

Krimp

*Een sturingsmechanisme voor marktordening
en regionale samenwerking in de regio's West-
Brabant en Parkstad Limburg.*

Instelling:	Radboud Universiteit Nijmegen Faculteit der Managementwetenschappen
Afstudeerrichting:	Planologie – vastgoed
Naam:	R.S.H. (Ruben) Driessen
Studentnummer:	s0616486
Begeleider:	Stefanie Dühr
In samenwerking met:	Aelmans Adviesgroep - Ruimtelijke Ordening en Milieu
Datum:	29-06-2012



Radboud Universiteit Nijmegen

Voorwoord

Na de bacheloropleiding planologie aan de Radboud Universiteit Nijmegen ben ik gestart aan de master 'Vastgoed en grondmanagement' en volgde ik losse vakken van de master 'European Spatial and Environmental Planning'.

De masteropleiding 'Vastgoed en grondmanagement' maakt deel uit van de Nederlandstalige masterstroming 'Lokale en regionale ruimtelijke planning'. Als afsluiting van deze masteropleiding is deze thesis tot stand gekomen, een cumulatief proces waarin de tijd werd genomen om de juiste focus te vinden. Het opstellen van een gedegen onderzoeksplan en het uitwerken van de thesis was een proces van grote persoonlijke groei in zowel verdiepende kennis als doorzettingsvermogen.

Het volgen van verbredende en verdiepende keuzevakken uit andere masteropleidingen, voornamelijk de Engelstalige vakken uit de master 'European Spatial and Environmental Planning', heeft mij inzicht gegeven in planningsprocessen buiten Nederland en op supranationale schaal. Deze kennis komt in deze scriptie niet expliciet tot uiting, maar kan later op de arbeidsmarkt van pas komen.

Daarnaast wil ik mijn begeleidster Dr. Stefanie Dühr danken voor haar prettige en leerzame begeleiding en Prof. George de Kam danken voor het meewerken aan het boek 'Bouwgrond voor de volkshuisvesting' (de Kam, 2012). De modellen die ik heb mogen ontwikkelen in zijn onderzoek zijn ook in deze thesis toegepast op regionale schaal. Als laatste dank ik Dr. Martin van der Velde voor zijn cursus modelleren en de werkplaats als werkgroep-assistent modellering.

Ruben Driessen

Nijmegen, 29 juni 2012

Inhoudsopgave

Titelblad.....	0
Voorwoord.....	1
Inhoudsopgave.....	2
Samenvatting.....	4
1. Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Maatschappelijke- en wetenschappelijke relevantie.....	11
1.3 Leeswijzer.....	12
2. Onderzoeksontwerp.....	13
2.1 Doelstelling.....	13
2.2 Onderzoeksvragen.....	13
2.3 Onderzoeksmodel.....	15
2.4 Onderzoeksmethodologie.....	16
3. Theoretisch kader.....	23
3.1 Demografische krimp.....	23
3.1.1 Inleiding.....	23
3.1.2 Demografische krimp.....	24
3.2 Regionale samenwerking.....	25
3.2.1 Inleiding.....	25
3.2.2 Regionale samenwerking.....	26
3.3 Sturingsmechanismen.....	28
3.3.1 Marktordening.....	28
3.3.2 Procesmanagement en transitie management.....	31
3.4 Operationalisering van de theorie.....	37
3.4.1 Inleiding.....	37
3.4.2 Operationele definities.....	37
4. Data-analyse van de regio's West-Brabant en Parkstad Limburg.....	42
4.1 Inleiding.....	42
4.2 Causale veronderstellingen.....	43
4.3 Statistische analyse West-Brabant.....	44
4.3.1 Correlatie-analyse West-Brabant.....	44
4.3.2 Exploratieve factoranalyse West-Brabant.....	50
4.3.3 Model-analyse West-Brabant.....	55
4.4 Statistische analyse Parkstad Limburg.....	62
4.4.1 Correlatie-analyse Parkstad Limburg.....	62
4.4.2 Exploratieve factoranalyse Parkstad Limburg.....	68
4.4.3 Model-analyse Parkstad Limburg.....	72
5 Sturingsmechanismen.....	77
5.1 Inleiding.....	77

5.2 Analyse en advies per regio.....	78
6. Conclusie en discussie.....	84
7. Literatuuropgave.....	90
BIJLAGE 1: Aanvullende figuren.....	93
BIJLAGE 2: Statistische analyse West-Brabant	96
BIJLAGE 2-II: Statistische analyse Parkstad Limburg.....	111
BIJLAGE 3: Uitgewerkte interviews.....	118

Samenvatting

Demografische krimp is een fenomeen van al dan niet simultaan optredende processen van teruglopende bevolkingsaantallen, een veranderende bevolkingssamenstelling en een veranderende huishoudenssamenstelling. Dit fenomeen manifesteert zich op dit moment in Nederland voornamelijk in de gebieden Zuid-Limburg, Oost-Groningen en delen van Zeeuws-Vlaanderen en kan gevolgen hebben voor de ruimtelijke ordening van deze gebieden. Naast zogenoemde krimpregio's kent Nederland ook een aantal anticipeerregio's, waaronder West-Brabant. In anticipeerregio's manifesteert demografische krimp zich in enkele gemeenten, maar op de korte termijn nog niet op regionaal niveau.

Het doel van dit onderzoek is:

'Het inzichtelijk maken van de status quo van – en de prognoses van demografische krimp op de woningmarkt in de regio's Parkstad Limburg en West-Brabant teneinde door analyse aanbevelingen te doen over sturingsmechanismen voor samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en andere relevante regionale actoren.'

De onderzoeksvraag die hieruit voortkwam is tweeledig:

'Wat zijn de gevolgen van het fenomeen demografische krimp op de woningmarkt in de regio's Parkstad Limburg en West-Brabant en..

..hoe kan een sturingsmechanisme voor samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en andere actoren op regionaal niveau het best worden vormgegeven volgens de theorieën van procesmanagement of transitie management?'

Het theoretisch kader in dit onderzoek bestaat uit een recente theorie over demografische krimp, toepasbaar op de Nederlandse praktijk, theorieën over verschillende vormen van regionale samenwerking, theorieën over marktordeningsprincipes en het sturen van processen door procesmanagement en transitie management. De operationalisatie van de theorie over demografische krimp leidde tot een aantal meetbare variabelen. Deze variabelen zijn opgenomen in het statistische deel van dit onderzoek waarin een correlatie-analyse, een exploratieve factoranalyse en een structuurvergelijkingsmodel is ontworpen per regio. Deze bevindingen vormen de fundering voor het beantwoorden van het eerste deel van de centrale vraagstelling. De verschillen in statistische samenhang tussen de variabelen per regio zijn groot: In Parkstad Limburg is sprake van overeenstemming van woningbouwplannen van de actoren uit de institutionele dimensies overheid, markt en maatschappelijke organisaties (woningbouwcorporaties) terwijl dit in de regio West-Brabant niet het geval is. Ook in modelvorm worden de verschillen tussen de twee regio's duidelijk: Door de verregaande bottom-up samenwerking tussen verschillende relevante actoren bij het vormgeven- en implementeren van woningmarktbeleid in de regio Parkstad Limburg wordt het overaanbod op de woningmarkt door sloop en herstructurering de komende jaren teruggedrongen. De regio West-Brabant

kent een territoriale vorm van regionale samenwerking, waarbij enkel de institutionele dimensie 'overheid' wordt betrokken. Er is in de regio West-Brabant geen aantoonbaar statistisch verband gevonden waarin marktpartijen en woningcorporaties bijdragen aan het terugdringen van het overaanbod op de woningmarkt.

De bevindingen uit deze analyses vormt het kwantitatieve empirische deel van dit onderzoek en maakt inzichtelijk welke factoren van invloed zijn op de woningmarkt per regio. Daarmee wordt het eerste deel van de centrale vraagstelling beantwoord.

De kwantitatieve gegevens uit de statistische analyse worden in combinatie met kwalitatieve empirische data uit interviews en beleidsdocumenten gebruikt om het tweede deel van de centrale vraagstelling te beantwoorden. Per regio wordt een advies uitgegeven voor een potentieel marktordeningsinstrument, een vorm van regionale samenwerking en een sturingsmechanisme voor deze samenwerking. Dit advies is gebaseerd op een kwalitatieve inhoudsvergelijking tussen de kenmerken van de theorie en de kenmerken van de twee regio's. In beide regio's zijn de marktordeningsinstrumenten marktregulering (wet- en regelgeving) en marktstimulering (financiële stimulering) onvoldoende om de complexiteit en de 'hardnekkigheid/wickedness' van de krimpproblematiek op de woningmarkt aan te pakken. Het gebruik van marktstimulering als instrument voor marktordering biedt in beide regio's wel perspectief: Het stellen van een wettelijk- en operationeel kader waarin ontwikkelingen tussen private (en/of publieke) actoren mogen plaatsvinden past binnen de aanpak van regionale samenwerking vanuit een 'bottom-up'- benadering. Het betrekken van actoren uit verschillende institutionele dimensies (overheid, markt en maatschappelijke organisaties) en het zoeken naar gezamenlijke probleemdefinities en (beleids)oplossingen kan bijdragen tot het collectief richting geven van de woningmarkt. In de regio Parkstad Limburg heeft dit proces al plaatsgevonden door middel van traditionele inhoudelijke besluitvorming waarbij de overheid de andere actoren heeft overtuigd. Er zijn concrete sloop- en herstructureringsopgaven gemaakt, gecombineerd met selectieve nieuwbouw. Uit interviews blijkt dat deze traditionele besluitvorming door de benepen financiële situatie van de woningcorporaties in het gebied tot stand is gekomen. De samenwerking is uit noodzaak geboren.

Dit is niet het geval in de regio West-Brabant, waar nog geen collectieve 'sense of urgency' van het probleem bestaat tussen de actoren. Het advies voor de vormgeving van regionale samenwerking luidt voor deze regio dan ook: Het gebruik van procesmanagement. Het doel van procesmanagement is het gezamenlijk formuleren van een probleemdefinitie en het komen tot een procesontwerp. Procesmanagement kan worden toegepast bij een breed scala aan actoren en complexe problemen. De Provincie Noord-Brabant zou de regierol als procesmanager kunnen bekleden die de kernwaarden van het proces bewaakt (openheid, bescherming, voortgang en inhoud).

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het fenomeen *krimp* is een opkomend thema dat zich de laatste jaren gemanifesteerd heeft in tal van wetenschappelijke publicaties en onderzoeksrapporten. Derks et al (2006) schetste in het onderzoek *'Structurele bevolkingsdaling: Een urgente nieuwe invalshoek voor beleidsmakers'* een beeld over de demografische ontwikkeling van de Nederlandse bevolking waarin de natuurlijke aanwas en de leeftijdsverdeling centraal stonden. Derks et al concludeerden dat er vanaf 2025 sprake is van een negatieve natuurlijke aanwas (zie figuur 1) en dat het percentage Nederlanders in de leeftijdscategorie 65-79 in de periode 2000-2050 met 40% stijgt. Het percentage Nederlanders in de leeftijdscategorie 80+ zal volgens Derks et al in de periode 2000-2050 zelfs meer dan verdubbelen (zie bijlage Ia)

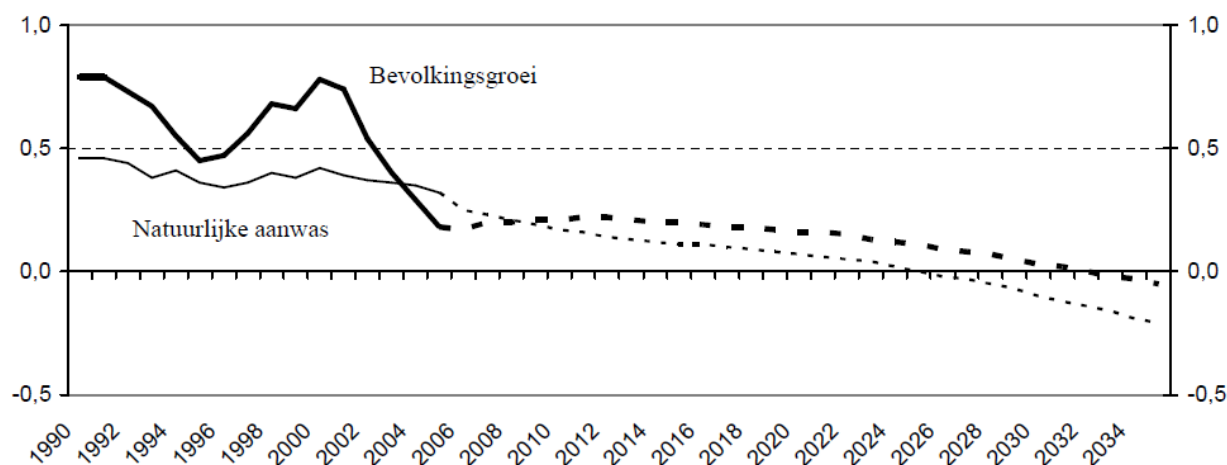


Fig. 1: Bevolkingsgroei versus natuurlijke aanwas in procentpunten over 1990-2034 (Derks et al, 2006:13)

Naar aanleiding van het onderzoek van Derks et al heeft de discussie over het fenomeen krimp een andere wending gekregen. Hierbij stonden de definitie en de omvang van het fenomeen krimp en de mogelijke invloed op de ruimtelijke ontwikkeling van een krimpgebied centraal. Verwest, de Groot & van Dam (2007 in Verwest en van Dam, 2010) concludeerden dat het Nederlandse bevolkingsprognose pas na 2038 stagneert. Hierna zal er sprake zijn van een bevolkingsdaling op landelijk niveau (Verwest en van Dam, 2010:63) .

Op regionaal niveau heeft het fenomeen krimp in enkele Nederlandse gebieden een ander effect. In de periode 2008-2025 is er in een significant aantal Nederlandse gemeentes sprake van demografische krimp (zie figuur 2). Het begrip *demografische krimp* is een verschijnsel met meerdere plausible oorzaken. Demografische krimp is een gevolg van, al dan niet simultaan optredende, processen van teruglopende bevolkingsaantallen, de samenstelling van- en het aantal huishoudens en de aanwezigheid van bepaalde bevolkingssegmenten (zoals een inkomensgroep of een leeftijdscategorie). Enkele oorzaken van demografische krimp bestaan uit een laag aanwascijfer, huishoudensuitdunning of migratie van een bevolkingssegment (zoals inkomensgroep of leeftijdscategorie) uit een bepaald gebied.

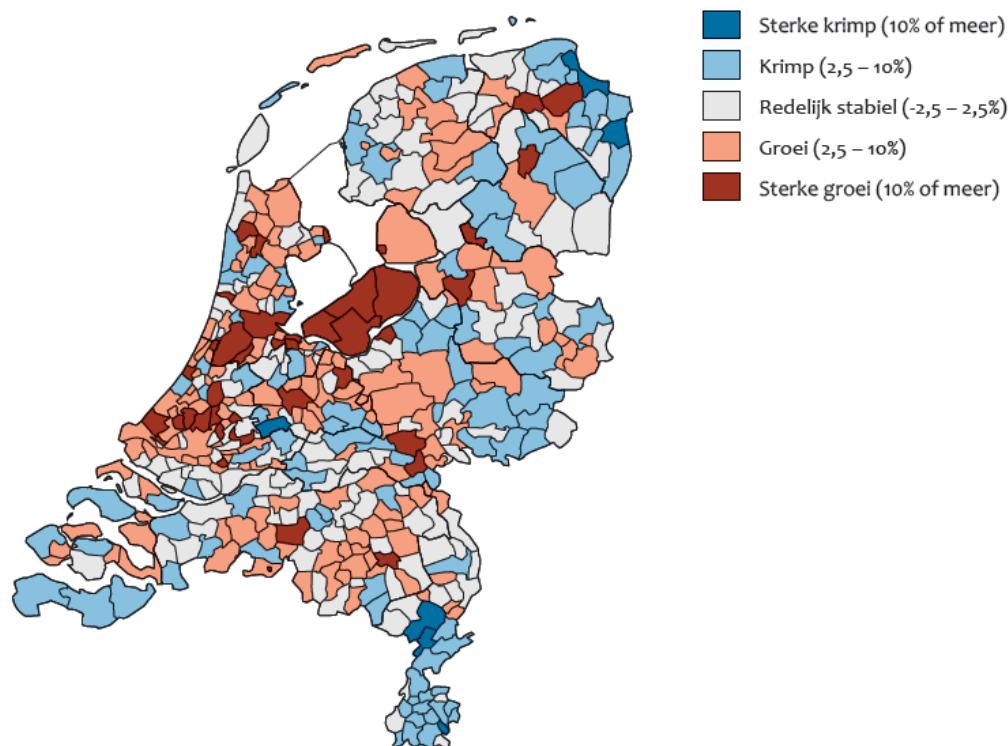


Fig. 2: Bevolkingsprognose per Nederlandse gemeente 2008-2025 (PBL/CBS, 2009 in Verwest en van Dam, 2010:65)

Verwest en van Dam (2010:65 & 2007) concluderen op basis van statistische gegevens van het CBS en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) dat het fenomeen demografische krimp zich binnen Nederland voornamelijk manifesteert in de drie gebieden Zuid-Limburg, Oost-Groningen en delen van Zeeuws-Vlaanderen. De lange termijn prognose van de bevolkingsontwikkeling over de periode 2008-2040 laat zien dat de demografische krimp zich in deze drie gebieden doorzet (zie bijlage Ib & Ic). Naast deze drie gebieden, die nu al met krimp worstelen, kunnen ook een groot aantal andere Nederlandse gemeenten te maken krijgen met bevolkingsterugloop, huishoudensuitdunning of -daling en migratie van bepaalde groepen.

Deze gemeenten bevinden zich volgens het Rijk in zogenoemde 'anticiperregio's' (Verwest en van Dam, 2010:9; Fontein et al., 2011). De instituties binnen deze regio's moeten tijdig anticiperen op de dreigende demografische omslag door het huidige woningmarktbeleid, maar ook het beleid voor het stimuleren van de regionale economie, de arbeidsmarkt, detailhandel en het beleid voor bedrijventerreinen aan te passen aan de toekomstige verwachtingen. Hierbij is het van groot belang dat er samenwerking plaatsvindt tussen de gemeenten op regionale schaal.

'In een (krimp)regio doen gemeenten er verstandig aan regionaal samen te werken. Doen ze dit niet, dan kunnen de problemen die met krimp samengaan (zoals leegstand, verpaupering, concentratie van lage-inkomensgroepen) verergeren.'
(Verwest en van Dam, 2010:86)

Het vormen van regionale samenwerking op gemeentelijk niveau stuit echter op een verscheidenheid aan obstakels. Deze obstakels zijn veelal financieel van aard. Een gemeente die gronden in ontwikkeling heeft ten behoeve van een nieuwbouwwijk kan inwoners uit buurgemeenten wegtrekken waardoor de balans in de demografische krimp omslaat. Aan de feitelijke oorzaken van de onderliggende problematiek wordt echter niet bijgedragen. Het gebrek aan regionale coördinatie kan, bij onvoldoende vraag naar woningen op regionale schaal, een negatieve invloed hebben op de leegstandscijfers. Verwest en van Dam (2007 in Rieter, 2011) en Verkade (2009) en Feith (2009) onderschrijven de gevolgen die krimp kan hebben op de regionale economie, woningmarkt, mobiliteit en voorzieningen. Ook pleiten zij voor betere regionale samenwerking tussen gemeenten en andere partijen. Deze samenwerking het best worden vormgegeven door naast verschillende gemeenten ook marktpartijen en maatschappelijke organisaties, zoals woningcorporaties en andere relevante regionale actoren te betrekken bij het opstellen van plannen om te anticiperen op demografische krimp.

Deze thesis zal zich voornamelijk focuseren op de gevolgen van demografische krimp op de woningmarkt. Hierbij wordt de nadruk gelegd op het analyseren van de status quo- en het vinden van structurele en creatieve manieren om met demografische krimp om te gaan. Het onderzoeksgebied zijn de regio's Parkstad Limburg en West-Brabant. Deze gebieden verschillen van elkaar in het opzicht dat de ene regio al met (de gevolgen van) demografische krimp kampt, terwijl de andere regio aangemerkt kan worden als anticipatiegebied. Een ander belangrijk verschil is dat de regio Zuid-Limburg een interne samenwerkingsverband kent met 'wgr-plus'-status: Parkstad Limburg. De regio West-Brabant, als anticipeerregio kent enkel een institutioneel gevormd samenwerkingsverband waarbij er nog geen harde afspraken bestaan over de woningvoorraad in de regio. De belangrijkste afspraken in de regio Parkstad Limburg zijn onderstaand weergegeven en worden in hoofdstuk 5 verder uiteengezet. Omdat de regio West-Brabant nog geen (cijfermatige) prestatieafspraken kent op het gebied van het regionaal coördineren van de woningvoorraad volgens Dhr. J. Van den Berg van de provincie Noord Brabant (persoonlijke communicatie, 30 mei 20120) en Mevr. MSc. H. Smit van de gemeente Breda (persoonlijke communicatie, 15 juni 2012), wordt in dit onderzoek op basis van verschillende analyses een advies gegeven voor de vormgeving van deze regionale samenwerking en de te betrekken partijen.

Parkstad Limburg is een samenwerkingsverband tussen 8 gemeenten in Zuid-Limburg, te weten: Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Brunssum, Nuth, Voerendaal, Simpelveld en Onderbanken en kent circa 255.000 inwoners. Op bestuurlijk en institutioneel niveau bestaat de wgr-plus regio (nadien 'regio') Parkstad Limburg uit 37 stembevoegdigden uit de bovengenoemde gemeenteraden, die een functie vervullen in de Parkstadraad. Het bestuur van de regio Parkstad Limburg bestaat uit door de gemeenteraad aangewezen kandidaten uit de verschillende colleges van burgemeester en wethouders (Parkstad Limburg, 2007&2009). Het Centraal Bureau voor de Statistiek raamt een bevolkingsdaling van ten minste 30.000 inwoners in de periode 2006-2025. Deze bevolkingsdaling wordt onder meer door vergrijzing (25% van de inwoners van Parkstad Limburg is ouder dan 65 jaar en het aantal personen in de leeftijdsgroep 60-100 zal in de periode 2006-2025 naar verwachting met 22% stijgen), ontgroening en migratie beïnvloed (het aantal jongeren in de leeftijdsgroep 0-20 jaar zal naar verwachting dalen met 24% in de periode 2006-2025 en het aantal personen in de leeftijdsgroep 20-60 jaar zal naar verwachting met 26% dalen)(CBS, 2012).

De 8 gemeenten in de regio Parkstad Limburg hebben in 2010 het '*Pact van Parkstad*' onderschreven (Parkstad Limburg, 2010) waarin de gemeentelijke financiële bijdragen zijn vastgelegd en een aantal bevoegdheden van het regionale orgaan zijn uitgebreid. De samenwerking op regionaal niveau door de 8 betrokken gemeentes manifesteert zich voornamelijk rondom twee pijlers: *Herstructurering* van de woningmarkt, zorg- en welzijnsfuncties, groen en openbare ruimte en retail en *economische structuurversterking* waarin ingezet wordt op nieuwe kansen op de arbeidsmarkt, het onderwijs en het verbeteren en uitbreiden van de infrastructuur in de regio (Parkstad Limburg, 2010). Het bestuurlijk organogram van de regio Parkstad Limburg is terug te lezen in Bijlage Ie.

Naast het '*Pact van Parkstad*' zijn er door de regio Parkstad Limburg kaderafspraken gemaakt onder de naam 'De Envelop' (Rieter, 2011:69 en Parkstad Limburg, 2010) waarin men een sloopopgave van 11.412 woningen in de regio omschrijft in de periode 2010-2020. De grootste sloopopgave ligt in de stad Heerlen met 6300 woningen. Het aantal woningen dat opgenomen is onder de noemer *transformatie* (lees: Herstructurering) is 6800 in de regio Parkstad Limburg (Rieter, 2011). De grootste herstructurering vindt plaats bij lokale woningcorporaties, zoals Woonpunt aldus Dhr. MSc. G. Meijers van de gemeente Heerlen (persoonlijke communicatie 28 maart 2011). Lokale overheden hebben, via het institutionele orgaan Parkstad Limburg prestatieafspraken gemaakt met elkaar en met de betrokken woningcorporaties. De prestatieafspraken tussen overheden en corporaties zijn getoetst door het Centraal Fonds Volkshuivering en zijn haalbaar gebleken (Rieter, 2011:69).

Het doel van dit onderzoek is een vergelijking te maken tussen de regio's en inzicht te geven in de mate van invloed van de vele variabelen die het fenomeen demografische krimp omhelst op de woningmarkt in deze regio's. Op deze manier kan zowel beschrijvend als statistisch onderbouwd gezocht worden naar passende sturingsmechanismen om te anticiperen op deze bevindingen. De te ontwikkelen sturingsmechanismen leggen de nadruk op het vormgeven van regionale samenwerking tussen gemeenten en andere partijen. Hierbij worden zowel strategische als procesmatige aanbevelingen gedaan.

De concrete doel- en vraagstellingen worden uiteengezet in hoofdstuk 2.

Verschillende gemeenten de regio Parkstad Limburg hebben te maken met voortschrijdende demografische krimp. Het gebied kan aangewezen worden als zijnde een gebied waar demografische krimp zich op regionale schaal manifesteert, zoals blijkt uit een onderzoek uitgevoerd door het RIGO (2009) in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties afdeling Wonen, Werken en Integratie (zie figuur 3 en 4).

West-Brabant kent slechts enkele gemeenten die kampen met demografische krimp (zie figuur 2 en bijlage Id) maar door succesvolle anticipatie op de gebieden van regionale samenwerking en integrale, coöperatieve beleidsontwikkeling kan in de toekomst wellicht succesvol worden meebewogen met deze trend. Tevens is er voor West-Brabant en Parkstad Limburg gekozen omdat het adviesbureau Aelmans Adviesgroep actief is binnen deze regio's. De stageperiode bij Aelmans Adviesgroep stelt mij in de positie om gebruik te maken van geo-specifieke informatie en het contactennetwerk.

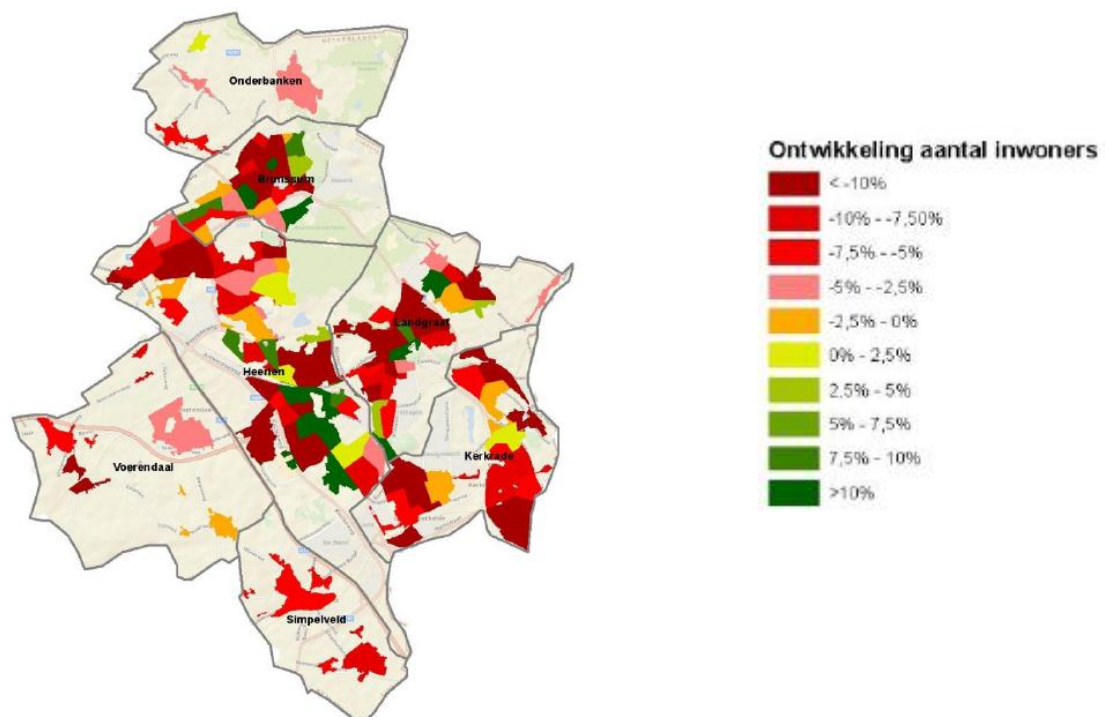


Fig. 3: De geografische spreiding van demografische krimp in Parkstad Limburg 2000-2009 (RIGO, 2009)

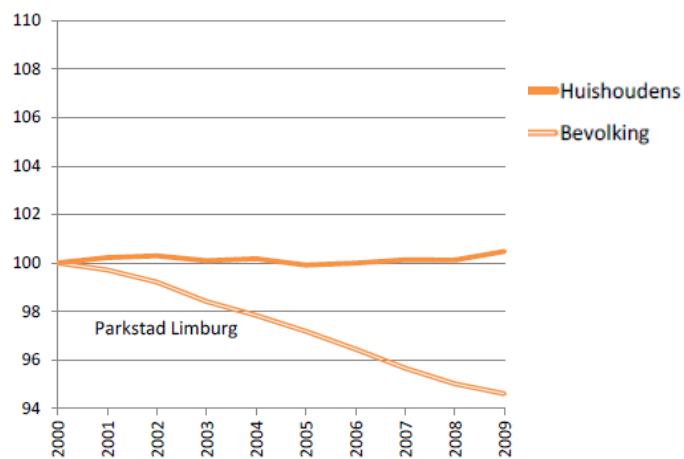


Fig. 4: Demografische krimp in Parkstad Limburg over de periode 2000-2009 met 2000=100 (RIGO, 2009)

1.2 Maatschappelijke- en wetenschappelijke relevantie

Dit onderzoek kent een hoge mate van wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie. Er zijn legio onderzoeken gedaan naar krimp, demografische veranderingen en de woningmarkt. Vanuit de Radboud Universiteit zijn vier scripties geschreven waarin krimp is opgenomen. De relatie tussen krimp en de woningmarkt (grond en vastgoed) is binnen het onderzoeksveld van de planologie ook geen onbekende terrein. Dit onderzoek onderscheidt zich van eerdere onderzoeken door het vergelijken van twee fundamenteel verschillende regio's. Parkstad Limburg is een regio waarin demografische veranderingen al hebben geleid tot krimp. De regio West-Brabant is een regio waarin slechts enkele gemeenten al 'krimpen'. De regio als geheel zal pas in een veel later stadium (2024) te maken krijgen met een demografische omslag. Het vergelijken van twee onderzoeksgebieden waarin een gelijk fenomeen plaatsvindt, in verschillend tempo en omvang, moet zorgvuldig plaatsvinden. Immers, er kan worden gesteld dat het vergelijken van niet-gelijkwaardige onderzoeksgebieden een negatieve invloed kan hebben op de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek. De gehanteerde onderzoeksmethode (zie 2.4.3 en 2.4.4) waarin gelijke onderzoekvariabelen worden opgenomen in een structuurvergelijkingsmodel per regio waarborgt de transparantie van het proces. Hierdoor kan de vergelijking tussen twee regio's op basis van statistische onderbouwing worden gemaakt. De wetenschappelijke relevantie van deze methode is binnen de niche 'krimp en de woningmarkt' zeer hoog. Het gebruiken van statistische modellen (als surplus op reguliere dataverwerking in bijvoorbeeld het programma SPSS) om zo relaties tussen de geselecteerde variabelen zichtbaar te maken, is bij mijn weten nog niet toegepast in een masterscriptie. Daarmee geeft dit onderzoek een extra dimensie aan het gebruikelijke literatuuronderzoek en het vergaren van empirische data door interviews en lineaire data-analyse.

De uitkomsten van de verschillende modellen kunnen ook op maatschappelijk niveau van belang zijn. De maatschappelijke component wordt hier vertegenwoordigd door een regionaal bestuur zoals Parkstad Limburg of de regio West-Brabant. Op regionaal niveau kan middels het model worden gekeken naar de verhoudingen tussen demografische veranderingen en de woningmarkt. Hierbij kunnen relatieve, maar significante en betrouwbare indices leiden tot nieuwe inzichten. Statistisch onderzoek in modelvorm zou eigenlijk een standaard moeten zijn bij het beschrijven van in eerste instantie onbekende factoren of relaties (zoals 'demografische ontwikkelingen'). Het ontwikkelen van een model, op basis van causale veronderstellingen die stammen uit wetenschappelijke literatuur en lokale/regionale ervaring, kan zorgen voor onderbouwing van de besluitvorming. Er worden immers speelvelden gekwantificeerd die tot op heden niet exact te schatten waren.

Omdat een model altijd een vereenvoudigde weergave is van de werkelijkheid, wordt in dit onderzoek een strikte en transparante methodiek gebruikt. Hierdoor zal een herhaling van het onderzoek tot gelijke resultaten leiden.

1.3 Leeswijzer

De thesis is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. In de inleiding werd de aanleiding voor deze thesis geschetst, onderbouwd door statistische data en bevindingen uit eerder onderzoek naar demografische krimp. Ook werd de maatschappelijke- en wetenschappelijke relevantie van het onderzoek uiteengezet.

In hoofdstuk 2 worden de doelstelling en de centrale vraagstelling uiteengezet naar de richtlijnen uit Verschuren & Doorewaard (2009). Hierbij worden ook relevante sub-vragen ontworpen.

Hoofdstuk 3 richt zich op de gebruikte theorieën in het onderzoek. Deze worden uiteengezet en geplaatst in een bredere wetenschappelijke context waarin de afweging voor de gekozen theorie inzichtelijk wordt gemaakt. Ook wordt de concrete theoretische bijdrage aan het onderzoek verantwoord.

In hoofdstuk 4 wordt de operationalisering van de theoriën en discoursen uit paragraaf 3.4 uitgewerkt in meetbare variabelen. Deze variabelen worden vervolgens door middel van correlatie-analyse, exploratieve factoranalyse en modelanalyse per regio uiteengezet. De statistische bevindingen dienen als handvat voor het in hoofdstuk 5 behandelde sturingsmechanismen. Deze sturingsmechanismen zijn in het theoretisch kader behandeld en beslaan marktordeningsprincipes en de vormgeving van de sturing (door procesmanagement of transitie management).

Hoofdstuk 6 bestaat uit de conclusie en aanbevelingen.

De verschillende bijlagen bevatten de statistische uitwerkingen en de afgenomen interviews met regionale en lokale overheden in Parkstad Limburg en West-Brabant.

2. Onderzoeksontwerp

In dit hoofdstuk worden de doelstelling, de onderzoeksvragen, het onderzoeksmodel en de onderzoeksmethodologie uiteengezet. Bij het correct formuleren van de doel- en vraagstelling is gebruik gemaakt van de methodiek zoals beschreven in Verschuren & Doorewaard (2007). De centrale vraagstelling sluit aan bij de onderzoeksdoelstelling en de gestelde sub-vragen geven, na uitwerking, antwoord op de centrale vraagstelling. Zo wordt systematisch bijgedragen aan het behalen van de doelstelling in deze thesis.

2.1 Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is:

‘Het inzichtelijk maken van de status quo van – en de prognoses van demografische krimp op de woningmarkt in de regio’s Parkstad Limburg en West-Brabant teneinde door analyse aanbevelingen te doen over sturingsmechanismen voor samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en andere relevante regionale actoren.’

De regio Parkstad Limburg kent, zoals beschreven in paragraaf 1.1, een samenwerkingsverband tussen 8 gemeenten op het gebied van herstructurering van de woningmarkt en economische structuurversterking. De regio West-Brabant kent ook een samenwerkingsverband waarbij 17 gemeenten uit Brabant en 1 gemeente uit Zeeuws-Vlaanderen (Tholen) is betrokken. Deze samenwerking is echter veel minder ver gevorderd wanneer het concrete kwantitatieve afspraken over de woningmarkt betreft (persoonlijke communicatie 30 mei 2012 en 15 juni 2012).

Door het gebruik van modelmatig statistische vergelijking (zie sub-paragrafen 2.4.4 & 4.3.3 voor methodologische aanpak en paragraaf 4.3 voor de uitwerking) en een analyse van de status quo van de woningmarkt in beide gebieden kunnen de effecten van demografische veranderingen op de woningmarkt statistisch in kaart worden gebracht. Op basis van deze statistische- en modelmatige gegevens kan worden ingezien wat de relatieve invloed is van regionale facetten (naar de variabelen uit de operationalisatie van de theorie in paragraaf 3.4) op de woningmarkt. Hierna kan een passend sturingsmechanisme worden aanbevolen aan de hand van de marktordeningstheorieën en theorieën over regionale samenwerking/integratie en de vormgeving hiervan (procesmanagement of transitie management).

2.2 Onderzoeksvragen

De centrale vraagstelling die aansluit bij de doelstelling van dit onderzoek is tweeledig:

‘Wat zijn de gevolgen van het fenomeen demografische krimp op de woningmarkt in de regio’s Parkstad Limburg en West-Brabant en..

..hoe kan een sturingsmechanisme voor samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars, zorginstellingen en andere relevante regionale actoren op regionaal niveau het best worden vormgegeven?’

Sub-vragen die een relevante rol kunnen spelen bij het beantwoorden van de centrale vraagstelling zijn:

1. *‘Welke discoursveranderingen hebben er plaatsgevonden in de wetenschappelijke beschrijving van het fenomeen demografische krimp?’;*

Het theoretisch kader in hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de belangrijkste wetenschappelijke theorieën, discourses en ideeën over het fenomeen demografische krimp. Ook de effecten van demografische krimp op de economische facetten van de woningmarkt worden hier toegelicht. Deze effecten dienen de conceptuele ondersteuning bij het beantwoorden van deelvraag 2.

2. *‘Welke variabelen voor demografische krimp hebben een statistisch aantoonbaar effect op het totaal aantal aangeboden woningen op de woningmarkt in de regio’s Parkstad Limburg en West-Brabant?’;*

De status quo- en de prognoses van bevolkingsaantallen, het aantal huishoudens en aanwezigheid of het ontbreken van bepaalde bevolkingssegmenten ten opzicht van het woningaanbod geven een indicatie van de effecten en de ontwikkeling van demografische krimp in het gebied (Verwest et al, 2007 in Verwest en van Dam, 2010). De aanwezigheid of het ontbreken van bepaalde bevolkingssegmenten wordt in dit onderzoek vertaald in *de beroepsbevolking* vanwege de directe link tussen een dalende beroepsbevolking en demografische krimp (PBL, 2009 en Verwest et al, 2007).

Er is bewust gekozen om enkel de effecten van demografische krimp op de woningmarkt te onderzoeken. Hierbij wordt demografische krimp ontleedt in een set variabelen, gebaseerd op de theorie in hoofdstuk 3. De effecten van demografische krimp op sociale- en openbare voorzieningen en segregatieproblematiek zoals onderzocht door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL, 2009) zijn niet meegenomen in het onderzoek. Dit om een sterke focus te houden op de economische effecten van demografische krimp op de woningmarkt en het aantal betrokken actoren in een te ontwikkelen sturingsmechanisme beperkt te houden. Een beperkt aantal, representatieve actoren verhoogt de kans op slagen (Termeer & Königs, 2003:274, De Bruijn et al., 2002:14 en Rotmans, 2006).

3. *‘Welke wetenschappelijke, theorieën, discourses en ideeën over marktinterventie en regionale samenwerking zijn relevant in het geven van advies voor een sturingsmechanisme voor regionale samenwerking tussen gemeenten en andere actoren in de regio’s Zuid-Limburg en West-Brabant?’*

Bij het beantwoorden van sub-vraag 3 mondt een analyse van de statistische gegevens uit hoofdstuk 4 en de kwalitatieve gegevens uit de verschillende beleidsdocumenten uit in een advies voor een marktordeningsprincipe. Voor de potentiële implementatie van dit marktordeningsprincipe door overheden wordt op basis van de bevindingen uit hoofdstuk 4 en de gemeenschappelijke kenmerken van de regio met de theorie een keuze gemaakt in de vormgeving van regionale samenwerking en een sturingsmechanisme voor het proces. De selectie van het marktordeningsprincipe, de vorm van samenwerking en het sturingsmechanisme vindt plaats op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve bevindingen is weergegeven in hoofdstuk 5.

4. 'Hoe kan een sturingsmechanisme voor regionale samenwerking tussen gemeenten en andere actoren in de regio's Zuid-Limburg en West-Brabant het best worden vormgegeven op basis van statistische analyse en kwalitatieve data?

Om een antwoord te kunnen geven op deelvraag 4 wordt in hoofdstuk 5 een selectie gemaakt uit de verschillende vormen van marktinterventie en sturingsmechanismen zoals besproken in hoofdstuk 3. Deze selectie is gebaseerd op de conclusie uit de analyse van de kwantitatieve gegevens en een inhoudsvergelijking tussen kenmerken uit de theorie en kenmerken uit de beleidsliteratuur. Ook spelen de afgenomen interviews een rol bij de keuze.

Het beantwoorden van deze vier sub-vragen in de verschillende hoofdstukken draagt bij aan het beantwoorden van de tweeledige centrale vraagstelling van dit onderzoek.

2.3 Onderzoeksmodel

Het onderzoek is ontworpen in meerdere fasen:

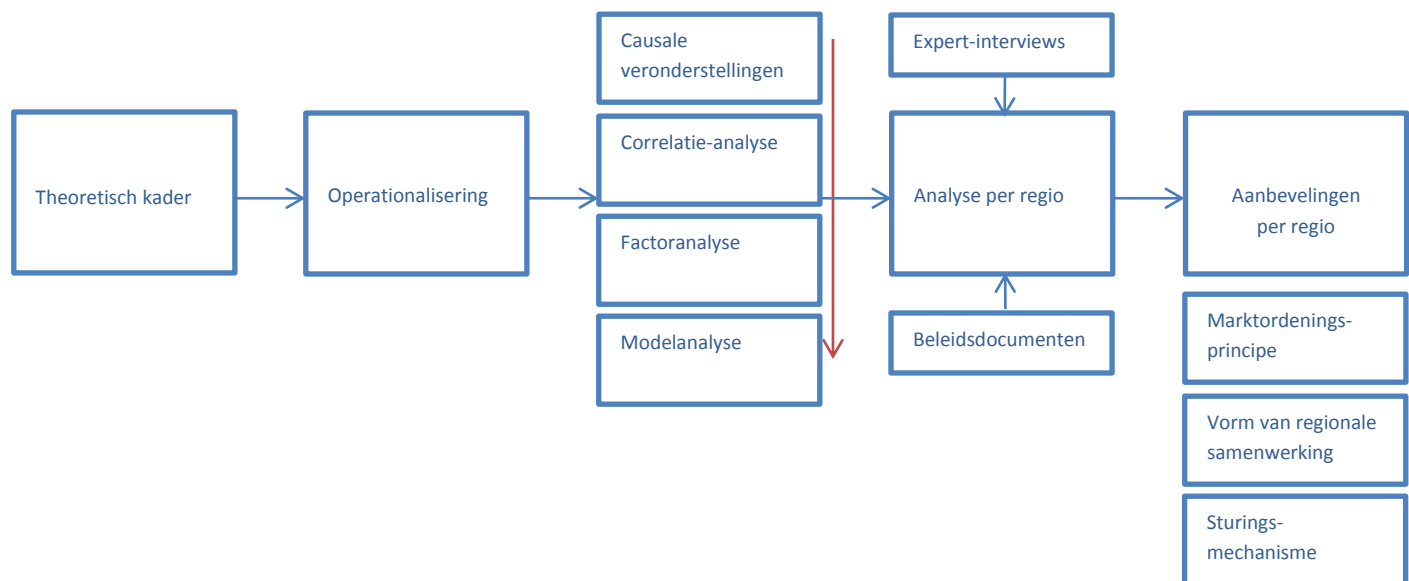


Fig. 5: Onderzoeksmodel

2.4 Onderzoeksmethodologie

In deze paragraaf wordt de onderzoeksmethodologie toegelicht. De onderzoeksmethodologie bestaat uit de in paragraaf 1.3 beschreven maatschappelijke- en wetenschappelijke relevantie, aangevuld met een verantwoording van het type onderzoek en de onderzoeksstrategie, de selectie van de cases en data en de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek. Er is gebruik gemaakt van de literatuur Verschuren & Doorewaard (2007) en Saunders et al. (2008) bij het vaststellen van het onderzoekstype en de onderzoeksstrategie, het selecteren van de cases en de validiteit en betrouwbaarheid. Ook wordt Flick (2009) aangehaald voor het beschrijven van het begrip triangulatie.

Sub-paragraaf 2.4.4 gaat dieper in op de gebruikte methodologie bij het opstellen van de verschillende structuurvergelijkingsmodellen in hoofdstuk 4. Deze structuurvergelijkingsmodellen, of SVM, worden gebruikt om de effecten van demografische krimp op de woningmarkt in de regio's Parkstad Limburg en West-Brabant te analyseren.

2.4.1 Onderzoekstype en –strategie

Naar Verschuren & Doorewaard (2007:160) wordt bij het bepalen van de onderzoeksstrategie eerst het onderscheid gemaakt tussen een diepgaand of een verbredend onderzoek. Dit onderzoek kan worden getypeerd als een diepgaand onderzoek vanwege de grote diversiteit aan oorzaken van demografische krimp en de gevolgen hiervan op de woningmarkt. De diepgang van het onderzoek komt tot uiting door de gebiedspecifieke analyse van de regio's Parkstad Limburg en West-Brabant. Hierbij wordt rekening gehouden met lokale demografische – en omgevingsfactoren uit de verschillende gemeentes die deel uitmaken van de twee regio's. Met omgevingsfactoren wordt voornamelijk bedoeld op cijfers van woningvoorraden, leegstand, vraag- en aanbod, landelijke en regionale economische fluctuaties. De exacte specificatie van deze omgevingsfactoren wordt in hoofdstuk 4 uitgewerkt aan de hand van de modelmethodologie zoals beschreven in sub-paragraaf 2.4.4 en de causale veronderstellingen in paragraaf 4.2.

De gebruikte theorieën uit het theoretisch kader worden niet *getoetst* maar dienen als leidraad om de lokale en regionale kenmerken van demografische krimp – en de effecten ervan op de woningmarkt – in een wetenschappelijk perspectief te plaatsen. Aan de hand van de verschillende theorieën over demografische krimp, regionale samenwerking en marktordening en de uitkomsten van de modelanalyses kunnen specifieke aanbevelingen en strategieën worden ontworpen per regio. De wetenschappelijke theorieën, discoursen en gedachten voldoen dus niet per definitie aan een hoge externe validiteit (mate van generalisatie), voor (bijvoorbeeld) de regio Oost-Groningen kunnen de uitkomsten immers heel anders zijn. Lokale en regionale aspecten kunnen van doorslaggevende rol zijn bij het bepalen van het juiste sturingsmechanisme en de juiste strategie.

Het onderzoek kan worden getypeerd als een bureauonderzoek waarin een literatuurstudie van wetenschappelijke bronnen en beleidsdocumenten de theoretische en conceptuele basis vormt voor een twee-ledige casestudies naar de effecten van regionale demografische krimp op de woningmarkt in de regio's Parkstad Limburg en West-Brabant. De casestudies vormen samen met expert interviews zoals omschreven door Flick (2009) de basis voor een regionale analyse van de effecten van

demografische krimp op de woningmarkt. Deze analyse van de regio's Parkstad Limburg en West-Brabant vormen het empirische deel van deze thesis en zal verbanden tussen de causaal opgestelde factoren in paragraaf 4.2 zichtbaar maken in hoofdstuk 5. Naar Saunders et al. (2008) kan het onderzoek als exploratief en verklarend worden getypeerd. Er wordt immers door middel van een vooraf vastgestelde methodiek (sub-paragraaf 2.4.4 en hoofdstuk 4) gezocht naar causale relaties en verbanden die demografische krimp kan hebben op de woningmarkt. Ook wordt gekeken naar correlaties tussen de verschillende facetten van demografische krimp, om zo onderlinge verbanden bloot te leggen. Daarnaast worden variabelen middels een factoranalyse binnen overkoepelende componenten geplaatst (zoals 'demografische kenmerken'). Deze componenten zijn te kwantificeren door middel van een methode van selectie van variabelen (op basis van theoretische en causale veronderstellingen) en worden later opgenomen in een model per regio.

Door het gebruiken van meerdere soorten bronmateriaal (theoretisch-/wetenschappelijke literatuur, beleidsdocumenten, statistische data, modelanalyse en interviews) is er sprake van triangulatie (Flick, 2009). Als gegevens en stellingen door meerdere bronsoorten worden gesteund heeft dit een positieve invloed op de interne validiteit van het onderzoek (de mate van geldigheid van de uitkomsten voor de onderzoeksgroep, in dit geval de regio's Parkstad Limburg en West-Brabant). Ook de betrouwbaarheid van het onderzoek (de mate van herhaalbaarheid van het onderzoek, gegeven dezelfde methodologie) wordt gewaarborgd door de selectiecriteria voor modelanalyse uit sub-paragraaf 2.4.4, de semigestructureerd interviews en de indicatorenset voor demografische krimp zoals uiteengezet in paragraaf 4.2.

2.4.2 Selectie van cases en data

De regio Parkstad Limburg en West-Brabant verschillen op een aantal vlakken van elkaar. Enerzijds wordt door Verwest en van Dam (2010) de regio Parkstad Limburg als krimpregio bestempeld, terwijl de regio West-Brabant als anticipeerregio wordt omschreven (zie paragraaf 1.1). Parkstad Limburg, als één van de drie regionale samenwerkingsverbanden in Zuid-Limburg, kampt met sterk teruglopende bevolkingsaantallen (Parkstad Limburg, 2010) en wordt in deze thesis ook als krimpregio getypeerd. Anderzijds kent de regio Parkstad Limburg een verregaand samenwerkingsverband tussen de betrokken gemeentes in de regio. De regio West-Brabant kent deze samenwerking nauwelijks. Deze verschillen tussen de in deze thesis opgenomen regio's kan leiden tot interessante bevindingen in de modelanalyse. Dit kan leiden tot een unieke kijk op de aspecten die regionaal het fenomeen demografische krimp opmaken en de gevolgen hiervan op de woningmarkt. Deze bevindingen kunnen leiden tot een theoretisch, statistisch en modelmatig inzicht in de effecten van krimp op regionale- en lokale schaal. Dit draagt bij aan het vormen van een juiste strategie voor regionale samenwerking en vastgoedontwikkeling per regio.

De statistische data is deels afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS, 2012), deels afkomstig van ABF Research en deels afkomstig van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV, 2011 in de Kam et al., 2012).

De data van het Centraal Bureau voor de Statistiek en ABF Research vormen de analyse van de status quo van de bevolkingsaantallen en de prognose van de bevolkingsontwikkeling. Ook een analyse van de woningmarkt wordt op basis van gegevens van het CBS en ABF Research gemaakt. ABF Research schrijft lokale enquêtes uit per gemeente om de woningmarkt en haar prognoses in kaart te brengen. Ook bundelt ABF Research bestaande enquêtes afkomstig uit het landelijk Woononderzoek Nederland (WoON) over woningbehoeften, vraag- en aanbod, woningwaarden en demografische verwachtingen. Data afkomstig van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) voorziet in de kerncijfers van de woningbouwcorporaties in de verschillende gemeenten. Hierbij spelen vastgoedwaarden, leegstand en bestaand bezit een belangrijke rol. In paragraaf 4.2 worden de verschillende variabelen uiteengezet die een bijdrage leveren aan fenomeen demografische krimp, de woningmarkt en de omgevingsfactoren per gemeente. Vervolgens worden deze variabelen getest op onderlinge correlatie (statistische – en potentieel causale overlap), een gemeenschappelijke factor (overkoepelend thema) en relatieve bijdrage aan een meetbaar object (het woningaanbod per gemeente) in modelvorm.

