 2002 en 2011 is gedaald. In de Achterhoek was de daling het hoogst (-13%), in Noordoost Groningen en Parkstad Limburg was de daling -10%. In Noordoost Fryslân was de daling -7%. In Zeeuws Vlaanderen was er sprake van een relatieve stijging van +13%. Er mag geconcludeerd worden dat de prijsontwikkeling in anticipeerregio's en krimpgebieden achterblijft bij de rest van Nederland. Door te kijken naar het woningtype kunnen meer kwalitatieve verschillen opgeheven worden. Er wordt slechts naar rijtjeswoningen en vrijstaande woningen gekeken, omdat er voor appartementen te weinig markt en aanbod is in Noordoost Fryslân.

Prijsontwikkeling rijtjeswoningen

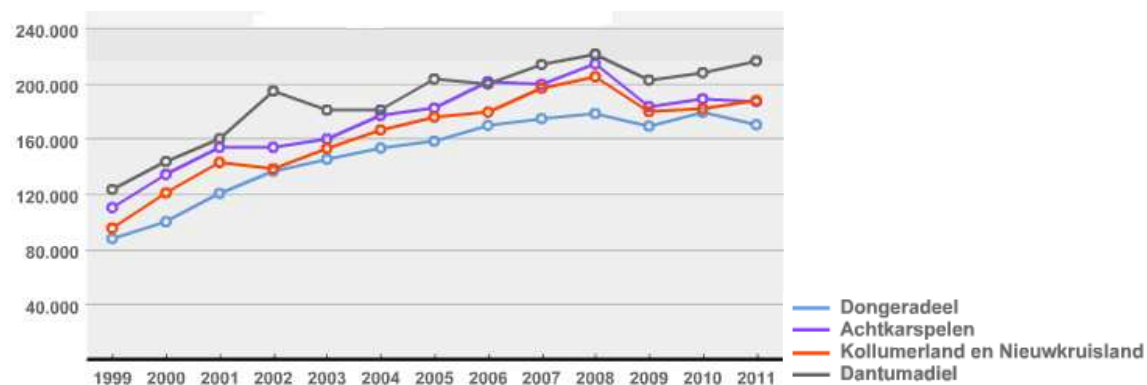
Wat opvalt bij de relatieve prijsontwikkeling van rijtjeswoningen is dat deze tussen 2002 en 2011 is gestegen (+6%) in Noordoost Fryslân en Zeeuws Vlaanderen (+11%). In De Achterhoek is deze licht gedaald (-3%) en in de krimpgebieden Parkstad Limburg (-13%) en Noordoost Groningen (-10%) is de daling behoorlijk (zie figuren 47 en 48, bijlage 3). Wat bij de prijsontwikkeling per vierkante meter (zie figuren 49 en 50, bijlage 3) opvalt is dat de relatieve prijsontwikkelingen tussen 2002 en 2011 met uitzondering van Zeeuws Vlaanderen (+11%) een behoorlijke daling laten zien: Parkstad Limburg: -14%, Noordoost Groningen: -11%, Noordoost Fryslân: -6% en de Achterhoek: -7%. Verder valt op dat de prijzen in Noordoost Groningen en Noordoost Fryslân de laatste twee jaren onderuit zijn gegaan. In krimpregio's Noordoost Groningen en Parkstad Limburg manifesteert het probleem zich in de kwalitatief mindere woningsegmenten en verslechterd de marktsituatie voor deze segmenten. Voor de anticipeerregio's geldt dit in een iets mindere mate.

Prijzontwikkeling vrijstaande woningen

Als gekeken wordt naar de prijsontwikkeling voor vrijstaande woningen dan valt op dat de relatieve prijsontwikkelingen tussen 2002 en 2011 met uitzondering van Zeeuws Vlaanderen (+16%) en Noordoost Fryslân (+4%) een daling laten zien (zie figuren 51 en 52, bijlage 3): Parkstad Limburg -7%, Noordoost Groningen (-12%) en de Achterhoek (-18%). Bij de relatieve prijsontwikkeling per vierkante meter tussen 2002 en 2011 is hetzelfde beeld te zien (zie figuren 53 en 54, bijlage 3). Hier geldt voor Zeeuws-Vlaanderen een groei van 17%, voor Noordoost Fryslân blijft de ontwikkeling gelijk op 0%. Een daling is er voor Parkstad Limburg (-6%), Noordoost Groningen (-7%) en de Achterhoek (-10%). Mede door de economische crisis zijn in krimp en anticepeerregio's de prijzen van vrijstaande woningen ook gedaald.

3.4.6 Woningprijsontwikkeling Noordoost Fryslân

De woningprijzen liggen in Noordoost Fryslân aanmerkelijk lager dan het Nederlands gemiddelde (zie tabel 17, bijlage 3). De locatie in periferie van Nederland maakt het een minder interessante regio om te wonen, waardoor er minder vraag naar woningen in Noordoost Fryslân is dan bijvoorbeeld in de stedelijke gebieden en de Randstad. De geringe vraag en het relatief lage inkomensniveau zorgen ervoor dat de woningprijzen in Noordoost Fryslân op een lager niveau liggen. In de stedelijke gebieden zoals in de Randstad, Noord-Brabant en Gelderland is een ruimere en beter toegankelijke arbeidsmarkt aanwezig en dit zorgt ervoor dat er in die gebieden een grotere vraag naar woningen is en het aanbod onder druk staat (Van Dam & Visser 2006).



Figuur 55: Prijzontwikkeling op jaarbasis 1999-2011 (woningmarkt cijfers 2011)

Zowel op nationaal niveau als ook op regionaal niveau is als gevolg van de economische crisis het aantal transacties sinds 2009 behoorlijk afgenomen en zijn de transactieprijzen gedaald. Voor Noordoost Fryslân geldt hierbij geen afwijkend beeld ten opzichte van de nationale trend (zie figuren 56 tot en met 58, bijlage 3). Op een lager schaalniveau, binnen een gemeente zijn er kleine kernen waarbij het prijsniveau vaak lager ligt dan het gemiddelde gemeenteniveau, zie hiervoor figuur 59, bijlage 3.

4 Krimp en de gevolgen voor de woningmarkt

Voor de woningmarkt is een bevolkingsafname van minder groot belang dan ontwikkelingen van het aantal en de samenstelling van huishoudens (Rob & Rfv 2008; Van Dam e.a. 2006; Verwest e.a. 2008). De huishoudens vormen namelijk de vraagzijde van de woningmarkt, waarbij de kwantitatieve vraag naar woningen afhankelijk is van het aantal huishoudens. Indien het aantal huishoudens zal toenemen, zal de vraag naar woningen ook toenemen. Zal het aantal huishoudens dalen, dan zal de vraag naar woningen ook dalen. In de regio's waar nu al een bevolkingsafname plaatsvindt, is thans voornamelijk nog sprake van huishoudensverduunning wat eigenlijk alleen gevolgen heeft voor de kwalitatieve vraag naar woningen. Naast het aantal huishoudens en de samenstelling hiervan is het menselijk kapitaal de belangrijkste factor in het bepalen van de woningvraag (Neuteboom & Brounen 2007; Eichholtz & Lindenthal 2009). Volgens Eichholtz en Lindenthal (2009) hebben lager opgeleide huishoudens (of huishoudens waarin een chronisch ziekte of handicap) gemiddeld genomen een verhoudingsgewijs betrekkelijk menselijk kapitaal en er is onder deze groep sprake van minder vraag naar goede woningen. Uit eerder onderzoek van Glaeser & Gyourko (2005) blijkt dat het aandeel hooggeschoolden van de beroepsbevolking minder toeneemt als de bevolking groeit, dan dat dit aandeel daalt bij een gelijke bevolkingsafname. Hoogopgeleide en gezonde mensen oefenen daarom een relatief grote vraag uit naar woningen. Eichholtz en Lindenthal (2009) hebben onderzocht dat vrijstaande woningen in krimpregio Parkstad Limburg het meest te kampen hebben met prijsdalingen, wat impliceert dat de vraag naar kwalitatief goede woningen afneemt en het verval van de regio zal kunnen intreden. Uit de theorie komt naar voren dat de gevolgen van krimp op de woningmarkt zijn:

- Van aanbiedersmarkt naar vragersmarkt;
- Afname verhuurbaarheid en hogere verhuismobiliteit;
- Kleinere woningvraag en prijsdalingen;
- Leegstand;
- Veranderende woningvraag;
- Makkelijker realiseren woonwensen;
- Lange verkooptijd en vastzitten in de eigen woning;
- Financieringsproblemen.

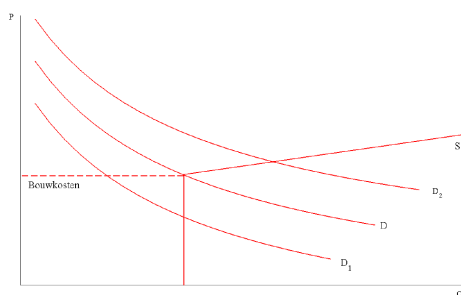
4.1 Overgang naar vragersmarkt

Indien er een huishoudensdaling optreedt en er worden geen woningen aan de markt onttrokken dan zal er een ontspannen woningmarkt ontstaan die geleidelijk aan zal overgaan in een vragersmarkt (Priemus 1999; Van Dam e.a.2007). Dit vergt volgens Eichholtz & Lindenthal (2009) een forse omslag in handelen van betrokkenen op de woningmarkt. De vraag zal namelijk het aanbod moeten gaan bepalen, waarbij het aanbod wordt bepaald door de specifieke wensen die er zijn door de vergrijzing of het beleid om de uittocht van midden- en hoge inkomens en gezinnen tegen te gaan. Woonvoorkeuren zullen in krimpregio's door de omslag naar een vragersmarkt en de dalende woningprijzen makkelijker te realiseren zijn. Dit zal op de huurmarkt leiden tot een grotere verhuismobiliteit, waarbij de wachtlijsten korter zullen worden. Woningzoekenden kunnen makkelijker een huis kopen of huren en worden minder gehinderd door concurrenten op de markt (Van der Wagt & Boon 2006). De overstap van een huurwoning naar een koopwoning zal ook

makkelijker gaan (Verwest e.a. 2008) en voor starters zijn dalende huizenprijzen gunstig, omdat ze in een dergelijk geval makkelijker toegang hebben tot de koopwoningmarkt (Van Dam & Verwest 2010). Een daling van het aantal huishoudens kan ertoe leiden dat de verhuurbaarheid van woningen onder druk komt te staan. Een ontspannen huurwoningmarkt leidt tot een hogere verhuismobiliteit waarbij de minst aantrekkelijke woningen verlaten zullen worden en worden ingeruild voor een aantrekkelijker woning die voldoet aan de woonwensen. Het gevolg hiervan is dat de minst aantrekkelijke woningen leegstaan en de huuropbrengsten zullen afnemen (Verwest e.a. 2008). De huurtoeslag maakt het dat de huurprijzen op hetzelfde niveau zullen blijven. Markthuren zullen wel worden geremd en dalen (Senden & Smeets 2009). Volgens Visser & De Boer (2009) zorgt de huurtoeslag voor bescherming van de financiële positie van de verhuurder, maar worden de problemen in de goedkope koopsector vergroot. Door een veranderende samenstelling van de huishoudens (huishoudensverdunding en vergrijzing) verandert de kwalitatieve vraag naar woningen. De vraag naar eengezinswoningen zal gaan afnemen en de vraag naar levensloopbestendige en gelijkvloerse woningen zal toenemen (Brounen & Eichholtz 2004). Doordat de huishoudensamenstelling verandert kan er wrijving tussen vraag en aanbod van typen woningen ontstaan (Verwest e.a. 2008). Deze kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod zal moeten worden tegengegaan door de huidige woningvoorraad aan te passen of te vervangen, zodat de woningvoorraad niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief tegemoet komt aan de toekomstige woningvraag.

4.2 Prijsdalingen en leegstand

Bij een gelijkblijvend woningaanbod en een vraagvermindering zullen de woningprijzen gaan dalen (Eichholtz & Cosemans 2009). De prijsdalingen ontstaan, doordat inelasticiteit van het aanbod niet zorgt voor een prijscorrectie (Rouwendal & Vermeulen 2007; Conijn 2006; Senden & Smeets 2009). Volgens Verwest (e.a. 2008) zullen de prijsdalingen in krimpgebieden deels worden tegen gegaan door een stijging van de welvaart, wat in lijn is met de Rouwendal en Vermeulen (2007) die stellen dat de prijsstijgingen in krimpgebieden afvlakken. Prijsdalingen zijn namelijk niet alleen gebaseerd op demografische druk, maar worden ook bepaald door de rentestand, het consumentenvertrouwen, hypotheekvoorwaarden of conjuncturele ontwikkelingen (Eichholtz & Cosemans 2009; Renes e. a. 2006). In Amerika bleken woningprijzen meer te dalen bij een afname van de bevolking dan dat de prijzen stijgen bij een gelijke toename van de bevolking (Glaeser & Gyourko 2005). Het onderzoek laat zien dat het aanbod sterk elastisch is als de prijzen boven de bouwkosten liggen en inelastisch is als de prijzen onder de bouwkosten liggen (vrije val). Francke (2010) constateert dat indien van een aantal woningen de woningwaarde dicht bij de bouwkosten ligt, grote prijsdalingen te verwachten zijn bij een verdere vraaguitval.

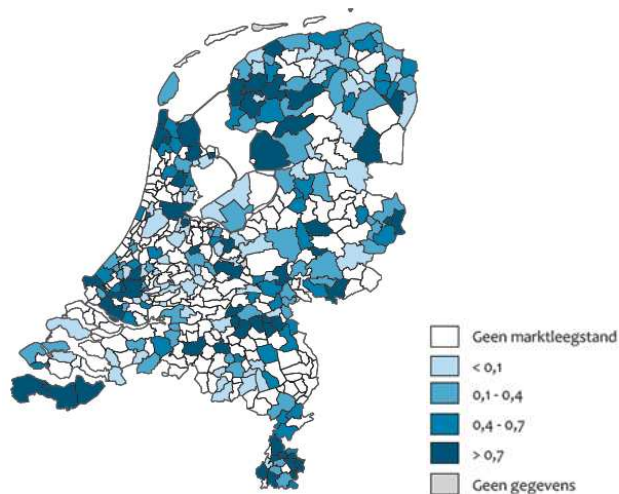


Figuur 60: Vraag en aanbod (Glaeser & Gyourko 2005)

In Nederland gaat deze asymmetrische relatie tussen prijs- en bevolkingsverandering niet helemaal op, omdat door de overheidsinterventies op de grond- en woningmarkt het aanbod ook op de middellange termijn behoorlijk inelastisch is en ongeacht de hoogte en ontwikkeling van de prijs vaststaat (Rouwendaal & Vermeulen 2007; Francke 2010). Wel blijkt dat in bestaande krimpregio's de huizenprijzen achterblijven. Er zijn volgens Ekkers (2006) vier vormen van leegstand te onderscheiden:

- Speculatieve leegstand ontstaat indien woonruimte leeg blijft staan om deze in een gunstigere marktsituatie te verhuren of verkopen, vanuit het winstoogpunt.
- Frictieleegstand ontstaat doordat bij een verhuizing tijdelijk twee woningen nodig zijn. Deze leegstand is voor het functioneren van de woningmarkt noodzakelijk, daar ze de doorstroming (verhuizingen) mogelijk maakt.
- Aanbodleegstand is leegstand doordat er teveel woonruimte wordt aangeboden. De woningvoorraad is groter dan op grond van een evenwichtig aanbodniveau vereist is.
- Vraagleegstand ontstaat doordat de actuele vraag naar woningen achterblijft bij de te verwachten evenwichtige vraag. Bij onzekerheid over het toekomstig inkomen zullen consumenten niet zo snel geneigd zijn een woning te kopen en blijft de actuele vraag achter bij de theoretische vraag.

Volgens De Vrije (1983) vallen vraag- en aanbodleegstand onder discrepantieleegstand. Hiervan is sprake indien er in een gemeente een aanmerkelijk hogere leegstand is dan soortgelijke gemeenten gemiddeld hebben. Discrepantieleegstand is niet bevorderlijk voor het functioneren van de woningmarkt, daar er sprake is van een mismatch tussen vraag- en aanbod. In krimpregio's kan er sprake zijn van discrepantieleegstand, doordat er sprake kan zijn van vraaguitval en het aanbod groter is dan de vraag. Het aanbod voldoet enerzijds niet aan de gewenste kwalitatieve vraag van de huishoudens, anderzijds neemt het aantal huishoudens af. Door het woningoverschot zal er leegstand optreden in de minst aantrekkelijke voorraad. Glock en Häussermann (2004) stellen dat in Duitse krimpgedebieden leegstand optreedt in woningen die voor de Tweede Wereldoorlog zijn gebouwd. In de ontspannen woningmarkt kunnen minder kapitaalkrachtige kopers of huurders zich meer woonkwaliteit permitteren, waardoor de leegstand zich voornamelijk in de goedkope koopsector en sociale huursector zal manifesteren. Deze voorraad bevindt zich in de minst aantrekkelijke (vroegnaoorlogse) woonwijken en is van verminderde bouwtechnische kwaliteit (Van Dam e.a. 2006; Verwest e.a. 2008; Argiola e.a. 2008). Leegstand heeft een negatief effect op de leefbaarheid (Khandekar e.a. 2007). Door langdurige leegstand in een wijk of dorp kan er verloedering en verval optreden door dichtgespijkerde ramen, een hoge doorstroom van bewoners die wegtrekken en een beperkte sociale controle. Het oordeel van bewoners over de leefbaarheid heeft invloed op de verhuisgeneigdheid (Heins 2007). Als gevolg van deze langdurige leegstand kunnen de inkomsten en woningprijzen onder druk staan (Van Dam e.a. 2006). Deze verloedering kan ertoe leiden dat er minder in de wijk wordt geïnvesteerd en de wijk in een neerwaartse spiraal kan belanden. Deze ingezette negatieve spiraal kan ervoor zorgen dat er arme, laagopgeleide inwoners met weinig toekomstperspectief naar de krimpregio worden getrokken en dat de kansrijke bewoners uit de regio wegtrekken.



Figuur 61: Marktleegestand voorraad woningcorporaties 2007 (%) (Verwest & van Dam 2008)

Eichholtz en Lindenthal (2009) constateren voor krimpregio Parkstad Limburg een lineair verband tussen leegstand en dalende woningprijzen, waarbij geen kritische waarde van leegstand valt waar te nemen, waarboven de prijzen dramatisch dalen. Francke (2010) heeft onderzocht dat de effecten van leegstand aan de onderkant van de markt doorwerken tot in de hogere segmenten. Een toename van de leegstand van 1% zal leiden tot een gemiddelde regionale prijsdaling van 1,1%. Deze prijsdaling door leegstand komt volgens Koopman (2010) boven op de relatieve prijsdaling uit de lagere welvaarts-groei in de krimpregio.

4.3 Langere verkooptijden en onverkoopbaarheid

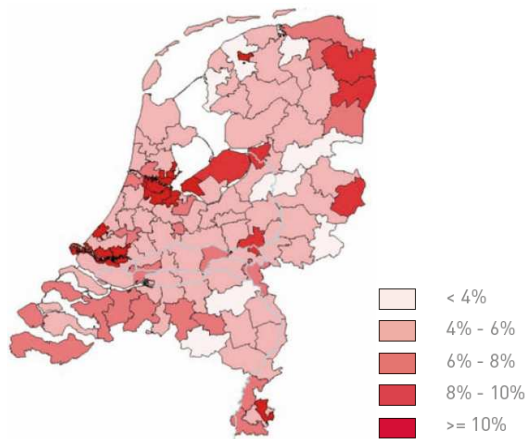
Zittende woningeigenaren zullen minder snel geneigd zijn de eigen woning te verkopen voor een prijs die lager ligt dan aanschafwaarde wat tot gevolg heeft dat de woningen langer te koop blijven staan en de woningeigenaren vast kunnen komen te zitten in de eigen woning (Verwest e.a.2008; Heins & Adriaans 2008). Eigenaren zullen eerst de eigen woning willen verkopen, voordat zij een nieuwe woning zullen kopen, waardoor de verkooptijd toeneemt en de doorstroming stagneert (Verwest e.a. 2008). Het aanbod van leegstaande woningen wordt begrensd, doordat de woningeigenaren die vastzitten in de eigen woning zekerheid willen over de verkoop hiervan (Poulus 2009). De angst onder woonconsumenten voor dubbele woonlasten of een restschuld kan ervoor zorgen dat eigenaren de wooncarrière niet in de koopsector vervolgen of niet naar een duurdere woning overstappen en blijven zitten waar ze zitten. Huishoudens met betalingsproblemen kunnen niet naar een goedkopere huur- of koopwoning verhuizen. Ondanks de leegstand aan de onderkant van de woningmarkt en lange verkooptijd van duurdere koopwoningen kan er in een neergaande woningmarkt een tekort aan duurdere huurwoningen en vooral aan middeldure koopwoningen ontstaan. Het lage aanbod of de lage leegstand onder de middeldure koopwoningen en duurdere huurwoningen kan duiden op een gebrek aan doorstroommogelijkheden. Dit kwalitatieve woningtekort onder de duurdere huurwoningen en middeldure koopwoningen kan in een krimpregio kwalijk uitpakken, aangezien een deel van de woningzoekenden met een hoge koopkracht noodgedwongen zal uitwijken naar een andere regio. Zittende eigenaren en huurders die wel in de regio blijven wonen, maar niet aan de door hen gewenste woning kunnen komen lijden een welvaartsverlies.

4.4 Betalingsproblemen en restschuld

In Nederland worden voor het overgrote deel van de woningaankopen gefinancierd met vreemd vermogen in de vorm van een hypotheek. Indien er prijsdalingen optreden kan er een risico ontstaan, omdat de hypotheekschuld hoger kan zijn dan de waarde van de woning. Dit is overigens een beperkt risico, omdat de woning in een dergelijk geval kan blijven dienen als consumptiegoed, mits de rente kan worden betaald. Uit onderzoek van Poulus (2009) blijkt dat in krimpregio Oost-Groningen het percentage vreemd vermogen in de woningfinanciering met de jaren is toegenomen tot zelfs meer dan 90% van de woningwaarde. Indien de woningprijzen gaan dalen en de rente gaat stijgen, kan dit ertoe leiden dat deze groep bewoners niet meer aan de hypotheekverplichtingen zal kunnen voldoen. Van Middelkoop (2011) heeft onderzocht dat gemiddeld 20% van de woningeigenaren in krimpregio's zoals Oost-Groningen, Delfzijl en Zuid-Limburg een verhoogd vermogensrisico loopt met een verhoogde kans op een restschuld bij verkoop van de woning waarvan de prijs is gedaald. Deze eigenaren hebben vaak niet lang geleden een woning gekocht, een aflossingsvrije hypotheek en een hoge hypotheekschuld. Volgens Schilder en Conijn (2012) is dit laatste een algemeen Nederlands risico.

Schilder en Conijn (2012) concluderen dat zowel het aantal huishoudens met een restschuld als de hoogte hiervan sterk regionaal verschilt. In de periferie van Nederland zijn volgens hen relatief lage restschulden. Vooral jongere huishoudens en huishoudens die recent een woning gekocht hebben zullen een vergrote kans op een restschuld hebben. Bij verdere prijsdalingen zal de restschuldenproblematiek toenemen. Schilder en Conijn (2012) hebben berekend dat als de woningprijzen 10% dalen ten opzichte van het niveau van 2011 dat het aantal huishoudens met problemen met circa 40% toe zal nemen. Schilder, Conijn & De Jong-Tennekes (2012) constateren dat de omvang van schades in krimpregio's niet afwijken van het landelijk gemiddelde. In anticipeergebieden zoals ook Noordoost Fryslân lijken zowel in omvang als in aantal zelfs minder restschulden voor te komen dan in de rest van Nederland. Volgens Schilder, Conijn & De Jong-Tennekes (2012) zijn schades bij hypotheeklen vooral het gevolg van individuele problemen en niet van regionale problemen. Zij merken echter op dat op gemeente- of wijkniveau de gevolgen van krimp wel sterk merkbaar kunnen zijn. Schilder, Conijn & De Jong (2012) concluderen dat huishoudens in krimpgebieden na verkoop van de woning geen grotere restschuld hebben in euro's, maar dat de kans op een restschuld wel groter is.

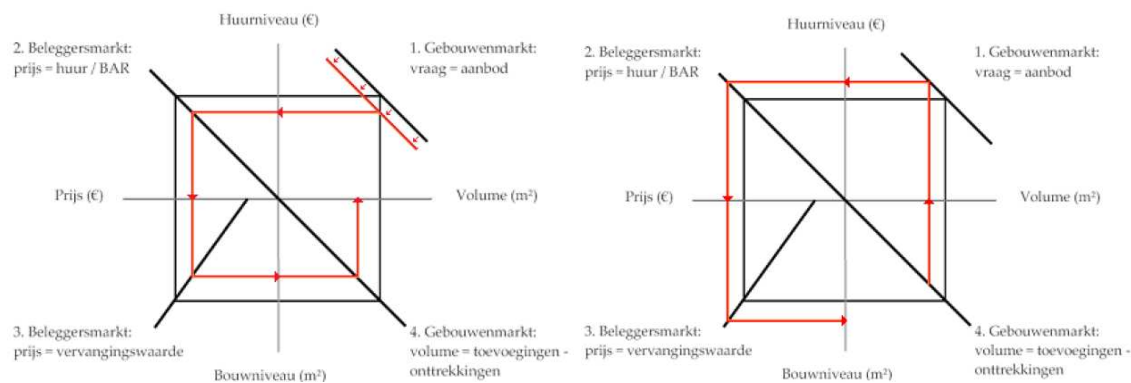
Uit onderzoek van Koopman (2010) blijkt dat een geringe welvaarts groei kan leiden tot een groeiende groep huishoudens die in betalingsproblemen raakt. De betalingsachterstand brengt hen in combinatie met het negatieve eigen vermogen in de problemen, namelijk men moet een stap terug doen naar een goedkopere woning of sociale huurwoning en wordt opgezaald met een restschuld. Van Middelkoop (2011) heeft becijferd dat circa 9% van de huiseigenaren in Delfzijl en omgeving, 6% in Oost-Groningen en 7% in Zuid-Limburg kampt met zowel een vermogen- als betalingsrisico. Van Middelkoop (2011) toont aan dat naast kenmerken van huishoudens als voorspeller van de hoogte van hypotheekrisico's ook regionale factoren als een zwakke economie met minder werkgelegenheid en een hogere werkloosheid hierop van invloed zijn wat overeenkomt met de theorie van Glaeser en Gyourko (2005) die verklaren dat een zwakke regionale economie samengaat met hogere vermogens- en betalingsrisico's.



Figuur 62: Betalingsproblemen per regio per 1 januari 2011 (BKR 2011)

4.5 Krimp en het woningmodel

De samenhang tussen de koopwoningenmarkt, beleggersmarkt, woningvoorraad en woningproductie kan door het vierkwadrantenmodel van Di Pasquale & Wheaton (1996) worden verklaard. Het model kan ook verklaren hoe krimp en een dalende woningvraag kan leiden tot leegstand, verloedering en verval. In onderstaande figuur wordt verklaard dat krimp en een hiermee gepaard gaande afname in woningvraag bij een gelijkblijvend woningaanbod leidt tot lagere huurprijzen. Dit leidt bij een gelijkblijvende rendementseis tot lagere woningprijzen. Bij gelijkblijvende bouwkosten zal hierna tot een lagere bouwproductie worden gekomen. Op de langere termijn zal dit bij een gelijkblijvend aantal onttrekkingen tot een lager woningaanbod en een nieuw evenwicht op de woningmarkt leiden.



Figuur 63: Vierkwadrantenmodel bij daling van de vraag en aanbod (DiPasquale & Wheaton, 1996, met bewerking)

Uit bovenstaand figuur 63 kan worden verklaard dat krimp en een stijging van het aantal onttrekkingen (sloop) bij een gelijkblijvende bouwproductie leidt tot een lager woningaanbod. Bij een gelijkblijvende vraag leidt dit tot hogere huurprijzen. Bij een gelijkblijvende rendementseis leidt dit tot hogere woningprijzen. Op de langere termijn zal dit bij gelijkblijvende bouwkosten tot een hogere bouwproductie (herstructurering) en uiteindelijk tot een nieuw evenwicht op de woningmarkt leiden.

