

RUIJEN van de VASTGOEDMARKT

*Studie naar een model voor het geleidelijk oplossen
van de gevolgen van demografische krimp*



master thesis MSRE



Eric Wigman

info@mre-consultants.nl

April 2017

Begeleiders:

Prof. dr. O.A.L.C. Atzema

Drs. A. Marquard

Voorwoord

MACHIAVELLI lost 'KRIMP' in Parkstad op.
Een perpetuum mobile voor de woningmarkt?

Hij adviseerde 'i principi', de machthebbers van zijn tijd, Nicollò di Bernardo dei Machiavelli (1469-1527), net als wij de bestuurders, de colleges, de wethouders in onze tijd adviseren. Over zijn bekendste werk 'Il Principe' schrijft vertaler Frans van Dooren dat in Machiavelli's beschouwingwijze de 'raison d'état' (het staatsbelang) voorop staat zodat het individu moet wijken voor het algemeen belang. Het is begrijpelijk dat deze utilistische benaderingswijze (het doel heiligt de middelen) van de Florentijnse adviseur veel weerstand oproept en Machiavellisme tot synoniem van sluwheid en hautain gedrag maakt. Naar mijn mening is dat niet terecht en ongenueanceerd. Ik stel dat in bijzondere gevallen zijn onorthodoxe methodiek noodzakelijk is voor het oplossen van grote plaatselijke maatschappelijke en volkshuisvestelijke problemen zoals de gevolgen van krimp in bijvoorbeeld de regio Parkstad Limburg.

En de aanpak dient zich dan te richten op de periferie. Het wonen in het centrum van een stad is aantrekkelijk en waardevast, het wonen in de villa in het groen idem. Het oplossen (Machiavelli zou het uitroeien noemen) van de periferie is het oplossen van het krimpprobleem. Immers als we de perifere wijken kunnen transformeren naar groen, 'n park, waterpartij, akkerland, leisure en zo, dan lossen we twee problemen tegelijk op. De periferie verkleint én de voorraad verkleint. En doen we dat (iets) sneller dan de krimp, dan creëren we weer vraag (!) op de woningmarkt (perpetuum mobile?).

Stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten leveren in structuurvisies fraaie oplossingen. Bewoners in stad en dorp zijn vóór, die in de periferie zijn tegen. Eén troost, het oplossen van krimpangst dient volgens professor Gert-Jan Hospers (2010) vooral gericht te zijn op de menselijke kant, de 'warme' marketing van het accepteren, op het vereffenen van de pijn over een groter gebied, op het opheffen van dorpsisme en kerktoerenpolitiek. Ik ben het met hem eens. Krimp is een mentale uitdaging. Maar hoe krijg je dit inzicht tussen de oren bij wethouders, bewoners, corporaties en andere stakeholders in perifere gebieden? Een van de mogelijkheden is door ze met elkaar te laten praten zodat ze van elkaar leren om naar oplossingen te zoeken. Deze mogelijkheid is in dit onderzoek mede bekeken.

In Parkstad Limburg mocht ik praktijkonderzoek uitvoeren naar het 'oplossen' van de problemen aan de onderkant van de particuliere woningmarkt. Met als resultaat een businessmodel, zonder 'uitkopen' en zonder de bijbehorende volledige schadeloosstelling, zonder 'Verelending', zonder verdere waardedaling, maar met de gewenste grootschalige verdunning en doorstroming. Opgezet samen met corporaties, samen met gemeenten, de stadsregio en de provincie. En met private partijen zoals juristen en financiële instellingen. Dit was volkshuisvesting pur sang! En het was de opmaat voor dit wetenschappelijk onderzoek naar het ruimen van (een deel van) de vastgoedmarkt bij krimpsituaties. Naar bleek, een belangwekkend onderwerp met door vriend en vijand erkende ver strekkende gevolgen. Met als belangrijkste maatschappelijk effect dat iedere betrokkene er over eens is dat niets doen geen optie is.

Dank aan de collega-onderzoekers (Parkstadmodel), dank aan de respondenten in het Delphi-onderzoek en bijzondere dank aan professor Oedzge Atzema voor zijn wetenschappelijke sturing en enthousiasmerende respons. En dank je, Marlou.

Volkshuisvesting is een bijzondere sector op de scheidslijn van privaat en publiek. En het zoeken naar oplossingen voor majeure sociale en ruimtelijke uitdagingen, zeker als er sprake is van een lacune in ons vakgebied (hoe ruimen we de vastgoedmarkt), is meer dan het privilege van de onderzoeker, is meer dan een Machiavellistisch vastgoedadvies van de consultant: *We zijn het namelijk aan onze stand verplicht.*

"Ontwikkeling is de basis van een zinvol bestaan".

Klimmen, april 2017

Eric Wigman

Samenvatting

Er zijn vele signalen dat bevolkingskrimp langdurige en ver strekkende gevolgen heeft voor de woningmarkt in perifere gebieden in Nederland. De deskundigen zijn het er over eens dat niets doen geen optie is. Experimenten worden opgezet en vele pogingen worden gedaan om de problematiek het hoofd te bieden. Slechts enkele experimenten lijken succesvol. Maar de uitvoering ervan wordt belemmerd omdat belanghebbenden geen consensus bereiken over de uitvoering van de interventie en de partijen die dat zouden moeten doen.

Dit onderzoek tracht middels een methodische aanpak de expertise van 21 landelijke deskundigen te bundelen om daarmee de belemmeringen voor de uitvoering van interventies in de woningmarkt weg te nemen en de bouwstenen aan te dragen voor een (standaard) interventiemodel. De centrale vraag die daarbij gesteld kan worden is: op basis van welke argumenten vinden stakeholders een gezamenlijke oplossing in het voorkomen of verminderen van de gevolgen van demografische krimp door het op termijn uit de markt nemen van vele particuliere koopwoningen in perifere gebieden? Want het verkleinen van de voorraad lijkt vooralsnog de enige remedie. Toch blijven stakeholders debatteren over voorwaarden, verantwoording, risico's en de gevolgen voor eigenaren, bestuurders en instituties. Publieke en private partijen staan gezamenlijk voor een grote opgave.

De businesscases zoals opgezet in Parkstad Limburg zijn haalbare opties om op de korte termijn vele honderden woningen uit de overspannen koopwoningmarkt te halen en daarbij de (onderkant) van de huurwoningmarkt tijdelijk te versterken. Tijdelijk, want dezelfde honderden woningen worden zodra de exploitatie dat financieel toe laat en zodra de huurwoningmarkt er geen behoefte meer aan heeft geheel uit de markt genomen. Maar dit soort majeure ingrepen in de woningmarkt slagen alleen bij samenwerking van de verschillende stakeholders, die rekening houden met het individuele belang van de bewoners/eigenaren, maar die besluiten nemen in het algemeen belang. Wetenschappelijk gezien is er sprake van een kennislacune. De vastgoedmarkt heeft in tegenstelling tot bijvoorbeeld de groente- en de automarkt, nog geen sluitend antwoord op de vraag hoe een overschot op de woningmarkt geruimd moet worden indien krimp daartoe dwingt.

Dit onderzoek hanteert een methode (Delphi) die opinies van deskundigen en direct betrokkenen (stakeholders) in kaart brengt en door convergentie van standpunten consensus weet te bereiken ten aanzien van de gewenste oplossingsrichting. De methode onderzoekt concreet de haalbaarheid van een gemeenschappelijke stellingname over de probleemdefinitie, de argumenten om te interveniëren, de partijen die moeten interveniëren en de mogelijke oplossingen daarvoor.

De titel van deze thesis refereert aan het economisch principe van marktruiming als middel voor het herstel van evenwicht tussen vraag en aanbod. En het wekt de suggestie dat indien dat niet 'vanzelf' gebeurt dat er dan bij een dalende vraag, óf op een geforceerde wijze aanbod uit de markt genomen moet worden óf dat er maatregelen nodig zijn om de markt te reguleren of te beschermen. De belangrijkste conclusie van dit onderzoek is dat de (negatieve) gevolgen van demografische krimp voor de woningmarkt voorkomen en verminderd kunnen worden door het op termijn uit de markt nemen van particuliere woningen. Dit behoeft geen verstrekkende (negatieve) gevolgen te hebben voor eigenaren, bestuurders en instituties. Het niet interveniëren heeft dat wel. De consensus die middels de Delphi-methode onder stakeholders is bereikt neemt de drempels weg die uitvoering van de interventies in de weg staan doordat er (1) een éénduidige inkadering is van het probleem (bovenregionaal, structureel, collectief van aard en ook manifest bij cumulatie van individuele aspecten) en (2) doordat er heldere argumenten zijn voor interventie (komt niet vanzelf goed, als leefbaarheid in het geding is, regionaal kader, maatwerk op wijkniveau en preventief), en (3) een optimale alliantie is bepaald (groeimodel) en (4) doordat er enkele interventieprogramma's volgens de groep van deskundigen kansrijk en uitvoerbaar zijn zoals de businesscases in Parkstad Limburg, de participatie van pensioenfondsen, een tijdelijk gemeentelijk woningbedrijf en de koppeling tussen krimp- en niet-krimp projecten in een regio.

De standpunten waar nu brede consensus over bestaat en de bouwstenen voor een (standaard) interventiemodel voegen kennis toe aan het vakgebied en de geslaagde Delphi-methode draagt bij aan het vaker toepassen van kwalitatief onderzoek bij complexe vastgoedvraagstukken.

Inhoud

| | |
|--|----|
| Voorwoord | 1 |
| Samenvatting..... | 5 |
| Inhoud..... | 6 |
| 1 Inleiding | 7 |
| 1.1 Aanleiding..... | 7 |
| 1.2 Probleemstelling | 8 |
| 1.3 Centrale onderzoeksvraag..... | 9 |
| 1.4 Doelstelling | 10 |
| 1.5 Relevantie..... | 10 |
| 1.6 Onderzoeksmethode | 11 |
| 1.7 Afbakening..... | 11 |
| 1.8 Leeswijzer..... | 11 |
| 1.9 Conclusie..... | 12 |
| 2 Theoretisch kader: krimp en woningmarkt..... | 13 |
| 2.1 Over neoliberale, gemengde en institutionele economie: Smith contra Keynes | 13 |
| 2.2 Bevolkingskrimp in perifere regio's | 15 |
| 2.3 Krimp en waardeontwikkeling van woningen | 16 |
| 2.4 Conclusie..... | 19 |
| 3 Praktijkonderzoek: oplossing 'Parkstad-model' | 20 |
| 3.1 Gebiedsbeschrijving | 20 |
| 3.2 Financieel Model..... | 22 |
| 3.3 Juridische structurering..... | 23 |
| 3.4 Aankoopstrategie..... | 23 |
| 3.5 Conclusie:..... | 26 |
| 4 Onderzoek onder stakeholders: Delphi-methode | 27 |
| 4.1 Verantwoording van de methode | 28 |
| 4.2 Uitvoering van het onderzoek: meerdere interview ronden..... | 30 |
| 4.2.1 1 ^{ste} Ronde interviews | 30 |
| 4.2.2 Mening en argumenten 1 ^{ste} ronde interviews | 31 |
| 4.2.3 2 ^{de} Ronde Interviews..... | 33 |
| 4.2.4 Argumentatie over de probleemdefinitie..... | 34 |
| 4.2.5 Argumentatie over de redenen voor interventie. | 35 |
| 4.2.6 Argumentatie over de partijen die dienen te interveniëren. | 36 |
| 4.2.7 Argumentatie over de mogelijke oplossingen..... | 37 |
| 4.2.8 3 ^{de} Ronde interviews | 37 |
| 4.3 Convergentie en consensus | 40 |
| 4.4 Conclusies | 42 |
| 5 Conclusies en aanbevelingen | 44 |
| 5.1 Conclusies | 44 |
| 5.1.1 Welk probleem | 44 |
| 5.1.2 Waarom en wanneer interveniëren | 44 |
| 5.1.3 Wie intervineert | 44 |
| 5.1.4 Welke interventies..... | 45 |
| 5.2 Bouwstenen voor een model | 45 |
| 5.3 Betrouwbaarheid en validiteit..... | 45 |
| 5.4 Reflectie..... | 46 |
| 5.5 Aanbevelingen..... | 46 |
| Bibliografie..... | 47 |
| Bijlagen..... | 49 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Regio's met structurele demografische krimp kampen al vrij snel met de gevolgen van een overschot aan woningen. De leegstand die dit veroorzaakt is van een specifieke soort en bevindt zich op een specifieke plaats. En aangezien dit vastgoed niet verplaatsbaar en vanwege de ligging moeilijk transformeerbaar is, ontstaat bij een dalende vraag en een gelijkblijvend aanbod een snel dalende waarde. Dan kunnen de transactieprizen in een vrije val raken omdat de daling van de vraag niet in een daling van het aanbod, maar volledig door de daling van de prijs geabsorbeerd wordt (Francke, 2010). Ook kan een dalende bevolking leiden tot een structureel groeiende leegstand die aanleiding kan zijn tot een afname van de ruimtelijke kwaliteit ('Verelendung'). Een structurele oplossing om een neerwaartse spiraal van economisch, sociale en ruimtelijke problemen te doorbreken is (nog) niet voorhanden. In dit onderzoek gaan we op zoek naar zo'n oplossing.

Recent onderzoek wijst uit dat handelingsmogelijkheden uit de theorie van Degrowth (matrix van alternatieve ideeën en concepten gericht op economische krimp) niet één-op-één toepasbaar zijn op krimpregio's. Aan de hand van praktijkonderzoek in Parkstad Limburg is aangetoond, dat een volledige transitie van op groei georiënteerde modellen naar een duurzame manier van leven met minder of zelfs zonder groei niet mogelijk is (Noij, 2015) (Bleys, Block, Defloor, & Paredis, 2015). Platform 31 bestudeerde in haar 'tweede ronde experimenten bevolkingsdaling' de ontwikkeling van krimpexperimenten en onderzocht daarbij 13 geselecteerde pilotprojecten. In de tussenevaluatie concludeert zij dat voor wat betreft de experimenten op het gebied van wonen en ruimte, bijvoorbeeld de aanpak van het overschot aan particuliere koopwoningen, afdoende oplossingen nog niet voorhanden zijn. Het eindrapport formuleert nog onbeantwoorde vragen zoals: wie betaald de rekening van krimp? De urgentie van het vinden van oplossingen is niettemin groot. Het rapport concludeert dat men maatregelen niet alleen kunt baseren op bewonersinitiatieven en dat professionele instituties nodig zijn. Bovendien moet het schaalniveau waarop naar oplossingen wordt gezocht omhoog van gemeentelijke naar tenminste regionale schaal waarbij de relatie tussen krimpgebieden en omliggende stedelijke- en internationale gebieden in beschouwing moet worden genomen (Visser, 2014; Visser, Lupi, & Dorenbos, 2016).

Een kansrijke en haalbare businesscase is het in Parkstad Limburg ontwikkelde model voor het op grote schaal uit de markt nemen van particuliere woningen (Arcadis, Paulussen, 2014) (Wigman, Swinkels, & van Hassel, 2015). De methode is gebaseerd op het tegen de huidige lage marktwaarde aankopen van particuliere woningen, de daardoor ontstane financiële pijn van de restschuld te verdelen, de woning vervolgens circa 15 jaar te verhuren en af te schrijven om deze tot slot zonder indirect rendement uit te markt te nemen. Het onderzoek naar deze businesscase is in 2016 uitgebreid met vervolgonderzoeken op 4 andere locaties (Wigman & Saleminck, 2016a-d) en omvat inmiddels de 6 businesscases, 23 appartementsgebouwen en circa 700 woningen. Een significant aantal om de overspannen koopmarkt op korte termijn te ontlasten, de vraag naar goedkope huur tijdelijk aan te vullen en op de lange termijn deze woningen geheel aan de markt te onttrekken. Maar ook dit krimpexperiment is nog niet van start gegaan.

Nog steeds zijn er hoge drempels die het oplossen van de gevolgen van regionale demografische krimp voor de woningmarkt in de weg staan. Zo ontbreken een slagvaardig bestuursmodel en een voor corporaties haalbaar financieel model. Er is ook nog geen oplossing voor de vraag welke woningen in welke buurten en wijken 'opgelost' moeten worden. En moeten van alle actoren in de regionale woningmarkt de adviseur en de bestuurder het voortouw nemen, of zijn er effectievere allianties denkbaar? Zo is er ook (nog) geen bruikbaar economisch marktsysteem dat als vanzelf zorgt voor het 'ruimen van de woningmarkt' bij krimpsituaties, zoals het overschot aan tomaten geruimd wordt aan het einde van een veilingdag. Kortom, er is op dit vlak nog een behoorlijke lacune in het vakgebied.

Zoals in het voorwoord kort genoemd propageert Machiavelli in zijn boek *Il Principe* een bestuursmethodiek die gebaseerd is op een onorthodoxe amorele beschouwingwijze waarin het algemeen belang boven het individuele belang staat. Met als hoger doel, het 'dienen van het volk' en niet de 'heersers' (Dooren v., 2009). De adviescommissies Dijkstal (2009) en Deetman (2011) hebben gekeken naar de benodigde bestuurlijke aanpak van de regionale krimp. Zij spreken over voortvarend saneren en herstructureren en over harde en innovatieve maatregelen, over onorthodoxe maatregelen en over het vergroten van de bestuurskracht en doorzettingsmacht.

De commissie Deetman schrijft uitvoerig over een nieuw en soortgelijk -het-algemeen-belang-voorop- bestuursmodel dat nodig is voor het succesvol oplossen van de maatschappelijke en ruimtelijke gevolgen van de krimpproblematiek.

Vanuit wetenschappelijke hoek klinken niettemin kritische geluiden. Hospers (2010) signaleert in zijn onderzoek onder bewoners en bestuurders een mate van bekrompenheid. Bestuurders schieten meestal in de kramp als bevolkingskrimp ter sprake komt. Doen aan symptoombestrijding, en besturen niet meer dan hun eigen politieke verantwoordelijkheid en niet verder dan het gebied waar hun electoraat woont. Begrijpelijk. Een wethouder die het aandurft een perifere krimpende wijk (weg) te bestemmen tot groengebied (lees: nu het besluit nemen tot 'no-go area', op termijn sloop en daarna groen) bevordert door planschadeclaims het faillissement van de gemeente of haalt het einde van z'n ambtstermijn niet. Ook in deze uitzonderingsgebieden is het individu (door wetgeving beschermt) nog steeds aan de macht. Een echt nieuw onorthodox bestuursmodel lijkt dan ook noodzakelijk.

Demografische veranderingen leiden in krimpregio's tot aanzienlijke vraaguitval op de woningmarkt. En dit leidt tot leegstand, lange verkooptijden en heeft een negatief effect op de leefbaarheid in perifere woongebieden en dan met name in het particuliere woningbezit. De urgentie om dat woningbezit dat kwalitatief gezien te wensen overlaat aan te pakken wordt steeds groter (Regionale Woonstrategie 2012-2020, 2011).

Het ontbreken van een structurele oplossing om in krimpggebieden de ingezette neerwaartse spiraal te doorbreken, de nog onbeantwoorde vragen als wie de rekening moet betalen, de drempels die voortvarend besturen en besluiten in de weg staan en bijvoorbeeld de keuze voor een klassiek-liberale zich zelf regulerende markt of voor de noodzaak om te interveniëren, zijn aanleiding voor dit onderzoek.

Tabel 1 Ontwikkeling van de bevolking in de provincie Limburg 2014 - 2050

| | Inwoners | Bevolkingsontwikkeling per tijdvak (abs.) | | | | Inwoners | |
|----------------------------------|----------------|---|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | 1-1-2014 | 2014-2019 | 2020-2029 | 2030-2039 | 2040-2049 | 1-1-2050 | |
| Provincie Limburg | 1.120.000 | -17.300 | -39.200 | -62.500 | -77.100 | 923.900 | (-18%) |
| Stedelijke gebieden ⁴ | 553.600 | -3.900 | -11.700 | -22.300 | -28.400 | 487.300 | (-12%) |
| Landelijke gebieden | 566.400 | -13.400 | -27.500 | -40.200 | -48.700 | 436.600 | (-23%) |
| Noord-Limburg | 280.500 | -1.100 | -4.100 | -9.800 | -14.800 | 250.700 | (-11%) |
| Midden-Limburg | 235.300 | -900 | -4.700 | -10.800 | -14.700 | 204.200 | (-13%) |
| Zuid-Limburg | 604.200 | -15.300 | -30.400 | -41.900 | -47.600 | 469.000 | (-22%) |
| Regio Maasduinen | 38.300 | -600 | -1.200 | -2.000 | -2.800 | 31.700 | (-17%) |
| Regio Venlo | 157.400 | -800 | -3.000 | -6.200 | -8.400 | 139.000 | (-12%) |
| Regio Venray | 84.800 | 300 | 100 | -1.600 | -3.600 | 80.000 | (-6%) |
| Regio Midden-Limburg | 235.300 | -900 | -4.700 | -10.800 | -14.700 | 204.200 | (-13%) |
| Westelijke Mijnstreek | 148.300 | -4.600 | -8.900 | -11.800 | -13.800 | 109.200 | (-26%) |
| Parkstad Limburg | 248.300 | -8.200 | -15.900 | -20.300 | -22.400 | 181.500 | (-27%) |
| Maastricht & Mergelland | 207.600 | -2.500 | -5.600 | -9.800 | -11.400 | 178.300 | (-14%) |

Bron: CBS Statline en E,til

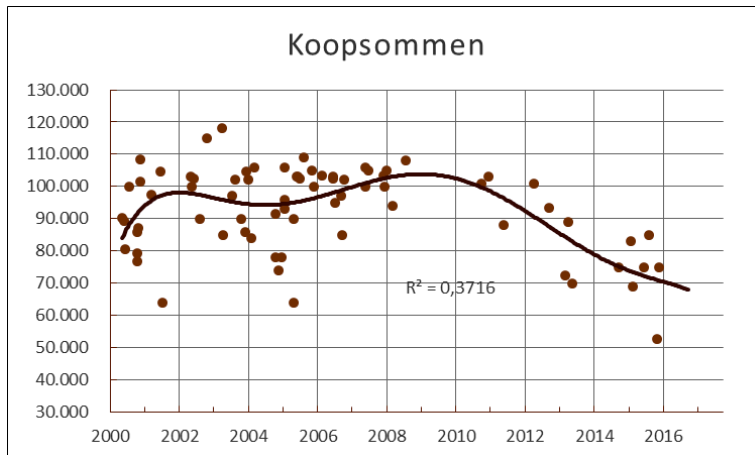
1.2 Probleemstelling

Het CBS prognosticeert bijvoorbeeld voor de krimpregio Parkstad Limburg op de lange termijn (2050) een daling van ruim 65.000 inwoners (zie tabel 1). Krimp heeft ook consequenties op de korte termijn. Een recent onderzoek in Parkstad toont aan dat bepaalde (grote) segmenten van de (koop-) woningmarkt een structurele waardedaling kennen van ca. 30% (zie tabel 2). Herstel van de waarde is vanwege de vraaguitval niet te verwachten. Dientengevolge zijn de woningen nagenoeg onverkoopbaar (Wigman & Saleminck, 2016a-d). Het op de korte termijn omzetten van koopwoningen naar huurwoningen en het op de lange termijn uit de markt nemen van die woningen lijkt een oplossing, maar de onderliggende problematiek is algemener van aard. Het gaat in essentie om een epistemologisch kennistheoretisch probleem. Er ontbreekt kennis over hoe de woningvoorraad structureel en significant moet worden verkleind om de demografische ontwikkelingen in krimpggebieden het hoofd te bieden. Zonder oplossing van dat fundamentele probleem, blijft het roepen om het uit de markt halen van woningen een krachteloze hartenkreet zonder veel praktische betekenis.

Er ontbreekt bijvoorbeeld een eenduidig standpunt over hoe en wanneer te interveniëren in specifieke delen van de woningmarkt. En er is geen duidelijk standpunt over de stelling of de (woning-)markt zonder interventie vanzelf weer hersteld. Er is geen duidelijkheid over welke partij of partijen een interventie moet uitvoeren. En ook niet of

bijvoorbeeld een woningcorporatie deze taak (geheel) moet uitvoeren. En of er andere stakeholders zijn die het initiatief en/of de uitvoering ter hand moeten nemen? Te denken valt aan een gemeente, een belegger of een andere exploitatiemaatschappij. Er is geen eenduidig standpunt over in welke mate het opkopen van particuliere woningen en het hierdoor op korte termijn verkleinen van het aanbod een oplossing is voor de koopwoningmarkt. En of er andere incidentele of structurele oplossingen haalbaar zijn.

Tabel 2 Waardeverloop (trendlijn polynoom) van een appartementencomplex in Parkstad Limburg op basis van feitelijke transacties



Bron: Kadaster

Kern van de problematiek is gelegen in het ontbreken van een eenduidig en gezamenlijk standpunt onder stakeholders waarmee het vinden van een structurele oplossing binnen handbereik zou komen. Het onderzoek is derhalve gericht op de convergentie van argumenten van de stakeholders om te komen tot consensus over de wijze waarop het probleem dient te worden aangepakt. De problematiek van het zoeken naar een gezamenlijke en gedragen oplossing leidt tot de navolgende centrale vraagstelling.

1.3 Centrale onderzoeksvraag

Op basis van welke argumenten vinden stakeholders een gezamenlijke oplossing in het voorkomen of verminderen van de gevolgen van demografische krimp in perifere gebieden door het op termijn uit de markt nemen van particuliere woningen?

En de centrale onderzoeksvraag kan onderverdeeld worden in een aantal deelvragen:

1. Wat zijn de gevolgen van demografische krimp voor de woningmarkt en voor de ruimtelijke kwaliteit van de leef- en woonomgeving in perifere gebieden?
2. Welke argumenten zijn voor de diverse stakeholders relevant bij de keuze of en hoe er geïntervenieerd moet worden in delen van de woningmarkt bij krimp?
3. Welke argumenten worden er door de stakeholders naar voren gebracht over de vraag welke partijen of allianties van partijen de interventies dienen uit te voeren en hoe schatten de stakeholders de gevolgen daarvoor in?
4. Welke verwachtingen hebben de stakeholders over de verschillende alternatieven voor het uit de markt nemen van particuliere woningen en welke bijdrage leveren die alternatieven voor het vinden van structurele oplossingen op de woningmarkt van perifeer gelegen krimpgebieden?

Omdat het een exploratief onderzoek betreft naar (nog) ontbrekende kennis in een deelgebied van de vastgoedkunde en het zoeken naar de belemmeringen om modellen en methoden in de praktijk uit te voeren, is gekozen voor een relatief weinig gebruikte onderzoeksmethode: de Delphi-methode. Vanuit deze methode is de onderzoeksdoelstelling te formuleren.

1.4 Doelstelling

Doelstelling van het onderzoek naar de gevolgen van krimp voor de woningmarkt is het verkrijgen van overeenstemming bij stakeholders over de wijze waarop het probleem, de interventie, de samenwerking tussen partijen en de oplossing vormgegeven wordt, zodanig dat op basis van de aspecten waar consensus over bereikt wordt een (standaard) model ontwikkeld kan worden dat er voor zorgt dat het overschot aan woningen geruimd wordt indien demografische krimp daartoe dwingt.

1.5 Relevantie

Het ministerie omschrijft in haar 'Actieplan Bevolkingsdaling' de maatschappelijke relevantie van het probleem als volgt: "...In regio's waar sprake is van substantiële en structurele bevolkings- en huishoudensdaling kan de sociaaleconomische vitaliteit en de leefbaarheid onder druk komen te staan. Substantiële en structurele bevolkingsdaling en huishoudensdaling zijn algemene en structurele demografische ontwikkelingen, met een langdurige invloed op de regio's die ermee te maken krijgen en met gevolgen op een breed spectrum van beleidsterreinen, zoals wonen, ruimte, zorg, onderwijs en andere voorzieningen, economie en arbeidsmarkt. Daarmee raken deze ontwikkelingen bewoners, bedrijven, maatschappelijke instellingen en overheden in deze regio's..." (Ministerie BZK, 2016).

De vijf Provincies waarbinnen regio's liggen die het meest te maken hebben met de negatieve effecten van bevolkingsdaling, zetten zich af tegen het in hun ogen ontoereikend beleid van de Rijksoverheid. Zij omschrijven in een aan het ministerie gericht position paper 'Nederland in balans' de maatschappelijke relevantie als volgt: "...In regio's die met een dalende bevolking te maken hebben, staat de leefbaarheid onder druk door ontgroening en vergrijzing, betaalbaarheid publieke voorzieningen, mobiliteit en bereikbaarheid en economische vitaliteit..." en "...Op dezelfde voet doorgaan of zelfs een stapje terug, zoals in het Actieplan Bevolkingsdaling, zal uiteindelijk tot grotere achterstanden leiden. Dat is economisch, sociaal en politiek niet wenselijk. Daarom is het tijd voor een koerswijziging..." (Provincies Groningen, Friesland, Gelderland, Zeeland en Limburg, 2016).

De stadsregio Parkstad onderschrijft de relevantie van (onderzoek doen naar) interventiemogelijkheden in haar Regionale Woonstrategie 2012-2020: "...Parkstad zal gericht strategieën voor de aanpak van de particuliere voorraad ontwikkelen...". Ze verwacht dat, ook als de economie weer aantrekt, de knelpunten op de koopwoningmarkt zich niet vanzelf zullen oplossen, en dat leegstand een structureel knelpunt kan worden als er niet geïntervenieerd wordt (Stadsregio Parkstad Limburg, 2012).

Dit onderzoek draagt bij aan het formuleren van die beoogde koerswijziging. Een koerswijziging die gedragen moet worden door zoveel mogelijke stakeholders en structurele oplossingen biedt voor een structureel probleem. Er zal een zo groot mogelijke overeenstemming moeten zijn onder stakeholders. In dit onderzoek wordt via de Delphi-methode op zoek gegaan naar die overeenstemming. De respondenten van het Delphi-onderzoek omschrijven de maatschappelijke relevantie in termen van leefbaarheid, verpaupering en Verelendung. En de bedreiging van de veiligheid, een slechter wordend imago van de wijk, het stigmatiserende ervan, stagnerend economische ontwikkeling en de afname van voorzieningen. Het onderwerp van dit onderzoek is kennis vergaren over hoe dit te voorkomen is. Dat is de kern van de maatschappelijke relevantie van het onderzoek.

De wetenschappelijke relevantie van het onderzoek is gelegen in een bijdrage aan het vakgebied van de institutionele economie. De woningmarkt is á priori een liberale markt waar vele actoren betrokken zijn bij de economische handelingen van aan- en verkoop, verhuur en exploitatie van woningen. De institutionele benadering van de economie gaat met name over het belang van instituties en organisaties, in het verleden gevormde vaste gewoontes en gedragscodes bij het economisch handelen van actoren. Zulke actoren handelen op basis van onvolledige informatie (Hazeu, 2014). Zo hebben woningeigenaren zich laten verleiden door organisaties als banken, NHG en overheid om een appartement te kopen met een aflossingsvrije tophypotheek en NHG-garantie, in plaats van een appartement te huren. Onvolledige informatie (wist de eigenaar dat afschrijven/aflossen beter is als de woningwaarde structureel daalt?) speelt een rol bij de 'ontworpen' institutie van de Nationale Hypotheekgarantie die hypotheek eigenaren een valse vorm van zekerheid bood. En het taxatierapport dat de actuele waarde van de woning weergaf, maar niets vermeldde over een conjuncturele waardedaling die vanwege de vraaguitval een structurele waardedaling werd.

1.6 Onderzoeksmethode

Vanwege de kennislacune over waarom een vastgoedmarkt niet geruimd wordt en vanwege het exploratieve karakter van het onderzoek, alsook vanwege de noodzaak inzicht (kennis) te verkrijgen over toekomstige ontwikkelingen van de woningmarkt in een bijzondere fase (demografische krimp) en een bijzondere ruimtelijke zone (periferie), is gekozen voor de Delphi onderzoeksmethode. Volgens professor Wissema is: "...De eenvoudigste manier om iets over een facet van de toekomst te weten te komen, om te informeren bij iemand die mede vorm geeft aan de totstandkoming van de betreffende toekomst...". Hij nuanceerde de toepasbaarheid van de methode door te stellen dat als de nieuwe ontwikkeling nog maar pas begonnen is, kunnen ook experts alleen maar een slag slaan naar het verdere verloop (Wissema, 1974). Het gaat er in dit onderzoek niet om wie gelijk heeft, maar wel wie gelijk krijgt. Essentieel is om te weten te komen welke argumenten de overeenstemming onder de stakeholders dichterbij brengt.

Er is aldus gekozen voor een methode om opinies van deskundigen, en direct betrokkenen/stakeholders in kaart te brengen en consensus te creëren ten aanzien van de gewenste oplossingsrichting. Een werkwijze die gekenmerkt wordt door anonimiteit, informatievergaring in meerdere rondes en gestructureerde feedback-processen, en die vooral bruikbare informatie oplevert in complexe probleemsituaties (ruimen van de woningmarkt), en waarbij individuele percepties van betrokkenen een belangrijke rol spelen (Kieft, 2011).

De te hanteren techniek bestaat uit diepte interviews die in verschillende rondes worden afgenomen. De ingeschakelde heterogene groep van deskundigen worden bij elk nieuw interview geconfronteerd met elkaars (geanonimiseerde) kennis en standpunten. Zo wordt toegewerkt naar een gefundeerde gemeenschappelijke stellingname. Door de deelnemers bij elke nieuwe ronde te confronteren met elkaars ideeën en inzichten wordt tevens geprobeerd te komen tot een gefundeerde consensus ten aanzien van het gepercipieerde probleem. (Dalkey & Helmer, 1963). Zie verder hoofdstuk 6.

1.7 Afbakening

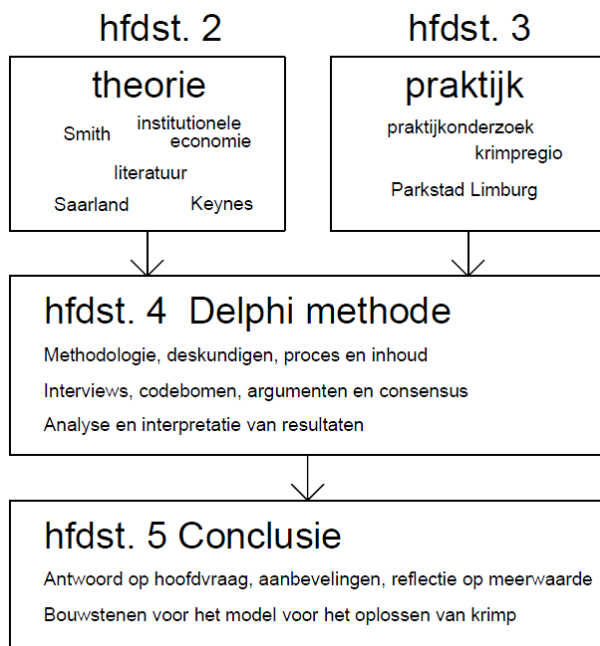
Dit onderzoek richt zich op de effecten van demografische krimp bij een deel van de vastgoedmarkt, namelijk de koopwoningmarkt. Daarbij staat de vraag centraal of er onder stakeholders overeenstemming is te bereiken over een gezamenlijke aanpak van dat probleem en welke argumenten daarbij van belang zijn.

Het literatuuronderzoek heeft als focus de recente literatuur en onderzoeken naar soortgelijke problematieken en interventies in het kader van krimp en de woningmarkt. Het literatuuronderzoek beperkt zich á priori tot de Nederlandse woningmarkt met enkele uitstapjes naar buitenlandse voorbeelden. Ook komen de raakvlakken met en de relevantie van de institutionele economie voor de woningmarkt aan bod. Met name voor wat betreft de aspecten uit het praktijkonderzoek in Parkstad en de invloed van de instituties op de betrokken stakeholders.

De praktijkvoorbeelden van onderzoek naar de effecten en oplossingen voor het uit de markt nemen van particuliere koopwoningen, zijn gebaseerd op onderzoek uitgevoerd in de krimpregio Parkstad Limburg. De vergaring van kennis over de toekomst van dit deel van de (koop)woningmarkt is, vanwege het Delphi-onderzoek, ook voor een groot deel gebaseerd op de beschikbare expertise van de geselecteerde heterogene groep van 21 deskundigen.

1.8 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 behandelt de begripsomschrijvingen en de relevante theorie (literatuur) over de gevolgen van krimp voor de regionale woningmarkt, de tot nu toe voorgestelde oplossingen en de duiding van het onderwerp binnen het kader van de institutionele economie. Hoofdstuk 3 behandelt de praktijk hieromtrent: de aanleiding, inhoud en uitkomsten van de experimenten naar de businesscases in Parkstad Limburg. Het onderzoek naar theorie, economie en praktijk levert de vragen en deelvragen op die het scharnierpunt vormen tussen vooronderzoek en het feitelijke kernonderzoek op basis van de Delphi-methode dat in hoofdstuk 4 aan de orde komt. Tot slot volgt in hoofdstuk 5 de interpretatie van de resultaten en wordt geconcludeerd of de centrale vraag en de deelvragen zijn beantwoord alsook een reflectie op de meerwaarde van het onderzoek en of de bouwstenen voor het model zijn aangeleverd.



1.9 Conclusie

Er zijn vele signalen dat bevolkingskrimp langdurig ver strekkende gevolgen heeft voor specifieke wijken en regio's in Nederland. Er zijn ook voorzichtige pogingen ondernomen om de gevolgen van krimp het hoofd te bieden. De daling van inwonersaantallen zet door, daar lijkt voor bepaalde gebieden geen ontkomen aan. Toch kijken de meeste krimpregio's en met name de bewoners/eigenaren van onverkoopbare woningen nog even de andere kant uit. Ze ontkennen dat het hun is/zal overkomen. Toch zijn alle belanghebbenden het er over eens dat er structurele oplossingen gevonden en uitgevoerd moeten worden. Dit onderzoek tracht middels een methodische aanpak de expertise van 21 landelijke deskundigen te bundelen om daarmee de bouwstenen aan te dragen voor een (standaard) interventiemodel.

2 Theoretisch kader: krimp en woningmarkt

2.1 Over neoliberale, gemengde en institutionele economie: Smith contra Keynes

Net als de Schotse politiek-econoom Adam Smith (1723 – 1790) was de corporatie, die eind jaren negentig van de vorige eeuw een complex met appartementen verkocht aan de tussenhandelaar, van mening dat het nastreven van het eigen individuele belang het maatschappelijk belang maximaal zou dienen. Ze werkte immers mee aan het grote goed van eigen woningbezit, vulde de eigen kas met een boekwinst, die weer ten goede kwam aan haar maatschappelijke taken. In een vrije (woning)markt zocht de tussenhandel (geheel volgens de filosofie van Smith) de evenwichtsprijs tussen vraag en aanbod op, gebaseerd op een individuele transactie. Dit leverde de handelaar een aanzienlijke winst op. De koper was ondertussen zeer verheugd met de aankoop van zijn eerste woningbezit, en werd daarbij in de watten gelegd door de financiële instellingen en met een door de overheid geborgde garantie. De 'onzichtbare hand' van de vrije markt zorgde voor harmonie en evenwicht!

In de 21^{ste} eeuw weten we inmiddels beter. Menige huizenbezitter die een woning in de voorgaande jaren negentig kocht, staat 'onder water'. De waardedaling van hun woning is aanzienlijk, structureel, zet door en gaat sneller dan de aflossing van het vreemd vermogen (Arcadis & Paulussen, 2014). Ook dat was al eerder voorzien. Zo concludeerde de Britse econoom John Maynard Keynes (1883 – 1946), die bij de beurskrach van 1929 zelf nagenoeg failliet ging, dat de vrije markt faalt door overconsumptie of door een baisse (woningmarkt 2008-2013). Hij pleit dan ook voor anticyclische investeringen door de overheid, en voor monetair en fiscaal beleid om het marktevenwicht te herstellen. Dit pleidooi voor een gemengde economie is een inspiratiebron voor het vinden van oplossingen op de particuliere woningmarkt in perifere krimpgebieden.

Voor het ruimen van de appartementencomplexen in Parkstad Limburg is een businesscase ontwikkeld die gebaseerd is op de ideeën van Keynes over de gezamenlijke verantwoordelijkheid van private en publieke partijen. De methode is in principe eenvoudig: koopwoningen omzetten in huur, en exploiteren totdat de investering terugverdiend is, waarna sloop plaats kan vinden. Publieke partijen nemen de koop (gemeenten) en financiering (provincie) voor hun rekening. Private partijen zorgen voor de exploitatie en op termijn sloop (corporaties) en financiële partijen (hypotheekverstrekkers, NHG, SVn) verdelen met de verkoper de pijn van de restschuld.

Maar waarom is die eenvoudige methode nog niet in uitvoering? Bijna alle publieke partijen stellen zich constructief op. De private partijen 'Zwarte Pieten' nog. En de huidige appartamenteigenaar steekt z'n kop in het zand en denkt dat 'de markt' zijn probleem gaat oplossen (lees: de waardedaling wordt ooit omgezet naar een waardestijging). Hij leest in de media: "...de woningmarkt trekt aan...". En hij kan zich helemaal niets voorstellen bij de gedachte aan het "ruimen van *zijn* vastgoed". De uitzichtloze en snel doorzettende waardedaling is voor hem een sluipmoordenaar. Hij wist het niet. Hij herkent en erkent het probleem van overfinanciering (onder water staan) niet of nauwelijks. Is het 'ruimen van de vastgoedmarkt' (mede) zijn taak?

Feit is in ieder geval dat de vorige eigenaar aan de doorverkoop van corporatie naar particulier goed geld heeft verdiend. En als de huidige eigenaar geen oplossing heeft, dan is het de vraag of de overheid nu het gelag dient te betalen. De vraag is, of het Keynesiaanse model (overheid enthousiasmeert private sector om samen het probleem op te lossen) werkt in tijden van crisis en bij het verdelen van de financiële pijn van het ruimen van de vastgoedmarkt.

Kortetermijndenken en onvolledige informatie belemmeren het vinden van gezamenlijke oplossingen voor structurele problemen. Kennis, inzicht en transparantie omtrent de waarde en het waardeverloop van het vastgoed ontbreken en de waarderingsmethodes zijn maar door enkele partijen gekend. Dan moeten de publieke en private stakeholders hun rol pakken en de informatietekorten en onzekerheden helpen te verkleinen. Dit gebeurt tot nu toe waarschijnlijk te weinig. Mogelijk omdat de stakeholders te weinig van elkaars argumenten op de hoogte zijn.

De instituties die kenmerkend zijn voor de institutionele economie spelen hierbij een rol van betekenis. Organisaties zoals de verschillende overheden, de woningcorporaties en de financiële instellingen maken de spelregels, bepalen het verloop van de transacties, en ook de interventie-argumenten en -oplossingen. Zij dragen middels wetten en regelgeving (formele instituties) en normen, waarden en conventies (informele instituties) bij aan het verkleinen van de onzekerheden en het slechten van de handelingsdrempels in het economisch verkeer (Atzema, van Rietbergen, Lambooy, & van Hoof, 2015). Het betreft keuzes die gemaakt moeten worden (wel of

niet interveniëren) oplossingen die gewogen moeten worden, allianties die gesmeed moeten worden en regels (zoals de verhuurdersheffing en consensus over parameters in een exploitatieberekening) die aangepast moeten worden. En instituties zoals transparante processen en volledige informatie hebben een gunstig collectief effect omdat ze samenwerking tussen stakeholders stimuleren.

Bij transacties in het economisch verkeer, en zeker bij transacties in de vastgoedmarkt, en al helemaal bij de verkoop- en kooptransacties van appartementen aan de onderkant van de woningmarkt is sprake van een informatiebias. Niet alle stakeholders en zeker niet de individuele koopwoningeigenaar hebben dezelfde kennis en informatie. Vertaald naar het voorbeeld van een aankooptransactie in 2003 van een appartement in een krimpregio als Parkstad Limburg blijkt dat de aankoopprijs geen goede weergave is van de actuele waarde indien de (negatieve) externe effecten op de waardeontwikkeling herkenbaar en meetbaar zouden zijn geweest. Hazeu (2014) concludeert derhalve terecht dat transacties in het economisch verkeer als regel gepaard gaan met informatietekorten en onzekerheid. Waar ging het 'fout' bij deze transacties in Parkstad Limburg? Lag het aan de directe actoren (verkoper/koper)? Of aan de asymmetrische informatievoorziening? Aan de aversie om informatie- en transactiekosten te maken? Biedt het transactiekostenconcept van de (nieuwe) institutionele economie uitkomst? Een ding is voor zover al zeker, de neoklassieke theorie van Smith schiet tekort. Het marktmechanisme van vraag en aanbod heeft een onevenredig groot negatief effect op de prijs indien het aanbod niet daalt of kan dalen bij een krimpende vraag. Bovendien houdt deze theorie geen rekening met het bestaan van instituties, onvolledige contracten en asymmetrische informatie, de remmende werking van transactiekosten, de heterogeniteit van (vast) goed(eren) en met name de invloed van externe factoren als omgeving en demografie. En als externe effecten van substantieel belang zijn dan is een overheidsinterventie gerechtvaardigd (Teulings, Bovenberg, & van Dalen, 2003).

Als de institutionele economie de structuren biedt om bijvoorbeeld te zorgen voor volledige en transparante informatie over de (vastgoed) transactie, en dan wellicht niet geheel verifieerbaar maar ten minste waarneembaar, dan kan de kopende partij een betere keuze maken. Dan zal hij net als bij het kopen van een auto, bij het kopen van een woning in een krimpregio tenminste de financiële verplichtingen en de afschrijving van het vastgoed synchroon laten lopen met de daling in waarde er van. Zodat hij kan anticiperen op externe effecten en vrij blijft om (ongedwongen) te handelen (verkopen als en wanneer hij dat wil).

Het belang van het vaststellen van 'eigendomsrechten' (in de breedste zin van het woord), door de Britse econoom Ronald Coase beschreven als 'The Problem of Social Cost', of ook wel 'The Tragedy of the Commons' genoemd, en het verhandelen daarvan, speelt ook een rol bij de negatieve externe effecten bij krimp op de woningmarkt. Als partijen met elkaar zouden onderhandelen over de compensatie van het nadeel en het in de prijs verwerken van de kosten van de negatieve effecten, dan laat het Coasetheorema zien, dat in termen van gezamenlijke welvaart er een optimale situatie is, waarbij het externe effect wordt gecompenseerd en geïnternaliseerd. Het in het prijs- en marktproces opnemen van de kosten van externe effecten (Coase, 1960).

De onderliggende voorwaarden hiervoor zijn in het geval van het externe effect van demografische krimp op de woningmarkttransacties moeilijk te elimineren: (1) Er is altijd sprake van transactiekosten en (2) de schade veroorzaakt door de externe effecten is moeilijk meetbaar en (3) er zijn á priori bij een vastgoedtransactie maar enkele partijen om mee te onderhandelen, maar het verwerken van de externe effecten van een hele krimpregio op de prijs en de onderhandelingen is complex, zo niet té complex en tot slot (4) zijn de 'eigendomsrechten' (nog) niet geoperationaliseerd.

Kortom, dit onderdeel van de (nieuwe) institutionele economie is zeer veel belovend voor het begrijpen van het onderhavige probleem. Zeker als we Hazeu volgen in zijn redeneerlijn dat de overheid alsdan gezien mag worden als 'super-firm'. Daarbij is van belang dat de overheid over instrumenten beschikt die private partijen niet hebben (belasting, heffingen, wetgeving) en uiteindelijk politieke, politionale en justitiële macht, kortom bestuursmacht heeft om tot efficiënte oplossingen te komen die langs andere wegen niet haalbaar zijn (Hazeu, 2014).

Deze twee aspecten van de institutionele economie (transactiekostentheorie en eigendoms-theorie) kunnen van dienst zijn bij het met de stakeholders (gemeente, Rijksoverheid, banken, NHG) ontwikkelen van nieuwe modellen voor het bestrijden van de gevolgen van krimp voor de woningmarkt.

En wellicht kunnen de resultaten van dit Delphi-onderzoek (levert kaders en bouwstenen voor een model dat externe effecten het hoofd biedt), van dienst zijn bij de verdere ontwikkeling van de leerstukken (met name de eigendomsrechtentheorie) van de institutionele economie.

2.2 Bevolkingskrimp in perifere regio's

Het meest recente en omvangrijke onderzoek naar de bestrijding van de gevolgen van demografische krimp voor de particuliere koopwoningmarkt is uitgevoerd en in januari 2017 gepresenteerd door Platform 31 (Jonker-Verklaart & Lupi, 2017). Het analyseert (1) het vraagstuk, zoals de demografische en sociaaleconomische trends, leegstand, prijsdaling, financiële risico's, alsook (2) de partijen, belangen en kaders en (3) beschouwt 14 pilots: 8 kwalitatieve- en 6 kwantitatieve interventies in de woningmarkt. Het onderzoek resumeert in positieve zin dat Nederland in tegenstelling tot het buitenland niet te maken heeft met grootschalige leegstand en verloedering van woningen en wijken ten gevolge van krimp. De onderzoekers concluderen ook dat het systeem in Nederland de flexibiliteit in de stijgende (Randstad) en dalende (krimpregio's) vraag niet aan kan. Bovendien is de problematiek veel breder: een opeenstapeling van individuele en collectieve vraagstukken voor bewoners en regio. Van de individuele projecten/pilots betreffen de meeste enkele 10-tallen woningen per casus. En ook de op de kwantitatieve opgave gerichte pilots leveren momenteel nog geen majeure bijdrage aan het terugbrengen van de voorraad. Het zijn plannen die zijn ontwikkeld voor het schrappen van de planvoorraad, het met subsidie slopen van woningen die niet meer bewoond gaan worden, het samenvoegen van woningen (34 aanvragen), en de mogelijkheid van functieverandering (vakantiewoning of culturele functie). Het grootschalig opkopen van particulier bezit, doorexploiteren en afschrijven naar nul en op termijn slopen (zie hoofdstuk 3) is het enige experiment dat honderden woningen omvat.

De Rijksoverheid meldt in haar nieuwe Actieplan Bevolkingsdaling (Ministerie BZK, 2016) mogelijke oplossingen zoals het oprichten van een Wijk Ontwikkelingsmaatschappij (WOM) voor de aankoop en de transformatie van particulier bezit. Bijvoorbeeld bij herverkaveling en herstructureringsplannen. Bovendien wijst zij op andere geldstromen dan haar jaarlijkse bijdrage van ca. € 18 miljoen. De provincies kunnen financiering beschikbaar stellen en er zijn Europese subsidieprogramma's zoals LEADER (stimulering regionale ontwikkeling) en INTERREG (innovatieve en duurzame projecten).

Op het gebied van restschuldproblematiek is onder andere onderzoek gedaan naar de omvang en ernst, maar ook naar een mogelijke oplossing (Schilder & Conijn, 2012). De onderzoekers pleiten onder meer voor de oprichting van een vastgoedfonds dat woningen die onder water staan koopt, eventueel opwaardeert en daarna verkoopt (Drentje & Kromhout, 2013) en een door premie's gevuld sloopfonds dat financieel participeert in de transacties (Lupi & van Dijken, 2013). Beide initiatieven zijn nog niet uitgevoerd.