Naast vergaarde statistische data, wordt het empirische deel van dit onderzoek aangevuld met semigestructureerd expert interviews. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een duidelijke vragenstructuur volgens Flick (2009), terwijl er ruimte blijft voor beschrijvende en uitgebreide response. Het doel van deze *expert* interviews is het vergaren van specifieke, vaak lokaal en functie-/ambt gebonden kennis en informatie die kan bijdragen bij de vormgeving van de indicatoren zoals omschreven in paragraaf 4.2.

2.4.3 Validiteit en betrouwbaarheid

De interne validiteit van het onderzoek is de mate waarin de redeneringsstructuur van het onderzoek juist is vormgegeven en de onderzoeksresultaten geldig zijn voor de onderzoekspopulatie. Hierbij gaat het om correcte en plausibele causale relaties die worden onderbouwd door wetenschappelijke literatuur, statistisch onderzoek en/of empirische data. Een hoge interne validiteit van het onderzoek vertegenwoordigt een correct onderzoeksproces. De uitkomsten van het onderzoek mogen dan niet worden toegeschreven aan een cumulatie van toevalligheden (Mook, 2001; Verschuren & Doorewaard, 2007). Om de interne validiteit van het onderzoek te waarborgen is gebruik gemaakt van *triangulatie* (Flick, 2009; Verschuren & Doorewaard, 2007:184). Zoals gesteld in paragraaf 2.4.1 is triangulatie de toepassing en verwerking van informatie uit verschillende soorten bronmateriaal. In dit onderzoek is dit bronmateriaal afkomstig uit theoretisch-/wetenschappelijke literatuur, beleidsdocumenten, statistische data, modelanalyse en interviews.

Zoals in paragraaf 2.4.1 wordt aangegeven vertegenwoordigt de externe validiteit van het onderzoek de mate van generalisatie van de onderzoeksresultaten. Om uitspraken te doen over deze mate van generalisatie moet nauwkeurig worden gekeken waaruit de informatie uit dit onderzoek stamt. De informatie uit theoretisch-/wetenschappelijke literatuur heeft een globale oriëntatie en wordt in verschillende landen gebruikt om begrippen als 'regionale samenwerking' en 'demografische veranderingen' te omschrijven. Zij hebben een hoge mate van externe validiteit. De gebruikte theorieën over marktordening focuseren zich echter voornamelijk op de Nederlandse praktijk. Daarmee is hun

externe validiteit relatief lager ten opzichte van globaal gebruikte theorieën. De statistische data die zijn vergaard voor dit onderzoek stammen van het Centraal Bureau voor de Statistiek, het Planbureau voor de Leefomgeving en het bureau ABF Research. De verzamelde data uit de Regio's Parkstad Limburg en West-Brabant richt zich dus primair op de Nederlandse onderzoekspraktijk en bestaat uit lokale elementen (data op gemeentelijk niveau), regionale- en provinciale elementen. Daarmee is de externe validiteit, of de mate van *generaliseerbaarheid*, van het onderzoek alleen juist voor deze twee regio's. Een kanttekening hierbij is dat de ontwikkelde modellen altijd worden vormgegeven op basis van conceptuele veronderstellingen uit de theorie. De geselecteerde data die ten grondslag ligt aan deze modellen is dus ook gekozen op basis van deze conceptuele veronderstellingen (zie paragraaf 2.4.4 voor volledige verantwoording modelaanpak). Daarmee wordt onderstreept dat een model altijd een vereenvoudigde weergave is van de werkelijkheid. Deze weergave is welliswaar zo compleet als mogelijk vormgegeven, maar er kan niet worden uitgesloten dat factoren die niet in de theorie zijn opgenomen (maar eerder een lokale, gemeentelijke grondslag kennen) het model anders hadden kunnen beïnvloeden. Vanwege het tijdsbestek en de haalbaarheid van dit onderzoek is gekozen zoveel mogelijk informatie over demografische veranderingen, krimp en de woningmarkt uit semi-gestructureerde diepte interviews te halen. Indien er sprake is van breedgedragen en relevante variabelen voor het model, niet beschreven in theoretisch-/wetenschappelijke literatuur, dan wordt deze toegevoegd aan het onderzoek. Hierbij wordt zorgvuldig gekeken of de veronderstellingen uit het theoretisch kader nog correct zijn.

De betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten is een maat waarin de uitkomsten van het onderzoek overeenkomen met de werkelijkheid. Wanneer er sprake is van een hoge betrouwbaarheid en dezelfde methode gehanteerd wordt, zal een repetitie van het onderzoek gelijke resultaten opleveren. In de statistiek, die mede ten grondslag ligt aan de vergaarde data en het gebruikte model, wordt de betrouwbaarheid omschreven als een maat voor een kans. Deze kans vertegenwoordigt de waarde waarop de meetresultaten een weergave zijn van de werkelijke waarde. In het gebruikte statische model is een percentage van 95% gehanteerd (ofwel een alpha-waarde van 0.05) bij het selecteren van variabelen voor het model op significantie. Voor het betrouwbaarheidspercentage voor het totaalmodel (zie *goodness of fit index* en *adjusted goodness of fit index* in paragraaf 2.4.4) is een percentage van 90% gehanteerd. Omdat er sprake is van een afgebakende werkwijze waarop de gebruikte statische modellen tot stand komen, is de betrouwbaarheid van dit deel van het onderzoek groot. Daarbij geldt weer de kanttekening dat modellen altijd een vereenvoudigde weergave zijn van de werkelijkheid en dat door het relatief kleine aantal 'samples' (gemeenten) in de modelanalyse een speciale methode voor een klein aantal respondenten gebruikt moest worden voor de regio Parkstad Limburg. Hierdoor kunnen niet alle fitmaten zoals in paragraaf 2.4.4 worden berekend. Dit heeft tot gevolg dat de betrouwbaarheid van de modellen volgens de criteria in 2.4.4 niet altijd kan worden gegeven. De meegenomen variabelen voldoen wel allen aan de significantie-eis (zie bijlage 2 en 2-II en hoofdstuk 4).

2.4.4 Modellen: Verantwoording aanpak

Voor onderstaande methodologische verantwoording van de modelvergelijking tussen regio Parkstad Limburg en West-Brabant verwijs ik naar mijn eigen bijdrage aan het boek 'Bouwgrond voor de Volkshuisvesting' (de Kam, 2012:146-162) en de bijlage van dit onderzoek: Driessen, R. & de Kam, G. (2012). *Bouwgrond voor de Volkshuisvesting: Een structuurvergelijkingsmodel*. Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen.

De verschillende modellen zijn weergegeven in hoofdstuk 5 en 6. Bijlage II bevat de volledige uitwerking.

De onderstaande methodiek wordt ook stapsgewijs toegelicht met behulp van figuren in tabellen in de gemaakte analyses in de bijlage.

Om de verschillen tussen de regio's Parkstad Limburg en West-Brabant goed in kaart te krijgen wordt er gebruik gemaakt van verschillende *structuurvergelijkingsmodellen*: Een statistische methode om complexe theoretische structuren te analyseren door middel van het uitvoeren van onder meer correlatieanalyses, regressieanalyses, factoranalyses en multi-level-analyses in één gestructureerd proces en op basis van causale verbanden (Kline, 2005). Het ontworpen structuurvergelijkingsmodel wordt ook getypeerd als een *exploratieve factoranalyse* (Kline, 2005 & Arbuckle, 2008:101) waarin er weinig voorkennis bestaat over de kwantificeerbaarheid van de verschillende speelvelden die het totaalmodel opmaken naast de theoretische veronderstellingen die aan deze speelvelden ten grondslag liggen.

Het ontwerpen van een dergelijk model vergt een vaste methodologische benadering om zo de betrouwbaarheid van de uitkomsten te waarborgen. Bij zowel het eerste deel van deze bijlage (weergave van voorgenoemde latente variabelen) als het tweede deel van deze bijlage (de verschillende totaalmodellen) is dezelfde methode van (1) *selectie*, (2) *eliminatie*, (3) *uitbreiding* en (4) *evaluatie* gehanteerd.

Met (1) *selectie* wordt bedoeld op het selecteren van theoretisch relevante variabelen voor het opbouwen van de latente variabelen zoals 'huishoudenssamenstelling' op basis van een veronderstelde causale bijdrage. De onderbouwing van het opnemen van bepaalde variabelen in de start-set van de analyse van de verschillende latente variabelen staat weergegeven in de inleiding van iedere analyse. Om de significantie van de verschillende latente elementen te waarborgen worden de verschillende modellen verbeterd door middel van (2) *eliminatie* van niet-significante of -relevante variabelen uit de in de selectie veronderstelde start-set. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'Critical Ratio' *, de schatting van de parameter gedeeld door de standaard schattingsfout. De Critical Ratio is vergelijkbaar met de bekende t-toets, als de waarde hoger is dan 1.96 dan is de variabele significant op 0.05 niveau (95%). De niet-significante variabelen worden stapsgewijs uit het model geëlimineerd. Dat wil zeggen dat de variabele die het minst voldoet aan de Critical Ratio als eerste wordt verwijderd en het model daarna opnieuw wordt doorgerekend om zo de potentiële verbetering van deze CR-waarden in beeld te krijgen. Het elimineren van niet-significante variabelen is echter niet de enige gehanteerde vorm van eliminatie in het model: Er wordt ook gefilterd op schijnrelaties **. Schijnrelaties zijn parameters tussen de in het model opgenomen variabelen en de op te stellen latente variabele (of directe/onderlinge relaties op het testobject in het totaalmodel) die overblijven na de significantietoets, maar ogenschijnlijk niets bijdragen (waarde om en nabij 0.00) aan het op te stellen model. Deze schijnrelaties worden

stapsgewijs uit het model verwijderd, waarna het model na iedere aanpassing opnieuw wordt doorgerekend (Arbuckle, 2008:30&110). De (3) *uitbreiding* van een model geschiedt op basis van het toevoegen van covarianties tussen de fout-termen van de variabelen en tussen de latente variabelen onderling. Het uitbreiden van het model geschiedt aan de hand van de *Modification Index**** (Arbuckle, 2008:106 & Jöreskog and Sörbom, 1984). Ook hier geldt dat het model stapsgewijs wordt aangepast, beginnende bij de veronderstelde covariantie met de hoogst geschatte waarde. Hierna wordt het model opnieuw doorgerekend om de effecten van de aangebrachte nieuwe relatie op de statistische verhoudingen binnen het model in kaart te brengen. Als bodemmaat voor deze analyse geldt de *Modification Index* > 4. Veronderstelde relaties tussen variabelen met een MI-waarde < 4 worden daarom niet meegenomen. Het uitbreiden van het model dient twee doelen: (a) Het inzichtelijk maken van (potentieel causale) overlap tussen variabelen en latente variabelen bij een te testen object zodat hier betekenisvolle conclusies uit kunnen worden getrokken en (b) het verlagen van de *chi-kwadraat/vrijheidsgraden-index* (zie (4) *evaluatie*). De *chi-kwadraat* (Arbuckle, 2008:32&53) is de meestgebruikte fitmaat in de bestaande modelleringsprogramma's. Een *chi-kwadraattoets* is een maat die bepaald of de gegevens in het model door toeval kunnen voorkomen en is een methodiek om te onderzoeken of variabelen met elkaar samenhangen. Aan de hand de door AMOS berekende *kwadraatverdeling* wordt een *samenhangscijfer* van de variabelen in het model weergegeven. Een hoger cijfer duidt in dit geval op een hogere samenhang. Dit cijfer is van belang voor het berekenen van de eerdergenoemde *chi-kwadraat/vrijheidsgraden-index*. Het aantal *vrijheidsgraden* (Rigdon, 1994a in Arbuckle, 2008:584) hangt samen met het aantal onafhankelijke waarnemingen waarop het model is gebaseerd. Dit is onder meer van invloed op de verwachtingswaarden van het totaalmodel. Als vuistregel wordt in deze analyse *chi-kwadraat/vrijheidsgraden-index* < 3 gehanteerd (zie (4) *evaluatie*). De (4) *evaluatie* van het model geschiedt op basis van een verschillend aantal *fitmaten*. Deze worden zowel tijdens de aanpassingen onder (2) en (3) in de gaten gehouden (bij zeer sterke daling van de 'waarde' van het model an-sich wordt de aanpassing niet doorgevoerd). De evaluatie van het model bestaat uit de eerdergenoemde *chi-kwadraat/vrijheidsgraden-index* (ook wel χ^2 : $\chi^2/df < 3$), de P-waarde (< 0,05), de RMSEA: (< 0,05), de Pclose (>0,05) en de (A)GFI (> 0,9)****. De P-waarde (Arbuckle, 2008:585) is de overschrijdingskans, ofwel de kans dat de gestelde *chi-kwadraat* of hoger wordt gevonden als dit model met de steekproef overeenkomt. Een P-waarde is relevant wanneer twee modellen met elkaar worden vergeleken (dit kunnen twee eindmodellen zijn over hetzelfde onderwerp maar ook een model na een aanpassing zoals beschreven onder (2) of (3)). Een lagere P-waarde bij een gecompliceerder model (bijvoorbeeld na uitbreiding met een covariantie) ten opzichte van een simpeler model (onaangepast) geeft aan dat het gecompliceerdere model waarschijnlijk meer overeenkomt met de werkelijkheid uit de steekproef. Er wordt een waarde van $P < 0,05$ gehanteerd. De RMSEA (ook wel *root mean square error of approximation* in Arbuckle, 2008:589) is een tweede evaluatiemaat gebruikt in de verschillende analyses. De RMSEA wordt altijd beoordeeld in samenspraak met de Pclose, pas als beide waarden voldoen kan er een gefundeerde uitspraak over het model worden gedaan. De RMSEA wordt in deze analyses vastgesteld op <0.05, een maatstaf voor de *fit* van het model (de mate waarin de geschatte relaties in het model overeenkomen met de werkelijkheid). De Pclose (Arbuckle, 2008:591) is een opzich staande test die een nulhypothese uitvoert dat de RMSEA kleiner is dan 0.05. Als de waarde door de Pclose-test ook lager is dan 0.05 wordt deze hypothese verworpen en is de waarde van de RMSEA minder betrouwbaar. De combinatie van een hoge Pclose waarde en een

kleine RMSEA is dan ook de juiste. De GFI **** (Arbuckle, 2008:599) is een maat van betrouwbaarheid en verklaringskracht. Een getal van 1 impliceert een perfecte weergave van de werkelijkheid door het model. Een dergelijke waarde is niet haalbaar omdat modellen altijd een versimpelde weergave zijn van de werkelijkheid. Een gebruikelijke GFI-eis van is > 0.95 . De GFI (of *goodness of fit index*) is een complexe evaluatiemaat opgebouwd uit Rsquare-waarden (zoals bekend uit SPSS). Een hoge GFI betekent een hoge verklaringskracht voor het model; De in het model opgenomen variabelen, latente variabelen en covarianties zijn daarmee een maat voor de verklaringskracht van de in het model geschatte variabelen ten opzichte van de werkelijkheid. In deze analyses is gebruik gemaakt van een afgeleide van de GFI, de AGFI. De AGFI ****(Arbuckle, 2008:600) is, net als de GFI, een maat voor betrouwbaarheid en verklaringskracht van het model. De gestelde maat voor de AGFI is >0.90 . Modellen die hier bijna aan voldoen (bijvoorbeeld AFGI = 0.87) worden ook als juist beschouwd, mits de andere evaluatiecriteria aan de gestelde eisen voldoen. De individuele weergegeven maten van evaluatie zijn dus niet geschikt op uitspraken te doen over de kwaliteit van het model, er moet sprake zijn van samenhang van alle of meerdere correcte waarden.

*In tabellen weergegeven als 'C.R.'; ** In tabellen weergegeven als 'Estimate'; *** In tabellen weergegeven als 'M.I.'; **** In tabellen weergegeven zoals geschreven m.u.v. χ^2 : χ^2/df .

Naar: Driessen, R. & de Kam, G. (2012). *Bouwgrond voor de Volkshuisvesting: Een structuurvergelijkingsmodel*. Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen.

3. Theoretisch kader

3.1 Demografische krimp

3.1.1 Inleiding en opbouw theoretisch kader

In deze paragraaf worden de wetenschappelijke discoursen rondom het fenomeen demografische krimp uiteengezet. Er is gekozen voor de theoretische benadering van Van Dam, de Groot & Verwest (2006) en het vervolgonderzoek Verwest en van Dam (2010). De gebruikte theorie door voorgenoemde auteurs heeft Nederland als primair onderzoeksgebied en sluit daarom goed aan bij de Nederlandse praktijk. Daarnaast wordt er door voorgenoemde auteurs een duidelijke link gelegd tussen demografische krimp en het ontwikkelen van noodzakelijk en passend beleid voor de woningmarkt door actoren uit de drie institutionele lagen overheid, markt en maatschappelijke organisaties (zoals woningcorporaties) (Van Dam et al., 2006). De opeertionalisering van de theorie (in paragraaf 3.4) vormt de grondslag voor de selectie van variabelen en het zoeken van representatieve kwantitatieve gegevens voor het fenomeen demografische krimp in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de statistische bevindingen uit hoofdstuk 4 aangevuld met kwantitatieve data uit beleidsdocumenten aangevuld. Deze data is afkomstig van het Planbureau voor de Leefomgeving, de provincie Limburg, Parkstad Limburg, de provincie Noord-Brabant, de regio West-Brabant en de verschillende interviews. De theorie over demografische krimp positioneert zich in het theoretisch kader als aanleiding (motivator) voor overheden om de in paragraaf 3.2 weergegeven (theorie over) regionale samenwerking en de in sub-paragraaf 3.3.1 weergegeven sturingsmechanismen voor marktordening in de praktijk te brengen door middel van de in sub-paragraaf 3.3.2 weergegeven methode voor implementatie naar de theorie over procesmanagement en transitie management. Schematisch is het theoretisch kader dus praktisch vormgegeven. Er is steeds gekozen voor theoriën die een hoge mate van aansluiting vinden met de centrale onderzoeksvraag en de Nederlandse context op het gebied van de werking van instituties, markt en maatschappelijke organisaties (de Nederlandse praktijk). Schematisch wordt de opbouw van het theoretisch kader in figuur 6 weergegeven.

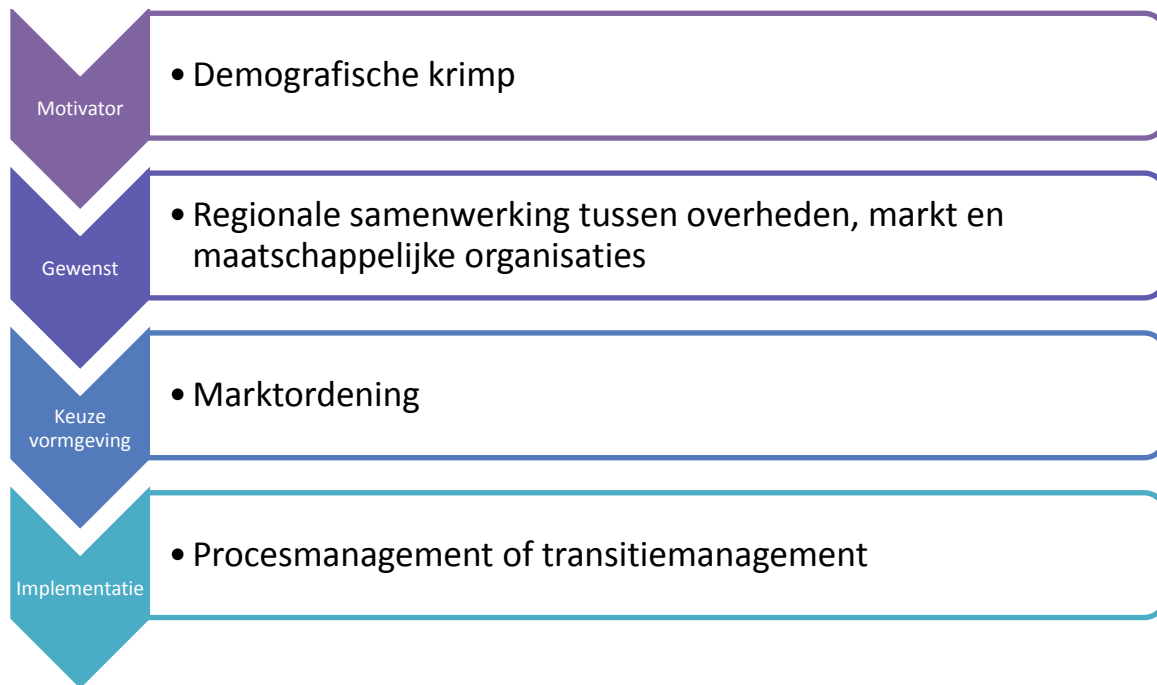


Fig. 6: Schematische opbouw theoretisch kader

3.1.2 Demografische krimp

Deze sub-paragraaf is opgedeeld in twee delen. Het eerste deel richt zich op de verschijningsvormen van het fenomeen demografische krimp terwijl het tweede deel zich richt op de oorzaken achter dit fenomeen.

Volgens de Jong (2005 in van Dam, de Groot & Verwest, 2006:21) krijgt Nederland in 2035 te maken met een afnemende bevolkingsomvang vanwege een stabiliserend geboortecijfer en een hoog sterftcijfer. Deze bevolkingsafname wordt niet opgevangen door een verwachte lichte stijging van het aantal migranten. Een aantal delen van Nederland krijgt, of heeft al te maken met afnemende bevolkingsaantallen.

Van Dam, de Groot & Verwest (2006:21) stellen dat het fenomeen demografische krimp vaak in een te beperkt licht wordt bekeken. De vaakgebruikte definitie dat demografische krimp enkel de afname van het aantal inwoners van een gebied omvat, wordt door de auteurs verworpen. Van Dam, de Groot & Verwest (2006:21) stellen dat ook een afname van het aantal huishoudens en de samenstellende delen van de bevolking (naar etniciteit of ontgroening/'groene vlucht') ook bijdragen aan demografische krimp. Deze definitie van demografische krimp verklaart het constante aantal huishoudens (zie figuur 4) terwijl het inwoneraantal van een gebied daalt. Ook stellen de auteurs dat een bevolkingsafname niet per definitie tot leegstand leidt, maar dat het verschijnsel wel het gevolg kan zijn van de uitstroom van gezinnen/bevolkingsgroepen en kan leiden tot specifieke ruimtelijke vraagstukken.

Van Dam, de Groot & Verwest (2006) stellen dat demografische krimp dus in het licht moet worden gezien van absolute *aantallen* (het aantal huishoudens en – inwoners) en bevolkingssamenstelling (etniciteit en leeftijd). Daarnaast speelt de *huishoudenssamenstelling* (levensfase, inkomen en omvang) een rol bij het omschrijven van demografische krimp.

De absolute aantallen komen hier volgens de auteurs voort uit de geboorte- en sterftcijfers en binnenlandse- en buitenlandse migratie (vestiging en vertrek). De voorgenoemde factoren kunnen elkaar versterken maar ook compenseren. Een nauwkeurige analyse van de absolute aantallen en hun groeitempo moet volgens Van Dam, de Groot & Verwest (2006:22) op meerdere schaalniveau's worden uitgevoerd om een goed beeld te geven welke wijken, steden en regio's op welke plek krimpen. De bevolkingssamenstelling en de huishoudenssamenstelling doen zich (soms selectief) voor onder segmenten van de bevolking. Zo zijn ontgroening (daling van het aantal inwoners uit het bevolkingssegment 0-20 jarigen) en een afname van de beroepsbevolking (20-65 jaar) een voorbeeld van demografische krimp in een segment van de bevolking. Een opmerkelijk detail is dat de auteurs stellen dat vergrijzing (een toename van het aantal ouderen boven 65 jaar) en een groei van het aantal allochtonen moet worden aangemerkt als groei. Deze groei kent ook ruimtelijke gevolgen die dient te worden opgenomen in beleid voor (onder meer) de woningmarkt.

Van Dam, de Groot & Verwest (2006:23) stellen dat krimp zich niet alleen op de woningmarkt manifesteert maar ook in de vorm van sociaal-economische krimp (daling van het gemiddelde inkomen in een gebied door de afname van het aantal hoge- en middeninkomens in een gebied). Ook de levensfase van groepen binnen de bevolking kan invloed hebben op krimp. Studenten die na hun studie de stad verlaten zijn hier een voorbeeld van.

De oorzaken achter krimp zijn volgens Van Dam, de Groot & Verwest (2006:23) drieledig: *Sociaal-culturele* oorzaken, zoals de (globale) trend van individualisering en emancipatie die van invloed zijn op de absolute aantallen en de geboorte- en sterftcijfers; *Economische* oorzaken die van invloed zijn op migratiebewegingen, onder invloed van onder meer de werkgelegenheid, het aanbod- en de kwaliteit van de woningmarkt en het voorzieningenniveau (Visser & Van Dam, 2006 in Van Dam, de Groot & Verwest, 2006:24). De laatste oorzaak van demografische krimp is een *planologische* oorzaak afkomstig uit het beleid van overheden, markt en maatschappelijke organisaties en keuzes gemaakt in het verleden.

Daarnaast wijzen Van Dam, de Groot & Verwest (2006) op de wederkerige relatie tussen demografische ontwikkelingen, sociaal-culturele ontwikkelingen en economische ontwikkelingen.

3.2 Regionale samenwerking

3.2.1 Inleiding

Om nationaal (en mondiaal) mee te doen moeten regio's ruimtelijke kwaliteit bieden. Hier is afgestemd regionaal beleid voor nodig (Janssen-Jansen, 2010). Deze regionale afstemming ontstaat soms organisch, door samenwerking op basis van lokale culturele waarden (Florida, 2002 in Janssen-Jansen, 2010) of

door evidente voordelen voor de betrokken actoren. In de meeste gevallen komt afgestemd regionaal beleid door regionale samenwerking echter niet- of moeizaam tot stand. De oorzaak hiervan kan gevonden worden in een veelheid aan actoren met verschillende belangen, machtsmiddelen en onderlinge conflicten.

Sub-paragraaf 3.2.2 gaat nader in op het theoretische construct van regionale samenwerking. De vormgeving en organisatie van deze samenwerking wordt in sub-paragraaf 3.3.2 besproken. Hier worden de sturingsmechanismen projectmanagement en transitie management uiteengezet. Het kiezen voor regionale samenwerking kan een gevolg zijn van marktontwikkelingen (bijvoorbeeld een stagnerende bouwproductie, een overaanbod aan woningen, een dalende huizenprijs en leegstandscijfers) en/of een maatschappelijke wens voor verandering van de status quo. Overheden (zoals gemeenten en provincies) hebben een dominante rol in het vormgeven van samenwerkingsverbanden (dit blijkt ook uit de interviews met betrokkenen). Bij een keuze voor een andere marktordening (zie sub-paragraaf 3.3.1) kan regionale samenwerking een uitkomst bieden. Zo kan op basis van regionale samenwerking de bouwproductie van nieuwbouwwoningen worden gecoördineerd.

3.2.2 Regionale samenwerking

Janssen-Jansen (2010) stelt dat overheden op lokaal niveau de nadruk leggen op 'politiek acceptabele kortetermijnoplossingen'. Deze oplossingen richten zich voornamelijk op het lokaal belang en komen vaak niet overeen met regionale prognoses voor de middellange en lange termijn. Doordat ruimtelijke factoren en de daaruit potentiële ruimtelijke problematiek niet aan lokale grenzen gebonden is (maar territoriale, private, publieke en maatschappelijke grenzen overschrijdt) sluit de omvang van het dynamisch veranderende probleem vaak niet aan bij de geografische kenmerken van de 'oplossing' ervan. Lokale overheden (zoals gemeenten) maar ook de markt als institutie (naar Dubbink, 2003 zie sub-paragraaf 3.3.1) hebben onvoldoende middelen, wettelijke mogelijkheden of institutionele macht om deze problemen autonoom het hoofd te bieden (Porter & Wallis, 2002 en Foster, 2001 in Janssen-Jansen, 2010). Een grote belemmering is het eigenbelang van gemeenten in regionale samenwerking. Wanneer er sprake is van de allocatie van nieuwbouwwoningen komt regionale samenwerking tussen bijvoorbeeld overheden moeilijker op gang dan wanneer er sprake is van het gezamenlijk (goedkoper) organiseren van voorzieningen (Selzer, 2004:53 in Janssen-Jansen, 2010). Een breedgedragen veronderstelling dat regionale samenwerking goed is voor de ruimtelijke ontwikkeling op gebiedsniveau vergt toepassen van zogenaamde coproductie binnen (op te stellen) ruimtelijk beleid en implementatie hiervan. De Graaf (2007 in Janssen-Jansen 2010) onderscheidt drie relaties die kunnen worden gezien als coproductie: De relaties tussen overheden (publiek-publieke coproductie), de relatie tussen overheid (overheden) en het bedrijfsleven/de markt door publiek-private samenwerking en de relatie tussen overheid (overheden) en burgers. Doordat er op meerdere beleidsvlakken, zoals de woningmarkt, een duidelijke behoefte is naar institutionele samenwerking tussen overheden op regionaal niveau staat is er behoefte aan een goede publiek-publieke samenwerking. Deze samenwerking kent twee richtingen: Horizontaal (tussen gemeenten onderling) en Verticaal (relatie tussen gemeenten, de regio, de provincie en het rijk). Vanuit publiek-publieke samenwerking kan betekenisvolle publiek-private samenwerking (als vorm van coproductie) plaatsvinden. Daarnaast wordt door Sellers (2002) en Teisman et al. (2004) terecht gewezen op het feit dat complexe problemen waarbij sprake is van weinig overeenstemming ,

oplossingsrichtingen en gelimiteerde beschikbare informatie (hardnekkige problemen of ‘wicked problems’) een breed scala aan actoren moeten worden betrokken in de samenwerking. Deze actoren beslaan de drie instituties overheid, markt en maatschappelijke organisaties.

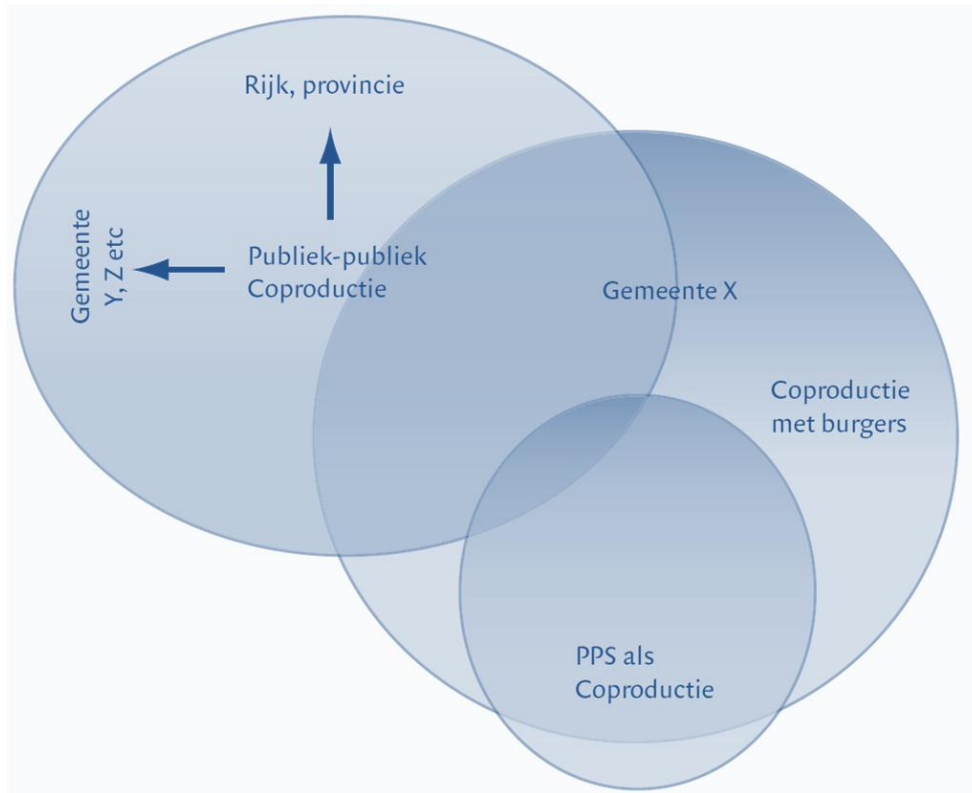


Fig.7: Een vorm van coproductie in diverse dimensies (gebaseerd op Janssen-Jansen, 2010)

Voor de operationalisering van het concept regionale coproductie wordt de theorie van Gordon (2006) gebruikt. Deze theorie is van toepassing op het bestuurlijke vraagstuk van *governance* (passend in de discoursverandering binnen de ruimtelijke ordening ‘van government naar governance’) en leent zich specifiek voor regionale samenwerking. Gordon (2006:140) beschrijft drie vormen van regionale coproductie: Territoriaal gebaseerde samenwerking, hiërarchische samenwerking en bottom-up samenwerking. Bij territoriaal gebaseerde samenwerking wordt het bestuur in omvang opgeschaald tot de orde van de problematiek. Het herindelen van lokale overheden (door het samenvoegen van gemeenten) of het opstellen van een nieuw regionaal bestuur. De mate van opschaling van het bestuur/de probleemeigenaar naar de omvang van de problematiek is relevant voor de mate van negatieve of positieve externe effecten voor de niet-participerende actoren. Omdat problemen zoals eerder aangegeven door Porter & Wallis, 2002 en Foster, 2001 in Janssen-Jansen, 2010 vaak een dynamisch karakter hebben waardoor ze onder meer in omvang verschillen gedurende de tijd, kan de mate van aansluiting met de realiteit na opschaling van een regionaal bestuur een lastige opgave zijn. Regionale samenwerking door coproductie kan ook hiërarchisch worden vormgegeven. Volgens Gordon (2006:141) is hier sprake van een interventie van buitenaf door een afgedwongen samenwerking door een hogere overheid (zoals de provincie of het rijk). Een nadeel van afgedwongen samenwerking is het

gebrek aan politiek draagvlak van lagere overheden en daarmee een gebrek aan democratische inbreng op lokaal niveau.

De samenwerking vanuit een bottom-up benadering is een benadering vanuit netwerken van actoren. Hierbij wordt ingezet op samenwerking en gezamenlijke beleidsontwikkeling en –implementatie. In samenwerking vanuit netwerken dient één actor de verantwoordelijkheid in leiding te nemen en andere actoren bewust maken van hun verantwoordelijkheid en wederzijdse afhankelijkheid. Middels een informele (niet bindende) operationele samenwerking kan de samenwerking worden geformaliseerd (Gordon, 2006:141, 157 & 158). Samenwerking vanuit de bottom-up benadering leidt tot een hoog draagvlak voor de ontwikkelde plannen door inbreng van diverse actoren op de beleidsontwikkeling en –implementatie. Het vormgeven van een multi-actor proces door het betrekken van actoren uit de drie institutionele dimensies overheid, markt en maatschappelijke organisaties (ook: *state, market and civil society*) leidt naast draagvlak ook tot minder blokkade en protest tijdens de implementatie.

3.3 Sturingsmechanismen

3.3.1 Markordening

Needham (2005) omschrijft in zijn boek *'Planning, Law and Economics'* vier verschillende vormen van marktinterventies die overheden kunnen gebruiken om de bestaande markt richting te geven en/of opnieuw te ordenen. Het herordenen van de markt leidt volgens Needham (2005) tot een verschuiving van de bestaande verhoudingen tussen instituties, private partijen (zoals ontwikkelaars) en andere relevante actoren binnen de markt. De vier vormen van marktordening zijn *marktregulering*, *marktstimulering*, *marktstructurering* en *zelfrealisatie* door de overheid.

Het instrument *zelfrealisatie* door de overheid is in dit onderzoek niet relevant. Bij het gebruik van 'zelfrealisatie door de overheid' als instrument voor marktordening om de woningmarkt in krimpgebieden opnieuw richting te geven, is de overheid de facilitator en uitvoerder van nieuw beleid. Door het feit dat de krimpproblematiek in de regio's Zuid-Limburg en West-Brabant een groot en veelomvattend probleem is, waarin veel actoren kunnen belang en verantwoordelijkheid hebben, is deze taak niet primair een verantwoordelijkheid van de overheden. De verantwoordelijkheid voor het sturen van de problematiek en het opnieuw in balans brengen van vraag- en aanbod op de woningmarkt wordt gedeeld met de *markt*. Volgens het rationalistische model van Dubbink (2003) kan de markt als een institutie worden gezien die haar verantwoordelijkheid deelt met de instituties 'overheid' en 'civil society' (ook wel de institutionele drie-eenheid State, Market and Civil Society). De krimpproblematiek en de effecten van deze krimp op de woningmarkt kan worden gezien als een hardnekkig probleem. Dubbink (2003) stelt dat bij dergelijke hardnekkige problemen, of 'wicked problems', de drie instituties afzonderlijk van elkaar niet kunnen zorgen voor een passende en haalbare oplossing. De overheid (of State) heeft immers niet de totale verantwoordelijkheid voor het probleem, de markt (of Market) heeft geen goedwerkende instrumenten en de institutie Civil Society heeft onvoldoende autonomie en draagkracht bij problemen van deze omvang. Dubbink (2003) stelt dat nieuwe vormen van *governance* van deze problematiek kan leiden tot een succesvolle aanpak. Bij deze nieuwe vormen van *governance*

erkennen de drie instituties (vertegenwoordigd door lokale en regionale actoren) hun gedeelde verantwoordelijkheid voor het probleem. In dit model van gedeelde verantwoordelijkheid (of *direct responsibility model*) gaan overheden, marktpartijen en *civil society* een samenwerkingsverband aan. Een belangrijke kanttekening is dat deze gedeelde verantwoordelijkheid en samenwerking niet vanzelfsprekend is voor marktpartijen. Immers, marktpartijen zullen uiteindelijk hun acties baseren op fluctuaties in de markt. Dubbink (2003) benadrukt hierin dat de overheid (of *state*) eindverantwoordelijk blijft voor het gevoerde beleid. De overheid stelt een operationeel kader op waarin ontwikkelingen mogen plaatsvinden en kent een sturende en corrigerende rol.

Het proces van gedeelde verantwoordelijkheid van de verschillende instituties overheid, markt en civil society kan op legio manieren worden vormgegeven. Een aantal voorbeelden hiervan wordt gegeven in sub-paragraaf 3.3.2.

De overige drie wijzen waarop de overheid als institutie de markt opnieuw richting kan geven (marktordening) zijn *marktregulering*, *marktstimulering* en *marktstructurering*. Deze instrumenten kunnen van belang zijn voor het herordenen van de woningmarkt in de krimpregio's Zuid-Limburg en West-Brabant.

Marktregulering is een instrument dat overheden kunnen gebruiken om een andere marktordening te creëren. Het reguleren van de markt heeft geen kenmerken uit de privaatrechtelijke sfeer maar focusteert zich vooral op wet- en regelgeving voor de markt of binnen een bepaald beleidsgebied. Deze wet- en regelgeving wordt vormgegeven door het juridisch vastleggen van (al dan niet voorwaardelijke) geboden of verboden. In de ruimtelijke ordening komt marktregulering vooral voor in verordeningen, bestemmingsplannen en vergunningen. Binnen de ontwikkeling van de woningmarkt wordt marktregulering landelijk toegepast in onder meer de grondexploitatiewetgeving. Een voorbeeld van marktregulering in de grondexploitatiewetgeving zijn verplichte bijdragen van de ontwikkelaar aan het bouw- en woonrijp maken van gronden. Het al dan niet doorvoeren van functiewijzigingen in het bestemmingsplan van gemeentes is ook een vorm van marktregulering.

Marktstimulering wordt door Needham (2005), Schouten (2009) en Segeren (2007) omschreven als een financiële stimulering van de overheid om de markt opnieuw te ordenen. Middels subsidies, belastingen en boetes kan richting worden gegeven aan een gewenste marktordening. Needham (2005), Schouten (2009) en Segeren (2007) stellen dat financiële stimulering vaak onvoldoende is om een ongewenste marktordening te veranderen. Een combinatie van marktstimulering, -regulering of -structurering biedt vaker een uitkomst. Het (geheel of gedeeltelijk) verhalen van de kosten van negatieve externe effecten van het bebouwen van private percelen kan een vorm zijn van zo'n belasting.

Marktstructurering wordt door Needham (2005) omschreven als een overheidsingrijpen op de geldende marktcondities. Door het scheppen van wettelijke en/of operationele werkkaders waarin ontwikkelingen mogen plaatsvinden worden de geldende marktcondities aangepast. Een leidend concept in de keuze voor marktstructurering is het concept van 'direct responsibility' zoals omschreven door Alexander (2002). De instituties 'State, Market en Civil Society' (naar Dubbink, 2003) kennen in

sommige gevallen volgens Alexander (2002) een gedeelde verantwoordelijkheid voor het aanpakken van grote, weerbarstige problemen in de maatschappij waar de institutie 'State' (lees: De overheid) geen volledige verantwoordelijkheid kan worden toebedeeld. Een belangrijke notitie bij de voorwaarden voor marktstructurering is dat de overheid de eindverantwoordelijkheid blijft dragen voor het project. Voorbeelden van *marktstructurering* zijn de in Nederland gebruikte 'Ruimte voor Ruimte'-regeling, de 'Rood voor Rood'-regeling en de 'Rood voor Groen'-regeling. Dit zijn regelingen waar verschillende partijen met overheden in een publiek private samenwerking een regeling treffen om projecten toch uit te voeren en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Deze regeling kan per provincie anders zijn vormgegeven qua inhoud en tijdsplan. Zo is de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling ontstaan met het doel (naar aanleiding van het uitbreken van de varkenspest) het genereren van financiële middelen door de bouw van maximaal 6500 extra woningen zodat stoppende veehouders financieel ondersteund konden worden. Hierdoor moesten duizenden oude stallen uit het buitengebied verdwijnen. Daarnaast moest ook het mestoverschot weggewerkt worden. In zogenaamde reconstructiegebieden was het mogelijk om de RvRr te hanteren, waarna er interesse ontstond om de regeling landelijk in te voeren. Een andere regeling is de 'Rood voor Groen'-regeling. Wanneer er wordt geïnvesteerd in nieuwe natuur, werkt de overheid (onder voorwaarden) mee aan het realiseren van een nieuwe woning in het buitengebied. Dat is de basis voor het 'Rood voor Groen' concept. In veel provincies is dit concept uitgewerkt in beleid nieuwe landgoederen. Vaak is het daarbij zo dat voor het realiseren van een aantal hectares natuur, opengesteld voor publiek, een of meerdere nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden. Rood voor Groen of het realiseren van een nieuw landgoed is niet op iedere locatie mogelijk. De mogelijkheden worden bepaald door de ligging of het provinciale en gemeentelijk beleid.

Ook is in diverse provincies de regeling 'Rood voor Rood' van kracht. In ruil voor bijvoorbeeld een extra bouwperceel, dient een ander gebouw geheel of gedeeltelijk gesloopt te worden. Ook wordt dan de bestemming van deze locatie te worden veranderd.

Principes van marktordening (Needham, 2005)		
Marktregulering	Marktstimulering	Marktstructurering
Scheppen van speelveld door middel van wet – en regelgeving en instituties (restrictief ruimtelijke beleid)	Financiële stimulering t.b.v. aanmoediging private investeringen (belastingen of subsidies)	Verantwoordelijkheid verplaatsen naar marktpartijen d.m.v. toepassing privaatrecht; regels voor interactie tussen private partijen
Overheid ontwikkelt zelf in geval van publieke goederen		Interventies gericht op het creëren van een markt waarop zakelijke rechten kunnen worden verhandeld
		Interventies gericht op het creëren van nieuwe zakelijke rechten: bijv. bouwrecht loskoppelen van eigendomsrecht

Fig. 8: Principes van marktordening (naar Needham, 2005)

3.3.2 Procesmanagement en transitie management

In sub-paragraaf 3.3.1 werden vier vormen van marktordening besproken: Marktregulering, marktstimulering, marktstructurering en zelfrealisatie door de overheid naar de theorie van Needham (2005). Uit interviews (zie bijlage 3) met betrokken gemeenten en de Provincie Limburg en Noord-Brabant blijkt dat er een scala aan actoren actief betrokken moet worden bij het succesvol sturen van de woningmarkt die onderhevig is aan demografische veranderingen. De belangrijkste actoren bestaan uit gemeentes (vertegenwoordigd in een regionaal samenwerkingsverband), woningcorporaties die binnen het gebied actief zijn en de provincie in een toezichthoudende rol. Overige betrokken actoren zijn grote werkgevers, zorginstellingen en onderwijsinstituten binnen het gebied. De activiteiten van werkgevers, zorginstellingen en onderwijsinstituten zijn direct onderhevig aan demografische veranderingen in het gebied. Vergrijzing en ontgroening (een statistische trend in beide regio's) hebben invloed op het aantal woningen en het type woning (bijvoorbeeld: Het aantal starterswoningen of het aantal zorg-/nultredewoningen).

De overheid (naar Alexander, 2002) heeft een belangrijke taak als eindverantwoordelijke voor het sturen van krimp. De instituties 'State, Market en Civil Society' (naar Dubbink, 2003) kennen in sommige gevallen volgens Alexander (2002) een gedeelde verantwoordelijkheid voor het aanpakken van grote, weerbarstige problemen in de maatschappij. Het bijsturen van de woningmarkt onderhevig aan krimp is een voorbeeld van een weerbarstig probleem (of 'wicked' problem) waarbij marktpartijen en de institutie *civil society*, vertegenwoordigd door belangengroepen of maatschappelijke organisaties een gedeelde verantwoordelijkheid heeft voor het structureren en richting geven aan oplossingen inzake de problematiek.

Deze sub-paragraaf omschrijft twee manieren om deze ontwikkeling te sturen: Het procesmanagement en transitie management. Beide sturingsmechanismen zijn opgebouwd uit een aantal stadia waarin zekere condities gelden. Het volgen van deze stadia, door overheden, maar ook door andere betrokken actoren in de regio's geeft structuur en richting aan het proces of de transitie. Sturingsmechanismen als procesmanagement en transitie management kunnen worden ingezet in combinatie met mechanismen voor marktstimulering en marktstructurering of één van deze twee vormen in combinatie met marktregulering. De keuze voor het type marktordeningsinstrument wordt door de overheid vastgelegd waarna het (multi-actor) *proces* tussen betrokken instituties uit de overheid, markt en maatschappelijke organisaties/instellingen (State, Market, Civil Society) wordt vormgegeven door procesmanagement of transitie management.

Procesmanagement

De Bruijn, ten Heuvelhof & in 't Veld (2002:13) stellen dat de wens voor het gebruik van procesmanagement is ontstaan vanuit kritiek op gangbare sturingsmethodes. Deze kritiek bestond uit het feit dat er teveel aandacht werd geschonken aan de inhoud van een project (het formuleren van een afgebakend doel door één centrale actor en daarbij de behorende middelen zoeken, ofwel de *command & control*-aanpak (Korsten, 2006)) in plaats van aan het proces (De Bruijn, ten Heuvelhof & in 't Veld, 2002). De uitkomst van traditionele hiërarchische sturingsmethoden, zoals command & control, viel bij

weerbarstige en complexe problemen vaak tegen ten opzicht van de verwachte verandering. Volgens Termeer & Königs (2003:274) is het noodzakelijk om de focus te verschuiven van de inhoud van een project naar de vormgeving van het proces als er sprake is van *intraorganisatorische* thema's waarbij vele actoren met verschillende belangen, probleempercepties, oplossingsrichtingen en machtsmiddelen (zoals blokkademacht een sterke financiële positie) worden betrokken. Termen die ook voor procesmanagement worden gebruikt zijn: Open besluitvorming, iteratieve besluitvorming of stakeholdermanagement (De Bruijn en Ten Heuvelhof, 1998:120 in Korsten, 2006). De belangrijkste verschillen worden in figuur 9 weergegeven (naar De Bruijn en Ten Heuvelhof, 1998:121).

	Inhoudelijke besluitvorming	Procesmanagement
Focus initiatiefnemer	Op een goed inhoudelijk onderbouwd initiatief	Focus op de belangen van de belangrijkste stakeholders
Hoe wordt draagvlak verworven?	Door de inhoud van het initiatief: het is zo goed, dat het anderen overtuigt	Door de stakeholders invloed te geven op de vormgeving van het initiatief, waardoor het voor hen aantrekkelijk wordt
Kernelement van het ontwerp	Een inhoudelijke oplossing voor de problematiek	Een beschrijving van het proces, dat moet leiden tot oplossing van de problematiek
Type beslisregels	Veel inhoudelijke regels en enkele procesafspraken voor omstandigheden die vooraf niet zijn in te schatten	Veel procesafspraken en enkele inhoudelijke regels voor onderwerpen die, ongeacht het procesverloop, bescherming verdienen
Rol van de bestuurder/manager	- architect: maakt een inhoudelijk ontwerp - manager: draagt zorg voor de invoering van ene inhoudelijk ontwerp - hoeder van een beperkt aantal procedurele randvoorwaarden	- procesarchitect: zet de hele procesbenadering op - procesmanager: faciliteert het besluitvormingsproces - hoeder van een beperkt aantal inhoudelijke randvoorwaarden.
Bron: De Bruijn en Ten Heuvelhof, 1998: 121		

Fig. 9: De belangrijkste verschillen tussen traditionele inhoudelijke besluitvorming en procesmanagement

De belangrijkste rol van de initiatiefnemer (zoals een overheidsinstutie) is het betrekken van andere actoren in de besluitvorming en de nadruk leggen op het proces van de besluitvorming boven de inhoud. Het betrekken van relevante actoren geschied na identificatie van de belangrijkste betrokkenen

en hun belangen/middelen/machtspositie. Betrokken actoren laten zich vaak niet makkelijk overtuigen door de argumenten van de initiatiefnemer, mede door hun eigen (belangen/middelen/machts-) positionering in de problematiek en binnen het netwerk van actoren (De Bruijn, ten Heuvelhof & in 't Veld, 2002:15). Het doel van procesmanagement als sturingsmethode is de actoren overtuigen dat een verandering alleen teweeg kan worden gebracht door interactie. De gezamenlijke zoektocht naar – en formulering van een probleemdefinitie door inbreng van de verschillende belangen van de actoren/stakeholder in een onderhandelingsproces kan leiden tot probleemoplossingen waar alle actoren zich aan kunnen committeren (Korsten, 2006).

Een dergelijke uitkomst kan volgens De Bruijn, ten Heuvelhof & in 't Veld (2002:15) worden bereikt door het maken van procesafspraken over de manier waarop het proces wordt vormgegeven. Hierbij heeft de procesmanager een centrale rol. De procesmanager heeft als rol om de communicatie tussen de actoren goed te laten verlopen en de gemaakte afspraken te controleren. Daarnaast heeft de procesmanager de taak om de interactie “zodanig te faciliteren dat allianties voorbijgaan aan vrijblijvend gepolder en iets waardevols oplevert voor alle betrokkenen” (Termeer & Königs, 2003, p. 276).

Procesmanagement kan worden toegepast wanneer er sprake is van een hoge mate van complexiteit van problemen (bijvoorbeeld een woningmarkt onder invloed van demografische veranderingen, waarbij sprake is van negatieve prognoses, een mis-match tussen vraag en aanbod, een overaanbod van woningen en dalende huizenprijzen). De mate van informatie over het probleem en mogelijke oplossingsrichtingen en de mate van overeenstemming over deze oplossingsrichtingen bepalen de complexiteit van een probleem. Bij eenvoudige problemen bestaat er veel informatie en is er een hoge mate van overeenstemming. Bij ethische problemen (van gemiddelde complexiteit) is er veel informatie bekend maar bestaat er geen overeenstemming over de oplossingsrichtingen. Bij hardnekkige problemen (of ‘wicked’ problems) is er nauwelijks informatie bekend en bestaat er geen overeenstemming over de oplossingsrichtingen (Kosten, 2006). Met name de situatie in laatste categorie leent zich voor procesmanagement. Bij hardnekkige problemen zijn veel partijen van elkaar afhankelijk en is er geen sprake van één probleemeigenaar. Ook bestaan er verschillen tussen het budget, de informatie en/of de macht van de betrokken actoren. Hierdoor is er sprake van een wederzijdse afhankelijkheid om tot een oplossing te komen en dienen problemen dus in een (op te richten) beleidsnetwerk worden opgelost (De Bruijn, ten Heuvelhof & in 't Veld, 2002). Daarnaast stellen de voorgenoemde auteurs dat de problematiek vaak dynamisch van aard is en onderhevig is aan fluctuaties en veranderingen. Procesmanagement leidt tot draagvlak voor een pakket besluiten, bevordert de transparantie doordat het aantal actoren en de condities van meebeslissen zijn vastgesteld, is bevordelijk voor de kwaliteit van de besluitvorming door gedeelde kennis en expertise en neutraliseert de prikkel tot polarisatie tussen actoren. De nadelen van procesmanagement zijn dat er geen garantie is tot het oplossen van een beleidsprobleem, het door gesteld toetredingscondities bepaalde actoren kan uitsluiten, de vaak niet-onafhankelijk procesmanager die door de initiatiefnemer wordt aangedragen, het risico op passieve participatie door actoren aanwezig is en het vaak een langdurig proces is.