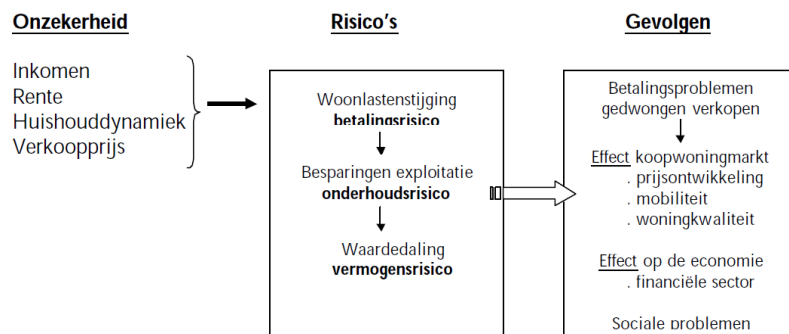
5 Probleemeigenaren van krimp op de woningmarkt

Huishoudenskrimp zal op de woningmarkt in toenemende mate tot leegstand en prijsdalingen leiden, waardoor er afzetproblemen en leefbaarheidsproblemen kunnen ontstaan. Voor welke partijen heeft dit gevolgen? Volgens Khandekar e.a. (2007) kunnen de volgende actoren als probleemeigenaren aangeduid worden:

- Particuliere eigenaar-bewoners;
- Woningcorporaties;
- Projectontwikkelaars;
- Hypotheekverstrekkers;
- Overheden.

5.1 Particuliere eigenaar-bewoners

In krimpregio's zal de courantheid van de woning gaan afnemen, mede door het niet goed op elkaar aansluiten van vraag- en aanbod (Gerrichhauzen 2007). Indien een woningeigenaar wil verhuizen zullen er minder kandidaten zijn om de woning te kopen en zal het lastiger zijn om de verhuizing te bewerkstelligen. De woningeigenaar zal hier volgens Vermande & Spalburg (1998) op kunnen reageren door het verlagen van de vraagprijs (risicovermijdende reactie), het maken van een kwaliteitsslag door het plegen van groot onderhoud (risicoreducerende reactie), het uitstellen van de verkoop (risico-overdragende reactie) of zelfs afzien van verkoop (risicoaccepterende reactie). De grootte van het risico zal volgens Gehner (2003) moeten worden afgewogen tegen de normen en criteria van de eigenaar-bewoner. Een laatste reactie van de eigenaar zou kunnen zijn om leegstand toe te staan. Een leegstaande woning zal vanwege de afnemende aantrekkelijkheid minder goed verkopen en de woningeigenaar zal waarschijnlijk met dubbele hypotheeklasten te maken gaan krijgen met een toenemende kans op betalingsproblemen.



Figuur 64: Risico's van het eigenwoningbezit (Neuteboom, 2002)

Als gevolg van de economische crisis en het afgenomen consumentenvertrouwen blijft men momenteel wonen waar men woont en ziet men af van verkoop. Hierdoor stagneert de doorstroming op de woningmarkt. Voor particuliere woningeigenaren speelt tevens mee dat de particuliere woningvoorraad relatief duur geworden is door het prijsopdrijvende effect in de periode 1998-2002. Dit heeft zich vertaald in een relatief hoge hypotheekschuld. Volgens Poulus (2007) is de technische kwaliteit van de goedkope particuliere woningvoorraad slechter dan die van de corporatiewoning. De prijs-kwaliteitverhouding van een corporatiewoning kan wel eens beter zijn dan de verhouding van eenzelfde woning uit de particuliere voorraad, zodat starters en

woningzoekenden in dat segment zich eerder zouden kunnen richten tot het aanbod de woningcorporatie.

5.2 Woningcorporaties

Bij een afnemende of veranderende woningvraag en een gelijkblijvend woningaanbod zal de woningmarkt verder ontspannen. Hierdoor zal er op de huurmarkt een grotere verhuismobiliteit plaatsvinden naar de woningen die beter aansluiten bij de woonwensen van de huurders. In de slechtste woningvoorraad zal hierdoor leegstand gaan optreden. Een groot deel van deze woningvoorraad is in handen van woningcorporaties die het lage huursegment aan de minder kapitaalkrachtige doelgroep verhuren. De woningcorporaties kunnen daarom geconfronteerd worden met leegstand en huurderving. Het gevolg van huurderving is dat er minder middelen zijn om onderhoud te plegen, waardoor de courantheid verder kan afnemen. Indien hierdoor de aantrekkelijkheid en vraag naar deze woningen verder afneemt kan een negatieve spiraal op gang komen en de leegstand verder toenemen. Als reactie op deze leegstand kan de woningcorporatie de huurprijzen gaan verlagen, al zal hiermee het risico toenemen dat lagere inkomensgroepen worden aangetrokken die weinig financiële middelen hebben om de leefomgeving op peil te houden. Er is zelfs een scenario mogelijk dat er permanente leegstand zal optreden, wanneer zelfs deze groepen zullen wegtrekken. Hierdoor verdwijnt ook het draagvlak voor voorzieningen, winkelruimten en bedrijvigheid zodat de woningcorporatie kan worden opgescheept met grote hoeveelheden leegstaande woningen.

Woningcorporaties doen er verstandig aan om de voorraad die niet aan de huidige kwaliteitseisen voldoet te gaan slopen, en wel die leegstaande woningen die een lage boekwaarde hebben omdat sloop toch een vorm van kapitaalsvernietiging is (Khandekar en Van Haeften 2007).

Woningcorporaties hebben vaak veel woningbezit in bepaalde wijken en de betrokkenheid van woningcorporaties bij de herstructurering zal volgens Poulus (2007) dan ook gebiedsgericht zijn en breder zijn dan enkel het ingrijpen in de huurwoningvoorraad. In krimpregio's liggen de woningprijzen lager en zullen bij een toenemende vraaguitval de woningprijzen verder dalen en de opbrengsten uit de woningverkoop van bestaand bezit dalen en nieuwbouwprojecten onrendabel zijn. Dit zorgt ervoor dat investeringen in de huurwoningvoorraad niet meer door verkoop van het bestaande bezit kunnen plaatsvinden (Van Schaar & De Wildt 2010). Beoogde investeringen in de krimpregio's Eemsdelta en Parkstad-Limburg kunnen door de corporaties zonder hulp van buiten niet uitgevoerd worden, omdat bij beoordeling van de investeringsplannen de solvabiliteit en rentedekkingsgraad onder de vereiste niveaus zal dalen (Centraal Fonds Volkshuisvesting 2011).

5.3 Projectontwikkelaars

In krimpregio's ligt het prijsniveau lager dan in groeiregio's en is de kans aanwezig dat de verkoopprijzen meer en verder zullen dalen, zodat dit risicovolle regio's zijn om in te investeren. Op een bepaald moment zullen de verkoopprijzen te laag zijn ten opzichte van de ontwikkelingskosten zodat niet onder de kostprijs ontwikkeld kan worden en nieuwbouw onrendabel wordt. Koopman (2010) stelt dat de onrendabele toppen op nieuwbouw zo hoog kunnen worden dat ook verevening via de grondexploitatie geen optie is. Binnen krimpregio's is nog steeds wel vraag naar kwalitatief goede nieuwbouwwoningen, maar indien de krimp permanent is zal ook de verkoop van de nieuwbouwwoningen gaan stagneren. Dit komt ook omdat de potentiële doelgroep de huidige woning eerst zal moeten verkopen en de kans groot is dat ze deze in een krimpregio niet voor een

acceptabele prijs zal kunnen verkopen. De verkoop van nieuwbouwprojecten aan institutionele beleggers zal kunnen stagneren omdat de nieuwe beleggingen geen gunstige prijsontwikkeling kennen. Het herstructureren van de woningvoorraad zal nog minder rendabel zijn voor projectontwikkelaars, omdat de kosten bij herstructurering door de aankoop van de bestaande woningen hoger zijn dan nieuwbouw. De kans is dus aanwezig dat projectontwikkelaars de krimpregio's links laten liggen wat tot gevolg kan hebben dat de vernieuwing van de voorraad en het creëren van een goede woonomgeving in de regio onvoldoende kan plaatsvinden. Projectontwikkelaars kunnen volgens Verwest (2007) ook pas gaan stoppen met nieuwbouw als de verkoop hiervan stagneert. Omdat nieuwbouw het in kwaliteit wint van de bestaande voorraad zullen de gevolgen van krimp dan al behoorlijk zijn opgetreden in de bestaande voorraad.

5.4 Hypotheekverstrekkers

Bij dalende huizenprijzen neemt de kans toe dat de hypotheekverstrekker de lening niet volledig krijgt terugbetaald en met een verlies op de lening wordt geconfronteerd. Als gevolg van stijgende rente, stijgende inflatie of dalende inkomens door ziekte, echtscheiding of werkloosheid kunnen er betalingsachterstanden optreden (DNB & AFM 2009). Een waardedaling kan optreden door macro-economische ontwikkelingen als een hoge werkloosheid, oplopende rente of aanscherping van de kredietvoorwaarden. Ook een afnemende woningvraag kan ervoor zorgen dat er een waardedaling kan optreden. Indien de woningschuld hoger is dan de waarde van de woning kan er een restschuld ontstaan. Dit wordt het restschuldrisico genoemd. Dit risico is de afgelopen jaren toegenomen, doordat consumenten vanwege de fiscale redenen een steeds hogere schuld zijn aangegaan mede door invoering van de aflossingsvrije hypotheek. Betalingsrisico's en restschuldrisico's vertalen zich voor de hypotheekverstrekker in kredietrisico's voor de gehele hypotheekportefeuille.

De hypotheekverstrekker zal bij betalingsachterstanden en het gebrek aan uitzicht op het wegwerken hiervan de verkoop van het onderpand kunnen afdwingen door tot gedwongen verkoop over te gaan. De consument kan met een restschuld opgezadeld worden als er onvoldoende opbrengsten overblijven om de lening van af te lossen. Bij onvoldoende draagkracht zal een schuldsanering of faillissement volgen en zal de bank de vordering moeten afschrijven. De afgelopen jaren is het aantal executieverkopen toegenomen. Een deel van deze gedwongen verkopen blijft onzichtbaar in verband met een hogere opbrengst door een onderhandse verkoop. Een ander groot deel van de gedwongen verkopen wordt ook bij de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) gedeclareerd, zodat de restschuld na verkoop door het Waarborgfonds Eigen Wonen (WEW) aan de bank wordt overgemaakt en zij de vordering op de consument overneemt. De NHG is een restschuldezekerings die de risico's voor hypotheekverstrekkers afdekt (Elsinga e.a. 2008). In circa vijftien procent van de gevallen neemt het WEW de vordering niet over van de banken, omdat de banken niet aan de voorwaarden hebben gedaan. De borgstelling betreft alleen het deel van de hypotheek dat nog niet (fictief over een periode van dertig jaar) annuïtair is afgelost. Het waarborgfonds eigen woningen is een private instelling met een achtervangovereenkomst van rijk en gemeenten (DNB & AFM, 2009). Doordat het WEW het restschuldrisico voor hypotheekverstrekkers draagt hebben banken geen direct belang meer bij een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst. Woningveilingen functioneren slecht en woningen worden voor een lagere prijs dan de marktprijs van de hand gedaan (Brounen 2008). Bij het ontbreken van een NHG is dit schadelijk voor de verkoper, hypotheekverstrekker en verzekeraar. Per augustus 2011 is de gedragscode voor hypothecaire financieringen gewijzigd waarbij het voor de consument mogelijk is om de restschuld

na gedwongen verkoop aan de bank af te lossen. Schilder en Conijn (2012) constateren in lijn met berichten uit de media dat banken nauwelijks bereid zijn de restschuld mee te financieren. In 2011 is het aantal gedwongen verkopen met verlies behoorlijk toegenomen en lag deze gemiddeld op 34.000 euro per woning (Vastgoedmarkt 2012). De oorzaken hiervan lagen volgens het WEW in een toename van het aantal echtscheidingen en werkloosheid (Vastgoedmarkt 2011). Volgens het Parool (2011) zullen er de komende jaren nog flink wat gedwongen verkopen plaatsvinden van woningen waarbij huishoudens de verplichtingen al maanden niet zijn nagekomen, maar waarvan de banken uit imagovrees en het nemen van verliezen nog niet tot gedwongen verkoop zijn overgegaan. De gewijzigde Europese boekhoudregels dwingen de banken om deze leningen waarvoor de woningen als onderpand dienen of gedeeltelijk af te schrijven of te veilen.

5.5 Overheden

Wonen is in Nederland een grondrecht waarbij overheden (rijk, provincies en gemeenten) zorgdragen voor (Ekkers 2006):

- De locatie: de ruimtelijke verantwoorde plaatsing van woningen en opname in gedifferentieerde woonmilieus;
- Productie: voldoende productie van nieuwbouw;
- Betaalbaarheid: rechtvaardige verdeling van woonlasten;
- Distributie: rechtvaardige verdeling van woonruimte;
- Kwaliteit: de woonruimte dient van voldoende kwaliteit te zijn.

De drie bestuurslagen gaan over het woningbouwbeleid. Hierna zal worden ingegaan op de rol van de bestuurslagen en de verschillende gemeenten in relatie tot krimpbeleid.

5.5.1 Algemene effecten krimp op overheden

Bij demografische krimp kunnen door een gebrek aan financiële middelen overheidstaken onder druk komen te staan. Bepaalde woonlocaties zullen niet meer aan de wensen voldoen, en zullen gesloopt of geherstructureerd moeten worden om de woningvoorraad en omgeving leefbaar en aantrekkelijk te houden. Door de lage en dalende woningprijzen kunnen groepen huishoudens met lage inkomens naar de regio worden getrokken, maar deze huishoudens hebben minder middelen te besteden en zullen meer moeite hebben de woning en omgeving naar behoren te onderhouden. De uitgaven van krimp gemeenten om de omgeving leefbaar te houden en de woningvoorraad op een kwalitatief goed niveau te houden (herstructurering) zullen flink kunnen toenemen, terwijl de inkomsten kunnen afnemen (Verwest e.a. 2008). Veel inkomsten vanuit het Rijk zijn namelijk gerelateerd aan het aantal inwoners en huishoudens en zullen afnemen bij een krimp. De inkomsten uit het bouwrijp maken en verkopen van bouwgronden voor nieuwbouwwoningen zullen ook onder druk komen te staan en kunnen omslaan in verliezen als het aantal huishoudens afneemt. Als gevolg van de economische crisis zijn de gemeentelijke verliezen op de ruimtelijke plannen (grondexploitatie) momenteel behoorlijk (Vastgoedmarkt 2011).

5.5.2 Het Rijk

Het Rijk stelt het algemene, nationale beleid voor provincies en gemeenten vast en legt deze rijksdoelstellingen aan hen op. Het beleid is gericht op versterking van de stedelijke regio's en de Randstad en legt de verantwoordelijkheid van de krimpaanpak neer bij de lagere overheden. Enkel in

het agenderen, het stellen van kaders en het bevorderen van bewustwording heet het Rijk zich de afgelopen jaren bezig gehouden met krimp. Ten aanzien van de beschikbaarheid van extra financiële middelen is het Rijk zuinig (Rijk, VNG, IPO 2011). Enkel gemeenten in bestaande krimpregio's kunnen vanuit het gemeentefonds extra geld tegemoet zien en het Rijk ondersteunt kleine projecten en experimenten in anticipeerregio's (VNG 2010).

5.5.3 Provincie Fryslân

De provinciale belangen zijn omschreven in het Streekplan Fryslân (2007) en de Verordening Romte Fryslân (2011) welke samen de status hebben van de provinciale structuurvisie. De belangen werken door in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Onderdeel van de verordening is de contourenkaart waarin de begrenzing van het bestaande stedelijke gebied is vastgelegd. De kwantitatieve woningprogrammering is verbonden met de contourenkaart, in zoverre dat binnen de contouren plafondloos gebouwd mag worden. Kwalitatieve afspraken zijn dat minimaal 40% van de woningtoename in bestaand bebouwd gebied bewerkstelligd moet worden, er voldoende betaalbare en levensloopbestendige gebouwd moeten worden, zowel geschikt voor starters en senioren in zowel de huur- als koopsector. In zowel de nieuwbouw als bij herstructurering zal geïnvesteerd moeten worden in duurzaamheid. De provincie heeft regelmatig overleg met de gemeenten om de woningbouwafspraken vast te leggen of te herzien. In 2008 zijn de toenmalige demografische prognoses aanleiding geweest om hernieuwde woningbouwafspraken te maken met de gemeenten over de woningbehoefte. In 2012 zijn weer gesprekken gaande met de gemeenten.

Regio Noordoost Peildatum 1-1-2008	Restant richtgetal	Aandeel in regio	Extra Ruimte	Basisruimte
Totaal	1226	100 %	53	1279
Achtkarspelen	418	32.7 %	17	435
Dantumadeel	222	21.8 %	12	234
Dongeradeel	394	30.5 %	16	410
Kollumerland c.a.	192	15.0 %	8	200

Figuur 65: Gemeentelijke verdeling planologische bouwruimte 2008-2016 (Provincie Fryslân 2008)

De provincie heeft in de gesprekken met de gemeenten aangegeven dat niet wordt getornd aan de in het verleden toegekende richtgetallen, wel heeft men het onderscheid gemaakt tussen buitenstedelijk en binnenstedelijk bouwen. De provincie heeft de gemeenten een uitbreiding van extra woningen aangeboden om knelpunten in herstructurering en binnenstedelijke transformatie op te lossen, mits wordt aangetoond dat maximaal 60% van de basisruimte beschikbaar is voor buitenstedelijke uitbreiding. Ter bevordering van transformatie, herstructurering en het binnenstedelijk bouwen wordt daar niet langer met een plafond of richtgetal gewerkt.

De provincie Fryslân heeft in 2010 twee rapportages uitgebracht die de toekomstige demografische ontwikkelingen en veranderingen op provinciaal niveau weergeven. Aan de hand hiervan zijn in samenwerking met het Actieplan Bevolkingsdaling vier experimenten gestart en is er in samenwerking met stakeholders (gemeenten, corporaties, scholen, bedrijven, zorginstellingen) een beleidsagenda en aanvalsplan "Fan mear nei Better" vastgesteld (2010). Enkele speerpunten uit de beleidsagenda zijn dat voorkomen moet worden dat er overaanbod plaatsvindt. Concurrentie tussen gemeenten moet voorkomen worden en de focus van woningbouw zal van uitleglocaties naar binnenstedelijke locaties verlegd worden, rekening houdend met de waarden en kwaliteiten van de dorpen en steden. Een belangrijk agendapunt is de transformatieopgave naar voldoende betaalbare

woningen afgestemd op de nieuwe vraag van senioren. Verder wordt ingezet op herstructurering van de bestaande voorraad en duurzaamheid en energiezuinigheid.

De rol van de provincie Fryslân is agenderend, organiserend, regisserend, kennisvergroterend en faciliterend op het gebied van krimp. Een van de speerpunten uit de menukaart krimp (2011) is naast het borgen van voorzieningen en leefbaarheid, het verbeteren en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Voor haar regietaak heeft de provincie in de periode 2012 tot en met 2015 jaarlijks € 500.000, - extra beschikbaar gesteld. Overigens is de bestaande woningvoorraad al langer speerpunt van beleid. In 2008 is het Deltaplan bestaand bebouwd gebied vastgesteld, waarin inbreiding boven uitbreiding wordt verkozen. In 2012 heeft de provinciale staten ingestemd met het "Aanvalsplan Herstructurering Friese Woningvoorraad", waarbij de provincie met corporaties en gemeenten tot en met 2022 inzet op de verbetering en verduurzaming van de bestaande voorraad. Het aanvalsplan wordt onderdeel van de streekagenda's en de plannen zullen in samenwerking met de partners concreter moeten. De provincie is van mening dat naast het opknappen en herstructureren van corporatiewoningen gelijktijdig goedkope, middeldure koopwoningen en particuliere huurwoningen moeten worden aangepakt (Provincie Fryslân 2012).

De provincie heeft voor projecten in het landelijk gebied een meerjarenprogramma landelijk gebied vastgesteld en voor kwaliteitsverbeteringen in het stedelijk gebied is er het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV3). In beide gevallen participeren Het Rijk en de Provincie hierin met middelen. Omdat na 2014 de rijksbijdrage aan ISV3 vervalt, heeft de Provincie besloten in de periode 2012-2015 € 3,7 miljoen extra beschikbaar te stellen voor het aanvalsplan herstructurering woningvoorraad (Provincie Fryslân 2011). Niet alleen de programmagemeenten (o.a. Dongeradeel) krijgen 40% van het budget, maar ook projectgemeenten kunnen in aanmerking komen voor een bijdrage. Overigens is uit de jaren tot 2010 nog een bedrag van € 12,2 miljoen aan ISV-middelen onbenut. Het totale budget voor de periode 2012 tot en met 2015 dat beschikbaar is voor stedelijke vernieuwing en herstructurering is € 11,4 miljoen. De provincie heeft uitgesproken om voor de periode 2015-2022 met een regionale verdeelsleutel te komen en om in gesprekken met de gemeenten, woningcorporaties, scholen, bedrijven en zorginstellingen de opgaven nader in te vullen (Provincie Fryslân 2012). De provincie verwacht van de partijen ook input ten aanzien van de verleiding van particuliere woningeigenaren.

5.5.4 Samenwerking Noordoost Fryslân

In 2002 zijn vier gemeenten in Noordoost Fryslân een samenwerkingverband aangegaan met de naam Noordoost Friese Aanpak (NOFA). In 2008 heeft NOFA een woningmarktanalyse verricht waaruit de belangrijkste aanbevelingen luiden dat de woningbehoefte benut zal moeten worden door strategische toevoegingen aan de voorraad die schaars zijn, dat beleid zich moet richten op groeicategorieën huishoudens ouder dan 45 jaar, dat de voorraad onvoldoende is toegespitst op vergrijzing, er onvoldoende geschikte woonvormen voor senioren zijn en de veranderende woonwensen. Het aanpassen van de voorraad hieraan is een grote uitdaging mede in het licht van de relatief grote voorraad goedkope woningen. Vraaguitval dreigt voor rijtjeswoningen in de goedkope huur of koop. De woningmarktanalyse is de aanleiding geweest om de woningbouwafspraken met de provincie te herijken en om samen met de woningcorporaties te komen tot een Strategische Woonvisie (2009). De woonvisie heeft de woonfunctie als uitgangspunt en zet in om met kwaliteit de lokale markt als eerste te bedienen, de laatste groei zo goed mogelijk te benutten, bijzondere

kleinschalige woonconcepten in de markt te zetten en een kwaliteitsslag te maken met als aanjager krimp. De inhoud van de woonvisie wordt door de gemeenten als basis gebruikt voor nieuwe woonplannen en structuurvisies. De Noordoost Friese Samenwerking is de laatste jaren meer strategisch van aard, waarbij enkel op verschillende beleidsterreinen nog wordt samengewerkt. Verschillende gemeenten hebben een fusie tegengehouden, zodat inmiddels het Netwerk Noordoost in het leven is geroepen, waarbij naast de vier gemeenten ook andere gemeenten en bedrijven en instellingen meedoen in de samenwerking (Miedema 2009). De insteek van de samenwerking is om de sociaal economische situatie te verbeteren aan de hand van concrete projecten die samen met de provincie worden gefinancierd. Enkele projecten zijn “Kansen in kernen” en de “Aanpak Duurzaam Noordoost” en de “Integrale aanpak demografische uitdagingen” (Netwerk Noordoost 2012).

Gemeenten

Krimp manifesteert zich op een regionaal niveau en door de decentralisatie van het beleid zal de opgave voornamelijk bij de gemeenten komen te liggen. Gemeenten worden geacht de lokale belangen naar eigen inzicht te regelen binnen de context van het landelijke en het provinciale belang. Het woningmarktbeleid wordt door gemeenten in woonvisies en woonplannen vastgelegd. Hierna volgt een analyse van de verschillende beleidsnota's op de volgende onderwerpen: concreet woningmarktbeleid op gebied van krimp, instrumentarium kleinere en andere woningvraag en instrumentarium bestaande woningvoorraad en particuliere woningeigenaren.

5.5.5 Gemeente Dongeradeel

Dongeradeel heeft in 2010 een discussienota krimp opgesteld die ze later met de vertegenwoordigers van de dorpen en maatschappelijke organisaties heeft besproken. Dit heeft geleid tot het beleidsprogramma Leefbaarheid en Wonen 2011-2016 met als belangrijke uitgangspunten dat er met instellingen, zorgaanbieders en bedrijven extramurale zorgwoningen zullen worden gebouwd en dat er mogelijkheden worden ontwikkeld om zo lang mogelijk in de eigen woning te kunnen blijven wonen. Verder wordt de aanpak van verpauperde panden verder geïntensiveerd door het experiment koop een krot in te zetten en strenger te handhaven. De excessenregeling in de welstandsnota is inmiddels uitgebreid.

De gemeente Dongeradeel heeft in 2011 de Notitie Beleidsuitgangspunten Wonen vastgesteld met als belangrijke uitgangspunten dat de focus op de bestaande voorraad ligt middels transformatie, herstructurering, binnenstedelijk bouwen en buitenstedelijk bouwen, waarbij het karakter en de cultuurhistorische waarden van de kernen behouden moeten blijven. De toevoegingen die de komende jaren nog gepleegd worden hebben de focus op de gewijzigde huishoudensamenstelling en woonwensen. Hierbij moet gedacht worden aan segmenten die in de voorraad onvoldoende aanwezig zijn zoals woningen voor kleine huishoudens of levensloopgeschikte woningen met verzorgd wonen voor senioren. Men wil collectief opdrachtgeverschap en zelfbouw faciliteren en het experiment Duurzaam Beschermd Dorpsgezichten verder uitwerken. Het omzetten van woningen naar recreatiewoningen wil men ook stimuleren.

De gemeente zet in op het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen van ouderen. De eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de voorzieningen. De gemeente adviseert en doet aan voorlichting, tevens stimuleert ze dat particuliere eigenaren de woning geschikt maken voor bewoning op hogere leeftijd. Nieuwbouw van extramurale zorgwoningen vindt plaats nabij verzorgingscentra in Dokkum,

Metslawier en Ternaard. Verduurzaming van de voorraad wordt gestimuleerd en energiebesparende maatregelen worden getroffen, waarbij eigenaren middels voorlichting en promotie van subsidieregelingen worden gestimuleerd energiebesparingen te realiseren, eventueel in consortiumverband.

Ten aanzien van voorzieningen zet Dongeradeel in op de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte per dorp, waarbij eenmalig samen met de dorpen zal worden geïnvesteerd. Instandhouding dient door de dorpen zelf plaats te vinden en nieuwbouw van dorpshuizen zal niet meer plaatsvinden.

Met betrekking tot de krimp is er naar aanleiding van het aanvalsplan Krimp in Holwerd een landelijk vervolggexperiment gekomen waarbinnen de mogelijkheden voor duurzame beschermde dorpsgezichten Dongeradeel verder worden onderzocht. Op dorpsniveau wordt bepaald welke woningen kunnen worden samengevoegd of gesloopt, waar gewerkt en gewoond kan worden, waar ruimte voor parkeren is in de dorpskern en waar levensloopbestendig gewoond kan worden. Ook zet Dongeradeel in op de haalbaarheid van Dorpontwikkelingsmaatschappijen in een aantal dorpen.

5.5.6 Gemeente Dantumadiel

De woonvisie van Dantumadiel die in 2010 is vastgesteld heeft als belangrijke uitgangspunten dat de focus op de kwalitatieve woningbehoefte moet komen te liggen. De bestaande voorraad zal hierbij moeten worden aangepast, zodat ze voldoet aan de veranderende woonwensen. Hierbij denkt men in termen van voorkeur aan transformatie en herstructurering, inbreiding en uitbreiding. Waarbij de toevoegingen zich focussen op segmenten die onvoldoende aanwezig zijn in de bestaande voorraad zoals betaalbare en levensloopbestendige woningen nabij zorgvoorzieningen. De toevoegingen aan contingent zullen in combinatie met investeringen in de openbare ruimte, zorg- en welzijninfrastructuur voornamelijk plaatsvinden in de drie grote kernen Damwoude, De Westereen en Veenwouden. Voor de kleinere kernen zal er notitie woonprogramma en voorzieningen worden opgesteld. Men zal in deze kernen de lokale behoefte moeten aantonen, waarbij inbreiding de voorkeur geniet.

Ook in Dantumadiel wil men ouderen zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen in de dorpen. De combinatie wonen, welzijn en zorg zal lokaal moeten aansluiten op de behoefte. Particuliere eigenaren zullen gestimuleerd moeten worden om de eigen woning aanpassen. Dantumadiel wil met een goede informatievoorziening en financiële stimuleringsregelingen bewerkstelligen dat eigenaren bij aankoop of (ver)bouwplannen rekening houden met de toekomstige zorgbehoefte. Particuliere woningeigenaren zullen worden gestimuleerd om te investeren in energiebesparende maatregelen door een duurzaamheidslening in te zetten. De verordening SVN Duurzame lening zal worden vastgesteld en het project “de helpende han” is gestart waarbij 291 bestaande woningen met twee labelsprongen zullen worden verbeterd.

