“Is er ruimte voor goedkope woningbouw op het platteland?”

Onderzoek naar beleidsinstrumenten voor de realisatie van het beleid betreffende goedkope woningen op het platteland, in gemeenten Heeze-Leende en Asten

Mariëlle Martens

Radboud Universiteit Nijmegen
Augustus 2010

Colofon

“Is er ruimte voor goedkope woningbouw op het platteland?”

Een onderzoek naar beleidsinstrumenten voor de realisatie van het beleid betreffende goedkope woningen op het platteland, in de gemeente Heeze-Leende en Asten.

Radboud Universiteit Nijmegen
Faculteit der Managementwetenschappen
Planologie
Bachelorthesis

Auteur:
Mariëlle Martens
Studentnummer 3056589

Eerste begeleider:
Prof. G.R.W. de Kam

Tweede begeleider:
R. Pijpers

Augustus, 2010

Voorwoord

Dit onderzoek is geschreven in het kader van de bachelorthesis. De bachelorthesis vormt de afsluiting van de bacheloropleiding Planologie, aan de Faculteit der Managementwetenschappen van de Radboud Universiteit te Nijmegen. Vooraf aan de bachelorthesis, vormt het onderzoeksplan, dat ten grondslag ligt aan het onderzoek, een belangrijk onderdeel van het onderzoek. Het doel van het onderzoeksplan was, een uitgebreide analyse te maken van het onderwerp zodat het onderzoek zo min mogelijk problemen zouden ontstaan.

In deze bachelorthesis wordt een onderzoek gedaan naar het beleid en de beleidsinstrumenten voor de realisatie van goedkope woningen op het platteland. Bij het selecteren van een onderwerp, ging mijn voorkeur uit naar goedkope woningen op het platteland. Dit onderwerp trok mijn interesse, omdat ik zelf in een omgeving woon waar veel platteland aanwezig is en waar veel plattelandsgemeenten zijn. Gesignaleerd is dat er voor starters te weinig mogelijkheden zijn om in plattelandsgemeenten te blijven wonen. Aangezien ik zelf ook een starter ben, en mijn interesses op het gebied van vastgoed liggen, lijkt het mij interessant om juist dit vraagstuk te onderzoeken.

Graag wil ik tot slot dit voorwoord gebruiken om een aantal mensen persoonlijk te bedanken. Allereerst gaat mijn dank uit naar Prof. G.R.W. de Kam, voor de goede begeleiding bij het uitvoeren van dit onderzoek. Daarnaast wil ik graag mevrouw Drs. J. Loermans van Buro Maatwerk te Nijmegen bedanken voor haar medewerking bij het interview bij de stadsregio Arnhem Nijmegen. Verder wil ik mevrouw N. Rongen bedanken voor haar medewerking bij het interview bij de stadsregio SRE. Dan wil ik graag nog mevrouw H. Reumkens bedankt voor haar tijd en medewerking bij het interview bij de gemeente Asten. Tot slot gaat mijn dank uit naar mevrouw M. Compen voor haar medewerkingen vanuit de gemeente Heeze-Leende.

Rest mij nog u veel leesplezier toe te wensen!

Mariëlle Martens

Helmond, augustus 2010

Samenvatting

In deze thesis wordt onderzoek gedaan naar het beleid en de beleidsinstrumenten voor de realisatie van goedkope woningen in de plattelandsgemeenten Asten en Heeze-Leende. Deze plattelandsgemeenten kampen met het probleem dat de sociale samenhang onder druk staat. Dit wordt mede veroorzaakt door starters die niet in de gemeenten Asten en Heeze-Leende kunnen blijven wonen, omdat het aanbod goedkope woningen in deze gemeenten niet afdoende is. Starters trekken naar de steden omdat hier meer aanbod van goedkope woningen is. Het probleem is kenbaar geworden na het beleid van de VINEX, en de Nota Ruimte moet hier verandering in brengen. Dit probleem is de aanleiding voor het onderzoek geweest. Het doel van het onderzoek is het leveren van een bijdrage aan het beleid, voor het vergroten van het aanbod goedkope woningen, in de gemeente Heeze-Leende en Asten, door de werking van beleidsinstrumenten van het Rijk, stadsregio SRE en gemeente Heeze-Leende en Asten, met betrekking tot het stimuleren van de bouw van goedkope woningen, te onderzoeken waarbij het beleid van de stadsregio Arnhem Nijmegen als referentie wordt genomen voor een effectieve invulling daarvan. Dit zal geanalyseerd worden door gebruik te maken van een bureauonderzoek en een vergelijkende casestudy. Door gebruik te maken van de instrumententheorie van, van der Doelen (1993),) is voor dit onderzoek getracht de beleidsinstrumenten te analyseren. Deze theorie onderscheidt de juridische, economische en communicatieve beleidsinstrumenten. Om het doel te kunnen bereiken zullen de volgende twee centrale vragen, met behulp van de instrumententheorie beantwoord worden:

- *Welke beleidsinstrumenten worden door Rijk, SRE, gemeente Heeze-Leende en gemeente Asten ingezet, en wat dragen deze bij aan de realisatie van goedkope woningbouw?*
- *Wat zijn de overeenkomsten en verschillen tussen het beleid, betreffende goedkope woningen van de stadsregio SRE en de stadsregio Arnhem Nijmegen?*

Om deze twee centrale vragen te beantwoorden is gebruik gemaakt van een aantal deelvragen. In deelvraag één wordt het Rijksbeleid voor goedkope woningen op het platteland geanalyseerd. Het Rijksbeleid voor goedkope woningen in Nederland, en in het bijzonder voor het platteland kent meerdere beleidsstukken die betrekking hebben op het beleid voor goedkope woningen op het platteland. Het beleid van het Rijk wordt gevormd uit de Nota Ruimte, Agenda Vitaal Platteland en Nota mensen, wensen wonen. Met de Nota Ruimte krijgen plattelandgemeenten de kans om goedkoop te bouwen, voor starters en ouderen die vaak moeite hebben om een geschikte woning te vinden (Nota Ruimte, 2006, pag. 82). Met de AVP wil het Rijk de sociale samenhang behouden door plannen op te stellen waardoor meer aan de behoefte kan worden voorzien van alle bewoners. De Nota mensen, wensen, wonen geeft aan dat het vergroten van de keuzevrijheid en zeggenschap van bewoners bij een woning en woonomgeving erg van belang is. Plattelandsgemeenten dienen een evenwichtige woningvoorraad te hebben, waardoor mensen keuze mogelijkheden krijgen. Gemeenten moeten plannen maken met de inwoners en de behoefte van deze inwoners staan centraal want aan de hand van deze behoefte kan de gemeente bouwen voor de natuurlijke bevolkingsaanwas.

Bij deelvraag twee wordt het beleid voor goedkope woningen van de stadsregio SRE onderzocht, en de beleidsinstrumenten die daarbij worden ingezet. Het beleid van de stadsregio SRE is vastgelegd in een convenant. In 2004 heeft de stadsregio SRE een convenant afgesloten met VROM. Met dit convenant zou het woningtekort worden terug gebracht naar 1,5%. In het convenant stonden de woningbouwafspraken voor de periode van 2005 – 2010. In deze periode zouden 15.735 woningen gebouwd moeten worden. De stadsregio wilde hiermee meer evenwicht in de woningvoorraad creëren. In het landelijk gebied zouden er meer sociale sectorwoningen moeten worden gebouwd, en in het stedelijk gebied zouden er meer duurdere huur- en koopwoningen moet worden gebouwd. De stadsregio SRE heeft dat met behulp van een aantal beleidsinstrumenten weten uit te voeren. In het convenant is het beleid opgenomen. Tevens kan dat convenant als beleidsinstrument worden ingezet. SRE heeft een tijdelijke woningbouwregisseur aangesteld, die

een monitoringssysteem bij houdt, waarin maandelijks aangegeven wordt hoeveel woningen zijn gerealiseerd in de stadsregio.

Deelvraag drie behandeld de beleidsinstrumenten die worden ingezet door de gemeenten Heeze-Leende en Asten, en wat daarbij de invloed is van hogere overheden. Gemeenten Heeze-Leende en Asten hanteren allebei de beleidsinstrumenten het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en de koopgarant regeling. Gemeente Heeze-Leende maakt sinds begin 2010 gebruik van het economische beleidsinstrument, startersleningen. Gemeente Asten maakt geen gebruik van startersleningen, omdat de gemeente Asten niet overal steun wil geven aan de burger. Gemeente Heeze-Leende neemt een speciale positie in, omdat de gemeente heeft deelgenomen aan de Pilot “Bouwen binnen de strakke contouren”. De gemeente mocht alleen woningbouw realiseren binnen die contouren. Gemeente Asten zet een beleidsinstrument in dat niet specifiek gericht is op goedkope woningbouw. Namelijk het instrument iDOP, integraal Dorpsontwikkelingsplan. Dit beleidsinstrument is niet specifiek gericht voor de realisatie van goedkope woningbouw maar, op het behouden van de leefbaarheid in plattelandsgemeenten. Uit onderzoek is gebleken dat beide plattelandsgemeenten veel communicatieve beleidsinstrumenten inzetten, en weinig economische instrumenten inzetten. De invloeden van hogere overheden zijn beperkt gebleven. Gemeenten zetten veel eigen beleidsinstrumenten in voor de realisatie van goedkope woningbouw. De beleidsinstrumenten die de gemeenten inzetten, dragen bij aan de realisatie van goedkope woningenbouw. Als er meer beleidsinstrumenten worden ingezet vanuit hogere overheden, zouden er waarschijnlijk meer goedkope woningen worden gerealiseerd in de plattelandsgemeenten.

Bij deelvraag vier is de woningproductie in de gemeenten Heeze-Leende en Asten over de afgelopen 10 jaar onderzocht. In de periode van de VINEX zijn in beide plattelandsgemeenten minder woningen gereedgekomen dan in de periode na de VINEX. Gemeente Asten is van 6,3% naar 19,0% gestegen van de totaal gereedgekomen woningen door de overheid en corporaties. De gemeente Heeze-Leende is van 1,0% naar 11,0% gestegen van de totaal gereedgekomen woningen door de overheid en corporaties. Aangenomen wordt dat vooral de overheid en woningcorporaties in het goedkope segment bouwen. Er is dus in beide plattelandsgemeenten meer goedkoop gebouwd. Echter is gebleken dat in beide gemeenten de verhoudingen tussen huur- en koopwoningen nog niet geheel in evenwicht zijn. Na de komst van de Nota Ruimte, waarin (plattelands)gemeenten de ruimte moeten krijgen om in eigen bevolkingsaanwas te kunnen voorzien, zijn de gemeenten Heeze-Leende en Asten meer goedkoop gaan bouwen.

In de laatste deelvraag is het beleid betreffende goedkope woningen van de stadsregio Arnhem Nijmegen onderzocht, met de beleidsinstrumenten die worden ingezet. Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft de afgelopen jaren veel gedaan aan het toevoegen van goedkope woningen aan de bestaande woningvoorraad. Uit cijfers blijkt dat de stadsregio Arnhem Nijmegen een voorloper is met de bouw van goedkope woningen, en fungeert daarom als een goed referentie project om te kunnen vergelijken met de stadsregio SRE. Stadsregio Arnhem Nijmegen zet veel juridische beleidsinstrumenten in voor de realisatie van goedkope woningbouw in plattelandsgemeenten. Net als stadsregio SRE, heeft stadsregio Arnhem Nijmegen een convenant afgesloten met VROM, voor de realisatie van 24.591 woningen. Het woningtekort zou dan ook terug worden gebracht naar 1,5%. Onder het motto “Tempo KAN”, heeft de stadsregio Arnhem Nijmegen zich sinds 2005 sterk gemaakt voor tempoversnelling in de woningbouw. Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft een permanente aanjager in de arm genomen, om de realisatie van die 24.591 woningen goed te laten verlopen.

Tot slot worden de stadsregio SRE en de stadsregio Arnhem vergeleken om overeenkomen en verschillen tussen het beleid goedkope woningen te onderscheiden. Uit cijfers is gebleken dat het landelijk gebied van de stadsregio SRE minder goed presteert met het aantal goedkope woningen, dan het landelijk gebied van de stadsregio Arnhem Nijmegen. Wanneer SRE meer juridische beleidsinstrumenten in zou zetten, dan wordt verwacht dat stadsregio SRE meer goedkope woningen kan gaan realiseren. Uit onderzoek was ook gebleken dat het SRE een tijdelijke aanjager

had bij het proces van de bouw van goedkope woningen. Stadsregio Arnhem Nijmegen had een permanente aanjager. Waarschijnlijk had stadsregio SRE ook een permanente aanjager in de arm moeten nemen. Tot slot is gebleken dat de stadsregio SRE en de stadsregio Arnhem Nijmegen hard aan de weg timmeren voor een vergroting van het aandeel van goedkope woningen binnen de plattelandsgemeenten in de stadsregio's. De beleidswisseling heeft er voor gezorgd dat plattelandsgemeenten de kans krijgen om goedkope woningen in de woningproductie op te nemen.

Inhoudsopgave

Voorwoord 2

Samenvatting 3

1. Inleiding 8

1.1 Achtergrond 8

1.1.1 Aanleiding 8

1.2 Doelstelling 11

1.3 Relevantie 11

1.3.1 Maatschappelijke relevantie 11

1.3.2 Wetenschappelijke relevantie 12

1.4 Onderzoeksmodel 12

1.5 Vraagstelling 14

1.5.1 Centrale begrippen 14

1.6 Leeswijzer 15

2. Theoretisch kader 16

2.1 Inleiding beleidsinstrumenten 16

2.2 Soorten beleidsinstrumenten 16

2.2.1 Verruimende en beperkende instrumenten 19

2.2.2 Algemene en individuele instrumenten 20

2.3 Convenant 21

2.4 Concessie 22

2.5 Overzicht beleidsinstrumenten 23

3. Methodologie 25

3.1 Inleiding 25

3.2 Onderzoeksstrategie 25

3.2.1 Vergelijkende Casestudy 26

3.2.2 Bureauonderzoek 26

3.3 Onderzoeksmateriaal 27

3.3.1 Soorten gegevens en bronnen 27

3.3.2 Ontsluiting gegevens en bronnen 27

4. Verkenning van de stadsregio's en gemeenten 29

4.1 Inleiding 29

4.2 Stadsregio SRE 29

4.2.1 Demografische ontwikkeling 30
4.2.2 Wonen 31
4.3 Stadsregio Arnhem Nijmegen 36
4.3.1 Demografische ontwikkeling 36
4.3.2 Wonen 37
4.4 Gemeente Asten 41
4.4.1 Demografische ontwikkeling 41
4.4.2 Wonen 43
4.5 Gemeente Heeze-Leende 44
4.5.1 Demografische ontwikkeling 45
4.5.2 Wonen 46
5. Beleidsinstrumenten 48
5.1 Inleiding 48
5.2 Het Rijk 48
5.3 Stadsregio's 56
5.3.1 Arnhem Nijmegen 56
5.3.2 Samenwerkingsverband Regio Eindhoven 61
5.4 Gemeenten 66
5.4.1 Heeze-Leende 66
5.4.2 Asten 69
6. Conclusies 74
6.1 Inleiding 74
6.2 Conclusies 75
6.3 Kritische reflectie 82
Literatuurlijst 84
Bijlagen 89
Bijlage I Tabellen bij hoofdstuk 4 90
Bijlage II Interview Stadsregio Arnhem Nijmegen 97
Bijlage III Interview Stadsregio SRE 100
Bijlage IV Interview gemeente Asten 103
Bijlage V Interview gemeente Heeze-Leende 105

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

In het verleden richtte men zelf zijn eigen woonomgeving in. Men zocht een geschikte plek, en bouwde daar een woning, om met de familie oud te worden. Tegenwoordig is dit bijna niet meer mogelijk, de bevolking is in de loop der jaren sterk toegenomen. Door deze toenemende bevolkingsgroei, wordt de huisvesting door de overheid in samenwerking met ontwikkelaars en corporaties geregeld. Om een zo goed mogelijke samenhang tussen samenleving en ruimte te creëren, ook wel ruimtelijke ordening genoemd, stelde het Rijk verschillende Nota's over de Ruimtelijke Ordening op, met in 1960 de eerste (van der Cammen & de Klerk, 2003). Na de eerste, tweede, derde en vierde nota over de Ruimtelijke ordening, trad in 1994 de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra, ook wel VINEX, in werking. De kern van het VINEX-beleid was, zo veel mogelijk bouwen in en aan steden, in belang van het milieu en de stedelijke vitaliteit (van der Cammen & de Klerk, 2003, p.349). Voor plattelandsgemeenten gold een restrictief beleid, dit wil zeggen dat deze gebieden niet of beperkt mochten bouwen. In de VINEX werden rode en groene contouren gehanteerd. Met rode contouren werd vastgelegd waar bebouwing mocht plaatsvinden. De bedoeling was om rondom dorpen en steden rode contouren te trekken, buiten de rode contouren mocht geen bebouwing plaatsvinden. Binnen de groene contouren (bijvoorbeeld rond natuurgebieden) werd bebouwing al helemaal niet toegestaan (van der Cammen & de Klerk, 2003, pag. 347-358).

1.1.1 Aanleiding

Door het restrictieve beleid voor het platteland, werd het volgende probleem gesignaleerd. De afgelopen jaren is in plattelandsgemeenten weinig goedkope woningbouw gerealiseerd. Als er al gebouwd werd, werd vooral het beleid toegepast waarbij relatieve dure woningen of villa's gerealiseerd werden (Bosten, Crommentuijn & Verhorst, 2003, pag. 8). Door de bouw van deze duurdere woningen trokken kapitaalkrachtige inwoners uit de steden, om in plattelandsgemeenten te gaan wonen. Het platteland heeft een aantrekkelijk woonklimaat, de nabijheid van de woning tot het buitengebied en de sociale contacten die in de dorpen op het platteland, bestaan. Dorpen op het platteland schetsen een beeld van overzichtelijkheid, veiligheid, netheid en "terug naar de natuur". Ook kan men meer woning en grond voor hetzelfde bedrag krijgen dan in de stad (Nota mensen, wensen wonen, 2000).

De trek van mensen van de stad naar het platteland zorgde hierdoor voor een prijsstijging van woningen op het platteland. Dit had als gevolg dat starters op de woningmarkt, de prijzen voor woningen in hun eigen plattelandsgemeenten niet meer konden betalen. Om toch een betaalbare woning te kunnen vinden, ging men opzoek naar goedkopere woningen. Deze woningen werden gevonden in steden want in plattelandsgemeenten bleek het aanbod goedkope woningen te klein. (Bosten, Crommentuijn & Verhorst, 2003). Naar voren komt, dat er weinig gebouwd wordt in plattelandsgemeenten. Als er al gebouwd wordt, is dat specifiek voor de doelgroep die veel te besteden heeft. Over het algemeen wonen er meer kapitaalkrachtige mensen in plattelandsgemeenten, dan starters en ouderen. Starters en ouderen worden daardoor gedwongen om naar de stad te gaan omdat daar het aanbod goedkope woningen groter is. Het gevolg hiervan is dat de sociale samenhang op het platteland onder druk komt te staan. In deze situatie kan verandering worden aangebracht door, zogenaamd, spiegelbeeldig te bouwen (Regionale woonvisie SRE, 2004). Dat wil zeggen dat steden juist graag meer dure woningen willen bouwen en minder goedkope woningen. Dit als tegenovergestelde met het platteland, waarbij men graag meer goedkope woningen zou willen realiseren. De Nota Ruimte, zou een uitkomst moeten bieden om de sociale samenhang op het platteland te verbeteren.

De volgende citaat uit de nota Ruimte wordt als uitgangspunt genomen:

> "*In iedere gemeente voldoende ruimte worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt ook voor het landelijke gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan"* (Nota Ruimte, 2006, pag. 82).

De inhoud van de Nota Ruimte wordt in hoofdstuk vijf verder uitgewerkt. Het Rijk wil dus de verstedelijking stimuleren, maar daarnaast ook ruimte bieden aan landelijke gemeenten (Regionale woonvisie SRE, 2004). Dit betekent een koerswijziging ten opzichte van het verleden. In het beleid van de Nota Ruimte worden meer bevoegdheden gedecentraliseerd, vandaar het motto van de Nota Ruimte; "Decentraal wat kan, centraal wat moet". Provincies en lokale overheden krijgen de mogelijkheid om zelf invulling te geven aan het ruimtelijk beleid (Nota Ruimte, 2005). Van gemeenten wordt verwacht dat zij een woonvisie opstellen, waarin tegemoet wordt gekomen aan de woningbehoefte van de inwoners nu en in de toekomst. Gezien de gesignaleerde problematiek is het daarom interessant te onderzoeken hoe een lokale overheid omgaat met het Rijksbeleid.

De overheid (het Rijk) voert om allerlei redenen beleid. De overheid wil met beleid doelstellingen bereiken door middel van beleidsinstrumenten. In dit onderzoek worden in het theoretisch kader, de beleidsinstrumenten geanalyseerd. De beleidsinstrumenten worden onderverdeeld in juridische, economische en communicatieve instrumenten. In dit onderzoek is het belangrijk om de instrumententheorie te analyseren, om te onderzoeken welke beleidsinstrumenten verschillende overheidslagen inzetten voor de realisatie van goedkope woningbouw. De indeling juridische, economische en communicatieve beleidsinstrumenten wordt tijdens het gehele onderzoek aangehouden. Dit om te achterhalen welke beleidsinstrumenten goed inzetbaar zijn voor de realisatie van goedkope woningen. Deze instrumententheorie is de basis voor het onderzoek.

In dit onderzoek zal het beleid van plattelandsgemeenten worden onderzocht om te analyseren of het Rijksbeleid (door)werkt in het gemeentelijk beleid. Daarna kan geconcludeerd worden of het Rijksbeleid ook daadwerkelijk iets bijdraagt aan de plaatselijke woningbouwproductie in de plattelandsgemeente. De doorwerking van het Rijksbeleid kan op twee manieren geschieden. De eerste mogelijkheid is, Rijksbeleid, welke doorwerkt via de tussenschakel Provincie in gemeentelijk beleid. Een andere mogelijkheid kan zijn, Rijksbeleid, welke doorwerkt via de tussenschakel Stadsregio in het gemeentelijk beleid. In deze thesis zal de stadsregio als tussenschakel dienen. In Nederland worden acht stadsregio's onderscheiden. Deze stadsregio's hebben hun eigen taken, bevoegdheden en budgetten. De acht stadsregio's zijn de belangrijkste stedelijke gebieden in Nederland. Binnen de stadsregio's werken de gemeenten met elkaar samen aan de ontwikkeling en uitvoering van beleid. Belangrijke thema's zijn dan bijvoorbeeld, ruimtelijke ordening, grondbeleid, verkeer, wonen, werken en milieu (Nota Ruimte, 2006). Het vraagstuk van ruimtelijke spreiding van (goedkope) woningbouw valt hieronder. De acht stadsregio's in Nederland zijn; Stadsregio Amsterdam, Stadsregio Arnhem Nijmegen, Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, Stadsgewest Haaglanden, Stadsregio Parkstad Limburg Stadsregio Rotterdam, Regio Twente en Bestuur Regio Utrecht (Stadsregio's, 2010) (Nota Ruimte, 2006). In deze thesis is gekozen om het onderzoek te richten op de Stadsregio Arnhem Nijmegen (voorheen KAN-gebied). De stadsregio Arnhem Nijmegen wordt als referentieproject gehanteerd, omdat deze stadsregio het nadrukkelijk goed doet wat betreft de bouw van goedkope woningen in plattelandsgemeenten. De stadsregio heeft ook getracht om de sociale samenhang in dit gebied te verbeteren. Het toevoegen van goedkope woningen aan de bestaande woningvoorraad op het platteland, is in deze stadsregio gerealiseerd. In 2004 had de stadsregio het convenant woningbouwafspraken 2005-2010 met het ministerie van VROM afgesloten. In dit convenant wordt een zware kwantitatieve bouwopgave aan de stadsregio toevertrouwd. In vijf jaar tijd zouden 24.591 woningen moeten worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad van de stadsregio. Hiermee wordt het woningtekort teruggebracht

(Betaalbaar wonen KAN! Factsheet 2005-2008, z.j,). Volgens een rapport van Tempo KAN (Tempo KAN, 2010), is de stadsregio Arnhem Nijmegen een voorloper op het gebied van betaalbare woningen bouwen, en op basis van deze bron is Arnhem Nijmegen een goed referentieproject. Later in dit onderzoek zullen cijfers verdere onderbouwing geven over het feit dat de stadsregio Arnhem Nijmegen de afgelopen vijf jaar een voorloper is geweest op het gebied van goedkoop bouwen in plattelandsgemeenten. Een uitgangspunt van het Rijk was, dat de randgemeenten dienen bij te dragen aan de huisvesting van de doelgroepen, starters en senioren. Onder het motto “Tempo KAN” heeft de stadsregio zich sinds 2005 sterk gemaakt voor tempoversnelling in de woningbouw. Het gaat daarbij niet alleen om de hoeveelheid nieuwe woningen maar ook om de bereikbaarheid van het beleid voor de doelgroepen. Een groot deel van de nieuwbouw moet betaalbaar en geschikt zijn voor starters en ouderen (Betaalbaar wonen KAN! Factsheet 2005-2008, z.j,), daarom is het interessant om de stadsregio Arnhem Nijmegen te hanteren als referentieproject, om een vergelijking te maken met de stadsregio SRE. Het is interessant om te onderzoeken hoe de stadsregio SRE omgaat met het woningtekort en de realisatie van goedkope woningbouw in landelijke gemeenten. SRE staat voor “Samenwerkingsverband Regio Eindhoven”. In het samenwerkingsverband Regio Eindhoven werken eenentwintig gemeenten in Zuidoost-Brabant samen op diverse gebieden. Zoals verkeer en vervoer, toerisme en recreatie, economische ontwikkeling, volkshuisvesting en milieu. In dit onderzoek worden twee gemeenten gekozen die gelegen zijn in het landelijk gebied in de stadsregio SRE, om te analyseren hoe het rijksbeleid werkt in het gemeentelijk beleid. In dit onderzoek worden de landelijke gemeenten Asten en Heeze-Leende geanalyseerd. In de woonvisie van de gemeente Asten blijkt dat Asten relatief veel woningbouw realiseert in de gemeente, in tegenstelling tot de gemeente Heeze-Leende die weinig woningenbouw realiseert. Het is een onderzoek waard om te analyseren wat hiervan de oorzaak kan zijn. Dit wordt in hoofdstuk 4 nader onderzocht en uitgewerkt. Het aanbod goedkope woningen is beperkt in de gemeente Heeze-Leende en in de gemeente Asten. Om te onderzoeken hoe het Rijksbeleid werkt in de plattelandsgemeente, zal geanalyseerd worden wat de samenstelling van de woningproductie is in de gemeente Heeze-Leende en Asten. Om iets te kunnen zeggen over de effecten van het bovengemeentelijke beleid in Heeze-Leende en Asten, zal een vergelijking worden gemaakt tussen deze twee plattelandsgemeenten.

Het voorgaande samenvattend: de verschillen in het Rijksbeleid tussen de vierde nota extra en de huidige Nota Ruimte, is de aanleiding om te onderzoeken of het beleid van de huidige Nota Ruimte daadwerkelijk plattelandsgemeenten de gelegenheid geeft om goedkope woningen te bouwen op het platteland. In de VINEX werd gesteld dat er, door middel van de rode en groene contouren op het platteland, niet of nauwelijks mag worden gebouwd. Door dit beleid zijn starters weggetrokken uit de gemeente. Omdat het platteland aantrekkelijk is voor kapitaalkrachtige inwoners uit de stad, trokken deze juist naar het platteland. Door deze twee fenomenen is de sociale samenhang in plattelandsgemeenten onder druk komen te staan. In dit onderzoek wordt niet dieper ingegaan op de sociale samenhang in gemeenten. Er wordt niet onderzocht of het toevoegen van goedkope woningbouw daadwerkelijk de sociale samenhang in de gemeente verbeterd. Door de inperkingen van dit onderzoek is dat op het gebied van diepgang en tijdsbestek niet haalbaar. In deze thesis wordt onderzocht in hoeverre het Rijksbeleid uit de Nota Ruimte, is meegenomen in het beleid voor goedkope woningen in de gemeente Heeze-Leende en Asten. Er wordt onderzoek gedaan naar het Rijksbeleid, het beleid van de stadsregio SRE en het beleid van de gemeente Heeze-Leende en Asten, betreffende goedkope woningen. Ook komt aan bod welke beleidsinstrumenten inzetbaar zijn om het beleid van goedkope woningen uit te kunnen voeren. Vervolgens wordt een vergelijking gemaakt tussen het beleid van stadsregio Arnhem Nijmegen en het beleid van de stadsregio SRE. Deze vergelijking wordt gemaakt om overeenkomsten en verschillen tussen het beleid goedkope woningen in de stadsregio SRE en de stadsregio Arnhem Nijmegen te onderscheiden.

1.2 Doelstelling

In deze paragraaf zal de doelstelling van het onderzoek nader omschreven worden. Uit het projectkader kan worden afgeleid dat de verwachting is, dat in de plattelandsgemeenten Heeze-Leende en Asten in het algemeen starters naar de steden trekken omdat het aanbod goedkope woningen beperkt beschikbaar is. Ook trekken kapitaalkrachtige inwoners van de stad naar deze gemeenten omdat ze meer behoefte hebben aan groen, dit zorgt ervoor dat de sociale samenhang in deze twee gemeenten onder druk komt te staan. Dit is een probleem dat deels kan worden opgelost door de realisatie van goedkope woningen, en daarom een onderzoek waard.

> *Het doel van het onderzoek is het leveren van een bijdrage aan het beleid, voor het vergroten van het aanbod goedkope woningen, in de gemeente Heeze-Leende en Asten, door de werking van beleidsinstrumenten van het Rijk, stadsregio SRE en gemeente Heeze-Leende en Asten, met betrekking tot het stimuleren van de bouw van goedkope woningen, te onderzoeken waarbij het beleid van de stadsregio Arnhem Nijmegen als referentie wordt genomen voor een effectieve invulling daarvan.*

In deze thesis wordt onderzocht in hoeverre het Rijksbeleid uit de Nota Ruimte (zoals in het projectkader is weergegeven), doorwerkt in het beleid voor goedkope woningen in de gemeenten Heeze-Leende en Asten. Het onderzoek is gericht op het Rijksbeleid, het beleid van de stadsregio SRE, en het beleid over de ingezette instrumenten van de gemeenten Heeze-Leende en Asten, betreffende goedkope woningen. Verder wordt in het onderzoek een vergelijking gemaakt tussen het beleid van stadsregio Arnhem Nijmegen en het beleid van stadsregio SRE. Door het toepassen van deze vergelijking, kan een conclusie worden getrokken over de effecten van de manier waarop de stadsregio SRE omgaat met het uitbreiden van het aanbod goedkope woningen, in vergelijking met de stadsregio Arnhem Nijmegen, waarbij dit goed gerealiseerd is. Tot slot wordt geanalyseerd, welke beleidsinstrumenten de gemeente Heeze-Leende en Asten toe heeft gepast, om daadwerkelijk goedkope woningen in de gemeente op de nemen.

1.3 Relevantie

Dit onderzoek vindt zijn relevantie op zowel maatschappelijk- als wetenschappelijk vlak. In de subparagraven 1.3.1. en 1.3.2. zullen respectievelijk de maatschappelijke- en wetenschappelijke relevantie van dit onderzoek worden toegelicht.

1.3.1 Maatschappelijke relevantie

De samenleving als geheel heeft baat bij een goed beleid voor goedkope woningbouw in de gemeente Heeze-Leende en Asten. Omdat in beide gemeente weinig tot geen goedkope woningen worden aangeboden, zorgt dit ervoor dat starters naar de stad trekken, bijvoorbeeld naar Eindhoven of Helmond. Andersom trekken kapitaalkrachtige inwoners van de stad naar de gemeente Heeze-Leende of Asten omdat ze behoefte hebben aan groen in hun leefomgeving. Dit leidt tot een spanning binnen de sociale samenhang. Om deze sociale samenhang te verbeteren zal een goed beleid voor goedkope woningbouw in de gemeente Heeze-Leende en Asten een uitkomst kunnen bieden, waardoor onder andere starters de kans krijgen om in de gemeente te blijven wonen. In het kader van dit onderzoek wordt onderzocht of het beleid van de gemeente Heeze-Leende en Asten, betreffende goedkope woningen, daadwerkelijk bijdraagt aan het realiseren van goedkope woningen in deze gemeente. Concluderend is de thesis zeer maatschappelijk relevant omdat een maatschappelijk probleem centraal staat in de analyse.

1.3.2 Wetenschappelijke relevantie

In dit onderzoek wordt ingegaan op het beleid van de Nota Ruimte, het beleid van de stadsregio SRE en het beleid van de gemeenten Heeze-Leende en Asten. Door te onderzoeken hoe het Rijksbeleid heeft doorgewerkt in het beleid van lagere overheden, (zoals Stadsregio SRE en de gemeenten) kan geanalyseerd worden of het Rijk veel invloed heeft op het beleid van de gemeente en wat daarvan de invloed is op de manier waarop twee verschillende vormen van bovengemeentelijk beleid (Stadsregio SRE dan wel stadsregio Arnhem Nijmegen) kan worden ingevuld. Ook wordt onderzocht of dit effect van het Rijk een stimulans is voor de woningproductie van goedkope woningen in de gemeenten Heeze-Leende en Asten. Daarom is het wetenschappelijk interessant om meer te weten te komen over de beleidsinstrumenten die worden ingezet en de werking daarvan in de realisatie van goedkope woningen. Centraal gesteld, wordt geanalyseerd welke beleidsinstrumenten binnen verschillende overheidslagen worden toegepast, om het beleid van goedkope woningen uit te kunnen voeren.

1.4 Onderzoeksmodel

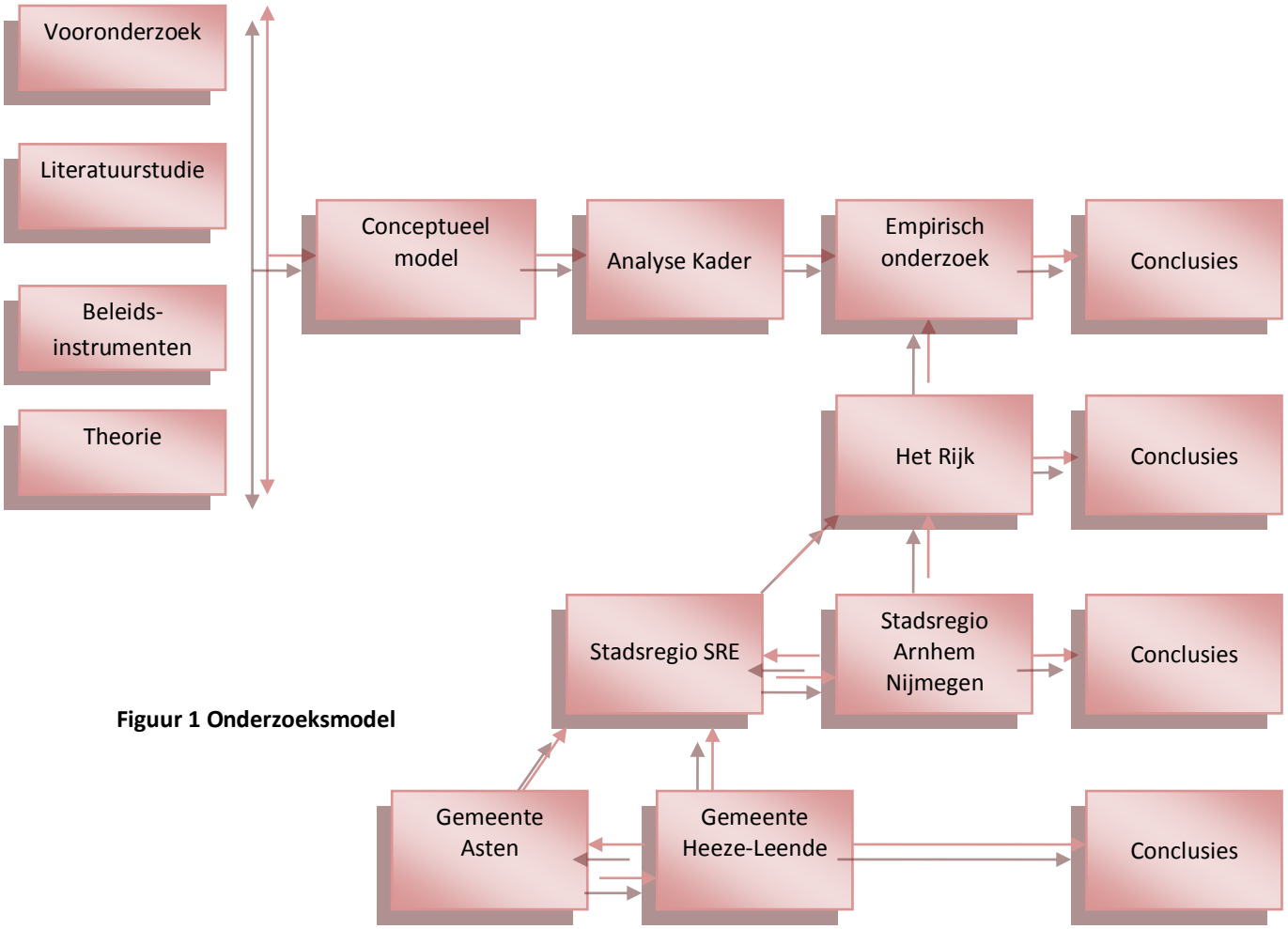
Een onderzoeksmodel is een schematische weergave van het doel van het onderzoek en de globale stappen die genomen moeten worden om dit doel te bereiken (Verschuren & Doorewaard, 2007).

Zoals in het projectkader is gebleken, is het probleem gelegen in het gegeven dat de sociale samenhang in de gemeente Heeze-Leende en Asten onder druk is komen te staan. De huidige situatie in de plattelandsgemeenten, betreffende het aanbod goedkope woningen, zal moeten veranderen, anders blijven de problemen zich voordoen. Een praktijkgericht onderzoek is daarom het meest op zijn plaats.

In dit onderzoek is het beleid voor goedkope woningen van de gemeente Heeze-Leende en Asten, het beleid van de stadsregio SRE en het Rijksbeleid naast elkaar gelegd om te analyseren in hoeverre het Rijksbeleid doorwerkt in het gemeentelijk beleid. In het analyse kader worden de beleidsinstrumenten verder uitgediept. Per bestuurslaag (Rijk, Stadsregio en gemeente) wordt onderzocht welke beleidsinstrumenten worden toegepast om het beleid van goedkope woningen te kunnen realiseren.

Voorafgaand aan het opstellen van conceptueel model is een vooronderzoek, een literatuurstudie en een onderzoek naar de beleidsinstrumenten die in alle overheidslagen worden toegepast. Er is een vergelijking gemaakt tussen de stadsregio Arnhem Nijmegen en de stadsregio SRE, om te onderzoeken hoe het beleid werkt en of het daadwerkelijk een bijdrage levert aan de realisatie van goedkope woningbouw.

Onderstaand figuur laat een schematische weergave zien van het onderzoeksmodel.



Figuur 1 Onderzoeksmodel

Toelichting:
Dit onderzoeksmodel maakt inzichtelijk welke stappen genomen worden in het onderzoek. Ook wordt duidelijk wat in het empirische onderzoek, bestudeerd gaat worden. Over de volgende onderdelen worden in het onderzoek conclusies getrokken:

a) Verschillen in beleidsinstrumenten per overheidslaag;
b) Verschillen in beleidsinstrumenten binnen overheidslaag (Stadsregio en gemeente);
c) Invloed van beleidsinstrumenten van hogere overheidslagen in de gemeente;
d) Verschillen wat het beleid uiteindelijk oplevert voor de plaatselijke woningbouwproductie in de plattelandsgemeenten.

Het Rijksbeleid wordt door middel van literatuuronderzoek geanalyseerd en daaruit worden conclusies getrokken. Vervolgens worden het beleid en de beleidsinstrumenten van de stadsregio Arnhem Nijmegen en stadsregio SRE onderzocht. De instrumenten van de stadsregio's worden onderling vergeleken, om overeenkomsten en verschillen tussen het beleid goedkope woningen te onderscheiden. Dit wordt evenzo gedaan met de gemeenten Asten en Heeze-Leende. Deze twee plattelandsgemeenten worden onderling vergeleken om te analyseren welke beleidsinstrumenten ingezet worden voor de realisatie van goedkope woningen. Vervolgens wordt geanalyseerd wat de invloeden zijn van hogere overheden in de plaatselijke woningbouwproductie in gemeenten Asten en Heeze-Leende. Tot slot wordt er geanalyseerd of het uiteindelijk iets heeft opgeleverd voor de realisatie van goedkope woningbouw in de plattelandsgemeenten.

1.5 Vraagstelling

Om de doelstelling van dit onderzoek te bereiken, zal onderscheid gemaakt worden in een tweetal centrale vragen en daaruit afgeleide deelvragen. De twee centrale vragen luiden als volgt;

- *Welke beleidsinstrumenten worden door Rijk, SRE, gemeente Heeze-Leende en gemeente Asten ingezet en wat dragen deze bij aan de realisatie van goedkope woningbouw?*
- *Wat zijn de overeenkomsten en verschillen tussen het beleid, betreffende goedkope woningen van de stadsregio SRE en de Arnhem Nijmegen?*

Om de centrale vragen meer sturend vermogen te geven, worden hier deelvragen uit afgeleid.

- **Welke beleidsinstrumenten worden door Rijk, SRE, gemeente Heeze-Leende en gemeente Asten ingezet en wat dragen deze bij aan de realisatie van goedkope woningbouw?**
  - Welk Rijksbeleid is er voor goedkope woningen in Nederland en in het bijzonder voor het platteland?
  - Wat is het beleid voor goedkope woningen in de stadsregio SRE en welke instrumenten worden daarvoor ingezet?
  - Welke instrumenten worden ingezet door de gemeenten Heeze-Leende en Asten, om een invulling te geven aan het beleid ten aanzien van goedkope woningen en wat is daarbij dan de invloed van instrumenten van hogere overheden zoals stadsregio en het rijk?
  - Welke ontwikkeling is te zien met betrekking tot de goedkope woningproductie, in de gemeenten Heeze-Leende en Asten, de afgelopen 10 jaar?

- **Wat zijn de overeenkomsten en verschillen tussen het beleid, betreffende goedkope woningen van de stadsregio SRE en de stadsregio Arnhem Nijmegen?**
  - Wat is het beleid betreffende goedkope woningen in de stadsregio Arnhem Nijmegen en welke instrumenten worden ingezet bij dit beleid?

1.5.1 Centrale begrippen

- ***Goedkope huurwoning**:* een woning met een huurprijs tot aan de maximale huurtoeslag grens (Tempokan, 2010). De huurtoeslag grens wordt door VROM bijgesteld en bedraagt dit jaar €647,53 per maand (bij jonger dan 23 jaar € 348,99) (Toeslagen, 2010).

Prijsgrenzen huur
Deze worden jaarlijks bepaald door VROM. Voor de periode van 01-07-2009 tot 01-07-2010 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op (SRE, 2010):

Type huur	Huurprijs
Goedkoop	Huur tot € 357,37
Middelduur	Huur van € 357,37 tot € 548,18
Betaalbaar	Goedkoop + Middelduur*:* huur tot € 548,18
Duur	Huur vanaf € 548,18

Tabel 1 Prijsgrenzen huur (SRE, 2010)

- ***Goedkope koopwoning**:* een woning die maximaal € 172.000 vrij op naam mag kosten (Tempokan, 2010).

Prijsgrenzen koop
Deze worden ook jaarlijks bepaald. De prijsgrenzen voor de periode van 01-07-2009 tot 01-07-2010 zijn in onderstaande tabel vermeld:

Type koop	Koopprijs
Goedkoop	- Sociale koop tot € 194.000* - Sociale koop met een maximale EPC van 0,5 (energiezuinig) tot € 205.700
Middelduur	Koopprijs van € 194.000* tot € 333.000*
Duur	Koopprijs vanaf € 333.000*

Tabel 2 Prijsgrenzenkoop (SRE, 2010)

* Deze cijfers worden jaarlijks bepaald door SRE op basis van de CBS-outpuindex nieuwbouwwoningen

Starterswoning

- *Goedkope starterswoning*: woning bedoeld voor bewoning door één of meer minder draagkrachtige starters op de woningmarkt.

Criteria:

- een woning bedoeld voor een één- of tweepersoonshuishouden;
- een woning waarvan de huurprijs maximaal € 357,37 per maand is.

- *Middeldure starterswoning*: woning bedoeld voor bewoning door één of meer starters op de woningmarkt.

Criteria:

- een woning waarvan de huurprijs maximaal € 548,18 per maand is;
- een woning waarvan de koopprijs (inclusief grondkosten) maximaal € 181.000 (v.o.n.) bedraagt (SRE, 2010).

- ***Beleid*****:** "*Alle maatregelen die een overheid neemt om bepaalde problemen te voorkomen, op te lossen of te verminderen"*(Hoogerwerf & Herweijer, 2003). Het streven naar het bereiken van bepaalde doeleinden met bepaalde middelen en bepaalde tijdskeuzen (Hoogerwerf & Herweijer, 2003).
- ***Beleidsinstrument****: "Een beleidsinstrument is al datgene wat een actor gebruikt of kan gebruiken om een bepaald doel te bereiken"*(Hoogerwerf & Herweijer, 2003). Dit is één van de definities die een beleidsinstrument kan hebben. Verder in het onderzoeksrapport worden meer definities gegeven.

1.6 Leeswijzer

Dit onderzoeksrapport bestaat uit zes hoofdstukken welke hier achtereenvolgens behandeld worden. Naast dit inleidende hoofdstuk zullen de overige hoofdstukken kort worden toegelicht.

In hoofdstuk twee wordt het theoretisch kader van dit onderzoek gevormd. Er zullen in dit hoofdstuk een aantal theorieën worden besproken omtrent de beleidsinstrumenten die door overheden kunnen worden ingezet om het beleid uit te voeren.

Vervolgens zal in hoofdstuk drie de methodiek van het onderzoek worden gemotiveerd en toegelicht. In dit hoofdstuk wordt duidelijk hoe te werk wordt gegaan in dit onderzoek.