Procesmanagement als instrument heeft als doel om tot een procesontwerp te komen (De Bruijn, ten Heuvelhof & in 't Veld, 2002:54). Dit procesontwerp moet aan een viertal kerncondities voldoen: Openheid, Bescherming, Voortgang en Inhoud (zie onderstaande figuur 10).

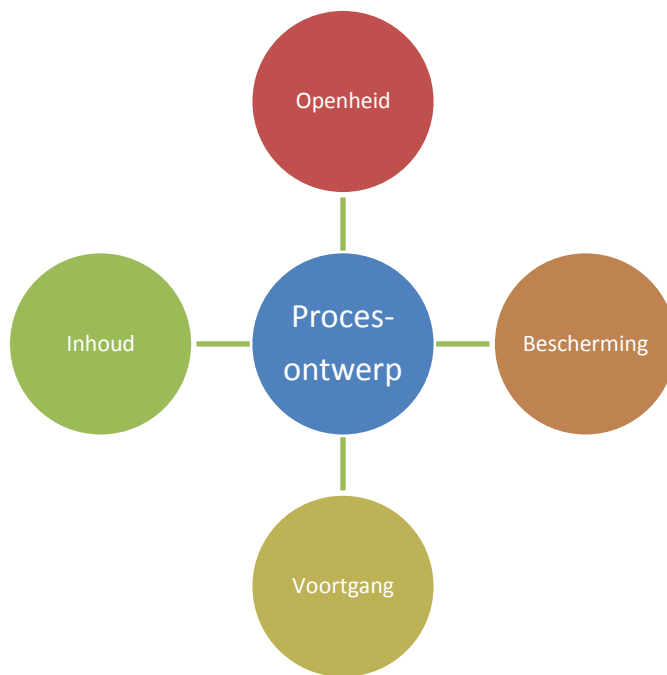


Fig.10: Kerncondities procesontwerp

De initiatiefnemer moet een open proceshouding aannemen zodat andere actoren/stakeholders invloed kunnen uitoefenen op de probleempceptie, oplossingsrichtingen en besluitvorming. Het beschermen van de *core values* (of kernwaarden) van de initiatiefnemer dienen te worden geformuleerd en mogen niet worden aangetast in het uiteindelijke besluit. Om te voorkomen dat het proces ver boven verwachting uitloopt dient de procesmanager de algehele voortgang van het proces te betrachten. De laatste kernconditie is de inhoud van het procesontwerp. Het risico bestaat dat er door een veelheid van actoren, met ieder hun eigen belangen, een ‘zoutloos’ compromis ontstaat. De taak van de procesmanager is het procesontwerp inhoudelijk kwalitatief hoogstaand te houden.

De bovengenoemde kerncondities van het procesontwerp zijn uit te splitsen in meerdere ontwerpprincipes (De Bruijn, ten Heuvelhof & in 't Veld, 2002:55).

De kernconditie Openheid wordt vormgegeven door het betrekken van actoren met een blokkademacht, actoren met financiële middelen, actoren die belang hebben bij de besluitvorming en actoren die vanuit maatschappelijke morele overwegingen worden uitgenodigd. Daarnaast wordt de Openheid van het procesontwerp betracht door het stellen van de conditie dat er vooraf zo min mogelijk inhoudelijke keuzes worden aangedragen en dat de transparantie van het proces en het inzicht op de belangen van de actoren hoog is.

De kernconditie Bescherming wordt vormgegeven door het beschermen van de kernwaarden van de verschillende actoren. Hier moet op kunnen worden teruggevallen wanneer een besluit wordt genomen waar de actor niet achter staat. Daarnaast wordt van de actoren verwacht dat zij zich commiteren aan

het proces en niet aan het resultaat. Vanwege het feit dat actoren zich niet hoeven te binden aan deelbeslissingen in het besluitvormingsproces, komen hun kernwaarden niet in het geding. Als laatste ontwerpprincipes van de kernconditie Bescherming moeten de exit-regels voor alle actoren op voorhand duidelijk zijn. De taak van de procesmanager is het voorkomen dat actoren gebruik maken van de exit-regels.

De kernconditie Voortgang wordt vormgegeven door de ontwerpprincipes van 'winstmogelijkheid en prikkels voor coöperatief gedrag'. Het moet dus ten alle tijde duidelijk zijn waarom een actor deel uit maakt van het proces en blijft participeren. Om de voortgang van het proces te waarborgen dient er een personele bezetting te zijn binnen het proces met besluitkracht binnen de eigen organisatie van de actor, dit om de besluitvorming gezag te geven en vertraging te voorkomen. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met niet-participerende actoren die een blokkademacht kunnen uitoefenen. Conflicten tussen actoren binnen het proces dienen gestructureerd te worden vormgegeven zodat deze conflicten niet het middelpunt worden van het proces. Het feit dat procesmanagement is ontstaan uit de kritiek op hiërarchische sturingsvormen is geen uitsluitend voor het gering toepassen van *command & control* binnen het proces. Wanneer er bijvoorbeeld door de overheid het instrument marktstructurering wordt toegepast en wordt vormgegeven door procesmanagement, wordt er een duidelijk kader geschetst waarin ontwikkelingen (of het proces) mogen/mag plaatsvinden. Tijdens het proces kan hier door sturing op worden gewezen.

De laatste kernconditie van het proces volgens De Bruijn, ten Heuvelhof & in 't Veld (2002) is Inhoud. Binnen een multi-actorproces als procesmanagement worden vaak experts betrokken. Om partijdigheid van deze experts te voorkomen dienen zij niet te worden betrokken bij belangentegenstellingen. Het aanbrengen van structuur in het proces speelt hier een belangrijke rol: Belanghebbenden dienen in contact te staan met experts, maar bij belangentegenstellingen worden experts uit het proces gehaald. Om de inhoud van het proces verder waarborgen dient er pas later in het proces gekozen te worden voor probleemoplossingen.

Vaakgehoorde dilemma's in procesmanagement zijn: Het risico op een stroperige besluitvorming door continue wijziging van plannen; Het genereren van verzet bij actoren die niet zijn betrokken in de besluitvorming; Het scheppen van zoutloze compromissen tussen actoren om toch tot een besluit te komen; Procesmanagement beslaat relatief veel tijd ten opzicht van traditionele besluitvorming, er is echter geen garantie op slagvaardigheid. Daarnaast kan vanuit democratisch oogpunt worden gesteld dat het betrekken van niet-gekozen actoren bij de besluitvorming een non-democratische benadering is.

Transitiemanagement

Transitiemanagement is een sturingsmechanisme om structuur en richting te geven aan transitie. Voor het begrip *transitie* wordt in dit onderzoek de volgende definitie gehanteerd:

'een structurele maatschappelijke systeemverandering die het resultaat is van op elkaar inwerkende en versterkende ontwikkelingen op het gebied van economie, cultuur, technologie, instituties en natuur & milieu.'
(Rotmans, 2006)

Een transitie doorloopt volgens Rotmans meerdere fasen: De voorontwikkeling, de take-off, de versnelling en de stabilisatie. De voorontwikkeling beslaat een periode waarin er sprake is van een onwenselijk en niet-duurzaam dynamisch evenwicht. In deze onwenselijke situatie (in dit onderzoek bijvoorbeeld overaanbod van woningen, leegstand van woningen, dalende huizenprijzen, mis-match tussen vraag en aanbod op de woningmarkt) is er sprake van padafhankelijke lock-in van technische kennis, gewoonten, fysieke bouwkundige en geografische aspecten en de bestaande wetgeving. Hierdoor is er behoefte naar een innovatie van het gehele systeem (lees: De woningmarkt) en een nieuw permanent en duurzaam eindscenario (lees: Een functionerende en gebalanceerde woningmarkt, waarin de vraag aansluit bij het aanbod en vastgoed zijn waarde behoud). Het proces naar dit nieuwe eindscenario wordt geïnitieerd door maatschappelijke, institutionele en/of marktbewegingen. Deze fase wordt door Rotmans omschreven als de take-off. In de take-off staan betekenisvolle maatschappelijke veranderingen centraal die kunnen leiden tot de volgende fase in de transitie: De versnelling. Gedurende deze fase wordt (door inspanningen van de betrokken actoren, in dit onderzoek overheden, marktpartijen en maatschappelijke instellingen zoals zorgpartijen) een structurele verandering doorgevoerd die van invloed is op één of meerdere terreinen in de in de definitie van *transitie* staan weergegeven. In de aansluitende stabilisatiefase is er sprake van een nieuw duurzaam en gewenst dynamisch evenwicht.

Een transitie is niet noodzakelijkerwijs een vloeiend proces waarin de verschillende fasen elkaar naadloos en geleidelijk opvolgen. Een volgende fase binnen een transitie kan relatief snel worden doorlopen als er sprake is van een hoge insitutionele 'sence of urgency', bijvoorbeeld na een ramp of na nieuwe bevolkingsprognoses. Transitie (als complete systeeminnovatie) nemen volgens Rotmans vaak relatief veel tijd in beslag. De relatief lange tijdspanne, van soms decennia, is onderhevig aan de eerder genoemde institutionele padafhankelijkheid en lock-in, inzet van maatschappelijke netwerken (burgers, kennisinstellingen, bedrijven en maatschappelijke organisaties) en de hardnekkigheid (of 'wickedness') van de problematiek.

Naast dat transitie een viertal stadia doorlopen en relatief tijdrovende, complexe processen zijn transitie volgens Rotmans (2006) het resultaat van innovatie en vernieuwing op verschillende schaalniveaus: Het macroniveau, het mesoniveau en het microniveau. Met veranderingen op het macroniveau wordt bedoeld op grote globale bewegingen/trends zoals globalisering, individualisering, de voortgaande verstedelijking en de beweging van rurale gebieden naar stedelijke agglomeraties. Veranderingen op mesoniveau zijn van institutionele aard, veranderende bestuursvormen, wetgeving, dominante werk- en denkwijzen en veranderende discoursen. Uit de interviews met betrokken overheidsinstituten (zie bijlage 3) blijkt dat veranderingen op mesoniveau in zowel Parkstad Limburg als West-Brabant geleidelijk worden vormgegeven. Transitie zijn ook het resultaat van veranderingen op het microniveau waarin maatschappelijke-, bedrijfsmatige-, wetenschappelijke- en andere niches bijdragen aan de systeeminnovatie.

Om transitie te begeleiden en een complete systeeminnovatie te bewerkstelligen beschrijft Rotmans (2006) in zijn boek '*Transitiemanagement; sleutel voor een duurzame samenleving*' het sturingsmechanisme *transitiemanagement*. Dit sturingsmechanisme kan (niet uitsluitend) door

overheden worden gehanteerd om het proces structuur en richting te geven. Transitie management door Rotmans (2006) omvat een tiental stadia en is cyclisch van aard (1): De inrichting van een transitiearena waarin een groep voorlopers en denkers plaatsnemen, (2): Het zoeken van draagvlak over een bredere groep actoren door het organiseren van een multi-actorproces, (3): Het afbakenen van het transitievraagstuk door ontleding in praktische thema's, (4): Het formuleren van probleempercepties, (5): Het ontwikkelen van een lange termijn visie en mogelijk eindscenario's, (6): Het verkennen van transitiepaden, de weg naar de verschillende eindscenario's, (7): Het ontwikkelen en toepassen van de juiste technologische, bestuurskundige en institutionele instrumenten door transitie-experimenten, (8): Het formuleren van tussendoelen, (9): Het evalueren van tussendoelen en daar lering uit trekken en (10): Het organiseren van de volgende transitieronde.

3.4 Operationalisering

3.4.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt de operationalisering van de theorie in dit onderzoek belicht. In deze operationalisering wordt bekenen welke concrete handelingen er verricht moeten worden om de theorie meetbaar en toepasbaar te maken in de praktijk. Hiervoor worden verschillende operationele definities opgesteld (de toepasbare/meetbare uitwerking van de (conceptuele) definities uit het theoretisch kader). Daarnaast wordt gekeken in hoeverre de operationele definities en de daarmee verbonden variabelen (data) de validiteit van het onderzoek beïnvloedt. Cruciaal hierbij zijn de doel- en vraagstelling van het onderzoek. Een correcte set aan operationele definities (en gekoppelde variabelen) draagt bij aan het beantwoorden van de doel- en vraagstelling.

3.4.2 Operationele definities

De operationele definities in deze sub-paragraaf zijn gebaseerd op de theoriën uit het theoretisch kader. Er is bewust gekozen om een scheiding aan te houden tussen de operationalisering en de gebruikte variabelen in de statistische analyse. De gebruikte variabelen in de statistische analyse zijn wel gebaseerd (en zo volledig mogelijk gemodelleerd) op deze sub-paragraaf.

A: *Demografische krimp* kent drie, al dan niet simultaan optredende, verschijningsvormen: Absolute aantallen van de bevolking in een gebied, de huishoudenssamenstelling en de bevolkingssamenstelling. Deze drie dimensies (zie figuur 11) kunnen worden geoperationaliseerd door meetbare variabelen.

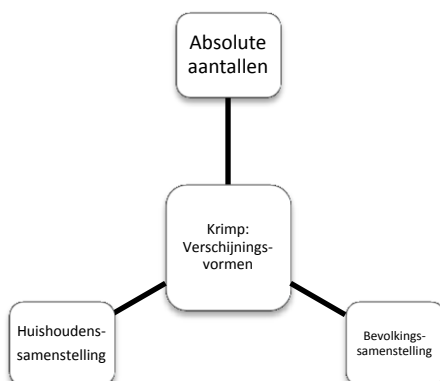


Fig. 11: Drie verschijningsvormen van demografische krimp (Van Dam, de Groot & Verwest, 2006)

Deze meetbare variabelen zijn (gebaseerd op Van Dam, de Groot & Verwest, 2006:21) en de data voor deze variabelen, zoals gebruikt in hoofdstuk 4 is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS, 2012).

Absolute aantallen: Een variabele voor het aantal inwoners (voortgekomen uit geboorte- en sterftcijfers en binnenlandse- en buitenlandse migratie) en een variabele voor een prognose van het aantal inwoners tussen 2010-2020 om te zien of deze prognose in het model statistische overlap heeft met andere variabelen;

Bevolkingssamenstelling: Een variabele voor 'groene druk' (het percentage inwoners jonger of gelijk aan 19 jaar ten opzicht van de beroepsbevolking van 20-64 jaar) en een variabele voor 'grijze druk' (het aantal 65+-ers ten opzicht van de beroepsbevolking van 20-64 jaar);

Huishoudenssamenstelling: Het totaal aantal huishoudens en het aantal leden binnen deze huishouding (indien mogelijk). Vervolgens een prognose voor het aantal huishoudens voor 2020 ten opzicht van 2010 om te zien of deze prognose in het model statistische overlap heeft met andere variabelen. Bij de gebruikte prognose wordt de nadruk gelegd op de potentiële beroepsbevolking (20-64- jarigen), omdat een daling van het aantal huishoudens met potentiële beroepsbevolking volgens Van Dam, de Groot & Verwest, 2006 kan leiden tot sociaal-economische krimp van een gebied.

B: De *oorzaken* van demografische krimp zijn sociaal-cultureel, economisch en planologisch van aard (zie figuur 12). Het statistische deel van dit onderzoek richt zich niet specifiek op de oorzaken achter krimp (deze oorzaken niet uitputtend noch uitsluitend in een model kunnen worden gemanifesteerd) maar tracht door analyse (uitgevoerd in hoofdstuk 4 en per regio weergegeven in de hoofdstukken 5 en 6) bij te dragen aan het sturen van de oorzaken achter krimp. Door inzicht te geven in de status quo van de demografische ontwikkelingen binnen een regio kan op lokaal/regionaal beleidsniveau worden ingezet op het terugdringen van de oorzaken achter demografische krimp. Zo zijn de werkgelegenheid, het aanbod- en de kwaliteit van de woningmarkt en het voorzieningenniveau in een regio een belangrijke factor in de verklaring van migratiestromen (Visser & Van Dam, 2006 in Van Dam, de Groot & Verwest, 2006:24)

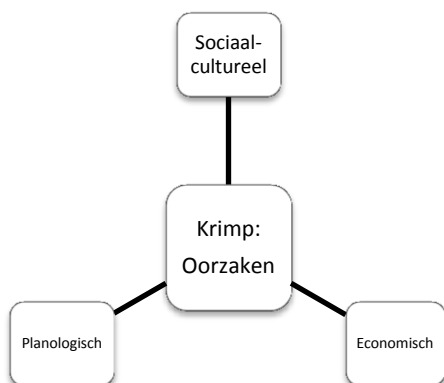


Fig. 12: Drie oorzakelijke dimensies van demografische krimp (Van Dam, de Groot & Verwest, 2006)

C: Overheden hebben een gedeelde verantwoordelijkheid met de twee andere institutionele dimensies *market* en *civil society* voor hardnekkige ‘wicked’ problemen. Vanuit de gedachtegang van gedeelde verantwoordelijkheid dient de overheid te kiezen voor een nieuwe marktordening (Marktregulering, marktstimulering, marktstructurering, zelfrealisatie of een combinatie van de voorgenoemden) en een vorm van coproductie/samenwerking (territoriaal, hiërarchisch of bottom-up) (zie figuur 13).

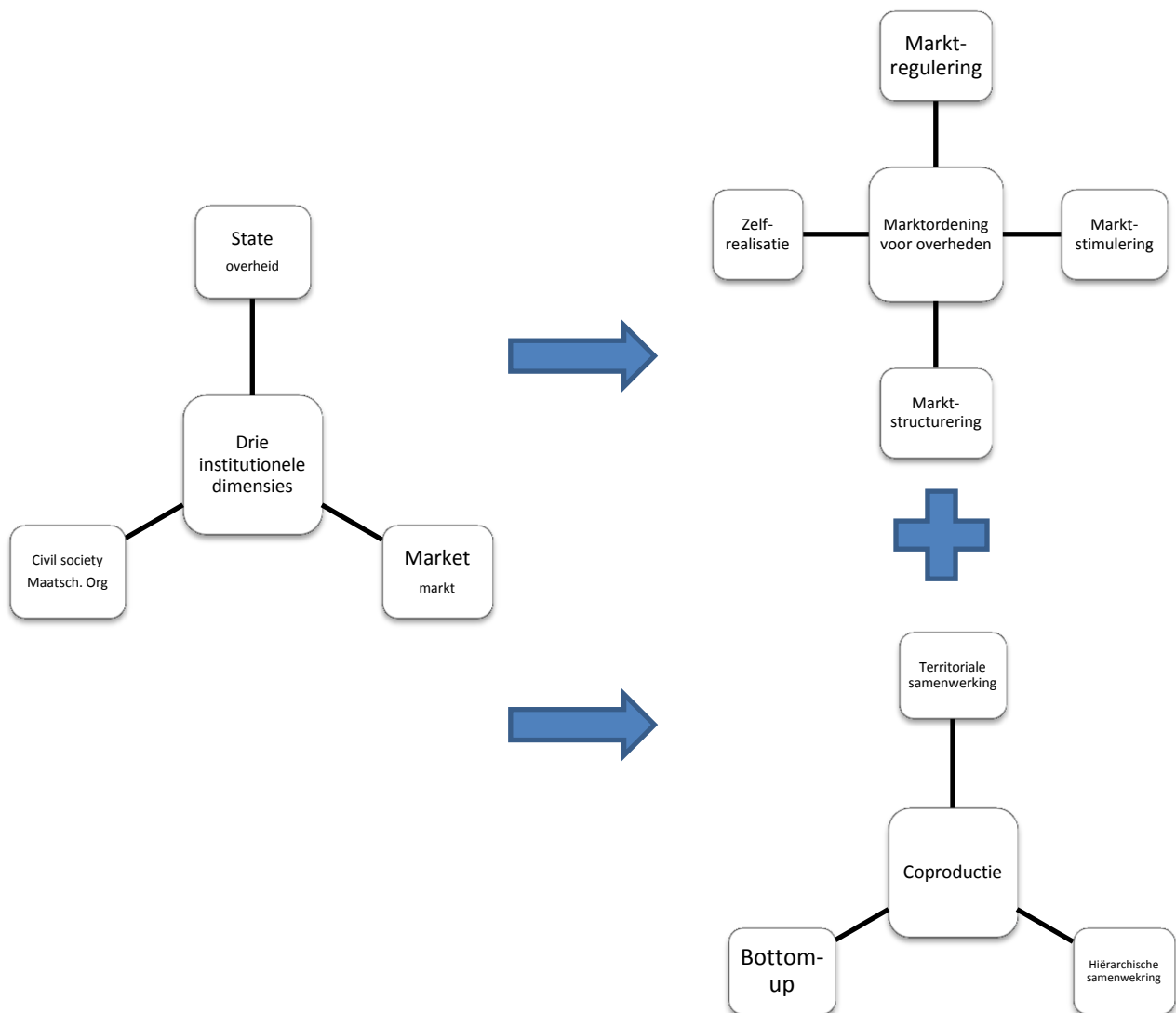


Fig. 13: Drie institutionele dimensies met gedeelde verantwoordelijkheid (Dubbink, 2003). Overheid kan kiezen voor marktordening (Needham, 2005) en coproductie (De Graaf 2007 in Janssen-Jansen 2010)

De gedachte achter een gedeelde verantwoordelijkheid voor hardnekkige ‘wicked’ problemen tussen de drie institutionele dimensies *state*, *market* and *civil society* (Dubbink, 2003) impliceert dat deze drie dimensies de verantwoordelijkheid voor de problematiek niet autonoom kan dragen. Door de

wederzijdse beïnvloeding van overheid, markt en (in mindere mate) maatschappelijke organisaties dienen zij ook opgenomen te worden in de statistische analyse.

Vanwege de sterke focus op de gevolgen van demografische krimp op de *woningmarkt* in dit onderzoek, zal de dimensie *markt* toegespitst zijn op de woningmarkt (het aantal woningen in een gebied). De dimensie *maatschappelijke organisaties* wordt in dit onderzoek door cijfers van betrokken woningcorporaties uit het onderzoek van de Kam et al. (2012) vormgegeven. Deze data is afkomstig van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV), ABF Research, het CBS en het PBL.

De dimensie *markt* omslaat volgens de Kam et al. (2012) de woningvoorraad gecombineerd met een prognose voor de woningvoorraad (over dezelfde tijdspanne 2020 t.o.v. 2010), het percentage aangeboden woningen ten opzicht van de voorraad, de geplande nieuwbouw ten opzichte van de voorraad (2020 t.o.v. 2010), de gemiddelde woningwaarde en de gemiddelde bouwwaarde van een nieuwbouwwoning.

De dimensie *maatschappelijke organisaties* (vrij vertaald uit *civil society*) wordt door cijfers van woningcorporaties ingevuld. Corporaties hebben in kernen in West-Brabant tot 30-35% van de woningvoorraad in bezit aldus Dhr. W. Ebbers van de Gemeente Waalwijk (persoonlijke communicatie, 15 juni 2012). De hypothese in dit onderzoek luidt dat vanwege het relatief grote marktaandeel, demografische ontwikkelingen (zoals krimp), merkbaar zal zijn in het aantal projecten en het soort projecten van de corporatie. Uit de statistische analyse in hoofdstuk 4 zal blijken of deze hypothese stand houdt. De operationalisatie van de dimensie *maatschappelijke organisaties* wordt bewust smal gehouden en richt zich primair op woningcorporaties binnen de regio's. Andere maatschappelijke organisaties (zoals de vereniging van eigenaren, de NVM, etc) kunnen ook invloed hebben op de woningmarkt, al is niet duidelijk hoe dit kan worden gemeten (er is immers nauwelijks data beschikbaar).

De eerdergenoemde varianten op marktordening en coproductie zijn keuzes die kunnen voortkomen uit de analyse van de drie institutionele dimensies op de woningmarkt. In hoofdstuk 5 wordt er op basis van empirische data uit de statistische analyse en de beleidsdocumenten van de beide regio's een advies opgesteld voor marktordening, regionale samenwerking en de procesvormgeving van deze samenwerking. Bij het opstellen dit advies speelt de samenhang tussen de kwantitatieve data en de inhoudelijke overeenkomst tussen de beleidsdocumenten en de theorie een rol. De kwalitatieve inhoudelijke vergelijking wordt vormgegeven door het zoeken naar gemeenschappelijke factoren tussen de theorie en de beleidsambities van de regio's. In de regio Parkstad Limburg zijn deze ambities duidelijk op papier gezet. De regio West-Brabant is hier minder ver in. Het advies voor deze regio is dan ook voornamelijk gebaseerd op de statistische analyse.

D: De vormgeving van deze marktordenings- en samenwerkingsstrategie kan worden ingevuld door middel van procesmanagement of transitie management (zie figuur 15). Deze sturingsvormen zijn niet uitsluitend noch uitputtend, maar kunnen worden toegepast bij sturing van de krimpproblematiek op de woningmarkt. Per regio wordt gekeken in hoeverre er sprake is van een transitie binnen de woningmarkt als gevolg van demografische ontwikkelingen en naar de bestuurlijke aanpak in het verleden.

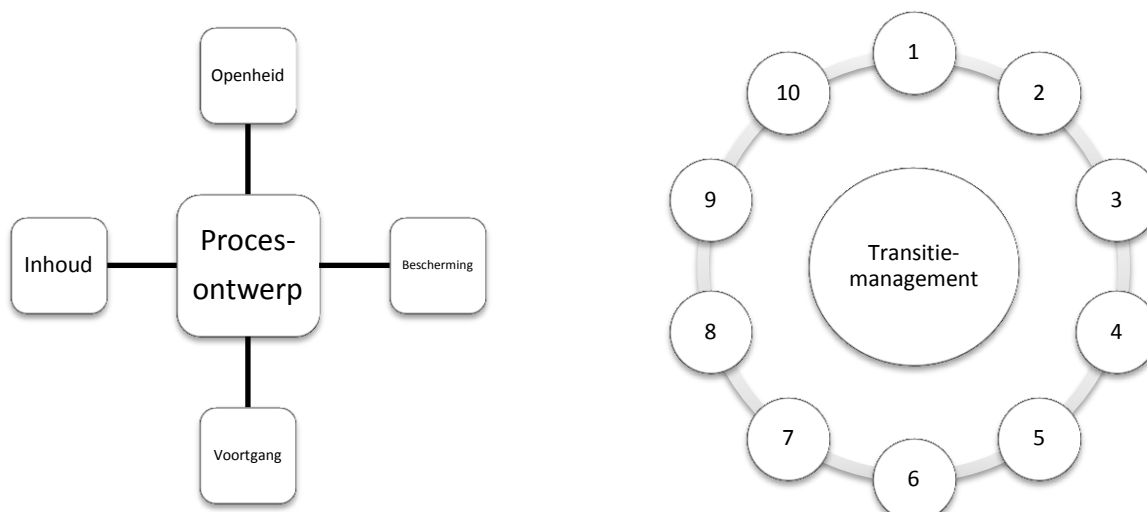


Fig. 15: Schematische weergave van procesmanagement (De Bruijn, ten Heuvelhof & in 't Veld, 2002) en transitie management (Rotmans, 2006)

De centrale vraagstelling van het onderzoek luidt:

‘Wat is de status quo van het fenomeen demografische krimp en haar prognoses op de woningmarkt in de regio’s Parkstad Limburg en West-Brabant en..

..hoe kan een sturingsmechanisme voor samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en andere relevante regionale actoren op regionaal niveau het best worden vormgegeven?’

De operationalisering van de theorie in deze paragraaf draagt bij aan het eerste deel van de vraagstelling. Door middel het koppelen van meetbare variabelen aan de dimensies *state*, *market* en *civil society* kunnen de onderlinge effecten inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij moet als kanttekening gesteld worden dat de selectie gemaakt in paragraaf 3.4 en hoofdstuk 4 nooit een volledige afspiegeling van de werkelijkheid kan zijn. Enerzijds vanwege het feit dat er onbekende externe factoren van invloed kunnen zijn op de drie institutionele dimensies. Anderzijds vanwege het feit dat er variabelen gedurende het proces zullen afvallen wegens een lage correlatie, significantie of schijnbijdrage aan het geheel (naar methode paragraaf 2.4 en hoofdstuk 4).

Het tweede deel van de vraagstelling wordt op basis van deze statistische uitkomsten en de afgenomen interviews per regio beantwoord in hoofdstuk 5. Een combinatie van kwantitatieve en kwalitatieve empirische gegevens sluit aan bij de dagelijkse beleidspraktijk van de betrokken overheden.

4 Data-analyse

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de data-analyse voor de regio's Parkstad Limburg en West-Brabant weergegeven. De gebruikte programma's voor deze analyse zijn SPSS versie 19.0 en AMOS versie 7.0. Het programma SPSS is gebruikt voor het uitvoeren van een correlatieanalyse tussen de variabelen (om samenhang tussen de variabelen te meten) waarbij een significantieniveau van 95% is gehanteerd. Uit deze correlatieanalyse zijn variabelen gefilterd (verwijderd) die weinig of geen samenhang vertonen met de overige variabelen. De resterende variabelen zijn opgenomen in een exploratieve factoranalyse. Een exploratieve factoranalyse heeft tot doel het reduceren van de dimensies in de analyse. Zo wordt door middel van factoranalyse een overkoepelende dimensie gevonden (naar voorbeeld van v101 en v103 maken deel uit van de dimensie D1). Deze overkoepelende dimensies worden voorzien van een naamgeving, waarbij de wetenschappelijke theorieën uit het theoretisch kader leidend zijn. De opgestelde dimensies worden vervolgens in AMOS ingevoerd in modelvorm. Door middel van de in paragraaf 2.5 besproken methodologie voor het opstellen en beoordelen van modellen wordt het aantal variabelen verder gereduceerd en mogelijk uitgebreid met covarianties (met mogelijke causale overlap) tussen de variabelen. De uitkomst van een betrouwbaar (naar de gehanteerde maten uit paragraaf 2.5) en significant model dient als statistische basis voor de kwantitatieve vergelijking tussen de regio's Parkstad Limburg en West-Brabant.

De variabelen in de correlatieanalyse zijn gebaseerd op veronderstelde relaties uit het causale model. Het causale model is gebaseerd op de theorieën uit het theoretisch kader en de semi-gestructureerde expert interviews met betrokken gemeenten, regionale instituties en provincies. De data zelf is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek, het Planbureau voor de Leefomgeving het onderzoeksbureau ABF Research. De data afkomstig van ABF Research is afkomstig uit mijn modelbijdrage aan het boek *Bouwgrond voor de Volkshuisvesting* (de Kam et al., 2012).

In de lopende tekst van dit onderzoek zijn slechts de belangrijkste tabellen uit de statistische analyse opgenomen. De volledige statistische uitwerking is terug te vinden in Bijlage 2. Om de transparantie van het onderzoek te waarborgen staan de gehanteerde methodiek inclusief tussenstappen hier volledig weergegeven.

4.2 Causale veronderstellingen

De variabelen gebruikt in de analyses van paragrafen 4.3, 4.4 en 4.5 zijn gebaseerd op causale veronderstellingen: Een samenspel van hypothesen en verwachte relaties van relevante variabelen

gebaseerd op de operationalisering van het theoretisch kader en gegevens afkomstig uit expertinterviews.

- A) Krimp is een proces van demografische veranderingen beïnvloedt door natuurlijke geboorte- en sterftecijfers, een veranderende huishoudenssamenstelling door huishoudensuitdunning (gestuurd door individualisering en het marktaanbod), migratiesaldi en een veranderende bevolkingsopbouw (door vergrijzing en ontgroening);
- B) Dit proces van demografische veranderingen kan, in geval van krimp, verschillende gevolgen hebben voor (het beleid van) woningcorporaties in een gebied. Deze gevolgen kunnen bestaan uit een overaanbod van koop- en (sociale) huurwoningen, het bijstellen van nieuwbouwprognoses, leegstand en afboekingen op grondposities en projecten. Daarnaast kan krimp zorgen voor een daling van de leefbaarheid, de (sociale) voorzieningen en de algehele aantrekkelijkheid van een gebied. Deze laatste drie factoren zijn vanwege de haalbaarheid van dit onderzoek niet meegenomen (en dus niet vertaalt in variabelen in de aansluitende paragrafen);
- C) Demografische krimp kan invloed hebben op de woningmarkt. De woningmarkt, als een combinatie van grondmarkt en bijbehorende opstal (in dit onderzoek: De woning) (de Kam et al., 2012), kan invloed van demografische krimp ondervinden door dalende grondprijzen, een overaanbod in de woningvoorraad, een niet-realistische planvoorraad (soms vastgesteld in bindende afspraken uit het verleden tussen overheden, marktpartijen en/of corporaties) en afboekingen op grondposities en projecten (door overheden en/of marktpartijen).

Omdat uit beleidsdocumenten (Parkstad Limburg, 2010) en interviews (persoonlijke communicatie 30 mei 2012 en 15 juni 2012) blijkt dat er in beide regio's sprake is van een overaanbod van zowel koop- als huurwoningen, is het aantal aangeboden woningen in de modellen van paragrafen 4.4.3 en 4.4.4 als meetobject genomen. De aanname hier luidt dat de variabelen afkomstig uit de voorgaande analyses (4.3.1 en 4.3.2.) invloed hebben op het totaal aantal aangeboden woningen in de regio. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat het *type* woningen hier vanwege de haalbaarheid van het onderzoek niet kan worden gespecificeerd. Uit beleidsdocumenten (Parkstad Limburg, 2010) en interviews blijkt het in beide regio's om zowel koop- als huurwoningen te gaan. In de regio Parkstad Limburg ligt hierbij het accent op het goedkope huursegment (woningen die ook in de verkoop niet worden afgezet) en in de regio West-Brabant ligt hierbij het accent op koopappartementen die in het verleden teveel zijn gebouwd (persoonlijke communicatie 15 juni 2012).

4.3 Statistische analyse West-Brabant

4.3.1 Correlatie-analyse West-Brabant

Een correlatie-analyse van de variabelen van de verschillende latent elementen in het model met het programma SPSS 19.0 laat de volgende resultaten zien. De uitslag van een correlatie-analyse kan de gevormde theoretische veronderstellingen in dit onderzoek bijstaan of verwerpen. Het selecteren van variabelen voor de verschillende modellen wordt onder meer door een correlatie-analyse ondersteund. Een hoge onderlinge correlatie (mits significant) verhoogd de kans dat de variabele zich significant gedraagt in een exploratieve factoranalyse (in de programma's SPSS en AMOS).

West-Brabant

A. Demografische kenmerken

De volgende variabelen zijn meegenomen op basis van conceptuele veronderstellingen. Van deze variabelen wordt dus verwacht dat zij van invloed zijn op de demografische kenmerken binnen de regio. De variabelen zijn aangeduid met een 'v-nummer'. Dit nummer wordt later in de modellen gebruikt en dient slechts ter identificatie. De achterstaande code zijn de namen van de variabelen in SPSS.

v100 'Aantal inwoners per gemeente' 2012 SCR4 (en 2020 SCR5)

v101 Gemiddelde leeftijd bevolking in 2009 VLTBEV

v102 Beroepsbevolking totaal 2012 SCR2

v103 Werkeloosheidpercentage 2012 per gemeente SCR3

v104 Prognose procentuele daling of stijging bevolking 2012-2020 SCR6

v105 Grijze Druk (percentage 65+ t.ov. 20-64) SCR7

v106 Groene Druk (percentage 19- t.o.v. 20-64) SCR8

v107 Gemiddeld jaarinkomen per gemeente in euro's SCR9

v108 Aantal huishoudens per gemeente 2012 SCR10

v109 Prognose procentuele daling of stijging aantal huishoudens 2012-2020 VPROGHm

De uitgevoerde correlatieanalyse werd met SPSS 19.0 volgens de Spearmans Rho-methode uitgevoerd. De keuze voor Spearmans Rho boven (de gangbare) Pearson is gebaseerd op de hoge mate van het 'onbekend zijn' van de causale relaties tussen de variabelen. Er zijn nog geen duidelijke lineaire causale relaties ($X \rightarrow Y$) mogelijk in dit exploratieve deel van het onderzoek.

In bijlage 2a zijn correlaties tussen verschillende variabelen weergegeven.

De variabelen met een lage correlatie (tussen -0.200 en 0,200) en lage significantie (boven 0.10 ofwel onder 90%) zijn uit de analyse verwijderd en worden niet meegenomen in de exploratieve factor-analyse in paragraaf 4.4

Een opvallend feit is dat variabele v103 (Werkeloosheidpercentage 2012 per gemeente) met geen enkele andere variabele correleert. Ook zijn de lage correlaties v103 niet significant. Het werkeloosheidpercentage 2012 per gemeente wordt dus niet verder meegenomen in deze analyse. In

figuur 16 worden de belangrijkste bevindingen uit bijlage 2a weergegeven. Van iedere variabele (m.u.v. v103) wordt de hoogste (bijna) significante correlatie gegeven. Daarna wordt een kwalitatieve (normatieve) waarde gegeven over de significantie van de variabele inzake de correlaties tussen andere variabelen.

Variabele	Hoogste sign. correlaties	Significantie (totaal)
v100 'Aantal inwoners per gemeente'	v102 (0.982) v108 (1.000)	v102 = 0.000 v108 = 0.000 Totaal: Gemiddeld-Hoog
v101 Gemiddelde leeftijd bevolking in 2009	v105 (0.868) v106 (-0.838)	v105 = 0.000 v106 = 0.000 Totaal: Gemiddeld-Hoog
v102 Beroepsbevolking totaal 2012	v100 (0.982) v108 (0.982)	v100 = 0.000 v108 = 0.000 Totaal: Gemiddeld-Hoog
v104 Prognose procentuele daling of stijging bevolking 2012-2020	v102 (0.727) v109 (0.523)	v102 = 0.003 v109 = 0.046 Totaal: Laag-Gemiddeld
v105 Grijze Druk	v101 (0.868) v106 (-0.628)	v101 = 0.000 v106 = 0.007 Totaal: Gemiddeld
v106 Groene Druk	v101 (-0.838) v105 (-0.628)	v101 = 0.000 v105 = 0.007 Totaal: Laag- Gemiddeld
v107 Gemiddeld jaarinkomen per gemeente in euro's	v106 (0.633) v101 (-0.627)	v106 = 0.006 v101 = 0.007 Totaal: Laag
v108 Aantal huishoudens per gemeente	v100 (1.000) v102 (0.982)	v100 = 0.000 v102 = 0.000 Totaal: Gemiddeld
v109 Prognose procentuele daling of stijging aantal huishoudens 2012-2020	v101 (-0.536) v102 (0.536)	v101 = 0.026 v102 = 0.048 Totaal: Gemiddeld

Fig. 16: Sterkste significante correlaties tussen de variabelen uit de dimensie 'demografische ontwikkelingen' in de Regio West-Brabant (zie ook bijlage 2a)

De correlaties uit tabel 16 zijn veelal significant. De variabelen in de correlatie-matrix hoeven daarmee op zich zelf niet significant te zijn. De variabele v103 was al eerder uit de analyse verwijderd door lage correlatiecijfers met andere variabelen en een lage significantie. Variabele v107 (het gemiddeld jaarinkomen per gemeente in euro's) kent welliswaar twee significante correlaties, maar heeft weinig significante overlap met de overige variabelen. Variabele v107 is daarom uit de analyse gehaald en doorgehaald in de tabel.

Opvallen (significante) correlaties zijn:

- Een lineair verband tussen het v100 en v108 (het aantal inwoners per gemeente en het aantal huishoudens per gemeente);
- Een duidelijk verband tussen v101 en v105 (gemiddelde leeftijd bevolking in 2009 ten opzichte van de grijze druk) (Duidt op een relatief hoog aandeel ouderen in de gemeenten;

- Een duidelijk negatief verband tussen v101 en v106 (gemiddelde leeftijd bevolking in 2009 ten opzichte van de groene druk) (Duidt op een relatief hoge gemiddelde leeftijd ten opzichte van een relatief laag aandeel jongeren in de bevolking);
- Lagere correlaties tussen de prognosen en andere variabelen ten opzichte van de werkelijke waarden en andere variabelen;

Resterende variabelen in de analyse:

v100 'Aantal inwoners per gemeente' 2012 SCR4 (en 2020 SCR5)

v101 Gemiddelde leeftijd bevolking in 2009 VLTBEV

v103 Werkeloosheidpercentage 2012 per gemeente SCR3

v104 Prognose procentuele daling of stijging bevolking 2012-2020 SCR6

v105 Grijs Druk (percentage 65+ t.ov. 20-64) SCR7

v106 Groene Druk (percentage 19- t.o.v. 20-64) SCR8

v108 Aantal huishoudens per gemeente 2012 SCR10

v109 Prognose procentuele daling of stijging aantal huishoudens 2012-2020 VPROGHm

B. Woningcorporaties

Onderstaande variabelen zijn opgenomen in een correlatie-analyse om de correlaties tussen de variabelen van het latente element 'woningcorporaties' in kaart te brengen. De correlatie-analyse dient ter ondersteuning van conceptuele aannames. Een lage significantie of een lage correlatie van een variabele met andere variabele kan leiden tot eliminatie van deze variabele uit het conceptuele model. Net als de voorgaande correlatie-analyse van het latente element 'demografische kenmerken' stamt de data van het CBS (2010) en het onderzoeksbureau ABF Research (2012). Er is gebruik gemaakt van zo recent mogelijke data (indien beschikbaar). Als richtjaar is ook bij deze analyse 2010 aangehouden. Als prognoseperiode is de periode 2010-2020 aangehouden.

v201 Woningvoorraad 2010 SCR13

v202 Prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010 met 100 als Nederlands gemiddelde OPN100

v203 Nieuwbouw door Woningcorporatie 2009 ONBW09

v204 Gemiddeld aantal transacties 2007-2009 als percentage van de voorraad koopwoningen in 2007 WMT0709

v205 Percentage aangeboden woningen in 2009 van de voorraad 2009 WMPAANBOD

v206 Herkomst koper in percentage binnen eigen gemeente over 2007-2009 WMHK

v207 Berekende prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010 VPROGNBP

v208 Bouwprijs per woning (totaal) VBPW

v209 Prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie ja/nee OPRES

De volledige correlatie-matrix is opgenomen in bijlage 2b. Er is gebruik gemaakt van Spearmans Rho correlation-index en de variabelen zijn gebaseerd op mijn bijdrage aan de statistische analyse in de Kam et al. (2012). De significante correlaties zijn opgenomen in figuur 17.

Variabele	Hoogste sign. correlaties	Significantie (totaal)
v201 Woningvoorraad 2010	v204 (0.730) v203 (0.483)	v204 = 0.001 v203 = 0.049 Totaal: Laag-Gemiddeld
v202 Prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010 met 100 als Nederlands gemiddelde	v207 (0.995)	v207 = 0.000 Totaal: Laag
v203 Nieuwbouw door Woningcorporatie 2009	v204 (0.704) v201 (0.483)	v204 = 0.002 v201 = 0.049 Totaal: Gemiddeld
v204 Gemiddeld aantal transacties 2007-2009 als percentage van de voorraad koopwoningen in 2007	v201 (0.730) v203 (0.704)	v201 = 0.001 v203 = 0.002 Totaal: Gemiddeld
v205 Percentage aangeboden woningen in 2009 van de voorraad 2009		Totaal: Geen (uit analyse verwijderd)
v206 Herkomst koper in percentage binnen eigen gemeente over 2007-2009		Totaal: Geen (uit analyse verwijderd)
v207 Berekende prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010		Totaal: Enkel vanzelfsprekende met v202 (uit analyse verwijderd)
v208 Bouwprijs per woning (totaal)		Totaal: Te weinig significantie (uit analyse verwijderd)
v209 Prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie ja/nee	v201 (-0.598) v204 (-0.441)	v201 = 0.011 v204 = 0.076 Totaal: Laag- Gemiddeld

Fig. 17: Sterkste significante correlaties tussen de variabelen uit de dimensie 'maatschappelijke organisaties: Woningcorporaties' in de Regio West-Brabant (zie ook bijlage 2b)

Bij de variabelen uit de dimensie 'woningcorporaties' werd in de correlatieanalyse (zie bijlage 2b) een algeheel laag aantal significante correlaties zichtbaar. De variabelen waarbij geen sprake was van statistische overeenkomst (v205, v206, v207 en v208) zijn uit de analyse verwijderd. Dit om te voorkomen dat ze een stoorfactor worden gedurende het proces.

De meest opvallende relevante significante correlaties zijn:

- Een verband tussen v201 en v204 (de woningvoorraad 2010 en de prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010 met 100 als Nederlands gemiddelde) (De nieuwbouw van de corporaties staat dus sterk in verband met de totale woningvoorraad in de gemeente, wat kan duiden op het verschijnsel dat corporaties in West-Brabant een groot deel van de totale nieuwbouw voor haar rekening neemt);
- Een verband tussen v203 en v204 (nieuwbouw door Woningcorporatie 2009 en gemiddeld aantal transacties 2007-2009 als percentage van de voorraad koopwoningen in 2007) (Kan duiden op het feit dat corporaties in West-Brabant ook koopwoningen bouwen en verkopen);

De resterende variabelen in de analyse zijn:

v201 Woningvoorraad 2010 SCR13

v202 Prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010 met 100 als Nederlands gemiddelde OPN100

v203 Nieuwbouw door Woningcorporatie 2009 ONBW09

v204 Gemiddeld aantal transacties 2007-2009 als percentage van de voorraad koopwoningen in 2007 WMT0709

v209 Prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie ja/nee OPRES

C. Marktomstandigheden

Uit een rapport van het Ministerie van Binnenlandse Zaken (2012 uitgevoerd door De Ruijter Strategie BV) blijkt dat de woningmarkt een gecompliceerde markt is (zie bijlage 2c1 ter illustratie) waarbij verschillende factoren van wederzijdse invloed zijn op elkaar en de woningmarkt als systeem. In het rapport wordt gesteld dat de Nederlandse woningmarkt zich in een neerwaardse trend bevindt waarin de verwachtingen rondom prijsontwikkelingen steeds naar beneden worden bijgesteld. Daarnaast wordt gesteld dat wanneer een economie als geheel zich in een neerwaardse spiraal bevindt, de inflatie en de werkeloosheid hoog zijn, terwijl de bruto binnenlands product en het consumentenvertrouwen in de markt laag zijn. Deze symptomen zijn ook zichtbaar op de lokale en regionale woningmarkt in krimpgebieden.

De hoge mate van complexiteit en dynamiek in het woningmarktsysteem maakt het geheel lastig te voorspellen (MBZ, 2012:11). Ook is het vaak onmogelijk om de exacte uitwerking van interventies in de markt te meten omdat deze afhankelijk zijn van tientallen factoren (zoals rentestanden, looptijden van hypotheek, traagheid in de markt en rechten van huurders). Het Ministerie van Binnenlandse Zaken heeft in haar rapport (2012) een aanzet gegeven tot toekomstige modelvorming. De samenhang tussen dit veelal variabelen kan vanwege de hoge mate van complexiteit en de haalbaarheid van dit onderzoek niet inzichtelijk worden gemaakt. Daardoor wordt teruggegrepen op de basisvariabelen die samen het woningmarktsysteem vormen: De grond en de opstal van deze grond (de woning). Ruimtelijke ordening speelt zowel op de grondmarkt als in de opstal van deze grond (door provinciale structuurvisies,

gemeentelijke bestemmingsplannen, veroderingen en vergunningen) een belangrijke rol. Het inzichtelijk maken van de basiselementen uit het woningmarktsysteem kan in latere beleidsvorming bijdragen tot betere keuzes. De gemiddelde woningprijs per gemeente is helaas niet meegenomen in deze analyse vanwege het feit dat deze alleen op regionaal niveau beschikbaar is.

Er is gekozen de volgende variabelen op te nemen in de analyse:

v301 Grondprijs per m2 2007 per gemeente INDM2P (na 2007 geen gegeven beschikbaar)

v302 Woningvoorraad 2010 per gemeente SCR13

v303 Woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente (SCR14)

v304 Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 per gemeente (SCR15)

v305 Definitieve sloop 2010 per gemeente (SCR16).

v306 Mate actief grondbeleid gemeente VACTGB (naar de Kam et al., 2012)

v307 Mate van regionale overeenstemming woningbouwprogramma en bestaande voorraad (in regionale woonvisie) (naar de Kam et al., 2012 in expert interviews) tREG

De volledige correlatie-matrix is opgenomen in bijlage 2c2. De significante correlaties uit deze matrix zijn opgenomen in figuur 18.

Variabele	Hoogste sign. correlaties	Significantie (totaal)
v301 Grondprijs per m2 2007 per gemeente INDM2P	v302 (0.703) v303 (0.684)	v302 = 0.002 v303 = 0.002 Totaal: Gemiddeld- Hoog
v302 Woningvoorraad 2010 per gemeente	v303 (0.853) v304 (0.610)	v303 = 0.000 v304 = 0.007 Totaal: Gemiddeld
v303 Woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente	v302 (0.853) v301 (0.684)	v302 = 0.000 v301 = 0.002 Totaal: Gemiddeld
v304 Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 per gemeente	v302 (0.610) v303 (0.575)	v302 = 0.007 v303 = 0.013 Totaal: Gemiddeld
v305 Definitieve sloop 2010 per gemeente		Totaal: Geen (uit analyse verwijderd)
v306 Mate actief grondbeleid gemeente		Totaal: Geen door te weinig 'respondenden' (uit analyse verwijderd)
v307 Mate van regionale overeenstemming woningbouwprogramma en bestaande voorraad		Totaal: Geen door te weinig 'respondenden' (uit analyse verwijderd)

Fig. 18: Sterkste significante correlaties tussen de variabelen uit de dimensie 'markt:woningmarkt' in de Regio West-Brabant (zie ook bijlage 2c2)

De variabele v305 (definitieve sloop 2010 per gemeente) vertoont geen correlatie met de overige variabelen. Dit kan verklaard worden door het feit dat het slopen van woningen vaak selectief en niet constant plaatsvindt. Ook vindt er in een groot aantal gemeenten geen of nauwelijks sloop plaats. De variabele v306 (mate actief grondbeleid gemeente) is een ordinale schaalverdeling van 1-5 gebaseerd op interviews en het onderzoek van de Kam et al. (2012). Wegens een te kleine spreiding in de variabele in het onderzoeksgebied van 18 gemeenten, kan hier geen correlatie worden gemeten. Dit geldt ook voor de variabele v307. De bovengenoemde variabelen zijn uit de analyse verwijderd.