De gemeente wenst in samenwerking met de private partijen en de woningcorporatie te komen tot een woonplatform, waarna bij de uitvoering van het woonbeleid ook een klankbordgroep ingesteld gaat worden die jaarlijks bijeen komt en ongevraagd en gevraagd advies geeft aan de gemeente. Deze klankbordgroep zal bestaan uit vertegenwoordigers van partijen zoals makelaars, projectontwikkelaars, zorg- en welzijnsinstellingen, bewonersvertegenwoordigingen en woningcorporatie Thús wonen.

Het concrete programma voor de periode 2012-2015 is in juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bevat onder andere een routekaart naar vitale dorpen met de focus op de openbare ruimte een initiatief om samen met externe partijen per dorp zorgarrangementen te ontwikkelen en de realisatie van seniorenhuisvesting. De in te vullen kavels voor dorpsvernieuwing zullen volledig ingezet worden voor seniorenhuisvesting.

5.5.7 Gemeente Kollumerland c.a.

Kollumerland c.a. heeft de afgelopen jaren samen met de woningcorporaties een woonplan opgesteld die momenteel ter inzage ligt. In het woonplan ligt de focus op de bestaande voorraad. De resterende groei zal benut gaan worden om te bouwen in segmenten waarin onvoldoende aanbod is en alleen indien geen mogelijkheden in de bestaande voorraad zijn (complementair). Dit om leegstand te voorkomen. Men zet in op achtereenvolgens transformatie, herstructurering, binnenstedelijk bouwen en buitenstedelijk bouwen. Nieuwbouwcontingent wordt ingezet in de grootste kernen Kollum en Kollumerzwaag omdat hier ook de zorgvoorzieningen aanwezig zijn. In de kleinere kernen moet men de behoefte aantonen, waarbij het zogenaamde open gaten beleid mogelijkheid biedt naast inbreiding.

Naar aanleiding van gesprekken met dorpsbelangen in 2009 is de Visie Leefbaarheid vastgesteld. In elk dorp is een ontmoetingsruimte zoals een dorps huis. De regionale kern is Kollum met de kernvoorzieningen. De woondorpen zijn met uitzondering van Kollumerzwaag kleiner dan 1.500 inwoners en zijn ingedeeld in een cluster van 1.500-3.000 inwoners. Elk cluster heeft hierbij een aantal voorzieningen op maat die bereikbaar zijn.

Kollumerland zet in op het langer zelfstandig blijven wonen van senioren. Zij faciliteert met instellingen door zorg aan huis te bieden en te werken met e-care en domotica. Kollumerland constateert dat ook de intramurale zorgvraag toeneemt en dat de bestaande voorraad hiervoor niet geschikt is, zodat nieuwbouw hiervoor noodzakelijk is. Men kijkt hierbij naar de woningcorporatie. Particuliere woningeigenaren zullen worden gestimuleerd de woning zorggeschikt te maken door informatievoorziening, WMO-verstrekkingen en hen bij (ver)bouwplannen te wijzen op de toekomstige zorgbehoefte.

Kollumerland zal zorgen dat de woonomgeving kwalitatief aansluit bij de ingrepen in de voorraad. Particuliere eigenaren worden met voorlichting gestimuleerd de woning energiezuinig en levensloopbestendig te maken. Hiervoor zal het platform wonen een instrument ontwikkelen en zal een subsidieregeling worden opgetuigd.

5.5.8 Gemeente Achtkarspelen

In 2011 heeft Achtkarspelen de structuurvisie vastgesteld. Omdat de woonvisie nog niet is vastgesteld zal uit de structuurvisie geput worden. Belangrijk uitgangspunt in de structuurvisie is dat de bestaande woningvoorraad de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners zal moeten bedienen. Naast verbeteringen van de bestaande voorraad zal er transformatie noodzakelijk zijn. Achtkarspelen denkt hierbij aan sloop- en herbouw, het samenvoegen van woningen en het ombouwen van rijtjeswoningen naar twee onder een kapwoningen. Achtkarspelen stelt dat nieuwbouw niet los gezien moet worden van sloop, herstructurering en transformatie omdat uit de prognoses blijkt dat er veel minder behoefte is in tegenstelling tot het aantal plannen. Achtkarspelen wil voor het beschikbare woningbouwcontingent tot 2016 40% aanwenden voor inbreidingen en 60%

voor uitbreidingen. Ze zal hiervoor ISV-middelen inzetten om private partijen te stimuleren. De toevoegingen aan de voorraad zullen complementair moeten zijn dus schaarse categorieën zijn die de doorstroming op gang brengen en geschikt zijn voor senioren en starters. Hierbij moet gedacht worden duurzaamheid en levensloopgeschiktheid.

De insteek van Achtkarspelen is dat bewoners zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en dat woningaanpassingen worden gestimuleerd. Senioren hebben een koopwoning en willen verhuizen. Achtkarspelen wil wonen met zorg en domotica stimuleren zodat de bestaande voorraad aan de wensen kan voldoen.

Achtkarspelen steekt in op de centra Buitenpost, Surhuisterveen en Harkema. Hier zijn momenteel verzorgingstehuizen aanwezig en ziet men kansen voor woonzorgcentra. Het draagvlak voor deze voorzieningen zal hier worden versterkt. De kernen in het buitengebied wil men stimuleren storende bebouwing of bedrijven te vervangen door woningen met de ruimte voor ruimteregeling. Als er minimaal 1.000 m² wordt gesloopt mag er één extra woning in het dorp worden gebouwd. Als er 1.500 m² wordt gesloopt mag er één woning op dezelfde locatie worden gebouwd mits er een extra kwaliteitsimpuls wordt gegeven.

Men wil particuliere eigenaren prikkelen door woningen duurzaam te verbouwen door een stimuleringsregeling (duurzaamheidslening) in te zetten. Men wil dit doen door een combinatie met advies: “de helpende han”.

Concrete plannen vanuit de structuurvisie is de aanpak van verpauperde panden. In september 2011 is het handhavingsbeleid vervallen en zijn verpauperde panden vastgesteld. Met ingang van 2012 zal er jaarlijks € 42.000,- aan middelen beschikbaar komen voor de inzet van ambtenaren, het opstellen van bouwkundige rapporten, welstandsadvies, het opsporen van eigenaren en het aanbrengen van fysieke noodvoorzieningen. De welstandsnota zal worden aangepast met de uitbreiding excessenregeling zodat eigenaren aangeschreven kunnen worden. Daarnaast zullen ambtenaren worden geschoold en zal men in gesprek treden met dorpsbelangen en woningcorporaties om de prioritering vast te stellen. De insteek van Achtkarspelen is om er langs minnelijke weg uit te komen en om probleemgevallen te koppelen met andere projecten zoals de nieuwe inrichting van een centrum of straat.

5.5.9 Woonakkoorden met corporaties

Momenteel is er sprake van een impasse in het bereiken van een woonakkoord tussen woningcorporatie Thús Wonen en de gemeenten Dongeradeel, Dantumadiel en Kollumerland. De gemeenteraden zijn geschrokken van het voorraadbeleidsplan van de woningcorporatie om zich terug te trekken uit een aantal dorpen zonder voorzieningen. Dit voorraadbeleidsplan is ingegeven door de vergrijzing en ontgroening, de krediet- en vastgoedcrisis. Thús heeft de kwaliteitsingrepen in haar eigen bezit middels renovatie, nieuwbouw, sloop en verkoop becijferd op € 135 miljoen voor de komende tien jaar. Tevens heeft ze berekend dat er over tien jaar circa vijf tot tien procent minder woningbehoefte is, ook is er behoefte aan andere woningen. Er is sprake van gezinsverdunning en vergrijzing. Thús wil enkel bijdragen aan het onderhoud van voorzieningen in grotere kernen met een regionale functie. Nieuwbouw zal plaatsvinden in regio's met veel voorzieningen, in regio's met weinig voorzieningen in dorpen met 1.000 inwoners wordt enkel nieuwgebouwd in samenwerking met andere partijen. In kleine kernen met weinig of (zonder) voorzieningen zal zij haar woningbezit

afbouwen en de woningen verkopen. Van haar woningbezit zal Thús jaarlijks 25 tot 30 woningen te koop aanbieden, mede ook om de eigen ingrepen te kunnen betalen.



Figuur 66: Bezit Thús Wonen verdeeld over drie woonkerntypes van Strategisch Voorraadbeleid (Thús Wonen 2012)

Thús analyseert momenteel al haar herstructurerings- en nieuwbouwprojecten of deze aansluiten bij de woningvraag. Verder wil ze renovatieprojecten ontwikkelen waarbij de concrete projecten zijn dat de bestaande voorraad van 6.800 woningen voor € 14 miljoen nageïsoleerd zal worden (Leeuwarder Courant 2011). Ook wil ze woningen aanpassen, zodat meerdere type huishoudens hierin kunnen wonen en de levensloopbestendigheid vergroten door de voorraad geschikt te maken voor ouderen en mensen met een fysieke handicap. Dit kan door drempels weg te nemen of alle ruimten op één niveau te creëren. Ook zullen er veel woningen geschikt gemaakt worden voor het ontvangen van verpleging en verzorging, nieuwbouw van zorgwoningen zal nabij zorgsteunpunten en woonzorgcomplexen worden gepleegd. De woningen waarvoor een renovatie te kostbaar is zullen worden gesloopt, dit zijn veelal onaantrekkelijke woningen.

De gemeenteraden hebben in reactie op de plannen van Thús geëist dat zij de woningen gefaseerd aanbiedt aan de zittende huurder, verder zal Thús in alle dorpen een minimum aantal woningen moeten handhaven waarbij de gemeenteraden de geste hebben gedaan om de leegstand gaan compenseren of woning te gaan opkopen. In aanvulling op kritiek in de gemeenteraden en plaatselijk belangen en in overleg met de Gemeente Kollumerland heeft Thús Wonen besloten om huurwoningen die vrijkomen in de grotere kernen niet automatisch te verkopen. Thús wonen stelt de nieuwe klant voor de keuze om deze te huren of te kopen. Voor de allerkleinste kernen met minder dan 25 huurwoningen blijft het beleid van Thús Wonen ongewijzigd (Friesch Dagblad 2012).

6 Strategieën en maatregelen inzetbaar voor de particuliere woningvoorraad en eigenaren

Een strategie is de bekwaamheid om met behulp van de ter beschikking staande middelen een gesteld doel te bereiken of een plan van handelen (Vandale 2011).

In dit hoofdstuk zal eerst worden toegelicht wat algemene uitvoeringsstrategieën zijn die kunnen worden toegepast, waarna instrumenten en strategieën zullen worden bekeken die ingezet kunnen worden bij de particuliere woningvoorraad.

6.1 Algemene uitvoeringsstrategieën bij krimp

Om de gevolgen van krimp te begeleiden zijn er in de literatuur een aantal strategieën omschreven die kunnen worden toegepast door de woningmarktspelers om verdere leegstand, prijsdalingen en verval van regio's te voorkomen (Verwest e.a. 2008, Eichholtz & Lindenthal 2009).

Tabel 18: Beleidsalternatieven en uitvoeringsstrategieën (Verwest e.a. 2008, Eichholtz & Lindenthal 2009)

Beleidsalternatieven	Uitvoeringsstrategie
Kleinere woningvraag	Slopen Nieuwbouw matigen Minder huurwoningen door verkoop
Andere woningvraag	Herstructurering Nieuwe woonconcepten Verbetering woonomgeving
Regionale afstemming	Regionale woonvisie

Herstructurering en sloop worden gezien als belangrijkste uitvoeringsstrategieën (Verwest e.a. 2008; Rob & Rvf 2008; Eichholtz & Lindenthal 2009). In krimpregio Parkstad Limburg zijn gemeenten en woningcorporaties inmiddels voortvarend begonnen met het wegwerken van het overaanbod door sloop en herstructurering. De leegstand stond eind 2007 op 4,9% en is eind 2010 teruggebracht tot 4% (PropertyNL 2011). Francke (2010) geeft aan dat er een verband lijkt te bestaan tussen het verminderen van leegstand en de prijsstijging van de overgebleven woningen. De waardevermindering van de overgebleven woningen is na het onttrekken van een bepaald aantal woningen aan de voorraad groter dan de uitgaven voor het onttrekken van deze woningen aan de voorraad. Door de combinatie van sloop en herstructurering wordt beoogd de woningvoorraad zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin beter te laten aansluiten op de woningvraag. Volgens Verwest e.a. (2008) worden er bij de uitvoeringsstrategieën twee problemen onderscheiden:

- Financieringsvraagstuk
- Coördinatieprobleem

Particuliere eigenaren en commerciële beleggers zullen niet snel gaan slopen, zodat de sloop- en herstructureringsopgave voornamelijk bij gemeenten en woningcorporaties komt te liggen (Senden & Smeets 2009). Deze opgave vraagt flinke investeringen die lastig rendabel te krijgen zijn. Naast de sloopkosten zal de waarde van de te slopen woning direct afgeboekt moeten worden en zullen er verhuiskosten worden betaald aan de huurders. De verdien capaciteit staat onder druk, doordat er in

krimpregio's minder dicht bebouwd kan worden, zodat er minder woningen zijn om de uitgaven over te verdelen. Voor woningcorporaties geldt dat de nieuwbouw van huurwoningen onrendabel is en dat er nauwelijks interesse is voor het aankopen van het bestaande bezit (Van Dam 2007). De herstructureringsopgave van de bestaande voorraad zal voornamelijk binnenstedelijk plaatsvinden, waarbij nieuwbouw op uitleglocaties ongewenst is en de inkomsten uit de grondexploitatie niet aangewend kunnen worden om de herstructurering van te betalen. Verder speelt voor woningcorporaties mee dat zij beperkt worden in de uitvoering van de herstructurerings- en sloopopgave van huurwoningen, doordat ze te maken hebben met het ontbreken van huurinkomsten, een daling van de woningwaarde en een afnemende liquiditeit (Visser & De Boer 2009; Rijk, VNG & IPO 2009, Koopman 2010). Gemeenten zullen regionaal moeten samenwerken om de woningmarkt gezond te houden. Organisatorische problemen die optreden zijn vaak te wijten aan het gedrag van individuele gemeenten, waarbij het eigen belang vaak haaks staat op het regionale belang (Rob & Rvf 2008). Oorzaken van dit gedrag zijn (Verwest e.a. 2008):

- Het ontbreken van een bovengemeentelijke bestuurslag, zodat er enkel op vrijwillige basis een regionale samenwerking plaatsvindt voor de verdeling van de lasten.
- Krimp vindt niet in alle gemeenten plaats, de kans is daarom aanwezig dat gemeenten niet bereid zijn elkaar te ondersteunen.
- Er is bij een samenwerking angst voor freeriding door onzekerheid over het handelen van de collega's. Hierdoor wordt het resultaat negatief beïnvloedt en zullen gemeenten voor eigen gewin gaan.

In de uitvoering van de herstructurerings- en sloopopgaven lopen krimpregio's aan tegen de bestaande wet- en regelgeving die niet echt is toegespitst op krimpopgaven en het gebrek aan synergie in de fondsvorming die ook niet is toegespitst op krimpopgaven.

Strategieën en instrumenten voor de particuliere woningvoorraad

Vanuit de literatuur zijn strategieën en maatregelen naar voren gekomen die (kunnen) worden ingezet om de particuliere woningvoorraad aan te passen en de particuliere woningeigenaar te motiveren. De strategieën en maatregelen worden hierna toegelicht:

- Opplussen van de woning
- Samenvoegen van de woning
- Procesbegeleiding
- Fondsvorming bij herstructurering
- Handhaving
- Nieuwe woningfinancieringen en arrangementen

6.2 Opplussen van de woning

Van de woningvoorraad is in Nederland ongeveer de helft van de woningen in handen van particuliere woningeigenaren. De andere helft van de woningen is in handen van verhuurders. Als de zorgvraag bij een particuliere eigenaar toeneemt, zal het lastiger zijn te verhuizen omdat er onvoldoende zorggeschikte en betaalbare woningen in de omgeving beschikbaar zijn en de eigen woning lastiger verkocht raakt. Door de waardedaling loont het ook niet om als woningeigenaar te investeren in aanpassingen van de eigen woning. Het blijkt dat vervangende nieuwbouw in

krimpgebieden te kostbaar is en dat goedkopere innovatieve oplossingen voor het verbeteren van de bestaande voorraad in het middensegment meer voor de hand liggen. Verduurzaming, onderhoud en beheer of het samenvoegen van woningen verdienen in dat kader de voorkeur (Koopman 2010). Visser en Poulus (2010) beamen dit door te stellen dat de nadruk meer gelegd moet worden op de bestaande voorraad en openbare ruimte door kleinschaliger investeringen. De oplossingen zullen voor een deel liggen in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. Aangezien de woningvoorraad voor een groot deel uit eengezinswoningen bestaat is het vrij eenvoudig deze zorggeschikt te maken. De particuliere woningeigenaren zijn zelf niet bereid om de woningen zorggeschikt te maken en kunnen door gemeenten en het Rijk geholpen worden op de volgende manieren (Parkstad Limburg 2010):

- Krimptoeslag voor woningaanpassingen in het gemeentefonds.
- Rentevrije hypotheek of lening voor woningaanpassingen.
- Subsidies voor particuliere eigenaren.
- Ontwikkeling actuele stadsvernieuwingsregeling voorverduurzaming particulier bezit.
- Preventief aanpassen woningen door AWBZ-middelen in een regionaal stimuleringsfonds.

6.3 Het samenvoegen van woningen

Slopen is kostbaar (kapitaalvernietiging, sloopkosten) en kan op weerstand stuiten bij omwonenden. Door woningen samen te voegen is het zonder sloop mogelijk om de woningvoorraad te verkleinen. Het samenvoegen van woningen kan op drie manieren: horizontaal, verticaal en aftoppen (sloop van hoogbouw naar laagbouw). Voordelen van het samenvoegen van woningen zijn dat de woningen vergroot en tevens kwalitatief opgewaardeerd kunnen worden en nadien tegen een redelijke prijs aangeboden kunnen worden om zo voor de gewenste doorstroming te zorgen. De woningen kunnen hiermee aansluiting vinden bij nieuwe woonconcepten zoals levensloopbestendige woningen en op deze wijze kan er meer differentiatie van woningen plaatsvinden. De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV 2011) geeft aan dat dit een prima strategie is die aantrekkelijk zou kunnen worden gemaakt door een samenvoegingregeling in het leven te roepen met de volgende ingrediënten:

- het permanent afschaffen van overdrachtsbelasting bij samenvoeging,
- belastingaftrek bij samenvoeging,
- subsidie bij huurverhoging als gevolg van samenvoeging,
- tegemoetkoming in de juridische en bouwtechnische kosten
- kosteloos beschikbaar stellen van architecten voor de begeleiding.

Het samenvoegen van beeldbepalende panden en rijksmonumenten is een goede optie om leegstand aan te pakken, dit met behoud van de historische karakteristiek van object. Om de kwaliteit te waarborgen is het verstandig om de afzonderlijke architectuur van de panden individueel herkenbaar te houden (Prins & Timmer 2012).

6.4 Procesbegeleiding aan eigenaar-bewoners

Het SEV geeft aan dat in Veendam de gemeente gestart is om in de woonwijk de situatie achter de voordeur gelijktijdig aan te pakken met de fysieke staat van de woning. De bewoners krijgen procesbegeleiding bij het vinden van ondersteuning en het opknappen van de woning. Bij kleine

woningen wordt samenvoeging overwogen. De gemeente onderzoekt momenteel onder welke voorwaarden of met welke ondersteuning de bewoners zijn over te halen om te investeren in woningverbetering (SEV 2010). De ondersteuning in dienstverlening door woningcorporaties of een extern bedrijf wordt aanbevolen door Van der Schaar & de Wildt (2010), omdat woningcorporaties merken dat eigenaren die woningen van hen hebben gekocht niet altijd in staat zijn om zelf goed woningbeheer te plegen.

6.5 Fondsvorming bij herstructurering

De kwalitatief meest slechte woningen zullen als eerste aan de woningvoorraad onttrokken worden. Particuliere woningeigenaren zullen uit zichzelf niet snel bereid zijn de eigen woning te slopen of te vernieuwen. Dit wordt onderkend door de Noordelijke woningcorporaties. Zij pleiten voor een vangnet voor particuliere woningeigenaren zodat bij schrijnende gevallen de woning wordt opgekocht (opkoopfonds), opgeknapt om de woning hierna te verhuren of verkopen. Ook zijn er vormen van bezitsruil mogelijk zoals in de vorm van herverkaveling of de oprichting van woningbanken, waarbij een huurwoning in eigendom wordt uitgegeven, de vrijgekomen woning wordt ingenomen en het saldo wordt verrekend. Het opkoopfonds kan ook worden opgetuigd voor vrijkomende bestaande woningen van eigenaren die in een nieuwbouwproject een woning willen kopen. Woningcorporaties kunnen met banken gaan samenwerken ter voorkoming van gedwongen verkoop door het bezit tijdelijk uit de markt te nemen, onder bijzondere financieringsvormen te brengen en te verhuren. Woningcorporaties die actief bouwen en bestaand bezit verkopen kunnen woningen aan de onderkant van de koopsector gaan inkopen voor sloop, samenvoeging en verbetering om hierna te gaan verhuren of verkopen (Van der Schaar & de Wildt 2010). Klauwen (2010) geeft aan dat opkopen van woningen door de corporatie een oplossing is, waarbij de corporatie de woningen sloopt en nieuwbouw pleegt en deze weer verkoopt. Het oprichten van een transformatiefonds om niet alleen de sociale huursector maar de gehele woningvoorraad te herstructureren is een goede oplossing (Van der Schaar & de Wildt 2010). Het regionale herstructureringsfonds zal volgens Klauwen (2010) voor een betere regionale sturing zorgen waarbij er gebiedsontwikkeling in plaats van projectontwikkeling zal kunnen plaatsvinden en er een basis is voor cofinanciering door marktpartijen. Een regiobrede inzet van middelen zal de samenwerking van partijen versterken. In dit kader is het volgens Klauwen (2010) ook interessant op te kijken naar het instellen van een Bad bank die de slechte hypotheek overneemt zoals in Sachsen Anhalt is gebeurd.

Op kleine schaal hebben woningcorporaties in samenwerking met gemeenten en particuliere eigenaren in Fryslân initiatieven ontplooid om onverkoopbare woningen uit de markt te nemen (Doarpswurk 2010). Ook zijn de eerste publiekprivate samenwerkingsverbanden inmiddels opgetuigd die veelal bestaan uit de provincie, gemeenten, woningcorporaties, werkgeversorganisaties en banken. In Oost-Groningen hebben de betrokkenen een transformatiefonds opgericht (Vastgoedmarkt 2011), waarbij leegstaande woningen worden opgekocht. De particuliere woningvoorraad die hiervoor in aanmerking komt dient te voldoen aan eisen met betrekking tot de WOZ-waarde, het huishoudensinkomen en het vermogen (Provincie Groningen 2010). In de Achterhoek zijn ondernemers, gemeenten en maatschappelijke ondernemingen een coöperatieve samenwerking gestart met als doel om duurzame, innovatieve projecten en initiatieven te ontplooiën om op krimp in te spelen zoals de oprichting van een Achterhoekse Groene Energiemaatschappij en een regionaal gasleidingnet voor energie uit mest en groenafval (Vastgoedmarkt 2011).

Volgens Francke (2010) is het bij een sloopfonds in de praktijk lastig te bepalen wat de waarde is van de in te brengen woning. Ook is het lastig om de waarde stijging van de resterende woningen te benutten. In een participatiefonds zullen de eigenaren moeten afzien van de waarde stijging, zodat de overige deelnemers deze kunnen aanwenden voor de uitgaven van het onttrekken van de woningen aan de voorraad. Dit is juridisch lastig te bewerkstelligen. Een verhoging van de onroerendzaakbelasting om dergelijke vereveningen te bewerkstelligen zal onhaalbaar blijken, omdat ze dan verhoogd zou moeten worden van momenteel 0,1% van de waarde naar 0,5 tot 1% van de waarde (Francke 2010).

6.6 Handhaving

In krimpgebieden doet zich het probleem voor van panden waarvan de eigenaren niet bereid of in staat zijn om voor onderhoud zorg te dragen. Deze verloederde panden hebben een negatief effect op de leefbaarheid en de gemeente kan de eigenaren aanschrijven op grond van de Woningwet (Doarpswurk e.a. 2007, Klauwen 2010). In Zeeuws-Vlaanderen en enkele gemeenten in Fryslân worden de particuliere eigenaren van verwaarloosde woningen actief aangeschreven om de woning te renoveren, waarbij de gemeente dit met bestuursdwang af kan dwingen. Ook kan de gemeente middels welstandsbeleid een bepaalde mate van onderhoud afdwingen (Doarpswurk 2010). Hiertoe zal wel eerst de excessenregeling in de welstandsnota uitgebreid/ opgetuigd moeten worden dat verpauperde panden als welstandsexces beschouwd kunnen worden om handhavend te kunnen optreden. In de Randstad zijn goede ervaringen opgedaan door een combinatie van handelingen door eigenaren actief aan te schrijven, hen een aanbod tot financiering van de verbetering door het Nationaal Restauratiefonds te doen, subsidie particuliere woningverbetering aan te bieden en procesbegeleiding door bouwmanagement- en architectenbureaus te laten geschieden (Gerrichhauzen 2007).

6.7 Nieuwe woningfinancieringen en arrangementen

De afgelopen jaren zijn er verschillende financiële arrangementen en financieringen gelanceerd in de wetenschappelijke literatuur en in de media om het vertrouwen in de woningmarkt in krimpgebieden te versterken. De aanleiding hiervoor is dat het wonen in krimpgebieden met dalende prijzen kan leiden tot verliesgevende investeringen voor particulieren. Particulieren wensen liever geen verliesgevende investeringen te plegen, dus het is aannemelijk dat nieuwe inwoners niet snel in dergelijke regio's zullen willen wonen. Hierna volgt een opsomming van de verschillende arrangementen:

- Flexibele hypotheek die bij een significante waardedaling van de woning mee zal dalen (Parkstad Limburg 2010).
- Woning fiscaal te beschouwen als economisch bezit waar in jaarlijkse termijnen op afgeschreven wordt. De hypotheek wordt verminderd en het probleem van restschuld verdwijnt (Parkstad Limburg 2010).
- Het instellen van een aankoopverzekering, waardoor de consument verzekerd is tegen verlies bij verkoop en de eventuele winst bij verkoop wordt gedeeld (Parkstad Limburg).
- Afsluiten van gratis aankoopverzekeringen bij een annuïteitenhypotheek, waarmee de waarde wordt gegarandeerd en er tevens wordt afgelost (Parkstad Limburg 2010).
- Fiscale voordelen bij sloop en nieuwbouw middels een lager BTW-tarief zoals in België (Klauwen 2010).

- Invoering laag fiscaal tarief voor bedrijfsleven die maatschappelijk rendement levert in transformatie (Parkstad Limburg 2010).
- Versoepeling van de eis dat corporaties jaarlijks twee procent van de kasstroom reserveren voor aflossingen bij investeringen waarvoor de markt geen interesse heeft (Parkstad Limburg Corporaties 2011).
- Verlenging starterslening om doorstroming op gang te houden in vergrijzende markt (Provincie Limburg 2011)
- Bij sloop en aankoop door corporaties vrij overdrachtsbelasting (Vastgoedmarkt 2011).
- NHG in krimpregio's niet van toepassing op aflossingsvrije hypotheek (Vastgoedmarkt 2011).
- Banken zullen in krimpgebieden toegespitste hypotheekverstrekking moeten hanteren (Vastgoedmarkt 2011).
- Overbruggingsgarantie om verarming tegen te gaan.

Koopman (2010) betoogt dat de stagnatie op de woningmarkt in krimpregio's een tijdelijk probleem is, omdat de prijsdaling in de krimpende woningmarkten eens zal stoppen. Volgens hem zal de huishoudenskrimp voortzetten, maar hoeft het welvaartspeil niet te dalen. In Oost-Duitsland en Noordwest-Engeland zijn leegstaande woningen op onaantrekkelijke locaties uiteindelijk incourant geworden, waarmee leegstand haar prijsdrukkende effect op de middelste en hogere marktsegmenten heeft verloren. Dit heeft tot gevolg dat de woningprijzen gelijke tred zullen houden met de welvaartsontwikkeling. Na deze stabilisatie van de woningprijzen zullen de financiële risico's voor huishoudens ook afnemen. Koopman (2010) pleit ervoor om het tijdelijke gebrek aan doorstrommogelijkheden te accepteren (vervangende nieuwbouw is te kostbaar) maar om ervoor te zorgen om de negatieve spiraal van verarming te doorbreken door een overbruggingsgarantie voor dubbele woonlasten in te stellen om meer woningen vrij te maken voor de middeninkomens. Samen met het opwerpen van belemmeringen door gemeenten tegen de komst van lage inkomensgroepen zou het mogelijk kunnen zijn de koopkracht te behouden. In Rotterdam is men hier met de Rotterdamwet volgens Koopman (2010) in geslaagd.

