



RIGO Research en Advies BV
De bewoonde omgeving
www.rigo.nl

ONDER EMBARGO (TOT MEDIO SEPTEMBER 2010)

Krimp in de Eemsdelta

Naar een vastgoedstrategie van de sociale verhuur

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO Research en Advies. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldiging en/of openbaarmaking in welke vorm ook, alsmede opslag in een retrieval system, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van RIGO Research en Advies. RIGO Research en Advies aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

ONDER EMBARGO (TOT MEDIO SEPTEMBER 2010)

Krimp in de Eemsdelta

Naar een vastgoedstrategie van de sociale verhuur

Opdrachtgever

DEAL-corporaties

Auteurs

Johan van Iersel

Jan van der Schaar

Rob de Wildt

Uitgave

29 augustus 2010

Rapportnummer

P15290

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Opdracht	2
1.3	Aanpak	2
1.4	Indeling rapport	3
Hoofdstuk 2	De woningcorporaties en profiel	5
2.1	Inleiding	5
2.2	De woningcorporaties stellen zich voor	5
2.3	De sociale huursector in de Eemsdelta	9
2.4	Koopprijzen	13
2.5	Leefbaarheid	14
Hoofdstuk 3	Voornemens woningcorporaties en Pact-programma	17
3.1	De huidige beleidsvoornemens van de woningcorporaties	17
3.2	Het Pactprogramma in beeld	18
3.3	Financiële doorrekening corporatie- en Pactprogramma	20
3.4	Conclusies	22
Hoofdstuk 4	Prognoses van de woningvraag	23
4.1	Inleiding	23
4.2	De provinciale demografische prognoses	23
4.3	Het Companen-onderzoek	24
4.4	RIGO-woningmarktprognoses	24
4.5	Tot slot	26
Hoofdstuk 5	Tussenbalans en hoofdlijnen	27
5.1	Tussenbalans	27
5.2	Hoofdlijnen van het corporatiescenario	27
Hoofdstuk 6	Overwegingen en uitwerking	29
6.1	Oordeel van de Eemsdelta-corporaties over het Pactprogramma	29
6.2	De vergrijzing nader bezien	30
6.3	Kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad	33
6.4	De verhouding huur-koop	33
6.5	Appingedam en Delfzijl	35

Hoofdstuk 7	Een nieuw investeringsscenario	37
7.1	Aansluiting aan de woningmarktprognoses	37
7.2	Intensivering van het corporatiebeleid	37
7.3	Financiële doorrekening	39
7.4	Conclusies	41
Hoofdstuk 8	Werken met onzekerheden	43
8.1	Planning?	43
8.2	Gemeenschappelijke regie.	44
8.3	Monitoring	44
Hoofdstuk 9	Conclusies	47
Bijlage		51

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de Eemsdelta wordt blijkens de prognoses uit 2007 tussen 2008 en 2025 een bevolkingsdaling van 16%, (verwacht ruim 10.500 personen), en een afname van het aantal huishoudens met 6% (1.650 huishoudens). Op langere termijn is de krimp groter. Na 2040 is er sprake van een stabilisatie, maar dan is het aantal inwoners van de regio met 34% en het aantal huishoudens met 17% gedaald.

Deze krimp vergt een antwoord door samenwerking op regionaal niveau, zoals ook in het rapport van het Topteam en in het Actieplan Krimp is verwoord.¹ Daarin wordt voor een provinciale regie gepleit en voor samenwerking met ook de maatschappelijke instellingen die in de krimpgebieden werkzaam zijn, waaronder de corporaties. In beide rapporten wordt de netto krimpopgave tussen 2009 en 2018 op 700 woningen gesteld. De opgave gaat vermoedelijk de financiële draagkracht van het openbaar bestuur en de woningcorporaties te boven. In het kabinetsstandpunt Krimp is een bedrag gereserveerd van €31 mln, medio 2010 te bestemmen. Net als in Parkstad zal er een maatschappelijke kosten baten analyse gemaakt worden van de aanpak van krimp in het Eemsdeltagebied.

Tussen de vier gemeenten en de Provincie is inmiddels een Pact Eemsdelta gesloten, met daarin een breed geformuleerd programma, waar het wonen een onderdeel van is. De netto krimp van 770 woningen is daarin vertaald in een offensieve investeringsstrategie van 2.600 nieuwbouwwoningen en derhalve ook een omvangrijker sloop, namelijk van 3.300 woningen. In Delfzijl en in de woondorpen zal een groot aantal woningen worden gesloopt. Nieuwbouw vindt plaats in vooral Appingedam en in de centrumdorpen in Eemsmond en Loppersum. Veel eengezinswoningen zouden gesloopt moeten worden en daarvoor komen in overwegende mate appartementen voor terug.² Dit alles is een rechtstreekse vertaling van het onderzoek naar de woonwensen dat door Companen is uitgevoerd: in de periode 2010-2018 zouden de kwalitatieve tekorten die uit de woonvoorkeuren blijken voor de helft ingelopen moeten zijn.³

Het Pactprogramma is de input voor een maatschappelijke kosten baten analyse (MKBA) die rond de zomer van 2010 gemaakt zal worden. Het is voorts de bedoeling deze programmatische uitgangspunten te verwerken in het Provinciaal Omgevingsplan dat in 2011 gestalte moet krijgen. Dat wordt weer vertaald in gemeentelijke woon- en leefbaarheidsplannen, die vervolgens worden uitgewerkt in prestatieafspraken tussen corporaties en de gemeenten. Deze vertaalslag zou eveneens in 2011 zijn beslag moeten krijgen.

¹ Topteam Krimp (2009), *Krimp als structureel probleem; rapportage voor Groningen*. Den Haag. Rijk, VNG, IPO (2009), *Krimpen met kwaliteit; interbestuurlijk actieplan bevolkingsdaling*. Den Haag.

² Gemeente Appingedam, Delfzijl, Eemsmond en Loppersum en de Provincie Groningen (2009), *Pact regio Eemsdelta*. Zp.

³ Companen (2009), *Regio Eemsdelta, onderzoek wonen en voorzieningen*. Arnhem.

1.2 Opdracht

De woningcorporaties in de Eemsdelta hebben positief gereageerd op de oproep van het openbaar bestuur om tot een gemeenschappelijke strategie en woningmarktregie te komen. Op een woningbezit van ca. 9.500 zelfstandige woningen is de krimppoging van 770 woningen belangrijk; het Pactprogramma stelt de woningcorporaties voor extra grote uitdagingen vanwege de herstructurering (sloop en nieuwbouw) van 2.600 woningen. Er wordt dan zwaar beslag gelegd op de uitvoeringskracht van de individuele corporaties en het overleg met de bewoners. De financiële gevolgen zullen zeer ingrijpend zijn. Het gaat immers niet alleen over het waardeverlies door sloop en onrendabele nieuwbouw. Daarnaast is dan nog een kwaliteitsimpuls voor de resterende woningvoorraad nodig (die immers ook verouderd) en zal veel geïnvesteerd moeten worden in de leefbaarheid van dorpen en stedelijke gebieden. Deze opgaven komen nog bovenop het Pactprogramma. De mogelijkheden van grootschalige verkoop van woningbezit zijn in een zo kritische markt intussen beperkt, waardoor de terugverdien capaciteit van de corporaties in het geding komt. Daar komt bij dat door de ingrijpende voorraadtransformaties de leefsituatie van vele bewoners direct wordt geraakt. Velen, vooral ouderen, zouden bij uitvoering van het Pactprogramma naar buiten de huidige woonplaats moeten verhuizen.