In hoofdstuk vier wordt kennis gemaakt met de gekozen stadsregio's en gemeenten. Ook wordt gemotiveerd waarom voor die desbetreffende stadsregio en gemeente is gekozen.

Hoofdstuk vijf zal het beleid beschrijven omtrent goedkope woningen op het platteland. Dit zal plaatsvinden op rijksniveau, het beleid van de stadregio's (Arnhem Nijmegen en SRE) en het gemeentelijk beleid (gemeente Heeze-Leende en Asten).

In hoofdstuk zes zal ten slotte een antwoord op de centrale vragen worden gegeven. Hierbij zullen de belangrijkste punten van het onderzoek nogmaals benadrukt worden. Ook volgen de conclusies die getrokken kunnen worden met betrekking tot dit onderzoek. Afsluitend zal er nog een kritische reflectie worden gegeven over het onderzoek.

2. Theoretisch kader

Het theoretisch kader vormt de basis van het onderzoek. Verschillende theorieën of combinaties van theorieën zullen als analysekader dienen bij de empirische probleemanalyse. Zoals in het onderzoeksmodel, uit het vorige hoofdstuk zichtbaar is gemaakt, wordt de theorie van beleidsinstrumenten gekozen om te achterhalen hoe de gemeente Heeze-Leende en de gemeente Asten goedkope woningbouw toevoegt aan de huidige woningvoorraad. In dit hoofdstuk zal de gekozen theorie voor het onderzoek worden toegelicht.

2.1 Inleiding beleidsinstrumenten

De overheid voert om allerlei redenen beleid. De overheid zorgt bijvoorbeeld voor huurtoeslagen voor betaalbare huren. De overheid wil met dat beleid doelstellingen bereiken en dat wordt gedaan door het inzetten van beleidsinstrumenten (Van den Heuvel, 1998).

Rond de jaren vijftig van de twintigste eeuw, begon de wetenschappelijke studie van beleidsinstrumenten. Onder andere door de politicoloog Lindblom (Hoogerwerf & Herweijer, 2003). Vanaf 1970 is internationaal en nationaal een groot aantal publicaties verschenen over beleidsinstrumenten. Het toenemende gebruik dat de rijksoverheid van bepaalde beleidsinstrumenten gebruik maakt, leidde tot discussie. Een ontwikkeling in de jaren ’90 was het gebruik van convenanten op het gebied van milieu en sociale vernieuwing. Deze worden nog steeds toegepast (van den Heuvel, 1998).

Naast beleidsinstrumenten, is het begrip netwerkmanagement meer in de belangstelling gekomen. De kern van netwerkmanagement, is dat een actor zich bij het ontwerpen van beleid niet in een geïsoleerde positie bevindt, maar afhankelijk is van andere actoren. Deze actor bevindt zich zo in een soort beleidsnetwerk. Dit betekend dat beleidsinstrumenten niet alleen kunnen worden toegepast om direct het gedrag van actoren te beïnvloeden, maar ook om posities en interacties van actoren te veranderen en op deze manier het gedrag te beïnvloeden (indirect). Netwerkmanagement wordt toegepast om deze tweede sturingsstrategie aan te duiden.

Door beleidsinstrumenten toe te passen, kunnen overheden doelen realiseren (Hoogerwerf & Herweijer, 2003). Voor het voeren van beleid hebben overheden beleidsinstrumenten nodig. De keuze van beleidsinstrumenten spreekt niet voor zich. Welke soorten beleidsinstrumenten in de wetenschappelijke literatuur onderscheiden worden, wordt in dit hoofdstuk beschreven.

2.2 Soorten beleidsinstrumenten

Wat is eigenlijk een beleidsinstrument? “*Bijna alles wat een actor aanwendt om een beleidsdoelstelling te bereiken”* (van den Heuvel, 2005) kan als een instrument genoemd worden. Echter is dit een globale definitie van beleidsinstrumenten, dit zorgt vaak voor onduidelijkheden. Vandaar dat een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen soorten beleidsinstrumenten. De Bruijn en Hufen (1992), maken een onderscheid in een “ding” bijvoorbeeld een wet, en een “activiteit” bijvoorbeeld een advies of een bemiddeling. Dit onderscheid is echter ook niet eenduidig, omdat activiteiten meestal met materiële zaken samen gaan. Het begrip beleidsinstrument is dus een ruim begrip. De definitie wordt geleid door het doel dat de beleidsactor wil bereiken. Alle instrumenten zijn namelijk op een doel gericht, en instrumenten worden niet ingezet, zonder een doel voor ogen te hebben. Het doel vormt een bepalend criterium van wat “iets” – een “ding” of een handeling – tot een instrument maakt (van den Heuvel, 2005).

Volgens van den Heuvel wordt het volgende verstaan onder een beleidsinstrument:

> *"Een middel dat een beleidsactor aanwendt om een bepaalde sturingsprestatie (goederen of diensten) of een beoogd sturingseffect (gedrag bij de doelgroep) te bereiken"* (van den Heuvel, 2005).

In de beleidswetenschap zijn veel varianten van definities van beleidsinstrumenten. Een andere definitie van een beleidsinstrument is:

> *" Een beleidsinstrument is al datgene wat een actor gebruikt of kan gebruiken om een bepaald doel te bereiken"* (Hoogerwerf & Herweijer, 2003).

Naast deze vele definities, worden er verschillende categorieën beleidsinstrumenten onderscheiden. Die verschillende indelingen vertonen veel overeenkomsten met elkaar. Een voorbeeld van een simpele indeling van beleidsinstrumenten is in onderstaande tabel af te lezen (van den Heuvel, 2005).

Aard van het instrument	Publiekrechtelijk effect
Dwang	Wet, verordening, heffing
Transactie	Contract, verbintenis, subsidie
Overreding	Informatie, voorlichting, public relations

Tabel 3 Indeling beleidsinstrumenten (Van den heuvel, 2005 p. 23)

Deze indeling geeft uitsluitend de aard van de overheidsinterventies aan, namelijk of zij al dan niet dwingend in het gedrag en op de besluitvorming van burgers inwerken.

Holterman (1995) heeft in de rechtswetenschap een andere indeling van beleidsinstrumenten gemaakt. Namelijk een onderscheid tussen instrumenten met een eenzijdig karakter en een directe werking (beschikking, gebodsbepaling, verbodsbepaling) en instrumenten die een wederkerig karakter met een indirecte werking (overeenkomst, informatieoverdracht).

Een ander onderscheid is tussen normstellende instrumenten en allocatieve instrumenten die de overdracht van gelden bewerkstelligen, bijvoorbeeld huurtoeslagen (van den Heuvel, 2005).

Geelhoed (1983) geeft geen onderscheid in instrumenten maar in functies die de overheid voor de samenleving verricht. Geelhoed onderscheidt de:

- **Ordenende functie**; de overheid treed op voor de handhaving van de rechtsorde en het slechten van geschillen. Het gaat bij deze functie om rechtsbetrekkingen tussen burgers onderling en tussen overheid en burger (Van den Heuvel, 1998).
- **Presterende functie**; deze functie erop gericht de bestaanszekerheid van de burger te waarborgen. Bijvoorbeeld het welzijn van de burger of Algemene bijstandswet (Van den Heuvel, 1998).
- **Sturende functie**; deze functie is gericht op ingrepen in de samenleving of in het marktmechanisme. Het is tevens gericht op het beïnvloeden van processen in overeenstemming met publieke doeleinden (Bakker, 1985).
- **Arbitrerende functie**; is gericht op bemiddeling tussen conflicterende belangen in de samenleving (van den Heuvel, 2005).

Geelhoed geeft aan dat deze functies de laatste jaren een belangrijke ontwikkeling hebben doorgemaakt. Deze ontwikkelingen hebben een steeds omvangrijker en intensiever ingrijpen van de staat gehad. Met deze ingrepen wil de staat zijn doelstellingen aan de maatschappij op leggen en verwezenlijken (Bakker, 1985). De indeling van Geelhoed is in deze tijd niet meer toereikend om de ontwikkeling van de regelgeving in te kaderen. Dit is omdat er nieuwe rechtsgebieden zijn ontstaan en de aard van de wetgeving zich verder heeft gedifferentieerd (Van den Heuvel, 1998).

Vervolgens kan een onderscheid gemaakt worden tussen formele en informele instrumenten, wat veel toegepast wordt in de beleidswetenschap. Formele instrumenten hebben een publieke erkenning en deze zijn ingeburgerd. Die instrumenten wordt toegepast in het normale gebruik in de beleidsvoering. De informele instrumenten worden, althans door de overheid, minder vaak toegepast in de praktijk. Deze instrumenten behoren tot de strategische instrumenten in plaats van de operationele instrumenten, zoals wetgeving en subsidie. Voorbeelden van strategische instrumenten zijn het beïnvloeden van machtsposities of het forceren van een beslissing (van den Heuvel, 2005).

Aansluitend deelt van der Doelen (1993) de beleidsinstrumenten op, in een driedeling. De communicatieve, de economische (financiële) en de juridische instrumenten. Met deze beleidsinstrumenten wil de overheid de activiteiten (het gedrag) van de doelgroep, doelgericht proberen te sturen. Deze indeling van beleidsinstrumenten wordt over het algemeen het meeste toegepast. Er volgt nu een korte toelichting per beleidsinstrument.

A. Juridische instrumenten

Bij juridische instrumenten worden normen en waarden vastgelegd in bepaalde regels, waarin staat beschreven hoe burgers of organisaties zich behoren te gedragen. Bij de beleidsinstrumenten die ondergebracht kunnen worden onder het juridische aspect, wordt het te beïnvloeden gedrag van de burger door middel van het instrument verplicht, verboden of juist toegestaan. Zoals wettelijke voorschriften, verordeningen of vergunningsstelsels. Zo kan bijvoorbeeld parkeren in bepaalde gebieden van de binnenstad, door middel van een verordening, worden verboden. Iedere burger is dan verplicht zijn of haar auto ergens anders te parkeren, dan in de gebieden waar het verboden is (Hoogerwerf & Herweijer, 2003). Juridische beleidsinstrumenten bevatten dus normen. Deze instrumenten hebben vier kenmerken. Op de eerste plaats is het niet alleen een normerende - instrumentele functie, maar ook een waarborgfunctie. Het recht geeft voorschriften voor het handelen, bijvoorbeeld contractsluitende partijen, maar het biedt gelijktijdig waarborging tegen onrechtmatige ingrepen van anderen. Op de tweede plaats vereist het gebruik van juridische beleidsinstrumenten in het overheidsbeleid controle en handhaving. Ten derde hebben juridische beleidsinstrumenten vaak een dwangmatig karakter. Tot slot hebben juridische beleidsinstrumenten een reactief karakter (Van den Heuvel, 1998).

B. Economische instrumenten

Bij dit beleidsinstrument wordt een financiële waardering aan een instrument gegeven. Doorgaand op het voorgaande voorbeeld, is een andere mogelijkheid om het verkeer in de binnenstad te verminderen, door het invoeren van betaald parkeren voor elke parkeerplaats. Dit kan uitgevoerd worden door het inzetten van een heffingsstelsel. Parkeren mag nog wel, maar door het moeten betalen voor een parkeerplaats ontstaat er een financiële prikkeling met als gevolg dat mensen het rijden in de binnenstad heroverwegen en verminderen. Kenmerkend van het economische beleidsinstrument is dat men aan bepaalde keuzes zit verbonden. Met dit economische sturingsmodel heeft men de vrijheid om te kiezen of het gewenste gedrag wordt vertoond of liever wordt gedwongen te betalen voor het ongewenste gedrag (Hoogerwerf & Herweijer, 2003).

C. Communicatieve instrumenten

Tot slot is het communicatieve instrument de laatste mogelijkheid. Burgers worden ervan overtuigd om minder vaak met de auto naar de binnenstad te komen. De beleidsvoerder maakt hier gebruik van, waarbij de overheid het gedrag van burgers kan wijzigen door de kennis of waardering van keuzemogelijkheden te veranderen. bijvoorbeeld door folders, publicatieborden en televisiespotjes (Hoogerwerf & Herweijer, 2003).

De genoemde soorten beleidsinstrumenten zijn dus gericht op gedragsbeïnvloeding. Van der Doelen maakt hierin nog een onderscheid. Ten eerste kan een onderscheid worden gemaakt tussen *beperkende en verruimende instrumenten*. Ten tweede kan een onderscheid gemaakt worden tussen *algemene en individuele instrumenten*. Allereerst worden de beperkende en verruimende instrumenten toegelicht.

Alle drie de beleidsinstrumenten, kennen een verruimend karakter en een beperkend karakter. Bijvoorbeeld subsidies verruimen de gedragsalternatieven van de doelgroep, terwijl heffingen het tegenovergestelde zijn, die juist een beperkende werking hebben. Deze worden bij een bepaald gedrag dwingend opgelegd (van den Heuvel, 2005) (Hoogerwerf & Herweijer, 2003).

De verruimende beleidsinstrumenten zijn vooral gericht op het bevorderen van beleid, die door de doelgroep moet worden geaccepteerd. De beperkende beleidsinstrumenten zijn dus, zoals eerder is vermeld, dwingend in hun toepassing. Een belangrijke indicator voor het verruimende of beperkende karkater is de aan – of afwezigheid van keuzevrijheid bij de toepassing van het instrument. Een voorbeeld hiervan is; artikel 1 van de grondwet verbiedt discriminatie. Dit is een beperkend gedrag, er zit verder geen keuzevrijheid in. Bij economische beleidsinstrumenten met een verruimend karkater kan men een bedrag verwachten, bijvoorbeeld een subsidie. In het geval van een beperkend karakter moet men een bedrag betalen, een heffing of een boete. Er wordt per type beleidsinstrument kort toegelicht wat bedoeld wordt met verruimende en beperkende instrumenten.

2.2.1 Verruimende en beperkende instrumenten

De verruimende instrumenten vergroten de gedragsmogelijkheden van de doelgroep. Bij de beperkende instrumenten worden de gedragsmogelijkheden juist verkleind.

A. **Juridisch;** bij de juridische instrumenten wordt er een onderscheid gemaakt tussen rechten en plichten. Als activiteiten toegestaan worden door het instrument, bijvoorbeeld vrijheid van meningsuiting, dan heeft dit instrument een verruimend karakter. Dit kan worden genoemd als een recht voor een burger. Er zijn ook plichten, dus verboden en geboden. Dit zijn vormen van beperkende instrumenten (Hoogerwerf & Herweijer, 2003). Een voorbeeld van een beperkend instrument, is een parkeerverbod op een marktplein (van den Heuvel, 2005).
B. **Economisch;** bij het economisch instrument kan een onderscheid gemaakt worden tussen subsidieregelingen en heffingenstelsels. In de verruimende zin kan een burger een subsidiebedrag krijgen, wanneer hij het gewenste gedrag vertoont. In de beperkende zin moet een burger juist een heffing betalen wanneer hij ongewenst gedrag vertoont.
C. **Communicatief;** bij het communicatief sturingmodel wordt in dit verband verwezen naar het onderscheid tussen kennisvermeerderende voorlichting (verruimend) en wilsbeïnvloedende propaganda (beperkend). In het beperkende geval worden de voorkeuren van burgers zodanig beïnvloed, zodat de keuzemogelijkheden afnemen (Hoogerwerf & Herweijer, 2003). In onderstaande tabel wordt het nog eens kort samengevat.

Beleidsinstrument	Verruimend stimulerend	Beperkend repressief
Juridisch	Legalisering, convenant en rechten	Verbod of gebod (plicht)
Economisch	Subsidie, beloning	Heffing
Communicatief	Voorlichting	Propaganda

Tabel 4 Verruimende en beperkende instrumenten (Van den Heuvel, 2005 pag. 26) (Hoogerwerf & Herweijer, 2003 pag. 246)

Vervolgens maakt van der Doelen (1993) nog een onderscheid, namelijk tussen algemene en individuele beleidsinstrumenten. De algemene instrumenten vergen weinig specifieke kennis van de doelgroep en weinig contact tussen de overheid en de doelgroep. Bij de algemene instrumenten vallen algemeen bindende voorschriften zoals bijvoorbeeld wetten in formele zin en provinciale en gemeentelijke verordeningen. Tegen over algemene beleidsinstrumenten, staan de individuele instrumenten. Bij dit instrument moet veel informatie over de situatie van de doelgroep worden verzameld. Bijvoorbeeld huurtoeslag, bijstand of subsidie voor scholenbouw (van den Heuvel, 2005). Nu volgt voor de algemene en de individuele instrumenten ook een toelichting per beleidsinstrument.

2.2.2 Algemene en individuele instrumenten

A. **Juridisch;** een algemeen instrument heeft dezelfde inhoud voor een hele groep personen of een organisatie. Het parkeerverbod, van het vorige voorbeeld, is een voorbeeld binnen het juridische beleidsinstrument. De algemene regel is dan, dat het voor iedereen verboden is te parkeren. Een vergunningsstelsel is een voorbeeld van een individueel instrument. Een verleende vergunning kan verschillende voorschriften bevatten, waarin is aangegeven wat de vergunninghouder verplicht is (Hoogerwerf & Herweijer, 2003). Bijvoorbeeld een parkeervergunning voor een huisarts, is gericht op een individu (van den Heuvel, 2005).

Juridische beleidsinstrumenten kunnen nog ondergebracht worden in een driedeling, namelijk;

- **Instrumenten met een algemene werking** (wetten, belastingverordeningen, subsidie – en inspraakverordeningen, plannen en beleidsregels) (Van den Heuvel, 1998)
- **Instrumenten met een algemene werking, maar die slechts betrekking hebben op specifieke gevallen** (vergunning, concessie, dispensatie, subsidie en heffingen) (Van den Heuvel, 1998)
- **Instrumenten met een horizontale werking**, namelijk als in de relatie tussen overheidsbestuur en burger beide partijen even belangrijk zijn (overeenkomst en convenant) (Van den Heuvel, 1998).

B. **Economisch;** een algemeen instrument van het economische sturingsmodel, is in de vorm van een prijs, zoals maximum en minimum prijzen. Iedereen wordt dan op dezelfde wijze beïnvloed, zonder dat rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden. Daarentegen is het individuele instrument voor een specifiek geval. Een voorbeeld hiervan is een subsidie, bijvoorbeeld voor een sponsoring van een sportevenement.

C. **Communicatief;** ook bij het communicatief sturingsmodel, wordt een onderscheid gemaakt naar algemene en individuele instrumenten. Zoals het gebruik maken van massamedia door middel van een gemeentelijke advertentie. Dit is een algemeen instrument. Een individuele vorm kan zijn, een energiebesparend advies van een gasbedrijf aan een cliënt.
In onderstaande tabel staat het nog eens kort weergegeven.

Beleidsinstrument	Generiek algemeen	Specifiek individueel
Juridisch	Wet	Vergunning, convenant, concessie en ontheffing
Economisch	Belasting	Subsidie
Communicatief	Massamedia,advertentie	Advies, brief

Tabel 5 Algemene en individuele instrumenten (Van den Heuvel, 2005 pag. 27) (Hoogerwerf & Herweijer, 2003 pag. 245)

Globaal kan gezegd worden, dat individuele instrumenten inhoudelijk beter afgestemd worden op verschillende situaties. Maar deze individuele instrumenten vergen wel meer inspanning en informatie van de beleidsuitvoerders, dan de algemene instrumenten (Hoogerwerf & Herweijer, 2003). Een beleidsactor kan dus uit verschillende beleidsinstrumenten kiezen. Vaak wordt ervoor gekozen om meerdere beleidsinstrumenten in te zetten. De effectiviteit van een instrument is van belang voor de keuzes die men neemt. De keuze wordt vaak beperkt door een aantal randvoorwaarden.

De beleidsinstrumenten convenant en concessie worden in de praktijk veel toegepast. Deze beleidsinstrumenten worden in paragraaf 2.3 en 2.4 nader toegelicht.

2.3 Convenant

Convenanten zijn schriftelijke afspraken waarbij de overheid in ruil voor een tegenprestatie toezeggingen doet over de inhoud van het beleid. Convenanten zijn populaire beleidsinstrumenten van de overheid op verschillende gebieden. Bijvoorbeeld op het gebied van milieu, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, sociale vernieuwing, onderwijs en gezondheidszorg (Bressers, de Jong, Klok en Korsten, 1993).

Een convenant is dus een wilsovereenkomst tussen partijen. Er worden afspraken gemaakt tussen bestuursorganen onderling of tussen de overheid en maatschappelijke organisaties, zoals bijvoorbeeld beroepsgroepen en bedrijven en bedrijfsverenigingen. Dit allen ter verwezenlijking van het beleid van de overheid (Van den Heuvel, 1998). In tegenstelling tot de concessie, behoren convenanten tot horizontale instrumenten. Overeenkomsten behoren ook tot de horizontale instrumenten. Het verschil tussen een convenant en een overeenkomst is dat een overeenkomst vaak gebaseerd is op expliciete bestuursrechtelijke wetgeving en dus in juridisch opzicht een meer verplichtende werking hebben, terwijl dit bij een convenant niet het geval is. Horizontaliserende instrumenten hebben als doel een gezagsbinding tussen bestuursorganen of tussen een bestuursorgaan en een of meer particuliere organisaties tot stand te brengen. Een convenant heeft altijd betrekking op een algemeen belang of de uitoefening van een publiekrechtelijke bevoegdheid (van den Heuvel, 1998 pag. 56).

Als het om een convenant tussen bestuursorganen gaat, bijvoorbeeld tussen rijksoverheid en vier grote steden, wordt er ook wel gesproken over een bestuursakkoord. Een bestuursakkoord is een publiekrechtelijke overeenkomst die over het algemeen gaat over de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden. Bijvoorbeeld de uitoefening en financiering van de stadsvernieuwing. Met convenanten tussen bestuursorganen en particulieren wordt eenzijdige en dwingende regelgeving vervangen door een beroep op medewerking. Daartoe worden afspraken gemaakt over beleidsuitgangspunten, beleidslijnen of de beleidsuitvoering. Volgens van den Heuvel (1998) kunnen convenanten verschillende functies vervullen, namelijk (van den Heuvel, 1998):

- Het vastleggen van intenties. Bijvoorbeeld wat betreft het beleidsproces, de beleidsinhoud of de beleidsuitvoering;
- Het overeenkomen van inspannings – of resultaatverplichtingen;
- Afspraken vastleggen over bestuurlijke verhoudingen. Bijvoorbeeld over procedures en verantwoordelijkheden;
- Het bieden van een alternatief voor wet – en regelgeving. Bijvoorbeeld om op wetgeving vooruit te lopen of de werking van regels uit te testen;
- Een politiekpublicitaire functie, om een reeds bekende boodschap extra aandacht te geven.

Convenanten maken sinds enkele decennia deel uit van het beleidsinstrumentarium van de overheid. Ze hebben vaak een onduidelijke staatsrechtelijke status en zijn om die reden enigszins omstreden. Convenanten hebben een vrijblijvend karakter als het onduidelijk is waartoe beide partners worden gebonden. De overheid kan contractpartner(s) dwingen, waartoe wie worden gebonden en of sanctiemogelijkheden afdwingbaar zijn. Omdat convenanten vaak betrekking hebben op inspanningsverplichtingen (niet gemakkelijk meetbaar zijn) en niet op resultaatverplichtingen (kunnen in kengetallen worden uitgedrukt), behoren ze tot de 'zachte' beleidsinstrumenten (van den Heuvel, 1998).

Enkele voor – en nadelen van convenanten

Voordelen	Nadelen
▪ Kunnen snel tot stand worden gebracht	▪ Onduidelijke juridische status
▪ Flexibel	▪ Naleving kan moeilijk worden afgedwongen
▪ Gezamenlijke inspanning kan beleidsresultaat positief beïnvloeden	▪ Belangen van niet-deelnemende partijen worden niet behartigd
▪ De aanvaardbaarheid van het beleid wordt vergroot	▪ De verantwoordelijkheid voor het convenant zelf, kan onduidelijk zijn
▪ Kunnen leiden tot minder regelgeving	▪ Democratische invloed van en controle op de uitvoering van het convenant kunnen onduidelijk zijn

Tabel 6 Voor – en nadelen convenanten (Van den Heuvel, 1998 pag. 58 & 59)

2.4 Concessie

Een concessie is een toestemming, verleend door een bevoegd orgaan, voor een recht om iets te doen, bijvoorbeeld het exploiteren van een buslijn of het verzorgen van postvoorzieningen. De overheid wil in dit geval geen verbod maar wil binnen nauwkeurig omschreven kaders de desbetreffende activiteit slechts aan één of een beperkt aantal gegadigden toestaan. Concessies worden dan vaak toegepast indien het gaat over nutsvoorzieningen of op de uitvoering waarvan de overheid greep wil houden, omdat het algemeen belang ermee gemoeid is (van den Heuvel, 1998). De beschreven indeling van de beleidsinstrumenten, kennen twee kanten. Ten eerste wordt de indeling vaak verwezen naar verschillen tussen instrumenten, maar die vertonen echter ook veel overeenkomsten. Juridische voorschriften bij overtredingen worden vaak gevolgd door financiële sancties. Heffingenstelsels berusten op wettelijke juridische grondslagen. Deze twee samen komen vooral voor bij *instrumenten die een gelede structuur hebben.*

Ten tweede worden indelingen vooral verwezen naar instrumenten die in het verleden veel gebruikt zijn. In de beleidspraktijk worden iedere keer nieuwe instrumenten bedacht en toegepast. Deze instrumenten zijn van meer recente datum, zoals bijvoorbeeld het maken van convenanten met organisaties. Deze instrumenten zijn niet altijd goed onder te brengen in de indelingen van reeds bestaande instrumenten.

Concluderend, kunnen de beleidsinstrumenten gecombineerd worden met de drie basisvormen van beleidsinstrumenten, de juridische, de economische en de communicatieve instrumenten. Maar de beleidsinstrumenten kunnen soms individueel of algemeen zijn of beperkend of verruimend zijn.

2.5 Overzicht beleidsinstrumenten

In dit hoofdstuk is de instrumententheorie aan de orde geweest. Nu de beleidsinstrumenten zijn toegelicht en duidelijk is welke beleidsinstrumenten veelal worden toegepast door overheden, is het van belang om te weten welke beleidsinstrumenten eventueel ingezet kunnen worden door stadsregio SRE en de gemeente Heeze-Leende en Asten, voor de realisatie van goedkope woningen op het platteland. Er wordt een verwachting gegeven van bepaalde beleidsinstrumenten die eventueel goed geschikt kunnen zijn voor het realiseren van (meer) goedkope woningbouw in plattelandsgemeenten. Op deze manier kan later in het onderzoek terug worden gekeken of die verwachting al dan niet juist is.

In onderstaande tabel wordt een beschouwing gegeven welke beleidsinstrumenten kunnen worden verwacht op basis van de theorie, gezien de aard van de beleidsdoelstelling en het probleem dat overheden willen oplossen. Later in het onderzoek zal geanalyseerd worden in welke mate de verwachting juist is.

Bestuursorgaan	**Soorten beleidsinstrumenten**		
	Juridisch	**Economisch**	**Communicatief**
Rijk	Nota Ruimte, Wet ruimtelijke ordening	Subsidie, sancties	Nota mensen, wensen, wonen. Nota Ruimte en Agenda Vitaal platteland
Stadsregio	Convenanten, structuurvisie	Subsidies	Woonvisie, regionale bijeenkomsten
Gemeente	Convenanten, vergunningen, concessie, bestemmingsplan	Subsidies, bestemmingsplan	Woonvisie, gemeentelijke bijeenkomsten

Tabel 7 beleidsinstrumenten (eigen bewerking)

Het probleem dat in eerder stadium is gesignaleerd, is de sociale samenhang die onder druk staat door een onevenwichtige bevolkingsopbouw in plattelandsgemeenten. Door het toevoegen van goedkope woningbouw in plattelandsgemeenten, zou de bevolkingsopbouw veranderen en meer in evenwicht zijn. Waardoor de sociale samenhang in plattelandsgemeenten evenwichtiger wordt. Door middel van de Nota Ruimte stimuleert de overheid het toevoegen van goedkope woningen in plattelandsgemeenten. Er zijn partijen nodig die goedkope woningen realiseren in de desbetreffende plattelandsgemeenten.

Rijk: het Rijk voert beleid en stimuleert de stadsregio's en gemeenten om meer goedkope woningen te bouwen door middel van subsidies. Het Rijk is bevoegd om subsidies te verstrekken aan gemeenten, zodat gemeenten extra financiële ondersteuning krijgen om goedkoop te kunnen bouwen. Het Rijk stelt nota's over de ruimtelijke ordening vast. De Nota Ruimte heeft voor een deel een juridisch karakter maar vooral een communicatief karakter. De Nota Ruimte kan worden vertaald naar een planologische kern beslissing (PKB) en eventueel kan de inspectie dit controleren. In dit geval heeft de Nota Ruimte een beperkt juridisch karakter. De communicatieve kant van de Nota Ruimte geeft aan dat een gemeente een woonvisie moet opstellen. Daar zijn geen voorschriften voor, de inhoud vormt het beleid. Dat is een vorm van een communicatief beleidsinstrument. Het Rijk is niet bevoegd om bestemmingsplannen te maken. Het Rijk heeft geen invloed op het aangeven van bestemmingen in plattelandsgemeenten.

Stadsregio: stadsregio's zijn een verlengd lokaal bestuur. De stadsregio's nemen niet alle functies over van een provincie. De stadsregio's worden ook wel Wgr-plus regio's genoemd. De Wgr-plus regeling is een nieuw model voor regionale samenwerking. Het is een uitbreiding van de reeds bestaande Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr). Bij de Wgr kunnen gemeenten zelfstandig besluiten of en op welke terreinen men wil samenwerken. Bij de Wgr-plus regeling krijgen de

provincies de bevoegdheid Wgr-plus regio's vast te stellen. De verplichtende samenwerking tussen stad of steden en de omliggende gemeenten richt zich op de terreinen wonen, werken, verkeer en vervoer en groen (CBS, 2010).

Gemeente: Gemeenten stellen bestemmingsplannen vast. Hierin kan worden aangegeven op welke locaties de bestemming komt waar goedkoop gebouwd mag worden. Vanuit hogere overheden is dit een communicatief beleidsinstrument, maar een bestemmingsplan zelf is een juridisch beleidsinstrument. Een bestemmingsplan moet een exploitatie bevatten. Die exploitatie valt dan weer onder economische beleidsinstrumenten, wanneer deze gevolgen krijgt voor het kostenverhaal, grondprijzen en eventueel subsidies. Door overheden wordt veel met economisch beleid gewerkt, bijvoorbeeld met premies en subsidies. Dit zijn voorbeelden van economische beleidsinstrumenten. Het gaat dus om visievorming, het vormen van lokale regels (bestemmingsplannen, grond en bouw). Gemeenten verlenen (bouw)vergunningen. Wanneer een bouwvergunning wordt aangevraagd door een inwoner van die gemeente, en de aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, dan moet de bouwvergunning geweigerd worden door de gemeente. Op deze manier heeft de gemeente regie in handen om te sturen waar wel goedkope woningbouw mag plaats vinden. Dit is een vorm van een juridisch beleidsinstrument.

Verder in het onderzoek wordt de indeling van de beleidsinstrumenten aangehouden om vergelijkingen te maken, en om aan te geven welke beleidsinstrumenten goed inzetbaar zijn en welke niet. Ook wordt in het onderzoek per overheidslaag geanalyseerd welk soort beleidsinstrumenten veelal wordt ingezet. Uit tabel 7 blijkt nu dat het Rijk vooral communicatieve beleidsinstrumenten inzet. De stadsregio's zetten alle soorten beleidsinstrumenten in, en de gemeenten gebruiken veel juridische instrumenten. Verwacht wordt dat in het verdere onderzoek nog overige beleidsinstrumenten aan bod zullen komen.

Doorkijk naar hoofdstuk 3

In het volgende hoofdstuk zal een aantal methodologische overwegingen genomen worden. Er zal worden weergegeven welke onderzoekstrategieën gekozen worden. Vervolgens zal het onderzoeksmateriaal, dat gebruikt gaat worden in het onderzoek, worden uitgelegd.

3. Methodologie

3.1 Inleiding

Dit onderzoek heeft als doel een bijdrage leveren aan het beleid, voor het vergroten van het aanbod goedkope woningen, in de gemeente Heeze-Leende en Asten door de werking van beleidsinstrumenten van het Rijk, stadsregio SRE en gemeenten Heeze-Leende en Asten, met betrekking tot het stimuleren van de bouw van goedkope woningen, te onderzoeken waarbij het beleid van de stadsregio Arnhem Nijmegen als referentie wordt genomen voor een effectieve invulling daarvan. In de gemeenten Heeze-Leende en Asten kampt men met het probleem dat er niet voldoende goedkope woningen opgenomen zijn in de woningvoorraad, waardoor onder andere starters geen kans krijgen om in de gemeente te blijven wonen. Daar tegenover staat, dat kapitaalkrachtige mensen uit de steden naar de gemeente komen. Deze twee fenomenen zorgen ervoor dat de sociale samenhang onder druk komt te staan. Om het doel van dit onderzoek te bereiken zijn de volgende twee hoofdvragen opgesteld, die centraal in dit onderzoek staan:

- Welke beleidsinstrumenten worden door Rijk, SRE, gemeente Heeze-Leende en gemeente Asten ingezet en wat dragen deze bij aan de realisatie van goedkope woningbouw?
- Wat zijn de overeenkomsten en verschillen tussen het bovengemeentelijke beleid, betreffende goedkope woningen, van de Stadsregio SRE en de Stadsregio Arnhem Nijmegen?

Om deze twee hoofdvragen te kunnen beantwoorden, is gebruik gemaakt van een onderzoeksstrategie. In dit hoofdstuk zal worden weergegeven welke onderzoekstrategieën gekozen worden, en vervolgens zal het onderzoeksmateriaal, welke gebruikt gaan worden in het onderzoek.

3.2 Onderzoeksstrategie

Een onderzoeksstrategie is de wijze waarop het onderzoek zal worden uitgevoerd en de daarbij behorende beslissingen. Ook is het van belang om te weten op welke wijze de relevante informatie verzameld wordt om gedegen antwoorden op de onderzoeksvragen te geven. Er zijn een drietal belangrijke keuzen die gemaakt moeten worden bij de keuze van een onderzoeksstrategie, namelijk de keuze tussen (Verschuren & Doorewaard, 2007):

- Breedte of diepgang
- Kwantiteit of kwaliteit
- Empirisch of bureauonderzoek

In Verschuren & Doorewaard (2007) worden een vijftal onderzoeksstrategieën besproken die variëren op bovengenoemde kernbeslissingen. Uit de volgende vijftal onderzoeksstrategieën kan worden gekozen:

1. Een **survey** is een onderzoek met grote aantallen willekeurig gekozen onderzoekseenheden, waarbij een breed overzicht van het te onderzoeken gebied wordt verkregen. Een survey is gebaseerd op *breedte*. Een *kwantitatieve* benadering is het meest op zijn plaats bij een survey.
2. Een **experiment,** gaat na welke effecten kunnen ontstaan als er verschillende omstandigheden worden veranderd. Er kunnen ervaringen worden opgedaan met nieuwe situaties die gemaakt worden.
3. **Casestudy,** waarbij een *diepgaand* en integraal inzicht wordt verkregen in één of meer objecten of processen. Meestal wordt hier een *kwalitatieve* methode gehanteerd.
4. **Gefundeerde theoriebenadering.** Deze onderzoeksstrategie is een puur *kwalitatieve* benadering en heeft raakvlakken met de onderzoeksstrategie de casestudy. Een combinatie van deze twee onderzoeksstrategieën is daarom denkbaar. Kenmerkend van de gefundeerde theoriebenadering is dat er voortdurend een vergelijking wordt gemaakt tussen zaken die in de werkelijkheid worden waargenomen en de theoretische uitgangspunten. Op deze wijze wordt een verklaring gezocht tussen de overeenkomsten en verschillen.

5. **Bureauonderzoek** is een onderzoeksstrategie waarbij men gebruikt maakt van geproduceerd materiaal door anderen, waarbij geprobeerd kan worden door middel van reflectie en het raadplegen van literatuur nieuwe inzichten kunnen worden gecreëerd(Verschuren & Doorewaard, 2007).

In het kader van dit onderzoek zal gekozen worden tussen een combinatie van onderzoeksstrategieën. Het onderzoek zal een combinatie zijn van de (vergelijkende) casestudy en een bureauonderzoek. In de subparagrafen 3.1.1. en 3.1.2. zullen deze onderzoeksstrategieën, respectievelijk, worden toegelicht en gemotiveerd.

3.2.1 Vergelijkende Casestudy

Voor deze onderzoeksstrategie is gekozen omdat een casestudy zorgt voor diepgang. Binnen de casestudy kan nog een onderscheid worden gemaakt tussen een enkelvoudige casestudy en een vergelijkende casestudy. Bij een enkelvoudige casestudy wordt getracht om een diepgaand en integraal inzicht te krijgen in één tijdruimtelijk begrensd object of proces (Verschuren & Doorewaard, 2007). Bij een vergelijkende casestudy is het geval dat niet één case afzonderlijk wordt bestudeerd, maar verschillende cases onderling worden vergeleken. Volgens Verschuren & Doorewaard (2007) heeft een casestudy de volgende kenmerken:

- Een smal domein, bestaande uit een *klein aantal* onderzoekseenheden;
- Een *arbeidsintensieve* benadering;
- Meer *diepte* dan breedte;
- Een *selectieve* ofwel strategische steekproef;
- Het beweerde betreft in veel gevallen het *geheel*;
- Een *open* waarneming *op locatie*;
- *Kwalitatieve* gegevens en dito onderzoeksmethoden.

In dit onderzoek zullen diverse interviews worden afgenomen met medewerkers van onder andere de Stadsregio Arnhem Nijmegen, stadsregio SRE en met de gemeenten Heeze-Leende en Asten. Door die interviews zal inzicht worden verkregen in het beleid van goedkope woningen van deze regio's en gemeenten. Er zal een vergelijking worden gemaakt tussen de stadsregio SRE en de stadsregio Arnhem Nijmegen, vandaar dat er gekozen wordt voor een vergelijkende casestudy. Ook hier zijn weer twee subvarianten te onderscheiden, namelijk de hiërarchische methode en de sequentiële methode. In dit onderzoek zal gebruik gemaakt worden van de hiërarchische variant, waarbij eerst elke cases afzonderlijk van elkaar wordt bestudeerd en daarna wordt er één case genomen die wordt vergeleken met de andere eerder onderzochte cases, om zo overeenkomsten en verschillen te kunnen onderscheiden.

Voorafgaand aan de casestudie wordt het Rijksbeleid onderzocht. In de casestudie wordt het beleid van Stadsregio SRE en het beleid van de gemeenten Heeze-Leende en Asten onderzocht en de verschillen tussen deze gemeenten. Vervolgens zal het beleid van de stadregio Arnhem Nijmegen nader worden onderzocht. Als dit beleid is onderzocht zal er een vergelijking worden gemaakt tussen het beleid van de stadsregio Arnhem Nijmegen en het beleid van de stadsregio SRE, om de overeenkomsten en verschillen te kunnen achterhalen.

3.2.2 Bureauonderzoek

Voor een bureauonderzoek is gekozen omdat onderzocht wordt wat het beleid van de verschillende overheidslagen is, dit is bestaande literatuur. Bij een bureauonderzoek wordt gebruik gemaakt van door anderen geproduceerd materiaal en het raadplegen van literatuur, om zo tot nieuwe inzichten en ideeën te komen (Verschuren & Doorewaard, 2007). Er is daarom ook gekozen voor het literatuur onderzoek. Volgens Verschuren & Doorewaard (2007) bevat een bureauonderzoek ook enkele kenmerken. Drie kenmerken zijn:

- Gebruik maken van *bestaand materiaal*, in combinatie met *reflectie*;
- Er is *geen direct contact* met het onderzoeksobject;
- Gebruik van het materiaal vanuit *een ander perspectief* dan waarmee het werd geproduceerd.

3.3 Onderzoeksmateriaal

Het gekozen onderzoeksmateriaal en de methoden en technieken om dit onderzoeksmateriaal te vergaren, is de brug die geslagen moet worden tussen theorie en empirie (Verschuren & Doorewaard, 2007). In deze paragraaf zal gekeken worden welke informatie/gegevens en bronnen nodig zijn om het onderzoek te kunnen verwezenlijken. Daarnaast zal ook aandacht worden geschonken aan de ontsluitingsmethoden.

3.3.1 Soorten gegevens en bronnen

In deze paragraaf zal per deelvraag weergegeven worden welke onderzoeksbronnen gebruikt kunnen worden om de vraag te beantwoorden. De volgende onderzoeksbronnen zullen toegepast worden in dit onderzoek:

- Personen
- Media
- Literatuur
- Documenten

Het is van belang om te weten waar de relevantie informatie vandaan komt. In dit onderzoek gaat er gesproken worden met personen. In een wetenschappelijk onderzoek zijn personen vaak de belangrijkste bron van data en informatie. Tijdens een onderzoek is de bron “personen” vaak erg populair. De reden hiervoor is, dat **personen** meestal een grote diversiteit van informatie kunnen verschaffen. Een persoon fungeert als “leverancier” van kennis, met andere woorden, een deskundige. Dit wordt een kennisbron genoemd (Verschuren & Doorewaard, 2007).

Een ander soort bron zijn media. Media zijn bedoeld om de gegevens over te brengen die voor een breed publiek bestemd is. **Media** kunnen zowel gedrukt als elektronisch zijn. Gedrukt, kan weer verdeeld worden in kranten, tijdschriften en brochures. In dit onderzoek wordt daar gebruik van gemaakt. Elektronisch heeft meerdere verdelingen, maar internet is het meeste van belang in dit onderzoek. In dit onderzoek wordt ook gebruik gemaakt van een **literatuurstudie**. Hiermee wordt bedoeld, welke wetenschappelijke literatuur uiteindelijk gebruikt gaat worden in het onderzoek. Tot slot is de vierde soort bron, de documenten. **Documenten** lijken op de bron media. Het verschil is dat documenten meestal een duidelijke adressering hebben, en media hebben meestal een publieke bestemming. Voorbeelden van documenten kunnen zijn, onderzoeksverslagen, jaarverslagen van bedrijven en nota’s. Deze documenten worden dan opgeslagen in archieven (Verschuren & Doorewaard, 2007). De vier soorten bronnen worden in de volgende subparagraaf uitgewerkt.

3.3.2 Ontsluiting gegevens en bronnen

De vier soorten bronnen die zijn genoemd in de vorige paragraaf, moeten nog op een bepaalde manier ontsloten worden. Bij de bron persoon kan een onderscheid gemaakt worden in ondervraging en observatie. In dit onderzoek zal alleen een ondervraging plaats vinden, bij stadsregio Arnhem Nijmegen, stadsregio SRE, de gemeenten Heeze-Leende en Asten. De ondervraging gaat door middel van een interview, wat face – to – face met een individu gaat gebeuren. Het voordeel van een face – to – face variant is dat de ondervrager meer zicht heeft op gezichtsexpressies en andere lichaamstaal. Dit is gemakkelijk voor de juiste interpretatie van de antwoorden (Verschuren & Doorewaard, 2007). Het interview is gericht op welke beleidsinstrumenten die worden toegepast om het beleid uit te voeren. Door de inperkingen van dit onderzoek is een interview met een woningcorporatie op het gebied van tijdsbestek niet haalbaar.

Bij de bron medium, kan een onderscheid gemaakt worden in observatie en inhoudsanalyse. Zoals al eerder vermeld is, wordt observatie als zodanig buiten beschouwing gehouden. Inhoudsanalyse is wel van belang in dit onderzoek. Volgens Verschuren & Doorewaard is een inhoudsanalyse “een techniek voor het genereren van gegevens uit documenten, uit media en uit de werkelijkheid”. In dit onderzoek wordt ook gebruik gemaakt van een literatuurstudie die als databron fungeert en in de meeste gevallen als kennisbron wordt gebruikt. Per deelvraag wordt een overzicht gegeven hoe die vraag eventueel beantwoord kan worden.

Deelvraag 1 Welk Rijksbeleid is er voor goedkope woningen in Nederlanden en in het bijzonder voor het platteland?

Bronnen	Soort	Ontsluiting
Media	Internet	Inhoudsanalyse
	Vakbladen	Inhoudsanalyse
Literatuur	Rijksnota's	Inhoudsanalyse
	Rijksnota's	Zoeksysteem

Deelvraag 2 Wat is het beleid voor goedkope woningen in Stadsregio SRE en welke instrumenten worden daarvoor ingezet?

Bronnen	Soort	Ontsluiting
Media	Internet	Inhoudsanalyse
	Vakbladen	Inhoudsanalyse
Literatuur	Nota's/ beleid Stadsregio SRE	Inhoudsanalyse en zoeksysteem
Personen	Medewerker SRE	Face-to-face interview

Deelvraag 3 Welke instrumenten worden ingezet door de gemeenten Heeze-Leende en Asten, om een invulling te geven aan het beleid ten aanzien van goedkope woningen en wat is daarbij dan de invloed van instrumenten van hogere overheden zoals stadsregio en het rijk?

Bronnen	Soort	Ontsluiting
Media	Internet	Inhoudsanalyse
	Vakbladen	Inhoudsanalyse
	Theoretische literatuur inzake beleidsinstrumenten	Inhoudsanalyse
Literatuur	Nota's gemeente Heeze-Leende en Asten	Inhoudsanalyse en zoeksysteem
Personen	Medewerker gemeente Heeze-Leende en Asten	Face-to-face interview
Personen	Corporatie	Face-to-face interview
Documenten	Woonvisie gemeente Asten, Nota regie op wonen	Inhoudsanalyse en zoeksysteem

Deelvraag 4 Welke ontwikkeling is te zien met betrekking tot de goedkope woningproductie, in de gemeenten Heeze-Leende en Asten, de afgelopen 10 jaar?

Bronnen	Soort	ontsluiting
Media	Internet	Inhoudsanalyse
	vakbladen	Inhoudsanalyse
Literatuur	Nota's	Inhoudsanalyse
Documenten	CBS, rapporten	Inhoudsanalyse en zoeksysteem

Deelvraag 5 Wat is het beleid betreffende goedkope woningen in de stadsregio Arnhem Nijmegen en welke instrumenten worden ingezet bij dit beleid?