7 Resultaten

Naar aanleiding van de hoofd- en deelvragen van dit onderzoek is een vragenlijst afgenomen onder de verschillende betrokken actoren bij het krimpprobleem, te weten drie woningcorporaties, vier gemeenten, vier projectontwikkelaars, twee hypotheekverstrekkers en drie adviseurs (zie bijlage 1). Hierna volgen per onderwerp de belangrijkste resultaten.

7.1 Krimp in Noordoost Fryslân

Over de gevolgen van krimp op de woningmarkt in Noordoost Fryslân wordt door de respondenten verschillend gedacht. De meerderheid van de respondenten is het er over eens dat er minder vraag zal zijn naar oude, kleine en kwalitatief slechte woningen met achterstallig onderhoud. De problemen zullen dus neerslaan op de minst aantrekkelijke woningvoorraad die niet meer mee zal doen op de markt.

Volgens de drie makelaars en twee van de drie woningcorporaties is er de laatste jaren veel aanbod onder de € 100.000, - beschikbaar gekomen op de markt. De woningen staan volgens de makelaars lang te koop en zijn soms onverkoopbaar. Eén van de respondenten, een projectontwikkelaar, geeft aan: “Jongeren vinden de bestaande woningen te duur, de kwaliteit slecht en de inkomsten terug voor de groeiende woonlasten. Ze zijn zich ervan bewust dat ze met minder moeten nemen en meer zullen moeten betalen aan zorg- en pensioenpremies. Ze accepteren simpelweg geen hogere woonlasten. Daarom zal de bestaande voorraad het van nieuwbouw gaan verliezen”. Deze uitspraak van de projectontwikkelaar is in lijn met de constatering van twee van de drie makelaars dat jongeren uit de dorpen vertrekken, dit overigens door gebrek aan werk. Naast jongeren vertrekken volgens acht respondenten ook ouderen naar dorpen met voorzieningen, dit voor zover ze de gedateerde woning kunnen verkopen, aldus een makelaar.

Dat de krimp gepaard zal gaan met grote waardedalingen is niet voor elke respondent een uitgemaakte zaak. Drie van de vier projectontwikkelaars geven aan dat dit het geval is in de kleine dorpen en dat nieuwbouw daar onmogelijk is. De uitdaging ligt volgens twee bouwers in het feit dat de bouwkosten hoog blijven, terwijl de bestaande voorraad in prijs daalt. De financiers brengen een nuance aan en stellen dat er sprake kan zijn van een waardevermindering, waarbij de financiering niet onder druk zal komen te staan, omdat er wordt gefinancierd op basis van een marktconforme taxatie en de leencapaciteit van de cliënt. Zij kijken bij de financiering naar de kasstromen in relatie tot de waarde van het onderpand. Volgens hen valt er een lagere opbrengst te verwachten voor het aflossen van de hypotheekschuld, waarbij de financierbaarheid in Noordoost Fryslân volgens de financiers niet slechter is dan elders.

Volgens het merendeel van de respondenten zal er meer leegstand en verpaupering gaan optreden in Noordoost Fryslân. De krimp treedt volgens de drie makelaars, twee ontwikkelaars en vier gemeenten op in de kuststreek (de Kleistreek) boven de lijn Dokkum en Kollum, voornamelijk in de kleinste dorpen. Dit wordt beaamd door een van de woningcorporaties, de enige woningcorporatie die veel woningen exploiteert in de kuststreek. De meerderheid van de respondenten is het ook eens met de stelling dat er minder nieuwbouw gepleegd zal worden en meer moet worden geherstructureerd. Twee van de vier projectontwikkelaars geven aan al niet meer voor eigen rekening en risico aan projectontwikkeling te doen in Noordoost Fryslân.

7.2 Coördinatie en financiering

Aan de respondenten is gevraagd of zij vinden dat actoren meer zouden kunnen doen aan de gevolgen van demografische krimp en de gevolgen hiervan voor particuliere woningeigenaren. De resultaten die hieruit naar voren komen zijn interessant.

Volgens twee woningcorporaties, twee adviseurs, een projectontwikkelaar en twee van de vier gemeenten is er sprake van een terugtrekkende overheid die volgens twee corporaties het ambitieniveau voor derden te hoog vaststelt. Eén van de adviseurs merkt op: “Voorheen was er sprake van burgerparticipatie, momenteel is er sprake van overheidsparticipatie”.

Twee van de vier projectontwikkelaars, een makelaar en een adviseur geven aan dat ze vinden dat gemeenten onvoldoende concrete projecten lanceren. Een respondent merkt op: “Ik heb het idee dat veel gemeenten niet weten hoe ze ermee om moeten gaan”. Een adviseur merkt op: “Er is voldoende over gesproken, het gaat nu om de organisatie- en financieringsmodellen en pilotprojecten”. Overigens vinden de meeste respondenten wel dat bij gemeenten de bewustwording over het onderwerp krimp toeneemt. Enkele respondenten geven aan dat ondanks de toenemende bewustwording er nog wel sprake is van kannibalisme onder gemeenten.

Een meerderheid van de respondenten, voornamelijk twee van de vier projectontwikkelaars, een hypotheekverstrekker, drie makelaars en de drie adviseurs, geeft aan dat gemeenten flexibeler zouden moeten zijn met de bestemming van objecten in termen van functie en afmetingen. Er zijn makelaars en adviseurs die stellen dat hele dorpen in de kuststreek een dubbele bestemming wonen en recreatie zouden moeten kunnen hebben. Enkele respondenten denken bij flexibilisering ook aan tijdelijke verhuur of bestemming van boerderijen tot woongroepbewoning. Over het verruimen van industrie en werkbestemming denken de respondenten wisselend, mede in het kader van de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. Er waren enkele respondenten zoals twee woningcorporaties, twee gemeenten plus een ontwikkelaar en makelaar die kansen zien voor Kangoeroewonen. Dit is een vorm van wonen waarbij twee of drie generaties samenwonen in hetzelfde huis of kavel. Hierbij kunnen ouderen langer zelfstandig blijven wonen.

Twee gemeenten geven aan dat zij voornemens zijn de bestemmingsplannen flexibeler te willen gaan maken en de mogelijkheden ten aanzien van Kangoeroewonen uit te breiden. Een andere gemeente verleent al vrijstelling aan woningeigenaren die op de begane grond een uitbreiding van maximaal 25 m² willen realiseren voor het creëren van een slaapkamer met douche.

Een groot deel van de respondenten geeft aan dat woningcorporaties zich meer zullen moeten richten op de eigen woningvoorraad door deze af te schrijven, te slopen en of aan te passen aan de veranderende huishoudens. De woningcorporaties zullen volgens een deel van de respondenten het heft in eigen hand moeten nemen en meer preventief woningen moeten aanpassen en slopen, in plaats van deze te koop aan te bieden en te vertrekken uit dorpen. Een adviseur stelt: “Een corporatie die zich uit het dorp terugtrekt zal een bruidschat moeten meegeven aan het dorp”. De drie woningcorporaties geven aan dat zij, daar waar de woningen niet verhuurt of verkocht kunnen worden gesloopt gaan worden. Eén corporatie sloopt preventief en bouwt hier levensloopgeschikte twee onder een kapwoningen voor terug.

Volgens twee van de vier gemeenten is de provincie goed bezig met haar aanjaagfunctie en het beschikbaar stellen van middelen voor projecten. Onder voornamelijk de woningcorporaties bestaat hierover twijfel. De provincie zou volgens hen meer mogen stimuleren en ruchtbaarheid aan campagnes mogen geven.

De grote afwezige volgens de respondenten is het Rijk. Volgens twee van de vier gemeenten, drie van de vier projectontwikkelaars, een woningcorporatie, een makelaar en twee van de drie adviseurs zal het Rijk met een regeling voor krimpgebieden of voor de bestaande voorraad moeten komen. Men vindt dit in meerderheid een rijksaangelegenheid.

Enkele respondenten geven aan de banken in de discussie te missen en meer van hen te verwachten. Zo geven twee projectontwikkelaars aan dat banken in de financiering meer zullen moeten letten op energiezuinigheid en woonlasten. Een adviseur is er bang voor dat banken helemaal geen hypotheek meer zullen verstrekken in krimpregio's.

Drie gemeenten evenals twee adviseurs, twee woningcorporaties, een projectontwikkelaar, een financier en een makelaar geven aan dat de houding van dorpsbelangen in positieve zin verandert. De bewustwording onder de dorpsgemeenschappen neemt toe en men wordt ook actiever. Al valt er voor wat betreft dit laatste wel in toenemende mate een onderscheid te maken tussen de zogenaamde 'loser' en 'winner' dorpen. Volgens deze respondenten is de lokale dorpscultuur, het lokale ondernemerschap en de mentaliteit bepalend of het dorp zal blijven bestaan. Een adviseur merkt op dat de binding met het dorp en de bereidheid om vanuit de dorpsgemeenschap zaken op te pakken in kleine dorpen groter is dan in middelgrote dorpen. Een woningcorporatie merkt op: "Vanuit de positieve gesprekken met dorpsbelangen in dorp A en de creatieve oplossingen die door hen worden aangedragen en uitgevoerd leren wij als organisatie. Met dit dorp zal het wel goed gaan komen in tegenstelling tot dorp B. Hier is de houding van dorpsbelangen negatief en niet proactief, zij oefenen slechts de haalplicht uit. Dit dorp zal het zwaar gaan krijgen". Een adviseur merkt op: "In bepaalde dorpen in Dongeradeel is een verbouwpool en actieve woningruil op gang gekomen, de dorpsbewoners willen graag lege panden opknappen, verkopen of verhuren, de binding met het onroerend goed is in deze kleine dorpen groot."

7.3 Financiële problemen en verloedering particuliere woningen

Aan de respondenten is de vraag voorgelegd wat ze van particuliere eigenaren vinden die de woning laten verloederen. Alle respondenten zijn het erover eens dat de particuliere eigenaar zelf verantwoordelijk is voor het onderhoud van zijn of haar woning en verloedering dient te voorkomen. De respondenten vinden dat woningeigenaren niet ondersteund moeten worden door de overheid en zelf verantwoordelijk zijn voor de (financiële) problemen. Enkele respondenten geven aan dat de particuliere eigenaar eerder aan de bel zal moeten trekken bij zijn hypotheekverstrekker of bij de gemeente.

Twee van de drie woningcorporaties geeft aan slechts in uitzonderlijke gevallen incidenteel een woning op te kopen indien de woning op een perfecte locatie staat en de vraagprijs laag is. Eén van de corporaties en de lokale hypotheekverstrekker geeft op dorpsniveau steun aan de gemeenschap, bijvoorbeeld voor de stichting of het beheer van een multifunctioneel centrum. Individuele gevallen worden niet gesteund.

De twee hypotheekverstrekkers geven aan dat het opheffen van achterstallig onderhoud middels een verbouwing lastig is, omdat deze sinds kort maar beperkt meegefinancierd mag worden. Twee van vier projectontwikkelaars, een makelaar en een adviseur onderkennen dit probleem ook. Eén van de financiers merkt op dat starters in dorpen wel willen, maar door het beperkt meefinancieren van verbouwingen niet kunnen. Hierdoor ziet één van de financiers het probleem van krimpende dorpen verergeren. Een lokale hypotheekverstrekker geeft aan bij verkrotting in gesprek te treden met de eigenaar. Hierbij worden maatwerkoplossingen, zoals de inzet van middelen ten behoeve van preventief onderhoud, overwogen.

Twee van de drie makelaars merken op dat het probleem van verkrotting regelmatig speelt in de dorpen en dat de gemeenschap de bewoners hierop zal moeten aanspreken. De drie adviseurs beamen dit en geven aan dat de lokale dorpsgemeenschap vaak exact weet welke huishoudens in de problemen zitten. Twee van hen geven aan dat enige ondersteuning van financiële of maatschappelijke adviseurs gewenst is. Een financier geeft aan: “Huishoudens kunnen de vaste lasten betalen, maar hebben geen budget voor onderhoud en ook geen budget om dit te financieren, financiële planning is daarom belangrijk. Je kunt ze niet verplichten om onderhoud te plegen”.

In lijn met bijvoorbeeld de krimpproblematiek in Oost-Groningen verwachten twee van de drie woningcorporaties in de nabije toekomst grotere problemen met particulier woningbezit. Voornamelijk voor de groep lage inkomens. Bij deze groep is de hypotheekschuld vaak hoger dan de woningwaarde. Volgens de woningcorporaties komt dit vaak voor bij de derde eigenaar die de woning op de top van de markt heeft gekocht. De tweede eigenaar heeft de woning vaak van de woningcorporaties gekocht. De corporaties zijn bereid om tegen kostprijs advies te geven of de particuliere woningeigenaren te laten meeliften bij planmatig onderhoud.

De respondenten zijn het er in grote lijnen mee eens dat het een maatschappelijk probleem kan worden en de omgeving en gemeenschap er last van kunnen krijgen. Het is volgens meer dan de helft van de respondenten een combinatie van sociale en economische problemen van deze huishoudens.

De meeste respondenten hebben aangegeven dat de consument zelf verantwoordelijk is voor het nakomen van de financiële verplichtingen. Volgens de meeste respondenten hebben ook de hypotheekverstrekkers een zorgplicht om de consument tegen zichzelf te beschermen en bij problemen vroegtijdig met de consument en de omgeving in gesprek te treden en maatwerkoplossingen mogelijk te maken om een woningveiling te voorkomen. Een woningruil of andere initiatieven worden vaak niet gehonoreerd zo stellen de drie makelaars. Volgens twee van de drie makelaars is er onder de hypotheekverstrekkers onvoldoende lokaal marktgevoel en zal men kritischer moeten kijken naar de staat van het object en tijdig in gesprek moeten gaan. De twee hypotheekverstrekkers geven aan dat de consument zelf een risicoafweging moet maken en zelf verantwoordelijk is, maar dat de hypotheekverstrekker ook een zorgplicht heeft. Een lokale hypotheekverstrekker stelt bij gesignaleerde problemen vroegtijdig in gesprek te geraken om woningruil of onderhandse verkoop mogelijk te maken.

7.4 Handhaving als geschikt instrument om verloedering tegen te gaan

Van alle respondenten vindt driekwart dat het instrument handhaving door de excessenregeling aan de welstandsbepaling toe te voegen bij uitstek het middel is om woningeigenaren ertoe te bewegen om achterstallig onderhoud aan te pakken. Twee respondenten zijn tegen deze vorm van actieve

handhaving omdat dit een vorm van regulering is, waarbij misbruik door ambtenaren op de loer ligt en omdat je eigenaren niet kunt dwingen. Enkele respondenten zoals twee corporaties, twee gemeenten als ook twee adviseurs gaan zelfs een stap verder en stellen zelfs een combinatie met onteigening voor.

De helft van de respondenten stelt dat een combinatie van aanschrijven met het uitbrengen van advies of een lening motiveert. Twee gemeenten, een hypotheekverstrekker, twee corporaties, twee makelaars en alle adviseurs denken hier zo over. Een adviseur meldt: "Handhaving middels inzet van de excessenregeling gebeurt in slechts twee gemeenten binnen Friesland, in 95% van de handhavingsgevallen is het resultaat positief en gaat de eigenaar zelf over tot opknappen of verkoop. In de andere 5% zijn dwangsommen opgelegd en is gevorderd om tot onteigening over te gaan. De eigenaar is inmiddels zelf tot sloop van de woning overgegaan".

Drie gemeenten geven aan dit een geschikt instrument te vinden. Eén gemeente past de handhaving op basis van de excessenregeling aan de welstandsnota al actief toe. Een andere gemeente is voornemens om dit te gaan toepassen en de twee andere gemeenten doen dit voorlopig nog niet. De gemeente die hier al mee werkt meldt als volgt: "In het kader van het Rotte Kiezen project doen we mee. Vanuit de dorpsgemeenschap krijgen wij veel signalen en brengen we de problemen in kaart met hulp van studenten van het Friesland College die het pand als project krijgen voor het maken van een bouwplan, ontwerp en exploitatie. Op basis van datgene dat wij in kaart brengen moeten de eigenaren de zaak met eigen middelen gaan opknappen. Als dit niet lukt, zullen wij handhaven en een dwangsom opleggen. Door de inzet van de dwangsom dwingen we de eigenaren om te kiezen: aanpakken, slopen of verkopen."

7.5 Toenemende zorg en het vastzitten in de eigen woning

De vraag wat respondenten vinden van ouderen die vanwege een toegenomen zorgvraag de woning moeten verlaten maar deze niet verkocht krijgen is voorgelegd aan de respondenten.

Bijna alle respondenten zijn het met elkaar eens dat dit vastzitten in de eigen woning een probleem van de oudere zelf is. De respondenten geven in meerderheid aan dat de ouderen vaak een te hoge vraagprijs in acht nemen voor een gedateerde woning. Volgens veel respondenten moet de markt haar werk doen en zullen ouderen met de vraagprijs moeten zakken. Twee van de vier gemeenten, een makelaar, een woningcorporatie en een adviseurs vinden dat hierin een taak voor de makelaars is weggelegd om beter te adviseren. Eén van de respondenten, een projectontwikkelaar, heeft een afwijkende mening: "Wij kunnen de mensen die voor ons gezorgd hebben niet zo maar laten stikken".

Eén van de financiers merkt op dat dit probleem speelt indien de bewoners overlijden of naar een verzorgingstehuis moeten. De erfgenaam of bewindvoerder heeft dan een probleem, overigens zijn het gedateerde objecten zonder hoge hypotheekschuld. Enkele respondenten geven aan dat het instrument "Verzilverd Wonen" weer uit de kast gehaald zou moeten kunnen worden. Dit wordt aangedragen door een woningcorporatie, makelaar, adviseur en financier. Een hypotheekverstrekker stelt het volgende voor: "De woning zou voor de executieprijs opgekocht kunnen worden om hierna verhuurd te worden, wij zien hierin een rol voor een woningcorporatie of belegger in weggelegd". Eén van de woningcorporaties heeft ervaring opgedaan met Verzilverd Wonen en noemt dit geen

succes vanwege de hoge aankoopssom en hoge woninghuur die daarom gevraagd moet worden. Vaak is er ook veel achterstallig onderhoud dat moet worden weggewerkt.

De opmerking dat woningen desnoods voor de grondprijs verkocht moeten worden sluit aan bij de visie van enkele respondenten zoals twee van de drie woningcorporaties, drie van de vier projectontwikkelaars en twee van drie adviseurs dat de ouderen zullen moeten afwaarderen, desnoods tegen de grondwaarde. Twee projectontwikkelaars stellen dat de maatschappij afscheid moet nemen van het beeld dat een woning een belegging is, er zal volgens hen net als op een auto moeten worden afgeschreven.

Enkele respondenten stellen dat de oorzaak van dit probleem is dat senioren niet financieerbaar zijn, zodat zij de kosten van een verbouwing niet kunnen dragen. Eén van de financiers zegt hierover: “Vaak kan iemand van 60 jaar op basis van zijn pensioeninkomen geen hypotheek meer krijgen voor een uitbreiding, hier is wellicht een taak weggelegd voor zorgverzekeraars”.

7.6 Aanpassen particuliere woningvoorraad aan vergrijzing

Op de vraag of er meer aandacht mag worden geschonken aan aanpassing van de bestaande woningvoorraad aan vergrijzing antwoorden de respondenten als volgt.

De hypotheekverstrekkers, woningcorporaties als ook twee van de makelaars en twee van de adviseurs geven aan dat de overheden meer aandacht mogen besteden aan de bestaande woningvoorraad, ook om de bewustwording onder de eigenaren te vergroten om woningvoorraad te verbeteren. Een financier als ook een aannemer en adviseur geven aan dat dit niet zo zeer een overheidsaangelegenheid is, maar wellicht een taak van Vereniging Eigen Huis. De helft van de projectontwikkelaars vraagt zich overigens af of je de voorraad moet aanpassen aan de vergrijzing. “Het upgraden van een bestaande woning is veel te duur, de vraag is of je mensen 40 of 50 jaar in een woning wilt laten wonen”. Drie van de vier gemeenten geeft aan dat ze in samenwerking met de provincie meer kunnen doen aan informatieverstrekking ten aanzien van verbetering van de bestaande voorraad, overigens zullen de eigenaren zelf de aanpassing moeten verwezenlijken.

De vraag of de inzet van de WMO middelen geschikt is voor woningaanpassingen, denken de respondenten verschillend. Twee van de vier projectontwikkelaars zijn tegen de inzet van WMO middelen omdat dit te duur is en niet wordt bevorderd om zelf initiatief te nemen. De drie adviseurs zijn hier ook op tegen met verschillende argumenten. Twee adviseurs vinden dat men met de dorpsgemeenschap naar de bestaande voorraad moeten kijken in hoeverre deze geschikt is of geschikt gemaakt kan worden eventueel in combinatie met ruiling. Twee andere respondenten vinden dat het budget dat opgaat aan woningaanpassingen beter ingezet kan gaan worden voor zorg. Eén van de respondenten geeft aan: “De zorgvraag in de top van de piramide is het meest kostbaar, overigens zijn dit de minste mensen. De lichtere zorg kan opgepakt worden middels buurt- en mantelzorg in eigen kring”.

De meeste respondenten, ook de drie gemeenten, zijn het er in elk geval mee eens dat de middelen doelmatiger moeten worden ingezet, mede ook omdat de financiering hiervan een zogenaamde open einde financiering is. Door de toenemende vraag kunnen de gemeenten voor financiële problemen komen te staan. Een adviseur stelt: “In het verleden zijn de middelen niet doelmatig toegepast. Er is bijvoorbeeld een traplift geplaatst omdat de cliënt wel zelfstandig, maar niet met een

stofzuiger de trap op kon, men had beter een tweede stofzuiger kunnen leveren”. Ook zal er meer op inkomen en vermogen getoetst moeten worden. De drie makelaars zijn het eens dat WMO enkel bij geen eigen vermogen of geen inkomen moet worden toegepast. Van de respondenten geven twee gemeenten en drie adviseurs aan dat woningcorporaties zelf de woningen preventief moeten gaan verbeteren voor haar huurders. Er zijn ook enkele respondenten die van mening zijn dat de aanvragers in overleg met de hypotheekverstrekker zelf de aanpassingen zullen moeten betalen.

7.7 Geschikte instrumenten

Aan de respondenten is voorgelegd of zij het opplussen en samenvoegen van woningen als geschikte instrumenten zien. Drie van de vier gemeenten geven aan dit als prima initiatieven te zien om het aanbod te verminderen en dit randvoorwaardelijk te ondersteunen. Een gemeente heeft momenteel een rijksexperiment lopen ten aanzien van het samenvoegen van woningen. Het opplussen en samenvoegen van woningen is volgens de helft van de respondenten (de hypotheekverstrekkers, twee woningcorporaties, twee ontwikkelaars, een makelaar en twee adviseurs) onbetaalbaar voor de particuliere markt in verband met het uitkopen van de buurman en het feit dat de woning na de investering nooit zal voldoen aan de nieuwbouweisen. Voor het samenvoegen van woningen zijn slechts enkele woningtypen geschikt. Een adviseur geeft aan: “In de dorpen is de discussie gaande hoe je het samenvoegen met verschillende eigenaren doet, woning a en woning b zijn beide 2 ton waard, na samenvoeging zal het resultaat wellicht 3 ton waard zijn. Een rondetafelgesprek tussen banken, dorpen en een vertrouwenspersoon om maatwerk te bewerkstelligen is aanbevelingswaardig”.

De woningcorporaties passen het samenvoegen van woningen wel op haar eigen woningbezit toe als hiermee de woning nog twintig jaar te exploiteren is. Zij maken hierbij van rijtjeswoningen twee onder een kapwoningen. Het opplussen doen de woningcorporaties ook voor haar eigen bezit. Ze maken hierbij de afweging tussen de investeringen om een woning een labelsprong te laten maken. Een ontwikkelaar geeft aan dat slopen en verhuizen de beste oplossing is. Volgens de drie woningcorporaties, twee ontwikkelaars, twee makelaars een hypotheekadviseur en een adviseur biedt een uitbouw aan de achterzijde van de woning of verbouw van de bestaande garage meer mogelijkheden en zal dit ondersteund moeten worden.

Het is volgens een hypotheekverstrekker, twee gemeenten, een woningcorporatie, de vier projectontwikkelaars, een makelaar en een adviseur aan de particuliere markt zelf om hiertoe initiatieven te nemen.

7.8 Verleiding en prikkels

Volgens de meeste respondenten mag er van overheidswege meer aandacht besteed worden om de particuliere woningeigenaren ervan bewust te maken dat zij zelf de woning zullen moeten aanpassen of opplussen aan de veranderende eisen en wensen. De manier waarop dit moet worden bewerkstelligd verschillen de respondenten van mening.

De helft van de respondenten geeft aan dat het zinvol is om lokale bedrijven en experts in te schakelen die bewoners adviseren en begeleiden om hen te verleiden te investeren in onderhoud en aanpassingen. Wat opvalt, is dat de dienstverleners zoals de makelaars en adviseurs evenals twee gemeenten hier wel wat inzien. Een adviseur geeft aan: “In de dorpen is hiervoor animo aanwezig,

men ziet hier de meerwaarde van in en het sluit aan bij de wensen. Het advies zal van lokale bedrijven moeten komen waarbij zij bijvoorbeeld een korting op het uurtarief geven”.

Vrijwel alle respondenten zijn tegen de inzet van subsidies om bewoners te stimuleren. Daarmee wordt slecht gedrag eigenlijk beloond en volgens een adviseur betalen wij aan het rondpompen van subsidies als belastingbetaler allemaal mee. Een gemeente stelt: “De woningcorporaties dragen premies aan het rijk af die via de subsidiestromen weer bij hen terecht komen”. Vier respondenten geven aan dat een bepaalde gevelregeling ten behoeve van beschermde dorpsgezichten in het leven kan worden geroepen. Een projectontwikkelaar geeft aan: “Er moeten randvoorwaarden gesteld worden aan de kwaliteit voor de woonomgeving, stadsherstel gaf een subsidie uit op het aanbrengen van een snijvoeg, dit heeft de omgeving een goede uitstraling gegeven”. Een projectontwikkelaar geeft aan dat een nationaal stimuleringsfonds zoals te doen gebruikelijk is in de monumentenzorg aanbevelingswaardig is.

Als er een instrument zou moeten worden ingezet dan zou volgens de hypotheekverstrekkers, vier gemeenten, twee adviseurs en enkele overige respondenten gekozen moeten worden voor leningen. Slechts één gemeente verstrekt momenteel startersleningen, drie andere gemeenten verstrekken ook duurzaamheidsleningen, waarbij de twee gemeenten die inzetten op informatiebijeenkomsten aangaven dat dit succesvol is verlopen. Een gemeente betoogt als volgt: “Er zijn voldoende woningen onder de € 100.000, - in onze gemeente beschikbaar voor starters, in het verleden hadden wij een heel apparaat opgericht voor een revolving fund. Dit was lastig te financieren, namelijk wij gaven direct het geld uit en kregen dit pas na 10 of 20 jaren terug”. De vier gemeenten geven alle vier aan onvoldoende middelen beschikbaar te hebben voor leningen en subsidies.

Door een aantal respondenten wordt de Dorpsontwikkelingsmaatschappij (DOM) genoemd als instrument om in te zetten. De drie adviseurs, een gemeente, een woningcorporatie en een ontwikkelaar geven aan hier wel iets in te zien. Eén gemeente werkt momenteel met een DOM als uitvloeisel van een Rijksexperiment. De DOM bestaat uit de dorpsbewoners en een externe accountmanager. De DOM heeft als doel om de dorpen zelf enthousiast te maken en samen met hen tot een ontwikkelingsperspectief te komen om te investeren in fysieke maatregelen en openbare en sociale maatregelen in het dorp, zoals beschermde dorpsgezichten en gevels. De subsidies en begeleiding van plannen door experts worden vanuit de DOM georganiseerd. Een adviseur geeft aan: “In combinatie met de bruidschat van corporaties die dorpen verlaten, kunnen gemeenten geld aan de bewoners geven om de bewoners zelf te laten schilderen, tuinieren en klussen in samenwerking met lokale bedrijven”.

7.9 Grondbank of sloopfonds

Aan de respondenten is voorgelegd of een sloopfonds in de nabije toekomst een uitkomst zal bieden om verloederde objecten uit de markt te nemen. De respondenten zien het in meerderheid nog niet zitten om in een opkoopfonds te participeren om bestaande woningeigenaren uit te kopen, er is geen financieel rendement omdat de uitkoop van particulieren prijsopdrijvend werkt. Eén van de adviseurs hierover: “Het werkt prijsopdrijvend, particuliere eigenaren willen namelijk de prijs voor uitkoop opdrijven en worden hiermee beloond, ik zie meer in onteigening en sloop zonder fondsen”. Volgens twee woningcorporaties, twee projectontwikkelaars, twee adviseurs, een makelaar en een gemeente is het slechts een haalbare kaart met als achtervang de onteigening.