De woningcorporaties hebben aangetekend twijfels te hebben bij de cijfermatige onderbouwing en de haalbaarheid van de Pact strategie van de provincie en de vier DEAL gemeenten. Om tot een gedegen antwoord op die strategie te komen is RIGO Research en Advies BV verzocht de corporaties te ondersteunen bij de uitwerking van een eigen strategie, die recht doet aan de opgave in termen van de netto krimp en de gewenste kwaliteitsslag, en tegelijk aansluit aan de inzichten die de corporaties over de woningmarkt in deze regio hebben. Het doel is een plausible voorraadstrategie op hoofdlijnen, die als beleidsscenario kan worden ingebracht in het overleg met de provincie en de gemeenten en als variant ook kan worden meegenomen in de MKBA.

1.3 Aanpak

Ter voorbereiding van een eigen beleidsscenario is een aantal stappen gezet. In de eerste plaats is een nadere analyse gemaakt van de onderbouwing van het Pact-scenario, en dus ook van het achterliggende woningmarkt onderzoek en de woningmarktprognose van Companen. Dit resulteerde in een afzonderlijke RIGO-woningmarktprognose, op basis van dezelfde bevolkingsprognoses en hetzelfde Companen-woningmarktonderzoek.⁴

In de tweede plaats is het Pactprogramma vergeleken met de huidige beleidsvoornemens van de woningcorporaties. Het Pactprogramma is daartoe vertaald naar de individuele corporaties, op basis van de kenmerken van het corporatiebezit, waaronder de ligging in de drie woonmilieus (stedelijk, kerndorpen, woondorpen). Tevens zijn de corporatievoornemens in beeld gebracht, voor de periode 2010-2014 op basis van de prestatievoornemens die aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) zijn verstrekt, en voor de daaropvolgende periode 2015-2018 zijn nader ingeschat op basis van interviews met de corporaties afzonderlijk. Zo ontstond naast het Pact het scenario staand beleid. Beide zijn op basis van door het CFV gehanteerde kengetallen doorgerekend in investeringsscenario's en vervolgens door het CFV vertaald in financiële prognoses voor het corporatiebezit in de regio.

⁴ Wij zijn Companen erkentelijk voor de bereidheid om de resultaten van het woonwensenonderzoek ter beschikking te stellen. Opgemerkt zij dat RIGO alleen beschikt over de woonwensen voor de gehele regio Eemsdelta, waardoor een nadere uitsplitsing naar deelgebieden daarbinnen niet mogelijk was. Dat zou overigens ook het geval zijn geweest bij een bewerking van het WoON 2009.

In de derde plaats is mede op basis van de woningmarktprognoses een aangepast beleidsscenario bepaald en volgens dezelfde methode financieel doorgerekend. Dit is een scenario nieuw beleid corporaties. De corporaties zien de bandbreedte tussen dit scenario en het eigen programma als de ruimte waarbinnen hun toekomstige woningbouwopgave zich zal moeten bewegen. Dit scenario is nog geen volwaardig uitgewerkt strategisch voorraadbeleid voor de regio. Er ligt immers geen uitgebreide analyse aan ten grondslag van de woningkwaliteit van het corporatiebezit.

1.4 Indeling rapport

Het tweede hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige sociale verhuur en de corporaties die in de Eemsdelta werkzaam zijn. Hier wordt ook aandacht geschonken aan de voorraadontwikkelingen in de afgelopen 15 jaar en aan de ontwikkelingen in de leefbaarheid van het gebied.

Het derde hoofdstuk bevat de kwantitatieve weergave van huidige beleidsvoornemens van de woningcorporaties voor het woningbezit in de Eemsdelta en de vertaling van het Pactprogramma naar de corporatiesector. Beide worden doorgerekend op de financiële gevolgen.

In het vierde hoofdstuk wordt een korte analyse van de opgaven voor de komende periode, zoals te vinden in het Companen-onderzoek, alsmede de ramingen van de gewenste voorraadtransformaties met toepassing van de door RIGO Research en Advies doorgevoerde projectiemethode. In een gezamenlijke rapportage van Companen en RIGO worden de twee methoden vergeleken. In bijlage 1 wordt de RIGO-projectiemethode toegelicht

Hoofdstuk vijf bevat een tussenbalans en geeft zeer beknopt de hoofdlijnen weer van het scenario dat de corporaties voorstaan. Het zesde hoofdstuk werkt de inhoudelijke overwegingen die daaraan ten grondslag liggen verder uit.

Het zevende hoofdstuk bevat vervolgens een kwantitatieve vertaling van dit scenario en een financiële doorrekening ervan.

Het achtste hoofdstuk besteedt aandacht aan het vraagstuk van monitoring en marktregie; dit is een onderwerp waar de corporaties grote waarde aan hechten, mede vanwege de onzekerheden over de ontwikkelingen van vraag en aanbod in de komende jaren.

Het slothoofdstuk bevat de conclusies.

Hoofdstuk 2

De woningcorporaties en profiel

2.1 Inleiding

De Eemsdelta telt rond 2010 ruim 66.000 inwoners en ruim 28.000 huishoudens. Er zijn ongeveer 29.000 zelfstandige woningen. Naar eigendoms categorie is de voorraad als volgt verdeeld: 71% in de koopsector en 33% in de sociale verhuur en 6% in de particuliere verhuur. De sociale huursector telt ongeveer 9.500 zelfstandige woningen, overwegend eengezinswoningen (bijna 70%).

In het gebied zijn tien corporaties actief. Het gaat deels om corporaties met een heel klein woningbezit, zoals Vestia die 50 woningen in een zorgcomplex bezit, Vitalis met 69 woningen en het Wooninvesteringsfonds met 33 woningen. Deze drie worden hier verder buiten beschouwing gelaten. De andere zeven worden hieronder kort geïntroduceerd.

2.2 De woningcorporaties stellen zich voor

Acantus

Acantus bezit totaal ruim 13.000 woningen, waarvan 3.046 in de gemeente Delfzijl (en daarnaast nog 32 verhuurobjecten, variërend van garages tot zorgvastgoed) en 2.664 woningen in de plaats Delfzijl (84% van de huurvoorraad aldaar), en de rest in de woondorpen. Bijna 97% van het bezit is 'goedkoop' of 'betaalbaar'. De ambities van Acantus voor het komende decennium zijn erop gericht de doelgroep van beleid zo passend mogelijk te huisvesten. In principe is de woningvoorraad daarvoor groot genoeg en hoeven bij een beheerste regionale ontwikkeling in beperkte mate nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Niet alleen door de omvang, maar ook door de zeer omvangrijke herstructureringsopgave onderscheidt Acantus zich van de andere corporaties in het Eemsdeltagebied. In het verleden heeft Acantus een zeer omvangrijk herstructureringsprogramma in de plaats Delfzijl gerealiseerd. Daardoor is veel vroeg naoorlogs bezit verdwenen en dateert het resterend bezit vooral van na 1960. Er blijft naar huidige inzichten een zeer grote opgave bestaan, door de voorziene krimp van de benodigde woningvoorraad in de plaats Delfzijl en door vraagverschuiving richting 0-trede woningen en appartementen. Acantus startte in 2009 met woningisolatie, in 2010 wordt dit programma ook gestart in de gemeente Delfzijl. In 2010 wil Acantus beschikken de milieudoelstellingen verder concretiseren. Naast de omvangrijke woningprojecten in Delfzijl en de aankoop van de Vennenflat van DeltaLloyd, is veel aandacht besteed aan het thema wonen en zorg. Door BethingeStaete in Noord en een groot deel van de woningen in (Nieuw) Kuilsburg (intra- en extramurale zorg) te realiseren is de hoogwaardige start gemaakt met een nieuwe Woonservicezone. De huidige marktontwikkelingen zetten echter de concretisering van deze zone en andere bouwplannen onder druk. Hier ligt nu wel een voorzieningenbasis voor verdere ontwikkeling.