Bronnen	Soort	Ontsluiting
Media	Internet	Inhoudsanalyse
	Vakbladen	Inhoudsanalyse
	kranten	Inhoudsanalyse
Literatuur	Nota's Stadsregio Arnhem Nijmegen	Inhoudsanalyse en zoeksysteem
Personen	Medewerker Stadsregio Arnhem Nijmegen	Face-to-face interview

In het volgende hoofdstuk zal kennis worden genomen van de gekozen stadsregio's en de twee gekozen gemeenten. Er wordt ingezoomd op de relatie goedkoop bouwen en migratie.

4. Verkenning van de stadsregio's en gemeenten

4.1 Inleiding

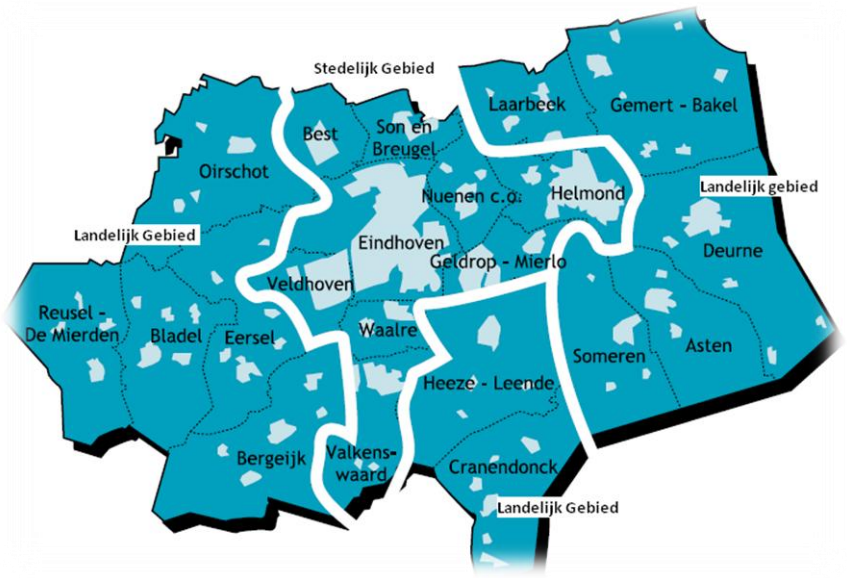
In dit hoofdstuk wordt kennis gemaakt met de stadsregio's Arnhem Nijmegen en SRE en met de gemeenten Heeze-Leende en Asten. Er worden gegevens van de stadsregio's SRE en Arnhem Nijmegen en van de gemeenten Heeze-Leende en Asten beschreven. Het beleid en de beleidsinstrumenten die worden ingezet door de desbetreffende bestuurslagen worden in het volgende hoofdstuk beschreven. In dit hoofdstuk wordt een globaal beeld geschetst van de gebieden.

Eerst volgt een korte uitleg over hoe stadsregio's ontstaan zijn en wat de taken zijn van deze stadsregio's. Rondom steden is er sprake van een specifieke problematiek op het gebied van ruimte. Om in deze problematiek te voorzien en de verplichte samenwerking van gemeenten in stedelijke gebieden te waarborgen, is per 1 januari 2005 de Wet Gemeenschappelijke Regelingen ingevoerd. Afgekort de WGR – plus regio's. Op basis hiervan moeten gemeenten verplicht samenwerken op gebieden zoals ruimtelijke ordening, wonen, grondbeleid, milieu, economische ontwikkelingen en verkeer en vervoer. Voor 2005 werden dit kaderwetgebieden genoemd (Nota Ruimte, 2006).

De stadsregio's zijn een verlengd lokaal bestuur, dat wil zeggen dat de gemeenteraden uit hun midden de leden van hun 'regioraad' aanwijzen. In die raad zitten burgemeesters, wethouders en gemeenteraadsleden. De samenstelling van deze raad en het aantal bestuurs- en raadsleden verschillen per regio. Dat komt omdat iedere regio in de gemeenschappelijke regeling zelf bepaalt hoeveel leden in het algemeen bestuur worden aangewezen. Zo kan een evenwichtige vertegenwoordiging worden bereikt, waarbij gelet wordt op de verschillen in inwonersaantal. Uit het algemeen bestuur stellen de regio's een dagelijks bestuur samen. De leden hiervan hebben elk een eigen portefeuille. De voorzitter is doorgaans de burgemeester van de grootste gemeente, uitzonderingen zijn de Stadsregio Arnhem Nijmegen en Parkstad Limburg waar een voorzitter van buitenaf is aangesteld (Stadsregio's, 2010).

4.2 Stadsregio SRE

De Stadsregio SRE omvat een grondgebied van 21 samenwerkende gemeenten. Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven is één van de acht stadsregio's van Nederland, ook wel WGR (Wet Gemeente Regelingen) plus regio's genoemd. Deze regio's hebben een aantal vrijwillige en een aantal wettelijke taken. De stadsregio SRE opereert daarbij als verlengd lokaal bestuur en niet als een aparte bestuurslaag (Jaaroverzicht SRE, 2009).



De regio is opgedeeld in een stedelijke regio en een landelijke regio. De landelijke regio's bestaan uit drie subregio's. Namelijk De Peel, Groot Kempen en Heeze-Leende Cranendonck. De overige gemeenten vallen onder de stedelijke regio (Regionaal structuurplan regio Eindhoven 2005 – 2030, 2005). Het SRE geeft vorm aan de bestuurlijke samenwerking van de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant en

ondersteunt deze gemeenten bij de uitoefening van een aantal van hun taken. Het werkterrein van het SRE is voor een groot deel gericht op ontwikkelingen die gemeentegrenzen overschrijden en die om een bovenlokale afstemming en aanpak vragen. Ontwikkelingen die ook verschillende thema's betreffen binnen het beleidsveld Ruimte en Wonen. Binnen dit beleid worden diverse werkzaamheden uitgevoerd op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Voor de vraag, in hoeverre er sprake is van een toename van goedkoop bouwen in plattelandsgemeenten, is het interessant om te weten hoe de relatie is tussen goedkoop bouwen en de migratie in het stedelijk gebied en het landelijk gebied van het SRE. Niet alleen de stadsregio SRE komt aan de orde in dit hoofdstuk maar ook de stadsregio Arnhem Nijmegen, om te kunnen analyseren of het referentiegebied inderdaad betere resultaten laat zien. Van beide stadsregio's wordt een aantal gegevens geanalyseerd. De opbouw is als volgt:

- Migratie (bevolkingsontwikkeling)
- Vergelijking landelijk gebied met stedelijk gebied
- Woningvoorraad in 2000-2005-2009
- Aantal gerealiseerde woningen 2000-2005-2009
- Verhoudingen tussen huur- en koopwoningen

Aan de hand van deze gegevens kunnen de beide stadsregio's worden vergeleken, om te constateren in welke mate de veronderstelling die gegeven is, juist is. De veronderstelling gaf aan dat het slecht gaat met plattelandgemeenten, veel mensen trekken weg uit die desbetreffende gemeenten, omdat het aanbod van goedkope woningen niet toereikend is. De plattelandsgemeenten willen dit probleem oplossen, door meer goedkope woningen te realiseren. Als er voldoende goedkope woningen zijn gerealiseerd, ontstaat hierdoor een evenwichtige woningvoorraad. Met deze gegevens kan aan het eind van het onderzoek een vergelijking worden gemaakt om overeenkomsten en verschillen tussen het beleid goedkope woningen te onderscheiden.

4.2.1 Demografische ontwikkeling

De stadsregio SRE is, zoals eerder aangegeven, geen extra overheidslaag maar een verlengd lokaal bestuur. De stadsregio houdt zich met verschillende taken bezig, onder andere op het gebied van wonen. Vanaf 2004 richt de stadsregio zich intensief op kwalitatief wonen, en vooral op het krijgen van een evenwichtige woningvoorraad tussen stad en platteland. SRE heeft geconstateerd dat de stedelijke gemeenten in de regio teveel sociale-sectorwoningen hebben, en te weinig duurdere huur- en koopwoningen. In de landelijke gemeenten is dat juist andersom. Om dat verschijnsel in evenwicht te krijgen, zou de bevolkingsopbouw moeten veranderen. In de landelijke gemeenten wonen over het algemeen meer kapitaalkrachtige mensen, in de steden wonen studenten en de mensen met een lager inkomen. Het Rijksbeleid geeft aan dat plattelandsgemeenten meer mogen bouwen om in de eigen bevolkingsaanwas te voldoen. In tabel 1 van bijlage I, is de bevolkingsontwikkeling te zien van 2000 tot 2009. Op 1 januari 2009 heeft de stadsregio SRE circa 710.000 inwoners. Dit is een groei van 5,93 % ten opzichte van het jaar 2000. Opmerkelijk is, de stadsregio SRE van 2000 tot 2005 in zijn totaliteit meer gegroeid dan in de periode van 2005 tot 2009. De gemeente Best is de sterkst groeiende gemeente van de laatste 10 jaren met 11,63%. Gemeente Nuenen krimpt in die periode van 2000 tot 2009 het meest met -5,74%. In 2008 zijn Waalre, Deurne en Nuenen het meest gekrompen. De twee grote steden, Eindhoven en Helmond, zijn absoluut gezien het sterkst gegroeid. Waalre, Son en Breugel, Heeze-Leende en Valkenswaard zijn de meest "grijze" gemeenten volgens de regionale woonvisie (2004) van de stadsregio SRE. De stadsregio SRE groeit nog steeds maar in de periode van 2005- 2009 is er een negatieve groei van -2,24% en in de periode 2000-2005 groeit de stadsregio met 8,17%.

In tabel 2 en 3 in bijlage I, is de migratieontwikkeling gegeven in de VINEX periode (2000-2004) en de periode na de VINEX (2005-2009). Als een vergelijking wordt gemaakt tussen het landelijk gebied en het stedelijk gebied, dan valt op dat het stedelijk gebied tot 2005 groeit met 16.302

inwoners. Vanaf 2005 tot en met 2009 groeit het aantal inwoners in het stedelijk nog steeds, maar aanzienlijk minder dan de jaren daarvoor. Het landelijk gebied groeit tot en met 2004 met 840 inwoners. Na 2004 groeit het aantal inwoners in het landelijk gebied naar 932. Het aantal mensen dat zich vestigt in het landelijk gebied is minder dan het aantal mensen dat vertrekt uit het landelijk gebied. In het stedelijk gebied is de groei na 2005 aanzienlijk verminderd. Dit kan betekenen dat, door de beleidswisseling, meer goedkoop is gebouwd in het landelijk gebied waardoor mensen uit het stedelijk gebied vertrekken en naar het landelijk gebied verhuizen. Dit zou de bevolkingsontwikkeling op het platteland meer in evenwicht brengen.

4.2.2 Wonen

Stadsregio SRE heeft geconstateerd dat de gemeenten in de stedelijke regio relatief veel sociale-sectorwoningen hebben, en te weinig duurdere huur- en koopwoningen. Voor de randgemeenten (het landelijk gebied) geldt dit juist andersom. De stadsregio SRE wil de woningvoorraad meer op elkaar af laten stemmen. De plannen van de stadsregio SRE zijn gericht op het maken van een kwalitatieve slag. Dit is tot uiting gekomen door het op stellen van een regionaal woningbouwprogramma (Regionaal woningbouwprogramma, 2009). In de stedelijke gemeenten dienen meer dure huur- en koopwoningen te worden gerealiseerd, en de plattelandsgemeenten dienen meer goedkope woningen te realiseren. Via nieuwbouw, sloop, vervangende nieuwbouw en verkoop van huurwoningen, wil de stadsregio SRE de samenstelling van de woningvoorraad van stad en platteland meer naar elkaar toegroeien (Regionale woonvisie SRE, 2004). In tabel 9 is de woningvoorraad van de stadregio SRE weergegeven van de periode 2000 tot 2009, uitgesplitst naar landelijk- en stedelijk gebied.

	Aantal woningen 2000	Aantal woningen 2005	Toename 2000-2005		Aantal woningen 2009	Toename 2005-2009		Totale toename 2000-2009	
Landelijk	85.709	90.490	4.781	**5,58%**	95.030	4.540	**5,02%**	9.321	**10,60%**
Stedelijk	200.035	214.681	14.747	**7,37%**	229.509	14.903	**6,94%**	29.650	**14,82%**
Totaal SRE	285.744	305.171	19.528	**6,83%**	324.539	19.443	**6,37%**	38.971	**13,74%**

Tabel 8 woningvoorraad 2000-2009 (Regionale woonvisie SRE, 2004) (CBS, 16 juni 2010)

De ambitie van het SRE komt voort uit de wens van de burger, om de druk op de woningmarkt te verminderen. Hierdoor ontstaan voor woningzoekenden, bijvoorbeeld starters, meer keuzemogelijkheden en vestigingsmogelijkheden (regionale woonvisie SRE, 2004). In tabel 4 in bijlage I is de woningvoorraad van alle gemeenten uit het SRE gebied weergegeven van de jaren 2000, 2005 en 2009. Tabel 8 vat die gegevens samen en laat zien dat in het landelijk gebied in de periode 2000-2009 relatief minder woningen zijn gerealiseerd dan het stedelijk gebied, namelijk 10,60% tegenover 14,82%. In het stedelijk gebied is in de periode van 2005-2009 de toename van woningbouw gedaald ten opzichte van 2000-2005, namelijk van 7,37% in de VINEX periode, en in de periode na 2005 6,94%. In het landelijk gebied zijn relatief gezien meer woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Zo ontstaat een beter evenwicht in de woningvoorraad, en is de kans dat mensen naar het landelijk gebied trekken groter. De woningzoekenden hebben op deze manier meer keuzemogelijkheden. Opvallend uit tabel 4 in bijlage I, is dat uit het landelijke gebied de gemeente Asten met 15,7% de meeste woningbouw heeft gebouwd in de periode 2000-2009. Gemeente Heeze-Leende heeft in tegenstelling tot Asten met 5,32% het minst gebouwd van alle landelijke gemeenten. Deze grote verschillen zijn een onderzoek waard, en worden verder in het onderzoek geanalyseerd.

Met de minister van VROM zijn afspraken gemaakt over de productie van woningen, gericht op het terugbrengen van het woningtekort tot 1,5%. Dit zijn de zogenaamde convenant Woningbouwafspraken. Dit convenant wordt in het hoofdstuk beleidsinstrumenten verder besproken. De minister geeft financiële instrumenten voor de woningbouwinspanning. De afspraken betreffende de bouwproductie, (het aantal woningen dat nieuw wordt gebouwd) en niet de toevoeging aan de woningvoorraad (het aantal woningen dat wordt gebouwd minus de woningen die worden gesloopt). De huidige economische crisis zal voor de bouw van woningen in dit geval zeker van invloed zijn en de bouw stagneren. Bij de stadsregio SRE is geconstateerd dat het woningtekort ertoe leidt dat de woningzoekenden buiten de regio een woning verwerven (N. Rongen, persoonlijke communicatie, 10 juni 2010). Als er meer en aantrekkelijk aanbod in de regio is, zal dit meer mensen aantrekken. Het aanbod schept dan voor een deel zijn eigen vraag (Regionale woonvisie SRE, 2004).

In het landelijk gebied is het gewenst om alleen te bouwen voor de natuurlijke bevolkingsaanwas. De stadsregio SRE houdt zich aan het criterium migratiesaldo-nul. De landelijke gemeenten gaan bij het bepalen van de woningbehoefte ervan uit, dat er net zoveel mensen binnen de gemeente komen wonen als dat er elders gaan wonen. Als een gemeente binnen het SRE gebied kan aantonen dat er in de praktijk meer woningen nodig zijn voor de eigen bevolkingsgroei, bijvoorbeeld doordat de gemiddelde woningbezetting sterker daalt dan was voorzien, dan kunnen de aantallen worden bijgesteld (N. Rongen, persoonlijke communicatie, 10 juni 2010). De Nota Ruimte geeft dan ook aan dat iedere gemeente voldoende ruimte moet aanbieden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt ook voor het landelijke gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan (Nota Ruimte, 2006, p.82). Door deze uitspraak van het Rijk, is het gewenst voor de stadsregio SRE om te kunnen voldoen aan de eigen bevolkingsaanwas. Er dient dus voldoende woningbouw te worden gerealiseerd, met de nadruk op betaalbare woningen voor starters en ouderen die moeite hebben om aan een geschikte woning te komen. In tabel 4 in bijlage I staat de woningvoorraad en het aantal woningen wat gebouwd is in de jaren 2000, 2005 en 2010 in absolute en relatieve getallen.

Dit onderzoek richt zich op twee gemeenten uit het landelijk gebied van de stadsregio SRE. Omdat er onderzoek wordt gedaan naar het beleid van goedkope woningen in plattelandsgemeenten. In tabel 4 in bijlage I is te zien dat gemeente Asten met 15,7% het meeste heeft gebouwd in de periode 2000-2009, van alle landelijke gemeente uit het SRE gebied. Heeze-Leende heeft in tegenstelling tot Asten met 5,32% het minst gebouwd van alle landelijke gemeenten. Gemeente Asten scoort van alle landelijke gemeenten ook het hoogste wat betreft de bevolkingsgroei. Tabel 1 in bijlage I geeft aan dat Asten in tien jaar 3,68% is gegroeid en gemeente Heeze-Leende is niet gegroeid. Met -0,84% is Heeze-Leende niet de laagst scorenden gemeente maar wel een van de laagst scorende. Dit is dan ook de reden waarom deze twee gemeenten zijn gekozen in dit onderzoek, om verder te onderzoeken waar deze grote verschillen vandaan komen.

De vijfde Nota Ruimte geeft aan dat er meer gebouwd mag worden in landelijke gebieden. Wat de stadsregio SRE bouwt, wil de stadsregio in samenspraak doen met de burger, omdat de woonwensen veranderen. Het Rijk geeft in de Nota Mensen, wensen, wonen tevens aan dat er meer keuzevrijheid voor de burger moet zijn en meer invloed op het wonen en op de eigen woonomgeving (Nota, mensen, wensen, wonen, 2000). Het Rijk wil dat wonen meer kwaliteit krijgt. Dit wil het Rijk onder andere stimuleren door bijvoorbeeld particulier opdrachtgeverschap te bevorderen. Zo krijgen particulieren de mogelijkheid om een woning naar wens te bezitten (Regionale woonvisie SRE, 2004).

De constatering dat er in de steden teveel woningen staan in de sociale sector en te weinig in de vrije sector en in de randgemeenten andersom, speelt ook een belangrijke rol. Er moeten afspraken komen over woningdifferentiatie, en er moet een beter evenwicht komen in de woningvoorraad. De steden en de randgemeenten in de stadsregio SRE, hebben aan de hand van de

zogenaamde *BOR-afspraken* (Bestuurlijk Overleg Randgemeenten), afspraken gemaakt omtrent het evenwicht in de woningvoorraad. De randgemeenten zullen in de toekomst een deel van de woningbouw van Eindhoven en Helmond overnemen. Om meer evenwicht in de woningvoorraad te krijgen tussen huur en koop moeten de randgemeenten zich met name richten op de eigen behoefte aan sociale sector-woningen. In hoofdstuk vijf wordt dieper in gegaan op deze BOR-afspraken.

In tabel 5 in bijlage I is het totaal gereedgekomen woningen naar opdrachtgever en eigendom weergegeven van de stadsregio SRE. Voor 2005 werd veel woningbouw gerealiseerd door de bouwers voor de markt. Tot deze groep behoren onder andere projectontwikkelaars, makelaars en aannemers. Deze bouwen over het algemeen geen goedkope woningbouw.In de periode van 2000 tot 2005 is veel dure woningbouw gerealiseerd, namelijk 56,9% van de totaal gereedgekomen woningen. In de periode 2005 tot 2009 heeft deze groep echter minder woningen gerealiseerd. Ook de andere particuliere opdrachtgevers hebben beduidend minder gebouwd in de periode 2005-2009. De overheid en corporaties bouwen in de periode van 2000 tot 2004 met 20,4% de minste woningen. In de periode na 2005 is deze groep relatief gezien het meeste gestegen. Er vindt een stijging van 20,4% naar 33,0% van de totaal gereedgekomen woningen plaats. Aangenomen wordt dat er, na de beleidswisseling, meer goedkope woningen zijn gereedgekomen in de stadsregio SRE. In de woonvisie van de Stadsregio SRE (2004), wordt vermeld dat er meer evenwicht in de koop-huurverhouding moet komen, tussen steden en dorpen. De stedelijke gemeenten streven dan ook naar een evenwichtige woningmarkt. Zoals al eerder is vermeld, heeft de Stadsregio SRE geconstateerd dat er een scheve verhouding is tussen de woningvoorraad van de steden en van de (plattelands)gemeenten daaromheen. De steden Eindhoven en Helmond hebben relatief veel woningen in de sociale sector en de plattelandsgemeenten eromheen hebben te weinig goedkope woningen. De steden willen meer aandacht geven aan de vrije sectorwoningen. De plattelandsgemeenten willen meer woningen in de sociale sector realiseren. Dit wordt ook wel spiegelbeeldig bouwen genoemd (Regionale woonvisie SRE, 2004). In tabel 5 in bijlage I is af te lezen dat het aantal huurwoningen na 2005 relatief gezien gestegen is van 22,6% in 2000-2005 naar 32,6% in 2005-2009. Het aantal koopwoningen is gedaald in diezelfde periode van 77,6% naar 67,4%. Dit kan betekenen dat door de beleidswisseling meer goedkoop is gebouwd, omdat de overheid en corporaties meer woningen hebben gerealiseerd. Het aantal huurwoningen is na 2005 ook gestegen.

Tabel 9 geeft het totaal gereedgekomen woningen in het SRE gebied, uitgesplitst naar stad en platteland. Uit die tabel blijkt dat in het landelijk gebied meer woningen zijn gerealiseerd na 2005 ten opzichte van de jaren daarvoor. Namelijk van 23,9% naar 36,0%. Het aantal gereedgekomen woningen in het stedelijk gebied is na 2005 gedaald van 76,1% naar 64,0%. In tabel 6 en 7 van bijlage I, is het aantal gereedgekomen woningen naar opdrachtgever en eigendom af te lezen, uitgesplitst naar landelijk en stedelijk gebied. In het landelijk gebied van de stadsregio SRE werden voor 2005, 15,1% woningen gerealiseerd door de overheid en corporaties. Na 2005 is dat percentage gestegen naar 24,7%. Dit geeft aan dat in het landelijk gebied meer goedkope huur- en koopwoningen zijn gerealiseerd, want aangenomen is dat de overheid en corporaties goedkope woningen realiseren. Het aantal huurwoningen in het landelijk gebied is ook toegenomen na 2005 van 15,8% naar 20,8%. Na 2005 is het aantal gereedgekomen in het stedelijk gebied minder geworden. Tabel 7 van bijlage I geeft aan dat het aantal huurwoningen toe blijft nemen in het stedelijk gebied. Het aandeel gereedgekomen woningen door de overheid en corporaties stijgt ook van 22,1% naar 37,8%.

Na de beleidsverandering is in het landelijk gebied meer goedkoop gebouwd. Aangenomen wordt dat deze veranderende cijfers een gevolg zijn van het veranderende beleid in 2005. Er ontstaat in het landelijk gebied op deze manier een meer evenwichtige woningvoorraad waardoor de sociale samenhang niet meer zo sterk onder druk komt te staan.

	Totaal gereedgekomen woningen	Totaal gereedgekomen woningen Landelijk gebied[1]		Totaal gereedgekomen woningen Stedelijk gebied[2]	
2000	2.803	726		2.077	
2001	3.375	736		2.639	
2002	2.773	630		2.143	
2003	3.224	820		2.404	
2004	2.820	679		2.141	
Totaal	**14.995**	**3.591**	**23,9%**	**11.404**	**76,1%**
2005	1.992	456		1.536	
2006	3.692	1.370		2.322	
2007	2.932	903		2.029	
2008	3.130	1.467		1.663	
2009	4.668	1.713		2.955	
Totaal	**16.414**	**5.909**	**36,0%**	**10.505**	**64,0%**

Tabel 9 Totaal gereedgekomen woningen SRE uitgesplitst naar landelijk en stedelijk gebied (CBS, 2010)

De woningbouwafspraken met VROM betekent een grote bouwopgave van de regio. Om de woningbouwproductie te versnellen dienen maatregelen genomen te worden die snel en eenvoudig uitvoerbaar zijn. Dit kan het beste op regionaal niveau. De woningbouwproductie wordt echter feitelijk uitgevoerd door projectontwikkelaars en woningcorporaties. De gemeenten zijn hierbij de belangrijkste regisseur. Er dient dus goed met elkaar samen gewerkt te worden (Regionale woonvisie SRE, 2004). De woningbouwafspraken die gemaakt zijn, voor de periode 2005-2010, zijn samen met het Rijk, de provincie, stadsregio SRE en de gemeenten Eindhoven, Helmond en Veldhoven overeengekomen. De afspraken zijn bedoeld, zoals eerder vermeld werd, om het woningtekort terug te dringen tot 1,5%. Daarvoor moeten 15.735 woningen worden gebouwd. Het Rijk geeft daarvoor 18,8 miljoen euro subsidie. De stadsregio SRE wilde meer woningen bouwen en heeft de minimumvariant van ongeveer 24.000 woningen laten opnemen in het convenant. Financieel worden alleen de 15.735 woningen met subsidie gefinancierd (Monitor wonen SRE, 2009).
Echter streeft de stadsregio SRE naar een groter aantal toe te voegen woningen in de periode 2005 tot en met 2009, namelijk 23.820 woningen. Dit zijn 8.085 meer woningen. Voor deze extra toe te voegen woningen, stelt het Rijk geen budget op grond van het Bls-budget 2005 beschikbaar. In tabel 10 is weergegeven hoeveel woningen per jaar zijn gebouwd vanaf 2005 met welke financiering.

	Aantal woningen			
Jaar	Totaal	Aantal te realiseren woningen zonder Bls	Aantal te realiseren woningen met Bls	Voorschot
2005	4.773	0	4.773	€ 3.710.530
2006	4.820	0	4.820	€ 3.747.068
2007	4.940	0	4.940	€ 3.840.356
2008	4.741	3.539	1.202	€ 934.435
2009	4.546	4.546	0	€ 0
Totaal	23.820	8.085	15.735	€ 12.232.389

Tabel 10 Aantal te realiseren woningen 2005-2009 (Convenant VROM met stadsregio SRE, 2004)

[1] Asten, Bergeijk, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Laarbeek, Oirschot, Reusel, Someren
[2] Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre

Naast het gezamenlijk bepalen wat de regio wil, zouden gemeenten ook samen afspraken moeten maken met bovenlokale partijen als corporaties, zorginstellingen en ontwikkelaars. Onderling dienen de stadsregio SRE en de gemeente Heeze-Leende en Asten samen te werken. Ook alle gemeenten die in de stadsregio SRE vallen, moeten onderling samenwerken op het gebied van onder andere wonen, werken, ruimte en recreatie. Het SRE stimuleert de samenwerking met, en tussen gemeenten en behartigt op provinciaal en nationaal niveau de regionale belangen. SRE werkt op vier niveaus (Jaaroverzicht SRE, 2009).

Samenvattend wil het SRE op vier niveaus presteren:

- *Bovenregionaal* wil stadsregio SRE de concurrentie aangaan met andere regio's. Het Brainport profiel geeft de regio een voorsprong. De concurrentiestrijd zal beslist worden op natuur, wonen en sociale aspecten;
- *Regionaal* wil de stadsregio SRE de onderlinge samenwerking versterken. Dit gebeurt door een gezamenlijke en integrale aanpak van wonen, werken, groen en bereikbaarheid;
- *Bovenlokaal* wil de stadsregio SRE uitvoeringskracht mobiliseren voor concrete projecten zoals de ruimtelijke ontwikkeling van een A2-zone of plattelandsontwikkeling;
- *Lokaal* wil het SRE gemeenten ondersteunen bij uitvoering van beleid (regionale agenda, 2008).

Samenvattend

De stadsregio SRE heeft geconstateerd dat het woningtekort op het platteland ertoe leidt dat woningzoekenden buiten de stadsregio een woning verwerven. Voor het behouden van deze bevolkinggroei, dient dus voldoende, en een goed aanbod van goedkope woningen te zijn in de stadsregio. Voor 2005 deed de stadsregio SRE weinig aan goedkope woningbouw in landelijke gebieden. In het kader van het veranderende beleid, van de VINEX naar de vijfde nota in 2005, heeft de stadsregio een convenant afgesloten met de VROM om het woningtekort terug te brengen naar 1,5 procent. Voor 2005 werd in de stadsregio SRE alleen gebouwd op moeilijke uitbreidingslocaties (N. Rongen, persoonlijke communicatie, 10 juni 2010). Deze moeilijke uitbreidingslocaties zijn vaak in het stedelijk gebied waar het moeizaam is om uit te breiden. Nu geconstateerd is dat het stedelijk gebied weinig ruimte heeft voor woningbouw, dienen de landelijke gemeenten voor het stedelijk gebied een deel van de woningbouwbehoefte op te vangen. Aan de hand van de zogenaamde BOR-afspraken, is afgesproken dat de randgemeenten (landelijke gemeenten) in de toekomst een deel van de woningbouw van Eindhoven en Helmond overnemen. Daarbij moeten de landelijke gemeenten zich met name richten op het realiseren van sociale-sector woningen en de stedelijke gemeenten richten zich op het realiseren van duurdere huur- en koopwoningen. Zo ontstaat er meer evenwicht in de woningvoorraad.

Uit cijfers van tabel 5 in bijlage I blijkt dat na 2005 meer is gebouwd door de overheid en woningcorporaties, en het aantal huurwoningen is in die periode gestegen. Aangenomen is dat de overheid en corporaties goedkope huur- en koopwoningen realiseren. Tabel 6 in bijlage I geeft het totaal gereedgekomen woningen weer van het landelijk gebied in de stadsregio SRE. Hieruit blijkt tevens dat de overheid en corporaties meer zijn gaan bouwen na 2005. Van 15,1% voor 2005, naar 24,7% na 2005. Het aantal huurwoningen is in diezelfde periode gestegen van 15,8% naar 20,8%. De overheid en corporaties realiseren echter ook nog veel woningen in het stedelijk gebied.

Vastgesteld kan worden dat het probleem van de sociale samenhang, die de aanleiding vormt voor dit onderzoek, zich ten dele voor doet in de stadsregio SRE. Het beleid van de SRE zou daar iets aan moeten doen. Het beleid dat de stadsregio SRE hanteert wordt in het volgende hoofdstuk geanalyseerd. Doordat de stadsregio SRE de woningvoorraad in de stad en op het platteland in evenwicht probeert te krijgen, komt de sociale samenhang niet meer onder druk te staan in de plattelandsgemeenten. De veronderstelling, dat na het VINEX beleid meer goedkoop zou moeten worden gebouwd in landelijke gemeenten, blijkt in de stadsregio SRE gedeeltelijk juist te zijn. Cijfers geven aan dat in het landelijk gebied meer woningen zijn gereedgekomen na het

veranderende beleid. In de landelijke gemeenten zijn ook meer woningen gereedgekomen na 2005 door de overheid en corporatie, van 15,1% naar 24,7%. Het aantal huurwoningen is ook gestegen in het landelijk gebied, van 15,8% naar 20,5%. Echter wordt in het stedelijk gebied meer woningbouw gerealiseerd. De migratiecijfers geven aan dat het landelijk gebied na 2005 groeit, het stedelijk gebied groeit ook maar vele male minder dan de jaren daarvoor. Dit kan betekenen dat door toevoeging van goedkope woningbouw in het landelijk gebied, meer mensen zich vestigen in landelijk gebied.

4.3 Stadsregio Arnhem Nijmegen

De Stadsregio Arnhem Nijmegen is een samenwerkingsverband van twintig gemeenten in het hart van een groot internationaal stedelijk gebied. De regio is goed bereikbaar en internationaal sterk concurrerend. De regio telt circa 725.000 inwoners op een oppervlakte van ongeveer 1.000 vierkante kilometer en deze stadsregio is één van de meest verstedelijkte gebieden van Nederland. In tien jaar zijn er zo'n 150.000 inwoners bij gekomen. De gemeenten die in de Stadsregio Arnhem Nijmegen vallen, werken samen op het gebied van mobiliteit, ruimte, wonen en werken. Stadsregio Arnhem Nijmegen is zelf geen officiële bestuurslaag. Met de overgang van kaderwetgebied naar WGR-plus komt de stadsregio Arnhem Nijmegen als regionale autoriteit in een nieuwe fase van regionale samenwerking. Vanuit het Rijk wordt de Wet gemeenschappelijke regelingen (WGR) uitgebreid met bepalingen over verplichte regionale samenwerking in grootstedelijke gebieden, net zoals bij stadsregio SRE. De voormalige Kaderwetgebieden, waaraan ook het KAN tot op heden haar bestaansrecht ontleent, veranderde daarmee in zogenaamde 'WGR-plus regio's'. Met de status van de WGR-plus krijgt het KAN een permanente status in plaats van de tijdelijke Kaderwet. Als gemeenschappelijke regeling tussen gemeenten wordt de stadsregio Arnhem Nijmegen nog sterker een vorm van verlengd lokaal bestuur, waarbij de deelnemende gemeenten de aandeelhouders zijn van de regio (Jaarverslag Stadsregio Arnhem Nijmegen 2006-2010, 2009).

Ook bij de stadsregio Arnhem Nijmegen is geconstateerd dat de stedelijke gemeenten relatief veel sociale-sectorwoningen hebben en te weinig duurdere huur- en koopwoningen. Bij de landelijke gemeenten is dit net andersom. De stadsregio Arnhem Nijmegen wil, net zoals stadsregio SRE, de woningvoorraad meer op elkaar af laten stemmen.

4.3.1 Demografische ontwikkeling

Om te analyseren of het beleid voor goedkope woningen werkt in plattelandsgemeenten, wordt gekeken naar de migratie van de stadsregio Arnhem Nijmegen. In het landelijk gebied zal na 2005 te zien moeten zijn, dat er meer mensen naar het landelijk gebied van stadsregio Arnhem Nijmegen trekken. Omdat het veranderende beleid aangeeft dat plattelandsgemeenten meer mogen bouwen, zouden er meer mensen moeten worden aangetrokken naar het landelijk gebied. Echter, wanneer beleid wordt ingevoerd is het zelden zo dat na een jaar al resultaten te zien zijn. Daar gaan in het algemeen enkele jaren overheen voordat men iets merkt van de doorwerking van deze beleidsverandering.

Als aangenomen wordt dat vooral starters zorgen voor de migratiestroom, kan bij een positief migratieoverschot geconstateerd worden dat starters in de gemeenten blijven wonen en dat het beleid werkt. In tabel 8 in bijlage I, is weergegeven dat na 2004 het migratieoverschot negatief is maar dat dit tot aan 2009 steeds positiever wordt, dit betekent dat meer mensen naar de stadsregio trekken dan eruit gaan. Als ervan uitgegaan wordt dat starters deze stroming veroorzaken, blijkt dat starters in de stadregio blijven wonen en dit kan veroorzaakt zijn door de realisatie van meer goedkope woningen. Dit kan ook gezien worden aan de emigratie, want deze neemt steeds meer af. Er kan geconstateerd worden, uitgaande dat starters de migratiestromen veroorzaken, dat door de bouw van meer goedkope woningen de stadsregio aantrekkelijker is voor staters. Wel moet hierbij in acht genomen worden dat er meer factoren zijn die de migratie kunnen beïnvloeden.
Een indruk van het aantal inwoners in de stadsregio Arnhem Nijmegen en hoe die ontwikkeld is in de afgelopen tien jaar, wordt in tabel 8 en tabel 9 bijlage I, de migratie ontwikkeling gegeven in de VINEX periode (2000-2004) en de periode na de VINEX (2005-2009). Per 1 januari 2009 heeft de stadsregio Arnhem Nijmegen circa 690.000 inwoners. In tabel 8 in bijlage I is af te lezen dat in 2001, 2003 en 2005 het aantal inwoners op 1 januari anders is dan op 31 december een jaar daarvoor. Dit geeft aan dat er drie gemeenten toegevoegd zijn aan het landelijk gebied in de stadsregio Arnhem Nijmegen. Als een vergelijking wordt gemaakt tussen het landelijk gebied en het stedelijk gebied, dan valt op dat het landelijk gebied meer inwoners heeft dan het stedelijk gebied. Echter groeit het landelijk gebied na 2005 minder dan voor 2005, omdat in 2001 en 2003 twee plattelandsgemeenten zijn toegevoegd aan het landelijk gebied. Na 2005 blijft het aantal mensen dat zich vestigt in het landelijk gebied groter dan dat vertrekt. Het aantal inwoners in het stedelijk gebied blijft ook nog steeds groeien. Ook hier is geen negatief vestigingsoverschot, er vestigen zich meer mensen dan dat mensen vertrekken. De sterke groei van het aantal inwoners naar het landelijk gebied kan een gevolg zijn van een goed woningaanbod. Dit kan betekenen dat, door de beleidswisseling, meer goedkoop is gebouwd in het landelijk gebied, waardoor mensen uit het stedelijk gebied vertrekken en naar het landelijk gebied verhuizen. Dit zou de bevolkingsontwikkeling op het platteland meer in evenwicht brengen en uiteindelijk komt de woningvoorraad ook in evenwicht. In de volgende subparagraaf wordt de woningvoorraad geanalyseerd.

4.3.2 Wonen

Om te analyseren of het rijksbeleid werkt, zou na 2005 te zien moeten zijn dat in de plattelandsgemeenten meer woningen gereed zijn gekomen. In tabel 11 van bijlage I is te zien hoeveel woningen gereed zijn gekomen naar opdrachtgever en eigendom in de stadsregio Arnhem Nijmegen, vanaf 2000. Uit die tabel blijkt dat vanaf 2005 de woningbouw toegenomen is. Vooral het aandeel van woningcorporaties is toegenomen in de stadsregio. In de VINEX periode zijn 10.749 woningen gereedgekomen waarvan 2.137 door overheid en woningcorporaties. Als aangenomen wordt dat deze groep vooral in het goedkope segment bouwt, betekent het dat 19,9% van de woningen onder het goedkope segment valt. Na 2004 zijn er 18.435 woningen gerealiseerd waarvan 4.810 woningen door de overheid en woningcorporaties. Dit bedraagt 26,1% van de totaal gereedgekomen woningen. Er kan gesteld worden dat het beleid van “Tempo KAN” heeft gewerkt ten aanzien van de verdeling en het tempo van de woningbouwproductie. Stadsregio Arnhem Nijmegen wordt aan het begin van het onderzoek als goed referentie project aangesteld. Later in dit onderzoek zal blijken of de stadsregio goed presteert met het toevoegen van goedkope woningen in de landelijke gemeenten.

Het doel voor wonen in de stadsregio Arnhem Nijmegen, is het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn (regionaal plan 2005-2020, 2006). Een onderdeel daarvan is het sturen van de verdeling van goedkope en dure woningen over stad en platteland. Om dit enigszins te veranderen is de KAN-differentiatie in het leven geroepen door de stadsregio Arnhem Nijmegen. De KAN-differentiatie wil zeggen dat de stedelijke gemeenten Nijmegen, Doesburg en Arnhem 35 % betaalbaar moeten bouwen en de overige gemeenten minimaal 50 %. Betaalbaar houdt in,

maximaal € 172.000,- vrij op naam en een huurprijs tot aan de maximale huurtoeslag prijs. Dit is een norm waar men zich aan dient te houden. In het volgende hoofdstuk wordt hier verder op ingegaan. In 2003 was er een grote behoefte aan nieuwbouw van woningen in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Ondanks die behoefte bleef het bouwtempo in de stadsregiogemeenten achter bij de ramingen. Met het Rijk is in 2005 afgesproken om 24.591 woningen te bouwen in de stadsregio. Het behalen van de geplande woningvoorraad gebeurt naar verwachting in de eerste helft van 2010. Om de woningbouwproductie binnen de stadsregiogemeenten te stimuleren, is de Stadsregio Arnhem Nijmegen eind 2003 begonnen met het 'Versnellingsproject Woningbouw'. Uit cijfers blijkt dat de stadsregio tot nu toe als enige regio in Nederland voldoende betaalbare woningen heeft gebouwd (J. Loermans, persoonlijke communicatie, 27 mei 2010). Van de woningen is 40% betaalbaar en beschikbaar voor mensen met een beperkt inkomen zoals starters en ouderen (Tempo KAN, 2010). In bijlage I staat tabel 10 met alle gerealiseerde woningen uitgesplitst naar alle gemeenten van de stadsregio Arnhem Nijmegen, in het stedelijk gebied en het landelijk gebied van 2005-2009.

In 2004 heeft het Ministerie van VROM met de Stadsregio Arnhem Nijmegen, de provincie en de gemeenten Arnhem, Nijmegen en Overbetuwe woningbouwafspraken gemaakt om het woningtekort terug te dringen. In de periode 2005 tot en met 2009 moeten in de stadsregio 24.591 woningen worden opgeleverd. Het afgesproken aantal woningen dat gerealiseerd dient te worden, is naar verwachting in het eerste deel van 2010 klaar. Dit is vastgelegd in het Convenant Woningbouwafspraken 2005-2009. Om de productie te stimuleren, heeft de stadsregio ruim 52 miljoen euro ontvangen. In tabel 11 is het aantal gebouwde woningen dat is gerealiseerd door "Tempo KAN" af te lezen.

Jaar	Aantal gebouwde woningen per jaar		Aantal gebouwde woningen cumulatief
2005	3.809		
2006	3.605		7.417
2007	3.917		11.331
2008	4.606		15.937
2009	5.401		21.338
2010	3.253	+	24.591
Totaal	**24.591**		

Tabel 11 Aantal gebouwde woningen Tempo KAN (Tempo kan, 2010)

Ten aanzien van de totale productie, geldt de conclusie dat het streefaantal van 24.591 niet is gehaald op 1 januari 2010. Naar verwachting zal dit echter met een vertraging van een half jaar wel lukken. De gemiddelde jaarproductie in de periode 2005-2010 ligt met 4.242 woningen ruim boven het gemiddelde van de periode 2000-2005. Deze bedroeg namelijk 2.304 woningen per jaar. Met een verwachte productie in 2009 van zo'n 5.396 woningen is 2009 het topjaar.

Tabel 11 in bijlage I laat het aantal gereedgekomen woningen naar opdrachtgever en eigendom zien die de afgelopen 10 jaar zijn gerealiseerd. Uit die tabel kan worden opgemaakt dat in de VINEX periode 64,4% van de woningen werd gerealiseerd door bouwers voor de markt. Zoals eerder aangegeven, bouwt deze groep over het algemeen (dure) huur- koopwoningen. Dat is ook te zien aan het aantal eigenwoningen in de periode 2000-2005. 81% van de totaal gereedgekomen woningen zijn koopwoningen. Dit is aanzienlijk veranderd na 2005. Aangenomen wordt dat door de beleidswisseling meer goedkope huur- en koopwoningen zijn gerealiseerd. Dit is te zien aan het aantal woningen dat de overheid en woningcorporaties bouwt in de periode 2005-2009. In de VINEX periode bouwde deze groep 19,9% van de totaal gereedgekomen woningen. Na de beleidswisseling 26,1% van de totaal gereedgekomen woningen. Het aantal eigenwoningen is ook verminderd, en er zijn meer huurwoningen gereedgekomen. Tabel 12 geeft het totaal gereedgekomen woningen in de stadsregio Arnhem Nijmegen, uitgesplitst naar stad en platteland. Uit tabel 12 blijkt dat in het landelijk gebied minder woningen zijn gerealiseerd na 2005, vergeleken met de jaren voor 2005. Het

aantal gereedgekomen woningen in het stedelijk gebied is gestegen na 2005 van 33,5% naar 49,3%. Het aantal gereedgekomen woningen na 2005 is in het landelijk en in het stedelijk gebied goed in evenwicht met 50,7% gereedgekomen woningen in het landelijk gebied, en 49,3% gereedgekomen woningen in het stedelijk gebied. In tabellen 12 en 13 van bijlage I, is het aantal gereedgekomen woningen naar opdrachtgever en eigendom af te lezen, uitgesplitst naar landelijk en stedelijk gebied. In het landelijk gebied van de stadsregio Arnhem Nijmegen werd voor 2005, 18,9% woningen gerealiseerd door de overheid en corporaties. Na 2005 is dat percentage gestegen naar 25,4%. Dit geeft aan dat in het landelijk gebied meer goedkope huur- en koopwoningen zijn gerealiseerd, want aangenomen is dat de overheid en corporaties goedkope woningen realiseren. Het aantal huurwoningen in het landelijk gebied is ook toegenomen na 2005 van 17,5% naar 28,0%. Na de beleidsverandering is in het landelijk gebied meer goedkoop gebouwd. Aangenomen wordt dat deze veranderende cijfers een gevolg zijn van het veranderende beleid in 2005. Er ontstaat in het landelijk gebied op deze manier een meer evenwichtige woningvoorraad waardoor de sociale samenhang niet meer zo sterk onder druk komt te staan.

Uit deze cijfers blijkt de veronderstelling te kloppen, die aangaf dat de stadsregio Arnhem Nijmegen de laatste jaren goed heeft gepresteerd wat betreft de bouw van goedkope woningen op het platteland. Daarom is het interessant om deze stadsregio te vergelijken met de stadsregio SRE.