De meerderheid van de respondenten geeft aan dat een sloopfonds door de markt zelf georganiseerd moeten worden, eventueel in een publiekprivate samenwerking. Van de projectontwikkelaars geven twee aan dat de markt het zelf moet doen en het vanzelf mogelijk wordt bij dalende prijzen en lagere grondprijzen. Eén van de projectontwikkelaars ziet in toenemende mate kansen voor sloopprocessen en opbrengsten hieruit: “Grote afvalinzameling- of sloopbedrijven kunnen ervoor zorgen dat het slopen van een woning geld oplevert in termen van grondstoffen. Gemeenten kunnen aanhaken door de inzet van langdurige werklozen als social return”.

Een lokale hypotheekverstrekker geeft aan liever een bijdrage te geven aan de gemeenschap om de leefbaarheid op peil te houden, dan te gaan participeren in een sloopfonds. De andere hypotheekverstrekker merkt op dat er geen rendement is en dat het meer een taak voor woningcorporaties en maatschappijen is. Twee van de drie woningcorporaties geven aan dat dit in de toekomst bij schrijnende beeldbepalende gevallen wel zal moeten plaatsvinden als de grondwaarde is bereikt en er gesloopt moet worden. Zij geven aan onder die voorwaarden hierin te willen participeren mits hypotheekverstrekkers en gemeenten meedoen.

Van de vier gemeenten geven er twee aan dat fondsvorming nog niet aan de orde is. Vier gemeenten geven aan dat er momenteel onvoldoende financiële middelen zijn. Een gemeente stelt: “De wethouder lanceerde al eens als proefballon om het grondbedrijf om te turnen tot grondfonds. Dit wordt overigens pas kostendekkend als de grondwaarde is bereikt en de sloopkosten zijn meegenomen. Een andere bestemming van de grond is dan mogelijk, om bijvoorbeeld parkeerproblemen in kernen aan te pakken”. Eén van de gemeenten ziet hierin een rol weggelegd voor de provincie en een andere gemeente geeft aan graag met de corporatie samen te werken. Twee gemeenten zien net als een hypotheekverstrekker en twee adviseurs meer in het optuigen van een DOM waarbij in navolging hiervan volgens twee adviseurs ook het optuigen van een gemeenschappelijke energiemaatschappij of dorpscoöperatie kansen zal bieden.

In meerderheid geven de respondenten, zoals alle gemeenten, woningcorporaties en projectontwikkelaars, aan dat de woning- en grondeigenaren zelf moeten afwaarderen en slopen. De vier gemeenten zijn al begonnen met het afwaarderen van gronden en het minder actief voeren van grondbeleid. Eén van de adviseurs over het zelf slopen: “Wie neemt het verlies? Het opknappen van woningen is leuk, maar er zullen minder woningen nodig zijn. Dan zal er toch gesloopt moeten worden waarbij banken en overheden niet willen. De bal komt hiermee dan toch bij woningcorporaties en particuliere eigenaren te liggen die zelf haar bezittingen moeten slopen”. Een andere adviseur stelt dat bij sloop geen gaten in de kern aangebracht moeten worden en dat de kwaliteit van de openbare ruimte en het landschap benut kan worden. Volgens een adviseur kan hierbij gedacht worden aan maatwerkniches als waterinfrastructuur, de aanleg van kloosters en kloosterpaden en stinsen voor woongroepen. Een vorm van gebiedsontwikkeling waarbij de gronden andere functies zullen krijgen wordt door zowel de twee adviseurs en drie van de vier projectontwikkelaars als kans genoemd als er dan toch gesloopt moet worden.

8 Conclusie

Door de drie deelvragen te beantwoorden kan de centrale vraagstelling van dit onderzoek worden beantwoordt. De deelvragen kunnen worden beantwoordt vanuit het literatuuronderzoek en de afgenomen interviews.

8.1 Deelvraag 1: Wat zijn de gevolgen van krimp voor de woningmarkt en particuliere woningeigenaren in Noordoost Fryslân?

De eerste deelvraag kan beantwoord worden vanuit het literatuuronderzoek en het praktijkonderzoek waarin statistische gegevens zijn verzameld en interviews zijn gehouden. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de belangrijkste gevolgen van demografische krimp voor de woningmarkt in Noordoost Fryslân zijn:

- Veranderende woningvraag door dubbele vergrijzing van huishoudens.
- Huishoudenskrimp op regionaal niveau pas na 2030.
- Huishoudenskrimp momenteel in de kleinste kernen in de kleiregio.
- Huishoudenskrimp door vertrek jongeren en ouderen naar grotere kernen met voorzieningen.

De belangrijkste gevolgen van krimp voor particuliere woningeigenaren in Noordoost Fryslân zijn als volgt:

- Er is een toename aan verkrotting en leegstand in de kleinste kernen waarneembaar, dit zorgt voor leefbaarheidproblemen.
- Kleine en oudere woningen in een slechte onderhoudstaat (krotten) doen eigenlijk niet meer mee op de woningmarkt, zijn onverkoopbaar en gaan tegen garageboxprijzen van de hand. Er zal steeds minder vraag zal zijn naar oude, kleine en kwalitatief slechte woningen met achterstallig onderhoud.
- Met name senioren willen graag verhuizen naar een huurwoning in een grotere kern met zorgvoorzieningen. Veel senioren hanteren overigens een te hoge vraagprijs, waardoor ze de woning niet verkocht krijgen.
- De woningprijzen in de kleinste kernen staan onder druk. Er treden prijsdalingen op en er is sprake van langere verkooptijden (overigens in lijn met overig Nederland). De laatste jaren staan er veel woningen met vraagprijzen lager dan € 100.000, - te koop.
- Er is sprake van een afnemende verhuurbaarheid voor de sociale huurwoningen in de kleinste kernen, dit blijkt uit het afnemende aantal reacties per huurwoning.
- Er is geen sprake van meer betalingsproblemen in Noordoost Fryslân dan op nationaal niveau. Zowel in omvang als in aantal lijkt er in Noordoost Fryslân minder schulden voor te komen. De kans op betalingsproblemen is wel groter als de woningprijzen verder onder druk komen te staan.

8.2 Deelvraag 2: Hoe denken betrokken actoren over krimp en de problemen van particuliere woningeigenaren?

Belangrijke constatering van betrokkenen op de woningmarkt ten aanzien van krimp zijn:

- De bewustwording onder de provincie, gemeenten en dorpsbelangen in Noordoost Fryslân neemt toe.
- Er is een tendens merkbaar dat gemeenten zich terugtrekken. Ze mogen concreter zijn in projecten en flexibeler bestemmen.
- Het Rijk en de provincie zullen regelingen ten aanzien van de bestaande voorraad en krimp mogen optuigen.
- Woningcorporaties zijn zich van de eigen opgave bewust, maar zullen preventief nog actiever de eigen sloop- en herstructureringsopgave moeten gaan oppakken, omdat eigenaar-bewoners hiertoe zonder onteigening niet bereid zijn.
- Banken zijn terughoudend in het verstrekken van financieringen voor woningaanpassingen, groot-onderhoud en het treffen van energiebesparende maatregelen. Dit is maar beperkt met vreemd vermogen te financieren.

De belangrijkste gevolgen van krimp voor particuliere woningeigenaren zijn:

- De komende jaren zal het probleem van verloedering en verkrotting in ernst gaan toenemen en zal de omgeving hier meer hinder van gaan ondervinden. Het laten verloederen van de woning is voor de eigenaar-bewoners vaak een combinatie van financiële en sociale problemen. De respondenten concluderen dat eigenaar-bewoners zelf verantwoordelijk voor het onderhoud is en de plicht heeft om de problemen vroegtijdig kenbaar te maken aan de hypotheekverstrekker of de omgeving. Omgekeerd zal ook de dorpsgemeenschap, hypotheekverstrekker en gemeente met deze eigenaar-bewoners in gesprek moeten treden en hen aan moeten spreken op de staat van onderhoud.
- Door de vergrijzing zal de groep senioren die vanwege de toegenomen zorgvraag de woning niet meer kan bewonen en gedwongen moet verhuizen gaan toenemen. Zij kunnen de woningaanpassingen niet gefinancierd krijgen. De respondenten concluderen dat deze groep zelf verantwoordelijk is voor een tijdige aanpassing of verkoop van de woning en dat de markt haar werk zal gaan doen. Van deze groep senioren is er een aandeel dat vrijwel geen hypotheek meer op de woning heeft. Deze groep zal genoeg moeten nemen met een lagere woningopbrengst dan verwacht en de makelaar zal een realistischer vraagprijs moeten adviseren.

8.3 Deelvraag 3: Hoe kunnen particuliere woningeigenaren ondersteund worden in de gevolgen van krimp en wie kunnen hen hierbij ondersteunen?

Om de verloedering aan te pakken kunnen een aantal instrumenten ingezet worden. Uit dit onderzoek blijkt dat gemeenten meer moeten handhaven. Het wordt momenteel in slechts twee gemeenten toegepast en de eerste indrukken zijn positief. Het aanschrijven van de eigenaar in combinatie met het geven van advies blijkt te helpen, men komt zo in gesprek. Door een dwangsom achter de hand te houden kan de eigenaar kiezen voor het opknappen, verkopen of slopen van de woning.

Uit het onderzoek blijkt verder dat de informatievoorziening om de woningvoorraad te verbeteren tekort schiet. De bewustwording dat eigenaar-bewoners de woning tijdig moeten aanpassen aan veranderende woonwensen en eisen zal vergroot moeten worden. Er wordt aanbevolen om de inzet van lokale bedrijven, experts en onderwijsinstellingen te beperken tot begeleiding en advisering op lokale schaal. Subsidies worden door de respondenten niet als doelmatig instrument gezien. Slechts de inzet van duurzaamheidsleningen in combinatie met de inzet van lokale bedrijven wordt als haalbaar gezien.

Woningaanpassingen die gefinancierd worden vanuit de WMO zullen als gevolg van bezuinigingen bij overheden gaan afnemen. De WMO zal doelmatiger moeten worden ingezet en de randvoorwaarden hiervoor zullen moeten worden aangescherpt. Slechts indien er onvoldoende huishoudensinkomen of eigen vermogen aanwezig is kan aanspraak gemaakt worden op de WMO. Woningcorporaties zullen volgens respondenten in toenemende mate haar eigen woningbezit tijdig moeten aanpassen.

De mogelijkheden om woningen samen te voegen of op te plussen worden niet haalbaar geacht door de respondenten. Het is kapitaalintensief vanwege het opkopen van de buurman, de investeringen leiden onvoldoende tot verbeteringen en er zijn maar een beperkt aantal woningen hiervoor geschikt. Een uitbouw aan de achterzijde van de woning of het ombouwen van de garage wordt wel als goede mogelijkheid gezien.

De respondenten geven aan dat woning- en grondeigenaren zelf moeten afwaarderen en slopen. Er zal op een gegeven moment gesloopt moeten worden om vraag- en aanbod weer in te brengen om waardedalingen te stabiliseren. Een sloopfonds en opkoopfonds zien de respondenten niet zitten, dat is momenteel een brug te ver gelet op de problematiek zoals die nu in de regio heerst. Er zijn onvoldoende financiële middelen onder woningcorporaties en gemeenten om eigenaar-bewoners uit te kopen, verder werkt dit prijsopdrijvend zo is de ervaring van woningcorporaties. De eigenaar-bewoners zullen hier zelf mee aan de slag moeten.

Slechts de bereidheid om vanuit de gemeenschap initiatieven te ondersteunen vindt gehoor bij de respondenten. Dit kan middels de inzet van lokaal advies, begeleiding en het verstrekken van informatie. Daarnaast is de inzet van experts en het verstrekken van middelen mogelijk om op dorpsniveau de situatie te verbeteren. Enkel zo zullen financiers, gemeenten als ook woningcorporaties bereid zijn om bovenlokale initiatieven te ondersteunen zoals het bijdragen aan initiatieven voor bijvoorbeeld het verbeteren van de dorpskern, een samenkomstplaats en de leefbaarheid.

Het optuigen van een Dorpontwikkelingsmaatschappij (DOM) wordt als goed instrument gezien om de dorpen actief te krijgen en van hier uit initiatieven te ondersteunen en faciliteren. Deze maatschappij bestaat uit dorpsbewoners en een externe accountmanager. Vanuit de DOM wordt per dorp een meerjarenplan en ontwikkelingsperspectief opgesteld en worden initiatieven ondersteund. Dit betreft fysieke maatregelen in het dorp of aan woningen zoals gevelregelingen. De verstrekking van financiën en de begeleiding van initiatieven wordt vanuit de DOM georganiseerd.

8.4 Hoofdvraag: Kunnen particuliere woningeigenaren in de regio Noordoost Fryslân zelf anticiperen op de gevolgen van demografische krimp of is ondersteuning hierbij gewenst?

In toenemende mate zijn woningeigenaren en dorpen zelf verantwoordelijk voor respectievelijk de woning en de leefomgeving en er valt geen steun van derden te verwachten. De woningeigenaren respectievelijk dorpsgemeenschappen zullen proactief moeten zijn en de overige stakeholders zullen slechts aanhaken indien er concrete en goede plannen (vanuit de gemeenschap) worden ingediend. Eigenaar-bewoners doen er verstandig aan zelf de woning op niveau te houden en daar waar nodig aan te passen aan veranderende woonwensen en vergrijzing. Eigenaar-bewoners zullen daarom op eigen kracht moeten opereren en dat betekent concreet voor eigen rekening en risico de woning opknappen, verkopen of laten slopen. Indien eigenaar-bewoners in dit traject begeleiding nodig hebben zullen ze de directe omgeving, gemeente of hypotheekverstrekker om hulp kunnen vragen hoe ze dit moeten oppakken.

Overheden, woningcorporaties en financiers zijn namelijk niet bij machte of bereid om woningeigenaren financieel te ondersteunen door de woning op te kopen om deze hierna op te knappen of te slopen. De partijen wijzen naar elkaar en leggen hiermee het probleem neer bij eigenaar-bewoners. Het is maar de vraag of eigenaar-bewoners in staat zijn om op eigen kracht te anticiperen op krimp.

Slechts de inzet van lokale dorpsinitiatieven zal door de partijen ondersteund worden. Het is dus zaak dat de dorpsgemeenschappen zich proactief en coöperatief zullen opstellen. Bij ondersteuning aan dorpsinitiatieven moet gedacht worden aan de ontwikkeling van Dorpontwikkelingsmaatschappijen om van daaruit de probleemgevallen aan te dragen en ondersteuning aan te bieden door de inzet van lokale bedrijven, experts en onderwijsinstellingen in de begeleiding en advisering. De informatievoorziening richting de eigenaar-bewoners om de woningvoorraad te verbeteren of aan te passen schiet namelijk tekort. De bewustwording onder eigenaar-bewoners zal vergroot moeten worden om met behulp van de actieve dorpsgemeenschap de problemen te lijf te gaan, teneinde leefbare dorpen te houden.

8.5 Kanttekeningen onderzoek

Er zijn kanttekeningen bij dit onderzoek te plaatsen en die zijn dat er een gering aantal respondenten is geïnterviewd, waarmee het onderzoek verkennend van aard is. Het uitgevoerde onderzoek is gebaseerd op een beperkt aantal bronnen en één regio, zodat er kanttekeningen geplaatst kunnen worden bij de validiteit van de getrokken conclusies en aanbevelingen.

9 Aanbevelingen

De belangrijkste aanbevelingen van dit onderzoek zijn:

- Geef meer publiciteit aan en verstrek meer informatie aan eigenaar-bewoners ten aanzien van de verantwoordelijkheid over de eigen woning en het aanpassen en onderhouden hiervan.
- Geef als financiers en gemeenten meer voorlichting aan particuliere eigenaren over de mogelijkheden om de woning aan te passen en te upgraden door hen te wijzen op regelingen en de ontwikkeling van nieuwe producten.
- Het instrument handhaving zal door meer gemeenten ingezet moeten worden om verloedering aan te pakken. Hiervoor zal eerst de excessenregeling in de welstandsnota uitgebreid moeten worden zodat verpauperde panden hieronder vallen.

Aanbevelingen voor vervolgonderzoek zijn:

- Een nader onderzoek naar de werking van en de voor- en nadelen van de Dorpsontwikkelingsmaatschappijen die (zullen) worden ingezet. Een soort evaluatie van dit instrument. In het kader van de beoogde verhoogde betrokkenheid van eigenaar-bewoners en de mate van ondersteuning van initiatieven vanuit de gemeenschap lijkt dit gewenst.
- Een nader onderzoek naar hernieuwde mogelijkheden tot herintroductie van het instrument Verzilverd Wonen. Dit instrument was enkele jaren tijdelijk gewild, maar is in de vergetelheid geraakt. Senioren hebben onvoldoende inkomsten om woningaanpassingen te financieren, maar hebben vaak de hypotheek wel (geheel of gedeeltelijk) afgelost. Het is interessant om te onderzoeken in hoeverre financiers en beleggers bereid zijn om hier een rol in te spelen. In dit onderzoek is hier niet nader op ingegaan.
- Een onderzoek naar de verschillen in dorpsmentaliteit en cultuur in relatie tot de leefbaarheid. De aanleiding hiervoor is de opmerking van een aantal respondenten die aangaven dat de mentaliteit en cultuur per dorp behoorlijk kan verschillen en dat deze verschillen bepalend zijn of een dorp leefbaar blijft of niet. In sommige dorpen leunt men stevig op de andere stakeholders, in andere dorpen pakt de gemeenschap zelf de taken op. Het is interessant om dit nader te onderzoeken.
- Om de sloopopgave voor individuele eigenaar-bewoners als ook voor woningcorporaties verder inzichtelijk te krijgen is het aanbevelingswaardig om nader onderzoek te verrichten naar sloop, demontage en de opbrengsten hiervan. Door steeds schaarser wordende grondstoffen zullen er mogelijkheden kunnen zijn om in toenemende mate kostenneutraal of winstgevend een woning te demonteren of slopen. Het is interessant om sloop in relatie tot particuliere woningeigenaren en opbrengsten nader te onderzoeken.

10 Literatuurlijst

- Aedes. *Rabobank roept op tot sloop in krimpgebieden*. URL: www.aedes.nl, geraadpleegde versie d.d. 22-10-2010.
- Argioli, R., Van Dijken, K. & Koffijberg, J. (2008). *Bloei en verval van naoorlogse wijken. De nieuwe groei heet krimp, een perspectief voor Parkstad Limburg*. Den Haag: NICIS INSTITUTE.
- Besseling, P., Bovenberg, A.L., Romijn, G. & Vermeulen, W. (2008). *De Nederlandse woningmarkt en overheidsbeleid: over aanbodrestricties en vraagsubsidies, in: Agenda voor de Woningmarkt. Preadviezen van de Koninklijke Vereniging voor de Staatshuishoudkunde 2008*. Amsterdam: Koninklijke Vereniging voor de Staatshuishoudkunde.
- BKR (2011). *Krediet in menselijk perspectief. Jaaroverzicht 2010 d.d. 27-04-2011*. Tiel.
- Boelhouwer, P. (2011). *Consequenties van de voorgenomen aanscherping van de hypotheekverstrekking voor het functioneren van de Woningmarkt*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB Technische Universiteit Delft
- Brounen, D. (2008). *The Boom and Gloom of Real Estat Markets*. Rotterdam: Erasmus University
- Brounen, D. & Eichholtz, P.M.A. (2004). *Vastgoedmarkt kraakt onder demografische druk*. ESB, nr. 4430 (89), p. 150-156.
- CBS (2011). *In eerste helft 2011 meer woningen opgeleverd*. Persbericht 11-10-2011.
- CBS (2011). *Prijzdaling koopwoningen fractie groter*. URL: www.cbs.nl, geraadpleegde versie d.d. 21-10-2011
- Centraal Fonds Volkshuisvesting (2011). *Beoogde investeringen krimpregio's Eemdelta en Parkstad Limburg onder druk*. URL: http://www.cfv.nl/nieuws/nieuwsbericht/Beoogde_investeringen_krimpregio's_onder_druk, geraadpleegde versie d.d. 17-10-2011
- Companen (2010). *Regio Westelijke Mijnstreek Krimpinstrumentarium Stappen naar een nieuw evenwicht op de woningmarkt*.
- Conijn, J.S. (2006). *Dansen op de vulkaan*. Oratie UvA. p. 5-25.
- Damen, T. & De Lange, A. (2011). *Tijdbom huizenmarkt: golf verkopen dreigt*. Het Parool d.d. 15-10-2011.
- De Beer, J.A.A. (2011). *Themanummer Demifer*. NIDI/ DEMOS 27 april 2011. Den Haag.
- De Jong, A. & Van Duin, C. (2010). *Regionale prognose 2009-2040: Vergrijzing en omslag van groei naar krimp*. Den Haag: PBL en CBS.
- De Jong, A. & Van Duin, C. (2011). *Regionale bevolkings- en huishoudens prognose 2011-2040: sterke regionale contrasten*. Den Haag: PBL en CBS.
- De Vries, P. & Boelhouwer, P. (2006). *Woningkwaliteit, woningprijs en conjunctuur*. Utrecht: DGW/Nethur Partnership.

- De Vrije, P.A. (1983). *Leegstand*. Amsterdam: Economisch instituut voor de Bouwnijverheid.
- De Waard, M. (2009). *Wees niet bang voor krimp, deskundigen over ontgroening en vergrijzing in een veranderend Europa*. NRC Handelsblad d.d. 30 maart 2009.
- De Wildt, R. & Luijkx, T. (2011). *Onrendabele nieuwbouw: Investerings in de sociale huursector*. Amsterdam: Rigo Research en Advies BV.
- DiPasquale, D. & Wheaton, W.C. (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets*. London: Prentice Hall.
- DNB & AFM (2009). Risico's op de hypotheekmarkt voor huishoudens en hypotheekverstrekkers. *De Nederlandse Bank & Autoriteit Financiële Markten*. Amsterdam
- DTZ Zadelhoff, afdeling Research (2010). *Huurwoningen sleutel tot marktherstel. De Nederlandse markt voor woningbeleggingen*. URL: www.dtz.nl, geraadpleegde versie oktober 2010.
- Eichholtz, P. & Cosemans, M. (2009). *De Nederlandse woningmarkt in crisis?* ESB (94), p. 44-49
- Eichholtz, P. & Lindenthal, T. (2008). *Behoeftes en belemmeringen in de woningbouw: een lange termijn perspectief*. Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde, Agenda voor de woningmarkt, Preadviezen 2008, Amsterdam: KVS, Blz. 79–100.
- Eichholz, P.M.A. & Lindenthal, T. (2009). *Demografische krimp en woningprijzen*. ESB, nr. 94, p.249-252.
- Ekkers, P. (2006). *Van volkshuisvesting naar woonbeleid*. Den Haag: Sdu Uitgevers bv.
- Elsinga, M., Van der Heijden, H. & Neuteboom, P. (2008). *Financieel economische risico's van het wonen*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB.
- Fleming, D. (2011). *Kwartaalmonitor Woningmarkt*. ING, februari 2011.
- Francke, M. (2010): *Krimp en woningprijzen: de invloed van demografische krimp op huizenprijzen*. Rotterdam: SEV
- Friesch Dagblad (2012). *Thús wonen past beleid aan rond verkopen*. Friesch Dagblad d.d. 28 januari 2012.
- Gehner, E. (2003). *Risicoanalyse bij projectontwikkeling*. Amsterdam: SUN.
- Gemeente Achtkarspelen (2011). *Beleidsnotitie aanpak vervallen en verpauperde panden en handhavingsbeleid*. URL: www.achtkarspelen.nl, geraadpleegde versie 2011.
- Gemeente Achtkarspelen (2011). *Programmering woningbouw 2011-2016*. URL: www.achtkarspelen.nl, geraadpleegde versie juli 2011.
- Gemeente Achtkarspelen (BügelHajema Adviseurs). (2011). *Structuurvisie Gemeente Achtkarspelen. Samen leven in Achtkarspelen*. URL: www.achtkarspelen.nl, geraadpleegde versie 7-9-2011
- Gemeente Dantumadiel (Koopman, K.E. & Gooijert, A.) (2010). *Woonvisie Dantumadiel. Maken van heldere keuzes tegen de achtergrond van krimp*. URL: www.dantumadiel.eu, geraadpleegde versie d.d. 16-2-2010.

Gemeente Dantumadiel (2011). *Concept Woonprogramma 2010 – 2020*. URL: www.dantumadiel.eu, geraadpleegde versie d.d. 1-11-2011.

Gemeente Dantumadiel (2011). *Programma's Gemeente Dantumadiel 2012-2015*. URL: www.dantumadiel.eu, geraadpleegde versie d.d. 20-07-2011.

Gemeente Dantumadiel (BügelHajema Adviseurs). (2011). *Routekaart naar vitale dorpen Dantumadiel*. URL: www.dantumadiel.eu, geraadpleegde versie d.d. 8-11-2011.

Gemeente Dongeradeel (2010). *Discussienota Krimp. Eerste stap naar een aangepast beleidskader voor Wonen en voorzieningen*. URL: www.dongeradeel.nl, geraadpleegde versie maart 2010.

Gemeente Dongeradeel (2011). *Beleidsprogramma leefbaarheid en wonen 2011-2016*. URL: www.dongeradeel.nl, geraadpleegde versie d.d. 27 mei 2011.

Gemeente Dongeradeel (2011). *Notitie beleidsuitgangspunten Wonen*. URL: www.dongeradeel.nl, geraadpleegde versie d.d. 19-04-2011.

Gemeente Kollumerland (2010). *Woonplan Kollumerland c.a. Duurzaam wonen naar wens Gemeente Kollumerland, Thús wonen en WoonFriesland*. Grontmij Nederland B.V.Haren, URL: www.kollumerland.nl, geraadpleegde versie d.d. 7-12-2010.

Gerrichhauzen, L. & Dogterom, J. (2007). *Krimp als Kans* [In opdracht van Parkstad Limburg, Provincie Limburg, samenwerkende woningcorporaties Parkstad ROW, Ministerie VROM]. Dordrecht: Gerrichhauzen & Partners.

Glaeser, E. & Gyourko, J. (2005). *Urban decline and durable housing*. *Journal of political economy*, 113(2), p.345–375.

Glock, B. & Häussermann, H. (2004). *New trends in urban development and public policy in Eastern Germany dealing with the vacant housing problem at the local level*. *International Journal for Urban and Regional Research* 28 (4). p:919-929.

Haakman, D. (2011). *Volledig aflossingsvrije hypotheek verdwijnt*. NRC Handelsblad d.d. 21 maart 2011.

Heins, G. (2007). *Hoe duur is goedkoop? Onderzoek naar de woonwensen van bewoners/eigenaren van goedkope koopwoningen in Oldambt en Pekela*. Leeuwarden: Heins Advies.

Heins, G. & Adriaans, F. (2008). *Hoe duur is goedkoop? Onderzoek naar de woonwensen van bewoners/eigenaren van goedkope koopwoningen in Oldambt en Pekela*. Rotterdam: SEV.

IPO (2012). *Tweede Kamer vraagt verruiming rijksinzet voor krimp*. URL: www.ipo.nl, geraadpleegde versie d.d. 26-01-2012

Khandekar, S. & Van Haften, P. (2007). *Omgaan met krimp: een nieuw paradigma*. Dordrecht: Gerrichhauzen en partners.

Klauwen, B. (2010). *Sturen op krimp: meer mogelijk dan je denkt*. *Tijdschrift voor de volkshuisvesting*. p 10-15.

Koöperaasje Fryslân (2010). *Fan mear nei better. Beleidsopgave 2010-2020. Demografische Ontwikkelingen Fryslân*. URL: http://www.ikpfryslan.nl/files/14922/beleidsopgave_bevolkingsontwikkeling_fryslan_2020101103%5B1%5D.pdf, geraadpleegde versie d.d. 4-11-2010.

