



Nieuwe opgave, nieuwe aanpak

Onderzoek naar de onderbouwing van interventies voor de transformatie van de particuliere
woningvoorraad in krimpregio's

Contactgegevens

September, 2020

Mia Dieters

mdieters@dsp-groep.nl

020 705 9373

Yan Crabbendam

ycrabbendam@dsp-groep.nl

020 705 9327

Met medewerking van: Oberon Nauta

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Onderzoeksvraag	5
1.3	Aanpak	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Context van de krimpregio's	8
2.1	Transformatie sociale huurwoningvoorraad in verstedelijkte gebieden	8
2.2	Krimpgebieden: andere kenmerken en andere opgave	10
3	Casestudie	14
3.1	Keuze voorbeeldprojecten	14
3.2	Rotte Kiezen aanpak Oost-Groningen	15
3.3	Pilot in polder Parkstad Limburg	20
3.4	Aankoop-tijdelijke verhuur Rolduckerveld	24
3.5	Aankoop-woningverbetering Angelslo	28
4	Afwegingen voor de aanpak	31
4.1	Bevindingen: wat valt op?	31
4.2	Afwegingen voor interventie particuliere woningvoorraad	33
5	Conclusies en aanbevelingen	36
5.1	Vijf conclusies	36
5.2	Vier aanbevelingen	39
	 Bijlage 1: Huishoudensgroei	 44
	Bijlage 2: Woningmarktopgave regio's	45
	Bijlage 3: Respondenten	47
	Bijlage 4: Documenten	48

1

Inleiding

1.1

Aanleiding

Nadat in de krimpgebieden de afgelopen jaren de sociale huurvoorraad is verkleind door sloop, is de opgave om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad opgeschoven naar de kwetsbare particuliere woningen. Daar zit namelijk vooral het toenemend woningoverschot: alle krimpregio's tezamen kennen tot 2040 een woningoverschot van rond de 25.000 woningen¹.

De kwetsbare particuliere woningen bevinden zich aan de onderkant van de markt. Eigenaar-bewoners die bijvoorbeeld relatief goedkope woningen van corporaties hebben gekocht, hebben vaak onvoldoende middelen voor onderhoud. De slechte onderhoudsstaat van de woningen heeft een direct negatief effect op de woonomgeving en daarmee de leefbaarheid in de wijk of kern. De opgave is daarmee breder dan alleen 'fysiek' (de woningen) want het gaat eveneens om de woonomgeving, de sociale aspecten en de beperkte mogelijkheden van particuliere eigenaren om het tij te keren.

Regio Deals

Het kabinet pakt samen met publieke en private partners uit de verschillende regio's de ecologische, sociale en economische opgaven aan die in die regio spelen met als doel de brede welvaart te bevorderen. Het kabinet stelde voor de regionale aanpakken (Regio Deals) een budget ter beschikking van € 950 miljoen voor de jaren 2018 tot en met 2022. De interventies van de Regio Deals zijn gericht op verbetering van de brede welvaart (zie kader hieronder). In een aantal deals uit de tweede en derde tranche zijn (een deel van) de interventies gericht op de kwetsbare particuliere woningvoorraad in de zogeheten krimp- en anticipeergebieden. In dit onderzoek betreft het de regio's Parkstad Limburg, Oost-Groningen en Zuidoost Drenthe. De aanleiding van dit onderzoek is gelegen in een afspraak tussen het ministerie van Financiën, LNV en BZK over het in beeld krijgen van de doelmatigheid en doeltreffendheid van de transformatie- en sloopopgave van de particuliere voorraad in krimpregio's omdat hier de opgave wordt aangepakt met (grotendeels) publiek geld. Dit bij gebrek aan private investeringen én de zorg van de overheid voor een goede leefbaarheid en ontwikkeling van brede welvaart in deze gebieden.

Toelichting brede welvaart²

Brede welvaart gaat over 'de kwaliteit van leven in het hier en nu en de mate waarin deze ten koste gaat van die van latere generaties of van die van mensen elders in de wereld'. Naast het hebben van een inkomen en daarmee kunnen consumeren, gaat brede welvaart bijvoorbeeld ook over gezondheid, het genieten van onderwijs, sociale verbanden, persoonlijke ontplooiing, vrijetijdsbesteding, en de kwaliteit en veiligheid van het milieu en leefomgeving waarin mensen leven. Welvaart gaat niet alleen om de effecten

¹ Primos-prognose, ABF research, 2020.

² Brede welvaart en regionale ontwikkelingen, PBL, 2019.

van het menselijk handelen in het 'hier en nu' maar ook om de effecten 'elders' (buitenland) en 'later' (toekomstige generaties). Cruciaal is dat uit de veelheid van de elementen die waarde kunnen toevoegen, keuzes moeten worden gemaakt omdat de inzet van middelen om welvaart te verkrijgen eindig zijn; ze zijn schaars. Keuzes maken, betekent dat de keuze voor het één veelal ten koste gaat van iets anders.

Regio Deals

De interventies in een aantal Regio Deals gericht op wonen en leefbaarheid, betreffen de brede welvaart 'hier en nu'. Dat wil zeggen: de persoonlijke kenmerken van mensen, de kwaliteit van de omgeving waarin zij leven en meer in het algemeen hun materiële welvaart en welzijn. En het gaat ook om 'later' vanwege de gewenste verduurzaming van de woningvoorraad en van de leefomgeving.

1.2 Onderzoeksvraag

De hoofdvraag van het onderzoek was in eerste instantie als volgt geformuleerd:

Wat is de doelmatigheid en doeltreffendheid van de transformatie (herstructurerings- en sloopopgave) van particuliere woningen op de brede welvaart in krimpgebieden?

Deze onderzoeksvraag is vervolgens uitgewerkt in de volgende deelvragen:

- ② Wat kan er uit de literatuur worden opgemaakt over de (maatschappelijke) effecten van transformatie op de woningmarkt (sloop en herstructurering) en wat kunnen we hierover zeggen en/of koppelen aan de huidige context van de problematiek in krimpgebieden?
- ② Wat is de bijdrage/effect van de sloop/nieuwbouw & herstructurering constructies in actuele casussen/proeftuinen/experimenten, waaronder Parkstad Limburg, Zuidoost Drenthe en Oost-Groningen op de totale aanpak van een gebied met oog op het verbeteren van de brede welvaart (zowel de sociale als fysieke kant)?

Tijdens de literatuurstudie over de effecten van sloop-/nieuwbouwtransformaties op de brede welvaart, werd duidelijk dat de beschikbare literatuur alleen betrekking heeft op de herstructureringsopgave in niet-krimpgebieden. Er was dan ook onvoldoende informatie voor handen om tot een analyse te komen waaraan de beleidslogica van de casusprojecten in de krimpregio's kon worden getoetst. Bovendien werd duidelijk dat de context, en dus de opgave in de krimpgebieden, een geheel andere dynamiek kent dan de stedelijke vernieuwingsopgave in de niet-krimpgebieden.

De aanpak van de kwetsbare particuliere woningvoorraad in krimpregio's zit in de beginfase waardoor resultaten en effecten in beperkte mate zichtbaar zijn. Ook blijkt sloop één van de *mogelijke* interventies in de krimpregio's maar (vooralsnog) niet de belangrijkste.

De eerdere onderzoeksvraag heeft daarom een aangepaste insteek gekregen en is opgedeeld in drie deelvragen:

- 1 Op welke manier wordt de aanpak van de particuliere woningvoorraad vormgegeven en welke onderbouwing ligt hieraan ten grondslag?
- 2 Hoe zijn de kosten en de baten afgewogen?
- 3 Welke effecten worden beoogd en behaald in relatie tot de brede welvaart?

1.3 Aanpak

De focus van het onderzoek is, zoals we eerder schetsten, gedurende proces bijgesteld. We vatten hieronder de uitgevoerde stappen zijn:

Meta-analyse doeltreffendheid en doelmatigheid (particuliere) voorraad in krimp

- Literatuurstudie naar interventies in woningvoorraad
- Literatuurstudie naar de context en ontwikkelingen binnen de krimpregio's

Casestudie: aanpak particuliere woningvoorraad krimpgebieden

- Documentatie-analyse en interviews met betrokkenen van twee gerealiseerde projecten:
 - Inponden (Parkstad Regio)
 - Rotte Kiezen aanpak (Oost-Groningen)
- Documentatie-analyse en interviews met betrokkenen van twee projecten in uitvoering:
 - Inponden- tijdelijke exploitatie (Kerkrade)
 - Inponden- woningverbetering (Emmen)

Leerbijeenkomst

- Leerbijeenkomst met vertegenwoordigers van de Regio Deals die betrokken zijn bij interventies in de particuliere woningvoorraad in krimpgebieden. Een verdiepingslag op de resultaten en leerpunten.

Rapportage

- Inzicht in onderbouwing en proces interventies
- Lessen uit en vóór de praktijk

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 schetsen we de context: welke onderzoeken zijn er gedaan naar interventies in de woningvoorraad? Wat is de context van de krimpregio's en hoe ontwikkelt deze zich? En wat betekent dit voor de mogelijke interventies? In hoofdstuk 3 gaan we in op de casestudie. We lichten de keuze voor de vier voorbeeldprojecten toe en geven een probleemschets van de regio en een omschrijving per voorbeeldproject. Hoofdstuk 4 geven we onze bevindingen en beschrijven we de afwegingen voor interventies. Hoofdstuk 5 bestaat uit de conclusies en aanbevelingen.

2 Context van de krimpregio's

Literatuur over de effecten van de aanpak van particulier bezit in krimpgebieden is niet voor handen. Wel zijn diverse onderzoeken gedaan naar de transformatie van de sociale huurwoningvoorraad in verstedelijkte gebied. In dit hoofdstuk geven we een beknopte uiteenzetting van deze onderzoeken. De context van de krimpregio's is van invloed op de effectiviteit van de interventies in de woningvoorraad en daarmee op de herstructureringsopgave. We schetsen daarom ook kort deze context aan de hand van enkele kenmerken van krimpgebieden.

2.1 Transformatie sociale huurwoningvoorraad in verstedelijkte gebieden

De afgelopen jaren zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de effectiviteit, maar niet de doelmatigheid, van sloop en nieuwbouw. Hierbij lag de focus op de vervanging van de sociale huurwoningvoorraad (corporatiebezit) in achterstandswijken in verstedelijkte gebieden. De nadruk lag niet op de aanpak van particulier bezit in krimp-/ anticipeergebieden terwijl de interventies van de Regio Deals in Parkstad Limburg, Oost-Groningen en Zuidoost Drenthe zich juist hier op richten.

Conclusies uit onderzoeken die relevant en interessant (kunnen) zijn voor de context van de krimpgebieden vatten we hieronder samen.

Onderzoeken herstructurering verstedelijkte gebieden

De aanpak van de particuliere woningvoorraad middels sloop en nieuwbouw maakt doorgaans onderdeel uit van de wijkaanpak in gemeenten. Deze aanpak is enerzijds gericht op het terugdringen van fysieke en sociale problemen in de wijk, zoals verloedering en sociale cohesie. Anderzijds is er aandacht voor het verbeteren van de (sociaaleconomische) positie van individuele bewoners. Het beoogde resultaat van veel herstructureringsprojecten was en is een gedifferentieerdere woningvoorraad (lees: minder sociale huur, meer koop) in de wijk, met als doel dat er meer differentiatie in de bevolkingssamenstelling (lees: meer huishoudens met hoge inkomens) ontstaat.

Positief effect op sociale cohesie, leefbaarheid en veiligheid

In het verleden is al veel onderzoek gedaan naar de effectiviteit van sloop en nieuwbouw in herstructureringsprojecten, zoals 'Nieuwbouw, verhuizingen en segregatie: Effecten van nieuwbouw op de bevolkingssamenstelling van stadswijken' van PBL (2010) en het SCP-rapport 'Wonen, wijken, interventies' (2011).

In het SCP-onderzoek is onderzocht in hoeverre interventies, zoals sloop en nieuwbouw, in het kader van de wijkaanpak een effectief instrument zijn om de leefbaarheid en veiligheid in een buurt te verbeteren en in hoeverre de sociaaleconomische positie van de buurt verandert door de wijkaanpak. Hierbij is uitgegaan

van de periode 2000-2006. Het effect van sloop en nieuwbouw op de sociale cohesie, leefbaarheid en veiligheid in de wijk blijkt positief te zijn, vooral als de huurwoningen, door middel van sloop en nieuwbouw, door koopwoningen zijn vervangen.

De sociale factoren zijn gemeten aan de hand van enquêteresultaten onder bewoners in de wijken voor en na een specifieke ingreep. Deze zijn vergeleken met dezelfde enquête onder bewoners wonende in controlewijken. Na de ingreep zijn sociale cohesie en tevredenheid met de woonomgeving meer gestegen ten opzichte van bewoners in controlewijken met 2,5 respectievelijk 5 procentpunten.

Geweldscriminaliteit, diefstalcriminaliteit en gevoel van onveiligheid zijn meer gedaald met respectievelijk 4, 5,5 en 3 procentpunten ten opzichte van de meting onder bewoners in controlewijken.

Maar dit effect verdwijnt als elders ook nieuwbouw, bijvoorbeeld aan de stadsranden, beschikbaar komt. Minder effectief is sloop en nieuwbouw als het gaat om de verbetering van sociaaleconomische positie van de buurten; deze verandert nauwelijks. In zowel de aandachtswijken als de andere stedelijke woonbuurten is in geringe mate sprake van selectieve migratie, namelijk dat de vertrekkers worden 'vervangen' door nieuwe bewoners (vestigers) waarbij de vertrekkers een iets hogere sociaaleconomische positie hebben dan de vestigers. Opvallend is dat er geen effect van herstructurering te zien is op het aandeel sociale stijgers.

Effectiviteit andere interventies wijkaanpak

In hetzelfde SCP-onderzoek³ is, naast sloop in combinatie met nieuwbouw, ook het effect van verkoop van sociale huurwoningen onderzocht. Dit verandert het eigenaarschap maar niet de woningvoorraad. Toch heeft de verkoop van sociale huurwoningen een gunstig effect op veiligheidsbeleving, criminaliteit, verloedering en tevredenheid met woonomgeving. Waarschijnlijk komt dat door meer verbondenheid van de huiseigenaar met woning en woonomgeving. Opvallend is dat niet altijd een positief effect op leefbaarheid te zien is bij aanpassingen van de openbare ruimte. Meer groen leidt bijvoorbeeld niet vanzelfsprekend tot meer sociale cohesie en een grotere leefbaarheid en veiligheid. Een mogelijke verklaring voor de beperkte effecten van groenaanleg kan zijn dat vooral de inrichting of het onderhoud van het groen zorgt voor een gevoel van (on)veiligheid of verloedering.