Het loopt bepaald niet storm in Nederland met de aanpak van het overschot aan woningen dat ontstaat bij krimp. En het is een probleem dat zich niet alleen op de woningmarkt manifesteert, maar op veel andere terreinen. Derhalve hebben de 5 krimpprovincies gereageerd op het nieuwe in hun ogen ontoereikende Actieplan Bevolkingsdaling van de Rijksoverheid. Ze refereren aan de onbalans die ontstaat tussen groei- en krimpgebieden en opteren voor een Rijksbijdrage van € 350 á € 400 miljoen per jaar voor de komende 15 á 20 jaar. Geld dat besteed gaat worden aan scholing, (digitale) infrastructuur, een sloopfonds en aan de transitie van maatschappelijk vastgoed. De provincies legitimeren de miljarden investeringsaanvraag door te stellen dat investeren in de krimpregio's gelijk staat aan het investeren in de BV Nederland. En dat het bieden van gelijke kansen aan groei- en krimpregio's betekent dat er ook gelijke investeringen gedaan moeten worden. Bovendien zijn de ten opzichte van de Randstad perifeer liggende krimpregio's op hun beurt centra(a)l(er) gelegen in Europa. Het slechten van taal-, cultuur- en juridische barrières is dan aan de orde (Provincies Groningen, Friesland, Gelderland, Zeeland en Limburg, 2016).

De 'internationale' ligging van de Nederlandse krimpregio's biedt zeker kansen. Zo heeft Zeeuws Vlaanderen succesvol ingezet op het aanbieden van goedkope woningen aan Belgische kopers. En probeert Parkstad Limburg met een Internationale Bau Ausstellung (IBA) het gebied op de (internationale) kaart te zetten. Maar ook in het aangrenzende buitenland zijn krimpproblemen. Vaak zijn die problemen groter dan in Nederlandse perifere gebieden. Het Financieel Dagblad onderzocht hoe de krimp in het Ruhrgebied vorm krijgt. In Gelsenkirchen liep vanwege het sluiten van de kolenmijnen en staalfabrieken het inwonersaantal terug van 400.000 in de jaren tachtig naar 260.000 nu. Dat leidde tot ernstige verpaupering en tot lage huren en woningwaardes. Pandjesbazen maken daar handig gebruik van (Kooiman, 2016).

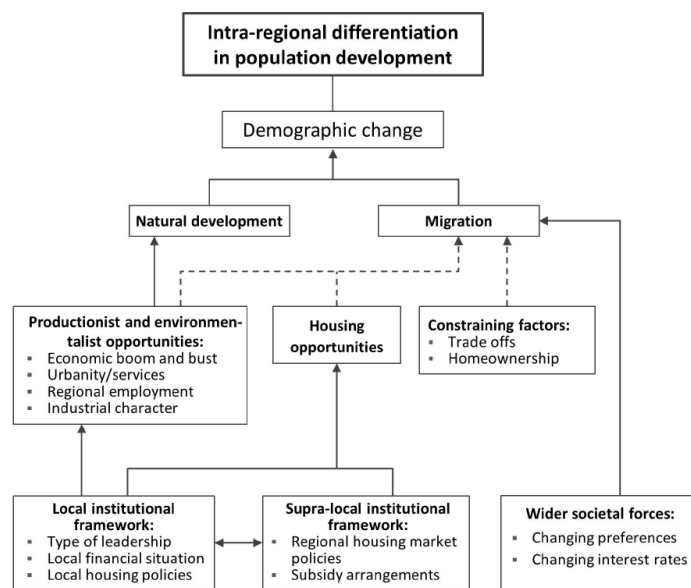
Ook in de (nabij Luxemburg) gelegen deelstaat Saarland is eind vorige eeuw de zware industrie vertrokken. Recent onderzoek naar de effecten van de bevolkingsdaling in het voormalige mijnbouwgebied resulteerde in een bijzondere intraregionale differentiatie in de mate van krimp. De oorzaken van demografische krimp liggen onder

andere in de-industrialisatie (zoals het opheffen van de mijnindustrie in Limburg en het Ruhrgebied), in lagere geboortecijfers maar ook in de 'leeftijd' (ontwikkelingsfase) van steden en regio's (Hoekveld, 2015). Maar waarom verschilt het effect tussen steden in dezelfde historische macro-economische ontwikkeling en in dezelfde ontwikkelingsfase (level of maturity)? Hoekveld vindt drie aanwijsbare oorzaken: (1) de ontwikkeling van de bevolking in het verleden, (2) het aantal en de kwaliteit van voorzieningen en (3) de beschikbaarheid van (een goede) woningvoorraad. Zij constateert in Saarland het bestaan van organisaties ('supra-local institutional framework') die de beschikbaarheid van woningen 'sturen' naar grotere centra en plekken met goede infrastructuur. Bovendien zijn veranderingen in de economische ontwikkeling van een regio vaak én een goede indicator én veroorzaker van demografische krimp vanwege migratie. De differentiatie in delen van een gebied zijn communicerende vaten: groei of relatief minder krimp gaat ten kosten van de omliggende delen. Maar deze interregionale beïnvloeding kan ook interregionale sturing betekenen. En dat biedt kansen. Organisaties kunnen aldus sturend optreden als het gaat om de beïnvloeding van de communicerende vaten. Hoekveld constateerde dat een positieve bevolkingsontwikkeling synchroon loopt met de ontwikkeling van de woningvoorraad (de externe effecten buiten beschouwing gelaten).

Dat betekent dat krimp wel degelijk te sturen is: niet het verloop van de absolute omvang, maar wel de gedifferentieerdheid per regio, per gemeente en zelfs per wijk. De regionale woonstrategie van Parkstad Limburg heeft dan ook als titel "Kiezen voor Parkstad". Refererend aan de beïnvloedbaarheid van de differentiatie tussen regio's.

Hoekveld geeft in een schema aan (tabel 5) dat de bevolkingsontwikkeling te sturen is door lokale en bovenregionale netwerken van instituties zoals de financiële situatie van regio's, het woningbeleid, en subsidies. Deze beïnvloeden op hun beurt weer de migratiesaldo's en zelfs de natuurlijke ontwikkeling van demografische verschillen tussen regio's.

Tabel 3 Conceptueel model Ruimtelijke differentiatie in bevolkingsontwikkeling
Bron: Artikel (Hoekveld, 2015)



2.3 Krimp en waardeontwikkeling van woningen

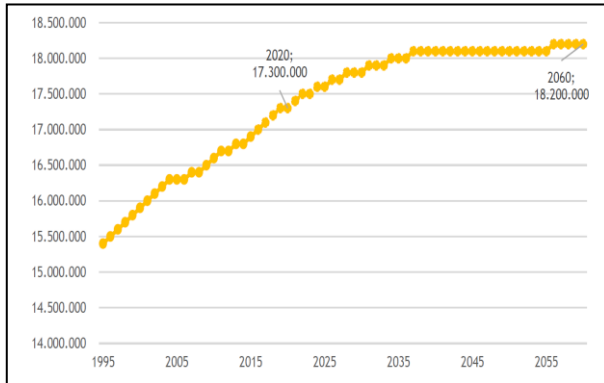
De nationale kernprognoses van het CBS (2016) zijn uitgangspunt voor de provinciale bevolkingsprognoses van Progneff (Meuwissen & Poeth, 2016). De actuele veronderstellingen (geboorte-cijfers, sterftcijfers en de diverse migratieontwikkelingen) leiden tot een nieuwe bevolkingsprognose voor Nederland met een verwachte groei naar 18,2 miljoen inwoners.

Voor Limburg ziet die prognose er heel anders uit. Daar prognosticeert het CBS een daling met ca. 250.000 inwoners (tabel 5). Dat heeft aanzienlijke gevolgen voor de ontwikkeling van de woningvoorraadbehoefte, ook regionaal.

Tabel 8 drukt de ontwikkeling van de woningvoorraadbehoefte in de Limburgse regio's uit in indexcijfers. Deze tabel laat zien dat de woningvoorraadbehoefte in de regio Venray tot 2030 met ongeveer 9% stijgt. In de periode 2030-2060 daalt vervolgens de woningvoorraadbehoefte met ongeveer 7%. In de regio's Maasduinen, Venlo en Midden-Limburg neemt de woningvoorraadbehoefte tot 2025 toe met 3 tot 4 procent, waarna een daling inzet. In

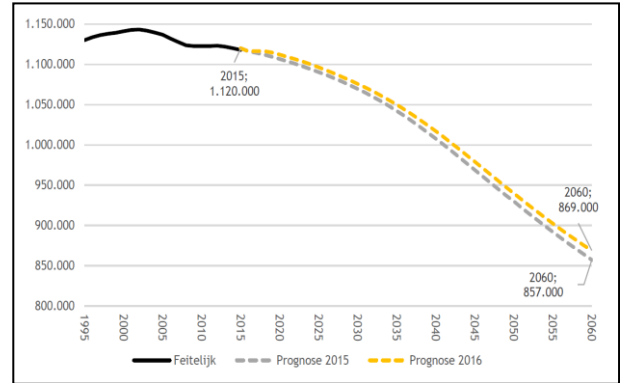
de regio's in Zuid-Limburg groeit de woningvoorraadbehoefte niet of nauwelijks. In de periode 2016-2060 neemt de woningvoorraadbehoefte in Parkstad Limburg af met 30% !

Tabel 7 Ontwikkeling bevolking Nederland, 1995 - 2060



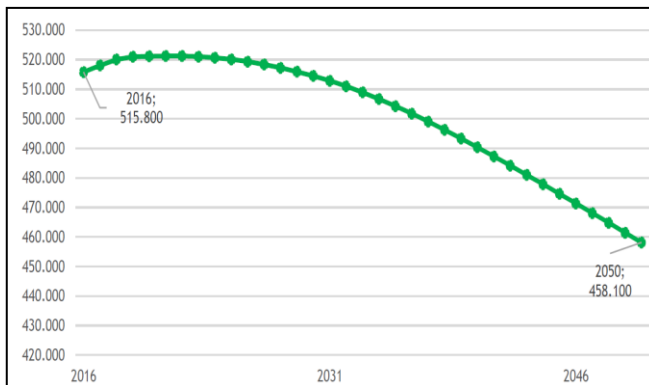
Bron: CBS

Tabel 7 Bevolkingsontwikkeling en -prognose Limburg.



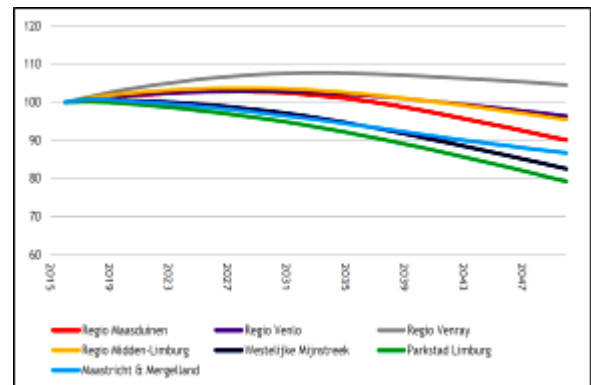
Bron: CBS Statline en E'til

Tabel 7 Ontwikkeling woningvoorraadbehoefte Limburg.



Bron: E,til

Tabel 7 Woningvoorraadbehoefte per regio

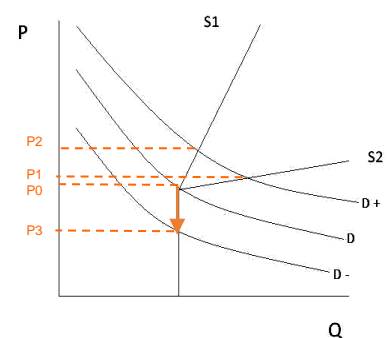


Bron: E,til

Bevolkingsontwikkelingen en -prognoses zijn bepalend voor de ontwikkeling van de woningvoorraadbehoefte. En de discrepantie tussen een dalende voorraadbehoefte (vraag) en gelijkblijvende voorraad (aanbod) bepaalt het verloop van de (scherp) dalende woningwaarden.

In tabel 8 is te zien dat bij een stijgende vraag (van D naar D+) de woningprijs (van P0 naar P1) licht stijgt als ook het aanbod (aanbodcurve S2) flink stijgt en dat de prijs aanzienlijk stijgt (van P0 naar P2) indien het aanbod (aanbodcurve S1) nauwelijks toeneemt.

In krimpgebieden zal bij een dalende vraag (van D naar D -) indien het bestaande aanbod niet uit de markt wordt genomen de prijs aanzienlijk dalen (pijl van P0 naar P3) (Franke & v.d. Minne, 2013).



Tabel 8 Schema vraag en aanbod op Nederlandse woningmarkt
Bron: Franke & v.d. Minne, 2013)

Uit een onderzoek in opdracht van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting blijkt geen causaal verband tussen verandering in demografie (vraag) en de verandering in de woningprijzen (Francke, 2010). Met andere woorden, bevolkingskrimp zou niet de oorzaak zijn van de waardedaling van vastgoed. Dat lijkt in tegenstelling te zijn met het schema (tabel 8) waarin een wegvallende vraag leidt tot een aanzienlijke prijsdaling (Franke & Minne, 2013). Bij nadere analyse blijkt dat de conclusie uit het rapport van 2010 gebaseerd is op gegevens van alle

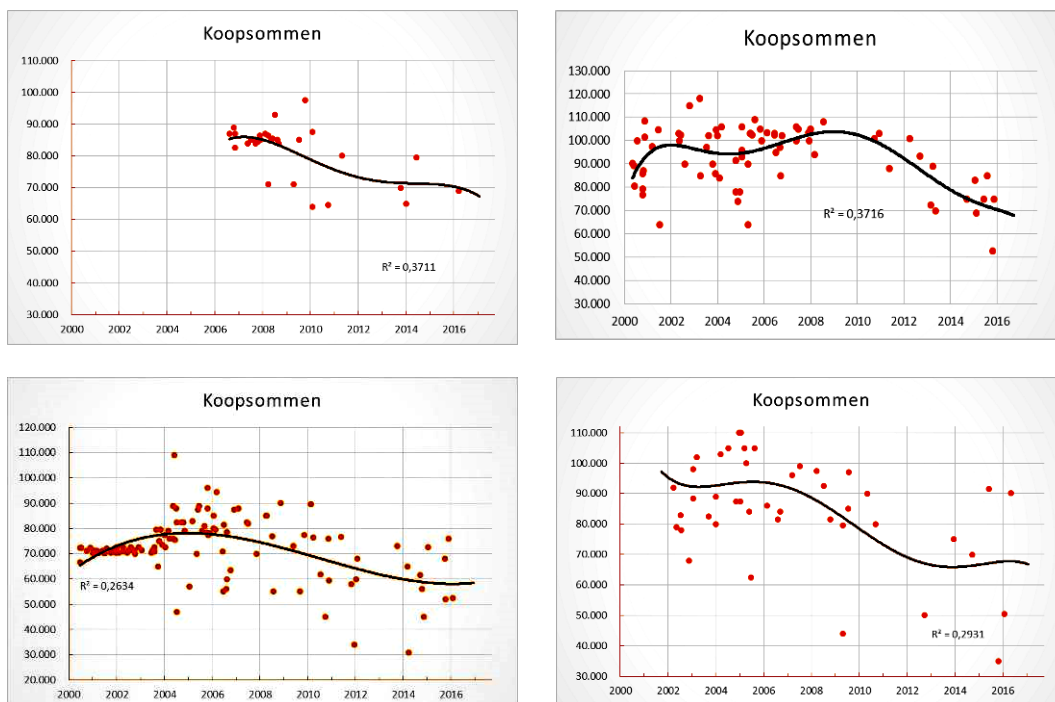
gemeenten en COROP-gebieden in Nederland (uitmiddeling). Bovendien wordt er in het rapport geconstateerd dat er grote regionale verschillen zijn en de onderzoeker geeft als aanbeveling om deze problematiek gedetailleerd en op regioniveau te onderzoeken. En dat is recent in Parkstad Limburg gebeurt.

In deze krimpregio zijn inmiddels 23 appartementengebouwen (691 woningen) op 6 locaties onderzocht. Typisch vastgoed aan de onderkant van de koopwoningmarkt waarvan eerder werd gesteld dat dit vastgoed drie significante problemen kent: (1) slecht onderhoud in 8% van de voorraad, (2) stagnerende verkoop, sedert 2008 halvering van de transacties, en (3) in krimpgebieden bijna volledige vraaguitval. Daar komt volgens onderzoek nog een gemiddelde restschuld van € 39.000,- bovenop (Lupi, 2013) (Schilder & Conijn, 2015).

Bij de in Parkstad onderzochte complexen is evenwel bijna geen sprake van slecht of achterstallig onderhoud. Wel is er sprake van incidenten zoals betonrot aan galerijen en balkons bij een hoogbouwcomplex. Voorts constateerden de onderzoekers een aanzienlijk dalende vraag. Na 2008 worden steeds minder appartementen verkocht tegen gemiddeld 70% van de aankoop prijs. En de restschulden en verkoopverliezen zijn aanzienlijk (Wigman, Swinkels, & van Hassel, 2015).

Uit landelijk onderzoek blijkt dat sedert 2008 het aantal transacties met gemiddeld 28% is afgenomen en de gemiddelde transactieprijs met 12% (Drentje, 2013). In de onderzochte complexen in Parkstad Limburg is dat 69% respectievelijk 35%. En de daling van de waarde van deze woningen zet zich de laatste jaren ondanks de landelijk aantrekkende economie door!

Tabel 9 Voorbeelden van structurele waardedaling (trendlijnen) bij enkele van de onderzochte complexen in Parkstad Limburg.



Bron: Onderzoeksrapporten Stichting INTO Maatschappelijk Vastgoed (Wigman & Saleminck, 2016a-d)

Over de begrippen woningwaarden en waardeontwikkeling lopen de meningen uiteen. De verschillende stakeholders blijken hier anders mee om te gaan. De gemeente of de corporatie wenst als koper het appartement te verkrijgen tegen marktwaarde (Fair Value (Wyatt, 2013)): Tegen het (geschatte) bedrag waartegen vergelijkbare appartementen in het complex, van de bereidwillige verkoper aan de bereidwillige koper, na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen, waarbij beiden met kennis van zaken prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld (RICS, 2014). En in krimpregio's wringt daar de schoen. De verkoper doet geen marketingactiviteiten, heeft geen keuze uit andere kopers, heeft weinig kennis van zaken, handelt emotioneel en onder dwang (zal hij beweren). Zijn waardering (waarschijnlijk bepaald op basis van historische kosten zoals aanschafprijs plus kosten koper plus kosten verbouwing/opknappen, wellicht minus afbetaalde hypotheek) is aldus een andere dan die van de koper, de gemeente of de corporatie. Vervolgens valt er over het

waardeverloop van zijn appartement ook van alles te zeggen. Bij de onderhandelingen over de koop-/verkoop prijs wijst de koper naar het verloop van de transactie prijzen (kadastrale koopsommen volgens tabel 9), en de verkoper refereert waarschijnlijk aan vraagprijzen (Funda.nl) van redelijk vergelijkbare woningen in niet vergelijkbare wijken. Kortom beide partijen (onder)handelen terwijl er sprake is van een asymmetrische informatievoorziening.

Behalve de algehele waardedaling van woningen in krimpgebieden is er ook sprake van incidentele relatieve waardeverhoging van de woningen die in de directe omgeving van voormalige appartementencomplexen staan. Indien bijvoorbeeld een corporatie een complex, met appartementen waar geen vraag meer naar is, geamoveerd heeft en de lege plek heeft ingericht als park. Francke berekende in zijn onderzoek (2010) een netto financieel effect van tientallen miljoenen euro's bij een onttrekking van slechts 1% van de voorraad. De waarde stijging als gevolg van het onttrekken van woningen is te berekenen als een functie van het aantal resterende omliggende woningen maal het verschil in de waarde van 'een woning gelegen aan een park' en 'een soortgelijk woning gelegen tegenover een oud appartementencomplex'.

Bij de businesscase (hoofdstuk 3) wordt voor de waarde bepaling nog een andere methode gebruikt. De waarde bepaling op basis van toekomstige kasstromen: het DCF-model. Alle incidentele (lening, aankoop- en sloopkosten) en structurele (huur, rente en exploitatiekosten) kasstromen worden (geïndexeerd) in een rekenmodel opgenomen. De saldi worden per jaar contant gemaakt tegen een (gemeentelijke) discontovoet. De nettocontante-waarde van alle kasstromen dient ten minste nul te zijn. Dat maakt dat de businesscase in principe (nagenoeg) budgettair neutraal is.

Uit de onderzoeken in Parkstad Limburg blijkt dat de verschillende waarde bepalingen en de keuze van rekenkundige methoden maken dat het waarderen van het vastgoed en het waarderen van de businesscases, vanuit het perspectief van de verschillende stakeholders een zeer verschillende waarde bepaling oplevert van het 'probleem': de kosten van het ruimen van de vastgoedmarkt.

Het is de verwachting dat overeenkomstig de uitgangspunten van de institutionele economie (transparantie bij transacties) de waarderingsmethoden en de parameters die daar aan ten grondslag liggen voor alle stakeholders gelijk gesteld kunnen worden. En als dat niet haalbaar is, dan ten minste de informatie over de (verschillende) waarderingsmethoden.

2.4 Conclusie

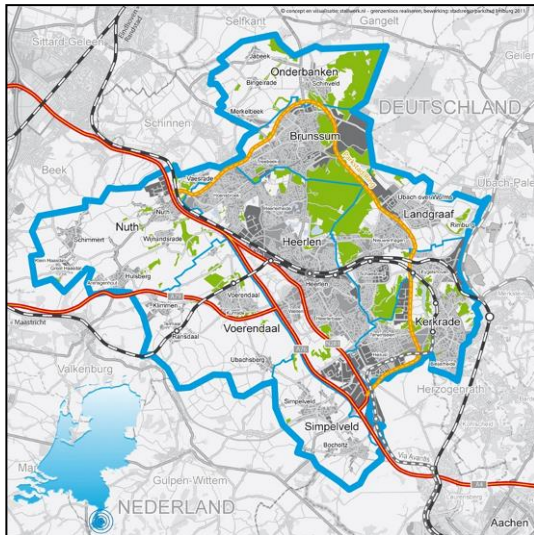
De neoliberale vrijmarkteconomie werkt niet op de koopwoningmarkt in krimpgebieden. Maar de modellen van de gemengde economie voorlopig ook niet. Publieke en private partijen staan gezamenlijk voor een grote opgave. Uit het literatuuroverzicht blijkt dat van de vele stakeholders niemand het voortouw neemt terwijl er even zoveel probleemhouders zijn (Jonker-Verklaart & Lupi, 2017). Tevens blijkt dat het waarderen van vastgoed, het waarderen van een bedrijf (businesscase) en het 'waarderen' van een probleem (waardedaling bij krimp), een zeer subjectieve aangelegenheid is waarbij de hang naar objectieve wetenschap ver te zoeken is (Vis, 2006). Bovendien zijn de waarderingsmethodes maar door enkele stakeholders gekend terwijl allen pretenderen te weten welke waarde voor hun de juiste is. Maar wellicht biedt de institutionele economie uitkomst (Hazeu, 2014).

3 Praktijkonderzoek: oplossing 'Parkstad-model'

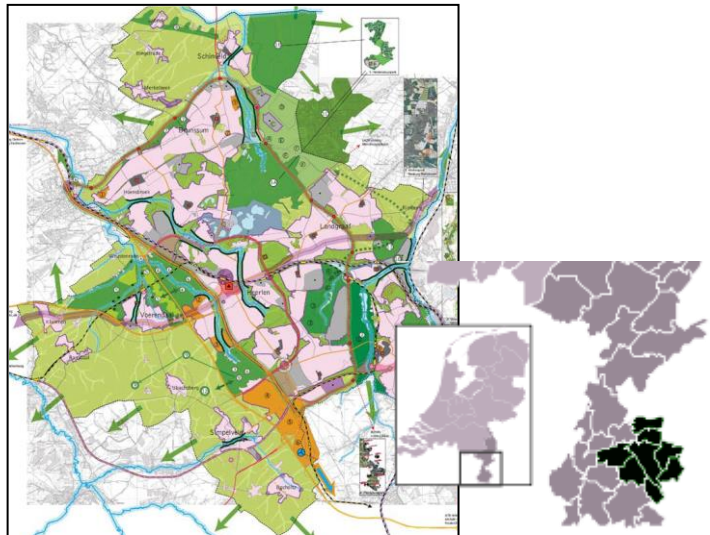
3.1 Gebiedsbeschrijving

Parkstad Limburg is een regio van acht gemeenten in het Zuidoosten van Limburg: Brunssum, Heerlen, Kerkrade Landgraaf Nuth, Onderbanken, Simpelveld en Voerendaal. Met 250.000 inwoners is het een van de meest verstedelijkte en dichtstbevolkte gebieden van het land. Bijna een kwart van alle Limburgers woont in Parkstad. Het stedelijk gebied heeft opvallend veel groen dat goede verbindingen heeft met het buitengebied: een echte *Park*-stad (Stadsregio Parkstad Limburg, 2017).

Figuur 1 Parkstad Limburg



Figuur 2 Structuurvisie Parkstad Limburg



Bron: Parkstad Limburg

Het in dit hoofdstuk behandelde onderzoek naar de haalbaarheid van een businesscase voor de aankoop, verhuur en uiteindelijk uit de markt nemen van appartementencomplexen, is gebaseerd op één van de 6 businesscase. In dit geval 2 appartementencomplexen met in totaal 60 appartementen in één van de landelijke gemeenten van Parkstad (Wigman & Salemink, 2016a).

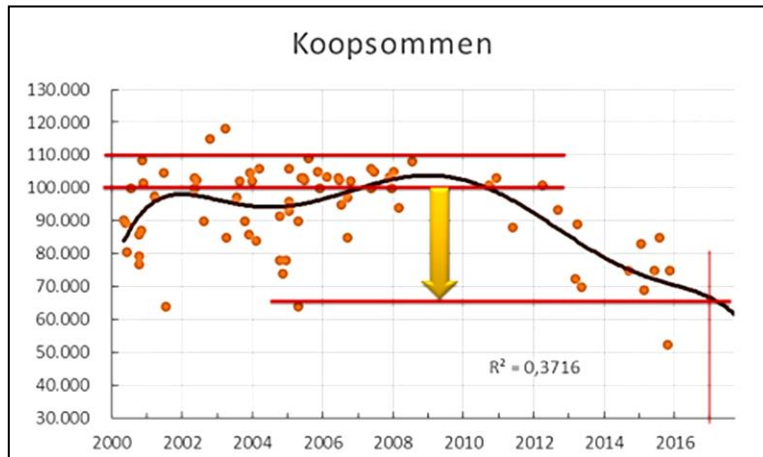
In de regio Parkstad Limburg is sprake van een significante daling van het aantal inwoners. Telde de regio in 1997 nog 271.000 inwoners, vandaag de dag zijn dat er 245.000 en in 2060 is dat verder gedaald naar 185.000 inwoners. De woningbehoefte neemt in de komende decennia af met 25.000 (!) woningen (Meuwissen & Poeth, 2016). Deze daling heeft effecten op de woningmarkt: leegstand, weinig verhuisbewegingen en algeheel dalende woningwaarden. Deze ontwikkelingen leiden tot leefbaarheidsproblemen, die vervolgens weer gevolgen hebben voor de (economische) aantrekkelijkheid en vitaliteit van (woon)gebieden. In dit kader is door diverse gemeenten en de Stadsregio Parkstad Limburg gevraagd om een businesscase op te stellen, met als doel overtollig particulier vastgoed op termijn aan de woningmarkt te onttrekken, ten einde leegstand en verdere waardedaling in het particulier bezit te voorkomen, de tijdelijke piek in het huursegment op te vangen, verdunning van de woningvoorraad en doorstroming in de koopmarkt te bevorderen en sociale problematiek te voorkomen (bijvoorbeeld veroorzaakt door onderhuurders).

Bij het onderzoek hoort ook het uitvoeren van een doorrekening van de businesscase ter bepaling van de financiële haalbaarheid. De doorrekening omvat een (bijvoorbeeld provinciale) financiering, alle voorkomende eenmalige (aankoop, sloop) en structurele exploitatiekosten (beheer- en onderhoud, lasten, derving) en exploitatieopbrengsten (huur en subsidie). De kasstromen worden bepaald over de gehele looptijd en contant gemaakt tegen een door de nieuwe eigenaar gewenste disconteringsvoet (IRR).

Belangrijke conclusie uit het onderzoek is dat de businesscase haalbaar is (Wigman & Salemink, 2016a) ondanks dat voor een volledige onderbouwing van de haalbaarheid er nog een aantal belangrijke aspecten niet bekend zijn. Bijvoorbeeld moet er een beheerder/exploitant worden geselecteerd die tegen de aangenomen parameters het beheer en de verhuur van de woningen voor haar rekening neemt. Bovendien is er geen volledige

duidelijkheid over de bereidwilligheid van de individuele eigenaren om te verkopen en over de voorwaarden waaronder dat dient plaats te vinden. Een eerste analyse laat zien dat slechts 40% van de woningeigenaren bereid is om tegen de huidige marktwaarde hun woning te verkopen. Met flankerend beleid is dat wellicht 90%. Overigens hebben de eigenaren niet veel 'keuze'. De trendlijn van de transacties van de laatste jaren (werkelijk gerealiseerde koopsommen) spreekt boekdelen (zie tabel 10). Er zijn de afgelopen jaren meerdere verkooptransacties uitgevoerd die (aanzienlijk) verliesgevend zijn. De marktwaarde van de appartementen is daardoor met ca. 30% gedaald. En de trend is verder dalende. Daar zijn diverse oorzaken voor, maar een stijging van de marktwaarde kan gezien de overschotten in dit (prijs)segment van de koopmarkt en in deze regio de komende jaren niet worden verwacht.

Tabel 10 Gerealiseerde transacties 2000 - 2016



Bron: Auteur

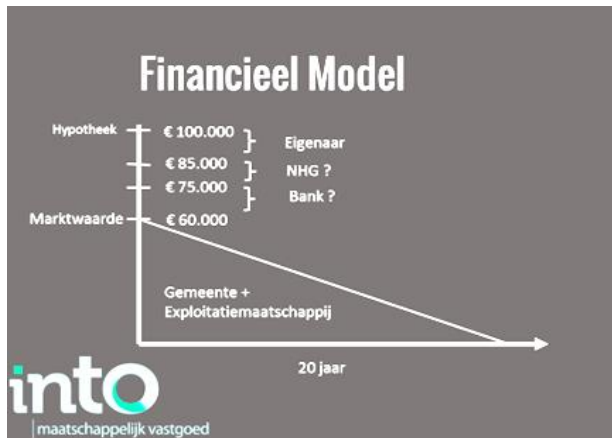
Er zijn van 2001 t/m 2015 dit complex van 60 appartementen in totaal 73 koop-/verkooptransacties door het kadaster ingeschreven. In bovenstaande grafiek (tabel 10) zijn de transacties in de tijd uitgezet. Tevens is er een trendlijn (zwarte gebogen lijn) gegenereerd die in 2017 uit komt op een (door de voorgaande transacties bepaalde) marktwaarde van ca. € 65.000,-. En de trendlijn is dalende. De meeste woningtransacties (voor 2008) hebben een koopsom van ca. € 100.000,- en de eigenaren hebben alsdan vaak een (aflossingsvrije) hypotheek van € 110.000,-. Bij de huidige marktwaarde van € 65.000,- staan de eigenaren van deze woningen voor € 35.000,- 'onder water'.

Om een verdere algehele waardedaling in dit segment te voorkomen is volgens de onderzoekers verdunning van de particuliere woningvoorraad noodzakelijk. Indien dit op de traditionele manier aangepakt wordt (direct na aankoop woningen amoveren) zijn er hoge investeringen nodig, die ook nog eens voor het overgrote deel voor rekening van de overheid zullen zijn. Uit de MKBA Parkstad Limburg werden de noodzakelijke investeringen om de volledige transformatie-opgave (t/m 2040) in de regio Parkstad te realiseren immers al geschat op € 0,6 miljard (RIGO en EIB, 2010). De middelen om de transformatieopgave uit te voeren middels het traditionele 'schadeloosstellen' of 'uitkopen' zijn niet/nooit voorhanden. Een alternatieve aanpak zoals in deze businesscases is ontwikkeld is wel haalbaar. Het Topteam Krimp memoreerde in 2009 reeds dat de krimpsituatie die in Parkstad Limburg aan de orde is, een urgente en bijzondere situatie is (Dijkstal & Mans, 2009). Deze bijzondere situatie vereist een urgente en bijzondere aanpak, door gemeenten, de regio, de provincie en het Rijk, of zoals Wim Deetman het in zijn onderzoeksrapport omschreef: "...het vraagstuk is urgent en gecompliceerd en vraagt om harde en innovatieve maatregelen, om provinciale regie, samenwerken en een totaalaanpak..." (Deetman, Mans, & Zevenbergen, 2011).

3.2 Financieel Model

Onderdeel van het financieel model is een 'traditioneel', sluitend en zuiver exploitatieplan. Traditioneel omdat de appartementen worden aangekocht en de aankoopinvestering wordt 'terugverdiend' door de positieve kasstroom van de exploitatie (het verhuren van wooneenheden). Sluitend omdat de exploitatieperiode net zolang duurt als nodig is om de gehele initiële investering mét rentevergoeding terug te betalen. Zuiver, omdat de exploitatie van de appartementen niet door de overheid wordt gesubsidieerd. Nadat uit de huurinkomsten alle eenmalige kosten (aankoop en terugbetalen lening) en alle structurele kosten (o.a. beheer en onderhoud) zijn 'gefinancierd', resteren slechts de sloopkosten van het complex. Alleen de sloopkosten worden gesubsidieerd uit een provinciaal transitiefonds.

Tabel 11 Schematische weergave financieel model



Bron: Auteur

In de bedrijfswaarde berekening is een aantal parameters gehanteerd. De gehanteerde parameters zijn aannames en kunnen bij de start van de uitvoering van de businesscase aan wijzigingen onderhevig zijn. De aannames zijn tot stand gekomen op basis van kengetallen en in overleg met de gemeente, corporaties en experts van bureau Finance Ideas (Eichholtz, 2013). Voor alle parameters, uitgangspunten en bedrijfswaarde-berekening van deze businesscase zie bijlage 1. In deze berekening zijn ook enkele specifieke parameters gehanteerd: zo wordt bij de start van het project (jaar 0) de ontvangen lening, de subsidie en de incidentele aankoop van de appartementen en garages ingerekend. De hoogte van de huur als percentage van de commerciële huur is zodanig vastgesteld (in deze casus op 92%) dat de netto contante waarde van de kasstromen nul is. Gedurende de laatste 5 jaar van de exploitatie is dit percentage naar beneden bijgesteld. Door de provincie is een subsidie uitgestelde sloop in het vooruitzicht gesteld bij de start van het project van € 7.500,- per appartement. De inschatting is dat circa 1,5% van de totale huursom (verminderd met frictieleegestand) als gevolg van huurachterstanden oninbaar is en als huurderiving wordt aangemerkt. Tijdens de dialogsessies met de corporaties is dit percentage bevestigd. De provincie wenst op de ter beschikking gestelde lening een jaarlijkse rentevergoeding van de gemeente te ontvangen van 2,9%. Voor de gemeente is als uitgangspunt genomen een interne renteverrekening op de kosten en opbrengsten van 4% (omslagrente genaamd). In de huidige markt is het tegen gunstigere condities mogelijk een lening af te sluiten en is daarbij de wet FIDO (Financiering Decentrale Overheden) en de wet HOF (Houdbare Overheidsfinanciën) van toepassing. In de te sluiten overeenkomst tussen partijen zal de rente definitief vastgelegd dienen te worden. Er is vooralsnog rekening gehouden met de te betalen verhuurderheffing.

Vier variabelen zijn van invloed op de uitkomst van de business case. Wijzigen deze variabelen iets, dan kan dat grote consequenties voor de uitkomst hebben: het zijn communicerende vaten. Het is daarom van belang de business case te blijven monitoren tijdens de looptijd. Tevens zijn deze variabelen tot op zekere hoogte 'regelbaar'. Men spreekt dan over de volgende knoppen waaraan gedraaid kan worden:

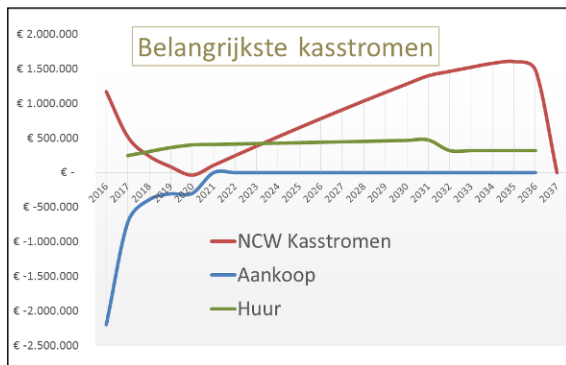
1. De aankoopprijs van de appartementen. Deze bepaalt de hoogte van de investering en dient te worden terugverdiend door de positieve kasstroom van de exploitatie;
2. De hoogte van de huur. Dit is een bepalende parameter in de doorrekening (ook de hieraan gerelateerde aspecten als huurhoogte de laatste vijf jaar voor sloop, de huurstijging, de huurderiving et cetera;

3. De looptijd van de exploitatie. De gekozen (dan wel noodzakelijke) termijn waarbinnen de businesscase moet worden uitgevoerd;

4. De beheer- en onderhoudskosten. Deze kunnen nogal veranderen naar aanleiding van de keuzes wie het beheer en onderhoud uitvoert en in welke mate. Dit heeft altijd een directe relatie met de noodzakelijke looptijd van de exploitatie.

Bovendien zijn incidentele investeringen in verhuurbaarheid, technische gebreken, groot onderhoud et cetera van grote invloed op de uitkomst van de business case. Ook de vergoeding voor de lening en de vereiste interne rente (disconteringsvoet) zijn belangrijke parameters.

Tabel 12 Belangrijkste kasstromen basis scenario businesscase



Bron: Auteur

3.3 Juridische structurering

Vanuit juridisch perspectief is voor de businesscase een aantal onderwerpen van belang bij de aankoop, verhuur en uiteindelijk sloop van de woningen. Ten eerste komt in de aanloopfase de vraag op of er bij aankoop van particulieren en/of ondernemingen sprake is van ongeoorloofde staatssteun, c.q. aan welke vereisten moet zijn voldaan om te vermijden dat er sprake is van zodanige ongeoorloofde staatssteun. Daarnaast dient, na verwerving van appartementsrechten, de verhuur van de appartementsrechten op zodanige wijze plaats te vinden dat beëindiging van de huurovereenkomst na de voorziene periode van 20 jaar mogelijk is, zonder dat een huurder zich met succes op huurbescherming kan beroepen. Het appartementsgebouw is thans reeds in appartementsrechten gesplitst. Het toekomstige beheer en de toekomstige exploitatie dient derhalve plaats te vinden vanuit de bestaande juridische context, behoudens voor zover deze bestaande juridische context in de periode na de eerste aankopen kan worden gewijzigd. Binnen de al dan niet gewijzigde juridische context van de appartementsplitsing kunnen een aantal onderwerpen worden onderscheiden die hoe dan ook in de beheersplan zullen moeten worden meegenomen. Het betreft: (1) De verplichting tot instandhouding van het gebouw (art. 5:108 BW), (2) de verplichting tot bijdragen in kosten van beheer en onderhoud van het gebouw (art. 5:113 lid 2 BW), inclusief aansprakelijkheid van overige eigenaars en de VvE voor elkaars schulden (art. 5:113 lid 3-5 BW), (3) de verplichting tot het in stand houden van een reservefonds voor (groot) onderhoud (art. 5:126 lid 2 BW), (4) de besluitvorming in de vergadering van eigenaars (het hoogste orgaan binnen de vereniging van eigenaars), (5) de verhouding tussen appartementsrecht en huurrecht.

Indien de aankoop door de overheid ertoe zou leiden dat de appartementsrechten de facto alleen nog kunnen worden verkocht aan deze overheid en daarvan een prijsdrukkend effect uit gaat, is niet uit te sluiten dat de eigenaars van de desbetreffende appartementsrechten bij eventuele verkoop financieel nadeel ondervinden. Gelet op het feit dat de appartementsrechten zullen worden aangekocht van alle eigenaars die wensen te verkopen en het deze eigenaars op zichzelf vrij staat aan derden te verkopen, terwijl het de overheid vrij staat privaatrechtelijk handelend tot aankoop over te gaan en bovendien tegen marktwaarde zal worden aangekocht, is het risico dat eigenaars vermogensrechtelijk nadeel zullen leiden beperkt.

3.4 Aankoopstrategie

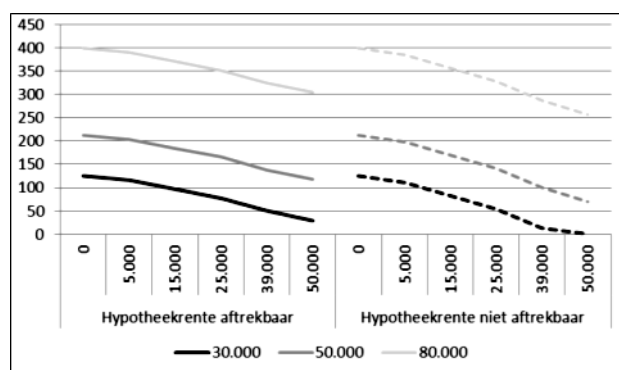
Naast het betalen van de actuele marktwaarde (€ 65.000,-) is uit het praktijkonderzoek gebleken dat het verlenen van aanvullende diensten (flankerend beleid) noodzakelijk is bij de verwerving van particuliere woningen. Daarbij kan onder andere gedacht worden aan het bemiddelen voor een vervangende huurwoning of het zoeken naar een vervangende koopwoning. In samenwerking met de gemeente en woningcorporaties zijn dergelijke diensten in te vullen. Ze kunnen voor de eigenaar een behoorlijke meerwaarde betekenen waar bij de meeste diensten

relatief weinig kosten tegenover staan voor de koper. In deze casus levert de verkoop van het appartement tegen gemiddeld € 65.000,- (huidige marktwaarde) en een veronderstelde gemiddelde hypotheekhoogte van € 100.000,- voor de meeste eigenaren een financieel tekort op van ca. € 35.000,-. Zonder deze drempel (deels) weg te nemen zullen de eigenaren van de appartementen niet over kunnen gaan tot verkoop aan de gemeente en zal de businesscase stranden. Er zal dus naast de 'geruststellende' aankoopprijs tegen marktwaarde flankerend beleid moeten worden ontwikkeld, om samen met de huidige eigenaar oplossingen te zoeken voor de restschuld die gaat ontstaan. Diverse mogelijkheden zijn en worden onderzocht.

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) is in 1993 opgericht door VROM en de VNG vanwege de wens van het Rijk en de gemeenten om te komen tot verzelfstandiging van het instrument gemeentegarantie met rijksdeelname. Per 1 januari 1995 was deze verzelfstandiging een feit met de introductie van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De regels voor het verstrekken van NHG moeten worden goedgekeurd door de Minister van BZK. De uitvoering van de NHG vindt plaats door de geldverstrekkers (banken) volledige restitutie te garanderen. De 'restschuld' blijft alsdan een vordering van het WEW op de voormalige eigenaar. Uit de gesprekken met het WEW in het kader van de onderzoeken in Parkstad bleek dat het WEW positief staat ten opzichte van dit experiment (businesscase) en dat zij open staan voor een verder gesprek over een verbijzondering van de restschulden die gaan ontstaan indien de business case uitgevoerd wordt. Ook blijkt dat banken als hypotheekverstrekkers niet à priori zitten te wachten op het nemen van verliezen in het geval van deze businesscase. Ondanks het feit dat ook de financiers positief staan ten opzichte van het initiatief om de woningmarkt positief te beïnvloeden door het uit de markt nemen van de slechte voorraad. Als nu de eigenaar bereid is om 50% van het verlies te nemen en er ten laste van de NHG 25% wordt 'afgeboekt', dan is het wellicht te verwachten dat ook de financiers bereid zullen zijn om 25% van de restschuld (lees: 8,75% van de hypotheekwaarde) voor hun rekening te nemen. Uit het Delphi-onderzoek zal blijken of de stakeholders, waaronder de financiële instellingen, consensus bereiken over deze belangrijke drempel voor de start van de uitvoering van een businesscase.

Het is in Nederland 'vanzelfsprekend' dat de eigenaar een groot deel (het grootste deel) van de verantwoording draagt voor het ontstaan van de restschuld en derhalve ook het grootste deel van het verlies zal moeten nemen. Uit gesprekken met financiers blijkt dat deze steeds meer open staan voor het onder voorwaarden herfinancieren van de resterende restschuld. In deze casus gemiddeld € 35.000,-. Uit tabel 15 blijkt dat de ruimte voor het verstrekken van een nieuwe hypotheek met een factor 2 daalt. De mogelijkheid om een zelfde hypotheek te verkrijgen neemt in deze casus af met € 50.000,-.

Tabel 13 Resterende leencapaciteit bij restschuld

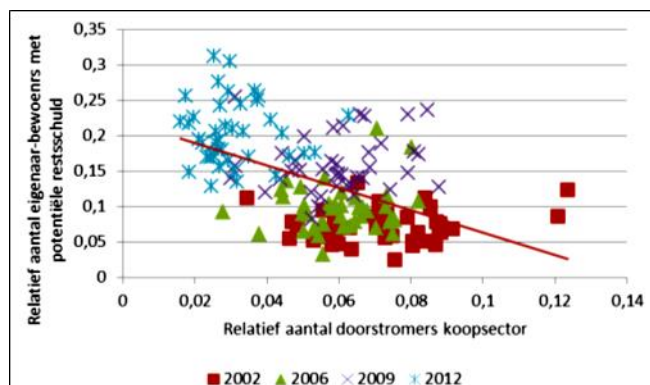


Bron: Schilder & Conijn, 2015

Een deel van de eigenaren is geholpen met het nu verkopen van het appartement, bijvoorbeeld wanneer de hoogte van de hypotheeklasten door de hoge(re) rente van vóór 2010, niet meer te betalen is en er betalingsachterstanden gaan ontstaan door de daling van inkomen. Het verkopen en terug huren van het eigen appartement is dan wellicht de oplossing, indien er voor de restschuld een betalingsregeling kan worden getroffen bij de voormalige financier of bij de schuldeiser het WEW of via de verhuurder/nieuwe eigenaar of middels een restschuldfinanciering via de gemeente bij het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting). Deze huurder zal in ieder geval blijven huren zolang als de vordering loopt. Een ander deel van de eigenaren is, doordat ze al geruime tijd eigenaar is van het appartement, (financieel) niet toe gekomen aan het noodzakelijke (binnen) onderhoud van de woning. Bijvoorbeeld keuken en badkamer verkeren inmiddels in (zeer) slechte staat. Deze eigenaren zijn wellicht nu tot verkoop te 'verleiden' indien deze wezenlijke onderdelen worden verbeterd. De

hoogte van de aanvangshuur wordt vervolgens aangepast aan deze uitgevoerde 'woningverbetering'. Uiteraard is het vanzelfsprekend dat als in deze business case de beheerder (woningcorporatie) zorgvuldig wordt geselecteerd (criterium extra dienstverlening), er de mogelijkheid voor de verkopende eigenaar moet zijn om gebruik te maken van enige voorrang bij het verkrijgen van een andere (huur) woning naar wens, om het verhuizen te versnellen. Ook is het vanzelfsprekend dat in deze business case de eigenaar een nieuwe hypotheek wenst om een andere woning te kopen dat er bij de huidige financierder maximaal coulant wordt omgegaan met dit verzoek. Als was het alleen maar omdat het huidige onderpand (appartement) wordt 'ingeruild' voor een woning met een betere en stabielere marktwaarde.

Tabel 14 Doorstroming eigenaar-bewoner in koopsector 2002 – 2012



Bron: Schilder & Conijn, 2015

Financieel gezien zijn de problemen groter. Uit beperkt onderzoek blijkt immers dat voor de onderzochte appartementen/flats vele hypotheeklen zijn afgesloten die hoger liggen dan de huidige marktwaarde. Er is (nog) niet zichtbaar of een deel van de hypotheekschuld inmiddels is afgelost of dat er is gespaard of er is vermogen opgebouwd door beleggingen, maar de landelijke cijfers doen het ergste vermoeden. In tabel 16 is zichtbaar dat ca. 25% van de doorstromers in 2012 een restschuld had en dat het aantal doorstromers (o.a. vanwege de restschuld) in 10 jaar tijd met 75% is gedaald. In tabel 17 is de hoogte van de restschuld afgezet tegen de aankoopperiode.

Tabel 15 Restschuld, gemiddelde hoogte in relatie tot aankoopperiode

| | | Restschuld | | Geen restschuld | | Relatief aantal huishoudens met restschuld |
|----------------|---------------|------------------------------|------------------|------------------------------|------------------|--|
| | | Gemiddeld bedrag (x € 1.000) | Aantal (x 1.000) | Gemiddeld bedrag (x € 1.000) | Aantal (x 1.000) | |
| Aankoopperiode | t/m 1980 | 52 | 10 | 0 | 600 | 2 % |
| | 1981 t/m 1990 | 39 | 20 | 0 | 549 | 4 % |
| | 1991 t/m 1995 | 44 | 19 | 0 | 397 | 5 % |
| | 1996 t/m 2000 | 38 | 71 | 0 | 591 | 11 % |
| | 2001 t/m 2005 | 35 | 321 | 0 | 567 | 36 % |
| | 2006 e.v. | 42 | 355 | 0 | 305 | 54 % |
| | Totaal | 39 | 796 | 0 | 3.007 | 21 % |

Bron: Schilder & Conijn, 2015

Aangezien de aankoop/verkoop op vrijwillige basis gebeurt, dient er een prudente doch duidelijke procedure gehanteerd te worden. Een zorgvuldige communicatie is van groot belang. Nadat de eigenaar overtuigd is dat verkoop een zinnige en voor hem beste oplossing is, kan de vererving van de appartementen bijvoorbeeld vormgegeven worden door een soortgelijke procedure te volgen als welke geldt voor de Wet voorkeursrecht gemeenten. Het risico dat derden gaan kopen om op het einde te verdienen als gedwongen opgekocht gaat worden, is gering. Vooral gezien de lange periode waarover de aankopen plaats gaan vinden. Zolang de gemeente koopt tegen de marktwaarde als ware er geen sloop, is geen sprake van marktverstoring.

Voor een eerdere businesscase is tevens een risicoanalyse opgesteld. Dat betekent dat op de vier aspecten (Financieel, Juridisch, Beheer en Communicatie) de mogelijke risico's in kaart zijn gebracht, de gevolgen zijn aangegeven en de beheersmaatregelen zijn benoemd. Vervolgens is per risico aangegeven welke partij in actie dient te komen, om te voorkomen dat het risico zich voordoet, dan wel het effect ervan te beperken. Om een

inschatting te maken van het benodigde risicobudget is per risico de kans ingeschat dat dit risico zich voordoet en welke consequenties dit heeft in termen van tijd en geld. Het benodigde budget bedraagt op basis van de analyse € 5,0 miljoen. Zie bijlage 1.