De meest opvallende relevante significante correlaties zijn:

- Een sterk verband tussen v302 en v303 (de woningvoorraad 2010 per gemeente en het aantal woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente) (op dit moment zijn hier causaal nog geen uitspraken over te doen);
- Een verband tussen v301 en v303 (de grondprijs per m2 2007 per gemeente en de woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente) (op dit moment zijn hier causaal nog geen uitspraken over te doen);
- Een zwak significant verband tussen v304 en v303 (de daadwerkelijke nieuwbouw 2010 per gemeente en de woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente) (Kan duiden op een onrealistische planvoorraad ten opzichte van de gerealiseerde nieuwbouw)

Resterende variabelen na reductie:

v301 Grondprijs per m2 2007 per gemeente INDM2P (na 2007 geen gegeven beschikbaar)

v302 Woningvoorraad 2010 per gemeente SCR13

v303 Woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente (SCR14)

v304 Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 per gemeente (SCR15)

4.3.2 Exploratieve factoranalyse West-Brabant

Een tweede mogelijkheid in SPSS om statistische samenhang en overeenkomst tussen variabelen is het uitvoeren van een exploratieve factoranalyse waarbij gebruik gemaakt wordt van een Varimaxrotatie. Bij een exploratieve factoranalyse is niet op voorhand duidelijk uit hoeveel variabelen er achter een indicator (of latent element zoals 'marktomstandigheden') bestaat. Het doel van een exploratieve factoranalyse is het reduceren en groeperen van het aantal dimensies en daarmee het reduceren van de complexiteit van het latente element (en uiteindelijk het model). De verschillende variabelen of 'factoren' worden gerangschikt naar gemeenschappelijkheid (samenhang met andere factoren). Een belangrijke kanttekening is dat een exploratieve factoranalyse nog niet *geïdentificeerd* is. Er zijn dus additionele aannames of variabelen nodig (zoals conceptuele aannames die blijken uit een theoretische veronderstelling) om deze identificatie te bereiken. Bij het uitvoeren van een exploratieve factoranalyse zijn verschillende datarotatie-methoden mogelijk. In dit onderzoek is gekozen voor een zogenaamde

Varimaxrotatie. De keuze voor deze rotatietechniek wordt door de eerder uitgevoerde correlatie-analyse onderbouwd. Een varimaxrotatie is de juiste keuze wanneer de correlatie tussen de verschillende variabelen (lees 'factoren') erg hoog (tegen de 1.000) of erg laag (tegen de -1.000) is. Ook wanneer variabelen loodrecht op elkaar staan (correlatie-index rond 0.000) wordt gekozen voor de varimaxrotatie. Zoals zichtbaar in de eerder uitgevoerde analyse in 4.1 voldoen de correlaties tussen de verschillende variabelen aan deze voorwaarden (waarden van 0.7, 0.8, 0.9 en -0.6, -0.7)

Bij een exploratieve factoranalyse wordt gezocht naar 'causale overlap' tussen de variabelen om verschillende componenten van de analyse te maken. In deze analyse bestaan zijn deze componenten eenduidig 'demografische kenmerken' en 'marktomstandigheden'. Een factoranalyse uitgevoerd op een andere reeks variabelen zou geleid kunnen hebben tot het onderverdelen van sub-componenten om de bijdrage van de variabelen als 'factor' van deze sub-componenten vast te stellen. In dit onderzoek is gekozen voor een reductie van complexiteit in de analyse voorafgaand aan de modellen en de modellen an-sich.

In de exploratieve factoranalyse met varimaxrotatie zijn alle overgebleven variabelen uit de drie voorgaande correlatie-analyses meegenomen (demografische kenmerken, woningcorporaties en marktomstandigheden).

Demografische kenmerken:

- v100** 'Aantal inwoners per gemeente' 2012 SCR4 (en 2020 SCR5)
- v101** Gemiddelde leeftijd bevolking in 2009 VLTBEV
- v103** Werkeloosheidspercentage 2012 per gemeente SCR3
- v104** Prognose procentuele daling of stijging bevolking 2012-2020 SCR6
- v105** Grijs Druk (percentage 65+ t.ov. 20-64) SCR7
- v106** Groene Druk (percentage 19- t.o.v. 20-64) SCR8
- v108** Aantal huishoudens per gemeente 2012 SCR10
- v109** Prognose procentuele daling of stijging aantal huishoudens 2012-2020 VPROGHm

Woningcorporaties:

- v201** Woningvoorraad 2010 SCR13
- v202** Prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010 met 100 als Nederlands gemiddelde OPN100
- v203** Nieuwbouw door Woningcorporatie 2009 ONBW09
- v204** Gemiddeld aantal transacties 2007-2009 als percentage van de voorraad koopwoningen in 2007 WMT0709
- v209** Prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie ja/nee OPRES

Markt:

- v301** Grondprijs per m² 2007 per gemeente INDM2P (na 2007 geen gegeven beschikbaar)
- v302** Woningvoorraad 2010 per gemeente SCR13
- v303** Woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente (SCR14)
- v304** Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 per gemeente (SCR15)

Door middel van het zoeken van overeenkomstige factoren (het selecteren op communaliteit in de uitkomst van de factoranalyse met varimax-rotatie) kan het aantal dimensies worden geïdentificeerd, gereduceerd en kunnen variabelen die niet aan de (normatief opgestelde) eis van een minimum van 0.400 binnen een factor uit de analyse worden verwijderd. De uitkomst van de factoranalyse wordt in fig 19 weergegeven.

Rotated Component Matrix^a

	Component			
	1	2	3	4
Totaal bevolking per gemeente 2020	.940	.075	.240	.137
Gemiddelde leeftijd bevolking in 2009	-.013	-.952	-.118	.059
Werkeloosheid perc	.877	-.026	-.230	-.021
Procentuele daling of stijging bevolking (prognose 2012-2020)	.365	.092	.038	.764
Grijze Druk	.021	-.824	-.389	.216
Groene Druk	-.053	.929	-.086	.005
Aantal particuliere huishoudens per gemeente 2012	.948	.032	.225	.110
Prognose totaal aantal huishoudens 30-64 jaar 2020 tov van huishoudens 2010 in procenten	.138	.694	.114	.539
Woningvoorraad 2010 per gemeente	.945	.040	.237	.093
Prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010 met 100 als Nederlands gemiddelde	.173	.781	-.265	.142
Nieuwbouw door Woningcorporatie 2009	.017	-.119	.832	.394
Gemiddeld aantal transacties 2007-2009 als percentage van de voorraad koopwoningen in 2007	.489	.073	.804	-.114
Prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie ja/nee	-.712	-.085	-.439	-.487
Grondprijs per m2 1985-2007 per gemeente	.513	.318	.574	-.195
Woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente	.903	.029	.147	-.099
Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 per gemeente	.512	.146	-.029	-.724

Extraction Method: Principal Component Analysis.
Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 6 iterations.

Fig. 19: Uitkomst exploratieve factoranalyse met varimax-rotatie (4 componenten).

De volgende variabelen in figuur 19 voldoen niet aan de minimum-eis van 0.400 die in dit onderzoek wordt gehanteerd en zijn daarom uit de analyse verwijderd: v101 (de gemiddelde leeftijd van de bevolking in 2009), v105 Grijs Druk (is volgens Van Dam et al., 2006 eigenlijk ook geen symptoom van krimp, maar van groei), v209 (prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie ja/nee).

De overige variabelen zijn opgenomen in de factoranalyse van figuur 20.

Rotated Component Matrix^a

	Component			
	1	2	3	4
Totaal bevolking per gemeente 2020	.915	.327	.093	.099
Werkeloosheid perc	.907	-.163	.008	-.081
Procentuele daling of stijging bevolking (prognose 2012-2020)	.364	.099	.237	.684
Groene Druk	-.091	.007	.874	-.073
Aantal particuliere huishoudens per gemeente 2012	.926	.309	.051	.075
Prognose totaal aantal huishoudens 30-64 jaar 2020 tov van huishoudens 2010 in procenten	.137	.159	.720	.516
Woningvoorraad 2010 per gemeente	.920	.324	.056	.059
Prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010 met 100 als Nederlands gemiddelde	.114	-.067	.907	-.013
Nieuwbouw door Woningcorporatie 2009	-.025	.758	-.194	.493
Gemiddeld aantal transacties 2007-2009 als percentage van de voorraad koopwoningen in 2007	.389	.882	-.020	-.068
Grondprijs per m2 1985-2007 per gemeente	.396	.718	.260	-.224
Woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente	.897	.222	.005	-.104
Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 per gemeente	.429	.167	.152	-.785

Extraction Method: Principal Component Analysis.
Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 6 iterations.

Fig. 20: Uitkomst exploratieve factoranalyse met varimax-rotatie na verwijderen drie variabelen (4 componenten).

Zoals in figuur 20 is te zien, voldoen alle variabelen aan de minimum-eis dat zij opgenomen zijn in ten minste één component met een minimum van 0.400. De variabelen kunnen, gerangschikt naar component, als volgt worden ingedeeld (zie figuur 21):

Component 1	Component 2	Component 3	Component 4
v100 Aantal inwoners	v203 NB corporatie	v106 Groene druk	v104 Prog. bevolking
v103 Werkeloosheid	v204 Transacties corp.	v109 Prog. Huishouden	
v108 Aantal huishoud.	v301 Grondprijs p m2	v202 Prog. NB corp.	
v201 Woningvoorraad			
v303 Planvoorraad			
v304 Gerealiseerde NB			

Fig. 21: Opbouw componenten. NB= Nieuwbouw; Prog.= Prognose; Corp. = woningcorporatie

Omdat component 4 maar uit 1 variabele bestaat (v104), is deze variabele toegevoegd aan component 1. De definitieve componenten waarin de drie dimensies 'demografische kenmerken', 'markt' en 'woningcorporaties' zijn opgenomen zijn weergegeven in figuur 22.

Component 1	Component 2	Component 3
v100 Aantal inwoners	v203 NB corporatie	v106 Groene druk
v103 Werkeloosheid	v204 Transacties corp.	v109 Prog. Huishouden
v108 Aantal huishoud.	v301 Grondprijs p m2	v202 Prog. NB corp.
v201 Woningvoorraad		
v303 Planvoorraad		
v304 Gerealiseerde NB		
v104 Prog. bevolking		

Fig. 22: Opbouw componenten. NB= Nieuwbouw; Prog.= Prognose; Corp. = woningcorporatie

Het doel van een exploratieve factoranalyse is het identificeren van dimensies. Deze dimensies kunnen later opgenomen worden in een model-analyse.

Component 1 is onder voornamelijk opgebouwd uit het aantal inwoners, huishoudens, de woningvoorraad en de planvoorraad van gemeenten. Daarnaast zijn werkeloosheid en de daadwerkelijke nieuwbouw in deze component opgenomen. Vanwege de gebruikte gemeentelijke schaal (iedere respondent in de analyse is een gemeente) vertegenwoordigd deze component de 'lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur'. Uit de model-analyse moet blijken of de hypothese dat de variabelen in dit model een hoge mate van statistische (en mogelijk causale) vervlechting kennen een terechte is.

Component 2 is opgebouwd uit de nieuwbouw- en het relatieve aantal transacties door woningcorporaties. De grondprijs, als onderdeel van de woningmarkt, manifesteert zich hier als belangrijke factor binnen deze component. Door de overeenkomstige factoren binnen deze component wordt deze geïdentificeerd als 'marktpositie- en nieuwbouw corporaties'.

Component 3 bestaat uit prognoses van het aantal huishoudens en de nieuwbouwprognoses van corporaties. Daarnaast is de groene druk (percentage 19- t.o.v. 20-64) opgenomen in deze component. Uit de data van de verschillende gemeenten blijkt dat er een relatief hoge groene druk de regio West-Brabant bestaat (soms tot 44% ten opzichte van de beroepsbevolking). Ook is er (ondanks een

afnemend aantal inwoners) nog steeds sprake van een stijging van het aantal huishoudens (door huishoudensuitdunning). Component 3 kan door voorgenoemde redenen worden gezien als ‘Toekomstig verwachte woningbezetting’. Daarbij moet wel de kanttekening dat deze factoranalyse een moment opname is in acht worden genomen. Ook is niet bekend welke invloed niet-meegenomen variabelen op de analyse zouden gehad kunnen hebben.

4.3.3 Model-analyse West-Brabant

In de vorige sub-paragrafen zijn de onderlinge samenhang tussen de variabelen getest (4.3.1) en werd het aantal dimensies geïdentificeerd op basis van gemeenschappelijke factoren (4.3.2). Gedurende dit proces werden een aantal variabelen verwijderd en kwamen er drie componenten naar voren:

- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur;
- Marktpositie- en nieuwbouw corporaties;
- Toekomstig verwachte woningbezetting.

Deze drie componenten worden in de model-analyse apart ontworpen als *latente elementen* (naar de methodiek uit sub-paragraaf 2.4.4). Van een latent element zijn op voorhand geen exacte waarden bekend. De drie latente elementen worden, na het verwijderen van eventuele niet-significante variabelen en het toevoegen van eventuele correlaties tussen variabelen, opgenomen in een structuurvergelijkingsmodel. Een structuurvergelijkingsmodel is een statistische methode om complexe theoretische structuren te analyseren door middel van het uitvoeren van onder meer correlatieanalyses, regressieanalyses, factoranalyses en multi-level-analyses in één gestructureerd proces en op basis van causale verbanden (Kline, 2005).

In deze paragraaf worden alleen de uitkomsten van de latente elementen gegeven, alsmede de uitkomst van het totaalmodel voorzien van interpretatie van de gegevens. De volledige analyse inclusief tussenstappen is terug te vinden in Bijlage 2d1.

Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur

In dit latente element zijn de volgende variabelen meegenomen (op basis van factoranalyse)

v100 ‘Aantal inwoners per gemeente’ 2012 SCR4 (en 2020 SCR5)

v103 Werkeloosheidpercentage 2012 per gemeente SCR3

v104 Prognose procentuele daling of stijging bevolking 2012-2020 SCR6

v108 Aantal huishoudens per gemeente 2012 SCR10

v201 Woningvoorraad 2010 SCR13

v303 Woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente SCR14

v304 Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 per gemeente SCR15

Na het verwijderen van enkele gemeenten met ontbrekende waarden ('missing values') blijven de volgende gemeenten in deze analyse: Aalburg, Alphen-Chaam, Breda, Drimmelen, Etten0Leur, Geertruidenberg, Halderberge, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenberg, Werkendam, Woensdrecht, Woudrichem en Zundert.

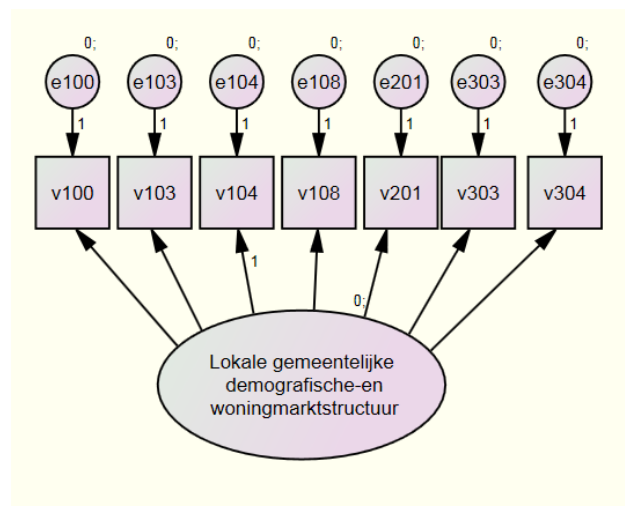


Fig. 22: Beginsituatie latent element 'Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur'

Uit bijlage 2d1a blijkt dat v103 niet voldoet aan de gestelde CR-eis van >1.96 . Deze variabele (v104) is uit het model verwijderd. Dit resulteerde in de waarden in bijlage 2d1d (de variabelen voldoen aan alle eisen van significantie). De gehanteerde fitmaten uit sub-paragraaf 2.4.4 (de P-waarde ($< 0,05$), de RMSEA: ($< 0,05$), de Pclose ($> 0,05$) en de (A)GFI ($> 0,9$)) voldoen grotendeels niet aan de eisen. De P-waarde voldoet maar de RMSEA en de Pclose niet. Ook kan de AGFI niet worden vastgesteld omdat er, vanwege het laag aantal meegenomen gemeenten van 16, gebruik is gemaakt van de 'Estimate intercept and means'-methode.

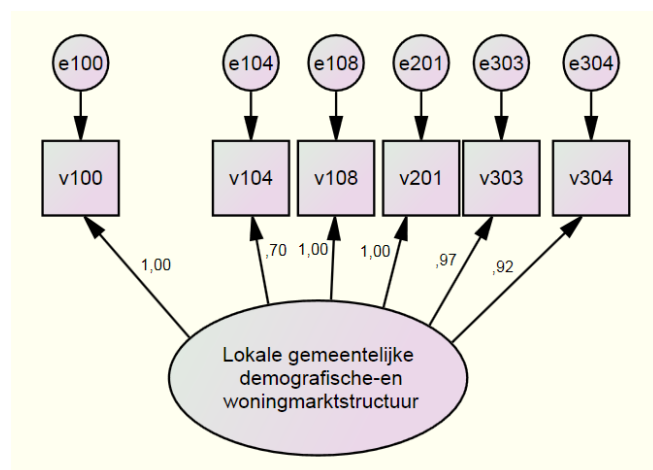


Fig. 23: Eindsituatie latent element 'Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur'

Omdat dit latente element nog wordt opgenomen in het totaalmodel, wordt in dit stadium van het onderzoek nog niet strict geselecteerd op de voorgenoemde fitmaten.

Marktpositie- en nieuwbouw corporaties

In dit latente element zijn de volgende variabelen meegenomen (op basis van factoranalyse)

v203 Nieuwbouw door Woningcorporatie 2009 ONBW09

v204 Gemiddeld aantal transacties 2007-2009 als percentage van de voorraad koopwoningen in 2007 WMT0709

v301 Grondprijs per m2 2007 per gemeente INDM2P (na 2007 geen gegevens beschikbaar)

Na het verwijderen van enkele gemeenten met ontbrekende waarden ('missing values') blijven de volgende gemeenten in deze analyse:

Aalborg, Baarle-Nassau, Bergen op Zoom, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Halderberge, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Woensdrecht, Woudrichem en Zundert. Een belangrijke missende gemeente is de Gemeente Breda, hiervan waren onvoldoende gegevens bekend. Vanwege onderidentificatie van deze latente variabele (zie bijlage 2d2a en b) wordt het gedrag in het totaalmodel kritisch bekeken.

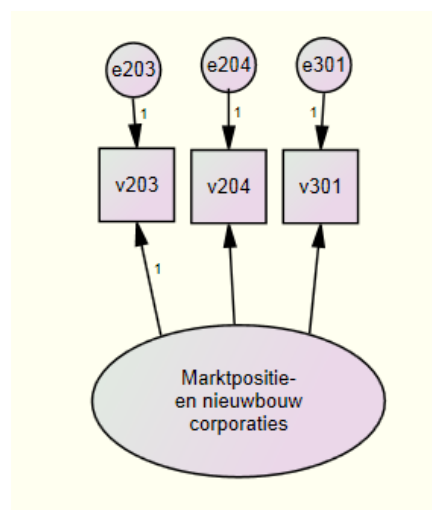


Fig. 24: Beginsituatie latent element 'Marktpositie- en nieuwbouw corporaties'

Toekomstig verwachte woningbezetting

In dit latente element zijn de volgende variabelen meegenomen (op basis van factoranalyse)

v106 Groene Druk (percentage 19- t.o.v. 20-64) SCR8

v109 Prognose procentuele daling of stijging aantal huishoudens 2012-2020 VPROGHm

v202 Prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010 met 100 als Nederlands gemiddelde OPN100

Na het verwijderen van enkele gemeenten met ontbrekende waarden ('missing values') blijven de volgende gemeenten in deze analyse:

Aalborg, Baarle-Nassau, Bergen op Zoom, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Halderberge, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Woensdrecht, Woudrichem en Zundert. Een belangrijke missende gemeente is de Gemeente Breda, hiervan waren onvoldoende gegevens bekend.

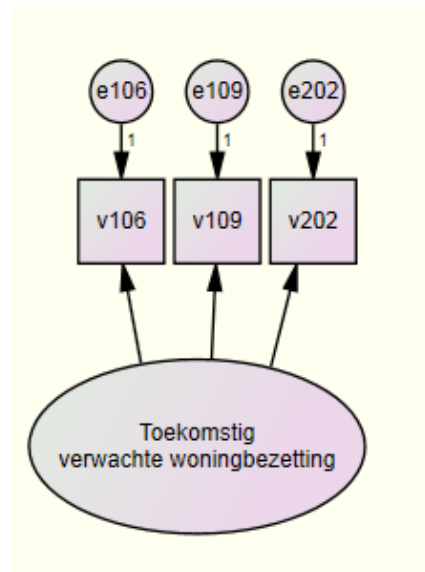


Fig. 25: Beginsituatie latent element 'Toekomstig verwachte woningbezetting'

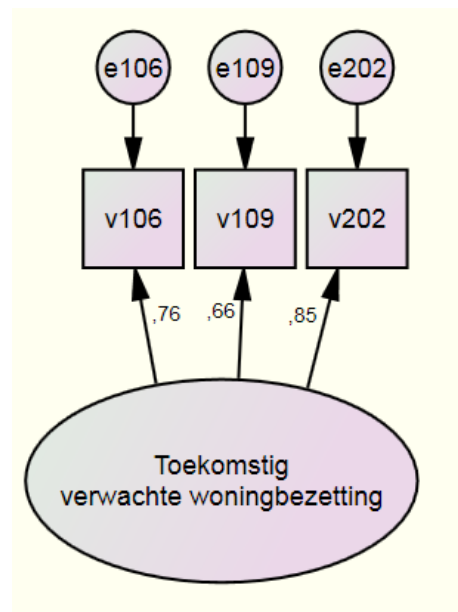


Fig. 26: Eindsituatie latent element 'Toekomstig verwachte woningbezetting'

Totaalmodel van de drie dimensies

Vanwege de relatief lage scores van de fitmaten voor de beoordeling van het model (door het lage aantal respondenten) wordt het gedrag van de drie dimensies binnen het model kritisch bekeken.

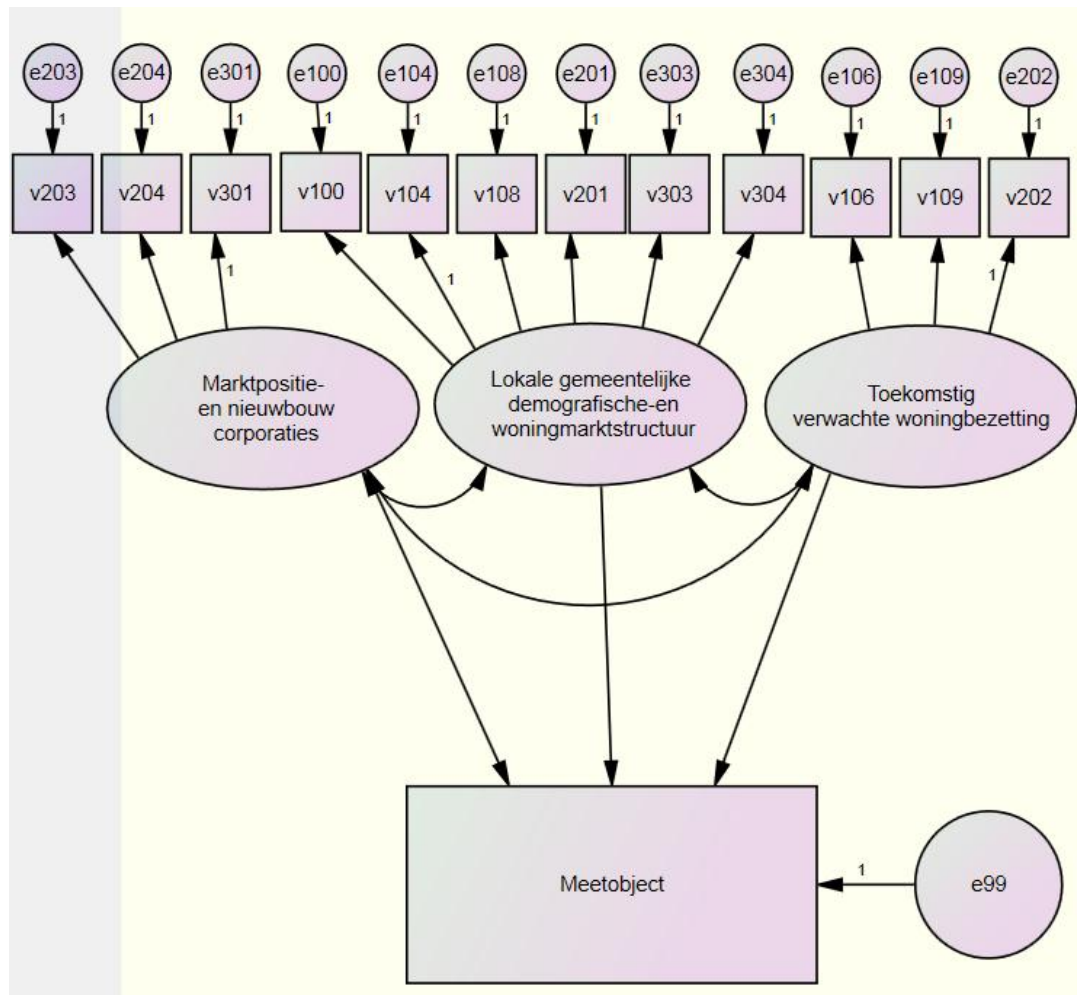


Fig. 27: Beginsituatie totaalmodel West-Brabant

Figuur 27 illustreert de beginsituatie van het model waarbij de samenhang tussen- en de relatieve bijdrage drie latente elementen (de drie dimensies uit de factoranalyse) aan het meetobject kan worden vastgesteld. Er is gebruik gemaakt van dezelfde methodiek (volledig uiteengezet in bijlage 2e).

Het eerste deel van de centrale vraagstelling van het onderzoek luidt:

‘Wat zijn de gevolgen van het fenomeen demografische krimp op de woningmarkt in de regio’s Parkstad Limburg en West-Brabant?’

Een logische insteek voor de operationalisering van deze vraagstelling door statistische meting is dan ook het meetbaar maken van de demografische-, markt- en corporatieinvloeden op de woningmarkt. De woningmarkt is hier dus het meetobject en wordt vertegenwoordigd door het woningaanbod per gemeente. Hierbij moet de kanttekening in acht worden genomen dat het hier enkel het aantal aangeboden woningen betreft. Woningtypen/-prijzen worden niet door dit cijfer beïnvloed. De interpretatie van de uitkomsten zal dus ook per gemeente verschillen, afhankelijk van het woningaanbod op lokaal niveau. Een tweede kanttekening is dat niet alle gemeenten in het totaalmodel zijn meegenomen (vanwege ontbrekende, niet beschikbare gegevens). De gemeenten die in het model zijn meegenomen zijn:

Aalburg, Baarle-Nassau, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Halderberge, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Woensdrecht, Woudrichem en Zundert (14 van de oorspronkelijke 18).

SCR6 (variabele v104) voldoet niet aan de significantie-eisen (Bijlage 2e1a) en is daarom uit het model verwijderd. Hierna is het model opnieuw doorgerekend, zie bijlage 2e1b. SCR15 (variabele v304) voldoet bijna aan de gestelde eisen en wordt na uitbreiding van het model met covarianties kritisch bekeken. Na het toevoegen van covarianties tussen de error-termen van verschillende variabelen bleek de significantie van de latente elementen ‘Marktpositie- en nieuwbouw corporaties’ en ‘Toekomstig verwachte woningbezetting’ niet te verbeteren. De gestandaardiseerde bijdrage aan het meetobject was laag. De latente variabele ‘Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur’ kent echter een sterke significante (gestandaardiseerd) relatie met het meetobject. Dit latente element is opgebouwd uit **v100** ‘Aantal inwoners per gemeente’ 2012 (SCR4), **v108** Aantal huishoudens per gemeente 2012 (SCR10) , **v201** Woningvoorraad 2010 (SCR13), **v303** Woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente (SCR14) en **v304** Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 per gemeente (SCR15). Opvallend is dat de variabelen die overbleven na selectie voornamelijk variabelen uit de woningmarkt zijn. Het aantal inwoners en het aantal huishoudens kent een zeer sterke relatie met het woningaanbod op de markt, maar de variabelen ‘grijze druk’ en ‘groene druk’ gaven hier geen aantoonbare bijdrage aan.

Een kanttekening bij het model is (zo blijkt uit de analyse) dat de variabelen in het model weliswaar aan de significantie-eisen voldoen, maar dat het model als geheel een lage verklaringskracht heeft voor het gemeten fenomeen. Door de hoge complexiteit en dynamiek van de woningmarkt zijn er nog tal van andere variabelen van invloed op het aantal aangeboden woningen per gemeente. Samengevat geldt voor de regio West-Brabant dat er een significant verband bestaat tussen het aanbod op de woningmarkt (zowel koop als huur) en de variabelen in het model. De eerder uitgevoerde factoranalyse is causaal en qua verklaringskracht ten opzichte van het model van meerwaarde. In de factoranalyse worden de

verschillende variabelen samengeschaard onder meerdere dimensies. Deze dimensies geven een blik op de demografische factoren, de rol van de markt en de rol van de woningcorporaties.

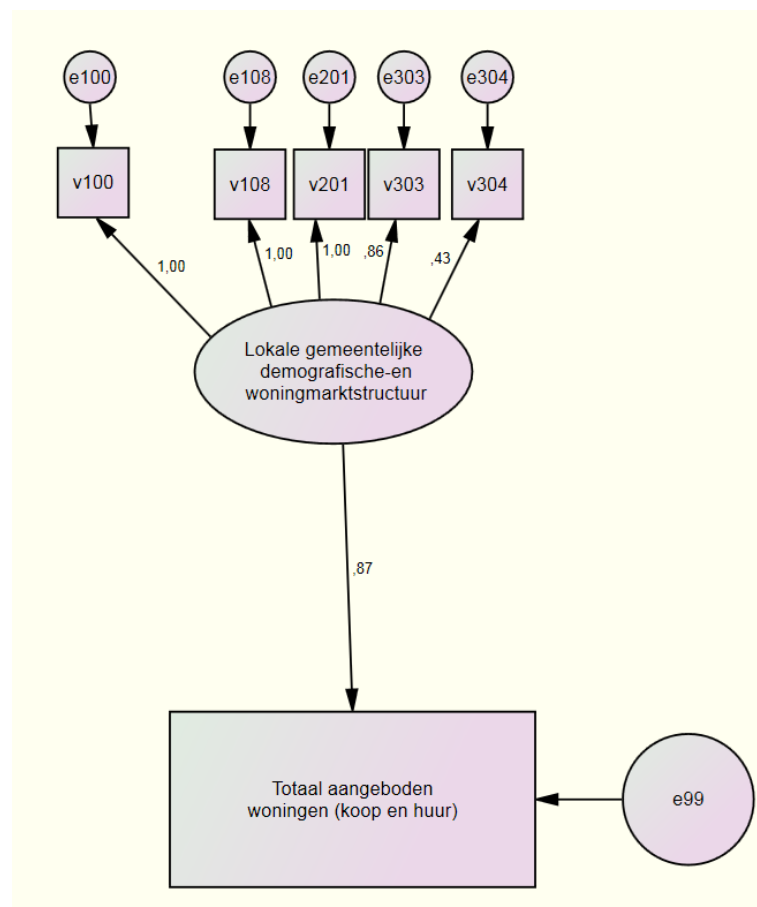


Fig. 28: Eindsituatie totaalmodel West-Brabant

4.4 Statistische analyse Parkstad Limburg

4.4.1 Correlatie-analyse Parkstad Limburg

Parkstad Limburg is een institutioneel samenwerkingsverband tussen de gemeenten Brunssen, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Nuth, Onderbanken, Simpelveld en Voerendaal. In deze correlatie-analyse zijn dezelfde variabelen gebruikt als in de correlatie-analyse van de regio West-Brabant in paragraaf 4.3.1. Ook is gebruik gemaakt van dezelfde dimensies: Demografische kenmerken, Woningcorporaties en Marktomstandigheden. Deze dimensies zijn gebaseerd op (de operationalisering van) het theoretisch kader. De data in deze correlatie-analyse is afkomstig van het CBS (2010 via CBS Statline) en het onderzoeksbureau ABF Research (2012). De uitkomsten van de analyse zijn weergegeven in bijlage 2-II. Tevens is gebruik gemaakt van dezelfde selectiemethode: Variabelen die geen of nauwelijks (significante) statistische overlap met andere variabelen vertonen zijn uit de analyse verwijderd. De resterende variabelen worden meegenomen in de aansluitende exploratieve factoranalyse in sub-paragraaf 4.4.2.

A. Demografische kenmerken

v100 Totaal bevolking 15-65 jaar in 2012

v101 Gemiddelde leeftijd bevolking in 2009 VLTBEV

v102 Beroepsbevolking totaal 2012 SCR2

v103 Werkeloosheidpercentage 2012 per gemeente SCR3

v104 Prognose procentuele daling of stijging bevolking 2012-2020 SCR6

v105 Grijs Druk (percentage 65+ t.ov. 20-64) SCR7

v106 Groene Druk (percentage 19- t.o.v. 20-64) SCR8

v107 Gemiddeld jaarinkomen per gemeente in euro's SCR9

v108 Aantal huishoudens per gemeente 2012 SCR10

v109 Prognose procentuele daling of stijging aantal huishoudens 2012-2020 VPROGHm

Variable	Hoogste sign. correlaties	Significantie (totaal)
v100 'Aantal inwoners per gemeente'	v102 (0.994) v108 (0.994) v106 (-0.898)	v102 = 0.000 v108 = 0.000 v106 = 0.002 Totaal: Gemiddeld
v101 Gemiddelde leeftijd bevolking in 2009	v105 (0.822)	v105 = 0.012 Totaal: Laag, uit analyse verwijderd
v102 Beroepsbevolking totaal 2012	v100 (0.994) v108 (1.000) v106 (-0.857)	v100 = 0.000 v108 = 0.000 v106 = 0.007 Totaal: Gemiddeld-Hoog
v103 Werkeloosheidpercentage 2012 per gemeente		Totaal: Geen: Uit analyse verwijderd
v104 Prognose procentuele daling of	v107 (-0.762)	v107 = 0.028

stijging bevolking 2012-2020		Totaal: Laag
v105 Grijs Druk	v101 (0.822) v109 (0.786)	v101 = 0.012 v109 = 0.021 Totaal: Laag-Gemiddeld
v106 Groene Druk	v100 (-0.898) v102 (-0.857) v107 (0.857)	v100 = 0.002 v102 = 0.007 v107 = 0.007 Totaal: Gemiddeld-Hoog
v107 Gemiddeld jaarinkomen per gemeente in euro's	v106 (0.857) v104 (-0.762) v100 (-0.647)	v106 = 0.007 v104 = 0.028 v100 =0.083 Totaal: Gemiddeld
v108 Aantal huishoudens per gemeente	v100 (0.994) v102 (1.000) v106 (-0.857)	v100 = 0.000 v102 = 0.000 v106 = 0.007 Totaal: Gemiddeld
v109 Prognose procentuele daling of stijging aantal huishoudens 2012-2020	v105 (0.786)	v105 = 0.021 Totaal: Laag

Fig. 29 Sterkste significante correlaties tussen de variabelen uit de dimensie 'demografische kenmerken' in de Regio Parkstad Limburg (zie ook bijlage 2-IIa)

Variabele v103 vertoont geen correlatie met andere variabelen en is daarom uit de analyse verwijderd. Variabele v101 (gemiddelde leeftijd bevolking in 2009) vertoont een significante correlatie met v105 (grijze druk). Deze relatie duidt op een stijgende gemiddelde leeftijd van de bevolking door een relatief hoog percentage 65+-ers ten opzichte van de beroepsbevolking. Omdat variabele v101 niet correleert met andere variabelen, is deze uit de analyse verwijderd. Variabele v104 (prognose procentuele daling of stijging bevolking 2012-2020) vertoont een negatieve, maar significante correlatie met v107 (gemiddeld jaarinkomen per gemeente in euro's). Deze relatie duidt op een daling van het gemiddelde inkomen in de gemeenten tot 2020 door een daling van de bevolking. Omdat variabele v104 niet correleert met andere variabelen, is deze uit de analyse verwijderd. Variabele v109 (prognose procentuele daling of stijging aantal huishoudens 2012-2020) heeft een correlatie met variabele v105 (grijze druk). De verwachting is dat het aantal huishoudens tot 2020 zal stijgen. Omdat variabele v109 niet correleert met andere variabelen, is deze uit de analyse verwijderd.

De meest opvallende correlaties tussen de overige variabelen zijn:

- Een lineair verband tussen v100 (totaal bevolking 15-65 jaar in 2012), de beroepsbevolking en het aantal huishoudens;
- Een omgekeerd verband tussen v100 (totaal bevolking 15-65 jaar in 2012) en v106 (groene druk) hetgeen duidt op een daling van de totale bevolking door de afwezigheid van groene druk;
- Een gelijk verband is zichtbaar tussen v102 (beroepsbevolking totaal 2012) en v106 (groene druk) hetgeen duidt op een daling van de beroepsbevolking door de afwezigheid van groene druk;
- De eerder genoemde relaties tussen v105 (grijze druk) en de stijging van de gemiddelde leeftijd en het aantal huishoudens tot 2020 (deze variabelen zijn uit de analyse verwijderd);

- Een correlatie tussen v106 (groene druk) en het gemiddelde jaarinkomen per gemeente (momentopname in 2012) hetgeen kan wijzen op een relatief grote bijdrage van jongeren aan het gemiddeld jaarinkomen per gemeente in 2012;
- Een negatief verband tussen variabele v107 (gemiddeld jaarinkomen per gemeente in 2012) en de bevolkingsprognose wat kan duiden op een daling van dit gemiddelde inkomen per gemeente bij bevolkingsdaling tussen 2010 en 2020.

De resterende variabelen worden meegenomen in de factoranalyse en zijn:

v100 Totaal bevolking 15-65 jaar in 2012

v102 Beroepsbevolking totaal 2012 SCR2

v105 Grize Druk (percentage 65+ t.ov. 20-64) SCR7

v106 Groene Druk (percentage 19- t.o.v. 20-64) SCR8

v107 Gemiddeld jaarinkomen per gemeente in euro's SCR9

v108 Aantal huishoudens per gemeente 2012 SCR10

B. Woningcorporaties

Onderstaande variabelen zijn opgenomen in een correlatie-analyse om de correlaties tussen de variabelen van het latente element 'woningcorporaties' in kaart te brengen. De correlatie-analyse dient ter ondersteuning van conceptuele aannames. Een lage significantie of een lage correlatie van een variabele met andere variabele kan leiden tot eliminatie van deze variabele uit het conceptuele model. Net als de voorgaande correlatie-analyse van het latente element 'demografische kenmerken' stamt de data van het CBS (2010) en het onderzoeksbureau ABF Research (2012). Er is gebruik gemaakt van zo recent mogelijke data (indien beschikbaar). Als richtjaar is ook bij deze analyse 2010 aangehouden. Als prognoseperiode is de periode 2010-2020 aangehouden.

v201 Woningvoorraad 2010 SCR13

v202 Prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010 met 100 als Nederlands gemiddelde OPN100

v203 Nieuwbouw door Woningcorporatie 2009 ONBW09

v204 Gemiddeld aantal transacties 2007-2009 als percentage van de voorraad koopwoningen in 2007 WMT0709

v205 Percentage aangeboden woningen in 2009 van de voorraad 2009 WMPAANBOD

v206 Herkomst koper in percentage binnen eigen gemeente over 2007-2009 WMHK

v207 Berekende prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010 VPROGNBP

v208 Bouwprijs per woning (totaal) VBPW

v209 Prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie ja/nee OPRES

Variabele	Hoogste sign. correlaties	Significantie (totaal)
v201 Woningvoorraad 2010	v204 (0.833) v203 (0.932) v209 (-0.873)	v204 = 0.010 v203 = 0.001 v209 = 0.005 Totaal: Gemiddeld
v202 Prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010 met 100 als Nederlands gemiddelde	v205 (0.677) v203 (0.636)	v205 = 0.065 v203 = 0.090 Totaal: Laag- Gemiddeld
v203 Nieuwbouw door Woningcorporatie 2009	v201 (0.932) v209 (-0.936) v204 (0.894)	v204 = 0.001 v209 = 0.001 v204 = 0.003 Totaal: Gemiddeld - Hoog
v204 Gemiddeld aantal transacties 2007-2009 als percentage van de voorraad koopwoningen in 2007	v201 (0.833) v203 (0.894) v209 (-0.873)	v201 = 0.010 v203 = 0.003 v209 = 0.005 Totaal: Gemiddeld- Hoog
v205 Percentage aangeboden woningen in 2009 van de voorraad 2009	v201 (0.822) v203 (0.727)	v201 = 0.012 v203 = 0.041 Totaal: Gemiddeld
v206 Herkomst koper in percentage binnen eigen gemeente over 2007-2009		Totaal: Geen, uit analyse verwijderd
v207 Berekende prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010		Totaal: Geen, uit analyse verwijderd
v208 Bouwprijs per woning (totaal)	v205 (-0.717)	v205 = 0.045 Totaal: Te weinig significantie (uit analyse verwijderd)
v209 Prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie ja/nee	v201 (-0.873) v203 (-0.936)	v201 = 0.005 v203 = 0.001 Totaal: Laag- Gemiddeld

Fig. 30: Sterkste significante correlaties tussen de variabelen uit de dimensie 'woningcorporaties' in de Regio Parkstad Limburg (zie ook bijlage 2-IIb)

De variabelen v206 (herkomst koper in percentage binnen eigen gemeente over 2007-2009) en v207 (berekende prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010) zijn op basis van het feit dat zij geen correlatie vertonen met de overige variabelen uit de analyse verwijderd. Variabele v208 (bouwprijs per woning) vertoont een negatieve correlatie met v205 (percentage aangeboden woningen in 2009 van de voorraad 2009). Dit zou kunnen wijzen op een lage prijs ten vanwege een hoge woningvoorraad, maar hier is geen overig bewijs voor te vinden. Omdat variabele v208 niet correleert met andere variabelen, is deze uit de analyse verwijderd.

De meest opvallende correlaties tussen de overige variabelen zijn:

- Een negatief verband tussen v201 (de woningvoorraad) en v209 (het feit of corporaties prestatieafspraken hebben met gemeenten), dit kan wijzen op de onwil van gemeenten om woningcorporaties 'groen licht' te geven voor nieuwbouw maar kan vanwege het beperkt aantal 'respondenten' (gemeente) en het beperkt aantal corporaties in de regio in deze analyse niet als statistisch waarschijnlijk worden gezien;
- Een sterk verband tussen v201 (de woningvoorraad) en v203 (de nieuwbouw door de corporaties), dit kan wijzen op een relatief grote bijdrage door nieuwbouw aan de woningvoorraad in de regio (in 2009/2010);
- Een gemiddeld sterk verband tussen v202 (de prognose voor nieuwbouw door corporaties) en v203 (de daadwerkelijke nieuwbouw), dit kan wijzen op nieuwbouwplannen die niet ten uitvoer komen;

De resterende variabelen worden meegenomen in de factoranalyse en zijn:

v201 Woningvoorraad 2010 SCR13

v202 Prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010 met 100 als Nederlands gemiddelde OPN100

v203 Nieuwbouw door Woningcorporatie 2009 ONBW09

v204 Gemiddeld aantal transacties 2007-2009 als percentage van de voorraad koopwoningen in 2007 WMT0709

v205 Percentage aangeboden woningen in 2009 van de voorraad 2009 WMPAANBOD

v209 Prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie ja/nee OPRES

C. Marktomstandigheden

Er is gekozen de volgende variabelen op te nemen in de analyse:

v301 Grondprijs per m² 2007 per gemeente INDM2P (na 2007 geen gegevens beschikbaar)

v302 Woningvoorraad 2010 per gemeente SCR13

v303 Woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente (SCR14)

v304 Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 per gemeente (SCR15)

v305 Definitieve sloop 2010 per gemeente (SCR16).

v306 Mate actief grondbeleid gemeente VACTGB (naar de Kam et al., 2012)

v307 Mate van regionale overeenstemming woningbouwprogramma en bestaande voorraad (in regionale woonvisie) (naar de Kam et al., 2012 en expert interviews) tREG

Variabele	Hoogste sign. correlaties	Significantie (totaal)
v301 Grondprijs per m2 2007 per gemeente INDM2P	v303 (0.667)	v303 =0.071 Totaal: Laag
v302 Woningvoorraad 2010 per gemeente	v303 (0.857) v305 (0.854) v304 (0.743)	v303 = 0.007 v305 = 0.007 v304 = 0.035 Totaal: Hoog
v303 Woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente	v305 (0.952) v302 (0.857) v304 (0.790)	v305 = 0.000 v302 =0.007 v304 = 0.020 Totaal: Gemiddeld-Hoog
v304 Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 per gemeente	v305 (0.834) v303 (0.790)	v305 = 0.010 v303 = 0.020 Totaal: Gemiddeld
v305 Definitieve sloop 2010 per gemeente	v302 (0.854) v303 (0.952) v304 (0.834)	v302 = 0.007 v303 = 0.000 v304 = 0.010 Totaal: Hoog
v306 Mate actief grondbeleid gemeente		Totaal: Geen door te weinig 'respondenden' (uit analyse verwijderd)
v307 Mate van regionale overeenstemming woningbouwprogramma en bestaande voorraad (in regionale woonvisie)		Totaal: Geen door te weinig 'respondenden' (uit analyse verwijderd)

Fig. 31: Sterkste significante correlaties tussen de variabelen uit de dimensie 'marktkenmerken' in de Regio Parkstad Limburg (zie ook bijlage 2-IIc)

Variabele v206 (mate van actief grondbeleid gemeenten) en v207 (mate van regionale overeenstemming woningbouwprogramma en bestaande voorraad) vertonen door het relatief lage aantal gemeenten in deze analyse geen (significante) correlatie met de overige variabelen. Zij zijn daarom uit de analyse verwijderd. Variabele v201 (grondprijs per m2 per gemeente in 2007) vertoont een gemiddelde correlatie met de planvoorraad van de gemeente. Voorlopig wordt deze variabele door de sterke samenhang van grond en vastgoed in de woningmarkt niet uit de analyse verwijderd.

De meest opvallende correlaties tussen de overige variabelen zijn:

- Een verwachte sterke relatie tussen v302 (woningvoorraad 2010) en v303 (planvoorraad 2010), dit kan duiden op onrealistische plannen in de planvoorraad (zo blijkt ook uit expert-interviews);
- Een verwachte sterke relatie tussen v302 (woningvoorraad 2010) en v304 (daadwerkelijke nieuwbouw 2010), wat kan duiden op nieuwbouw in de regio;

- Een sterke relatie tussen v304 (daadwerkelijke nieuwbouw 2010) en v305 (definitieve sloop per gemeente 2010), wat kan duiden op de vernieuwing van de woningvoorraad door een combinatie van sloop van 'lage kwaliteit' woningen en nieuwbouw;
- Een sterke relatie tussen v305 (definitieve sloop) en v303 (planvoorraad), hetgeen ook kan duiden op het vernieuwen van de woningvoorraad (door bijvoorbeeld 'levensloopbestendige' woningen te bouwen voor zowel jongeren als ouderen).

De resterende variabelen worden meegenomen in de factoranalyse en zijn:

v301 Grondprijs per m2 2007 per gemeente INDM2P (na 2007 geen gegeven beschikbaar)

v302 Woningvoorraad 2010 per gemeente SCR13

v303 Woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente (SCR14)

v304 Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 per gemeente (SCR15)

v305 Definitieve sloop 2010 per gemeente (SCR16).

4.4.2 Exploratieve factoranalyse Parkstad Limburg

De exploratieve factoranalyse is met SPSS 19.0 uitgevoerd volgens dezelfde methode als de analyse in 4.3.2. De variabelen in de analyse stammen van de correlatie-analyse in paragraaf 4.4.1. Er is wederom gebruik gemaakt van een varimax-rotatie.

De variabelen zijn:

Demografische kenmerken:

v100 Totaal bevolking 15-65 jaar in 2012 SCR1

v102 Beroepsbevolking totaal 2012 SCR2

v105 Grijs Druk (percentage 65+ t.ov. 20-64) SCR7

v106 Groene Druk (percentage 19- t.o.v. 20-64) SCR8

v107 Gemiddeld jaarinkomen per gemeente in euro's SCR9

v108 Aantal huishoudens per gemeente 2012 SCR10

Woningcorporaties:

v201 Woningvoorraad 2010 SCR13

v202 Prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010 met 100 als Nederlands gemiddelde OPN100

v203 Nieuwbouw door Woningcorporatie 2009 ONBW09

v204 Gemiddeld aantal transacties 2007-2009 als percentage van de voorraad koopwoningen in 2007 WMT0709

v205 Percentage aangeboden woningen in 2009 van de voorraad 2009 WMPAANBOD

v209 Prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie ja/nee OPRES

Markt:

v301 Grondprijs per m2 2007 per gemeente INDM2P (na 2007 geen gegeven beschikbaar)

v302 Woningvoorraad 2010 per gemeente SCR13 (gelijk aan SCR1 dus niet dubbel meegenomen)

v303 Woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente (SCR14)

v304 Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 per gemeente (SCR15)

v305 Definitieve sloop 2010 per gemeente (SCR16).

De uitkomst van de exploratieve factoranalyse is zichtbaar in figuur 32. Hierbij wordt door SPSS een drietal componenten onderscheiden. Als vuistregel geldt ook in deze factoranalyse dat een variabele ten minste een factorscore van 0.400 moet hebben binnen één component.

Rotated Component Matrix^a

	Component		
	1	2	3
Totaal bevolking 15-65 jaar 2012	.885	.285	.341
Beroepsbevolking totaal	.881	.294	.334
Grijze Druk	-.248	.006	-.950
Groene Druk	-.489	-.477	-.525
Gemiddeld inkomen per gemeente	-.249	-.350	-.753
Aantal particuliere huishoudens per gemeente 2012	.889	.282	.331
Woningvoorraad 2010 per gemeente	.887	.286	.335
Prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010 met 100 als Nederlands gemiddelde	.923	.169	.085
Nieuwbouw door Woningcorporatie 2009	.914	.128	.316
Gemiddeld aantal transacties 2007-2009 als percentage van de voorraad koopwoningen in 2007	.792	.309	.475
Percentage aangeboden woningen in 2009 van de voorraad 2009	.564	.808	-.028
Prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie ja/nee	-.424	-.664	-.556
Grondprijs per m2 1985-2007 per gemeente	.117	.875	.207
Woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente	.696	.534	.309
Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 per gemeente	.810	.397	.091

Definitieve sloop 2010 per gemeente	.877	.251	.276
-------------------------------------	------	------	------

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 5 iterations.

Fig. 32: Uitkomst exploratieve factoranalyse met varimax-rotatie (3 componenten).

De volgende variabelen voldoen niet aan deze minimum-eis en zijn daarom uit de analyse verwijderd: **v209** (prestatieafspraken tussen gemeenten ja/nee), **v107** (gemiddeld inkomen per gemeente), **v106** (groene druk) en **v105** (grijze druk).

Hierna is de analyse opnieuw gemaakt (zie figuur 33). SPSS maakt het onderscheid tussen twee componenten waarbij het merendeel van de variabelen binnen component 1 is opgenomen (met uitzondering van het percentage aangeboden corporatiewoningen 2009 en de grondprijs per m2).

Rotated Component Matrix ^a		
	Component	
	1	2
Totaal bevolking 15-65 jaar 2012	.928	.345
Beroepsbevolking totaal	.923	.350
Aantal particuliere huishoudens per gemeente 2012	.928	.346
Woningvoorraad 2010 per gemeente	.927	.349
Prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010 met 100 als Nederlands gemiddelde	.929	.097
Nieuwbouw door Woningcorporatie 2009	.946	.215
Gemiddeld aantal transacties 2007-2009 als percentage van de voorraad koopwoningen in 2007	.875	.386

Percentage aangeboden woningen in 2009 van de voorraad 2009	.528	.752
Grondprijs per m2 1985-2007 per gemeente	.123	.968
Woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente	.742	.545
Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 per gemeente	.822	.313
Definitieve sloop 2010 per gemeente	.902	.309

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 3 iterations.

Fig. 33: Uitkomst exploratieve factoranalyse met varimax-rotatie na verwijdering (3 componenten).