(Toch) sterk positief effect op inkomenssamenstelling

Een recente meta-analyse over de effecten van herstructurering op de sociaal economische positie van buurten⁴ laat een andere conclusie zien dan het eerder genoemde SCP-rapport: er is juist een sterk positief effect op de inkomensstijging van de buurt, als gevolg van sloop met nieuwbouw. Het onderzoek toont daarnaast aan dat de kans dat herstructurering een verklarend effect heeft op de inkomensgroei, groter is in gebieden met een hoge inwonerdichtheid dan in gebieden met een lage inwonerdichtheid.

³ Wonen, Wijk en Interventies, SCP, 2011.

⁴ The Effects of Physical Restructuring on the Socioeconomic Status of Neighborhoods: Selective Migration and Upgrading, Delft University, 2017.

Het schaalniveau in dit onderzoek is de buurt (500x500 meter) waar de sloop en nieuwbouw plaatsvindt waardoor de effecten niet worden 'verdund'. De effecten worden bekeken over een lange periode, van 1999 tot 2013, wat beter past bij de lange adem van een herstructureringsproject en bij de zichtbaarheid van de beoogde maatschappelijke effecten.

Opvallend is de conclusie dat er geen waterbedeffect te zien is. Dat wil zeggen dat er in andere achterstandsbuurtten geen grotere concentratie van lage inkomens is ontstaan wat veelal de verwachting was, en ook de vrees van beleidsmakers. Aan de andere kant lijkt er ook geen sprake te zijn van positieve effecten op de waardeestijging van woningen in de omringende buurtten door de verbeterde reputatie na herstructurering. Echter, mogelijk hadden deze omringende buurtten minder positieve effecten ondervonden zonder herstructurering.

2.2 Krimpgebieden: andere kenmerken en andere opgave

Uit voorgaande onderzoeken wordt duidelijk dat transformatie van de woningvoorraad in wijken, met meer differentiatie naar prijsklasse en woningtypen, tot verbetering van de leefbaarheid, veiligheid en sociale cohesie leidt. Maar de krimpregio's kennen een geheel andere context dan de herstructureringsgebieden in niet-krimpgebieden en daarmee ook andere typen opgaven. We schetsen daarom kort de context van de krimpgebieden aan de hand van demografische en woningmarkt kenmerken.

Na 2030 krimp huishoudens in krimpregio's⁵

In de krimpregio's is al enige tijd sprake van een afname van het aantal *inwoners*. Het aantal *huishoudens* zal in de komende jaren in enkele krimpregio's ook afnemen. De mate van krimp verschilt sterk tussen de regio's. Twee factoren zijn bepalend voor krimp in de regio: een vertrek- en sterfteoverschot.

- 1 Vertrekoverschot: in een aantal regio's, waaronder Oost-Groningen, is hier sprake van. Daarentegen zijn er ook krimpregio's met een positieve vertrek-vestigingsverhouding, zoals in de Limburgse regio's; deze zijn met name toe schrijven aan migratie. In de periode 2016-2018 is er een opleving te zien in de vertrek-vestigingsverhouding in de krimpregio's in Drenthe, de vestiging komt vanuit andere regio's in Nederland.
- 2 Sterfteoverschot: dit is een meer structurele oorzaak van de krimp. Oost-Groningen en Limburg hebben de afgelopen twee decennia al te maken met een sterfteoverschot in de krimpregio's.

De verwachting is dat de bevolkingsdaling het grootst zal zijn in de Eemsdelta (16%) en Parkstad Limburg (14%) tot 2040⁶.

⁵ De woningmarkt en leefbaarheid in krimpgebieden, ABF Research, 2018.

⁶ Woningmarktopgaven in krimpregio's tot 2040, Rigo, 2020.

De huishoudenskrimp leidt op termijn tot woningoverschot:

- 🕒 Krimpregio's kenmerken zich door een groot aantal ouderen en weinig kinderen. Vooral in Parkstad Limburg is er ten opzichte van andere regio's een grote grijze druk. Over het algemeen zijn meerpersoonshuishoudens zonder kinderen oververtegenwoordigd in krimpregio's.
- 🕒 Door ontgroening en vergrijzing neemt het aantal alleenwonende ouderen nog sterker toe dan landelijk. Daar staat bovendien een afname van het aantal jongere huishoudens tegenover. Door sterfte van ouderen, ontstaat er op termijn leegstand.
- 🕒 De huishoudenskrimp manifesteert zich met name vanaf 2030. In sommige krimpregio's is er daardoor tijdelijk nog een beperkte uitbreidingsbehoefte⁷.

Zie bijlage 1 voor een uitgebreide weergave van de huishoudensprognose voor de verschillende gemeenten in de drie regio's.

Veel particulier bezit in ontspannen woningmarkt⁸

De meeste krimpregio's tellen relatief veel koopwoningen. De Eemsdelta en de meer stedelijke gebieden van Parkstad Limburg zijn een uitzondering hierop; in deze regio's ligt de verhouding meer richting het landelijke gemiddelde en zijn er meer huurwoningen in de markt.

Daarnaast zijn koopwoningen er goedkoper dan elders. De woningmarkten in krimpgebieden zijn minder gespannen dan in groeiregio's maar dat geldt ook voor andere meer perifeer gelegen regio's die (nog) geen krimpgebied zijn. Ondanks de relatieve afwezigheid van kleine appartementen ligt de WOZ-waarde gemiddeld lager in de krimpregio's. Deze zijn het laagst in de regio's in Groningen⁹.

De verhuisdynamiek in krimpgebieden ligt wat lager dan in de rest van Nederland. Het grotere aandeel ouderen (65+) vormt daarvoor een verklaring; ouderen verhuizen in het algemeen minder vaak.

De samenstelling van de voorraad is medebepalend voor de woonwensen. In krimpgebieden zijn er meer eengezinswoningen en koopwoningen dan landelijk en de woonwensen zijn op dit type woningen gericht.

Leegstand

Uit de meeste recente cijfers (Primos prognose, 2020) blijkt dat in de regio's Zuidoost Drenthe, Oost-Groningen en Zuid Limburg momenteel 7.660 woningen langdurig leegstaan, respectievelijk 750 (1%), 1.140 (2%) en 5.770 (2%)¹⁰. Daarnaast blijkt dat er ook een groter deel van de leegstaande woningvoorraad, structureel leeg staat¹¹, vergeleken met de rest van Nederland: in de krimpregio's is dat 57%, tegenover gemiddeld 46% in de rest van Nederland¹².

⁷ De woningmarkt en leefbaarheid in krimpgebieden, ABF Research, 2018.

⁸ Woningmarktopgaven in krimpregio's tot 2040, Rigo, 2020.

⁹ De woningmarkt en leefbaarheid in krimpgebieden, ABF Research, 2018.

¹⁰ Primos-prognose, ABF research, 2020

¹¹ Langdurige leegstand: leegstand tussen één en drie jaar. Structurele leegstand bij drie of meer achtereenvolgende jaren.

¹² Woningmarktopgaven in krimpregio's tot 2040, Rigo, 2020.

In een voorgaand onderzoek¹³ naar de ontwikkeling van de leegstad in krimpgebieden valt het volgende op:

- 🕒 Kijkend naar woningtype neemt het leegstandspercentage van de meergezinshuurwoningen af.
- 🕒 Kijkend naar eigendom neemt de leegstand het sterkste toe bij koopwoningen tot € 215.000.
- 🕒 De toename van de leegstand in een stedelijke omgeving is vele malen sterker dan in de dorpse en landelijke omgeving. Oorzaak hiervan is dat krimpgebieden sterker vergrijsd zijn en oudere huishoudens relatief minder om een woning in een stedelijke omgeving vragen.

Leefbaarheid vergelijkbaar met niet-krimpregio's¹⁴

De tevredenheid in krimpgebieden is (net als in de rest van Nederland) sinds 2002 iets verminderd. Over afzonderlijke aspecten van de eigen buurt, zoals de aantrekkelijkheid en het onderhoud van de bebouwing, oordelen mensen in krimpgebieden nog steeds gemiddeld even positief als elders. Verschillen tussen krimpgebieden en Nederland, bijvoorbeeld op het vlak van leefbaarheid, worden niet noodzakelijkerwijs (alleen) veroorzaakt door de krimp. Krimpgebieden verschillen namelijk ook in andere opzichten van het landelijke beeld, zoals op sociaaleconomisch vlak. Die andere verschillen spelen vaak een rol bij de uitkomsten.

Woningmarktopgave tot 2040¹⁵

Er is in de krimpregio's 'een extra en andersoortige opgave dan in de rest van Nederland bestaat met veelal extra kosten als gevolg':

- 🕒 In de helft van de krimpregio's dreigt naar verwachting een toename van het nu al bestaande woningoverschot met 4 tot 9%. Alle krimpregio's tezamen kennen volgens het Rigo-onderzoek tot 2040 een woningoverschot van rond de 25.000 woningen¹⁶, met name in Limburg en Groningen. Dit overschot bevindt zich bijna uitsluitend in het particuliere segment.
Tot 2040 kennen de regio's Zuid Limburg en Oost-Groningen een woningoverschot van 15.440 respectievelijk 1.600. Tot 2050 loopt dit op tot 39.600 respectievelijk 4.530. Tegen die tijd heeft ook de regio Zuidoost Drenthe te kampen met een woningoverschot van 3.300 woningen, blijkt uit de Rigo-prognose¹⁷.
- 🕒 De vergrijzing en de daarmee samenhangende inkomensdaling en de obstakels voor starters om te kopen, leiden tot een grotere behoefte aan huurwoningen en minder aan eengezinskoopwoningen, dan in de rest van Nederland.

¹³ Ontwikkeling van de leegstand in krimpregio's, ABF Research, 2019

¹⁴ De woningmarkt en leefbaarheid in krimpgebieden, ABF Research, 2018.

¹⁵ Woningmarktopgaven in krimpregio's tot 2040, Rigo, 2020.

¹⁶ Primos-prognose, ABF research, 2020.

¹⁷ Primos-prognose, ABF research, 2020.

Beleidsinterventies¹⁸

De woningmarktopgave in de krimpgebieden komt voort uit een kwantitatieve en kwalitatieve mismatch. De kwantitatieve opgave gaat gepaard met een veranderde samenstelling van de bevolking en huishoudens. Deze zal zich niet op gelijke wijze voordoen voor alle woningsegmenten. In sommige segmenten kan door een veranderende samenstelling van de bevolking juist meer behoefte zijn en in andere juist (veel) minder en is er sprake van een kwalitatieve mismatch. Daarnaast wordt de kwalitatieve mismatch mede beïnvloed door de economische ontwikkeling. Binnen de woningmarktopgave worden drie sporen in het onderzoek van Rigo beschreven: geen interventie, de aanpak van het kwantitatief overschot tot 2040 en de aanpak van het kwantitatief en kwalitatief overschot tot 2040 (het doen van geen interventie is niet doorberekend).

- ② De verwachting is dat de kosten voor de kwantitatieve opgave tussen de 1,7 tot 1,9 miljard euro liggen tot 2040, afhankelijk van de economische situatie.
- ② Indien uitgegaan wordt dat de kwalitatieve opgave tot 2040 rekenkundig nagenoeg geheel opgelost wordt, liggen de geraamde kosten tussen de 12 en 24 miljard euro tot 2040, afhankelijk van respectievelijk een positief of negatief economisch scenario. Gezien de grote kwalitatieve opgave in aantal krimpregio's en een toename in vraag naar (sociale) huur heeft deze aanpak de voorkeur. Daarentegen is in deze variant de economische onzekerheid het grootst en verschilt de situatie en opgave per regio.

Samengevat

De woningmarktopgave kenmerkt zich door een kwantitatieve en kwalitatieve mismatch. De meeste krimpregio's tellen relatief veel koopwoningen. De recente onderzoeken bevestigen dat de woningmarktopgave in de krimp- en anticipeergebieden het woningoverschot in met name het particuliere segment betreft. Dit woningoverschot blijft namelijk toenemen; rond de 25.000 woningen tot 2040¹⁹. Opvallend is dat er meer behoefte aan (sociale) huurwoningen en minder aan eengezinskoopwoningen is, in vergelijking met niet-krimpgebieden. Dit blijkt voornamelijk uit de Rigo-prognose²⁰, maar wordt nu al herkend in het meer stedelijke krimpgebied Parkstad Limburg²¹.

¹⁸ Woningmarktopgaven in krimpregio's tot 2040, Rigo, 2020.

¹⁹ Primos-prognose, ABF research, 2020.

²⁰ Woningmarktopgaven in krimpregio's tot 2040, Rigo, 2020.

²¹ Regionale Prestatieafspraken Parkstad Limburg 2019 – 2024.

3 Casestudie

3.1 Keuze voorbeeldprojecten

De voorbeeldprojecten geven een beeld van de actuele opgaven met particulier bezit in krimpregio's waar al in meer of mindere mate ervaring mee is. Voor de keuze van de voorbeeldprojecten in de drie regio's, te weten Parkstad Limburg, Zuidoost Drenthe en Oost-Groningen, hebben we gekeken naar reeds uitgevoerde projecten gericht op verkleining van de particuliere woningvoorraad, en soortgelijke, lopende projecten. Hiermee worden ontwikkelingen in de tijd zichtbaar.

Het is niet gelukt om alle projecten één op één vergelijkbaar te maken. Het zijn uiteindelijk in overleg met de regio's drie projecten geworden met 'inponden' (het terugkopen van oud-corporatiebezit, verbeteren of verduurzamen en weer in de verhuur) en één project voor de aanpak van individuele panden (Rotte Kiezen).

De projecten kennen de volgende kenmerken en worden hierna nader toegelicht:

	Rotte kiezen Oost-Groningen	Pilot inponden-woningverbetering Parkstad Limburg	Aankoop- tijdelijke verhuur Rolduckerveld (Kerkrade)	Aankoop-woningverbetering Angelslo (Emmen)
Uitgevoerd				
In ontwikkeling/ uitvoering				
Individuele panden	Eengezinswoningen	Eengezinswoningen	Flatwoningen	Eengezinswoningen
Onderdeel van gebiedsgerichte, integrale aanpak				
Woningverbetering en				
Sloop/nieuwbouw				

3.2 Rotte Kiezen aanpak Oost-Groningen

Probleemschets Oost-Groningen



- Oost-Groningen scoort op veel onderdelen van brede welvaart slecht. Dit is nog niet het geval voor woning en woonomgeving maar ook dit aspect binnen de brede welvaart staat onder druk door krimp en vergrijzing. Daarnaast is er sprake van de negatieve combinatie van lage inkomens en hoog eigen woningbezit in slechte staat.
- Oost-Groningen is een krimpregio, met een verwacht overschot van 2.700 woningen in 2032.
- De netto woonlasten behoren tot de laagste van Nederland, ootoch is de netto woonquote het hoogst. Een groot deel van de inwoners met de laagste inkomens (sociale doelgroep) heeft een eigen huis.