3.5 Conclusie:

Businesscases zoals opgezet in Parkstad Limburg laten zien dat het op korte termijn vele honderden woningen uit de overspannen koopwoningmarkt halen en daarbij de (onderkant) van de huurwoningmarkt tijdelijk versterken een haalbare optie is. Tijdelijk, want dezelfde honderden woningen worden zodra de exploitatie dat financieel toe laat en zodra de huurwoningmarkt er geen behoefte meer aan heeft geheel uit de markt genomen.

Oplossingen voor de problematiek van het overschot aan particuliere woningvoorraad kunnen alleen slagen bij samenwerking tussen de verschillende stakeholders, die zich ook sterk maken voor zaken buiten hun huidige manier van denken en werken. Die weet hebben van en maximaal rekening houden met het individuele belang van de bewoners/eigenaren, maar die besluiten nemen in het algemeen belang.

4 Onderzoek onder stakeholders: Delphi-methode

Machiavelli adviseerde zijn heersers, die belangrijke veranderingen wilden of moesten doorvoeren, dat die het beste door één persoon kunnen worden uitgevoerd. Want twee- of meerhoofdig leiderschap is gevaarlijk. En hij vond dat échte veranderingen zeldzaam en moeilijk zijn. Bovendien moesten vernieuwingen tijdig plaatsvinden, vóórdat de noodzaak tot vernieuwing actueel geworden is. Aldus Erik de Haan in zijn artikel over het veranderen en vernieuwen van en door grote organisaties en majeure toekomstige ontwikkelingen (Haan de, 2002). Ook adviseurs van deze tijd zoals de vroegere ministers Deetman en Dijkstal propageren harde en onorthodoxe maatregelen en het vergroten van de bestuursmacht (Deetman, Mans, & Zevenbergen, 2011) (Dijkstal & Mans, 2009). Als nu blijkt dat de adviezen van Deetman en Dijkstal geen majeure interventies in de woningmarkt teweeg brengen dan dient gezocht te worden naar de belemmeringen die daar de oorzaak van zijn en naar een methode om ervoor te zorgen dat de juiste interventies wel van de grond komen. Zoals de wetenschappelijk onderbouwde mening van een grote groep deskundigen over de aanpak, de partijen, en het momentum van de majeure ontwikkelingen op de woningmarkt bij krimp.

Kwantitatief onderzoek ligt niet voor de hand, want de kennislacune betreft niet alleen meetbare feiten, regels, wetten en cijfers, maar vooraleer vragen naar het waarom, wanneer en hoe. Kwalitatief onderzoek en meer specifiek een participatieve onderzoeksmethode heeft de voorkeur.

Het Institute for Research on Innovation and Communication in Health and Life Sciences heeft ten behoeve van de keuze tussen tien verschillende participatieve onderzoeksmethoden een beslisboom ontwikkeld (Cock Buning de & Honingh, 2006). Via deze beslisboom met criteria zoals het doel van het onderzoek (informatie vergaren), eerst individuele meningen (divergentie), daarna inhoudelijke argumentaties aan de hand van elkaars (verschillende) meningen en tot slot de keuze voor de anonieme uitwisseling van informatie via de onderzoeker, komt uit op de onderzoeksmethode 'Policy Delphi'.

Een methode om opinies van deskundigen en direct betrokkenen (stakeholders) in kaart te brengen en door convergentie van standpunten consensus te creëren ten aanzien van de gewenste oplossingsrichting zonder dat interactie het proces en de uitkomsten kan beïnvloeden. Dit is een werkwijze die gekenmerkt wordt door anonimiteit, informatievergaring in meerdere rondes en gestructureerde feedback-processen, en die vooral bruikbare informatie oplevert in complexe probleemsituaties (ruimen van de woningmarkt), en waarbij individuele percepties van betrokkenen een belangrijke rol spelen (Kieft, 2011).

De methode onderzoekt de haalbaarheid van een gemeenschappelijke stellingname over toekomstige ontwikkelingen, in dit geval over de gevolgen van krimp voor de particuliere koopwoningmarkt in perifeer gelegen krimpgebieden. De te hanteren techniek bestaat uit mondelinge interviews die in verschillende rondes worden afgenomen. De ingeschakelde deskundigen worden bij elk nieuw contact geconfronteerd met elkaars (geanonimiseerde) kennis en standpunten. Zo wordt toegewerkt naar een gefundeerde gemeenschappelijke stellingname. Door de deelnemers bij elke nieuwe ronde te confronteren met elkaars ideeën en inzichten wordt tevens geprobeerd te komen tot een gefundeerde consensus ten aanzien van het gepercipieerde probleem.

In 2015 en 2016 is door Platform 31 een 'Leerkring aanpak particuliere woningvoorraad in krimp- en anticipeergebieden' georganiseerd. De bijna 40 deelnemers die betrokken zijn bij het onderwerp hebben ervaring en expertise op het gebied van krimp en de (particuliere) woningmarkt.

Tabel 16 Toelichting stakeholders en hun positie Bron: Auteur

Toelichting stakeholders en hun huidige positie

Uit de onderzoeken in Parkstad Limburg kunnen 10 stakeholders worden onderscheiden met hun bijdrage of niet-bijdrage aan de oplossing van de gezamenlijke uitdaging: het voorkomen of verminderen van de negatieve gevolgen van krimp voor de (koop-)woningmarkt.

Zoals (1) de Rijksoverheid die middels een experimentenstatus de looptijd van de businesscases met ca. 3 jaar kan verkorten door het schrappen van de verhuurdersheffing. Inmiddels is bekend dat het ministerie (onder voorwaarden) niet meer vast houdt aan de verhuurdersheffing bij deze bijzondere gevallen. Nu dient zij nog een aanwijzing te geven aan 'de NHG' om (deels) uit te keren in geval van restschuld? En (2) de Provincie die overweegt of financiering (ca. € 25 miljoen) en subsidiëring (sloopkosten ca. € 6,6 miljoen) noodzakelijk en wenselijk is? En (3) de Stadsregio die dient te zorgen voor de noodzakelijke 'boven'-gemeentelijke en dus regionale regievoering en besluitvorming en (4) de Gemeenten die veel moeite hebben met het tijdelijke (blote) eigendom van de woningen (kan een wethouder de businesscase uitleggen aan de raad?). En (5) de Corporaties die zich afvragen of zij alle gelag moeten betalen? Moeten zij de hele businesscase uitvoeren/alle risico's dragen, inclusief het eigendom, de exploitatie en uiteindelijk de sloop van de woningen?

En dan nog enkele relevante (semi-) private partijen zoals (6) een (nieuwe) Exploitatie Maatschappij (een SPV). Moet zij slechts risicoloos exploiteren of draagt zij ook risico's zoals eigendom, leegstand en exploitatietekorten? En (7) de NHG, die betalen de gehele restschuld indien bijvoorbeeld de partner overlijdt maar betalen niets in deze bijzondere gevallen. En (8) de Banken, zij waren het toch die de aflossingsvrije tophypotheken verkochten aan de onderkant van de woningmarkt? En tot slot (9) de Vastgoed-tussenhandelaren die ruim geld verdienen aan het uitponden. En last but not least (10) de (onderzochte 881) koopwoning-eigenaren en hun VVE's die nu zo'n € 25.000,- per appartement onder water staan, maar die vooral in een uitzichtloze (financiële en vastgoed-) positie verkeren nu de waardedaling vanwege de ontbrekende vraag verder doorzet ondanks de gunstige economische vooruitzichten in de rest van de Nederlandse woningmarkt.

In juni 2016 is in de slotbijeenkomst de casus Parkstad Limburg plenair behandeld. Uit de heterogene groep van deelnemers aan de Leerkring zijn voor de deskundigen-groep voor het Delphi onderzoek 9 respondenten gevraagd mee te doen aan het onderzoek. Het betrof deelnemers vanuit de Rijksoverheid, provincies, stadsregio, gemeente, bestuurders en banken. De groep is verder aangevuld met 12 deskundigen vanuit de provincie, stadsregio, gemeenten, bestuurders, corporaties en adviseurs.

4.1 Verantwoording van de methode

In hun verhandeling beschrijven de onderzoekers van het VUmc (Jellema, 2014) dat het doel van de Delphi-methode is "...om de verschillende meningen, visies, mogelijkheden, attitudes en de voornaamste voor- en tegenargumenten te achterhalen aangaande de gedefinieerde vraag...". Professor Wissema omschreef het doel al eens eerder als: "...Inzicht verkrijgen in toekomstige ontwikkelingen op terreinen die voor het voortbestaan van de organisatie wezenlijk zijn...". Een koersbepaling met als voordeel een optimalisatie van de signaal/ruis-verhouding (Wissema, 1974). Hij doelt daarbij op de zorgvuldige techniek van (onpartijdige en anonieme) opname, structureren en feedback van de standpunten en argumentatie.

Uit de beschrijving van de werkwijze door De Cock Buning (2006) blijkt dat elke participant dezelfde (hoofd) vragen beantwoordt en gestructureerde feedback ontvangt over de argumenten en meningen van de andere participanten. Vervolgens kan hij zijn mening bijstellen gebaseerd op de nieuwe informatie. Dit proces wordt herhaald tot een heldere consensus of dissensus op onderdelen wordt bereikt.

Kenmerkend voor deze werkwijze is anonimiteit. Hierdoor worden verschillende sociaalpsychologische belemmeringen overwonnen: (1) traditionele hiërarchische verhoudingen worden geëlimineerd, (2) dominantie in argumentatie wordt genivelleerd, (3) halsstarrig vasthouden aan eerder ingenomen standpunt is niet nodig en (4) zonder schroom of repercussie een afwijkende mening kunnen uiten is makkelijk (Rayens & Hahn, 2000).

Maar vooral het inzicht krijgen in 'alle' aspecten met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van de particuliere woningmarkt in gevallen van structurele demografische krimp, én de mogelijke en zelfs gewenste bijstelling van standpunten als gevolg van voor- en tegenargumenten van de andere deskundigen (convergentie), zorgt voor een gewogen en beargumenteerde consensus.

De Cock Buning (2006) noemt ook enkele zwakten: de methode is nogal tijdrovend, ze is niet immuun voor manipulatie en/of propaganda (door de respondenten) en ze is niet geschikt voor alle soorten onderzoeksvragen. Ook is er het risico van 'sample bias' als respondenten uitvallen, 'interviewer bias' bij sociaal wenselijke antwoorden en 'informatie bias' als de hoeveelheid (voor) informatie te groot is en een informatie ongelijkheid ontstaat. Bij de uitvoering van dit onderzoek is bijzondere aandacht besteed aan het voorkomen van manipulatie of propaganda, zijn er geen respondenten tijdens de rit uitgevallen, is doorgevraagd bij sociaal wenselijke antwoorden en is de informatiehoeveelheid afgestemd op de respondenten met de minst beschikbare tijd (wethouders en andere bestuurders). Er is bijvoorbeeld besloten om de samenvatting van de 21 interviews uit de 1^{ste} ronde niet voorafgaand aan de 2^{de} interviews te verstrekken. Niet alle respondenten hebben voldoende tijd beschikbaar om de 11 pagina's samenvatting te bestuderen. Daardoor ontstaat er binnen de groep van deskundigen een asymmetrische informatieverstrekking. En dat is wetenschappelijk niet wenselijk. Vandaar dat het blokkenschema vóór-, en de samenvatting ná het 2de interview is verstrekt.

De interviews, analyse en conclusies dienen te voldoen aan een aantal voorwaarden: De onderzoeker is alleen informatieleverancier, is onafhankelijk, heeft geen mening en mengt zich niet in de discussie, argumentatie en/of meningsvorming. De probleemstelling dient te worden gereduceerd tot hetgeen in de twee hoofdvragen aan de respondenten wordt voorgelegd. Convergentie van de antwoorden tot liefst één conclusie is het doel. De hoofdvragen zijn open vragen en de theorievorming wordt gevalideerd door het iteratieve proces met de deskundigen (Baarda & et al, 2012).

Het Delphi-onderzoek is niet het enige onderzoek naar de antwoorden op de centrale vraag. De uitkomsten zullen worden vergeleken met de eerdere uitkomsten/conclusies uit de andere onderzoeken: (1) de in Parkstad Limburg uitgevoerde casestudies (2014-2016) en (2) het op 23 juni 2016 gehouden focusgroeponderzoek onder leiding van Platform 31. De groepsbijeenkomst (expert-consultatie met BZK, 5 provincies, 8 gemeenten, 2 regio's en 2 banken) diende ter oriëntering op en discussie over de probleemstelling en de uitvoering van een rollenspel (indirecte projectieve techniek bij kwalitatief onderzoek).

De onderzoeksmethodiek is betrouwbaar (resultaat is niet afhankelijk van het toeval) want, er wordt onder andere voldaan aan de replicatie eis, en de onderzoeker, methode en onderzoekssituatie zijn niet van invloed op het resultaat (intersubjectief). Bovendien is het onderzoek (interviews) navolgbaar. De validiteit van de

interviewmethodiek wordt onder andere gewaarborgd door de anonimiteit en de deskundigheid van de respondenten. Bovendien zullen (Baarda, 2013; 75-76) de mogelijke vooroordelen van de onderzoeker vooraf worden uitgeschreven; is er veel tijd doorgebracht in/met de onderzoekssituatie (respondenten zijn dan minder terughoudend, eerlijker en verstrekken open informatie); is er veel gedocumenteerd (audit trail); worden eigen interpretaties van de onderzoeker achterwege gelaten en zullen vakgenoten (collegae) en andere belanghebbenden nadien worden geraadpleegd. Voorts wordt triangulatie toegepast, worden vergelijkbare personen geïnterviewd (replicatie) en is er sprake van een bewuste selectie van de respondenten (theoretical sampling) zodat alle stakeholder-groepen vertegenwoordigd zijn. Ook wordt er een member check uitgevoerd (conclusies voorleggen aan respondenten na Delphi-onderzoek). Tot slot wordt de validiteit mede gewaarborgd door een literatuurstudie aangaande de methode voorafgaande aan het (Delphi-) onderzoek (Baarda, 2013; p. 244-245).

Uit de vooronderzoeken (casestudies en focusgroeponderzoek) is gebleken dat er sprake is van voldoende meningsverschillen tussen de deskundigen: een bestuurder van een corporatie is tegen interventie en zijn ambtgenoot wil de uitdaging (het ruimen van de woningmarkt) met zijn organisatie best aanpakken. Maar ook wethouders van diverse gemeenten, en de (beleids-) ambtenaren van andere gemeenten verschillen aanzienlijk van mening. Doel van de herhalende interviews: het achterhalen van hun argumenten, die terugkoppelen en convergeren tot wellicht één gedragen conclusie.

Aan de respondenten worden vragen voorgelegd met als probleemstelling: (1) De gevolgen van krimp voor de (particuliere) woningmarkt en daardoor (2) de gevolgen voor de leefbaarheid in diverse wijken en daardoor wellicht (3) de impact op de sociale en economische situatie van een krimpregio. De subvragen zullen een strekking hebben zoals: Is het een nu of in de toekomst een majeure en zichtbaar probleem? Zijn er relevante indicatoren? Is leegstand een reële indicator? Of is de algehele en structurele waardedaling een goede maatstaf?

Dit Delphi-onderzoek naar de gevolgen van krimp op de woningmarkt voldoet aan de criteria die in de literatuur aan de methode gesteld worden (Kieft, 2011) (Instituut Samenleving & Technologie, 2006) (Wissema, 1974):

Het wordt uitgevoerd met een heterogene groep van deskundigen op het gebied van krimp en woningmarkt;

Er is bij de respondenten bij start geen consensus over de koers en de bijbehorende items;

Door convergentie van standpunten op basis van wederzijdse argumenten wordt consensus bereikt;

De werkwijze is gebaseerd een iteratief proces;

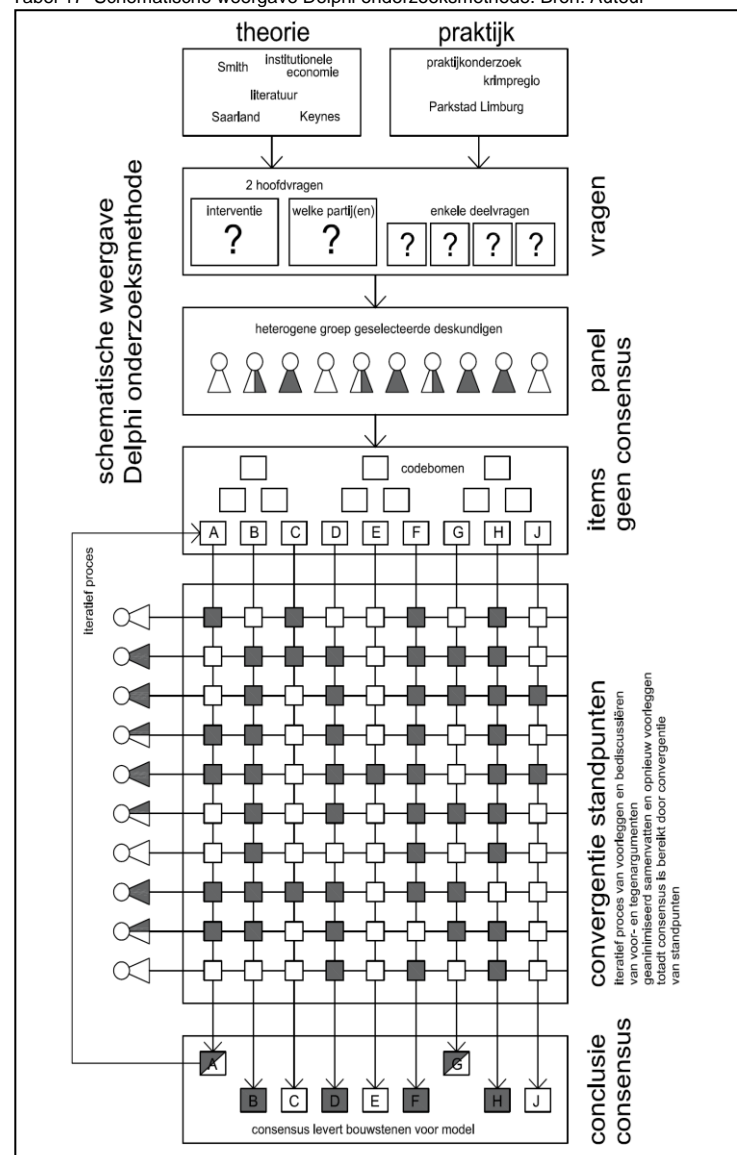
Verkregen data (getranscribeerde interviews) wordt gestructureerd teruggekoppeld;

Respondenten blijven unaniem;

Data wordt verkregen uit directe communicatie (diepte interviews) en doorvragen;

Door de gestructureerde aanpak, validiteit en betrouwbaarheid wint de uitkomst aan objectiviteit. In tabel 17 wordt de methode schematisch weergegeven.

Tabel 17 Schematische weergave Delphi onderzoeksmethode. Bron: Auteur



4.2 Uitvoering van het onderzoek: meerdere interview ronden

De theoretische beschouwing (hoofdstuk 2) en de praktijkonderzoeken in Parkstad Limburg (hoofdstuk 3) vormen de basis voor het Delphi-onderzoek: Er zijn technische mogelijkheden om de gevolgen van krimp voor de particuliere koopwoningmarkt in perifere regio's op te lossen. Maar dat gebeurt niet omdat over de oplossing geen overeenstemming bestaat tussen de stakeholders. De Delphi-methode wordt toegepast om die overeenstemming tot stand te brengen. Daarbij wordt bijzonder gekeken naar welke argumenten helpen om consensus tot stand te brengen en welke argumenten werken belemmerend om consensus te bereiken.

Middels twee breed geformuleerde hoofdvragen bepalen de deelnemers aan het onderzoek de (deel-) aspecten die zij relevant vinden (divergentie). Dat zijn bijvoorbeeld standpunten en argumenten over de aard van het probleem: individueel of collectief van aard, markt of instituties, van wijkniveau of (boven) regionaal niveau, van structurele of incidentele aard. En over de argumenten om wel of net niet te interveniëren en over hoe, wanneer, door wie, kort of langjarige interventie, maatwerk of grootschalig van omvang. De standpunten en argumenten worden verzameld, samengevat en gestructureerd weergegeven in zogenaamde codebomen. Vervolgens kan door middel van een uitwisseling van argumenten en door convergentie van standpunten in verschillende ronden wetenschappelijke consensus bereikt worden over de voorgelegde en bediscussieerde (deel) aspecten.

Zowel de meningen en standpunten waarover geen consensus wordt bereikt, als de standpunten waar overeenstemming over wordt verkregen, dragen bij aan de ontwikkeling van een (standaard-) model, om te komen tot het geleidelijk oplossen van de gevolgen van demografische krimp voor de woningmarkt.

4.2.1 1^{ste} Ronde interviews

De respondenten zijn per mail en daarna per telefoon uitgenodigd mee te doen aan het onderzoek. Behalve enige uitleg over de procedure ontvingen de respondenten 2 HOOFDVRAGEN voor het 1^{ste} interview en in een aparte TOELICHTING enige facultatieve informatie over het onderzoek alsook enkele subvragen. Het 1ste interview behandelde in ieder geval de twee hoofdvragen (moeten we in krimpregio's interveniëren in de woningmarkt en zo ja moeten de woningcorporaties dat uitvoeren?) en naar keuze enkele aanverwante subvragen. De hoofdvragen zijn samengesteld naar aanleiding van de discussie over de materie door de focusgroep (deskundigen) in de slotbijeenkomst op 23 juni 2016 (zie bijlage 2).

Tabel 18 Hoofdvragen ten behoeve van het 1ste interview

| |
|--|
|  <p>1^{ste} INTERVIEWVRAGEN Delphi-onderzoek Master thesis "Het RUIMEN van de VASTGOEDMARKT" Onderzoeker: Eric Wigman Begeleider: Prof. dr. Oedzge Atzema</p> <p>Inleiding Het CBS prognosticeert voor de regio Parkstad op de lange termijn een inwonersdaling van ca. 65.000*. Recent onderzoek in Parkstad toont aan dat bepaalde (grote) segmenten van de (koop-) woningmarkt een structurele waardedaling kennen van ca. 30% en dientengevolge bijna onverkooptbare woningen*. Het op de korte termijn omzetten van koopwoningen naar huurwoningen en het op de lange termijn uit de markt nemen van vele woningen lijkt een oplossing.</p> <p>Hoofdvraag 1</p> <p><i>Welke argumenten zijn er, vanuit uw perspectief, om te interveniëren in specifieke delen van de woningmarkt om daarmee de negatieve gevolgen van regionale demografische krimp (structurele waardedaling, verelendung) te voorkomen of te verminderen. Bijvoorbeeld door het op termijn uit de markt nemen van een (aanzienlijk) deel van de woningen waar nu of in de toekomst geen vraag meer naar is? (Opkopen van particulier bezit, tijdelijk verhuren en op termijn sloop). Of welke argumenten zijn er om te veronderstellen dat dit deel van de (woning-) markt zonder interventie vanzelf weer hersteld?</i></p> <p>Hoofdvraag 2</p> <p><i>Als deze interventie een methode zou zijn om de (koop-) woningmarkt op korte termijn te verbeteren en op de lange termijn de negatieve gevolgen van krimp te voorkomen of te verminderen, zijn er alsdan argumenten om te veronderstellen dat de woningcorporaties deze taak (geheel) moeten uitvoeren? En welke argumenten zijn er om een of meerdere andere stakeholders het initiatief en/of de uitvoering er van voor hun rekening te laten nemen? Te denken valt aan een gemeente, een belegger of een andere exploitatiemaatschappij?</i></p> <p>*zie toelichting</p> |
|--|

Bron: Auteur

4.2.2 Meningen en argumenten 1^{ste} ronde interviews

In de eerste ronde interviews is aan de hand van de hoofd- en subvragen aan de deskundigen de problematiek voorgelegd en gevraagd naar hun mening en de beargumentering daarvan. In bijlage 2 is een samenvatting van de 21 transcripties van de interviews opgenomen die per respondent de standpunten en argumenten beschrijft. Naar aanleiding van de standpunten van de respondenten zijn voor de hoofdonderdelen de mate van overeenkomst met de 'groepsmening' bepaald en in tabel 19 geschematiseerd weergegeven.

Tabel 19 Schematische weergave mate van consensus 1ste ronde

| Mate van consensus 1ste ronde | | respondenten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|--|--------------|------|-------------|--------|--------|--------|-----------|--------|-------------|--------|-------------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | rijk | | provincie's | | regio | | gemeenten | | bestuurders | | corporaties | | adviseur | | banken | | | | | | |
| hoofdonderdelen | respondent nummer: | 12 | 3 | 6 | 13 | 14 | 7 | 8 | 2 | 9 | 16 | 11 | 17 | 4 | 5 | 15 | 21 | 1 | 10 | 19 | 18 | 20 |
| 1 | Is krimp voor de woningmarkt een probleem? Probleemdefinitie: soort, oorzaak, omvang, tijd? | rood | rood | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje |
| 2 | Is interveniëren noodzakelijk? Interventie: argumenten, waarom, belang, wanneer, hoe? | rood | rood | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje |
| 3 | Welke partij of alliantie intervenueert? Interventie: partijen, één partij, coalitie, publiek, privaat? | rood | rood | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje |
| 4 | Welke oplossing is er voor het probleem? Collectief, individueel, experimenten, pilots, oplossingen | rood | rood | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje | oranje |

Bron: Auteur

Uit de 1^{ste} ronde interviews valt te herleiden dat er op geen van de vier onderdelen voldoende consensus bestaat. Een groot aantal respondenten kwalificeert de gevolgen van krimp voor de (particuliere) woningmarkt als ernstig, is vóór interventie, vindt het niet vanzelfsprekend dat corporaties die taak alleen moeten uitvoeren en gaat voorzichtig mee in de oplossing zoals die in Parkstad Limburg is ontwikkeld (opkopen, verhuren en op termijn slopen). Er zijn echter ook voldoende argumenten en nuanceringen tegen deze algemene mening ingebracht. Indien het standpunt van de respondent aanzienlijk afwijkt van de 'groepsmening' dan is dat in tabel 19 weergegeven als een rood blokje. Is het standpunt deels afwijkend en deels overeenkomstig de 'groepsmening' en heeft de respondent bijvoorbeeld een beargumenteerde genuanceerde mening die zowel voor als tegen of geheel neutraal is, dan is dat in het schema weergegeven met een oranje kleur. Groen betekent dat de respondent een standpunt inneemt overeenkomstig de 'groepsmening'. Hierna volgt een groepsgewijze toelichting op de individuele meningen en afwijkende standpunten en argumenten.

Zo zijn de deskundigen op rijksniveau tegen een te zware interventie. "...Hooguit een tijdelijke interventie is goed bij uitwisseling van kleine particuliere koop naar goedkope huur..." (Respondent 12) en ze vinden het op grote schaal uit de markt nemen van woningen een te grote interventie die kan leiden tot ongewenste marktverstoring en ontoelaatbare marktbeïnvloeding. Ze denken daarbij aan hooguit een kleine en tijdelijke interventie zoals het tijdelijke kwijtschelden van de verhuurdersheffing voor het in evenwicht houden/brengen van de woningmarkt (Respondent 3). Het genoemde argument is dat er beter gebruik gemaakt moet worden van de kansen die de woningmarkt nog biedt zoals huishoudensverduunning, het huisvesten van statushouders, de buitenlandse vraag, en gebruik maken van de innovatiekracht van de regio. "...Buitenlandse krimp programma's betreffen zelden de particuliere woningmarkt!..." (Respondent 3). Voorts zijn ze voorstander van actieve interventie door gemeenten, zeker indien een gewenste brede publiek-private coalitie (inclusief banken) faalt. "...Indien bestuurders hun verantwoording niet nemen dienen ze bij de volgende gemeenteraadsverkiezing hier op afgerekend te worden!..." (R3).

Een deskundige van de provincie vindt interventie noodzakelijk bij leegstandcijfers van meer dan 2% van de voorraad. Een andere deskundige uit de groep provincies is voorstander van het objectiveren van het probleem door een puntensysteem dat de 'smetwerking' en het moment van interveniëren bepaalt. "...Leegstand is namelijk geen goede indicator voor het moment van interventie, dan ben je te laat...". Het uit de markt nemen van woningen is een belangrijke innovatie van de woningmarkt. Deze respondent (R6) is voorts van mening dat "...het prijsmechanisme van de vrije (woning)markt een deel van het probleem oplost...". Een van de provincie-respondenten hekelde de medewerking van de financiële stakeholders door te melden dat "...Banken leverde slechts 'een secretaresse' als bijdrage voor een interventieproject...". Provincie-respondenten zijn van mening dat banken gevoelig moeten zijn voor (algehele) waardedaling van hun onderpanden. Een belangrijk argument om een corporatie de lead te laten nemen ligt in de combinatie van overaanbod van goedkope koopwoningen en

vraag naar goedkope huurwoningen. Dat is uitdrukkelijk een taakveld van een corporatie en gemeenten moeten dat in prestatieafspraken afdwingen. En als nodig "...een 'goed gesprek' aangaan..." (R14).

Voor de regio is (conform de mening van de meerderheid) de concentratie en dreigende versterking van problemen waarbij een negatieve vicieuze cirkel ontstaat, de aanleiding voor interventie. Maar ook de uitstraling op het omliggende gebied en op de andere taakvelden (economisch, sociaal en ruimtelijk). De particulier heeft geen invloed op taakvelden, belanghebbende partijen en instituties wel. En die belangen per stakeholder stuurt de agenda van interventies. Een afwijkend argument van deze respondent is dat de overheid ook om ideologische redenen (grote aantallen) eigenaren dient te helpen. Een particuliere woningeigenaar kan immers het probleem niet oplossen "...maar de schil daaromheen (belegger, handelaar in vastgoed, corporatie, financiers) en die daar om heen (overheid, beleid, visie, sturing) kunnen dat wel..." (R7). Voorts zijn de respondenten van de regio het eens over de rol van de corporaties: die "...dienen taak uit te voeren om 3 redenen: (1) indien het uitgepand bezit is zijn ze mede veroorzaker, (2) als het omliggend bezit van hun is en (3) vanuit hun strategische positie in de woningmarkt..." (R7) en het zijn "...de uitvoerders van volkshuisvestingsopgaves dat is hun kerntaak..."(R8).

Op gemeentelijk niveau zijn de cumulatie van problemen (toename leegstand, executieverkopen, lagere inkomens, grotere complexen appartementen, regionale en externe effecten, aanzienlijk dalende vraag en woningwaarde) argumenten voor de overheid om in te grijpen. Voor de gemeente respondenten licht het zwaartepunt voor interventie bij de gemeente, niet bij corporatie of de particulier (R2) en heeft de gemeente een pioniersrol, bijvoorbeeld om met de leegstandswet tijdelijke huur toe te staan, om vervolgens na 7 jaar in te grijpen als dan het probleem niet is opgelost (R9). Over de rol van de financiële instellingen zijn gemeente-respondenten het eens: "...Banken en NHG dienen verlies te nemen..." (R2). En als de gemeenten dan hun rol nemen "...dan moet Rijksoverheid niet voor de voeten lopen!..." (R9).

Afwijkend, althans voor een overheid, is het standpunt dat "...Á priori is de woningeigenaar verantwoordelijk..." (R16). Doch die kan de complexiteit en de gevolgen niet overzien en dat rechtvaardigt overheidsingrijpen.

Andere stakeholders (beleggers) zijn alleen geïnteresseerd bij koppeling met andere winstgevendende projecten. Iets waar in de eerste ronde interviews maar enkele respondenten naar verwijzen. Bijvoorbeeld "...in de combinatie dure huur en goedkope koop, of voor een belegger het indirect rendement 'garanderen' door recht op bouw 10 grond gebonden grote woningen bij sloop 100 goedkope appartementen..." (R11).

Bestuurders zijn het eens over de probleemstelling: Krimp is onafwendbaar, daardoor ontstaat een brede problematiek waar vele partijen (maatschappelijke instellingen, investeerders, beleggers, woningcorporaties) hun verantwoording in hebben en een rol moeten spelen in het oplossen er van (R17). En over de rol van de Rijksoverheid: "...die moet tijdelijk lokaal/regionaal vrijstaten tolereren om zonder regels interventies uit te kunnen voeren...". Een alliantie met de vastgoedsector ziet een bestuurder niet zitten. Echter "...de vastgoedsector dreigen met een bestemmingsplan wijziging werkt averechts, maar met enige compenserende maatregelen werkt het wellicht wel..." (R17).

De markt herstelt vaak vanzelf, bijvoorbeeld vanwege lage rentestanden (R4), maar in gebieden met aanzienlijke krimp niet. Allianties zijn noodzakelijk maar "...teveel individuele partijen en kleine interventies kan leiden tot vele verdampende druppels op een gloeiende plaat..." (R4). Een andere bestuurder constateert een asymmetrische risicodekking (banken wel via NHG, en huishoudens zeer beperkt via bijvoorbeeld levensverzekering of spaarsaldo) (R5). Keuze voor de uitvoerder van de interventie is probleemafhankelijk: regionale economie -> provincie, verpaupering -> gemeente, onderkant woningmarkt -> corporatie (nieuwe wettelijke taak).

De mening van de corporatie-respondenten is afwijkend als het gaat om de taak van de woningcorporaties: "...geen individuele woningeigenaren uitkopen tenzij vanwege een bijzondere aanleiding (1 slechte koopwoning tussen eigen huurbezit)..." (R1). Ze erkennen een grote zorgplicht, en ondersteunen en faciliteren daar waar nodig. Een onrendabele investering of extra risico's bij interventie "...dient niet/nooit betaald te worden door zittende huurders, of hooguit tot een niveau waarbij de huurder er ook baat bij heeft (straat, wijkniveau)..." (R15) en "...corporaties brengen geen goed geld naar fout geld en blijven ook verkopen omdat er bewoners beter af zijn in een koopwoning..." (R21).

Over wel of niet interveniëren denken twee corporatie-respondenten ook anders: "...ons beleid is terugtrekken uit dorpen en kleine kernen...en...een lokale ondernemer/belegger helpen iets te ontwikkelen met mensen uit het dorp..." (R1). En ook: "...niet interveniëren zal ook leiden tot een oplossing. De markt zal z'n werk doen, segregatie, verdringing zal plaatsvinden...". Ze zijn echter ook van mening dat je een eigenaar/bewoner van een onverkoopbaar appartement, ook al is hij daar á priori zelf verantwoordelijk voor, niet aan z'n lot kunt overlaten.

Corporaties stonden immers ook aan de wieg van een deel van de problematiek (uitponden aan ‘verkeerde’ kopers) (R21).

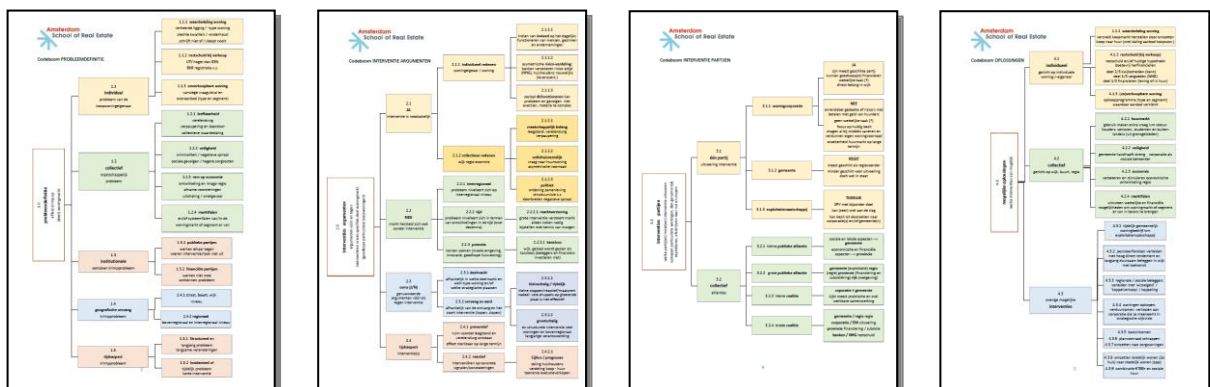
De respondenten uit de groep adviseurs vinden de vraag ‘wel of geen interventie’ van politieke aard. Die handelt over de ordening samenleving en over de vergelijkbaarheid van de individuele problemen met obesitas en roken en van de collectieve problemen met milieuoverlast (geluid, fijnstof) waar interventiewaarden de wettelijke grenzen bepalen (R10). En vragen zich ook af “... *Waarom nu interveniëren, demografische ontwikkelingen gaan traag en zijn goed voorspelbaar, overschot ontstaat geleidelijk, waarom nu het signaal? In markten die goedkoop worden herstelt de vraag van zelf...*” (R19). Interregionaal ontwikkelt zich de groot-regio uitstekend. Amsterdam-Keulen-Brussel is dé Europese regio (Tristate City) en daar ligt Parkstad Limburg midden in. Zij adviseren het probleem in groter (tijd en geografisch) perspectief te plaatsen. Slechts als er een Detroit-achtige situatie ontstaat dan is interveniëren relevant (R19).

Een respondent uit de bankensector vraagt zich af of interveniëren in de woningmarkt effectief is onder verwijzing naar ‘mislukte’ interventies als de verplaatsing van de rijksdiensten, de Westerschelde tunnel en de Blauwe Stad. Hij is van mening dat demografie en migratie zich niet of moeilijk laten sturen. Interviëren in krimpgebieden is bedoeld en legitiem voor zittende/achterblijvende bewoners (R18).

Afwijkend in positieve zin is ook hun standpunt: “...*Banken doen mee met financiële arrangementen (herfinanciering zonder boete en/of hypotheek omzetten naar annuïtair) om restschuldproblematiek op te lossen...*” (R19) en “...*Banken financierden destijds binnen de wet- en regelgeving van toen. En niemand kon de huidige ontwikkeling voorzien. Banken hebben nu een verantwoording als het gaat om het oplossen van de restschuldproblematiek op individueel niveau en leveren maatwerk. Desnoods inclusief een afboeking!...*” (R20).

Uit deze 1^{ste} ronde interviews blijken de respondenten een redelijk grote diversiteit aan meningen en argumenten te hebben over de voorgelegde materie. Zo zijn met name de respondenten van de Rijksoverheid, bestuurders en adviseurs tegen een (te) zware interventie op de woningmarkt. Wellicht omdat ze letterlijk of figuurlijk een grotere afstand hebben tot de problematiek. De provincies zoeken naar objectieve interventiewaarden, bijvoorbeeld interveniëren bij meer dan 2% leegstand. De regio is fervent voorstander van interveniëren en ziet als belangrijke aanleiding hiervoor het voorkomen van zichzelf versterkende symptomen in een negatieve vicieuze cirkel. Bestuurders vinden krimp onafwendbaar en wijzen op de verantwoording van vele stakeholders. Op gemeentelijk niveau (h)erkennen ze de cumulatie van individuele problemen als legitimatie om in te grijpen. De corporaties daarentegen zijn á priori tegen te snel interveniëren (in ieder geval als het om hun eigen rol gaat) maar erkennen een grote schatplichtigheid jegens de eigenaar/bewoner. Adviseurs en banken vinden de problematiek van politieke aard en twijfelen aan de effectiviteit van de interventies. Zij vinden ook dat demografie en migratie niet te sturen zijn terwijl uit onderzoek in Saarland het tegendeel bleek (Hoekveld, 2015). Deze grote diversiteit aan standpunten en argumenten is, middels een strak gestructureerde opzet, inzet van de 2^{de} ronde interviews.

Tabel 20 Overzicht 4 structuur codebomen (voor inhoud zie bijlage 2)



Bron: Auteur

4.2.3 2^{de} Ronde Interviews

De transcripties van de interviews uit de eerste ronde zijn geanalyseerd op items, beweringen, stellingen et cetera die de input vormen voor de toepassing van de techniek van het open en gericht coderen om in de specificatie-

fase daarvan uit te komen op een ordening van codes in een hiërarchische boomstructuur (van sensitizing concepts uit de empirie naar een gestructureerd data-ordening) (Baarda & et al, 2012).

De standpunten en keuzemogelijkheden voor de tweede ronde interviews zijn weergegeven in 4 hoofdonderdelen (probleemdefinitie, interventies: argumenten, interventies: partijen en oplossingen), 19 subonderdelen en vele 'standpunten-, argumenten- en stellingenblokjes' (zie de 4 codebomen in bijlage 2).

In de tweede ronde interviews zijn door de interviewer de zwaarwegende argumenten en standpunten gescheiden van de minder steekhoudende argumenten. En het zijn met name de tegenargumenten van de andere respondenten die in de anonieme en individuele gesprekken voorgelegd zijn. Dat leidde in veel gevallen tot het desgevraagd bepalen van een (aangepast) standpunt. Samengevat leidt dat tot een nieuw overzicht van de mate van consensus over de hoofdonderdelen (tabel 21).

Het 2de interview behandelde een gedeelte van de items (blokjes) uit de 4 hoofdonderdelen. En die verschillen per respondent. Bijvoorbeeld: Is de respondent tegen interventie, dan worden de vóór-argumenten van de andere respondenten met hem besproken, vice versa. Doel van deze 2de ronde is een breed gedragen beargumenteerde mening over het probleem, de interventie, de partijen en de oplossingen.

Tabel 21 geeft een schematische weergave van de nieuwe standpunten na confrontatie met de (tegen-) argumenten van de andere respondenten. De convergentie van standpunten is zichtbaar door dit schema te vergelijken met het schema van de 1^{ste} ronde (tabel 19) en wordt geanalyseerd in paragraaf 4.3.

Tabel 21 Schematische weergave van de mate van consensus 2de ronde interviews

| Mate van consensus 2de ronde | | respondenten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|--------------|---|-------------|----|----|-------|---|-----------|---|----|-------------|----|-------------|---|----------|----|--------|----|----|----|----|
| | | rijk | | provincie's | | | regio | | gemeenten | | | bestuurders | | corporaties | | adviseur | | banken | | | | |
| hoofdonderdelen | respondent nummer: | 12 | 3 | 6 | 13 | 14 | 7 | 8 | 2 | 9 | 16 | 11 | 17 | 4 | 5 | 15 | 21 | 1 | 10 | 19 | 18 | 20 |
| 1 | Is krimp voor de woningmarkt een probleem? <small>Probleemdefinitie: soort, oorzaak, omvang, tijd?</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Is interveniëren noodzakelijk? <small>Interventie: argumenten, waarom, belang, wanneer, hoe?</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Welke partij of alliantie intervenueert? <small>Interventie: partijen, één partij, coalitie, publiek, privaat?</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Welke oplossing is er voor het probleem? <small>Collectief, individueel, experimenten, pilots, oplossingen</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Bron: Auteur

Uit de 2^{de} ronde interviews valt te herleiden dat er op drie van de vier onderdelen consensus lijkt te gaan ontstaan. Een groter deel van de respondenten dan na de 1^{ste} ronde kwalificeert de gevolgen van krimp voor de (particuliere) woningmarkt als ernstig en bijna alle respondenten zijn nu vóór interventie. Een toelichting waarom de respondenten van mening zijn verandert volgt in de paragrafen hierna en een analyse in paragraaf 4.3. Over de partij/partijen die de interventie dienen uit te voeren verschillende de respondenten nog redelijk van mening. Het verschil van mening manifesteert zich nog op het niveau van de grootte van de alliantie (klein en effectief of groot en breed gedragen) en voor wat betreft de oplossingen verschillende de respondenten over het standpunt of de interventies individueel of collectief van aard dienen te zijn. Hierna volgt een toelichting per onderdeel op de individuele meningen en afwijkende standpunten en argumenten.

4.2.4 Argumentatie over de probleemdefinitie.

Gevraagd naar de definitie van het probleem (het effect van de demografische krimp op de particuliere woningmarkt en het te verwachten of zich al manifesterende overschot van woningen) en gevraagd naar de belangrijkste typering van het probleem (individueel of collectief), antwoordt een ruime meerderheid van de respondenten dat het probleem á priori geen individueel karakter heeft. Dat wil zeggen dat de individuele waardedaling, met of zonder restschuld als gevolg, of het nagenoeg onverkoopbaar zijn van de woning vanwege structurele vraaguitval, niet de zwaarst wegende argumenten zijn bij de omschrijving van het probleem van de effecten van krimp op de woningmarkt. Het merendeel van de respondenten ontkent het bestaan van deze individuele kant van het probleem niet, maar vindt dit in mindere mate bijdragen aan de kwalificering, en met name de kwantificering van het probleem. Pas indien de individuele aspecten zich op (zeer) grote schaal manifesteren en het daarmee een collectief karakter krijgt, dan vinden de respondenten dat deze aspecten onderdeel worden van het probleem.

Enkele respondenten geven aan dat het krimpprobleem zich in eerste instantie manifesteert op individueel niveau en dat daar alsdan ook de kern en de oorzaak van het probleem ligt. Een respondent gaf aan dat het probleem op het niveau van de eigenaar/bewoner ligt, die zich weinig gelegen laat liggen aan de collectieve aspecten van het krimpprobleem en de effecten, structuren en instituties die daar mee gemoeid zijn.

Het wijzigen in standpunt is opvallend bij de respondenten van de Rijksoverheid, 2 van de 3 corporatie-respondenten en de adviseurs. Belangrijke argumenten die hiervoor worden aangedragen zijn de nuancering van de omschrijving en de typering van de problematiek en de interventies. Respondent 12 vindt de scheiding tussen het individuele en collectieve aard van het probleem, de interventie en de oplossing "...een zeer moeilijk en van de situatie afhankelijke keuze...". Geconfronteerd met een genuanceerde omschrijving waarbij cumulatie van individuele problemen leidt tot collectieve argumenten voor interventie, kan ze zich vinden in het groepstandpunt. Respondent 19 (groep adviseurs) onderschrijft de collectieve aard van het probleem, vindt dat interventies collectief van aard dienen te zijn "...met uiteraard een individuele achtervang..." "...het is collectief veroorzaakt en er dient dan ook collectief op gestuurd te worden...". Daarmee sluit zijn standpunt aan op het merendeel van de standpunten. Er zijn enkele respondenten die van mening zijn/blijven dat "...de basis van de collectieve problemen toch echt op individueel vlak liggen, bijvoorbeeld in eigenaren die onder water staan en die niet meer in hun woning investeren..." (R13, groep provincie).

Een ruime meerderheid van respondenten vindt de collectieve en maatschappelijke aspecten van zwaarwegend belang. Indien de gevolgen van demografische krimp op de woningmarkt problemen op het gebied van de leefbaarheid zoals verpaupering en Verelendung, of op het gebied van veiligheid of een slecht imago en/of een stagnerende economische ontwikkeling veroorzaken, dan vinden alle respondenten dat belangrijke kenmerken van het probleem. Een groot deel van de respondenten noemt de afname van de voorzieningen (openbare-, nuts, en commerciële voorzieningen zoals winkels) ook een belangrijk oorzaak van het probleem. Derhalve is deze toegevoegd aan het schema onder 'rem op economie' (1.2.3). In 1ste instantie zijn deze collectieve en maatschappelijke effecten van de krimp op de woningmarkt van doorslaggevend belang. De individuele problemen zijn pas in 2de instantie van belang. De helft van de respondenten vindt het marktfalen of systeemfalen een belangrijk kenmerk van het probleem.

Kort samengevat blijkt dat de meeste respondenten overeenstemming hebben over de collectieve aard van de aanpak, die overigens op individueel niveau z'n uitwerking heeft. En dat interventieprogramma's derhalve op individueel niveau maatwerk dienen te zijn maar tegelijk dienen te passen binnen een collectief / regionaal kader.

Ten aanzien van de overige (kleinere) aspecten van de probleemdefinitie vindt slechts een klein aantal respondenten de institutionele aspecten, zoals het elkaar tegenwerken van de verschillende overheden (R9), of het ontkennen van de problematiek door financiële partijen (R6, R12, R5), een zwaarwegend kenmerk van de definitie. Het probleem is dus niet veroorzaakt door regels of andere instituties, maar door de maatschappelijke constellatie. En over de geografische omvang van het probleem zijn de meningen nog verdeeld: ongeveer de helft van de respondenten vindt het een probleem op het niveau van de straat, de buurt of de wijk. Een meerderheid van de respondenten vindt het krimpprobleem ook ten minste een regionaal probleem, zo niet een bovenregionaal of interregionaal karakter hebben. Er is aldus consensus over de meerschalligheid van het probleem. Bijna alle respondenten vindt het een probleem van structurele en langjarige aard. Twee respondenten vinden het een incidenteel probleem dat in relatief korte tijd of middels een korte interventie opgelost kan worden. Een respondent (R12) van de Rijksoverheid vindt een korte interventie in de vorm van een tijdelijke korting op de verhuurderheffing wellicht voldoende om het evenwicht in de woningmarkt te herstellen. Een respondent van de groep adviseurs (R19) weet dat interventieprogramma's in het buitenland bestonden uit een tijdelijke (financiële) injectie in een krimpgedebied, waarmee een positieve spiraal is ingezet die opgepakt wordt door private initiatieven.

4.2.5 Argumentatie over de redenen voor interventie.

Alle respondenten zijn van mening dat de individuele argumenten á priori geen reden zijn voor het interveniëren in (delen van) de woningmarkt. Ook al heeft het invloed op het dagelijks (dis-) functioneren van gezinnen (R15) en ook lopen huishoudens grotere (financiële) risico's dan andere partijen (R4), het legitimeert geen ingrijpen in de woningmarkt. Pas als de individuele aspecten zich op grote schaal multipliceren en het aldus een collectief effect heeft en een maatschappelijk probleem wordt, pas dan is ingrijpen opportuun. Daarentegen zijn alle collectieve argumenten zoals leegstand, 'Verelendung', verpaupering, volkshuisvestelijke aspecten en politieke aspecten altijd reden voor interventie in de woningmarkt. De collectieve argumenten zijn kader stellend voor de

interventies die op individueel niveau oplossingen bieden. De interventies moeten een collectief (maatschappelijk, volkshuisvestelijk en/of politiek) belang dienen en gericht te zijn op dat collectieve belang zonder de effectiviteit op individueel niveau uit het oog te verliezen.

Gevraagd naar de argumenten om niet te interveniëren en of de woningmarkt zich vanzelf weer herstelt ook zonder interventie, zijn (bijna) alle respondenten het eens over (1) dat het krimpprobleem in de woningmarkt zich niet zonder enige interventie nivelleert op interregionaal niveau en (2) zich niet in de tijd vanzelf oplost. Twee respondenten (R12, R18) vinden dat er met een interventie sprake kan zijn van marktverstoring, doch de meeste respondenten spreken over (een gewenste) marktstructurering en (een beoogd) marktherstel door een (kleine) interventies. Een klein deel van de respondenten (R19 groep adviseurs, R21 corporatie, R10 adviseurs) vindt het een aantrekkelijke gedachte om bij een potentieel kansrijk gebied, of bij een absoluut kansloze wijk, niet in te grijpen. Maar gevraagd naar of dat in structurele krimpgebieden een gewenste situatie is, zijn alle respondenten het eens. In Nederland is “...*het maatschappelijk, cultureel en politiek ‘not done’ om bij (grote) collectieve problemen zonder interventie de ‘markt’ zijn werk te laten doen...*” “...*Niets doen is geen optie...*” (R17, bestuurders).