Om deze veranderingen goed vorm te geven is de leefbaarheid van wijken en dorpen meer op de voorgrond gekomen, evenals het gebiedsgericht werken. Daarop is inmiddels de organisatie afgestemd. Acantus komt daarmee in een voortdurende dialoog met de gemeente(n) en regio's over krimp van de woningvoorraad waar minder vraag naar is en het investeren in gebieden met meer en blijvende voorzieningen.

In verband met de matige verhuurbaarheid van delen van de woningvoorraad wil Acantus bij de woonruimteverdeling meer maatwerk bieden. Door een optiemodel te combineren met loting en door gerichte toewijzing kan vraag en aanbod beter op elkaar worden afgestemd. Het optiemodel is vooral belangrijk voor ouderen, die in het verleden vaak onvoldoende reageerden op het vrijkomend aanbod van gewilde woningen.

De huidige CFV status van Acantus is A. Op basis van de CFV rapportages blijft de solvabiliteit van Acantus nog lang op een acceptabel niveau. Bij scenario's geschilderd door het 'Pact' beweegt de solvabiliteit van Acantus zich snel richting ondergrens van 15%. De scenario's die uit voornoemd onderzoek zijn af te leiden zullen dus onevenredig grote consequenties voor Acantus kunnen hebben.

De Delthe

Woningstichting De Delthe, gevestigd te Usquert, verhuurt verspreid in de gemeente Eemmond in de plattelandsdorpen Warffum, Usquert, Zandweer, Kantens, Stitswerd, Rottum en Eppenhuisen in totaal 539 sociale huurwoningen, vooral eengezinswoningen. Na 1993 zijn in verband met optredende leegstand 130 huurwoningen verkocht. Na het jaar 2000 is er echter weer sprake van een wachtlijst voor potentiële huurders (ca. 210 stuks).

Het vermogen van De Delthe is in verhouding tot het balanstotaal relatief hoog, ondanks de relatief lage huren en de hoger dan gemiddelde onderhoudsuitgaven. Dit komt deels door de geringe stijging van de bedrijfslasten, deels door de relatief lage kapitaallasten. Het continuïteit- en het solvabiliteitsoordeel van het Centraal Fonds (CFV) is dan ook positief (A-status).

Woningstichting De Delthe richt zich de komende jaren fasegewijs op kleinschalige sloop van verouderde huurwoningen (8-10 stuks) en verminderde terugbouw (6-7 stuks van levensloop bestendige nieuwbouw waar die verantwoord wordt geacht. De beoogde huur ligt lager dan de bovengrens van de huurtoeslag. De groeiende groep senioren kan naar verwachting, zo blijkt uit eigen onderzoek, probleemloos in de huidige woning blijven; deze doelgroep heeft ook een duidelijke voorkeur voor aanpassing van de huidige woning boven verhuizen. Met het oog op de verwachte krimp, waarvan de piek in het tijdvak 2020 -2030 ligt, zal woningstichting De Delthe de vraag naar haar woningen monitoren en haar strategisch voorraadbeleid waar nodig bijstellen. Een belangrijke overweging daarbij is ook dat de woningen in technisch en energetisch opzicht bij de tijd blijven.

Groninger Huis

Groninger Huis is per 2009 ontstaan uit een fusie van een vijftal corporaties die gezamenlijk een beheerstichting hadden. Groninger Huis is met haar kantoor gevestigd in Zuidbroek. De stichting typeert zichzelf als een plattelandscorporatie met huurwoningen in de gemeenten Oldambt, Appingedam, Menterwolde en Delfzijl. Het woningbezit in Eemsdelta concentreert zich voor een groot gedeelte in Appingedam en over de dorpskernen Woldendorp, Wagenborgen, Termunten en Termunterzijl en bestaat uit verscheidene appartementencomplexen en uit eengezinswoningen.

De rechtsvoorgangers hadden midden jaren negentig veel meer bezit (ruim 4000 woningen in tegenstelling tot de huidige 2667 woningen). In verband met de in 1992 toenemende leegstand van huurwoningen in Appingedam en Delfzijl is er vrij veel gesloopt (24,9 %) en eveneens veel verkocht (32,0 %). De vrijvallende middelen zijn geïnvesteerd in kwaliteitsverbeteringen van het bestaande (waaronder verbouw van rijtjeswoningen tot twee onder een kap) en in nieuwbouw van levensloopbestendige woningen, zowel gestapeld als grondgebonden.

In nauwe samenwerking met de gemeente Appingedam en de collega corporatie Marenland wordt al jaren intensief gewerkt aan de herstructurering van Opwierde in Appingedam, een wijk die grote verhuurproblemen kende. Vanaf 2002 zijn hier door Groninger Huis 162 huurwo-

ningen gesloopt en vervangen door 71 levensloopbestendige woningen (zowel grondgebonden als appartementen).

Oudere bejaardenwoningen (steeds meer bewoond door jongeren/starters) en HAT/ duplex woningen vormen nog wel een uitdaging: de verhuurbaarheid op termijn kan een probleem worden, omdat ook jongeren/starters tegenwoordig hogere eisen aan de kwaliteit stellen dan deze woningen bieden.

Groninger Huis voert geen groeistrategie, houdt zelfs rekening met verdergaande verdunning. Het beleid van Groninger Huis richt zich op kwaliteit om de huidige bewoners te binden, met zeer goede en tegelijk betaalbare nieuwbouw woningen in de dorpen, in combinatie met een beperkte verkoop en sloop. Daarbij streeft Groninger Huis ernaar de woonlasten ook laag te houden door zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw extra aandacht te besteden aan energiematregelen. De verkoop van huurwoningen stagneert vanaf 2009.

Naast kwaliteit en betaalbaarheid ligt de nadruk op versterking van de vitaliteit en verbetering van de leefbaarheid van kleinere kernen door zorgvuldige invulling ervan, stedenbouwkundige kwaliteitsimpulsen en behoud van voorzieningen en of het ontwikkelen van nieuwe zorg concepten, dit alles in nauwe samenspraak met bewoners. De financiële positie is goed (A-status), hoewel Groninger Huis in verband met de hoeveelheid aan projecten wel genoopt is om keuzes te maken. Niet alles kan.

Woongroep Marenland te Appingedam

Woongroep Marenland bezit ruim 2.400 woningen/eenheden. De corporatie heeft haar bezit in alle DEAL gemeenten, met een concentratie in Appingedam (1.700 = 70%), waar ook haar grootste opgaven liggen.