- Koopman, M. – PBL (2010). *Krimp en woningmarktbeleid*. Tijdschrift voor de volkshuisvesting.
- Latten, J. & Kooiman, N. (2011). *Aantrekkingskracht van regio's en demografische gevolgen*. Bevolkingstrends 59 (2), 105-110.
- Leeuwarder Courant (2011). *Thús Wonen trekt zich terug uit kleine dorpen NO-Friesland. Corporatie krijgt ervan langs*. Leeuwarder Courant d.d. 13 oktober 2011, p. 13.
- Miedema, S. (2009). *Het Noordoost-Friese huwelijk is over*. Friesch Dagblad d.d. 6 juni 2009.
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2011). *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig*. URL: <http://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ienm>, geraadpleegde versie d.d. 15-06-2011.
- Neuteboom, P. (2002). *Een internationale vergelijking van de kosten en risico's van hypotheek Risico's van het eigenwoningbezit*. Utrecht: Nethur
- Neuteboom, P. & Brounen, D. (2007). *Demography and housing demand – Dutch cohort evidence*. Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam.
- Oevering, F. (2010). *Demografische krimp. De nieuwe realiteit in perspectief. (in opdracht van Rabobank Nederland)*. Afdeling Kennis en Economisch Onderzoek Rabobank Nederland. Utrecht.
- Parkstad Limburg (2010). *Pilot Parkstad. Onorthodoxxxx & de Parkstad 5*. Heerlen: Parkstad Limburg
- Poulus, C. - SEV (2009). *Het geld geteld. Investeren tegen de achtergrond van de Krimp en de Goedkope Koopproblematiek in Oost-Groningen*. Oudekerk aan den IJssel: Drukkerij Goos.
- Poulus, C & Boers, R. (2007). *Een uitdaging in de krimp*. Tijdschrift voor de volkshuisvesting, p. 22-26.
- Poulus, C. & Visser, A.J. (2010). *Anders omgaan met krimp*. Tijdschrift voor de volkshuisvesting, p 20-24
- Priemus, H. (1999). *Instrumenten van volkshuisvestingsbeleid op een vragersmarkt*. Bevolking & Gezin 26 (1): 19-23.
- Property.nl (2011). *Leegstand woningen Parkstad Limburg verder gedaald*. URL: www.property.nl, geraadpleegde versie d.d. 13-9-2011
- Provincie Fryslân (2008). *Notitie Regionale Woningbouwafspraken*. URL: www.fryslan.nl, geraadpleegde versie d.d. 26-8-2008
- Provincie Fryslân (2010). *Krimp en Groei, demografische veranderingen in de provincie Fryslân*. URL: www.fryslan.nl
- Provincie Fryslân (2010). *Prognose Fryslân, trendprognose Bevolking en Huishoudens*. URL: www.fryslan.nl
- Provincie Fryslân (2010). *Staat van Fryslân. Beleids- en Geo-informatie*. URL: www.fryslan.nl
- Provincie Fryslân (2011). *Koersfêst mei nij realisme. Uitvoeringsprogramma 2011-2015*. URL: www.fryslan.nl, geraadpleegde versie d.d. 29-06-2011
- Provincie Fryslân (2011). *Uitvoeringsagenda Streekplan 2011-2014 'Fryslân, op afstand de mooiste provincie van Nederland*. URL: www.fryslan.nl

Provincie Fryslân (2012). *Friese Woningen en buurten moeten lang mooi blijven*. URL: www.fryslan.nl, geraadpleegde versie d.d. 01-02-2012.

Provincie Fryslân (2012). *Statenvoorstel: Provinciaal beleidskader stedelijke vernieuwing 2012 -2015, en Aanvalsplan herstructurering Friese woningvoorraad*. URL: www.fryslan.nl

Provincie Groningen (2010). *Kijk op Krimp. Provinciaal actieplan bevolkingsdaling 2011 - 2013*. Groningen: Provincie Groningen.

Provincie Limburg (2011): *Verlenging startersregeling "Starters: een eigen huis"* URL: [http://www.limburg.nl/Actueel/Nieuws_en_persberichten/2011/Oktobre_2011/Verlenging_starters_regeling_\"Starters_een_eigen_huis\"](http://www.limburg.nl/Actueel/Nieuws_en_persberichten/2011/Oktobre_2011/Verlenging_starters_regeling_\) , geraadpleegde versie d.d. 25-10-2011

Raad voor het openbaar bestuur en de Raad voor de financiële verhoudingen (2008). *Bevolkingsdaling. Gevolgen voor bestuur en financiën*. Den Haag.

Rees, G., Thissen, M. & Segeren, A. (2006). *De betaalbaarheid van koopwoningen en het ruimtelijk beleid*. Den Haag/Rotterdam: Ruimtelijk Planbureau/NAi Uitgevers.

Rigo Research en Advies (2007). *De Woningmarkt in Fryslân 2007-2016*. Amsterdam. In opdracht van Provincie Fryslân. URL: www.rigo.nl

Rigo Research en Advies (2011). *De Woningmarkt in krimpgebieden*. Amsterdam. In opdracht van Ministerie van BZK / WWI. URL: www.rigo.nl

Rijk, VNG & IPO (2009). *Krimpen met kwaliteit. Interbestuurlijk actieplan bevolkingsdaling*. Den Haag: Rijk.

Rijk, VNG & IPO (2011). *Interbestuurlijke Voortgangsrapportage Bevolkingsdaling*. URL: <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/verslagen/2011/06/30/interbestuurlijke-voortgangsrapportage-bevolkingsdaling.html> , geraadpleegde versie d.d. 30-06-2011

Rouwendaal, J. & Vermeulen, W. (2007). *Vormt vergrijzing een bedreiging voor de Nederlandse Woningmarkt?* Property Research Quarterly, 4. p. 20-25.

Schilder, F.P.W., & Conijn, J.B.S. (2012). *Restschulds in Nederland: omvang en consequenties*. ASRE Research paper 2012-01.

Schilder, F.P.W., Conijn, J.B.S., De Jong-Tennekes, M. (2012). *Financiële risico's op de woningmarkt: een verkenning in krimp- en anticipatie regio's*. SEV d.d. 8-8-2012. Rotterdam.

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

Senden, R.H.G. & Smeets, J. (2009) *Woningen verhuren in de krimp. De gevolgen van demografische krimp op de woningmarkt nader onderzocht*. Eindhoven: Masterthesis Real Estate Management & Development TUE.

SER Noord-Nederland (2010). *Het Noorden geeft geen krimp. Advies SER Noord-Nederland*

Stichting Doarpswurk (2010). *Aanpak Rotte Kiezen Terugblik & toekomstvisie*. Raerd: Doarpswurk

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (2010). *Rijksexperimenten bevolkingskrimp Startnotitie SEV*. Rotterdam: SEV.

- Thuswonen (2009). *Reageren op de bevolgingskrimp*. URL: [http://www.thuswonen.nl/pageid=271/reageren_op_krimp.html, geraadpleegde versie d.d. 16-02-2012](http://www.thuswonen.nl/pageid=271/reageren_op_krimp.html,geraadpleegde%20versie%20d.d.%2016-02-2012).
- Van Dam, F., Verwest, F. & De Groot, C. (2007b). *Demografische krimp: prikkel voor de woningmarkt, Ruimte*. Debat, 1. p. 2-7.
- Van Dam, F., De Groot, C. & Verwest, F. - RPB (2006). *Krimp en ruimte. Bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid*. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Van den Brink, H. (2011). *Grote regionale verschillen in groei werkloosheid 2012*. Kwartaalbericht Regio's. ING Economisch Bureau, december 2011.
- Van der Gaag, N., Van Wissen, L. & Van Imhoff, E. (1999). *Regional population growth or loss: what makes the difference?*, *Demos 15, 8*, URL: www.nidi.knaw.nl/nl/demos
- Van der Molen, M.T. (2011). *Kwartaalbericht Woningmarkt*, Rabobank, februari 2011.
- Van der Molen, M.T. (2011). *Kwartaalbericht Woningmarkt*, Rabobank, augustus 2011.
- Van der Wagt, M. & Boon, C. (2006). *Krimp: een nieuwe toekomst voor de woningmarkt*. Tijdschrift voor de volkshuisvesting, p. 26-29.
- Van Duin, C. & Garssen, J. (2010). *Werkelijke levensduur hoger dan levensverwachting*, CBS Webmagazine, URL: www.cbs.nl, geraadpleegde versie d.d. 17-12-2010.
- Van Duin, C. & Garssen, J. (2011), *Bevolkingsprognose 2010–2060: sterkere vergrijzing, langere levensduur*, *Bevolkingstrends 59 (1)*, blz. 16-23.
- Van Duin, C. & Loozen, S. (2009). *Huishoudensprognose 2008-2050: uitkomsten*. *Bevolkingstrends*, nr. 57 (3), p. 14-19.
- Van Gool, P., Jager, P. & Weisz, R. (2001), *Onroerend goed als belegging*, 3e druk, Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff.
- Van Ham, M. (2002). *Job access, workplace mobility and occupational achievement*. Delft: Eburon.
- Van Leuvensteijn, M., & Shestalova, V. (2006). *Investeringsprijkkels voor woningcorporaties*. CPB Document 112.
- Van Middelkoop, M. – PBL (2011). *Hypotheek: individuele en regionale risicofactoren*. Tijdschrift voor de volkshuisvesting.
- Van Ommeren, J.(2006). *Verhuismobiliteit: een literatuurstudie naar belemmeringen tot verhuizen*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Van Sante, M. (2011). *Kansen voor regionale woningbouw. Themavisie projectontwikkeling woningbouw*. Diemen: ING Economisch Bureau.
- Van Schaar, J. & De Wildt, R. (2010). *Groei en krimp in het Noorden Opgaven en armslag van de woningcorporaties in de drie noordelijke provincies RIGO*. Amsterdam
- Vastgoedmarkt (2011). *Achterhoek gaat krimp te lijf*. Vastgoedmarkt d.d. 01-12-2011.

Vastgoedmarkt (2011). *Bedrijfsleven haalt panden Oost-Groningen uit de markt*. Vastgoedmarkt d.d. 7-10-2011

Vastgoedmarkt (2011). *Beroep op hypotheekgarantie stijgt fors*. Vastgoedmarkt d.d. 5-10-2011

Vastgoedmarkt (2011). *Krimpgebieden willen experimenteerwet*. Vastgoedmarkt d.d. 21-10-2011

Vastgoedmarkt (2011). *NVB: banken geven woningmarkt genadeklap*. Vastgoedmarkt d.d. 23-09-2011.

Vastgoedmarkt (2012). *Banken roepen op tot afbouw renteaftrek*. Vastgoedmarkt d.d. 18-1-2012

Vastgoedmarkt (2012). *Helpt meer gedwongen woningverkoop in 2011*. Vastgoedmarkt d.d. 09-01-2012.

Vastgoedmarkt (2012). *ING: bindende verkoopafspraken voor woningcorporaties*. Vastgoedmarkt d.d. 23-01-2012

Vastgoedmarkt (2012). *ING: woningmarkt nog zeker twee jaar achteruit*. Vastgoedmarkt d.d. 30-11-2012.

Vastgoedmarkt (2012). *Kabinet schiet woningeigenaren te hulp*. Vastgoedmarkt d.d. 15-11-2012

Vastgoedmarkt (2012). *NHG acht DNB-voorstel funest voor jonge starters*. Vastgoedmarkt d.d. 23-01-2012

Vastgoedmarkt (2012). *Rampmaatregelen huurmarkt niet volledig ingevoerd*. Vastgoedmarkt d.d. 23-11-2012

Vastgoedmarkt (2012). *Vanaf 2013 verplicht aflossen voor woningstarters*. Vastgoedmarkt d.d. 30-10-2012

Vastgoedmarkt (2012). *Woningcorporaties gebeten hond bij Rutte II*. Vastgoedmarkt d.d. 30-10-2012

Vereniging Nederlandse Gemeenten (2010). *Lokale partijen verdrievoudigen krimp-geld*. URL: www.vng.nl, geraadpleegde versie d.d. 2-12-2010.

Vereniging Nederlandse Gemeenten (2010). *Tijdelijke krimpmaatstaf in gemeentefonds*. URL: www.vng.nl, geraadpleegde versie d.d. 30-06-2010.

Vereniging Nederlandse Gemeenten (2010). *Verdeling extra geld voor krimp-gemeenten is bekend*. URL: www.vng.nl, geraadpleegde versie d.d. 19-07-2010.

Vereniging Nederlandse Gemeenten (2010). *Westelijke Mijnstreek, Oost-Groningen en Twentewinnen expeditie 2040*. URL: www.vng.nl, geraadpleegde versie d.d. 3-12-2010.

Vermande, H.M. & Spalburg, M.G. (1998). *Risicomanagement in de bouw; een verkenning*. Rotterdam: Stichting Bouw Research.

Vermeulen, W. & Van Ommeren, J. (2006). *Housing supply and the interaction of regional population and employment*. CPB Discussion Paper no 65, Den Haag: Centraal Planbureau.

Verschuren, S., Nicolaas, H. & Van Duin, C. (2011). *Bevolkingsprognose 2010–2060: veronderstellingen over immigratie*, CBS

Verwest, F., Sorel, N. & Buitelaar, E. - PBL (2008). *Regionale krimp en woningbouw. Omgaan met een transformatieopgave*. Rotterdam: NAI Uitgevers.

Verwest, F. & Van Dam, F.- PBL (2010). *Van bestrijden naar begeleiden: demografische krimp in Nederland. Beleidsstrategieën voor huidige en toekomstige krimpregio's*. Rotterdam: NAI Uitgevers.

Visser, A.J. & De Boer, L. (2009). *De krimpbril op; op naar een Van der Laanheffing?* Het Experiment (2), p. 10-11

Visser, P. & Van Dam, F. - RPB (2006). *De prijs van de plek. Woonomgeving en woningprijs*. Rotterdam: NAI Uitgevers.

Volkskrant (2011). *Onderzoek door Kamer naar huizenprijzen*. Volkskrant d.d. 11-10-2011

Volkskrant (2012). *Verlies op oude huis steeds groter probleem*. De Volkskrant d.d. 13-01-2012

Weusthuis BV & Stichting Doarpswurk (2007). *Verpauperde panden in de Friese dorpen. Ontwikkelen van een methodiek voor de aanpak van verpauperde panden in Friese dorpen*. Groningen: Doarpswurk.

Woningmarktanalyse NOFA-gemeenten (2008). Drukker onbekend.

Bijlage 1: Overzicht geïnterviewde personen en interviewschema

Projectontwikkelaars:

- Van Wijnen Projectontwikkeling Noord te Gorredijk, de heer A. Wenker
- Lontplan te Sint Annaparochie, de heer R. Hekstra
- Bouwgroep Dijkstra Draisma te Dokkum, de heer D.J. de Rouwe
- VDM Woningen te Drogeham, de heer G. van der Duim

Makelaars:

- Regiomakelaardij Damwoude, de heer B. de Boer
- Makelaardij Tjerk Dijkstra te Damwoude, de heer T. Dijkstra
- Van der Schaaf & Schievink te Kollum, de heer D. van der Schaaf

Woningfinanciers:

- De Hypotheker te Dokkum, de heer S. van der Meer
- Rabobank Noordoost Friesland te Damwoude, de heer T.A. Mous

Woningcorporaties:

- Thús Wonen te Dokkum, de heer H. Mellema
- Wonen Noordwest Friesland te Sint Annaparochie, de heer W. Seepma
- Stichting Wonen Achtkarspelen te Buitenpost, de heer J. Douma

Gemeenten:

- Gemeente Dongeradeel te Dokkum, de heer E. Dijkstra
- Gemeente Achtkarspelen te Buitenpost de heer M. van Deutekom
- Gemeente Dantumadiel te Damwoude, mevrouw J. Talma
- Gemeente Kollumerland te Buitenpost, de heer G. van der Wijk

Adviseurs:

- TWA Architecten te Burdaard, de heer B. Tuinstra
- Stichting Partoer CMO te Leeuwarden, de heer J. Rodenhuis
- Stichting Doarpswurk te Raerd, mevrouw M. Lok

Interviewschema

Effecten krimp op de organisatie

1. Wat is uw functie binnen de organisatie?
2. Wat is de rol van uw organisatie op de woningmarkt?
3. Wat zijn de (financiële) effecten van krimp op uw organisatie en bedrijfsvoering?

Effecten krimp op de woningmarkt

4. Hoe gaat uw organisatie om met de waardedaling van het onderpand in relatie tot de hypotheekschuld in krimpgebieden?
5. In hoeverre gaat uw organisatie om met een afnemende vraag naar bepaalde typen woningen of marktsegmenten?
6. Hoe gaat uw organisatie om met de veranderende woningvraag (herstructurering, woonomgeving en nieuwe concepten)?
7. Wat doet uw organisatie bij een afnemende woningvraag naar bepaalde typen woningen of marktsegmenten (sloop, minder nieuwbouw, geen verkoop van huurwoningen)?
8. Merkt u een veranderende woningvraag?
9. Merkt u een afnemende woningvraag naar bepaalde typen woningen of marktsegmenten?
10. Ziet u stagnerende woningprijzen voor bepaalde typen wonen als gevolg van krimp?

Coördinatie en financiering

11. In hoeverre werkt uw organisatie met andere partijen op de woningmarkt samen bij de aanpak van krimp en tot welke concrete initiatieven leidt dit?
12. Ziet u uzelf als marktadviseur om te adviseren over plannen, woonwensen, potenties en knelpunten per kern en kwaliteit voorraad? Procesbegeleider: Sloop, opknappen en financiële mogelijkheden? Productontwikkelaar wensen consument herstructurering en sloop?
13. In hoeverre houdt u bij de verkoop van uw woningen of het plegen van nieuwbouw rekening met het feit dat er sprake kan zijn van marktconcurrentie met eigenaren?
14. Wat doet u aan behoud van woonkwaliteit, leefbaarheid en waardebehoud?
15. Vindt u dat andere partijen op de woningmarkt voldoende inspelen op krimp?

Particuliere woningeigenaren

16. Hoe kijkt u aan tegen woningeigenaren die als gevolg van betalingsproblemen geen onderhoud meer plegen en de woning laten verloederen en hiermee de waarde van het onderpand en wellicht ook de waarde van nabij gelegen woningen drukken? soms eigenaren die van uw organisatie de woning hebben gekocht?
17. Wat vindt u van particuliere eigenaren die een te hoge hypotheekschuld hebben en met betalingsproblemen en een restschuld dreigen komen te zitten?
18. Wat vindt u van ouderen die vanwege een toenemende zorgvraag eigenlijk uit de woning moeten, maar deze niet verkocht krijgen?
19. Bent u bereid om woningeigenaren te ondersteunen door de woning zorggeschikt of levensloopbestendig te maken?

Particuliere woningvoorraad verbeteren

20. Vindt u dat u dat er voldoende aandacht wordt besteed om de particuliere woningvoorraad aan te passen aan de vergrijzing door deze zorggeschikt en levensloopbestendig te maken?
21. Bent u bereid om woningeigenaren te ondersteunen door financieringen te verstrekken om de woning zorggeschikt of levensloopbestendig te maken?
22. In hoeverre kan het WMO-budget worden aangewend om woningaanpassingen te verwezenlijken?
23. Bent u bezig met beleid ten aanzien van het verleiden van bewoners tot het investeren in onderhoud en woningaanpassingen in de vorm van het verstrekken van leningen, subsidies, cofinanciering, advisering, bouwbegeleiding en dienstverlening?

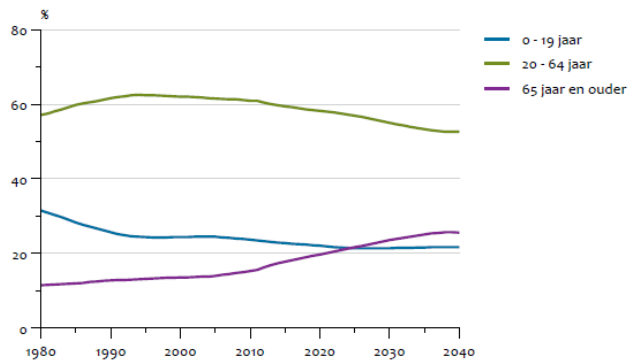
Instrumenten en maatregelen

24. Vindt u het opplussen of samenvoegen van woningen een geschikte maatregel?
25. Ziet u iets in het verstrekken van leningen, subsidies, cofinanciering, advisering, bouwbegeleiding en dienstverlening om bewoners te verleiden te investeren in onderhoud en woningaanpassingen?
26. Wat vindt u van initiatieven om verloederde woningen uit de markt te nemen middels een fonds om deze te slopen of op te knappen om hiermee de waarde van de nabij gelegen onderpand in stand te houden?
27. Wat vindt u van handhaving door gemeenten door het actief aanschrijven van eigenaren om onderhoud af te dwingen eventueel in combinatie met het aanbieden van advies, financiering en een lening?
28. Vindt u dat particuliere woningeigenaren nadelen of voordelen ondervinden van inspanningen van corporaties met betrekking tot herstructurering, sloop en verkoop van haar bestaande bezit?
29. In hoeverre is uw beleid reeds gericht op de particuliere woningvoorraad en welke instrumenten en maatregelen zet u in?

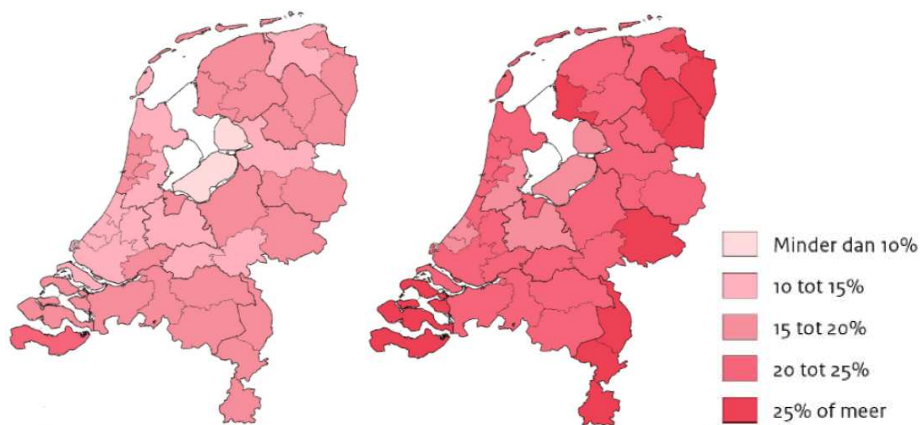
Gedwongen verkoop

30. Werkt u samen met andere partijen om preventief op te treden tegen gedwongen verkoop door bij probleemgevallen het bezit tijdelijk uit de markt te nemen, bijzondere financieringsvormen toe te passen of te gaan verhuren?
31. Hoe gaat u om met de verhoogde risico's op restschuld in krimpregio's?
32. Wat vindt u van een strengere controle op overkreditering richting kopers?
33. Probeert u ook op creatieve manier om een veiling te voorkomen of heeft u hier minder belang bij?

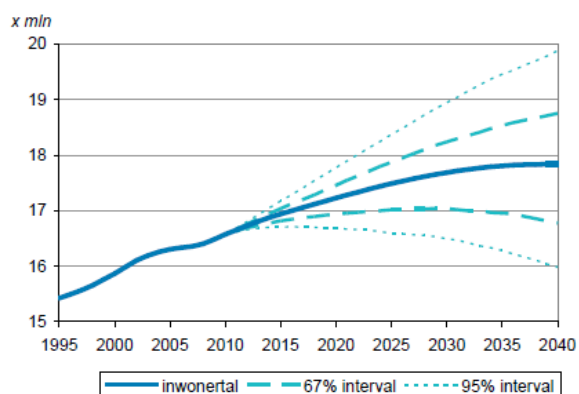
Bijlage 2: Tabellen en figuren hoofdstuk 2



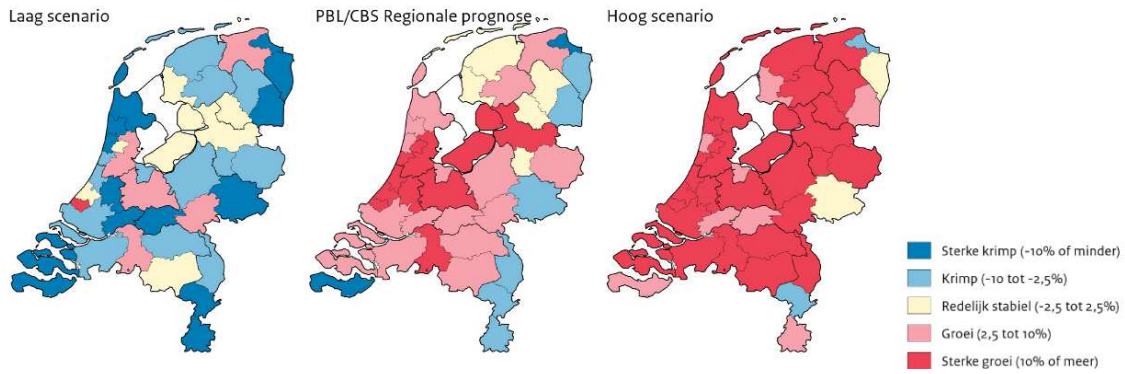
Figuur 5: Aandeel bevolking naar leeftijd, Bron: CBS Bevolkingsprognose 2008-2050 (2008); CBS Statline (2009)



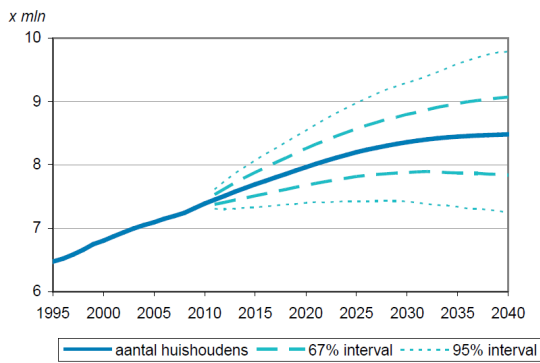
Figuur 6: Aandeel inwoners 65 jaar of ouder per COROP-gebied 2010 en 2025 percentage (CBS en PBL 2011)



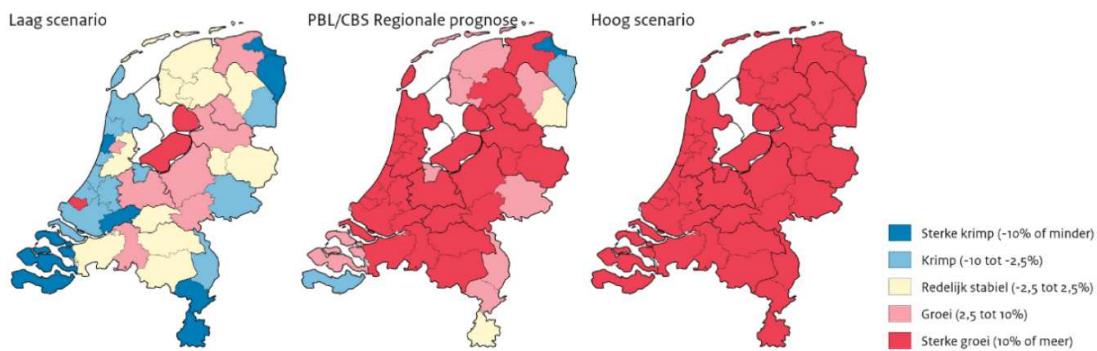
Figuur 8: Inwonertal 1995-2040 met prognose-intervallen (CBS bevolkingsprognose 2010-2060 CBS 2010)



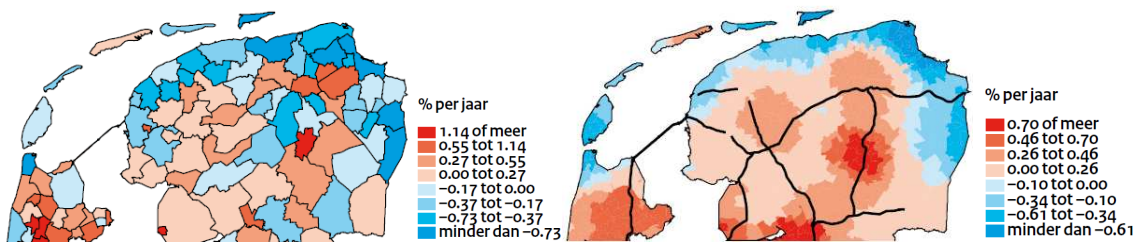
Figuur 9: Bevolkingsontwikkeling 2010-2040, PBL/CBS Regionale prognose vs. Ruimtelijke verkenningen 2011



Figuur 10: Aantal huishoudens 1995-2040 met prognose-intervallen (CBS huishoudensprognose 2011-2060)



Figuur 3: Huishoudensontwikkeling 2010-2040, PBL/CBS Regionale prognose vs. Ruimtelijke verkenningen 2011



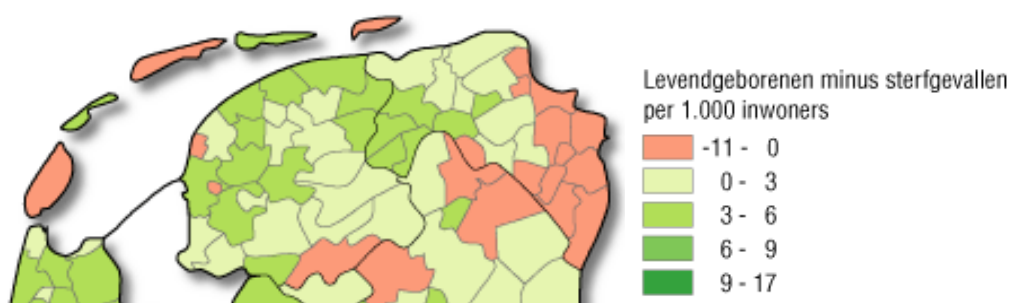
Figuur 13: Ontwikkeling inwoners 2004 – 2009, gemeentelijk en regionaal (Louter & Van Eikeren 2009)