- De gemiddelde woningwaarde in Oost-Groningen was in 2018 € 145.000 tegenover € 230.000 landelijk.
- De waardeontwikkeling over een lange termijn (van 2007 tot en met 2018) is negatief gebleken: -1,6% in Oost-Groningen ten opzichte van +18,3% landelijk.
- De woningvoorraad en leefomgeving verpauperen. Dit komt deels doordat bewoners de middelen niet hebben om hun woning goed te onderhouden, maar ook omdat investeren in de eigen woning geen rendement oplevert. Dit alles zorgt voor een erg kwetsbare woningmarkt.

Zie bijlage 2 voor een uitgebreide weergave van de woningmarktopgave in de regio.

Aanleiding Rotte Kiezen aanpak: context en opgave

Naast de demografische ontwikkelingen en het vooruitzicht op krimp in de regio Oost-Groningen, ondervinden de gemeenten lokaal last van het verval van individuele panden. Het betreft in deze gevallen woningen aan het einde van de vastgoedcyclus; als de restwaarde laag is en daarmee onteigening en sloop goedkoop zijn en/of als vastgoed van een dusdanige kwaliteit is dat alleen sloop nog tot de mogelijkheden behoort. Als er verpauperde, incurante panden op strategische zichtlocaties (in dorpskernen) staan, heeft het verval ook een negatieve impact op de omgeving vanwege het volgende:

- 🕒 Een negatieve invloed op de waardeontwikkeling in de omgeving.
- 🕒 Dit soort verpauperde panden vormen geen visitekaartje voor de omgeving en heeft een negatief effect op het vestigingsklimaat en toerisme.
- 🕒 In sommige gevallen is de situatie zo nijpend dat de panden een gezondheidsrisico zijn voor de omgeving (instortingsgevaar en ongedierte-overlast).



Foto: Huisman Media

Aanpak en onderbouwing

De Rotte Kiezen aanpak richt zich op het onttrekken en – in selecte gevallen – het opknappen van verpauperde, incurante panden. De aanpak is een voortzetting van een pilot van de stichting Waardebehoud Onroerend Goed (2012-2017) in Oost-Groningen, waarbij verpauperde woningen door verschillende instrumenten zoals verkoop-, onderhouds-, sloopbemiddeling, aankoop en vervolgens sloop en woningruil werden aangepakt. In de evaluatie²² zijn de volgende conclusies getrokken:

- 🕒 Hoogste rendement is te behalen bij verkoop- en onderhoudsbemiddeling.
- 🕒 Neutraal rendement bij sloopbemiddeling.
- 🕒 Negatief rendement bij aankoop en sloop.

Tevens werd in de evaluatie de combinatie van de aanpak met een handhavingstraject in samenwerking met de gemeente kansrijk geacht.

Sociale problematiek onder eigenaren

In ongeveer 80% van de woningen die in aanmerking komen voor de Rotte Kiezen aanpak is de eigenaar de bewoner. De gemeenten in Oost-Groningen hebben te maken met een groep eigenaren (opvallend vaak alleenstaande mannen) die een woning bezit maar, gezien hun inkomen, eigenlijk tot de doelgroep voor sociale huur behoort. De aankoop van een woning in Oost-Groningen is financieel al snel bereikbaar vanwege de lage kooprijzen. Daarnaast is een deel van de eigenaren nooit uit het ouderlijk huis gegaan en is de woning in bezit gekomen door een erfenis. Ervaring leert dat de eigenaren sociale en financiële

²² Evaluatie onderzoek Stichting Waardebehoud Onroerend Goed (University of Groningen, 2015)

problematiek ervaren maar dat zij vaker buiten beeld vallen (dan personen met problematiek in een sociale huurwoning) met verder verval van de woning tot gevolg.

Ondersteuning van gemeenten

Het project Rotte Kiezen is op 1 juni 2017 in Oost-Groningen van start gegaan, de financiering vanuit het Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan (RWLP) loopt tot eind 2020. De aanpak van RWLP richt zich op particuliere eigenaren die een pand hebben met een negatieve invloed op de omgeving en wordt in zes gemeenten in deze regio uitgevoerd (Westerwolde, Midden-Groningen, Stadskanaal, Oldambt, Veendam en Pekela).

Het RWLP ondersteunt de gemeente hierbij op de volgende punten:

- ② Het uitwerken en prioriteren van de lijst met Rotte Kiezen.
- ② De helpende hand richting eigenaren organiseren (kennismaken, samen op zoek naar een strategie richting verbetering, financiële ondersteuning, wegnemen belemmeringen etc.).
- ② Ondersteuning van de handhavers van de gemeenten in de vorm van advisering over het handhavingsproces, het opbouwen van een dossier, het aanleveren van standaard procesdocumenten en het opstellen en uitwerken van deze documenten.
- ② Ondersteuning van de toezichthouders en het handhavingsproces door inzet van een toezichthouder bij het opnemen en onderbouwen van de bouwkundige situatie van een pand.

Maatwerk

De Rotte Kiezen aanpak draait om maatwerk; de aanpak hangt af van de locatie, staat van de woning en de bereidheid van de eigenaar. Over het algemeen wordt bij panden op strategisch locaties in het centrum van een dorpskern gekoerst op renovatie. Bij incourante woningen op overige plekken heeft onttrekking uit de woningvoorraad de voorkeur en wordt de grond bijvoorbeeld te koop aangeboden aan omliggende bewoners.

RWLP benadert de eigenaren van woningen die door de gemeente zijn aangewezen als Rotte Kies. De organisatie gaat vervolgens in gesprek met de eigenaar over de mogelijkheden. Als de eigenaren bereid zijn om over te gaan tot sloop kan er, als dat noodzakelijk is, een bijdrage worden geleverd in de sloopkosten. Als de eigenaren niet te bewegen zijn tot sloop dan wordt aangespoord tot renovatie van de woning. RWLP biedt ondersteuning in zoals middelen als menskracht. Daarnaast oefent de gemeente als dit nodig is druk uit door handhaving. Bij sociale problematiek worden ook welzijnsorganisaties betrokken. Het is dus een combinatie van de zachte en harde hand. De ondersteuning en handhaving zijn gericht op participatie van de eigenaar en deze blijvend betrokken houden bij de renovatie en het onderhoud van de woning.

Financiering

Via de decentralisatie-uitkering bevolkingsdaling heeft het rijk € 11,2 miljoen ter beschikking gesteld aan de gemeenten in regio Oost-Groningen voor de periode 2015-2020. De gemeenten hebben 50% hiervan (€ 5,6 miljoen) toegewezen aan RWLP voor de regionale 'Menukaart'; zes verschillende projecten die allen als doel hebben de (particuliere) woningvoorraad in Oost-Groningen te verbeteren, de Rotte Kiezen aanpak is één van deze projecten. De overgebleven 50% gaat rechtstreeks naar de Oost-Groningse gemeenten.

Financiën Rotte Kiezen:

€ 40.000,- per aan te pakken Rotte Kies: 75% te dekken uit budget voor de menukaart van RLWP en 25% cofinanciering door gemeenten. Dit is bedoeld voor de kosten die gepaard gaan met het voorbereidingstraject om te bepalen of er sprake is van een Rotte Kies, wat er dient te gebeuren met de Rotte Kies (zoals bijvoorbeeld het inwinnen van welstandsadvies, het opstellen van een bouwkundig rapport, handhavingskosten, inhuur externe deskundigheid of het adviseren bij subsidietrajecten) en voor de daadwerkelijke uitvoering van maatregelen (zoals sloop en renovatie).

Resultaten en effecten

RWLP heeft als doelstelling om in de periode juni 2017 tot eind 2020 10 Rotte Kiezen per gemeente (60 in totaal) aan te pakken, in samenwerking met de gemeenten en de particulieren eigenaren. Deze ambitie wordt naar verwachting ruim waargemaakt. Daarnaast zijn de gemiddelde kosten per Rotte Kies (€25.000,-) minder dan beoogd. De verwachting was dat in 2020 de productie kon worden verhoogd.

Resultaat maart 2019	Gereed	In de pijplijn	Totaal
Aantal panden gesloopt	16	8	24
Aantal sloophbemiddeling	1	4	5
Aantal woningverbetering	7	9	16
Totaal	24	21	45

In het projectplan Rotte Kiezen en tijdens interviews met betrokkenen worden de mogelijke effecten op welzijn, leefbaarheid en waardebehoud genoemd. RWLP monitort niet actief op effecten buiten de behaalde resultaten. In de evaluatie²³ van de stichting WOG zijn verschillende (mogelijke) effecten ten aanzien van deze aspecten benoemd en onderzocht door middel van kwalitatieve interviews onder betrokkenen en een kwantitatieve waardebeoordeling door een externe partij.

De onderstaande effecten zijn in positieve zin geconstateerd:

Waarde effecten (kwantitatief)

- ☉ Het opknappen van verpauperd onroerend goed verhoogt de waarde van dat onroerend goed (gemiddeld rendement van €25.165,-).

²³ Evaluatie onderzoek Stichting Waardebehoud Onroerend Goed (University of Groningen, 2015)

- ⦿ Het opknappen van verpauperd onroerend goed heeft een positief effect op de beeldvorming en daarmee de waarde van nabijgelegen vastgoed (de waarde stijging van omliggende panden wordt geschat tussen de 2,5% en 7,5%).
- ⦿ Het verminderen van de woningvoorraad door sloop van verpauperd onroerend goed heeft een positief effect op de waarde van de resterende woningvoorraad.

Individuele effecten (kwalitatief)

- ⦿ Het opknappen van verpauperde woningen is goed voor het gevoel van eigenwaarde van de eigenaren.
- ⦿ Door de inzet binnen de aanpak investeren eigenaren (weer, meer) eigen middelen (geld en tijd) in het pand.
- ⦿ Particulieren eigenaren met sociale problematiek komen door de interventie in beeld bij welzijnsorganisaties.
- ⦿ Ondersteuning en financiering bij de sloop van een pand draagt bij aan het saneren van een uitzichtloze financiële situatie van eigenaren.

Leefbaarheidseffecten (kwalitatief)

- ⦿ Het opknappen of slopen van verpauperd vastgoed heeft een positief effect op de leefbaarheid in de omgeving, en (ook) dit draagt bij aan waardebehoud.
- ⦿ Een bijkomend effect op de leefbaarheid wordt bereikt door het opknappen van de woningen te organiseren als een sociaal proces waarin de eigenaar en zijn omgeving actief worden betrokken.

Woningmarkteffecten

- ⦿ Sloop van deze woningen draagt bij aan verkleining van de woningvoorraad.

Conditie voor slagen

Op de lange termijn bestaat de ambitie dat de Rotte Kiezen uit het straatbeeld verdwijnen. Dit door het consequent aanpakken van Rotte Kiezen volgens vastgestelde prioriteringslijsten, waarbij de benodigde financiële middelen en menskracht geborgd zijn. Bovendien lopen er parallel aan de Rotte Kiezenaanpak trajecten om het ontstaan van nieuwe Rotte Kiezen te voorkomen.

- ⦿ Elke gemeente draagt zorg voor inbedding van benodigd beleid voor de aanpak Rotte Kiezen.
- ⦿ Daarnaast werkt elke gemeente mee aan het beschikbaar stellen van een deskundige voor de deskundigenpool ten behoeve van de aanpak Rotte Kiezen.
- ⦿ Medewerking van de pandeigenaren en juiste aanpak in toenadering door uitvoerende partij, gemeente en welzijnsorganisaties.
- ⦿ Elke gemeente gaat actief aan de slag met het aanpakken van Rotte Kiezen.
- ⦿ Beschikbaarheid van voldoende menskracht en benodigde financiële middelen.

3.3 Pilot inponden Parkstad Limburg

Probleemschets regio Parkstad Limburg



- De regio Parkstad Limburg heeft te maken met een complexe, meervoudige opgave in de vorm van achterstanden in de sociaal-fysieke leefomgeving en de ruimtelijk-economische structuur.
- In de regio Parkstad (4 stedelijke en 3 landelijke gemeenten) wonen circa 255.000 inwoners.
- Sinds 1995 kent de regio een daling van 35.000 inwoners. De prognose is dat de regio de komende 20 jaar nogmaals een dergelijke daling van 35.000 inwoners tegemoet gaat.
- Er is wel een vraag naar sociale huurwoningen. Tot 2028 is er behoefte aan circa 1.700 kwalitatief goede sociale huurwoningen.



- In de regio staan ruim 127.000 woningen, met een gemiddelde WOZ-waarde van €158.300.
- Bijna 60.000 van deze woningen (44%), zijn huurwoningen. Hiervan zijn circa 40.000 in bezit van woningcorporaties. Ruim 70% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen.
- De woningvoorraad in de regio Parkstad Limburg bevat veel incourant bezit in het particuliere segment, mede veroorzaakt door de krimpproblematiek. In de slechte delen van de voorraad, veelal gelegen in de prioritaire wijken en buurten, is sprake van ruimtelijke concentraties van kwetsbare groepen. Dit zorgt ervoor dat de leefbaarheid in deze gebieden onder druk staat.

Zie bijlage 2 voor een uitgebreide weergave van de woningmarktopgave in de regio.

Aanleiding pilot inponden: context en opgave

- In 2018 is in opdracht van de Stadsregio Parkstad Limburg een quick scan uitgevoerd naar de omvang van de kwetsbare particuliere woningvoorraad. In deze regio zijn circa 22.000 particuliere woningen, met een WOZ-waarde lager dan circa €1050 per m², gebouwd vóór 1992 en momenteel een eigenaar-bewoner hebben. Bijna 90% van deze woningen staan in het stedelijk gebied (89%) en 11% woningen in landelijk gebied²⁴.

Een groot aantal van de kwetsbare particuliere woningvoorraad in de stedelijke gebieden betreft oud-woningcorporatie bezit. Deze woningen zijn verkocht in de periode van lage rentestanden en makkelijk te verkrijgen hypotheek. Door de hypotheekadviseurs is op basis van maandlasten een hypotheek verstrekt waarmee geen rekening is gehouden met het benodigde onderhoud. De nieuwe eigenaren bleken niet opgewassen tegen de onderhoudsplanning en de bijkomende kosten bij eigen woningbezit.