Woongroep Marenland onderkent de krimp en heeft, in goed overleg met partijen, een ambitieus herstructureringsbeleid geformuleerd waarbij sterk wordt ingezet op het verhogen van de kwaliteit van de woningvoorraad, afgestemd op de wensen van huidige en toekomstige klanten. Daarbij wordt gewerkt vanuit de visie dat het van belang is de woningen te verbeteren of vernieuwen in samenhang met het verbeteren van de woonomgeving, (zorg-)voorzieningen en de sociale structuur. Belangrijke inzet is om meer woningen te bouwen voor de groeiende groep senioren en gezinnen te binden door het bieden van aantrekkelijke woningen in een goede omgeving. De financiële positie van Woongroep Marenland is voldoende sterk om de geplande ambities te kunnen realiseren.

De afgelopen jaren heeft Woongroep Marenland veel energie gestoken in de herstructurering van de wijk Opwierde te Appingedam. Deze wijk kende forse leefbaarheids- en verhuurproblemen (leegstand). In samenwerking met de gemeente, Het Groninger Huis en bewoners is een integraal plan gemaakt. In de periode 2002 tot 2008 zijn bijna 500 woningen gesloopt (vooral portiekflats) en vervangen door ca. 200 aantrekkelijke (vooral betaalbare) huur- en koopwoningen. Daarnaast wordt gewerkt aan het verbeteren van de structuur van de wijk, o.a. door het verplaatsen van voorzieningen naar het nieuwe 'Hart van Opwierde' (winkels, Brede school, wonen en zorg, appartementen en een mooie vijver). Om de leefbaarheid in de wijk niet te schaden zijn sloop en vervangende nieuwbouw zorgvuldig in de tijd op elkaar afgestemd. Uitgangspunt is: eerst nieuw bouwen en dan pas slopen. Deze werkwijze geeft bewoners de kans binnen de wijk te verhuizen naar betere woningen en te profiteren van de herstructurering. De herstructurering blijkt een succes. Huurwoningen zijn weer in trek, koopwoningen zijn goed verkocht, het draagvlak voor de aanpak is groot en veel bewoners zijn weer trots op hun wijk.

Naast de herstructurering van Opwierde is de transformatie van Overdiep (114 appartementen, 10 eengezinswoningen, 5 maisonnettes, een gezondheidscentrum, een winkelcentrum voor dagelijkse goederen en zorgappartementen) een omvangrijk project, dat Woongroep Marenland in samenwerking met Bouwbedrijf Kooi Appingedam realiseert. De realisatie van de nieuwbouw

op Overdiep is mogelijk door de verdunning in Opwierde en de verplaatsing van winkels. In Eemsmond bouwt Woongroep Marenland een tweetal appartementencomplexen (52 appartementen) voor senioren en een gezondheidscentrum (Cohen en LTS) nabij het centrum van Uithuizen. Ook zijn er plannen in voorbereiding voor de voormalige Klinkhamerlocatie in Uithuizen en voor Uithuizermeeden en Roodeschool.

Het woningbezit van Woongroep Marenland is al met al de afgelopen jaren licht gekrompen; voor de komende 10 jaar wordt met een lichte groei rekening gehouden. Om een goede invulling te geven aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid wordt ook maatschappelijk vastgoed gerealiseerd (twee gezondheidscentra). Daarnaast wordt gewerkt aan een drietal projecten voor NOVO (zorgappartementen), twee projecten voor Fivelland (zorgappartementen en PG) en een Brede school. Tevens investeert Woongroep Marenland in de instandhouding en modernisering van haar huidige woningbezit.

Ook de komende jaren wil Woongroep Marenland zich met veel ambitie inzetten om de kwaliteit van woningen, woonomgeving en voorzieningen te verbeteren. Daarbij gaat Woongroep Marenland uit van een sloop van bijna 350 (15%) woningen en nieuwbouw van bijna 300 huurwoningen en 100 zorgappartementen.

Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW)

De SUW heeft alleen woningbezit in Uithuizen, een gemeente waarin overigens ook De Delthe, Marenland en Woonzorg Nederland werkzaam zijn. Het woningbezit is goed onderhouden en goed verhuurbaar. De financiële positie is zonder meer goed, het heeft bij het CFV de C status; de huren zijn overwegend betaalbaar, de kapitaallasten zijn laag. Ook de SUW heeft in de jaren negentig last van leegstand gehad, maar nu zijn er wachtlijsten voor zowel eengezins- als seniorenwoningen. De vraag naar appartementen is echter beperkt, vooral de dure, omdat er in het recente verleden al veel in Uithuizen is gebouwd. De mogelijkheden voor nieuwbouw zijn door het ontbreken van grondposities gering en dat weerhoudt SUW ook van ingrijpende sloopplannen. Er is slechts op vrij kleine schaal gesloopt; in een enkel complex zijn ingrijpende woningverbetering gepland. De nadruk ligt per saldo op consolidatie en kwaliteitsverhoging van het woningbezit tot lichte groei als er zich mogelijkheden voor grondverwerving voordoen.

Wierden en Borgen

Wierden en Borgen (Bedum) is in 60 dorpen in het Noorden van Groningen actief. De financiële positie is thans solide (B status). In de jaren negentig was er een forse leegstand, die door het stopzetten van de nieuwbouw en door verkoop is tegengegaan. Met uitzondering van de gemeente De Marne (bij het Lauwerszeegebied) zijn er geen verhuurproblemen, al is de markt wel dun. Voor de komende jaren ligt de nadruk op herstructurering van het bezit van ca. 100 per jaar (sloop en vervangende nieuwbouw voor senioren in centrumdorpen), waarbij geprobeerd wordt aan te sluiten bij het voorzieningenaanbod door zorginstellingen en het leefbaarheidsbeleid van de gemeenten. Voor het overige wordt geprobeerd het goed verhuurbare bezit in stand te houden of te verbeteren en op kleine schaal te slopen in de echte krimpdorpen. Het zijn kleinschalige activiteiten, afgestemd op het micro woonklimaat in de dorpen. Voor ingrijpende aanpassingen van het woningaanbod door sloop van eengezinswoningen en bouw van appartementen is geen plaats. Het opnamevermogen van de markt is daarvoor te klein. Op die manier overvoer je de markt niet en kun je merken waar je succesvol bent en waar niet. Je moet pragmatisch zijn, en gebruikmaken van de ervaringen van vroeger.

Woonzorg Nederland

Woonzorg Nederland (Amstelveen) is een landelijk opererende instelling die gespecialiseerd is in ouderenhuisvesting en de exploitatie van AWBZ gefinancierde verzorgings- en verpleeghuizen. Er zijn in de Eemsdelta ca. 700 zelfstandige woningen en ca. 400 intramurale woonruimte