	Totaal gereedgekomen woningen	Totaal gereedgekomen woningen Landelijk gebied		Totaal gereedgekomen woningen Stedelijk gebied	
2000	2.204	1.554		650	
2001	2.155	1.072		1.083	
2002	2.292	1.893		399	
2003	1.602	1.308		294	
2004	2.487	1.316		1.171	
Totaal	**10.749**	**7.152**	**66,5%**	**3.597**	**33,5%**
2005	3.485	1.228		2.257	
2006	3.307	1.640		1.667	
2007	3.170	4.424		1.254	
2008	3.858	1.953		1.905	
2009	4.615	2.608		2.007	
Totaal	**18.435**	**9.345**	**50,7%**	**9.090**	**49,3%**

Tabel 12 Totaal gereedgekomen woningen SRE uitgesplitst naar landelijk en stedelijk gebied (CBS, 2010)

Gereedgekomen woningen naar opdrachtgever en eigendom											
	Totaal gereedgekomen woningen	Gereedgekomen woningen opdrachtgever						Gereedgekomen woningen naar eigendom			
		Overheid en woningcorporatie		Bouwers voor de markt		Andere particuliere opdrachtgevers		Gereedgekomen huurwoningen		Gereedgekomen eigenwoningen	
2000-2005	**10.749**	**2.137**	**19,9%**	**6.921**	**64,4%**	**1.682**	**15,6%**	**2.036**	**19,4%**	**8.704**	**81,0%**
2005-2009	**18.435**	**4.810**	**26,1%**	**12.136**	**65,8%**	**1.489**	**8,1%**	**5.689**	**30,9%**	**12.746**	**69,1%**

Tabel 13 gereedgekomen woningen naar opdrachtgever Arnhem Nijmegen (CBS, 2010)

Samenvattend

Sinds 2005 is door de gemeenten en de stadsregio in het versnellingsproject “Tempo KAN” een verdubbeling van de woningbouwproductie gerealiseerd. Hierdoor is de woningnood teruggebracht naar een acceptabel niveau. Er wordt naar gestreefd om voor iedere (toekomstige) inwoner van de stadsregio, een juiste woning beschikbaar hebben met betrekking tot prijs, eigendomssituatie, aard en type en naar locatie. Daartoe worden in de periode 2005 – 2010 circa 24.600 woningen gebouwd, inclusief de vervangende nieuwbouw voor te slopen woningen. In het kader van het veranderende beleid van de VINEX naar de vijfde nota in 2005, heeft de stadsregio Arnhem Nijmegen een convenant afgesloten met de VROM om het woningtekort terug te brengen naar 1,5 procent. De landelijke gemeenten richten zich met name op het realiseren van sociale-sector woningen en de stedelijke gemeenten richten zich op het realiseren van duurdere huur- en koopwoningen. Zo ontstaat er meer evenwicht in de woningvoorraad. Uit cijfers van tabel 11 in bijlage I blijkt dat na 2005 meer is gebouwd door de overheid en woningcorporaties. Aangenomen wordt dat deze groep goedkope huur- en koopwoningen realiseert. Het aantal huurwoningen is na 2005 ook aanzienlijk gestegen ten opzichte van de jaren 2000-2005. Tabel 11 laten zien dat na 2005 evenwichtig is gebouwd, 50% is in het landelijk gebied woningbouw gerealiseerd en 50% in het stedelijk gebied. Tabel 12 en 13 in bijlage I, laten zien dat het aandeel woningen wat gebouwd wordt door de overheid en corporaties na 2005, in de stad en op het platteland toeneemt. In het stedelijk gebied zou dit moeten afnemen, omdat het aanbod van goedkope woningen in de steden al hoog is. In de stadsregio Arnhem Nijmegen is dat niet het geval, de corporaties blijven in het stedelijk gebied ook nog relatief veel bouwen.

De veronderstelling, dat na het VINEX beleid meer goedkoop zou moeten worden gebouwd in plattelandsgemeenten, blijkt in de stadsregio Arnhem Nijmegen juist te zijn. Cijfers geven aan dat er meer woningen zijn gerealiseerd door overheid en corporaties. Dit is mede gerealiseerd door de “Tempo KAN”. De stadsregio Arnhem Nijmegen blijkt uit cijfers ook een goed referentie project om te vergelijken met de stadsregio SRE omdat de stadsregio Arnhem Nijmegen een voorloper is op het gebied van goedkope woningbouw. Uit cijfers blijkt dat de stadsregio Arnhem Nijmegen tot nu toe als enige regio in Nederland voldoende betaalbare woningen heeft gerealiseerd (J. Loermans, persoonlijke communicatie, 27 mei 2010).

4.4 Gemeente Asten

Gemeente Asten is gelegen in de stadsregio SRE. De gemeente Asten heeft een woonvisie opgesteld waarbij het woningbehoefte onderzoek als basis fungeert (gemeente Asten). Asten is een plattelandsgemeente in Zuidoost-Brabant. De hoofdkern Asten en de kernen Heusden en Ommel, vormen samen de gemeente Asten. Asten telt circa 16.500 inwoners (woonvisie gemeente Asten, 2009).

4.4.1 Demografische ontwikkeling

Gemeente Asten kampt met dezelfde problemen, die landelijk ook spelen. Het aanbod goedkope woningen is beperkt voor starters om in de gemeente te blijven wonen. De afgelopen jaren is er dan ook weinig voor deze bevolkingsgroep gebouwd, wat eigenlijk wel had moeten gebeuren na de beleidwisseling in 2005. Het gevolg hiervan is het wegtrekken van starters naar steden. Tevens verhuizen kapitaalkrachtige inwoners van omliggende steden, naar de gemeente Asten. Door deze twee fenomenen is de sociale samenhang in de gemeente onder druk komen te staan.

Overzichtkaart gemeente Asten

Volgens het SRE telt Asten 650 starters, waarvan ongeveer de helft binnen twee jaar tot de woningmarkt wil toetreden. Naar verwachting zal de komende jaren sprake zijn van een lichte afname van het aantal starters, dat komt door een daling van het aantal 0 – 14 jarigen. Gewenst is dat op korte termijn voldoende goedkope woningen voor deze groep wordt gebouwd. Want goedkope woningen voor starters zijn er nu te weinig beschikbaar in gemeente Asten. Gemeente Asten heeft ook geconstateerd, als het woningaanbod te beperkt is, dat mensen dan weg trekken uit de gemeente (woonvisie Gemeente Asten, 2009). De gemeente wil meer evenwicht in de woningvoorraad, zo trekken er minder mensen weg uit de gemeente.

Migratiestromen geven weer, hoeveel mensen de gemeente verlaten en hoeveel mensen zich in de gemeente vestigen. Volgens de woonvisie van de gemeente Asten, trekken vooral jongeren weg uit de gemeente. Hierbij is dan ook een negatief saldi bij jongenen met de leeftijd van 15 tot 25 jaar. In de gemeente Asten verschilt het per jaar of er een vertrek overschot is of niet, maar de afgelopen jaren is een licht vertrekoverschot te zien (tabel 14). De afgelopen jaren is weinig voor starters gebouwd, gevolg hiervan is het wegtrekken van starters naar grote steden. Tevens verhuizen kapitaalkrachtige inwoners van de grote steden naar de gemeente. Door deze twee fenomenen komt de sociale samenhang in de gemeente onder druk te staan. De cijfers van het CBS laten echter zien dat vooral na 2005 veel mensen vertrekken uit de gemeente.

Bevolkingontwikkeling: levendgeborene, overledenen en migratie Asten						
Onderwerpen	**Bevolking op 1 Jan.**	**Vestiging**	**Vertrek**	**Vestigingsoverschot**	**Bevolkingsgroei**	**Bevolking op 31 dec**
Onderwerpen	**Bevolking op 1 Jan.**	**Totaal Vestiging**	**Totaal vertrek**	**Vestigingsoverschot**	**Totale groei**	**Bevolking op 31 dec**
2000	15.779	421	509	-88	10	15.789
2001	15.789	522	472	50	147	15.936
2002	15.936	575	494	81	155	16.091
2003	16.091	484	504	-20	47	16.138
2004	16.138	562	521	41	123	16.261
		2.564	**2.500**	**64**	**482**	
2005	16.261	518	536	-18	38	16.299
2006	16.299	618	642	-24	75	16.374
2007	16.374	487	527	-40	18	16.392
2008	16.392	490	571	-81	-29	16.363
2009	16.363	462	524	-62	-21	16.342
		2.575	**2.800**	**-255**	**81**	

Tabel 14 Bevolkingsontwikkeling afgelopen 10 jaar gemeente Asten (CBS 26 Maart 2010)

Uit bovenstaande cijfers blijkt dat het vertrek van mensen uit de gemeente Asten toeneemt en het aantal mensen die zich vestigt in de gemeente Asten afneemt, na 2005. Concluderend is het vertrekoverschot groter dan het vestigingsoverschot. Gevolg daarvan is dat de totale groei afneemt. De veronderstelling, dat door het veranderend Rijksbeleid het wegtrekken van mensen uit Asten zou moeten worden beperkt, lijkt dus niet te kloppen in de gemeente Asten. In de VINEX periode groeit de gemeente Asten alleen maar. In de periode 2005-2009 vertrekken meer mensen dan zich vestigen in de gemeente. Echter, deze tabel is niet zo gedetailleerd dat echt iets geconcludeerd kan worden over de vraag of het fenomeen dat vooral starters vertrekken uit de gemeente Asten en dat vooral kapitaalkrachtigen zich er vestigen. Als aangenomen wordt dat vooral kapitaalkrachtigen naar de gemeente Asten toe trekken en dat starters vooral wegtrekken, dan kan geconcludeerd worden dat na de VINEX in totaal meer mensen vertrekken uit de gemeente. Dit wil zeggen dat meer mensen vertrekken dan zich vestigen in Asten. Er vertrekken nog steeds starters (H. Reumkens, persoonlijke communicatie, 10 juni 2010). De sociale samenhang is nog niet geheel in balans. De beleidswisseling heeft voor de gemeente Asten nog niet direct effect gehad. Verwacht wordt dat de komende jaren meer goedkoop gebouwd gaat worden, waardoor verwacht wordt dat meer starters zich komen vestigen in de gemeente Asten (H. Reumkens, persoonlijke communicatie, 10 juni 2010). Net als de stadsregio SRE, houdt gemeente Asten zich aan het criterium migratiesaldo-nul. In het volgende hoofdstuk wordt daarop verder gegaan.

4.4.2 Wonen

Gereedgekomen woningen naar opdrachtgever en eigendom											
Onderwerp	Totaal gereed gekomen woningen	Totaal overheid & Woning corporaties[3]		Totaal bouwers voor de markt[4]		Totaal andere particuliere opdrgevers[5]		Totaal gereed gekomen huur woningen		Totaal gereed gekomen koop woningen	
1999	25	4		-		21		-		25	
2000	38	-		12		26		1		37	
2001	77	-		49		28		-		77	
2002	129	24		74		31		24		105	
2003	64	-		50		14		-		64	
2004	109	-		15		94		87		22	
Totaal	**442**	**28**	**6,3%**	**200**	**45,2%**	**214**	**48,4%**	**112**	**25,3%**	**330**	**74,7%**
2005	25	-		9		16		6		19	
2006	209	-		174		35		18		191	
2007	63	4		42		17		4		59	
2008	82	25		25		32		-		82	
2009	68	56		6		6		-		68	
Totaal	**447**	**85**	**19,0%**	**256**	**57,3%**	**106**	**23,7%**	**28**	**6,3%**	**419**	**93,7%**
Totaal	**889**	**113**	**12,7%**	**456**	**51,3%**	**320**	**36,0%**	**140**	**15,7%**	**749**	**84,3%**

Tabel 15 Gereedgekomen woningen Gemeente Asten (CBS 26 maart 2010)

Om te analyseren of de werking van het rijksbeleid daadwerkelijk bijdraagt aan de plaatselijke woningbouwproductie, zal de woningbouw van 2000-2009 worden geanalyseerd van de gemeente Asten. Volgens de veronderstelling zouden na 2004 meer goedkope woningen gebouwd moeten zijn in de gemeente Asten, vooral in het goedkope segment. Dit wordt weergegeven door middel van de woningbouw van 2000 tot en met 2009. Zoals uit tabel 15 is gebleken, zijn in de periode van de VINEX (voor 2005) 442 woningen gereedgekomen. Na de VINEX (2005-2009), zijn 447 woningen gereedgekomen. In de tabel is geen onderscheid gemaakt naar goedkope koop- of huurwoningen. Aangenomen wordt dat vooral overheid en woningcorporaties in het goedkope segment bouwen, dan bedraagt het aandeel goedkope woningen tot en met 2004 6,3 % (28 woningen). In de periode 2005-2009 (na VINEX) is 19,0% in het goedkope segment gebouwd. Dit is aanzienlijk verbeterd ten opzichte van de VINEX periode. Uit tabel 15 blijkt dat het aantal (eigen)koopwoningen nog steeds meer is dan het aantal huurwoningen. Het aantal huurwoningen is na 2005 flink gedaald van 25,3% naar 6,3%. Dit is opmerkelijk, want door de overheid en corporaties wordt van 2005-2009 meer gebouwd, echter het aantal huurwoningen is aanzienlijk gedaald. Omdat er door tijdgebrek geen interview is gehouden met een corporatie, is niet duidelijke wat hiervan de oorzaak is. Aangenomen wordt dat de overheid en corporaties meer goedkope koopwoningen hebben gerealiseerd. De verhoudingen tussen huur- en koopwoningen zouden in de gemeente Asten nog meer in evenwicht moeten zijn. Uit tabel 15 blijkt dat het evenwicht tussen huur- en koop nog niet in evenwicht is. De veronderstelling lijkt dus gedeeltelijk te kloppen wat betreft de bouw van (meer)goedkope

[3] Het aantal gereedgekomen woningen dat is gebouwd in opdracht van de overheid en woningcorporaties. Daartoe behoren rijksoverheid, provincies, gemeenten, overige regionale overheden, waterschappen, woningcorporaties, woningbouwverenigingen en andere toegelaten instellingen voor de sociale woningbouw

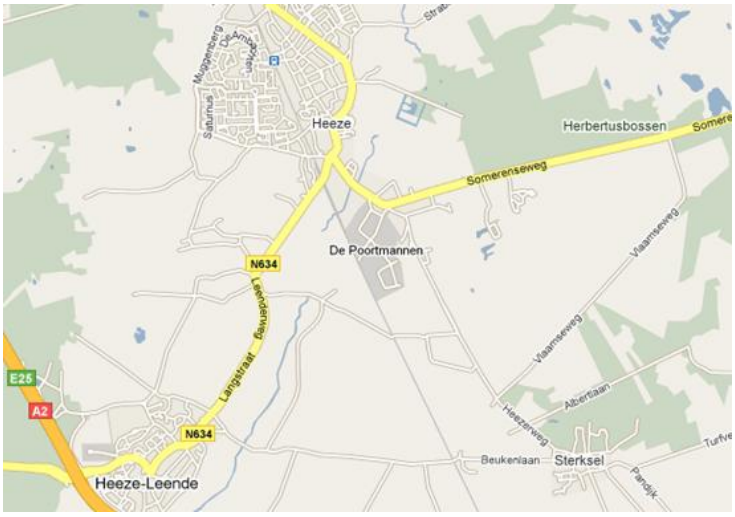
[4] Het aantal gereedgekomen woningen dat is gebouwd in opdracht van bouwers voor de markt. Daartoe behoren projectontwikkelaars, makelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen, financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen (CBS Statline, 2010).

[5] Het aantal gereedgekomen woningen dat is gebouwd in opdracht van andere particuliere opdrachtgevers. Dit betreft opdrachtgevers die (laten) bouwen voor eigen gebruik, zoals particuliere personen, bedrijven en stichtingen (met uitzondering van die stichtingen die tot de toegelaten instellingen voor de sociale woningbouw behoren) (CBS Statline, 2010).

woningen. In de gemeente Asten wordt na de beleidswisseling meer goedkoop gebouwd, maar de verhouding tussen huur- en koopwoningen mag nog meer in evenwicht worden gebracht.

4.5 Gemeente Heeze-Leende

Gemeente Heeze-Leende is ook een gemeente gelegen in de stadsregio SRE. De hoofdkern Heeze en de kernen Leende en Sterksel vormen samen de gemeente Heeze-Leende. De gemeente telt op 1 januari 2010 15.262 inwoners. Op 1 januari 1997 werden de drie kernen Heeze, Leende en Sterksel samengevoegd tot de gemeente Heeze-Leende. Op 1 januari 2002 telde de nieuwe gemeente 15.335 inwoners, waarvan er 9.815 in Heeze, 4.127 in Leende en 1.393 in Sterksel woonden.



Figuur 2 Overzichtskaart Gemeente Heeze-Leende

De gemeente Heeze-Leende heeft deelgenomen aan de pilot “Bouwen binnen strakke contouren” van de provincie Noord-Brabant. De pilot liep goed en er werden veel woningen gerealiseerd binnen de strakke contouren. 2006 was een goed jaar, er werden toen 110 woningen opgeleverd en het vertrekoverschot van gemiddeld vijftig personen in de afgelopen zes jaren is teruggebracht naar net boven nul. In 2007 is een terugval te zien in de woningbouwproductie en dit resulteert in een vertrekoverschot in 2007 (Nota Wonen Heeze-Leende, 2008).

Deze pilot “Bouwen binnen strakke contouren” is in 2009 gestopt. De gemeente wil nu dan ook meer weten over de vraag van de doelgroep starters, doorstromers en senioren. De vraag is of deze doelgroep wil huren of kopen, zo kan de gemeente goed inspelen op de wens van de doelgroep Nota wonen Heeze-Leende, 2008).

In het einddocument van de provincie ter afronding van de pilot “Bouwen binnen strakke contouren” zijn er in totaal 757 woningen opgenomen in diverse projecten. Naar verwachting zullen in 2009 nog eens 130 woningen worden opgeleverd zodat er voor de looptijd van het regionale woningbouwprogramma nog 627 (pilot) woningen resteren waarvan ca. 111 woningen in de sociale sector. Het grootste gedeelte van deze woningen zal worden opgeleverd in de jaren 2010 - 2013. Vanaf 2014 tot 2020 wil de gemeente Heeze-Leende gaan bouwen volgens de laatste provinciale prognose zijnde ca. 32 woningen per jaar. Hiervan zal 35% in de sociale sector worden gebouwd (Regionaal woningbouwprogramma SRE 2010-2020, 2009).

De pilot “Bouwen binnen strakke contouren” startte in 2003 en is in mei 2009 afgerond. De pilot komt voort uit het Streekplan Noord-Brabant 2002 (‘Brabant in Balans’) en het daarbij behorende Ontwikkelingsprogramma Ruimtelijke Ordening. In de pilot konden gemeenten hun bestaande uitbreidingsplannen intrekken. Daarvoor in de plaats mochten de gemeenten in die zes jaar wel hun eigen hoeveelheid woningen bouwen binnen het bestaande stedelijke gebied. De gemeente werd hierin vrijgelaten. Het woningbouwprogramma werd daarmee dus uitsluitend binnen “strakke contouren” gerealiseerd, dat wil zeggen op inbreidings- en herstructureringslocaties (Regionaal woningbouwprogramma SRE 2010-2020, 2009).

4.5.1 Demografische ontwikkeling

De gemeente Heeze-Leende heeft een beperkt aanbod goedkope woningen. Hierdoor is al jaren het aantal starters beperkt gebleven in de gemeente. Voor starters is het moeilijk om in de gemeente te blijven wonen. De afgelopen jaren is weinig voor deze bevolkingsgroep gebouwd, wat volgens de veronderstelling eigenlijk wel had moeten gebeuren na de beleidwisseling in 2005. Omdat de gemeente mee deed aan de pilot, mocht de gemeente niet overal bouwen. Er mocht alleen op inbreidingslocaties gebouwd worden. Op die locaties had de gemeente geen grond in eigendom, de gemeente kon dus geen invloed uitoefenen om te sturen in het aantal goedkope woningen.

Bevolkingontwikkeling: levendgeborene, overledenen en migratie Heeze-Leende						
Onderwerpen	**Bevolking op 1 Jan.**	**Vestiging**	**Vertrek**	**Vestigingsoverschot**	**Bevolkingsgroei**	**Bevolking op 31 dec**
Onderwerpen	**Bevolking op 1 Jan.**	**Totaal Vestiging**	**Totaal vertrek**	**Vestigingsoverschot**	**Totale groei**	**Bevolking op 31 dec**
2000	15.324	412	506	-94	**-39**	15.285
2001	15.285	491	506	-15	**48**	15.333
2002	15.333	529	562	-33	**20**	15.353
2003	15.353	436	575	-139	**-95**	15.258
2004	15.258	495	569	-74	**-51**	15.207
		2.363	**2.718**	**-355**	**-117**	
2005	15.207	445	515	-70	**-57**	15.150
2006	15.150	538	543	-5	**3**	15.153
2007	15.153	517	552	-35	**-20**	15.133
2008	15.133	558	490	68	**61**	15.194
2009	15.194	574	491	83	**83**	15.277
		2.632	**2.591**	**41**	**70**	

Tabel 16 Bevolkingsontwikkeling afgelopen 10 jaar (CBS 13 mei 2010)

In de afgelopen 10 jaar is het aantal inwoners in de gemeente Heeze-Leende afgenomen. De landelijke gemeenten in het SRE-gebied dienen zich te houden aan het migratiesaldo-nul. Dat wil zeggen dat bij het bepalen van de woningbehoefte ervan uit moet worden gegaan dat er net zoveel mensen binnen de gemeente komen wonen, als dat er elders gaan wonen (Regionale woonvisie SRE, 2004). Uit cijfers van het CBS, is in tabel 16 af te lezen dat na 2005 meer mensen zich zijn gaan vestigen in de gemeente Heeze-Leende. Deze tabel is niet zo gedetailleerd, dat hieraan conclusies verbonden kunnen worden over de vraag of het fenomeen dat vooral starters vertrekken uit de gemeente Heeze-Leende en dat vooral kapitaalkrachtigen zich er vestigen. Als aangenomen wordt dat door de beleidswisseling meer gebouwd is in de gemeente, zullen daardoor meer mensen zich gaan vestigen in de gemeente. Die veronderstelling is in de gemeente Heeze-Leende niet juist. Door de pilot heeft de gemeente niet meer goedkoop kunnen bouwen, waardoor ook geen extra mensen (starters) worden aangetrokken om in de gemeente te gaan wonen. Verwacht wordt wanneer de pilot opdrachten gerealiseerd zijn, de gemeente meer goedkoop gaat bouwen en hoopt dat mensen zich gaan vestigen in de gemeente. Hierdoor ontstaat een evenwichtigere woningvoorraad en een meer samengestelde bevolkingsontwikkeling. Zo zal de sociale samenhang in de gemeente Heeze-Leende minder onder druk komen te staan.

4.5.2 Wonen

Gereedgekomen woningen naar opdrachtgever en eigendom											
Onderwerp	**Totaal gereed gekomen woningen**	**Totaal overheid & Woning corporaties**		**Totaal bouwers voor de markt**		**Totaal andere particuliere opdrgevers**		**Totaal gereed Gekomen huur woningen**		**Totaal gereed Gekomen koop woningen**	
1999	62	-		36		26		-		62	
2000	23	-		2		21		-		23	
2001	44	-		18		26		-		44	
2002	29	-		10		19		4		25	
2003	22	2		2		18		-		22	
2004	19	-		-		19		-		19	
Totaal	**199**	**2**	**1,0%**	**68**	**34,2%**	**129**	**64,8%**	**4**	**2,0%**	**195**	**98,0%**
2005	30	-		15		15		-		30	
2006	110	-		95		15		-		110	
2007	43	-		26		17		-		43	
2008	91	20		58		13		11		80	
2009	126	24		84		18		-		126	
Totaal	**400**	**44**	**11%**	**278**	**69,5%**	**78**	**19,5%**	**11**	**2,8%**	**389**	**97,2%**
Totaal	**599**	**46**	**7,7,%**	**346**	**57,8%**	**207**	**34,6%**	**15**	**2,5%**	**584**	**97,5%**

Tabel 17 Gereedgekomen woningen naar opdrachtgever en eigendom (CBS 13 mei 2010)

Voor de gemeente Heeze-Leende wordt ook geanalyseerd of de werking van het rijksbeleid daadwerkelijk bijdraagt aan de plaatselijke woningbouwproductie. Volgens de veronderstelling zou te zien moeten zijn, dat na 2004 meer goedkope woningen gebouwd moeten zijn in de gemeente. Dit wordt weergegeven door middel van de woningbouw van 2000 tot en met 2009. Het kan niet zo zijn dat in 2005 al meteen te zien is dat de goedkope woningbouw in de gemeente is toegenomen. Als het beleid is ingevoerd duurt het enkele jaren voordat dit daadwerkelijk zijn doorwerking vindt in de praktijk en er goedkope woningbouw wordt gerealiseerd. Zoals uit tabel 17 is gebleken, zijn in de periode van de VINEX 199 woningen totaal gereedgekomen. Na de VINEX (2005-2009), zijn 400 woningen gereedgekomen. In de tabel is geen onderscheid gemaakt naar goedkope koopwoningen en goedkope huurwoningen. Zoals eerder vermeld werd, wordt aangenomen dat vooral overheid en woningcorporaties in het goedkope segment bouwen. Dan bedraagt het aandeel goedkope woningen tot en met 2004 1,0 % (2 woningen). In de periode 2005-2009 (na VINEX) is 11% in het goedkope segment gebouwd. Dit is aanzienlijk verbeterd ten opzichte van de VINEX periode. Uit tabel 17 blijkt dat het aantal eigenwoningen veel meer is dan het aantal huurwoningen. Dit is niet bevorderlijk voor het behouden van starters in de gemeente Heeze-Leende. De starters worden op deze manier gedwongen om de gemeente te verlaten en een woning te zoeken elders in het stedelijk gebied. De verhoudingen tussen huur- en koopwoningen ligt nog erg ver uit elkaar. Hier zou meer evenwicht in moeten komen. Voor de gemeente Heeze-Leende klopt deze veronderstelling niet. Er is na de beleidswisseling niet opmerkelijk meer goedkoop gebouwd. De verhouding tussen huur- en koopwoningen zijn nog scheef. De pilot zou hiervan een oorzaak kunnen zijn. In het volgende hoofdstuk wordt verder geanalyseerd wat het beleid is van de gemeente en welke beleidsinstrumenten de gemeente inzet voor de realisatie van goedkope woningbouw. Zoals al eerder is vermeld, heeft de Stadsregio SRE geconstateerd dat er een scheve verhouding is tussen de woningvoorraad van de steden en van de (plattelands)gemeenten daaromheen. De steden hebben relatief veel woningen in de sociale sector en de plattelandsgemeenten in de omgeving hebben te weinig goedkope woningen. De steden willen meer aandacht geven aan de vrije sector (Regionale woonvisie SRE, 2004). De plattelandsgemeenten willen meer woningen in de sociale sector realiseren. Gemeente Heeze-Leende zou meer goedkoop moeten bouwen om een evenwichtige woningvoorraad te krijgen. Verwacht wordt dat dan meer mensen in de gemeente komen wonen, waardoor de sociale samenhang minder onder druk komt te staan.

Samenvattend
In de gemeente Heeze-Leende staan relatief gezien minder huurwoningen dan in gemeente Asten. Relatief gezien heeft de gemeente Heeze-Leende ook in de rest van de stadsregio minder huurwoningen. Beide gemeenten dienen een betere evenwichtige woningvoorraad te creëren, wil de leefbaarheid behouden worden en de sociale samenhang verbeterd worden. Op deze manier kan tegemoet worden gekomen aan de wens van de eigen inwoners om te kunnen blijven wonen in hun dorp. In dit hoofdstuk kan nu een antwoord worden gegeven op de deelvraag;

> *"Welke ontwikkeling is te zien met betrekking tot de goedkope woningproductie, in de gemeente Heeze-Leende en Asten, de afgelopen tien jaar?"*

Zoals uit tabel 15 is gebleken, zijn in de periode van de VINEX (voor 2005) 442 woningen gereedgekomen in de gemeente Asten. Na de VINEX (2005-2009), zijn 447 woningen gereedgekomen. Na de beleidswisseling is door Asten iets meer gebouwd maar niet bijzonder veel meer. Aangenomen wordt dat vooral overheid en woningcorporaties in het goedkope segment bouwen, dan bedraagt het aandeel goedkope woningen tot en met 2004 6,3 % (28 woningen). In de periode 2005-2009 (na VINEX) is 19,0% in het goedkope segment gebouwd. Dit is aanzienlijk verbeterd ten opzichte van de VINEX periode. Dit is voor het aantrekken van onder andere starters gunstig. Uit tabel 15 blijkt dat het aantal eigenwoningen nog steeds hoger is dan het aantal huurwoningen. Er zou een meer gelijke verdeling moeten zijn tussen huur- en koopwoningen. Opmerkelijk is wel dat na 2005 minder huurwoningen gereed zijn gekomen. Verwacht wordt dat de corporaties veel goedkope koopwoningen hebben gerealiseerd. De goedkope woningbouwproductie is dus in de afgelopen tien jaar aanzienlijk verbeterd, maar de verhouding tussen huur- en koopwoningen zou nog meer in evenwicht moeten komen.

De plaatselijke woningbouwproductie van de afgelopen tien jaar in de gemeente Heeze-Leende is ook goed verbeterd. Zoals uit tabel 16 is gebleken, zijn in de periode van de VINEX 199 woningen totaal gereedgekomen. Na de VINEX (2005-2009), zijn 400 woningen gereedgekomen. Dit is een groot verschil in vijf jaar tijd. Als dus aangenomen wordt dat de overheid en woningcorporaties in het goedkope segment bouwen, dan bedraagt het aandeel goedkope woningen tot en met 2004 1,0% (2 woningen) en in de periode 2005-2009 (na VINEX) 11%. Dit is aanzienlijk verbeterd ten opzichte van de VINEX periode. Uit tabel 16 blijkt ook dat het aantal eigenwoningen veel meer is dan het aantal huurwoningen. Ook in de gemeente Heeze-Leende zou meer evenwicht moeten komen tussen huur- en koopwoningen. Door het toevoegen van (meer) goedkope woningen wordt het voor starters en ouderen interessant om in de plattelandsgemeente te blijven wonen of terug te keren naar de plattelandsgemeente waar men vandaan kwam. Het effect van een evenwichtige woningvoorraad in een plattelandsgemeente, is dat er meer mensen worden aangetrokken. Op deze manier ontstaat een evenwichtigere bevolkingsopbouw waardoor de sociale samenhang in plattelandsgemeenten niet meer zo onder druk komen te staan.

De veronderstelling, die aangaf dat na de beleidswisseling in 2005 meer goedkoop gebouwd zou moeten worden in de plattelandsgemeenten Asten en Heeze-Leende, blijkt uit cijfers gedeeltelijk juist te zijn. De migratie cijfers geven aan dat de bevolking licht groeit in beide gemeenten, omdat het aanbod van goedkope huur- en koopwoningen verbeterd is. Wanneer het aanbod goedkope woningen groter is, trekken meer mensen naar de plattelandsgemeenten. Gesteld kan worden dat in beide plattelandsgemeenten door de beleidsverandering meer goedkoop is gebouwd, maar de verhouding tussen huur- en koopwoningen mag nog meer in evenwicht komen. Verwacht wordt dat de sociale samenhang in Heeze-Leende en Asten minder onder druk komt te staan.

Doorkijk naar hoofdstuk 5
In het volgende hoofdstuk wordt in gegaan op het beleid en de beleidsinstrumenten die worden ingezet door de verschillende overheidslagen. Vervolgens worden de bijdragen die beleidsinstrumenten hebben, bij de realisatie van goedkope woningenbouw geanalyseerd en wat in de plattelandsgemeenten de invloeden zijn van hogere overheden.

5. Beleidsinstrumenten

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid betreffende goedkope woningen en welke beleidsinstrumenten wordt toegepast om het beleid uit te kunnen voeren. Hierbij gaat het om het beleid van het Rijk, van de stadsregio SRE en de stadsregio Arnhem Nijmegen maar ook van de gemeenten Heeze-Leende en Asten. In hoofdstuk twee is de instrumenten theorie uitgebreid aan de orde geweest. In dit hoofdstuk wordt geanalyseerd welk beleid en welke beleidsinstrumenten de bestuurslagen hanteren en of deze overeenkomen met de veronderstelling uit hoofdstuk twee. Hoe de doorwerking van het beleid doorwerkt naar lagere overheden, wordt hier als zodanig verder buiten beschouwing gelaten. De indeling van beleidsinstrumenten die gegeven werd in het theoretisch kader, wordt in dit hoofdstuk ook zo aangehouden. Er wordt hierin een onderscheid gemaakt in juridische, economische en communicatieve beleidsinstrumenten. Als afsluiting van iedere paragraaf wordt een antwoord gegeven op de deelvragen.

5.2 Het Rijk

Het beleid wat het Rijk hanteert, bestaat uit meerdere beleidsstukken. Er zijn verschillende soorten beleidsnota's, beleidsnotities en beleidsdocumenten opgesteld die direct of indirect van toepassing kunnen zijn voor de realisatie van de bouw van goedkope woningen in plattelandsgemeenten. Deze beleidsstukken en beleidsinstrumenten zullen in deze paragraaf kort worden toegelicht. Allereerst wordt kort het huidige beleid van het Rijk toegelicht, vervolgens worden de beleidsinstrumenten beschreven die kunnen worden ingezet om het beleid betreffende goedkope woningen uit te voeren.

Beleid

- **VINEX**

In 1994 is de Vierde nota Ruimtelijke Ordening Extra in werking getreden. De afspraken die toen der tijd zijn gemaakt door het Ministerie van VROM, werden vastgelegd voor de periode tot 2005. Er werden uitbreidingsgebieden aangewezen, en in totaal zouden in deze periode 635.000 woningen worden gebouwd. Een derde hiervan werd in een bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Het Rijk, provincies en stadsbesturen hadden afspraken gemaakt, over het totaal te bouwen woningen, en dit werd vastgelegd in convenanten. Dit was voor de periode van 1995 – 2005 (Jaarlijkse voortgangsrapportage Vinex-uitvoeringsconvenanten 1995 – 2005, 2004).

De Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra vertaalde dit in het compacte stadbeleid. Er werden op stadsgewestelijk niveau zogenaamde bundelingsgebieden voor verstedelijking opgevoerd. Steden zouden alleen mogen bouwen aan de hand van strenge locatiecriteria. Allereerst in de stad, vervolgens aan de rand van de stad en als het echt niet anders kon, op verder weg gelegen locaties, die wel op bestaande kernen moest aansluiten. De VINEX-wijken moesten ervoor zorgen dat huishoudens die in een "te goedkope" woning woonden in plattelandsgemeenten, naar de duurdere woningen in de VINEX-wijken vertrokken, om zo de huishoudens met een lager inkomen en / of starters een kans te geven om aan een goedkope woning te komen in plattelandsgemeenten. Er zijn in deze plattelandgemeenten te weinig goedkope woningen voor deze bevolkingsgroep (Platform voor professionals in gebiedsontwikkeling, 2010). De mensen die in een "te goedkope"woning woonden gingen echter niet naar deze VINEX-wijken toe, maar bleven in die te goedkope woning wonen, waardoor de starters naar andere oplossingen moesten zoeken om aan goedkope woonruimte te komen. De starters werden gedwongen om naar steden toe te trekken omdat hier een wel een aanbod van goedkope woningen is. Waardoor de kleine plattelandsgemeenten, die geen of weinig goedkope woningen bezitten, niet kunnen groeien en de sociale samenhang uit balans raakt.

Wat in de vierde nota extra een belangrijk onderdeel was, waren de rode en groene contouren, het contourenbeleid. Dat was bedoeld om de inrichting in Nederland te kunnen sturen. Waar bebouwing mocht plaats vinden, werd in de vierde nota extra vastgelegd met rode en groene contouren. De bedoeling was om rond dorpen en steden rode contouren te trekken. Buiten de rode contouren mocht niet gebouwd worden. Binnen de groene contouren (bijvoorbeeld natuurgebieden) werd dat al helemaal niet toegestaan (Nota Ruimte, 2005).

De boodschap van VINEX was zoveel mogelijk bouwen in en aan de bestaande steden. Niet meer bouwen voor de buurt of wijk, maar de stad als geheel moet aantrekkelijk zijn. Voor de periode van 2005 tot 2010 zijn nieuwe afspraken gemaakt, die opgenomen zijn in de Actualisering Vinex, oftewel Vinac. De voornaamste verandering is dat in de Vinac hogere eisen gesteld worden aan de wijken, omdat mensen op het moment van opstellen meer geld te besteden hadden. Hierbij moet opgemerkt worden dat het, door de huidige economische crisis in Nederland, inmiddels wel moeilijker is geworden om een hypotheek te krijgen en dat particulieren minder geld kunnen besteden aan huizen. Volgens de Vinac krijgen bewoners meer inspraak in het woningtype, de woninggrootte en prijsklasse en worden er meer vrije kavels aangeboden (Voortgang verstedelijking VINEX, 2004 VROM).

- **Nota Mensen, wensen, wonen**

In 2000 verscheen een nieuwe nota voor het volkshuisvestingsbeleid, de nota mensen, wensen, wonen. Deze nota zette de beweging “meer markt minder overheid” voort en gaf een nieuwe invulling aan het proces van verzelfstandiging en decentralisatie. Centrale doelen in de nota waren daarnaast het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit en het meer tegemoet komen aan de wensen van bewoners (woningproductie ten tijde van Vinex, 2006). In de nota Mensen, wensen, wonen wordt op het vergroten van de keuze vrijheid en zeggenschap van bewoners bij een woning en woonomgeving veel nadruk gelegd. De beleidsopgave voor het wonen in plattelandsgemeenten bevat twee aspecten. Het eerste aspect is dat de sociale cohesie en eigen identiteit van het landelijk gebied behouden en versterkt moet worden. Het tweede aspect is hoe de gemeente de grote vraag naar het wonen in dorpen en het landelijk gebied, uitgaande van het beginsel van keuzevrijheid, zo veel mogelijk kan accommoderen.

Bij deze tweedeling van de opgave strijden verschillende waarden met elkaar om voorrang. De waarden die bedoeld worden zijn:

- De vrijheid van vestigen (keuzevrijheid)
- Het behoud van natuur en open landschappen (ecologische duurzaamheid)
- Behoud van rust en ruimte (ruimtelijke kwaliteit) en
- Behoud van eigen culturele identiteit en sociale cohesie.

De nota mensen, wensen, wonen geeft voor het wonen en het bevorderen van de sociale cohesie in dorpen de volgende maatregel: *in gebieden waardoor restrictief ruimtelijk beleid druk kan ontstaan op de woningmarkt in kleine gemeenten, kan de huisvestingswet als instrument van de bindingseisen dienen, waardoor concurrentie op de (regionale) woningmarkt kan worden verminderd*. Hierdoor kan een bijdrage worden geleverd aan het behoud van de sociale cohesie in dorpen (Nota Mensen, wensen, wonen, 2000).

De Rijksnota “Mensen, wensen, wonen” zegt over gemeenten het volgende:

“Waar het vooral op aankomt, is dat gemeenten investeren in regie en samenwerking, zowel lokaal als op regionaal niveau. Gemeenten moeten de durf hebben om met elkaar en met corporaties, marktpartijen, andere maatschappelijke organisaties en bewoners nieuwe creatieve omgangsvormen en vormen van samenwerking aan te gaan zodat de kwaliteitsslag echt van de grond komt” (Nota mensen, wensen, wonen, 2000, pag. 228).

- **Nota Ruimte**

Zoals in de inleiding al is aangegeven is de Nota ruimte in 2006 opgesteld, en vormt een deel van de vijfde Nota Ruimtelijke Ordening. De Nota Ruimte stelt vier algemene doelen, het doel 'het bevordering van krachtige steden en vitaal platteland is in dit onderzoek relevant . De Nota Ruimte beschrijft het ruimtelijk beleid voor het platteland (Agenda Vitaal platteland, 2004).

De Nota Ruimte moet een uitkomst bieden om de sociale samenhang op het platteland te verbeteren. De spanningen in de sociale samenhang zijn mede het gevolg van het restrictief beleid voor het platteland van de VINEX. De Nota Ruimte moet ervoor zorgen dat deze sociale samenhang minder onder druk komt te staan. Zo staat de volgende citaat in de Nota Ruimte:

> *"In iedere gemeente zal voldoende ruimte worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt ook voor het landelijke gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan."* (Nota Ruimte, 2006, pag. 82).

De Nota Ruimte bepaalt dat het provinciale respectievelijk regionale ruimtelijk beleid elke gemeente de mogelijkheid moet bieden om zoveel woningen te kunnen laten bouwen als overeenkomt met hun natuurlijke bevolkingsaanwas, welke gedefinieerd word als het aantal woningen dat nodig is wanneer het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt de 'migratiesaldo nul'-benadering genoemd. Het is niet verplicht dat gemeenten gebruik maken van deze mogelijkheden. Afstemming op regionaal niveau is wenselijk om te komen tot de juiste typen woonmilieus en locatiekeuzen, met name in relatie tot woningbouwafspraken. Waar dit nodig is, kunnen, in overleg met provincie of stadsregio's gemeenten hierover onderling afspraken maken (Nota Ruimte, 2006).

De provincies en gemeenten krijgen van het Rijk de ruimte om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas van de desbetreffende gemeente. Vooral de landelijke gebieden (Nota Ruimte, 2006), zijn vrij in het bedenken en uitvoeren van het beleid voor goedkope woningen, waardoor starters en ouderen moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Het overdragen van bevoegdheden aan lagere overheden (provincie en gemeente),wordt ook wel decentralisatie van beleid genoemd. Dit is een belangrijk aspect van de Nota Ruimte, vandaar het motto; "Decentraal wat kan, centraal wat moet" (Nota Ruimte, 2004). Van gemeenten wordt verwacht dat zij een woonvisie opstellen waarin tegemoet wordt gekomen aan de woningbehoefte van de inwoners nu en in de toekomst. De Nota Ruimte is samen met de Nota mensen, wensen wonen en de Agenda Vitaal Platteland (APV) opgesteld.

De Nota Ruimte vormt het bestuurlijk uitgangspunt voor de AVP (Nota Ruimte, 2006). In de Nota Ruimte staat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De bijbehorende uitvoeringsagenda geeft inzicht in een integrale, gecoördineerde en samenhangende uitvoering van het rijksbeleid, in het bijzonder gericht op de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS) (Nota Ruimte,2006 en Uitvoeringsagenda, 2006). In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken gedaan die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland opgenomen.

- **Agenda Vitaal Platteland**

De Agenda Vitaal Platteland (AVP) beschrijft het nationale beleid dat zich richt op een leefbaar, vitaal en duurzaam platteland. In de Visie agendeert de AVP de veranderingen die het Rijk in het landelijk gebied wil bereiken. De concrete uitwerking daarvan is beschreven in een Meerjarenprogramma, waarin de acties staan die nodig zijn om in te spelen op veranderingen in de(plattelands)samenleving (Handboek landelijk gebied, 2008). Het AVP is voor het eerst opgesteld in 2004, in samenhang met de Nota Ruimte. Het visiedeel wordt bijgesteld zodra ontwikkelingen met betrekking tot integrale beleidsuitwerking daartoe aanleiding geven.
De opgave voor het platteland luidt:

"Het op samenhangende wijze combineren van een duurzame en concurrerende landbouw, een vitale natuur, een vertrouwd platteland en een duurzaam beheer en gebruik van water met de wensen van de burger op het gebied van wonen, werken en vrije tijd" (Agenda Vitaal Platteland, 2004).

Na het beleid van de Vinex, waarin plattelandsgemeenten nauwelijks mochten bouwen, is geconstateerd dat de sociale samenhang in plattelandsgemeenten onder druk kwam te staan. Stedelingen zien mogelijkheden om op het platteland hun behoefte aan wonen in het groen te realiseren. Echter vertrekken uit sommige gebieden meer bewoners dan dat erbij komen. Het voorzieningen niveau daalt vaak hierdoor. Vooral jongeren trekken naar de stad om te gaan studeren. Er zijn dus meer stedelingen die naar het platteland vertrekken en jongeren die het platteland verlaten, hierdoor verandert de bevolkingssamenstelling en daardoor de sociale samenhang. In de Visie van de AVP staat dat het platteland verschillende functies bevat die van belangrijke waarde zijn voor de samenleving. Op het platteland wordt gewerkt, geleefd, gewoond en gerecreëerd. Het is de kunst om tussen deze facetten een goede samenhang te creëren (Handboek Landelijk Gebied, 2008). Volgens de agenda vitaal platteland staan overheden voor de taak om flexibel en creatief in te spelen op de vele snelle ontwikkelingen die zich op het platteland voordoen (agenda vitaal platteland, 2004).

Bij de uitvoering van plattelandsbeleid zal de inbreng van bewoners van het platteland zelf worden gezocht. De ideeën van bewoners zullen bijdragen aan de kwaliteit van plannen bij de planvorming. Er wordt rekening gehouden met de wensen van de bewoners. Op basis van deze wensen wordt een plan gevormd, hoeveel woningen en welk soort woningen gebouwd zullen gaan worden. Lokale vrijheid is dus heel belangrijk (agenda vitaal platteland, 2004).

Beleidsinstrumenten

- **Huisvestingswet**

De Huisvestingswet is in 1993 in werking getreden. Deze wet is opgesteld door het ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu. Gemeenten kunnen deze wet gebruiken als instrument om bij een tekort aan woningen ongewenste ontwikkelingen in de woningmarkt tegen te gaan. De VROM-inspectie houdt toezicht op de manier waarop gemeenten de instrumenten inzetten. Op grond van deze wet kunnen gemeenten: woningen toewijzen of bindingseisen aan toekomstige bewoners stellen, wel of niet toestaan woningen te splitsen of samen te voegen, of aan de woningvoorraad te onttrekken en voorrang geven aan sommige woninggroepen. Deze instrumenten zijn bedoeld om een rechtvaardige en evenwichtige woonruimteverdeling te creëren en om ongewenste ontwikkelingen in de woningvoorraad tegen te gaan (Ministerie VROM, 2010). Gemeenten kunnen een huisvestingsvergunning afgeven zodat burgers in goedkope woningen kunnen wonen. Hoe deze vergunning wordt afgegeven staat in de huisvestingwet. Een gemeente kan er gebruik van maken door op basis van deze wet een huisvestingsverordening op te stellen (Ministerie VROM, 2010).

- **Wet ruimtelijke ordening**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op 1 juli 2008 in werking getreden ter vervanging van de oude WRO. Deze wet regelt hoe ruimtelijke plannen tot stand komen en welke bestuurslaag voor welke ruimtelijke plannen verantwoordelijk is. Ook regelt deze wet de verhoudingen tussen de verschillende overheden en bestuursorganen in Nederland, zoals gemeenten, provincies, Rijk en waterschappen (VROM, 2010). Het is verplicht, voor gemeenten, in het kader van de nieuwe Wro om een structuurvisie op te stellen. Als een deel van een plan deel uitmaakt van provinciaal belang of nationaal belang dan zijn provincie en Rijk bevoegd tot het opstellen van een inpassings- dan wel bestemmingsplan (VROM, 2010). Het bestemmingsplan dient voor Rijk en provincie als instrument om het beleid uit te voeren. Ook komt uit de wet naar voren dat gemeenten locatie eisen kunnen opstellen in het bestemmingsplan. Rijk provincie en gemeenten kunnen deze wet gebruiken als instrument om de goedkope woning bouw op te laten nemen als locatie eis zodat dit gerealiseerd gaat worden (VROM, 2010).