Tabel 2: Absolute bevolkingaanwas gemeenten Noordoost Fryslân 2000-2011 op 01-01 (CBS 2011)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Achtkarspelen	28.011	28.013	28.045	28.102	28.156	28.134	28.233	28.143	28.088	28.139	28.088	28.123
Dantumadiel	19.833	19.843	19.765	19.685	19.762	19.697	19.555	19.461	19.399	19.367	19.283	19.310
Dongeradeel	24.255	24.726	24.953	24.961	25.008	25.116	25.034	24.857	24.694	24.610	24.409	24.292
Kollumerland	13.134	13.192	13.264	13.356	13.128	13.112	13.116	13.131	13.085	13.048	13.005	12.930
Noordoost	87.233	87.775	88.029	88.107	88.058	88.046	87.934	87.599	87.274	87.173	86.795	86.666

Tabel 3: Geboorteoverschot 1995-2010 (CBS 2011)

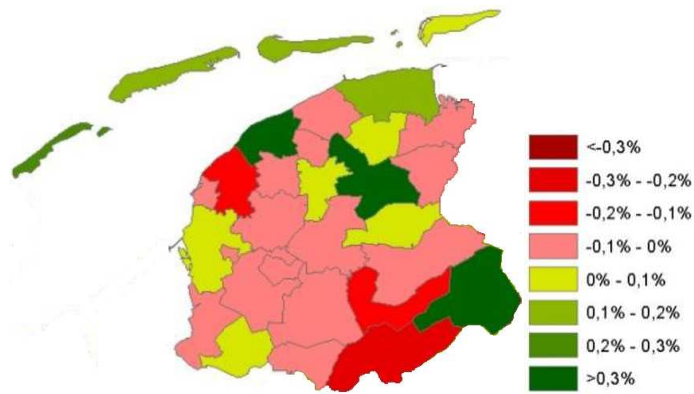
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Achtkarspelen	188	112	150	114	155	131	183	193	167	164	185	112	158	181	127	149
Dantumadiel	7	27	28	33	28	76	43	41	40	24	27	18	30	10	22	-4
Dongeradeel	88	97	75	79	99	108	92	89	118	86	108	55	120	105	127	69
Kollumerland	51	68	52	47	61	68	59	70	79	80	46	89	60	27	49	70
Noordoost	334	304	305	273	343	383	377	393	404	354	366	274	368	323	325	284
Fryslân	1698	1477	1844	1970	1939	2235	2020	2083	2139	1913	1771	1310	1611	1452	1485	1424



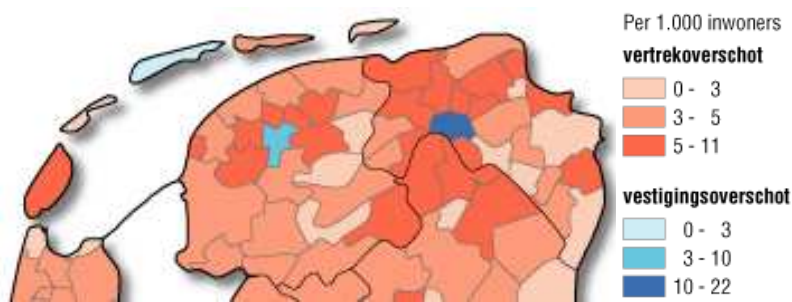
Figuur 15: Geboorteoverschot 2005-2009 per gemeente (CBS Statline www.zorgatlas.nl)

Tabel 4: Saldo binnenlandse en buitenlandse migratie 1995-2010 (2011 CBS)

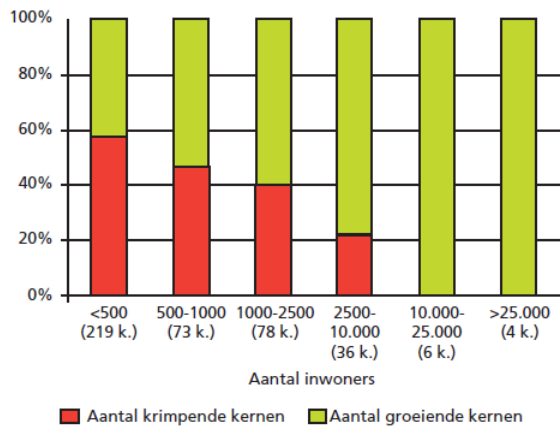
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Achtkarspelen	-172	-62	-109	-148	-195	-123	-160	-127	-116	-159	-96	-194	-213	-138	-173	-118
Dantumadiel	79	86	92	-116	-46	-58	-116	-121	34	-107	-149	-109	-87	-52	-105	31
Dongeradeel	-145	14	-160	-97	-213	371	146	-77	-61	36	-199	-229	-273	-178	-344	-182
Kollumerland	48	54	-92	32	62	-3	-5	34	-310	-98	-45	-77	-107	-65	-90	-147
Noordoost	-190	92	-269	-329	-392	187	-135	-291	-453	-328	-489	-609	-680	-433	-712	-416



Figuur 16: Buitenlands migratiesaldo per gemeente als aandeel van de totale bevolking 2005-2009 (Rigo 2011)



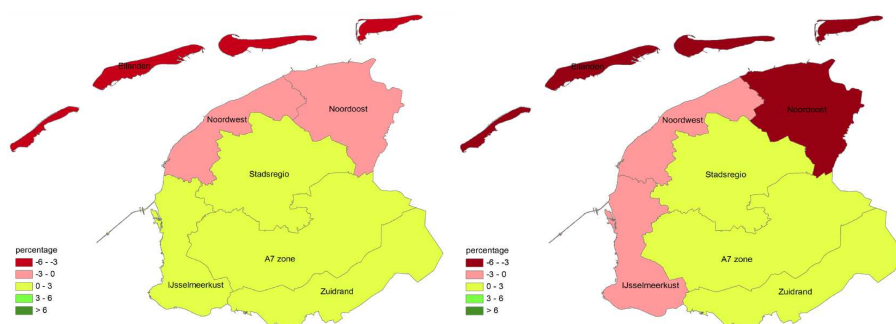
Figuur 17: Binnenlandse migratie 15 – 25 jarigen 2005-2009 per gemeente (Bron CBS statline www.zorgatlas.nl)



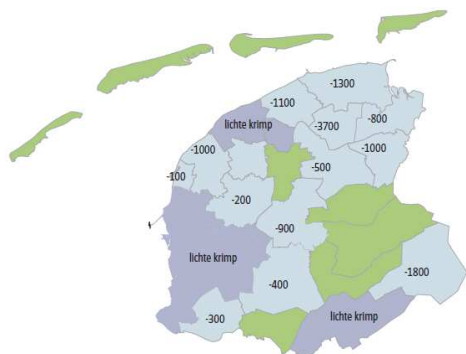
Figuur 19: Krimp en groei naar omvang kernen 2000-2008 (Provincie Fryslân 2010)

Tabel 5: Inwoners Dongeradeel 2000-2005-2011 (CBS Statline 2011 eigen bewerking)

	2000	2005	2011	Absoluut 2000-2011	Percentage 2000-2011	Absoluut 2005-2011	Percentage 2005-2011
Dongeradeel	24260	25120	24310	+50	+0,2%	-810	-3,2%
Dokkum	12440	13160	12615	+175	+1,4%	-545	-4,1%
Holwerd	1700	1770	1660	-40	-2,4%	-110	-6,2%
Ternaard	1360	1415	1450	+90	+6,6%	+35	+2,5%
Anjum	1130	1160	1180	+50	+4,4%	+20	+1,7%
Metslawier	860	920	915	+55	+6,4%	-5	-0,5%
Oosternijkerk	890	910	935	+45	+5,1%	+25	+2,7%
Ee	995	945	875	-120	-12,1%	-70	-7,4%
Engwierum	595	585	570	-25	-6,6%	-15	-2,6%
Nes	425	405	380	-45	-10,6%	-25	-6,2%
Niawier	400	405	380	-20	-5,0%	-25	-6,2%
Hantum	385	370	380	-5	-1,3%	+10	+2,7%
Lioessens	380	390	355	-25	-6,6%	-35	-9,0%
Wierum	355	385	340	-15	-4,2%	-45	-11,7%
Paesens	280	275	255	-25	-8,9%	-20	-7,3%
Moddergat	245	225	245	0	0,0%	+20	+8,9%
Brantgum	240	240	235	-5	-2,1%	-5	-2,1%
Morra	240	240	235	-5	-2,1%	-10	-4,1%
Raard	220	230	220	0	0,0%	-10	-4,3%
Oostrum	205	210	220	+15	+7,3%	+10	+4,8%
Hantumhuizen	240	220	210	-30	-12,5%	-10	-4,5%
Aalsum	160	160	140	-20	-12,5%	-20	-12,5%
Bornwird	120	110	120	0	0,0%	+10	+9,1%
Foutgum	75	85	85	+10	+13,3%	+0	0,0%
Hantumeruitburen	65	70	75	+10	+15,4%	+5	+7,1%
Hiaure	90	75	70	+20	-22,2%	-5	-6,7%
Wetsens	70	65	70	0	0,0%	+5	+7,7%
Jouswier	55	55	50	-5	-9,1%	-5	-9,1%
Waaxens	40	35	45	+5	+12,5%	+10	+28,6%



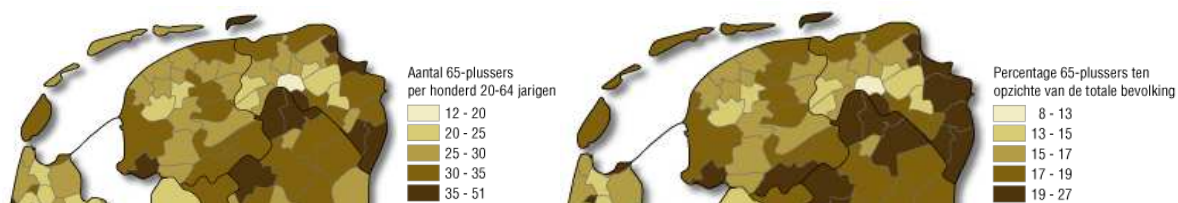
Figuur 20: Bevolkingsontwikkeling woningmarktregio's 2010-2020 en 2020-2030 (Provincie Fryslân 2010)



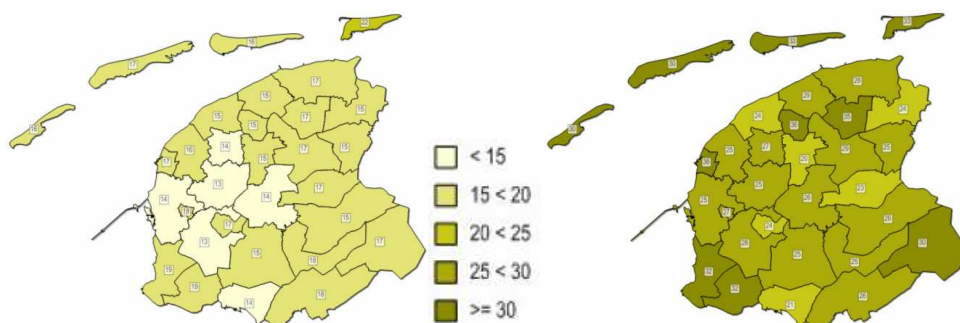
Figuur 21: Krimpprognose 2010 – 2040 (CBS/PBL 2011)

Tabel 6: Prognose bevolking Fryslân 2009-2030 (PrFr 2009) (Provincie Fryslân 2010)

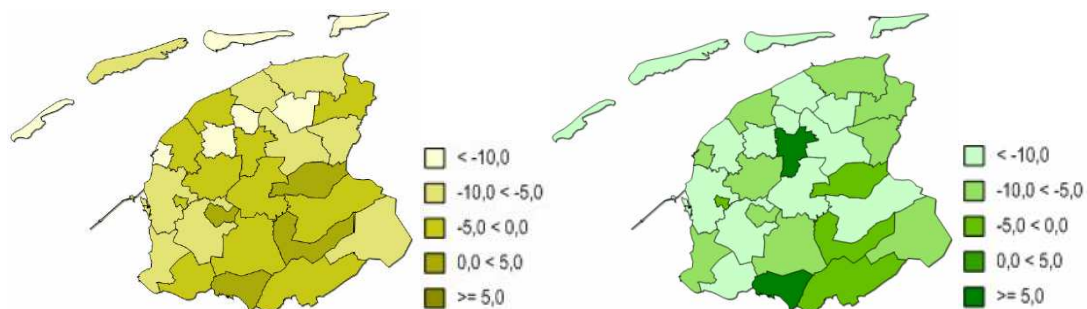
	2009	2010	2015	2020	2025	2030	Absoluut 2010-2020	Percentage 2010-2020	Absoluut 2020-2030	Percentage 2020-2030
Achtkarspelen	28.117	28.114	27.958	27.580	27.012	26.295	-534	-1,9%	-1.285	-4,7%
Dantumadiel	19.376	19.303	18.744	18.010	17.098	16.030	-1.293	-6,7%	-1.980	-11,0%
Dongeradeel	24.602	24.569	24.400	24.117	23.723	23.147	-452	-1,8%	-970	-4,0%
Kollumerland	13.080	13.081	13.026	12.942	12.812	12.624	-139	-1,1%	-318	-2,5%
<i>Noordoost</i>	85.175	85.067	84.128	82.649	80.645	78.096	-2.418	-2,8%	-4.553	-5,5%



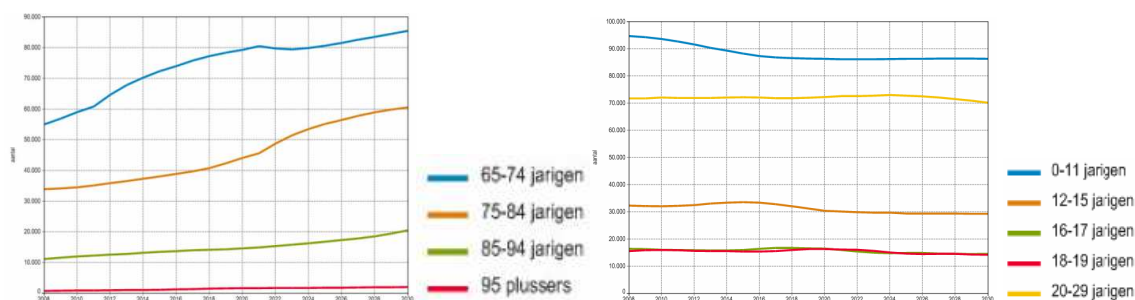
Figuur 22: Grijze druk en ouderen 2011 per gemeente (CBS Statline)



Figuur 23: Aandeel 65 plussers (%) in respectievelijk 2009 en 2030 (provincie Fryslân 2010)



Figuur 24: Ontwikkeling beroepsbevolking 15-64 jarigen en 10-14 jarigen 2010-2020 (Provincie Fryslân 2010)



Figuur 25: Ontwikkeling ouderen en jongeren 2008-2030 (Provincie Fryslân 2010)

Tabel 7: Ontwikkeling huishoudens per duizend 2000-2011 (Bron: CBS, eigen bewerking)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nederland	6801	6867	6934	6995	7049	7091	7146	7190	7242	7313	7386	7473
Fryslân	260,7	264,3	267,7	270,5	272,3	273,6	274,4	275,3	277,0	279,2	281,1	283,3
Achtkarspelen	10,78	10,84	10,89	10,96	11,01	11,07	11,17	11,2	11,25	11,31	11,36	11,43
Dantumadiel	7,38	7,35	7,36	7,43	7,45	7,47	7,48	7,52	7,56	7,56	7,59	7,66
Dongeradeel	9,62	9,89	10,03	10,06	10,10	10,21	10,23	10,16	10,16	10,22	10,13	10,11
Kollumerland	5,01	5,06	5,13	5,24	5,15	5,16	5,19	5,24	5,24	5,24	5,23	5,19

Tabel 8: Aantal huishoudens Dantumadiel 2000-2005-2011 absoluut en percentages(CBS eigen bewerking 2011)

	2000	2005	2011	Absoluut 2000-2011	Percentage 2000-2011	Absoluut 2005-2011	Percentage 2005-2011
Dantumadiel	7370	7480	7655	+285	+3,9%	+175	+2,3%
Damwoude	2200	2220	2250	+50	+2,3%	+30	+1,4%
Zwaagwesteinde	1940	2040	2135	+195	+10,1%	+95	+4,7%
Veenwouden	1505	1460	1490	-15	-1,0%	+30	+2,1%
Roodkerk	70	75	70	0	0,0%	-5	-6,7%
Broeksterwoude	460	465	460	0	0,0%	-5	-1,1%

Tabel 9: Aantal huishoudens Dongeradeel 2000-2005-2011 absoluut en percentages(CBS eigen bewerking 2011)

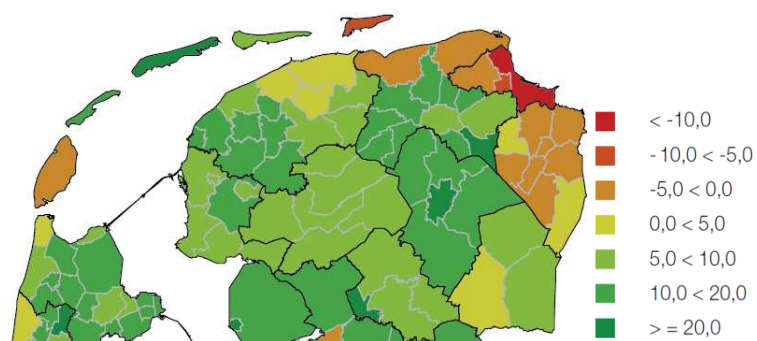
	2000	2005	2011	Absoluut 2000-2011	Percentage 2000-2011	Absoluut 2005-2011	Percentage 2005-2011
Dongeradeel	9625	10195	10120	+495	+5,1%	-75	-0,7%
Dokkum	5150	5590	5420	+270	+5,2%	-170	-3,0%
Holwerd	700	735	710	+10	+1,4%	-25	-3,4%
Ternaard	475	495	520	+45	+9,5%	+25	+5,1%
Anjum	430	455	480	+50	+11,6%	+25	+5,5%
Metslawier	325	345	350	+25	+7,7%	+5	+1,4%
Oosternijkerk	330	340	350	+20	+6,1%	+10	+2,9%
Ee	365	360	355	-10	-2,7%	-5	-1,4%
Lioessens	150	155	145	-5	-3,3%	-10	-6,5%
Aalsum	45	45	40	-5	-11,1%	-5	-11,1%

Tabel 10: Aantal huishoudens Achtkarspelen 2000-2005-2011 absoluut en percentages (CBS eigen bewerking 2011)

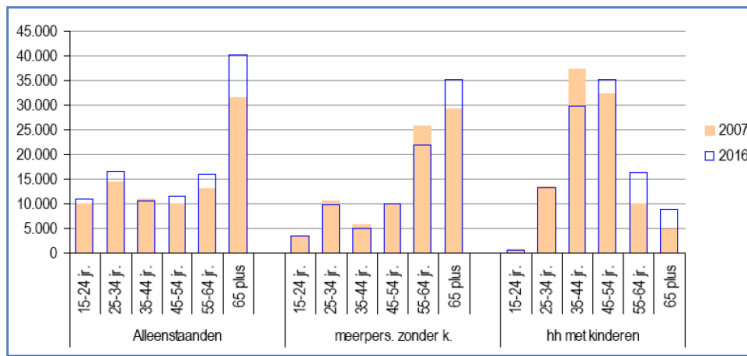
	2000	2005	2011	Absoluut 2000-2011	Percentage 2000-2011	Absoluut 2005-2011	Percentage 2005-2011
Achtkarspelen	10770	11060	11425	+655	+6,1%	+365	+3,3%
Surhuisterveen	2330	2380	2480	+150	+6,4%	+100	+4,2%
Buitenpost	2240	2300	2410	+170	+7,6%	+110	+4,8%

Tabel 11: Aantal huishoudens Kollumerland 2000-2005-2011 absoluut en percentages (CBS eigen bewerking 2011)

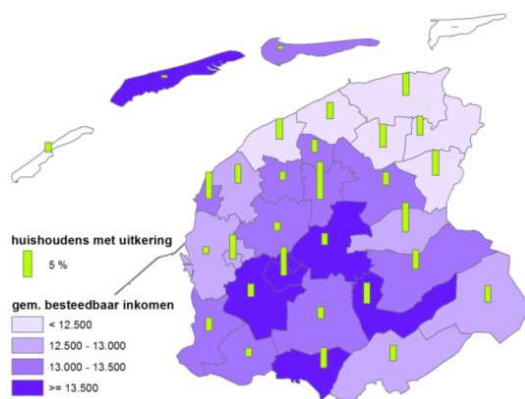
	2000	2005	2011	Absoluut 2000-2011	Percentage 2000-2011	Absoluut 2005-2011	Percentage 2005-2011
Kollumerland	5015	5160	5180	+165	+3,3%	+20	+0,4%
Kollum	2245	2300	2270	+25	+1,1%	-30	-1,3%
Kollumerzwaag	1120	1170	1180	+60	+5,4%	+10	+0,9%



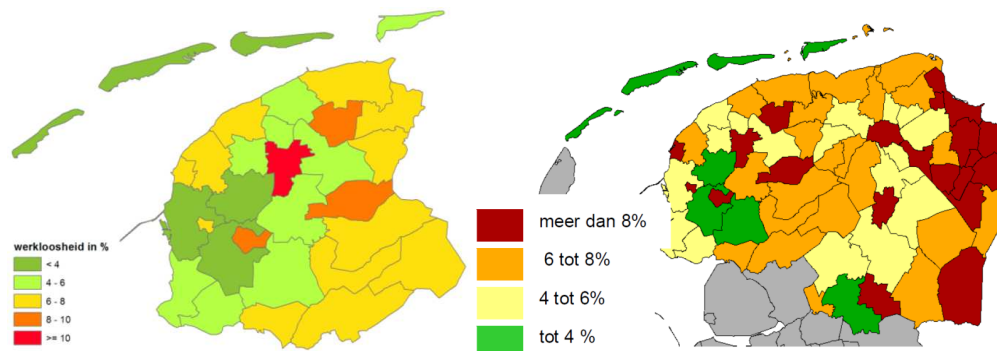
Figuur 27: Groei per gemeente in aantal huishoudens in de periode 2010-2020 (DTZ Zadelhoff 2010)



Figuur 28: Veranderende kwalitatieve kenmerken huishoudens NOFA Gemeenten (CBS 2011)



Figuur 30: Aandeel huishoudens met een bijstandsuitkering op 01-01-2010 en gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner 2007 (Provincie Fryslân 2010)



Figuur 31: Niet-werkende werkzoekenden (NWW) als % van de beroepsbevolking (september 2010) (Provincie Fryslân 2010) en (juni 2010) (SER Noord Nederland 2010)



Figuur 32: Specialisatie in zakelijke dienstverlening en arbeidsintensieve industrie per gemeente (Compendium voor de leefomgeving 2009)

Bijlage 3: Tabellen en figuren hoofdstuk 3

Tabel 12: Netto toevoegingen aan woningvoorraad (CBS 2011)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Achtkarspelen	149	114	170	107	74	35	47	72	39	117	64	35	85	68	44	29
Dantumadiel	143	91	121	98	48	12	1	23	45	11	46	21	8	64	7	6
Dongeradeel	110	62	84	113	99	72	37	59	-50	141	0	20	47	84	6	45
Kollumerland	97	17	30	108	91	24	72	13	17	24	40	32	35	15	-43	27
Noordoost	499	284	405	426	312	143	157	167	51	293	150	108	175	231	14	107
Fryslân	3303	2800	3211	3149	2355	2266	2230	1855	1178	2122	1895	1826	2142	2397	1276	1057

Tabel 14: Woningvoorraad naar eigendom 2010 (CBS 2011)

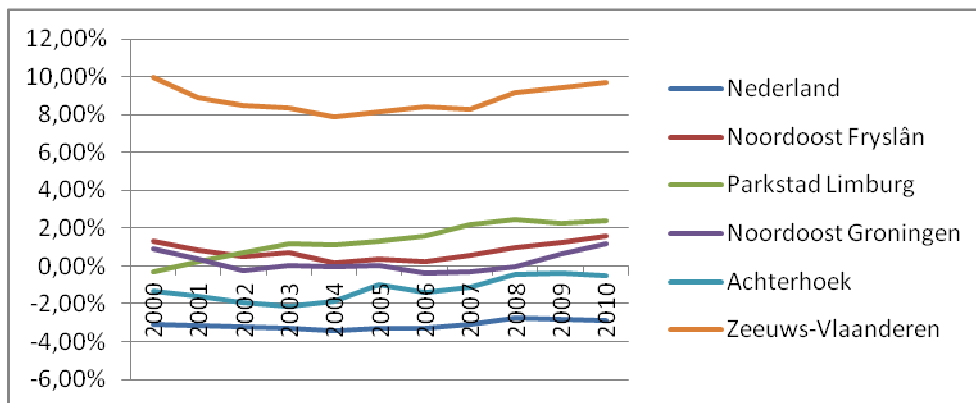
Eigendomsverhouding	Achtkarspelen	Dantumadiel	Dongeradeel	Kollumerland	Fryslân	Nederland
Koopsector	66,6	64,2	68,4	71,8	65,4	59,3
Particuliere huur	2,0	1,8	3,3	1,3	5,2	9
Sociale huur (corporaties)	31,4	34,0	28,3	26,9	29,4	31,7

Tabel 15: Woningvoorraad naar woningtype 2010 (CBS 2011)

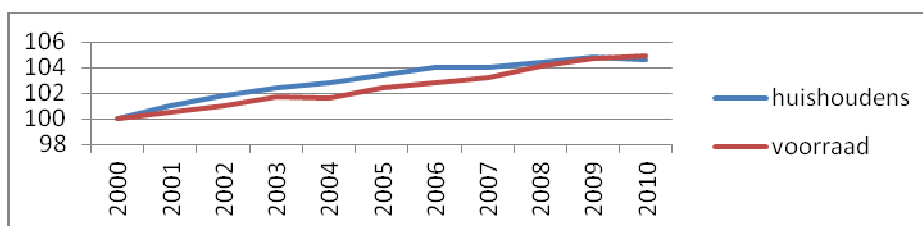
Woningtype	Achtkarspelen	Dantumadiel	Dongeradeel	Kollumerland	Fryslân	Nederland
Eengezins	96,3	98,0	94,5	95,3	87,2	70,9
Meergezins	3,7	2,0	5,5	4,7	12,8	29,1
Totaal	100	100	100	100	100	100

Tabel 16: Woningvoorraad naar bewoning (CBS 2011)

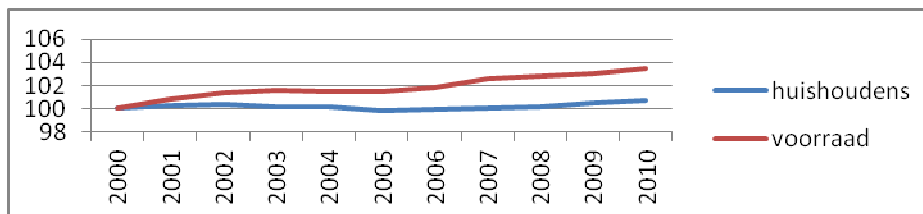
	2009	2009	2009	2010	2010	2010
	Voorraad bewoond	Niet bewoond	Leegstand	Voorraad bewoond	Niet bewoond	Leegstand
Achtkarspelen	96,6	3,4	2,8	96,7	3,3	2,7
Dantumadiel	96,7	3,3	2,8	96,8	3,2	2,6
Dongeradeel	93,1	6,9	5,1	93,8	6,2	3,8
Kollumerland	95	5	4,2	95	5	4,1
Fryslân	94,6	5,4	4,5	94,6	5,4	3,9
Nederland	94,3	5,7	4,8	94,2	5,8	4,7



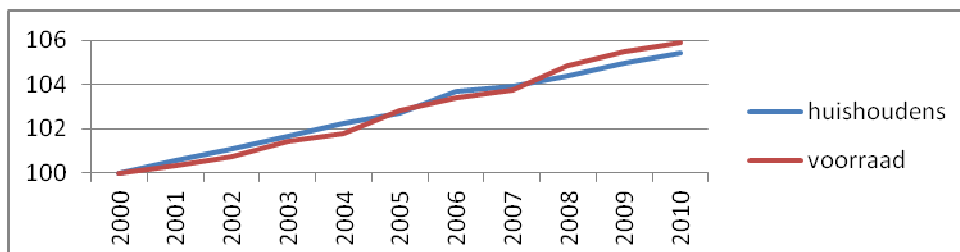
Figuur 35: De overmaat aan woningen ten opzichte van het aantal huishoudens (CBS, eigen bewerking 2012)