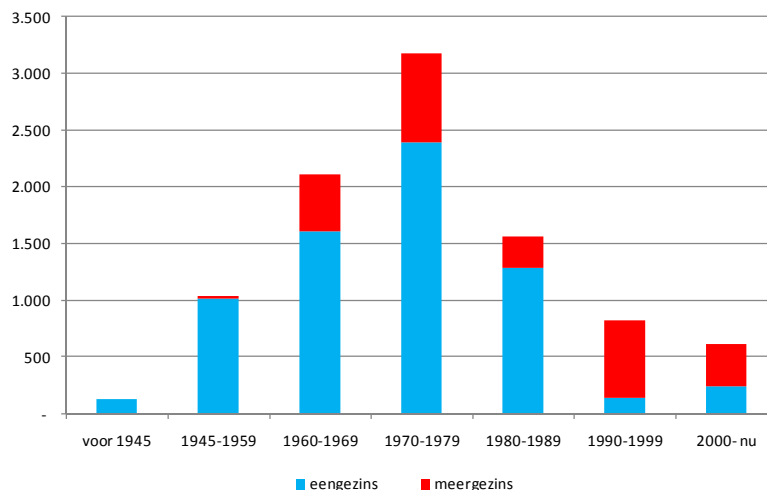
s in exploitatie, overwegend bezit van na 1970. De kwaliteit van de woningen en de gebouwen is na de omvangrijke investeringen in het recente verleden goed. Verzorgingshuizen zijn deels omgezet in verpleeghuisunits, deels samengevoegd tot zelfstandige appartementen. Er is ook veel geïnvesteerd in zelfstandige ouderenwoningen nabij zorgsteunpunten. Nu ligt de nadruk op consolidatie, mede vanwege de veranderende verhoudingen in de sector en in het economische klimaat. Er worden steeds hogere eisen gesteld aan de rationaliteit van de investeringen. De instelling heeft een voorkeur voor concentratie van woningen voor ouderen nabij de voorzieningen, omdat er een verdere schaalvergroting wordt verwacht om de kosten van zorgverlening te beperken. Dit zal, omdat ouderen in eengezinswoningen doorgaans niet snel zullen verhuizen, worden gecombineerd met een verbetering van het woningbestand (huur en koop), met tegelijk de doorontwikkeling van arrangementen voor brengzorg in de dorpen.

2.3 De sociale huursector in de Eemsdelta

2.3.1 Bouwperiode

In figuur 2.1 wordt het woningbezit van de zeven woningcorporaties weergegeven naar bouwperiode.

Figuur 2.1 Het bezit van woningcorporaties (zelfstandige woningen) in het Eemsdelta gebied in 2008, naar bouwperiode (Bron: Corpodata, RIGO-bewerking)



* exclusief 536 zorgeenheden en overige woningen, waarvan 413 in bezit van Woonzorg Nederland

Relatief veel woningen zijn in de jaren zestig en zeventig gebouwd, weinig na 1990. Na 1990 zijn vooral veel appartementen toegevoegd. Een deel van de corporaties heeft ook bezit buiten de Eemsdelta; dit geldt in het bijzonder voor Acantus en Woonzorg Nederland, en in mindere mate voor Groninger Huis en Wierden en Borgen.

De oudere woningen komen vaker voor bij De Delthe en Wierden en Borgen, die vanaf 1990 relatief weinig bouwden. Het omgekeerde zien we bij Woonzorg Nederland.

Tabel 2.1 Het bezit van woningcorporaties (zelfstandige woningen) in het Eemdelta gebied in 2008, naar bouwperiode (Bron: Corpodata, RIGO-bewerking)

	<1945	1945-1969	1970-1989	1990>
Acantus	0%	35%	49%	16%
De Delthe	1%	46%	51%	3%
Groninger Huis	4%	34%	51%	12%
Marenland	2%	28%	58%	13%
SUW	2%	21%	48%	17%
Wierden en Borgen	3%	56%	34%	6%
Woonzorg Nederland	0%	3%	50%	40%

2.3.2 Nultreden- en bejaardenwoningen

Nederland telde in 2006 naar schatting 1,8 miljoen geschikte woningen voor wonen, zorg en welzijn, dit is ongeveer een kwart van de woningvoorraad. Daarvan zijn 0,5 miljoen te beschouwen als geschikt voor zorgbehoevenden (7%). Het actieprogramma 'Investeren in de Toekomst' beoogt dit te brengen naar een niveau van 30% respectievelijk 9-10%.

De corporatievoorraad in Eemdelta kent een beduidend hoger aantal nultredenwoningen. Zie tabel 2.2.

Tabel 2.2 Aandeel nultreden- en ouderenwoningen in het bezit van de woningcorporaties, begin 2008 (Corpodata, bewerking RIGO)

corporatie, gemeente	nultreden	waarvan ouderen
Wierden en Borgen	17%	17%
Marenland	37%	25%
De Delthe	27%	20%
SUW	14%	14%
Groninger Huis	40%	14%
WZN	100%	100%
Acantus	40%	0%
Appingedam	40%	27%
Delfzijl	40%	4%
Loppersum	33%	28%
Eemsmond	40%	31%
Totaal	39%	19%

Ongeveer 40% van de voorraad eind 2008 is naar opgave van de corporaties een nultredenwoning, waarvan ongeveer de helft (20%) geschikt is voor ouderen of gehandicapten. Volgens de Pilot Wonen met zorg⁵ zou in Eemdelta anno 2015 zo'n 10% van de sociale huurwoningvoorraad als verzorgd wonen en daarbovenop nog zo'n 45% als nultredenwoning nodig zijn, waarbij deze nultredennorm dus flink boven het landelijke doel ligt. Bij deze laatste norm blijft vooral Loppersum wat achter.

De nieuwbouw die de komende jaren wordt gerealiseerd zal levensloopbestendig zijn, terwijl ook in de woningvoorraad verbeteringen worden doorgevoerd die woningen toegankelijker maken (zoals tweede toilet op slaapverdieping), zonder dat dit direct als nultredenwoning kan

⁵ Companen, *Regio Noord- en Oost-Groningen, Pilot Wonen met zorg: regiorapport*, p.24-25.

worden gezien. Nieuwbouw en woningverbetering kan in de periode 2010-2018 in de orde van 1.500 tot 2.000 woningen omvatten (15-20% van de voorraad). Daarmee zullen de corporaties aansluiten bij de taakstelling van de Pilot Wonen met zorg.

Het aandeel zelfstandig wonende 75+ huishoudens zal in de komende 10 jaar in de orde van 15% tot 20% van het totaal aantal huishoudens liggen. Hun aandeel in de huursector zal vermoedelijk hoger zijn. Het aandeel nultredenwoningen zal doorgroeien naar meer dan de helft van de woningvoorraad en ook het aandeel voor ouderen geschikte woningen zal ruim boven de 25% komen te liggen. Het aandeel nultredenwoningen verschilt niet veel tussen de gemeenten, wel scoren Wierden en Borgen, De Delthe en SUW lager op dit onderdeel. Woonzorg Nederland springt eruit, zoals te verwachten is.

2.3.3 Wonen en zorg

Naast geschikte woningen bezitten de corporaties ongeveer 50% van de intramurale woonruimte voor zorg en verblijf (in totaal 935 eenheden); de andere helft is van zorginstellingen (w.o Fivelland, De Hoven, Julsinghahuis in Delfzijl). Zie tabel 2.3.

Tabel 2.3 Organisaties en locaties Verpleging en Verzorging en woonzorgwoningen (geel = WZN)

			intramuraal	aanleun
Fivelland			483	254
	Hippolytushoes	Middelstum	62	24
	Betingeheim	Delfzijl	55	61
	Luingaborg	Bierum	56	
	Menterne	Wagenborgen	89	46
	Solwerd	Appingedam	159	
	Wiemersheerd	Loppersum	62	123
De Hoven			291	207
	Vliethoven	Delfzijl	162	
	Damsterheerd	Appingedam	80	40
	Paasweide	Appingedam		167
	Warfheim	Warffum	49	
Julsinghahuis			111	
SVOE			50	161
	Hunsingoheerd	Uithuizen		143
	De Mieden	Uithuizermeeden	50	18
Totaal AWBZ			935	622
	Hoogwatum	Delfzijl		113

(Hoogwatum is een particuliere serviceflat)

De ruim 620 aanleunwoningen zijn nagenoeg alle in eigendom van de corporaties. Woonzorg Nederland is hier veruit de grootste aanbieder van intramurale capaciteit, woonzorg-gebouwen en aanleunwoningen. In tabel 2.3 is het woningbezit van Woonzorg Nederland met geel gemarkeerd.