- **Woningwet**

In 1901 is de Woningwet ingevoerd met als doel de bewoning van slechte woningen niet mogelijk te maken en de bouw van goede woningen te bevorderen. De wet stelt bouwtechnische eisen aan alle bouwwerken en een stelsel voor bouwvergunningen is in de wet opgenomen. De woningwet verplicht gemeenten ondermeer een welstandsnota op te stellen. Hierin moet worden aangegeven wat de welstandseisen zijn. De Woningwet vormt de kern van de bouwregelgeving (VROM, 2010). De woningwet stelt juridisch vast dat men, wanneer men een woning bouwt, verplicht is om een bouwvergunning aan te vragen. Wanneer dit niet past in het bestemmingsplan wordt de bouwvergunning geweigerd (VROM, 2010). In het bestemmingsplan kan aan gegeven worden waar goedkope woningbouw gerealiseerd mag worden. Hiermee dient rekening te worden gehouden met het verlenen van een bouwvergunning. Er mag echter niet gebouwd worden in strijd met het bestemmingsplan.

- **Besluit Beheer Sociale Huursector**

In 1993 werden de uitgangspunten van de nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig' uitgewerkt in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Dit besluit vormt de juridische basis voor het functioneren van de woningcorporaties (KEI-kenniscentrum, 2010). In het BBSH staan aanwijzingen en voorschriften hoe woningcorporaties invulling moeten geven aan hun volkshuisvestingstaak en welke prestaties geleverd moet worden. Van de corporatie wordt verwacht dat zij het beschikbare vermogen optimaal inzet voor nieuwbouw, herstructurering van het woningbezit en de leefbaarheid ten behoeve van de primaire doelgroep. Corporaties dienen zich niet alleen te richten op de kwantiteit van woningen maar tegenwoordig ook op de kwaliteit van de woonomgeving, de zogenaamde woonsituatie (VROM, 2010). De doelstellingen die het BBSH formuleert zijn onder te verdelen in twee hoofddoelstellingen, het *'bevorderen van de leefbaarheid'* en *'passende huisvesting van de doelgroepen'*. De eerste doelstelling is gericht op de leefbaarheid van wijken en buurten. De tweede doelstelling komt neer op het betaalbaar maken van woningen van voldoende kwaliteit voor de doelgroep van lagere inkomens en voor starters en ouderen (Centraal Planbureau, 2010).

- **Koopsubsidie**

De overheid heeft het eigen woningbezit bevorderd met de koopsubsidie. Het ministerie van VROM is verantwoordelijk voor de koopsubsidie. De koopsubsidie is onder meer afhankelijk van het toetsinkomen, koopsom, hypothecaire leensom en leeftijd. De koopsubsidie is een maandelijkse belastingvrije bijdrage in de hypotheeklasten, die het aanschaffen van een eigen woning aantrekkelijker kan maken. Doordat mensen met een lager inkomen zoals starters en ouderen een koopsubsidie krijgen, is het gemakkelijker om een huis te kopen van het lage budget wat deze groep tot beschikking heeft (Stichting waarborgfonds eigenwoningen, 2010). Met de koopsubsidie

stimuleert het Rijk starters om een woning te kopen, het geeft starters meer kans op een goedkope woning omdat ze meer budget hebben om iets te kopen. De koopsubsidie kan voor het platteland veel betekenen. Doordat starters deze koopsubsidie kunnen aanvragen hebben ze meer budget om een woning in deze plattelandsgemeenten te kopen, en blijven ze wonen in deze gemeenten. De sociale samenhang raakt hierdoor niet meer uit balans (Stichting waarborgfonds eigenwoningen, 2010).

- **Convenanten**

Het Rijk had geconstateerd dat er landelijk een woningtekort was die moest worden terug gebracht naar een acceptabel niveau van 1,5 procent. Het Rijk heeft eind 2004 met alle provincies en stadsregio's in Nederland woningbouwafspraken gemaakt. Die afspraken heeft het Rijk vastgelegd in de convenant woningbouwafspraken voor de periode 2005-2010. VROM had voor de stadsregio SRE berekend dat er 15.735 woningen gebouwd moesten worden, om het woningtekort terug te dringen. De stadsregio SRE had van VROM een financiering gekregen van €18,8 miljoen voor de bouw van 15.735 woningen. Voor de stadsregio Arnhem Nijmegen had VROM berekend dat er 24.591 woningen gebouwd moesten worden, om het woningtekort terug te dringen in deze stadsregio. Stadsregio Arnhem Nijmegen voor de realisatie van die woningen €52 miljoen.

- **Starterslening**

Een Starterslening is een aanvullende lening bovenop de normale lening bij de aankoop van een eerste huis. De vraag naar startersleningen is momenteel groot, dat het budget van het ministerie van VROM is uitgeput. Gemeenten die nog over voldoende budget beschikken, mogen de regeling voortzetten (Rijksoverheid, 2010).

- **Bls-subsidie (Besluit Locatiegebonden Subsidie)**

Een Bls-budget is een Besluit locatiegebonden subsidies. Die worden beschikbaar gesteld voor de stadsregio's, voor de toevoeging van een x aantal woningen. Besluit locatiegebonden subsidies zijn bedoeld om de woningmarkt weer in beweging te brengen. Het Rijk wil met deze subsidies de woningproductie verhogen en bereiken dat er (extra) woningen door middel van eigenbouw gerealiseerd worden. De subsidies worden verleend aan de stadsregio's en provincies. De stadsregio's en provincies mogen zelf beleidsdoelen hanteren bij het verdelen van de subsidies over de gemeentes (Stadsregio's, 2010).

Samenvattend

In de VINEX periode hanteerde het Rijk het contingenten beleid. Het Rijk en provincies hebben locaties aangewezen waar VINEX locaties gerealiseerd moesten worden maar ze gaven ook per gemeenten aan hoeveel woningen gerealiseerd mochten worden (J. Loermans, persoonlijke Communicatie, 27 mei 2010). Voor plattelandsgemeenten gold een restrictief beleid, welke inhield dat plattelandsgemeenten niets of nauwelijks mochten bouwen. Na de VINEX periode werd geconstateerd dat de sociale samenhang in plattelandsgemeenten onder druk stond. Hierdoor is het beleid omgeslagen van contigenten beleid naar het concessie beleid welke inhoudt dat gemeenten zoveel mogelijk mogen bouwen om aan de maatschappelijke behoefte te voldoen. In deze paragraaf kan nu een antwoord worden gegeven op de deelvraag;

> *"Welk Rijksbeleid is er voor goedkope woningen in Nederland en in het bijzonder voor het platteland?"*

Het huidige beleid van het Rijk kent verschillende beleidsstukken en wetten die betrekking hebben op het beleid betreffende goedkope woningen op het platteland. Met de nota Ruimte krijgen gemeenten de kans om te gaan bouwen in landelijke gebieden voor starters en ouderen die vaak moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Met AVP wil het Rijk de sociale samenhang behouden door plannen op te stellen waardoor meer aan de behoefte kan worden voorzien van alle bewoners. Ook wordt werken, wonen en recreëren op het platteland gestimuleerd. Het belangrijkste wat de Nota Mensen, wensen, wonen aangeeft is het vergroten van de keuzevrijheid en zeggenschap van bewoners bij een woning en woonomgeving. Dit wil zeggen dat er een evenwichtige woningvoorraad dient te zijn waardoor mensen kunnen kiezen waar ze willen gaan wonen. In onderstaande tabel staat het beleid nog kort samengevat.

Rijksbeleid		
Beleid	Jaar	Effect
▪ Nota Ruimte	2006	Voldoende ruimte bieden aan plattelandsgemeenten om te kunnen bouwen voor de natuurlijke bevolkingsaanwas
▪ Agenda Vitaal Platteland	2004	Behoud van de sociale samenhang door plannen op te stellen met bewoners, waardoor aan de behoefte van elke inwoner kan worden voldaan
▪ Nota Mensen, wensen, wonen	2000	Behoud van de sociale cohesie door inzetten van huisvestingswet in kleine gemeenten. En het vergroten van de keuze vrijheid en zeggenschap van bewoners bij een woning en woonomgeving

Tabel 18 Het Rijksbeleid (Eigen bewerking)

De beleidsinstrumenten die het Rijk inzet voor de realisatie van het beleid, staat in onderstaande tabel nog kort samengevat.

Beleidsinstrumenten Rijk	
Juridisch	**Effect**
▪ Huisvestingswet	Biedt gemeenten instrumenten om bij een tekort aan woningen ongewenste ontwikkelingen in de woningmarkt tegen te gaan. Ook wordt dit instrument ingezet om een rechtvaardige en evenwichtige woonruimteverdeling te creëren
▪ Wet ruimtelijke ordening	Hierin worden wordt geregeld hoe ruimtelijke plannen tot stand komen en welk bestuurslaag voor welke ruimtelijke plannen verantwoordelijk is. Aan het bestemmingsplan kunnen locatie eisen worden aangegeven door het Rijk. Het Rijk kan, als gemeenten dat niet voldoende doen, gebieden aangeven in het bestemmingsplan die speciaal voor realisatie van goedkope woningen worden gereserveerd. In het algemeen doen gemeenten dit zelf
▪ Woningwet	Deze wet stelt bouwtechnische eisen aan alle bouwwerken en een stelsel voor bouwvergunningen is in de wet opgenomen. Ook heeft de woningwet als doel het bevorderen van de bouw van goede woningen. De woningwet stelt juridisch vast, wanneer een woning gebouwd mag worden, door middel van een bouwvergunning aan te vragen. Wanneer dit niet past in het bestemmingsplan wordt de bouwvergunning geweigerd
▪ BBSH	Dit besluit vormt de juridische basis voor het functioneren van de woningcorporaties
▪ Convenant	Realisatie van 15.735 woningen in de periode 2005- 2010 in de stadsregio SRE. Realisatie van 24.591 woningen in de periode 2005-2010 in stadsregio Arnhem Nijmegen
Economisch	**Effect**
▪ Koopsubsidie	Met de koopsubsidie bevordert de overheid het eigen woningbezit en het Rijk stimuleert starters om een woning te kopen
▪ Bls-subsidie	Er wordt een Bls-budget (Besluit locatiegebonden subsidies) beschikbaar gesteld voor de stadsregio's, voor de toevoeging van x aantal woningen
▪ Starterslening	Een Starterslening is een aanvullende lening bovenop de normale lening om de aankoop van een eerste huis mogelijk te maken
Communicatief	**Effect**
▪ Agenda Vitaal Platteland	Behoud van de sociale samenhang door plannen op te stellen met bewoners

Tabel 19 beleidsinstrumenten het Rijk

In de volgende paragraaf wordt het beleid met betrekking tot goedkope woningen op het platteland van de stadsregio's Arnhem Nijmegen en stadsregio SRE onderzocht. Er wordt dan weer een onderscheid gemaakt in beleid en beleidsinstrumenten. Allereerst wordt de stadsregio Arnhem Nijmegen geanalyseerd, achtereenvolgens wordt de stadsregio SRE geanalyseerd.

5.3 Stadsregio's

5.3.1 Arnhem Nijmegen

Beleid

- **Convenant**

Oud minister van VROM, Dekker, heeft in 2003 landelijk een groot tekort aan woningen geconstateerd. De minister heeft het terugdringen van het woningentekort tot speerpunt van het beleid benoemd. De minister heeft daartoe de norm gesteld, dat in 2010 het tekort moet zijn teruggedrongen tot maximaal 1,5% van de totale woningvoorraad. Dit betekent voor het stadsregio Arnhem Nijmegen een verdubbeling van de woningbouwproductie ten opzichte van de afgelopen jaren.

Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft de afgelopen jaren veel gedaan aan het toevoegen van woningen aan de bestaande woningvoorraad. De afspraken die zijn gemaakt door gemeenten, werden vastgelegd in het convenant woningbouwafspraken 2005 – 2010. In dit convenant werd een zware kwantitatieve bouwopgave aan de stadsregio toevertrouwd. Met dit convenant wordt het beleid in de stadsregio Arnhem Nijmegen gevormd. In vijf jaar moesten circa 24.591 woningen worden gebouwd. Hiermee zou dan het woningtekort teruggebracht moeten worden. Een belangrijk uitgangspunt van het Rijk was, dat de randgemeenten dienen bij te dragen aan de huisvesting van de doelgroepen van beleid, namelijk de starters en de senioren. Het convenant zelf, is tevens een beleidsinstrument, en de inhoud ervan is het beleid. Het convenant komt als beleidsinstrument ook nog kort aan de orde.

Op basis van een onderzoek naar inkomensverhoudingen in de stadsregio, is bepaald dat er behoefte is aan goedkope woningen. Uit het onderzoek kwam naar voren dat 80% van de woningzoekenden een inkomen had onder modaal. Daarom werd in het convenant opgenomen dat goedkope woningen in deze stadsregio gerealiseerd moesten worden (J. Loermans, persoonlijke communicatie, 27 mei 2010). Onder het motto "Tempo KAN", heeft de stadsregio Arnhem Nijmegen zich sinds 2005 sterk gemaakt voor tempoversnelling in de woningbouw. Het ging hierbij niet alleen om de hoeveelheid nieuwe woningen die gerealiseerd worden maar ook om de bereikbaarheid van de doelgroepen, starters en senioren. Een groot deel van de nieuwbouw moet dus betaalbaar en beschikbaar zijn voor starters en senioren (Factsheet, 2010).

Hoe dit in werkelijkheid wordt uitgevoerd door de stadsregio wordt in dit hoofdstuk duidelijk gemaakt. En ook welke beleidsinstrumenten de stadsregio heeft toegepast om het doel te bereiken.

- **Regionaal plan**

De stadsregio Arnhem Nijmegen heeft een Regionaal plan opgesteld in samenwerking met de Provincie Gelderland. Kwaliteit van wonen staat hoog in het vaandel voor de stadsregio.

De afgelopen jaren hebben Arnhem en Nijmegen kunnen profiteren van de economische groei. Tot het midden van de jaren negentig was er sprake van een grote uitstroom van hogere inkomensgroepen uit de steden. Sindsdien moet aandacht geschonken worden aan de bouwprogramma's. Bouwprogramma's zijn gericht op het bouwen van woningen in de midden en hoge klasse in de steden, en voor buiten de steden worden bouwprogramma's opgesteld die zorgden voor de bouw van betaalbare woningen. Voor de stedelijke economie zijn alle groepen van inkomens van belang en deze groepen bieden een draagvlak voor de sociale, culturele en recreatieve voorzieningen en de veelkleurigheid die nodig is voor een goed leefmilieu. De leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van wonen in de stadsregio zijn een belangrijk aandachtspunt in het regionaal plan van stadsregio Arnhem Nijmegen. De sociale samenhang van dorpen komt -onder druk te staan omdat verschillende bevolkingsgroepen gaan veranderen van woonplek. Vooral kapitaalkrachtigen trekken naar het dorp, voor de rust en het groen. Starters trekken naar de stad omdat hier meer woningaanbod is voor de prijs die zij kunnen betalen. Om de druk op de sociale samenhang te verminderen moet een gedifferentieerd aanbod van woonmilieus aangeboden worden in de

stadsregio Arnhem Nijmegen. Dit aanbod moet wel aansluiten op de wensen en eisen van de bewoners van de stadsregio Arnhem Nijmegen.

In het regionaal plan wordt het Streekplan Gelderland van de provincie Gelderland als uitgangspunt genomen. Hierin wordt gesteld dat er voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus moet worden gecreëerd voor de regionale woningbehoefte. Vooral woningen voor starters en ouderen moeten worden gebouwd. In het streekplan Gelderland geldt, voor de periode van 2005-2015, dat in de stadsregio Arnhem Nijmegen een totaal van 34.000 woningen gebouwd moet worden.

Beleidsregels van de Stadsregio voor wonen zijn weergegeven in het regionaal plan. De volgende beleidsregels hebben betrekking op de bouw van goedkope woningen in de Stadsregio:

- Voor de KAN gemeenten gelden geen beperkingen in het per gemeente aantal te bouwen woningen.
- Binnen de contouren woningbouw wordt door de gemeenten zelf bepaald waar woningen gebouwd worden en hoeveel er gebouwd worden.
- De gemeenten maken regionale afspraken over de nieuwbouwopgave met de stadsregio in de vorm van woonconcessies. In deze woonconcessies zijn contouren aangegeven waar nieuwbouw kan plaatsvinden en waar uitbreiding mag geschieden. De gemeente kan hier van gebruik gaan maken onder de voorwaarde dat 90 % van de woningen gebouwd worden in de betaalbare huur en/of koopsector (Regionaal Plan 2005-2020, 2006).

Beleidsinstrumenten

- **Convenant**

In het convenant is bepaald dat de stadsregio Arnhem Nijmegen 52 miljoen heeft gekregen van het Rijk. Dit bedrag is alleen voor die 20 gemeenten die in de stadsregio vallen. De provincie heeft niets met dat bedrag te maken. Hoe de stadsregio Arnhem Nijmegen dat geldbedrag verdeeld onder de gemeenten wordt bepaald door de stadsregio zelf. De stadsregio heeft zelf bepaald wat een goedkope woning is in hun ogen. Een goedkope woning volgens de stadsregio is een woning van 172.000 euro v.o.n. Aan de hand van deze gegevens heeft de stadsregio het monitoringssysteem ontwikkeld, waarin aangegeven staat hoeveel woningen ongeveer gebouwd gaan worden in een bepaald jaar (J. Loermans, persoonlijke communicatie, 27 mei 2010).

- **KAN Differentiatie**

Na het contingenten beleid in de VINEX periode heeft de stadsregio Arnhem Nijmegen een omslag gemaakt naar het concessie beleid. Het concessie beleid houdt het volgende in: in het concessie beleid is geregeld dat elke gemeente zoveel mag bouwen als zij maatschappelijk verantwoord vindt binnen de eigen gemeente grenzen (J. Loermans, persoonlijke communicatie, 27 mei 2010).

De KAN Differentiatie is een beleidsvorm opgesteld door de stadsregio Arnhem Nijmegen. In dit beleidsinstrument is geregeld dat elke gemeente mag bouwen zoveel als zij maatschappelijk verantwoord vinden binnen de eigen gemeente grenzen. Per gemeente heeft de stadsregio concessieafspraken gemaakt, waarin staat dat gemeenten zoveel mogen bouwen als nodig is maar dan wel met 50% (in de plattelandsgemeenten) en 35% (in de steden) betaalbaarheid en men moest bouwen binnen de rode verstedelijkingscontouren. Rondom elke kern is een rode contour getekend. Binnen die contouren mag zoveel gebouwd worden als maatschappelijk verantwoord is. Is er binnen die rode contour geen plaats meer dan mogen ze uitbreiden buiten die contouren maar dan moeten gemeente 90% betaalbaar bouwen (J. Loermans, persoonlijke communicatie, 27 mei 2010).

- **KAN-KR8 akkoord**

KR8 zijn de 8 grootste woningcorporaties uit de stadsregio Arnhem Nijmegen. Deze corporaties kwamen met het aanbod om 15.000 woningen te bouwen van die 24.591 woningen. De corporaties hadden dit nog nooit uitgevoerd dus de stadsregio twijfelde of ze die ook echt konden realiseren. De stadsregio was nog bezig met de ontwikkeling van het monitoringssysteem en vroeg daarom aan de corporaties, net zoals aan de gemeenten, of ze een weergave konden maken in een soort planningslijst van het te bouwen woningen. Drie keer per jaar vond er een gesprek plaats tussen stadsregio en de corporaties, uiteindelijk hebben de corporaties 15.000 woningen voor rekening genomen. De KR8 corporaties hebben in de steden zo'n 60% betaalbaar segment gerealiseerd en in de dorpen zo'n 82% in het betaalbaar segment gerealiseerd (J. Loermans, persoonlijke communicatie, 27 mei 2010).

- **KAN-G5 akkoord**

KAN G5 staat voor de Gelderse 5. Dit zijn de 5 kleine corporaties in de stadsregio Arnhem Nijmegen. Deze corporaties wilden ook goedkope woningen realiseren. Zij realiseerden uiteindelijk 850 woningen. De G5 corporaties hebben in de steden 67% betaalbaar segment gerealiseerd en in de dorpen zo'n 73% in het betaalbaar segment gerealiseerd (J. Loermans, persoonlijke communicatie, 27 mei 2010).

- **Wro / Locatie eisen**

Gemeenten kunnen gebruik maken van de nieuwe Wro. Ze kunnen locatie eisen aangeven in het bestemmingsplanprocedure. Hierbij kunnen ze aangeven hoeveel percentage goedkope woningen gerealiseerd moeten worden. Ontwikkelaars moeten zich houden aan deze locatie eisen (J. Loermans, persoonlijke communicatie, 27 mei 2010).

- **Grondprijs verlagen**

De gemeenten van de stadsregio kunnen de grondprijs verlagen zodat de koop van een goedkope woning goedkoper wordt voor de starter. Deze hebben dan meer kans om een goedkope woning te kopen met de financiële middelen die ze hebben (J.Loermans, persoonlijke communicatie, 27 mei 2010).

- **Monitoringssysteem**

De stadsregio Arnhem Nijmegen heeft een monitoringssysteem ontwikkeld waarin corporaties en gemeenten per jaar weer moeten geven hoeveel woningen ze denken te gaan bouwen. Drie maal per jaar vindt er een gesprek plaats tussen de stadsregio Arnhem Nijmegen en de gemeenten en corporaties om te monitoren hoeveel van deze woningen gerealiseerd zijn (J.Loermans, persoonlijke communicatie, 27 mei 2010).

- **Woningbouwregisseur**

De stadsregio Arnhem Nijmegen heeft in 2004 afspraken gemaakt met het Ministerie van VROM over het aantal woningen dat gebouwd moet worden in de periode 2005 – 2010. Om gemeenten bij dit proces te ondersteunen heeft de stadsregio een woningbouwregisseur benoemd, als onafhankelijke aanjager. De woningbouwregisseur zal de komende periode de kritische bouwprocessen van gemeenten volgen en hun bouwplannen in het monitoringssysteem vastleggen. Verder adviseert de woningbouwregisseur gemeenten, VROM en provincie over mogelijkheden tot versnelling van woningbouwprojecten. Het signaleren van kansen, bevordering van deskundigheid en het organiseren van kennisdeling door partijen bij elkaar te brengen, spelen in zijn functie een belangrijke rol (J. Loermans, persoonlijke communicatie, 27 mei 2010).

Samenvattend
Het beleid dat de stadsregio hanteerde voor 2005 was het contingenten beleid. Na het contingenten beleid in de VINEX periode heeft de stadsregio Arnhem Nijmegen een omslag gemaakt naar het concessie beleid (KAN differentiatie). Het concessie beleid houdt het volgende in, in het concessie beleid is geregeld dat elke gemeente zoveel mag bouwen als zij maatschappelijk verantwoord vindt binnen de eigen gemeente grenzen (J. Loermans, persoonlijke communicatie, 27 mei 2010).

In deze paragraaf kan nu een antwoord worden gegeven op de deelvraag;

"Wat is het beleid betreffende goedkope woningen in de Stadsregio Arnhem Nijmegen en welke instrumenten worden ingezet bij dit beleid?"

Het beleid van de Stadsregio Arnhem Nijmegen bestaat nu uit het convenant woningbouw afspraken 2005-2009 en een regionaal plan. In het convenant stonden afspraken die zijn gemaakt door gemeenten, over de woningbouwafspraken 2005 – 2010. In dit convenant werd een zware kwantitatieve bouwopgave aan de stadsregio toevertrouwd. In vijf jaar moesten 24.591 woningen worden gerealiseerd. Hiermee zou dan het woningtekort teruggebracht moeten worden. Een belangrijk uitgangspunt van het Rijk was, dat de randgemeenten dienen bij te dragen aan de huisvesting van de doelgroepen van beleid, namelijk de starters en de senioren. In het Regionaal plan werd voor het stedelijk gebied gesteld, bouwen binnen de contouren, en daarvan moest 35% betaalbaar zijn en voor de landelijke gemeenten geld 50% betaalbaar bouwen. Wil een gemeente buiten de contouren uitbreiden, dan moet 90% van de nieuwbouw onder het goedkope segment vallen. De instrumenten die door de stadsregio daarvoor gebruikt zijn, zijn de KAN differentiatie, KAN KR8 akkoord, KAN G5 akkoord, locatie eisen aan geven in bestemmingsplan, de grondprijs verlagen en een woningbouwregisseur die als aanjager een monitoringssysteem bijhoudt. De centrale doeluitspraak van de stadsregio Arnhem Nijmegen, kan als volgt worden weer gegeven. Het aanbod goedkope woningen vergroten (24.591) zodat starters meer kans hebben op een woningen en daarom in de gemeenten blijven wonen. Hierdoor blijft de sociale samenhang in balans. De inhoud van het beleid en de beleidsinstrumenten worden in de onderstaande tabellen nog kort toegelicht.

Beleid stadsregio Arnhem Nijmegen		
Beleid	**Jaar**	**Effect**
▪ Convenant	2004	Stadsregio Arnhem Nijmegen en gemeenten in de stadsregio Arnhem Nijmegen en Ministerie VROM willen het woning tekort terug dringen naar 1,5%. Realisatie van 24.591 woningen in de periode 2005 tot 2010
▪ Regionaal plan		Er zijn ruimtelijke contouren vastgelegd waarbinnen nieuwbouw kan plaatsvinden. Voor steden geldt, bouwen binnen de contouren, 35% betaalbaar en voor plattelandsdorpen geld 50%. Wil een gemeente buiten deze contouren uitbreiden mag moet 90% van de nieuwbouw onder het goedkope segment vallen

Tabel 20 Beleid stadsregio Arnhem Nijmegen (Eigen bewerking)

Beleidsinstrumenten stadsregio Arnhem Nijmegen	
Juridisch	**Effect**
▪ Convenant	De realisatie van 24.591 woningen in de periode 2005 tot 2010
▪ KAN Differentiatie	Voor steden geldt, bouwen binnen de contouren, 35% betaalbaar en voor plattelandsdorpen geld 50%. Wil een gemeente buiten deze contouren uitbreiden mag moet 90% van de nieuwbouw onder het goedkope segment vallen
▪ KAN KR8 akkoord	Realisatie van 10.000 woningen vooral in het goedkope segment door de grote corporaties
▪ KAN-G5 akkoord	Realisatie van 850 woningen vooral in het goedkope segment door de kleine corporaties
▪ Bestemmingsplan (Locatie eisen)	De gemeenten in de Stadsregio kunnen in het bestemmingsplan locatie eisen opnemen. Die locatie eisen kunnen aangeven hoeveel goedkope woningen gerealiseerd moeten worden en waar deze gerealiseerd moeten worden. Deze locatie-eisen zijn bindend voor ontwikkelaars en corporaties
Economisch	**Effect**
▪ Grondprijs verlagen	De gemeenten van de stadsregio kunnen de grondprijs verlagen zodat de koop van een goedkope woning goedkoper wordt voor de starter
▪ Convenant/ subsidie	de stadsregio Arnhem Nijmegen 52 miljoen euro heeft gekregen van het Rijk. Dit bedrag is alleen voor die 20 gemeenten die in de stadsregio vallen. De provincie heeft niets met dat bedrag te maken.
Communicatief	**Effect**
▪ Monitoringssysteem	Hierin geven corporaties en gemeenten per jaar weer wat ze denken te gaan bouwen in dat jaar
▪ Woningbouwregisseur	Zal kritische bouwprocessen van gemeenten volgen en hun bouwplannen in het monitoringssysteem vastleggen

Tabel 21 Beleidsinstrumenten stadsregio Arnhem Nijmegen (Eigen bewerking)

De stadsregio Arnhem Nijmegen zet vooral juridische beleidsinstrumenten in, voor de realisatie van goedkope woningen in landelijke gemeenten. In het vorige hoofdstuk blijkt uit cijfers dat de stadsregio Arnhem Nijmegen het inderdaad goed doet wat betreft de bouw van goedkope woningen in plattelandsgemeenten. Uit tabel 21 blijkt dat de stadsregio veel juridische instrumenten inzet. Aangenomen wordt dat de juridische beleidsinstrumenten een bijdrage leveren aan de realisatie van goedkope woningen. In de volgende subparagraaf wordt het beleid van de stadsregio SRE geanalyseerd. Dan zal blijken welke beleidsinstrumenten het SRE inzet, en SRE misschien een voorbeeld kan nemen aan de stadsregio Arnhem Nijmegen.

5.3.2 Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

De Minister van VROM, heeft, zoals ook bij de stadsregio Arnhem Nijmegen, in 2003 landelijk een groot tekort aan woningen geconstateerd. De minister heeft het terugdringen van het woningentekort tot speerpunt van het beleid benoemd. De minister heeft daartoe de norm gesteld, dat in 2010 het tekort moet zijn teruggedrongen tot maximaal 1,5% van de totale woningvoorraad. Het beleid van de stadsregio SRE hanteert wordt in deze paragraaf geanalyseerd.

Beleid

Het beleid wat voor 2005 gold, in de VINEX periode, in de stadsregio SRE was heel anders dan nu. Niet overal mocht gebouwd worden in de stadsregio. Er mocht alleen gebouwd worden in de moeilijke gebieden. Dat wil zeggen dan er werd gekeken of gebieden een negatieve exploitatie hadden. Dat wil zeggen, gebieden waar moeilijke uitbreidingsmogelijkheden waren. Deze locaties werden in die tijd gestimuleerd om daar te bouwen. Aan de gebieden die makkelijk uitgebreid konden worden, werd geen aandacht besteed en werd geen geld voor uitgetrokken. Alleen de gebieden die dus moeilijk uit te breiden waren. De stedelijke gebieden waren dus vaak de gebieden die moeilijke uitbreidingslocaties hadden. Dit waren de criteria die toen der tijd golden voor de uitvoering van het beleid. Deze criteria zijn nu niet meer terug te vinden in het beleid (N. Rongen, persoonlijke communicatie, 7 juni 2010).

De vijfde nota geeft aan dat overal gebouwd mag worden en niet alleen in en aan de bestaande steden. De stadsregio SRE heeft in 2004 afspraken gemaakt met het Ministerie van VROM over het aantal woningen dat gebouwd moet worden in de periode 2005 – 2010. Om gemeenten bij dit proces te ondersteunen werd een tijdelijke woningbouwregisseur, als onafhankelijke aanjager, aangesteld (N. Rongen, persoonlijke communicatie, 7 juni 2010).

De stadsregio SRE heeft de omslag van de vierde naar de vijfde nota goed gemerkt. Door het Rijk en vanuit de provincie wordt gestimuleerd om meer te gaan bouwen. De tijdelijke woningbouwregisseur bekijkt waar de knelpunten zitten en tegen welke problemen de gemeenten aan lopen tijdens het bouwen van “goedkope” woningen. Er zijn goede afspraken gemaakt met het Rijk, in het kader van woningbouwafspraken. Die woningbouwregisseur zet alles goed op de agenda, en gaat regelmatig naar de gemeente toe. Er wordt gekeken hoe alles samen opgelost kan worden. De stadsregio SRE vindt samenwerking een belangrijk punt, het contact met alle 21 gemeenten uit het SRE gebied is dan ook erg sterk. Een portefeuillehouders overleg wordt gehanteerd bij SRE. Van alle 21 gemeenten komen alle wethouders van volkshuisvesting eens in de zes weken bij elkaar, met de agendapunten zoals op het gebied van volkshuisvesting. Op het gebied van de woningbouwafspraken wordt ook iedere keer goed op de agenda gezet, wat er moet gebeuren. Ook wordt structureel overleg gehouden met de ambtenaren en wordt een platform wonen gehanteerd. Dat regionaal platform wonen wordt met verschillende woningmarkt partijen gehouden, zoals corporaties, ontwikkelaars, makelaars maar ook gemeente (N. Rongen, persoonlijke communicatie, 7 juni 2010).

- **Convenant**

Het Rijk had geconstateerd dat er landelijk een woningtekort was die moest worden terug gebracht naar 1,5 procent. Het Rijk heeft eind 2004 met alle provincies en stadsregio’s woningbouwafspraken gemaakt. Die afspraken zijn vastgelegd in de convenant woningbouwafspraken voor de periode 2005-2010. VROM had voor de stadsregio SRE berekend dat er 15.735 woningen gebouwd moesten worden, om het woningtekort terug te dringen. De stadsregio SRE vond dit aantal te weinig en deed er zelf een schepje boven op, door 8.085 extra woningen te bouwen. Deze convenant afspraken zijn gemaakt voor de huidige economische crisis. De 15.735 woningen zijn gerealiseerd en zelfs nog wat meer, maar die 8.085 woningen zijn nog niet allemaal gerealiseerd omdat door de economische crisis, de bouw stagneert. De stadsregio SRE had van VROM alleen financiering gekregen voor de bouw van 15.735 woningen en niet voor de 8.085 extra woningen (N. Rongen, persoonlijke communicatie, 7 juni 2010).

- **Regionale Woonvisie SRE**

Het SRE-rapport "Samen wonen in zeven ambities" uit 2004 (SRE, 2004) fungeert als regionale woonvisie van Zuidoost Brabant. Het is het referentie- en beoordelingskader voor ruimtelijke initiatieven. Het uitgangspunt van de woonvisie, is de woningmarkt in de regio meer aan te laten sluiten op de vraag van de burgers. De regionale Woonvisie is het kwalitatieve kader voor het afstemmen van ontwikkelingen op de woningmarkt. De gemeentelijke woonvisies zullen binnen de kaders van de regionale woonvisie moeten worden opgesteld. De regionale Woonvisie onderscheidt een zevental ambities:

- Meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, meer inzicht in de (kansen op) de woningmarkt
- Meer evenwicht koop/huur tussen steden en dorpen
- Meer capaciteit en kwaliteit in Wonen, Welzijn en Zorg
- Meer samenwerking tussen alle marktpartijen
- Meer aandacht voor de doelgroepen en betaalbaarheid van woningen
- Meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving
- Monitoren van wat er gebeurt op de woningmarkt.

Met name de ambitie "Meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van het wonen" heeft een directe relatie met het huisvesten van de primaire doelgroep in de regio. In deze ambitie komt naar voren dat de aandachtsgroepen van beleid naast de primaire doelgroep ook bestaat uit starters en één- en tweepersoonshuishoudens. Er wordt benadrukt dat de betaalbaarheid van het wonen voor deze groep in de laatste tijd is afgenomen. Dit komt vooral door de sterk gestegen prijzen van koopwoningen. Gemeenten en corporaties moeten daarom zorgen dat ze grip houden op de betaalbaarheid door voldoende goedkope- en betaalbare woningen te bouwen. De stadsregio SRE en gemeenten moeten zich inzetten om het Rijk ervan bewust te maken dat Rijkssubsidies noodzakelijk zijn om het wonen betaalbaar te houden en om aan de rijksdoelstellingen te kunnen voldoen. In de SRE-regio wijzigt de bevolkingssamenstelling de komende decennia in zeer sterke mate. Het aantal huishoudens groeit nog steeds wat sneller dan het aantal personen. Een oorzaak hiervan is de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens binnen de regio. De toename komt deels door de vergrijzing, maar ook door de toename van het aantal echtscheidingen en de individualisering van mensen (N. Rongen, persoonlijke communicatie, 7 juni 2010).

Beleidsinstrumenten

- **Regionaal structuurplan**

In het Regionaal structuurplan wordt de visie vanuit het streekplan overgenomen waarbij de landelijke regio's bouwen voor het migratiesaldo-nul. De groei van de bevolking buiten de eigen natuurlijke aanwas om zoals in de vorm van vestigers, huishoudens die van buiten de regio verhuizen naar de SRE-gebied, dient zoveel mogelijk gehuisvest te worden in de stedelijke regio's. Dit houdt in dat binnen de stedelijke regio's meer gebouwd mag gaan worden dan alleen voor de eigen aanwas. De prioriteit bij nieuwbouw in de SRE-regio ligt bij inbreiding, herstructureren en intensiveren van bestaand bebouwd gebied (N. Rongen, persoonlijke communicatie, 7 juni 2010).

De stedelijke regio in het SRE-gebied, vooral Eindhoven, is ruimtelijk gezien vol en zal de komende decennia de vraag naar woningbouw niet meer kunnen invullen. Om dit probleem op te kunnen lossen zijn in het Bestuurlijk Overleg Randgemeenten (BOR) afspraken gemaakt waarin is vastgelegd dat de randgemeenten van Eindhoven een deel van de vraag naar woningbouw overnemen. De gemeenten bouwen van 2010 tot 2030 voor de eigen vraag en ook voor een deel van de vraag van Eindhoven. Naast de gedeeltelijke invulling van de vraag na 2010 zijn Eindhoven en de randgemeenten ook overeengekomen de scheefheid in het woningbestand in de stedelijke regio terug te dringen. Zo hebben de randgemeenten meer sociale sectorwoningen gerealiseerd in de periode tot 2010. De Eindhovense behoefte aan sociale woningbouw na 2010 wordt geleidelijk verdeeld over de randgemeenten van de stadsregio SRE (Regionaal structuurplan SRE, 2005).

- **Convenant**

Het Rijk had geconstateerd dat landelijk een woningtekort was en dat moest terug gebracht worden van naar 1,5 procent. Stadsregio's werken voor de uitvoering van hun regionale ruimtelijke beleid vaak met convenanten (N. Rongen, persoonlijke communicatie, 7 juni 2010). De inhoud van het convenant is eerder in dit hoofdstuk al toegelicht, de inhoud wordt hier niet meer verder beschreven.

- **BOR (Bestuurlijk Overleg Randgemeenten)**

Het stedelijk gebied in de stadsregio SRE heeft niet veel ruimte meer voor woningbouw. Om dit probleem op te lossen heeft de stadsregio SRE de BOR-afspraken in het leven geroepen (ook wel BSGE -afspraken genoemd). Hierin is vastgelegd dat de Randgemeenten een deel van de vraag naar woningbouw in Eindhoven zullen overnemen en op moeten vangen. De periode van deze afspraken loopt van 2005 tot 2030. Bij de BOR-afspraken is onderscheid gemaakt in een taakstelling voor de sociale en de vrije sector. De BOR-gemeenten hebben als taakstelling de woningen te realiseren zoals opgenomen in het BOR convenant. Per vijfjaarsschijf is aangegeven wat de taakstelling aan sociale en vrije sectorwoningen per gemeente is. Worden deze aantallen niet gerealiseerd dan volgt een sanctie. Voor het niet realiseren van sociale woningen is de sanctie aanzienlijk hoger dan voor het niet realiseren van een woning in de vrije sector. Echter blijkt nu door de economische crisis dat het aantal te bouwen woningen achter blijft. Deze afspraken zijn gemaakt voor de economische crisis , toen der tijd was iedereen erg enthousiast en heeft er goed op ingezet. Maar de economische crisis heeft het SRE niet kunnen voorzien. Er wordt gehoopt dat de economische crisis snel wat aantrekt waardoor de bouw niet zo stagneert (N. Rongen, persoonlijke communicatie, 7 juni 2010).

Het BOR-convenant citeert:

> *"Na het niet doorgaan van de gemeentelijke herindeling in de regio Eindhoven wordt de problematiek op de regionale woningmarkt gezamenlijk aangepakt. In zijn algemeenheid komt het erop neer dat er in de stad Eindhoven niet voldoende ruimte is om de verwachte groei van de woningbehoefte op te vangen. Tevens is er sprake van scheve verhoudingen in de woningvoorraad in de stad ten opzichte van de randgemeenten, die moet worden verkleind. In het voorjaar van 2004 is op voortvarende wijze het kwantitatieve aspect (hoeveel woningen) aangepakt en er is reeds overeenstemming bereikt over het realiseren van een deel van de bouwtaak van Eindhoven in de randgemeenten"* (Regionale woonvisie SRE, 2004, pag. 43).

- **Monitoring**

Regelmatig monitoren geeft inzicht in wat er gebouwd is. Hierin wordt een onderscheid gemaakt in sociale en vrije sector aandeel woningen. Door goed te volgen wat de effecten zijn van de woningbouwproductie, krijgt de stadsregio informatie op basis waarvan gemeenten elkaar kunnen aanspreken en bijsturen. Daarnaast is het van belang dat gemeenten elkaar vooraf inzicht geven in de lokale woningbouwplannen. Dit gebeurt via de matrix-plus die parallel aan het proces van woningbouwprogrammering is ontwikkeld. In de matrix wordt bijgehouden wat op de planning staat en hoeveel bouwvergunningen zijn afgegeven en hoeveel woningen er daadwerkelijk worden gebouwd. Het wil namelijk niet zeggen als een bouwvergunning wordt afgegeven, dat dan ook daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Vooral nu met de economische crisis is opmerkelijk te zien dat het allemaal wat langer duurt. Deze monitoringsmatrix is voor de stadsregio een sturinginstrument, om bij te houden hoe het met de bouw gaat. Deze onderwerpen worden op de agenda gezet, en bij het ambtelijk overleg en de portefeuillehouders overleg besproken. Op deze wijze kan flexibel om worden gegaan met de bouw, en kan er snel worden ingegrepen waar nodig is (N. Rongen, persoonlijke communicatie, 7 juni 2010).

- **Woningbouwregisseur**

De stadsregio SRE heeft in 2004 afspraken gemaakt met het Ministerie van VROM over het aantal woningen dat gebouwd moet worden in de periode 2005 – 2010. Om gemeenten bij dit proces te ondersteunen is een tijdelijke woningbouwregisseur, als onafhankelijke aanjager, aangesteld. De woningbouwregisseur zal kritisch de bouwprocessen van gemeenten volgen en hun bouwplannen monitoren. Verder adviseert de woningbouwregisseur gemeenten, VROM, provincies en het SRE over mogelijkheden tot versnelling van woningbouwprojecten. Het signaleren van kansen, bevordering van deskundigheid en het organiseren van kennisdeling door partijen bij elkaar te brengen, spelen in zijn functie een belangrijke rol. Ook organiseert de woningbouwregisseur bijeenkomsten met gemeenten over de bouw van woningen (N. Rongen, persoonlijke communicatie, 7 juni 2010).

Samenvattend

Het beleid dat de stadsregio SRE voor 2005 hanteerde op gebied van wonen, was heel anders dan nu gehanteerd wordt. In die tijd mocht niet overal gebouwd worden in de stadsregio. De stadsregio richt zich op grote locaties (compacte stad). Er mocht alleen gebouwd worden in de moeilijk gelegen gebieden. Dat wil zeggen, er wordt gekeken of er gebieden zijn waar de exploitaties negatief van was. Dat wil zeggen, gebieden waar moeilijke uitbreidingsmogelijkheden waren. Deze locaties werden in die tijd gestimuleerd om te bouwen. Gebieden die gemakkelijk uitgebreid kon worden, werd geen aandacht aan besteed en werd geen geld voor uitgetrokken. Alleen de gebieden die dus moeilijk uit te breiden waren werden onder de loep genomen. De stedelijke gebieden waren vaak de gebieden die moeilijke uitbreidingsmogelijkheden hadden.

In deze paragraaf kan nu een antwoord worden gegeven op de deelvraag;

"Wat is het beleid voor goedkope woningen in de Stadsregio SRE en welke instrumenten worden daarvoor ingezet?"

Het beleid veranderde toen het Rijk had geconstateerd dat er landelijk een woningtekort was en dat moest terug gebracht worden naar 1,5 %. Het Rijk heeft eind 2004 met alle provincies en stadsregio's woningbouwafspraken gemaakt. Die afspraken zijn vastgelegd in de convenant woningbouwafspraken, voor de periode 2005-2010. VROM had voor de stadsregio SRE berekend dat 15.735 woningen gebouwd moesten worden om het woningtekort dus terug te dringen. De stadsregio SRE vond dit te weinig en deed er zelf een schepje boven op, door 8.085 extra woningen te bouwen. De stadsregio heeft zelf nog een regionale woonvisie opgesteld. Het uitgangspunt van de woonvisie, is om de woningmarkt meer op de vraag van de burger aan te laten sluiten. Er wordt ook meer aandacht besteed aan doelgroepen en betaalbaarheid van het wonen. Uit deze ambitie komt naar voren dat de aandachtsgroepen van beleid naast de primaire doelgroep, ook bestaat uit starters en één- en tweepersoonshuishoudens. Er wordt benadrukt dat de betaalbaarheid van het wonen voor deze groep in de laatste tijd is afgenomen. Gemeenten en corporaties moeten daarom zorgen dat ze grip houden op de betaalbaarheid door voldoende goedkope- en betaalbare woningen te bouwen in de stadsregio SRE. De beleidsinstrumenten die de stadsregio SRE gebruikt om het beleid uit te voeren staan in tabel 23 nog is kort toegelicht.

Beleid stadsregio SRE		
Beleid	**Jaar**	**Effect**
▪ Regionale Woonvisie	2004	Het uitgangspunt van de visie is de woningmarkt in de regio meer aan te laten sluiten op de vraag van de burgers. Ook wordt meer aandacht besteed aan doelgroepen en betaalbaarheid van het wonen
▪ Convenant	2004	Realisatie van 15.735 woningen in de periode 2005 tot 2010. Hiermee wordt het woning tekort terug gebracht naar 1,5 procent

Tabel 22 Beleid stadsregio SRE (Eigen bewerking)

Beleidsinstrumenten stadsregio SRE	
Juridisch	**Effect**
▪ Convenant	Realisatie van 15.735 woningen in de periode 2005 tot 2010. Er wordt een Bls-budget (Besluit locatiegebonden subsidies) beschikbaar gesteld van € 18 miljoen voor de toevoeging van 15.735 woningen.
▪ Regionaal Structuurplan	Het RSP biedt het kader en de visie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de regio Zuidoost-Brabant voor de komende 10 jaar met een doorkijk naar 2020
Economisch	**Effect**
▪ Convenant	Voor de realisatie van 15.735 woningen is een Bls-budget (Besluit locatiegebonden subsidies) beschikbaar gesteld van € 18 miljoen
Communicatief	**Effect**
▪ BOR-afspraken	Hierin is vastgelegd dat de Randgemeenten van de stadsregio SRE een deel van de vraag naar woningbouw in Eindhoven zullen overnemen en op moeten vangen
▪ Monitoring	Regelmatig monitoren geeft inzicht wat gebouwd is. Hierin wordt een onderscheid gemaakt in sociale en vrije sector aandeel woningen
▪ Woningbouwregisseur	Zal kritische bouwprocessen van gemeenten volgen en hun bouwplannen in het monitoringssysteem vastleggen. Organiseert regelmatig bijeenkomsten met alle portefeuillehouders van gemeenten uit het SRE gebied

Tabel 23 Beleidsinstrumenten Stadsregio SRE (Eigen bewerking)

In de vorige paragraaf was duidelijk geworden dat stadsregio Arnhem Nijmegen vooral juridische beleidsinstrumenten inzet voor de realisatie van goedkope woningen in landelijke gemeenten. Uit tabel 23 blijkt dat de stadsregio SRE niet veel juridische beleidsinstrumenten inzet. Alle drie de soorten beleidsinstrumenten worden ingezet door de stadsregio SRE, er zijn geen overheersende beleidsinstrumenten die de stadsregio SRE toepast. Uit cijfers van het vorige hoofdstuk, blijkt dat de stadsregio SRE na de beleidswisseling meer goedkoop is gaan bouwen. Echter zou er meer goedkoop gebouwd kunnen worden. De stadsregio Arnhem Nijmegen heeft daarentegen goed gepresteerd, en veel goedkope woningbouw toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Wanneer de stadsregio SRE meer juridische instrumenten in zou gaan zetten, wordt verwacht dat het aantal goedkope woningen meer wordt.