²⁴ Speerpunten notitie programmatische aanpak particulierbezit, 2019

- ⦿ Er is geen regie op het onderhoud van de koopwoningen door de overheid of woningcorporaties. De huizen onderscheiden zich, vanwege de staat, negatief ten opzichte van het corporatiebezit in dezelfde buurt. Het ondermaatse onderhoud zorgt voor een verslechterde positie in de woningmarkt.
- ⦿ Een aantal wijken in verschillende gemeenten in het stedelijk gebied van de regio, waaronder in Kerkrade en Heerlen, heeft te maken met leegstand en woningen die onder water staan.
- ⦿ De leegstand en verzwakte positie van eigenaren maken deze wijken kwetsbaar voor inmenging vanuit het criminele circuit. In de regionale woonvisie van 2017-2022 is gesteld dat de problematiek in de particuliere woningmarkt een overheidsaangelegenheid kan worden in situaties waarin omvangrijke (concentraties van) van leegstand voorkomen moet worden, omdat dit anders kan leiden tot leefbaarheidsproblemen.²⁵
- ⦿ Het afgelopen decennium zijn er al duizenden slechte sociale huurwoningen gesloopt in Parkstad Limburg en zijn er sporadisch sociale huurwoningen teruggebouwd. Daarnaast is de sociale doelgroep de afgelopen jaren weer toegenomen. Het gevolg is dat de druk op het sociale huursegment weer – sterker dan eerder werd verwacht – is toegenomen.

Aanpak en onderbouwing

Nul-alternatief

Zonder ingrijpen, zal de afname van het aantal huishoudens leiden tot een toename van de leegstand in de regio Parkstad Limburg. Die leegstand zal naar verwachting geconcentreerd zijn in zwakke buurten en leiden tot achteruitgang van de leefbaarheid in met name die buurten via verloedering en segregatie. De toegenomen leegstand zal tevens leiden tot prijsdalingen. Mede hierdoor dreigt het gevaar dat door deze waardedaling opbrengsten van nieuwbouwprojecten onder de bouwkosten terechtkomen waardoor vernieuwing van de woningvoorraad, op termijn, niet langer mogelijk is. En tenslotte zal de afname van het aantal huishoudens leiden tot een verdere afbrokkeling van het draagvlak voor voorzieningen in die wijken.²⁶

Kwaliteitsprobleem en sloop niet wenselijk en haalbaar

Vervut de grootste opgave ligt momenteel in de particuliere woningvoorraad. Er is sprake van een toenemend overschot incurante koopwoningen (leegstaand, onverkoopbaar of zeer lage marktwaarde). Er is eerder geëxperimenteerd met de koop en sloop van 21 panden op woningniveau door regio Parkstad Limburg. Als de kosten worden doorberekend naar de opgave van incurante particuliere woningen in de regio, is onttrekking financieel niet haalbaar. Door de spreiding van deze woningen in de regio worden grootschalig sloop-nieuwbouw projecten door betrokkenen niet kansrijk geacht. Daarnaast is er een toenemende vraag in de regio naar sociale huur, met name eengezinswoningen. Sloop alleen is om deze reden niet wenselijk.

²⁵ Spierpunten notie programmatische aanpak particulierbezit, 2019.

²⁶ MKBA Herstructureringsaanpak Parkstad Limburg, Rigo, 2010

De Stadsregio heeft om boven genoemde redenen de woningcorporaties in de regio gevraagd om een businesscase te onderzoeken om koopwoningen te verwerven en deze na renovatie vervolgens te verhuren. Aangezien een deel van deze voorraad woningen betreft die in het verleden door woningcorporaties zijn uitgepand, gaat het om terugkopen oftewel inpanden. In dit inpondmodel wordt particulier bezit -voor een exploitatieperiode van minimaal 15 jaar- ondergebracht in de vastgoedportefeuilles van woningcorporaties. Woningcorporatie Wonen Limburg is samen met regio Parkstad Limburg de pilot gestart.

Uitbesteden aankoop en mutatie

Het verwerven en renoveren van de woningen is uitbesteed aan een marktpartij, Feisan Parkstad. Feisan Parkstad heeft op eigen initiatief als businesscase een woning in slechte staat opgekocht, opgeknapt en verkocht op de markt. Hiermee zijn de kosten en tijdsraming in kaart gebracht. Naar aanleiding van dit resultaat is de samenwerking tussen Feisan Parkstad en woningcorporatie Wonen Limburg ontstaan. In dit project hebben Wonen Limburg en Feisan Parkstad een intentieovereenkomst getekend om in het stedelijk gebied van Parkstad waar Wonen Limburg actief is 20 woningen per jaar, voor maximaal €145.000 per woning af te nemen. Dit gebeurt in de wijken GMS (Heerlen) en Eygelshoven (Kerkrade). Deze woningen hebben kwaliteitscriteria meegekregen waaraan Feisan Parkstad moet voldoen (grondgebonden woningen met drie slaapkamers, met minimaal energielabel C).

Het argument voor uitbesteden van de aankoop van de panden aan een externe partij is tweeledig:

1. Aankoop door een woningcorporatie heeft een prijsopdrijvend effect.
2. De ervaring is dat bij het bekend worden van het opkopen van woningen door een woningcorporatie, het aanbod dat daarmee ontstaat de vraag snel overstijgt. Het behandelen van de aanvraag en het selecteren van geschikte panden kosten meer tijd dan het gericht zoeken door een externe partij.

Daarnaast ligt volgens betrokkenen de expertise van Wonen Limburg ligt in grootschalig onderhoud en mutatie. Op woningniveau kan een aannemer in klein beheer aankoop sneller en tegen efficiëntere kosten organiseren.

Revolverende financiering

Het project heeft een looptijd van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2020. Op basis van de begroting van Feisan Parkstad was een startkapitaal nodig van € 556.500 voor het aankopen en geschikt maken van koopwoningen voor de sociale huursector:

- 🕒 Rabobank: € 356.500, in de vorm van een hypothecaire lening tegen 4,5%; zij stellen als voorwaarde:
 - € 200.000 garantievermogen;
- 🕒 Stadsregio Parkstad Limburg (€100.000,- voorwaardelijke subsidie)
- 🕒 Provincie Limburg (€100.000 renteloze lening).

Resultaten en effecten

Resultaten

- Beoogd resultaat was: 40 woningen in 24 maanden, met de ambitie om in 4 jaar tijd 80 woningen om te zetten van koop naar sociale huur.
- Resultaat: vanaf maart 2017 tot nu zijn er 15 gerenoveerde woningen overgenomen door Wonen Limburg. Belangrijke reden dat de doelstelling niet is gehaald, is dat door de economische groei de aankoopprijs en de renovatiekosten zijn gestegen. De economische ontwikkeling en waardeestijging verhogen tevens de concurrentie op de markt. Hierdoor droogt het geschikte aanbod in de pilotwijken op.

Brede welvaart

De pilot wordt financieel gemonitord door de woningbouwcorporatie en het resultaat wordt beoordeeld op het aantal aangekochte woningen door de woningcorporatie. De sociaaleconomische factoren binnen de brede welvaart worden niet specifiek onderzocht. Wel geven betrokkenen aan dat het voorkomen van executieverkoop bij eigenaren met onverkoopbare woningen en financiële problemen een bijkomend effect is. Daarnaast zijn er positieve reacties uit de wijk; bewoners zijn blij dat de huizen in de wijk worden aangepakt.

Effecten

- Het overschot aan (goedkope) particuliere koopwoningen wordt ingeperkt.
- Verouderde woningen zijn gerenoveerd: verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.
- De sociale huurwoningvoorraad wordt vergroot, hiermee wordt de (mogelijk tijdelijke) toenemende vraag naar huurwoningen gefaciliteerd.
- De doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd.

Conditie voor slagen

- Financiering:* op basis van de begroting van Feisan Parkstad was een startkapitaal nodig voor de pilot van €556.500 voor het aankopen en geschikt maken van koopwoningen voor de sociale huursector. De opstart van het project is gefinancierd door Rabobank Parkstad Limburg, provincie Limburg en Stadsregio Parkstad Limburg. Woningcorporatie Wonen Limburg heeft een bedrag gereserveerd op hun begroting voor de aankoop van minimaal twintig woningen per jaar.
- Woningcorporatie:* voorwaarde voor kans van slagen van de aanpak is een woningcorporatie die bereid is om haar vastgoedportefeuille uit te breiden en al een positie in de wijk heeft. De reeds bestaande positie geeft de mogelijkheid om de aangekochte panden mee te nemen in dagelijks beheer en planmatig onderhoud in de wijk.

3.4 Aankoop-tijdelijke verhuur Rolduckerveld

Aanleiding: context en opgave²⁷

- 🕒 In Kerkrade is net als elders in regio Parkstad Limburg sprake van een daling van het aantal huishoudens. Het gaat in Kerkrade om een afname van 3.500 huishoudens tot 2040²⁸.
- 🕒 Volgens de vastgestelde kwantitatieve transformatieopgave (2017-2020/ 2030) zal er, bij ongewijzigde omstandigheden, in 2030 in Kerkrade een overschot van 2.570 woningen zijn.
- 🕒 Daarnaast is de leegstand van bestaande woningen in Kerkrade relatief hoog. Naar de toekomst toe is de verwachting dat leegstandsproblemen zich in de particuliere voorraad voor een belangrijk deel in de hoogbouwcomplexen voordoen, zoals de flats in de wijk Rolduckerveld.
- 🕒 Rolduckerveld kent een eenzijdige woningvoorraad met een groot aandeel huurwoningen (78%), voornamelijk verouderde appartementen (middelhoog- en hoogbouw). De gemiddelde woningwaarde is laag: ca € 93.000.
- 🕒 De wijk is sociaal- economisch gezien kwetsbaar. Qua leefbaarheid (-14%), veiligheid (-21%) scoort de wijk lager ten opzichte van Parkstadgemiddelde.²⁹ De aantrekkelijkheid en de vitaliteit van de wijk staan meer en meer onder druk.



Foto van website Wonen Zuid

²⁷ Gebiedsstrategie Rolduckerveld – vlekkenplan.

²⁸ Woningmarkt Kerkrade 2018, Etil Research group, 2019

²⁹ MKBA Rolduckerveld, STEC groep 2016.

Aanpak en onderbouwing

Nieuw concept

Al eerder leefde het idee binnen de Stadsregio Parkstad Limburg om woningen aan te kopen voor sociale huur. Er is in de regio vraag naar sociale huur en met de exploitatie en sloop op termijn kon de investering terug verdiend worden, was de gedachte. Gemeente Kerkrade vond dit een passend concept voor twee hoogbouwflats in Rolduckerveld. Deze zijn deels in eigendom van bewoners en deels in eigendom van een belegger. Hier speelden problemen als achterstallig onderhoud, constructieve problemen en incurante woningen. Er waren geen marktpartijen geïnteresseerd in financiering van het concept van aankoop en tijdelijke exploitatie want zij achtten dit niet rendabel. Woningcorporaties Wonen Zuid en HEEMwonen waren wel geïnteresseerd; zij zagen de urgentie vanwege leefbaarheidsproblemen en vanwege eigen bezit in deze wijk.

*Onderbouwing: businesscase 'Zonstraat'*³⁰

De businesscase 'Zonstraat' behelst een (gefaseerde) aankoop van 200 appartementen in de twee flats om deze vervolgens tijdelijk te verhuren en de flats na 15 jaar te slopen. En dit alles tegen marktconforme prijzen en zo laag mogelijke (beheer-)kosten. Particuliere eigenaren gaan over het algemeen niet uit eigen beweging over tot desinvestering en onttrekking, wanneer dit voor het functioneren van de woningmarkt als geheel belangrijk is.

De business case liet zien: deze aanpak levert uiteindelijk meer op dan het kost. De ingreep verbetert in Kerkrade de aansluiting van de woningvoorraad op de toekomstige behoefte. Ingrijpen in de woningvoorraad levert financiële baten op voor zowel de overheid, vastgoedeigenaren als wijkbewoners. Hiernaast verbeteren de leefbaarheid en veiligheid van de wijk.

Er was al draagvlak bij de Stadsregio, gemeente(bestuur) en woningcorporatie Wonen Zuid voor dit concept. De business case heeft de onderbouwing geboden; dat was een belangrijk instrument om ook de lokale politiek te overtuigen. Wel was circa € 5,5 miljoen vanuit het rijksdeel van de Regio Deal nodig om het tekort aan de voorkant te dekken; de baten slaan immers later neer.

*Nul-scenario*³¹

In de maatschappelijke kosten/ baten analyse (MKBA) voor interventies in de Zonstraat is een nul-scenario opgenomen; de maatschappelijke gevolgen bij niet ingrijpen. Dit is gedaan voor drie pijlers, vastgoed, wonen, comfort voor bewoners, en voor de sociaal-maatschappelijke effecten. De MKBA concludeert dat niet ingrijpen in de woningmarkt in Rolduckerveld, een negatief effect heeft van 42 miljoen in de drie pijlers. Dat wordt voor een groot deel verklaard door de sterke waardedaling van woningen. Daarnaast leidt niet ingrijpen ook tot de nodige sociaal-maatschappelijke kosten, met name zorg gerelateerde kosten. Deze kosten zullen dan voornamelijk ten deel vallen aan de overheid.

³⁰ MKBA Transitie exploitatie Parkstad Limburg Zonstraat.

³¹ Zie noot 28.

Van business case naar gebiedsontwikkeling

Woningbouwcorporaties Wonen Zuid en HEEMwonen (voor de sloop van twee vergelijkbare flats in de wijk) hadden als voorwaarde voor deze aanpak van de Zonstraat dat deze ingebed zou zijn in de gebiedsontwikkeling van Rolduckerveld vanwege aanpalend bezit. In de gebiedsontwikkeling gaat het om verdunning van ongeveer 232 woningen door renovatie en/ of sloop – nieuwbouw, naast realisatie van 108 woningen en verdere openbare inrichting (zogenaamde groene wiggen). De gemeente heeft voor de wijk ook een sociaal wijkplan opgesteld.

Betrekken van particuliere eigenaren

Er zijn bijeenkomsten voor de woningeigenaren gehouden over de aanpak: aanpak, verhuur en sloop over 15 jaar. Er was onder bewoners (ook) opluchting want dit bood een oplossing voor hun probleem, namelijk een incurante woning en geen geld voor onderhoud. De gemeente bood hierbij ook ondersteuning aan de woningeigenaren in de vorm van financieel advies door een onafhankelijk expert, en schuldhulpverlening.