2.3.4 Leegstand

Gegevens over de ontwikkeling van de leegstand in huurwoningen zijn er niet. De registratie daarvan is al jaren geleden stopgezet. Uit het kleine verschil tussen het aantal bewoonde woningen en het aantal zelfstandig wonende huishoudens, zou met de nodige voorzichtigheid afgeleid kunnen worden dat het anno 2008 met die leegstand wel meevalt (1.000 woningen,

3,5% van de voorraad). De opgaven van de corporaties bij het CFV leiden tot eenzelfde conclusie. De mutatiegraad van de woningen varieert tussen 9% en 14,5%, maar ligt bij de meeste corporaties rond de 11%. De huurderiving is doorgaans rond 1,5%, de leegstand door marktomstandigheden bedraagt doorgaans 0,5%, die door projecten hooguit 3,5% (bron: Corpodata).

2.3.5 Ontwikkeling in de woningvoorraad (1995-2009)

In de Eemsdelta is, zoals uit het voorgaande bleek, al lange tijd sprake van een ontspannen woningmarkt. De woningvoorraad groeide dan ook niet. In de gehele periode 1995-2009 nam per saldo de woning voorraad met 57 woningen af. Zie tabel 2.4.

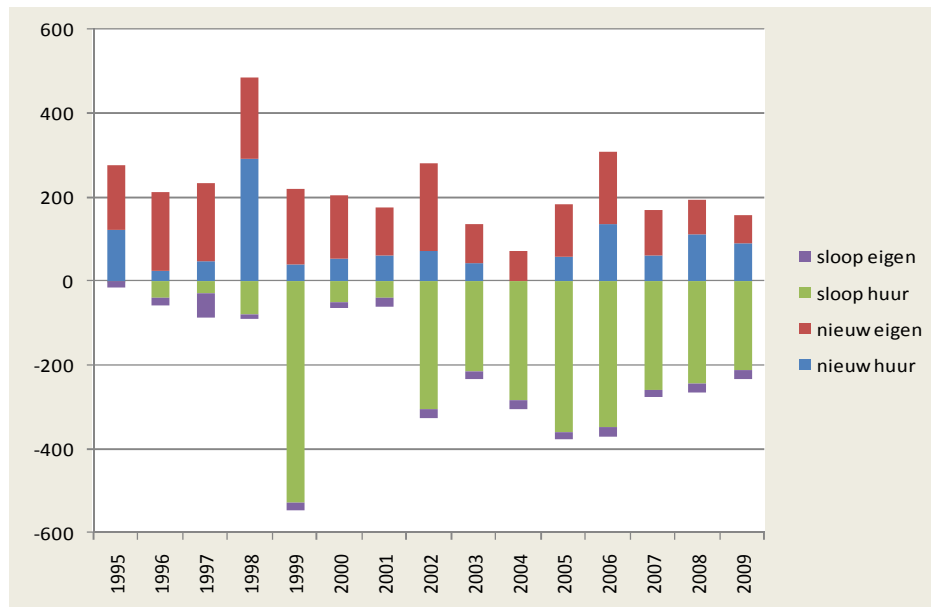
Tabel 2.4 De voorraadontwikkeling per gemeente (Bron: CBS, bewerking RIGO)

	Appingedam	Delfzijl	Eemmond	Loppersum	DEAL
95-99	259	-239	369	192	581
00-04	19	-398	-7	52	-334
05-09	-72	-552	315	5	-304
95-09	206	-1189	677	249	-57

De eerste periode van vijf jaar kende nog wel een netto groei van bijna 600 woningen, met uitzondering van Delfzijl. Na de eeuwwisseling is er een daling van ca. 60 woningen per jaar. Opnieuw doet de krimp zich vooral in Delfzijl voor. In totaal daalt daar het woningaanbod met bijna 1.200. In de andere gemeenten is er sprake van ofwel lichte groei ofwel geringe krimp. De voorraadontwikkeling van Delfzijl was ook voor Nederlandse begrippen uitzonderlijk: geen andere gemeente heeft zo'n sterke daling van de woningvoorraad doorgemaakt.

De netto ontwikkelingen zijn het resultaat van onder meer sloop en nieuwbouw. Zie figuur 2.2.

Figuur 2.2 Sloop en nieuwbouw, huur en koop, in de Eemsdelta (1995-2009, bron CBS, bewerking RIGO)



In de afgelopen 15 jaar werden ca. 3.000 woningen gesloopt, voor 90% in de huursector. Vanaf 2002 is het niveau constant vrij hoog en varieert tussen 200 en 400 woningen per jaar. Die sloop vindt dan niet meer alleen in Delfzijl plaats, maar ook in Appingedam en Eemmond. De gemiddelde woningproductie was 220 woningen per jaar, vooral in de koopsector. Het gaat dus

om forse aantallen, maar van een lager niveau dan destijds in de provinciale contingenten voorzien. Die contingenten lagen op 400 nieuwbouwwoningen en sloop van 500 woningen per jaar (woonplannen 2002-2006).

Doordat vooral huurwoningen zijn gesloopt en koopwoningen zijn bijgebouwd, is zo 6% van de woningvoorraad verschoven van huur naar koop (ca 1750 woningen). Dit zullen overwegend sociale huurwoningen zijn geweest. Deze verschuiving deed zich het sterkst in Delfzijl voor en in mindere mate in Appingedam; in Eemsum en Loppersum was nog sprake van lichte groei van de huursector, naast een wat uitgesprokener groei van het aandeel koop, zie tabel 2.5.

Tabel 2.5 Verschuivingen van huur naar koop (1995-2009) als percentage van de totale woningvoorraad, door sloop en nieuwbouw (bron CBS, bewerking RIGO) en door verkoop huur.

	huur	koop	totaal	verkoop SH
Appingedam	-4%	8%	4%	-6%
Delfzijl	-15%	5%	-10%	-8%
Eemsum	3%	7%	10%	-3%
Loppersum	1%	5%	6%	-2%
DEAL	-6%	6%	0%	-5%

Daar komt nog het effect van de verkoop van huurwoningen bij. Exacte cijfers over de gehele periode 1995-2009 ontbreken. Een ruwe schatting leert dat er in die periode ongeveer 1.600 sociale huurwoningen aan eigenaar bewoners zijn verkocht, waarvan ongeveer 950 in Delfzijl, 320 in Appingedam, ruim 220 in Eemsum en ongeveer 90 in Loppersum. Opvallend is dat in de tweede helft van de jaren negentig veel woningen verkocht werden, maar dat de verkopen daarna daalden. Vanaf 2004 gaat het om ca. 40 woningen per jaar.

Per saldo is de sociale verhuur in 15 jaar met ongeveer 3350 woningen gekrompen, ten opzichte van de toenmalige omvang, dus met een kwart.