Voor wat betreft de overige aspecten zoals de omvang en de aard van de benodigde interventie(s) geeft het merendeel van de respondenten aan een voorkeur te hebben voor interventies in kleine stappen, maatwerk en kleinschalig van aard. Geconfronteerd met het risico dat kleine interventies als druppels op een gloeiende plaat zullen verdampen reageert een meerderheid zoals de respondent uit de groep bestuurders het omschrijft “...*dat vele kleine stappen uiteindelijk de woningmarkt ook positief beïnvloeden en dat de effectiviteit niet bepaald wordt door de omvang van de ingreep...*” (R4, bestuurders). Enkele respondenten zien in de kleine interventies een reden om aan te nemen dat deze een positieve uitstraling zullen hebben en aanleiding zijn voor een opwaartse spiraal (R12 Rijksoverheid, R6 provincies). Een belangrijk deel van de respondenten geeft aan dat interventies bij voorkeur in een groter kader geplaatst dienen te worden, waarbij interventies liefst een groot gedeelte van de woningmarkt omvatten en bovenregionaal verankerd zijn (R11, groep gemeenten). De woningmarkt is immers een boven- en interregionale markt. “...*Echter het opzetten en uitvoeren van ingrepen dient maatwerk te zijn en te passen bij de maat en schaal van de buurt en de wijk...*” (R2, groep gemeenten) en “...*draagvlak op lokaal niveau is van groot belang, het belang moet gevoelt worden, het moet passen bij het DNA van de wijk...*” (R15, groep corporaties). Alle respondenten zijn voorstander van een preventieve aanpak, gebaseerd op cijfers en prognoses, voordat de collectieve effecten van leegstand en Verelendung een feit zijn. Respondenten in Groningen (R14) en ook in Parkstad Limburg (R8, R7) melden dat er momenteel ook al reactief geïntervenieerd wordt op basis van concrete signalen en constatering van de effecten van krimp, in wijken en buurten waar leegstand en verpaupering al zichtbaar zijn.

4.2.6 Argumentatie over de partijen die dienen te interveniëren.

Over de vraag of een interventie in de woningmarkt uitgevoerd dient te worden door slechts één partij zijn de respondenten het eens: Allen vinden namelijk dat er sprake moet zijn van samenwerking. Ook bij de uitvoering van interventie(s) dienen meerdere partijen betrokken te zijn. Er bestaat geen consensus over welke partij het meest geëigend is. Of de woningcorporatie de meest geschikte partij is, of “...*dat de gemeente desnoods ook de uitvoering van de ingreep dient op te pakken...*” (R17 bestuurders, R16 gemeenten), of er een exploitatiemaatschappij (SPV) “...*met een specifiek doel de interventie (alleen) voortvarend zou moeten uitvoeren...*” (R5 en R4 beiden groep bestuurders). De respondenten zijn het eens over de stelling dat de betrokkenheid en de samenstelling van de alliantie afhankelijk is van de soort, omvang en locatie van de interventie. Er is veel begrip voor het standpunt van de corporaties dat ze zich á priori richten op hun eigen woningvoorraad en huurders (R20, banken), en dat ze niet de koopwoningmarkt hoeven te herstellen (R6, groep provincies). Tegelijkertijd vinden veel respondenten corporaties dé partij om de uitvoering van interventies op zich te nemen. De meerderheid van de respondenten vindt dat de overheid, en in het bijzonder de gemeente, de regie heeft bij het zoeken naar oplossingen en het bijeenbrengen van belanghebbenden. Een enkele respondent vindt dat de gemeente de ingreep ook dient uit te voeren als andere partijen daar geen gehoor aan geven (R11 en R16 groep gemeenten en R17 groep bestuurders). Respondenten hebben geen consensus kunnen bereiken over welke alliantie het meest geëigend is om een interventie in de woningmarkt te ontwikkelen en uit te voeren. Ook hier is de samenstelling van de alliantie afhankelijk is van de soort, omvang en vooral van de locatie van de interventie. De meningen en de legitieme en genuanceerde argumenten geven aan dat er voordelen zijn “...*bij*

een kleine slagvaardige samenwerking tussen bijvoorbeeld een gemeente en een corporatie...(R4, bestuurders), maar dat een breed draagvlak van (bijna) alle stakeholders noodzakelijk is voor het vergroten van de haalbaarheid van een interventie (R18, banken). De meest voor de hand liggende partijen (gemeente en corporatie) worden het meest genoemd. Maar de betrokkenheid van de Rijksoverheid (in het kader van de benodigde regelluwt) of van de provincie (ten aanzien van financiering, subsidiering of borgstelling) wordt door alle respondenten (h)erkend. Ook de betrokkenheid van de financiële instellingen en andere commerciële partijen (banken, NHG, beleggers, investeerders) is bij specifieke interventies en oplossingen vereist.

4.2.7 Argumentatie over de mogelijke oplossingen.

Over de vraag of de mogelijke oplossingen om te interveniëren in de woningmarkt gericht moeten zijn op de individuele eigenaar/bewoner of dat de oplossingen collectiever van aard moeten zijn bestaat geen consensus. Circa de helft van de respondenten onderbouwt met logische argumenten dat oplossingen voor het te verwachten overschot aan particuliere woningen vanzelfsprekend gericht moet zijn op de individuele woning-/eigenaar. Een oplossing vinden voor de restschuld neemt een belangrijke drempel weg en het omzetten van (onverkoopbare) koopwoningen naar huurwoningen verlicht de op slot zittende koopmarkt. *"...Het op termijn slopen van huurwoningen is haalbaar, het slopen van koopwoningen niet..."* (R4, groep bestuurders). Eén respondent noemde als voorbeeld van de individuele aanpak de 'wijk-accupunctuur' om stuk voor stuk woningen aan te wijzen die uit de markt worden genomen (R16, groep gemeenten).

De andere helft van de respondenten is er van overtuigd dat interventies in de woningmarkt als eerste van een collectieve aard dienen te zijn. Eerst collectieve interventies uitproberen alvorens er op individueel niveau ingegrepen wordt. Een ander betoogt dat *"...er vanwege het politieke draagvlak en de maatschappelijke middelen die ingezet worden, er altijd een collectief belang gediend moet worden..."* (R7, groep regio). Rechtsgelijkheid dient in acht genomen worden en legitimeert aldus alleen collectieve regelingen die wellicht individueel een positief effect hebben (R5, groep bestuurders). De interventies in de woningmarkt dienen ontwikkelt te worden vanuit een groter en collectief kader. Vanuit een nieuw wettelijk en financieel kader moeten de (collectieve) mogelijkheden om het falen van de woningmarkt of een segment er van te herstellen worden opgezet.

Over de concreet genoemde overige mogelijke interventies bestaat consensus. Het gemeentelijke woningbedrijf wordt niet als structurele oplossing gezien. Immers corporaties en andere marktpartijen zijn meer geschikt voor het exploiteren en op den duur uit de markt nemen van woningen. Wel vinden de meeste respondenten dat indien een coalitie met andere belanghebbende(n) niet snel te vormen is, het gemeentelijk woningbedrijf een goede tijdelijke tussenoplossing is totdat een andere partij deze rol overneemt. Het verleiden van pensioenfondsen om tegen een hoger direct rendement mee te doen, en af te zien van het indirecte rendement (woningen worden op termijn uit de markt gehaald) is een (zeer) nastrevenswaardig initiatief, waarop in eerste instantie tenminste de helft van de respondenten positief reageert, maar een meerderheid van de respondenten acht te kans dat deze oplossing haalbaar en effectief is (zeer) klein. Er bestaat bij de respondenten consensus over een koppeling tussen de projecten/interventies in het kader van de krimpogave en andere projecten/ontwikkelingen elders in de regio. Alle respondenten zijn voorstander of in principe geen tegenstander van zo'n regionale koppeling. Of via een fonds of een directe koppeling tussen projecten en/of stakeholders. Eén respondent (R12, rijksoverheid) vindt dat deze mogelijke koppeling zeer afhankelijk is van de situatie in de wijk/regio en één respondent (R21, groep corporaties) vindt dat eerst de meerwaarde van de koppeling aangetoond moet worden: *"...Een slooproject kost á priori geld en vandaag de dag is het niet vanzelfsprekend dat andere projecten elders een (aanzienlijk) positieve overwaarde hebben..."*. En een meerderheid van de respondenten reageerde op de vraag of het opkopen, dan verduurzamen, daarna exploiteren en ten slotte op termijn slopen van woningen een zinvolle interventie is, afwijzend. Met name de extra investeringen in woningen die op termijn gesloopt worden vindt de meerderheid niet zinvol. Ook zijn er interventies waar de respondenten consensus over hebben in de zin van dat de oplossingen op basis van de korte omschrijving en toelichting niet relevant- en/of significant genoeg gevonden worden om beoordeelt te worden als zinvolle oplossing voor een interventie in de woningmarkt bij krimp.

4.2.8 3^{de} Ronde interviews

Aan alle respondenten is tot slot een derde (schriftelijk en/of telefonisch) overleg aangekondigd. In eerste instantie om kort te reflecteren op de conclusies en mate van consensus. Maar ook om in een derde confrontatie de convergentie van standpunten op het gebied van (1) relevantie van de splitsing tussen individuele of collectieve aard van de interventieargumenten en van de interventieoplossingen en op het gebied van (2)

consensus over één alliantie, die van het groeiemodel te bespreken. Het bereiken van consensus over het tweede aspect (één alliantie (groeiemodel)) wordt aan de respondenten voorgelegd en het eerste aspect (splitsing individuele of collectieve argumenten en interventies) niet.

Ten aanzien van het voorstel om met betrekking tot de alliantie consensus te bereiken middels een groeiemodel verwoordt een van de respondenten het treffend: "...ik ben het inhoudelijk met je eens om bij het deelonderwerp "welke alliantie van partijen" waarover geen consensus is nog een keer een ronde te maken. Ik verwacht dat een kleine coalitie met een groeiemodel naar een grote coalitie wel eens tot consensus zou kunnen leiden. Bij de alliantie/coalitie zou ik ook de mogelijkheid van een commerciële partij toevoegen (als dit nog mag?). Dan hoeft de focus niet eenzijdig te liggen bij woningcorporaties, maar kunnen ook andere geschikte partijen (bijvoorbeeld een commerciële verhuurder of vastgoed/leegstandsbeheerder) hierin een actieve rol vervullen..." (R2, groep gemeenten). En een andere provincie-respondent reageert genuanceerd: "...Wat betreft de allianties: idealiter zou ik kiezen voor het betrekken van alle belanghebbenden, zodat er geen free riders zijn. Omdat dit ingewikkeld is vanwege de verschillende tijdspaden van gevoel van urgentie, zou dit een lange termijnalliantie moeten zijn. Om niet teveel achterstand op te lopen bij de aanpak is op korte termijn een grotere publieke alliantie meer voor de hand liggend..." (R13, groep provincies). Het merendeel van de respondenten heeft overeenstemming bereikt over de best mogelijke coalitie voor het interveniëren in de woningmarkt: Dit is een alliantie-groeiemodel met een gemeente plus (afhankelijk van de situatie/locatie) een corporatie of een andere exploitant die het voortouw nemen en daarna de groep geleidelijk uitbreiden met publieke en private partijen afhankelijk van de op te lossen problematiek en de lokale situatie, gevoel van urgentie en lokale belangen. De consensus op het gebied van de alliantie is hiermee een feit.

Indien de schijnbare problematiek van de splitsing tussen de individuele of collectieve aard van het probleem, de redenen voor interventie en de oplossingen weggeredeneerd kan worden door de samenhang ertussen te verklaren, dan is er op alle onderdelen consensus bereikt. Tabel 22 geeft na deze 3^{de} ronde een schematische weergave van de nieuwe standpunten na consensus over de alliantie en na het 'wegredeneren' middels de herkenning van de dualiteit van de structuren (Giddens & Dom, 2005). De convergentie van standpunten is wederom zichtbaar door dit schema te vergelijken met het schema van de 2^{de} ronde (tabel 21).

Tabel 22 Schematische weergave van de mate van consensus 3de ronde interviews

| Mate van consensus 3de ronde | | respondenten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|--|--------------|---|-------------|----|----|-------|---|-----------|---|----|----|-------------|---|---|-------------|----|----------|----|--------|----|----|
| | | rijk | | provincie's | | | regio | | gemeenten | | | | bestuurders | | | corporaties | | adviseur | | banken | | |
| hoofdonderdelen | respondent nummer: | 12 | 3 | 6 | 13 | 14 | 7 | 8 | 2 | 9 | 16 | 11 | 17 | 4 | 5 | 15 | 21 | 1 | 10 | 19 | 18 | 20 |
| 1 | Is krimp voor de woningmarkt een probleem? <small>Probleemdefinitie: soort, oorzaak, omvang, tijd?</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Is interveniëren noodzakelijk? <small>Interventie: argumenten, waarom, belang, wanneer, hoe?</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Welke partij of alliantie intervineert? <small>Interventie: partijen, één partij, coalitie, publiek, privaat?</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Welke oplossing is er voor het probleem? <small>Collectief, individueel, experimenten, pilots, oplossingen</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Het voorstel voor het niet splitsen van het probleem en de interventie in specifiek 'individueel' of specifiek 'collectief' van aard maar het benadrukken van de samenhang ertussen (micro-macro probleem) is door de respondenten algemeen aanvaard. De achterliggende sociaal wetenschappelijke theorie geeft aan dat sociale, institutionele en ruimtelijke structuren het handelen van individuen beïnvloed en dat het gedrag van individuele stakeholders van invloed is op de structuren (individuele gevolgen voor de woningeigenaar in samenhang zien met de collectieve gevolgen voor krimpgebieden volgens de dualiteit van de structuren, Giddens & Dom, 2005). Uit het praktijkonderzoek (Parkstad, hoofdstuk 3) blijkt dat alle individuele stakeholders in potentie gedrag vertonen dat zich uit in een bereidwillige bijdrage aan de oplossing van het probleem. Immers gemeenten melden de regie te willen/moeten nemen; corporaties onderzoeken de feitelijke uitvoering; de regio is al jaren fervent voorstander van interventies; de Rijksoverheid heeft recent wetgeving veranderd; banken lossen de restschuldproblematiek op en beleggers hebben zowaar interesse om in krimpgebieden te investeren middels het kopen van 'Green Bonds' (Respondent 19, groep adviseurs).

Echter het feitelijke gedrag (microniveau) van de stakeholders wordt beperkt door belemmeringen in drie soorten structuren (macroniveau). Bijvoorbeeld de betekenis die stakeholders geven aan normen, begrippen, precedentwerking, grenzen en beperkingen door instituties als planschade, hypotheekgarantie, woningwet, DAEB-bezit, en de manier waarop ze met elkaar daarover communiceren of juist niet communiceren maar zich erachter verschuilen, leidt tot een beperking of een belemmering van hun handelen (toekenning van een bepaalde significantie aan een begrip). Het kan echter ook een kans zijn. Indien stakeholders in staat zijn om voor een bepaalde interventie een interventiewaarde met elkaar vast te stellen dan kunnen/moeten alle interventies die binnen die grens vallen uitgevoerd worden (zoals bijvoorbeeld bij lucht- en geluidkwaliteit en zoals bij de norm over wanneer en in welke mate schadeloosstelling vanwege externe effecten en publieke besluiten). Een tweede structuur die belemmerend werkt is die van de dominantie. Private partijen verwijzen al snel door naar publieke partijen omdat ze ervan uitgaan dat die meer mandaat hebben om tot uitvoering van een interventie te besluiten. Publieke partijen echter kennen een beperkende hiërarchie tussen lagere en hogere overheden, maar verschuilen zich nog meer achter de 'hoogste' dominante partij: de volksvertegenwoordiging of de kiezer. En dat is in krimpregio's ook vaak een stakeholder, die zijn eigen belang nastreeft. Om belemmeringen in de structuur van de dominantie te slechten zijn partijen geholpen met een Machiavelli-achtige splitsing van de zeggenschap over het advies om te interveniëren (amoreel advies), het besluit om dat te doen vanuit een utilistisch perspectief (de morele waarde afmeten aan de bijdrage aan het algemeen nut), en de uitvoering ervan (op de meest effectieve wijze). De derde structuur van waaruit belemmeringen optreden is de legitimatie. Zeker overheden zijn gewend (en vaak verplicht) om slechts te handelen binnen strakke bevoegdheden. Het is niet voor niets dat de deskundigen (Respondent 17 groep bestuurders, Respondent 6 groep provincies, Respondenten 2, 9 en 11 groep gemeenten) 'roepen' om een regelluwe zone, een vrijstaat, voor die wijken en regio's waar interventie noodzakelijk is.

4.3 Convergentie en consensus

De middels de Delphi-methode gevonden consensus over alle majeure onderwerpen die de deskundigen hebben aangedragen is de katalysator om individueel gedrag van de stakeholders te binden tot een collectief gedragen interventie die het toekomstige overschot aan goedkope koopwoningen kan oplossen (macro-verschijnsel, Groenewegen & Huigen, 1992). Met het vervallen van de splitsing- en het erkennen van de samenhang en inter-ferentie tussen de individuele en de collectieve aard van het probleem, de interventie en de oplossingen, hebben de respondenten ook op deze aspecten consensus bereikt.

De consensus is bereikt doordat de respondenten hebben geluisterd naar de (tegen-) argumenten van de andere respondenten en dat heeft hun standpunt doen veranderen. Ook is gebleken dat de nuancering van de omschrijvingen en de juiste beargumentering ervan gezorgd heeft voor een belangrijk aantal veranderingen van standpunt. De drie schema's van overeenstemming na de 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} ronde onder elkaar geeft de convergentie van standpunten schematisch weer.

Tabel 25 Schematische weergave mate van consensus 1ste ronde

| Mate van consensus 1ste ronde | | respondenten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|---|--------------|---|---|----|----|---|---|---|---|----|----|----|---|---|----|----|---|----|----|----|----|
| groep: | respondent nummer: | rijk | 3 | 6 | 13 | 14 | 7 | 8 | 2 | 9 | 16 | 11 | 17 | 4 | 5 | 15 | 21 | 1 | 10 | 19 | 18 | 20 |
| 1 | Is krimp voor de woningmarkt een probleem? <small>Probleemdefinitie: soort, oorzaak, omvang, tijd?</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Is interveniëren noodzakelijk? <small>Interventie: argumenten, waarom, belang, wanneer, hoe?</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Welke partij of alliantie intervenueert? <small>Interventie: partijen, één partij, coalitie, publiek, privaat?</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Welke oplossing is er voor het probleem? <small>Collectief, individueel, experimenten, pilots, oplossingen</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Tabel 24 Schematische weergave van de mate van consensus 2de ronde interviews

| Mate van consensus 2de ronde | | respondenten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|--------------|---|---|----|----|---|---|---|---|----|----|----|---|---|----|----|---|----|----|----|----|
| groep: | respondent nummer: | rijk | 3 | 6 | 13 | 14 | 7 | 8 | 2 | 9 | 16 | 11 | 17 | 4 | 5 | 15 | 21 | 1 | 10 | 19 | 18 | 20 |
| 1 | Is krimp voor de woningmarkt een probleem? <small>Probleemdefinitie: soort, oorzaak, omvang, tijd?</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Is interveniëren noodzakelijk? <small>Interventie: argumenten, waarom, belang, wanneer, hoe?</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Welke partij of alliantie intervenueert? <small>Interventie: partijen, één partij, coalitie, publiek, privaat?</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Welke oplossing is er voor het probleem? <small>Collectief, individueel, experimenten, pilots, oplossingen</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Tabel 23 Schematische weergave van de mate van consensus 3de ronde interviews

| Mate van consensus 3de ronde | | respondenten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|--------------|---|---|----|----|---|---|---|---|----|----|----|---|---|----|----|---|----|----|----|----|
| groep: | respondent nummer: | rijk | 3 | 6 | 13 | 14 | 7 | 8 | 2 | 9 | 16 | 11 | 17 | 4 | 5 | 15 | 21 | 1 | 10 | 19 | 18 | 20 |
| 1 | Is krimp voor de woningmarkt een probleem? <small>Probleemdefinitie: soort, oorzaak, omvang, tijd?</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Is interveniëren noodzakelijk? <small>Interventie: argumenten, waarom, belang, wanneer, hoe?</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Welke partij of alliantie intervenueert? <small>Interventie: partijen, één partij, coalitie, publiek, privaat?</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Welke oplossing is er voor het probleem? <small>Collectief, individueel, experimenten, pilots, oplossingen</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Bron: Auteur

De convergentie komt tot stand op twee manieren: (groepen van) respondenten veranderen hun mening op basis van een heromschrijving of nuancering van het probleem, de redenen voor interventie en de oplossingen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de groep Rijksoverheid, corporaties en adviseurs. Hun aanvankelijk zwart-wit standpunt over wel of niet interveniëren werd allengs genuanceerder onder invloed van de (tegen-) argumenten.

De tweede manier is om consensus te zoeken middels het (h)erkennen van de samenhang tussen de aard (individueel of collectief) van de interventies in plaats van de splitsing ervan. Als de samenhang blijkt, hebben de standpunten over de interventies een gelijke basis en bereiken de respondenten hierover overeenstemming.

Dat blijkt ook de oplossing voor de alliantie: niet de splitsing in klein en effectief of groot met breed draagvlak leidt tot consensus, maar de samenhang ertussen: van een kleine coalitie tussen gemeente en corporatie groeien naar een brede alliantie met de relevante andere stakeholders. De respondenten bereiken dan overeenstemming.

Kenmerk van kwalitatief onderzoek middels één-op-één interviews met deskundigen is de diepgang waarmee de betreffende materie, standpunten en argumenten besproken kunnen worden.

In het 1^{ste} interview leverde een bijzonder mooie divergentie van de 2 hoofdvragen (interventie ja of nee en interventie door wie) vele aspecten, meningen en argumenten op. Die zijn samengevat en alle aspecten zijn gestructureerd (codebomen) nogmaals aan de respondenten voorgelegd in het 2^{de} interview.

Een Delphi-onderzoek eindigt indien er, volgens de theorie, communis opinio wordt bereikt. Consensus na een convergentie van standpunten op basis van uitwisseling van argumenten. En dat is met de raadpleging van de heterogene groep van 21 deskundigen gelukt. Er is na twee ronden wetenschappelijke consensus over 15 van de 17 (sub-) onderdelen. Op twee aspecten was (nog) geen overeenstemming: dat betrof (1) de discussie over de collectieve of individuele insteek bij interveniëren en (2) welke alliantie van partijen het beste deze interventie kan uitvoeren. Over dit 2^{de} aspect, de keuze voor de beste alliantie om de interventie uit te voeren, is de groep een 3^{de} keer geïnterviewd en met betrekking tot het 1^{ste} aspect is het dualisme van de structuren toegelicht.

In dit Delphi-onderzoek betekende dat 63 interviews/gesprekken van gemiddeld een half uur per interview. Dit leverde vele uren opnametijd en honderden pagina's transcripties op die verwerkt zijn in de samenvatting van meningen en argumenten en in de gestructureerde blokkenschema's (codebomen). In bijlage 2 zijn de interview-formulieren, manuscripten, uitwerkschema's, samenvattingen en codebomen opgenomen. In tabel 23 zijn vervolgens tot slot de meningen en argumenten van de respondenten en de mate van consensus nogmaals overzichtelijk en inhoudelijk weergegeven.

Tabel 26 Korte samenvatting van standpunten en mate van consensus (bouwstenen voor een model)

| item | standpunt | Consensus |
|----------|--|--------------------------------|
| 1 | Probleemdefinitie | |
| 1.2 | Het probleem is manifest als collectieve en maatschappelijke aspecten in het geding zijn zoals de leefbaarheid, de veiligheid of de economische ontwikkeling van een regio; | Ruime meerderheid Consensus |
| 1.1 | En ook indien individuele gevolgen zoals waardedaling, restschuld en onverkoopbaarheid grote proporties aannemen; | Ruime meerderheid Consensus |
| 1.3 | Het probleem heeft geen zwaarwegende institutionele oorzaken | Ruime meerderheid Consensus |
| 1.4 | En heeft een regionaal of bovenregionaal karakter maar uit zich verschillend op straat, buurt en wijkniveau; | Matige consensus |
| 1.5 | En qua tijdsaspect is het structureel van aard en heeft het een langjarige tijdshorizon. | Grote mate van consensus |
| | | |
| 2 | Interventie: argumenten | |
| 2.1 | Voor zover de splitsing nog relevant is geldt het standpunt dat de individuele aspecten geen- en de collectieve aspecten wel reden is om te interveniëren; | Ruime meerderheid Consensus |
| 2.2 | Er zijn geen zinvolle argumenten om aan te nemen dat het krimpprobleem zich in de tijd of over een groter gebied nivelleert of zich van zelf oplost; | Ruime meerderheid Consensus |
| 2.2 | Interventie is geen marktverstoring, maar meer een markt(her)structurering of een kunstmatig aangezet marktherstel; | Grote meerderheid Consensus |
| 2.2 | Er zijn regio's die dermate kansrijk zijn dat interventie niet of nauwelijks nodig is, en er zijn kansloze gebieden waar ingrijpen in de woningmarkt van cura-tieve aard is; | |
| 2.4 | Interventies dienen van preventief aard te zijn. | Consensus |
| | | |
| 3 | Interventie: partijen | |
| 3.1 | De betrokkenheid van partijen en de soorten allianties zijn afhankelijk van de aard, soort, omvang en vooral van de locatie van de interventie; De samenwerking van belanghebbende partijen is noodzakelijk om een interventie te ontwikkelen en uit te voeren; | Matige consensus |
| 3.2 | Gemeenten (regie) en corporaties (uitvoering) spelen daarbij een prominente rol. Voor een gedragen en effectieve interventie is de betrokkenheid van de andere stakeholders ook noodzakelijk. | Consensus |
| | | |
| 4 | Oplossingen | |
| 4.1 | Over of de interventies van individuele dan wel van collectieve aard dienen te zijn is geen overeenstemming. Dit wordt echter geneutraliseerd door de erkenning van de samenhang ertussen; | Geen consensus |
| 4.3 | Het gemeentelijk woningbedrijf is hooguit een ultieme tijdelijke oplossing; | Consensus |
| 4.3 | Het er bij betrekken van pensioenfondsen is wenselijk; | Matige consensus |
| 4.3 | De koppeling tussen projecten in het kader van de krimp en overige projecten elders in de regio is zeer wenselijk; | Ruime meerderheid Consensus |
| 4.3 | En de overige genoemde oplossingen zijn niet relevant of significant genoeg. | Consensus |

4.4 Conclusies

De conclusies worden ingedeeld per deelvraag zoals gesteld aan het begin van het onderzoek. De analyse en conclusie met betrekking tot de centrale onderzoeksvraag geschiedt in hoofdstuk 5. De in de deelconclusies genoemde (wetenschappelijke) consensus is de collectieve mening en de bijbehorende argumentatie, van de groep van respondenten over een bepaald aspect. Consensus impliceert een algemene overeenstemming, maar niet noodzakelijk unanimiteit.

1. Wat zijn de gevolgen van demografische krimp voor de woningmarkt en voor de ruimtelijke kwaliteit van de leef- en woonomgeving in perifere gebieden (Probleemdefinitie)?

Uit de convergentie van standpunten bij de deskundigen is voortgekomen, dat er consensus bestaat over de gevolgen van krimp voor de woningmarkt en de kwaliteit van de leefomgeving. De deskundigen zijn het er over eens dat het probleem van de negatieve effecten van de demografische krimp op de woningmarkt relevant en opportuun is indien (1) de collectieve en maatschappelijke aspecten in het geding zijn zoals de leefbaarheid, de veiligheid of de economische ontwikkeling van een regio en indien (2) individuele gevolgen zoals waardedaling, restschuld en onverkoopbaarheid grote proporties aannemen en de onder 1 genoemde aspecten negatief beïnvloeden.

Voorts kan geconcludeerd worden dat het probleem (3) geen zwaarwegende institutionele oorzaken kent, (4) een regionaal of bovenregionaal karakter heeft maar zich verschillend uit op straat, buurt en wijkniveau en dat voor wat betreft het tijdsaspect gesproken kan worden van (5) een probleem dat structureel van aard is en een langjarige tijdshorizon kent.

2. Welke argumenten zijn voor de diverse stakeholders relevant bij de keuze of en hoe er geïntervenieerd moet worden in delen van de woningmarkt bij krimp (Interventie - argumenten)?

Over de stelling, dat er bij demografische krimp geïntervenieerd dient te worden in specifieke delen van de woningmarkt, bestaat bij de respondenten consensus. Dat wil niet zeggen dat alle respondenten fervent voorstander zijn van ingrijpen in de woningmarkt, maar allen kunnen zich vinden in het compromis, dat uiteindelijk, zelfs in kansloze wijken of regio's ingrijpen noodzakelijk is.

Ook bestaat er consensus over (1) het standpunt dat individuele aspecten geen en collectieve aspecten wel reden is om te interveniëren en dat (2) er geen zinvolle argumenten zijn om aan te nemen dat het krimpprobleem zich in de tijd of over een groter gebied nivelleert of zich van zelf oplost. Tevens bestaat brede consensus over (3) het standpunt dat interventie geen marktverstoring is, maar meer een markt(her)structurering of een kunstmatig aangezet marktherstel. Bovendien zijn de respondenten het eens over dat er (4) in krimpregio's wijken en gebieden zijn die dermate kansrijk zijn dat interventie niet of nauwelijks nodig is, en dat er schijnbaar kansloze gebieden zijn waar ingrijpen in de woningmarkt van curatieve aard is en slechts als ultieme interventie plaatsvindt. Interventies, zo vindt een meerderheid, dienen maatwerk te zijn op wijk- en buurtniveau maar passend in bovenregionale kaders. Bovendien liefst preventief van aard.

3. Welke argumenten worden er door de stakeholders naar voren gebracht over de vraag welke partijen of allianties van partijen de interventies dienen uit te voeren en hoe schatten de stakeholders de gevolgen daarvoor in (Interventie - partijen)?

Uit de analyse van de standpunten van de deskundige blijkt dat er over de betrokkenheid van partijen en soorten van allianties in de eerste 2 ronden geen consensus is bereikt. De afhankelijkheid van de aard, soort, omvang en vooral van de locatie van de interventie is te groot. Dat betekent dat de deskundigen meerdere uiteenlopende standpunten hebben over de partijen die moet interveniëren en de gevolgen die dat heeft. De meeste respondenten zijn het er over eens dat een interventie door één partij niet zinvol is.

Wel zijn alle respondenten het er over eens dat er een samenwerking van belanghebbende partijen noodzakelijk is om een interventie te ontwikkelen en uit te voeren. Gemeenten (regie) en corporaties (uitvoering) spelen daarbij een prominente rol. Er is begrip voor de focus van corporaties op hun bestaande woningvoorraad. Maar voor een

gedragen en effectieve interventie is de betrokkenheid van de andere stakeholders (Rijksoverheid, provincie, regio, banken, NHG, beleggers en andere financierders) ook noodzakelijk.

Over de vraag welke alliantie het meest voor de hand ligt en de meest geschikte combinatie vormt, zijn de respondenten voor de 3^{de} keer geïnterviewd. Na de tweede ronde tekende zich namelijk een lichte meerderheid af voor het standpunt van een groeimodel: Beginnen met een gemeente plus (afhankelijk van de situatie/locatie) een corporatie of andere exploitant, en daarna de groep geleidelijk uitbreiden afhankelijk van de op te lossen problematiek.

Geconcludeerd kan worden dat er ook over de alliantie in de derde ronde consensus is bereikt. Het merendeel van de respondenten vindt een groeimodel een werkbare vorm van samenwerking. Enkele respondenten hechten er aan te melden dat het geen vanzelfsprekendheid is dat (1) de gemeente altijd behoort tot die kleine start-alliantie. Dat kan en mag ook de provincie of een regiovertegenwoordiging zijn. Met name vanwege het regionale en dus gemeente-overstijgende karakter van de effecten van krimp op de woningmarkt en dat (2) de tweede partij van de start-alliantie niet á priori een corporatie moet zijn. Een private woningverhuurder (belegger) of een specifiek er voor opgerichte exploitatiemaatschappij is zeer goed denkbaar in de kleine coalitie.

Grote consensus bestaat er over het locatie- en situatie-afhankelijk uitbreiden van de coalitie met relevante en belanghebbende partijen.

4. Welke verwachtingen hebben de stakeholders over de verschillende alternatieven voor het uit de markt nemen van particuliere woningen en welke bijdrage leveren die alternatieven voor het vinden van structurele oplossingen op de woningmarkt van perifeer gelegen krimpgebieden (Oplossingen)?

Op basis van de analyse van de standpunten en de argumenten van de respondenten over de mogelijke oplossingen kan geconcludeerd worden dat er geen consensus is bereikt over de vraag of de interventies van individuele dan wel collectieve aard dienen te zijn, maar er is wel consensus over de voorgelegde concrete overige mogelijke interventies.

Respondenten noemen individuele oplossingen als de aanpak van restschuld, een opkoopprogramma voor onverkoopbare woningen die uiteindelijk uit de markt worden genomen en individuele interventies zoals 'wijk-accupunctuur' als vanzelfsprekend effectief, maar de respondenten noemen een collectief kader een vereiste, vanwege de maatschappelijke middelen die ingezet worden, de rechtsgelijkheid die in acht genomen moet worden en het falen van de woningmarkt dat collectief aangepakt moet worden. Aldus zijn er argumenten voor individuele én voor collectieve interventies.

En uit de argumenten blijkt dat er geen consensus bestaat over of de interventies en de oplossingen specifiek gericht moeten zijn op individueel niveau (woningeigenaar, individuele hypotheek, straatniveau) dan wel collectief van aard dienen te zijn (regionale economie, boven- en interregionale woningmarkt). De respondenten onderbouwen met argumenten de betrekkelijkheid van de splitsing.

De dualiteit van de structuren en de invloed van de collectieve interventies en -oplossingen op de individuele situatie van de woningeigenaar, en vice versa, verklaren het ontbreken van consensus over de splitsing tussen individuele en collectieve aard van de problematiek en de oplossingen (het micro-macro probleem). Het niet splitsen van individuele en collectieve oplossingen is legitiem vanwege de samenhang er tussen (Giddens & Dom, 2005).

Consensus bestaat wel over (1) het gemeentelijk woningbedrijf als ultieme tijdelijke oplossing en over (2) de wenselijkheid maar zeer kleine effectiviteit van het er bij betrekken van pensioenfondsen en over (3) de (zeer) wenselijke koppeling tussen projecten in het kader van de krimp en overige projecten elders in de regio. Ook bestaat consensus over (4) de niet zinvolle extra investeringen (verduurzamen) in de woningen die op termijn uit de markt worden genomen en over (5) het standpunt dat de overige genoemde oplossingen niet relevant of significant genoeg zijn.

5 Conclusies en aanbevelingen

De titel van deze thesis refereert aan het economisch principe van marktruiming als middel voor het herstel van evenwicht (-prijs) tussen vraag en aanbod. En het wekt de suggestie dat indien dat niet 'vanzelf' gebeurt dat er dan bij een dalende vraag, óf aanbod uit de markt genomen moet worden óf er maatregelen nodig zijn om de markt te reguleren of te beschermen. De resultaten van dit onderzoek geven aan dat zulke interventies niet vanzelf tot stand komen.

5.1 Conclusies

Dit onderzoek heeft antwoord kunnen geven op de centrale vraag: op basis van welke argumenten vinden stakeholders een gezamenlijke oplossing in het voorkomen of verminderen van de gevolgen van demografische krimp door het op termijn uit de markt nemen van particuliere woningen in perifere gebieden.

Conclusie van dit onderzoek is dat de (negatieve) gevolgen van demografische krimp voor de woningmarkt voorkomen en verminderd kunnen worden door het op termijn uit de markt nemen van woningen, zonder dat dit ver strekkende (negatieve) gevolgen heeft voor eigenaren, bestuurders en instituties. Het niet interveniëren heeft dat wel. De consensus die middels de Delphi-methode onder stakeholders is bereikt neemt de belemmeringen weg die uitvoering van de interventies in de weg staan.

Dit kwalitatieve onderzoek volgens de Delphi-methode geeft ook antwoord op vraag op welke wijze dat dient te gebeuren. In de navolgende sub-paragrafen komen achtereenvolgens antwoorden op de vragen **wat** is de probleemstelling, **waarom** dient er geïntervenieerd te worden, **wanneer** is dat zinvol, **wie** dient dat uit te voeren en **welke** maatregelen voorkomen en verminderen de (negatieve) gevolgen. Bovendien levert het onderzoek de bouwstenen voor de ontwikkeling van een **model**.

5.1.1 Welk probleem

Het onderzoek heeft een heldere omschrijving opgeleverd van welk probleem er opgelost dient te worden. De 21 deskundigen op het gebied van krimp en woningmarkt omkaderen het probleem als (boven-) *regionaal en structureel van aard* en het probleem is manifest als collectieve en maatschappelijke aspecten als *leefbaarheid, economische ontwikkeling, imago en veiligheid* in geding zijn, of als individuele aspecten als *waardedaling, onverkoopbaarheid en de financiële gevolgen daarvan, grote proporties aannemen* en op collectief niveau effect sorteren zoals een stagnerende doorstroming, cumulatie van financiële problemen in perifere wijken, stigmatisering van wijken en segregatie van bewonersgroepen.

5.1.2 Waarom en wanneer interveniëren

Het onderzoek geeft antwoord op de vraag waarom er geïntervenieerd dient te worden. Er zijn geen zinvolle argumenten om aan te nemen dat de gevolgen voor de woningmarkt bij krimp *in de tijd gezien of over een groter gebied gezien zich uit nivelleren* en de markt ook zonder interventie weer in evenwicht geraakt. De deskundigen hebben consensus over de verwachting dat het in Nederland *politiek, sociaal en maatschappelijk vanzelfsprekend* is dat door interventies in de markt de gevolgen van overaanbod, leegstand en verpaupering voorkomen of ten minste verminderd moeten worden. *Zelfs in kansloze en kansrijke wijken en regio's* zullen op den duur respectievelijk curatieve en minimale interventies plaatsvinden. Dit onderzoek toont aan dat het interveniëren *geen marktverstoring* is, en dat interventies liefst *preventief* en *op wijkniveau maatwerk* dienen te zijn maar altijd dienen te passen in *een (boven-) regionaal kader*.

5.1.3 Wie intervenueert

Het onderzoek toont aan dat van alle mogelijke allianties *het groeimodel* veruit de voorkeur geniet. De interventie start met de meest voor de hand liggende combinatie van een *gemeente (regie) en een corporatie (uitvoering)*. Een kleine variantie hierop is als een *stadsregio* (voorkeur) of *provincie* (te veraf) de regie neemt en als een al dan niet hiervoor specifiek opgerichte *private woningexploitant* de uitvoering verzorgt. De kleine start-coalitie wordt vervolgens situatie- en locatieafhankelijk uitgebreid met andere relevante stakeholders zoals banken en beleggers.

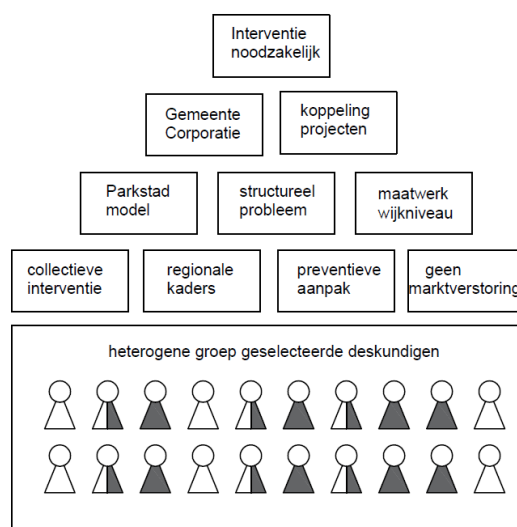
5.1.4 Welke interventies

Het onderzoek geeft antwoord op de vraag op welke wijze en met welke soort interventies de gevolgen bestreden kunnen worden. In ieder geval zullen interventieprogramma's op individueel niveau (restschuld oplossen en opkopen van onverkoopbare woningen) invloed hebben op de collectieve en maatschappelijke beleving van de regio (doorstroming woningmarkt en positieve economische effecten) en vice versa zullen collectieve interventieprogramma's gericht op de huur- en koopmarkt, de economie en de leefbaarheid van invloed zijn op de individuele omstandigheden van woningeigenaren en huurders.

Het onderzoek toont aan dat slechts enkele interventieprogramma's uitvoerbaar zijn. Zoals de business-cases in Parkstad Limburg, de participatie van pensioenfondsen, een tijdelijk gemeentelijk woningbedrijf en de koppeling tussen krimp- en niet-krimp projecten in een regio. Vele andere kwantitatieve experimenten zoals het eerst verduurzamen van de woningen, het schrappen van planvoorraad, het samenvoegen of herbesteden van woningen of het erbij betrekken van landelijke gelegen vastgoed, blijken niet kansrijk.

5.2 Bouwstenen voor een model

Het onderzoek levert bouwstenen voor het ontwikkelen van een (standaard) interventiemodel. Ten eerste zijn er de omschreven criteria wanneer het probleem manifest is. De gemeenschappelijke mening over waarom een interventie noodzakelijk is en over wanneer een interventie uitgevoerd dient te worden, bepalen in welke regio's en wijken een interventieprogramma gelegitimeerd en zinvol is. Het soort interventie en de omvang wordt bepaald door de locatie en situatie (maatwerk op wijkniveau). Bovendien levert het onderzoek een voorzet voor de meest voor de hand liggende coalitie (groeimodel vanuit gemeente en corporatie) en het geeft enkele voorbeelden van zinvolle en minder zinvolle interventies. En dit alles op een zeer solide 'fundament' van de expertise van 21 deskundigen. Bij de modelontwikkeling dienen de criteria en kaders geoperationaliseerd te worden. Deze bouwstenen voor een interventiemodel voegt kennis toe aan het vakgebied van de vastgoedkunde en draagt bij aan de ontwikkeling van de institutionele economie.



Het onderzoek geeft aldus een kader (businesscase Parkstad) voor het op de lange termijn uit de markt nemen van woningen én het op de korte termijn in evenwicht brengen en reguleren van de koop- en huurwoningmarkt middels een opkoopprogramma dat het aanbod van koopwoningen aanzienlijk verkleint en de huurmarkt tijdelijk vergroot.

5.3 Betrouwbaarheid en validiteit

De betrouwbaarheid van de resultaten en de conclusies van dit onderzoek zijn gebaat bij een zeer zorgvuldig onderzoeksproces. Het is derhalve dat er gekozen is voor een zorgvuldige selectie van een relatief grote en heterogene groep deskundigen. Daarbij zijn de resultaten van dit onderzoek niet alleen gebaseerd op het Delphi-onderzoek, maar ook op de theorie vanuit de literatuur en op de praktijkonderzoeken in de krimpregio Parkstad Limburg.

Het literatuuronderzoek is navolgbaar en repliceerbaar, de praktijkonderzoeken ook en het Delphi-onderzoek is zeer zorgvuldig en gestructureerd opgezet en uitgevoerd (interviewformulieren, informatiedocumenten, verslaglegging, opnames en transcripties, reactieschema's en verificatie van data door respondenten). Herhaling van het onderzoek zal bij dezelfde groep deskundigen of zelfs bij een soortgelijke groep van andere deskundigen vanwege de convergentie van argumenten en bij een zelfde gestructureerde aanpak een nagenoeg zelfde resultaat opleveren. De resultaten van het Delphi-onderzoek zijn gebaseerd op de meningen en argumenten van de deskundigen en niet die van de onderzoeker.

Bovendien vergroot de in acht genomen anonimiteit van de respondenten en de data verzamelmethode middels de 63 één-op-één interviews (ruis is tot een minimum beperkt) de validiteit van het onderzoek.

5.4 Reflectie

Om te onderzoeken of en in welke mate interventies de toekomstige ontwikkeling van de regionale woningmarkt (positief) beïnvloeden kun je een ervaren woningmarktconsultant vragen. Of een adviesbureau daar onderzoek naar laten doen. Of een wethouder ernaar vragen. Of twee wethouders. Kortom, kwalitatief onderzoek doen naar een ontwikkeling die ver in de toekomst rijkt heeft net zo'n grote bandbreedte en voorspellende waarde als een DCF-berekening over 40 jaar. Die uitkomst is afhankelijk van de kwaliteit van de input en de exploitatieparameters en de uitkomst is subjectief.

Indien de uitkomsten van het onderzoek gebaseerd zijn op de expertise van 21 deskundigen, en onder leiding van een andere onafhankelijk deskundige geconvergeerd worden naar één standpunt waar consensus over bestaat, dan wordt subjectiviteit langzamerhand geobjectiveerd. En dan is het legitiem dat resultaten, conclusies en aanbevelingen een wetenschappelijke basis krijgen. Zo ook bij dit onderzoek. De beperkingen van een kwalitatief onderzoek worden op deze manier omgezet in een uitdrukkelijke meerwaarde. Immers de resultaten zijn geobjectiveerd, maar daarentegen ook gebaseerd op de expertise van deskundigen én opgetekend middels een zeer ruisloze manier van dataverzameling.

De overblijvende beperking van deze combinatie van theoretisch onderzoek (literatuur + praktijkonderzoek) plus Delphi-onderzoek is van praktische aard. De 'verplichte' gestructureerde opzet en uitvoering kost relatief veel tijd en levert een zeer grote hoeveelheid data op (interviewopnames en transcripties). Het zorgvuldig verwerken daarvan vergt wilskracht en doorzettingsvermogen.

5.5 Aanbevelingen

Zoals in de afbakening van het onderzoek al eerder gesteld, dient vervolgonderzoek de gehele vastgoedmarkt te omvatten. De problematiek van de gevolgen van krimp beperkt zich niet tot de particuliere woningmarkt. De kantoren en winkelmarkt, en met name de maatschappelijk vastgoedmarkt worden beïnvloed door demografische ontwikkelingen in een regio. Deze markten hebben bovendien als voordeel ten opzichte van de particuliere koopwoningmarkt dat er al sprake is van een huursituatie. Het aantal eigenaren (beleggers) is substantieel minder.

Kern van dit onderzoek is de toepassing van de Delphi-methode. Het resultaat van het onderzoek geeft richting aan de oplossing van een toekomstig majeur probleem: de ontwikkeling van de particuliere woningmarkt in perifere krimpgebieden. Het verdient aanbeveling om kwalitatief onderzoek in het algemeen, en deze methode in het bijzonder, vaker toe te passen bij toekomstgerichte gecompliceerde vastgoedvraagstukken. De toevoeging van kennis aan het vakgebied is tweeledig: het door de gestructureerdheid van de methodiek objectiveren van subjectieve meningen en standpunten van deskundigen; en de zorgvuldig verkregen kennis door de bundeling van expertise van de individuele deskundigen is meer dan de som der delen.

In vervolgonderzoek kunnen de aspecten waar wetenschappelijke consensus over bestaat gebruikt worden voor:

- Het opstellen van een kader en criteria voor het bepalen van de soort en het moment van interventie;
- Het opstellen van 'harde' criteria die wel of niet interveniëren legitimeren en die bijvoorbeeld de omvang van het interventiegebied bepalen en aldus de interventiekosten kunnen begrenzen;

De grootste uitdaging ligt op het gebied van het koppelen van deze kwalitatieve onderzoeksmethode (Delphi-methode) aan bijvoorbeeld de kwantitatieve onderzoeksmethode van de reële optietheorie (Linsen, 2015). De Delphi-methode haalt belemmeringen weg zodat interventies gedragen en uitgevoerd worden en de reële optietheorie berekent objectief en rationeel de (toekomstige) waarde van een bepaalde interventie in een bepaald krimpgebied. Immers door het uitrekenen van de vastgoedwaarde van een interventiecomplex, gegeven de huidige woningmarkt en de waarde van de onbebouwde (groene) situatie of de vastgoedwaardestijging van de resterende bebouwing, tegen het licht van de demografische ontwikkeling van deze twee of drie deelmarkten, is het wellicht mogelijk om, naast het verkrijgen van inzicht in de interventiepotentie gegeven de huidige marktomstandigheden, uitspraken te doen over een eventuele toekomstige potentie, gegeven de berekende optiewaarde die een waarde toekent aan de kans dat de interventie in de toekomst financieel haalbaar is, bijvoorbeeld na expiratie van de krapte op de huurmarkt. De reële optietheorie houdt rekening met een scenario dat interventie bij een interventiecomplex niet nu financieel haalbaar is, maar mogelijk wel over een aantal jaar. Door gebruik van deze kwantitatieve methodiek in combinatie met de kwalitatieve Delphi-methode kan inzicht verschaft worden in (1) het wegnemen van belemmeringen voor de uitvoering van een interventie en in (2) de omvang en de waarde van de heden potentiële interventiecomplexen en in (3) de omvang en de waarde van de toekomstig potentiële interventiecomplexen.