5.4 Gemeenten

Welk beleid wordt gehanteerd door de gemeenten Heeze-Leende en Asten met de bijbehorende beleidsinstrumenten wordt in de subparagraaf 5.4.1. en 5.4.2. toegelicht.

5.4.1 Heeze-Leende

Beleid

- **Pilot "Bouwen binnen strakke contouren"**

In 2002 hebben Gedeputeerde Staten (GS) van Noord-Brabant besloten om de pilot "Bouwen binnen de strakke contouren" te starten. De aanleiding tot deze pilot, was de behoefte van gemeenten om bestaande inbreidingslocaties uit kwaliteitsoverwegingen te herstructureren tot woningbouwlocaties, terwijl er binnen het reguliere woningbouwprogramma onvoldoende kwantitatieve ruimte (contingenten) was om tot herstructurering over te gaan. Zeven gemeenten namen deel aan de pilot. Dat waren, Bladel, Geertruidenberg Grave, Halderberge, Heeze-Leende, Oisterwijk en Zundert. Belangrijke doelstelling van de provincie was hierbij het buitengebied te sparen en te komen tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen de contouren (M. Compen, persoonlijke communicatie, 17 juni 2010).

Gemeente Heeze-Leende neemt een speciale positie in omdat deze gemeente mee doet aan een pilot "Bouwen binnen de strakke contouren". Dit heeft wel met zich mee gebracht dat er weinig sociale woningbouw is gerealiseerd in de gemeente. Omdat de gemeente mee doet aan die pilot "Bouwen binnen de strakke contouren", mag de gemeente alleen maar bouwen binnen de strakke contouren. Dit houdt in dat de gemeente alleen mag bouwen op inbreidingslocaties, dit zijn vaak moeilijke locaties waar bijvoorbeeld een bedrijf is gevestigd. De gemeente wil dat bedrijf dan verplaatsen naar een andere locatie in de gemeente en op die plek waar het bedrijf zal, woningbouw te realiseren. Dit zijn vaak dure locaties waar op gebouwd wordt. Veelal op die locaties heeft de gemeente geen eigendom. Op veel van deze locaties ligt de eigendom bij een ontwikkelaar, die gaat daar dan geen sociale woningbouw realiseren, maar duurdere woningen omdat dat financieel beter is voor de ontwikkelaar.

De pilot "bouwen binnen strakke contouren" heeft de volgende doelen;

- Enerzijds concreet inzicht te krijgen in de mogelijkheden om binnen het bestaand stedelijk gebied het ruimtegebruik te intensiveren en
- Anderzijds de huisvestingsproblematiek die jonge starters en ouderen in kleine kernen ondervinden op te lossen door de mogelijkheden om in de kleine kernen te kunnen (blijven) wonen, te vergroten (Regionale woonvisie SRE, 2004 pag. 46).

De gemeente Heeze-Leende heeft weinig gemerkt van het Vinex-beleid dat voor 2005 van kracht was. De Rijksnota heeft voor de gemeente Heeze-Leende weinig direct effect. De provincie Brabant hanteert al jaren lang (ook tijdens de VINEX), en nog steeds het uitgangspunt migratiesaldo-nul. Voor plattelandsgemeenten betekend dat het maximale wat ze mogen bouwen, tot migratiesaldo-nul. Voor de stadsregio gemeenten is het migratiesaldo-nul het minimum wat ze mogen bouwen. In de gemeente Heeze-Leende is migratiesaldo-nul bereikt dankzij de extra woningbouwinspanning die mogelijk is geworden door deelname aan de pilot. Dit was voor de gemeente dan ook de reden om mee te doen aan de pilot (M. Compen, persoonlijke communicatie, 17 juni 2010). Omdat de gemeente Heeze-Leende mee deed aan de pilot "Bouwen binnen de strakke contouren" heeft de gemeente wel een aparte status gehad ten opzichte van andere gemeenten. De contouren die om de gemeente waren getrokken, binnen deze contouren mocht de gemeente Heeze-Leende zoveel bouwen als ze zelf wilde. Dit geldt niet voor andere plattelandsgemeenten. Alleen de gemeenten die mee deden aan de pilot "Bouwen binnen de strakke contouren".

Tot 2005 is relatief weinig gebouwd in de gemeente Heeze-Leende. De pilot "Bouwen binnen de strakke contouren" was toen al wel van start maar voordat de bouwplannen uiteindelijk uitgevoerd werden, gingen er enkele jaren overheen. Wanneer een beleidswijziging wordt doorgevoerd, is dit niet meteen merkbaar in de bouw. De gemeente verwacht dat in 2013 pas alle

bouwplannen van de pilot zijn gerealiseerd. Dit was niet de planning, dit wordt mede veroorzaakt door de moeilijke inbreidingslocaties en daarbij is de huidige economische crisis nog een bijkomend probleem geworden. Door deze factoren stagneert de bouw ontzettend. De Pilot "bouwen binnen de strakke contouren" geeft de gemeente Heeze-Leende dus de mogelijkheid om in Heeze, Leende en Sterksel woningen te bouwen zonder dat de gemeente gebonden is aan een maximaal aantal woningen. Uiteraard gaat de gemeente niet zomaar overal bouwen. Het bouwen van woningen wil de gemeente altijd koppelen aan een kwaliteitsverbetering van de directe omgeving en van het totale dorp (M. Compen, persoonlijke communicatie, 17 juni 2010).

- **Nota "regie op wonen"**

Het beleid dat de gemeente Heeze-Leende hanteert is omschreven in de nota "regie op wonen". In 2008 is deze nota vastgesteld. Deze nota geeft het woonbeleid voor de komende jaren in Heeze-Leende. Het doel is om zoveel als mogelijk te voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte van de burgers. Heeze-Leende heeft ruim 15.000 inwoners. Dit betekent ook heel veel verschillende woonwensen. Bepaalde groepen vallen duidelijk op door hun specifieke wensen. Zo zijn er relatief veel ouderen in Heeze-Leende, die eventueel met hulp, zelfstandig willen blijven wonen. En er zijn juist weinig jongeren. Dit is niet omdat Heeze-Leende geen fijne plek is om te wonen voor jongeren, maar omdat een woning voor hen hier bijna onbetaalbaar is. In de nota 'Regie op Wonen' wordt daarom een sturingsfilosofie uiteengezet en deze sturingsfilosofie wordt doorvertaald naar aantal te bouwen woningen waarbij een onderscheid is gemaakt in de verschillende doelgroepen en betaalbare woningen (M. Compen, persoonlijke communicatie, 17 juni 2010).

In de nota is opgenomen dat 35 procent sociale woningen moet worden gerealiseerd. Daarvan is 20 procent huur en 15 procent koop. Deze percentages gaan gelden als de alle pilot opdrachten geheel zijn gerealiseerd. De pilot was in 2009 al afgelopen maar omdat de bouw stagneert, zijn de woningen nog niet allemaal gerealiseerd. De gemeente geeft in de nota aan dat Heeze-Leende wil richten op het particulier opdrachtgeverschap. Er wordt wel per locatie gekeken wat de mogelijkheden zijn (M. Compen, persoonlijke communicatie, 17 juni 2010).

Omdat de gemeente Heeze-Leende op de inbreidingslocaties weinig grondposities heeft, kan dat aantal sociale woningen nog niet opgelegd worden en het particulier opdrachtgeverschap ook niet. Pas als de gemeente kan overgaan naar de uitbreidingslocaties, kan de gemeente aangeven hoeveel sociale woningbouw en hoeveel vrije sector woningen gerealiseerd moet worden. De gemeente heeft op dit moment geen invloed op het aangeven van de aantallen huur- en koopwoningen, omdat de gemeente weinig grond in eigendom heeft binnen de contouren (M. Compen, persoonlijke communicatie, 17 juni 2010). Wanneer de gemeente Heeze-Leende de grondexploitatiewet inzet, biedt dat voor de gemeente Heeze-Leende in de toekomst de mogelijkheid om bij bouwplannen, de gemeenschappelijke kosten te verhalen en locatie-eisen te stellen.

De afspraken die de stadsregio SRE heeft gemaakt met VROM om 15.735 woningen te realiseren, is voor de gemeente de taakstelling waar Heeze-Leende zich aan dient te houden. De gemeente Heeze-Leende heeft regelmatig bijeenkomsten bij de stadsregio SRE. Het SRE heeft een regionaal woningbouwprogramma opgesteld, daar zijn de afspraken op gebaseerd. De gemeente Heeze-Leende verwacht dat het de komende jaren moeilijk gaat worden om aan die aantallen woningen te voldoen die in het regionaal woningbouwprogramma staan, door de huidige economische crisis. De gemeente Heeze-Leende heeft verder geen woningbouw afspraken met de provincie. De gemeente moet zich aan de taakstelling houden van de stadsregio en de provincie houdt wel de vinger aan de pols (M. Compen, persoonlijke communicatie, 17 juni 2010).

Beleidsinstrumenten

- **Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)**

Dit is een instrument dat de gemeente Heeze-Leende wil toepassen bij de uitvoering van het beleid betreffende goedkope woningbouw in de gemeente. Dit heeft de gemeente nog niet eerder uitgevoerd omdat de gemeente op de inbreidingslocaties geen grondposities heeft. CPO is met name op starters gericht. Door het rijk wordt het ook goed gestimuleerd. Van particulier opdrachtgeverschap (POS) is sprake wanneer een particulier zelf de grond koopt of in erfpacht kan krijgen en daarna zelf kan bepalen met welke partijen de woning wordt gerealiseerd. Een koper kan ook worden betrokken bij de bouwplannen van een projectontwikkelaar. Bij Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) wordt aan een groep starters kavels aangeboden die de starters gezamenlijk (onder begeleiding) ontwikkelen. Doordat de starters zelf woningen ontwikkelen wordt de woning gerealiseerd tegen kostprijs en is het mogelijk om met deze methode te bouwen onder de marktprijs. Wanneer de starter gaat verhuizen zal de marktprijs echter hoger liggen, waardoor de woning niet meer bereikbaar is voor een volgende starter. Deze oplossing is dus naar alle waarschijnlijkheid eenmalig (M. Compen, persoonlijke communicatie, 17 juni 2010).

- **Koopgarant**

In samenwerking met corporaties, hanteren woningcorporaties de Koopgarant regeling. Met Koopgarant koopt men een nieuwbouwwoning met een fikse korting. Door de korting kan men een lagere hypotheek afsluiten en heeft daardoor lagere woonlasten. Die korting doet niets af aan het eigendom, men wordt gewoon volledig eigenaar van de woning. Tegenover de korting staat vaak wel een aantal regels. Eén daarvan is dat de woning moet worden terugverkocht aan bijvoorbeeld een woningcorporatie als men gaat verhuizen. Zo blijven de woningen beschikbaar voor de juiste doelgroep (M. Compen, persoonlijke communicatie, 17 juni 2010). Dit beleidsinstrument is een instrument dat toegepast wordt door corporaties en niet door de gemeente zelf.

- **Startersleningen**

Een starterslening is een lening van de gemeente die huishoudens tot een bepaalde inkomensgrens de mogelijkheid geeft om de woonlasten van eerste koopwoning te verlagen. De starterslening overbrugt het verschil tussen de kosten van de aankoop van de woning en de maximaal mogelijke lening voor de koper. De aanvullende lening maakt een koopwoning bereikbaarder voor mensen die voor het eerst een woning kopen. De starterslening is - zoals de naam al aangeeft - uitsluitend bedoeld voor starters. Vanaf begin 2010 heeft de gemeente Heeze-Leende voor het eerst starterleningen ingevoerd. Het bedrag wat de gemeente hiervoor in de pot doet, wordt verdubbelt door VROM. Hierdoor kunnen er meer starters zo'n lening krijgen. Maar omdat de VROM nu niet meer mee betaald omdat er geen geld meer voor is heeft de gemeente minder geld tot zijn beschikking. Dit vindt de gemeente jammer want nu krijgen minder starters de kans om in de gemeente te blijven en komen wonen. Er worden minder startersleningen verstekt (M. Compen, persoonlijke communicatie, 17 juni 2010).

- **Monitoringssysteem**

De gemeente hanteert een monitoringssysteem, om aan te geven wat is gebouwd en wat er voor de komende tien gebouwd gaat worden. Wat een goedkope woning in de gemeente Heeze-Leende is, wordt gebaseerd op de prijzen die de stadsregio SRE vaststelt (M. Compen, persoonlijke communicatie, 17 juni 2010).

- **Wro**

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om met behulp van het nieuwe instrumentarium (bijvoorbeeld de grondexploitatiewet) beter sturing te geven aan uitvoering van het gewenste woningbouwprogramma. Gemeenten kunnen gebruik maken van de nieuwe Wro. Gemeenten kunnen locatie eisen aangeven in het bestemmingsplanprocedure. Hierbij kunnen ze aangeven hoeveel percentage goedkope woningen gerealiseerd moeten (H. Reumkens, persoonlijke communicatie, 10 juni 2010).

- **Bijeenkomsten bij de stadsregio**

Regelmatig organiseert de stadsregio SRE bijeenkomsten met alle gemeenten die in het SRE gebied vallen. Van alle 21 gemeenten komen dan alle wethouders van volkshuisvesting eens in de zes weken bij elkaar, met de agendapunten zoals op het gebied van volkshuisvesting. Op het gebied van de woningbouwafspraken wordt ook iedere keer goed op de agenda gezet, wat er moet gebeuren.

5.4.2 Asten

Beleid

In december 2009 heeft de gemeente Asten de woonvisie opgesteld. Dat was hard nodig want het beleid wat de gemeente voor 2009 hanteerde was alweer negen jaar oud, en dus verouderd. Het beleid wat in die tijd van kracht was, dat er veel goede woningen moesten worden gebouwd, in voldoende mate en op de goede plaats. De gemeente Asten had ook afspraken met de provincie Noord-Brabant. Voor 2005 werd alleen maar gericht op de kwantiteit, meer en meer bouwen. Het resultaat daarvan uiteindelijk was dat die woningen niet werden gerealiseerd. Omdat het te veel woningen waren die gerealiseerd moesten worden, wat niet realistisch was. De gemeente had in die tijd ontdekt dat de gemeente zich meer moest gaan richten op de kwaliteit van woningen en niet op de kwantiteit. Het beleid ging dus van meer woningen naar betere woningen, van kwantitatief naar kwalitatief. Dit kwam ook samen met de berichten over de komende krimp die ontstaat (H. Reumkens, persoonlijke communicatie, 10 juni 2010). De gemeente Asten had tijdens het VINEX-beleid weinig gemerkt van het restrictief beleid wat toen van kracht was. Al jaren hanteert de gemeente Asten de taakstelling van de provincie, het migratiesaldo-nul als uitgangspunt. In 2005 toen de vijfde Nota in werking was getreden, waarin de gemeente voldoende wil bouwen om in de eigen bevolkingsaanwas te voldoen en voldoen aan de behoefte van de burgers (H. Reumkens, persoonlijke communicatie, 10 juni 2010).

- **Woonvisie gemeente Asten**

De woonvisie van de gemeente Asten, wordt als kapstok gehanteerd, om uiteindelijke tot uitvoering te brengen. In het kader van die uitvoering worden plannen en programma's gemaakt. Er is een woningbouwmonitor, waarin het woningbouwprogramma is opgenomen voor de komende tien jaar. Dit komt ook overeen met de woonvisie die ook voor de komende tien jaar geldt. In die monitor staat aangegeven waar de gemeente staat, welke plannen er zijn opgenomen wanneer de plannen worden gerealiseerd en voor welke doelgroep en welke prijscategorie (H. Reumkens, persoonlijke communicatie, 10 juni 2010).

Het beleid wat de gemeente Asten voert voor de realisatie van goedkope woningbouw staat onder andere beschreven in de woonvisie van de gemeente. Voor de gemeente Asten is de woonvisie een belangrijk beleidsdocument. Om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente betreffende de realisatie van goedkope woningbouw. De woonvisie geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling van de gemeente (H. Reumkens, persoonlijke communicatie, 10 juni 2010).

Beleidsinstrumenten

- **Wro**

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om met behulp van het nieuwe instrumentarium (bijvoorbeeld de grondexploitatiewet) beter sturing te geven aan uitvoering van het gewenste woningbouwprogramma. Gemeenten kunnen gebruik maken van de nieuwe Wro. Gemeenten kunnen locatie eisen aangeven in het bestemmingsplanprocedure. Hierbij kunnen ze aangeven hoeveel percentage goedkope woningen gerealiseerd moeten (H. Reumkens, persoonlijke communicatie, 10 juni 2010).

- **De Grondexploitatiewet**

De grondexploitatiewet is een onderdeel van de nieuwe Wro. Het biedt de gemeente Asten in de toekomst de mogelijkheid om bij bouwplannen, de gemeenschappelijke kosten te verhalen en locatie-eisen te stellen. Locatie-eisen kunnen onder meer betrekking hebben op:

- Woningtypes (inclusief kavelgroottes, oppervlakte woningen, aantal kamers).
- Woningcategorieën en prijzen (vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw, huurprijs, koopprijs) (Woonvisie Asten, 2009).

- **Koopgarant**

Met Koopgarant koopt men een nieuwbouwwoning met een fikse korting. Door de korting kan men een lagere hypotheek afsluiten en heeft daardoor lagere woonlasten. Die korting doet niets af aan het eigendom. Men wordt volledig eigenaar van de woning. Tegenover de korting staat vaak wel een aantal regels. Eén daarvan is dat de woning moet worden terugverkocht aan bijvoorbeeld een woningcorporatie als men gaat verhuizen.

Daarin ligt samenwerking met corporaties voor de hand omdat deze partij zorg kan dragen voor de terugkoopverplichting. Hiermee is behoud van de woning voor de doelgroep bij doorverkoop beter te borgen (landelijk is al met succes ervaring opgedaan met de combinatie van CPO en Koopgarant). Deze handelwijze wil de gemeente toepassen, daar waar het kan (H. Reumkens, persoonlijke communicatie, 10 juni 2010). Dit beleidsinstrument is een instrument dat toegepast wordt door corporaties en niet door de gemeente zelf.

- **(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPOS)**

Van particulier opdrachtgeverschap is sprake wanneer een particulier zelf de grond kan kopen of in erfpacht kan krijgen en daarna zelf kan bepalen met welke partijen zijn of haar woning wordt gerealiseerd. Een koper kan ook worden betrokken bij de bouwplannen van een projectontwikkelaar. Dit is een vorm van medezeggenschap die ook wel Consumentgericht bouwen wordt genoemd en tegenwoordig veel wordt toegepast. Consumentgericht bouwen is geen vorm van particulier opdrachtgeverschap. De consument heeft namelijk wel medezeggenschap over de te bouwen woning, maar is geen eigenaar van het stuk grond.

Een deel van de starters de kans te bieden om zelf de gewenste woning te bouwen. Bij CPOS wordt aan een groep starters kavels aangeboden die zij gezamenlijk (onder begeleiding) ontwikkelen. Doordat starters zelf hun woningen ontwikkelen wordt de woning gerealiseerd tegen kostprijs en blijkt het mogelijk om met deze methode te bouwen onder de marktprijs. Na verhuizing zal de marktprijs echter hoger liggen, waardoor de woning niet meer bereikbaar is voor een volgende starter. Deze oplossing is dus eenmalig, niet duurzaam (Woonvisie gemeente Asten, 2009).

Bij POS: Bij directe nieuwbouw voor starters kiest de gemeente er voor om ook voor deze doelgroep te gaan voor kwaliteit. De te bouwen woningen moeten ook op de langere termijn goede woningen zijn die gewild blijven op de woningmarkt (H. Reumkens, persoonlijke communicatie, 10 juni 2010).

- **Migratiesaldo-nul**

Bij de verdeling van het woningbouwprogramma over de stedelijke en de landelijke regio's, geldt het uitgangspunt dat voor elke landelijke regio ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt ook wel 'bouwen voor migratiesaldo-nul' genoemd.

- **Bijeenkomsten bij de stadsregio**

Regelmatig organiseert de stadsregio SRE bijeenkomsten met alle gemeenten die in het SRE gebied vallen. Van alle 21 gemeenten komen dan alle wethouders van volkshuisvesting eens in de zes weken bij elkaar, met de agendapunten zoals op het gebied van volkshuisvesting. Op het gebied van de woningbouwafspraken wordt ook iedere keer goed op de agenda gezet, wat er moet gebeuren. Ook wordt structureel overleg gehouden met de ambtenaren en wordt een platform wonen gehanteerd. Dat regionaal platform wonen wordt met verschillende woningmarkt partijen gehouden, zoals corporaties, ontwikkelaars, makelaars maar ook gemeente (N. Rongen, persoonlijke communicatie, 7 juni 2010).

Samenvattend

Tussen de gemeente Heeze-Leende en Asten zitten toch opmerkelijke verschillen in beleid en de beleidsinstrumenten die worden ingezet voor de realisatie van goedkope woningbouw. Het meest opvallende verschil in beleid tussen beide gemeenten is, dat gemeente Heeze-Leende weinig doet en weinig kan doen aan de realisatie van goedkope woningbouw. De pilot "bouwen binnen de strakke contouren" is hiervan de oorzaak. Maar ook omdat de gemeente Heeze-Leende weinig grond in eigendom heeft binnen die strakke contouren, kan de gemeente geen invloed uitoefenen op het aandeel goedkope woningen. Wanneer in de toekomst de pilot opdrachten zijn gerealiseerd, mag de gemeente gaan bouwen buiten die contouren (uitbreidingslocaties). De gemeente Heeze-Leende heeft dan meer invloed op de realisatie van goedkope woningbouw. De gemeente Asten is, in tegenstelling tot gemeente Heeze-Leende, actief bezig met het toevoegen van goedkope woningbouw. Gemeente Asten zet meer beleidsinstrumenten in, om het beleid in goede banen te leiden. Door het monitoringssysteem wordt wekelijks bijgehouden wat gerealiseerd is in de gemeente Asten, en waar vertragingen zijn opgelopen. Op deze manier kan de gemeente snel reageren en snel ingrijpen waar nodig is.
In deze paragraaf kan nu een antwoord worden gegeven op de deelvraag;

"Welke instrumenten worden ingezet door de gemeenten Heeze-Leende en Asten, om een invulling te geven aan het beleid ten aanzien van goedkope woningen en wat is daarbij dan de invloed van instrumenten van hogere overheden zoals stadsregio en het rijk?"

In tabel 24 staan de beleidsinstrumenten van de gemeente Heeze-Leende onder verdeeld naar de classificatie die in het theoretisch kader is gegeven. Gemeente Heeze-Leende zet weinig juridische beleidsinstrumenten in. Het juridische instrumenten collectief particulier opdrachtgeverschap wordt in de gemeente nu nog niet veel toegepast omdat eerst alle pilot opdrachten gerealiseerd moeten worden, voordat dat instrument inzetbaar is.

Beleidsinstrumenten Heeze-Leende	
Juridisch	**Effect**
▪ (Collectief) particulier opdrachtgeverschap	Er wordt aan een groep starters kavels aangeboden die zij gezamenlijk ontwikkelen. Doordat starters zelf hun woningen ontwikkelen wordt de woning gerealiseerd tegen kostprijs en blijkt het mogelijk om met deze methode te bouwen onder de marktprijs
▪ Wro	De nieuwe Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om met behulp van het nieuwe instrumentarium (bijv. grondexploitatiewet) beter sturing te geven aan uitvoering van het gewenste woningbouwprogramma
Economisch	**Effect**
▪ Koopgarant	Men koopt een nieuwbouwwoning met een fikse korting. Door de korting kan men een lagere hypotheek afsluiten en heeft daardoor lagere woonlasten
▪ Starterlening	Een starterslening is een lening van de gemeente die huishoudens tot een bepaalde inkomensgrens de mogelijkheid geeft om de woonlasten van eerste koopwoning te verlagen. De starterslening overbrugt het verschil tussen de kosten van de aankoop van de woning en de maximaal mogelijke lening voor de koper
Communicatief	**Effect**
▪ Monitoringssysteem	Hierin wordt aangegeven wat is gebouw en wat er voor de komende tien gebouwd gaat worden in de gemeente
▪ Bijeenkomsten bij stadsregio SRE	De gemeenten hebben regelmatige bijeenkomsten met de stadsregio SRE over de bouw van goedkope woningen

Tabel 24 Beleidsinstrumenten gemeente Heeze-Leende

In tabel 25 staan de beleidsinstrumenten van de gemeente Asten gegeven.

Beleidsinstrumenten Asten	
Juridisch	**Effect**
▪ (Collectief) particulier opdrachtgeverschap	Er wordt aan een groep starters kavels aangeboden die zij gezamenlijk ontwikkelen. Doordat starters zelf hun woningen ontwikkelen wordt de woning gerealiseerd tegen kostprijs en blijkt het mogelijk om met deze methode te bouwen onder de marktprijs
▪ Wro	De nieuwe Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om met behulp van het nieuwe instrumentarium (bijv. grondexploitatiewet) beter sturing te geven aan uitvoering van het gewenste woningbouwprogramma
Economisch	**Effect**
▪ Koopgarant	Men koopt een nieuwbouwwoning met een fikse korting. Door de korting kan men een lagere hypotheek afsluiten en heeft daardoor lagere woonlasten
▪ Grondexploitatiewet	Deze wet een onderdeel van nieuwe Wro. Het biedt gemeenten de mogelijkheid om bij bouwplannen, via een exploitatieplan, de gemeenschappelijke kosten te verhalen en locatie-eisen te stellen
Communicatief	**Effect**
▪ Monitoringssysteem	Hierin wordt aangegeven wat is gebouw en wat er voor de komende tien gebouwd gaat worden in de gemeente
▪ Bijeenkomsten bij stadsregio SRE	De gemeenten hebben regelmatige bijeenkomsten met de stadsregio SRE over de bouw van goedkope woningen
▪ Migratiesaldo-nul	Elke landelijke gemeente mag ten hoogste zoveel woningen bouwen dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei

Tabel 25 Beleidsinstrumenten gemeente Asten

Beide gemeenten gebruiken het juridische instrument CPO, het economische instrument koopgarant en het communicatieve instrument, de bijeenkomsten bij de stadsregio SRE. Doordat de gemeente Heeze-Leende weinig grond in bezit heeft, kan de gemeente misschien de grondexploitatiewet toepassen. Het biedt de gemeente Heeze-Leende in de toekomst de mogelijkheid om bij bouwplannen, de gemeenschappelijke kosten te verhalen en locatie-eisen te stellen. De gemeente Asten maakt nog gebruik van een niet-woningbouw instrument. Dit instrument is niet eerder genoemd omdat het niet per direct over woningbouw gaat. Het gaat hier om de iDOP, integrale dorpsontwikkelingsplan. Dit instrument wordt ingezet om kleine kernen in landelijk gebieden op het gebied van sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal te houden. Gemeente Heeze-Leende zou dit instrument ook in kunnen zetten om het dorp laafbaar te houden. Door het inzetten van de iDOP, wordt het voor mensen aantrekkelijker om in een landelijke gemeente te gaan wonen.

De invloed van hogere overheden op de plaatselijke woningproductie is beperkt in beide gemeenten. Het Rijk geeft in de Nota Ruimte aan dat gemeenten in landelijke gebieden ruimte moeten krijgen om te bouwen om te kunnen voorzien in de bevolkingsaanwas. Dit is in de gemeente Asten naar voren gekomen door het toepassen van het migratiesaldo-nul. Het Rijk geeft ook aan, dat verwacht wordt van gemeenten dat zij een woonvisie opstellen waarin tegemoet wordt gekomen aan de woningbehoefte van de inwoners van de desbetreffende gemeenten. Gemeente Asten heeft een woonvisie opgesteld. Het Rijk stimuleert het CPO, dit wordt door de gemeente Asten al toegepast en in de gemeente Heeze-Leende gaat dit toegepast worden in de toekomst. Heeze-Leende maakt gebruik van de startersleningen waarbij het Rijk het bedrag wat de gemeente hiervoor in de pot doet, wordt verdubbelt door VROM. Hieruit blijkt dat in beperkte mate de invloed van het Rijk in de gemeente terecht komt. De invloed van stadsregio SRE is sterker. Stadsregio SRE en de gemeenten werken nauw met elkaar samen en hebben dan ook regelmatige bijeenkomsten over de bouw van (meer) goedkope woningen.

Doorkijk naar hoofdstuk 6

In het volgende hoofdstuk zal antwoord gegeven worden op de twee centrale vragen die gesteld zijn in dit onderzoek. Daarnaast zullen er conclusies en eventueel een korte aanbeveling gegeven worden. Ook zal een kritische reflectie gegeven worden. Er zal daarbij aandacht besteed worden aan het onderzoeksproces en eventuele aanbevelingen voor een vervolgonderzoek.

6. Conclusies

6.1 Inleiding

Het probleem dat aan het begin van het onderzoek geconstateerd is, was dat de sociale samenhang in plattelandsgemeenten in Nederland onder druk komt te staan. Dit is mede ontstaan door het restrictieve beleid dat gold voor plattelandsgemeenten. Dit wil zeggen dat plattelandgemeenten niet of nauwelijks mochten bouwen. Starters trokken weg uit de plattelandsgemeenten en werden gedwongen om naar steden te gaan, omdat over het algemeen in stedelijk gebied een ruimer aanbod van goedkope woningen beschikbaar is. Daar tegenover trokken vooral kapitaalkrachtigen naar plattelandsgemeenten. Door deze twee fenomenen is de bevolkingssamenstelling van plattelandsgemeenten uit balans geraakt.

Na het beleid van de VINEX, is de Nota Ruimte ingevoerd. Hierin heeft het Rijk geconstateerd dat de sociale samenhang in plattelandsgemeenten onder druk komt te staan. Het Rijk beschrijft in deze nota dat in iedere gemeenten voldoende ruimte zal worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas, vooral het landelijk gebied wordt benadrukt. Voor de starters en ouderen die vaak moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Aan het begin van het onderzoek was het niet duidelijk of dit Rijksbeleid ook effect heeft op gemeentelijk niveau, en met welke beleidsinstrumenten dit effect bereikt wordt. Om te analyseren wat het beleid is van de verschillende overheden, en de daarbij ingezette beleidsinstrumenten, zijn twee centrale vragen opgesteld.

De centrale vragen luidden als volgt;

- *Welke beleidsinstrumenten worden door Rijk, SRE, gemeente Heeze-Leende en gemeente Asten ingezet, en wat dragen deze bij aan de realisatie van goedkope woningbouw?*
- *Wat zijn de overeenkomsten en verschillen tussen het beleid, betreffende goedkope woningen van de stadsregio SRE en de stadsregio Arnhem Nijmegen?*

De doelstelling van het onderzoek was het leveren van een bijdrage aan het beleid, voor het vergroten van het aanbod goedkope woningen, in de gemeente Heeze-Leende en Asten. Dit door bestudering van de werking van beleidsinstrumenten van het Rijk, stadsregio SRE en gemeente Heeze-Leende en Asten, met betrekking tot het stimuleren van de bouw van goedkope woningen. Waarbij het beleid van de stadsregio Arnhem Nijmegen als referentie wordt genomen voor een effectieve invulling daarvan. In de conclusies zullen de twee centrale vragen beantwoord worden.

6.2 Conclusies

Allereerst wordt de eerste hoofdvraag beantwoord:

- *Welke beleidsinstrumenten worden door Rijk, SRE, gemeente Heeze-Leende en gemeente Asten ingezet, en wat dragen deze bij aan de realisatie van goedkope woningbouw?*

Rijk

Om het beleid uit te kunnen voeren betreffende goedkope woningen van de verschillende overheden, worden daarvoor beleidsinstrumenten gehanteerd. De beleidsinstrumenten die het Rijk inzet voor de uitvoering van het beleid zijn:

Beleidsinstrumenten Rijk	
Juridisch	**Effect**
▪ Huisvestingswet	Biedt gemeenten instrumenten om bij een tekort aan woningen ongewenste ontwikkelingen in de woningmarkt tegen te gaan. Ook wordt dit instrument ingezet om een rechtvaardige en evenwichtige woonruimteverdeling te creëren
▪ Wet ruimtelijke ordening	Hierin worden wordt geregeld hoe ruimtelijke plannen tot stand komen en welk bestuurslaag voor welke ruimtelijke plannen verantwoordelijk is. Aan het bestemmingsplan kunnen locatie eisen worden aangegeven door het Rijk. Het Rijk kan, als gemeenten dat niet voldoende doen, gebieden aangeven in het bestemmingsplan die speciaal voor realisatie van goedkope woningen worden gereserveerd. In het algemeen doen gemeenten dit zelf
▪ Woningwet	Deze wet stelt bouwtechnische eisen aan alle bouwwerken en een stelsel voor bouwvergunningen is in de wet opgenomen. Ook heeft de woningwet als doel het bevorderen van de bouw van goede woningen. De woningwet stelt juridisch vast, wanneer een woning gebouwd mag worden, door middel van een bouwvergunning aan te vragen. Wanneer dit niet past in het bestemmingsplan wordt de bouwvergunning geweigerd
▪ BBSH	Dit besluit vormt de juridische basis voor het functioneren van de woningcorporaties
▪ Convenant	Realisatie van 15.735 woningen in de periode 2005 tot 2010 in de stadsregio SRE. Met een Bls-budget van € 18,8 miljoen voor de toevoeging van 15.735 woningen.
Economisch	**Effect**
▪ Koopsubsidie	Met de koopsubsidie bevordert de overheid het eigen woningbezit en het Rijk stimuleert starters om een woning te kopen
▪ Bls-subsidie	Er wordt een Bls-budget (Besluit locatiegebonden subsidies) beschikbaar gesteld voor de stadsregio's, voor de toevoeging van x aantal woningen
▪ Starterslening	Een Starterslening is een aanvullende lening bovenop de normale lening om de aankoop van een eerste huis mogelijk te maken
Communicatief	**Effect**
▪ Agenda Vitaal Platteland	Behoud van de sociale samenhang door plannen op te stellen met bewoners

Tabel 26 Beleidsinstrumenten het Rijk

In hoofdstuk twee is een verwachting gegeven van de beleidsinstrumenten die ingezet kunnen worden, die een bijdrage leveren aan de realisatie van goedkope woningen. Uit onderzoek blijkt dat het Rijk veel juridische instrumenten inzet. Communicatieve beleidsinstrumenten worden niet veel ingezet door het Rijk. De verwachting gaf echter aan dat er meer communicatieve instrumenten werden ingezet. Er was ook niet verwacht dat er zoveel instrumenten ingezet werden door de Rijksoverheid. De Nota Ruimte en Nota Mensen, wensen wonen geven de inhoud van het beleid maar hebben een communicatieve functie, en zijn dus niet inzetbaar als beleidsinstrumenten. De beleidsinstrumenten die het Rijk inzet, dragen deels bij aan de realisatie van goedkope woningbouw op gemeentelijk niveau.

Stadsregio SRE

De beleidsinstrumenten die de stadsregio SRE inzet voor de realisatie van goedkope woningbouw op het platteland wordt in tabel 27 weergegeven:

Beleidsinstrumenten stadsregio SRE	
Juridisch	**Effect**
▪ Convenant	Realisatie van 15.735 woningen in de periode 2005 tot 2010. Er wordt een Bls-budget (Besluit locatiegebonden subsidies) beschikbaar gesteld van € 18 miljoen voor de toevoeging van 15.735 woningen.
▪ Regionaal Structuurplan	Het RSP biedt het kader en de visie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de regio Zuidoost-Brabant voor de komende 10 jaar met een doorkijk naar 2020
Economisch	**Effect**
▪ Convenant	Realisatie van 15.735 woningen. Er wordt een Bls-budget (Besluit locatiegebonden subsidies) beschikbaar gesteld van € 18 miljoen voor de toevoeging van 15.735 woningen
Communicatief	**Effect**
▪ BOR-afspraken	Hierin is vastgelegd dat de Randgemeenten van de stadsregio SRE een deel van de vraag naar woningbouw in Eindhoven zullen overnemen en op moeten vangen
▪ Monitoring	Regelmatig monitoren geeft inzicht wat gebouwd is. Hierin wordt een onderscheid gemaakt in sociale en vrije sector aandeel woningen
▪ Tijdelijke Woningbouwregisseur	Zal kritische bouwprocessen van gemeenten volgen en hun bouwplannen in het monitoringssysteem vastleggen. Organiseert regelmatig bijeenkomsten met alle portefeuillehouders van gemeenten uit het SRE gebied

Tabel 27 Beleidsinstrumenten stadsregio SRE

De stadsregio SRE heeft geen beleidsinstrumenten die overheersend zijn, bijvoorbeeld door alleen economische beleidsinstrumenten in te zetten. De stadsregio zet alle soorten beleidsinstrumenten in, om een bijdrage te leveren aan de bouw van goedkope woningbouw in plattelandsgemeenten. Stadsregio SRE zet veel communicatieve beleidsinstrumenten in. De verwachting die in hoofdstuk twee is gegeven, gaf aan dat er convenanten worden ingezet. De stadsregio maakt inderdaad gebruik van een convenant. Met het Rijk is een convenant afgesloten om 15.735 woningen te realiseren met een bedrag van 18,8 miljoen euro. Het convenant heeft een juridisch karakter maar ook een economische kant. Voor de stadsregio SRE brengt het convenant verschillende voordelen met zich mee. Het convenant is snel tot stand gebracht, het is flexibel en de aanvaardbaarheid van het beleid is vergroot. De verwachte regionale bijeenkomsten worden ook toegepast door de stadsregio. Dit doet de stadsregio met een tijdelijke woningbouwregisseur. De woningbouwregisseur houdt de monitoring bij, en organiseert regelmatig bijeenkomsten met alle portefeuillehouders van gemeenten uit het SRE gebied. Op deze manier kan de woningbouwregisseur tijdig ingrijpen en eventueel aanpassingen doen in de woningbouwproductie. De verwachting van de ingezette instrumenten van de stadsregio is deels juist. De andere beleidsinstrumenten die de stadsregio inzet zijn nieuw, en konden dus niet worden voorzien, voordat het onderzoek plaats vond. De instrumenten die worden ingezet door de stadregio, dragen bij aan de realisatie van goedkope woningbouw in de stadsregio en op gemeentelijk niveau.

Uit cijfers in het vorige hoofdstuk blijkt, dat in het landelijk gebied in de stadsregio SRE na de beleidswisseling meer goedkoop is gaan bouwen. Echter zou er nog meer goedkoop gebouwd kunnen worden. De stadsregio Arnhem Nijmegen heeft daarentegen goed gepresteerd, en veel goedkope woningbouw toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Wanneer de stadsregio SRE meer juridische instrumenten in zou gaan zetten, wordt verwacht dat het aantal goedkope woningen nog verder stijgt.

Gemeente Heeze-Leende & Asten

Welke beleidsinstrumenten de gemeenten Heeze-Leende en Asten inzetten voor de realisatie van goedkope woningbouw op het platteland wordt in tabel 28 en 29 weergegeven:

Beleidsinstrumenten Heeze-Leende	
Juridisch	**Effect**
▪ (Collectief) particulier opdrachtgeverschap	Er wordt aan een groep starters kavels aangeboden die zij gezamenlijk ontwikkelen. Doordat starters zelf hun woningen ontwikkelen wordt de woning gerealiseerd tegen kostprijs en blijkt het mogelijk om met deze methode te bouwen onder de marktprijs
▪ Wro	De nieuwe Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om met behulp van het nieuwe instrumentarium (bijv. grondexploitatiewet) beter sturing te geven aan uitvoering van het gewenste woningbouwprogramma
Economisch	**Effect**
▪ Koopgarant	Men koopt een nieuwbouwwoning met een fikse korting. Door de korting kan men een lagere hypotheek afsluiten en heeft daardoor lagere woonlasten
▪ Starterlening	Een starterslening is een lening van de gemeente die huishoudens tot een bepaalde inkomensgrens de mogelijkheid geeft om de woonlasten van eerste koopwoning te verlagen. De starterslening overbrugt het verschil tussen de kosten van de aankoop van de woning en de maximaal mogelijke lening voor de koper
Communicatief	**Effect**
▪ Monitoringssysteem	Hierin wordt aangegeven wat is gebouw en wat er voor de komende tien gebouwd gaat worden in de gemeente
▪ Bijeenkomsten bij stadsregio SRE	De gemeenten hebben regelmatige bijeenkomsten met de stadsregio SRE over de bouw van goedkope woningen

Tabel 28 beleidsinstrumenten gemeente Heeze-Leende

Beleidsinstrumenten Asten	
Juridisch	**Effect**
▪ (Collectief) particulier opdrachtgeverschap	Er wordt aan een groep starters kavels aangeboden die zij gezamenlijk ontwikkelen. Doordat starters zelf hun woningen ontwikkelen wordt de woning gerealiseerd tegen kostprijs en blijkt het mogelijk om met deze methode te bouwen onder de marktprijs
▪ Wro	De nieuwe Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om met behulp van het nieuwe instrumentarium (bijv. grondexploitatiewet) beter sturing te geven aan uitvoering van het gewenste woningbouwprogramma
Economisch	**Effect**
▪ Koopgarant	Men koopt een nieuwbouwwoning met een fikse korting. Door de korting kan men een lagere hypotheek afsluiten en heeft daardoor lagere woonlasten
▪ Grondexploitatiewet	Deze wet een onderdeel van nieuwe Wro. Het biedt gemeenten de mogelijkheid om bij bouwplannen, via een exploitatieplan, de gemeenschappelijke kosten te verhalen en locatie-eisen te stellen
Communicatief	**Effect**
▪ Monitoringssysteem	Hierin wordt aangegeven wat is gebouw en wat er voor de komende tien gebouwd gaat worden in de gemeente
▪ Bijeenkomsten bij stadsregio SRE	De gemeenten hebben regelmatige bijeenkomsten met de stadsregio SRE over de bouw van goedkope woningen
▪ Migratiesaldo-nul	Elke landelijke gemeente mag ten hoogste zoveel woningen bouwen dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei

Tabel 29 beleidsinstrumenten gemeente Asten

Nu de soorten beleidsinstrumenten van de gemeente Heeze-Leende en Asten naast elkaar gezet zijn, is goed te zien dat er verschillen zijn tussen beide gemeenten. Beide gemeenten gebruiken de juridische instrumenten CPO en de Wro. Van de economische instrumenten koopgarant en het communicatieve instrument, de bijeenkomsten bij de stadsregio SRE. Gemeente Asten zet het economische instrument, de grondexploitatiewet in om gemeenschappelijke kosten te verhalen en locatie-eisen te stellen. Omdat de gemeente Heeze-Leende weinig grond in bezig heeft kan de gemeente wellicht tevens de grondexploitatiewet toepassen. Het biedt de gemeente Heeze-Leende in de toekomst de mogelijkheid om bij bouwplannen, ook de gemeenschappelijke kosten te verhalen en locatie-eisen te stellen. De gemeente Asten zet nog een niet-woningbouw beleidsinstrument in. Dit instrument is niet eerder genoemd omdat het niet per direct over woningbouw gaat. Het gaat hier om de iDOP, integrale dorpsontwikkelingsplan. Dit instrument wordt ingezet om kleine kernen in het landelijk gebied op het gebied van sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal te houden. Gemeente Heeze-Leende zou dit instrument ook in kunnen zetten om het dorp laafbaar te houden en op deze manier meer mensen te trekken naar de gemeente. Waardoor er uiteindelijk een evenwichtige woningvoorraad ontstaat en de sociale samenhang staat niet meer zo onder druk.

Tussen de gemeente Heeze-Leende en Asten zitten verschillen in beleid, en de beleidsinstrumenten die worden ingezet voor de realisatie van goedkope woningbouw. Het meest opvallende verschil in beleid tussen beide gemeenten is, dat gemeente Heeze-Leende weinig doet en weinig kan doen aan de realisatie van goedkoop bouwen. De pilot “bouwen binnen de strakke contouren” is de oorzaak daarvan. Maar ook omdat de gemeente weinig grond in eigendom heeft, kan de gemeente geen invloed uitoefenen. Wanneer in de toekomst de pilot opdrachten zijn gerealiseerd, mag de gemeente gaan bouwen buiten die contouren (uitbreidingslocaties). De gemeente Heeze-Leende heeft dan meer invloed op de realisatie van goedkope woningbouw. Door die pilot kan de gemeente Heeze-Leende minder beleidsinstrumenten inzetten om een bijdrage te leveren aan de realisatie van goedkope woningen. Zoals het juridische instrument, CPO kan de gemeente Heeze-Leende nu nog niet toepassen omdat de gemeente geen grondposities heeft op de inbreidingslocaties. De pilot in de gemeente Heeze-Leende is de oorzaak van de grote contrasten in woningbouwproductie tussen Heeze-Leende en Asten. Op gemeentelijk niveau is een verwachting gegeven met betrekking tot de beleidinstrumenten die ingezet konden worden. Gemeente Asten en Heeze-Leende zetten veel communicatieve beleidsinstrumenten, en weinig economische instrumenten in. Het effect van het Rijksbeleid op gemeentelijk niveau is beperkt. Gemeenten zetten veel eigen beleidsinstrumenten in voor de realisatie van goedkope woningbouw. De beleidsinstrumenten die de gemeenten inzetten, dragen bij aan de realisatie van goedkope woningbouw. Maar wanneer meer beleidsinstrumenten worden ingezet vanuit het Rijk, kunnen er misschien nog meer goedkope woningen worden gerealiseerd in de plattelandsgemeenten.