Component 1	Component 2
v100 Totaal bevolking 15-65 jaar in 2012	v205 Percentage aangeboden woningen 2009 corp.
v102 Beroepsbevolking totaal 2012	v301 Grondprijs p m2
v108 Aantal huishoudens per gemeente 2012	
v201 Woningvoorraad 2010	
v202 Prog. NB 2020 t.o.v. voorraad 2010 corp.	
v203 NB door corporatie 2009	
v204 Transacties 07-09 als perc. Van voorraad corp.	
v303 Planvoorraad gemeenten 2010	
v304 Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 gemeenten	
v305 Definitieve sloop 2010 per gemeente	

Fig. 34: Opbouw componenten. NB= Nieuwbouw; Prog.= Prognose; Corp. = woningcorporatie; Perc. = percentage

Het doel van een exploratieve factoranalyse is het identificeren van dimensies. Deze dimensies kunnen later opgenomen worden in een model-analyse.

Component 1 is onder opgebouwd uit het aantal inwoners, de beroepsbevolking, het aantal huishoudens, de woningvoorraad, een aantal gemeentelijke factoren (nieuwbouw gemeenten, planvoorraad en sloop) en de nieuwbouw (-prognose en daadwerkelijke-) en transacties door de corporaties. Uit interviews met Dhr. G. Meijers van de Gemeente Heerlen (persoonlijke communicatie 28 maart 2011) en Dhr. E. Theunissen en Dhr. J. Thönnissen van de Gemeente Kerkrade (persoonlijke communicatie 28 maart 2011) werd duidelijk dat woningcorporaties actief worden betrokken bij het voeren van regionaal woningbouw (/sloop) beleid in de regio Parkstad Limburg. De demografische factoren, het gemeentelijk beleid en het beleid van de woningcorporaties kan onder component 1

worden gezien als 'regionale beleidsinspanning'. Component 2 bevat twee variabelen die zijn gekoppeld aan de woningmarkt: Grondprijs en opstal (vertegenwoordigd door het aantal aangeboden woningen door corporaties, hetgeen een deel uitmaakt van het totaal aantal aangeboden woningen). Component 2 kan onder de noemer 'woningmarkt' worden geschaard.

De twee componenten 'regionale beleidsinspanning' en 'woningmarkt' worden in de aansluitende modelanalyse opgenomen als latente elementen (sub-paragraaf 4.4.3).

4.4.3 Model-analyse Parkstad Limburg

In de vorige sub-paragrafen zijn de onderlinge samenhang tussen de variabelen getest (4.4.1) en werd het aantal dimensies geïdentificeerd op basis van gemeenschappelijke factoren (4.4.2). Gedurende dit proces werden een aantal variabelen verwijderd en kwamen er twee componenten naar voren:

- Regionale beleidsinspanning
- Woningmarkt

Deze twee componenten worden in de model-analyse apart ontworpen als *latente elementen* (naar de methodiek uit sub-paragraaf 2.4.4). Van een latent element zijn op voorhand geen exacte waarden bekend. De drie latente elementen worden, na het verwijderen van eventuele niet-significante variabelen en het toevoegen van eventuele correlaties tussen variabelen, opgenomen in een structuurvergelijkingsmodel. Een structuurvergelijkingsmodel is een statistische methode om complexe theoretische structuren te analyseren door middel van het uitvoeren van onder meer correlatieanalyses, regressieanalyses, factoranalyses en multi-level-analyses in één gestructureerd proces en op basis van causale verbanden (Kline, 2005).

In deze paragraaf worden alleen de uitkomsten van de latente elementen gegeven, alsmede de uitkomst van het totaalmodel voorzien van interpretatie van de gegevens. De volledige analyse inclusief tussenstappen is terug te vinden in Bijlage 2-Ild. In deze sub-paragraaf worden de twee individueel ontworpen latente elementen 'Regionale beleidsinspanning' en 'Woningmarkt' beschreven, alsmede het totaalmodel voor de regio Parkstad Limburg. Vanwege de vergelijking binnen dit onderzoek tussen de twee regio's (West-Brabant en Parkstad Limburg) en de adviezen voor het vormgeven van een samenwerkingsverband, is besloten het meetobject binnen het totaalmodel gelijk te houden: Het totaal aantal aangeboden woningen op de woningmarkt (koop en huur). Hierbij geldt weer de kanttekening dat factoren als 'woningprijs', 'ligging', 'bereikbaarheid' et cetera niet in de analyse zijn meegenomen vanwege de haalbaarheid van het onderzoek.

Latent element 'Regionale beleidsinspanning'

Figuur 35 is een weergave van de beginsituatie van het latente element 'regionale beleidsinspanning'. Er waren geen ontbrekende waarden 'missing values'.

Vanwege het kleine aantal samples (8 gemeenten in Parkstad Limburg) is gebruik gemaakt van de optie 'Allow non-positive definite sample covariance matrices' in AMOS. Er bleken geen aanpassingen (verwijderen van variabelen of toevoegen van covarianties) nodig in het model.

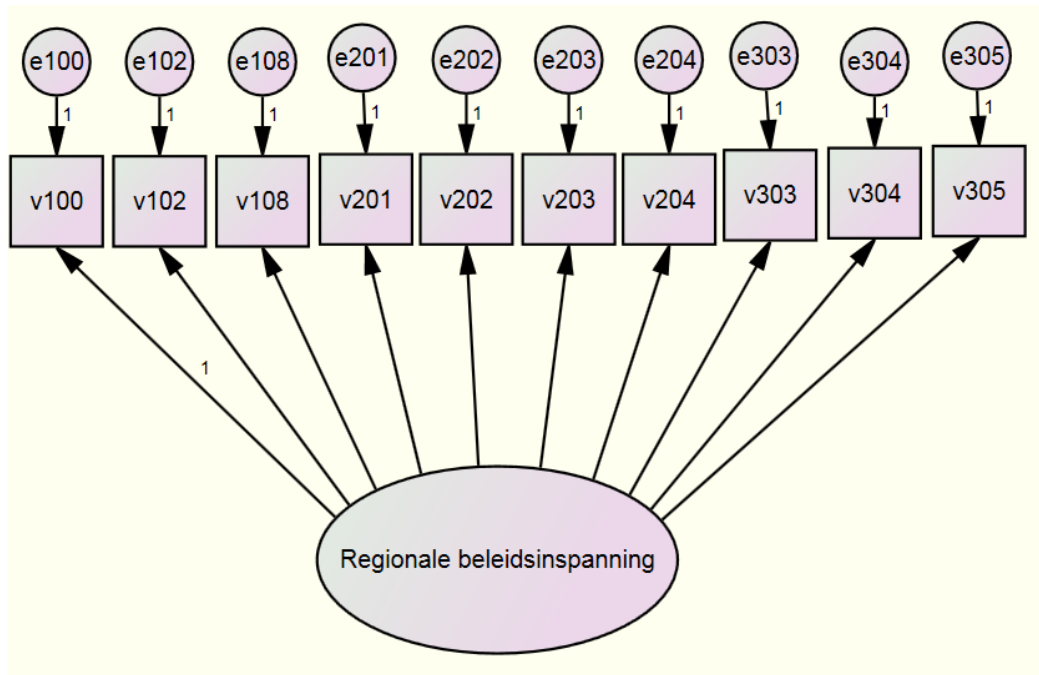


Fig. 35: Beginsituatie latent element 'Regionale beleidsinspanning'

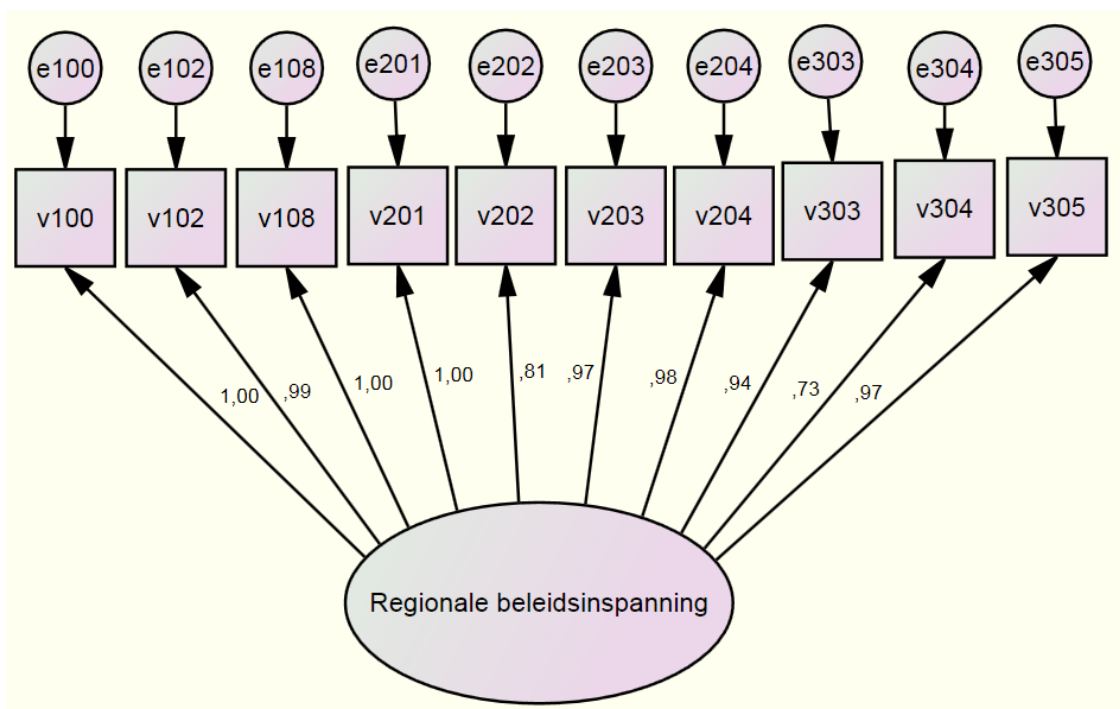


Fig. 36: Eindsituatie latent element 'Regionale beleidsinspanning'

Latent element 'Woningmarkt'

Omdat het latente element 'Woningmarkt' slechts uit twee variabelen bestaat, met een te kleine onderlinge differentiatie in AMOS, is dit element direct opgenomen in het totaalmodel. Hier wordt beoordeeld in hoeverre de twee variabelen significant zijn en in hoeverre zij bijdragen aan de verklaring van het meetobject (het totaal aantal aangeboden woningen in Parkstad Limburg).

Totaalmodel

Het totaalmodel bevat de twee latente elementen en het meetobject (zie bijlage 2-IId). De beginsituatie (voor aanpassing) is zichtbaar in figuur 36.

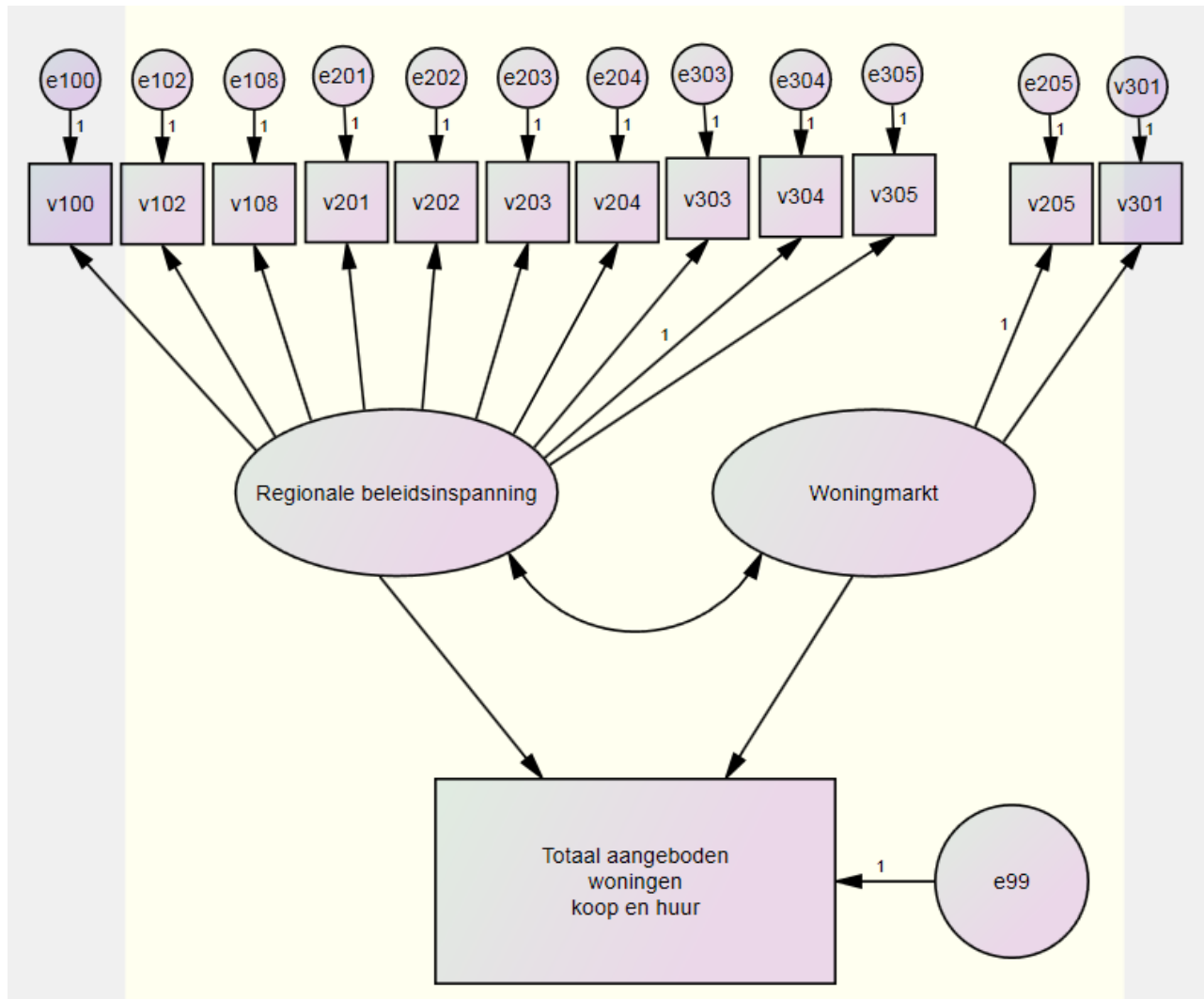


Fig. 37: Beginsituatie totaalmodel

Er waren geen ontbrekende waarden 'missing values' en er is gebruik gemaakt van de optie 'Allow non-positive definite sample covariance matrices' in AMOS vanwege het relatief lage aantal gemeenten.

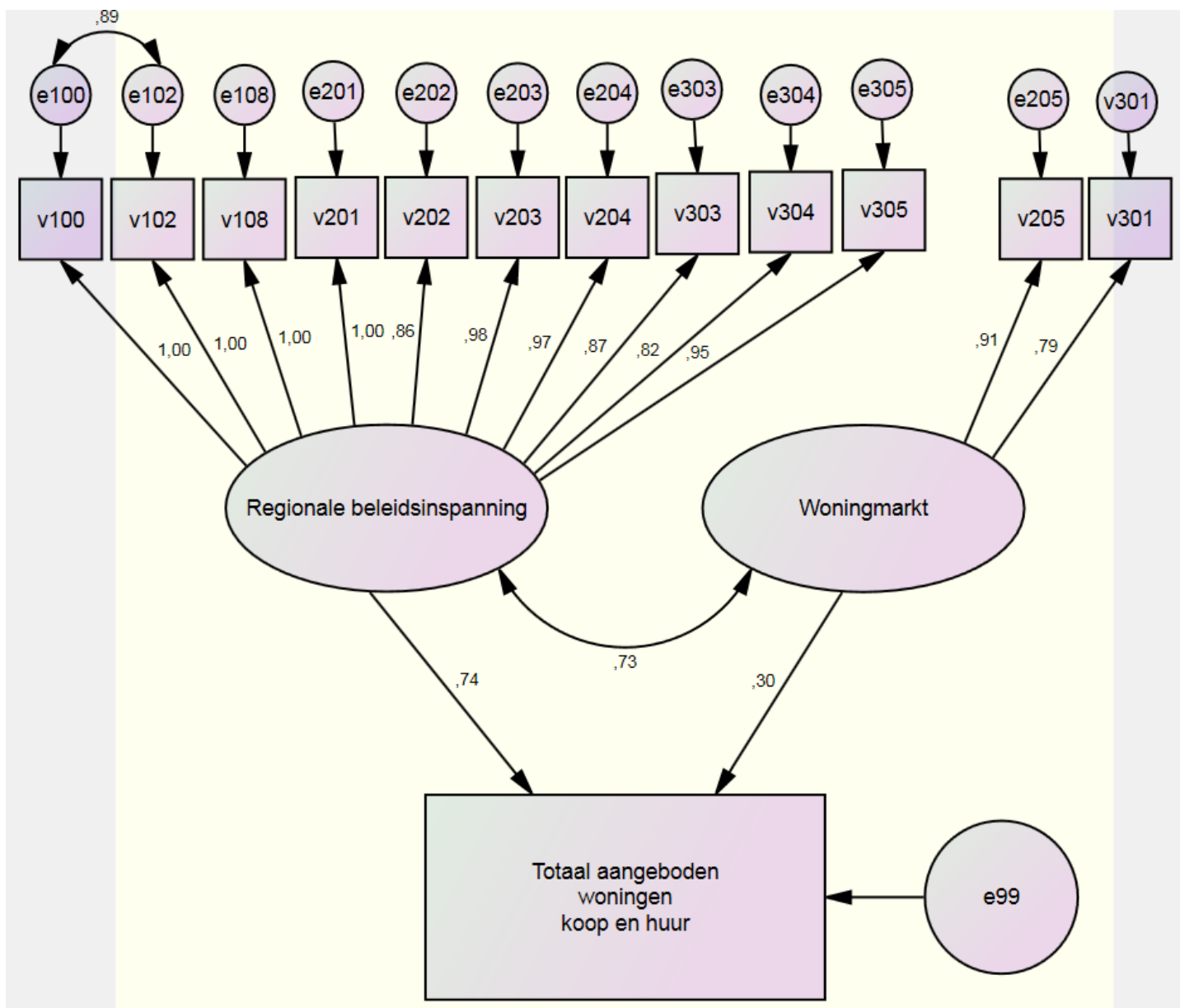


Fig. 38: Eindsituatie totaalmodel

In figuur 36 zijn de gestandaardiseerde bijdragen van de variabelen aan het meetobject zichtbaar. Er is een statistische overlap zichtbaar tussen de latente elementen (dit kan duiden op grote onderlinge verwevenheid). De regionale beleidsinspanning draagt in deze analyse meer bij aan het meetobject dan de woningmarkt. Toch moeten deze cijfers met grote zorgvuldigheid worden geïnterpreteerd. Er is immers sprake van een klein aantal gemeenten in deze analyse. Dit kleine aantal (laag aantal 'samples') vroeg om een specifieke modelaanpak. Deze modelaanpak had tot gevolg dat niet alle 'fitmaten' voor het beoordelen van de verklaringskracht van het model konden worden gelezen. Het is daarom lastig om statistisch onderbouwde uitspraken te doen over de verklaringskracht van het model. De significantie van de variabelen in het model is echter wel gewaarborgd.

5 Sturingsmechanismen

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het tweede deel van de centrale vraagstelling behandeld. Dit tweede deel luidt:

‘Hoe kan een sturingsmechanisme voor samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars, zorginstellingen en andere relevante regionale actoren op regionaal niveau het best worden vormgegeven?’

De basis voor het beantwoorden van deze vraag zijn de bevindingen uit de statistische analyse in hoofdstuk 4. Per regio wordt gekeken welke variabelen uit de drie dimensies (demografie, marktomstandigheden en woningcorporaties) een bijdrage leveren voor de verklaring van het aantal aangeboden woningen in het gebied. Een andere belangrijke insteek is *hoe* de variabelen uit de drie dimensies zich gedragen: Is er sprake van een zekere clustering en worden er echte verschillen zichtbaar uit de data tussen de twee regio's. De aanzet hiervoor werd gegeven in de correlatie-analyse, deze werd in de exploratieve factoranalyse verder uitgewerkt. De uitkomsten van de exploratieve factoranalyse zijn zeer sprekend en verschillen per regio.

De regio West-Brabant wordt door het Rijk gezien als anticipeerregio. Demografische krimp manifesteert zich nog niet op korte termijn op regionaal niveau. Het regionaal overleg, zo blijkt onder meer uit interviews Mevr. H. Smit van de gemeente Breda (persoonlijke communicatie 15 juni 2012), tussen de 18 betrokken gemeenten komt niet of nauwelijks tot kwantitatieve afspraken. Ook worden er op regionaal niveau geen andere actoren (uit de markt of maatschappelijke organisaties zoals woningcorporaties) betrokken bij deze afspraken.

De uitkomsten van de exploratieve factoranalyse laten dan ook een gescheiden beeld zien van de verschillende opgestelde variabelen (die als meetinstrument dienen in dit onderzoek). De variabelen worden in 3 componenten onderverdeeld (Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur; Marktpositie- en nieuwbouw corporaties; Toekomstig verwachte woningbezetting). Er is een statistisch onderbouwde scheiding zichtbaar tussen de demografische structuur (waar de overheid nauwelijks op in heeft gespeeld in het verleden, persoonlijke communicatie 15 juni 2012), de markt en de woningcorporaties. In de regio Parkstad Limburg is deze statistische samenhang er wel. Er is ook sprake van een kwantitatieve regionale afstemming van het woningbouwbeleid.

De regio Parkstad Limburg kenmerkt zich door een samenwerkingsverband tussen de 8 gemeenten waarbij concrete kwantitatieve afspraken worden gemaakt tussen gemeenten onderling en tussen gemeenten en woningcorporaties. Deze regionale opzet komt terug in de statistische bevindingen van de exploratieve factoranalyse. In de regio Parkstad Limburg, worden dezelfde variabelen onder slechts twee componenten geschaard. Dit kan duiden op een hoge mate van statistische overlap en verwevenheid tussen de data uit de verschillende dimensies demografie ontwikkeling, markt en

woningcorporaties. De twee dimensies zijn 'Regionale beleidsinspanning' en 'woningmarkt'. Binnen de eerste component zijn een aantal variabelen opgenomen uit de dimensie 'woningcorporaties' (en hun beleid). Deze variabelen sluiten goed aan bij de variabelen voor demografische ontwikkelingen per gemeente. Omdat uit interviews blijkt dat woningcorporaties actief worden betrokken bij het vormen van regionaal woningbouwbeleid aldus o.a. Dhr. G. Meijers van de gemeente Heerlen (persoonlijke communicatie 28 maart 2011) wordt op basis van statistische en kwalitatieve gegevens de aanname gedaan dat de overheid en maatschappelijke organisatie (corporatie) door regionale samenwerking een grotere invloed hebben op het totaal aantal aangeboden koop- en huurwoningen (in dit onderzoek: De woningmarkt) dan de regio West-Brabant. Hiermee is het eerste deel van de centrale vraagstelling *'Wat zijn de gevolgen van het fenomeen demografische krimp op de woningmarkt in de regio's Parkstad Limburg en West-Brabant?'* statistisch en kwalitatief onderbouwd. Deze onderbouwing is vertaald in een totaalmodel per regio. In deze totaalmodellen zijn de gestandaardiseerde bijdragen van iedere variabele op het totaal aantal aangeboden woningen zichtbaar. Een kanttekening bij deze modellen is dat (mede door het lage aantal 'samples') de modellen niet voldoen aan alle 'fitmaten' voor verklaringskracht. Er kunnen andere (niet meegenomen) variabelen een rol spelen, de woningmarkt is immers een zeer complex en verweven geheel waarbij tal van factoren een rol spelen (zie bijlage 2c1, Ministerie van Binnenlandse Zaken, 2012). Deze variabelen zijn vanwege de haalbaarheid van het onderzoek niet allemaal meegenomen.

Om een antwoord te kunnen geven op de tweede deelvraag *'Hoe kan een sturingsmechanisme voor samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en andere relevante regionale actoren op regionaal niveau het best worden vormgegeven?'* worden de twee regio's aan de hand van de gegevens uit de statistische analyse en de afgenomen interviews getest aan de kernpunten uit de theorieën van marktordening (Needham, 2005). Daarna wordt een advies gegeven voor het sturen van deze marktordeningsprincipes door sturingsmechanismen procesmanagement ofwel transitie management.

5.2 Analyse en advies per regio

De kernelementen van de verschillende vormen van marktordening (Needham, 2005) worden in figuur 39 weergegeven. De gehele theorie wordt uiteengezet in het theoretisch kader (hoofdstuk 3). Op basis van de statistische uitkomst van hoofdstuk 4 (de status quo van verschillende variabelen op het totaal aantal aangeboden woningen per regio) en de afgenomen interviews wordt gekeken welke vorm van marktordening het best kan worden toegepast en in hoeverre dit al gebeurt. Per regio en per marktordeningsprincipe wordt de mate van toepasselijkheid op de regio bekeken. Hierbij wordt eerst West-Brabant omschreven, gevolgd door Parkstad Limburg.

Principes van marktordening (Needham, 2005)		
Marktregulering	Marktstimulering	Marktstructurering
Scheppen van speelveld door middel van wet – en regelgeving en instituties (restrictief ruimtelijke beleid)	Financiële stimulering t.b.v. aanmoediging private investeringen (belastingen of subsidies)	Verantwoordelijkheid verplaatsen naar marktpartijen d.m.v. toepassing privaatrecht; regels voor interactie tussen private partijen (overheid houdt regie)
Overheid ontwikkelt zelf in geval van publieke goederen		Interventies gericht op het creëren van een markt waarop zakelijke rechten kunnen worden verhandeld
		Interventies gericht op het creëren van nieuwe zakelijke rechten: bijv. bouwrecht loskoppelen van eigendomsrecht

Fig. 39: Kernelementen marktordening (Needham, 2005)

West-Brabant

In de regio West-Brabant bevindt het regionale samenwerkingsverband tussen gemeenten zich in een beginnend stadium. Middels een faciliterende organisatie in de plaats Etten-Leur komen er afgevaardigden van de deelnemende 18 gemeenten per thema (zoals krimp) samen voor overleg (persoonlijke communicatie 15 juni 2012). Dit overleg richt zich ook op de woningmarkt en de krimpproblematiek die de gemeentelijke grenzen overschrijdt. Leidend in het overleg waren, en zijn, de demografische prognoses van de Provincie Noord-Brabant (persoonlijke communicatie 30 mei 2012 en 15 juni 2012). In het verleden heeft het regionaal overleg niet tot gezamenlijke afspraken geleid op het gebied van het toewijzen van bouwcontingenten op regionaal niveau. Het regionaal overleg heeft op het gebied van (demografische) krimp en de woningmarkt nog niet geleid tot realistische kwantitatieve afspraken tussen gemeenten over het strategisch herbepalen van de bouw-,/herstructurerings- en sloopopgave. Ook worden er in het regionaal overleg geen marktpartijen of maatschappelijke organisaties betrokken.

De Provincie Noord-Brabant stuurt middels de provinciale structuurvisie en de demografische prognoses aan op het beleidspunt ‘inbreiding boven uitbreiding’. Dit beleidspunt heeft als doel de bestaande stedelijke structuur te versterken door inbreiding en geen *greenfields* (uitleglokaties) meer te bebouwen. Door afspraken in het verleden tussen gemeenten en projectontwikkelaars en het voeren van actief grondbeleid door gemeenten in het verleden is echter in veel gemeenten sprake van bindende contracten en grote grondposities waarvan toekomstige bebouwing zeer onwaarschijnlijk is (persoonlijke communicatie 15 juni 2012). Het provinciaal beleid op het gebied van nieuwbouw is restrictief en kan gezien worden als een vorm van marktregulering. Het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau is ook restrictief, binnen het bestemmingsplan en door middel van vergunningen wordt immers vastgesteld waar er gebouwd mag worden. Uit de data-analyse en de interviews blijkt dat de gemeenten in West-Brabant op regionaal niveau te weinig de samenwerking aangaan met marktpartijen (zoals projectontwikkelaars) en maatschappelijke organisaties (zoals woningcorporaties). De samenwerking

(naar Jansen-Janssen, 2010) kan worden getypeerd als territoriaal gebaseerde samenwerking: De institutionele schaal van de overheid is vergroot naar de aard van de (krimp)problematiek. Er is geen sprake van bottom-up samenwerking (een samenwerking vanuit een netwerk van actoren uit verschillende institutionele dimensies) terwijl dit volgens Jansen-Janssen (2010) wel kan leiden tot minder weerstand van actoren binnen de regio.

Binnen de eigen gemeentegrenzen gebeurt dit wel, afhankelijk van het individuele project. Op regionaal niveau zouden de gemeenten binnen het samenwerkingsverband de keuze kunnen maken voor het marktordeningsinstrument *marktstructurering* vanuit een bottom-up benadering. Het actief betrekken van actoren uit andere institutionele dimensies (naar Dubbink, 2003) vindt immers wel plaats bij het regionaal aanpakken van de krimpproblematiek in Parkstad Limburg. Uit de data-analyse blijkt er tussen de verschillende woningbouwprogramma's (en –prognoses) een betere aansluiting te zijn tussen overheid, markt en maatschappelijke organisaties op regionaal niveau.

Het instrument marktstructurering stelt overheden van verschillende schaalniveau's in staat om een operationeel kader te vormen van regels (vergelijkbaar met marktregulering) en procedures waarin ontwikkelingen mogen plaatsvinden. De overheid als institutie kan worden vertegenwoordigd door een regionaal samenwerkingsverband tussen gemeenten. De instituties markt en maatschappelijke organisaties delen echter in de verantwoordelijkheid voor het probleem. De overheid behoudt echter de regie. Samengevat kan gesteld worden dat er op regionaal niveau voor de regio West-Brabant op dit moment (nog) geen sprake is van het toepassen van een collectief gedragen marktordeningsprincipe. Voor het actief betrekken van andere actoren, naast de overheid, in de beleidsvorming en implementatie kan het beste het marktordeningsinstrument marktstructurering worden toegepast. Bij de overige twee instrumenten is er sprake van een eenzijdige verantwoordelijkheid voor het probleem door de overheid. Het betrekken van actoren uit verschillende institutionele dimensies leidt in Parkstad Limburg tot een hogere mate van overeenstemming tussen de gemeentelijke plannen en de plannen van de corporatie. Ook wordt er sluiten deze plannen beter aan bij de regionale behoefte.

Het marktordeningsprincipe marktstructurering kan worden vormgeven als proces door het gebruiken van het sturingsmechanisme procesmanagement of transitie management. Het talrijke aantal van overige sturingsmechanismen is vanwege de omvang en haalbaarheid van dit onderzoek niet meegenomen. Uit een interview met Mevr. H. Smit (persoonlijke communicatie 15 juni 2012) blijkt dat gemeente zich in een transitie bevinden op het gebied van woningbouw. Waar vroeger door lokale gemeenten werd beslist wat de omvang en lokatie van toekomstige woningbouw moest worden, heerst op dit moment consensus tussen de gemeenten over de aanpak van de problematiek op regionale schaal. Bindende overeenkomsten tussen gemeenten en projectontwikkelaars, de sterk verschillende omvang van de gemeentelijke grondportefeuille en de lokale politieke verantwoording van gemeentelijke bestuurders maken het inleveren van woningplannen voor gemeenten echter lastig (persoonlijke communicatie 15 juni 2012). Een transitie verloopt volgens Rotmans (2006) volgens verschillende stadia waarvan het eerste stadium de *voorontwikkeling* is. Dit stadium wordt geïnitieerd door maatschappelijke, institutionele en/of marktbewegingen, waarbij er sprake is van een onwenselijk dynamisch evenwicht van het systeem. Uit verschillende interviews blijkt dat er nog onvoldoende probleembesef is bij marktpartijen en maatschappelijke organisaties, zij bouwen veelal door, soms

tegen marktverwachtingen in (persoonlijke communicatie 15 juni 2012). De gedeelde noodzaak tussen de institutionele dimensies voor verandering is een belangrijke conditie voor de eerste stap in een transitie. Er is op dit moment geen statistisch of kwalitatief bewijs te vinden dat deze gedeelde noodzaak voor verandering er is binnen de regio West-Brabant. Er is op dit moment dan ook geen reden om transitie management als sturingsmechanisme voor krimpproblematiek op de woningmarkt te gebruiken in de regio West-Brabant.

Procesmanagement als instrument heeft als doel om tot een procesontwerp te komen (De Bruijn, ten Heuvelhof & in 't Veld, 2002). De initiatiefnemer, zoals de Provincie Noord-Brabant, zorgt voor het betrekken van actoren bij de besluitvorming. Deze actoren worden op basis van belangen, middelen en machtspositie geselecteerd. Het doel is te komen tot een procesontwerp waarin sprake is van een gezamenlijke probleemdefinitie. Door middel van de kerncondities openheid, bescherming, voortgang en inhoud (zie paragraaf 3.3) hebben de actoren invloed op de besluitvorming. Hierbij worden bindende afspraken pas aan het eind van het proces vastgesteld en kunnen de actoren terugvallen op hun kernwaarden. Daarnaast beschermt de procesmanager de genoemde kerncondities.

Voor de regio West-Brabant geldt dat er al sprake is van een faciliterende organisatie in Etten-Leur (persoonlijke communicatie 15 juni 2012). Gedurende het proces zijn de prognoses van de provincie leidend. De provincie kan hier de rol van initiatiefnemer vervullen. Volgens De Bruijn, ten Heuvelhof & in 't Veld (2002) dienen actoren met een aanzienlijk belang, (financiële) middelen of blokkademacht ook te worden betrokken bij de formulering van het procesontwerp en het uiteindelijke beleid. Deze actoren bestaan uit woningcorporaties (hebben soms meer dan 1/3 van de woningvoorraad in bezit per gemeente), zorginstellingen (in verband met toenemende vraag naar zorg door vergrijzing), projectontwikkelaars (in verband met bindende overeenkomsten uit het verleden) en de verschillende gemeenten. Door het toepassen van de *procesregels* van procesmanagement kan worden gezocht naar een gezamenlijke probleemdefinitie en kunnen oplossingsrichtingen worden ingebracht. De provincie kan fungeren als procesmanager die de kerncondities van het proces bewaakt. Op basis van de voorgenoemde argumenten en de statistische analyse kan het volgende worden gesteld:

Procesmanagement is een vorm van regionale samenwerking vanuit een bottom-up benadering en kan worden ingezet om marktstructurering te implementeren en de woningmarkt op regionaal niveau aan te passen op demografische veranderingen.

Parkstad Limburg

De regio Parkstad Limburg heeft te maken met demografische krimp. Deze krimp heeft invloed op de woningmarkt. Binnen het regioprogramma (Parkstad Limburg, 2010) zijn er afspraken gemaakt tussen verschillende regionale actoren uit de drie institutionele dimensies. Deze afspraken omvatten het doelgericht renoveren, herstructureren, bouwen en slopen van woningen per gemeente, stadsdeel en wijk (Parkstad Limburg, 2010:19). In het verleden (2002-2008) zijn er binnen de regio al 2500 woningen gesloopt. De intensieve samenwerking tussen de 8 gemeenten en de 11 woningcorporaties heeft geresulteerd in het beleidsdocument 'Herstructureringsvisie voor de Woningvoorraad' tot 2020 in 2009 (Parkstad Limburg, 2010). Dit document heeft per gemeente, stadsdeel en wijk geleid tot een

zogenoemde ‘envelop’. Per gebied is het minimale aantal ontginningen (sloop) vastgesteld om de woningmarkt weer in balans te brengen. Er worden tot 2020 maximaal 13157 woningen gesloopt en 12848 geherstructureerd. Door afspraken uit het verleden tussen gemeenten en projectontwikkelaars worden er 2400 woningen in het gebied toegevoegd (Parkstad Limburg 2007 in Parkstad Limburg 2010). Daarnaast is er een Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse (MKBA) uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van VROM en de Stuurgroep Krimp als Kans. De conclusies hieruit waren helder: Krimp is onvermijdelijk, vooral na 2020. Er is sprake van een groot overaanbod, dit aantal zal door demografische ontwikkelingen en nieuwe plannen groeien, indien er niet wordt ingegrepen. Niet ingrijpen heeft negatieve invloed op de vastgoed prijzen, de leefbaarheid van ‘zwakke’ wijken, de veiligheid en de voorzieningen. Ingrijpen in de situatie, door sloop, heeft volgens de MKBA het gevolg dat de maatschappelijke baten de kosten overschrijden (Parkstad Limburg, 2010). De kosten worden voornamelijk door de publieke sector (de overheid) en de woningcorporaties gedragen.

De opgave op de woningmarkt wordt in de regio Parkstad Limburg erkend door de gemeenten in de regio. Daarnaast worden er zowel in de beleidsontwikkeling als in de implementatie actoren betrokken uit meerdere institutionele dimensies. Door de commitering van gemeenten aan het regionale samenwerkingsverband en het betrekken van corporaties en marktpartijen (projectontwikkelaars) bij de beleidsontwikkeling kan het proces volgens de marktordeningsprincipes van Needham (2005) niet worden gezien als een vorm van marktregulering of marktstimulering. Er is immers geen sprake van enkel restrictief of gunnend ruimtelijk beleid door wet- en regelgeving (marktordening) of enkel financiële stimulering door de overheid (marktstimulering). Vanwege de verregaande samenwerking tussen de verschillende actoren kan het woningmarktbeleid in Parkstad Limburg worden gezien als een zeer stricte vorm van marktstructurering. Volgens Needham (2005) stelt de overheid een (wettelijk/operationeel) kader op waarbinnen bepaalde ontwikkelingen mogen plaatsvinden. In Parkstad Limburg (Parkstad Limburg, 2010) bestaat dit kader uit het uitvoeren van minimale sloopquota, de herstructurering van wijken en stadsdelen en selectieve nieuwbouw. De instrumenten die de verschillende gemeenten in Parkstad Limburg hiervoor gebruikt zijn het opstellen van regels voor interactie tussen private partijen (woningcorporaties en projectontwikkelaars). Binnen deze regels mogen de ontwikkelingen in de regio plaatsvinden.

De regionale samenwerking in de regio Parkstad Limburg kan volgens de theorie van Jansen-Janssen (2010) worden getypeerd als een van bottom-up samenwerking (een samenwerking vanuit een netwerk van actoren uit verschillende institutionele dimensies). Deze samenwerking is in de statistische analyse terug te zien in de samenhang tussen de data van gemeenten, corporaties en marktpartijen, maar wordt ook door beleidsdocumenten van de regio en interviews onderbouwd. Dhr. G. Meijers van de Gemeente Heerlen (persoonlijke communicatie 28 maart 2011) stelt dat deze samenwerking relatief snel tot stand kwam door de verzwakte financiële situatie van de woningbouwcorporaties na de financiële crisis in 2008.

Omdat de actoren binnen de regio Parkstad Limburg onderling relatief concretere kwalitatieve en kwantitatieve afspraken hebben ten opzichte van de regio West-Brabant, kan er geen advies worden gegeven over de vormgeving van het sturingsmechanisme. Wel kan worden gekeken naar de

kenmerken uit de bestaande beleidsdocumenten om daar de theorie uit de beide sturingsmechanismen op te toetsen. Volgens Rotmans (2006) is een transitie *‘een structurele maatschappelijke systeemverandering die het resultaat is van op elkaar inwerkende en versterkende ontwikkelingen op het gebied van economie, cultuur, technologie, instituties en natuur & milieu.’*. Daarnaast verloopt een transitie altijd volgens 4 fasen: De voorontwikkeling, de take-off, de versnelling en de stabilisatie (zie paragraaf 3.3).

De woningmarkt in Parkstad Limburg bevindt zich volgens de kenmerken van de theorie van Rotmans (2006) in een transitie. Er is immers sprake van op elkaar inwerkende en versterkende ontwikkelingen op het gebied van economie (door neerwaardse prognoses en demografische ontwikkelingen), cultuur en technologie (een cultuuromslag in de woningmarkt) en instituties (het vormen van een samenwerkingsverband). Naar de fasering van Rotmans (2006) bevindt de transitie zich in de *versnellingsfase* waarin verschillende betrokken actoren een structurele verandering doorvoeren die van invloed is op de woningmarkt als systeem. Het resultaat van deze verandering is een nieuw, gewenst dynamisch evenwicht. Dit nieuwe evenwicht wordt ook omschreven Parkstad Limburg (2010): Het in balans brengen van de woningmarkt door ontginningen, herstructurering en selectieve nieuwbouw. In de beleidsdocumenten van Parkstad Limburg worden geen concrete aanknopingspunten gevonden om te veronderstellen dat transitie management als sturingsmechanisme is gebruikt in het proces. In Parkstad Limburg (2010:3) wordt de nadruk gelegd op het feit dat de regio Parkstad Limburg zich in een transitie bevindt. Uit interviews met Dhr. G. Meijers van de Gemeente Heerlen (persoonlijke communicatie 28 maart 2011) en Dhr. E. Theunissen en Dhr. J. Thönissen van de Gemeente Kerkrade (persoonlijke communicatie 28 maart 2011) blijkt echter dat er sprake is van traditionele inhoudelijke besluitvorming (zie figuur 9 hoofdstuk 3.3) waarbij markt actoren (of stakeholders) en woningcorporaties werden overtuigd door de overheid als het gaat om probleemdefinitie, omvang en aanpak. Deze actoren werden wel actief betrokken zijn bij het kwantitatieve gedeelte van de beleidsvorming (woningontginningen door sloop, herstructurering en selectieve bouw) (persoonlijke communicatie 28 maart 2011). Door neerwaardse marktbevingen (het overaanbod van woningen en dalende vastgoedprijzen) en de benepen financiële situaties van de woningcorporaties zijn deze partijen al in een vroeg stadium bij de samenwerking betrokken.

6 Conclusie en discussie

In deze paragraaf worden de bevindingen uit de analyse uiteengezet. Hierbij wordt teruggegrepen op de centrale vraagstelling van het onderzoek.

De centrale vraagstelling die aansluit bij de doelstelling van dit onderzoek is tweeledig:

‘Wat zijn de gevolgen van het fenomeen demografische krimp op de woningmarkt in de regio’s Parkstad Limburg en West-Brabant en..

..hoe kan een sturingsmechanisme voor samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en andere actoren op regionaal niveau het best worden vormgegeven volgens de theorieën van procesmanagement of transitie management?’

Om een antwoord te kunnen geven op het eerste deel van de centrale vraagstelling zijn de sub-vragen 1 en 2 ontworpen: *‘Welke discoursveranderingen hebben er plaatsgevonden in de wetenschappelijke beschrijving van het fenomeen demografische krimp?’* en *‘Welke variabelen voor demografische krimp hebben een statistisch aantoonbaar effect op het totaal aantal aangeboden woningen op de woningmarkt in de regio’s Parkstad Limburg en West-Brabant?’*. Voor het beantwoorden van de eerste sub-vraag is gebruik gemaakt van de theorie van van Dam, de Groot & Verwest (2006) en Verwest & van Dam (2010) in hoofdstuk 3. Het fenomeen demografische krimp werd door gebruik van deze theorie uiteengezet in verschijningsvormen en oorzaken. De verschijningsvormen van demografische krimp zijn een daling van het absolute aantallen van de bevolking, een veranderende bevolkingssamenstelling en een veranderende huishoudenssamenstelling (van Dam et al., 2006). De drie voorgenoemde verschijningsvormen zijn in paragraaf 3.4 geoperationaliseerd in meetbare variabelen. Deze variabelen zijn opgenomen in de verschillende statistische analyses in hoofdstuk 4. De oorzaken van demografische krimp zijn volgens van Dam et al. (2006) drieledig: Sociaal-culturele oorzaken, economische oorzaken en planologische oorzaken. De oorzaken van demografische krimp zijn niet meegenomen in de statistische analyse, vanwege de haalbaarheid en het doel van het onderzoek.

Om een antwoord te kunnen geven op sub-vraag 2 is de theorie van Dubbink (2003) gebruikt om variabelen uit de institutionele dimensie markt en maatschappelijke organisaties (civil society) op te nemen in de analyse. Dubbink (2003) (en Alexander, 2002) stellen dat bij hardnekkige ‘wicked’ problemen er een gedeelde verantwoordelijkheid kan bestaan tussen de drie dimensies overheid, markt en maatschappelijke organisaties (in die onderzoek: Woningcorporaties). De opeertionalisering van de dimensies markt en maatschappelijke organisaties zijn gebaseerd op mijn bijdrage aan de Kam et al. (2012). Per dimensie is eerst een correlatie-analyse uitgevoerd waarin werd geselecteerd op statistische overlap en significantie. De variabelen die hier niet aan voldeden zijn uit de analyse verwijderd. De correlaties tussen de verschillende variabelen in de drie dimensies zijn terug te vinden in paragraaf 4.3.1 voor de regio West-Brabant en 4.4.1 voor de regio Parkstad Limburg. Aansluitend zijn de variabelen uit de drie dimensies samen opgenomen in een exploratieve factoranalyse per regio. Hierbij werd gezocht naar gemeenschappelijke componenten van meerdere variabelen (een methode om te testen in

hoeverre de variabelen uit de drie dimensies gemeenschappelijkheid vertonen). De variabelen zijn allen op gemeentelijke schaal opgenomen in de analyse. Een 'respondent' bestaat dus uit 1 gemeente. De uitkomst van deze factoranalyse was zeer opmerkelijk:

Voor de regio West-Brabant geldt dat er drie duidelijke te identificeren componenten zijn: 'Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur'; 'Marktpositie- en nieuwbouw corporaties' en 'Toekomstig verwachte woningbezetting'. Deze componenten zijn een directe afleiding van de drie institutionele dimensies: Overheid, markt en maatschappelijke organisaties. Er is nauwelijks sprake van statistische overlap. Binnen de regio West-Brabant is op dit moment alleen de institutionele dimensie 'overheid' vertegenwoordigd (persoonlijke communicatie 15 juni 2012). Marktpartijen en maatschappelijke organisaties worden niet in de beleidsvorming betrokken.

Voor de regio Parkstad Limburg zijn dezelfde variabelen opgenomen in een exploratieve factoranalyse. Tussen de variabelen uit de drie dimensies bleek veel meer statistische overlap te bestaan. Dit resulteerde in de belangrijkste component: De regionale beleidsinspanning. Binnen deze component zijn variabelen opgenomen afkomstig van gemeentelijk beleid, woningcorporaties en demografische ontwikkelingen. De regio Parkstad Limburg kent kwantitatieve afspraken tussen gemeenten, marktpartijen en maatschappelijke organisaties met betrekking tot de woningmarkt (Parkstad Limburg, 2010). Deze afspraken zijn vertaald zijn concreet en kwantitatief woningbouw en – sloopbeleid om de markt weer in balans te krijgen (Parkstad Limburg, 2010). Dit gegeven kan een verklaring zijn voor de gemeenschappelijke componenten waarin de verschillende variabelen zijn opgenomen.

Na het stapsgewijs doorlopen van een correlatie-analyse en de exploratieve factoranalyse, waarbij geselecteerd werd op significantie en statistische overlap en gezocht werd naar gemeenschappelijke componenten, werd per regio een structuurvergelijkingsmodel opgesteld (Kline, 2005). Hier werden de componenten uit de factoranalyse in opgenomen. De modelanalyse werd uitgevoerd volgens de methodiek in sub-paragraaf 2.4.4 en is in bijlage 2 en 2-II terug te lezen. Er kunnen zeer voorzichtige conclusies aan de uitkomsten van de modellen worden ontleend. Daarbij gelden de volgende kritische opmerkingen: Een model is altijd een vereenvoudigde weergave van de werkelijkheid; Het lage aantal respondenten (gemeenten) per regio gaf noodzaak tot het gebruik van de optie 'Allow non-positive definite sample covariance matrices' in het programma AMOS. Deze methode is speciaal ontwikkeld voor een klein aantal respondenten maar heeft als nadeel dat niet alle beoordelingsmaten voor de verklaringskracht van het model kunnen worden gelezen. De beoordelingsmaten voor de verklaringskracht van het model zijn een indicatie voor de betrouwbaarheid van het model. Door het ontbreken van deze beoordelingsmaten kunnen hier geen uitspraken over worden gedaan.

Voor de regio West-Brabant geldt dat er tussen de componenten (of in het model: Latente elementen) 'Marktpositie- en nieuwbouw corporaties' en 'Toekomstig verwachte woningbezetting' en het meetobject (het aantal aangeboden woningen koop en huur in de regio) geen significant verband meetbaar was. Tussen de component 'Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur' en het totaal aantal aangeboden woningen bestaat wel een aantoonbare significante relatie. De component is opgebouwd uit het 'Aantal inwoners per gemeente 2012'; het 'Aantal huishoudens per gemeente 2012'; de 'Woningvoorraad 2010', de 'Woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010

per gemeente' en de 'Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 per gemeente'. Opvallend is dat de variabelen die overbleven na selectie voornamelijk variabelen uit de woningmarkt zijn. Het aantal inwoners en het aantal huishoudens kent een zeer sterke relatie met het woningaanbod op de markt, maar de variabelen 'grijze druk' en 'groene druk' gaven hier geen aantoonbare bijdrage aan. De causale redenering achter de bijdrage van de variabelen aan het totaal aantal aangeboden woningen in de regio stamt uit een onrealistische planvoorraad (ook onderschreven in verschillende interviews), relatief grote nieuwbouwprojecten per gemeente die een invloed hebben op de woningvoorraad. Deze woningvoorraad sluit niet aan bij het aantal inwoners en huishoudens per gemeente waardoor het aantal aangeboden woningen in de regio te hoog is. Een belangrijke kanttekening bij het model is dat het *type* woningen en de *woningprijs* niet is meegenomen. Het aantal aangeboden woningen kan bestaan uit een groot segment van een bepaald woningtype, zoals koopappartementen (persoonlijke communicatie 15 juni 2012). Een andere kanttekening is dat de algehele verklaringskracht van het model laag is. Er is een veeltal andere factoren van invloed op het aantal aangeboden woningen. Deze factoren zijn afkomstig uit de institutionele dimensies markt en maatschappelijke organisaties. Omdat er geen significante relatie tussen de variabelen uit deze componenten en het meetobject kon worden gevonden, vergt deze specificatie een vervolgonderzoek.

De modelanalyse van de regio Parkstad Limburg laat een heel ander beeld zien. Een hoge mate van statistische verwevenheid tussen de variabelen in het component 'Regionale beleidsinspanning' en de onderlinge covariantie tussen dit component en het component 'Woningmarkt' duiden op een set aan variabelen uit meerdere institutionele dimensies. Het component 'Regionale beleidsinspanning' heeft ten opzichte van het component 'Woningmarkt' een grotere gestandaardiseerde invloed op het totaal aangeboden woningen koop en huur. Met enige voorzichtigheid vanwege het klein aantal respondenten, kan gesteld worden dat de woningprogramma's van de gemeenten en corporaties statistisch goed bij elkaar aansluiten. Ook kan gesteld worden dat dit invloed heeft op de woningmarkt (als een markt van grond+opstal). Deze factoren zijn weer van invloed op het totaal aantal aangeboden woningen in de regio. Uit verschillende interviews (persoonlijke communicatie 28 maart 2011 en 19 april 2011) en beleidsdocumenten (Parkstad Limburg, 2010) blijkt deze overeenstemming in het woningbouwbeleid van de actoren uit de drie institutionele dimensies groot is. Middels het regionale samenwerkingsverband zijn kwantitatieve afspraken gemaakt voor sloop, herstructurering en selectieve nieuwbouw. Met de kanttekening dat er geen uitspraken mogelijk zijn over de verklaringskracht van het model, maar dat de variabelen in het model wel aan alle significantie-eisen voldoen, kan gesteld worden dat deze afspraken zich ook statistisch laten vertalen.