Bibliografie

- Arcadis & Paulussen. (2014). *Businesscase hoogbouwflats Parkstad Limburg*. Maastricht: Arcadis Nederland BV.
- Atzema, O., van Rietbergen, T., Lambooy, J., & van Hoof, S. (2015). *Ruimtelijke economische dynamiek. Kijk op bedrijfslocatie en regionale ontwikkeling*. Bussum: Coutinho.
- Baarda, B., & et al. (2012). *Basisboek Kwalitatief Onderzoek. handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.
- Bleys, B., Block, T., Defloor, B., & Paredis, E. (2015). Hoe 'ontgroeien'? Ideeën uit de Degrowth-beweging. *Oikos* 75, 4/2015, 32-40. Opgeroepen op maart 20, 2017, van <https://biblio.ugent.be/publication/7009678/file/7009686>
- Coase, R. (1960, oktober). The Problem of Social Cost. *Journal of Law and Economics*, 1-44.
- Cock Buning de, T., & Honingh, N. (2006). *Review van interactieve en participatieve methoden voor het achterhalen van stakeholdersvisies omtrent genetische modificatie*. Amsterdam: Athena Instituut Vrije Universiteit Amsterdam.
- Dalkey, N., & Helmer, O. (1963, April). An Experimental Application of the Delphi Method to the Use of Experts. *Management Science, Volume 9, Issue 3*, 458 - 467. Opgehaald van <http://socsci2.ucsd.edu/>
- Deetman, W., Mans, J., & Zevenbergen, P. (2011). *Ruimte voor waardevermeerdering. Eindrapportage adviescommissie Deetman bevolkingskrimp Limburg*. Maastricht: Provincie Limburg.
- Dereij, M. (2014). *Krimp in Parkstad. Niet doemdenken maar 'umdenken'*. Heerlen: Universiteit Utrecht.
- Dijkstal, H., & Mans, J. (2009). *Krimp als structureel probleem. Rapportage voor Parkstad Limburg, Topteam Krimp*. Den Haag: Ministerie BZK en ministerie WWI.
- Drentje, A. (2013). *Kopen na de crisis. Doorstroming in een woningmarkt zonder waardeestijging*. Amsterdam: RIGO.
- Drentje, A., & Kromhout, S. (2013). *Restschuld verlagen bij verkoop woning. Onderzoek haalbaarheid vastgoedfonds*. Den Haag: Platform 31, RIGO Research en advies BV.
- Eichholtz, P. (2013). *Financiële haalbaarheid case Hoogbouw. Een nadere analyse*. Utrecht: Finance Ideas.
- Francke, M. (2010). *Krimp en woningprijzen. De invloed van demografische krimp op de woningprijs*. Rotterdam: SEV.
- Franke, & Minne, v. (2013). *Researchpaper 13 07 Working paper effects demographic*. Amsterdam: ASRE. Opgehaald van <http://www.vastgoedkennis.nl/docs/publicaties/>
- Giddens, A., & Dom, L. (2005). Het nut van Giddens' structuratietheorie voor empirisch onderzoek in de sociale wetenschappen. *Mens & Maatschappij jaargang 80 nummer 1*, 69 - 91.
- Groenewegen, P., & Huigen, P. (1992). *Micro-macro vraagstukken in de sociologie en de sociale geografie*. Den Haag: KNAG. Opgeroepen op maart 16, 2017
- Haan de, E. (2002). Machiavelli en de machtsspelen aan de top van de hiërarchie. *Filosofie, 12,5, Oktober/November 2002*. Opgeroepen op maart 25, 2017, van <https://www.ashridge.org.uk/>
- Hazeu, C. A. (2014). *Institutionele economie. Een optiek op organisatie- en sturingsvraagstukken*. Bussum: Uitgeverij Coutinho.
- Hoekveld, J. J. (2015). Spatial differentiation of population development in a declining region: The case of Saarland. *Geografiska Annaler: Seris B, Human Geography 97 (1) Swedisch Society for Anthropology and Geography*, 47-68.
- Hooimeijer, P., & Linde, M. (1988). *Vergrijzing, individualisering en de woningmarkt. Het wodyn-simulatiemodel*. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Hospers, G.-J. (2010). *KRIMP!* Amsterdam: Uitgeverij SUN.
- Instituut Samenleving & Technologie. (2006). *Delphi. Handboek participatieve methoden*. Brussel: Vlaams Parlement. Opgehaald van <http://ist.vito.be/nl/publicaties/>
- Jellema, P. (2014). *IUGR Risk Selection studie*. Amsterdam: VUmc.
- Jonker-Verklaart, M., & Lupi, T. (2017). *Van krimp naar rek. Sturen op de particuliere woningvoorraad in krimp- en anticipeergebieden*. Den Haag: Platform 31.
- Keynes, J. (1936). *The General Theory of Employment, Interest en Money*. Illinois: Dryden Press.
- Kieft, M. (2011). *De Delphi-metode nader bekeken*. Nijmegen: Samenspraak Advies, Informatie over Participatieve Methoden.
- Kooiman, J. (2016, oktober 29). Wij scheiden afval, zij gooien het op straat. *Financieel Dagblad*, p. Weekend 11.
- Leezenberg, M., & Vries, G. d. (2012). *Wetenschapsfilosofie voor geesteswetenschappen*. Amsterdam: University Press.
- Linsen, R. (2015). *Reële opties voor transformatie. Een financiële en technische analyse van de transformatiepotentie binnen de Utrechtse kantorenmarkt*. Amsterdam: ASRE.
- Lupi, T. (2013). *Problemen aan de onderkant particuliere woningmarkt in beeld. Voorstudie bij experiment 'Aanpak goedkope koop'*. Den Haag: Platform 31.
- Meuwissen, J., & Poeth, M. (2016). *Begeleidende notitie bij de resultaten van prognoff 2016*. Maastricht: E.til.
- Meuwissen, J., & Poeth, M. (2016). *Begeleidende notitie bij de resultaten van Prognoff 2016*. Maastricht: Neimed.
- Ministerie BZK. (2016). *Actieplan Bevolkingsdaling. Samenwerkingsafspraken voor een structurele aanpak*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties | Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie. (2016). *Actieplan Bevolkingsdaling. Samenwerkingsafspraken voor een structurele aanpak*. Den Haag: Ministerie BZK.

- Noij, S. (2015). *Krimpregio's en Degrowth. Waar gaan we naar toe en welke stappen we zetten?*. Amsterdam: ASRE.
- Provincies Groningen, Friesland, Gelderland, Zeeland en Limburg. (2016). *Nederland in balans. Een nieuwe koers voor krimpregio's*. Opgeroepen op januari 8, 2007, van <http://www.limburg.nl/>
- Rayens, M. K., & Hahn, E. J. (2000, November). Building consensus using the Policy Delphi Method. *Policy, Politics and Nursing Practice*, 308 - 315.
- RICS London. (2014). *Taxatiestandaarden*. Amsterdam: ASRE.
- RIGO en EIB. (2010). *MKBA Herstructureringsaanpak*. Amsterdam: RIGO.
- Schilder, F., & Conijn, J. (2012). *Restschuld in Nederland. Omvang en consequenties*. Amsterdam: ASRE.
- Schilder, F., & Conijn, J. (2015). *De Nederlandse koopwoningmarkt. Recente ontwikkelingen en de relatie met de hypotheekmarkt*. Amsterdam: ASRE.
- Smith, A. (1936). *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations. Volume 1*. Indianapolis: Liberty Fund.
- Stadsregio Parkstad Limburg. (2017, maart 23). *De regio Parkstad*. Opgehaald van Parkstad Limburg: <http://www.parkstad-limburg.nl/>
- Stadsregio Parkstad Limburg. (2012). *Regionale woonvisie 2012 - 2020. Kiezen voor Parkstad*. Heerlen: Stadsregio Parkstad Limburg.
- Teulings, C., Bovenberg, L., & van Dalen, H. (2003). *De Calculus van het Publieke Belang*. Den Haag: Tilburg University, Kenniscentrum voor Ordeningsvraagstukken.
- van Dooren, F. (2009). *Niccolò Machiavelli, Il Principe | De heerser*. Amsterdam: Athenaeum-Polak & Van Genneep.
- Vis, J. (2006). *Werken met waarde. Analyseren van economische waarde*. Alphen aan de Rijn: Kluwer.
- Visser, A.-J. (2014). *Tweede ronde experimenten bevolkingsdaling. Een tussenstand*. Den Haag: Platform 31.
- Visser, A.-J., Lupi, T., & Dorenbos, R. (2016). *Ondernemerskracht in krimpregio's*. Den Haag: Platform 31.
- Wigman, E., & Salemink, H. (2016a). *Quick scan businesscase 3*. Eindhoven: Stichting INTO Maatschappelijk Vastgoed.
- Wigman, E., & Salemink, H. (2016b). *Quick scan businesscase 4*. Eindhoven: Stichting INTO Maatschappelijk Vastgoed.
- Wigman, E., & Salemink, H. (2016c). *Quick scan businesscase 5*. Eindhoven: Stichting INTO Maatschappelijk Vastgoed.
- Wigman, E., & Salemink, H. (2016d). *Quick scan businesscase 6*. Eindhoven: Stichting INTO Maatschappelijk Vastgoed.
- Wigman, E., Swinkels, K., & van Hassel, E. (2015). *Quick scan Businesscase hoogbouwflats xxx*. Maastricht: Arcadis Nederland BV.
- Wissema, J. G. (1974, september). Delphi-methode. *TED, Management-methoden en -technieken*, afl. 4 1.2.34.A-01 - 1.2.34.A-10.
- Wolfson, D. (2000). *Economische politiek*. Bussum: Coutinho.
- Wyatt, P. (2013). *Property Valuation. Second edition*. New Jersey: Wiley-Blackwell.

Bijlagen

Bijlage 1

Aanvullende informatie over het Parkstad onderzoek (hoofdstuk 3)

- 1.01 Doorrekening businesscase 3 parameters
- 1.02 Doorrekening businesscase 3 aankoopschema
- 1.03 Doorrekening businesscase 3 uitgangspunten
- 1.04 Doorrekening businesscase 3 bedrijfswaarde

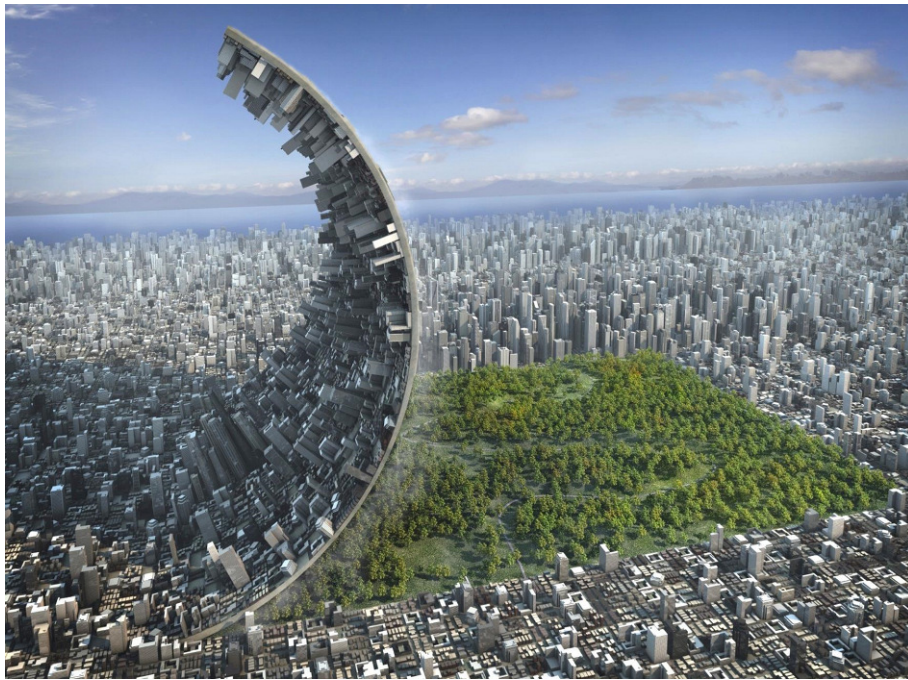
Bijlage 2:

Aanvullende informatie over het Delphi onderzoek (hoofdstuk 4)

- 2.01 Schematische weergave Delphi methode
- 2.02 Programma bijeenkomst focusgroep 23 juni 2016
- 2.03 Deelnemerslijst bijeenkomst 23 juni 2016
- 2.04 Hoofdvragen 1^{ste} interview
- 2.05 Toelichting 1^{ste} interview
- 2.06 Voorbeeld transcriptie 1^{ste} interview 2017.01.19_08.07_01_interview_R5
- 2.07 Mening en argumenten 1^{ste} interviews per respondent
- 2.08 Sensitizing concepts uit empirie (transcripties) naar schema (codebomen)
- 2.09 Gestructureerde data: codebomen
- 2.10 Voorbeeld transcriptie 2^{de} interview 2017.02.15_14.59_02_interview_R3
- 2.11 Manuscript standpunten 2^{de} interviews
- 2.12 Standpunten, argumenten en conclusies na 2^{de} interviews
- 2.13 Samenvatting standpunten en conclusies

RUIMEN van de VASTGOEDMARKT

*Studie naar een model voor het geleidelijk oplossen
van de gevolgen van demografische krimp*



master thesis MSRE



Eric Wigman

info@mre-consultants.nl

April 2017

Begeleiders:

Prof. dr. O.A.L.C. Atzema

Drs. A. Marquard

Doorrekening businesscase **Parklaan Nuth**

Locatie: **Westerbos**
 Onderdeel: Parameters
 Opdrachtgever: Parkstad Limburg



21 maart 2016

| Parameters | | scenario | | | | | scenario |
|---|-------------------|----------------|------------|-------------|---------|---|----------|
| Peildatum | berekend ingevuld | 1 BASIS | 2 positief | 3 negatief | 4 keuze | 5 | keuze |
| Start exploitatie | 2017 | 2017 | | | | | 1 |
| Einddatum exploitatie | 2037 | 2037 | | | | | 1 |
| Lening provincie | € 3.000.000 | € 3.000.000 | | | | | 1 |
| Gemiddelde WOZ waarde (55 woningen) | € 71.000 | € 71.000 | | | | | 1 |
| Gemiddelde WOZ waarde (5 woningen) | € 89.000 | € 89.000 | | | | | 1 |
| | € - | € - | | | | | 1 |
| Aankoop appartementen in % WOZ-waarde | 91,5% | 91,549% | 85% | 100% | | | 1 |
| Waarde ontwikkeling woningen | -2,00% | -2,00% | -5,00% | 0,00% | | | 1 |
| Maximaal redelijke huur (streefhuur) | | | | | | | |
| Maximaal redelijke huur 55 won. | € 630,00 | € 630,00 | | | | | 1 |
| Maximaal redelijke huur 5 won. | € 630,00 | € 630,00 | | | | | 1 |
| | € - | € - | | | | | 1 |
| Huur als percentage maximaal redelijke huur 15 jaar | 81% | 80,748% | 85% | 75% | | | 1 |
| Huur laatste 5 jaar | 70% | 70% | 75% | 65% | | | 1 |
| Managementkosten (excl. BTW) | 4,0% | 4,0% | | | | | 1 |
| Onderhoudskosten per woning | € 898 | € 898 | € 700 | € 1.000 | | | 1 |
| Beheerskosten per woning | € 450 | € 450 | € 350 | € 550 | | | 1 |
| Zakelijke lasten | € 400 | € 400 | | | | | 1 |
| Sloopkosten per woning | € 4.000 | € 4.000 | | | | | 1 |
| Subsidie uitgestelde sloop per woning | € 7.500 | € 7.500 | | | | | 1 |
| Onderhoudskosten laatste 5 jaar | € 362 | € 362 | € 300 | € 500 | | | 1 |

Doorrekening businesscase **Parklaan Nuth**

Locatie: **Westerbos**
 Onderdeel: Parameters
 Opdrachtgever: Parkstad Limburg



21 maart 2016

| Parameters | | scenario | | | | | scenario |
|--|-------------------|-----------|--------------|--------------|-----------|-----|----------|
| Peildatum | berekend ingevuld | 1 BASIS | 2 positief | 3 negatief | 4 keuze | 5 | keuze |
| Kostenstijging | 2,00% | 2,00% | 1,5% | 2,5% | | | 1 |
| Huurstijging (inflatie) | 1,50% | 1,50% | 2,0% | 1,0% | | | 1 |
| Huurstijging (inflatie) laatste 5 jaar | 0,00% | 0,00% | 1,0% | 0,0% | | | 1 |
| Huurderving | 1,50% | 1,50% | 1,0% | 2,0% | | | 1 |
| Mutatiegraad woningen | 6,00% | 6,00% | 5,0% | 10,0% | | | 1 |
| Duur leegstand in maanden | 2 | 2 | 1 | 3 | | | 1 |
| Leegstand voorlaatste jaar | 20,00% | 20,00% | 10,0% | 30,0% | | | 1 |
| Leegstand laatste jaar | 50,00% | 50,00% | 30,0% | 70,0% | | | 1 |
| Verhuiskosten vergoeding | 50,00% | 50,00% | | | | | 1 |
| BTW | 21,00% | 21,00% | | | | | 1 |
| Rente op Lening provincie | 2,90% | 2,90% | | | | | 1 |
| Gemeentelijke rente (interne rente) | 4,00% | 4,00% | | | | | 1 |
| Verhuiskosten vergoeding | € 5.658 | € 5.658 | | | | | 1 |
| Verhuurdersheffing 2014 | 0,381% | 0,381% | | | | | 1 |
| Verhuurdersheffing 2015 | 0,449% | 0,449% | | | | | 1 |
| Verhuurdersheffing 2016 | 0,491% | 0,491% | | | | | 1 |
| Verhuurdersheffing 2017 - 2032 | 0,536% | 0,536% | 0,00% | 0,536% | | | 1 |
| verhuurdersheffing laatste 5 jaar | 0,000% | 0,000% | 0,00% | 0,536% | | | 1 |
| NCW | 0 | NCW Basis | NCW positief | NCW negatief | NCW keuze | NCW | |
| | 0 | 0 | 1.590.972 | -1.475.048 | | | |

Doorrekening businesscase

Locatie:
 Onderdeel: Aankoopschema
 Opdrachtgever: Parkstad Limburg



22 maart 2016

Parameters

| Peildatum | berekend ingevuld | scenario | | | | | scenario keuze |
|--------------------------------------|----------------------|------------|---------------|----------------|-----------------------------|---|-------------------|
| | | 1 BASIS | 2 versneld | 3 vertraagd | 4 ernstige vertraging | 5 | |
| Aankoopschema 55 woningen | | | | | | | |
| Aantal woningen | 55 | 55 | 55 | 55 | 55 | 0 | 1 |
| Initiële aankoop (Start exploitatie) | 30 | 30 | 35 | 20 | 12 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 1 | 10 | 10 | 15 | 5 | 5 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 2 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 3 | 5 | 5 | 0 | 5 | 5 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 4 | 5 | 5 | 0 | 5 | 3 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 3 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 6 | 0 | 0 | 0 | 2 | 3 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 7 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 8 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 9 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 10 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | | 1 |
| Saldo woningen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Aankoopschema Woningtype B | | | | | | | |
| Aantal woningen | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 0 | 1 |
| Initiële aankoop (Start exploitatie) | 3 | 3 | 4 | 2 | 1 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 2 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | | 1 |
| Aantal woningen jaar 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | | 1 |
| Saldo woningen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Doorrekening businesscase

Locatie: XXXXXXXXXX
 Onderdeel: Uitgangspunten
 Opdrachtgever: Parkstad Limburg



Start looptijd 2017

Einde looptijd 2037

Woningtype A

Aantal woningen 55

Vastgoed gegevens

Gemiddelde WOZ waarde € 71.000

Aankoopkosten € 65.000

Jaarlijkse waardevermindering -2%
 i.r.t. aankoopwaarde / WOZ waarde

| | | Huur | Koop |
|-------------------------|----|------|------|
| Incidentele aankoop | | | 30 |
| Aantal woningen jaar 1 | 15 | 40 | 10 |
| Aantal woningen jaar 2 | 10 | 45 | 5 |
| Aantal woningen jaar 3 | 5 | 50 | 5 |
| Aantal woningen jaar 4 | 0 | 55 | 5 |
| Aantal woningen jaar 5 | 0 | 55 | 0 |
| Aantal woningen jaar 6 | 0 | 55 | 0 |
| Aantal woningen jaar 7 | 0 | 55 | 0 |
| Aantal woningen jaar 8 | 0 | 55 | 0 |
| Aantal woningen jaar 9 | 0 | 55 | 0 |
| Aantal woningen jaar 10 | 0 | 55 | 0 |
| Aantal woningen jaar 11 | 0 | 55 | 0 |
| Aantal woningen jaar 12 | 0 | 55 | 0 |
| Aantal woningen jaar 13 | 0 | 55 | 0 |
| Aantal woningen jaar 14 | 0 | 55 | 0 |
| Aantal woningen jaar 15 | 0 | 55 | 0 |
| | | | 55 |

Huuropbrenst per maand

Jaar 1 t/m 15 € 509

Laatste 5 jaar € 441

Huuropbrenst jaar 1 t/m 15 € 6.105

Huuropbrenst laatste 5 jaar € 5.292

Huurderving 1,5%

Huurstijging 1,50%

Huurstijging laatste 5 jaar 0,00%

Onderhoudskosten € 898

Onderhoudskosten laatste 5 jaar € 362

Beheerskosten € 450

Woningtype B

Aantal woningen 5

Vastgoed gegevens

Woz waarde woning B € 89.000

Aankoopkosten € 81.479

Jaarlijkse waardevermindering -2%
 i.r.t. aankoopwaarde / WOZ waarde

| | | huur | Koop |
|-------------------------|---|------|------|
| Incidentele aankoop | | | 3 |
| Aantal woningen jaar 1 | 1 | 4 | 1 |
| Aantal woningen jaar 2 | 0 | 5 | 1 |
| Aantal woningen jaar 3 | 0 | 5 | 0 |
| Aantal woningen jaar 4 | 0 | 5 | 0 |
| Aantal woningen jaar 5 | 0 | 5 | 0 |
| Aantal woningen jaar 6 | 0 | 5 | 0 |
| Aantal woningen jaar 7 | 0 | 5 | 0 |
| Aantal woningen jaar 8 | 0 | 5 | 0 |
| Aantal woningen jaar 9 | 0 | 5 | 0 |
| Aantal woningen jaar 10 | 0 | 5 | 0 |
| Aantal woningen jaar 11 | 0 | 5 | 0 |
| Aantal woningen jaar 12 | 0 | 5 | 0 |
| Aantal woningen jaar 13 | 0 | 5 | 0 |
| Aantal woningen jaar 14 | 0 | 5 | 0 |
| Aantal woningen jaar 15 | 0 | 5 | 0 |
| | | | 5 |

Jaar 1 t/m 15 € 509

Laatste 5 jaar € 441

Huuropbrenst jaar 1 t/m 15 € 6.105

Huuropbrenst laatste 5 jaar € 5.292

Onderhoudskosten € 898

Onderhoudskosten laatste 5 jaar € 362

Beheerskosten € 450

| | |
|-----------------------------------|--------|
| Verhuurdersheffing 2014 | 0,381% |
| Verhuurdersheffing 2015 | 0,449% |
| Verhuurdersheffing 2016 | 0,491% |
| Verhuurdersheffing 2017 - 2032 | 0,536% |
| verhuurdersheffing laatste 5 jaar | 0,000% |

Percentage WOZ waarde

Exploitatiekosten stijging 2,0%

IRR (rendementseis) 4,00%

Vergoeding lening provincie 2,90%

Locatie: **Verkoop Nuth**
Onderdeel: Cashflow
Opdrachtgever: Parkstad Limburg

| jaar | Geldlening | Aankoop | WOZ waarde | rente lening | Sloopkosten | Huur | Frictielegstand | Leegstand | Huurderving |
|---------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-----------|-----------------|-----------|-------------|
| 0 2016 | € 3.000.000 | € 2.194.437 | | | | | | | |
| 1 2017 | | € 716.849 | € 3.196.000 | € -87.000 | | € 238.550 | € 2.386 | | € 3.542 |
| 2 2018 | | € 390.382 | € 3.495.856 | € -87.000 | | € 295.586 | € 2.956 | | € 4.389 |
| 3 2019 | | € 305.887 | € 3.760.062 | € -87.000 | | € 351.087 | € 3.351 | | € 5.216 |
| 4 2020 | | € 299.770 | € 4.012.301 | € -87.000 | | € 388.749 | € 3.726 | | € 5.775 |
| 5 2021 | | € - | € 3.932.055 | € -87.000 | | € 394.580 | € 3.946 | | € 5.860 |
| 6 2022 | | € - | € 3.853.414 | € -87.000 | | € 400.498 | € 4.005 | | € 5.947 |
| 7 2023 | | € - | € 3.776.346 | € -87.000 | | € 406.506 | € 4.065 | | € 6.037 |
| 8 2024 | | € - | € 3.700.819 | € -87.000 | | € 412.604 | € 4.126 | | € 6.127 |
| 9 2025 | | € - | € 3.626.803 | € -87.000 | | € 418.793 | € 4.188 | | € 6.219 |
| 10 2026 | | € - | € 3.554.267 | € -87.000 | | € 425.074 | € 4.251 | | € 6.312 |
| 11 2027 | | € - | € 3.483.181 | € -87.000 | | € 431.451 | € 4.315 | | € 6.407 |
| 12 2028 | | € - | € 3.413.518 | € -87.000 | | € 437.922 | € 4.379 | | € 6.503 |
| 13 2029 | | € - | € 3.345.247 | € -87.000 | | € 444.491 | € 4.445 | | € 6.601 |
| 14 2030 | | € - | € 3.278.342 | € -87.000 | | € 451.159 | € 4.512 | | € 6.700 |
| 15 2031 | | € - | € 3.212.776 | € -87.000 | | € 457.926 | € 4.579 | | € 6.800 |
| 16 2032 | | € - | € 3.148.520 | € -87.000 | | € 317.520 | € 6.972 | | € 4.658 |
| 17 2033 | | € - | € 3.085.550 | € -87.000 | | € 317.520 | € 7.077 | | € 4.657 |
| 18 2034 | | € - | € 3.023.839 | € -87.000 | | € 317.520 | € 7.183 | | € 4.655 |
| 19 2035 | | € - | € 2.963.362 | € -87.000 | | € 317.520 | € 7.290 | € 63.504 | € 3.701 |
| 20 2036 | | € - | € 2.904.095 | € -87.000 | | € 317.520 | € 7.400 | € 158.760 | € 2.270 |
| 21 2037 | € -3.000.000 | | | | € 363.760 | | | | |
| 22 2038 | | | | | | | | | |
| 23 2039 | | | | | | | | | |
| 24 2040 | | | | | | | | | |
| 25 2041 | | | | | | | | | |
| 26 2042 | | | | | | | | | |
| 27 2043 | | | | | | | | | |
| 28 2044 | | | | | | | | | |
| 29 2045 | | | | | | | | | |
| 30 2046 | | | | | | | | | |
| 31 2047 | | | | | | | | | |
| 32 2048 | | | | | | | | | |
| 33 2049 | | | | | | | | | |
| 34 2050 | | | | | | | | | |
| 35 2051 | | | | | | | | | |

€ 3.907.325-

0

| Management k | Onderhoud | Beheerskosten | Zakelijke lasten | verhuiskosten | Verh heffing | Subsidie | Saldo | CW | NCW Kasstromen |
|--------------|-----------|---------------|------------------|---------------|--------------|-----------|--------------|--------------|----------------|
| € -87.777 | | | | | | € 450.000 | € 1.167.786 | € 1.167.786 | € 1.167.786 |
| € -29.247 | € 33.433 | € 17.672 | € 15.708 | | € 17.131 | | € 684.417 | € 658.093 | € 509.693 |
| € -16.246 | € 43.911 | € 23.409 | € 19.560 | | € 18.738 | | € 311.006 | € 287.542 | € 222.151 |
| € -12.984 | € 50.031 | € 26.265 | € 22.285 | | € 20.154 | | € 182.087 | € 161.875 | € 60.275 |
| € -12.979 | € 55.891 | € 29.226 | € 24.896 | | € 21.506 | | € 152.020 | € 129.947 | € -69.672 |
| € - | € 59.488 | € 29.810 | € 26.498 | | € 21.076 | | € 160.903 | € 132.250 | € 62.578 |
| € - | € 60.678 | € 30.406 | € 27.028 | | € 20.654 | | € 164.780 | € 130.228 | € 192.806 |
| € - | € 61.891 | € 31.015 | € 27.568 | | € 20.241 | | € 168.689 | € 128.190 | € 320.996 |
| € - | € 63.129 | € 31.635 | € 28.120 | | € 19.836 | | € 172.630 | € 126.139 | € 447.135 |
| € - | € 64.392 | € 32.267 | € 28.682 | | € 19.440 | | € 176.605 | € 124.080 | € 571.215 |
| € - | € 65.679 | € 32.913 | € 29.256 | | € 19.051 | | € 180.612 | € 122.015 | € 693.230 |
| € - | € 27.006 | € 33.571 | € 29.841 | | € 18.670 | | € 224.641 | € 145.923 | € 839.153 |
| € - | € 27.546 | € 34.243 | € 30.438 | | € 18.296 | | € 229.517 | € 143.356 | € 982.509 |
| € - | € 28.097 | € 34.927 | € 31.047 | | € 17.931 | | € 234.444 | € 140.801 | € 1.123.310 |
| € - | € 28.659 | € 35.626 | € 31.667 | | € 17.572 | | € 239.423 | € 138.261 | € 1.261.570 |
| € - | € 29.232 | € 36.338 | € 32.301 | | € 17.220 | | € 244.454 | € 135.737 | € 1.397.307 |
| € - | € 29.817 | € 37.065 | € 32.947 | | € - | | € 119.061 | € 63.568 | € 1.460.875 |
| € - | € 30.413 | € 37.807 | € 33.606 | | € - | | € 116.961 | € 60.045 | € 1.520.920 |
| € - | € 31.022 | € 38.563 | € 34.278 | | € - | | € 114.820 | € 56.678 | € 1.577.598 |
| € - | € 31.642 | € 39.334 | € 34.963 | | € - | | € 50.085 | € 23.773 | € 1.601.371 |
| € - | € 32.275 | € 40.121 | € 35.663 | € 228.448 | € - | | € 274.416 | € 125.240 | € 1.476.131 |
| | | | | | | | € 3.363.760- | € 1.476.131- | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |
| | | | | | | | € - | € - | € - |

0

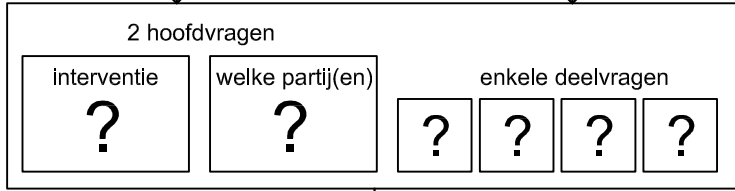
theorie

Smith
 institutionele economie
 literatuur
 Saarland Keynes

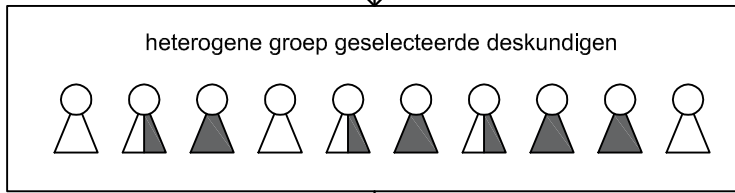
praktijk

praktijkonderzoek
 krimpregio
 Parkstad Limburg

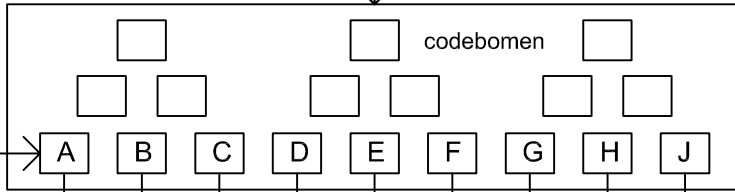
schematische weergave
 Delphi onderzoeksmethode



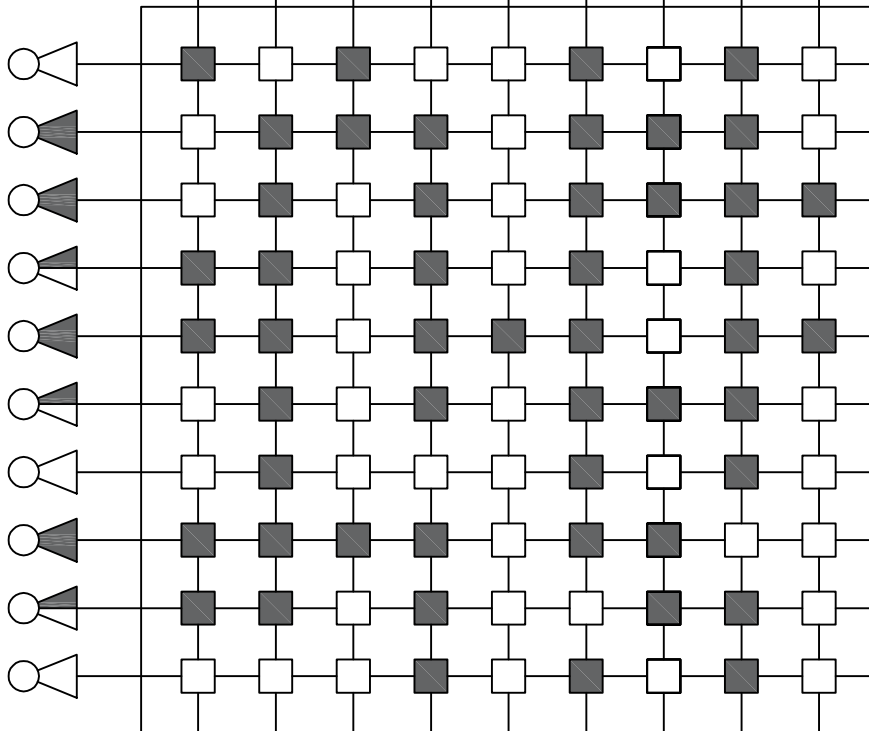
vragen



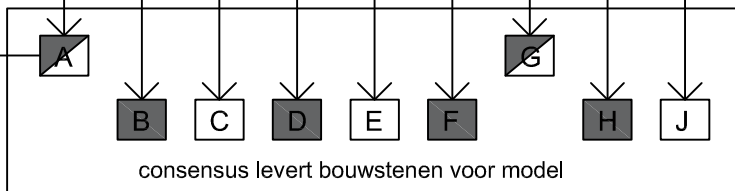
panel
 geen consensus
 items



iteratief proces



convergentie standpunten
 iteratief proces van voorleggen en bediscussieren
 van voor- en tegenargumenten
 geïmmitiseerd samenvatten en opnieuw voorleggen
 totdat consensus is bereikt door convergentie
 van standpunten



conclusie
 consensus

Leerkring aanpak particuliere woningvoorraad in krimp- en anticipatiegebieden

Bijeenkomst 3: rollen en verantwoordelijkheden

Datum: donderdag 23 juni, 11.00 – 16.00 uur (inloop vanaf 10.30 uur)

Locatie: Stadhuis Terneuzen, Stadhuisplein 1, Stadhuisplein 1, 4531 GZ Terneuzen

Programma:

| | |
|-------------------|---|
| 10:30 – 11:00 uur | Inloop |
| 11:00 – 11:15 uur | Welkom en toelichting programma <i>door Anne-Jo Visser, Platform31</i> |
| 11:15 – 11:30 uur | Actualiteit vanuit het Rijk & update statistische verkenningen <i>door Kathrin Becker, ministerie van BZK</i> |
| 11:30 – 12:00 uur | Rollen en verantwoordelijkheden van partijen <i>door Tineke Lupi en Marieke Jonker-Verkaart</i> |
| 12:00 – 12:30 uur | Visie en rol van de Rabobank in aanpak Zeeuwse particuliere voorraad <i>door Caro Dehulsters, Rabobank Zeeuws-Vlaanderen</i> |
| 12:30 – 14:30 uur | Projectbezoek (incl. lunch) |
| 14:30 – 14:45 uur | Koffie- en theepauze |
| 14:45 – 15:45 uur | Rollenspel <i>o.l.v. Eric Wigman, MRE consultants en Anne-Jo Visser, Platform31</i> |
| 15:45 – 16:00 uur | Afsluiting <i>door Anne-Jo Visser, Platform31</i> |

Deelnemerslijst

Leerkring aanpak particuliere woningvoorraad in krimp- en anticipeergebieden

Donderdag 23 juni 2016, Terneuzen (Zeeland)

| Naam | Functie | Organisatie |
|-------------------------|---|---|
| Kathrin Becker | Senior beleidsmedewerker | Ministerie van BZK |
| Ankie Bosch | Beleidsadviseur Wonen en demografische ontwikkeling | Gemeente Roerdalen |
| Hilbert Bouwman | Relatiemanager Zuid-West-Nederland | SVn |
| Reint Brondijk | Relatiemanager en adviseur | SvN en consultancy Brondijk “sprekend in wonen en duurzaamheid” |
| Ingrid Buurstra | Beleidsmedewerker wonen | Provincie Friesland |
| Charles Claessens | Kennisstrateeg | Provincie Limburg |
| Caro Dehulsters | Directeur particulieren | Rabobank Zeeuws-Vlaanderen |
| Mark van Deutekom | Teamleider ontwikkeling | Gemeente Achtkarspelen |
| Petra Dieleman | Beleidsmedewerker | Provincie Zeeland |
| Janine Geerse | Procesmedewerker Wonen & Leefomgeving | Regio Achterhoek |
| Wietze van der Harst | Beleidsmedewerker Wonen | Gemeente Borger-Odoorn |
| Eelkje Idsardi | Adviseur Wonen | Gemeente Achtkarspelen |
| Marieke Jonker-Verkaart | Projectleider | Platform31 |
| Leon Kaagman | Senior Beleidsmedewerker Wonen & Demografie | Provincie Zeeland |
| Saskia van der Kamp | Adviseur Wonen | Provincie Friesland |
| Tineke Lupi | Projectleider | Platform31 |
| Gerard Meijers | Beleidsmedewerker Wonen | Gemeente Heerlen |
| Jelle Merkus | Beleidsmedewerker Ruimte, Wonen en Leefomgeving | Provincie Limburg |
| Ida Nieboer | Projectmedewerker bevolkingsdaling | Provincie Groningen |
| Rob Ooms | Adviseur | Zelfstandig |
| Marcel de Paauw | Senior beleidsadviseur Ruimte en Wonen | Gemeente Sluis |
| Jan Rademaker | Programmamedewerker | Stadsregio Parkstad-Limburg |
| Martin Roobol | Programmamanager Ruimte en Economie | Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard |
| Harry Salemink | Directeur / bestuurder | Salberg b.v./ Stichting Into maatschappelijk vastgoed |
| Carla Snels | Directie- en bestuursadviseur | Gemeente Aalten |
| Ytsen Strikwerda | Strategisch relatiemanager | Elkien |
| Hans Suurmond | Regionaal coördinator volkshuisvesting | Gemeente Bronckhorst |
| Nynke Talstra | Adviseur | Doarpswurk |
| Erik Theunissen | Planoloog | Gemeente Kerkrade |
| Anne-Jo Visser | Programmamanager Wonen | Platform31 |
| Karin Wierda | Projectleider krimp | Provincie Friesland |
| Eric Wigman | Vastgoedconsultant / bestuurder | MRE Consultants / Stichting Into maatschappelijk vastgoed |
| Sandra ten Wolde | Programma-adviseur Wonen | Provincie Gelderland |

Dick van der Wouw
Madelon Wuts-Sliggers

Bert Zanting

Senior onderzoeker/beleidsadviseur
Beleidsmedewerker ruimtelijke
ordering/ volkshuisvesting
Adviseur

Zeeuwse Bibliotheek
Gemeente Leudal

Provincie Zeeland

1^{ste} INTERVIEWVRAGEN

Delphi-onderzoek Master thesis “Het RUIJEN van de VASTGOEDMARKT”

Onderzoeker: Eric Wigman

Begeleider: Prof. dr. Oedzge Atzema

Inleiding

Het CBS prognosticeert voor de regio Parkstad op de lange termijn een inwonersdaling van ca. 65.000*. Recent onderzoek in Parkstad toont aan dat bepaalde (grote) segmenten van de (koop-) woningmarkt een structurele waardedaling kennen van ca. 30% en dientengevolge bijna onverkoopbare woningen*. Het op de korte termijn omzetten van koopwoningen naar huurwoningen en het op de lange termijn uit de markt nemen van vele woningen lijkt een oplossing.

Hoofdvraag 1

Welke argumenten zijn er, vanuit uw perspectief, om te interveniëren in specifieke delen van de woningmarkt om daarmee de negatieve gevolgen van regionale demografische krimp (structurele waardedaling, verelendung) te voorkomen of te verminderen. Bijvoorbeeld door het op termijn uit de markt nemen van een (aanzienlijk) deel van de woningen waar nu of in de toekomst geen vraag meer naar is? (Opkopen van particulier bezit, tijdelijk verhuren en op termijn sloop). Of welke argumenten zijn er om te veronderstellen dat dit deel van de (woning-) markt zonder interventie vanzelf weer hersteld?

Hoofdvraag 2

Als deze interventie een methode zou zijn om de (koop-) woningmarkt op korte termijn te verbeteren en op de lange termijn de negatieve gevolgen van krimp te voorkomen of te verminderen, zijn er alsdan argumenten om te veronderstellen dat de woningcorporaties deze taak (geheel) moeten uitvoeren? En welke argumenten zijn er om een of meerdere andere stakeholders het initiatief en/of de uitvoering er van voor hun rekening te laten nemen? Te denken valt aan een gemeente, een belegger of een andere exploitatiemaatschappij?

*zie toelichting

TOELICHTING

Delphi-onderzoek Master thesis “Het RUIIMEN van de VASTGOEDMARKT”

Onderzoeker: Eric Wigman

Begeleider: Prof. dr. Oedzge Atzema

Subvragen

Bij vraag 1:

Welke gevolgen van krimp zijn reeds nu en welke zijn in de toekomst zichtbaar in de regionale woningmarkt? En welke indicatoren zijn goede voorspellers van de gevolgen van krimp voor de woningmarkt? In welke mate is het opkopen van particuliere woningen en het hierdoor op korte termijn verkleinen van het aanbod een oplossing voor de koopwoningmarkt? En is het ‘omzetten’ van koop- naar huurwoningen en op de lange termijn de sloop er van een structurele oplossing voor de gevolgen van krimp?

Bij vraag 2:

Wie (van de ca. 10 stakeholders) is probleemhouder en wie is (mede) verantwoordelijk?

Welke partij (of partijen) dient te zorgen voor de oplossing en welke partij neemt het initiatief?

Welke allianties zijn denkbaar, haalbaar en/of noodzakelijk?

Toelichting stakeholders en hun positie

Uit de onderzoeken in Parkstad Limburg kunnen 10 stakeholders worden onderscheiden met hun bijdrage of niet-bijdrage aan de oplossing van de gezamenlijke uitdaging: het voorkomen of verminderen van de negatieve gevolgen van krimp voor de (koop-) woningmarkt.

Zoals (1) de Rijksoverheid die middels een experimentenstatus de looptijd van de businesscases met ca. 3 jaar kan verkorten door het schrappen van de verhuurdersheffing. Inmiddels is bekend dat het ministerie (onder voorwaarden) niet meer vast houdt aan de verhuurdersheffing bij deze bijzondere gevallen. Nu dient zij nog een aanwijzing te geven aan ‘de NHG’ om (deels) uit te keren in geval van restschuld? En (2) de Provincie die overweegt of financiering (ca. € 25 miljoen) en subsidiëring (sloopkosten ca. € 6,6 miljoen) noodzakelijk en wenselijk is? En (3) de Stadsregio die dient te zorgen voor de noodzakelijke ‘boven-’gemeentelijke en dus regionale regievoering en besluitvorming en (4) de Gemeenten die veel moeite hebben met het tijdelijke (blote) eigendom van de woningen (kan een wethouder de businesscase uitleggen aan de raad?). En (5) de Corporaties die zich afvragen of zij alle gelag moeten betalen? Moeten zij de hele businesscase uitvoeren/alle risico’s dragen, inclusief het eigendom, de exploitatie en uiteindelijk de sloop van de woningen?

En dan nog enkele relevante (semi-) private partijen zoals (6) een (nieuwe) Exploitatiemaatschappij (een SPV). Moet zij slechts risicoloos exploiteren of draagt zij ook risico’s zoals eigendom, leegstand en exploitatietekorten? En (7) de NHG, die betalen de gehele restschuld indien bijvoorbeeld de partner overlijdt maar betalen niets in deze bijzondere gevallen. En (8) de Banken, zij waren het toch die de aflossingsvrije tophypotheken verkochten aan de onderkant van de woningmarkt? En tot slot (9) de Vastgoed-tussenhandelaren die ruim geld verdienen aan het uitponden. En last but not least (10) de (onderzochte 881) koopwoning-eigenaren die nu zo’n € 25.000,- per appartement onder water staan, maar die vooral in een uitzichtloze (financiële en vastgoed-) positie verkeren nu de waardedaling vanwege de ontbrekende vraag verder doorzet ondanks de gunstige economische vooruitzichten in de rest van de Nederlandse woningmarkt.

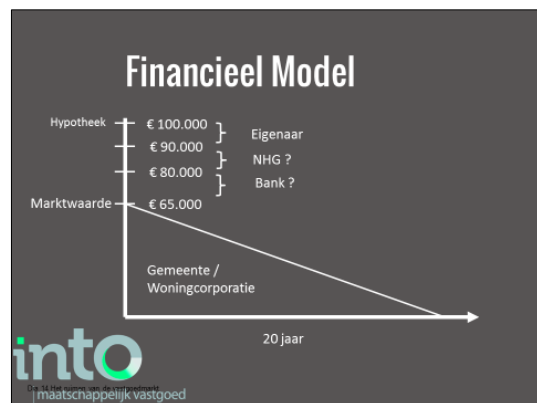
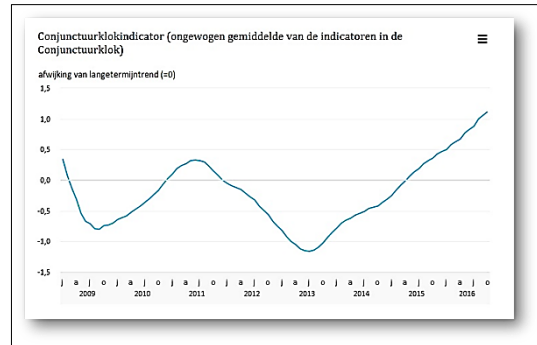
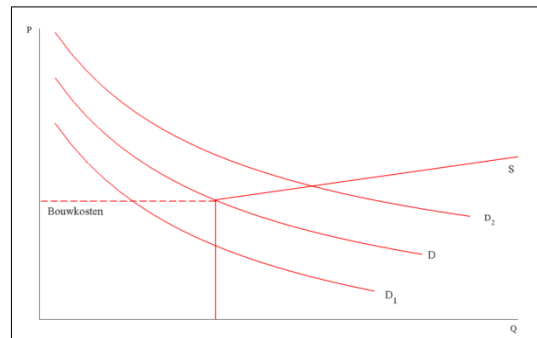
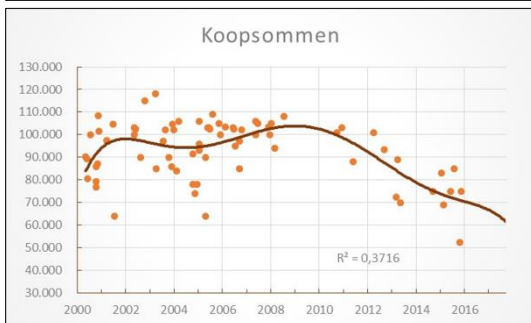
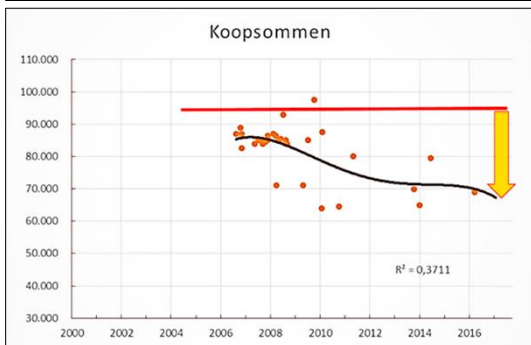
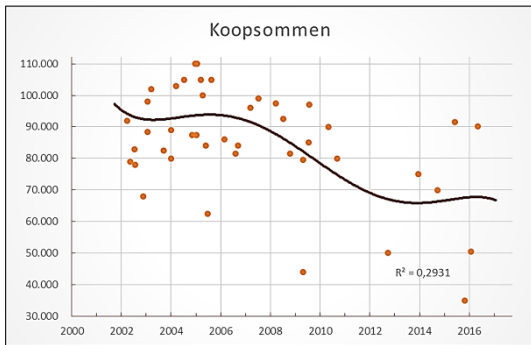
Toelichting Delphi onderzoeksmethode

Een methode om opinies van deskundigen en direct betrokkenen/stakeholders in kaart te brengen en door convergentie van antwoorden consensus te creëren ten aanzien van de gewenste oplossingsrichting zonder dat interactie het proces en de uitkomsten kan beïnvloeden.

Een werkwijze die gekenmerkt wordt door anonimiteit, informatievergaring in meerdere rondes en gestructureerde feedback-processen, en die vooral bruikbare informatie op levert in complexe probleemsituaties (ruimen van de woningmarkt), en waarbij individuele percepties van betrokkenen een belangrijke rol spelen (Kieft, 2011).

De methode onderzoekt de haalbaarheid van een gemeenschappelijke stellingname over toekomstige ontwikkelingen (particuliere woningmarkt bij krimp). De te hanteren techniek bestaat uit interviews/mondelinge enquêtes die in verschillende rondes wordt ontwikkeld en toegespitst. De ingeschakelde deskundigen worden bij elk nieuw contact geconfronteerd met elkaars (geanonimiseerde) kennis en standpunten. Zo wordt toegewerkt naar een gefundeerde gemeenschappelijke stellingname. Door de deelnemers bij elke nieuwe ronde te confronteren met elkaars ideeën en inzichten wordt tevens geprobeerd te komen tot een gefundeerde consensus ten aanzien van het gepercipieerde probleem. (Dalkey en Helmer 1963, Bijl, 1991).

Bij dit onderzoek zijn 20 deskundigen betrokken (ministerie BZK c.s. (2x), provincies (4x), stadsregio (2x), gemeenten (4x), corporaties (4x), exploitatie maatschappij / beleggers (2x), banken (2x).



Links:
 Waardeverloop 3 appartementencomplexen Parkstad Limburg

Rechts:
 Prijselasticiteit bij vraaguitval zonder aanbodreductie
 Conjunctuurstijging in Nederland sedert 2013
 Schema financieel model Parkstad

Bevolkingsontwikkeling Parkstad Limburg (2014)
 (2016: E'til prognose 184.357 inw. daling 26%)

| | Inwoners | | | | | Bevolkingsontwikkeling per tijdvak (abs.) | | | | | Inwoners | |
|----------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---|---------------|--|--|--|----------|--|
| | 1-1-2014 | 2014-2019 | 2020-2029 | 2030-2039 | 2040-2049 | 1-1-2050 | | | | | | |
| Provincie Limburg | 1.120.000 | -17.300 | -39.200 | -62.500 | -77.100 | 923.900 | (-18%) | | | | | |
| Stedelijke gebieden ⁴ | 553.600 | -3.900 | -11.700 | -22.300 | -28.400 | 487.300 | (-12%) | | | | | |
| Landelijke gebieden | 566.400 | -13.400 | -27.500 | -40.200 | -48.700 | 436.600 | (-23%) | | | | | |
| Noord-Limburg | 280.500 | -1.100 | -4.100 | -9.800 | -14.800 | 250.700 | (-11%) | | | | | |
| Midden-Limburg | 235.300 | -900 | -4.700 | -10.800 | -14.700 | 204.200 | (-13%) | | | | | |
| Zuid-Limburg | 604.200 | -15.300 | -30.400 | -41.900 | -47.600 | 469.000 | (-22%) | | | | | |
| Regio Maasduinen | 38.300 | -600 | -1.200 | -2.000 | -2.800 | 31.700 | (-17%) | | | | | |
| Regio Venlo | 157.400 | -800 | -3.000 | -6.200 | -8.400 | 139.000 | (-12%) | | | | | |
| Regio Venray | 84.800 | 300 | 100 | -1.600 | -3.600 | 80.000 | (-6%) | | | | | |
| Regio Midden-Limburg | 235.300 | -900 | -4.700 | -10.800 | -14.700 | 204.200 | (-13%) | | | | | |
| Westelijke Mijnstreek | 148.300 | -4.600 | -8.900 | -11.800 | -13.800 | 109.200 | (-26%) | | | | | |
| Parkstad Limburg | 248.300 | -8.200 | -15.900 | -20.300 | -22.400 | 181.500 | (-27%) | | | | | |
| Maastricht & Mergelland | 207.600 | -2.500 | -5.600 | -9.800 | -11.400 | 178.300 | (-14%) | | | | | |

Staat 2.3 Ontwikkeling van de bevolking in de provincie Limburg, 2014-2050
 Bron: CBS Statline en Etil

⁴ De stedelijke gebieden worden hier gevormd door de 7 Limburgse centrumgemeenten (Venlo, Venray, Weert, Roermond, Sittard, Heerlen en Maastricht).

| 2017.01.19_08.07_01_interview_R5 | |
|----------------------------------|------------|
| Aantal minuten: | 25 |
| Aantal sprekers: | 2 |
| Taal: | Nederlands |

SP1: Dit is het eerste interview in het kader van het onderzoek naar de gevolgen van krimp voor de woningmarkt. Onderzoeker en interviewer is Eric Wigman, in het kader van de masterthesis aan de ASRE, onder begeleiding van professor Oedzge Atzema. Geïnterviewde is de heer ██████████ groep bestuurders. Geanonimiseerd als respondentnummer 5. Datum vandaag is 19 januari 2017 en het is inmiddels kwart over 8, of nog net niet, het is 7 over acht. Interview wordt mondeling en telefonisch afgenomen.