Nu volgt de beantwoording van de tweede hoofdvraag:

- *Wat zijn de overeenkomsten en verschillen tussen het beleid, betreffende goedkope woningen van de stadsregio SRE en de stadsregio Arnhem Nijmegen?*

Allereerst worden de overeenkomsten beschreven van beide stadsregio's en vervolgens worden de verschillen van beide stadsregio's beschreven. Afsluitend wordt in tabel 30 kort overzichtelijk weergegeven wat de overeenkomsten en verschillen zijn tussen de stadsregio SRE en de stadsregio Arnhem Nijmegen.

Overeenkomsten

Beleid

In 2004 heeft de stadsregio Arnhem Nijmegen een convenant woningbouwafspraken gemaakt met VROM, daarin is de KAN Differentiatie opgesteld. De stadsregio SRE heeft ook een convenant woningbouwafspraken gemaakt met VROM. In beide convenanten gaat het over de woningbouwopgave van de twee stadsregio's voor de periode van 2005-2010. In deze periode heeft stadsregio SRE 15.735 woningen gerealiseerd. De stadsregio SRE wilde echter 8.085 woningen meer realiseren. De reden dat het SRE meer woningen wilde realiseren was ook om te kunnen voorzien in de bevolkingsaanwas. Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft in die periode 24.591 woningen gerealiseerd. Het aantal te bouwen woningen zijn in deze stukken weergegeven. Beide stadsregio's hebben als uitgangspunt een betere verdeling van goedkoop bouwen in stad en platteland. Dit zijn de overeenkomsten tussen beide stadsregio's.

Beleidsinstrumenten

De stadsregio Arnhem Nijmegen vraagt aan gemeenten om een monitoringssysteem op te stellen. Hierin staat vermeld wat de gemeente wil gaan bouwen. De stadsregio SRE vraagt dit ook aan de gemeenten in het SRE gebied. Dit is een overeenkomst, beide stadsregio's vinden het belangrijk dat gemeenten hun woningbouwprogramma kenbaar maken. Dit is dus een overeenkomst. Zoals bij het beleid is aangegeven hanteren beide stadsregio's een convenant. De stadsregio's krijgen daarbij financiële steun van het Rijk. De stadsregio Arnhem Nijmegen heeft van het Rijk 52 miljoen euro gekregen om goedkope woningen te realiseren. Voor elke opgeleverde woning ontvangt een stad €1700 en een dorp € 5000. Stadsregio SRE heeft 18,8 miljoen euro gekregen van het Rijk voor de realisatie van goedkope woningbouw. Om de projecten goed te laten verlopen en om de gemeenten regelmatig bij elkaar te laten komen heeft de stadsregio Arnhem Nijmegen een woningbouwregisseur aangesteld. De stadsregio SRE heeft dat ook maar stelt een tijdelijke woningbouwregisseur aan. De woningbouwregisseur organiseert dan lettertype vergroten) regelmatig bijeenkomsten met alle portefeuillehouders van gemeenten uit het SRE gebied. Dit is een heel klein verschil tussen de regio's.

Verschillen

Beleid

De stadsregio SRE heeft een woonvisie opgesteld met daarin het woonbeleid. Hierin worden ook de kwalitatieve woonprogramma's gepresenteerd. De regionale woonvisie is het kwalitatieve kader voor het afstemmen van ontwikkelingen op de woningmarkt. De stadsregio Arnhem Nijmegen heeft dit niet, de stadsregio Arnhem Nijmegen hanteren een Regionaal plan met daarin de ruimtelijke contouren vastgelegd waarbinnen nieuwbouw kan plaatsvinden. Voor steden geldt, bouwen binnen de contouren, 35% betaalbaar en voor plattelandsdorpen geldt 50%. Wil een gemeente buiten deze contouren uitbreiden dan moet 90% van de nieuwbouw onder het goedkope segment vallen. Beide stadsregio's hebben als uitgangspunt een betere verdeling van goedkoop bouwen in stad en platteland. De stadsregio Arnhem Nijmegen zet echter sterker in op goedkoop bouwen op het platteland.

Beleidsinstrumenten

De stadsregio SRE gebruikt een regionaal structuurplan, daarin worden afspraken gemaakt over het aandeel sociaal en vrije sector woningen. De stadsregio Arnhem Nijmegen hanteert hiervoor de KAN Differentiatie. In dit beleidsinstrument is geregeld dat elke gemeente mag bouwen zoveel als zij maatschappelijk verantwoord vindt binnen de eigen gemeente grenzen. Per gemeente heeft de stadsregio concessieafspraken gemaakt, waarin staat dat gemeenten zoveel mogen bouwen wat nodig is maar dan wel met 50% (in de plattelandsgemeenten) en 35% (in de steden) betaalbaarheid en men moest bouwen binnen de rode verstedelijkingscontouren. Beide gaan over de hoeveelheid betaalbare woningen maar op een andere manier. Deze zijn dus wel verschillend.

De stadsregio Arnhem Nijmegen werkt al veel samen met corporaties aan de hand van KAN KR8 akkoord en KAN-G5 akkoord. Bij de KR8 zijn de 8 grootste woningcorporaties uit de stadsregio Arnhem Nijmegen actief. Deze corporaties kwamen met het aanbod om 15.000 woningen te bouwen van die 24.591 woningen. De KR8 corporaties hebben in de steden zo'n 60% betaalbaar segment gerealiseerd en in de dorpen zo'n 82% in het betaalbaar segment gerealiseerd. Dit zijn de 5 kleine corporaties in de stadsregio Arnhem Nijmegen. Deze corporaties wilden meehelpen goedkope woningen te realiseren. Deze corporaties realiseerden uiteindelijk 850 woningen. De G5 corporaties hebben in de steden 67% betaalbaar segment gerealiseerd en in de dorpen zo'n 73% in het betaalbaar segment gerealiseerd.

In het regionaal structuurplan wat door de stadsregio SRE wordt toegepast, wordt de visie vanuit het streekplan overgenomen waarbij de landelijke regio's bouwen voor het migratiesaldo-nul. De groei van de bevolking buiten de eigen natuurlijke aanwas om, zoals in de vorm van vestigers, huishoudens die van buiten de regio verhuizen naar de SRE-gebied, dient zoveel mogelijk gehuisvest te worden in de stedelijke regio's. Dit houdt in dat er binnen de stedelijke regio's meer gebouwd mag gaan worden dan alleen voor de eigen aanwas. De prioriteit bij nieuwbouw in de SRE-regio ligt bij inbreiding, herstructureren en intensiveren van bestaand bebouwd gebied. Dit gebruikt de stadsregio Arnhem Nijmegen niet. Wat Arnhem Nijmegen wel doet, is gemeenten stimuleren om de grondprijs te verlagen zodat de koop van een goedkope woning goedkoper wordt voor de starter. Ook stimuleert de stadsregio om locatie eisen aangeven in het bestemmingsplanprocedure. Hierbij kan aangeven hoeveel procent goedkope woningen gerealiseerd moeten. De ontwikkelaars moeten zich houden aan deze locatie eisen en kunnen daarvan niet afwijken. Hier zit dus ook weer een verschil in.

Tot slot hanteert stadsregio SRE de BOR-afspraken (Bestuurlijk Overleg Randgemeenten). Hierin is vastgelegd dat de Randgemeenten een deel van de vraag naar woningbouw in Eindhoven zullen overnemen en op moet vangen. De periode van deze afspraken loopt van 2005 tot 2030. Bij de BOR-afspraken is onderscheid gemaakt in een taakstelling voor de sociale en de vrije sector. De randgemeenten in stadsregio Arnhem Nijmegen vangen dit niet op.

	Stadsregio SRE	Stadsregio Arnhem Nijmegen
Overeenkomsten	**Beleid** ▪ Convenant woningbouwafspraken	**Beleid** ▪ Convenant woningbouwafspraken
	Beleidsinstrumenten ○ **Economische beleidsinstrumenten** ▪ Convenant ○ **Communicatieve beleidsinstrumenten** ▪ Monitoringssysteem ▪ Tijdelijke woningbouwregisseur	**Beleidsinstrumenten** ○ **Economische beleidsinstrumenten** ▪ Convenant ○ **Communicatieve beleidsinstrumenten** ▪ Monitoringssysteem ▪ Woningbouwregisseur
Verschillen	**Beleid** ▪ Regionale Woonvisie	**Beleid** ▪ Regionaal plan
	Beleidsinstrumenten ○ **Juridische beleidsinstrumenten** ▪ Regionaal structuurplan ○ **Economische beleidsinstrumenten** ▪ BOR-afspraken	**Beleidsinstrumenten** ○ **Juridische beleidsinstrumenten** ▪ KAN- differentiatie ▪ KAN KR8 akkoord ▪ KAN-G5 akkoord ▪ Locatie eisen in bestemmingsplan ○ **Economische beleidsinstrumenten** ▪ Grondprijs verlagen

Tabel 30 Overeenkomsten en verschillen tussen het beleid van stadsregio SRE en stadsregio Arnhem Nijmegen

Aan het begin van het onderzoek is aangenomen dat de stadsregio Arnhem Nijmegen als een voorbeeldig referentie project diende. Uit dit onderzoek blijkt uit cijfers dat de stadsregio Arnhem Nijmegen inderdaad goed heeft gepresteerd wat betreft de productie van goedkope woningbouw, in landelijke gemeenten in de stadsregio. Dit zou kunnen komen omdat het beleid dat de stadsregio Arnhem Nijmegen hanteert, pittiger is. De stadsregio Arnhem Nijmegen heeft bij de realisatie van goedkope woningen een permanente aanjager/woningbouwregisseur gehad. Stadsregio SRE had dat niet, die hebben een tijdelijke woningbouwregisseur. Dit verschil kan al te merken zijn in de productie van goedkope woningbouw. Wanneer stadsregio SRE ook een permanente aanjager in de arm had genomen, was de productie van goedkope woningbouw waarschijnlijk hoger geweest. Stadsregio Arnhem Nijmegen zet veel juridische beleidsinstrumenten in, voor de realisatie van goedkope woningbouw. Uit cijfers in het vorige hoofdstuk, blijkt dat de stadsregio SRE na de beleidswisseling meer goedkoop is gaan bouwen. Echter zou er meer goedkoop gebouwd kunnen worden. De stadsregio Arnhem Nijmegen heeft daarentegen beter gepresteerd, en veel goedkope woningbouw toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Wanneer de stadsregio SRE meer juridische instrumenten in zou gaan zetten, wordt verwacht dat het aantal goedkope woningen stijgt in de stadsregio. De stadsregio SRE heeft eind 2009 het regionaal woningbouwprogramma vastgesteld voor de periode 2010-2020. In het programma is opgenomen dat de 21 gemeenten van het SRE in de periode 2010-2020 26.245 woningen gaan bouwen, waarvan 6.500 woningen in de sociale sector. In het regionaal woningbouwprogramma 2010-2020, is de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuidoost-Brabant als uitgangspunt genomen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de prognose van de provincie Noord-Brabant, waarin op basis van demografische ontwikkelingen de woningbehoefte is berekend. Verwacht wordt dat door de inzet van dit instrument, het aandeel goedkope woningen in plattelandsgemeenten binnen de stadsregio SRE zal toenemen.

Het gesignaleerde probleem, geldt voor plattelandsgemeenten die kampen met een sociale samenhang die onder druk staat. Dit wordt mede veroorzaakt door starters die niet in de plattelandsgemeenten kunnen blijven wonen, omdat het aanbod van goedkope woningen niet toereikend is. Starters trekken naar de steden, omdat in de steden het aanbod van goedkope woningen groter is.

In 1994 is de VINEX in werking getreden, waarin voor plattelandsgemeenten een restrictief beleid gold, dat wil zeggen weinig tot niet bouwen. Steden mochten alleen bouwen aan de hand van strenge locatiecriteria. De omslag naar de vijfde nota ruimte vond plaats in 2005 waarin "bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland" onder andere een van de doelen is. Dit geeft aan dat plattelandsgemeenten nu wel mogen bouwen buiten de contouren (Nota Ruimte,uitvoeringsagenda Ruimte 2006). Verondersteld werd in dit onderzoek, dat door het veranderende beleid, de plaatselijke woningproductie in plattelandsgemeenten zou veranderden. Opvallend is gebleken dat de gemeente Heeze-Leende en Asten na de beleidswisseling in 2005 meer woningen zijn gaan bouwen. Heeze-Leende valt dan wel onder een speciale positie, omdat de gemeente mee heeft gedaan aan de pilot "bouwen binnen de strakke contouren". Eerst inbreiden en dan pas uitbreiden. Voor de gemeente Heeze-Leende is het dus lastiger om op inbreidingslocaties goedkope woningbouw te realiseren omdat de gemeente daar bijna geen grondpositie heeft. De ontwikkelaar die wel grondposities heeft gaat om financiële redenen, het draaien van een winstgevend bedrijf, geen sociale woningbouw op die dure locaties realiseren. Gemeente Asten heeft hier niet mee te maken en probeert het aantal sociale woningen omhoog te krijgen om zo ook een betere en evenwichtigere woningvoorraad te creëren. Waardoor er meer mensen worden aangetrokken om in de gemeente te gaan wonen. Daardoor wordt de bevolkingssamenstelling ook verbeterd en staat de sociale samenhang in de gemeente ook niet meer zo onder druk, zoals nu het geval is. Echter is in de gemeente Heeze-Leende en Asten het evenwicht tussen huur- en koopwoningen nog onevenredig. De overheid en corporaties zijn na de beleidsverandering meer goedkoop gaan bouwen, maar geen huurwoningen. Wanneer in dit onderzoek nog met een corporatie was gesproken, had achterhaald kunnen worden waarom na 2005 niet veel huurwoningen zijn gerealiseerd. Door de inperkingen van het onderzoek is dat echter niet uitgevoerd. Het aantal woningen dat gereed is gekomen door de overheid en corporaties in de gemeente Asten, was gestegen na 2005, maar het aantal huurwoningen in dezelfde periode was gedaald. Verwacht wordt dat er meer goedkope koopwoningen zijn gerealiseerd.

6.3 Kritische reflectie

De bachelorthesis wordt afgerond met een kritische reflectie. Er zal kort worden teruggeblikt op het onderzoek. In deze reflectie wordt kritisch gekeken naar het verloop van het onderzoek en worden mijn ervaringen weergegeven en eventueel suggesties aangedragen voor een vervolgonderzoek.

Onderzoeksproces

Het onderzoek ben ik gestart samen met een collega-studente. We onderzochten allebei het beleid van verschillende overheden betreffende de realisatie van goedkope woningbouw in plattelandsgemeenten. Vervolgens richtte mijn collega-studente zich op de doorwerking van het beleid en ik onderzoek de beleidsinstrumenten die overheden in kunnen zetten bij de uitvoering van het beid. Tijdens de beginfase van het onderzoek hebben we goed kunnen samenwerken om literatuur over goedkope woningen te zoeken. Dit werd steeds meer in een eigen onderzoeksvoorstel naar voren gebracht. Bij het opstellen van het onderzoeksvoorstel is er een kleine miscommunicatie ontstaan tussen ons en onze begeleider, waardoor we op een verkeerde manier van start zijn gegaan. Er werden twee onderwerpen door elkaar gehaald. Nadat deze miscommunicatie opgelost was, konden we pas echt beginnen met het opstellen van het onderzoeksvoorstel. Door deze miscommunicatie was er wel wat tijd verloren gegaan dus moesten we allebei de planning bijstellen en strakker maken. Tijdens het opstellen van het onderzoeksplan, heb ik een literatuurstudie gemaakt om mezelf te verdiepen in het onderwerp. Na goedkeuring van het onderzoeksplan kon dan echt verder worden gegaan met het onderzoek en de daarbij beschreven theorie. Vanaf dit punt zijn we allebei onze eigen weg gegaan. Naarmate het onderzoek

vorderde bleek dat het beter was om nog een extra gemeente te kiezen uit de stadsregio SRE. Dit is gedaan omdat die twee gemeenten uit het SRE gebied twee uitersten waren. Naarmate het onderzoek vorderde, groeide dan ook mijn enthousiasme. De methodologie die ik gehanteerd heb bij het onderzoek was goed. Van te voren heb ik een planning gemaakt, deze heb ik bijgesteld maar daarna heb ik me eraan redelijk goed aan gehouden. Allereerst heb ik een bureauonderzoek gedaan naar de instrumententheorie en vervolgens verschillende beleidsstukken van de overheidslagen geanalyseerd. Dit vond ik noodzakelijk omdat ik anders bij de interviews nog geen voorwerk had verricht en dan praat het moeilijker over het onderwerp waar je iets over wilt weten. Aansluitend het bureauonderzoek ben ik ook het veld ingegaan en heb ik face-to-face interviews houden met de stadsregio Arnhem Nijmegen, stadregio SRE, gemeente Asten en gemeente Heeze-Leende. Met die gegevens uit de interviews, kon ik de deelvragen beantwoorden. Als laatste heb ik de stadsregio Arnhem Nijmegen vergeleken met de stadsregio SRE in de vorm van een vergelijkende casestudy. De aanpak die ik gebruikt heb werkte voor mij prettig. Ik heb van dit onderzoek veel geleerd. Vooral de wetenschap in mijn onderzoek en het theoretisch kader. Het was daarom voor mij wel spannend of ik het theoretisch kader goed kon opstellen. Dit vond ik best moeilijk om te doen. Mijn begeleider heeft me hierin goed begeleid. Gedurende het onderzoek is er een aantal dingen goed gegaan maar er is ook wel iets verkeerd gelopen. Een onderzoek maken op een universitaire opleiding is heel anders dan bij een HBO opleiding.

Het aantal geplande interviews stond in het onderzoeksvoorstel op vijf. Uiteindelijk zijn er vier face-to-face interviews uitgevoerd . Ik heb afspraken gemaakt met de stadsregio Arnhem Nijmegen en de stadsregio SRE en met de gemeente Asten en Heeze-Leende. Ik heb bij de face-to-face interviews veel informatie verkregen. De stadsregio's en gemeenten hadden genoeg tijd voor mij vrijgemaakt voor het interview, waardoor ik alles kon en mocht vragen. Voordat ik de interviews afnam, mailde ik de interviewvragen alvast naar de desbetreffende persoon. Dit vonden ze allemaal prettig, want zo wisten ze waar het interview ongeveer over ging. Aan het einde van elk interview heb ik gevraagd of ik het uitgewerkte interview nog mocht opsturen ter controle, ook hebben ze gereageerd op de uitwerking van het interview. Ik merkte ook dat iedereen vond dat ik goed was voorbereid. Nicole Rongen van de stadsregio SRE had zelfs na het interview ook gezegd dat ze het fijn vond dat ik de vragen alvast had gemaild, zodat ze zich ook kon voorbereiden. En ze vond dat ik ook heel goed was voorbereid. Dit vond ik fijn om te horen, ik ben daardoor nog meer gemotiveerd geworden. De planning was om nog een interview te houden bij een woningcorporatie, die actief is in een van de plattelandsgemeenten. Dit is helaas niet meer gelukt. Ik heb nog telefonisch contact gehad met de corporatie Wocom. Op korte termijn konden ze geen tijd meer vrijmaken voor een interview en telefonisch wilde ze geen informatie verstrekken. Nadeel is wel dat ik nu niet kan achterhalen waarom het aandeel huurwoningen beperkt is in Asten en Heeze-Leende.

De begeleiding van mijn begeleider was goed. Mijn vragen werden op tijd beantwoord en ik heb genoeg tijd gekregen om mijn onderzoek uit te voeren. Ik heb ook zelfstandig kunnen werken waardoor ik mijn eigen tempo heb kunnen bepalen. Ik zorg er altijd voor dat ik alles op tijd af heb, want als er aanpassingen gedaan moeten worden, kunnen die nog op tijd doorgevoerd worden.

Vervolgonderzoek

Zoals uit de interviews naar voren is gekomen, was de problematiek herkenbaar voor de stadsregio's en de plattelandsgemeenten Asten en Heeze-Leende. Mijn onderzoek kan wellicht dienen als basis voor een vervolgonderzoek. Een eventueel vervolg onderzoek zou kunnen analyseren wat het voor de starters nu werkelijk heeft opgeleverd. Er kunnen enquêtes en interviews worden uitgevoerd met starters in deze regio om te zien of de situatie verbeterd is. Het beleid moet hiervoor zorgen maar of dit ook werkelijk gebeurd is, is in dit onderzoek niet onderzocht. Indien naar voren komt dat dit niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd, zal in het vervolgonderzoek nader kunnen worden bestudeert op welke wijze er meer sturing kan worden gegeven aan het bereiken van meer betaalbare woningen in plattelandsgemeenten. Aanpassingen in wetgeving, subsidiemogelijkheden en overige strategische aspecten zouden daarbij onderzocht kunnen worden.

Literatuurlijst

Asten (2010). *Woonvisie Asten 2010 – 2019.* Vinddatum 23 februari 2010 op www.asten.nl

Bakker, W. E. (1985). *Beleidsinstrumenten: verkenning van theorie en praktijk.* Nummer 10, Utrecht.

Bos, W. & Depla, S. (2006). *Dit land wordt zoveel beter.* Vinddatum 7 maart 2010 op http://www.stafdepla.nl/indekamer/openbrief7nov06.pdf

Bosten, J.E.W.L & Crommentuijn, L.E.M & Verhorst, J. (2003). *Ruimte voor Landelijk wonen.* Vinddatum 14 februari 2010 op http://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/711931008.html

Bouwen binnen strakke contouren, 2008. *Bouwen binnen strakke contouren gemeente Zundert.* Vinddatum 9 juni 2010 op http://www.rekenkamerwestbrabant.nl/docs/zundert/zundert-rapport-onderzoek-bouwen-binnen-strakke-contouren.pdf

Bressers, J. Th. A. & Klok, P. J. (1987). *Een voorlopige instrumententheorie van het milieubeleid*. Tweede druk. Uitgeverij DOP, Den Haag.

Bressers, J. Th. A. & Jong, P. de & Klok, P. J. & Korsten, A. F. A. (1993). *Beleidsinstrumenten bestuurkundig beschouwd.* Uitgeverij Van Gorcum, Assen.

Bressers, J. Th. A.(1995). Beleidsinstrumenten in het beleidsproces. Vinddatum 26 maart 2010.

Bruijn, J. A. de & Heuvelhof, E. F. ten (1991). Sturingsinstrumenten voor de overheid. Over complexe netwerken en een tweede generatie sturingsinstrumenten, Houten.

Cammen, H. van der & Klerk, L. de. (2003). *Ruimtelijke ordening van grachtengordel tot vinexwijk. Zesde druk.* Uitgeverij het Spectrum, Houten.

CBS, Wgr-plus regio. Vinddatum 29 juli 2010, op http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/_unique/_concept/default.htm?postingguid=%7B59BB640B-A5A7-4104-9386-DE49996D4FBE%7D&concept=Wgr-plus+regio%E2%80%99s

CBS (2009) *Begrippen.* Vinddatum 18 februari 2010, op http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/methoden/begrippen/default.htm?ConceptID=2286

CBS (2010) *Statline*. Vinddatum 26 maart 2010 op, http://statline.cbs.nl/statweb/?LA=nl

Colleges Inleiding Planologie, R.E.C.M. van der Heijden

De grenzeloze regio. 2007, Sdu Uitgevers, Den Haag.

Encyclopedie , het begrip kerkdorp. Vinddatum 26 februari op http://www.encyclo.nl/begrip/kerspel

Encyclopedie, het begrip beleid. Vinddatum 15 maart 2010 op http://www.encyclo.nl/begrip/beleid

Gemeente Asten. Vinddatum 2 maart 2010 op http://www.asten.nl/

Gerritsen, A.L. & Koomen, A.J.M. & Kruit, J. (2007). *Landschap ontwikkelen met kwaliteit.* Vinddatum 5 maart 2010 op http://www.wotnatuurenmilieu.wur.nl/NR/rdonlyres/699D48A2-A25F-4FBD-B1AF-3A3976A7AC85/43347/WOtrapport_37.pdf

Groot de, C. & Manting, D. & Boschman, S. (2009, maart). Tijdschrift voor de Volkshuisvesting. Voor nieuwkomers ligt huren voor de hand, p.47-51.

Habiforum, 2006. *De stad in het dorp: verstedelijking op het platteland.* Henk de Haan. Vinddatum 9 februari 2010 op http://www.habiforum.nl/pagina_product.asp?id=5636

Havermans, O. (2009).*Terug naar de Achterhoek*. Vinddatum 6 februari 2010 op http://www.trouw.nl/achtergrond/deverdieping/article2753611.ece/Terug_naar_de_Achterhoek.html?all=true

Heuvel, J. H. J. van den (1998). *Beleidsinstrumentatie. Sturingsinstrumenten voor het overheidsbeleid.* Uitgeverij LEMMA, Utrecht.

Hoogerwerf, A. & Herweijer, M. (2003). *Overheidsbeleid. Een inleiding in de beleidswetenschap. Zevende druk.* Uitgeverij Kluwer, Alpen aan den Rijn.

IKC RO (z.j.)*Geschiedenis van de Nota's over de Ruimtelijke Ordening*. Vinddatum 7 maart 2010 op http://www.ikcro.nl/geschiedenis_ro.htm

Interimstructuurvisie, *Brabant aan de slag met de nWro.* Vinddatum 2 maart 2010 op http://www.brabant.nl/dossiers/dossiers-op-thema/ruimtelijke-ordening/structuurvisie/structuurvisie_beleid-nu.aspx/~/related/e8d516f9a89b4ff68b3ee378d933c205

KAN, *Knooppunt Arnhem Nijmegen.* Vinddatum 6 februari 2010 op http://www.destadsregio.nl/

KAN, (2009) Vinddatum 5 februari op http://www.tempokan.nl/

KEI, *Nota mensen wensen wonen.* Vinddatum 4 maart 2010 op http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=2502

KEI-kenniscentrum, *Besluit Beheer Sociale Huursector*. Vinddatum 2 juni 2010 op http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=2491

Ministerie van landbouw, natuur en voedselkwaliteit. *Plattelandsontwikkeling.* Vinddatum 3 maart 2010 op http://www.minlnv.nl/portal/page?_pageid=116,1641050&_dad=portal&_schema=portal#agenda_voor_een_vitaal_platteland_avp

Ministerie VROM (2010). *Huisvestingswet.* Vinddatum 19 mei 2010 op http://www.vrominspectie.nl/onderwerpen/wonen/huisvestingswet/

Ministerie VROM(2010). *Informatie over Huisvestingswet.* Vinddatum 27 mei 2010 op http://www.vrom.nl/pagina.html?id=8298

Ministerie VROM(2010). *Wet Ruimtelijke Ordening.* Vinddatum 19 mei 2010 op http://www.vrom.nl/pagina.html?id=7008

Ministerie VROM (2010). *Woningwet.* Vinddatum 19 mei 2010 op http://www.vrom.nl/pagina.html?id=18238

NOS (2006) *Goedkope woningen op het platteland.* Vinddatum 7 februari 2010 op http://nos.nl/artikel/58884-pvda-goedkope-woningen-op-platteland.html

Nota Ruimte. Vinddatum 2 maart 2010 op http://nl.wikipedia.org/wiki/Nota_Ruimte
Nota Ruimte. Vinddatum 3 maart 2010 op http://www2.minvrom.nl/notaruimte/0206050100.html

Planbureau voor de leefomgeving, 2003. *Landelijk wonen.* Vinddatum 11 februari 2010 op http://www.pbl.nl/nl/publicaties/rpb/2003/Landelijk-wonen.html

Platteland, 2010. Betekenis platteland. Vinddatum 22 februari 2010 op http://www.woorden.org/woord/platteland

RIGO Research en advies. *Stad en land in balans.* Vinddatum 2 maart 2010 op http://www.rigo.nl/site/nl-NL/Onzepublicaties/Publicatie/_p/itemid/1500/Stad-en-land-in-balans--.aspx

Rijksoverheid, *Het Rijk.* Vinddatum 29 juli 2010 op http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/vragen-en-antwoorden/wat-is-een-starterslening.html

RIVM, 2003. *Landelijk wonen.* Vinddatum 11 februari 2010 op http://www.rivm.nl/bibliotheek/digitaaldepot/Landelijk_wonen.pdf

RIVM, 2003. *Ruimte voor landelijk wonen.* Vinddatum 14 februari 2010 op http://rivm.openrepository.com/rivm/bitstream/10029/9072/1/711931008.pdf

RIVM, 2003. *Nota Ruimte.* Vinddatum 23 februari 2010 op http://www.rivm.nl/persberichten/Vijfde_Nota.jsp

SRE, *Projectbureau Plattelandsontwikkeling.* Vinddatum 23 februari op http://www.sre.nl/web/show/id=178530

SRE, *Regionaal structuurplan regio Eindhoven 2004.* Vinddatum 28 april 2010 op www.sre.nl

SRE, *Regionaal woningbouwprogramma 2010 – 2020.* Vinddatum 26 maart 2010 op www.sre.nl

SRE, *Jaaroverzicht 2009.* Vinddatum 4 mei 2010 op http://www.sre.nl/upload/191336_822_1271664416325-SRE_Jaaroverzicht_2009.pdf

SRE, *SRE Brochure.* Vinddatum 23 februari 2010 op http://www.sre.nl/web/show

SRE, *Regionale Woonvisie SRE*. Vinddatum 1 maart 2010 op www.sre.nl

SRE, *monitor wonen 2009.* Vinddatum 28 april 2010 op www.sre.nl

SRE, *Jaarverslag 2008*. Vinddatum 26 februari 2010 op http://www.sre.nl/upload/175458_822_1247564769269-SRE_jaarverslag_DEF.pdf

SRE, *Convenant Woningbouwafspraken 2005-2010 samenwerkingsverband Regio Eindhoven.* Vinddatum 2 maart 2010 op www.vrom.nl/get.asp?file=/Docs/bouwen_en_wonen/Convenant...pdf

Stadsregio Arnhem Nijmegen. Vinddatum 22 februari 2010 op http://www.destadsregio.nl/projecten_detail.asp?project_id=54

Stadsregio Arnhem Nijmegen, *Regionaal plan 2005-2020.* Vinddatum 20 april 2010 op http://www.kan.nl/images1/kan/bestanden/RPKAN_23092005_def.pdf

Stadsregio's, *De stadsregio's in beeld.* Vinddatum 22 februari 2010 op http://www.stadsregios.nl/Content/www.stadsregios.nl/Documenten/De%20Stadsregios%20in%20beeld.pdf

Stadsregio Amsterdam. Vinddatum 29 juli 2010 op http://www.stadsregioamsterdam.nl/beleidsterreinen/subsidies/subsidieloket/subsidiesoorten/besluit

Stadsregio's, De stadsregio's in beeld. Vinddatum 22 februari 2010 op http://www.stadsregios.nl/#pagina=849

Stadsregio's, *De stadsregio's nieuwe stijl.* Vinddatum 28 mei 2010 op http://www.stadsregios.nl/#pagina=1017

Stadregio's, *De stille kracht, over de noodzaak van stadsregio's.* Vinddatum 15 april 2010 op http://www.stadsregios.nl/Content/www.stadsregios.nl/Documenten/gemsamenwDe_stille_kracht_Nijpels.pdf

Startnotitie Structuurvisie RO Noord-Brabant, 2010. *Structuurvisie Ruimtelijke ordening Noord-Brabant*

Stichting waarborgfonds eigen woningen (2010). *Koopsubsidie.* Vinddatum 22 mei 2010 op http://www.nhg.nl/consument/starterslening-en-eigenwoningbijdrage-koopsubsidie.html?tx_dynamic_pi1%5BsearchFaq%5D=koopsubsidie&no_cache=1#koopsubsidie

Tempo KAN (z.j.). *Woningbouwproductie in de stadsregio Arnhem Nijmegen*. Vinddatum 2 februari 2010 op http://www.tempokan.nl/index.asp?menu_id=362

Toeslagen, huurtoeslagen. Vinddatum 8 maart 2010 op http://www.toeslagen.nl/particulier/huurtoeslag2009/

Trouw, 2009. *Terug naar de Achterhoek.* Vinddatum 22 februari 2010 op http://www.trouw.nl/achtergrond/deverdieping/article2753611.ece/Terug_naar_de_Achterhoek.html?all=true

Tweede Kamer der Staten-Generaal & PvdA Fractie & S. Depla & J. Tellinga (2006).*MODERNISERING HUURBELEID KABINET BALKENENDE II initatiefnota.* Vinddatum 7 maart 2010 op http://www.stafdepla.nl/indekamer/initiatiefnotapvda.pdf

Verschuren, P. & Doorewaard, H. (2007) *Het ontwerpen van een onderzoek. Vierde druk*. Den Haag: Uitgeverij Lemma.

Vinex beleid. Vinddatum 22 februari 2010 op http://www.naw.nl/gebiedsontwikkeling/vinex-uitleglocaties

Vitaal Platteland. *Agenda voor een vitaal platteland.* Vinddatum 6 maart 2010 op http://www.vitaalplatteland.nu/downloads/avp.pdf

Vitaal Platteland (2010) *Beleid.* Vinddatum 22 februari 2010 op http://www.vitaalplatteland.nu/content/biblio/documenten.html

Vitaal platteland, *Handboek landelijk gebied.* Vinddatum 2 maart 2010 op www.vitaalplatteland.nu/.../handboekLandelijkGebied.pdf

Volkskrant *Contouren.* Vinddatum 15 februari 2010 op http://www.volkskrant.nl/archief_gratis/article875622.ece/De_contouren_van_Pronk

VROM, *Nota mensen, wensen, wonen.* Vinddatum 4 maart 2010 op http://www.vrom.nl/pagina.html?id=2706&sp=2&dn=13542
VROM, *Nota Ruimte.* Vinddatum 3 maart 2010 op http://www.vrom.nl/pagina.html?id=24128

VROM, *Uitvoeringsnota Nota Ruimte 2006.*

VROM, Jaarlijkse voortgangsrapportage Vinex-uitvoeringsconvenanten 1995 – 2005. Vinddatum 5 maart 2010

VROM, 2004. *Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 Knooppunt Arnhem Nijmegen.* Vinddatum 5 februari 2010 op http://www.destadsregio.nl/images1/stadsregio/bestanden/KANconvenantwoningbouwafspraken1nov.pdf

Wageningen Universiteit, 2006. *De stad in het dorp.* Henk de Haan. Vinddatum 9 februari 2010 op http://www.habiforum.nl/upload/documents/habi/Habi-139%20De%20Stad%20in%20het%20Dorp.pdf

Woordenboek, het begrip beleidsinstrument. Vinddatum 15 maart 2010 op http://www.woorden-boek.nl/woord/beleidsinstrument

Bijlagen

Bijlage I Tabellen bij hoofdstuk 4

Bevolkingsontwikkeling; levendgeborenen, overledenen en migratie per regio						
Regio	**Bevolking 2000**	**Bevolking 2005**		**Bevolking 2009**		**Totaal**
	Absoluut	**Absoluut**	**Relatief**	**Absoluut**	**Relatief**	**Relatief**
Asten	15.779	16.261	3,05%	16.363	0,63%	3,68%
Bergeijk	17.906	18.100	1,08%	18.087	-0,07%	1,01 %
Bladel	18.997	19.135	0,73%	19.129	-0,03%	0,70%
Cranendonck	20.278	20.039	-1,18%	20.272	1,16%	-0,02%
Deurne	32.028	32.003	-0,08%	31.466	-1,68%	-1,76%
Eersel	18.301	18.295	-0,03%	18.104	-1,04%	-1,07%
Gemert-Bakel	27.499	27.882	1,39%	28.508	2,24%	3,63%
Heeze-Leende	15.324	15.207	-0,76%	15.194	-0,08%	-0,84%
Laarbeek	21.536	21.642	0,49%	21.717	0,35%	0,84%
Oirschot	17.683	17.904	1,25%	17.806	-0,55%	0,70%
Reusel - De Mierden	12.434	12.301	-1,07%	12.432	1,06%	-0,01%
Someren	18.277	18.113	-0,89%	18.229	0,64%	-0,25%
Totaal landelijk gebied	**236.042**	**236.882**	**0,36%**	**237.307**	**0,18%**	**0,54%**
Best	25.944	28.925	11,30%	29.017	0,32%	11,62%
Eindhoven	201.728	208.455	3,33%	212.269	1,83%	5,16%
Geldrop-Mierlo[6]	37.746[7]	37.846	0,26%	37.996	0,40%	0,66%
Helmond	80.098	85.829	7,15%	87.757	2,25%	9,40%
Nuenen	23.783	23.182	-2,53%	22.437	-3,21%	-5,74%
Son en Breugel	14.717	15.136	2,85%	15.527	2,58%	5,43%
Valkenswaard	31.089	31.057	-0,10%	30.871	-0,60%	-0,70%
Veldhoven	42.003	42.763	1,81%	43.007	0,57%	2,38%
Waalre	16.260	16.477	1,34%	16.543	0,40%	1,74%
Totaal stedelijk gebied	**473.368**	**489.670**	**12,41%**	**472.987**	**-3,41%**	**9,00%**
Totaal SRE	**671.664**	**726.552**	**8,17%**	**710.294**	**-2,24%**	**5,93%**

Tabel 1 bevolkingsontwikkeling stadsregio SRE 2000-2009 (CBS, 28 mei 2010)

[6] Geldrop en Mierlo bij elkaar opgeteld (Gemeente Geldrop-Mierlo is vanaf 1 januari 2004 samengevoegd tot één gemeente. Voor 2004 waren het twee aparte gemeenten)

Bevolkingontwikkeling: levendgeborene, overledenen en migratie Landelijk gebied SRE[8]						
Onderwerpen	**Bevolking op 1 Jan.**	**Vestiging**	**Vertrek**	**Vestigingsoverschot**	**Bevolkingsgroei**	**Bevolking op 31 dec**
Onderwerpen	**Bevolking op 1 Jan.**	**Totaal Vestiging**	**Totaal vertrek**	**Vestigingsoverschot**	**Totale groei**	**Bevolking op 31 dec**
2000	236.042	6.478	7.313	-835	480	236.522
2001	236.522	6.941	7.432	-491	586	237.108
2002	237.108	6.945	7.630	-685	386	237.494
2003	237.494	6.553	8.032	-1.479	-433	237.061
2004	237.061	6.569	7.629	-1.060	-179	236.882
		33.486	**38.036**	**-4.550**	**840**	
2005	236.882	6.898	7.744	-846	-146	236.736
2006	236.736	7.548	8.276	-728	97	236.833
2007	236.833	7.557	7.929	-372	219	237.052
2008	237.052	7.634	7.942	-308	255	237.307
2009	237.307	7.433	7.440	-7	507	237.814
		37.070	**39.331**	**-2.261**	**932**	

Tabel 2 Migratie Landelijk gebied SRE 2000-2009

Bevolkingontwikkeling: levendgeborene, overledenen en migratie Stedelijk gebied SRE[9]						
Onderwerpen	**Bevolking op 1 Jan.**	**Vestiging**	**Vertrek**	**Vestigingsoverschot**	**Bevolkingsgroei**	**Bevolking op 31 dec**
Onderwerpen	**Bevolking op 1 Jan.**	**Totaal Vestiging**	**Totaal vertrek**	**Vestigingsoverschot**	**Totale groei**	**Bevolking op 31 dec**
2000	473.368	23.927	21.988	1.939	**4.267**	477.635
2001	477.635	23.616	21.402	2.214	**4.415**	482.050
2002	482.050	24.091	22.821	1.270	**3.433**	485.483
2003	485.483	23.162	22.900	262	**2.427**	487.910
2004	487.910	21.955	22.261	-396	**1.760**	489.670
		116.751	**111.372**	**5.289**	**16.302**	
2005	489.670	22.532	23.165	-633	**1.245**	490.915
2006	490.915	23.577	24.862	-1.285	**385**	491.300
2007	491.300	24.290	24.506	-216	**1.535**	492.835
2008	492.835	24.769	23.865	904	**2.589**	495.424
2009	495.424	23.038	22.343	695	**2.297**	497.721
		118.206	**118.741**	**-535**	**8.051**	

Tabel 3 Migratie Stedelijk gebied SRE 2000-2009

[8] Asten, Bergeijk, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Laarbeek, Oirschot, Reusel, Someren

[9] Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre

Gemeente	Woningen 2000	Woningen 2005	Toename 2000 – 2005		Woningen 2009	Toename 2005 – 2010		Totale toename 2000 – 2009	
	Absoluut	Absoluut	Absoluut	Relatief	Absoluut	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief
Asten	5.694	6.180	486	8,53%	6.595	415	6,71%	901	15,70%
Bergeijk	6.566	6.975	409	6,23%	7.335	360	5,16%	769	11,39%
Bladel	6.880	7.220	340	4,94%	7.565	345	4,08%	685	9,72%
Cranendonck	7.959	8.400	441	5,54%	8.710	310	3,69%	751	9,23%
Deurne	11.629	12.335	706	6,07%	12.835	500	4,05%	1.206	10,12%
Eersel	6.522	6.885	365	5,60%	7.180	295	4,28%	660	9,88%
Gemert-Bakel	9.821	10.355	534	5,44%	11.000	645	6,22%	1.179	11,66%
Heeze-Leende	5.746	5.945	199	3,46%	6.115	170	2,86%	369	5,32%
Laarbeek	7.864	8.290	426	5,42%	8.745	455	5,49%	881	10,91%
Oirschot	6.177	6.500	323	5,23%	6.900	400	6,15%	723	11,38%
Reusel-De Mierden	4.310	4.580	270	6,26%	4.880	300	6,55%	570	12,81%
Someren	6.541	6.825	284	4,34%	7.170	345	5,05%	629	9,39%
Totaal landelijk	**85.709**	**90.490**	**4.781**	**5,58%**	**95.030**	**4.540**	**5,02%**	**9.321**	**10,60%**
	Absoluut	**Absoluut**	**Absoluut**	**Relatief**	**Absoluut**	**Absoluut**	**Relatief**	**Absoluut**	**Relatief**
Aarle-rixtel[10]	N.v.t.	N.v.t.	101	-	N.v.t.	75		176	-
Best	10.025	11.138	1.113	11,10%	12.388	1.250	11,22%	2.363	23,57%
Eindhoven	89.510	95.303	5.793	6,47%	100.653	5.350	5,61%	11.143	12,45%
Geldrop-Mierlo	15.750	16.463	713	4,53%	17.593	1.130	6,86%	1.843	11,70%
Helmond	33.790	38.149	4.359	12,90%	41.149	3.000	7,86%	7.359	21,78%
Nuenen	9.040	9.266	226	2,5%	9.886	620	6,69%	846	9,36%
Son en Breugel	5.890	6.295	405	6,88%	6.825	530	8,41%	935	15,87%
Valkenswaard	12.765	13.328	563	4,41%	14.121	793	5,95%	1.356	10,72%
Veldhoven	16.625	17.822	1.197	7,20%	19.497	1.675	9,40%	2.872	17,28%
Waalre	6.640	6.917	277	4,17%	7.397	480	6,94%	757	11,40%
Totaal stedelijk	**200.035**	**214.681**	**14.747**	**7,37%**	**229.509**	**14.903**	**6,94%**	**29.650**	**14,82%**
Totaal landelijk	**85.709**	**90.490**	**4.781**	**5,58%**	**95.030**	**4.540**	**5,02%**	**9.321**	**10,88%**
Totaal SRE	**285.744**	**305.171**	**19.528**	**6,83%**	**324.539**	**19.443**	**6,37%**	**38.971**	**13,74%**

Tabel 4 Gerealiseerde woningen en de woningvoorraad landelijk en stedelijk gebied in jaren 2000-2005-2010 (Woonvisie SRE, 2004)

[10] De kern Aarle-Rixtel van de gemeente Laarbeek valt onder de VINEX-taakstelling

Gereedgekomen woningen naar opdrachtgever & eigendom SRE											
	Totaal gereedgekomen woningen	Gereedgekomen woningen opdrachtgever						Gereedgekomen woningen naar eigendom			
		Overheid en woningcorporatie		Bouwers van de markt		Andere particuliere opdrachtgevers		Gereedgekomen huurwoningen		Gereedgekomen eigenwoningen	
2000	2.803	625		1.373		805		464		2.339	
2001	3.375	594		2.088		693		881		2.494	
2002	2.773	306		1.833		634		477		2.296	
2003	3.224	698		1.869		657		736		2.488	
2004	2.820	843		1.371		606		824		1.996	
Totaal	**14.995**	**3.066**	**20,4%**	**8.534**	**56,9%**	**3.395**	**22,6%**	**3.382**	**22,6%**	**11.613**	**77,6%**
2005	1.992	616		925		451		563		1.429	
2006	3.692	1.096		2.031		565		1.398		2.294	
2007	2.932	962		1.470		500		838		2.094	
2008	3.130	1.131		1.468		531		1.162		1.968	
2009	4.668	1.619		2.280		769		1.385		3.283	
Totaal	**16.414**	**5.424**	**33,0%**	**8.174**	**49,8%**	**2.816**	**17,2%**	**5.346**	**32,6%**	**11.068**	**67,4%**

Tabel 5 Totaal gereedgekomen woningen in stadsregio SRE (CBS, 2010)

Gereedgekomen woningen naar opdrachtgever & eigendom Landelijk gebied SRE											
	Totaal gereedgekomen woningen	Gereedgekomen woningen opdrachtgever						Gereedgekomen woningen naar eigendom			
		Overheid en woningcorporatie		Bouwers van de markt		Andere particuliere opdrachtgevers		Gereedgekomen huurwoningen		Gereedgekomen eigenwoningen	
2000	726	65		238		423		65		661	
2001	736	81		295		361		67		670	
2002	630	89		231		310		93		537	
2003	820	203		274		343		178		654	
2004	679	105		243		331		178		501	
Totaal	**3.591**	**543**	**15,1%**	**1.281**	**35,7%**	**1.768**	**49,2%**	**569**	**15,8%**	**3.023**	**84,2%**
2005	456	39		161		256		32		424	
2006	1.370	236		747		387		312		1.058	
2007	903	195		658		315		170		733	
2008	1.467	481		658		328		440		1.027	
2009	1.713	507		724		482		275		1.438	
Totaal	**5.909**	**1.458**	**24,7%**	**2.683**	**45,4%**	**1.768**	**29,9%**	**1.229**	**20,8%**	**4.680**	**79,2%**