Financiën business case

- ② Het financiële tekort - zonder overheidsbijdragen - op de businesscase bedraagt in totaal circa €13,3 miljoen (nominaal, inclusief risico's). Hierbij is rekening gehouden met de verhuurderheffing die moet worden afgedragen voor de aangekochte woningen. Doordat de aankoop van woningen tot 31 december 2021 is vrijgesteld van verhuurdersheffing, valt dit deels (voor circa €750.000,-) weg.
- ② De netto contante waarde (exclusief risico's en verhuurdersheffing) van de businesscase betreft een bedrag van € 10 miljoen negatief. Oftewel een onrendabele top van €50.000 per woning.
- ② Door ontwikkelingen in voorbereiding en uitvoering bleek er een ongedekt tekort € 5,5 miljoen³² te ontstaan. Dit tekort is een gevolg van de eis van de belegger dat beide flats gelijktijdig worden aangekocht (in plaats van gefaseerd, zoals was beoogd), tegen een hogere vraagprijs dan in waar de raming eerste instantie vanuit was gegaan. Hierdoor is ook de raming van de woningen van de particuliere eigenaren aangepast. Verder zijn er door hogere marktwaarde, hogere verwervingskosten dan begroot en daarnaast zijn er hogere asbestverwijderingskosten dan voorzien. Dit totale tekort wordt nu geheel gedekt door een bijdrage uit het rijksdeel van de Regio Deal van € 5,5 miljoen.
- ② Het gehele restanttekort wordt gedragen door stakeholders:
 - € 1,5 miljoen van Stadsregio Parkstad Limburg (startsubsidie)
 - € 1,25 miljoen van provincie (startsubsidie, en subsidies gedurende de looptijd) en €650.000,- risicodekking
 - € 2,2 miljoen door gemeente (startsubsidie, en subsidies gedurende de looptijd) en € 480.000,- risicodekking. Een deel van de bijdrage van de gemeente wordt gedekt uit een grondtransactie in de gebiedsontwikkeling, waar woningcorporatie Wonen Zuid in 2021 start

³² Memo gebiedsontwikkeling Rolduckerveld (19 feb 2019) van regiegroep Rolduckerveld.

met de bouw van 108 nieuwe sociale huurwoningen.

- € 0,5 miljoen van het exploitatietekort door Wonen Zuid en € 447.000,- aan risicodekking.

Resultaten en effecten

Resultaten van gebiedsontwikkeling³³ (dus dit betreft niet sec de sloop van de flats):

- 🕒 Realiseren van differentiatie in woningaanbod door renovatie, sloop, nieuwbouw
- 🕒 Verbeterde sociale situatie in de wijk door aanpak van sociaal-maatschappelijke problematiek

Huidige stand van zaken rond de twee flats in de Zonstraat: 107 woningen zijn aangekocht door Wonen Zuid. Met 10 woningen is de woningcorporatie bezig met verwerven.

Beoogd effect

Het beoogd effect is het realiseren van een duurzame en vitale wijk, dit betekent een goede leefbaarheidsscore van de wijk (dit is niet nader gedefinieerd). De aanpak van de particuliere woningvoorraad moet een bijdrage leveren aan de wijk in zijn geheel en de krimpopgave van de gemeente. Parkstad Limburg scoort in principe laag op de monitor 'Brede Welvaart', op indicatoren zoals gezondheid, inkomen en onderwijs, maar 'hoog' op het onderdeel 'wonen', vanwege het grote aantal bereikbare goedkope koopwoningen. Dat laatste wordt blijkbaar als positief beschouwd, terwijl in deze regio dit juist het probleem is gezien het overschot, met negatieve gevolgen voor de leefbaarheid en veiligheid van wijken en ook het investeringsklimaat van de regio.

Conditie voor slagen

- 🕒 De inbedding van de aankoop-exploitatie aanpak in een bredere gebiedsgerichte en ook integrale aanpak van de wijk.
- 🕒 Samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties, Stadsregio, provincie en rijk vanuit een gezamenlijk perspectief; de urgentie was duidelijk voor alle partijen. De sleutel is ook: chemie tussen personen die bereid zijn om verder te kijken dan hun eigen belang.
- 🕒 Gezamenlijke afspraken tussen bovengenoemde stakeholders over de uitvoering van de business case, de bijbehorende financiële inzet en (verdeling van) risico's.

³³ Samenvatting Gebiedsvisie Rolduckerveld

3.5 Aankoop-woningverbetering Angelslo

Probleemschets Zuidoost-Drenthe



- Het aantal inwoners en huishoudens in de regio Zuidoost-Drenthe daalt en er is sprake van vergrijzing en ontgroening. De krimp in het anticipeergebied van de regio Zuid- en Oost-Drenthe zal naar verwachting na 2030 pas echt doorzetten.
- Het klimaat van werken staat onder druk door te weinig arbeidsplaatsen en de 'mismatch' op de arbeidsmarkt.
- De leefbaarheid van het gebied is in het geding. Cijfers tonen een relatief hoge werkloosheid, 'overerfbare' armoede, slechtere gezondheid, hogere zorgvraag, afkalvende voorzieningen en een dalende woningwaarde.



- Er zijn te veel verouderde eengezinswoningen en portiek-etageflats en te weinig (levensloopbestendige) woningen voor kleine huishoudens. De woningen uit deze periode sluiten onvoldoende aan op de huidige en toekomstige vraag.
- Anders dan in andere delen van Nederland is er in de regio veel eigen woningbezit onder huishoudens die behoren tot de doelgroep van de corporaties.
- De energietransitie is een van de grote opgaven waar de hele woningmarkt voor staat. De regio Zuidoost-Drenthe kent veel huishoudens die niet voldoende financiële middelen/mogelijkheden hebben om te investeren in hun woning en deze te verduurzamen. Bij het toekomstbestendig maken van de woningmarkt, wordt dit vraagstuk integraal meegenomen.

Zie bijlage 2 voor een uitgebreide weergave van de woningmarktopgave in de regio.

Aanleiding aankoop-woningverbetering Angelslo: context en opgave

- 🕒 Angelslo kwam in 2017 als 'vroegsignaleringswijk' uit de bus in een wijkanalyse van Platform31. Dat wil zeggen: de score voor leefbaarheid was net voldoende maar de verwachting was dat deze achteruitgaat. Onderzoeken vanuit de gemeente bevestigden dit beeld.
- 🕒 In 2017 heeft de gemeente een taskforce ingericht voor Angelslo, voor de meest urgente problemen op het gebied van fysieke en sociale leefbaarheid, en veiligheid. In 2018 is met programma Angelslo een vervolg gegeven aan deze wijkgerichte aanpak. Het programma richt zich op de pijlers fysiek, sociaal en veiligheid. De gemeente heeft in 2019 een Woon- en leefbaarheidsvisie voor Angelslo opgesteld (dit wordt voor alle wijken van Emmen opgesteld), waarin de fysieke opgaven zijn

benoemd. Deze visie is een belangrijk onderdeel van programma Angelslo (pijler fysiek). De sociale pijler is gericht op onder andere voorkomen van schooluitval en schuldhulpverlening.

- 🕒 In de wijk vindt ook kamergewijze verhuur door de particuliere eigenaren plaats, al dan niet legaal. Deze verhuur leidt tot (drugsgelateerde) overlast en is ook een van de aandachtspunten vanuit veiligheid en leefbaarheid.

Aanpak en onderbouwing

Nog steeds behoefte aan sociale huur

Tijdens de stedelijke vernieuwing is sloop met vervangende nieuwbouw uitgevoerd door woningcorporaties. Er is hier nog steeds behoefte aan sociale huurwoningen, volgens woningcorporatie Lefier. Gezien deze behoefte, de leefbaarheidsproblemen, de staat van de woningvoorraad en de beperkte financiële middelen van de woningeigenaren, is het idee van inponen ontstaan: het terugkopen van eerder verkochte corporatiewoningen.

Lefier is hierbij een logische partner voor de gemeente want deze woningcorporatie heeft veel bezit in de wijk: ca 1.300 van de 3.600 woningen. De Rabobank heeft in een verkenning van Lefier, nagegaan wat voor hypotheek zijn verstrekt aan mensen met lage inkomens in Angelso. Zo bleek er nauwelijks of geen financiële ruimte voor onderhoud te zijn.

Businesscase: check op aannames

Gemeente en Lefier hebben een businesscase opgesteld met verschillende invalshoeken: de particuliere eigenaar, gemeente, woningcorporatie en belegger. Uitgaande van een gemiddeld inkomen, gemiddelde waarde van de woningen bleken de woonlasten voor de bewoner bij huur voordeliger uit te pakken dan met eigen woningbezit/ hypotheek. De gemiddelde woningwaarde bleek in de praktijk door de economische groei, van € 105.000 naar €125.000 te zijn gestegen. Bovendien is het de bedoeling dat de woningen naar label A gaan; dat vergt een flinke investering. Met een woningwaarde van €125.000 zou er een onrendabele businesscase optreden.

De huidige conclusie is dat er waarschijnlijk extra middelen nodig zijn om de businesscase rond te krijgen. Lefier en Rabobank zijn bezig met verdiepingsslag op de aannames en parameters van de businesscase. De gemeente en Lefier voeren dan ook een vervolgonderzoek uit naar flankerend beleid en voorwaarden, zoals de aanpak van kamergewijze verhuur.

Proeftuin Regio Deal

Doel van de proeftuin in het kader van de Regio Deal is om ervaring op te doen met verduurzamingsoperatie in een heel blok (in plaats van gespikkeld bezit) van particuliere woningen die overgenomen worden door woningcorporatie. De proeftuin is een afgebakend gebied binnen Angelslo, met veel Lefierbezit (inclusief uitgepode woningen). Ook de duurzame inrichting van de openbare ruimte speelt een rol in de proeftuin.

Betrekken van particuliere eigenaren

De gemeente wil, na de business case, een enquête uitzetten onder eigenaar bewoners in Angelslo: hoe kijken zij naar de eigen woning, wat zijn hun toekomstplannen (verhuizen, verkoop, wens voor verhuur)? Van de 3.600 woningen in de wijk wordt ca 15% verhuurd door particuliere verhuurders. Deze verhuurders zijn lastiger te overreden voor verkoop want de woning is hun bron van inkomsten. De gemeente is aan het kijken of deze groep verleid kan worden naar andere plek of ander product, in het kader van flankerend beleid.

Resultaten en effecten³⁴ brede welvaart

De integrale aanpak voor Angelo loopt van 2019 t/m 2022, de verduurzaming moet gereed zijn in 2023.

Beoogde resultaten:

- 🕒 De woningvoorraad en woonomgeving passen bij de (toekomstige) vraag en doelgroepen.
- 🕒 In 2030 is er het energieverbruik van de hele woningvoorraad in Angelslo gehalveerd ten opzichte van 2014 (aantakking op het warmtenet).

Beoogde effecten:

- 🕒 Aantrekkelijke woonwijk waar alle huishoudens in alle levensfasen goed kunnen wonen.
- 🕒 Woningen hebben markt- en toekomstwaarde, financieel en energetisch gezien.

De effecten zijn niet nader gespecificeerd.

³⁴ Koersdocument Angelslo, gemeente Emmen (2019).

4 Afwegingen voor de aanpak

In dit hoofdstuk vatten we onze bevindingen samen op basis van de ervaringen van de vier voorbeeldprojecten uit hoofdstuk 3. We benoemen daarna de afwegingen die partijen, zoals gemeenten/ regio's, woningcorporaties en eigenaar-bewoners, maken om te komen tot een aanpak van de particuliere woningen.

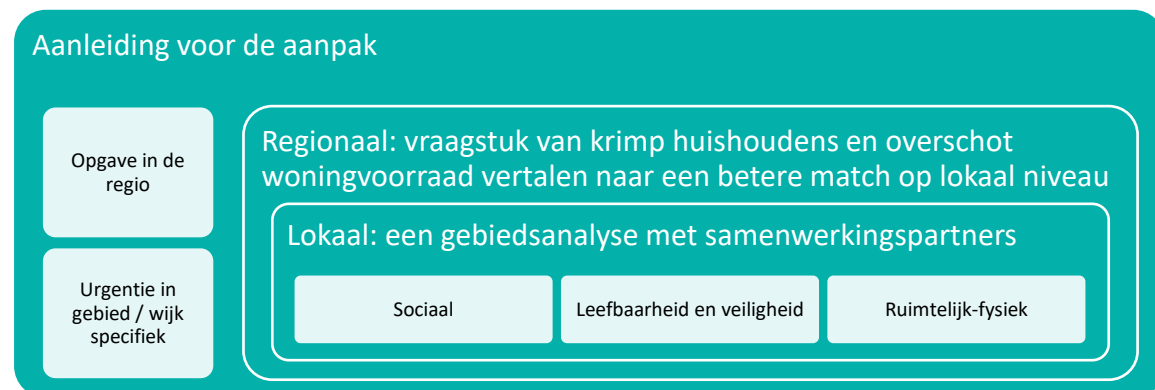
4.1 Bevindingen: wat valt op?

De particuliere eigenaar kan het tij niet alleen keren

Nu de woningmarktopgave in krimp- en anticipeergebieden zich richt op de particuliere voorraad, zijn de particuliere eigenaren een belangrijke partner. Wat complex is omdat de particuliere eigenaren niet georganiseerd zijn als groep, vaak onvoldoende middelen hebben voor onderhoud en woningverbetering en mogelijk geen probleem zien. Kortom, zij zijn niet in staat om het tij zelfstandig te keren. Het initiatief voor een aanpak, ligt dan ook doorgaans bij gemeenten en ook corporaties.

De participatie van eigenaren, zowel bij inponden als bij rotte kiezen, is nog geen wijdverbreide routine. Wat we zien, is dat de participatie intensief is, juist omdat het een heterogene groep is. Zij hebben begeleiding nodig bij de uitvoering van de woningverbetering en bijvoorbeeld bij het oplossen van hun persoonlijke sores, zoals schulden. De begeleiding, vaak 1 op 1 en maatwerk, is dus ook gericht op het welzijn van de particuliere eigenaren.

De sociaal-fysieke benadering van een gebied (wijk) blijft net als bij de eerdere herstructureringsopgaven (van de sociale huurvoorraad) relevant. Het gaat hierbij enerzijds om het welzijn van de bewoners zoals hierboven beschreven en de leefbaarheid en veiligheid anderzijds. Denk aan schoon, heel, veilig, maar ook aan een beter veiligheidsgevoel, versterking van de sociale samenhang en van de draagkracht van het gebied. Wel is de doelgroep veranderd van huurders naar eigenaar-bewoners, veelal met een laag inkomen en incurante, slecht onderhouden woning.