Om antwoord te kunnen geven op het tweede deel van de centrale vraagstelling zijn de sub-vragen 3 en 4 ontwikkeld: *'Welke wetenschappelijke, theorieën, discoursen en ideeën over marktinterventie en regionale samenwerking zijn relevant bij het ontwikkelen van een sturingsmechanisme voor regionale samenwerking tussen gemeenten en andere actoren in de regio's Zuid-Limburg en West-Brabant?'* en *'Hoe kan een sturingsmechanisme voor regionale samenwerking tussen gemeenten en andere actoren in de regio's Zuid-Limburg en West-Brabant het best worden vormgegeven op basis van statistische analyse en kwalitatieve data?'*

De keuze voor de vorm van marktordening, regionale samenwerking en het sturingsmechanisme voor deze samenwerking per regio is gebaseerd op een vergelijking van de kenmerken van de theorie uit hoofdstuk 3 en de statistische bevindingen uit hoofdstuk 4. Daarnaast is gebruik gemaakt van kwalitatieve data uit de verschillende interviews en beleidsstukken. In de regio West-Brabant bestaat het regionale samenwerkingsverband enkel uit de verschillende gemeenten in het gebied. Deze institutioneel eenzijdige, territoriale vorm van regionale samenwerking (Jansen-Janssen, 2010), komt tot uiting in de steke scheiding tussen de componenten in de factoranalyse. Woningcorporaties en marktpartijen worden niet betrokken bij de beleidsontwikkeling en er zijn geen kwantitatieve afspraken met deze actoren gemaakt. Omdat corporaties soms meer dan 1/3 van de woningvoorraad in gemeenten bezitten (persoonlijke communicatie 15 juni 2012) en minder gefragmenteerd zijn als institutie dan 'de particuliere huizenmarkt', kunnen zij een belangrijke rol vervullen in het aanpassen van de woningvoorraad in het gebied. Bij het toepassen van marktordening op de woningmarkt in de regio vallen de marktordeningsprincipes marktregulering en marktstimulering op basis van de complexiteit (de grote dynamiek, een veelheid aan factoren/actoren) af. Het enkel opstellen van wettelijke geboden en verboden of financiële stimuleringsmaatregelen zijn onvoldoende om de hardnekkige problematiek van demografische krimp de woningmarkt aan te pakken. Marktstructurering is een instrument waarin de overheid een set aan spelregels vaststelt waarin bepaalde ontwikkelingen door marktpartijen of maatschappelijke organisaties mogen plaatsvinden. Deze set aan regels kan bestaan uit een wettelijk-en/of procesmatig kader. Binnen de randvoorwaarden van dit kader is regionale samenwerking tussen de drie institutionele dimensies mogelijk. Een dergelijke samenwerking wordt volgens Jansen-Janssen (2010) getypeerd als bottom-up samenwerking waarin samenwerking vanuit een netwerk van actoren plaatsvindt. Er wordt ingezet op gezamenlijke beleidsontwikkeling en –implementatie. In samenwerking vanuit netwerken dient één actor de verantwoordelijkheid in leiding te nemen en andere actoren bewust maken van hun verantwoordelijkheid en wederzijdse afhankelijkheid. Middels een informele (niet bindende) operationele samenwerking kan de samenwerking worden geformaliseerd (Gordon, 2006:141, 157 & 158). Samenwerking vanuit de bottom-up benadering leidt tot een hoog draagvlak voor de ontwikkelde plannen door inbreng van diverse actoren op de beleidsontwikkeling en –implementatie. Het vormgeven van een multi-actor proces door het betrekken van actoren uit de drie institutionele dimensies overheid, markt en maatschappelijke organisaties (ook: *state, market and civil society*) leidt naast draagvlak ook tot minder blokkade en protest tijdens de implementatie.

Naast een advies voor het marktordeningsprincipe 'marktstructurering' en de samenwerkingvorm 'bottom-up' samenwerking op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van de regio West-Brabant kan ook een advies worden uitgebracht voor een sturingsmechanisme van het proces. Hier wordt werden de kenmerken uit de theorie van procesmanagement (de Bruijn, ten Heuvelhof, & in 't Veld, 2002) en transitie management (Rotmans, 2006) vergeleken met de kwalitatieve en kwantitatieve gegevens over de regio West-Brabant. Transitie ontstaan volgens Rotmans (2006) vanuit actoren uit meerdere institutionele dimensies en een onwenselijk dynamisch evenwicht in een systeem. Dit is in West-Brabant niet het geval. Er is geen bewijs gevonden dat woningcorporaties en marktpartijen zich binnen de voorontwikkelingsfase van een transitie bevinden. Het toepassen van transitie management op de woningmarkt in de regio is dan ook geen logische keuze. In dit onderzoek worden slechts twee sturingsmechanismen belicht (naast de traditionele inhoudelijke besluitvorming). Procesmanagement is

een sturingsvorm die kan worden ingezet bij het vormgeven van een bottom-up samenwerking. Onder leiding van de overheid (zoals de Provincie Noord-Brabant) kan een proces worden vormgegeven waarin een scale aan actoren uit meerdere institutionele dimensies zitting heeft. Het doel van procesmanagement is het formuleren van een procesontwerp, dat moet voldoen aan een viertal kerncondities: Openheid, bescherming, voorgang en inhoud (zie figuur 10). Procesmanagement leent zich voor complexe, hardnekkige ‘wicked’ problemen waarbij een veelal actoren de sleutel tot de oplossing dragen.

De keuze voor de vorm van marktordening, regionale samenwerking en het sturingsmechanisme in de regio Parkstad Limburg is naast de statistische analyse ook afkomstig uit de verschillende beleidsstukken (Parkstad Limburg, 2010). De beleidsstukken van de regio Parkstad Limburg bevatten afspraken tussen de verschillende actoren en instrumenten voor implementatie. Door de commitering van gemeenten aan het regionale samenwerkingsverband en het betrekken van corporaties en marktpartijen (projectontwikkelaars) bij de beleidsontwikkeling kan het proces volgens de marktordeningsprincipes van Needham (2005) niet worden gezien als een vorm van marktregulering of marktstimulering. Er is immers geen sprake van enkel restrictief of gunnend ruimtelijk beleid door wet-en regelgeving (marktordening) of enkel financiële stimulering door de overheid (marktstimulering). Vanwege de verregaande samenwerking tussen de verschillende actoren kan het woningmarktbeleid in Parkstad Limburg worden gezien als een zeer stricte vorm van marktstructurering. Volgens Needham (2005) stelt de overheid een (wettelijk/operationeel) kader op waarbinnen bepaalde ontwikkelingen mogen plaatsvinden. In Parkstad Limburg (Parkstad Limburg, 2010) bestaat dit kader uit het uitvoeren van minimale sloopquota, de herstructurering van wijken en stadsdelen en selectieve nieuwbouw.

De regionale samenwerking in de regio Parkstad Limburg kan volgens de theorie van Jansen-Janssen (2010) worden getypeerd als een van bottom-up samenwerking (een samenwerking vanuit een netwerk van actoren uit verschillende institutionele dimensies). Deze samenwerking is in de statistische analyse terug te zien in de samenhang tussen de data van gemeenten, corporaties en marktpartijen, maar wordt ook door beleidsdocumenten van de regio en interviews onderbouwd. Dhr. G. Meijers van de Gemeente Heerlen (persoonlijke communicatie 28 maart 2011) stelt dat deze samenwerking relatief snel tot stand kwam door de verzwakte financiële situatie van de woningbouwcorporaties na de financiële crisis in 2008.

De woningmarkt in Parkstad Limburg bevindt zich volgens de kenmerken van de theorie van Rotmans (2006) in een transitie. Er is immers sprake van op elkaar inwerkende en versterkende ontwikkelingen op het gebied van economie (door neerwaardse prognoses en demografische ontwikkelingen), cultuur en technologie (een cultuuromslag in de woningmarkt) en instituties (het vormen van een samenwerkingsverband). Naar de fasering van Rotmans (2006) bevindt de transitie zich in de *versnellingsfase* waarin verschillende betrokken actoren een structurele verandering doorvoeren die van invloed is op de woningmarkt als systeem. Het resultaat van deze verandering is een nieuw, gewenst dynamisch evenwicht. Dit nieuwe evenwicht wordt ook omschreven Parkstad Limburg (2010): Het in balans brengen van de woningmarkt door ontginningen, herstructurering en selectieve nieuwbouw.

In de beleidsdocumenten van Parkstad Limburg worden echter geen concrete aanknopingspunten gevonden om te veronderstellen dat transitie management als sturingsmechanisme is gebruikt in het proces. In Parkstad Limburg (2010:3) wordt de nadruk gelegd op het feit dat de regio Parkstad Limburg zich in een transitie bevindt. Uit interviews met Dhr. G. Meijers van de Gemeente Heerlen (persoonlijke communicatie 28 maart 2011) en Dhr. E. Theunissen en Dhr. J. Thönissen van de Gemeente Kerkrade (persoonlijke communicatie 28 maart 2011) blijkt echter dat er sprake is van traditionele inhoudelijke besluitvorming (zie figuur 9 hoofdstuk 3.3) waarbij markt actoren (of stakeholders) en woningcorporaties werden overtuigd door de overheid als het gaat om probleemdefinitie, omvang en aanpak. Deze actoren werden wel actief betrokken zijn bij het kwantitatieve gedeelte van de beleidsvorming (woningontginningen door sloop, herstructurering en selectieve bouw) (persoonlijke communicatie 28 maart 2011). Door neerwaardse marktbevingen (het overaanbod van woningen en dalende vastgoedprijzen) en de benepen financiële situaties van de woningcorporaties zijn deze partijen al in een vroeg stadium bij de samenwerking betrokken.

De algemene conclusie van dit onderzoek luidt dat op basis van de statistische analyse gesteld mag worden dat regionale samenwerking tussen actoren uit meerdere institutionele dimensie leidt tot een betere aansluiting van de verschillende bouwprogramma's van deze actoren. Ook kan deze samenwerking uiteindelijk leiden tot het herbalanceren van de vraag/aanbod-balans op de woningmarkt. Een andere belangrijke conclusie stamt uit de modelkanttekeningen. De ontworpen modellen zijn een vereenvoudigde weergave van de werkelijkheid. De meegenomen variabelen zijn gebaseerd op de operationalisering van de theorie en het selectieproces in de correlatie-analyse en de factoranalyse. Een andere theorie of een andere selectiemethode had tot andere variabelen en een ander model kunnen leiden. Vanwege het lage aantal respondenten (17 gemeenten in West-Brabant en 8 gemeenten in Parkstad Limburg) zijn de resultaten enkel toepasbaar op deze regio's en niet generaliseerbaar voor iedere regio in Nederland. Daarnaast zijn de maten voor de verklaringskracht van de modellen door de gehanteerde methode niet beschikbaar. De variabelen binnen het model voldoen wel aan alle significantie-eisen, maar dit is geen garantie dat het model ook een hoge betrouwbaarheid heeft. Door het hanteren van transparantie in het onderzoek zal gelijke toepassing van de methodiek leiden tot dezelfde resultaten. Ook is in model alleen het effect van de ontworpen variabelen op het totale woningaanbod bekeken, dit vanwege de haalbaarheid van het onderzoek. Een analyse naar factoren als het type woningen, de woningprijs en de geografische lokatie geven reden tot vervolgonderzoek.

Literatuuropgave

Arbuckle, J. (2008). *Amos 17.0 User's Guide*. Chicago: SPSS Inc.

Bruijn, J.A., de, ten Heuvelhof, E.F., & in 't Veld, R.J., (2002), *Procesmanagement; over procesmanagement en besluitvorming*, Den Haag

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2012). *Bevolking- en huishoudensprognoses*. Opgeroepen op 01 februari 2012 via <http://statline.cbs.nl>

Dam, F. van., Wouden, R. Van der., Evers, D., Hendricks, A. Hoorn, A. van., Pieterse, N. & Renes, G. (2006). *Verkenning van de ruimte: Ruimtelijk beleid tussen overheid en markt*. Rotterdam: NAI

Dam, F. van, de Groot, C. & Verwest, F. (2006). *Krimp en ruimte*. Den Haag: Ruimtelijk Planbureau

De Kam, G. (2012). *Bouwgrond voor de Volkshuisvesting*. Almere:Nestas.

Derks. W., Hovens, P. & Klinkers, L. (2006). *Structurele bevolkingsdaling: Een urgente nieuwe invalshoek voor beleidsmakers*. Den Haag: VROMRaad

Dijkstal, H.F. & Mans, J.H. (2009). *Krimp als structureel probleem. Rapportage voor Parkstad Limburg*. Den Haag: Topteam krimp.

Driessen, R. & de Kam, G. (2012). *Bouwgrond voor de Volkshuisvesting: Een structuurvergelijkingsmodel*. Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen.

Feith, V. (2009). *Samen Krimp Sturen*. Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen

Florida, R. (2002). *The rise of the creative class*. New York: Basis Books.

Fontein, R., Arnouts, R., Kuindersma, W. & Breman, B. (2011). *Leren van krimp. Vraagsturing in de poilots Gebroekerbos en Groen voor Rood*. Wageningen: Alterra

Foster, K. (2001). *Regionalism On Purpose*. Cabridge: Lincoln Institute of Land Policy

Gordon, I. (2006). *Finding Institutional Leadership for Regional Networks: The case of London and the Greater South East* in: Salet, W. *European Perspectives and Randstad Holland. Synergy in Urban Networks*. Den Haag: Sdu Uitgevers, pp. 136-160

Graaf, L. de. (2007). *Gedragen Beleid. Een bestuurskundig onderzoek naar interactief beleid en draagvlak in de stad Utrecht*. Delft: Eburon

Hospers, G. (2010). *KRIMP!*. Amsterdam: SUN

- Janssen-Jansen, L. (2010). *Regionale samenwerking als oplossing voor de aanpak van leegstaande kantoren*. Den Haag: Nicis Institute
- Jöreskog, K. & Sörbom, D. (1984). *LISREL-VI user's guide*. 3rd ed. Mooresville: Scientific Software.
- Kline, R. (2005). *Principles and practice of structural equation modeling*. 2nd ed. New York: The Guilford Press.
- Korsten, A. (2006). *Procesmanagement*. Deventer
- Ministerie van Binnenlandse Zaken. (2012). *Scenario's Woningmarkt. Risico's voor de woningmarkt en inventarisatie van beleidsopgaven*. Amstelveen: De Ruijter Strategie B.V.
- Mook, D. (2001). *Psychological Research. The Ideas Behind the Methods*. New York: W. W. Norton & Company, Inc.
- Ontwikkelingsmaatschappij Parkstad Limburg. (2010). *Vastgoed Monitor Zuid-Limburg Herfstrapportage 2009*. Weert: Efka Uitgevers
- Overing, F. (2009). *Limburgse vastgoedmarkt in landelijk perspectief*. Maastricht: Rabobank
- Parkstad Limburg. (2010). *Naar een duurzaam en vitale regio: Regioprogramma*. Heerlen: Stadsregio Parkstad Limburg
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2009). *Vergrijzing en omslag van groei naar krimp*. Den Haag: PBL
- Porter, D. & Wallis, A. (2002). *Exploring Ad Hoc Regionalism*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy
- Provincie Noord-Brabant. (2008). *Bevolkings- en woningbehoefte prognose Noord-Brabant*.
- Renooy, P., De Groen, M. & Klaver, J. (2009). *Verkenning Rijksagenda Krimp en Ruimte*. Amsterdam: Regioplan.
- RIGO/Ministerie van BZK. (2009). *De woningmarkt in krimpgebieden*. Amsterdam: RIGO Research en Advies BV
- Rieter, R. (2011). *De invloeden van krimp op de vastgoedstrategieën van woningcorporaties*. Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen
- Rigdon, E. (1994a). *Calculating degrees of freedom for a structural equation model*. Structural Equation Modeling, 1: 274–278.
- Rotmans, J., (2006), *Transitiemanagement; sleutel voor een duurzame samenleving*, Assen: Van Gorcum
- Ruimtelijke Planbureau. (2007). *Demografische krimp: prikkel voor de woningmarkt*. Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.
- Saunders, M., Lewis, P. & Thornhill, A. (2008). *Methoden en technieken van onderzoek – vierde druk*. Amsterdam: Pearson Education Benelux.

Sellersm J. (2002). *Governing from Below, Urban Regions and the Global economy*. Cambridge: Cambridge University Press

Selzer, E. (2004). *It's not an experiment: Regional Planning at Metro 1990 to the Present* in: Ozawa, C. *The Portland Edge, Challenges and Successes in Growing Communities*. Washington: Island Press, pp. 35-60

Teisman, G., Edelenbos, J., Klein, E. & Reudink, M. (2004). *State of the Art Coproductie, STIP-studie*. Rotterdam: EUR

Termeer, C., & Königs, M., (2003), Vitaliserend procesmanagement, *Bestuurskunde, jaargang 12, nummer 6*, 274-282

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

Verwest, F. & van Dam, P. (2007). *Demographic decline and the housing market: consequences and possible strategies*. Rotterdam: European Network for Housing Research.

Verwest, F. & van Dam, P. (2010). *Van bestrijden naar begeleiden: demografische krimp in Nederland, Beleidsstrategieën voor huidige en toekomstige krimpregio's*. Den Haag: PBL

Verkade, E. (2009). *Regionaal economische gevolgen van bevolkingskrimp* in: van Nimwegen, N. & Heering, L. (2009a). *Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2009. Van groei naar krimp. Een demografische omslag in beeld*, Amsterdam: KNAW Press.

Visser, P. & Dam, F. Van. (2006). *De prijs van de plek. Woonomgeving en woningprijs*. Rotterdam/Den Haag: NAI/Ruimtelijk Planbureau

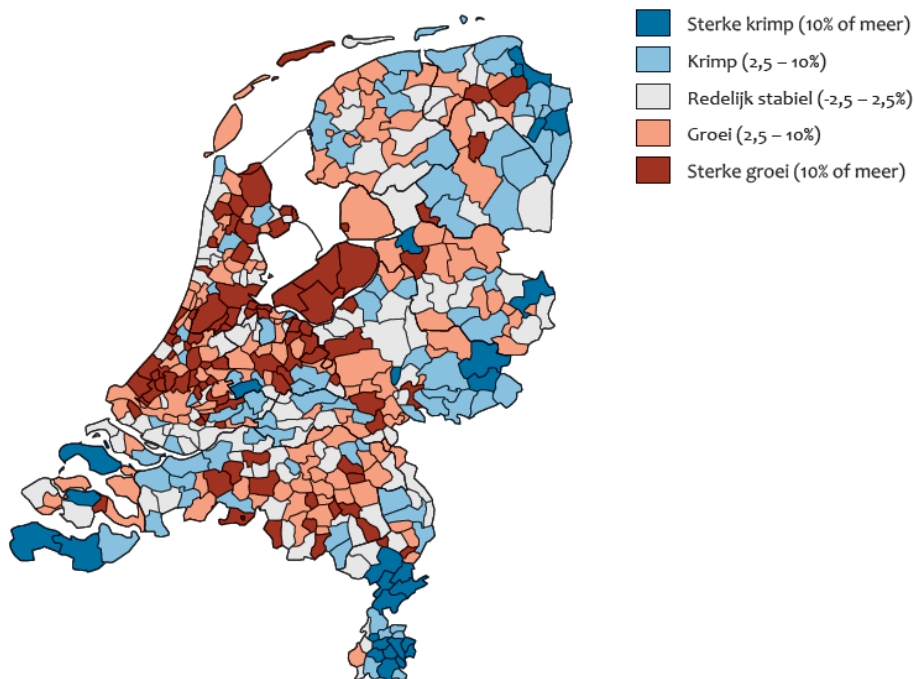
Expert- Interviews

Gerard Meijers	Gemeente Heerlen (Heerlen)	28 maart 2011
Erik Theunissen	Gemeente Kerkrade (Kerkrade)	28 maart 2011
Jo Thönissen	Gemeente Kerkrade (Kerkrade)	28 maart 2011
Ton Kleinen	Provincie Limburg (Maastricht)	19 april 2011
Joris van den Berg	Provincie Noord-Brabant (Den Bosch)	30 mei 2012
Edgar Bon	Gemeente Zundert (Per e-mail)	07 juni 2012
Heidy Smit	Gemeente Breda (Breda)	15 juni 2012

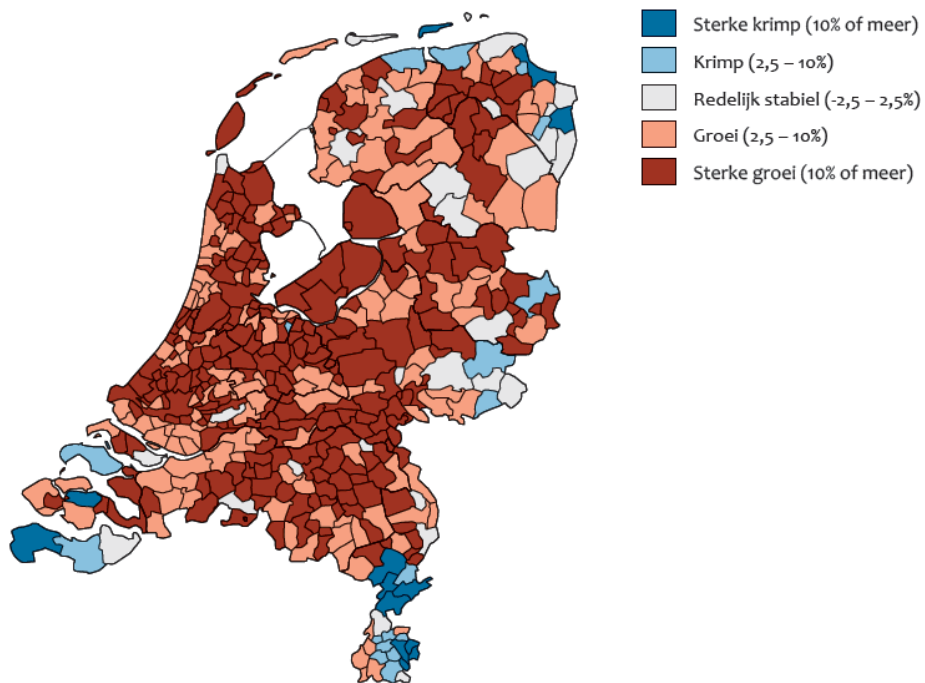
Bijlage 1

	Niveau in			Hoogste niveau		% Verandering	
	1950	2000	2050	in	niveau	1950-2000	2000-2050
Omvang en leeftijd							
0 - 19 jaar	3.742.000	3.873.000	3.801.000	1972	4.695.000	4	-2
20 - 44	3.597.000	5.976.000	5.255.000	1992	6.175.000	66	-12
45 - 64	1.916.000	3.863.000	4.154.000	2018	4.745.000	102	8
65 - 79	671.000	1.652.000	2.419.000	2037	2.938.000	146	46
80 en ouder	100.000	500.000	1.277.000	Na 2050		400	155
Totaal	10.027.000	15.864.000	16.906.000	2035	17.062.000	58	7
In percentages							
0 - 19 jaar	37	24	22	1960	38		
20 - 44	36	38	31	1991	41		
45 - 64	19	24	25	2017	28		
65 - 79	07	10	14	2037	17		
80 en ouder	01	03	08	Na 2050			
Totaal	100	100	100				

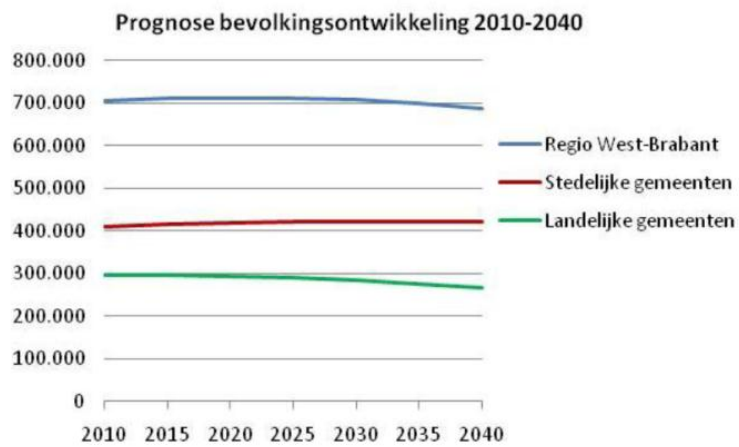
Bijlage Ia: Bevolkingsprognose en procentverdeling over de periode 1950-2050 (Derks et al, 2006)



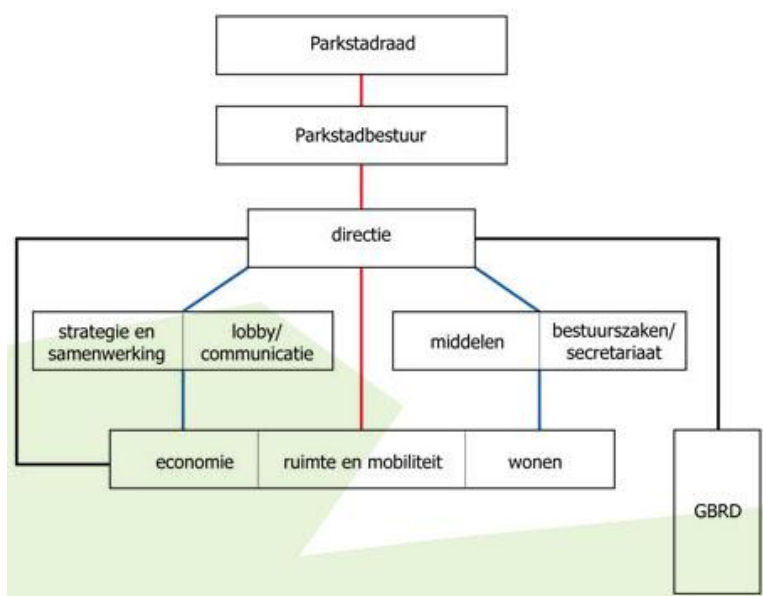
Bijlage Ib: Bevolkingsprognose per Nederlandse gemeente 2008-2040 (PBL/CBS, 2009 in Verwest en van Dam, 2010:14)



Bijlage Ic: Huishoudensprognose per Nederlandse gemeente 2008-2040 (PBL/CBS, 2009 in Verwest en van Dam, 2010:14)



Bijlage Id: Bevolkingsontwikkeling West-Brabant 2010-2040 (Provincie Noord-Brabant, 2008)



Bijlage Ie: Bestuurlijk organogram van de wgr-plus-regio Parkstad Limburg (Parkstad Limburg, 2011)

Bijlage 2a: Correlatie-matrix van variabelen 'demografische kenmerken' West-Brabant (Spearman's Rho)

		▼		

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

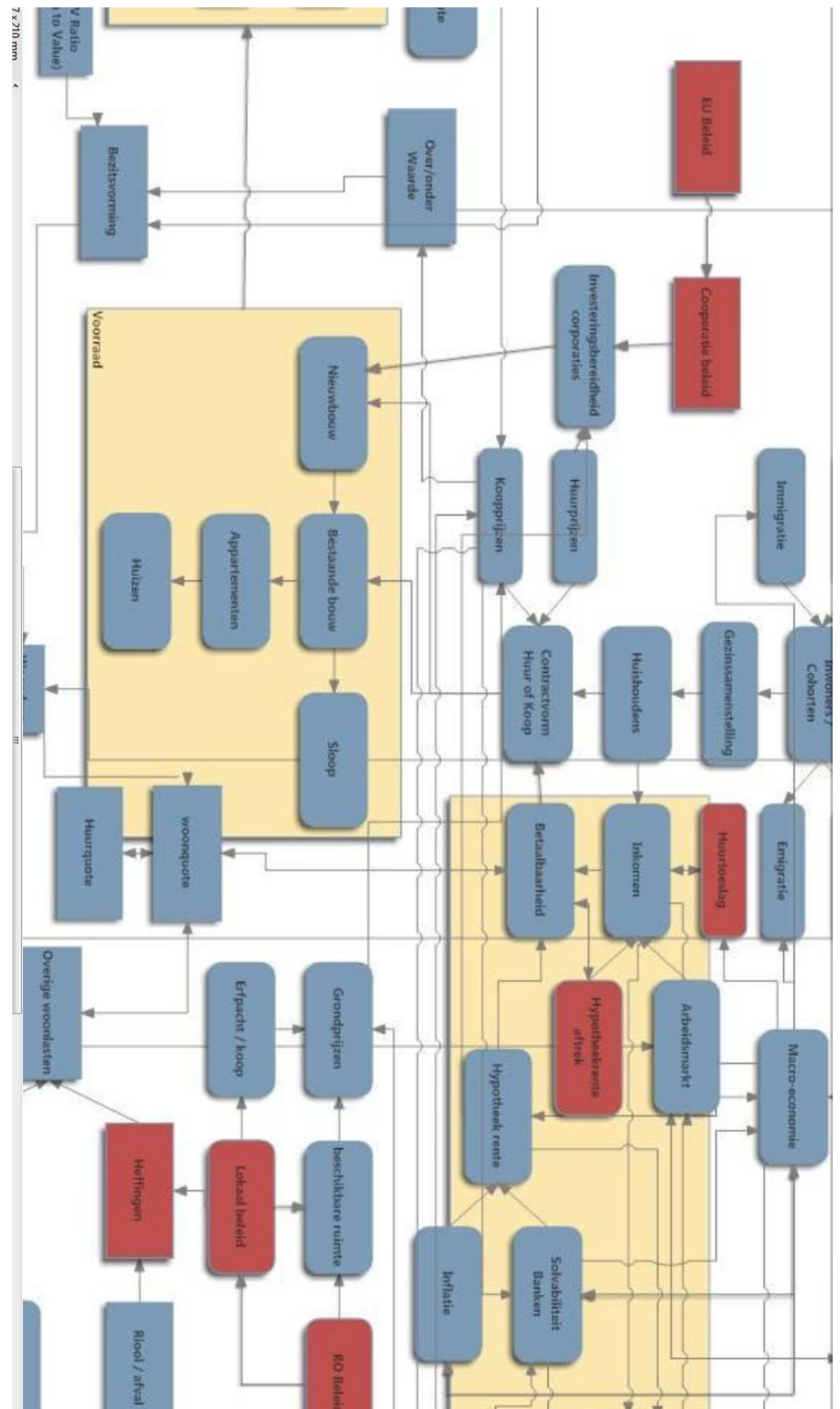
Bijlage 2b: Correlatie-matrix van variabelen 'woningcorporaties' West-Brabant (Spearman's Rho naar de Kam (2012))

Correlations											
Spearman's rho	Woningvoorraad 2010 per gemeente	Correlation Coefficient	1,000	.332	.483 [*]	.730 ^{**}	-.305	.223	.298	.112	-.598 [*]
		Sig. (2-tailed)		.193	.049	.001	.234	.407	.245	.670	.011
		N	18	17	17	17	17	16	17	17	17
	Prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010 met 100 als Nederlands gemiddelde	Correlation Coefficient	.332	1,000	-.318	.036	-.059	.131	.995 ^{**}	-.045	-.236
		Sig. (2-tailed)	.193		.214	.892	.821	.630	.000	.863	.361
		N	17	17	17	17	17	16	17	17	17
	Nieuwbouw door Woningcorporatie 2009	Correlation Coefficient	.483 [*]	-.318	1,000	.704 ^{**}	.198	.316	-.346	.396	-.378
		Sig. (2-tailed)	.049	.214		.002	.447	.233	.173	.115	.134
		N	17	17	17	17	17	16	17	17	17
	Gemiddeld aantal transacties 2007-2009 als percentage van de voorraad koopwoningen in 2007	Correlation Coefficient	.730 ^{**}	.036	.704 ^{**}	1,000	-.041	.133	.025	.038	-.441
		Sig. (2-tailed)	.001	.892	.002		.876	.624	.925	.076	.361
		N	17	17	17	17	17	16	17	17	17
	Percentage aangeboden woningen in 2009 van de voorraad 2009	Correlation Coefficient	-.305	-.059	.198	1,000		.098	-.029	-.096	.018
		Sig. (2-tailed)	.234	.821	.447			.717	.912	.714	.945
		N	17	17	17	17	17	16	17	17	17
	Herkomst koper in percentage binnen eigen gemeente over 2007-2009	Correlation Coefficient	.223	.131	.316	.133	1,000		.106	.397	-.401
		Sig. (2-tailed)	.407	.630	.233	.624			.696	.128	.124
		N	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Berekende prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010	Correlation Coefficient	.298	.995 ^{**}	-.346	.025	-.029	.106	1,000	-.039	-.206
		Sig. (2-tailed)	.245	.000	.173	.925	.912	.696		.880	.428
		N	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Bouwprijs per woning (totaal)	Correlation Coefficient	.112	-.045	.396	.038	-.096	.397	-.039	1,000	-.047
		Sig. (2-tailed)	.670	.863	.115	.885	.714	.128	.880		.857
		N	17	17	17	17	17	16	17	17	17
	Prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie jaarnee	Correlation Coefficient	-.598 [*]	-.236	-.378	-.441	.018	-.401	-.206	-.047	1,000
		Sig. (2-tailed)	.011	.361	.134	.076	.945	.124	.428	.857	
		N	17	17	17	17	17	16	17	17	17

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Bijlage 2c1: Een deel van de modelvorming van de woningmarkt naar De Ruijter Strategie BV (2012), ter illustratie van 'de woningmarkt als complex, dynamisch geheel'.



Bijlage 2c2: Correlatie-matrix van variabelen 'marktkenmerken' West-Brabant (Spearman's Rho)

Correlations							
	Grondprijs per m ² 1985-2007 per gemeente	Woningvoorraad 2010 per gemeente	Woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente	Daadwerkelijk nieuwbouw 2010 per gemeente	Definitieve sloop 2010 per gemeente	Mate actief grondbeleid gemeente	Mate van regionale overeenstemming woningbouwprogramma en bestaande voorraad (in woonwisse)
Spearman's rho							
Grondprijs per m ² 1985-2007 per gemeente	1.000	.703**	.684**	.529*	.095	-.020	-.112
		.002	.002	.029	.718	.940	.669
	N	17	17	17	17	17	17
Woningvoorraad 2010 per gemeente	.703**	1.000	.853**	.610**	.376	-.025	-.335
		.002	.000	.007	.124	.926	.188
	N	17	18	18	18	17	17
Woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente	.684**	.853**	1.000	.575*	.369	-.203	-.224
		.002	.000	.013	.132	.434	.388
	N	17	18	18	18	17	17
Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 per gemeente	.529*	.610**	.575*	1.000	.121	-.074	-.112
		.029	.007	.013	.632	.779	.669
	N	17	18	18	18	17	17
Definitieve sloop 2010 per gemeente	.095	.376	.369	.121	1.000	.261	-.206
		.718	.132	.632	.18	.312	.428
	N	17	18	18	18	17	17
Mate actief grondbeleid gemeente	-.020	-.025	-.203	-.074	.261	1.000	-.298
		.940	.434	.779	.312	.245	.245
	N	17	17	17	17	17	17
Mate van regionale overeenstemming woningbouwprogramma en bestaande voorraad (in woonwisse)	-.112	-.335	-.224	-.112	-.206	-.298	1.000
		.669	.388	.669	.428	.245	.245
	N	17	17	17	17	17	17

**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Bijlage 2d: West-Brabant: Model (elementen + totaalmodel)

Latent element: Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur

Na het opstellen van de variabelen en de latente variabele 'Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur' zijn de missing values uit de data verwijderd. Daarna is er voor gekozen om de relatie tussen SCR6 op '1' te zetten (vanwege het feit dat hoge Estimate van SCR4 de andere variabelen zou overschaduwen).

Regression Weights: (Group number 1 - Default model)

		Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
SCR4	<---	Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	20448,731	5630,608	3,632	***
SCR3	<---	Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	-,143	,055	-2,622	,009
SCR6	<---	Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000			
SCR10	<---	Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	9692,813	2669,569	3,631	***
SCR13	<---	Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	8917,037	2455,291	3,632	***
SCR14	<---	Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	248,343	70,248	3,535	***
SCR15	<---	Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	120,023	35,590	3,372	***

Bijlage 2d1a: CR-waarden, P-waarden en niet-gestandaardiseerde Estimate

Standardized Regression Weights: (Group number 1 - Default model)

	Estimate
SCR4 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000
SCR3 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	-,699
SCR6 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,696
SCR10 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000
SCR13 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000
SCR14 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,970
SCR15 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,920

Bijlage 2d1b: Gestandaardiseerde waarden

Uit bijlage 2d1a blijkt dat v103 niet voldoet aan de gestelde CR-eis van >1.96. Deze variabele (v104) is uit het model verwijderd. Dit resulteerde in de waarden in bijlage 2d1d (de variabelen voldoen aan alle eisen van significantie). De gehanteerde fitmaten uit sub-paragraaf 2.4.4 (de P-waarde (< 0,05), de RMSEA: (< 0,05), de Pclose (>0,05) en de (A)GFI (> 0,9)) voldoen grotendeels niet aan de eisen. De P-waarde voldoet maar de RMSEA en de Pclose niet. Ook kan de AGFI niet worden vastgesteld omdat er, vanwege het laag aantal meegenomen gemeenten van 16, gebruik is gemaakt van de 'Estimate intercept and means'-methode.

Regression Weights: (Group number 1 - Default model)

		Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
SCR4	<--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	20448,922	5630,770	3,632	***	par_1
SCR6	<--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000				
SCR10	<--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	9692,885	2669,645	3,631	***	par_2
SCR13	<--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	8917,135	2455,362	3,632	***	par_3
SCR14	<--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	248,341	70,250	3,535	***	par_4
SCR15	<--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	120,019	35,591	3,372	***	par_5

Bijlage 2d1c: CR-waarden, P-waarden en niet-gestandaardiseerde Estimate

Standardized Regression Weights: (Group number 1 - Default model)

	Estimate
SCR4 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000
SCR6 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,696
SCR10 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000
SCR13 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000
SCR14 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,970
SCR15 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,920

Bijlage 2d1d: Gestandaardiseerde waarden

CMIN

Model	NPAR	CMIN	DF	P	CMIN/DF
Default model	18	46,362	9	,000	5,151
Saturated model	27	,000	0		
Independence model	6	352,959	21	,000	16,808

Bijlage 2d1e: P-waarde (voldoet)

RMSEA

Model	RMSEA	LO 90	HI 90	PCLOSE
Default model	,526	,382	,681	,000
Independence model	1,027	,934	1,122	,000

Bijlage 2d1f: RMSEA en Pclose (voldoen niet)

Latent element 'Marktpositie- en nieuwbouw corporaties'

Na het opstellen van de variabelen en de latente variabele 'Marktpositie- en nieuwbouw corporaties' zijn de missing values uit de data verwijderd. Daarna is er voor gekozen om de relatie tussen INDM2P en de latente variabele op '1' te zetten (vanwege het feit dat hoge Estimate van INDM2P de andere variabelen zou overschaduwen).

Regression Weights: (Group number 1 - Default model)

	Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
ONBW09 <--- 'Marktpositie- en nieuwbouw corporaties'	,906	,406	2,234	,025	
WMT0709 <--- 'Marktpositie- en nieuwbouw corporaties'	,026	,017	1,494	,135	
INDM2P <--- 'Marktpositie- en nieuwbouw corporaties'	1,000				

Bijlage 2d2a: CR-waarden, P-waarden en niet-gestandaardiseerde Estimate

Standardized Regression Weights: (Group number 1 - Default model)

	Estimate
ONBW09 <--- 'Marktpositie- en nieuwbouw corporaties'	,500
WMT0709 <--- 'Marktpositie- en nieuwbouw corporaties'	1,337
INDM2P <--- 'Marktpositie- en nieuwbouw corporaties'	,576

Bijlage 2d2b: Gestandaardiseerde waarden

Uit bijlage 2d2a blijkt dat v204 niet voldoet aan de gestelde CR-eis van >1.96. Vanwege het feit dat verwijdering van de variabele (v204) leidt tot een niet-identificeerbaar geheel, is v204 niet uit het model verwijderd. Er wordt kritisch gekeken naar het gedrag van v204 in het totaalmodel.

Het model voldoet grotendeels niet aan de eisen van de gehanteerde fitmaten uit sub-paragraaf 2.4.4 (de P-waarde (< 0,05), de RMSEA: (< 0,05), de Pclose (>0,05) en de (A)GFI (> 0,9)). De P-waarde, de RMSEA en de Pclose volden niet. Ook kan de AGFI niet worden vastgesteld omdat er, vanwege het laag aantal meegenomen gemeenten van 15, gebruik is gemaakt van de 'Estimate intercept and means'-methode.

Model Toekomstig verwachte woningbezetting.

Regression Weights: (Group number 1 - Default model)

	Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
SCR8 <--- Toekomstig verwachte woningbezetting	,052	,021	2,471	,013	
VPROGHm <--- Toekomstig verwachte woningbezetting	,038	,017	2,316	,021	
OPN100 <--- Toekomstig verwachte woningbezetting	1,000				

Bijlage 2d3a: CR-waarden, P-waarden en niet-gestandaardiseerde Estimate (voldoen)

Standardized Regression Weights: (Group number 1 - Default model)

	Estimate
SCR8 <--- Toekomstig verwachte woningbezetting	,758
VPROGHm <--- Toekomstig verwachte woningbezetting	,655
OPN100 <--- Toekomstig verwachte woningbezetting	,850

Bijlage 2d3b: Gestandaardiseerde waarden

CMIN

Model	NPAR	CMIN	DF	P	CMIN/DF
Default model	6	,000	0		
Saturated model	6	,000	0		
Independence model	3	15,286	3	,002	5,095

Bijlage 2d3c: P-waarde (geen opgave)

RMSEA

Model	RMSEA	LO 90	HI 90	PCLOSE
Independence model	,506	,274	,770	,002

Bijlage 2d3d: RMSEA en Pclose (voldoen niet)

Totaalmodel drie latente elementen

De drie latente elementen zijn met behulp van AMOS in model gezet. Gemeten wordt hun invloed op het totale woningaanbod per gemeente.

Regression Weights: (Group number 1 - Default model)

	Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
SCR8 <--- Toekomstig verwachte woningbezetting	,052	,023	2,313	,021	
VPROGHm <--- Toekomstig verwachte woningbezetting	,052	,020	2,581	,010	
OPN100 <--- Toekomstig verwachte woningbezetting	1,000				
SCR4 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000				
SCR6 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,000	,000	1,397	,162	
SCR10 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,445	,005	95,000	***	
SCR13 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,437	,005	96,713	***	
SCR14 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,007	,001	5,945	***	

			Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
SCR15	<---	Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,001	,001	1,724	,085	
ONBW09	<---	Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	49,686	21,468	2,314	,021	
WMT0709	<---	Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	1,000				
INDM2P	<---	Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	53,801	20,338	2,645	,008	
SCR17	<---	Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	4,186	45,863	,091	,927	
SCR17	<---	Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,013	,002	5,684	***	
SCR17	<---	Toekomstig verwachte woningbezetting	,291	,822	,354	,723	

Bijlage 2e1a: CR-waarden, P-waarden en niet-gestandaardiseerde Estimate

SCR6 (variabele v104) voldoet niet aan de significantie-eisen (Bijlage 2e1a)en is daarom uit het model verwijderd. Hierna is het model opnieuw doorgerekend, zie bijlage 2e1b.

Regression Weights: (Group number 1 - Default model)

			Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
SCR8	<---	Toekomstig verwachte woningbezetting	,052	,023	2,313	,021	
VPROGHm	<---	Toekomstig verwachte woningbezetting	,052	,020	2,581	,010	
OPN100	<---	Toekomstig verwachte woningbezetting	1,000				
SCR4	<---	Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000				
SCR10	<---	Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,445	,005	94,817	***	
SCR13	<---	Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,437	,005	96,862	***	
SCR14	<---	Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,007	,001	5,945	***	
SCR15	<---	Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,001	,001	1,725	,085	
ONBW09	<---	Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	49,687	21,467	2,315	,021	
WMT0709	<---	Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	1,000				
INDM2P	<---	Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	53,800	20,338	2,645	,008	
SCR17	<---	Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	4,174	45,866	,091	,927	
SCR17	<---	Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,013	,002	5,684	***	
SCR17	<---	Toekomstig verwachte woningbezetting	,291	,822	,354	,723	

Bijlage 2e1b: CR-waarden, P-waarden en niet-gestandaardiseerde Estimate

In bijlage 2e1b is zichtbaar dat SCR15 (v304) niet aan de significantie-eisen voldoet. Omdat SCR15 de eisen van $CR > 1.96$ en $P < 0.05$ wel benaderd is besloten de variabele (mede vanwege causaliteit in de redenatie) niet uit het model te verwijderen. Na modeluitbreiding (door het toevoegen van covarianties door middel

van de Modification Index (zie paragraaf 2.4.4.)) wordt variabele v304 kritisch bekeken. Mocht de significantie niet zijn gestegen, dan wordt v304 alsnog uit het model verwijderd.

Standardized Regression Weights: (Group number 1 - Default model)

	Estimate
SCR8 <--- Toekomstig verwachte woningbezetting	,625
VPROGHm <--- Toekomstig verwachte woningbezetting	,692
OPN100 <--- Toekomstig verwachte woningbezetting	1,046
SCR4 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000
SCR10 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000
SCR13 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000
SCR14 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,855
SCR15 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,432
ONBW09 <--- Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	,586
WMT0709 <--- Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	1,159
INDM2P <--- Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	,657
SCR17 <--- Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	,010
SCR17 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,855
SCR17 <--- Toekomstig verwachte woningbezetting	,048

Bijlage 2e1c: Gestandaardiseerde waarden

Ondanks de lage significantie van de latente elementen 'Marktpositie- en nieuwbouw corporaties' en 'Toekomstig verwachte woningbezetting' wordt het model uitgebreid met covarianties door middel van de modification index. Als standaardmaat wordt hierbij het getal 4 aangehouden. Veronderstelde relaties met een modification index van <4 worden niet aan het model toegevoegd. Na iedere toevoeging wordt het model opnieuw doorgerekend. Het toevoegen van covarianties is gebaseerd op de methodiek dat de hoogte index eerst wordt toegevoegd. Na herberekening wordt de volgende covariantie toegevoegd. Daarnaast wordt na iedere toevoeging de significantie van de betreffende covariantie bekeken. Mocht deze niet aan de eisen van CR>1.96 en P<0.05 voldoen, dan wordt de covariantie verwijderd niet meegenomen in verdere berekeningen.

Covariances: (Group number 1 - Default model)

	M.I.	Par Change
e304 <--> e203	5,761	-1062,431
e303 <--> e99	6,705	-7242,810
e303 <--> e203	5,136	-1800,235
e109 <--> e100	4,323	822,878

Bijlage 2e1d: Veronderstelde covariantie tussen de error-termen van v303 en v99 (het meetobject)

Covariances: (Group number 1 - Default model)

			Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	<-->	Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	4973,823	2999,589	1,658	,097	
Toekomstig verwachte woningbezetting	<-->	Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	256289,833	226443,234	1,132	,258	
Toekomstig verwachte woningbezetting	<-->	Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	-1,135	6,217	-,182	,855	
e303	<-->	e99	-7991,569	3628,411	-2,202	,028	

Bijlage 2e1d: Veronderstelde covariantie tussen de error-termen van v303 en v99 is niet significant en is weer uit model verwijderd

Covariances: (Group number 1 - Default model)

	M.I.	Par Change
e304 <--> e203	5,761	-1062,431
e303 <--> e99	6,705	-7242,810
e303 <--> e203	5,136	-1800,235
e109 <--> e100	4,323	822,878

Bijlage 2e1e: Veronderstelde covariantie tussen de error-termen van v304 en v203 (het meetobject)

Covariances: (Group number 1 - Default model)

			Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	<-->	Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	5349,532	3058,379	1,749	,080	
Toekomstig verwachte woningbezetting	<-->	Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	260263,506	224600,914	1,159	,247	
Toekomstig verwachte woningbezetting	<-->	Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	-,197	5,982	-,033	,974	
e304	<-->	e203	-1104,365	536,520	-2,058	,040	

Bijlage 2e1f: Veronderstelde covariantie tussen de error-termen van v304 en v203 is niet significant en is weer uit model verwijderd

Covariances: (Group number 1 - Default model)

	M.I.	Par Change
e304 ↔ e203	5,761	-1062,431
e303 ↔ e99	6,705	-7242,810
e303 ↔ e203	5,136	-1800,235
e109 ↔ e100	4,323	822,878

Bijlage 2e1g: Veronderstelde covariantie tussen de error-termen van v303 en v203 (het meetobject)

Covariances: (Group number 1 - Default model)

		Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	<--> Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	5334,331	3077,717	1,733	,083	
Toekomstig verwachte woningbezetting	<--> Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	252705,355	226725,496	1,115	,265	
Toekomstig verwachte woningbezetting	<--> Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	,535	6,287	,085	,932	
e303	<--> e203	-1957,358	985,225	-1,987	,047	

Bijlage 2e1h: Veronderstelde covariantie tussen de error-termen van v303 en v203 is niet significant en is weer uit model verwijderd

Covariances: (Group number 1 - Default model)

	M.I.	Par Change
e304 ↔ e203	5,761	-1062,431
e303 ↔ e99	6,705	-7242,810
e303 ↔ e203	5,136	-1800,235
e109 ↔ e100	4,323	822,878

Bijlage 2e1i: Veronderstelde covariantie tussen de error-termen van v109 en v100 (het meetobject)

Covariances: (Group number 1 - Default model)

		Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	<--> Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	5037,667	2992,433	1,683	,092	
Toekomstig verwachte woningbezetting	<--> Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	210148,221	182334,004	1,153	,249	
Toekomstig verwachte	<--> Marktpositie- en	-2,393	4,622	-,518	,605	

		Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
woningbezetting	nieuwbouw corporaties					
e109	<--> e100	1566,896	675,563	2,319	,020	

Bijlage 2e1j: Veronderstelde covariantie tussen de error-termen van v109 en v100 voldoet aan significantie-eis

Regression Weights: (Group number 1 - Default model)

		Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
SCR8	<--- Toekomstig verwachte woningbezetting	,013	,030	,419	,675	
VPROGHm	<--- Toekomstig verwachte woningbezetting	,006	,015	,401	,688	
OPN100	<--- Toekomstig verwachte woningbezetting	1,000				
SCR4	<--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000				
SCR10	<--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,448	,004	108,220	***	
SCR13	<--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,440	,003	140,698	***	
SCR14	<--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,007	,001	5,932	***	
SCR15	<--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,001	,001	1,746	,081	
ONBW09	<--- Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	49,492	20,370	2,430	,015	
WMT0709	<--- Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	1,000				
INDM2P	<--- Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	53,914	19,133	2,818	,005	
SCR17	<--- Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	1,982	45,929	,043	,966	
SCR17	<--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,014	,002	6,026	***	
SCR17	<--- Toekomstig verwachte woningbezetting	,115	,315	,365	,715	

Bijlage 2e1k: CR-waarden, P-waarden en niet-gestandaardiseerde Estimate

Uit bovenstaande figuur wordt duidelijk dat de significantie van de beide latente elementen 'Marktpositie- en nieuwbouw corporaties' en 'Toekomstig verwachte woningbezetting' niet is verbeterd. Uit onderstaande tabel (Bijlage 2e1l) blijkt ook dat zij (gestandaardiseerd) nauwelijks bijdragen aan de verklaring voor het aanbod op de woningmarkt.

Standardized Regression Weights: (Group number 1 - Default model)

		Estimate
SCR8	<--- Toekomstig verwachte woningbezetting	,308
VPROGHm	<--- Toekomstig verwachte woningbezetting	,163
OPN100	<--- Toekomstig verwachte woningbezetting	2,154
SCR4	<--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,999
SCR10	<--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000

	Estimate
SCR13 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000
SCR14 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,855
SCR15 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,436
ONBW09 <--- Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	,584
WMT0709 <--- Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	1,159
INDM2P <--- Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	,658
SCR17 <--- Marktpositie- en nieuwbouw corporaties	,005
SCR17 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,866
SCR17 <--- Toekomstig verwachte woningbezetting	,039

Bijlage 2e1l: Gestandaardiseerde waarden

Deze latente elementen zijn dan ook uit het model verwijderd.