██████████ ik vraag je als eerste vraag of je er mee akkoord gaat dat ik het interview opneem, en dat de transcriptie daarvan geanonimiseerd, zoals ik al eerder zei, en ook vertrouwelijk wordt opgenomen in het onderzoek.

SP2: Ja, daar ben ik mee akkoord.

SP1: Mooi. Zijn er overigens vragen voorafgaand aan de hoofdvragen die we zo meteen gaan bespreken? Zijn er van jou al vragen over de toelichting, de inleiding, of iets in die geest van het onderzoek?

SP2: Nee, geen vragen.

SP1: Mooi, dan verzoek ik je vriendelijk..., het gaat mij om de argumenten. En niet zozeer om je mening. Je mening uiteraard ook, maar meer om de onderbouwing ervan, de argumenten. Daar ben ik bijzonder in geïnteresseerd. Maar dat wist je eigenlijk al.

Dan gaan we naar de hoofdvraag, nummer 1. Ik zal hem niet helemaal voorlezen, want je kent hem. Maar welke argumenten zijn er om te interveniëren in de woningmarkt, als ik het kort samenvat. Of welke argumenten zijn er om bijvoorbeeld niet in de woningmarkt te interveniëren. Met aankopen of business cases. Of, komt die woningmarkt vanzelf weer goed bijvoorbeeld. Wat is daar jouw mening en argumentatie voor?

SP2: Wat vanuit mijn perspectief belangrijk is, is de vraag wat is het probleem van de woningmarkt. En als je dat probleem helder hebt, je hebt daar met elkaar overeenstemming over, dan heb je wellicht ook de argumenten om wel of niet te interveniëren. Ik zal een voorbeeld noemen. Als we waardedaling en de leegstand en het op slot raken van de woningmarkt, een markt vraagstuk, dan is het maar de vraag of je moet interveniëren. Als dat het enige probleem is, dan zou je ook kunnen beargumenteren dat die markt, duidelijk een zelfreinigend vermogen moet hebben, waardedaling is op zich weliswaar een individueel probleem, maar nog geen collectief en maatschappelijk probleem. Dus dan gaat het over stag, en moet de markt zijn werk doen. Als het probleem wellicht zou zijn dat, als in vervolg die waardedaling en het op slot raken van de woningmarkt ook steeds meer leegstand ontstaat, leegstand leidt tot verelendung, en die zou leiden tot het tegengaan van de economische ontwikkelen van de regio, dan zou het probleem een heel ander probleem zijn. Dan is zeg maar de, dan zijn je problemen op de woningmarkt slechts oorzaken. En het probleem is eigenlijk dat de economische ontwikkeling van de regio wordt belemmerd. En als dat het

probleem zou zijn, dan is er wel degelijk vanuit een politieke en maatschappelijke invalshoek, een duidelijke reden om te interveniëren. Dus voor mij is de hoofdvraag, wat is het probleem?

- SP1: Ja. Als je dan een beetje de regio kent, je kent de regio wellicht, maar je kunt je er ook wel een beeld van vormen, van de regio. Dat is overigens niet alleen Parkstad, maar dat geldt ook voor Noordoost Groningen, en delen van Friesland, en ik geloof in de Achterhoek hebben ze daar ook last van, en in Zeeuws-Vlaanderen. Dus dat zijn van die gebieden waar in ieder geval de bevolking, net als in Parkstad, de komende 10, 20, 30 jaar aanzienlijk terugloopt. En met aanzienlijk bedoel ik dat je van je 240.000 inwoners in Parkstad straks gewoon er 60.000 kwijt bent. Dus dan zit je nog op 180.000. Dan kan iedere kleuter je voorrekenen dat je dan ook ongeveer zo'n 20.000 of 30.000 huizen te veel hebt. Tenzij je alle andere inwoners van Parkstad verspreidt over de huizen. Dat zal waarschijnlijk niet gebeuren. Maar voel jij dan al een probleem aankomen? Een probleem daar zoals jij zegt, maatschappelijke of economische impact heeft. Of zeg je nee, mijn gevoel is, dat komt weer goed.
- SP2: Leegstand, verpaupering, verelendung, kan leiden tot zowel economische belemmering, in groei van de regio. Kan ook leiden tot sociale problemen. En dat zijn in mijn beleving problemen die op enig moment, en dan is het wellicht goed om die problemen proberen voor te zijn. Dus te proberen actief daarop te acteren. Dat zijn problemen die in mijn optiek rechtvaardigen om te interveniëren. Als het probleem zich beperkt tot een markt die op slot zit, en die optelsom waarin eigenaren te maken hebben met waardedaling en onder water staan van hun schulden. Is dat in mijn beleving, hoe jammer het ook is voor de individuen, geen reden om maatschappelijk te interveniëren.
- SP1: Ja, snap ik. Kenmerk van de Nederlandse woningmarkt is dat je als schuldekker geloof ik heet dat dan zo, in ieder geval, als je onder water staat, en je hebt dus zo'n 30.000 euro verschil tussen je vreemd vermogen, je hypotheek en de waarde van je pand, dan is er in Nederland zoiets, als je dat dan toch wil verkopen, of moet verkopen. Omdat je een baan ergens anders hebt, of omdat je met je kinderen naar een eengezinswoning wil, en je doet dat dan toch, dan zul je voor die schuld moeten opdraaien. En in Amerika, waar de crisis ontstaan is, vanwege het feit dat ze daar de schuldenaar, die kon gewoon de sleutel inleveren bij de bank. Zeggen, luister bank, volgens mij heb jij een probleem. Hier heb je mijn huis, hier heb je mijn sleutel, bekijk het maar met je hypotheek. Hier in Nederland gaat dat niet, dus hier ook in Parkstad niet. Die mensen worden tot Sint Juttemis vervolgd met die restschuld. Zo hebben we dat in Nederland nou eenmaal geregeld. Verwacht je dan dat dit een stille leegstand zal zijn? Dus niet feitelijke leegstand, maar als ze weg konden, dan waren ze weg, en dan had je wel die verelendung. En nu dat niet kan, nu we dat hier in Nederland wettelijk hebben dichtgetimmerd, blijft ook iedereen zitten, en zeg je, is het ineens een individueel probleem. Hoe kijk je daar tegenaan?
- SP2: Dat is een grote zoektocht. De zoektocht is natuurlijk, waar haal je de individuele verantwoordelijkheid, en ook de individuele risico's, waar houden die op. En waar vind je, bijna een politiek vraagstuk, en waar begint je maatschappelijke en publieke verantwoordelijkheid. Ik constateer dat er in Nederland constructen zijn en afspraken, die maken dat in ieder geval banken en geldverstrekkers risico's kunnen verzekeren of hebben afgedekt. Ik constateer dat mensen hypotheek hebben gekregen en daar risico's in hebben genomen. En hoe erg dat ook is, en

dat merk ik oprecht. Dat rechtvaardigt nog niet maatschappelijk en publiekelijk inschrijven.

SP1: Snap ik, ik maak het wat scherper voor jou, en dat doe ik met opzet uiteraard. Dan geef ik je mee dat ik destijds een appartement heb gekocht, ik ben nu de koper bij wijze van spreken. Voor honderdduizend euro. Ik heb nu de pech dat dat nu nog maar 60.000 euro waard is. Maar ik zit in een regio, en dat had ik even niet in de gaten als koper, die te maken heeft met krimp. Dus met demografische bevolkingsdaling. Daar kan ik waarschijnlijk niets aan doen. Ja, ik kan heel veel kinderen krijgen, maar als mijn regiocollega's dat niet doen, dan nogmaals, stijgt dat aantal bewoners niet. Dus de regio heeft last van substantiële daling van het aantal bewoners. En daardoor is mijn appartement ineens onverkoopbaar. Is dat een maatschappelijk probleem in jouw ogen? Of zeg je nee, dan nog geldt de individuele verantwoordelijkheid.

SP2: Ik zal daar een tegencasus tegenin brengen. Er worden op dit moment landelijk, bij tijd en wijlen bosjes mensen ontslagen. Of bosjes mensen komen door privé omstandigheden, met name scheidingen, in een ander financieel huishoudboekje terecht. En die mensen, die worden geconfronteerd met dat hun inkomsten dalen, en dat ze een lening niet op kunnen brengen. In essentie lopen die mensen dan tegen hetzelfde probleem aan. En dat lossen we met elkaar niet op. We hebben ook daarvoor een code. Hoe erg we het met elkaar ook vinden, blijkbaar vinden we dat niet een reden om maatschappelijk al die mensen die ontslagen worden omdat de fabriek niet gaat, om die met overheidsmiddelen te helpen om die restschuld die overblijft omdat ze noodgedwongen hun woning moeten verkopen, om die restschuld op een of andere manier, die mensen die restschuld kwijt te schelden.

SP1: Dat blijft, zeg jij, als ik het goed beluister... Dus niet als het om honderdduizend inwoners gaat of zo, want dan schat ik in dat je er dan toch het maatschappelijk belang van inziet. Maar a priori zeg jij, blijft het een individueel probleem. Als je schulden aangaat bij Wehkamp, dan zijn dat je eigen keuzes die je maakt.

SP2: Ja. Dus, voor mij is in de argumentatie telkens de vraag, ontstaat er een maatschappelijk publiek belang. En dat kan te maken hebben met dat de economische ontwikkeling van de regio wordt belemmerd. Het kan te maken hebben met sociale problematiek. Esthetica en ruimtelijke ordening vind ik al twijfelachtig. Maar het gaat telkens over, wat is het probleem. Rechtvaardigt dat probleem publiekelijk en maatschappelijk ingrijpen.

SP1: Ik rond af deze eerste hoofdvraag, met toch nog even scherp twee voorbeelden uit diezelfde regio. De mijnsluiting, nog maar een jaar of 30 of 40 geleden geloof ik, de mijnsluiting zeg jij, dat was iets waar de hele regio last van had, maar dat was geen reden om in de individuele problematiek van bijvoorbeeld waardedaling, ik weet niet of er toen waardedaling was, ik geloof niet dat er toen zoveel eigendom was, maar stel dat. Dan zijn de individuele problemen, stel dat je een restschuld krijgt als je je baan bij de mijnen kwijt raakt, die mijnsluiting en de demografische ontwikkeling, dat zijn weliswaar problemen die de hele regio aangaan, maar je zegt dan, schat ik in, dat blijft een individueel probleem welke gevolgen daaraan gekoppeld worden.

SP2: Nee dat wil ik niet zeggen. Omdat ik denk dat de mijnsluiting een vraagstuk is van een last van compleet andere omvang. Dat ging niet over... dat ging letterlijk

over de hele provincie. Over een hele regio die significant, op het moment dat er honderdduizenden mensen werkelijk op straat komen te staan, is er een heel ander vraagstuk. Daar overigens heeft de overheid ervoor gekozen om met name de oplossing te zoeken in het promoten van een nieuwe werkgelegenheid. Je kunt het een beetje vergelijken met interventie van de provinciale en rijksoverheid, bij de sluiting van Mitsubishi in Born, om die hier wel naar toe te halen. Dat is een lichte interventie. Dit is niet het oplossen van het individuele probleem als het gaat over restschuld en leningen.

- SP1: Nee, dan zal denk ik de mijnwerker van destijds, die zal niet zozeer restschuld en eigendom hebben gehad, volgens mij was het hoofdzakelijk een huurmarkt, de verhalen met huurwoningen denk ik. Maar stel dat hij tienduizenden euro's schuld zou hebben bij Wehkamp, en als hij dan toevallig zijn baan zou kwijtraken en dat niet meer kon afbetalen. Dan begrijp ik je toch goed, dan is het maatschappelijke probleem, het zorgen voor weer een reële economie, dat is iets waar de overheid of waar anderen zich, waar je zou kunnen interveniëren. En het individuele probleem van dat iemand een restschuld heeft, of een schuld heeft überhaupt, dat is meer van individuele aard. Hebben we het dan zo'n beetje in een scheiding beet?
- SP2: Ja, ik denk het wel.
- SP1: Mooi. Dan de tweede vraag. Als er dan toch op enig moment argumenten zijn om te interveniëren. Dus we gaan er even vanuit dat bijvoorbeeld de demografische ontwikkeling, de daling van bevolkingsaantallen. En de dreiging van leegstand en verloedering enzovoorts, stel dat dat een dreiging zou worden op lange termijn. Wie zou het dan moeten zijn die moet interveniëren, is het dan weer de Rijksoverheid die wat moet doen, is het de plaatselijke overheid, de gemeentes die dan aan zet zijn, zijn het de corporaties die van huis uit de sociaal zwakkeren huisvesten en daarmee weten om te gaan, wat is jouw mening daaromtrent?
- SP2: Geïnformeerd vanuit de analyse wat is het vraagstuk, en wat is het probleem. Zou je kunnen afpellen wie dan bepaalde annotatie en welke partijen zijn dan aan zet. Dus stel dat je constateert dat het eigenlijke probleem. Ik zeg niet dat dat zo is he, maar stel dat je analyseert en constateert dat het eigenlijke probleem is dat de economische ontwikkeling van de regio wordt belemmerd door de leegstand of door de huizenmarkt, dan neig ik ernaar om de provinciale overheid de verantwoordelijkheid of de regie te geven voor de oplossing van het vraagstuk.
- SP1: De provinciale overheid zeg je?
- SP2: Op het moment dat in een stad de verpaupering een probleem is, dan neig ik ernaar om de gemeentelijke overheid van die stad het eigenaarschap van het probleem te geven. Als je dat vervolgens helder hebt, dan zou het zo kunnen zijn dat bij de uitwerking van de oplossing, een aantal partijen aan zet zijn, en dat kunnen de woningcorporaties zijn. Maar voor het economisch herstel van een regio, vind ik heel nadrukkelijk dat de provinciale overheid. Kijk ook maar naar de manier waarop de provinciale overheden, of de overheid recentelijk heeft geïntervenieerd bij VDL in Born. Kijk maar hoe gemeenten op dit moment opereren rondom werkgelegenheidsstrategieën. Dan vind ik dat de provincie nu vooral, die kan niet alles op, maar die heeft wel de regie altijd. Om ook over de gemeentelijke overheden heen een samenhang te zoeken. En heeft ook in een

aantal gevallen de middelen, zeg maar de incentives te geven aan partijen om ook daadwerkelijk een bijdrage te leveren aan de infrastructuur.

- SP1: Ja, snap ik. Ik splits hem even in, als het een specifiek woningmarkt probleem zou zijn... stel dat de oplossing in de woningmarkt gezocht moet worden, omdat daar het grootste probleem zou ontstaan, omdat daar dreigt aanzienlijke leegstand en dus allerlei andere zaken. Stel dat dat een woningmarkt probleem is, en dan ook nog aan de onderkant van de woningmarkt een probleem. Zeg je, dan zouden de corporaties de aangewezen partij zijn. En dan gaan we het straks nog even hebben over, als de economie een probleem is voor de regio, dan zijn er andere partijen aan zet, dan zijn bijvoorbeeld de provincies aan zet. Maar stel dat eerste, stel dat dat een koopwoning markt probleem is. Zeg je dan, die gevolgen zouden we willen voorkomen enzovoorts, zouden dan de corporaties de aangewezen instellingen zijn om dat op te moeten lossen?
- SP2: Nou, ik maak een onderscheid tussen... laat ik het zo zeggen, ik heb de neiging om afhankelijk van wat is het probleem, in ieder geval altijd een overheid de regie te geven en probleemeigenaar te maken. Het probleem is, heeft die overheid natuurlijk niet altijd het werk, de middelen en de kracht en de kennis om het feitelijke probleem op te lossen. En dan zal een woningcorporatie inderdaad overwegend de onderkant van de woningmarkt en de sociale problematiek, een voor de hand liggende partij kunnen zijn. Niet de enige wellicht, maar wel een van de belangrijkste partijen. Wat daarbij dan weer belangrijk is, is dat zwart-wit geredeneerd, hoe moet ik dat nou zeggen, dat in mijn ogen zwart-wit geredeneerd een nieuwe wettelijke taak van de woningbouwcorporatie zou moeten zijn. Anders gezegd, de vraag is, als je nu naar de wettelijke taken van de woningcorporatie kijkt, verdraagt zich dat niet met de mogelijke constatering, woningcorporaties moeten gaan bijdragen aan economische en sociaal herstel van een regio.
- SP1: Ja, dat is een mooie nieuwe frasering.
- SP2: De wettelijke taak van woningcorporaties wel sieren, er wordt nu niet echt besloten daarom.
- SP1: De oplossing zou zijn, veel woningen slopen. En iedereen krijgt dan rillingen enzovoort, van de wethouder tot de corporatie tot en met de beleidsmakers enzovoort. Maar je zou het dan meer moeten omdraaien in het vergroenen van de regio omdat er gewoon te veel aanbod is in een bepaald soort woningbouw. Maar los daarvan even, ik vind dat een mooie frasering waarin jij dat zegt, je kunt het niet zomaar op het bordje van de corporaties leggen, omdat het nu, binnen het huidige bestel van wat ze allemaal moeten doen enzovoorts, dat is nu niet helemaal vanzelfsprekend een taak. Dat zou je dan als een aparte wettelijke taak moeten verzoeken aan de hele sector van, zou je daar wat voor voelen, om daaraan mee te doen. Dat begrijp ik een beetje.
- SP2: Ja, althans, ik voorzie een spanning tussen de wettelijke taken van de woningbouwvereniging en datgene wat in deze casus in een voorkomend geval van de corporaties zou kunnen worden gevraagd.
- SP1: Ja, die herken ik, die herken ik ook uit interviews met mensen van woningcorporaties, duidelijk. Dat is een mooie nuancering. Even naar de andere kant, de regio waarvan jij zegt, als we die economisch gaan steunen met allerlei

maatregelen, of dat nu een tweede DSM moet worden, of dat het iets richting de regio Aken moet worden, waar we ons aan moeten koppelen, of iets in die geest, of dat dat ook specifiek voor de woningmarkt de studenten moeten zijn die hier allemaal de woningen weer vullen. Of dat dat Bulgaren of Roemenen moeten zijn, het verbeteren van de economische draagkracht van de regio, zeg je, is dat wellicht een oplossing die de provincie zou kunnen oppakken en stimuleren om daar bijvoorbeeld demografische ontwikkelingen tegen te gaan? Om die daling van 60.000 inwoners, om dat te voorkomen?

- SP2: Niet zozeer om de demografische ontwikkeling tegen te gaan, maar het zit hem een beetje in de vraag of je nou aan de probleemkant een oplossing moet zoeken, dus er zijn groepen mensen die een restschuld hebben en het huis staat onder water. Moet je daar nou op interveniëren, of moet je zorgen dat aan de inkomsten kant iemand ook een baan vindt.
- SP1: Hoe haalbaar acht je dat?
- SP2: Moeten we er nou voor zorgen dat je iemand met een probleem, met een schuld, helpt? Of moet je ervoor zorgen dat iemand met een schuld meer gaat verdienen.
- SP1: Ja, ik snap de stelling. Maar je ontkomt er niet aan, ik vraag je dan toch, is het haalbaar? Die redenatie van, als ik de regio maar rijk genoeg maak en economisch goed genoeg maak. Dan, waarschijnlijk kan de regio, inclusief de leegstand enzovoort zichzelf wel redden.
- SP2: Dat weet ik niet, of het haalbaar is, maar ik ben er wel een voorstander van om zeg maar met name te investeren in een regio en een ontwikkeling van een regio. En ons niet alleen te focussen op het oplossen van problemen. En soms zeker niet te focussen op de symptomen van het probleem. Dat wat er in de woningmarkt gebeurt, is een symptoom van iets anders. Het echte probleem is mogelijk een ander probleem.
- SP1: Ja. Dat is een heel helder argument overigens ook. Om wel of niet te interveniëren. En over de vraag, wie zou dat dan moeten zijn. Is dat dan een partij die zo'n regio weer op poten zou kunnen krijgen of houden, misschien is het nog niet eens zo slecht. En is dat dan een reden om te veronderstellen, en misschien ook wel een argument om te veronderstellen dat het dan, niet vanzelf weer goed komt, maar in ieder geval dat de regio slagkracht genoeg heeft om dit soort problemen te handelen. Van demografische teruggang. Ja, dat is een mooie constatering. Wat betreft de twee hoofdvragen ben ik nu eigenlijk wel tevreden. Ik zou jou nog willen vragen, zijn er nog aspecten of vragen of opmerkingen die jij hier nog aan toe zou willen voegen?
- SP2: Nee. Ik denk dat we de twee vragen goed hebben besproken. En dat ik in ieder geval er goed in geslaagd ben om mijn gedachten verwoord te krijgen.
- SP1: Ik ben het daarmee eens. Overigens, we komen er weer op terug. Je krijgt de samenvatting, en daarna krijg je een tweede interview. Ik dank je voor het eerste interview overigens.

1^{ste} INTERVIEWVRAGEN

Delphi-onderzoek Master thesis "Het RUIMEN van de VASTGOEDMARKT"

Onderzoeker: Eric Wigman

Begeleider: Prof. dr. Oedzge Atzema

Inleiding

Het CBS prognosticeert voor de regio Parkstad op de lange termijn een inwonersdaling van ca. 65.000. Recent onderzoek in Parkstad toont aan dat bepaalde (grote) segmenten van de (koop-) woningmarkt een structurele waardedaling kennen van ca. 30% en dientengevolge bijna onverkoopte woningen*. Het op de korte termijn omzetten van koopwoningen naar huurwoningen en het op de lange termijn uit de markt nemen van vele woningen lijkt een oplossing.

Hoofdvraag 1

Welke argumenten zijn er, vanuit uw perspectief, om te interveniëren in specifieke delen van de woningmarkt om daarmee de negatieve gevolgen van regionale demografische krimp (structurele waardedaling, verelendung) te voorkomen of te verminderen. Bijvoorbeeld door het op termijn uit de markt nemen van een (aanzienlijk) deel van de woningen waar nu of in de toekomst geen vraag meer naar is? (Opkopen van particulier bezit, tijdelijk verhuren en op termijn sloop). Of welke argumenten zijn er om te veronderstellen dat dit deel van de (woning-) markt zonder interventie vanzelf weer hersteld?

Hoofdvraag 2

Als deze interventie een methode zou zijn om de (koop-) woningmarkt op korte termijn te verbeteren en op de lange termijn de negatieve gevolgen van krimp te voorkomen of te verminderen, zijn er alsdan argumenten om te veronderstellen dat de woningcorporaties deze taak (geheel) moeten uitvoeren? En welke argumenten zijn er om een of meerdere andere stakeholders het initiatief en/of de uitvoering er van voor hun rekening te laten nemen? Te denken valt aan een gemeente, een belegger of een andere exploitatiemaatschappij?

Hierna de mening en beargumentering van 21 respondenten verdeeld in 8 groepen: rijksoverheid, provincies, (stads) regio, gemeenten, bestuurders, woningcorporaties, adviseurs en banken.

Ja = respondent heeft overwegend argumenten om (1) wel te interveniëren in de woningmarkt en (2) corporaties dienen die taak uit te voeren;

Nee = respondent heeft overwegend argumenten om (1) á priori niet te interveniëren en (2) corporaties dienen die interventie niet als enige uit te voeren;

J/N = respondent heeft genceueerde mening en meerdere argumenten voor zowel (1) wel als niet interveniëren als (2) wel of geen taak voor corporaties.

MENINGEN EN ARGUMENTEN 1^{ste} INTERVIEWVRAGEN

| Vraag 1: INTERVENIËREN in specifieke delen van de woningmarkt? | | | | | |
|--|---------------------------------------|----|-----|-----|---|
| Vraag 2: WONINGCORPORATIES dienen alsdan die taak uit te voeren? | | | | | |
| Respondent | Groep | ja | nee | J/N | argumenten |
| Nummer 12 | Overheid | | nee | | Tijdelijke interventie is goed bij uitwisseling kleine particuliere koop naar goedkope huur; Intervenieren is geleidelijk en wellicht tijdelijk proces op basis van voortschrijdend inzicht; Te grote interventie (uit de markt nemen van woningen) leidt tot ongewenste marktverstoring en ontoelaatbare marktbeïnvloeding (marktvervalsing); Effect op bovenregionale woningmarkt (waterbedeffect) is reden om behoudend te intervenieren en te pleiten voor bovenregionale afstemming en -regie. |
| | | ja | | | Corporaties zijn het wettelijk verplicht om in sociale huurwoningen te voorzien; Gemeenten moeten regie nemen en zelf actief intervenieren als allianties falen; Banken en eigenaren (na 3 jaar kwijtschelding restschuld) zouden moeten participeren. |
| Nummer 3 | Overheid / kennisinstituut / adviseur | | nee | | Er is teveel aanbod gerealiseerd en er is te laat ingegrepen op minder bouwen en op slopen van woningen. Risico's bij het kopen van een woning zijn geen reden voor interventie. Hooguit een kleine en tijdelijke interventie (zoals het tijdelijke kwijtschelden van de verhuurdersheffing) bij het in evenwicht houden/brengen van de woningmarkt. Zelfs bij grote sloopopgaves, kleinschalig en tijdelijk intervenieren en gebruik maken van kansen (huishoudensverdunning, statushouders, buitenlandse vraag, innovatiekracht). Leegstand is niet zo'n goede indicator, restschuld wel, slecht onderhoud en waardedaling (onder herbouwwaarde) ook, net als het aantal schuldsaneringen. Buitenlandse krimp programma's betreffen zelden de particuliere woningmarkt! |
| | | ja | | | Alle B's (bestuurders, banken, bouwers, burens en bewoners) hebben een belang en dus ook een verantwoording. Terwijl banken en bouwers nooit aan het kortste eind trokken. Corporaties zijn er voor opgericht, maar zijn slechts uitvoerende partij, en overheden dienen de regie te hebben/nemen. Indien bestuurders hun verantwoording niet nemen dienen ze bij de volgende gemeenteraadsverkiezing hier op afgerekend te worden! |

| | | | | | |
|-----------|-----------|----|-----|---|--|
| | | | | | |
| Nummer 6 | Provincie | ja | j/n | <p>Interventie bij marktfalen alleen indien er negatieve consequenties zijn voor de samenleving; Interventie bij leegstandcijfers van meer dan 2% van de voorraad; Hogere maatschappelijke kosten zijn uitdrukkelijk een reden voor gerichte interventie; Overigens lost het prijsmechanisme van de vrije (woning)markt ook een deel van het probleem op.</p> <p>Corporaties saneren de huurmarkt en niet de koopmarkt; Gemeenten kunnen tijdelijk een gemeentelijk woningbedrijf inrichten om doelen te halen; Corporaties kunnen niet-DAEB-bezit bundelen en marktpartijen kunnen een exploitatie-combinatie zoeken in woningen van € 700,- / € 900,- met onderkant huurmarkt t.b.v. sloop; Allianties (publiek-privaat) kunnen ook werken aan fondsvorming door koppeling met winstgevende projecten elders;</p> | |
| Nummer 13 | Provincie | ja | j/n | <p>Effect op de omgeving, verpaupering en andere negatieve uitstraling, is reden voor ingrijpen; Puntensysteem bepaalt smetwerking en moment van interventie; Kwaliteit van de woning en de smetwerking is bepalend voor moment van interventie; Interventie door het uit de markt nemen van woningen is een belangrijke innovatie van de woningmarkt; Inzetten op interventies die de woonomgeving en woningmarkt positief beïnvloeden, en preventief interveniëren door het 'trekken van rotte kiezen' bij negatieve uitstraling en kans op smetgevaar. Leegstand is geen goede indicator voor moment van interventie, dan ben je te laat.</p> <p>Als eerste eigenaar aanspreken op verantwoordelijkheid inzake verloederings, leegstand en zo, daarna is gemeente aan zet met subsidieregeling om erger te voorkomen; Corporatie dient taak op zich te nemen bij voormalig uitgepand bezit en indien er veel bezit van hun omheen staat. Maar ze weigeren een rol te spelen bij slechtere particuliere koopwoningen. Banken leverde slechts 'een secretaresse' als bijdrage voor een interventieproject.</p> | |
| Nummer 14 | Provincie | ja | | <p>Er ontstaan leefbaarheidsproblemen als gevolg van de negatieve spiraal van structurele waardedaling, vraagtuitval, restschuld en dus worden in de toekomst de problemen alleen maar erger. Het probleem lost zich niet vanzelf op (tenzij het om een potentieel 'rijke' plek gaat). Waardedaling van een individuele woning is geen argument, structurele daling in hele wijken wel.</p> | |

| | | | | | |
|----------|-------|----|-----|--|--|
| | | | j/n | <p>Het uit de markt nemen van koopwoningen kent een grote sociale problematiek.</p> <p>Woningcorporatie is niet verplicht taak op zich te nemen. Zij zijn slechts één partner van het geheel aan participanten in de woningmarkt. Het aanwijzen van één probleemhouder of de stelling ieder zijn eigen verantwoording, lost het probleem niet op. De combinatie overaanbod goedkope koop en vraag naar goedkope huur is taak corporatie en gemeenten moeten dat in prestatieafspraken afdwingen ("goed gesprek aangaan"). Banken zouden gevoelig moeten zijn voor (algehele) waardedaling van hun onderpanden.</p> | |
| Nummer 7 | Regio | ja | ja | <p>Concentratie en dreigende versterking van problemen waarbij een negatieve vicieuze cirkel ontstaat, is aanleiding voor interventie. Alsook de uitstraling op het omliggende gebied en op andere taakvelden (economisch, sociaal en ruimtelijk), en ook de mogelijkheid van het versterken van een autonome oplossing is reden voor interventie. Particulier heeft geen invloed op taakvelden, belanghebbende partijen en instituties wel. Belangen per stakeholder stuurt agenda van interventies.</p> <p>Overheid dient ook om ideologische redenen (grote aantallen) eigenaren helpen. Particuliere eigenaar kan eigen probleem niet oplossen, maar de schil daaromheen (belegger, handelaar in vastgoed, corporatie, financiers) en die daar om heen (overheid, beleid, visie, sturing) kunnen dat wel. Een concentratiegebied aanpakken door een goede herschikking van externe factoren zoals vastgoed, volkshuisvesting, economie, voorzieningen, infrastructuur, groen, leefbaarheid, zorg en welzijn. Corporatie dienen taak uit te voeren om 3 redenen: (1) indien het uitgepand bezit is zijn ze mede veroorzaker, (2) als het omliggend bezit van hun is en (3) vanuit hun strategische positie in de woningmarkt. En gebruik maken van belangen die regionale beleggers hebben, eventueel met wisselgeld.</p> | |
| Nummer 8 | Regio | ja | | <p>Gevolgen voor leefbaarheid/veiligheid/criminaliteit (maatschappelijk probleem) = wel interventie; Marktfalen an sich geen reden voor interventie; Mate van maatschappelijke problemen en het voorkomen daarvan bepaald moment van ingrijpen; Stagnatie regionale ontwikkeling, verouderde woningvoorraad en uitblijven van investeringen is reden voor interventie; Vraag blijft in welke (deel-) markt.</p> | |

| | | | | |
|----------|----------|----|-----|--|
| | | ja | | <p>Corporatie zou taak moeten uitvoeren, vanwege het eerder uitponden en mede veroorzaker zijn; Corporaties zijn immers uitvoerders van volkshuisvestingsopgaves (is kerntaak,); Overheid mede verantwoordelijk vanwege animeren van eigen woningbezit met NHG; Gezamenlijke taak als het gaat om maatschappelijke problemen; Woningeigenaar niet ontzien want dat gaat die achterover hangen, maar belangrijke participant vanwege benodigd draagvlak voor uitvoeren interventies.</p> |
| Nummer 2 | Gemeente | ja | j/n | <p>Marktfalen (op basis van objectieve cijfers) is reden voor interventie in wijken en buurten die onevenredig hard worden getroffen en waar de problemen te groot zijn voor de particulier; Bij cumulatie van problemen (toename leegstand, executieverkopen, lagere inkomens, grotere complexen appartementen, regionale en externe effecten, aanzienlijk dalende vraag en woningwaarde) moet overheid ingrijpen, is interventie noodzakelijk, want in de toekomst wordt het probleem alleen maar groter; Woonvisie, strategische plekken, soort woningbouw, demografische ontwikkeling op wijkniveau en potentie zijn criteria waar te interveniëren, prognoses geven aan wanneer te interveniëren.</p> <p>Zwaartepunt voor interventie ligt bij gemeente, niet bij corporatie of particulier; Publieke alliantie is in ieder geval noodzakelijk, nooit gemeente alleen; Juiste alliantie is maatwerk. Corporatie heeft zware verantwoordelijkheid vanwege het uitponden in de jaren '90 en het belang en de verantwoording in de wijk; Banken en NHG dienen verlies te nemen.</p> |
| Nummer 9 | Gemeente | Ja | | <p>Belangrijk argument is het voorkomen van leefbaarheidsproblemen als gevolg van leegstand, illegale onderverhuur en ongecontroleerde toewijzing. Gemeente heeft pioniersrol, bijvoorbeeld om met leegstandswet tijdelijke huur toe te staan, om na 7 jaar in te grijpen als probleem niet is opgelost.</p> |
| | | ja | | <p>Corporaties zijn medeverantwoordelijk want het betreft voormalig (met winst) uitgeponte bezit; Ook banken zouden verantwoording moeten nemen vanwege het verstrekken van te hoge en verkeerde hypotheek; Rijksoverheid intervineert om woningnood in Randstad op te lossen en moet dan ook in krimpgedebieden investeren;</p> |

| | | | | |
|-----------|-------------|----|-----|--|
| | | | | <p>Gemeenten dienen bij eerste signalen strak te handhaven (overlast, leegstand, criminaliteit). Als gemeente oplossing probeert moet rijksoverheid niet voor de voeten lopen!</p> |
| Nummer 16 | Gemeente | ja | j/n | <p>Á priori is woningeigenaar verantwoordelijk. Doch hij kan de complexiteit en de gevolgen niet overzien en dat rechtvaardigt overheidsingrijpen. Zeker als leefbaarheid (leegstand, vandalisme, criminaliteit, veiligheid, openbare orde) in het geding is en een en ander kan leiden tot een negatieve spiraal. Nu interveniëren is noodzakelijk om erger te voorkomen. Krimptontwikkeling en interventies zijn beide trajecten van lange adem.</p> <p>Oplossingen dienen gezocht te worden in combinaties van stakeholders. Omzetten goedkope koop naar betaalbare huurwoningen waar momenteel een tekort is, daar is een combinatie van gemeente en corporatie denkbaar. Corporatie kan het ook alleen. Zeker als lokale corporatie. Met financiële instellingen is het moeilijk zaken doen. Georganiseerd financiële probleem (restschuld) oplossen dient te worden uitgevoerd door de financiële instellingen. Overheid dient voortouw te nemen. Wellicht zelfs overwegen om het zelf te doen, als voorbeeld, op kleine schaal. Alliantie van ten minste drie partijen heeft de voorkeur.</p> |
| Nummer 11 | Gemeente | ja | j/n | <p>Bevolkings- en huishoudensprognoses (daling) zijn al reden voor interventie vanwege de potentiële gevolgen (maatschappelijke problemen); Verhouding koop-/huurwoningen kan dat ook zijn; Nu interveniëren is noodzakelijk wil het effectief zijn op de lange termijn; Interventiemaatregelen dienen gelijke tred te houden met de demografische ontwikkelingen;</p> <p>Kunt corporatie niet dwingen, ook al zou je willen; Wel bedienen zijn dezelfde inkomensgroep en kunnen collectief een interventie plegen; Andere stakeholders (beleggers) zijn alleen geïnteresseerd bij koppeling met andere projecten. Kansen in combinatie dure huur en goedkope koop, en kans bij indirect rendement voor belegger door recht op bouw 10 grond gebonden grote woningen bij sloop 100 goedkope appartementen.</p> |
| Nummer 17 | Bestuurders | ja | | <p>Krimp is onafwendbaar, daardoor ontstaat een brede problematiek waar vele partijen (maatschappelijke instellingen, investeerders, beleggers, woningcorporaties) hun verantwoording</p> |

| | | | | |
|----------|-------------|----|--|--|
| | | | | <p>hebben en een rol moeten spelen in het oplossen er van. En probeer dan twee slagen in één keer te maken: vanwege de krimp interveniëren en een kwaliteitsslag (duurzaamheid) slaan bij overblijvende woningbouw. Er zijn er teveel en ze zijn te slecht, delen van de huidige voorraad.</p> <p>j/n</p> <p>Overheden hebben voortrekkers- en kader stellende rol. Gemeenten de regie. Rijksoverheid moet tijdelijk lokaal/regionaal vrijstaten toelaten om zonder regels interventies uit te kunnen voeren. Corporatie heeft eigen- en financieel belang bij het interveniëren.</p> <p>Alliantie met corporaties is vertrouwenwekkend (ook vanwege huurderscontrole), en die met de vastgoedsector niet (o.a. vanwege eigenaarswisselingen).</p> <p>De vastgoedsector dreigen met een bestemmingsplan wijziging werkt averechts, maar met enige compenserende maatregelen werkt het wellicht wel.</p> <p>Rijksoverheid zorgt voor een voor haar sluitende begroting, het opleggen van taakstellingen en boetes, maar heeft weinig oog voor lokale en regionale problematieken.</p> |
| Nummer 4 | Bestuurders | ja | | <p>Alle positieve acties die ondernomen worden dragen bij aan de oplossing van het structurele probleem (waardedaling en de gevolgen van krimp). Markt herstelt vaak vanzelf, bijvoorbeeld vanwege lage rentestanden, maar in gebieden met aanzienlijke krimp niet. Kwaliteit van de woning en van de bewoner, en het type en de grote aantal daarvan alsook de grote procentuele waardedaling (35%) in dit segment belemmert autonoom herstel. Dan is interventie noodzakelijk. Zelfs waardestijging lost onverkooptbaarheid door overaanbod niet op.</p> <p>j/n</p> <p>Woningcorporaties lossen probleem niet alleen op vanwege onzekere lange termijn huurmarkt. Hooguit tijdelijk in verband met opgaves als huisvesten statushouders of de vraag door verdere verkleinen huishoudens.</p> <p>Gemeenten hebben sturende rol (ook middels structuurvisies en bestemmingsplannen) en moeten voorbeeld geven door zelf ook (tijdelijk) woningen op te kopen. Zij hebben de maatschappelijke taakstellingen.</p> <p>Allianties zijn noodzakelijk maar teveel individuele partijen en interventies kan leiden tot vele verdampende druppels op een gloeiende plaat.</p> |
| Nummer 5 | Bestuurders | | | <p>j/n</p> <p>Analyse probleem bepaald wel of niet interveniëren: Waardedaling, leegstand, op slot zitten of restschuld (individueel) = geen interventie; Verelendung, stagnatie economische ontwikkeling, sociale problemen (collectief) = wel interventie.</p> |

| | | | | |
|-----------|------------------|----|-----|--|
| | | | | <p>j/n</p> <p>Constaateert asymmetrische risicodkking (banken wel via NHG, en huishoudens zeer beperkt via bijvoorbeeld levensverzekering of spaarsaldo).</p> <p>Beter investeren in ontwikkeling regio dan alleen focus op oplossen (individuele) problemen!</p> <p>Overheden moeten regie nemen; Keuze uitvoerder is probleemafhankelijk: regionale economie -> provincie, verpaupering -> gemeente, onderkant woningmarkt -> corporatie (nieuwe wettelijke taak); Overheid altijd regie. Investeren en ontwikkelen van een regio van groter belang dan individuele problemen oplossen;</p> |
| Nummer 1 | Woningcorporatie | | nee | <p>Interventie dient gebaseerd te zijn op een lange termijn visie. En op maatwerk op wijkniveau. Bij grootschalige krimp: Uitfaseren door corporaties met (financiële) hulp van overheid, maar geen individuele woningeigenaren uitkopen tenzij vanwege een bijzondere aanleiding (1 slechte koopwoning tussen huurbezit).</p> <p>ja</p> <p>Beleid: terugtrekken uit dorpen en kleine kernen, dat heeft impact. Vandaar een grote zorgplicht, en ondersteunen en faciliteren daar waar nodig om bijvoorbeeld met behulp van een lokale ondernemer/belegger iets te ontwikkelen met mensen uit het dorp (wooncorporatie). En bijvoorbeeld het slechte bezit te slopen ten behoeve van groen. Zodat de woningmarkt positief beïnvloed wordt.</p> <p>Interventie niet met geld en middelen, maar meer het faciliteren van nieuwe energie in kernen en dorpen.</p> |
| Nummer 15 | Woningcorporatie | ja | | <p>j/n</p> <p>Niet interveniëren leidt bij deze aard en omvang van het probleem tot heel veel neveneffecten die maatschappelijk ongewenst zijn en tot individueel sociaal disfunctioneren. Interviëren in een onevenwichtige woningmarkt die tot excessen (rotte kiezen, negatief beeld, negatief imago) leidt dient op tijd en versneld te gebeuren om verloedering (via natuurlijk proces) vóór te zijn.</p> <p>Vanwege medebezit in krimpwijken en –buurten is corporatie belanghouder. Gemeente spelen een rol in het organiseren van de particuliere sector. Oplossingen dienen coproducties / collectief vehikels te zijn vanwege de betrokkenheid van straat, buurt en wijk. Corporaties zijn al bestaande structuren (als uitvoerend orgaan). Omkatten / matching verlicht druk op sociale huur en biedt oplossing overaanbod goedkope koop.</p> |

| | | | | | |
|-----------|------------------|--|--|---|--|
| | | | | Banken zitten vanwege NHG onterecht in de luwte. Beiden moeten betrokken worden in de discussie en bij de oplossingen. Onrendabele top of extra risico's bij interventie dient niet/nooit betaald te worden door zittende huurders, of hooguit tot een niveau waarbij de huurder er ook baat bij heeft (straat, wijk-niveau). | |
| Nummer 21 | Woningcorporatie | | | j/n Niet interveniëren zal ook leiden tot een oplossing. De markt zal z'n werk doen, segregatie, verdringing zal plaatsvinden. Intervenieren is zinvol in het kader van het zetten van stappen naar een duidelijke eindvisie/ideologie. Gedrag van bewoners is verbonden aan de kwaliteit van de wijken en aan de leefbaarheid ervan. Intervenieren is moeilijk vanwege wispelturigheid en dynamiek van de lange termijn marktontwikkelingen. Aanbod creëert in de juiste setting ook vraag. Sturing woningmarkt is mogelijk. Vernieuwing woningmarkt is noodzakelijk en transformatie dient door te gaan. | |
| | | | | j/n Ondanks de verkeerde keuzes van de eigenaar/bewoner (niet afschrijven en verkeerd investeren) kun je, ook al is hij daar á priori zelf verantwoordelijk voor, deze niet aan z'n lot overlaten. Corporaties stonden aan de wieg van een deel van de problematiek (uitponden aan 'verkeerde' kopers). Maar ook nu zorgt (over)regulering ervoor dat de huurmarkt niet voor iedereen bereikbaar is. Zelfs beleggers investeren weer in segmenten die, naar verwachting, over 10 á 15 jaar gesloopt moeten worden. Gemeente dient de regie te pakken en de corporatie zal met de gemeente in overleg treden over interventieprogramma's. Maar corporaties brengen geen goed geld naar fout geld en blijven ook verkopen omdat er bewoners beter af zijn in een koopwoning. | |
| Nummer 10 | Adviseurs | | | j/n Wel of geen interventie is politieke vraag over ordening samenleving; Individuele problemen zoals vastzitten, restschuld die vergelijkbaar zijn met obesitas en roken = geen interventie; Bij uitstraling naar derden en andere belanghebbenden dan pas interventie; Bij milieuoverlast (geluid, fijnstof) zijn grenzen wettelijk bepaald (interventiewaarden); | |
| | | | | j/n Overheid is verantwoordelijk voor doelgerichtheid interventiemaatregelen; Corporatie is doelmatig middel om tot uitvoering te komen. Exploitiemaatschappij is wellicht nog doelgerichter (is daarvoor opgericht) en doelmatiger (handelt als belegger). | |

| | | | | | |
|-----------|-----------|----|-----|--|--|
| Nummer 19 | Adviseurs | | nee | Waarom nu interveniëren, demografische ontwikkelingen gaan traag en is goed voorspelbaar, overschot ontstaat geleidelijk, waarom nu het signaal? In markten die goedkoop worden herstelt de vraag van zelf. Interregionaal (incl. over de grens) ontwikkelt zich de groot-regio uitstekend. A'dam-Keulen-Brussel is dé Europese regio, Tristate City, en daar licht Parkstad midden in. Dus probleem in groter perspectief plaatsen van tijd (waarom nu) en plaats (geografische context). Slechts als er een Detroit-achtige situatie ontstaat dan is interveniëren relevant. | |
| | | | | j/n Corporaties zijn specialist en in principe dus aan zet. Andere partijen kunnen kansen zien in de regio en kunnen lange termijn investeringen met een klein rendement en een klein risico haalbaar vinden. Samenwerking kan leiden tot een positieve ontwikkelingspiraal. Overheid faciliteert en subsidieert, zorgt voor garantieregelingen. En vervolgens zal de markt het oppakken en verder uitwerken. | |
| Nummer 18 | Banken | ja | | De vraag is, kun je interveniëren, en is interveniëren effectief? Bij niet interveniëren gaat verpaupering en andere maatschappelijk onwenselijke ontwikkeling door. Maar demografie en migratie laten zich niet of moeilijk sturen. Er zijn veel voorbeelden van interveniëren die een averechtsere werking hebben (verplaatsing rijksdiensten, Westerschelde tunnel, de Blauwe stad). Katendrecht is een interventie met een positief resultaat. Intervenieren in krimpgedebieden is bedoeld en legitiem voor zittende/achterblijvende bewoners. De sectoren waar deze problematiek speelt is zeer gefragmenteerd! Een krimpfonds leidt tot een haalbare interventie in deze specifieke fragmenten. | |
| | | | | j/n Grote opgaves dienen samen uitgevoerd te worden. Eén partij laten interveniëren is gedoemd te mislukken. Alliantie van partijen die belang hebben is zinvol. De Rijksoverheid dient net als in Rotterdam Zuid ook de krimpgedebieden te verklaren tot Nationaal Programma. Banken doen mee met financiële arrangementen (herfinanciering zonder boete en/of hypotheek omzetten naar annuïtair) om restschuldproblematiek op te lossen. Corporaties kunnen met (WSW-geborgde) leningen goedkoop interveniëren, en hebben ook met name bij dit soort sociale vraagstukken de lead. NHG / WEW kunnen wellicht deel probleem (restant) restschuld oplossen maar zijn niet primair dé oplossing. | |

| | | | | | |
|-----------|--------|--|-----|---|--|
| Nummer 20 | Banken | | nee | <p>Nog steeds nieuwbouwen in krimpregio's leidt tot meer leegstand in kleine kernen waar kwaliteit ontbreekt. Vervolgens zorgt een sneeuwbeleffect voor meer overschot en mismatch op de woningmarkt. Een verplichte compensatie (sloop of geld) kan oplossing zijn (regelgeving). Probleem kan genuanceerd worden door woningen waar financiering groot deel is afgelost, en/of waar kapitaallasten betaald kunnen worden.</p> <p>j/n</p> <p>Corporaties voeren taak al uit in hun eigen bezit (transitie, verduunning, verduurzaming). Die interveniëren binnen hun eigen woningvoorraad. Als er vraag is naar huurwoningen zullen ze ook oog hebben voor de potentiële particuliere voorraad tegen de huidige lage marktwaarde. Banken financierden destijds binnen de wet- en regelgeving van toen. En niemand kon de huidige ontwikkeling toen voorzien. Banken hebben nu een verantwoording als het gaat om het oplossen van de restschuldbroematiek op individueel niveau en maatwerk. Desnoods inclusief een afboeking!</p> <p>Zij interveniëren niet in de woningmarkt, dat is niet hun taak. Ze hebben wel belang bij een waardevaste woningmarkt.</p> <p>Overheden moeten inzetten op investeringen in die gebieden. Ook in duurzame en kwalitatieve woningbouw. En kansen pakken met betrekking tot instroom vanuit buitenland.</p> | |
|-----------|--------|--|-----|---|--|

Probleem definitie

1. individueel systeem falen restschuld
fh.
waarde
vastzitten

2. collectief maatsch. vastz.
verelendung
leegstand

interventies

collectieve verantw.

oplossingen

politiek
ordening
samen
lezing
DmVang

aanpak

wel
grens

maatschappelijk belang
leegstand
verpanpering
verelendung
stunsvest. behoeft

regio of gebied

wie overh. regie
corp. woning
bank. restsch.

met

op slot zitten
onderwater
waardedaling

wijk of buurtwiro

— sociale probl.
gemeente

— soms

— rem op
economie
ontw.
regio

— econ. probl.
provincie

— in welke (deel-)markt

— individueel interventie

— markt falen

— regie overheid

— markt interventie

— veiligheid
leefbaarheid

— woningmarkt

Wanneer: tijdsfactor

— economie

belang in wijk
— corporatie
(wett. taak?)

Stille leegstand?

— maatschappij

dagelijks functioneren mensen gezinnen ondern.

asymmetrische risico verd.

— onduidelijkheid

kopen won.
slopen won.

1. banken verz. ris. → NHG

— aard v.d. interventie

2. huishoudens
levensverz. c.s.

— 1. oplossen probleem

restschuld c.s.

— 2. verbeteren won. markt — coöperatie

— korte termijn pr.

— 3. verbeteren — belegger

— lange termijn pr.