Dit alles komt goed overeen met de ervaringen van de corporaties. Vanaf het midden van de jaren negentig was er sprake van leegstand in de sociale verhuur na een vrij omvangrijke bouwproductie in de voorafgaande periode, en parallel aan de expansie van de koopsector. Corporaties zijn toen minder gaan bouwen en meer gaan slopen en verkopen. Enkele jaren na de eeuwwisseling sloeg de markt om en stabiliseerde de huurmarkt zich weer enigszins. De laatste jaren (2008 en 2009) is de economische crisis zichtbaar in het hogere aandeel huur bij nieuwbouw, dat dan van een derde naar de helft stijgt, de nieuwbouw van koopwoningen nam relatief af.

2.4 Koopprijzen

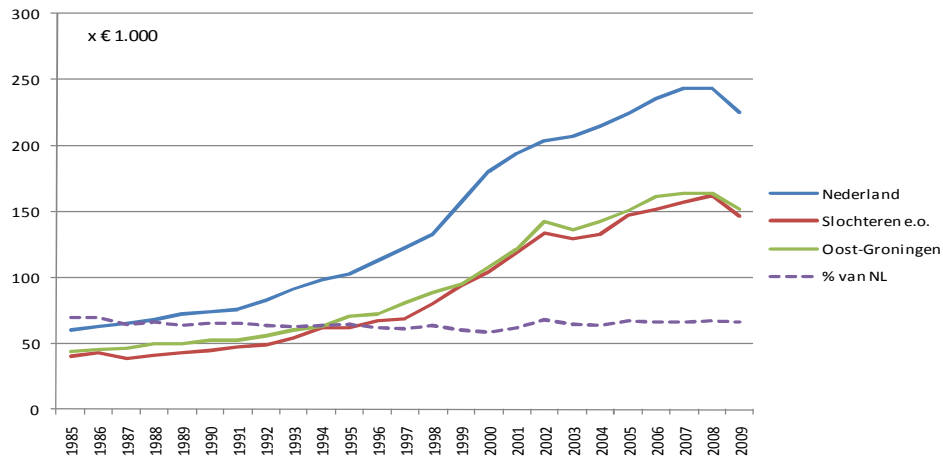
Uit de ontwikkeling van NVM-transacties kan worden afgeleid dat de koopwoningmarkt dezelfde prijsontwikkeling doormaakt als landelijk. Figuur 2.3 geeft naast het landelijk gemiddelde de koopprijzen weer voor twee grotere NVM-regio's namelijk Slochteren e.o en Oost Groningen. De NVM regio Slochteren omvat drie van de vier Eemsdelta-gemeenten en het gebied tussen Groningen en Eemsdelta.⁶

De koopprijzen in de beide regio's liggen gemiddeld op een vergelijkbaar niveau (65% tot 70% van het Nederlands gemiddelde) en verschillen in de ontwikkeling ervan ook weinig. Midden jaren negentig was er sprake van een relatief lichte prijsdaling, die in de eerste jaren na het

⁶ Eemsum ligt in de uiterste punt van de veel grotere regio Grootegast e.o., die in prijsniveau aanzienlijk hoger ligt dan Noordoost- en Oost Groningen.

jaar 2000 weer bijtrok. Sinds ongeveer 2004 blijven de prijzen in beide regio's op 70% van het landelijke gemiddelde.

Figuur 2.3 Koopprijzontwikkeling Nederland –Groningen (NVM): een constant lagere prijs (bron NVM, bewerking RIGO)



De verhouding tussen de koopprijzen in de twee regio's en het gemiddelde in Nederland blijft in de tijd dus opmerkelijk constant. Er is *niet* sprake van een relatieve daling, ook niet in het recente verleden. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld Parkstad, waar sinds het midden van de jaren negentig de koopprijzen substantieel achterbleven op het landelijk gemiddelde.⁷ De lichte netto krimp van de totale woningvoorraad in de Eemsdelta (in Parkstad nog lange tijd fors werd gebouwd en weinig gesloopt) evenals de vrij bescheiden omzetting van huur naar koop na 2000 kunnen aan de stabiele ontwikkeling van de koopprijzen hebben bijgedragen.

2.5 Leefbaarheid

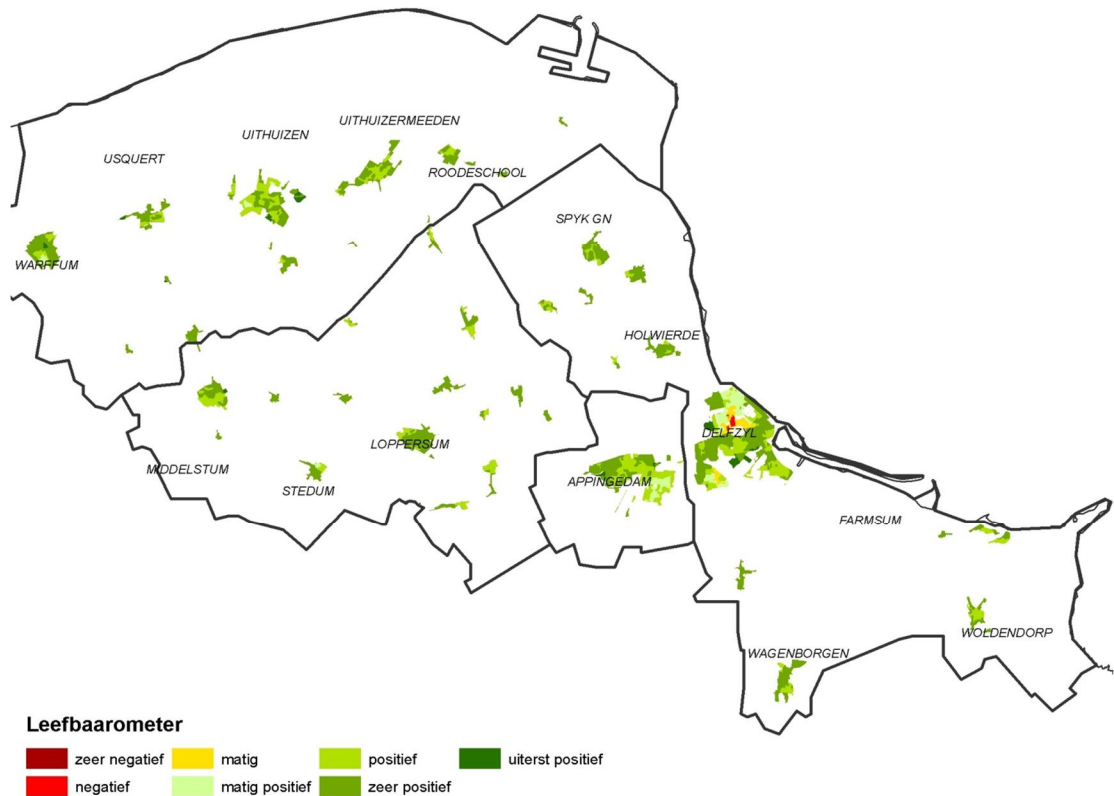
De VROM-Leefbaarometer geeft een schatting van de door de bewoners ervaren leefbaarheid van hun woonomgeving. Deze index geeft voor het grootste deel van Eemsdelta een gunstig beeld. Zie figuur 2.4.

Met uitzondering van enkele gebieden in Delfzijl (Noord, Centrum en Tuikwerd) die slecht tot matig scoren, is index in positief (licht tot donkergroen). In de kleine kernen en centrumdorpen is de leefbaarheid zonder meer goed. Hierin verschilt de Eemsdelta overigens niet van andere overwegend landelijke gebieden, zoals Noord Oost Drenthe, Oost Groningen, Noord Groningen en het Noorden van Friesland.