Regression Weights: (Group number 1 - Default model)

	Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
SCR4 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000				
SCR10 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,445	,005	95,103	***	
SCR13 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,437	,005	96,649	***	
SCR14 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,007	,001	5,944	***	
SCR15 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,001	,001	1,724	,085	
SCR17 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,014	,002	6,478	***	

Bijlage 2e1m: CR-waarden, P-waarden en niet-gestandaardiseerde Estimate

Standardized Regression Weights: (Group number 1 - Default model)

	Estimate
SCR4 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000
SCR10 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000
SCR13 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	1,000
SCR14 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,855
SCR15 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,431
SCR17 <--- Lokale gemeentelijke demografische-en woningmarktstructuur	,874

Bijlage 2e1n: Gestandaardiseerde waarden

CMIN

Model	NPAR	CMIN	DF	P	CMIN/DF
Default model	12	20,316	9	,016	2,257
Saturated model	21	,000	0		
Independence model	6	236,205	15	,000	15,747

Bijlage 2d3c: P-waarde (voldoet)

RMR, GFI

Model	RMR	GFI	AGFI	PGFI
Default model	3618,997	,715	,335	,307
Saturated model	,000	1,000		
Independence model	44957751,379	,255	-,043	,182

Bijlage 2d3d: (A)GFI (voldoet niet, lage verklaringskracht model)

RMSEA

Model	RMSEA	LO 90	HI 90	PCLOSE
Default model	,311	,127	,493	,020
Independence model	1,065	,948	1,187	,000

Bijlage 2d3d: RMSEA en Pclose (voldoen niet)

BIJLAGE 2-II:

Uitgewerkte statistische analyse hoofdstuk 4 Parkstad Limburg

Bijlage 2-IIa: Correlatie-analyse ‘demografische kenmerken’ Parkstad Limburg

Correlations											
Totaal bevolking 15-65 jaar 2012	Correlation Coefficient	Totaal bevolking 15-65 jaar 2012	Gemiddelde leeftijd bevolking in 2009	Beroepsbevolking totaal	Werkloosheid perc	Procentuele daling of stijging bevolking (prognose 2012-2020)	Grize Druk	Groene Druk	Gemiddeld inkomen per gemeente	Aantal particuliere huishoudens per gemeente 2012	Prognose procentuele daling of stijging aantal huishoudens 2012-2020
	Sig. (2-tailed)										
	N										
Gemiddelde leeftijd bevolking in 2009	Correlation Coefficient										
	Sig. (2-tailed)										
	N										
Beroepsbevolking totaal	Correlation Coefficient										
	Sig. (2-tailed)										
	N										
Werkloosheid perc	Correlation Coefficient										
	Sig. (2-tailed)										
	N										
Procentuele daling of stijging bevolking (prognose 2012-2020)	Correlation Coefficient										
	Sig. (2-tailed)										
	N										
Grize Druk	Correlation Coefficient										
	Sig. (2-tailed)										
	N										
Groene Druk	Correlation Coefficient										
	Sig. (2-tailed)										
	N										
Gemiddeld inkomen per gemeente	Correlation Coefficient										
	Sig. (2-tailed)										
	N										
Aantal particuliere huishoudens per gemeente 2012	Correlation Coefficient										
	Sig. (2-tailed)										
	N										
Prognose procentuele daling of stijging aantal huishoudens 2012-2020	Correlation Coefficient										
	Sig. (2-tailed)										
	N										

1 is significant at the 0.01 level (2-tailed).
Is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Bijlage 2-IIb: Correlatie-a

Correlaties

	Woningvoorraad 2010 per gemeente	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed)	Woningvoorraad 2010 per gemeente	Prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010 met 100 als Nederlands gemiddelde	Nieuwbouw door Woningcorporatie 2009	Gemiddeld aantal transacties 2007-2009 als percentage van de voorraad koopwoningen in 2007	Percentage aangeboden woningen in 2009 van de voorraad 2009	Herkomst koper in percentage binnen eigen gemeente over 2007-2009	Berekende prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010	Bouwprijs per woning (totaal)	Prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie
Spearman's rho											
	Woningvoorraad 2010 per gemeente	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed)	1,000	.655	.932**	.833*	.822*	.048		-.524	-.873**
			8	.078	.001	.010	.012	.910	8	.183	.005
	Prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010 met 100 als Nederlands gemiddelde	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed)	.655	1,000	.636	.469	.677	.213	8	-.210	-.510
			.078	8	.090	.241	.065	.613	8	.618	.197
	Nieuwbouw door Woningcorporatie 2009	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed)	.932**	.636	1,000	.894**	.727*	.000	8	-.575	-.936**
			.001	8	8	.003	.041	.661	8	.136	.001
	Gemiddeld aantal transacties 2007-2009 als percentage van de voorraad koopwoningen in 2007	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed)	.833*	.469	.894**	1,000	.717*	-.325	8	-.714*	-.873**
			.010	8	8	.000	.045	.432	8	.047	.005
	Percentage aangeboden woningen in 2009 van de voorraad 2009	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed)	.822*	.677	.727*	.717*	1,000	.185	8	-.717*	-.777*
			.012	8	.041	8	8	.661	8	.045	.023
	Herkomst koper in percentage binnen eigen gemeente over 2007-2009	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed)	.048	.213	.000	-.325	.185	1,000	8	-.120	.000
			.910	.613	1,000	.432	.661	.776	8	.776	1,000
	Berekende prognose nieuwbouw (2020) in procenten ten opzichte van woningvoorraad 2010	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed)							8		8
			8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Bouwprijs per woning (totaal)	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed)	-.524	-.210	-.575	-.714*	-.717*	-.120	1,000	1,000	.655
			.183	.618	.136	.047	.045	.776	8	8	.078
	Prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed)	-.873**	-.510	-.936**	-.873**	-.777*	.000	.655	1,000	1,000
			.005	.197	.001	.005	.023	.000	.078	8	8

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).
* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Correlations

		Grondprijs per m2 1985-2007 per gemeente	Woningvoorraad 2010 per gemeente	Woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente	Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 per gemeente	Definitieve sloop 2010 per gemeente	Mate actief grondbeleid gemeente	Mate van regionale overeenstemming woningbouwprogramma en bestaande voorraad (in woonwisse)
Spearman's rho	Grondprijs per m2 1985-2007 per gemeente	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed) N	.571 .139 8	.667 .071 8	.443 .272 8	.488 .220 8	-.238 .570 8	-
	Woningvoorraad 2010 per gemeente	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed) N	1.000 .571 8	.857** .007 8	.743* .035 8	.854** .007 8	.190 .651 8	-
	Woningen nog gereed te komen (planvoorraad) 2010 per gemeente	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed) N	.667 .071 8	1.000 .007 8	.790* .020 8	.952** .000 8	.095 .823 8	-
	Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 per gemeente	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed) N	.443 .272 8	.743* .035 8	1.000 .020 8	.834** .010 8	-.168 .691 8	-
	Definitieve sloop 2010 per gemeente	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed) N	.488 .220 8	.854** .007 8	.790* .020 8	.952** .000 8	.095 .823 8	-
	Mate actief grondbeleid gemeente	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed) N	-.238 .570 8	.190 .651 8	-.168 .691 8	.244 .560 8	1.000 -	-
	Mate van regionale overeenstemming woningbouwprogramma en bestaande voorraad (in woonwisse)	Correlation Coefficient Sig. (2-tailed) N	-	-	-	-	-	-

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).
* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Bijlage 2-IId: Parkstad Limburg: Model (elementen + totaalmodel)

De modelanalyse is uitgevoerd met het programma AMOS. Er is gebruik gemaakt van de methodiek zoals omschreven in sub-paragraaf 2.4.4. Deze methodiek is gelijk aan de vorige modelanalyse van de latente elementen en het totaalmodel van de regio West-Brabant.

De modelanalyse is uitgevoerd met het programma AMOS. Er is gebruik gemaakt van de methodiek zoals omschreven in sub-paragraaf 2.4.4. Deze methodiek is gelijk aan de vorige modelanalyse van de latente elementen en het totaalmodel van de regio West-Brabant.

Latent element 'Regionale beleidsinspanning'

In dit latente element zijn de volgende variabelen meegenomen (op basis van factoranalyse):

Regionale beleidsinspanning
v100 Totaal bevolking 15-65 jaar in 2012
v102 Beroepsbevolking totaal 2012
v108 Aantal huishoudens per gemeente 2012
v201 Woningvoorraad 2010
v202 Prog. NB 2020 t.o.v. voorraad 2010 corp.
v203 NB door corporatie 2009
v204 Transacties 07-09 als perc. Van voorraad corp.
v303 Planvoorraad gemeenten 2010
v304 Daadwerkelijke nieuwbouw 2010 gemeenten
v305 Definitieve sloop 2010 per gemeente

Vanwege het lage aantal 'samples' (gemeenten) is er gebruik gemaakt van de optie 'Allow non-positive definite sample covariance matrices' in AMOS. In Bijlage 2-IId1 is zichtbaar dat alle variabelen voldoen aan de eis $CR > 1.96$ en $P < 0.05$. De gestandaardiseerde waarden staan in Bijlage 2-IId2.

Regression Weights: (Group number 1 - Default model)

			Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
SCR4	<---	Regionale beleidsinspanning'	1087,195	358,326	3,034	,002	
SCR2	<---	Regionale beleidsinspanning'	439,820	146,289	3,007	,003	
SCR10	<---	Regionale beleidsinspanning'	550,456	180,944	3,042	,002	
SCR13	<---	Regionale beleidsinspanning'	563,277	184,853	3,047	,002	
SCR14	<---	Regionale beleidsinspanning'	12,336	4,378	2,817	,005	
SCR15	<---	Regionale beleidsinspanning'	1,000				
OPN100	<---	Regionale beleidsinspanning'	,061	,025	2,417	,016	
ONBW09	<---	Regionale beleidsinspanning'	1,486	,508	2,927	,003	
WMT0709	<---	Regionale beleidsinspanning'	,025	,009	2,959	,003	
SCR16	<---	Regionale beleidsinspanning'	5,235	1,786	2,931	,003	

Bijlage 2-Ild1 CR-waarden, P-waarden en niet-gestandaardiseerde Estimate

Standardized Regression Weights: (Group number 1 - Default model)

		Estimate
SCR4	<--- Regionale beleidsinspanning'	,997
SCR2	<--- Regionale beleidsinspanning'	,990
SCR10	<--- Regionale beleidsinspanning'	,999
SCR13	<--- Regionale beleidsinspanning'	1,001
SCR14	<--- Regionale beleidsinspanning'	,937
SCR15	<--- Regionale beleidsinspanning'	,731
OPN100	<--- Regionale beleidsinspanning'	,815
ONBW09	<--- Regionale beleidsinspanning'	,968
WMT0709	<--- Regionale beleidsinspanning'	,977
SCR16	<--- Regionale beleidsinspanning'	,969

Bijlage 2-Ild2 Gestandaardiseerde waarden

De enige fitmaat die kan worden opgegeven bij het gebruik van de optie 'Allow non-positive definite sample covariance matrices' in AMOS is de (A)GFI. Deze voldoet, maar doot het ontbreken van andere fitmaten zijn moeilijk betrouwbare uitspraken te doen over de verklaringskracht van de variabele.

RMR, GFI

Model	RMR	GFI	AGFI	PGFI
Default model	510109,224	,441	1,000	4318563,212

Bijlage 2-Ild2 (A)GFI

Latent element 'Woningmarkt'

Component 2
v205 Percentage aangeboden woningen 2009 corp.
v301 Grondprijs p m2

Biedt te weinig onderling differentiatie en is opgenomen in totaalmodel.

Totaalmodel Parkstad Limburg

Regression Weights: (Group number 1 - Default model)

			Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
SCR4	<---	Regionale beleidsinspanning'	972,477	257,424	3,778	***	
SCR2	<---	Regionale beleidsinspanning'	395,478	105,129	3,762	***	
SCR10	<---	Regionale beleidsinspanning'	491,546	130,006	3,781	***	
SCR13	<---	Regionale beleidsinspanning'	502,379	132,849	3,782	***	
SCR14	<---	Regionale beleidsinspanning'	10,184	3,484	2,923	,003	
SCR15	<---	Regionale beleidsinspanning'	1,000				
OPN100	<---	Regionale beleidsinspanning'	,058	,020	2,885	,004	
ONBW09	<---	Regionale beleidsinspanning'	1,337	,371	3,606	***	
WMT0709	<---	Regionale beleidsinspanning'	,022	,006	3,540	***	
SCR16	<---	Regionale beleidsinspanning'	4,565	1,341	3,405	***	
WMPAANBOD	<---	Woningmarkt	1,000				
INDM2P	<---	Woningmarkt	16,428	6,259	2,625	,009	
SCR17	<---	Woningmarkt	207,753	123,917	1,677	,094	
SCR17	<---	Regionale beleidsinspanning'	11,941	3,979	3,001	,003	

Bijlage 2-Ile1 CR-waarden, P-waarden en niet-gestandaardiseerde Estimate

Alle variabelen voldoen aan de significantie-eisen. Het latent element 'woningmarkt' benaderd de significantie-eis. Er hoeven geen variabelen te worden verwijderd uit het model. Wel wordt het model aangepast met behulp van de modification index (het toevoegen van covarianties met een indexcijfer>4.00).

Per aanpassing is het model opnieuw doorgerekend en is de significantie van de toegevoegde covariantie bekeken. Indien deze niet significant bleek, is de covariantie uit het model verwijderd en niet meegenomen in de latere analyse.

Covariances: (Group number 1 - Default model)

	M.I.	Par Change
e202 <--> v301	4,203	-5,723
e304 <--> e205	4,104	5,111
e303 <--> e203	4,841	-985,485
e102 <--> e99	4,707	55052,771
e100 <--> e99	4,272	52955,592
e100 <--> e305	4,868	-24977,720
e100 <--> e102	4,953	455308,913

Bijlage 2-Ile2: Veronderstelde covariantie tussen de error-termen van v100 en v102

Covariances: (Group number 1 - Default model)

	Estimate	S.E.	C.R.	P	Label
Regionale beleidsinspanning' <--> Woningmarkt	11,495	8,397	1,369	,171	
e100 <--> e102	470844,576	264158,252	1,782	,075	

Bijlage 2-Ile3: Veronderstelde covariantie tussen de error-termen van v100 en v102 voldoet bijna aan significantie en heeft een positieve invloed op de (A)GFI. Daarom is besloten de covariantie niet te verwijderen.

Covariances: (Group number 1 - Default model)

	M.I.	Par Change
e202 <--> v301	4,153	-5,671
e304 <--> e205	4,082	5,106
e303 <--> e203	4,770	-974,567

Bijlage 2-Ile4: Veronderstelde covariantie tussen de error-termen van v304 en v205 (bleek niet significant).

RMR, GFI

Model	RMR	GFI	AGFI	PGFI
Default model	12142,172	,398	1,000	2354298,883

Bijlage 2-Ile5 (A)GFI

De enige fitmaat die kan worden opgegeven bij het gebruik van de optie 'Allow non-positive definite sample covariance matrices' in AMOS is de (A)GFI. Deze voldoet, maar doot het ontbreken van andere fitmaten zijn moeilijk betrouwbare uitspraken te doen over de verklaringskracht van de variabele.

BIJLAGE 3: Uitgewerkte interviews

Datum: Maandag 28-03-2011 10.00uur

Locatie: Gemeente Heerlen, Geleenstraat 27, 6411 HP Heerlen, Limburg

Contactpersoon: Gerard Meijers

Contactinfo: 045-5604295 en <http://www.linkedin.com/pub/gerard-meijers/19/738/6a3>

V: Wat is uw volledige naam en welke functie bekleedt u binnen de Gemeente Heerlen?

A: Mijn functie is beleidsmedewerker volkshuisvesting en wonen. Heerlen maakt wat dat betreft uit van een WGR+ regio, de regio Parkstad. Daar zitten we als gemeente in samen met de gemeentes Kerkrade, Landgraaf en Brunssum als stedelijke gemeentes en Onderbanken, Nuth, Voerendaal en Simpelveld als plattelandsgemeentes. Ik noem dat eventjes omdat het woonbeleids door deze acht gemeentes is gedelegeerd aan de regio. De regio stelt regionale kaders op en de gemeentes voeren daar binnen plannen uit.

V: Hoe zou u het fenomeen krimp definiëren? Op welke gebieden heeft krimp volgens u het meeste invloed? (Woningmarkt, het behoud van kennis en talent, kennisinfrastructuur, werkgelegenheid, etc?)

A: Ja, dat zijn meer de gevolgen. In feite is de krimp hier in deze regio ontstaan door het sluiten van de Stadsminnen. Daarmee verdween de grootste bron van werkgelegenheid. Als je in een gebied de bevolkingsopbouw bekijkt is er sprake van een piramide, met onderin een brede basis jeugdigen en bovenin een smalle top met hoog-bejaarden. Op het moment dat de werkgelegenheid komt te vervallen, zie je dat de mensen die kunnen werken met een opleiding vertrekken naar vaak de Randstad om daar nieuw werk te zoeken. Aan die brede basis wordt dus geknabbeld. Dertig jaar later zien we dat die mensen in de Randstad kinderen krijgen waardoor die basis steeds smaller wordt en eerder een paddenstoelvorm krijgt. Er worden dus niet genoeg kinderen geboren om het sterftcijfer te overstijgen en dan krimpt de regio verder door. –Is er het laatste decennium sprake geweest van een versterkte krimp in de regio? Is de situatie omkeerbaar en is er nog met krimp om te gaan?– Als we puur naar de bevolking kijken dan kan je zien dat we krimp niet proberen tegen te gaan. Dit zou een averechts effect hebben. In feite wat er dat gebeurd is dat er inwoners van buurgemeentes worden afgesnoept door woningbouwopgaven binnen de regio. Dat is ook een van de redenen dat we in Parkstad-verband opereren en regionaal woonbeleid voeren. Het is een utopie om te veronderstellen om inwoners uit de Randstad terug te trekken, dit zou slechts voor een klein percentage van de ‘vertrekkers’ gelden. Toen de bestuurders het besef kregen dat we echt krimpen als regio, zijn we hier beleid op gaan voeren om hierin de woningmarkt te begeleiden. –U beweegt dus mee met de trend van krimp?– Ja, want onderzoeken en kennis vanuit regio’s in het buitenland wijst uit dat krimp proberen tegen te gaan door een hoop woningen bij te bouwen juist een averechts effect heeft.

V: Op welke manier heeft u in uw dagelijks werk te maken met het fenomeen krimp op de woningmarkt of huishoudensuitdunning en het zoeken van oplossingen naar de negatieve effecten hiervan?

A: Die huishoudensuitdunning is eigenlijk een fenomeen dat naast de krimp speelt. Dat is ook niet beperkt tot Zuid-Limburg maar zien we in heel Nederland. Wat je ziet gebeuren als gevolg van het feit

dat er minder mensen in een huishouden wonen is dat de bevolking afneemt en het aantal huishoudens nog licht stijgt. In 2012 wordt in deze curve een top verwacht waarna de huishoudens licht zullen dalen tot 2020 waarna de daling forser toeneemt tot 2040. Dit zou betekenen dat deze regio van 250.000 naar 200.000 inwoners terugvalt.

V: Met welke instituties (Gemeenten, regioverbanden, provincies, universiteiten) of organisaties werkt u samen om de negatieve effecten van krimp tegen te gaan?

A: Je noemt ze al, de drie overheidslagen Rijk, provincie, gemeente en het regioverband Parkstad. Verder werken we samen met de twee andere steden binnen Zuid-Limburg: Maastricht en Sittart. Dit is met name, richting Rijksoverheid in een samenwerkingsverband tussen de drie sub-regio's in Zuid-Limburg. Het doel is het beleid op elkaar af te stemmen. Wij, in regio Parkstad krimpen al vrij hard terwijl de regio Westelijke Mijnstreek met Sittart slechts licht krimpt en Maastricht vindt dat ze nog niet krimpen. Deze drie verschillende invalshoeken maken het lastig om hierin een gemene deler te vinden om verantwoording tegen de provincie, het Rijk en eventueel ook Europa af te leggen. –Overleggen die drie sub-regio's met elkaar in een overlegverband?– Ja dit is het stedelijk netwerkverband, maar dit fenomeen heeft een zachte dood gestorven. Recentelijk hebben we elkaar weer opgezocht om thema's zoals woningbouw, maar vooral de versterking van de economische structuur te coördineren. Want krimp tegengaan begint bij het versterken van de economische structuur boven het bouwen van nieuwe woningen. –Zou het de slagvaardigheid van de regio Zuid-Limburg ten goede komen om een gezamenlijk overleg orgaan op te richten waarin de drie sub-regio's plaatsnemen?– De handen worden in het voorgenoemde overlegorgaan ineengeslagen in een ambitiedocument voor de woningbouw waarin de drie sub-regio's, de provincie en marktpartijen deelnemen. –Wat staat er in dit ambitiedocument– Dit is nog niet uitgewerkt en bestaat slechts uit enkele bouwstenen om grote thema's gezamenlijk aan te pakken. Vanuit het verleden zijn er al bouwstenen voor de woningmarkt op papier gezet, bijvoorbeeld in het MIRT waar de 'R' van Ruimte ook in voorkomt. De bedoeling van het Rijk was om hierin ook verstedelingsafspraken inclusief de middelen in onder te brengen, dus er werd een gebiedsdocument opgesteld waarin de problemen op de woningmarkt in kaart werden gebracht met een financiële vertaalslag. Hierna sloeg de economische crisis toe waardoor de bouwmarkt in Nederland plat lag. De bouwmarkt is een van de economische motoren van ons land, ook in Limburg. Dus het geld dat bedoeld was voor verstedelingsafspraken voor stedelijke knelpunten werd ineens weer op economische productie gericht in plaats van op de woningmarkt. Voor ons als Gemeente Heerlen als regio Parkstad was dit een echte zonde; Niet alleen van de genomen moeite, maar vooral vanwege de misgelopen budgettering waardoor we ons al rijk waanden. – Is het juist te veronderstellen dat er in dit overlegorgaan nu wel harde afspraken worden gemaakt over de woningmarkt, het strategisch verdelen van woningbouwopgaves en zoals nieuwbouw, sloop en transformatie?– Daar is de Provincie Limburg nu mee bezig met een provinciale woonvisie. Hierin wordt al rekening gehouden met verschillende sub-regio's. –De gemeentes in deze sub-regio's nemen dit dus over in hun bestemmingsplannen?– Ja, de provincie zal hier de bestemmingsplannen aan toetsen en als er tegenstrijdigheden optreden dan heeft de provincie hierin het recht om hierin een bezwaar in op te stellen en in het ergste geval een aanwijzing te geven. De provincie heeft sinds de nieuwe Wet ruimtelijke ordening gekregen als belanghebbende waarin ze ook een zienswijze kunnen indienen.

V: Heeft u het idee dat het huidige beleid om de negatieve effecten van krimp in de regio Zuid-Limburg tegen te gaan eerder lokaal of eerder regionaal wordt gecoördineerd. Wat is hierin uw voorkeur?

A: Regionaal dus en ik zou dit het liefste op Zuid-Limburgse schaal zien omdat de woningmarkten binnen de gemeenten aan elkaar grenzen waardoor je ziet dat aaneensluitende gemeenten sterke verschillen kennen in woningbouwbeleid of beleid voor de woningmarkt in zijn algemeenheid. Een voorbeeld hiervan zijn de Gemeente Voerendaal en de Gemeente Gulpen die aan elkaar grenzen. Dit zou dus het beste door de provincie geregisseerd kunnen worden.

V: Welke projecten zijn specifiek door de Gemeente Heerlen opgezet om de negatieve gevolgen van krimp in de gemeente tegen te gaan?

A: Parkstad geeft de kaders aan en wij als gemeenten moeten deze kaders handen en voeten gaan geven. Dit wordt op stadsdeelniveau van 15.000-20.000 inwoners ingedeeld om hierin met name kwalitatief slecht woningcorporatiebezit weg te nemen. In Hoensbroek hebben we bijvoorbeeld een masterplan waarin wonen en sociale voorzieningen worden aangepakt aan de hand van de plannen van de kaders van de regio Parkstad.

V: Heeft u het idee dat er voldoende wordt samengewerkt tussen de gemeenten via een regioverband om zo krimp gecoördineerd aan te pakken? Wat zijn hierin nog verbeterpunten?

A: Ja, legio. Daar raak je een heikel thema. Dit heeft te maken met de niet altijd even sterke relatie tussen de Gemeente en Parkstad. Woningbouw is altijd een gevoelig en winstgevend thema geweest. Het beleid is nu bij de regio neergelegd terwijl de uitvoering van het beleid nog steeds bij de gemeenten ligt. Contracten en privaatrechtelijke overeenkomsten die in het verleden door gemeenten zijn opgesteld staan financieel echter vaak haaks op de plannen van regio Parkstad. Oude contracten en potentiële claims bij het verbreken van deze contracten zorgen er vaak voor dat plannen zoals opgesteld door Parkstad geen doorgang kunnen vinden. We zoeken op dit moment naar een nieuw juridisch instrumentarium om dit tijt te keren. Op grond van de huidige regelgeving kunnen we niet onder deze contracten uit. Een nieuw instrument zou gemeenten in staat moeten stellen om plannen die de markt niet kan verdragen af te remmen of stop te zetten zonder dat daar financiële gevolgen aan kleven. Dit zet de verhoudingen af en toe op scherp. De financiering van beleid op de woningmarkt ligt graag in handen van de regio Parkstad, terwijl zij in principe geen middelen ontvangen. Minister van der Laan van het oud-Ministerie van VROM, de provincie Limburg en de gemeenten hebben 44 miljoen euro beschikbaar voor 5 wijken in sub-regio Parkstad. Het is nu aan de regio om deze middelen te verdelen. Hun ervaring in het verdelen van deze middelen is echter beperkt. De provincie wil echter ook een bestuurlijk zegje over de besteding van het geld waardoor er een bestuurlijke chaos kan ontstaan over 44 miljoen euro die op de totaalopgave van 1.3 miljard een druppel op de groeiende plaat is. –Zou het dan niet logischer zijn om meer macht aan de provincie te geven in plaats van drie sub-regio's partieel beleid te laten voeren?– Het heeft zijn voor- en zijn nadelen. Het Rijk erkend in de nieuwste structuurdocumenten de WGR+ regio's niet meer, ze worden niet meer genoemd. De provincie krijgt op het ruimtelijk domein meer bevoegdheden, dus vanuit die beweging 'Ja'. Vanuit het oogpunt van de gemeenten en de regio is het natuurlijk zo dat Parkstad veel meer lokale kennis over de lokale situatie bezit dat een Provincie Limburg. Dus op de langere termijn zou dat een interessante oplossing kunnen zijn, gegeven het feit dat minder bestuurslagen een grotere daadkracht ten gevolge kan hebben.

Belangrijk hier is echter het niet uit het oog verliezen van kwaliteit en lokale kennis van de regio. Je zou als regio Zuid-Limburg daadkrachtiger kunnen optreden tegen provincies, het Rijk en Europa. Je kunt je afvragen of we 17 gemeentes moeten blijven houden, maar dit is niet mijn vakgebied en eerder een bestuurskundige.

V: In Kerkrade trof het vooral de goedkope huursector, uit onderzoek blijkt dat het wel vraag is naar sociale huurwoningen aan de Duitse en Belgische kant van de grens, terwijl het huidige aanbod op de Zuid-Limburgse 'krimpmarkt' ook bestaat uit koopwoningen. Is er een taak voor woningbouwcorporaties als marktpartij om in samenwerking met overheden (staat) en maatschappelijke organisaties (civil society) een gestructureerde aanpak op te zetten om deze koopwoningen te transformeren naar huurwoningen zodat vraag en aanbod beter op elkaar worden afgestemd?-

A: Ja, we hebben wel wat proefballonnetjes opgelaten. Maar de financiële positie van de woningbouwcorporaties is op dit moment beroerd. De corporaties als sector zijn de afgelopen jaren behoorlijk in de mangel genomen omdat het beeld heerste dat er veel geld aanwezig was. Toen zijn er diverse vormen van heffingen, zoals de Vogelaarheffing en Europese huurregelgeving, doorgevoerd. Dit remde ontwikkelingen en investeringen van woningbouwcorporaties enorm af. Als je dan kijkt dan zie je dat de corporaties in deze krimpregio's in financieel zwaar weer komen. Deze problemen spelen zowel bij corporaties waar krimp een invloed heeft op de sociale huursector, zoals in Kerkrade, maar ook bij corporaties waarbij krimp in de particuliere sector een rol speelt, zoals in Heerlen. Het verschilt per type vastgoed of het nog interessant is voor een corporatie om te investeren in renovatie en transformatie. Deze investeringen moeten zich immers wel terugverdienen in 15 tot 20 jaar. Vooral jaren '50 en '60 woningen blijken niet meer rendabel en worden vaak gesloopt. Woningen uit de jaren '70 zijn echter wel interessant voor corporaties omdat hier een duurzaamheidsslag kan worden gehaald door isolatie en woningverbetering. Sloopwoningen worden over het algemeen altijd afgeboekt, dit kost 50.000 euro per te slopen huurwoning die niet meer opnieuw wordt gebouwd. Dit bedrag komt voort uit de restwaarde, de sloopkosten en de kosten voor het groenrijp maken van het braakliggend terrein. Bij koopwoningen verschilt het bedrag zeer, dit heeft te maken met de WOZ-waarde van de woning. Woningssloop in de particuliere sector komt dan ook nauwelijks voor. In het geval van woningbeleid voor krimp is het dus interessanter om huurbezit van corporatie te slopen, ware het niet dat de corporaties geen geld hebben. De inkomstenbron (het verkopen van woningen) door corporaties is door de crisis volledig stil komen te liggen.

Datum: Maandag 28-03-2011 10.00uur

Locatie: Gemeente Kerkrade, stadskantoor, Markt 3, 6461 EC Kerkrade NLD

Contactpersoon: Erik Theunissen & Jo Thönissen

- Voorstellen met naam, jaar en studie. Ruben Driessen vierdejaars planologie
- Inleiden scriptie onderwerp, toelichten dat informatie uit primaire bronnen voor dit onderzoek essentieel is voor een betrouwbaar rapport van de invloeden van de EU op de planologie in de SR Arnhem – Nijmegen.
- Vragen of het gesprek opgenomen mag worden.

V: Wat is uw volledige naam en welke functie bekleedt u binnen de Gemeente Kerkrade?

A: Mijn naam is Erik Theunissen (drs. E.P.C.): Planoloog op de afdeling ruimtelijke ordening, sector stad. Ik hou mij bezig met ruimtelijke ontwikkeling binnen de Gemeente Kerkrade, op het gebied van wonen, werken en (sociale) voorzieningen. *Mijn naam is Jo Thonnissen, beleidsmedewerker wonen aan dezelfde afdeling ruimtelijke ordening binnen de Gemeente Kerkrade. Ik hou mij voornamelijk bezig met woonvraagstukken en op het gebied van krimp vooral met sloop- en herstructureringsopgaven binnen de Gemeente Kerkrade, We zijn dus allebei betrokken bij het fenomeen krimp en de gevolgen daarvan voor onze Gemeente.*

V: Hoe zou u het fenomeen krimp definiëren? Op welke gebieden heeft krimp volgens u het meeste invloed? (Woningmarkt, het behoud van kennis en talent, kennisinfrastructuur, werkgelegenheid, etc?)

A: Ik zou het zo breed mogelijk definiëren. Het heeft niet alleen te maken met de afname van de bevolking, maar ook bijvoorbeeld, wat voor wonen heel belangrijk is, de afname van het aantal huishoudens. In eerste instantie neemt de bevolking af waarna het aantal huishoudens volgt. Dat punt hebben we een aantal jaren geleden al bereikt en dat betekent dat er een woningoverschot is in de Gemeente Kerkrade. Wat verder voor het fenomeen krimp belangrijk is, is de wijziging van de bevolkingssamenstelling. Wat wij hier in Kerkrade ervaren is dat de vergrijzing vooral een grote rol hierin speelt, dit blijkt ook uit statistieken van het CBS. En met name daarin de dubbele vergrijzing, oftewel het aandeel 75-plussers wordt alleen maar groter. Dit heeft gevolgen voor het type huisvesting, maar ook de zorg bijvoorbeeld. Het heeft ook gevolgen voor het verenigingsleven, de sportverenigingen en de scholen. Krimp raakt ons dus op verschillende beleidsvelden. Het sluiten van de mijnen was ook een belangrijke verandering voor Limburg. Na de eerste transformatieopgave (het opzetten van de mijnindustrie 100 jaar geleden) kwam de tweede transformatieopgave (het sluiten van de mijnen). De tweede transformatieopgave had gevolgen voor het ruimtelijk beleid: Er werden nieuwe bedrijventerreinen en woongebieden aangelegd om de laaggeschoolde beroepsbevolking in werkgelegenheid en woningen te voorzien. De focus lag hierbij op industrialisering en de maak-industrie in de jaren '70. Met name deze maak-industrie heeft het moeilijker gekregen het afgelopen decennium. Op dit moment is het aantal mensen dat in de industrie werkt in Zuid-Limburg is relatief groot ten opzichte van de provincie en de rest van Nederland, bedrijventerreinen zijn dus voor ons belangrijk. We zetten vooral in op herstructurering en hervitalisering. *Het ontbreken van voldoende werkgelegenheid is wel de oorzaak van de krimp. De jeugd gaat studeren en komt niet meer terug omdat er niet voldoende werkgelegenheid is. Of in ieder geval te weinig hoogwaardige werkgelegenheid. Dus voor krimp speelt niet alleen de bevolkingsafname (er sterven meer mensen dan dat er nieuwe geboren worden) maar ook de ontgroening een rol.*

V: Op welke manier heeft u in uw dagelijks werk te maken met het fenomeen krimp op de woningmarkt of huishoudensuitdunning en het zoeken van oplossingen naar de negatieve effecten hiervan?

A: Ik denk vanuit mijn discipline vooral vanuit beleid en plannen die daarmee te maken hebben.

Kwantitatief is er een overschot aan woningen, daar kan Jo Thonnissen zo wat meer over vertellen, we zien nu bezig met een aantal plannen waaronder in het stadsdeel Kerkrade-Oost waar een 1000-tal woningen worden gesloopt, dus dat is nogal wat. In het totaal beslaat de sloopopgave bijna 2900 woningen. *Dit wordt onder andere vanuit de WGR+ regio Parkstad Limburg gecoördineerd Een van de eerste ontwikkelingen vanuit Parkstad Limburg was de Regionale Woonvisie 2007 waarin een analyse is gemaakt van de bestaande woningbouwplannen van de deelnemende gemeentes. Het bleek dat er plannen waren voor het bouwen voor 12.000 woningen terwijl er slechts een regionale behoefte bestond aan 2000 woningen. Met andere woorden, 10.000 teveel. Een aantal van deze bouwplannen had een juridische status en gaf zekerheid voor de projectontwikkelaars. Het laten vervallen van deze bouwplannen kan financieel een strop worden voor de regio Zuid-Limburg en de regio Parkstad. In het kader van deze regionale woonvisie 2007 is een regionale woningbouwprogrammering opgesteld. Hierbij is het gelukt op de woningbouwplannen terug te dringen tot 3500, waarin het uitgangspunt was dat maximaal 70% van de voorraad werd gerealiseerd op basis van de marktvraag, hierdoor kwamen we op 2000 woningen. Vervolgens is gekeken op basis van de prognoses voor 2020 (Krimp als Kams) waarin een transformatieopgave is vastgesteld die uitgewerkt is per gemeente in een zogenaamde Envelop. Deze Envelop omvat de totale sloop- en bouwopgave per gemeente. Voordat regio Parkstad bestond, dus voor 2002, had iedere Gemeente zijn eigen woningbouw beleid waardoor er bewoners van elkaars gemeenten werden afgesnoept. Doordat de gemeenten zich hebben gecommitteerd aan regio Parkstad Limburg, als zijnde centraal overleg orgaan voor zaken als woningbouwbeleid, loopt dit nu gecoördineerder In hoeverre spelen bouwafspraken uit het verleden een rol, bijvoorbeeld financieel, als ze niet aansluiten bij het beleid van Parkstad Limburg? Dat is een heel groot dilemma waar we nu meer zitten. De Envelop bestaat uit een zestal onderdelen waarin berekend wordt wat het woningoverschot zou zijn, mocht er geen strategisch beleid werd opgesteld. Dat blijkt voor de regio Parkstad op circa 6.000 uit te komen. Maar dan ben je er nog niet, er staat ook nog een hele bouwopgave van 5.000 woningen die een juridische status hebben. De vraag naar zorgwoningen voor de dubbele vergrijzing maken het totaal tot 13.000 woningen in de regio Parkstad in de periode 2010-2020. Dat is vervolgens ook voor de gemeentes gespecificeerd, -en zelfs per stadsdeel. Voor de Gemeente Kerkrade geldt dat we te maken hebben met de ABC-plannen (plannen met een juridische status) waarvan de bouw in principe niet kan worden tegengegaan, mocht er vraag zijn. De totale sloopopgave voor Kerkrade beslaat zo'n 3200 woningen tot 2020. Deze woningen worden aan de markt onttrokken door sloop of samenvoeging. Dit is een forse opgave die qua implementatie ondergebracht is in de herstructureringsvisie van iedere gemeente, het staat op kaarten aangegeven. Het zijn vaak na-oorlogse woningen uit de jaren '50 of '60 en vaak ook sociale huurwoningen waarbij investeringen in de zin van herstructurering niet rendabel zullen zijn. In Kerkrade kun je aangeven dat de flats uit deze bouwperiode binnen nu en 10-15 jaar tegen de grond gaan. Zouden deze woningen niet in aanmerking kunnen komen voor eventuele toekomstige studentenhuysvesting? Ja, in principe wel, maar we moeten eerst goed weten waaruit de vraag van Duitse kant bestaat, dat hebben we op dit moment niet in beeld. In Kerkrade kennen we eigenlijk drie hoofdgebieden, Kerkrade-Oost (inclusief stadscentrum), Kerkrade-West en Kerkrade-Noord. Kerkrade-West komt ook in aanmerking voor de zogenaamde van der Laan-gelden en fungeert als pilot-project*

voor herstructurering door grote sociaal-economische problemen zoals een hoge werkloosheid, -criminaliteit en veel oude huurwoningen.

V: Met welke instituties (Gemeenten, regioverbanden, provincies, universiteiten) of organisaties werkt u samen om de negatieve effecten van krimp tegen te gaan?

A: In feite is deze vraag al beantwoord in de voorgaande vraag: Door woningen te onttrekken aan de markt via sloop, en het beperken van nieuwbouw in de Gemeenten door eventuele afkoop van planschade. Je moet dit toch iets breder zien dan woningbouwopgaven alleen. Ook het voorzieningenniveau, de leefbaarheid en het aantrekkelijkheidsniveau van een bepaalde stadsdeel of wijk komt terug in de structuurvisie van de Gemeente Kerkrade. Er wordt dus goed nagedacht over een bepaald voorzieningenpakket in wijken waarin bijvoorbeeld veel wordt gesloopt, daar zijn we 10 jaar geleden eigenlijk al mee begonnen. Toen stond in iedere wijk nog een school of sportclub, maar nu worden de afstanden wat groter door de concentratie van voorzieningen in een bepaald deel van het stadsdeel. Dus het strategisch plaats en concentreren van voorzieningen? Ja, en dan vooral focussen op kwaliteit en concentratie inderdaad. Hierdoor verdwijnen ook sommige voorzieningen, dit kan erg gevoelig liggen overigens.

V: Heeft u het idee dat het huidige beleid om de negatieve effecten van krimp in de regio Zuid-Limburg tegen te gaan eerder lokaal of eerder regionaal wordt gecoördineerd. Wat is hierin uw voorkeur?

A: *Eigenlijk hebben we dit ook al besproken, de gemeente kan het alleen niet meer bolwerken en daarom is Parkstad Limburg in het leven geroepen.* Wat ook erg belangrijk is, blijft het toekomstig internationale aspect van de problematiek op de woningmarkt. Dit geldt overigens ook voor de voorzieningen in grensgemeenten. In het grensgebied van Kerkrade en Herzogenrath, dat 95.000 inwoners omvat kunnen voorzieningen tot op een bepaald niveau bijvoorbeeld prima strategisch worden beheerd.

V: Heeft u het idee dat er voldoende wordt samengewerkt tussen de gemeenten via een om zo krimp gecoördineerd aan te pakken? Wat zijn hierin nog verbeterpunten? (Bijv. verbeterpunten a.d.h.v. samenwerking binnen Parkstad Limburg of de drie regioverbanden in Zuid-Limburg?)

A: Vast en zeker, ik krijg vaak de indruk Parkstad Limburg en ook de Provincie Limburg met hun Woonvisie vrij ver afstaan van de praktijk. In deze grensregio is internationale samenwerking juist erg belangrijk, dit vindt tot nu toe niet-of nauwelijks plaats op beleidsniveau. De gemeenten zouden hier in samenwerking met de Provincie een grote rol in kunnen spelen. Hiervoor wil ik binnenkort een afspraak maken met de provincie. Heeft u het idee dat Parkstad Limburg een groot genoeg overlegorgaan is om de negatieve gevolgen van krimp op de woningmarkt in Zuid-Limburg tegen te gaan, of zou dit beter in samenwerking met Maastricht en de Westerlijke Mijnstreek kunnen worden samengevoegd? Ik denk dat je het op een veel hoger niveau moet regelen waarbij vooral over de grens moet worden gekeken, we weten dat Aachen ook te maken krijgt met krimp, weliswaar op langere termijn, dus het gaat overal spelen. Maar je moet wel uitkijken dat je geen krimp krijgt binnen de krimp gemeenten. De gemeenten in Parkstad kijken toch nog te weinig naar de gevolgen van investeringen voor buurgemeenten in de regio, waardoor krimp binnen deze krimpregio een verschijnsel is. Parkstad Limburg heeft op zich de juiste omvang, maar kan nog beter kijken naar de gevolgen van krimp. Bent u dan van mening dat een

overlegorgaan voor heel Zuid-Limburg daadkrachtiger zou zijn? Nee, dat denk ik niet. We zitten nu in de uitvoerfase, waarin eigenlijk pas blijkt hoe moeilijk het is. Het nakomen van afspraken in de politiek is af en toe moeilijk. Op papier is vaak alles goed geregeld, maar je loopt toch tegen knelpunten of uitdagingen aan. *Er zijn een hoop dingen nog niet optimaal maar de samenwerking wordt steeds beter, we lopen hier landelijk in voorop het gebied van krimp op de woningmarkt. De regio of provincie kan uiteindelijk financieel het probleem niet dragen, hier zal de Rijksoverheid moeten inspringen, maar de coördinatie op regionaal niveau en de implementatie op lokaal niveau is op dit moment voldoende geregeld.* Naast overheden zijn ook andere partijen zoals projectontwikkelaars, banken, zorginstellingen, onderwijsinstellingen belangrijk en aan zet. Deze partijen zijn op dit moment terughoudend, ze kijken logischerwijs naar de gemeente en de concurrentie. In hoeverre zijn marktpartijen en maatschappelijke organisatie (Market and Civil Society) betrokken bij het vormen van beleid. Die zijn heel belangrijk, ze worden het opstellen van plannen op ieder niveau betrokken, zelfs gedetailleerd. Ik krijg het idee dat iedere partij er erg verschillend in zit, en qua ervaring hierin sterk verschillen. Dit maakt het erg complex. Is bij het bestrijden van krimp een rol weggelegd voor woningbouwcorporaties? *Ja absoluut, een hele belangrijke.* En op internationaal vlak? Niet perse, de Maastrichtse corporatie Servatius is ooit op het matje geroepen door de toenmalige Staatssecretaris vanwege geplande woningbouw in België. Het is in ieder geval een aandachtspunt, misschien zouden corporaties ook wat meer internationaal kunnen samenwerken, voor zover die corporaties bestaan in België en Duitsland.

V: In welke woningsector (huur/koop, duur/middenklasse/goedkoop) is krimp in de Gemeente Kerkrade en de regio Zuid-Limburg het meest schrijnend?

A: *Eerder in de koopmarkt, want de problemen liggen voornamelijk in de koopsector; De mensen kunnen hun woningen nauwelijks verkopen.* Voornamelijk de ouderen met een verhuishwens, een groot huis en een grote tuin kunnen financieel in de problemen komen door het gebrek aan vraag in de markt naar deze typen van woningen. *De huursector wordt weliswaar getroffen door de krimp, door aanhoudende leegstand, maar hier is altijd wel een mouw aan de passen met de woningbouwcorporaties. Het slopen van (sociale) huurwoningen is relatief ook veel goedkoper dan het slopen van particulier koop-vastgoed, waarin de restwaarden van een woning veel hoger is. Van de 3000 woningen die gesloopt moeten worden tot 2020 om een optimale vraag-aanbod relatie te creëren kunnen de corporaties er 1000 slopen, de Gemeente Kerkrade kan middels planschade-uitkoop de nieuwbouw plannen stoppen via een project van de regio Parkstad om zo nog eens 1000 woningen te voorkomen. Maar voor de overige 1000 particuliere woningen in de Gemeente Kerkrade is geen passende oplossing voorhanden. Die zul je moeten opkopen als gemeente om ze te slopen, dit loopt in de honderden miljoenen.* Ook de openbare ruimte wordt getroffen door de krimp, deze verborgen kosten zijn nog niet eens meegerekend. Er komt dus veel meer bij kijken dan het opkopen en slopen van de woningen alleen. Zou je op voorhand al kunnen concluderen dat de financiering van deze taak niet is weggelegd voor de Gemeente Kerkrade of Parkstad Limburg? *Ja. Ja, hier zal het Rijk iets aan moeten doen. Het totale budget van 45 miljoen van het Rijk en de Provincie Limburg voor Parkstad Limburg is een druppel op de gloeiende plaat van 1.3 miljard euro. Dit is ook nog een voorzichtige berekening.*

Datum: 19-04-2011 13.00h

Locatie: Provinciehuis Maastricht

Contactpersoon: Ton Kleijnen (A.J.A.)

Contactinfo: afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling | cluster Beleid & Processen | Prv. Limburg |
aja.kleijnen@prvlimburg.nl

- Voorstellen met naam, jaar en studie. Ruben Driessen vierdejaars planologie;
- Inleiden scriptie onderwerp, toelichten dat informatie uit primaire bronnen voor dit onderzoek essentieel is voor een betrouwbaar rapport over (internationale) oplossingsrichtingen voor het fenomeen krimp in Zuid-Limburg
- Vragen of het gesprek opgenomen mag worden.

V: Wat is uw volledige naam en welke functie bekleedt u binnen de Provincie Limburg?

A: Mijn naam is Ton Kleijnen en mijn functie is senior beleidsmedewerker bouwen en wonen binnen de afdeling ruimtelijke ontwikkeling van de Provincie Limburg.

V: Hoe zou u het fenomeen krimp definiëren? Op welke gebieden heeft krimp volgens u het meeste invloed? (Woningmarkt, het behoud van kennis en talent, kennisinfrastructuur, werkgelegenheid, etc?)

A: Nou ik vind dat je krimp vanuit de demografische aspecten moet benaderen, en dan hebben we een kwalitatieve en kwantitatieve dimensie. Als het gaat over de bevolkingsontwikkeling gaat als gevolg van lage vruchtbaarheidscijfers en lagere sterftcijfers, zie je niet alleen een afname van de bevolking maar vooral ook een vergrijzing. De leeftijds piramide laat zien dat er eigenlijk te weinig mensen zijn in Zuid-Limburg, hier ligt een opgave. Als je het projecteert op de woningmarkt hebben we een overschot aan woningen, maar het overschot is niet afdoende om de kwalitatieve kant van de demografische veranderingen op te vangen: Kortom het zijn ook nog eens de verkeerde woningen. Ondanks dat je dus teveel woningen hebt moet je ook nog her-ontwikkelen om de juiste woningen te krijgen . Ja, zo heeft de Gemeente Kerkrade een sloopopgave van 3500 woningen maar bouwt door de dubbele vergrijzing toch nieuwe zorgwoningen.

V: Op welke manier heeft u in uw dagelijks werk te maken met het fenomeen krimp op de woningmarkt of huishoudensuitdunning en het zoeken van oplossingen naar de negatieve effecten hiervan?

A: We hebben te maken met krimp als een buitengewoon bestuurlijk aandachtspunt, er zit ook een tijdbom in het verhaal en die tikt. De marktverhoudingen zijn verstoord, alles werkt op basis van vraag en aanbod. En we moeten nu van een aanbodgerichte woningmarkt naar een vraaggerichte woningmarkt, maar de laatste jaren krijgt dat echt een duw in de rug om dat ook daadwerkelijk te doen. Ik gaf net al aan dat we door de demografische ontwikkeling in combinatie met de veranderingen in de huishoudenssamenstellingen en de aard van de woningvraag met een behoorlijke opgave te maken hebben. Dat betekent dat je heel nadrukkelijk je woningbouwprogramma's moet samenstellen. Volkshuisvesting is primair een gemeentelijke taak . De provincie heeft hier de laatste jaren steeds meer afstand in genomen, maar je ziet dus nu dat het ook bij gemeenten nadrukkelijk een vraag is dat de provincie hier weer een rol in neemt. Dit wordt ook onderschreven door het rapport Deetman dat onlangs, 18 februari, is uitgegeven. Deze vraag van de gemeente en dit rapport geven aan de woningmarkt zich niet beperkt tot gemeentegrenzen of regio's, maar dat het elkaar beïnvloedt.

V: Is er bij de regionale coördinatie van het woningbouwprogramma in Zuid-Limburg een rol weggelegd voor de Provincie, naast of in samenwerking met de drie bestaande regioverbanden Parkstad, Maastricht en de Westerlijke Mijnstreek?

A: Ja, zeer nadrukkelijk wel. Maar we zitten nu in een iteratief proces waarin we stap voor stap zetten. We hebben nu bijvoorbeeld vanuit de provincie de regionale woonvisie neergelegd waarin we ook nuances in deelgebieden hebben aangebracht omdat vanuit er vanuit de demografische ontwikkeling er belangrijke tempoverschillen zijn. Dus dat betekent dat je dus ook verschillend beleid moet voeren en de aansturing heel anders is. Met name in het Zuiden is de krimp heel manifest, bijvoorbeeld in Parkstad zien we dat de krimp al gezorgd heeft voor een behoorlijke leegstand. Bij Maastricht en Sittard manifesteert zich in mindere mate, maar het beleid moet voorkomen dat de problematiek zich ontwikkelt tot hetzelfde niveau als Parkstad. Dit heeft ook met een proces van bewustwording van krimp door de lokale bestuurders en overheden, zeker die gemeenten die zich door de arbeidsmigranten aan de werkelijke gevolgen van krimp onttrekken. Het is zaak dus tijdig te anticiperen door het woningbouwprogramma realistisch op te zetten en met name een duidelijke kwalitatieve slag te maken. De woningbouwprogramma's zijn vaak niet realistisch, er wordt teveel gefocusseerd op winst terwijl niet rekening wordt gehouden met afschrijfwaarden en sloopopgaven in de toekomst. Dit beperkt zich niet alleen tot de woningbouw maar ook tot de totale infrastructuur van een wijk, inclusief voorzieningen, waar dus opgaves liggen. In die zin geven wij met name aan de regio's aan waarin dus sprake is van anticipeerbeleid: Probeer de schaarse woonstroom strategisch en slim in te zetten. In hoeverre is er sprake van een kennis-hiaat door de Provincie Limburg van de lokale woonmarkten of de lokale situering? Zouden deze plannen niet juist moeten worden opgezet in samenwerking met gemeenten en regio's? We willen het absoluut niet top-down doen. Het was al lang duidelijk dat het roer om moest in het woningbouwverhaal en dat er realistisch plannen moesten komen die aansluiten bij de wensen van de woningmarkt en de werkelijkheid. In het kader van het POL (provinciaal verstedelijk plan Limburg) en de aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsontwikkeling dat de provincie hier een stevige rol in moest nemen. Dit kwam ook naar voren uit de wensen van regio's en gemeenten omdat stedelijke voorzieningen uitholden en de woningmarkt niet in balans was. De provincie heeft de Commissie Deetman aangesteld, hun adviezen liegen er niet om. Wonen beperkt zich niet tot het wonen sec, maar heeft ook te maken met onderwijs, bereikbaarheid en de arbeidsmarkt. Er moet nu een vertaling komen van de commissie Deetman in het regionale en lokale beleid. Als vervolg op het advies van de commissie is er in Zuid-Limburg een zogenaamde task-force opgezet waarin werkgroepen economie en wonen die de vertaalslag naar operationalisatie van de adviezen van de commissie moet maken. De provinciale woonvisie moet als een dynamisch kader worden gezien waarin ruimte wordt gelaten voor bottom-up initiatieven, maar waarbij monitoring (dus het vinger aan de pols houden bij ontwikkelingen) centraal staat. Er wordt dus ruimte gelaten voor eigen invulling van de krimpopgave terwijl er sturing plaatsvindt door de Provincie, dit doen we door het sluiten van bestuursconvenanten met andere overheden. De provincie vervult dus in de toekomst een echte complementaire rol in de keten Rijk-Provincie-Regio-Gemeente en kan een samenbindende factor zijn tussen overheid en marktpartijen en vooral ook corporaties die een groot deel van de opgave voor hun rekening nemen.