Onderkant van de markt en risico's: rol voor overheden

Juist omdat het incourante woningen betreft van kwetsbare particuliere eigenaren, zijn er geen marktpartijen die in dit gat willen springen, blijkt bij de voorbeeldprojecten. Financiële risico's, mogelijke baten op termijn en langdurig commitment vormen geen aantrekkelijke combinatie voor marktpartijen. Wel kunnen zij deel uitmaken van de aanpak, zoals Feisan Parkstad in de inpondpilot die de corporatie 'ontzorgde' door aankoop en woningverbetering uit handen te nemen. Maar vanwege het maatschappelijk belang en de een verwachte negatieve uitkomsten bij niet ingrijpen, zijn het toch de usual partners die het initiatief nemen, uitvoeren en de risico's (kunnen) dragen: de overheden en de woningcorporaties met bezit in het betreffende gebied. De samenwerking is er bovendien al van oudsher. En niets doen, is voor deze partijen geen optie gezien de regionale krimptontwikkelingen en de gedeelde lokale urgentie met oog op de leefbaarheid in het gebied.

Trial en error

Kenmerkend voor de voorbeeldprojecten is het pioniersgehalte; uitvinden wat wel of niet werkt. Als we kijken naar de factoren die volgens betrokkenen bepalend zijn voor een geslaagde aanpak dan gaat het over inbedding van de aanpak in bijvoorbeeld (flankerend) beleid, integrale benadering (dus breder dan puur ruimtelijk), partijen die elkaar vinden in de urgentie, voldoende beschikbare middelen, een gunstige economische situatie/huizenmarkt voor de interventie en een organisatie die de uitvoering trekt. Dat betekent ook: op deze punten kan het misgaan waardoor een project niet van de grond komt. En daar zit de meerwaarde van de Regio Deal. De deal werkte als vliegwielt voor de uitwerking van nieuwe concepten in de regio en voor de benodigde samenwerking tussen bijvoorbeeld gemeente, regio, provincie en corporatie. Vaak was er al een concept voor de aanpak in de regio's, samen met partners. Daardoor was ook duidelijk dat er een financieel tekort, aan de voorkant, was waardoor het project niet zou kunnen doorgaan. De timing van de Regio Deal was dan ook gunstig.

Juist vanwege het pionierskarakter is op voorhand is niet te zeggen of alle Regio Deals-investeringen leiden tot de beoogde resultaten van de deal. Hier komen we in de conclusies op terug.

Meerwaarde van inponden (keerzijde van uitponden)

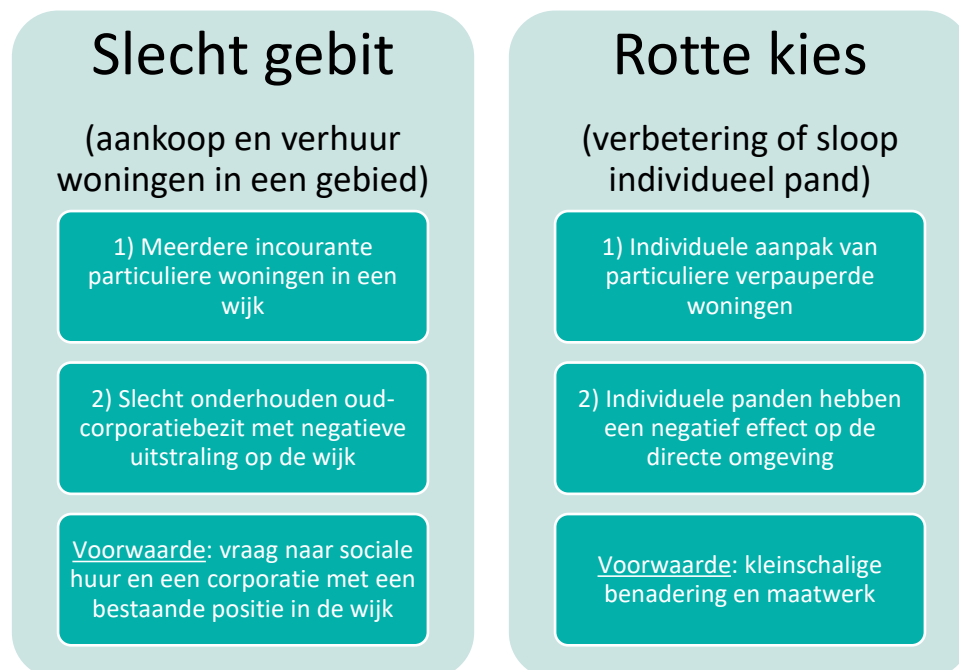
Jarenlang stond de verkleining van de sociale huurvoorraad centraal in de herstructurering. Corporaties hebben veel bezit gesloopt en ook verkocht (uitponden). Dat laatste had ook als doel dat mensen met een kleine portemonnee een woning konden kopen. Maar dat blijkt ook een keerzijde te hebben, zoals we hierboven al schetsten. Het inponden snijdt aan twee kanten, namelijk de eigenaar wordt ontlast in de hypotheek en onderhoudskosten van een moeilijk verkoopbare woning en het onderhoud is weer in professionele corporatiehanden. Ook komen er sociale huurwoningen beschikbaar waar wél vraag naar is.

4.2 Afwegingen voor interventie particuliere woningvoorraad

Twee invalshoeken: gebit of kies?

Aan de hand van de vier voorbeeldprojecten en de bevindingen onderscheiden we twee invalshoeken voor de aanpak van incurante koopwoningen:

- 1 Meerdere particuliere, slecht onderhouden woningen (oud-corporatiebezit) vanuit gebiedsgerichte integrale aanpak: slecht gebit. De aanpak van deze woningen is een van de vliegwielen voor de verbeteringen in het gebied.
- 2 Individuele aanpak van particuliere, verpauperde woningen (veelal in kernen): rotte kies. De aanpak is kleinschalig (maar kan een onderdeel zijn van een gebiedsgerichte aanpak) en gericht op waarde behoud van de directe omgeving van de woning.



What's in it voor de eigenaar-bewoner?

De eigenaar-bewoners zijn een belangrijke speler in de aanpak. Het is dan ook belangrijk om inzicht in de beweegredenen van eigenaar-bewoners te verkrijgen om al dan niet over te gaan op actie; wat zijn de hobbels en de wortels? Het (beleids)probleem van gemeente overlapt niet per se dat van de eigenaar-bewoner, als zij al een probleem zien. Overwegingen van eigenaar-bewoners kunnen zijn om mee te bewegen met de aanpak:

- 🕒 *Slecht gebit:* financieel ontzorgd worden want de woning kan verkocht worden (geen zorgen meer over incurante woning en hypotheek), zo nodig met 1 op 1 ondersteuning (financieel advies, schuldhulpverlening), mogelijkheid om huurder te worden, al dan niet in de betreffende woning of wijk (geen zorgen meer over onderhoud).

- ⦿ *Rotte kies*: ontzorgd worden bij het proces van renovatie of eventueel sloop, ondersteuning op gebied van welzijn, verhuizen naar een sociale huurwoning. De bewoner komt indien nodig in beeld bij welzijnsorganisaties. De bewoner heeft vaak het huis overgenomen door familiebezit en ziet niet altijd het probleem van de slechte bouwtechnische staat (of wil dit niet zien) en is wel nog gehecht aan de woning.

Afweging voor aanpak: onderbouwing en keuze

Slecht gebit

Er is geen vraag meer naar goedkope koopwoningen maar wel naar sociale huurwoningen. Mogelijke aanpak: aankoop (inponden), opknappen en verhuur dan wel aankoop, verhuur en sloop op termijn.

- ⦿ Indien woningcorporaties bezit in het gebied (of directe omgeving) hebben dan zijn zij een logische partner in de aanpak vanwege de woningverhuur, planmatig onderhoud in een wijk en ontwikkelmogelijkheden in het gebied bij eventuele sloop. Zo nodig kan de aankoop en renovatie door een externe partij worden gedaan, zie pilot inponden in Kerkrade en Heerlen.
- ⦿ Om de wensen en mogelijkheden van de eigenaar-bewoners in beeld te krijgen, kan eerst een verkenning onder bewoners in de wijk worden gedaan door middel van een enquête bijvoorbeeld en/of een de uitvoering van een communicatiestrategie in combinatie van een aanbod van gerichte ondersteuning.
- ⦿ Voor particuliere verhuur is flankerend beleid nodig: enerzijds handhaving en verbod op splitsing van woningen bijvoorbeeld, anderzijds alternatieven voor de eigenaar voor verkoop.
- ⦿ Opstellen van een business case met samenwerkingspartners. De business case toont de haalbaarheid aan: aan de hand van scenario's (verschillende interventies) worden de benodigde investeringen, kosten (op korte en lange termijn) en de risico's duidelijk.
Dat is een belangrijke basis voor de afweging: wel of niet overgaan tot uitvoering. En ook een belangrijke basis voor het maken van afspraken tussen partijen over inzet, financiële bijdrage, en de verantwoordelijkheden. Financiering aan de voorkant (de kost gaat immers voor de baat uit) is hierbij nodig. Een publieke aankondiging van de aanpak brengt een prijsopdrijvend effect met zich mee; ook dit aspect moet een plek krijgen in de business case.
- ⦿ Bij akkoord stellen de partners de business case, inclusief keuze, beschrijving van inzet, bijdragen en verantwoordelijkheden vast.

Rotte kies

Er zijn verpauperde, losse woningen die een duidelijk negatieve uitstraling hebben op de directe omgeving (in een dorpskern). Mogelijke aanpak: renovatie of sloop van individuele woning, met 1 op1 ondersteuning van de bewoner-eigenaar.

- ⦿ Afweging na verkenning: aantal panden binnen gemeente of regio waar dit speelt en mogelijk effect op waardebehoud van de omgeving (omringende panden en openbare ruimte).

- ⦿ Eerst criteria opstellen voor de selectie van de panden en prioritering, daarna is een overzicht nodig van panden binnen de gemeente die hieraan voldoen.
- ⦿ De aanpak vereist een proactieve 1 op 1 begeleiding waarbij alle stappen van het proces van renovatie of eventueel sloop samen met de bewoner-eigenaar doorlopen worden. Er zijn middelen nodig voor de begeleiding van de eigenaren (door gemeente, regio en/of extern) en voor bekostiging van de renovatie en sloop aangezien deze niet (altijd) op te brengen zijn door de eigenaar zelf. In Oost Groningen is voor deze kosten circa 40.000 euro beschikbaar per pand.

Uitvoering en monitoren

- ⦿ Vooraf zijn de doelen, beoogde resultaten van de aanpak (output) en maatschappelijke effecten van de integrale aanpak (outcome) met partners bepaald.
- ⦿ De uitvoering kan op basis van de vastgestelde business case plaats vinden waarin de stappen voor uitvoering (inclusief planning), bijdragen en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd.
- ⦿ In eerste instantie worden de processtappen gemonitord, wat zo nodig kan leiden tot aanpassing van de uitvoering. Daarnaast worden de tussentijdse resultaten ook gemonitord. Uiteindelijk worden de maatschappelijke effecten onderzocht: zijn deze effecten en dus het doel bereikt?

5 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk geven we de conclusies van het onderzoek aan de hand van de beantwoording van de hoofdvragen. Daarna volgen enkele aanbevelingen.

5.1 Vijf conclusies

Onderstaande conclusies geven een antwoord op de drie onderzoeksvragen:

- 1 Op welke manier wordt de aanpak van de particuliere woningvoorraad vormgegeven en welke onderbouwing ligt hieraan ten grondslag?
- 2 Hoe zijn de kosten en de baten afgewogen bij de interventies?
- 3 Welke effecten worden beoogd en behaald in relatie tot de brede welvaart?

1. Ervaringen vooral in de pioniersfase

We keren terug naar de aanleiding van dit onderzoek, namelijk: inzicht in de doelmatigheid en doeltreffendheid van de transformatie (herstructurerings- en sloopopgave) van kwetsbare particuliere woningvoorraad op de brede welvaart in krimpgebieden.

Om dit inzicht te kunnen verkrijgen, is meer praktijkervaring in de krimpgebieden met de transformatie van de particuliere woningen nodig en die is er op dit moment slechts in beperkte mate. Een macro-economische onderbouwing is dan ook (nog) niet mogelijk. Teruggrijpen op onderzoeken naar de effecten van de 'klassieke stedelijke vernieuwing', met de transformatie van de sociale huurvoorraad, ligt niet in de rede omdat de krimpgebieden een andere context (andere bevolkingsontwikkeling, andere woningmarkt en -behoefte) en dus een andere opgave kennen. Wel laten deze onderzoeken naar stedelijke vernieuwing zien dat transformatie van de woningvoorraad in wijken, met meer differentiatie naar prijsklasse en woningtypen, tot verbetering van de leefbaarheid, veiligheid en sociale cohesie leidt.

Business case of beproefd praktijkvoorbeeld als basis

Na de herstructurering van de sociale huurvoorraad, is de aanpak van de particuliere koopvoorraad in de krimpgebieden een relatief nieuwe, omvangrijke en ook andere opgave dan voor de corporatievoorraad. Veelal bevinden de projecten zich dan ook in de pioniersfase. Werkende weg, buiten de ingesleten paden, verkennen overheden, corporaties en soms marktpartijen wat nodig is en wat wel/niet succesvol is (en waarom). De experimenten zijn vaak verkenningen van een mogelijke aanpak, passend in de lokale context en haalbaar voor de betrokken partijen, inclusief de eigenaar-bewoners. In de voorbeelden uit dit onderzoek wordt de onderbouwing geleverd door een business case of door beproefde en geëvalueerde praktijkvoorbeelden elders. In deze periode van *trial and error* doen gemeenten, stadsregio's, provincies, corporaties en marktpartijen kennis op, waar andere krimp- en anticiperregio's van kunnen profiteren. Daarbij merken we op dat de verschillende regio's zich in verschillende fases van demografische krimp

bevinden. Logisch gevolg is dat een aantal regio's meer ervaring heeft met de aanpak van de particuliere woningvoorraad en verder zijn in de onderbouwing van de gekozen interventies. Hierdoor kunnen succesvolle experimenten navolging krijgen in de andere regio's.