Tabel 6 Totaal gereedgekomen woningen in het landelijk gebied SRE (CBS, 2010)

Gereedgekomen woningen naar opdrachtgever & eigendom Stedelijk gebied SRE											
	Totaal gereedgekomen woningen	Gereedgekomen woningen opdrachtgever						Gereedgekomen woningen naar eigendom			
		Overheid en woningcorporatie		Bouwers van de markt		Andere particuliere opdrachtgevers		Gereedgekomen huurwoningen		Gereedgekomen eigenwoningen	
2000	2.077	560		1.135		382		399		1.678	
2001	2.639	513		1.793		332		814		1.824	
2002	2.143	217		1.602		324		384		1.759	
2003	2.404	495		1.595		314		570		1.834	
2004	2.141	738		1.128		275		646		1.495	
Totaal	**11.404**	**2.523**	**22,1%**	**7.253**	**63,6%**	**1.627**	**14,7%**	**2.813**	**24,7%**	**8.590**	**75,3%**
2005	1.536	577		764		195		531		1.005	
2006	2.322	860		1.284		178		1.086		1.236	
2007	2.029	767		1.077		185		668		1.361	
2008	1.663	650		810		203		722		941	
2009	2.955	1.112		1.556		287		1.110		1.845	
Totaal	**10.505**	**3.966**	**37,8%**	**5.491**	**52,3%**	**1.048**	**9,9%**	**4.117**	**39,2%**	**6.388**	**60,8%**

Tabel 7 Totaal gereedgekomen woningen in het stedelijk gebied SRE (CBS, 2010)

Bevolkingontwikkeling: levendgeborene, overledenen en migratie Landelijk gebied[11] [12]						
Onderwerpen	**Bevolking op 1 Jan.**	**Vestiging**	**Vertrek**	**Vestigingsoverschot**	**Bevolkingsgroei**	**Bevolking op 31 dec**
Onderwerpen	**Bevolking op 1 Jan.**	**Totaal Vestiging**	**Totaal vertrek**	**Vestigingsoverschot**	**Totale groei**	**Bevolking op 31 dec**
2000	270.633	13.266	12.511	715	1.526	272.159
2001	311.890	14.590	14.101	489	1.721	313.611
2002	313.611	14.265	14.627	-362	728	314.339
2003	356.806	15.464	15.821	-357	922	357.728
2004	357.728	15.767	15.837	-70	1.045	358.773
		73.352	**72.897**	**415**	**5.942**	
2005	364.023	15.823	17.823	-1.643	-731	363.292
2006	363.292	16.836	16.680	156	942	364.234
2007	364.234	17.128	16.337	791	1.250	365.484
2008	365.484	17.035	16.203	832	1.312	366.796
2009	366.796	16.130	15.182	948	1.407	368.203
		82.952	**82.225**	**1.084**	**4.180**	

Tabel 8 Migratie landelijk gebied Arnhem Nijmegen (Tempo KAN) 2000-2009 (CBS, 2010)

Bevolkingontwikkeling: levendgeborene, overledenen en migratie Stedelijk gebied[13]						
Onderwerpen	**Bevolking op 1 Jan.**	**Vestiging**	**Vertrek**	**Vestigingsoverschot**	**Bevolkingsgroei**	**Bevolking op 31 dec**
Onderwerpen	**Bevolking op 1 Jan.**	**Totaal Vestiging**	**Totaal vertrek**	**Vestigingsoverschot**	**Totale groei**	**Bevolking op 31 dec**
2000	301.788	18.161	16.464	1.697	2.764	304.552
2001	304.552	18.585	17.296	1.289	2.276	306.828
2002	306.828	19.017	17.580	1.437	2.310	309.138
2003	309.138	17.963	17.510	453	1.375	310.513
2004	310.513	18.812	19.334	-522	404	310.917
		92.538	**88.184**	**4.354**	**9.129**	
2005	310.917	20.304	19.123	1.181	2.339	313.256
2006	313.256	20.748	20.173	575	1.813	315.069
2007	315.069	20.645	20.475	170	1.331	316.400
2008	316.400	21.865	20.926	939	2.494	318.894
2009	318.894	20.887	19.510	1.377	2.888	321.782
		104.449	**100.207**	**4.242**	**10.865**	

Tabel 9 Migratie Stedelijk gebied Arnhem Nijmegen (Tempo KAN) 2000-2009 (CBS, 2010)

[11] Beuningen,Duiven,Groesbeek,Heumen,Lingenwaard,Millingen,Montferland,Mook,Overbetuwe,Renkem,Rheden

[12] Rijnwaarden,Rozendaal,Ubbergen,westervoort,Wijchen,Zevenaar

[13] Arnhem, Nijmegen, Doesburg

Gemeente	2005	2006	2007	2008	2009
Arnhem	721	775	885	1.262	1.498
Nijmegen	1.508	1.118	508	857	1.047
Doesburg	156	6	68	26	182
Totaal Stedelijk	**2.385**	**1.899**	**1.461**	**2.145**	**2.727**
Beuningen	86	208	150	55	165
Duiven	53	77	100	177	246
Groesbeek	95	97	166	56	75
Heumen	103	16	54	65	71
Lingewaard	286	442	282	352	300
Millingen	3	2	66	14	68
Montferland	228	72	303	154	150
Mook	0	15	70	10	27
Overbetuwe	214	291	698	277	355
Renkum	77	107	89	437	142
Rheden	51	137	52	83	247
Rijnwaarden	0	0	147	237	172
Rozendaal	0	0	0	6	2
Ubbergen	47	4	15	82	48
Westervoort	2	1	24	49	158
Wijchen	49	126	210	375	293
Zevenaar	130	111	30	32	150
Totaal Landelijk	**1.424**	**1.706**	**2.456**	**2.461**	**2.669**
Totaal Stadsregio	3.809	3.605	3.917	4.606	5.396

Tabel 10 Gerealiseerde woningen per gemeente van 2005 t/m 2009 (Factsheet Tempo KAN, 2009 en presentatie cijfer)

Gereedgekomen woningen naar opdrachtgever en eigendom
Arnhem Nijmegen

	Totaal gereedgekomen woningen	Gereedgekomen woningen opdrachtgever						Gereedgekomen woningen naar eigendom			
		Overheid en woningcorporatie		Bouwers van de markt		Andere particuliere opdrachtgevers		Gereedgekomen huurwoningen		Gereedgekomen eigenwoningen	
2000	2.204	404		1.221		579		538		1.666	
2001	2.155	292		1.570		293		403		1.752	
2002	2.292	442		1.488		362		414		1.878	
2003	1.602	450		961		191		261		1.341	
2004	2.487	549		1.681		257		420		2.067	
Totaal	**10.749**	**2.137**	**19,9%**	**6.921**	**64,4%**	**1.682**	**15,6%**	**2.036**	**19,4%**	**8.704**	**81,0%**
2005	3.485	900		2.420		165		833		2.652	
2006	3.307	989		2.106		212		1.227		2.080	
2007	3.170	422		2.461		287		808		2.362	
2008	3.858	971		2.482		405		1.167		2.691	
2009	4.615	1.528		2.667		420		1.654		2.961	
Totaal	**18.435**	**4.810**	**26,1%**	**12.136**	**65,8%**	**1.489**	**8,1%**	**5.689**	**30,9%**	**12.746**	**69,1%**

Tabel 11 Totaal gereedgekomen woningen in stadsregio Arnhem Nijmegen (CBS, 2010)

Gereedgekomen woningen naar opdrachtgever en eigendom
Landelijk gebied

	Totaal gereedgekomen woningen	Gereedgekomen woningen opdrachtgever						Gereedgekomen woningen naar eigendom			
		Overheid en woningcorporatie		Bouwers van de markt		Andere particuliere opdrachtgevers		Gereedgekomen huurwoningen		Gereedgekomen eigenwoningen	
2000	1.554	257		741		556		378		1.176	
2001	1.072	190		644		238		218		854	
2002	1.893	336		1.246		311		317		1.576	
2003	1.308	376		758		174		172		1.136	
2004	1.316	194		872		250		169		1.147	
Totaal	**7.152**	**1.353**	**18,9%**	**4.216**	**58,9%**	**1.529**	**21,4%**	**1.254**	**17,5%**	**5.889**	**82,3%**
2005	1.228	243		836		139		231		987	
2006	1.640	645		843		152		608		1.032	
2007	4.424	324		1.363		229		461		1.455	
2008	1.953	431		1.166		356		501		1.452	
2009	2.608	731		1.715		162		813		1.795	
Totaal	**9.345**	**2.374**	**25,4%**	**5.923**	**63,4%**	**1.038**	**11,1%**	**2.614**	**28,0%**	**6.721**	**72,0%**

Tabel 12 Totaal gereedgekomen woningen in het landelijk gebied Arnhem Nijmegen (CBS, 2010)

Gereedgekomen woningen naar opdrachtgever en eigendom
Stedelijk gebied

	Totaal gereedgekomen woningen	Gereedgekomen woningen opdrachtgever						Gereedgekomen woningen naar eigendom			
		Overheid en woningcorporatie		Bouwers van de markt		Andere particuliere opdrachtgevers		Gereedgekomen huurwoningen		Gereedgekomen eigenwoningen	
2000	650	147		480		23		160		490	
2001	1.083	102		926		55		185		898	
2002	399	106		242		51		97		302	
2003	294	74		203		17		89		205	
2004	1.171	355		809		7		251		920	
Totaal	**3.597**	**784**	**21,9%**	**2.660**	**73,9%**	**153**	**4,3%**	**782**	**21,7%**	**2.815**	**78,3%**
2005	2.257	657		1.584		26		602		1.665	
2006	1.667	344		1.263		60		619		1.048	
2007	1.254	98		1.098		58		347		907	
2008	1.905	540		1.316		49		666		1.239	
2009	2.007	797		952		258		841		1.166	
Totaal	**9.090**	**2.436**	**26,8%**	**6.213**	**68,3%**	**451**	**4,9%**	**3.075**	**33,8%**	**6.025**	**66,2%**

Tabel 13 Totaal gereedgekomen woningen in het stedelijk gebied (CBS, 2010)

Bijlage II Interview Stadsregio Arnhem Nijmegen

Organisatie: Buro Maatwerk Nijmegen
Interview: Jacky Loermans
Datum: 27 mei 2010

Jacky Loermans werkt samen met Gijp Termaat bij Buro Maatwerk te Nijmegen. Ze zijn samen Buro Maatwerk in 1989 gestart. Ze werken exclusies voor gemeenten, waaraan ze advies geven op het gebied van stadsvernieuwing, stedelijke ontwikkeling en projectmanagement.

Buro maatwerk kreeg eind 2004 de opdracht tempo KAN. Jacky Loermans werd daar de regisseur woningbouwversnelling. Ze heeft het mee opgestart. Na 3,5 jaar heeft ze het stokje overgegeven aan Gijp Termaat omdat het meer de financiële kant op ging en daar had meneer Termaat meer feeling voor. De aanleiding van de opdracht Tempo KAN was dat het Rijk geconstateerd had dat er een flink woningtekort was en dat moest terug gebracht worden van 4 % naar 1,5%. Het Rijk heeft eind 2004 met alle provincies en stadsregio's woningbouwafspraken gemaakt. Die afspraken zijn vastgelegd in de convenant woningbouw afspraken . Voor de periode 2005-2010. In de periode 1995 – 2005 zijn er circa 25.000 woningen gebouwd. Dit zelfde aantal dient nu in 5 jaar gebouwd te worden.

Beleid

<u>Convenant; Woningbouw afspraken 2005-2010</u>

De stadsregio, toen der tijd KAN, Knooppunt Arnhem Nijmegen heeft met het Rijk afgesproken om 24.591 woning te bouwen. Deze aantallen komen overeen met het terugdringen van het woningtekort van, toen berekend, 4% naar 1,5%. Voor het Rijk was dit een landelijk doelstelling. Er werd dan ook erg op aangedrongen om betaalbaar te gaan bouwen. Met KAN is gekozen, op basis van een onderzoek naar inkomens verhoudingen in de regio, dat er betaalbare woningen moeten komen. Het onderzoek had berekend dat 80% van de woningzoekende een inkomen had onder het modaal. Dus als 80% van de woningzoekende onder het modaal inkomen zit, moet ervoor gezorgd worden dat mensen onder het modaal kunnen kopen of huren. Dit was een beleidsmatige aanscherping van de stadsregio zelf. Dit is ook in het convenant opgenomen. Steden hebben over het algemeen al een ruim aanbod van betaalbare woningen, met name zijn dat huurwoningen. In het convenant is dan ook het volgende opgenomen:

- In de steden (Arnhem, Nijmegen en Doesburg) dient 35% van de nieuwbouw betaalbaar segment huur of koop te zijn;
- In de omliggende gemeenten dient 50% van de nieuwbouw betaalbaar segment huur of koop te zijn.

Het werd aan de gemeente overgelaten of er koop of huur gebouwd ging worden. Terugkoppeling naar de provincie. Provincie had veel specifieker willen sturen naar de hoeveelheid huur koop. Stadsregio heeft dat bewust niet gedaan. De stadsregio vond dat provincies daar geen uitspraken over kunnen doen omdat ze helemaal niet weten wat de maatschappelijke behoefte is in een desbetreffende gemeente. De stadsregio sloot zich dan ook aan bij de nota Ruimte, die aangeeft "decentraal wat kan, centraal wat moet". Dit geeft aan dat er gewerkt dient te worden wat zo dicht mogelijk bij de burger ligt. Gemeenten weten namelijk het beste wat de maatschappelijke behoeften zijn in zijn of haar gemeente.

Verschil tussen provincie en stadsregio is dat een stadsregio een verlengd lokaal bestuur is. Provincie blijft provincie en staat dus boven de stadsregio. De stadsregio Arnhem Nijmegen valt onder de WGR plus regio. Deze werken op economisch vlak , infrastructureel vlak en op het vlak wonen. Wonen is nu niet meer een onderdeel daarvan. Stadsregio heeft op deze drie werkgebieden een taak voor de 20 aangesloten gemeenten. De overige gemeenten blijven taak voor de provincie. De provincie heeft dus ook gewoon een woningbouw taak. Alleen dan voor de gemeenten die niet

onder de stadsregio vallen. Met provincie is afgesproken dat ze zich niet bemoeien met stadsregio Arnhem Nijmegen. DE provincie hoeft niet te komen helpen in de stadsregio tenzij een gemeente bij de provincie zelf aanklopt. De woningbouwregisseurs bemoeien zich met de stadsregio en de aanjagers van de provincie houdt zich bezig met de overige gemeenten. Die 52 miljoen die stadsregio Arnhem Nijmegen heeft gekregen van het Rijk is ook alleen voor die 20 gemeenten die in de stadsregio vallen. De provincie heeft niets met dat bedrag te maken. Hoe ze dat geldbedrag verdelen onder de gemeenten wordt bepaald door de stadsregio. De stadsregio heeft ook zelf bepaald wat een betaalbare woning is in hun ogen. Een betaalbare woning volgens de stadsregio is een woning van 172.000 euro v.o.n. De Provincie heeft een andere grens aangehouden van betaalbaar woning. Dat ligt lager dan 172.000 euro v.o.n.. Dit geeft dan al aan dat de stadsregio andere bevoegdheden en inspraken hebben dan de provincie.
Aan de hand van deze gegevens heeft de stadsregio het monitoringssysteem ontwikkeld, waarin aangegeven staat hoeveel woningen ongeveer gebouwd gaan worden in een bepaald jaar.

De provincie maakt gebruik van een planningslijst. Deze lijst sturen ze op naar alle gemeenten, met de vraag wat gemeente denken te gaan bouwen in een bepaald jaar. Gemeenten geven dan alle projecten op wat ze denken te gaan realiseren. Voor 2005 maakte provincies gebruik van het contingenten beleid.

Contingenten; Dat wil zeggen dat Rijk en provincies afspraken wat jaarlijks de woningbouw behoefte was. Via de provincie werd dan per gemeente bepaald wat ze mochten bouwen in dat jaar. Provincies verdeelde dus de hoeveelheden te bouwen woningen over de gemeenten. Het kon dus zijn dat er een gemeente was die maar zes woningen mocht bouwen in een jaar. Het contingenten beleid is het beleid voor de stadsregio in de Vinex periode. Dit beleid is in 2005 ingeruild voor het concessiebeleid.

Concessiebeleid, in dit beleid is geregeld dat elke gemeente mag mogen bouwen zoveel als zij maatschappelijk verantwoord vinden binnen hun eigen grenzen. Per gemeente heeft de stadsregio concessieafspraken gemaakt, waarin staat dat gemeenten zoveel mogen bouwen wat nodig is maar dan wel met die 50% en 35% betaalbaarheid en men moest bouwen binnen de rode verstedelijkingscontouren. Rondom elke kern is een rode contour getekend. Binnen die contouren mag zoveel gebouwd worden wat maatschappelijk verantwoord is. Is er binnen die rode contour geen plaats meer dan mogen ze uitbreiden buiten die contouren. Maar dan moeten gemeente 90% betaalbaar bouwen. En dit heet de KAN differentiatie.

KAN-KR8 akkoord

Tijdje later kwam de KR8, dat zijn de 8 grootste woningcorporaties. Die kwamen zelf met het aanbod om 15.000 woningen te bouwen van die 25.000. Dit hadden de corporaties nog nooit uitgevoerd dus de stadsregio twijfelde of ze die ook echt gingen realiseren. De stadsregio was toen nog bezig met het monitoringssysteem te ontwikkelen. De stadsregio had hetzelfde gevraagd als wat aan gemeente is gevraagd om projecten die ze willen realiseren in dat systeem te zetten om zo een voorspelling te maken hoeveel woningen er gerealiseerd kunnen worden. Dit kwam uit op 10.000 woningen. De KR8 corporaties hebben in de steden zo'n 60% betaalbaar segment gerealiseerd en in de dorpen zo'n 82% in het betaalbaar segment gerealiseerd.

KAN-G5 akkoord

Daarna kwamen de vijf kleinere corporaties, de G5. Hierbij is hetzelfde uitgevoerd. Zij wilde ook betaalbare woningen realiseren. Zij kwam uit op 850 woningen. De G5 corporaties hebben in de steden 67% betaalbaar segment gerealiseerd en in de dorpen zo'n 73% in het betaalbaar segment gerealiseerd.

Locatie eisen/ WRO

Na de invoering van de nieuwe wet ruimtelijke ordening werd het ondersteund om goedkope woningenbouw te realiseren. Want er kunnen locatie-eisen in aangegeven worden. Dit kan door in

het bestemmingsplan aan te geven dat in een bepaald gebied goedkope woningbouw dient te komen.

Instrumentarium
Hoe kan een gemeente het nou voor elkaar krijgen om daadwerkelijk betaalbaar te bouwen. Stadsregio en provincie bouwen niet. Men moet er dus voor zorgen dat corporaties en ontwikkelaars betaalbaar gaan bouwen. Dat is mogelijk op vier manieren;

1. **Maandlasten verlagen**

De maandlasten verlaging kan aan de vraag kant worden gestimuleerd. De maandlasten kunnen verlaagd worden door gebruik te maken van de Nationale Hypotheek garantie. De NHG garandeert betaling waardoor korting op de rente wordt verstrekt. Andere mogelijkheden zijn met een koop subsidie. De WBE Wet bevordering eigen woningbezit. Of met een starterlening of met behulp van hypotheekproducten.

2. **Koopprijs verlagen**

De koopprijs verlagen kan aan de aanbod kant worden gestimuleerd. Dat kan door middel van korting te geven op de grondprijs. Gemeente dient dan de grondprijzen goedkoper te maken. Het kan ook door grond in erfpacht te nemen. Corporaties hebben ook instrumenten om betaalbaar bouwen te stimuleren. Ze maken gebruik van een Koop Goedkoop, MGE (Maatschap Gebonden Eigendom) en Koop Garant. Deze twee instrumenten zijn instrumenten die door gemeente worden ingezet. De andere twee instrumenten worden ingezet door corporaties.

3. **Specifiek aanbod**

Uitgaande van realistische grondprijzen is het mogelijk om betaalbare woningen te bouwen met voldoende bouwtechnische, woontechnische en ruimtelijke kwaliteit. Dit kan door middel van prefabricage, compacte verkaveling, seriematig bouwen, kleinere woningen en het weglaten van toeters en bellen op de gevels van woningen.

4. **Mengvormen van vraag en aanbod**

Dit wil zeggen dat een kopersvereniging grond koopt en is tevens opdrachtgever van de bouw. Dit werk kostenbesparend maar het is wel tijdrovend. Dit gaat vaak in combinatie met koopgarant en grondkorting. Dit wordt ook wel Collectief Particulier Opdrachtgeverschap genoemd. De provincie heeft subsidie om dit te stimuleren. Door het Rijk wordt dit ook gestimuleerd.

Voor 2005 had KAN een woonvisie. Maar die is niet meer intact. De woonvisie was wel het basisdocument voor het afsluiten van de convenant.
Nu wordt gewerkt aan de koersnota verstedelijking. Hierin staan afspraken voor de periode van 2010 – 2020. Dit document is nog niet definitief. Waarschijnlijk zal hier ook wel iets in komen over betaalbaar bouwen. Of dit voor iedere gemeente hetzelfde is of niet is nog niet duidelijk.

Het regionale plan Het geeft aan waar het naar toe moet. Het concessie beleid staat er in beschreven en de contouren staan erin aangegeven. Wil een gemeente afwijken van dit plan dan dienen ze een motivatie te schrijven, waarom ze niet binnen de contouren kunnen bouwen. Voorbeelden waarom gemeente niet binnen de contouren kunnen bouwen zijn te dure bouwgrond. vervuilde grond of eigendomsverhoudingen. Deze redenen kunnen voor de bouw belemmerend zijn dus daarom kan een gemeente buiten de contouren willen bouwen. Als het college van bestuur eens is met die motivatie, dan mag die bouw buiten de contouren doorgaan. Er wordt dan toestemming gegeven.

Stadsregio stimuleert het betaalbaar bouwen heel erg. Dit wordt door middel van een geldbedrag te geven aan de gemeente per opgeleverde betaalbare woning. In het stedelijk gebied krijgt de gemeente 1.700 euro bij elk opgeleverde woning en in dorpen is dat 5000 euro per betaalbare woning. Dit is de verdeling van die 52 miljoen euro.

Bijlage III Interview Stadsregio SRE

Organisatie: SRE, Samenwerkingsverband Regio Eindhoven
Interview: Nicole Rongen
Datum: 7 juni 2010

Introductie
Nicole Rongen is beleidsadviseur bij de afdeling Ruimte en Wonen. Binnen ruimte en wonen houd ze zich bezig met alles op het gebied van volkshuisvesting binnen de regio Eindhoven. Ze is nu vooral bezig met woningmarktonderzoek. Montering heeft ze veel gedaan, dat is nu overgenomen door een collega.

Ze houdt ze zich nu ook veel bezig met GPR, dat wil zeggen duurzaamheid in bouwen. Er was een afkorting voor maar die mag niet meer gebruikt worden. GPR is een instrument wat ingezet wordt door de regio en is in een convenant opgenomen voor duurzaam bouwen. Dit wordt dan gemakkelijk gerapporteerd zodat het voor iedereen leesbaar is. Bij dat woningmarktonderzoek worden enquêtes afgenomen bij burgers om te achterhalen wat de woonwensen zijn. Vanaf dit jaar wordt voor het eerst gewerkt met trendrapportages. Hierin staan de trends die er spelen en wat de effecten daarvan zijn in de regio. Ook zijn ze bezig met conjunctuurmeter op te stellen, om te kijken hoe de crisis zich in de regio ontwikkeld, en er wordt vergeleken met andere regio's. Het verhuisgedrag wordt ook onderzocht, wat de bewegingen redenen van mensen zijn.

Beleid voor 2005 en na 2005
Het beleid wat voor 2005 gold (Vinex) in de stadsregio SRE was heel anders als nu. Niet overal mocht gebouwd worden. Er mocht alleen gebouwd worden in moeilijke gebieden. Dat wil zeggen dan er werd gekeken of er gebieden waren waar de exploitaties negatief van waren. Dat wil zeggen, gebieden waar moeilijke uitbreidingsmogelijkheden zijn. Deze locaties werden toen gestimuleerd om te bouwen. Dus gebieden die gemakkelijk uitgebreid kon worden werd geen aandacht aanbesteed en werd geen geld voor uitgetrokken. Alleen de gebieden die dus moeilijk uit te breiden waren. De stedelijke gebieden waren in die tijd dus vaak de gebieden die moeilijke uitbreidingslocaties hadden en daar ging het geld dus altijd naar toe. Dit waren de criteria die toen der tijd golden voor de uitvoering van het beleid. Dit is nu niet meer terug te zien in het beleid. Want de 5^{e} nota geeft juist aan dat er overal gebouwd mag worden en niet alleen in de bestaande steden.

Stadsregio SRE merkt de omslag van de 4^{e} naar de 5^{e} nota dan ook heel erg goed. Door het Rijk en vanuit de provincie wordt echt gestimuleerd om meer te gaan bouwen. Dit heeft ook zeker effect. In het verleden zat de woningmarkt echt op slot. Er werd een tijdelijke woningbouwregisseur aangesteld, die hadden gemeenten gestimuleerd om meer te gaan bouwen. Er werd gekeken waar de knelpunten zaten en waar gemeenten tegenaan liepen tijdens het bouwen. En hoe kunnen die knelpunten dan worden opgelost. Er waren goede afspraken gemaakt met het Rijk in het kader van woningbouwafspraken. Die woningbouwregisseur zetten alles goed op de agenda, ging regelmatig naar de gemeente toe, en er werd gekeken hoe dat alles samen opgelost kan worden. Hier is extra veel tijd ingestoken. Het contact met alle 21 gemeenten is heel erg nauw. Portefeuillehouders overleg wordt gehanteerd bij SRE. Van alle 21 gemeenten komen alle wethouders van volkshuisvesting 1 keer in de 6 weken bij elkaar. met de agendapunten op het gebied van volkshuisvesting. Op het gebied van die woningbouwafspraken werd dat iedere keer goed op de agenda gezet. Er wordt structureel overleg gehouden met de ambtenaren en er wordt platform wonen gehanteerd. Dat platform wonen wordt met verschillende woningmarkt partijen gehouden, zoals corporaties, ontwikkelaars, makelaars maar ook gemeente. Dit wordt goed gestructureerd.

Stadsregio SRE heeft geconstateerd dat de gemeenten in de stedelijke regio relatief veel sociale-sectorwoningen hebben en te weinig duurdere huur- en koopwoningen. De randgemeenten (het landelijk gebied) net andersom. Nu wil de stadsregio SRE de woningvoorraad meer op elkaar af laten stemmen. Er dient dus meer evenwicht te komen in de woningmarkt. De afspraken die de stadsregio gemaakt hebben zijn vastgelegd in de BOR-afspraken. Dit is tot stand gekomen omdat gemeente Eindhoven te weinig plek had om woningen te realiseren en omdat er geen uitbreidingsmogelijkheden meer waren voor de gemeente Eindhoven. Toen is er gekeken hoe kan Eindhoven nou toch voldoen aan die woningen die het rijk wil, dat gerealiseerd wordt om het woning te kort terug te brengen. Zo is zijn de BOR-afspraken tot stand gekomen.

- **BOR-afspraken (BSGE = Bestuurlijke samenwerking Stedelijk Gebied Eindhoven)**

De BOR-afspraken, hierin is afgesproken dat de randgemeenten meer woningen moeten gaan opvangen voor de gemeente Eindhoven. Hierin dient een goed onderscheid gemaakt worden naar sociale aandeel woningen en vrije sector woningen. Om dat te stimuleren zijn er sancties op gelegd. Echter blijkt nu door de crisis dat het aantal te bouwen woningen achter blijft. Die afspraken waren gemaakt voor de crisis tijd, iedereen was toen heel enthousiast en heeft er goed op ingezet. Wat wordt er gedaan om die woningbouw te stimuleren: die BOR-afspraken → afspraken over het aandeel sociale woningen en het aandeel vrije sector. De scheefheid moet aangepakt worden. Meer evenwicht.

- **Woningbouwafspraken met VROM (Convenant)**

Het Rijk had geconstateerd had dat er landelijk een woningtekort was en dat moest terug gebracht worden van naar 1,5%. Het Rijk heeft eind 2004 met alle provincies en stadsregio's woningbouwafspraken gemaakt. Die afspraken zijn vastgelegd in de convenant woningbouwafspraken . Voor de periode 2005-2010. VROM had voor de stadsregio SRE uitgerekend dat er 15.735 woningen diende gebouwd te worden om het woningtekort dus terug te dringen. De stadsregio SRE vond dit te weinig en deed er zelf een schepje boven op, door 8.085 extra woningen te bouwen. Deze afspraken zijn gemaakt voor de crisis periode. De 15.735 woningen zijn gerealiseerd en zelfs nog wat meer, maar die 8.085 woningen zijn nog niet allemaal gerealiseerd omdat het nu met de crisis er moeilijk gaat.
Stadsregio SRE had van VROM alleen geld gekregen voor de bouw van die 15.735 woningen en niet voor die 8.085 extra woningen. Dit is overeenstemming gegaan met alle gemeenten binnen de stadsregio omdat de gemeenten zelf ook meer wilde bouwen dan het VROM aangaf.

- **Monitoring**

Regelmatig monitoren geeft inzicht wat er gebouwd is. Er wordt hierin een onderscheid gemaakt in sociale en vrije sector aandeel woningen. Meten is weten wordt ook wel is gezegt. Door goed te volgen wat de effecten zijn van de woningbouwproductie,krijg de stadsregio informatie op basis waarvan gemeenten elkaar kunnen aanspreken en bijsturen. Daarnaast is het van belang dat gemeenten elkaar vooraf inzicht geven in de lokale woningbouwplannen. Dit gebeurt via de matrix-plus die parallel aan het proces van woningbouwprogrammering is ontwikkeld.

- **Matrix**

Wordt bij gehouden wat staat er op de planning en hoeveel bouwvergunningen er zijn afgegeven en hoeveel wordt er daadwerkelijk gebouwd. Want het wil niet zeggen als er een bouwvergunning wordt afgegeven, dat er dan ook daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Nu in de crisis is dat opmerkelijk te zien dat het allemaal wat langer duur. als er een bouwvergunning wordt afgegeven wordt er nu niet meteen gebouwd. Het is ook een sturinginstrument voor de stadsregio SRE, om bij te houden hoe het er mee gaat en dan wordt het op de agenda gezet en bij het ambtelijk overleg en de portefeuillehouders overleg.

- **Migratiesaldo – nul**

Uit het streekplan Noord-Brabant van 2002: “Bij de verdeling van het woningbouwprogramma over de stedelijke en de landelijke regio's geldt het uitgangspunt dat voor elke landelijke regio ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt ook wel 'bouwen voor migratiesaldo-nul' genoemd.

Huisvestingsverordening, lag bij het VROM tot 2006. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden liggen vanaf 2006 nu bij de stadsregio SRE. Dat wil zeggen hoe gemeente en corporaties om moeten gaan met de woonruimte verdeling (Regionale huisvestingsverordening).

> *“In iedere gemeente voldoende ruimte worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt ook voor het landelijke gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan”*

Het bovenstaande citaat uit de 5e nota wordt sterk gestimuleerd door de provincie en door de stadsregio. Er dient in elk geval gezorgd te worden dat de eigen bevolking in de gemeente kan blijven wonen anders trekken die weg uit de gemeente waardoor de sociale cohesie onderdruk komt te staan.

De rijksnota’s vormen de kaders voor de stadsregio. De Nota mensen, wensen wonen daar heeft de stadsregio met name sterk op ingezet. Omdat die in gaat op het Particulier Opdrachtgeverschap. De stadsregio SRE is koploper van Nederland met betrekking tot het gebruik van het POS.

- **Regionaal Woningbouwprogramma**

Het woningbouwprogramma is ook nog een belangrijk sturingsinstrument. Regionaal worden er afspraken gemaakt over de hoeveelheid aandeel sociaal en vrije sector. Dit woningbouwprogramma is voor gemeente ook erg van belang. Er wordt dan nauw samengewerkt met de gemeente en de stadsregio.

- **Woningbouwregisseur**

Het SRE heeft in 2004 afspraken gemaakt met het Ministerie van VROM over het aantal woningen dat gebouwd moet worden in de periode 2005 – 2010. Om gemeenten bij dit proces te ondersteunen is een woningbouwregisseur, als onafhankelijke aanjager, van groot belang. de woningbouwregisseur zal de komende periode de kritische bouwprocessen van gemeenten volgen en hun bouwplannen monitoren. Verder adviseert de woningbouwregisseur gemeenten, VROM, Provincie en het SRE over mogelijkheden tot versnelling van woningbouwprojecten. Het signaleren van kansen, bevordering van deskundigheid en het organiseren van kennisdeling door partijen bij elkaar te brengen, spelen in zijn functie een belangrijke rol (N. Rongen, persoonlijke communicatie, 7 juni 2010).

Tot slot zijn er enkele koopconstructies. Koopgarant is er 1 van. Dit wil zeggen dat gestimuleerd wordt dat meer mensen een eigen woning kunnen kopen.

Bijlage IV Interview gemeente Asten

Organisatie: Gemeente Asten
Interview: Hannie Reumkens
Datum: 10 juni 2010

Hannie Reumkens werkt als beleidsmedewerker Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting bij de gemeente Asten. In december 2009 heeft de gemeente Asten de woonvisie opgesteld. Dat was hard nodig want het beleid wat de gemeente voor 2009 hanteerde was alweer negen jaar oud, en dus verouderd. Het beleid was toen der tijd dat er veel goede woningen moesten worden gebouwd, in voldoende maten en op de goede plaats. Maar ook de afspraken met de hogere overheden was het beleid. Er moest dus alleen maar meer en meer worden gebouwd. Het resultaat daarvan uiteindelijk was dat die woningen niet van de grond kwamen en werden niet gerealiseerd. om het te veel woningen waren. De gemeente had toen der tijd ontdekt dat er meer gericht moest worden op kwaliteit en niet op de kwantiteit. Want dat is wat de woningmarkt vraagt. Van meer naar beter. Dit kwam ook samen met de berichten over de komende krimp die ontstaat. De gemeente Asten heeft met dit fenomeen nog niet echt te maken. Het is een landelijk probleem.

De gemeente Asten had tijdens het Vinex-beleid weinig gemerkt van het restrictief beleid wat toen van kracht was. Al jaren hanteert de gemeente de taakstelling van de hogere overheden en daarbij het migratiesaldo-nul het uitgangspunt. Sinds de vijfde nota in werking is waarin de gemeente voldoende wil bouwen om in de eigen bevolkingsaanwas te voldoen. Voldoen aan de behoefte van de burgers. Voor de grote gemeente Asten maar ook voor de kernen Heusden en Ommel.

Beleid
De woonvisie van de gemeente Asten wordt als kapstok gehanteerd en die moet uitgevoerd worden. In het kader van die uitvoering worden er plannen en programma's gemaakt. Er is een woningbouwmonitor, waarin het woningbouwprogramma is opgenomen voor de komende tien jaar. Dit komt ook overeen met de woonvisie die ook voor de komende tien jaar geld. In die monitor staat aangegeven waar de gemeente staat, welke plannen er zijn opgenomen wanneer het wordt gerealiseerd en door welke doelgroep en welke prijscategorie.
De woningbouwmonitor wordt gebruikt beleidsinstrument.
Koopgarant → financieel beleidsinstrument:
Collectief particulier opdrachtgeverschap

Collectief particulier opdrachtgeverschap wordt door de gemeente veel toegepast. Door het rijk wordt het gestimuleerd. Er staat ook subsidie voor tegenover. Maar het is vaak voor de gemeente moeilijk om mensen bij elkaar te krijgen. De gemeente staat er wel open voor omdat ze daar in geloven. Maar door de economische crisis merkt de gemeente goed dat sommige project toch niet goed van de grond komen.

De afspraken die het SRE heeft met de vrom om 15.735 woningen te realiseren, de gemeente Asten dient zich aan deze afspraken te houden. Asten is een van de twee gemeente die de taakstelling hebben gehaald met de realisatie van woningen.
Gemeente Asten merkt niets van de veranderingen na de invoering van de vijfde nota. Niet op het gebied van wonen. Wat wel een belangrijk uitgangspunt is eerst inbreiden dan uitbreiden.

Door de gemeente Asten worden geen starterleningen afgegeven omdat de gemeente Asten als overheid niet alles wil regelen.

Op het gebied van leefbaarheid in de gemeente zijn de iDOP's en centrumvisies in het leven geroepen. Dit zijn instrumenten die gericht zijn op het behouden en versterken van dorpen. Dit heeft dus niet specifiek te maken met de realisatie van goedkope woningbouw in de gemeente. Het gaat dus niet alleen over wonen maar ook over winkels, bedrijven of ontspanningsmogelijkheden. Centrumvisie heeft een bredere visie.
IDOP's gaat over wat een kern sterk maakt welke voorzieningen moet een kern welke veranderingen zou je door moeten voeren om een kern leefbaar te houden.

Wat een goedkope woning in de gemeente Asten is wordt gehanteerd aan de normbedragen die de stadsregio SRE hanteert. De SRE categorieën die door de SRE jaarlijks worden vastgesteld, huur en koop prijzen. De woonvisie stuurt ook op prijscategorie.
Huur → Sociaal en vrij
Sociaal is betaalbaar middenduur
Koop → goedkoop, middelduur en duur

Het percentage aandeel goedkope woningen is aan de hand van een woningbehoefte onderzoek. op basis van onderzoeksresultaten. Ook de praktijk blijven volgen als er bij een project blijkt dat een bepaalde categorie niet verkoopt, dan moet die niet meer gebouwd worden.

Bijlage V Interview gemeente Heeze-Leende

Organisatie: Gemeente Heeze-Leende
Interview: Mario Compen
Datum: 17 juni 2010

Mario Compen werkt als beleidsmedewerker Ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en grondzaken bij de gemeente Heeze-Leende. In 2001 heeft de gemeente Heeze-Leende de Nota regie op wonen opgesteld. Gemeente Heeze-Leende neemt een speciale positie in omdat deze gemeente mee doet aan een pilot "Bouwen binnen de strakke contouren". Dit heeft wel met zich mee heeft gebracht dat er weinig sociale woningbouw is realiseert. Omdat de gemeente mee doet aan die pilot "Bouwen binnen de strakke contouren", mag de gemeente alleen maar bouwen binnen dee strakke contouren. Dit houdt in dat de gemeente alleen mag bouwen op inbreidingslocaties, dit zijn vaak moeilijke locaties waar bijvoorbeeld een bedrijf zit, die wil de gemeente dan verplaatsen om op die plek dan woningbouw te realiseren. Het zijn vaak dan ook dure locaties waar op gebouwd wordt. Veelal op die locaties heeft de gemeente geen eigendom. Op veel van deze locaties ligt de eigendom bij een ontwikkelaar, die gaat dan geen sociale woningbouw realiseren, maar duurdere woningen omdat hij het financieel rond kan krijgen.

In 2002 hebben Gedeputeerde Staten (GS) van Noord-Brabant besloten om de pilot "Bouwen binnen strakke contouren" te starten. De aanleiding tot deze pilot was de behoefte van gemeenten om bestaande inbreidingslocaties uit kwaliteitsoverwegingen te herstructureren tot woningbouwlocaties, terwijl er binnen het reguliere woningbouwprogramma onvoldoende kwantitatieve ruimte (contingenten) was om tot herstructurering over te gaan. Zeven gemeenten nemen deel aan de pilot: Bladel, Geertruidenberg Grave, Halderberge, Heeze-Leende, Oisterwijk en Zundert. Belangrijke doelstelling van de provincie was hierbij het buitengebied te sparen en te komen tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen de contouren.

De gemeente Heeze-Leende merkt weinig van het Vinex-beleid wat voor 2005 van kracht was. De Rijksnota heeft voor de gemeente weinig indirect effect. De provincie Brabant hanteert al jaren lang, en nog steeds het uitgangspunt migratiesaldo-nul. Dat betekend voor plattelandsgemeente is dat het maximale wat ze mogen bouwen tot migratiesaldo-nul en voor de stadsregio gemeenten is het migratiesaldo-nul het minimum wat ze mogen bouwen. Maar omdat de gemeente Heeze-Leende mee doet aan de pilot "Bouwen binnen de strakke contouren" heeft de gemeente een aparte status gehad. De contouren die om de gemeente zijn getrokken, binnen die contouren mocht gemeente Heeze-Leende zoveel bouwen als ze zelf wilde. Dit geldt niet voor andere plattelandsgemeenten. Alleen de gemeenten die mee deden aan de pilot "Bouwen binnen de strakke contouren".

Tot 2005 is er relatief weinig gebouwd in de gemeente. De pilot "Bouwen binnen de strakke contouren" was toen al wel van start maar voordat de bouwplannen die er lagen voor de gemeente uiteindelijke gerealiseerd werden was het al een aantal jaren later. De gemeente verwacht dat in 2013 pas alle bouwplannen van de pilot zijn gerealiseerd. Dit was niet de planning mat dit komt omdat het dus moeilijke locaties zijn en daarbij is nu de economische crisis er ook nog bij gekomen. Deze twee criteria stagneert de bouw daardoor ontzettend.

Beleid

Het beleid van de gemeente Heeze-Leende hanteert is de nota "regie op wonen". In 2008 is de nota 'Regie op Wonen' vastgesteld. Deze nota geeft het woonbeleid voor de komende jaren in Heeze-Leende. Het doel is om zoveel als mogelijk te voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte van de burgers.

Heeze-Leende heeft ruim 15.000 inwoners. Dit betekent ook heel veel verschillende woonwensen. Bepaalde groepen vallen duidelijk op door hun specifieke wensen. Zo zijn er relatief veel ouderen in Heeze-Leende, die eventueel met wat hulp, zelfstandig willen blijven wonen. En er

zijn juist weinig jongeren. Dit is niet omdat Heeze-Leende geen fijne plek is om te wonen maar omdat een woning voor de jongenen bijna onbetaalbaar is. In de nota 'Regie op Wonen' wordt daarom een sturingsfilosofie uiteengezet en deze sturingsfilosofie wordt doorvertaald naar aantal te bouwen woningen waarbij een onderscheid is gemaakt in de verschillende doelgroepen. Er wordt een beoogde bouwprogramma beschreven.
In de nota is opgenomen dat 35 procent sociale woningen moet zijn. Daarvan is 20 procent huur en 15 procent koop. Deze aantallen gaan van start als de pilot opdrachten geheel zijn gerealiseerd. De pilot was in 2009 al afgelopen maar omdat de bouw stagneert is het nog niet allemaal gerealiseerd. De gemeente geeft in de nota ook aan de ze zich willen richten op het particulier opdrachtgeverschap. Er wordt wel per locatie gekeken wat de mogelijkheden zijn.

Omdat de gemeente op de inbreidingslocaties geen grondposities heeft kan dat aantal sociale nog opgelegd worden en het particulier opdrachtgeverschap ook niet. Pas als naar de uitbreidingslocaties kan worden gegaan dan kan de gemeente aangeven hoeveel sociale woningbouw en hoeveel vrije sector. De gemeente heeft op dit moment geen regie in handen.

De afspraken die de stadsregio SRE heeft gemaakt met de VROM om 15.735 woningen te realiseren. Dit is dan de taakstelling waar de gemeente Heeze-Leende zich aan dient te houden. De gemeente zit ook regelmatig bij de stadsregio, daar is een regionaal woningbouwprogramma opgesteld daar zijn de afspraken op gebaseerd. De gemeente Heeze-Leende verwacht dat het de komende jaren moeilijk wordt om aan die aantallen te komen die in het regionaal woningbouwprogramma staan, door de huidige economische crisis.

De gemeente Heeze-Leende heeft verder geen woningbouw afspraken met de provincie. De gemeente moet zich aan de taakstelling houden van de stadsregio en de provincie houdt wel de vinger aan de pols.

Beleidsinstrumenten
Collectief particulier opdrachtgeverschap staat nog op het wensen lijstje van de gemeente. Dit heeft de gemeente nog niet eerder uitgevoerd. Dit is dan met name voor starters. Collectief particulier opdrachtgeverschap wordt door de gemeente veel toegepast. Door het rijk wordt het gestimuleerd. Er staat ook subsidie voor tegenover. Maar het is vaak voor de gemeente moeilijk om mensen bij elkaar te krijgen. De gemeente staat er wel open voor omdat ze daar in geloven. Maar door de economische crisis merkt de gemeente goed dat sommige project toch niet goed van de grond komen. In samenwerking met corporaties, hanteren de corporaties de koopgarant regeling. En zelf goedkope woningen realiseren als de gemeente meer regie in handen heeft waardoor de gemeente de grondprijzen kan bepalen. waardoor dus de woningprijzen lager kunnen worden. Vanaf dit jaar heeft de gemeente Heeze-Leende voor het eerst starterleningen ingevoerd. Het bedrag wat de gemeente in de pot deed, verdubbelde de VROM het bedrag waardoor er dus meer starters zo'n lening konden krijgen maar omdat de VROM nu niet meer mee betaald omdat er geen geld meer voor is. Dit vindt de gemeente jammer want nu krijgen minder starters de kans om in de gemeente te komen wonen. minder startersleningen verstekken.
De gemeente hanteert ook een monitoringssysteem om aan te geven wat er is gebouw en wat er voor de komende tien gebouwd gaat worden.

Wat een goedkope woningen in de gemeente Heeze-Leende, wordt gehanteerd van de prijzen die de stadsregio SRE vaststelt.

Op het gebied van leefbaarheid in de gemeente zijn de iDOP's en centrumvisies in het leven geroepen. Dit zijn instrumenten die gericht zijn op het behouden en versterken van dorpen. Dit heeft dus niet specifiek te maken met de realisatie van goedkope woningbouw in de gemeente. Het gaat dus niet alleen over wonen maar ook over winkels, bedrijven of ontspanningsmogelijkheden. IDOP's gaat over wat een kern sterk maakt welke voorzieningen moet een kern welke veranderingen zou je door moeten voeren om een kern leefbaar te houden.