Joris van den Berg – Stedelijk Planoloog – afdeling bureau Midden-West IS bureau (houdt zich bezig met alle plannen in het stedelijk en landelijk gebied)

Demografie en regionaal overleg West-Brabant

1. V: In een groot aantal gemeenten in West-Brabant en een aantal gemeenten in Zuidoost-Brabant wordt na 2018 een daling van de bevolking verwacht. Daarnaast zien we door ontgroening en vergrijzing een veranderende bevolkingssamenstelling. In hoeverre is de Provincie Noord-Brabant actief bezig met de sturing van deze ontwikkeling?

A: Weinig sturing, want krimp is een afgeleide van de bevolkingssamenstelling. Met name landelijke gemeenten hebben duurdere woningen neergezet die weer vooral oudere mensen aantrekt i.p.v. jongeren. De enige sturing die de provincie heeft is het migratiesaldo op 0 zetten, qua prognoses, waardoor er minder bevolkingsbehoefte aan een gemeente wordt toegerekend dan aan steden. In steden zie je ook dat er een andere huishoudingssamenstelling is, die minder omvangrijk is dan in landelijke gebieden (meer gezinnen en in steden meer 1 persoonshuishoudingen). Opvangen toekomstige groei in steden en landelijke gemeenten volgen een natuurlijke bevolkingsgroei, verder monitoren we de boel en geven we dat aan de gemeenten mee.

2. V: In welke mate houdt de Prov. Noord Brabant rekening met het thema krimp in de provinciale structuurvisie?

A: Weinig, alleen wat er hierboven al is verteld. Je ziet dat er verschil zit tussen verschillende gemeentes tussen groei en krimp. Verschillen zullen steeds meer toenemen.

3. V: Worden er in de structuurvisie ook actief bouwcontingenten afgegeven aan gemeenten?

A: Voorheen heeft de provincie met contingenten gewerkt (1x in de 3 jaar), en daarbij werd gekeken naar de verschillende gemeenten hoe die in elkaar staken en wat de additionele behoefte zou moeten zijn op basis van werkgelegenheid en een aantal andere factoren, en gaven wij per regio of gemeente contingenten af. Tegenwoordig werkt de provincie Noord-Brabant niet meer met contingenten, maar is het aan het regionale overleg van gemeenten om daar op een regionale wijze vorm aan te geven. De prognose van de provincie is de enige sturing die de provincie Noord-Brabant geeft. Als de regionale overleggen er samen niet kunnen zorgen voor een goeie vertaling van de woningbehoefte die vanuit de prognoses kunnen worden afgeleid, kan de provincie ingrijpen. Maar het is aan de bestuurder om hier een goeie keuze in te maken.

4. V: Er zijn verschillende vormen van regionaal overleg in de Prov. Noord-Brabant. Wat is de rol van de Prov. NB in deze overleggen? In hoeverre zou de Prov. hier een sturende rol in moeten innemen?

A: De rol van de provincie NB is naast het geven van prognoses ook op basis van monitoring het geven van een realistisch beeld over de verwachtingen die een gemeente kan hebben. Het doel is om realistische regionale afspraken tussen gemeente te maken. Gemeenten spreken nog vaak van contingenten. Maar het is eigenlijk de bedoeling om de regio de verantwoordelijkheid te laten nemen. Gemeenten krijgen hierin steeds meer ruimte, maar dat is volgens de provincie niet zo verstandig. Dit leidt vaak tot onrealistische aantallen wat leidt tot concurrentie. Dus de provincie probeert dit beter te monitoren. De verordening ruimte stelt regels vast in de verordening ruimte. Daarin staat waarin regionale afspraken aan moeten voldoen, maar de afspraken zelf staan daar niet in. Hierin staat de rol die gemeenten, regio en provincie hebben ten opzichte van elkaar. Zo organiseert de provincie 2 keer per jaar een regionaal overleg om afstemming te zoeken tussen gemeenten en mee te nemen in actuele ontwikkelingen.

Grond, herbestemming en nieuwbouw

1. V: Veel gemeenten hebben grote grondportefeuilles die hoogstwaarschijnlijk niet bebouwd zullen worden. In hoeverre signaleert de prov. NB dit probleem?

A: Noord-Provincie erkent het probleem; financieel en contractueel probleem van gemeenten (met ontwikkelaars die eigen grondposities hebben). Uitgangspunt van beleid is zorgvuldig ruimtegebruik, waar moet worden gekeken welke locaties als eerst zouden moeten worden ontwikkeld en welke gereserveerd zouden moeten worden, waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat. Maar de (bestuurlijke) realiteit is vaak anders. Complexer. Waarbij gemeenten vaak aangeven dat er afspraken zijn gemaakt over inbreidingslocaties die niet altijd in de grondportefeuilles van gemeenten zitten maar van andere partijen zijn en dat als deze niet worden ontwikkeld dat er dan toch moeten worden gekeken naar uitbreidingslocaties. Het is vaak lastig te achterhalen hoe dit nou precies zit en wat gemeenten nou werkelijk beogen en kunnen ontwikkelen. Feit is wel dat de actieve grondpolitiek de laatste jaren de gemeente geen windeieren heeft gelegd en vaak wel 20% van de begroting is gebaseerd op basis van het realiseren nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen op uitleglocaties en in slechte tijden zit de gemeente financieel in een strop en dat drukt wel op de regionale samenwerking en afspraken.

Afschrijftijd van 10 jaar

De provincie is ook met een onderzoek bezig met de financiële gezondheid van gemeenten. Een fors aantal gemeenten hebben veel af moeten schrijven (Tilburg, Breda) en dat komt doordat sommige gemeenten zo actief zijn geweest in de grondpolitiek dat de gemeenten gronden voor landbouwwaarden hebben aangekocht, daarna de gronden voor woningbouwwaarden in de boeken hebben gezet en die waarde alweer hebben uitgegeven. Nu kan dat niet meer, door allemaal boekhoudingsregels vanuit het Rijk.

2. V: Veel gemeenten geven voorkeur aan het bebouwen van eigen gronden boven het herbestemmen en bebouwen van particuliere gronden/kavels. Dit draagt vaak niet structureel bij aan het herstellen van de balans in de markt. In hoeverre signaleert de prov. NB dit fenomeen?

A: Als gemeenten plannen hebben of bouwtitels hebben dan wordt het in de eigen gronden gestopt boven particulieren gronden terwijl ze daar juist sturing op hebben. Maar dan zien ze liever het eigen belang preferen boven het belang van de marktsector. Ik kan specifiek niet iets noemen in Noord-Brabant, maar ik weet zeker dat het een rol speelt.

3. V: Zou grootschalige sloop en herstructurering provinciaal gecoördineerd en gefinancierd moeten worden?

A: De provincie ziet alleen zichzelf alleen als rol om dit in beeld te brengen voor gemeenten en in regionale overleggen gemeenten een spiegel proberen voor te houden welke opgaven eraan zitten te komen. De provincie weet dat er veel te weinig wordt gesloopt en de provincie NB probeert in regionale overleggen het gesprek voeding te geven dat als je het uitstelt dat het strakst bijna onbetaalbaar wordt, je zou het juist moeten combineren met nieuwbouwprojecten zodat het betaalbaar blijft. In Nederland zal sowieso de omslag moeten maken dat gebiedsontwikkeling geld gaat kosten in plaats van dat het alleen geld genereert en dat herstructurering noodzakelijk is om de kwaliteit van je huidige woningvoorraad hoog te houden. Maar gemeenten zijn er of nog niet helemaal bewust van dat dit een gemeentelijk probleem is of dat ze daar onvoldoende sturingsmogelijkheden/ middelen hebben om dit probleem op te pakken. Vaak gaat het om particulier woningbezit, waar moeilijk sturing op te geven is. Dit hoeft niet altijd gesloopt te worden, maar kan ook worden verbeterd ten aanzien van duurzaamheid, energiezuinigheid en levensloopbestendigheid. De rol en mogelijkheden van de provincie om hierin in te springen is ook niet duidelijk, vooral omdat er financieel ook geen mogelijkheden zijn.

Meebewegen met krimp en nieuwe initiatieven

1. V: Heeft u het idee dat de provincie NB de krimp probeert te bestrijden, of zou u het beleid omschrijven als 'meebewegen met krimp'?

A: Krimp is niet te bestrijden, krimp kan je alleen begeleiden. Hoe je verstandig met je middelen, financieel en bestuurlijk omgaat. En ook hoe je verstandig met je woningvoorraad voor de toekomst omgaat. En door met woningen de mensen van je buurman weghalen, dat is niet verstandig.

2. V: Wordt er binnen de provincie NB gebruik gemaakt van Ruimte voor Ruimte of soortgelijke regelingen?

A: De provincie kijkt meer naar landelijk gebied dan stedelijke herstructureringsopgave is meer aan gemeenten. Maar ik ben ervan overtuigd dat die sloop en herstructureringsopgave steeds belangrijker wordt in de regionale discussie. Er is nog geen grotere noodzaak.

3. V: Staat de provincie NB open voor creatieve initiatieven om met krimp om te gaan? (noem plan om waardestijging van particulier eigendom af te roamen en in te zetten voor verbetering ruimtelijke kwaliteit)

A: Moeilijk vraagstuk om nu al een uitspraak over te doen. Dit wordt wel aangemoedigd, maar hoe de rol van de provincie hierin kan zijn is nog niet duidelijk.

4. V: In hoeverre is de provincie NB bereid om met PPS-constructies of overleg tussen woningcorporaties, particulieren en gemeente gronden te herbestemmen, mits er wordt afgedragen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit (sloop/herstructureringsfonds, groen/sociaal-fonds)?

A: Er is al een trend te zien dat gemeenten tegenwoordig meer aan de markt over laten, zodat ze zelf minder risico lopen. Er moet veel meer geluisterd worden naar de consument, die eisen heeft op wat hij koopt, om daar zijn eigen invulling te willen geven. Daar zijn verschillende concepten die meer invulling hierin geven. Een voorbeeld is het woon-match programma, die aansluiting geeft op kleinschaligere ontwikkelingen. Het is meer aan de regio om meer invulling te geven aan creatieve concepten te zorgen voor betaalbare herstructureringsopgaven en provincie wil zo min mogelijk vast leggen in de regionale verordening. Grootschalige plannen zijn niet meer de toekomst, maar juist kleinschalige, flexibele en differentiatie in de plannen. Steeds meer aansluiten van de actuele marktvraag. En we moeten onderkennen dat de overheid niet alle sturing kan geven, het moet ook vanuit de markt komen.

Datum:07-06-2012 14.00h | Contactpersoon: Edgar Bon | Gemeente Zundert

Voorstellen: Naam, studie, onderzoeksopdracht. Inleiding geven in onderwerp met hand-out van statistische gegevens Zundert(zie bijlage).

Demografie en regionaal overleg Zundert

5. V: In de regionale woonvisie Zundert 2010-2014 wordt op korte termijn een kleine stijging van het aantal inwoners verwacht. Daarnaast zien we door ontgroening en vergrijzing een

veranderende bevolkingssamenstelling. Hoe vertaalt zich dit in de woningbouwopgave van de gemeente Zundert?

A: Woonvisie is gebaseerd op gegevens uit 2009. Inmiddels is het 2012 en weten we dat die kleine stijging feitelijk veroorzaakt is door de positieve arbeidsmigratie. Inmiddels heeft zoals jullie weten GS de nieuwe bevolkingsbehoefteprognoses vastgesteld (zie site Provincie Noord Brabant). Daaruit blijkt dat voor periode 2012-2022 het aantal inwoners zal dalen echter het aantal huishoudens, voornamelijk 1 en tweepersoons, zal toenemen. Dit heeft o.a. te maken met de vergrijzing, toenemend aantal echtscheidingen, individualisering van de maatschappij etc. etc. In de woningbouwopgave is dit vertaald naar een groter percentage huurwoningen, specifiek senioren en starters, groter aandeel goedkope koop (max. 186.000 VON) en toenemend aantal verzorgingstehuis plaatsen.

6. Neemt de gemeente Zundertdeel aan het regionaal overleg West-Brabant? Wat is hierbij de inbreng van de gemeente Zundert?

A: RWB bestaat uit 19 gemeenten waarvan Zundert er 1 is. Inbreng van de gemeente Zundert is enerzijds (lokale) kennis van de gemeente Zundert, anderzijds proberen we op regionaal nivo het regionale woningbouwprogramma zowel kwantitatief als kwalitatief af te stemmen. Uiteraard is de ruimtelijke component (RO) hierbij betrokken.

7. V: Welke factoren spelen een rol bij het toewijzen van woningcontingenten in het regionaal overleg West-Brabant? Welke rol heeft de provincie hierin?

A: De Provincie faciliteert gemeenten met actuele bevolkingsprognoses en stuurt de regio aan op het afstemmen van het regionale contingent binnen de prognose-cijfers. Politiek en afspraken uit het verleden spelen hierin (helaas) een grote rol.

8. V: Worden sociale/groenvoorzieningen op regionaal niveau besloten? Zo nee, wordt dit in de toekomst nog verwacht?

A: Dit is nu nog lokaal (per gemeente) echter de verwachting is dat dit tzt ook zal worden opgeschaald naar regionaal niveau. In de Verordening Ruimte wordt daar nu eigenlijk al op voorgesorteerd.

Grond, herbestemming en nieuwbouw

4. V: Heeft de gemeente Zundert een grote grondportefeuille? Zo ja, is het realistisch om te veronderstellen dat deze portefeuille in de toekomst wordt bebouwd?

A: Nee, gemeente Zundert heeft gelukkig weinig grondposities.

5. V: In hoeverre geeft de gemeente Zundert de voorkeur aan het herbestemmen en/of verbouwen van gronden uit eigen bezit? (Bijvoorbeeld als een particuliere grondeigenaar een verzoek tot bestemmingsplanwijziging indient?)

A: Gemeente Zundert is afhankelijk van particuliere grondeigenaren. Gelukkig zijn dit in Zundert vaak professionele partijen (corporaties, ontwikkelaars). Daarnaast heeft de gemeente Zundert haar bestemmingsplannen geconserveerd geactualiseerd wat er eigenlijk op neerkomt dat de bestaande situatie is vastgelegd. Voor nagenoeg alle initiatieven is dus een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

6. V: Worden er binnen de gemeente Zundert bouwplannen van particuliere eigenaren afgewezen door krimp of demografische veranderingen? Zo ja, is dit het geval omdat de gemeente Zundert eerst probeert aan haar eigen bouwopgave te voldoen?

A: Heel recent heeft het college van B&W het woningbouwprogramma per kern 2012-2022 vastgesteld. Hierop staan alle ontwikkellocaties voor de komende 10 jaar. Ontwikkelen op locaties die niet op deze lijst staan kan alleen met een collegebesluit en indien daar vanuit stedenbouw, volkshuisvesting aanleiding voor is. Het is dus heel beperkt mogelijk en met enige regelmaat krijgen particulieren dan ook een afwijzing.

7. V: Is deze situatie ontstaan door afspraken of contracten met projectontwikkelaars in het verleden?

A: Ja en Nee. Enerzijds (ja) doordat ontwikkelaars de gronden in eigendom hebben en we als gemeente afhankelijk zijn van hen. Anderzijds (nee) betreft het de uitwerking van Structuurvisies en het voeren van een goede ruimtelijke ordening.

Herstructurering en sloop

1. V: Zijn er binnen de gemeente Zundert grote herstructureringsopgaven? Zo ja, om wat voor woningtypen gaat het (sociale corporatiewoningen, particulier marktoverschot/mismatch vraag en aanbod)?

A: Ja, dit betreft een totale revitalisering van het centrum van Zundert. Hiervoor heeft de raad een centrumvisie vastgesteld. Vaak betreft het sloop/nieuwbouw van bedrijfspanden al dan niet met bovenliggende appartementen in het centrum. Het grootschalig slopen van woningbouw, zoals in de grote steden (Vogelaarswijken) is gelukkig in Zundert niet aan de orde.

2. V: Zijn er binnen de gemeente Zundert slooppogaven? Zo ja, om wat voor woningtypen gaat het (sociale corporatiewoningen, particulier marktoverschot/mismatch vraag en aanbod)? Over welke omvang hebben we het t.a.v. de totale voorraad?

A: Nee, gemiddeld worden er in Zundert 5 woningen per jaar gesloopt.

Meebewegen met krimp en nieuwe initiatieven

5. V: Heeft u het idee dat de gemeente Zundert de krimp probeert te bestrijden, of zou u het beleid omschrijven als 'meebewegen met krimp'?

A: Accepteren, meebewegen en vooral kansen creëren en pakken om een zeer gevarieerd woningaanbod te realiseren. Immers in tijden van economische crisis en krimp worden ontwikkelaars gedwongen creatief om te gaan met projectontwikkeling. Vaak ontstaat hierdoor kwalitatief betere plannen die beter in de markt liggen. De goede worden beloond en de minder goede haken af.

6. V: Wordt er binnen de gemeente Zundert gebruik gemaakt van Ruimte voor Ruimte of soortgelijke regelingen? (Zoals Landgoederen of andere vormen van herverkaveling)

A: Mondjesmaat

7. V: Staat de gemeente Zundert open voor creatieve initiatieven om met krimp om te gaan? (Een creatief idee van eigen hand: Particuliere grondeigenaren tegenmoed komen bij het herbestemmen van hun agrarische gronden naar 'woonfunctie' en een gedeelte van de waardevermindering van de grond storten in een algemeen fonds van waaruit sociale/groen voorzieningen in de regio kunnen worden onderhouden en/of overtollig corporatiebezit kan worden gesloopt)

A: Leuk idee echter is dit in strijd met het provinciale beleid. Immers daar is destijds de Ruimte voor Ruimte regeling voor uitgevonden. Daarnaast ligt het politiek erg gevoelig om lokaal gegenereerd geld regionaal in te zetten.

8. V: In hoeverre is de gemeente Zundert bereid om met PPS-constructies of overleg tussen woningcorporaties, particulieren en gemeente gronden te herbestemmen, mits er wordt afgedragen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit (sloop/herstructureringsfonds, groen/sociaal-fonds)?

A: De gemeente Zundert heeft een nota-bovenwijks vastgesteld. Overigens als 1 van de weinige gemeenten in west-brabant. In intentie-overeenkomsten en anterieure overeenkomsten maken wij afspraken met ontwikkelaars over de plankosten (ambtelijke uren) en de bovenwijkse kosten. Het bovenwijks geld wordt onder andere ingezet om de Molenstraat (centrum van Zundert) opnieuw in te richten.

Datum: 08-06-2012 11.00h | Contactpersoon: Brigitte Broijl | Gemeente Bergen op Zoom | Stads Kantoor Jacob Obrechtlaan 4

Voorstellen: Naam, studie, onderzoeksopdracht. Inleiding geven in onderwerp met hand-out van statistische gegevens uit de woonvisie Bergen op Zoom (zie bijlage).

Demografie en regionaal overleg Bergen op Zoom (werkgroep Wonen West)

9. V: In de gemeente Bergen op Zoom wordt op korte termijn een kleine daling van het aantal inwoners verwacht. Daarnaast zien we door ontgroening en vergrijzing een veranderende bevolkingssamenstelling. Hoe vertaalt zich dit in de woningbouwopgave van de gemeente Bergen op Zoom?

A: Binnen de gemeente hebben we meerder afdelingen. We proberen de prognoses van de provincie te volgen en daar hebben we ons beleidsplan Wonen op gemaakt. Omdat veel van deze prognoses uit 'goede' tijden stammen hebben we ook onze eigen ervaringen uiteengezet tegen de prognoses van de provincie. Veel plannen zijn sinds de crisis in 2008 tot stagnatie gekomen. Enerzijds moeten we bijbouwen om aan de behoefte te voldoen. Tegelijkertijd moeten we binnen de gemeente en tussen andere gemeentes afspraken maken om te zorgen dat de totalen omlaag gaan op de lange termijn. We bouwen nu teveel, dat brengt risico's met zich mee. Dit geeft risico's voor de leefbaarheid maar ook voor ons grondbedrijf. Stel dat je ruimte hebt om 10 woningen te bouwen. Op locatie A wil je er 10 bouwen en op locatie B kan je er ook 10 bouwen. Daardoor komen er geen nieuwe plannen van de grond. We hebben in het verleden gronden aangekocht en zitten daardoor in een krappe financiële positie. Op lange termijn moeten we hier keuzes in maken om rente's laag te houden.

Met vergrijzing en ontgroening houden we in onze bestaande voorraad rekening met de toekomst. Daarin spelen nultrede-woningen en zorgwoningen een grote rol. In de bestaande voorraad moeten er ook 'omvormingen' plaatsvinden. V: Dit is eigenlijk een transitie naar een vraaggestuurde woningmarkt? A: Ja, dat aanbodgestuurde werkte heel lang in Nederland. Mensen gingen er toch wel wonen, kijk maar naar de Vinexwijken langs de Leidscherijn. De tijden zijn aan het veranderen. We zoeken meer het kleinschalig op. De risico's voor grote projecten zijn ook te groot.

10. Neemt de gemeente Bergen op Zoom deel aan het regionaal overleg West-Brabant? Wat is hierbij de inbreng van de gemeente Bergen op Zoom? Wat is hierin uw rol?

A: Het regionale overleg op wonen gericht is een groep die zich richt op het uitwisselen van informatie. We proberen ook tot afstemming te komen. We zien dat we op dit moment met met z'n allen teveel bouwen. Zeker gelet op de prognoses. De prognose blijft een richtlijn, maar dit moeten we als uitgangspunt nemen. Sommige gemeenten denken het 'te vele' bouwen nog te kunnen volhouden maar we moeten hier met elkaar tot afspraken komen. Enerzijds kwantitatief, we geven hierin naar de markt een signaal af dat we minder willen realiseren en dat we plannen in de ijskast zetten. Als overheid heb je natuurlijk een bepaalde taak om hier een schaarste in te creëren. Er zal echter geen ontwikkelaar zijn die zijn plannen laat vallen. De overheid heeft hier de planologische middelen voor. In deze regio zien we dat de 'sense of urgency' verschilt per gemeente. Sommige gemeentes verwachten nog veel van hun werkgelegenheid en hun bedrijventerreinen. Ze baseren zich hier op afspraken uit het verleden met de provincie. Gemeenten met meer dorpen zien het voorzieningenniveau kelderen. Ze proberen hier vaak de krimp te bestrijden om bij te bouwen om voldoende draagvlak te creëren om die voorzieningen te behouden. Vanuit mijn vakachtergrond lijkt het mij verstandig om het

bijbouwen vooral in de steden te doen. De dorpen moeten aantrekkelijk worden gemaakt als echte 'woondorpen' en de dorpen moeten niet ongebreideld uitbreiden en hun karakter verliezen en daarmee hun aantrekkelijkheid. Volgens mij ga je het niet voor elkaar krijgen om voorzieningen te behouden als het straks echt gaat krimpen. Het is ook een politiek spel. Lokale bestuurders en bewoners zien hun gemeente afglijden qua voorzieningen, terwijl buitenstaanders daar geen kijk op hebben. Als je hier zou vestigen kan je prima te voorzieningen van de stad gebruiken, dit is een nieuwe manier van denken. V: Welke gemeenten in deze regio proberen de krimp te bestrijden? A: Moerdijk, zij geven heel duidelijk aan dat ze de voorzieningen in de dorpen in stand willen houden. Steenbergen ook. Voor ons is het ook soms lastig. Wij hebben een dorp 'Lepelstraat', het stelt eigenlijk niks voor hoor qua bewonersaantallen. Hier zien we ook voorzieningen wegtrekken. We hebben hier bijgebouwd, maar deze woningen verkopen niet. Dat is niet de oplossing. We kunnen beter onze stedelijke kernen sterker maken.

11. V: Welke factoren spelen een rol bij het toewijzen van woningcontingenten in het regionaal overleg West-Brabant? Welke rol heeft de provincie hierin? Wat merkt de gemeente Bergen op Zoom hier concreet van?

A: Deze worden lokaal (gemeentelijk) toegewezen. We kijken lokaal waar behoefte voor is op basis van prognoses. In betere tijden waren dit flinke plannen. De regio staat hier eigenlijk volledig los van. De verhuisbewegingen zijn 70% binnen buurgemeenten. Wij hebben verhuisbewegingen met Tholen, Steenbergen en Woensdrecht, maar daar houdt het op. De mensen uit Roosendaal zullen niet snel in Bergen op Zoom gaan worden. Gemeentes hebben in het verleden zelfstandig hun woonprogramma bepaald. In deze crisis moeten we eigenlijk wel gaan afstemmen. Dit zijn we eigenlijk niet gewend. Bestuurders zijn op basis van gebied electoraal gekozen. Er staat immers een grens om de gemeente heeft. Eigenlijk zouden we moeten redeneren dat we 1 grote gemeente zijn om te kijken waar we het beste kunnen bouwen en waar we het meeste verdienen. Op dit moment redt iedereen zijn eigen 'hachie'. De provincie heeft in het verleden altijd goedkeuring gegeven voor bestemmingsplannen. De provincie heeft 'overview' over de gemeenten. De provincie zou eigenlijk moeten scheidsrechteren in de regio. De provincie NB vindt dit lastig. Een aantal jaar geleden was er nog geen 'sense of urgency' in de regio. Toen zei de provincie dat als we er onderling als regio echt niet uitkwamen, dat ze in zouden grijpen. Maar in de tussentijd is er nog steeds niet ingegrepen. Onlangs is er in Halderbergen toch wel een plan van 250 woningen geweigerd. Ze kunnen eigenlijk alleen iets doen op basis van een juridisch traject.

Voor het ROO zijn we verplicht om ieder jaar regionale woonafspraken te maken. De afgelopen periode hebben we besteed aan het maken van die afspraken. Iedereen zou eigenlijk terug moeten naar de prognose. Sommige gemeentes hebben hier politieke tijd voor nodig en er zitten vaak financiële consequenties aan vast. Qua afspraken zijn we eigenlijk nog op het punt van drie jaar geleden. We hebben nu voorgesteld om in te stemmen met de regionale prognose van de provincie NB. We hebben ook voorgesteld om bij elkaar de 'vinger aan de pols' te houden. Gemeenten hoeven niet officieel verantwoording af te leggen aan de regio. V: Heeft het regionaal overleg dan alleen een adviserende rol? A: Het regionaal overleg heeft wel echt

tot doel om echt afspraken te maken. Op dit moment zijn die afspraken nog wat slap. Gemeenten hoeven zich te verantwoorden als ze zich niet aan de afspraken houden. We proberen een schaarste te creëren maar hebben ook andere thema's. Een hiervan zijn arbeidsmigranten waar we goede huisvesting voor moeten vinden. Dit willen we graag samen oppakken. Het gaat verder dan alleen kwantitatieve afspraken. We willen ook kwalitatieve overeenstemming bereiken.

12. V: Worden sociale/groenvoorzieningen op regionaal niveau besloten?

A: Nee. De krimp speelt in de regio West-Brabant. Er is een tak binnen het huis van de regio actief die zich breed richt op de gevolgen van krimp voor scholing.

Grond, herbestemming en nieuwbouw

8. V: Heeft de gemeente Bergen op Zoom een grote grondportefeuille? Zo ja, is het realistisch om te veronderstellen dat deze portefeuille in de toekomst wordt bebouwd?

A: Die hadden we wel, maar inmiddels is die kleiner. We voerden in het verleden actief grondbeleid. Dit ging goed tot de crisis. Op dit moment worden we voorzichtiger. We zijn nog geen art. 12 – gemeente; we zijn nog niet failliet. In het verleden was actief grondbeleid een melkkoe om andere projecten te financieren. V: Is de grondportefeuille afgeschreven of bebouwd? A: Het ligt aan het type afspraken. Sommige kavels zijn niet verkocht aan ontwikkelaars. Er komen dus geen inkomsten binnen maar betalen wel rente op gronden. In het verleden maakten we gronden al schoon, bouw – en woonrijp, maar op dit moment doen we dat niet op voorhand. V: Zijn er nog gronden die klaar zijn om uitgegeven te worden? A: Ja, dat wel. We zien natuurlijk dat we eerst onze eigen gronden ontwikkelen.

9. V: In hoeverre geeft de gemeente Bergen op Zoom de voorkeur aan het herbestemmen en/of verbouwen van gronden uit eigen bezit? (Bijvoorbeeld als een particuliere grondeigenaar een verzoek tot bestemmingsplanwijziging indient?)

A: Als het 1 woning is dan kan het wel. Maar als het meerdere woningen zijn, bijvoorbeeld 10, dan doen we het liever niet. We willen eerst eigen gronden ontwikkelen. We hebben op dit moment geen restcapaciteit en planmogelijkheden meer dus onze insteek is nu “Nee, tenzij..”. Die ‘tenzij’ zou een onleefbare situatie in de binnenstad kunnen zijn. De tenzij zou ook kunnen zijn dat er andere woningen uit plannen kunnen worden weggestreept.

10. V: Worden er binnen de gemeente Bergen op Zoom bouwplannen van particuliere eigenaren afgewezen door krimp of demografische veranderingen? Zo ja, is dit het geval omdat de gemeente Bergen op Zoom eerst probeert aan haar eigen bouwopgave te voldoen?

A: Ja, dat is precies de reden. We bouwen al veel, gelet op de ontwikkelingen, dat moet eigenlijk al omlaag dus er is geen ruimte.

11. V: Is deze situatie ontstaan door afspraken of contracten met projectontwikkelaars in het verleden?

A: Ja. Daar zijn er best wel wat van. We hebben verschillende soorten projecten. Een groot project is de Scheldeveste. Dit plan bleek niet haalbaar. We willen dit project nu opnieuw ontwikkelen. We hebben al veel investeringen gedaan, zoals bodemsanering. Op dit moment zijn er al 50-60 mio aan investeringen gedaan. We gaan de gronden uit in kleinere stukjes verkopen. In onze binnenstedelijke herstructureringsprojecten hebben we ook een voorbeeld. Hier zat een corporatie in en een ontwikkelaar. De ontwikkelaar wilde door de crisis niet meer door. We hebben het kleinschaliger gemaakt en haalbaarder. Dit heeft 2 jaar geduurd.

Herstructurering en sloop

3. V: Zijn er binnen de gemeente Bergen op Zoom grote herstructureringsopgaven? Zo ja, om wat voor woningtypen gaat het (sociale corporatiewoningen, particulier marktoverschot/mismatch vraag en aanbod)?

A: In Bergen op Zoom hebben we vier wijken. De eerste wijk is 20 jaar geleden gestart, alleen op fysiek gebied. Op sociaal gebied bleek er echter niets verbeterd. De laatste wijk is een combinatie van een fysieke en sociale verandering. V: Is dat vooral corporatiebezit of zijn dit ook particuliere huizen? A: Beiden. In de herstructureringswijken bestond het risico voornamelijk dat de leefbaarheid achteruit holde. In een ander project zijn er andere problemen: Criminaliteit, opleidingsniveau en lage gezondheid. Deze wijk heeft ook veel huurwoningen van de corporatie. We spelen in op de krimp door minder terug te bouwen in die wijken. Hoge flats worden niet teruggeplaatst maar vervangen door groen bijvoorbeeld. V: Is krimp een ruimtelijke kwaliteitsprobleem? Bijvoorbeeld bij leegstand? A: Ja, bij leegstand wel. Maar het kan ook kansen bieden. De grootste opgave ligt bij wie het gaat betalen. We hebben op dit moment nog geen leegstand maar we proberen in te spelen op de situatie.

4. V: Zijn er binnen de gemeente Bergen op Zoom slooppogaven? Zo ja, om wat voor woningtypen gaat het (sociale corporatiewoningen, particulier marktoverschot/mismatch vraag en aanbod)? Over welke omvang hebben we het t.a.v. de totale voorraad?
- A: We hebben 800 woningen als 'sloop' staan. Maar hier komt ook wel wat voor terug hoor. Van de 3200-3800 woningen die we op bouwplan hebben staan kan hier iets voor terugkomen.

Meebewegen met krimp en nieuwe initiatieven

9. V: Heeft u het idee dat de gemeente Bergen op Zoom de krimp probeert te bestrijden, of zou u het beleid omschrijven als 'meebewegen met krimp'?

A: Duidelijk meebewegen met krimp. We hebben hier juist voor gekozen. Ook nu ligt er een opgave voor de vergrijzing. Zo zijn we met de grootste zorgaanbieder in de regio in gesprekken gevoerd hoe de woningvoorraad hier het beste op kan worden aangepast. V: En de grootste vraagstukken hier zijn het van 'aanbod naar vraag gestuurd' en hoe de woningen hier op kunnen worden aangepast kunnen worden. A: Ja, we spelen in de op de vergrijzing en proberen op de vraag van de consument in te spelen. We kunnen een hoop in onze nieuwbouw verwerken. In de bestaande wijken ligt een opgave. We zoeken naar flexibele woonvormen. Een nultrede-woning kan ook voor een starter gebruikt worden. Mensen passen steeds vaker hun woning zelf aan.

10. V: Wordt er binnen de gemeente Bergen op Zoom gebruik gemaakt van Ruimte voor Ruimte of soortgelijke regelingen? (Zoals Landgoederen, ruilverkaveling)

A: Ja, we hebben hier 20-40 projecten voor Ruimte voor Ruimte. Het loopt goed, ik zit hier zelf niet zo in. Deze tellen we mee in onze woningvoorraad, al hoeft niet van de provincie.

11. V: Staat de gemeente Bergen op Zoom open voor creatieve initiatieven om met krimp om te gaan? (noem plan om waardevermindering van particulier eigendom af te rooien en in te zetten voor verbetering ruimtelijke kwaliteit)

A: Ja. Al weet ik niet of je dit bij 1 eigenaar doet. Je raakt nu de grondexploitatiewet. Wat we nu doen in de gemeente Bergen op Zoom is dat elk nieuw project dat in de 'wei' (greenfield) wordt gebouwd een ISV-afdracht moet doen. ISV staat voor investeringsobjecten stedelijke vernieuwing. Deze afdracht gebruiken we voor onze bestaande wijken. We willen voorkomen dat bestaande wijken in kwaliteit en aantrekkingskracht dalen. Per woning is deze afdracht nu 2000 of 4000 euro. We doen het voornamelijk op grote projecten vanaf 10 woningen. Per individuele boer die een woning wil bouwen doen we het niet. In principe zou je die aan de Wabo-aanvraag kunnen koppelen. V: Vanuit onze stage zien we veel boeren die voor zichzelf een huis willen neerzetten, die bereid zijn een afdracht te doen. A: Als het voor hunzelf is vind ik het een andere situatie dan dat de boer een grotere partij huizen willen bouwen. Een collega van mij heeft situaties meegemaakt van iemand op zijn kavel 3 woningen wilde bijbouwen, zogenaamd voor broer en zus. Zo'n afdracht is op zich een goed initiatief. 1 wijziging in het bestemmingsplan is echter nog geen aanslag op je stad.

12. V: In hoeverre is de gemeente Bergen op Zoom bereid om met PPS-constructies of overleg tussen woningcorporaties, particulieren en gemeente gronden te herbestemmen, mits er wordt afgedragen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit (sloop/herstructureringsfonds, groen/sociaal-fonds)?

A: Iemand moet de rekening betalen van de sloop dus ik snap het wel. Aan de andere kant lost het probleem van teveel bouwen nog niet op. Maar als het om 1 woning gaat dan vind ik het een goed idee.

Datum: 15-06-2012 13.00h | Contactpersoon: Mevr. Smit | Gemeente Breda | Gem.huis Breda

Voorstellen: Heidy Smit is strategisch adviseur en heeft planologie gestudeerd. Voor de gemeente Breda is zij actief geweest voor de provincie Brabant. Zij is ook actief binnen de regio West-Brabant.

Demografie en regionaal overleg

13. V: In de gemeente Breda wordt op korte termijn een kleine stijging van het aantal inwoners verwacht. Daarnaast zien we door vergrijzing een veranderende bevolkingssamenstelling. Hoe vertaalt zich dit in de woningbouwopgave van de gemeente Breda?

A: Binnen de gemeente hebben we de nota 'verzilvering van Breda', dit heette voorheen 'geschikt wonen voor iedereen'. We gaan in de toekomst ontgroenen en vergrijzen, met de nota houden we daar rekening mee. De ouderen wonen op dit moment in duurdere woningen, we hopen dit te kunnen sturen zodat ze hier uiteindelijk zullen vertrekken. Een grote opgave voor de toekomst is het voldoen aan de woningbehoefte van senioren. In het verleden zijn we altijd 'projectvolgend' geweest. Zo had een initiatiefnemer, zoals een projectontwikkelaar, een plan voor woningen voor een bepaald bevolkingssegment en volgde de gemeente Breda daar in. We hebben ook afspraken met corporaties maar hebben daar als gemeente te weinig op gestuurd qua type woningen. De opgave wordt onderkent maar is nog niet vertaald in de plannen voor de komende tien jaar.

14. Neemt de gemeente Breda deel aan het regionaal overleg West-Brabant? Wat is hierbij de inbreng van de gemeente Breda? Wat is de formele rol?

A: West-Brabant is een bestuurlijk overleg. Eigenlijk zijn de regio's opgeheven. De 18 gemeenten in de regio willen met elkaar samenwerken op tal van gebieden en hier is een hele organisatie voor opgericht. In principe hebben alle gemeentenbesturen zich hier aan gecommitteerd maar eigenlijk als we kijken op dossierniveau, infarstructuur, wonen en bedrijventerreinen dan wil iedere gemeente er toch zelf iets uithalen. Vooral kleinere gemeenten willen dit via het regio-overleg West-Brabant doen. Op dit moment is er dus geen sprake van echte concrete afspraken in deze dossier en is er sprake van veel gesteggel tussen de partijen. –De gemeenten erkennen dus het feit dat de problematiek haar institutionele grens overschrijdt en dat samenwerking hier dus geweest is? – Ja, dat wordt inmiddels wel gezien. Er zijn nou eenmaal problemen binnen de RO-tak. Breda heeft zich hierin als centrumstad geprofileerd. Dit was in het begin gevoelig naar Bergen op Zoom en Roosendaal toe, maar dat accepteren ze nu. –En qua vormgeving? Hoe wordt het proces vormgegeven? Worden er al in het begin commitments gemaakt of wordt dit uitgesteld tot het einde? – We hebben sinds dit jaar een gekoppelde organisatie in Etten-Leur met verschillende programmadirecteuren die voor elk onderwerp verantwoordelijk zijn. Er is een hele overlegcyclus aan gekoppeld met een agenda. Zo komen de wethouders Wonen om de zoveel tijd samen. Jaarlijks wordt deze agenda vastgesteld. Iedere gemeente betaalt een deel van de kosten voor de organisatie. Krimp in de regio is ook een thema, het proces wordt dus gefaciliteerd en ondersteund door die organisatie.

15. V: Welke factoren spelen een rol bij het toewijzen van woningcontingenten in het regionaal overleg West-Brabant? Welke rol heeft de provincie hierin? Wat merkt de gemeente Breda hier concreet van?

A: Er is nog geen sprake van harde aantallen. In het ruimtelijk regionaal overleg (RRO) worden op basis van de prognose van de provincie afspraken op regionaal niveau gemaakt. Dit is een optelsom van de kwantitatieve kant en de kwaliteit. Het is nog onduidelijk wat we gaan doen met onze afspraken. Het is nog niet concreet gemaakt in acties. Ik moet ook zeggen dat dit erg

lastig is. We hebben nu die tussenorganisatie in Etten-Leur waarbij iedereen bij elkaar komt. We zijn hier afhankelijk van de mensen uit de gemeenten die bij elkaar komen, maar iedereen is druk. Je ziet dat er dan een clubje komt, maar het loopt vaak spaak. Iedereen heeft toch zijn eigen dossiers in zijn eigen gemeente en om dan daar overheen te stappen en er breder naar te kijken, daar ontbreekt het dan toch vaak aan. Naast krimp zijn er nog wel tien onderwerpen, dus het vraagt veel van de gemeenten. De kennisfactor is ook belangrijk. Sommige mensen zou je er in willen hebben, maar die komen dan vaak niet. –De intensie is er, maar harde afspraken zijn nog niet gemaakt- Ja. –Welke factoren zouden een rol kunnen spelen bij het toewijzen van woningcontingenten op regionaal niveau?- De laatste keer is het ijken van de afspraken redelijk soepel gegaan. De keer daarvoor hebben we 1.5 jaar overlegd. Hier ging het er moeizaam aantoe omdat ieder voor zijn eigen gemeentebelang ging. Nu zijn we realistisch geworden. Gemeenten zien in dat ze de bouwplannen vaak niet af kunnen zetten. De provincie heeft in het verleden helaas afspraken gemaakt met gemeenten zoals Geertruidenberg. Deze afspraken staan nog en zijn gebaseerd op verkeerde groeiprognozes. Deze projecten trekken hun buurtgemeenten leeg. Deze afspraken zijn ooit gemaakt en blijven door de jaren heen bestaan. Buiten deze projecten zijn de afspraken na de vorige overlegronde al iets realistischer. – De prognoses zijn dus afkomstig van de provincie? – Ja, en die zijn leidend. Het is belangrijk dat de provincie deze regierol neemt. We pakken het probleem dus aan in overleg, maar mochten we er niet uitkomen, dan is het fijn dat er een stok achter de deur is. De provincie heeft een aantal jaren geleden een brief gestuurd met de woningverdeling. Dit leidde ertoe dat niemand er iets bij kreeg. We staan er nu reëler in. – Stelt de provincie ook de terminologie vast? Zoals: Wat is krimp?- Krimp is op de agenda geplaatst maar het is nog een te vaag begrip. We blijven met z'n allen volgend op de ontwikkelingen. Het krimpprobleem moet wel iets groter worden voordat we er echt anders naar gaan kijken. We zitten dus echt in de beginfase. Er worden allerlei projecten gerealiseerd waarvan ik me afvraag of ze over 5 jaar nog nodig zijn. Gemeenten en andere actoren zijn hier vaak financieel aan verbonden en deze plannen komen er dus bij. De prognoses verschillen ook per jaar. We zagen bijvoorbeeld eerst een trek naar de Randstad, 1000 per jaar. Nu is er weer een groei voor West-Brabant geschat. Prognoses zijn wel belangrijk, maar we moeten meer kijken naar de mensen in onze stad en daar voor bouwen.

16. V: Worden sociale/groenvoorzieningen op regionaal niveau besloten?

A: Nee, dit is een kerntaak van de gemeente. De provincie heeft wel een groenfonds en een landschapsinvesteringsregeling. Geen enkel project levert nog geld op voor een regionaal groenfonds. We besteden potentiële gelden toch in onze gemeente. Het is voor bestuurders (de gemeenteraad), met een lokale verantwoordelijkheid ook lastig uit te leggen dat we in andere gemeenten investeren qua groenvoorzieningen.

12. V: Heeft de gemeente Breda een grote grondportefeuille? Zo ja, is het realistisch om te veronderstellen dat deze portefeuille in de toekomst wordt bebouwd?
- A: Ja, we hebben zeker voor 300 miljoen euro aan grond uitstaan. Deze zijn afkomstig van actief grondbeleid in het verleden. In de gemeenten uit de G32 (de 32 grootste gemeenten in Nederland) hebben veelal last van grote grondposities. Deze grondposities staan hoog in de boekwaarde, het geld is al uitgegeven. Het feit dat dit nog niet ontwikkeld is, kan problematisch zijn. Wij hebben al meer dan 100 miljoen euro afgeboekt. We dachten in het stationsgebied te gaan ontwikkeling en in Breda-Oost 1000 woningen te realiseren. Ook een aantal bedrijventerreinen zijn in ons bezit, deze worden voor 2020 in ieder geval niet meer ontwikkeld. Soms is het interessant om een lokatie af te boeken vanwege te hoge rentelasten over de jaren heen. De vraag is hoe reëel het is dat de gronden die we nog hebben ontwikkeld worden in de toekomst. De accountant is hier in het verleden totaal niet kritisch op geweest. Ik denk dat dit een gebrek aan kennis is geweest.
13. V: In hoeverre geeft de gemeente Breda de voorkeur aan het herbestemmen en/of verbouwen van gronden uit eigen bezit? (Bijvoorbeeld als een particuliere grondeigenaar een verzoek tot bestemmingsplanwijziging indient?)
- A: In principe niet, we hebben veel pijn geleden als gemeente bij het afboeken van gronden. De afspraken met corporaties hebben we redelijk in stand gehouden, ook al bouwen zij maar 40% sociaal en is het eigenlijk ook een ontwikkelaar. Je ziet nu de bodem in zicht is, dat we keuzes gaan maken. De vraag is: Wat kunnen we met onze gronden? Als we andere gronden goedkeuren, dan betekent dit nog meer afboeking voor ons. We willen ook geen grote braakliggende stukken in de stad, zoals bij onze stationslokatie. We kunnen dit gelukkig op andere manieren ook uitleggen, zoals 'inbreiding voor uitbreiding'. Het speelt dus wel mee dat we eigen posities hebben, maar als er een goed initiatief binnenkomt dat aan de behoeften voldoet, dan wijzen wij dit niet af.
14. V: Worden er binnen de gemeente Breda bouwplannen van particuliere eigenaren afgewezen door krimp of demografische veranderingen? Zo ja, is dit het geval omdat de gemeente Breda eerst probeert aan haar eigen bouwopgave te voldoen?
- A: Ja. In de stedelijke herprogrammering hebben we in het verleden niet goed gekeken naar de aantallen. We zijn toen gekeken waar we konden schrappen. We hebben toen ook iedereen die een positief advies heeft gehad gezegd dat als ze niet binnen een bepaalde termijn tot ontwikkeling over zou gaan, dat we dit opnieuw zouden bekijken. We hebben wel veel in bestemmingsplannen vastliggen (Artikel 9), deze kunnen niet zomaar gewijzigd worden. Soms is een strategie om het boven de markt te laten zweven, om de kosten van een herbestemming niet te hoeven maken. Dit zit ons in de weg, het gaat om 5000 woningen. Qua kantoren hebben we 650.000m² en nog 650.000m² in de plannen zitten. Dit is een soort luchtbel. In de toekomst gaan we meer op maat bestemmen. We staan nieuwe plannen niets rechtstreeks toe en doen mee aan een landelijk experiment 'flexibel bestemmen'. –Zou een overeenkomst met een projectontwikkelaar een oplossing kunnen zijn voor een bepaalde termijn? – Ja, we zijn dit juridisch aan het uitzoeken. Er moet eerst jurisprudentie komen voor dit proces, omdat we het

bestemmingsplan toch aanpassen. We hebben ook te maken met oude overeenkomsten van voor dit inzicht. –Is er al inzicht in de kosten voor de gemeente Breda in het totaal?– Dit hangt af van de opbrengsverwachting, deze is nu bijgesteld naar beneden. Sommige plannen worden ook opgeknipt in deelplannen. –Hier zou de regio een rol kunnen spelen.– Ja, maar de woonambtenaren leggen hun plannen toch iets te positief uit. Buurgemeenten kijken nauwelijks over hun eigen grenzen terwijl consumenten dit wel doen. In het provinciale beleid staat dat kleine kernen alleen nog mogen bouwen voor eigen behoefte. We zitten in een transitie naar een andere manier van denken. Vroeger stond het lokatiegericht bouwen centraal, er kwam een plek vrij en gemeenten gingen anticiperen op de invulling ervan. Nu moeten we meer kijken naar en inpassing binnen het geheel. Binnen West-Brabant zijn er ook weer grote verschillen. De bereikbaarheid van kernen speelt een rol.

15. V: Is deze situatie ontstaan door afspraken of contracten met projectontwikkelaars in het verleden?

A:

Herstructurering en sloop

5. V: Zijn er binnen de gemeente Breda grote herstructureringsopgaven? Zo ja, om wat voor woningtypen gaat het (sociale corporatiewoningen, particulier marktoverschot/mismatch vraag en aanbod)?

A: We hebben de oude-wijk-ontwikkeling van Breda-Noord. Ook slopen we woningen en bouwen koopwoningen terug. Koopappartementen die niet worden verkocht, worden door de corporatie verhuurd. De woonconsument is erg kritisch en kiest door de slechte naam van Breda-Noord niet voor deze lokatie. In de wijk Haagsche Beemde, een bloemkoolwijk, speelt ook een vraagstuk. Hier moeten we als gemeente ingrijpen in de sociale structuur. Er wonen vooral ouderen, dit moet leidend zijn voor de opgave. –Wordt hier dan een slag gemaakt in het bouwen van nul-trede-woningen en levensloopbestendige woningen?– Ja, er worden afspraken gemaakt met de corporaties. Deze zijn vrijblijvend en niet-kwantitatief. De doelstellingen zijn nog niet concreet.

6. V: Zijn er binnen de gemeente Breda slooppogingen? Zo ja, om wat voor woningtypen gaat het (sociale corporatiewoningen, particulier marktoverschot/mismatch vraag en aanbod)? Over welke omvang hebben we het t.a.v. de totale voorraad?

A: Dit valt mee. Het gaat maar om een paar woningen per jaar en het betreft hier alleen woningcorporaties, zij hebben ook 1/3 van de woningen in bezit. Het is lastig om in te grijpen in de particuliere markt. –Komt er iets voor terug, voor die gesloopte woningen?– Helaas nog wel, vaak woningbouw. Deze woningen worden niet altijd meer afgezet en zweven nog boven de markt. Breda heeft veel middeldure koopappartementen gebouwd. Hier is een overschot in, deze worden niet meer verkocht. Als gemeente hebben we hier niet voldoende op ingespeeld, we bouwden teveel van hetzelfde. – De demografische ontwikkeling zou hier een doorslag moeten geven?– Ja. Al leek het in 2007 rooskleuriger dan nu.

Meebewegen met krimp en nieuwe initiatieven

13. V: Heeft u het idee dat de gemeente Breda de krimp probeert te bestrijden, of zou u het beleid omschrijven als 'meebewegen met krimp?'

A: Duidelijk meebewegen. We kijken per lokatie wat we er wél mee kunnen. Op de stationslokatie zijn we op dit moment nog zoekende.

14. V: Wordt er binnen de gemeente Breda gebruik gemaakt van Ruimte voor Ruimte of soortgelijke regelingen? (Zoals Landgoederen, ruilverkaveling)

A: Ja. In de Ruimte voor Ruimte-regeling hebben we 150 kavels. De afdracht hier bedraagt 150.000 euro per kavel. Die afdracht wordt ingezet voor de sloop van oude stallen. Dit loopt via de ontwikkelingsmaatschappij van de provincie BOM. Qua Landgoederen ligt het bestaande initiatief dat we hadden op zijn gat. Het is de vraag of deze initiatieven gerealiseerd gaan worden.

15. V: Staat de gemeente Breda open voor creatieve initiatieven om met krimp om te gaan? (noem plan om waardestijging van particulier eigendom af te roamen en in te zetten voor verbetering ruimtelijke kwaliteit)

A: Een afdracht van een particulier moet je privaatrechtelijk regelen. Dit kan niet in het bestemmingsplan. Als iemand dit aanvecht, moet je het terugbetalen. Er zijn genoeg rechtelijke uitspraken over, waaronder veel inzake de baatbelasting. Je mag geen geld vragen om ergens planologische medewerking aan te verlenen. Je zou het via een constructie met een ontwikkelingsmaatschappij kunnen doen. Je hebt namelijk toch fondsvorming via een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Je moet het dus goed dichttimmeren en zelfs dan in het de vraag of het lukt. –De afdracht zou ingezet kunnen worden voor sloop of sociale voorzieningen, staat de gemeente Breda hier wel open voor?– Ja, maar het is niet makkelijk. Je kan al een bijdrage vragen via het exploitatieplan (via binnenplanse bijdragen). Je kunt dan geen anterieure bijdrage meer vragen. Er zitten dus haken- en ogen aan.