2. Particuliere eigenaren hebben eigen beweegredenen

We zien in twee voorbeeldprojecten dat de transformatie van de particuliere woningvoorraad is ingebed in een bredere gebiedsgerichte aanpak. Breder in de zin van: fysiek en sociaal(-economisch). Want naast de woningvoorraad vragen leefbaarheid, veiligheid en sociale problematiek eveneens veel aandacht. Waarbij de focus ook is verschoven naar de particuliere eigenaar. Een diverse, vaak niet georganiseerde groep, van eigenaar-bewoners tot en met particuliere verhuurders met eigen overwegingen om wel of niet 'iets' aan de woning te doen. Eigenaar-bewoners zien namelijk niet automatisch de verloederde staat van onderhoud of de mate van onverkoopbaarheid van hun woning. De woning heeft voor hen geen prioriteit omdat ze bijvoorbeeld met andere belangrijke problemen kampen, zoals weinig geld, geen werk of een slechte gezondheid. Als die problemen blijven dan is er geen financiële, mentale ruimte om de woning op te knappen of te verkopen. Zelfredzaamheid is dus zeker niet voor iedereen weggelegd.

In de communicatie- en participatiestrategie én in de sociale pijler van de gebiedsgerichte aanpak is individuele ondersteuning bieden, zoals financieel advies of verhuizen naar een huurwoning, dan ook een belangrijk onderdeel. Dit blijkt uit onder meer uit de Rotte Kiezen en de inpondprojecten. Daarnaast kan het ook gaan om de inzet van flankerende (handhavings)maatregelen om problemen met de particuliere verhuurders op te lossen. Bijvoorbeeld vanwege kamergewijze verhuur en overlast, zoals in Emmen het geval is. Een verdergaand instrument is onteigening dat vastgesteld beleid van de gemeente vergt.

3. Kosten/ baten-afweging in organisch proces

Juist omdat het vaak experimenten betreft, verloopt het proces van het project organisch. De ingrediënten zijn vaak een nieuw idee dat vruchtbare bodem moet vinden, een gebied met integrale opgaven waarbij een uitvoerende partij moet worden gevonden *en last but not least* bevlogen partijen die elkaar weten te vinden in de urgentie van een aanpak en dus de samenwerking.

De kosten en baten worden vooraf verkend, door middel van een haalbaarheidsonderzoek (businesscase voor Rolduckerveld) of door middel van eerdere ervaringen elders. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om evaluatie van een eerdere pilot waarbij de lessen worden gebruikt voor het aanscherpen van een financieel haalbare aanpak en het opschalen van de ervaringen (inponden en rotte kiezen). Hierbij zien we dat het haalbaarheidsonderzoek, naast een verkenning van kosten en baten ook een belangrijk instrument is om de samenwerking te concretiseren naar rollen, taken en verantwoordelijkheden. Daarmee wordt de weg naar de mogelijke uitvoering al geplaveid.

4. De kost gaat ook hier voor baat uit (en vergt leergeld)

Ook al wordt een keuze gemaakt op basis van een haalbaarheidsonderzoek, de investeringen aan de voorkant blijven nodig want de baten slaan later neer en ook is er leergeld want niet alles slaagt in één keer. Zo kunnen in de uitvoering tekorten ontstaan omdat de marktwaarde van de woningen hoger is geworden dan aanvankelijk voor de aankoop was ingecalculleerd. Of vanwege het prijsopdrijvend effect zodra bekend is dat er tot aankoop wordt overgegaan. Dit zijn overigens risico's die voor het vervolg standaard ingecalculleerd kunnen worden in bijvoorbeeld de haalbaarheidsstudies. Dergelijke tekorten worden vooralsnog gedragen door overheden, onder andere met de middelen vanuit de Regio Deals. De kosten/baten afwegingen lijken vooral plaats te vinden aan de ruimtelijk-fysieke kant van de analyse. Al zijn bijvoorbeeld in de business case van Rolduckerveld ook sociale en leefbaarheidseffecten doorberekend en verwerkt in de baten.

Maatschappelijke urgentie sluit aan op strategie Regio Deals

Het betreft projecten met een lange adem; meerjarige financiering is dan ook een voorwaarde. Zoals we al in 4.1 aangaven, zijn maar weinig marktpartijen betrokken als uitvoerders en risicodragende partij vanwege de financiële risico's, uitgestelde baten en benodigd langdurig commitment. Maar de maatschappelijke regionale en lokale urgentie is groot, ondervinden de bekende samenwerkingspartners als lokale, regionale en provinciale overheden en corporaties. Waardoor niets doen, geen optie is. De strategie van Regio Deals sluit dan ook goed aan op de regionale dynamiek en bijbehorende opgaven. De partijen zijn namelijk bezig met een nieuwe aanpak ontwikkelen en hebben financiële steun in de rug nodig en tegelijkertijd de ruimte om op hun eigen manier te kunnen komen tot uitvoering.

Leergeld= lessen

Juist omdat het experimenten in krimpgebieden betreft waar veel in geïnvesteerd wordt en omdat veel krimpgebieden met dezelfde opgaven en knelpunten te maken hebben, is het meer dan wenselijk dat deze kennis ook in andere krimpregio's terecht komt en optimaal gebruikt wordt. In de praktijk gebeurt dat overigens steeds meer, tussen regio's onderling, met masterclasses en werkbezoeken.

5. Effecten lijken niet structureel te worden gemonitord

De definitie brede welvaart kent drie aspecten: brede welvaart 'hier en nu', 'later' en 'elders'. Als we kijken naar de aanpakken in de voorbeeldprojecten zien we effecten binnen twee van de drie aspecten van brede welvaart. Brede welvaart in het 'hier en nu' gaat over de directe effecten op de eigenaar-bewoner, maar ook effecten op de burens en/ of bewoners in een wijk. Zoals een schone en veilige buurt en minder financiële zorgen voor bewoner-eigenaren. De besproken projecten zijn van dusdanig kleine (wijk)schaal dat effecten hiervan op de leefbaarheid in een groter gebied moeilijk te herleiden zijn. Positieve effecten op de eigenaar-bewoners en directe omgeving lijken evident maar de monitoring van deze projecten richt zich op een groter gebied vanwege de gebiedsgerichte aanpak.

Het toekomstbestendig maken van de wijk, inclusief de woningvoorraad, valt onder de brede welvaart 'later': beter passend bij de woonbehoefte die ontstaat (of ontbreekt) in de komende decennia. Dit kan het verduurzamen van woningen en de openbare ruimte zijn en ook sloop en nieuwbouw.

Opvallend is dat een krimpregio als Parkstad Limburg binnen de Brede Welvaartmonitor goed scoort op 'wonen', vanwege het grote aantal koopwoningen. Terwijl deze regio juist kampt met een overschot aan goedkope koopwoningen wat een groot probleem vormt voor nu en de toekomst.

Binnen de Regio Deals in de krimp- en anticipeerregio's wordt met verschillende instrumenten de particuliere woningvoorraad verbeterd. Op dit moment is nog weinig bekend over de doeltreffendheid en doelmatigheid van deze instrumenten. Om te beoordelen of de regio's er in slagen hun (Regio Deals) doelen te realiseren en te bepalen of dat doelmatig gebeurt, zijn metingen over een lange termijn nodig. In de aanbevelingen geven we hierover een advies.

5.2 Vier aanbevelingen

1. **Stimuleer uitwisseling tussen de krimpgebieden over het waarom (afwegingen bij de aanpak van de kwetsbare particuliere woningvoorraad) en het hoe (betrekken van particuliere eigenaren)**

Kennis van en ervaring met de onderbouwing van de nieuwe aanpakken lenen zich bij uitstek voor onderlinge uitwisseling tussen krimpgebieden. Het past bij de huidige verkenningen in de krimpgebieden naar wat past in hun regionale en lokale situatie en bijbehorende condities. Ook de wijze om particuliere eigenaren (eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders) te bereiken en te stimuleren tot beweging is een nieuw pad voor veel gemeenten en regio's. Meer weten over wat de eigenaar-bewoner en particuliere verhuurder beweegt (en wat niet), is dan ook relevante informatie voor de communicatie- en participatiestrategie in de aanpakken.

2. **Houd de relatie tussen fysiek en sociaal als vertrekpunt**

Krimpregio's zien de transformatie van de particuliere woningvoorraad als belangrijke opgave.

Tegelijkertijd is het evident dat in alle krimpgebieden de aanpak van de sociale problematiek in de wijk of kern eveneens een belangrijke opgave is. Bij de gebiedsgerichte aanpak en de samenwerking met de particuliere eigenaren (eigenaar-bewoners) krijgt de sociale benadering logischerwijs een plek. De fysieke aanpak maakt zo de sociale problematiek zichtbaar waar de doelgroep niet altijd goed in beeld was.

Bovendien kan de sociale ondersteuning van eigenaar-bewoners een essentiële factor zijn om de transformatie te kunnen realiseren. Zo kan de fysieke aanpak de sociale aanpak versterken. Het is een wisselwerking waarbij een integrale kijk vanuit het rijk/ de Regio Deals die benodigde samenhang nog meer kan stimuleren.

3. Verken vanuit de praktijk de rol van marktpartijen

De huidige ervaringen laten zien dat marktpartijen nog geen belangrijke speler in de aanpakken zijn. Al zijn er de uitzonderingen die deze regel bevestigen, zie bijvoorbeeld Feisan Parkstad en de Rabobank. Juist om in de toekomst aanpakken wel sluitend te kunnen krijgen, is het nodig om meer zicht te krijgen op wanneer en onder welke condities het voor marktpartijen wél interessant is om deel te nemen in de uitvoering.

4. Monitor resultaten en effecten op het niveau van alle krimpgebieden (krimpgebied monitor)

De transformatie van de particuliere voorraad begint op gang te komen in de krimpgebieden. De landelijke monitor op brede welvaart geeft zicht of de landelijke doelen worden bereikt maar niet op bijvoorbeeld het niveau van de krimpgebieden. Voor harde uitspraken over de doeltreffendheid en doelmatigheid zijn indicatoren nodig die voor een langere periode van meerdere jaren worden gemonitord. Dit kan gedaan worden op het niveau van alle krimpgebieden, bijvoorbeeld als specifiek onderdeel van de brede welvaartmonitor. De beoogde output, outcome en indicatoren voor deze zogenaamde krimpgebied-monitor kunnen daarbij samen met de regio's worden opgesteld om deze goed aan te laten sluiten bij de eigen doelen, de specifieke context (zoals de grensgebieden en het effect van de buurlanden) en bij de informatie uit de eigen (regionale) monitors. We lichten de meting van doeltreffendheid en doelmatigheid hieronder nader toe.

Meten doeltreffendheid

Voor het meten van de doeltreffendheid is het van belang een onderscheid te maken tussen output doelen en outcome doelen.

Output doelen

Onder output wordt verstaan de directe resultaten van de aanpak om de particuliere voorraad toekomstbestendig te maken. In de onderzochte projecten werden verschillende instrumenten ingezet om deze woningvoorraad aan te pakken, namelijk inpanden (al dan niet gecombineerd met woningverbetering), en woningverbetering of sloop van verpauperde panden. De indicatoren voor de output doelen kunnen dan zijn:

- 🕒 het aantal woningen dat is terug gekocht (inpanden)
- 🕒 het aantal teruggekochte woningen dat is opgeknapt (inpanden)
- 🕒 het aantal woningen waar woningverbetering of sloop is toegepast (Rotte Kiezen).

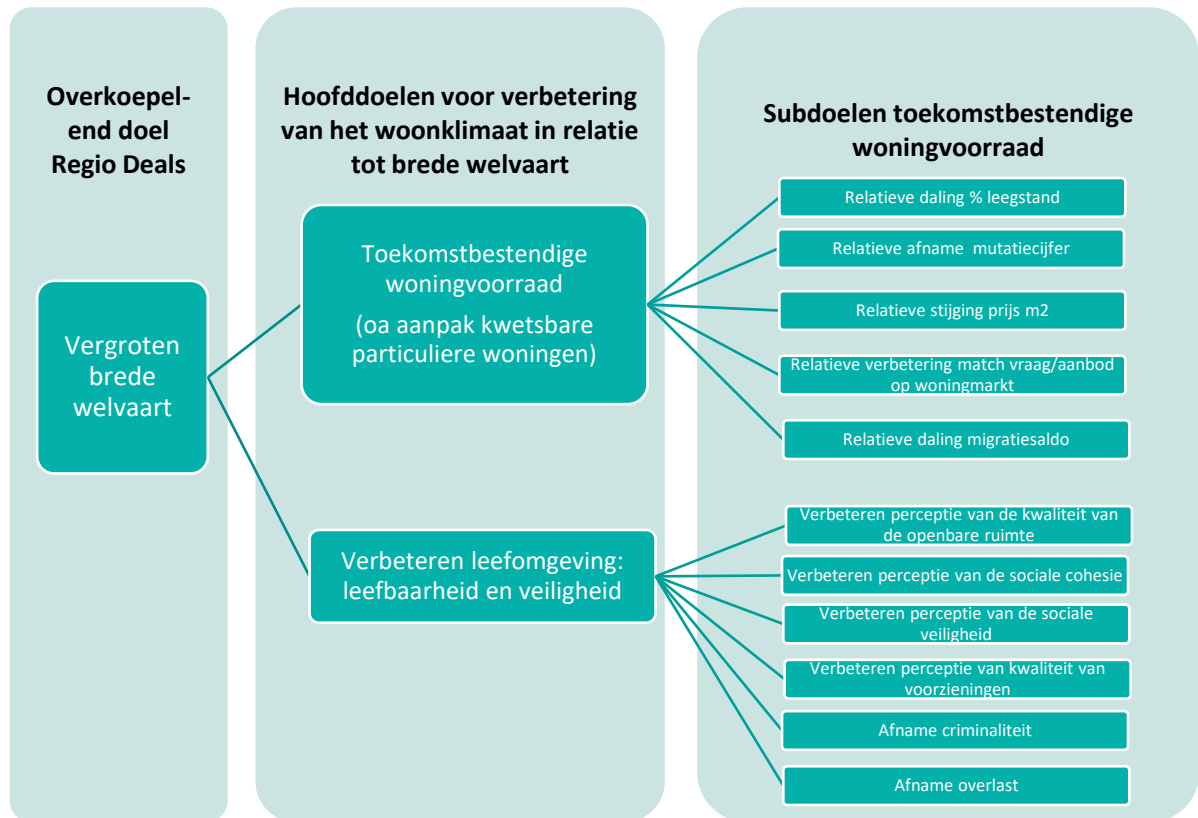
Ook kan bijvoorbeeld het gemiddeld bedrag dat per woning is geïnvesteerd worden meegenomen als output- indicatoren voor de verbetering van de particuliere woningvoorraad. Deze gegevens kunnen vermoedelijk vanuit de projectorganisatie van de regio's berekend worden.