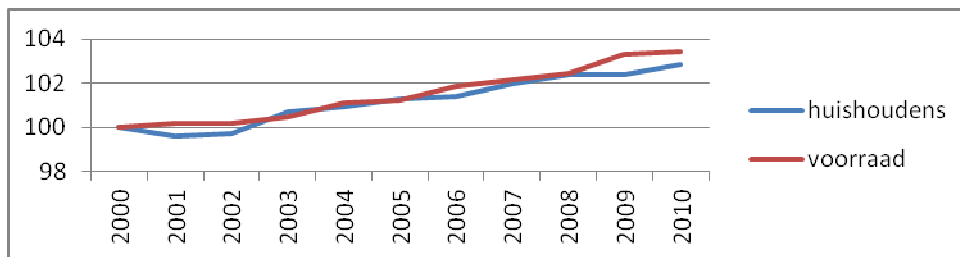
Figuur 36: De relatieve ontwikkeling van het aantal woningen en het aantal huishoudens in anticipatie regio Noordoost-Fryslân (indexcijfers 2000=100) (CBS, eigen bewerking 2012)



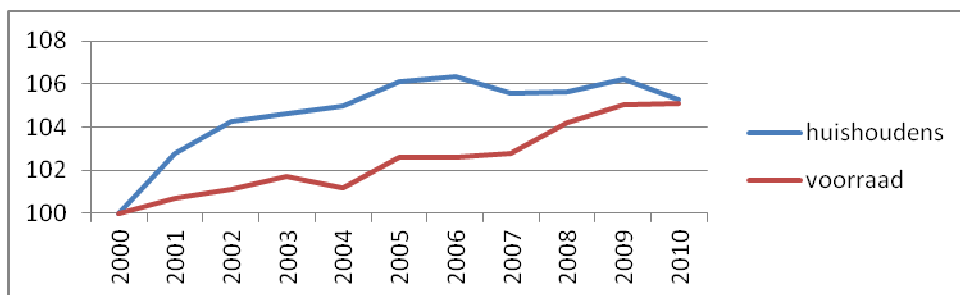
Figuur 37: De relatieve ontwikkeling van het aantal woningen en het aantal huishoudens in krimpregio Parkstad Limburg (indexcijfers 2000=100) (CBS, eigen bewerking 2012)



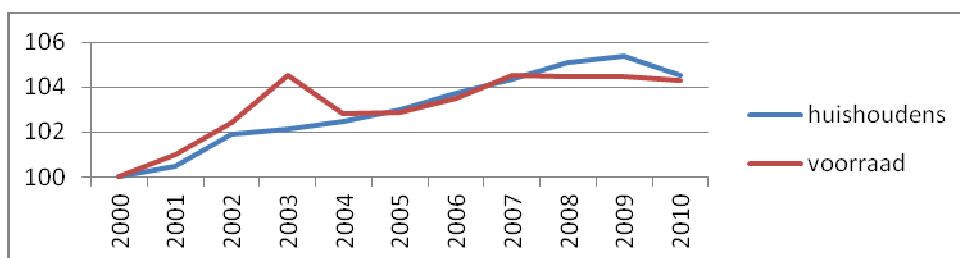
Figuur 38: De relatieve ontwikkeling van het aantal woningen en het aantal huishoudens in gemeente Achtkarspelen (indexcijfers 2000=100) (CBS, eigen bewerking 2012)



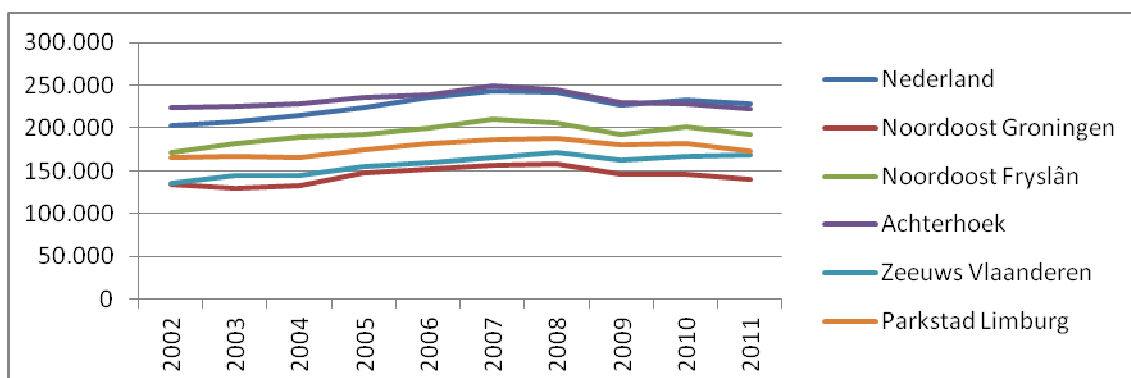
Figuur 39: De relatieve ontwikkeling van het aantal woningen en het aantal huishoudens in gemeente Dantumadiel (indexcijfers 2000=100) (CBS, eigen bewerking 2012)



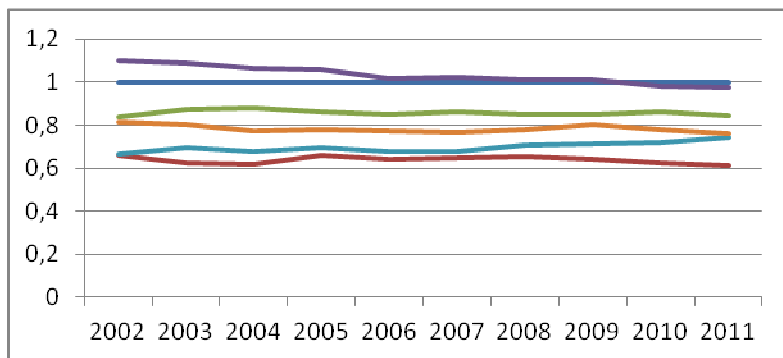
Figuur 40: De relatieve ontwikkeling van het aantal woningen en het aantal huishoudens in gemeente Dongeradeel (indexcijfers 2000=100) (CBS, eigen bewerking 2012)



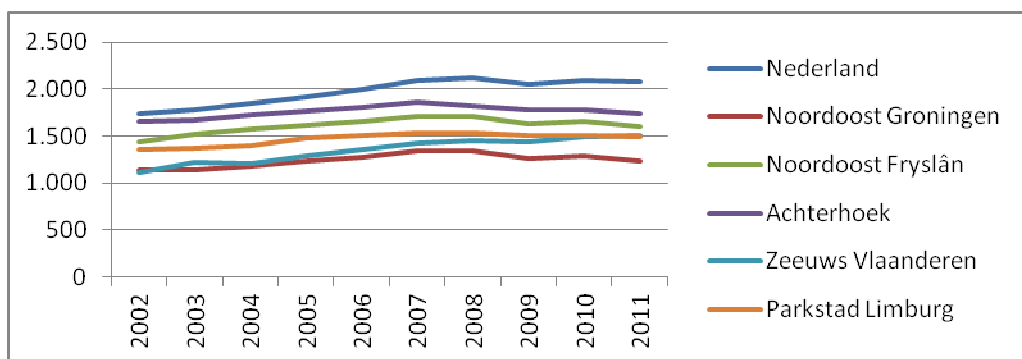
Figuur 41: De relatieve ontwikkeling van het aantal woningen en het aantal huishoudens in gemeente Kollumerland c.a. (indexcijfers 2000=100) (CBS, eigen bewerking 2012)



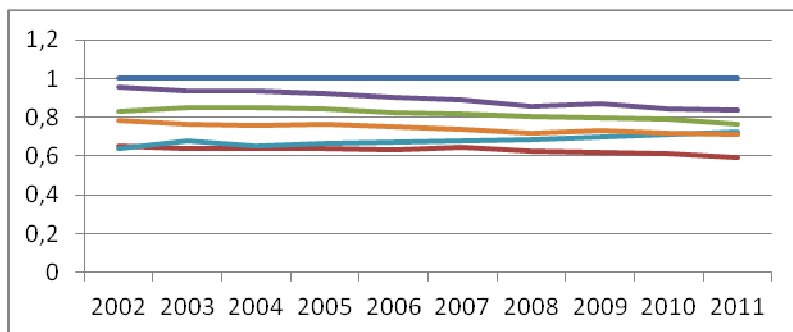
Figuur 43: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per regio (NVM, eigen bewerking 2012)



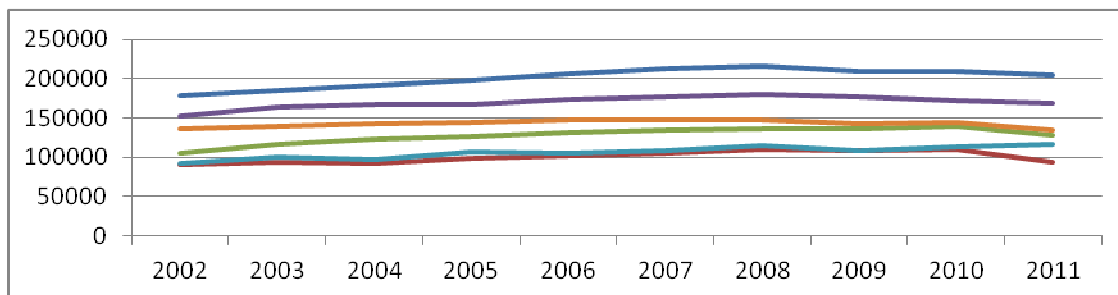
Figuur 44: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per regio (NVM 2012, eigen bewerking)



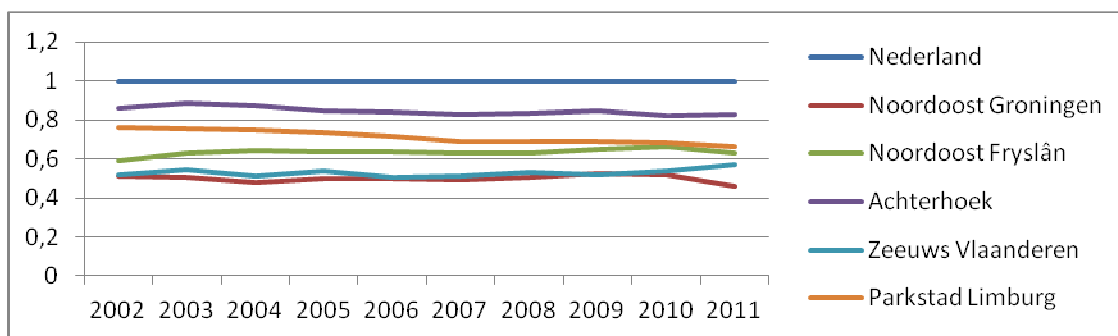
Figuur 45: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per m² per regio (NVM 2012, eigen bewerking)



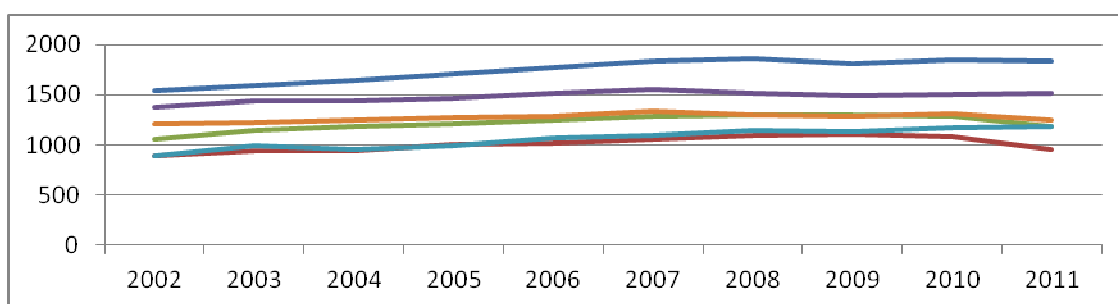
Figuur 46: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per m² per regio (NVM 2012, eigen bewerking)



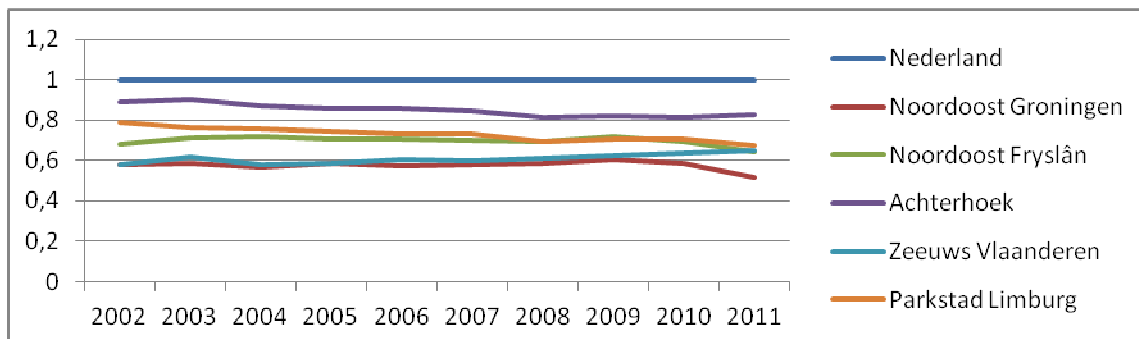
Figuur 47: Prijsontwikkeling gemiddelde transactieprijs rijtjeswoningen (NVM 2012, eigen bewerking)



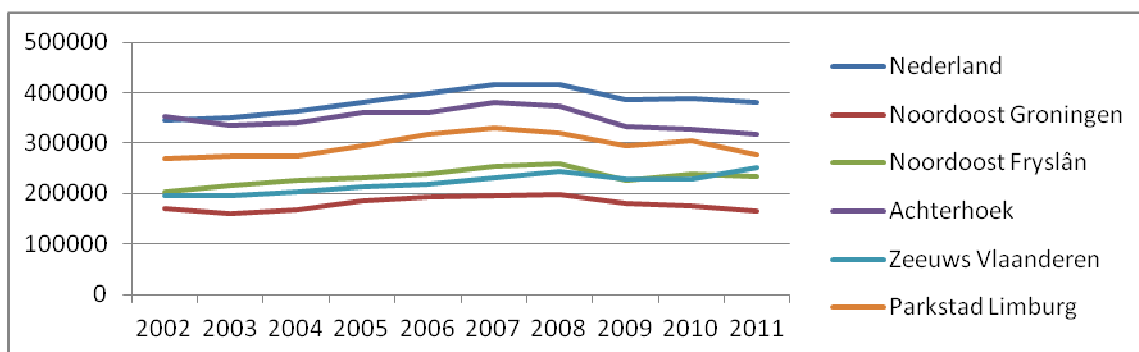
Figuur 48: Prijswontwikkeling gemiddelde transactieprijs rijtjeswoningen (NVM 2012, eigen bewerking)



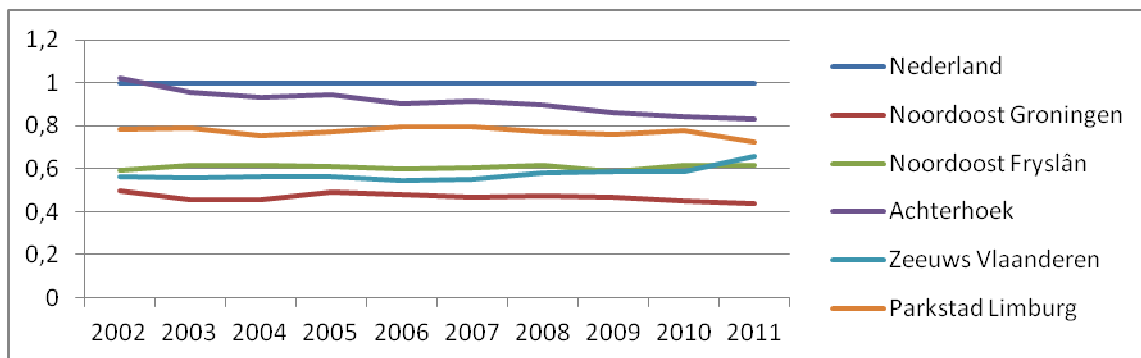
Figuur 49: Prijswontwikkeling gemiddelde transactieprijs per m² rijtjeswoningen (NVM 2012, eigen bewerking)



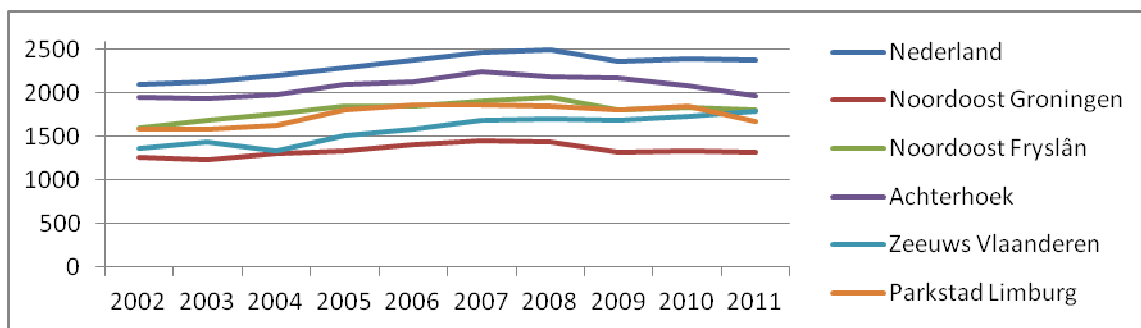
Figuur 50: Prijswontwikkeling gemiddelde transactieprijs per m² rijtjeswoningen (NVM 2012, eigen bewerking)



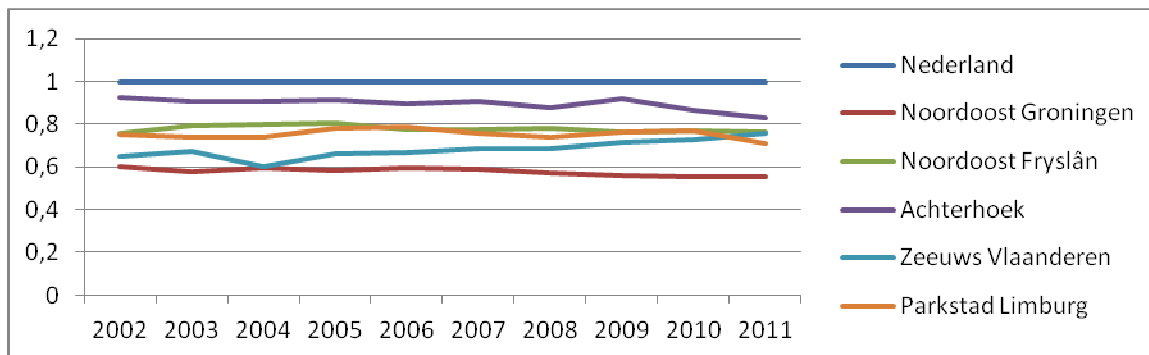
Figuur 51: Prijswontwikkeling gemiddelde transactieprijs vrijstaande woningen (NVM 2012, eigen bewerking)



Figuur 52: Prijswontwikkeling gemiddelde transactieprijs vrijstaande woningen (NVM 2012, eigen bewerking)



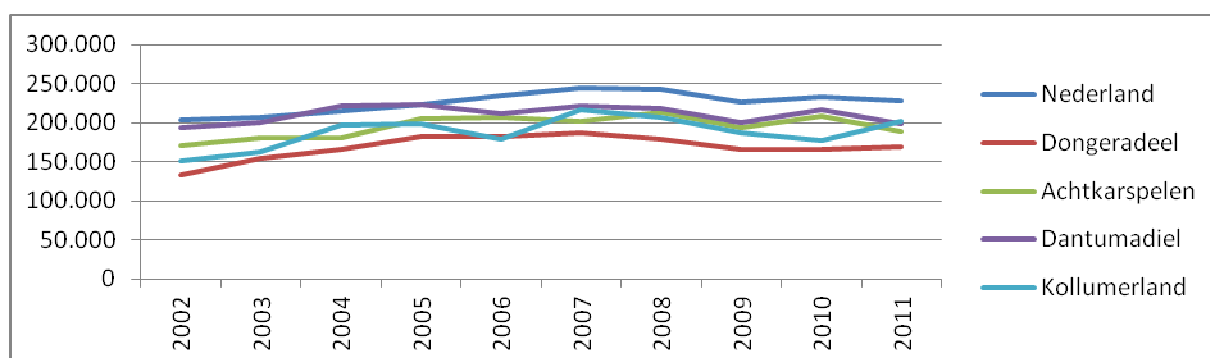
Figuur 53: Prijswontwikkeling gemiddelde transactieprijs per m² vrijstaande woningen (NVM, 2012, eigen bewerking)



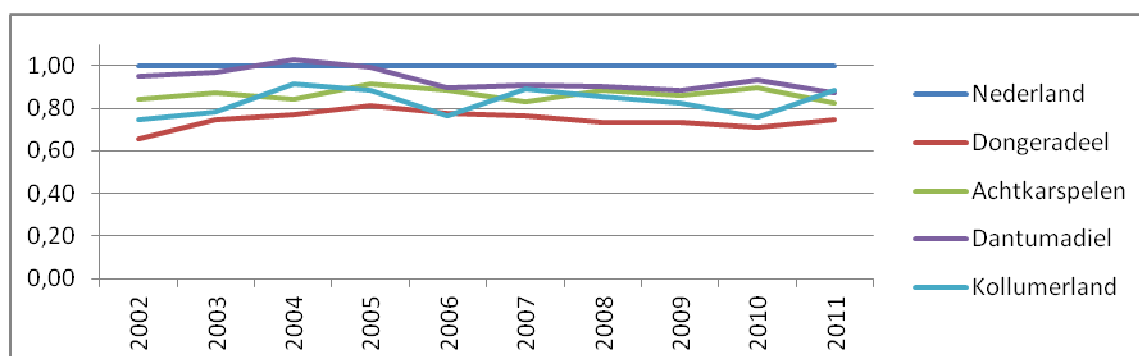
Figuur 54: Prijswontwikkeling gemiddelde transactieprijs per m² vrijstaande woningen (NVM, 2012, eigen bewerking)

Tabel 17: Gemiddelde woningwaarde per jaar (x1000) (CBS 2011)

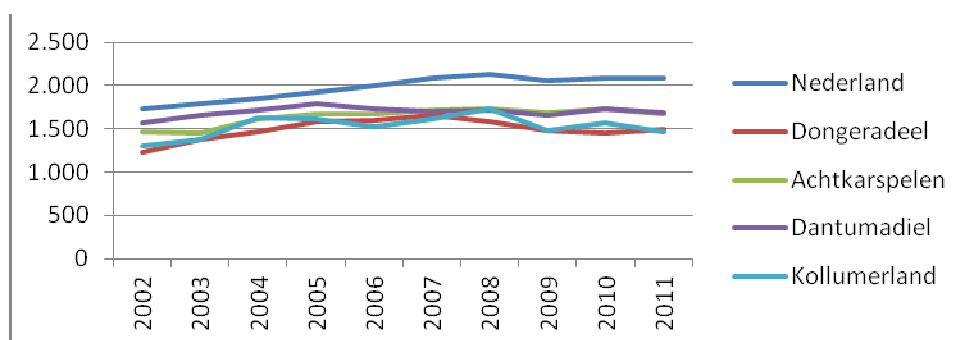
Gemiddelde woningwaarde per jaar (x 1000)														
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nederland	79	79	80	80	131	132	133	134	200	201	216	232	241	243
Friesland	57	58	59	60	100	100	102	102	158	159	177	191	197	198
Achtkarspelen	60	61	62	62	100	100	101	101	154	155	180	196	202	197
Dantumadiel	70	71	71	72	103	103	104	105	163	164	177	192	199	200
Dongeradeel	47	47	48	49	89	90	91	92	136	137	159	175	180	176
Kollumerland	52	52	53	55	101	101	101	101	150	150	176	188	194	194

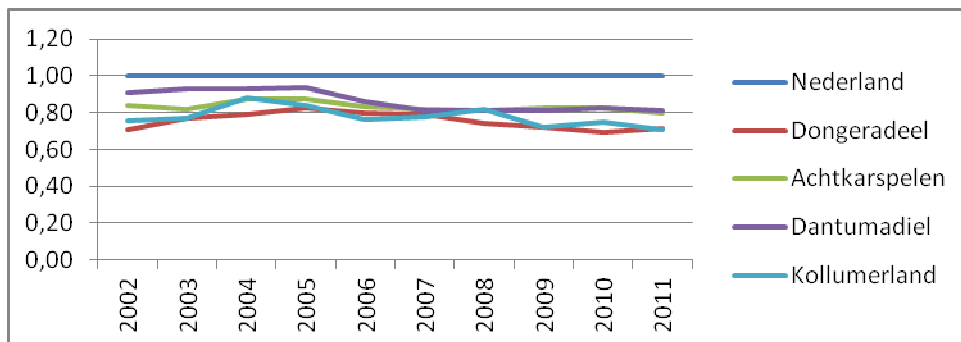


Figuur 56: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per gemeente (NVM, eigen bewerking 2012)

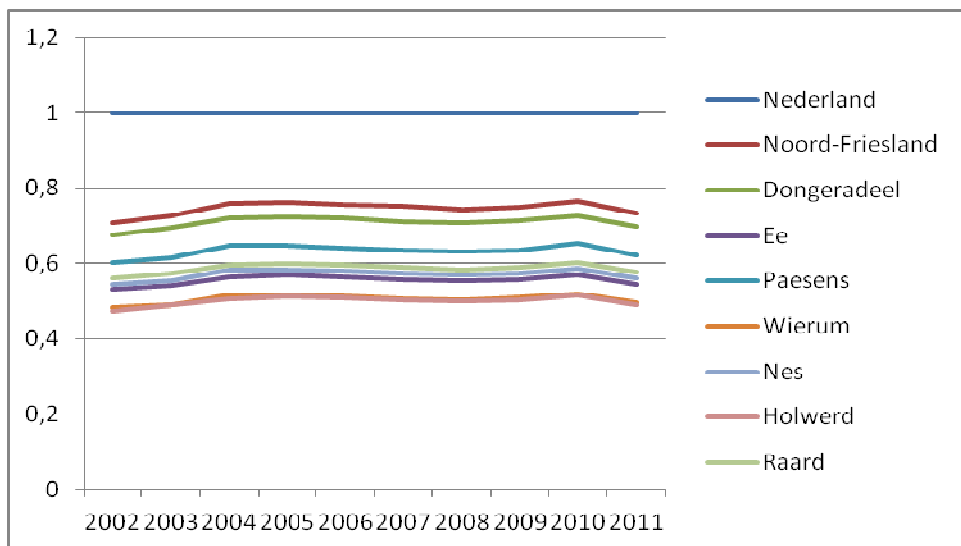
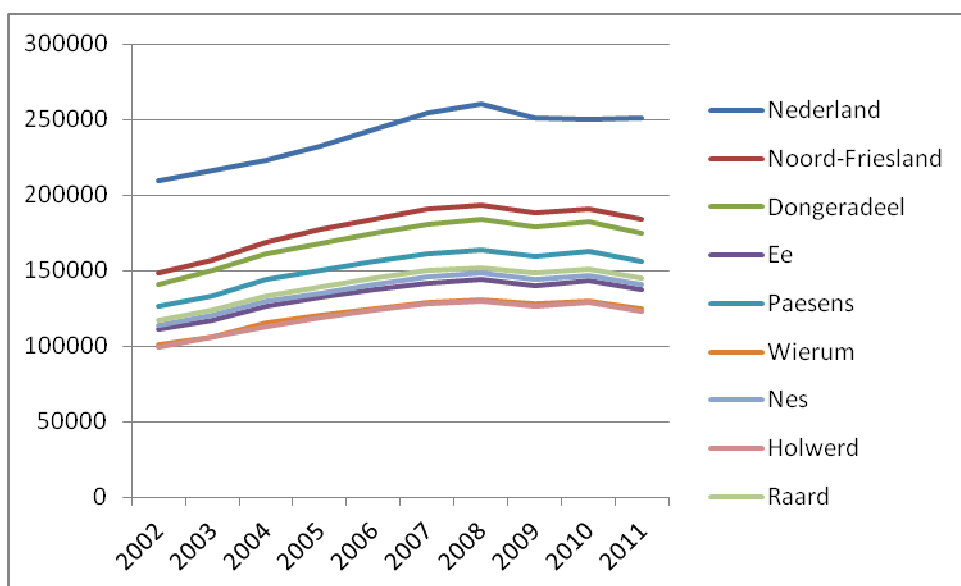


Figuur 57: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per gemeente (NVM, eigen bewerking 2012)





Figuur 58: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per gemeente per vierkante meter (NVM, eigen bewerking 2012)



Figuur 59: WOX woningwaarde eengezinswoningen (Calcasa 2012, eigen bewerking)