— 2. oplossen economie

— wettelijke mogelijkheden

— financiële mogelijkheden

probleemdefinitie

1. tijdelijk probleem

2. structureel probleem

gemeente verwijt overheid
lost op loopt voor de voeten

particulier sloopst wort!
(kapitaalvernietiging)

smetwerking

coll. negatieve spiraal die begint bij
algehele waardedaling!

coll. sociale gevolgen

wel Corp. kunnen goedkoop
financieran

preventief: de votte kiezen
trekken

intervenieren

1. kleinschalig
en tijdelijk

2. grootste interventie
en structurele

niet want beleggers doen
het ook niet.
eigen schuld ditte heult
bij koop woning

oplossingen

alternatieve vraag statushouders
senioren

gemeente handhaaft (sociaal
studentenmarkt (sociaal
beheerder)

corporatie als ?

omgevingsbeleid

project upgrade met eigen woningbedrijf
banken niet thuis

zijn er sociale banken?

buitenlandse woningzoekers

tijdelijk gemeentelijk woningbedrijf

0.A.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14

meer zorgkosten

Probleem

coll. uitstraling op gebied!
en andere taakvelden!

coll. veiligheid/criminaliteit
reden. ↑

ind. sociaal functioneren
kan probleem niet overzien
te complex

tijd en

probleem in interregionaal
perspectief plaatsen

veel kleine stappen/interenties
≠ vele druppels op groeiende plaat

Interventie

preventief, verbetering voor zijn

nee, kansen pakken ←
korte ongering
innovatie
goedkope unitverl.

corporativeness, onbetwist gedeelte of risico niet
betalen door huidige huurders

Oplossing

pensioenfondsen hoog direct rendement
langdurig beleggen in wijk

regionale/sociale duurzaam
beleggers verleiden met wisselgeld!

won. kopen opknappen → corp. verkopen
25.000 + 25.000 → verhuur 500,-
strategische visie

restschuld in huur

gemeente voert uit voorbeeld
basisinkomen kleine schaal

probleem def

- individueel - ~~geen~~ ^{niet} afschrijven!
- collectief - ~~toename~~ executie verkopen
- corporaties niet want focus op huidige ^{berit}
- corp. niet bedoeld om marktalen op te lossen!

1. snel, nu, heftig
2. of gefaseerd, stap voor stap, straks

mel - urgentie? instellingen | kwal. woning + bewoner + aantal ≠ autonoom herstel

- cijfers / prognoses - daling huiskosten
- verdeling koop/huur
- leiden tot een maatsch. probleem

interventies

wanneer: nu vanwege eff. op lange termijn tijdsfactor
als leegstand en verdelendmg dan te laat!
als dan sneeuwbal effect →

grote interventie leidt tot marktverstoring

nu alleen indien nodig en bijstellen met kennis van morgen

oplossingen

- omzetten landelijke won. → stedelijk goedkope koop
- allianties wanneer belang vakantie- of 2^e huis
- omzetten koop → huur overaanbod vraag!
- combinatie 700, + groep en onderkant
- belegger indirect rendement 100 → 10

probleemstelling

asymmetrie in mate van gevolgen, van wijk tot + wijk!

Waar? :
 - appartementen
 - grond gebonden won.
 - strategische plekken!
 - potentie → groen c.s.

wel :
 - 2030 afloop aflossingsvrije hypotheek
 - maatwerk van wijk tot wijk

interventies

TPP = methode om met geld van nieuwe huurder problemen op te lossen!

geen € van huidige huurder!

lange termijn visie / methode
 effect op eigen bezit corporatie
 door breken ^{coll.} weer waartse spiraal (dat kan individu niet)
 corp. focus op kwaliteit eigen voorraad
 niet : staats steun en dreun het al lang en veel!
 markt vervalsing
 prijs mechanisme lost deel op!
 corporatie alleen niet, onzekere lange termijn huur
 alliantie + corp. → gemeente markt
 + banken restschuld
 + provincie → economie

oplossingen

- gemeentelijk woningbedrijf
 - omzetten ^{huidige} hypotheek → ^{aan-} hypotheek + fin. restschuld
 - uitfaseren door corporaties met hulp overheid
 - combinatie van partijen
 - leegstand (voor sloep) aanmoedigen door verhuizing naar huurwoning
 - planvoorraad schrappen!
 - huurvesten statushouders
 - belegger maakt zorg won. er van.

CODEBOMEN meningen en argumenten respondenten 1^{ste} INTERVIEW

Delphi-onderzoek Master thesis “Het RUIMEN van de VASTGOEDMARKT”

Onderzoeker: Eric Wigman

Begeleider: Prof. dr. Oedzge Atzema

Hoofdvraag 1

Welke argumenten zijn er, vanuit uw perspectief, om te interveniëren in specifieke delen van de woningmarkt om daarmee de negatieve gevolgen van regionale demografische krimp (structurele waardedaling, verelendung) te voorkomen of te verminderen. Bijvoorbeeld door het op termijn uit de markt nemen van een (aanzienlijk) deel van de woningen waar nu of in de toekomst geen vraag meer naar is? (Opkopen van particulier bezit, tijdelijk verhuren en op termijn sloop). Of welke argumenten zijn er om te veronderstellen dat dit deel van de (woning-) markt zonder interventie vanzelf weer hersteld?

62% van de respondenten heeft overwegend argumenten om wel te interveniëren in de woningmarkt; 24% heeft overwegend argumenten om á priori niet te interveniëren; 14% heeft een genuanceerde mening en heeft meerdere argumenten voor zowel wel als geen interventie.

Hoofdvraag 2

Als deze interventie een methode zou zijn om de (koop-) woningmarkt op korte termijn te verbeteren en op de lange termijn de negatieve gevolgen van krimp te voorkomen of te verminderen, zijn er alsdan argumenten om te veronderstellen dat de woningcorporaties deze taak (geheel) moeten uitvoeren? En welke argumenten zijn er om een of meerdere andere stakeholders het initiatief en/of de uitvoering er van voor hun rekening te laten nemen? Te denken valt aan een gemeente, een belegger of een andere exploitatiemaatschappij?

29% van de respondenten heeft overwegend argumenten om bij voorkeur de corporaties die taak uit te laten voeren; geen (0%) respondent vindt dat corporaties er niet bij betrokken dienen te zijn; en 71% van de respondenten vindt dat corporaties deels een rol spelen in de verschillende allianties.

Korte toelichting (O. Atzema)

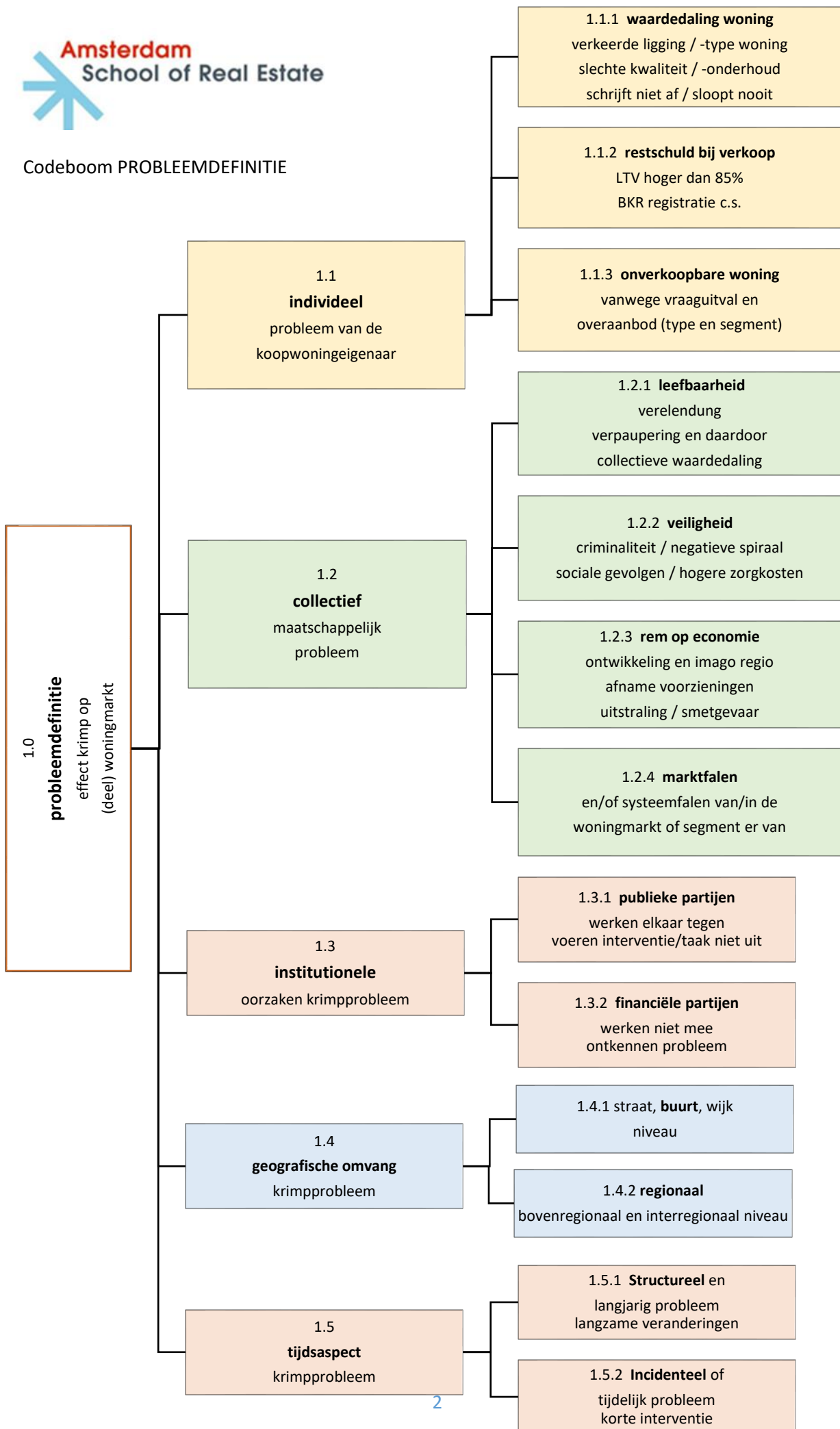
“Alle respondenten zijn van mening dat zich in toenemende mate problemen voordoen op de woningmarkt in krimpgebieden. Zij zijn ook van mening dat de problemen zich concentreren bij de (inmiddels) goedkope koopwoningen. In algemene termen zou men het probleem kunnen omschrijven als een ongelijke verdeling van het (te verwachten toekomstige) overschot aan woningen in krimpgebieden. De onderzoeksvraag is dan in hoeverre deze ongelijkheid optreedt en wat daarvan de oorzaken en gevolgen zijn.

Er zijn verschillen van mening over de aard van het probleem. Een veel gemaakt onderscheid (al dan niet impliciet) in probleemdefinitie is die tussen (de optelsom van) individuele problemen enerzijds en die van collectieve problemen anderzijds. Individuele problemen betreffen problemen die veroorzaakt worden door individueel gedrag. Collectieve problemen hebben betrekking op de omstandigheden waaronder mensen samenleven (bijvoorbeeld de omstandigheden in een krimpregio) en waarbij zij bereid zijn samen te werken met anderen ondanks het individuele belang bij opportunisme (bijvoorbeeld een lucratieve aanwending van de eigen woning).

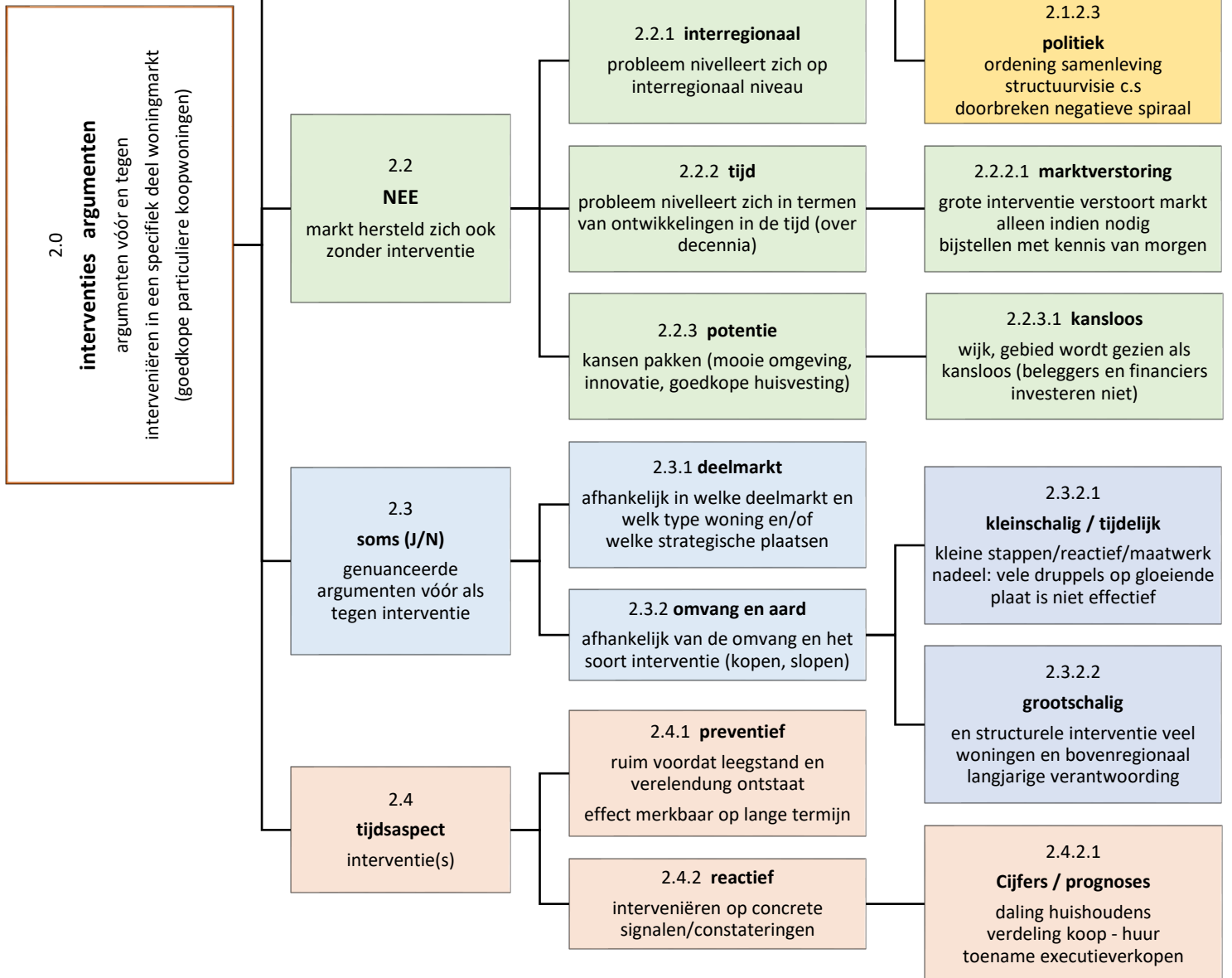
De meerderheid van de respondenten is van mening dat individuele problemen van woningbezitters op zich in krimpgebieden geen aanleiding zijn tot interventies, maar dat het optreden van collectieve problemen dat wel is.

Het is dus zaak om een collectief gedragen oplossing te vinden. Je zou kunnen zeggen dat dit de productie is van een collectief goed. Omvang is dan een belangrijke conditie: bij weinig deelnemers is de zichtbaarheid van de bijdrage van een individu aan de productie van het collectieve goed groter. Dus bij een klein aantal deelnemers zal de motivatie om mee te doen groter zijn. Daar staat tegenover dat bij veel deelnemers de netwerk externaliteiten doorgaans groter zijn. Essentieel is verder om te weten welke argumenten doorslaggevend zijn om een bepaalde gemeenschappelijke oplossing te initiëren” ... “en om het verband te leggen tussen feitelijk gedrag en (de voorspelling van) collectieve effecten: (1) het gedrag van stakeholders (argumenten voor of tegen interventie) (2) de meerderheidsregel (beslissende argumenten om een meerderheid van (geïnterviewde) actoren achter een bepaalde interventie te krijgen en (3) de collectieve uitkomst (de aanvaarding dat een bepaald gemeenschappelijk interventie de meest geijkte oplossing is voor het (te verwachten) overschot aan woningen).”

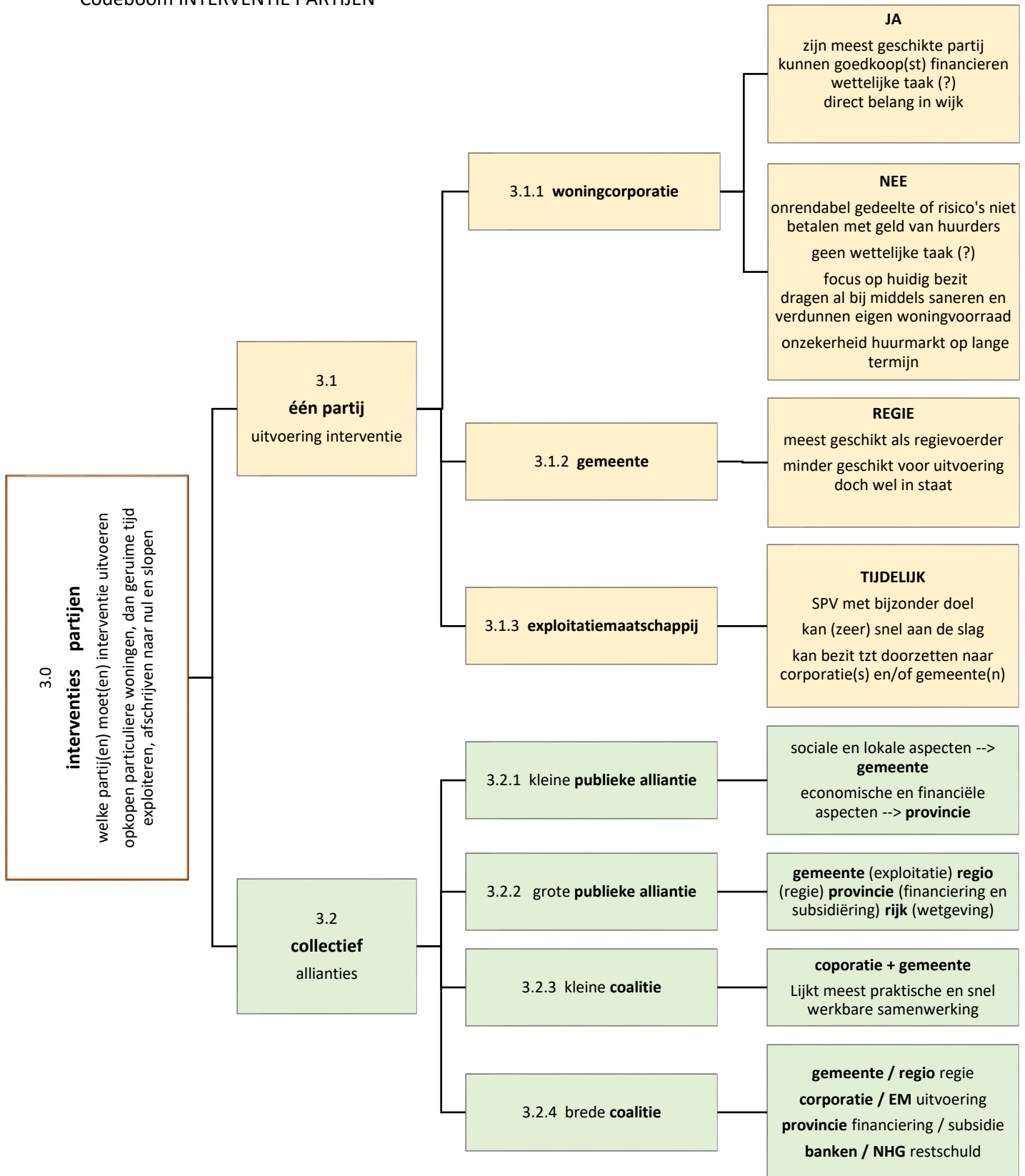
Codeboom PROBLEEMDEFINITIE



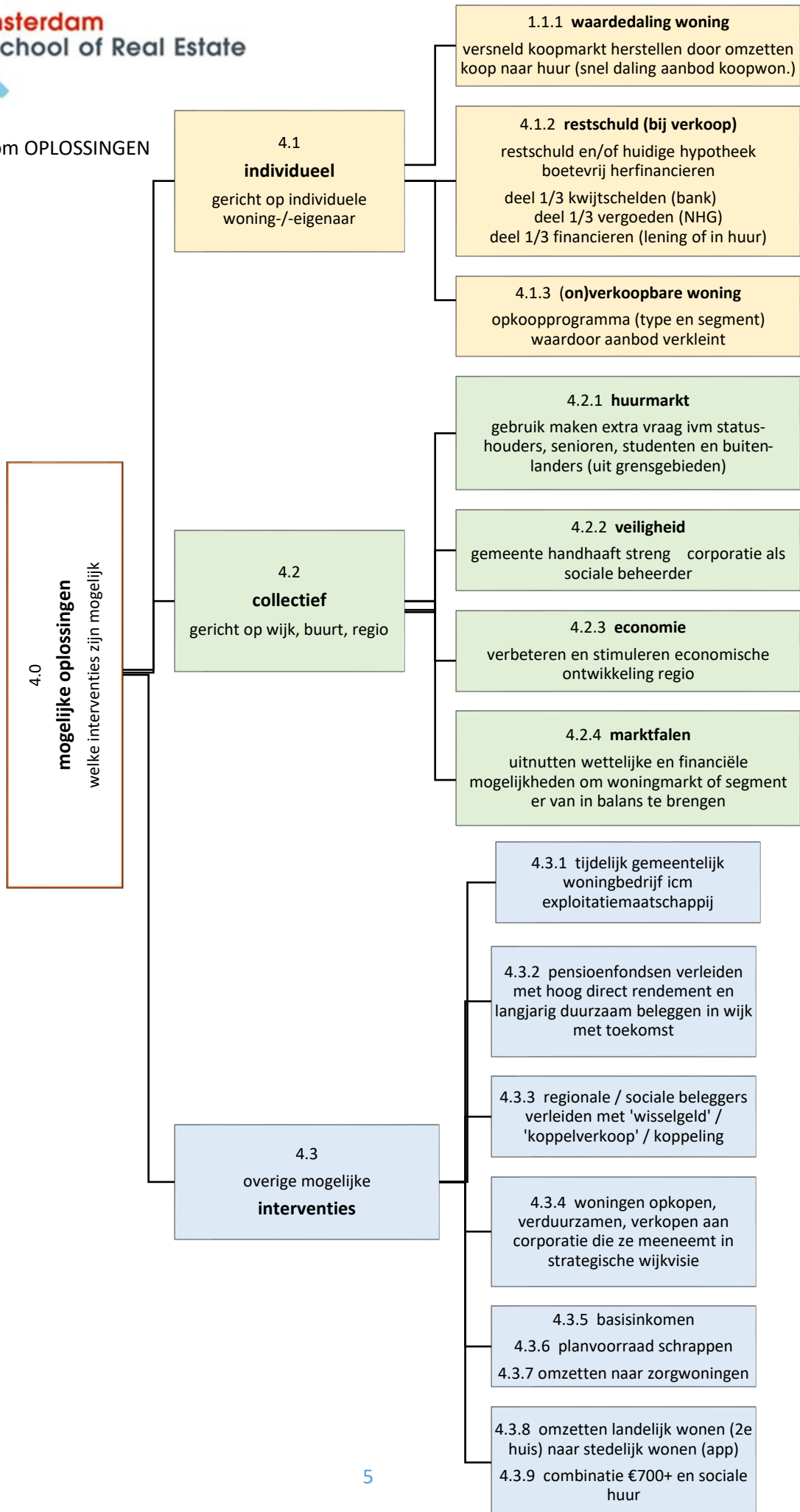
Codeboom INTERVENTIE ARGUMENTEN



Codeboom INTERVENTIE PARTIJEN



Codeboom OPLOSSINGEN



| | |
|----------------------------------|------------|
| 2017.02.15_14.59_02_interview_R3 | |
| Aantal minuten: | 53 |
| Aantal sprekers: | 2 |
| Taal: | Nederlands |

- SP2: Met [REDACTED]
- SP1: Goedemiddag [REDACTED] Met Eric Wigman.
- SP2: Ja. Hallo. Goiedag.
- SP1: Komt het gelegen dat ik nu bel?
- SP2: Ja hoor, uiteraard.
- SP1: Ja, mooi. Want ik ben benieuwd inderdaad. Ik las net nog even jouw transcriptie van het eerste interview. En ik was zeer benieuwd of je je liberale opvattingen nog hebt. En of je die nu in het tweede interview ook nog volhoudt.
- SP2: Ja, ik zal je zeggen het heeft me wel aan het denken gezet en ik heb het met al mijn collega's besproken.
- SP1: Ja, mooi.
- SP2: Ik merk wel dat ik dus in de gesprekken met collega's, want de collega's van mij die zeggen van: "Ja, zo kan je niet denken." In mijn hoofd bij mijn betoog blijft het wel een beetje van dat ik van mening ben dat je niet zeg maar iedereen in een koop waarin die onder water zit maar kan gaan helpen, want je hebt op dat moment risico genomen. Dus dat het alleen om bijzondere gevallen gaat. En dan denk ik bijvoorbeeld aan Vrieheide in Heerlen. Dat staat ook in jouw ding. Als er echt collectieve vraagstukken in het gedrag zijn, weet je met leefbaarheid, criminaliteit ondermijnende dingen, dan vind ik dat je moet ingrijpen, maar dan zou de argumentaties elke keer vergelijkbaar met wanneer je geld inzet in de wijkaanpak. Zo heb ik er een beetje over na zitten denken.
- SP1: Heb ik goed begrepen ook ja. Als we even teruggaan naar dat eerste interview. Ik las dat net weer even. Jij had het over buitenlandse krimpprogramma's. En dat die niet geënt waren op de particuliere sector. Hoe zit dat in het buitenland?
- SP2: Nou, ik ben dus ooit in Duitsland op excursie geweest. Daar had je de IBA. De *Internationale Bauausstellung*.
- SP1: Klopt.
- SP2: In Sachsen-Anhalt. En daar waren alleen maar programma's om krimp te verminderen. Waren allemaal programma's met huurwoningen. En wij gingen toen met de werkgroep voor [REDACTED] op zoek naar plekken waar in de koop wat gerealiseerd was. En dat was er gewoon helemaal niet. En ik ben in Detroit geweest in Amerika. Daar was het eigenlijk nog ernstiger zal ik je zeggen. Daar werd je echt compleet aan de markt overgelaten. En mag je je sleutel achterlaten in de woning. Bij een hoge uitzondering wordt er eens wat gesloopt. Mensen komen er gewoon gratis inwonen, die branden alles op en er staat een half afgebrande woning. Maar er gebeurde echt geen zak. Dat vond ik echt fnuikend.

En ik ben in Denemarken geweest. En dat was eigenlijk de enige plek waar ik zag dat ingegrepen werd in particulier vastgoed. In een dorpje Vestervig heet dat. Daar heeft de overheid de fondsen opgericht en de bewoners zelf. En dan elk jaar sloopt de overheid er één en de bewoners slopen er eentje.

SP1: Oké.

SP2: Maar ja als je dat in schaal kijkt. Het was in dat dorpje er zó slecht aan toe. Er kwamen allemaal ondermijnende activiteiten en écht foute lui. Een beetje *à la* Vrieheide kwam wonen in die woningen. En toen maakten ze de woningprijs zo laag dat die bewoners gewoon heel slim die woning voor ongelooflijk weinig geld hebben kunnen opkopen.

SP1: Ja. Nee, laten we het nog even niet hebben over dat eerste voorbeeld. Alhoewel overigens, ik denk wel dat dat nog een keer aan de orde komt, misschien straks zo even bij de mogelijke oplossingen, allianties en zo. Maar ik spreek daar graag over met je...

SP2: Ja. Maar ik heb daar zelfs twee sessies eerlijk daarna aan gewijt met collega's. En gistermiddag nog een keer eventjes met zijn vijven hebben we het hier over gehad.

SP1: Ja, o mooi.

SP2: Er zit bij mij wel een frustratie in dat ik al 9 jaar in het dossier zit. En nog steeds dat er geen oplossing is. Eerst heb ik meegewerkt aan Ganzendijk op afstand. Die woningen werden aangekocht, die waren al vijf jaar niet meer verkocht. De banken en de eigenaar waren echt de lachende derde. Ik vind het zelf ook wel complex. We zijn heel zitten kijken van wat zijn nou die argumenten wanneer je toch collectief gaat ingrijpen? En kan je ook slopen niet financieel aantrekkelijker maken bijvoorbeeld als je het vanuit de circulaire economie benadert? Wie weet kan je het dan op een andere manier als we het voor die nou wel krijgen. Want dan wordt het slopen wel veel waard. Maar ik merk wel in die gesprekken, want ik heb het dus met vijf collega's daarover gehad, dat een aantal meer zoals het grootste deel van jouw respondenten ook veel meer op de lijn zit: we moeten iedereen helpen en dat ik toch iets meer gek genoeg op die lijn zit van: het aantal is zó omvangrijk. Ik zie het gewoon niet gebeuren denk. Ik zie het vrij dicht bij die K5 en dan bij BZK. We komen niet tot elkaar ofzo. Ik zie het meer een beetje net als bij de wijkaanpak. Op een gegeven heb je gewoon wijken helaas die dan door de bodem heen zijn gezakt en daar moet je gewoon geld in steken. En ieder jaar zou je dat natuurlijk iets eerder moeten doen, terwijl ik al een collega had die zei: "Maar over een paar jaar, we kunnen gewoon zien in de cijfers als al die *babyboomers* straks overlijden, er komt héél veel vastgoed op de markt." Dus daar heb ik dan nog geen goed antwoord op. Ja, nou ik heb er over nagedacht.

SP1: Dat is mooi ook.

SP2: Iets aangepast, maar ook niet heel veel.

SP1: Nee. Ik ga nu een poging doen om alle respondenten, dus jou als eerste en je mag wat dat betreft de trend zetten of in ieder geval de toon of de richting aangeven. Dan probeer ik met de rest daarin consensus te bereiken. Tenzij jouw standpunt te afwijkend is, en dat mag, maar dan probeer ik jou natuurlijk over te

halen met de argumenten van de anderen. En dan is de bedoeling van deze eenentwintig tweede interviews om door convergentie van de argumenten liefst tot één conclusie te kunnen komen. En nogmaals, dat kan ook de conclusie zijn dat jullie niet op één lijn zitten. Dat mag ook.

SP2: Ja.

SP1: Dit is het tweede interview in het kader van het onderzoek naar de gevolgen van krimp van de woningmarkt. Onderzoek en interviewer is Eric Wigman in het kader van zijn masterthesis aan de ASRE onder begeleiding van professor Oedzge Atzema, geïnterviewde is mevrouw ██████████ groep overheid, geanonimiseerd als respondent nummer 3. Datum vandaag is 15 februari 2017. En het is inmiddels 15:15. Het interview wordt telefonisch afgenomen. ██████████ heb jij vooraf nog vragen over de schema's...?

SP2: Nee.

SP1: Goed. Even kijken, als ik twee of drie puntjes samenvat uit het eerste interview wat ik met je hield, dan zei je uitdrukkelijk er is teveel aanbod gerealiseerd en te laat ingegrepen op verschillende plekken in het land. En je zei ook dat de risico's bij het kopen van de woning die zijn in principe, je herhaalde dat net nog even, geen redenen voor interventie. Ik bedoel risico's van aankoop van de woning dat zijn individuele risico's en je zei als dan toch, dan hooguit een kleine of een tijdelijke interventie. Dat vond je wellicht nog haalbaar. En dan bijvoorbeeld voor het in evenwicht houden of het in evenwicht brengen van de woningmarkt. En bij grote sloopopgaves daarvan zei je: Als je nu kleinschalig en tijdelijk intervenueert dan moet je ook gebruik maken van de kansen die de markt biedt zoals verkleinen van huishoudens of statushouders huisvesten of de buitenlandse vraag meenemen. Je zei toen dat de Belgen *en masse* Zeeuws-Vlaanderen weten te vinden.

SP2: Ja.

SP1: Even kijken voor wat betreft de allianties noemde je de vorige keer dat alle *bases* noemde jij dat, die hebben belang en dus die hebben ook een verantwoording. En je noemde toen nog even dat de banken en de bouwers nooit aan het kortste eind trokken en dat de coöperaties, je zei het net al, ervoor opgericht zijn, maar eigenlijk slechts een uitvoerende partij zijn. Jij vindt dat de gemeenten of de overheden, in dit geval denk ik de gemeente, toch de regie moeten nemen. Tot zover een korte samenvatting. Klopt dat?

SP2: Ja.

SP1: Mooi. Even kijken, o ja, mooier nog: "Indien bestuurders hun verantwoording niet nemen, dienen ze bij de volgende gemeenteraadsverkiezing hierop afgerekend te worden." Mooi toch? Zo liberaal heb je je vorige keer geuit.

SP2: Ja. Dat dat ook echt gaat gebeuren?

SP1: Even kijken, we hebben vier thema's. Als jij het goed vindt, gaan we even naar die vier thema's. En als je dan de eerste neemt de probleemdefinitie, als ik jou

dan vraag: "Als jij het probleem zou moeten definiëren, zit je dan meer aan de collectieve kant of toch aan de problemen van de individuele eigenaar?"

SP2: Nee. Collectieve kant.

SP1: Ja.

SP2: Ik vind interventies rechtvaardig als er collectief maatschappelijke vraagstukken in het geding zijn. En dat zijn leefbaarheidsvraagstukken, dingen die de rechtsstaat aantasten, weet ik veel drugs, criminaliteit, prostitutie, allemaal een beetje op die leefbaarheids- en *veiligheidsissues*. En het tweede is als de woningmarkt zó economisch uit evenwicht raakt.

SP1: Ja klopt. Als de ontwikkeling in de markt van de regionale krimp smetgevaar ontstaat, zei ook één van de respondenten, dan zeg jij dan heb je collectief gezien het probleem gedefinieerd.

SP2: Ja.

SP1: Wat doe je dan en ik leg het nog een keer bij je voor, met het probleem van de individuele koopwoningeigenaars? Zoals de waardedaling en de restschuld en het feit dat de woning onverkoopbaar is. Zeg jij dat hoort niet bij de probleemdefinitie?

SP2: Nou, héél héél misschien in maatwerk. Maar wat ik al die afgelopen jaren heb gezien, dus er zijn wel gevallen dan blijkt er allemaal problemen achter de voordeur, maar daar heeft de gemeente regelingen voor. Ik heb toevallig vandaag een rapport zitten lezen over schuldproblematiek van huizeigenaren in Rotterdam en in Amsterdam. Dan vind ik het niet anders dan in Amsterdam/Rotterdam of dat nou in Heerlen is of de gemeente Oldambt. En dan hebben ze bijvoorbeeld NHG als vangnet. Je hebt de lokale overheid als een schuld...problematieksanering als vangnet. En ik heb gezien in aanpakken zoals 'rotte kiezen' in Friesland of 'klus' dat heel veel mensen het toch wel kunnen lijden, dat heel vaak bij verkoop van woning met verlies is het ook maar emotioneel ding dan dat het echt financieel niet uit kan. Heel vaak hebben mensen gewoon allang afgelost. Alleen dus dan is er geen restschuld, maar dan is het gewoon psychologisch dat je er minder voor krijgt dan dat je ervoor betaald hebt. Wij hadden nog intern wel de discussie in hoeverre het nou overal in Nederland dan het verstrekken van de hypotheek gelijk zijn. Waarom verstrekken we dan in sommige gebieden... Ik weet niet of dat wettelijk kan. Waarom verstrekken we niet in sommige gebieden gewoon meer verplicht echte aflossingshypotheken? Want dan heb je minder snel dat restschuldvraagstuk. Ik heb ooit een keer door de ASRE dat restschuldvraagstuk ook in beeld laten brengen. Ja, er zijn twee groepen. Voor ouderen is het lastig die echt opeens naar een andere zorgwoning toe moeten en voor jongeren met uitbreidingswensen. Maar ja, die zie je in de stad ook. Je ziet in de stad nu ook mensen, als je in Amsterdam woont is die woningmarkt weer te duur en kan je ook niet...

SP1: Klopt.

SP2: Daar doen we toch ook niks voor?

- SP1: We gaan niet interveniëren, althans niet in die vorm interveniëren, in de Amsterdamse woningmarkt als die ineens niet toegankelijk is voor een oudere of voor een jonge starter. Dat doen we niet.
- SP2: Nou ja, proberen we wel bij te bouwen en zo, maar we zoeken geen individuele oplossing. Dat is wel het punt.
- SP1: Dat snap ik.
- SP2: We gaan ook niet collectief aan het bouwen. Ja. Ik vind individueel héél ingewikkeld. Wat voor een criteria gaan wij dan daar aan hangen? Wanneer zijn individu... Ik weet niet wat andere respondenten daarover zeggen hoor, maar wat zijn de criteria om het individu toch te gaan helpen?
- SP1: Er zijn wel criteria genoemd, bijvoorbeeld een *loan to value*. Dus op het moment dat mijn hypotheek in ieder geval hoger is, want normaal moet die 85% van de waarde van mijn huis zijn en als die al 100% wordt of blijft en de waarde van mijn pand zakt naar 100% van mijn hypotheek, dat is dan net zo'n grensgeval. Maar op het moment dat mijn hypotheek 120%, 130% tot en met 200% is van de waarde van mijn huis, níet omdat ik mijn huis niet goed onderhoud, maar omdat dat gewoon op de verkeerde plek ligt in de krimpgebieden en daardoor ineens van € 100.000 zakt naar € 50.000. En dat heb ik niet in de hand, dan zeggen sommige respondenten wel: "Dan is dat een individueel probleem dat je ineens met een *loan to value range* zit van 200%."
- SP2: Is dit daadwerkelijk het geval ? Want ik vraag me af of dat soort prijsdalingen... Ik heb gisteren toevallig dus ook nog weer zitten kijken op Vrieheide zijn die woningen € 80.000 nu, ja dat zijn ze al een hele tijd. Dus ze zijn niet echt in prijs gestegen, maar ook niet echt gedaald.
- SP1: Wij hebben in Parkstad, bijna 800 woningen onderzocht. En daarbij dus ook 800 onderzoekstrajecten van waar zijn die woningen ooit voor zijn gekocht. Dus de transactieprijzen hebben we in beeld gebracht en die dalen aanzienlijk. Die dalen sinds de jaren 2009, 2010, uiteraard na de crisis en een groot probleem is: sinds 2013 stijgt die niet. En de rest van Nederland stijgt sinds 2013...
- SP2: Maar hoeveel procentueel daalt dat... En het tweede punt is van: waarom zijn mensen niet gaan aflossen? Je weet toch dat je in een krimpregio woont? En bovendien ik moet ook aflossen. Waarom ga je niet gewoon aflossen? Dus ik vind dat heel ingewikkeld van je hebt een NHG in geval je gaat scheiden of werkloos wordt. Nou fantastisch dat we dat bedacht hebben met elkaar. Dus dat is speciaal er voor opgericht en misschien zitten er wel mensen in die continue op vakantie zijn geweest, terwijl die ook prima hadden kunnen aflossen.
- SP1: Ik proef een verwijt. Ik vroeg me af toen jij zei van: "Er is teveel aanbod gerealiseerd op de verkeerde plekken." Ik denk: ja wie verwijt je dat nu? Maar goed, laat dat maar even in het midden. Maar als je nu zegt: "Ja maar waarom los je die niet af?" "Welke sufferd ziet dat nu niet dat zijn woning in waarde daalt?" Ik stel dan vast uit die vele woningen die wij hebben onderzocht in Parkstad, dat snappen ze gewoon niet. Die eigenaren snappen dat gewoon... Dat is écht de onderkant van de markt. Die hebben destijds met veel, laten we het zo zeggen, met veel overheidshulp en steun en NHG enzovoorts en steun van de bank. Laten we zeggen ik speel de rol van koper in die tijd. Toen hebben ze

tegen mij als koper bijvoorbeeld, gezegd zo van: “Meneer Janssen, u kunt wel een hypotheek van € 110.000 hebben.” Ik zei: “Kan dat echt?” En toen zei de bankenmeneer dat er nog € 10.000 bij kon voor de verbouwing van de keuken. En daar was ik als koper met vrouw en twee kleine kinderen maar al te gelukkig mee. Kun je je die situatie voorstellen?

SP2: Ja.

SP1: En toen ging ik met mijn twee kleine kinderen....

SP2: Maar nee, dus in die zin, ik weet ook wel, want toen heb ik zelf ook mijn huis gekocht in 2007, dat er toen hele rare hypotheekadviseurs waren en dat er hele rare prikkels waren om beleggingshypotheken en weet ik wat allemaal te kopen. En ik begrijp ook heel goed dat er een deel van de samenleving dat echt niet snapt en niet weet ook wat voor een type hypotheek ze heeft. Dan vind ik wel dan kunnen we iets doen. En aan de andere kant denk ik: ja weet je...

SP1: Ja.

SP2: Wat is dat ik als individu... Ik ben in Amerika geweest, in New York, daar had je echt ranzige en smerige hypotheken. Ik ben daar bij dingen geweest waar ze echt hele schuldsaneringsprojecten hebben opgezet. Er zullen vast in Vrieheide een paar van dat soort gevallen zijn. Maar ik ben ook best wel vaak bij Rabobanken in Zeeuws-Vlaanderen geweest en in Limburg en weet ik het allemaal. En dat zijn niet zulke rare ranzige hypotheken. Er zitten er wel in Vrieheide, maar dan kom je meteen weer uit bij rare buitenlandse banken. Ik blijf het dus ingewikkeld vinden van die persoon heeft op dat moment een hypotheek afgesloten, niet gekeken naar de voorwaarden bij een gekke buitenlandse bank met rare constructies. Het enige is dat je zegt van, daar hebben we het ook weer bij ons over gehad moet je naar een soort meer *red zone* toe, of naar een *red lightning* sorry en niet dat je het negatief bedoeld, maar vanuit dat je die consument meer in bescherming neemt.

SP1: Ja. Is het zo dat als ik nog een laatste puntje mag noemen voor wat betreft dit individuele probleem? Is het zo dat jij dan ook als liberaal, dat je dan zegt van: “Als de eigenaar niet afschrijft” en daar bedoel ik dus mee niet aflost, “op zijn vastgoed, terwijl hij ziet dat dat in waarde daalt, dan is dat gewoon zijn eigen schuld.” Sterker nog als die eigenaar besluit om zijn individuele woning nooit te slopen bijvoorbeeld als die waarde echt verder achteruitgaat, dan is dat zijn individuele probleem en niet een probleem van anderen om daarin te intervensiëren.

SP2: Ja, dus enkel zeg maar als de leefbaarheid en grotere collectieve vraagstukken in het geding zijn. Dus ik vind het echt wel ingewikkeld, omdat ik op een gegeven moment die DSB-hypotheken heb gehad. Daar kan je nog van zeggen nou dat waren zulke rare hypotheekproducten, dat kan je bijna niet meer aan de persoon verwijten dat hij zoiets raars gekocht heeft.

SP1: Ja, snap ik.

SP2: Dus daar zijn oplossingen voor gevonden.

SP1: Ja.

- SP2: Ik ken helaas genoeg mensen ook in mijn eigen vriendenkring dat ik weet, niet zoveel opgeleid, die dan een hypotheek hebben afgesloten en dan zouden ze een ontzettend mooie bonus krijgen als ze een maand eigen aflossen. Hop ze gaan uit elkaar en ze zitten met een slecht product. Ja, die worden ook niet gecompenseerd en terecht eigenlijk ook. Ja, ik vind het erg. Ben ik wel een beetje hard merk ik. Ben ik niet in het totaal. Ik zie gewoon dat het anders een soort bodemloze put wordt. Want dan ken ik ook in Utrecht bij mij in de stad, ook ongelooflijk veel gevallen met hypotheekconstructies. En ik zou er graag naartoe willen dat we een samenleving krijgen waarin er inderdaad veel strenger nog door de AFM wordt toegezien op die hypotheekproducten. En dat we dus voorkomen dat er allemaal van die rare financiële producten bestaat, maar ook dat de consument zich bedenkt o ja ik mag elke keer weer mijn belastingaftrek invullen en dat is omdat ik risico loop. Want anders had je echt moeten gaan huren, als jij graag niet wil. Ik heb het echt een beetje ook dus in de stad meegemaakt bij vrienden die dan wilden eigenlijk wel de waardestijging hebben.
- SP1: Ja.
- SP2: Vrienden van mij gingen uit elkaar. De waardestijging. En toen: ja moet je ook nog steeds de hypotheek betalen. Ja, dat wilde hij niet. Het gros van de consumenten is daar niet reëel in. Vind ik daarin echt niet reëel in. Ik had een voorbeeld aanin Vrieheide bijvoorbeeld in buurten waar het echt slecht gaat met zo'n extreme daling, dat je zegt van: "Nou ja, dat is ook gewoon pech." Als daar ook achter elkaar drugspannen komen en de overheid doet er ook nog eens een keer niks aan, die verzuimt daarin te handhaven, waardoor jij opeens vandaag in een drugswijk woont, dan denk ik: ja dan is het geen individueel probleem, maar dan heeft de overheid je ook op dat moment in de steek gelaten.
- SP1: Helder. Dus het *issue* veiligheid is weer aan de orde en dan rechtvaardigt dat in ieder geval een vorm van ingrijpen, een vorm van interveniëren.
- SP2: Ja. Ik zou best weleens graag met die respondenten in discussie willen die heel erg in dat individuele zitten.
- SP1: Gaat waarschijnlijk gebeuren.
- SP2: Want op zich verwijt ik sommige mensen ook weer niet heel veel, maar ik vind het wel een beetje gemakkelijk waarmee we... dat we niet denken van o ja weet je de hypotheekrenteaf trek krijgt, omdat je risico loopt. Het enige wat de consument ziet is dat hij een soort waardevermeerdering wil.
- SP1: Ja, en als het slecht gaat en er ontstaat waardevermindering, dan kan ik het op iemand anders afwentelen. Ik kom daar nog op terug. Op de ongelijkheid.
- SP2: O ja.
- SP1: Maar goed dan gaan we een A-viertje verder. Even nog twee kleine vragen voor wat betreft die probleemdefinitie. Zie jij een stukje probleem in het feit dat de publieke partijen, dus de overheden, vier op een rij: het Rijk, de provincie, de stadsregio en de gemeente, dat die elkaar tegenwerken of de interventie niet uitvoeren of hun taak niet uitvoeren? Zie jij dat nog als een deel van het probleem?

- SP2: Ja, dus vooral tussen regio en gemeentes. Dan wordt er regionaal wel iets bepaald over de te verminderen woningen en dan gaat elke gemeente toch ieder voor zich woningen bijbouwen. Dan gaat er wat mis ja.
- SP1: Akkoord. Helder. Dan is dat ook een ja. Even kijken en jij ziet deze problematiek op regionaal niveau, zelfs op bovenregionaal niveau denk ik en zelfs interregionaal op het moment dat je de buitenlandse woningvraag erbij betreft. Is er geen argument om te zeggen van dat het op een buurniveau of een straat- of een wijkniveau leeft? Deze problematiek?
- SP2: Ja, als je Hoorn binnen komt rijden in Friesland, heb je meteen een bepaald beeld, bepaalde panden die er echt niet uitzien, ja dat tast gewoon meteen het hele dorp aan. Dan is het een knelpunt op straatniveau. En bijvoorbeeld in Vrieheide is het ook op wijkniveau. Sommige wijken die vallen dan een beetje ten prooi aan de verkeerde mensen. De vastgoedwaarde daalt. Maar dan heb ik altijd wel een *linkje* met dat regionale, want als je daar heel veel zou doen, ja dat betekent dat de andere gemeente minder hoeft te doen of iets anders hoeft te doen of moet kijken van wat voor type woning sloop je. De problemen op wijkniveau in Vrieheide zijn wel heel groot.
- SP1: Ja, je zegt dus de regionale regie die is strikt noodzakelijk, want anders gaan gemeentes weer eigen plannen maken en de één doet het wel en de ander doet het niet.
- SP2: Ja.
- SP1: Helder. Nog een vraagje over het tijdsaspect van dit probleem. Ik denk dat jij voorstander bent van dat je zegt van: "Luister het is een tijdelijk probleem en een korte interventie, althans zo kort mogelijke interventie, is wellicht uitvoerbaar." Is dit geen structureel probleem? Dat het echt een langjarig probleem is?
- SP2: Nou, wel een structureel probleem is dat er verschillen in groei... Nederland... structureel blijft wel toenemen de komende jaren, maar als je lang naar de geschiedenis terugkijkt heb je elke keer van die golven van de stad in, de stad uit, de stad in, de stad uit.
- SP1: Ja.
- SP2: En nu is de stad heel populair. En op een gegeven moment werd die stad natuurlijk veel te duur. Dat zie je nu ook al een beetje gebeuren. Dan gaat iedereen naar de randgemeentes toe.
- SP1: Ja. En dat is een golfbeweging?
- SP2: Ja. Dat is een golfbeweging. Vorige keer heb ik ook al gezegd van in Limburg en in Zeeuws-Vlaanderen zit het nog tegen Duitsland en België aan. Tegen dynamische gebieden. Vooral in Noord-Nederland is het wel heel stil daarboven en dan kan je je wel afvragen van of dat ooit gaat aantrekken.
- SP1: Of die golf weer terugkomt ooit.
- SP2: En als je het over een tijdelijke maatregel hebt, dan kan het zo maar een maatregel zijn voor 5 of 10 jaar hoor.

- SP1: Ja, dat snap ik ook. Maar je noemt dat nog steeds een tijdelijke. Dus je zegt het hoeft niet zo te zijn dat we een of ander interventieprogramma uitvoeren voor de lange termijn ofzo.
- SP2: Nee. Ik zie het meer een beetje als die stedelijke vernieuwingsprogramma's die liepen elke keer 5 jaar en die zijn 3 keer 5 jaar verlengd en nu zijn ze wel gestopt. Dat zie je ook in andere gebieden door decentralisaties dan zie je die wijken weer achtergesteld raken en dan heb je weer interventies nodig.
- SP1: Goed, ik ga snel door als jij het niet erg vindt naar blad 2. Naar de argumenten voor de interventies. We hebben er al veel genoemd overigens. Jij blijft van mening en ik leg het je nog een keer voor, dat als op individueel niveau, laten we het zo zeggen, als de problematiek van invloed is op het dagelijks functioneren van mensen, gezinnen, ondernemingen, dan zeg jij nog steeds van: "Nee, dat is geen reden om in te grijpen."
- SP2: Er zijn daar bestaande instrumenten voor bij gemeenten: schuldhulpsanering en dat soort projecten die daarvoor ingezet kunnen worden, maar niet een extra krimpprogramma.
- SP1: Helder argument.
- SP2: En dan verwijst ik dus naar Rotterdam en Amsterdam waar ze dat ook gewoon hebben.
- SP1: Als je wil gaan verhuizen vanwege je baan en je kunt niet weg vanwege de restschuld, maar je kunt ook niet weg als je kinderen opgroeien op een appartement en je denkt van: ik moet eens een keer naar een eengezinswoning. Stel je hebt nog een baan, dan nog kun je nog niet weg, want je waarde van je huis is dermate gedaald dat je de restschuld niet bij de NHG kunt claimen.
- SP2: Ja.
- SP1: Terwijl het risico wat de banken lopen als dus een klant niet betaalt wel afgedekt is bij de NHG.
- SP2: Ja jeetje, ik vind het weer een beetje herhalen, maar als je zo'n woning koopt, dat betekent wel wat. Dus dan moet je een beetje nadenken over: koop ik nou een appartementje nu... Ik snap niet waarom mensen in de stad een heel duur appartementje gaan zitten kopen, dat begrijp ik gewoon niet. Nee, dat vind ik eigenlijk een beetje hetzelfde eerlijk gezegd. En dat je vastzit, ja jeetje.
- SP1: Ja. helder.
- SP2: Ik verhuis nu niet, omdat mijn kinderen het naar hun zin hebben in die buurt. Ja God, zit ik eraan vast? Ik zit er eigenlijk vast ja. Al in 2007. Waarom ben ik... Ik ben in de stad Utrecht gaan wonen, omdat daar relatief veel werk is.
- SP1: Ja, dat snap ik.
- SP2: Dan is de keerzijde dat ik eigenlijk veel krappere, boven op elkaar woon. Ik zou ook wel graag buiten willen wonen. Het is het een of het ander.