Outcome doelen

De ingezette instrumenten – de naam zegt het al – zijn geen doel op zich, maar worden ingezet om een bepaald maatschappelijk effect te bewerkstelligen: de outcome. Als achterliggend doel voor deze regio's

stellen we voor: de verbetering van het woonklimaat. Hierbij gaat het om bijvoorbeeld twee hoofdoelen die zich weer in subdoelen laten onderverdelen. Het hoofddoel 'verbetering van het woonklimaat' is weer een subdoel van het overkoepelende doel van de Regio Deals, namelijk het vergroten van de brede welvaart waarbij wonen een van de thema's vormt.

Hieronder geven we dit als voorbeeld en denkrichting weer:



De indicatoren waarop vervolgens de doeltreffendheid (in outcome termen) gemeten kunnen worden laten zich eenvoudig van de subdoelen afleiden. De indicatoren die horen bij de subdoelen die vallen onder het hoofddoel 'betere match tussen vraag en aanbod op de woningmarkt' zijn 'harde gegevens' die vermoedelijk allemaal ook met terugwerkende kracht gereconstrueerd kunnen worden op basis van historische reeksen, zoals leegstands- en prijsontwikkeling, mutatiecijfers, migratiesaldi etc. Dat ligt anders bij gegevens over leefbaarheid en veiligheid. Dit betreft – met uitzondering van criminaliteit- en overlastcijfers die wel geregistreerd worden – percepties van de bewoners over hun woonomgeving. Percepties kunnen niet goed met terugwerkende kracht worden gemeten. Als deze objectieve gegevens dus meegenomen worden in de monitor, dan moeten ze voorafgaand aan de start van het project gemeten worden, bijvoorbeeld via de landelijke Leefbaarometer.

In de voorbeeldprojecten zien we dat er gemonitord wordt op resultaten (output) en nog in mindere mate op effecten (outcome). Voor het kunnen volgen van de ontwikkelingen in de tijd is structurele monitoring van de resultaten en effecten van de verschillende typen aanpakken van belang voor alle krimpgebieden.

Alleen zo wordt duidelijk wat deze opleveren qua effectiviteit en ook efficiency. Al zal het effect van de fysieke transformatie op bijvoorbeeld leefbaarheid en de woningmarkt pas zichtbaar worden als de transformatie op grote schaal plaats vindt en na zo'n 10 jaar. Idealiter worden (de relatie tussen) output en outcome, en de bijbehorende indicatoren voor aanvang van het project vastgesteld met een planevaluatie. Vooral bij het laatste valt winst te behalen in de krimpregio's.

Metten doelmatigheid

Onderzoek naar de doelmatigheid van beleid vergelijkt de verhouding tussen de effecten en kosten van verschillende beleidsalternatieven: was hetzelfde effect met alternatief beleid ook met lagere kosten te bereiken, of bereikt andersoortig beleid misschien meer met dezelfde middelen? Daarnaast kan er ook gekeken worden naar de doelmatigheid van de bedrijfsvoering: zoveel mogelijk output tegen zo min mogelijk input.

Voor de verbetering van het woonklimaat kan op twee niveaus (outcome en output) naar beleidsalternatieven worden gekeken:

- ② Op het ene niveau (outcomeniveau) wordt gekeken naar de doelen van de verbetering van het woonklimaat. Zijn er andere beleidsopties om de leefbaarheid en veiligheid en een toekomstbestendige (particuliere) woningvoorraad te verbeteren?
- ② Op het andere niveau (outputniveau) wordt gekeken naar de instrumenten die worden ingezet om het woonklimaat te verbeteren.

De eerste optie is in theorie het ideale uitgangspunt, maar is in de praktijk behoorlijk complex. Idealiter worden eerst alle beleidsalternatieven op effectiviteit onderzocht, evenals de kosten. Dit is in de praktijk geen haalbare kaart is. Tevens zal hier sprake zijn van een afweging met een bestuurlijke component: voor regionale bestuurders is bijvoorbeeld helemaal niets doen niet snel een optie, ook als dit vele malen goedkoper is. Wat wel kan binnen de gevraagde monitor is om voor de verschillende varianten van de verbetering van de particuliere woningvoorraad, de instrumenten, de kosten te relateren aan de resultaten. Per instrument (inponden al dan niet met woningverbetering of woningverbetering/sloop van rotte kiezelen) kunnen de kosten tenslotte worden uitgerekend. Bijvoorbeeld in termen van investering per oppervlakte. Per instrument kunnen deze kosten vervolgens worden afgezet tegen de belangrijkste outcome resultaten: de baten.

We merken hierbij op dat de outcome doelen beïnvloed kunnen worden door uiteenlopende externe factoren. Bij het doelmatigheidsonderzoek dient daarom eerst – voordat definitieve conclusies getrokken kunnen worden – heel goed deze externe context in beeld gebracht te worden en te worden beoordeeld of deze externe context niet de berekening onevenredig zwaar beïnvloedt, denk hierbij aan de (landelijke) economische en (lokale) demografische ontwikkelingen.

Bijlage 1: Huishoudensgroei³⁵

Tabel 1: huishoudensgroei in de gemeenten in Parkstad Limburg

Huishoudens groei tov 2020	Gemeente Brunssum	Gemeente Beekdaelen	Gemeente Heerlen	Gemeente Kerkrade	Gemeente Landgraaf	Gemeente Simpelveld	Gemeente Voerendaal
2019	0,7%	-0,7%	-1%	-1%	0,7%	-1,4%	-0,6%
2025	0,9%	-0,4%	0,3%	-0,9%	0,5%	-2%	-0,1%
2030	-0,3%	-3,1%	-0,9%	-3,5%	-0,5%	-5,1%	-1,9%
2035	-3,2%	-5,8%	-3,5%	-7,9%	-2,2%	-9,1%	-4,8%
2040	-6,7%	-9%	-7,9%	-12,9%	-4,2%	-14,4%	-7,8%
2045	-10,6%	-13,2%	-13,5%	-17,9%	-7,4%	-20,3%	-11,2%
2050	-14,5%	-17,3%	-19,3%	-22,5%	-10,6%	-25,3%	-14,6%

Tabel 2: huishoudensgroei in de gemeenten in Oost-Groningen

Huishoudens groei tov 2020	Gemeente Veendam	Gemeente Westerwolde	Gemeente Stadskanaal	Gemeente Oldambt	Gemeente Pekela
2019	-0,7%	0%	-0,4%	-0,5%	-1,4%
2025	0,7%	2,1%	0%	0,3%	1,1%
2030	1,4%	3,6%	-1,1%	-0,1%	0,6%
2035	0,8%	3,9%	-3,4%	-1%	-1,2%
2040	0%	3,1%	-6,7%	-2,4%	-3,6%
2045	-1,2%	0,3%	-10,3%	-3,8%	-5,9%
2050	-2,6%	-3,5%	-13,6%	-5,3%	-8,3%

Tabel 3: huishoudensgroei in de gemeenten in Zuidoost Drenthe

Huishoudens groei tov 2020	Gemeente Borger-Odoorn	Gemeente Coevorden	Gemeente Emmen
2019	-0,8%	0,2%	-0,6%
2025	1,3%	2%	2%
2030	2,1%	2,9%	2,6%
2035	1,7%	2,7%	1,8%
2040	0,2%	2%	-0,1%
2045	-1,2%	0,9%	-2,6%
2050	-3,5%	-0,5%	-5,4%

³⁵ Primos-prognose, ABF research, 2020.

Bijlage 2: Woningmarktopgave regio's³⁶

Tabel 4: Woningmarktopgave krimpregio's: Parkstad Limburg

Huishoudens tot 2040	Toe- of afname
Totaal	-12.435
Eenpersoonshuishouden 55 +	-2.921
Eenpersoonshuishouden 55-	4.578
Meerpersoonshuishouden 55+	-9.411
Meerpersoonshuishouden 55-	-4.681

Vervolg tabel 4

Woning behoefte tot 2040	Positief economisch scenario	Negatief economisch scenario
Totale behoefte reguliere woningen	-10.405 (-8,8%)	-10.350 (-8,8%)
Eengezinswoningen totaal	-8.765	-10.640
• koop egw	-10.835	-17.020
• huur egw	2.070	6.380
Appartementen totaal	-1.640	290
• koop app	-500	-1.175
• huur app	-1.140	1.465

Tabel 5: Woningmarktopgave krimpregio's: Oost-Groningen

Huishoudensontwikkeling tot 2040	toe- of afname
Totaal	-1.197
Eenpersoonshuishouden 55 +	-709
Eenpersoonshuishouden 55-	4.312
Meerpersoonshuishouden 55+	-3.984
Meerpersoonshuishouden 55-	-816

Vervolg tabel 5

Woning behoefte tot 2040	positief economisch scenario	negatief economisch scenario
Totale behoefte reguliere woningen	-440 (-0,7%)	-825 (-1,3%)
Eengezinswoningen totaal	-660	-1.700
• koop egw	-4.390	-8.550
• huur egw	3.730	6.850
Appartementen totaal	220	875
• koop app	-75	-225
• huur app	295	1.100

³⁶ Woningmarktopgaven in krimpregio's tot 2040, Rigo, 2020

Tabel 6: Woningmarktopgave krimpregio's: Oost-Drenthe

huishoudens tot 2040	Toe- of afname
Totaal	-996
Eenpersoonshuishouden 55 +	-1.952
Eenpersoonshuishouden 55-	7.356
Meerpersoonshuishouden 55+	-5.071
Meerpersoonshuishouden 55-	-1.329

Vervolg tabel 6

Woning behoefte tot 2040	positief economisch scenario	negatief economisch scenario
Totale behoefte reguliere woningen	250 (0,3%)	150 (0,2%)
Eengezinswoningen totaal	-115	-690
• koop egw	-6.610	-12.725
• huur egw	6.495	12.035
Appartementen totaal	365	840
• koop app	30	-205
• huur app	335	1.045

Bijlage 3: Respondenten

Onderstaande lijst bestaat uit de organisaties waarbij de respondenten van de interviews werkzaam zijn. In het kader van de AVG zijn namen achterwege gelaten. Bij twee organisaties zijn twee verschillende respondenten gesproken, te weten bij de regio Parkstad Limburg en de Provincie Limburg:

- ② Woningcorporatie Lefier
- ② Woningcorporatie Wonen Limburg
- ② Woningcorporatie Wonen Zuid
- ② Gemeente Emmen
- ② Gemeente Kerkrade
- ② Gemeente Stadskanaal
- ② Leeneers Makelaardij
- ② Provincie Limburg (2x)
- ② Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan Oost Groningen
- ② Regio Parkstad Limburg (2x)

Deelnemers aan leerbijeenkomst 26 juni 2020:

- ② Woningcorporatie Lefier
- ② Woningcorporatie Wonen Limburg
- ② Woningcorporatie Wonen Zuid
- ② Gemeente Emmen
- ② Gemeente Kerkrade
- ② Ministerie van BZK
- ② Ministerie van LNV
- ② Provincie Drenthe
- ② Provincie Limburg
- ② Provincie Zeeland
- ② Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan Oost-Groningen
- ② Regio Noordoost Friesland
- ② Regio Parkstad Limburg
- ② Regio Zeeuws-Vlaanderen

Bijlage 4: Documenten

- ③ Brede welvaart en regionale ontwikkelingen, PBL, 2019.
- ③ De woningmarkt en leefbaarheid in krimpgebieden, ABF Research, 2018.
- ③ Effecten van nieuwbouw op de bevolkingssamenstelling van stadswijken', PBL, 2010.
- ③ Evaluatie onderzoek Stichting Waardebehoud Onroerend Goed, University of Groningen, 2015
- ③ Gebiedsstrategie Rolduckerveld – vlekkenplan, Gemeente Kerkrade, 2017.
- ③ Koersdocument Angelslo, gemeente Emmen, 2019.
- ③ Memo gebiedsontwikkeling Rolduckerveld, Regiegroep Rolduckerveld, 2019.
- ③ MKBA Rolduckerveld, STEC groep, 2016.
- ③ MKBA Transitie exploitatie Parkstad Limburg Zonstraat, STEC groep, 2016.
- ③ Nota voor Gedeputeerde Staten, Transitiefonds Limburgse woningmarkt: initiatief Feisan Parkstad B.V., Provincie Limburg, 2016.
- ③ Ontwikkeling van de leegstand in krimpregio's, ABF Research, 2019.
- ③ Primos-prognose, ABF research, 2020.
- ③ Projectplan Rotte Kiezen-aanpak Oost-Groningen, Regie groep Rotte Kiezen, 2016.
- ③ Regionale Prestatieafspraken Parkstad Limburg 2019 – 2024.
- ③ Samenvatting Gebiedsvisie Rolduckerveld, Gemeente Kerkrade, 2017.
- ③ Speerpunten notitie programmatische aanpak particulierbezit, 2019.
- ③ The Effects of Physical Restructuring on the Socioeconomic Status of Neighborhoods: Selective Migration and Upgrading, Delft University, 2017.
- ③ Wonen, Wijk en Interventies, SCP, 2011.
- ③ Woningmarkt Kerkrade 2018, Etil Research group, 2019.
- ③ Woningmarktopgaven in krimpregio's tot 2040, Rigo, 2020.

DSP-groep BV
Van Diemenstraat 410
1013 CR Amsterdam
+31 (0)20 625 75 37

dsp@dsp-groep.nl
KvK 33176766
www.dsp-groep.nl

DSP-groep is een onafhankelijk bureau voor onderzoek, advies en management, gevestigd aan de IJ-oever in Amsterdam. Sinds de oprichting van het bureau in 1984 werken wij veelvuldig in opdracht van de overheid (ministeries, provincies en gemeenten), maar ook voor maatschappelijke organisaties op landelijk, regionaal of lokaal niveau. Het bureau bestaat uit 40 medewerkers en een groot aantal freelancers.

Dienstverlening

Onze inzet is vooral gericht op het ondersteunen van opdrachtgevers bij het aanpakken van complexe beleidsvraagstukken binnen de samenleving. We richten ons daarbij met name op de sociale, ruimtelijke of bestuurlijke kanten van zo'n vraagstuk. In dit kader kunnen we bijvoorbeeld een onderzoek doen, een registratie- of monitorsysteem ontwikkelen, een advies uitbrengen, een beleidsvisie voorbereiden, een plan toetsen of (tijdelijk) het management van een project of organisatie voeren.

Expertise

Onze focus richt zich met name op de sociale, ruimtelijke of bestuurlijke kanten van een vraagstuk. Wij hebben o.a. expertise op het gebied van transitie in het sociaal domein, kwetsbare groepen in de samenleving, openbare orde & veiligheid, wonen, jeugd, sport & cultuur.

Meer weten?

Neem vrijblijvend contact met ons op voor meer informatie of om een afspraak te maken. Bezoek onze website www.dsp-groep.nl voor onze projecten, publicaties en opdrachtgevers.