- SP1: Ja. Helder standpunt.
- SP2: Ja, ik vind gewoon dat je daar over na moet denken, van als je iets... Dan had je beter... Er is helemaal geen werk, je moet ergens anders heen, nou dan verhuur je het een tijd.
- SP1: Ik snap je standpunt. Als er dan vervolgens een maatschappelijk belang bijkomt en volkshuisvestelijk belang, of zelfs een politiek belang dan zeg jij uitdrukkelijk dat zijn collectieve redenen om te interveniëren.
- SP2: Ja.
- SP1: Ja. Even kijken, de redenen om niet te interveniëren hoef ik aan jou niet voor te leggen, want die hebben we net al doorgenomen. Als we één onderdeelje even er uit mogen pakken voor soms wel of soms niet interveniëren. Als dat een grootschalige interventie zou moeten zijn, een structurele interventie, met veel woningen en bovenregionaal karakter en dat gaat ook vele jaren duren, zeg jij dan dat je erop tegen bent, of proef ik dan toch iets van: ook al mag het vele jaren duren dan is een interventie zinvol.
- SP2: Ja.
- SP1: Mooi.
- SP2: Ja.
- SP1: Als we nu doorgaan naar welke partijen de interventies moeten uitvoeren. Jij zei al eerder: "Corporaties zijn in principe een geschikte partij." Als ik dan zeg dat ze het onrendabele gedeelte van zo'n interventie niet moeten betalen met het geld van de huidige huurders. Klopt dat?
- SP2: Nou, waarvan dan wel dan? Ik zou het niet doen. Echt niet. Het spijt me echt van harte. Maar daar zijn ze niet voor opgericht.
- SP1: Ja. En jij twijfelt er ook aan of het echt een wettelijke taak is, want waarschijnlijk is het geen wettelijke taak van ze.
- SP2: Nee, het is geen wettelijke taak om koopwoningen aan te kopen. Nee. Alleen als je woningen aankoopt voor de verhuur, maar dan ben je gewoon je portfolio aan het uitbreiden, dat is heel wat anders.
- SP1: Ja. Ze kunnen de huurmarkt verbeteren door particuliere woningen aan te kopen en daar vervolgens huurwoningen van maken, omdat daar gewoon nog vraag naar is. Is dan de gemeente de regisseur en de corporatie de uitvoerende partij? Of zeg jij van nee ook de gemeente zou dat alleen moeten kunnen of ook een corporatie zou dat alleen moeten doen.
- SP2: Even wachten. Herhaal het begin van die... Wat zou die corporatie alleen moeten doen?
- SP1: Ja, dus als er al geïntervenieerd moet worden, noem maar even als voorbeeld dat er woningen opgekocht moeten worden, particuliere woningen, die daarna

worden verhuurd, moet de gemeente dat doen met een gemeentelijk woningbedrijf of zeg jij nee dan zijn die corporaties aan zet.

SP2: Nee, dat zijn wel corporaties aan zet. Ja.

SP1: Dan hoeft de gemeente dat niet uit te voeren?

SP2: Maar dan is het vraagstuk gewoon van: er is een tekort aan huur. En als ze regelen onder de € 710 euro. Dus ze gaan uitbreiden. Dan is dat het vraagstuk.

SP1: Ja. In hoeverre denk jij is een exploitatiemaatschappij, ik noem het maar even zo, maar je mag het ook een *special purpose vehicle* noemen ofzo met een bijzonder doel, is dat nog een optie om buiten de gemeente of buiten de bestaande corporaties zo'n instantie op te richten die dan snel aan de slag kan?

SP2: Ja, dat is eigenlijk gewoon dus een commerciële partij of een stichting of weet ik veel wat je ervan maakt, die woningen gaat aankopen en gaat verhuren. Dat kan ook. Dat hoeft niet per se een corporatie te zijn.

SP1: Nee en als te zijner tijd de storm wat geluwd voor alle andere problemen die corporaties hebben, dan kun je dat bezit vanuit de exploitatiemaatschappij ook doorzetten, netjes, geruisloos naar een corporatie is dan de gedachte.

SP2: Dat zou kunnen ja. Ik vraag me alleen af of het sneller is hoor. Of er überhaupt partijen in gaan stappen, maar goed.

SP1: Dan is dat een vraag over allianties, de samenwerkingen. Wat is jouw mening dan? Is het een kwestie van één gemeente of één provincie die het moeten oppakken die interventie? Of is dat een gemeente met een grote publieke alliantie? Moet dan de provincie en het Rijk nog meedoen? En de regio zei je al. Of moet dat één corporatie doen?

SP2: Het meeste geld, als je geld wilt hebben voor subsidiemiddelen, of voor onrendabele toppen, zetten we provincies voor in. Maar die zie ik op dit moment meer de beweging maken van de regio moet gewoon zelf oplossen. Die zou geld kunnen geven voor die gebieden waar het collectief belang in het geding is. Dan krijg je een soort ISV, maar dan voor krimpregio's. En in andere gevallen denk ik dat de provincies en regio's aan zet zijn om het initiatief te nemen.

SP1: En dan denk je niet onmiddellijk dat de gemeente daar een hele zware rol inspeelt?

SP2: Maar dat is meer in de uitvoering ja.

SP1: Oké. Dus gemeenten en corporaties in de uitvoering?

SP2: In de krimpomvang en de aanpak zou ik zeggen eerder de regio en de gemeente en dan maakt de gemeente gewoon een woonvisie en daar komen dit soort zaken ook in te staan.

SP1: Ja. En de corporatie doet de exploitatie van de woningen.

SP2: Ja.

- SP1: Ja helder. Moeten de banken nog een rol spelen in de alliantie?
- SP2: Ik vind dat je van banken mag verwachten dat ze geen rotzooi verkopen. En dat ze toch ook wel een beetje nadenken over gebied en dat de prijs niet gaat stijgen. Je hebt weleens van die banken die gewoon fondsgeld hebben. Ik zou het niet raar vinden als ze dat fondsgeld er ook in inzetten.
- SP1: Ja, ik zal het ze voorleggen.
- SP2: Ik bedoel bijzonder weinig beweging in dit dossier.
- SP1: Ja. Ze hebben overigens beloofd, de banken die ik gesproken heb in het kader van deze interviews, dat ze de problematiek van de restschuld kunnen oplossen. En dat bedoelen ze echt ook. Ze hebben ook gezegd: "De restschuld hoeft dan geen probleem te zijn." "Wij kunnen dat oppakken, we kunnen dat boetevrij herfinancieren", enzovoort.
- SP2: Ja, nee daarom. Dat had ik eigenlijk net ook moeten zeggen van dat antwoord van als je restschuld hebt, de bank kan je inderdaad ook helpen. Ja.
- SP1: Ja.
- SP2: Dus dan blijft het gewoon iets individueels, dan hoeven ze dat niet collectief op te pakken. Ja.
- SP1: Ja mooi. Dan kom ik op het laatste A-viertje met die blokjes voor de mogelijke oplossingen, als ik jou dat nog mag voorleggen. Ik denk dat jij inschat dat de waardedaling *an sich* dat hoeven we niet te gaan oplossen. De restschuld als die banken dat doen, dat zei je net al, dat vind ik een mooi initiatief. Het feit dat de woning onverkoopbaar is, hebben we het net al even over gehad, je zegt die collega's van jou die in Utrecht ook zitten en vastzitten het zij zo. Maar interventies in de huurmarkt voor wat betreft de effecten van een economie op een regio, zijn daar wellicht de oplossingen te zoeken?
- SP2: En help me zoeken hoor, want ik weet niet zo goed wat ik ervan moet denken.
- SP1: Huurmarkt in de zin van dat je dus gebruikt maakt van de extra vraag. Voor statushouders, of studenten, of de buitenlanders enzovoorts. Dat je daarmee de huurmarkt weer probeert wat nieuw leven in te blazen ofzo en dat je daardoor dus een oplossing zoekt, dat je koopwoningen omzet in huurwoningen en die ook verhuurd krijgt. In welke richting zie je dan de oplossing het liefst? Een correctie van de huurmarkt of correctie van de economie? Dat je zegt van ik ga nieuwe industrieën aantrekken ofzo.
- SP2: O nee, dat zie ik niet zo snel gebeuren correctie van de economie.
- SP1: Niet. Nee.
- SP2: Nee, want dat hebben we natuurlijk in de jaren 80 wel gedaan. Wel dat je zegt van je gaat je eigen economie meer stimuleren. De woningmarkt is blijven zitten en er is beperkt ook wel ruimte voor duurzaamheidvraagstukken, die makkelijke

oplossing biedt voor krimpregio's. Maar de correctie zit inderdaad eerder in bijvoorbeeld uitbreiding van de huurmarkt.

- SP1: Ja, snap ik. Er zijn een aantal, één, twee, drie, vier, vijf, stuk of zes kleine mogelijkheden voor interventie genoemd. Ik loop ze alle zes even snel met je door. Een tijdelijk gemeentelijk woningbedrijf. Wat zeg je dan?
- SP2: Mwah.
- SP1: Is dat een ja of is dat een nee? Mwah. Ja. Nee of wel? Ja, soms zeg je dan misschien.
- SP2: Wil je dat die gemeentelijke woningbedrijven... Dan zit opeens het risico weer bij die overheid en die overheid zegt: "Ik moet geen bank spelen."
- SP1: Ik houd het op nee. Toch?
- SP2: Ja.
- SP1: Pensioenfondsen verleiden.
- SP2: Zou ik fantastisch vinden, maar of het lukt.
- SP1: Snap ik.
- SP2: Denk ik aan *wishful thinking*.
- SP1: Ik kan wel concluderen of het wel of niet haalbaar is, maar het zou zo maar wel een mooi idee zijn.
- SP2: Fantastisch idee, heb je ze geïnterviewd?
- SP1: Nee, zitten er niet tussen, nee helaas pensioenfondsen. Misschien dat ik het in het kader van een vervolgonderzoek...
- SP2: Ja, dat wou ik zelf eens proberen. Want ik zie ze al in die kwetsbare wijken in de steden ook niet en ik zie ze in deze gebieden ook niet. Dat zal vast een bestuurder bedacht hebben, maar het gaat gewoon niet gebeuren.
- SP1: Wat vind jij van koppelverkoop? Dus dat ik tegen een belegger zeg van luister je moet een complex aankopen, een tijdje verhuren en slopen, maar je mag daarvoor in de plaats in het centrum van een dorp of een stad wat nieuwbouw realiseren. Die koppelverkoop?
- SP2: Ja prima. Alleen de kansen waren niet zo heel groot, maar ik kan me er wel iets bij voorstellen. Ja.
- SP1: Ja mooi. Nogmaals in Parkstad lopen de interventies met de woningen opkopen en dan uiteindelijk doorexpluiten en dan slopen, maar een variant daarop is als je ze eerst verduurzaamt. Dus je zegt ik moet er toch nog 10, 15 jaar mee vooruit, ik verduurzaam ze. Ik laat ze ook opnemen in de portefeuille van de corporatie en die corporatie mag ze straks meenemen in een strategische visie of ze wel of niet gesloopt worden. Wat vind je daarvan?

- SP2: Ik snap de *link* met verduurzamen niet.
- SP1: Ja, dan zijn ze nu beter te verhuren en dan voldoen ze ook weer aan de eisen van wat een coöperatie stelt aan hun eigen bezit. En als er dan vervolgens overschot ontstaat en dat gaat ontstaan ook in de huurmarkt ooit een keer over 5 of 10 jaar ofzo.
- SP2: Ja, maar als je in woningen investeert doe je dat inderdaad meestal wel voor 20, 30 jaar zeg maar. Als je dat verduurzamen vindt, ja. Waarom ga je nou een heel slecht bezit van energieklassen F naar B brengen? Ja, heeft niet mijn voorkeur.
- SP1: Ik snap de strekking. Dat waren mijn vragen, mijn *issues* tot nu toe [REDACTED]. Het is bijna een uur dat wij aan het bellen zijn.
- SP2: Ja.
- SP1: Ja, echt waar. En dat is niet de bedoeling met alle eenentwintig interviews, want dan kom ik er helemaal niet doorheen, maar ik vind het voor nu een hele mooie uitzondering, dus ik sluit als jij het niet erg vindt met mijn vraag of jij nog vragen hebt of dingen die je er nog aan toe...
- SP2: Nee.
- SP1: Mooi. Dank je wel voor dit interview. Dan ga ik het niet helemaal meer samenvatten. Even kijken, bij deze het einde van de opname...
-
- Ik ben telefonisch en per mail bereikbaar. En ik zal je dus zo dadelijk ook de samenvatting mailen van de andere respondenten, dat je die kunt doornemen.
- SP2: Ja is prima. Ja dat is goed. Ja.
- SP1: Mooi zo. En dan meld ik me weer denk ik over een week of twee ofzo.
- SP2: Ja prima. Tot ziens Eric.
- SP1: Goed. Dank je [REDACTED]
- SP2: Dag.

Standpunten, argumenten, consensus en conclusies

Delphi-onderzoek Master thesis “Het RUIMEN van de VASTGOEDMARKT”

Onderzoeker: Eric Wigman

Begeleider: Prof. dr. Oedzge Atzema

1^{ste} serie interviews

Hoofdvraag 1

Welke argumenten zijn er, vanuit uw perspectief, om te interveniëren in specifieke delen van de woningmarkt om daarmee de negatieve gevolgen van regionale demografische krimp (structurele waardedaling, verelending) te voorkomen of te verminderen. Bijvoorbeeld door het op termijn uit de markt nemen van een (aanzienlijk) deel van de woningen waar nu of in de toekomst geen vraag meer naar is? (Opkopen van particulier bezit, tijdelijk verhuren en op termijn sloop). Of welke argumenten zijn er om te veronderstellen dat dit deel van de (woning-) markt zonder interventie vanzelf weer hersteld?

62% van de respondenten heeft overwegend argumenten om wel te interveniëren in de woningmarkt; 24% heeft overwegend argumenten om á priori niet te interveniëren; 14% heeft een genuanceerde mening en heeft meerdere argumenten voor zowel wel als geen interventie.

Hoofdvraag 2

Als deze interventie een methode zou zijn om de (koop-) woningmarkt op korte termijn te verbeteren en op de lange termijn de negatieve gevolgen van krimp te voorkomen of te verminderen, zijn er alsdan argumenten om te veronderstellen dat de woningcorporaties deze taak (geheel) moeten uitvoeren? En welke argumenten zijn er om een of meerdere andere stakeholders het initiatief en/of de uitvoering er van voor hun rekening te laten nemen? Te denken valt aan een gemeente, een belegger of een andere exploitatiemaatschappij?

29% van de respondenten heeft overwegend argumenten om bij voorkeur de corporaties die taak uit te laten voeren; geen (0%) respondent vindt dat corporaties er niet bij betrokken dienen te zijn; en 71% van de respondenten vindt dat corporaties deels een rol spelen in de verschillende allianties.

2^{de} serie interviews

De standpunten en argumenten van de respondenten zijn gestructureerd weergegeven in 4 hoofdonderdelen (probleemdefinitie, interventies: argumenten, interventies: partijen en oplossingen) 19 subonderdelen en vele ‘standpunten-, argumenten- en stellingenblokjes’. Aan de respondenten zijn in de tweede interviews deze standpunten, argumenten en stellingen van de andere respondenten voorgelegd.

In het interview zijn de zwaarwegende argumenten en standpunten gescheiden van de minder steekhoudende argumenten. Dat leidde in veel gevallen tot het desgevraagd bepalen van een (aangepast) standpunt in iedere kwestie (alle -groepen van- blokjes).

Deze individuele standpunten van de respondenten zijn vervolgens geanalyseerd of de mate van convergentie en de mate van collectieve overeenstemming voldoende is voor de conclusie ‘consensus bereikt’, of niet.

3^e overleg met respondenten

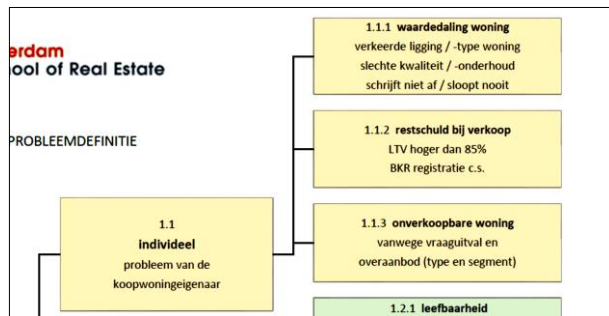
Aan alle respondenten is een derde (schriftelijk en/of telefonisch) overleg aangekondigd. In eerste instantie om kort te reflecteren op de conclusies en mate van consensus. Maar ook om in een derde confrontatie de convergentie van standpunten op het gebied van (1) *relevantie van de splitsing tussen individuele of collectieve aard van de interventieargumenten en van de interventieoplossingen* en op het gebied van (2) *consensus over één alliantie, die van het groeimodel te bespreken*.

Vanuit de onderzoeker zal het bereiken van consensus over het tweede aspect (*één alliantie (groeimodel)*) aan de respondenten worden voorgelegd en het eerste aspect (*splitsing individuele of collectieve argumenten en interventies*) niet. Het verschil in standpunten hierover zal geconcludeerd en toegelicht worden.

Hierna volgen aan de hand van de vier codebomen (1.0 Probleemdefinitie, 2.0 Interventie: argumenten, 3.0 Interventie: partijen en 4.0 Oplossingen) de meningen en beargumentering van de respondenten.

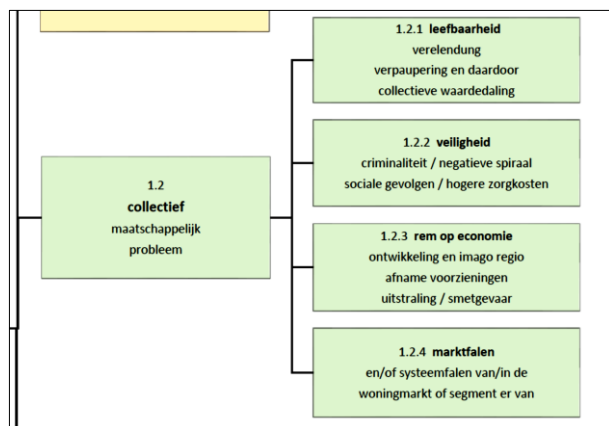
1 Collectieve mening en beargumentering ten aanzien van de **probleemdefinitie**.

1.1 Gevraagd naar de definitie van het probleem (het effect van de demografische krimp op de woningmarkt en het te verwachten of zich al manifesterende overschot van woningen) en gevraagd naar de belangrijkste typering van het probleem (individueel of collectief), antwoordt een ruime **meerderheid van de respondenten** dat het probleem á priori **geen individueel karakter** heeft. Dat wil zeggen dat de individuele waardedaling, met of zonder restschuld als gevolg, of het nagenoeg onverkoopbaar zijn van de woning vanwege structurele vraaguitval, niet de zwaarst wegende argumenten zijn bij de omschrijving van het probleem van de effecten van krimp op de woningmarkt. Het merendeel van de respondenten ontkent het bestaan van deze individuele kant van het probleem niet, maar vindt dit in mindere mate bijdragen aan de kwalificering, en met name de kwantificering van het probleem. Pas indien de individuele aspecten zich op (zeer) grote schaal manifesteren en het daarmee een collectief karakter krijgt, dan vinden de respondenten dat deze aspecten onderdeel worden van het probleem.

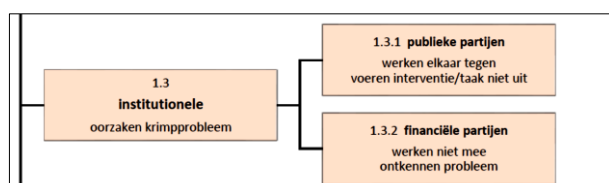


Enkele respondenten geven aan dat het krimpprobleem zich in eerste instantie manifesteert op individueel niveau en dat daar alsdan ook de kern en de oorzaak van het probleem ligt. Een respondent gaf aan dat het probleem op het niveau van de eigenaar/bewoner ligt, die zich weinig gelegen laat liggen aan de collectieve aspecten van het krimpprobleem en de effecten, structuren en instituties die daar mee gemoeid zijn.

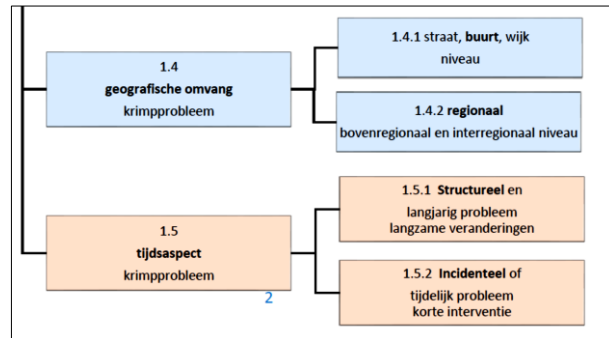
1.2 Een **ruime meerderheid** van respondenten vindt de **collectieve en maatschappelijke aspecten van zwaarwegend belang**. Indien de gevolgen van demografische krimp op de woningmarkt problemen op het gebied van de leefbaarheid zoals verpaupering en verelendung, of op het gebied van veiligheid of een slecht imago en/of een stagnerende economische ontwikkeling veroorzaken, dan vinden alle respondenten dat belangrijke kenmerken van het probleem. Een groot deel van de respondenten noemt de afname van de voorzieningen (openbare-, nuts-, en commerciële voorzieningen zoals winkels) ook een belangrijk oorzaak van het probleem. Derhalve is deze toegevoegd aan het schema onder 'rem op economie' (1.2.3). In 1^{ste} instantie zijn deze collectieve en maatschappelijke effecten van de krimp op de woningmarkt van doorslaggevend belang. De individuele problemen zijn pas in 2^{de} instantie van belang. De helft van de respondenten vindt het marktfalen of systeemfalen een belangrijk kenmerk van het probleem.



1.3 Slechts een klein aantal respondenten vindt de institutionele aspecten, zoals het elkaar tegenwerken van de verschillende overheden, of het ontkennen van de problematiek door financiële partijen, een zwaarwegend kenmerk van de definitie. Het probleem is dus niet veroorzaakt door regels of dor beleid van instituties, maar door de maatschappelijke constellatie.



1.4 Over de geografische omvang van het probleem zijn de meningen verdeeld: ongeveer de helft van de respondenten vindt het een probleem op het niveau van de straat, de buurt of de wijk. Een meerderheid van de respondenten vindt het krimpprobleem ook ten minste een regionaal probleem, zo niet een bovenregionaal of interregionaal karakter hebben. Er is aldus consensus over de meerschalligheid van het probleem.



1.5 Bijna alle respondenten vindt het een probleem van structurele en langjarige aard. Twee respondenten vinden het een incidenteel probleem dat in relatief korte tijd of middels een korte interventie opgelost kan worden.

*Geconcludeerd kan worden dat er over de **probleemdefinitie consensus** bestaat.*

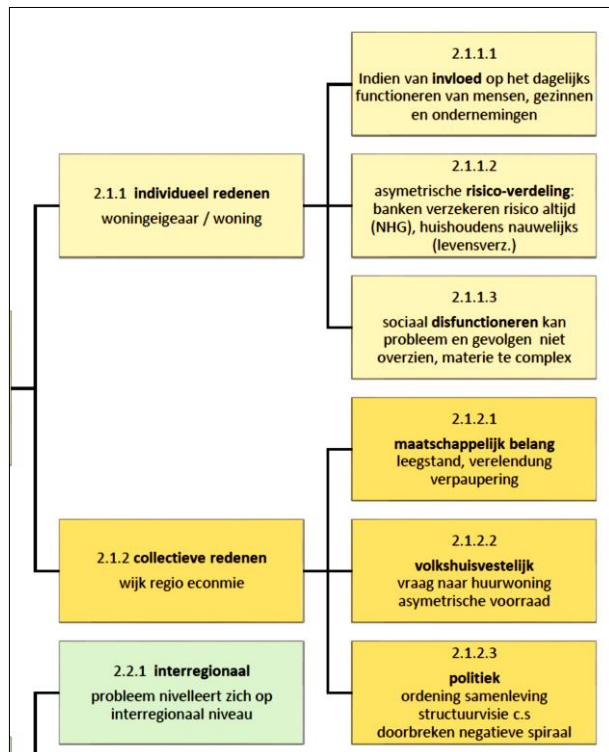
Het probleem van de negatieve effecten van de demografische krimp op de woningmarkt is relevant en opportuun indien (1) collectieve en maatschappelijke aspecten in het geding zijn zoals de leefbaarheid, de veiligheid of de economische ontwikkeling van een regio en indien (2) individuele gevolgen zoals waardedaling, restschuld en onverkoopbaarheid grote proporties aannemen en de onder 1 genoemde aspecten negatief beïnvloeden.

Voorts kan geconcludeerd worden dat het probleem (3) geen zwaarwegende institutionele oorzaken heeft, (4) een regionaal of bovenregionaal karakter heeft maar zich verschillend uit op straat, buurt en wijkniveau en dat voor wat betreft het tijdsaspect gesproken kan worden van (5) een probleem dat structureel van aard is en een langjarige tijdshorizon kent.

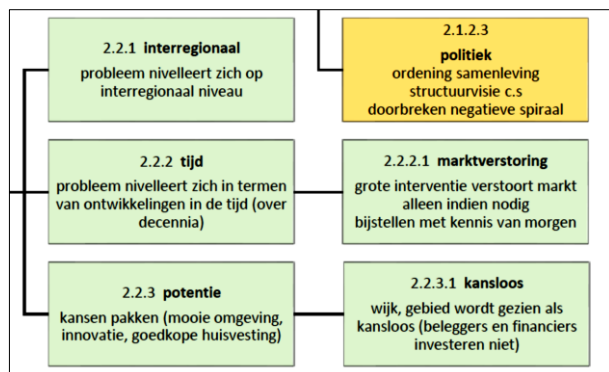
2 Collectieve mening en beargumentering ten aanzien van de **redenen voor interventie**.

2.1.1 **Alle respondenten** zijn van mening dat de **individuele argumenten á priori geen reden** is voor het interveniëren in (delen van) de woningmarkt. Ook al heeft het invloed op het dagelijks (dis-) functioneren van gezinnen en ook lopen huishoudens grotere (financiële) risico's dan andere partijen, het legitimeert geen ingrijpen in de woningmarkt. Pas als de individuele aspecten zich op grote schaal multipliceren en het aldus een collectief effect heeft en een maatschappelijk probleem wordt, pas dan is ingrijpen opportuun.

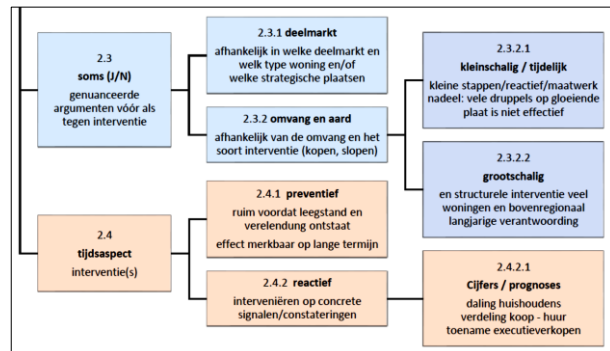
2.1.2 Daarentegen zijn alle **collectieve argumenten** zoals leegstand, verelendung, verpaupering, volkshuisvestelijke aspecten en politieke aspecten altijd **redenen voor interventie** in de woningmarkt. De collectieve argumenten zijn kader stellend voor de interventies die op individueel niveau oplossingen bieden. De interventies moeten een collectief (maatschappelijk, volkshuisvestelijk en/of politiek) belang dienen en gericht te zijn op dat collectieve belang zonder de effectiviteit op individueel niveau uit het oog te verliezen.



2.2 Gevraagd naar de argumenten om **niet** te interveniëren en of de woningmarkt zich vanzelf weer hersteld ook zonder interventie, zijn (bijna) **alle respondenten** het eens over (1) dat het krimpprobleem in de woningmarkt zich niet zonder enige interventie nivelleert op interregionaal niveau en (2) zich niet in de tijd vanzelf oplost. Twee respondenten vinden dat er met een interventie sprake kan zijn van marktverstoring, doch de meeste respondenten spreken over (een gewenste) marktstructurering en (een beoogd) marktherstel door een (kleine) interventies. Een klein deel van de respondenten vindt het een aanlokkelijke gedachte om bij een potentieel kansrijk gebied, of bij een absoluut kansloze wijk, niet in te grijpen. Maar gevraagd naar of dat in structurele krimpgebieden een gewenste situatie is, zijn alle respondenten het eens. In Nederland is het maatschappelijk, cultureel en politiek 'not done' om bij (grote) collectieve problemen zonder interventie de 'markt' zijn werk te laten doen. Niets doen is geen optie.



2.3 Gevraagd naar de omvang en aard van de benodigde interventie(s) geeft het merendeel van de respondenten aan een **voorkeur** te hebben voor **interventies in kleine stappen**, maatwerk en kleinschalig van aard. Geconfronteerd met het risico dat kleine interventies als druppels op een gloeiende plaat zullen verdampen, reageert een meerderheid met de verwachting dat vele kleine stappen uiteindelijk de woningmarkt ook positief beïnvloeden en dat de effectiviteit niet bepaald wordt door de omvang van de ingreep. Enkele respondenten zien in de kleine interventies een reden om aan te nemen dat deze een positieve uitstraling zullen hebben en aanleiding zijn voor een opwaartse spiraal.



Een belangrijk deel van de respondenten geeft aan dat interventies bij voorkeur in een groter kader geplaatst dienen te worden, waarbij interventies liefst een groot gedeelte van de woningmarkt omvatten en bovenregionaal verankerd zijn. De woningmarkt is immers een boven- en interregionale markt. Echter het opzetten en uitvoeren van ingrepen dient maatwerk te zijn en te passen bij de maat en schaal van de buurt en de wijk.

2.4 Alle respondenten zijn voorstander van een preventieve aanpak, gebaseerd op cijfers en prognoses, voordat de collectieve effecten van leegstand en verelendung een feit zijn. Respondenten in Groningen en ook in Parkstad Limburg melden dat er momenteel ook al reactief geïntervenieerd wordt op basis van concrete signalen en constatering van de effecten van krimp, in wijken en buurten waar leegstand en verpaupering al zichtbaar zijn.

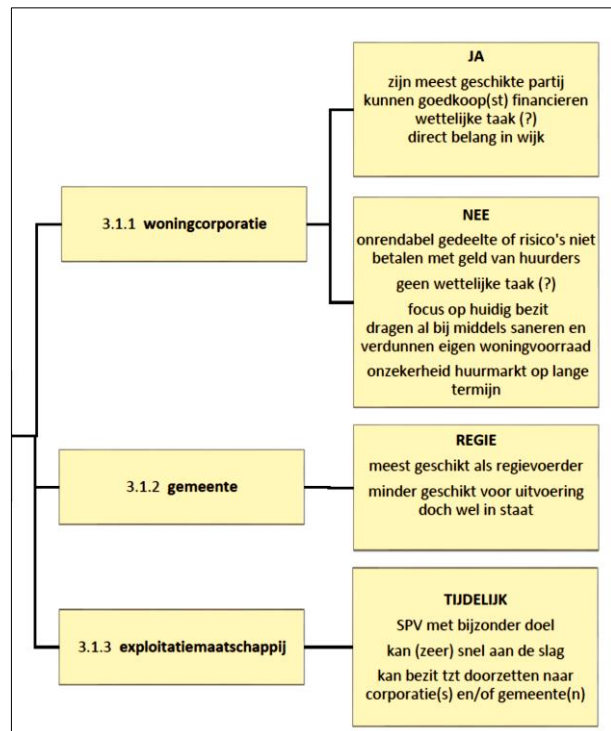
*Conclusie: Over de stelling, dat er bij demografische krimp **geïntervenieerd dient te worden** in specifieke delen van de woningmarkt, bestaat bij de respondenten **consensus**.*

Dit wil niet zeggen dat alle respondenten fervent voorstander zijn van ingrijpen in de woningmarkt, maar allen kunnen zich vinden in het compromis, dat uiteindelijk, zelfs in kansloze wijken of regio's ingrijpen noodzakelijk is.

Ook bestaat er consensus over (1) het standpunt dat individuele aspecten geen en collectieve aspecten wel reden is om te interveniëren en dat (2) er geen zinvolle argumenten zijn om aan te nemen dat het krimpprobleem zich in de tijd of over een groter gebied nivelleert of zich van zelf oplost. Tevens bestaat brede consensus over (3) het standpunt dat interventie geen marktverstoring is, maar meer een markt(her)structurering of een kunstmatig aangezet marktherstel. Bovendien zijn de respondenten het eens over dat er (4) in krimpregio's wijken en gebieden zijn die dermate kansrijk zijn dat interventie niet of nauwelijks nodig is, en dat er schijnbaar kansloze gebieden zijn waar ingrijpen in de woningmarkt van curatieve aard is en slechts als ultieme interventie plaatsvindt. Interventies, zo vindt een meerderheid, dienen maatwerk te zijn op wijk- en buurtniveau maar passend in bovenregionale kaders. Bovendien liefst preventief van aard.

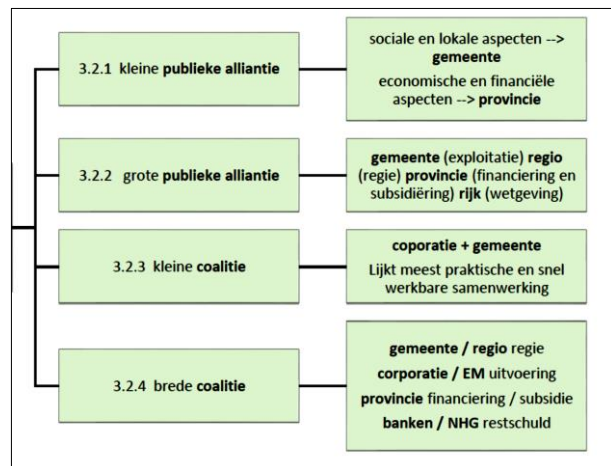
3 Collectieve mening en beargumentering ten aanzien van de **partijen die dienen te interveniëren**.

3.1 Over de vraag of een interventie in de woningmarkt uitgevoerd dient te worden door slechts één partij zijn de respondenten het eens: Allen vinden namelijk dat er sprake moet zijn van samenwerking. Zelfs bij de uitvoering van interventie(s) dienen meerdere partijen betrokken te zijn. Er bestaat **geen consensus over welke partij** het meest geëigend is. Of de woningcorporatie de meest geschikte partij is, of dat de gemeente desnoods ook de uitvoering van de ingreep dient op te pakken, en/of er een exploitatiemaatschappij (SPV) met een specifiek doel de interventie (alleen) voortvarend zou moeten uitvoeren. De respondenten zijn het eens over de stelling dat de betrokkenheid afhankelijk is van de soort, omvang en locatie van de interventie. Er is veel begrip voor het standpunt van de corporaties dat ze zich á priori richten op hun eigen woningvoorraad en huurders, en dat ze niet de koopwoningmarkt hoeven te herstellen. Tegelijkertijd vinden veel respondenten corporaties dé partij om de uitvoering van interventies op zich te nemen.



De meerderheid van de respondenten vindt dat de overheid, en in het bijzonder de gemeente, de regie heeft bij het zoeken naar oplossingen en het bijeenbrengen van belanghebbenden. Een enkele respondent vindt dat de gemeente de ingreep ook dient uit te voeren als andere partijen daar geen gehoor aan geven.

3.2 Respondenten hebben **geen consensus** kunnen bereiken over **welke alliantie** het meest geëigend is om een interventie in de woningmarkt te ontwikkelen en uit te voeren. Ook hier is de samenstelling van de alliantie afhankelijk is van de soort, omvang en vooral van de locatie van de interventie. De meningen en de legitieme en genuanceerde argumenten geven aan dat er voordelen zijn bij een kleine slagvaardige samenwerking tussen bijvoorbeeld een gemeente en een corporatie, maar dat een breed draagvlak van (bijna) alle stakeholders noodzakelijk is voor het vergroten van de haalbaarheid van een interventie.



De meest voor de hand liggende partijen (gemeente en corporatie) worden het meest genoemd. Maar de betrokkenheid van de rijksoverheid (in het kader van de benodigde regelluwt) of van de provincie (ten aanzien van financiering, subsidiëring of borgstelling) wordt door alle respondenten (h)erkend. Ook de betrokkenheid van de financiële instellingen en andere commerciële partijen (banken, NHG, beleggers, investeerders) is bij specifieke interventies en oplossingen vereist.

*Derhalve kan worden geconcludeerd, dat er over de betrokkenheid van **partijen en soorten allianties geen consensus** is bereikt. De afhankelijkheid van de aard, soort, omvang en vooral van de locatie van de interventie is te groot.*

Wel zijn alle respondenten het er over eens dat er een samenwerking van belanghebbende partijen noodzakelijk is om een interventie te ontwikkelen en uit te voeren. Gemeenten (regie) en corporaties (uitvoering) spelen daarbij een prominente rol. Er is begrip voor de focus van corporaties op hun bestaande woningvoorraad. Maar voor een gedragen en effectieve interventie is de betrokkenheid van de andere stakeholders (rijksoverheid, provincie, regio, banken, NHG, beleggers en andere financierders) ook noodzakelijk.

4 Collectieve mening en beargumentering ten aanzien van de **mogelijke oplossingen**.

Over de vraag of de mogelijke oplossingen om te interveniëren in de woningmarkt gericht moeten zijn op de **individuele** eigenaar/bewoner of dat de oplossingen **collectiever** van aard moeten zijn bestaat **geen consensus**.

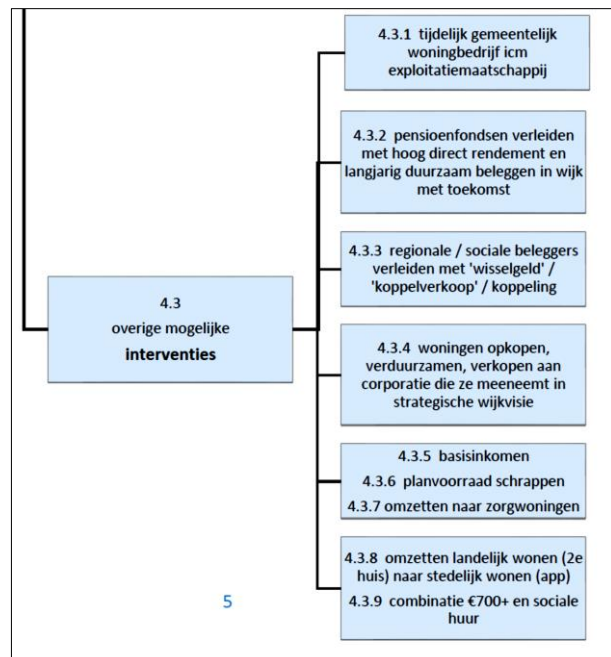
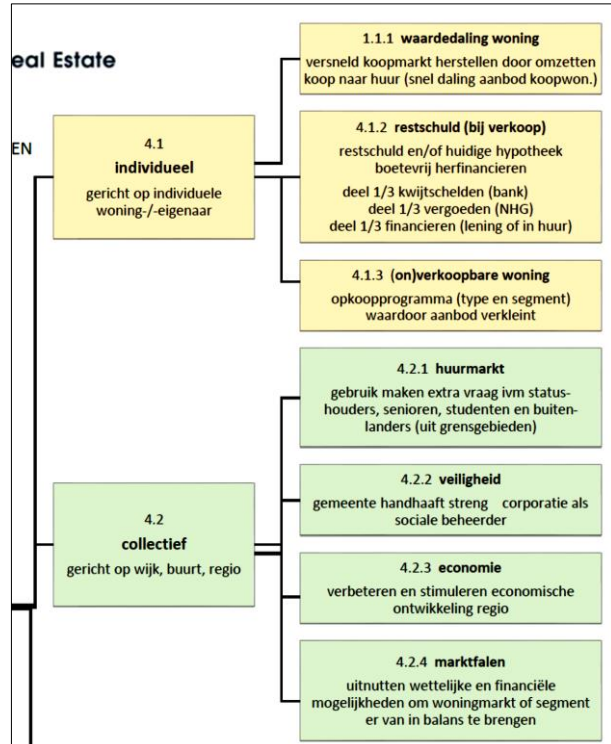
4.1 Circa de helft van de respondenten onderbouwt met logische argumenten dat oplossingen voor het te verwachten overschot aan woningen vanzelfsprekend gericht moet zijn op de individuele woning/eigenaar. Een oplossing vinden voor de restschuld neemt een belangrijke drempel weg en het omzetten van (onverkoopbare) koopwoningen naar huurwoningen verlicht de op slot zittende koopmarkt. Het op termijn slopen van huurwoningen is haalbaar, het slopen van koopwoningen niet.

Een respondent noemde als voorbeeld van de individuele aanpak de 'wijk-accupunctuur' om stuk voor stuk woningen aan te wijzen die uit de markt worden genomen.

4.2 De andere helft van de respondenten is er van overtuigd dat interventies in de woningmarkt als eerste van een collectieve aard dienen te zijn. Eerst collectieve interventies uitproberen alvorens er op individueel niveau ingegrepen wordt. Een ander betoogt dat er vanwege het politieke draagvlak en de maatschappelijke middelen die ingezet worden, er altijd een collectief belang gediend moet worden. Rechtsgelijkheid dient in acht genomen worden en legitimeert aldus alleen collectieve regelingen die wellicht individueel een positief effect hebben. De interventies in de woningmarkt dienen ontwikkelt te worden vanuit een groter en collectief kader. Vanuit een nieuw wettelijk en financieel kader moeten de (collectieve) mogelijkheden om het falen van de woningmarkt of een segment er van te herstellen worden opgezet.

4.3 Over de **concreet genoemde** overige mogelijke **interventies** bestaat wel **consensus**.

4.3.1 Het gemeentelijke woningbedrijf wordt niet als structurele oplossing gezien. Immers corporaties en andere marktpartijen zijn meer geschikt voor het exploiteren en op den duur uit de markt nemen van woningen. Wel vinden de meeste respondenten dat indien een coalitie met andere belanghebbende(n) niet snel te vormen is, het gemeentelijk woningbedrijf een goede tijdelijke tussenoplossing is totdat een andere partij deze rol overneemt.



- 4.3.2 Het verleiden van pensioenfondsen om tegen een hoger direct rendement mee te doen, en af te zien van het indirecte rendement (woningen worden op termijn uit de markt gehaald) is een (zeer) nastrevenswaardig initiatief, waarop in eerste instantie tenminste de helft van de respondenten positief reageert, maar een meerderheid van de respondenten acht te kans dat deze oplossing haalbaar en effectief is (zeer) klein.
- 4.3.3 Er bestaat bij de respondenten consensus over een koppeling tussen de projecten/interventies in het kader van de krimpopgave en andere projecten/ontwikkelingen elders in de regio. Alle respondenten zijn voorstander of in principe geen tegenstander van zo'n regionale koppeling. Of via een fonds of een directe koppeling tussen projecten en/of stakeholders. Eén respondent vindt dat deze mogelijke koppeling zeer afhankelijk is van de situatie in de wijk/regio en één respondent vindt dat eerst de meerwaarde van de koppeling aangetoond moet worden. Een slooproject kost á priori geld en vandaag de dag is het niet vanzelfsprekend dat andere projecten elders een (aanzienlijk) positieve overwaarde hebben.
- 4.3.4 Een meerderheid van de respondenten reageerde op de vraag of het opkopen, dan verduurzamen, daarna exploiteren en ten slotte op termijn slopen van woningen een zinvolle interventie is, afwijzend. Met name de extra investeringen in woningen die op termijn gesloopt worden vindt de meerderheid niet zinvol.
- 4.3.5 t/m 4.3.9 zijn mogelijke interventies waar de respondenten consensus over hebben. De oplossingen zijn op basis van de korte omschrijving en toelichting niet relevant- en/of significant genoeg om beoordeelt te worden als zinvolle oplossing voor een interventie in de woningmarkt bij krimp.

*Op basis van de analyse van de standpunten en de argumenten van de respondenten over de mogelijke oplossingen kan geconcludeerd worden dat er **geen consensus** is bereikt over de vraag of de interventies van **individuele dan wel collectieve aard** dienen te zijn, maar er is **wel consensus** over de voorgelegde concrete **overige mogelijke interventies**.*

Respondenten noemen individuele oplossingen als de aanpak van restschuld, een opkoopprogramma voor onverkoopbare woningen en wijk-accupunctuur als vanzelfsprekend effectief, en respondenten noemen een collectief kader een vereiste, vanwege de maatschappelijke middelen die ingezet worden, de rechtsgelijkheid die in acht genomen moet worden en het falen van de woningmarkt dat collectief aangepakt moet worden.

Consensus bestaat over (1) het gemeentelijk woningbedrijf als ultieme tijdelijke oplossing en over (2) de wenselijkheid maar zeer kleine effectiviteit van het er bij betrekken van pensioenfondsen en over (3) de (zeer) wenselijke koppeling tussen projecten in het kader van de krimp en overige projecten elders in de regio. Ook bestaat consensus over (4) de niet zinvolle extra investeringen (verduurzamen) in de woningen die op termijn uit de markt worden genomen en over (5) het standpunt dat de overige genoemde oplossingen niet relevant of significant genoeg zijn.

Standpunten, argumenten, consensus en conclusies

Delphi-onderzoek Master thesis “Het RUIMEN van de VASTGOEDMARKT”

Onderzoeker: Eric Wigman

Begeleider: Prof. dr. Oedzge Atzema

SAMENVATTING

1. Geconcludeerd kan worden dat er over de probleemdefinitie consensus bestaat.

Het probleem van de negatieve effecten van de demografische krimp op de woningmarkt is relevant en opportuun indien (1) collectieve en maatschappelijke aspecten zoals de leefbaarheid, de veiligheid of de economische ontwikkeling van een regio in het geding zijn en indien (2) individuele aspecten zoals waardedaling, restschuld en onverkoopbaarheid, een significante omvang krijgen en daarmee de collectieve en maatschappelijke aspecten negatief beïnvloeden.

Voorts kan geconcludeerd worden dat (3) het probleem geen zwaarwegende institutionele oorzaken heeft, dat (4) het een regionaal of bovenregionaal karakter heeft maar zich verschillend uit op straat-, buurt- en wijkniveau en dat (5) voor wat betreft het tijdsaspect gesproken kan worden van een probleem dat structureel van aard is en een langjarige tijdshorizon kent.

2. Over de stelling, dat er bij demografische krimp geïntervenieerd dient te worden in specifieke delen van de woningmarkt, is door de respondenten consensus¹ bereikt.

Dit wil niet zeggen dat alle respondenten fervent voorstander zijn van ingrijpen in de woningmarkt. Maar allen kunnen zich vinden in het compromis, dat ook in kansloze wijken of regio's, uiteindelijk, ingrijpen noodzakelijk wordt.

Ook bestaat er consensus over (1) het standpunt dat individuele aspecten geen en collectieve aspecten wel reden is om te interveniëren en dat (2) er geen zinvolle argumenten zijn om aan te nemen dat het krimp-probleem zich in de tijd of over een groter gebied nivelleert of zich van zelf oplost. Tevens bestaat brede consensus over (3) het standpunt dat interventie geen marktverstoring is, maar meer een markt(her)structurering of een kunstmatig aangezet marktherstel is. Bovendien zijn de respondenten het er over eens dat er (4) in krimpregio's wijken en gebieden zijn die dermate kansrijk zijn dat interventie niet of nauwelijks nodig is, en dat er schijnbaar kansloze gebieden zijn waar ingrijpen in de woningmarkt van curatieve aard is en slechts als ultieme interventie plaatsvindt.

Interventies, zo vindt een meerderheid, dienen maatwerk te zijn op wijk- en buurtniveau maar passend in bovenregionale kaders. Bovendien liefst preventief van aard.

3. Over de mate van betrokkenheid van partijen en over welke alliantie is (nog) geen consensus is bereikt. De afhankelijkheid van aard, soort, omvang en vooral van de locatie van de interventie is te groot.

Wel zijn alle respondenten het er over eens dat er een samenwerking van belanghebbende partijen noodzakelijk is om een interventie te ontwikkelen en uit te voeren. Gemeenten (regie) en corporaties (uitvoering) spelen daarbij een prominente rol. Er is begrip voor de focus van corporaties op hun bestaande

¹ Consensus als bedoeld met 'wetenschappelijke consensus'. Dit is de collectieve mening en de bijbehorende, in de nuancering op onderdelen verschillende argumentatie, van de groep van respondenten over een bepaald aspect. Consensus impliceert een algemene overeenstemming, maar niet noodzakelijk unanimititeit.

woningvoorraad. Maar voor een gedragen en effectieve interventie is de betrokkenheid van andere stakeholders (rijksoverheid, provincie, regio, banken, NHG, beleggers en andere financierders) noodzakelijk. Een groeiscenario waarbij een alliantie klein begint en vervolgens uitgebreid wordt met belanghebbende partijen vindt veel bijval. Dit scenario zal nogmaals aan de respondenten worden voorgelegd.

4. Er is geen consensus bereikt over de vraag of de interventies van individuele dan wel collectieve aard dienen te zijn, maar er is wel consensus over de voorgelegde concrete overige mogelijke interventies.

Respondenten noemen individuele oplossingen als de aanpak van restschuld, een opkoopprogramma voor onverkoopbare woningen en wijk-accupunctuur als vanzelfsprekend effectief, én respondenten noemen een collectief kader een vereiste, vanwege de maatschappelijke middelen die ingezet worden, de rechtsgelijkheid die in acht genomen moet worden en het falen van de woningmarkt dat collectief aangepakt moet worden.

Uit de argumenten blijkt dat er geen consensus bestaat over of de interventies en de oplossingen specifiek gericht moeten zijn op individueel niveau (woningeigenaar, individuele hypotheek, straatniveau) dan wel collectief van aard dienen te zijn (regionale economie, boven- en interregionale woningmarkt). De respondenten onderbouwen met argumenten de betrekkelijkheid van de splitsing.

De onderzoeker zal vanuit de theorie de dualiteit van de structuren en de invloed van de collectieve interventies en -oplossingen op de individuele situatie van de woningeigenaar, en vice versa, toelichten. Het ontbreken van consensus over de splitsing tussen individuele en collectieve aard van de problematiek en de oplossingen (het micro-macro probleem) is legitiem vanwege de samenhang er tussen.

Consensus bestaat wel over (1) het gemeentelijk woningbedrijf als ultieme tijdelijke oplossing en over (2) de wenselijkheid maar zeer kleine effectiviteit van het er bij betrekken van pensioenfondsen en over (3) de (zeer) wenselijke koppeling tussen projecten in het kader van de krimp en overige projecten elders in de regio. Ook bestaat consensus over (4) de niet zinvolle extra investeringen (verduurzamen) in de woningen die op termijn uit de markt worden genomen en over (5) het standpunt dat de overige genoemde oplossingen niet relevant of significant genoeg zijn.