Dit positieve oordeel hangt samen met het landelijke karakter van het gebied, het grote aandeel eengezinshuizen, het ontbreken van grote wijken met veel woningen in meergezinshuizen, en met het ontbreken van een sterke concentratie allochtonen. Weliswaar is het voorzieningenniveau in de landelijke gebieden lager, maar dit weegt in de index niet zwaar, omdat uit onderliggend onderzoek blijkt dat bewoners dat element niet zwaar wegen.

⁷ RIGO en EIB (2010), *MKBA herstructureringsaanpak Parkstad Limburg*. Amsterdam.

Figuur 2.4 De Leefbaarometer in de Eemsdelta in 2008 (Bron: MVRM, RIGO-bewerking)



De ontwikkeling in de Leefbaarometer tussen 2002 en 2008 blijkt voor alle woon- en kern dorpen neutraal. Eigenlijk is de meest belangrijke verandering dat de leefbaarheid in de grote steden, niet in het minst in Groningen, duidelijk stijgt terwijl tegelijk in die steden een beperkt aantal gebieden wat in de score zakken. In Delfzijl Noord en Centrum verbetert de leefbaarheid iets, in het Zuidoosten van Delfzijl verslechtert deze. Uithuizen kent een kleine wijk aan de westkant die wat afzakt. Het algemene beeld is stabiliteit, zeker geen achteruitgang, met een relatieve teruggang ten opzichte van de grote stad. Ook dit geldt voor de eerder genoemde gebieden in de drie noordelijke provincies.

Hoofdstuk 3

Voornemens woningcorporaties en Pact-programma

3.1 De huidige beleidsvoornemens van de woningcorporaties

De corporaties leveren elk jaar bij het Centraal Fonds voor de volkshuisvesting hun beleidsvoornemens in voor de komende 5 jaar en de realisatie van het afgelopen jaar. De meest recente opgave betreft de periode 2008-2009 (realisaties) en 2010-2014 (voornemens). Het CFV heeft deze prognoses ter beschikking gesteld aan RIGO. De voornemens zijn op basis van opgaven van de corporaties doorgetrokken tot en met 2018. Daarnaast zijn aanvullend nog voornemens voor investeringen in de woningvoorraad bij de corporaties opgevraagd.

Tabel 3.1 geeft de realisaties weer in de twee jaren 2008/2009 en de prognoses voor twee volgende periodes van de corporaties. De tabel brengt in beeld wat de voorraadveranderingen zijn ten gevolge van ingrepen van de woningcorporaties.

Het effect op de woningvoorraad kan worden berekend in toe- en afname van het totale aantal woningen en van het aantal (sociale) huurwoningen. Omdat er ook verkoop van huurwoningen en nieuwbouw van koopwoningen plaatsvindt, worden naast de veranderingen in de totale woningvoorraad ook mutaties van de sociale huurvoorraad vermeld. Maar de vermelde effecten op de totale woningvoorraad zijn exclusief de ingrepen van derden (met name de bouw van koopwoningen door anderen).

Uit tabel 3.1 blijkt dat er recent een krimp was van 224 woningen, ten gevolge van omvangrijke sloop. Voor de periode 2010-2014 wordt een groei verwacht door relatief veel nieuwbouw, overgaand in krimp na 2014 omdat de nieuwbouw dan daalt terwijl de sloop op ongeveer eenzelfde niveau blijft. Er is in beide periodes ook een niet onbelangrijk aantal woningen in de verkoop.

Tabel 3.1 Realisaties en voornemens corporaties 2008-2018 (bron: Corpdata en opgaven corporaties, RIGO-bewerking)

PROGRAMMA CORPORATIES				
Eemsdelta	realisatie 2008-2009	raming 2010-2014	raming 2015-2018	totaal PACTperiode
Sloop	-524	-391	-402	-1.317
Nieuwbouw huur	274	688	265	1.227
Nieuwbouw koop	26	103	77	206
Verkoop sociale huur	-72	-256	-144	-472
Verbetering	27	10	76	113
Effect op woningvoorraad	-224	400	-60	116
Effect op sociale huurvoorraad	-322	82	-281	-521

Per saldo neemt in de periode 2008-2018 de woningvoorraad met 11 woningen per jaar toe, als de corporaties al hun voornemens onverkort doorvoeren. Daarbij treedt een verschuiving op van sociale huur naar koop: door nieuwbouw en verkoop zal de koopwoningvoorraad met ongeveer 60 woningen per jaar toenemen, terwijl de sociale verhuur met 52 woningen per jaar krimpt.

Verdeeld naar gemeente zien we dat in Eemsmond de woningvoorraad het sterkst toeneemt en dat Delfzijl de sterkste afname laat zien (tabel 3.2).

Tabel 3.2 Realisaties en voornemens corporaties 2008-2018 per gemeente (bron: Corpdata en opgaven corporaties, RIGO-bewerking)

PROGRAMMA CORPORATIES per gemeente					
Totaal PACTperiode	Delfzijl	Eemsmond	Appingedam	Loppersum	Eemsdelta
Sloop	-464	-259	-446	-148	-1.317
Nieuwbouw	330	391	392	114	1.227
Nieuwbouw koop	58	78	49	21	206
Verkoop sociale huur	-181	-135	-97	-59	-472
Verbetering	74	12	27	-	113
Effect op woningvoorraad	-76	210	-5	-13	116
Effect op sociale huurvoorraad	-294	-3	-131	-93	-521

Als rekening gehouden zou worden met de doorgaans lagere realisatiegraad van nieuwbouw dan voor sloop, is een krimp van de voorraad in de orde van 30 per jaar te verwachten. Bovendien is de voorraadgroei in de koopsector ook beperkter: 50 per jaar in plaats van 60.

Tabel 3.3 Realisaties en voornemens corporaties 2008-2018 met inschatting realisatie (bron: Corpdata en opgaven corporaties, RIGO-bewerking)

PROGRAMMA CORPORATIES met realisatie-coëfficiënt					
Eemsdelta	realisatie 2008-2009	raming 2010-2014	raming 2015-2018	totaal PACTperiode	realisatie coëfficiënt
Sloop	-524	-313	-321	-1.158	0,8
Nieuwbouw huur	274	344	133	751	0,5
-	26	52	39	116	0,5
Verkoop sociale huur	-72	-205	-115	-392	0,8
Verbetering	27	10	76	113	1,0
Effect op woningvoorraad	-224	83	-150	-292	
Effect op sociale huurvoorraad	-322	-141	-304	-767	

3.2 Het Pactprogramma in beeld

Het Pact voor Eemsdelta heeft een programma bepaald voor de periode 2008-2018. De voorkeur voor Appingedam boven Delfzijl is vertaald in een forse sloopopgave voor de plaats Delfzijl (1.650 woningen) en veel nieuwbouw in Appingedam (1.070). De voorkeur voor seniorenwoningen in centrumdorpen is vertaald in sloop in woondorpen en nieuwbouw in de centrumdorpen.

pen. Het accent van beide programma's ligt op de vervanging van eengezinshuurwoningen door huurappartementen. Per saldo is sprake van de sloop van 3.300 woningen en de nieuwbouw van ruim 2.500 woningen.

Tabel 3.4 Pactprogramma naar gemeente en gebiedstype, 2008-2018 (huur en koop)

2008 -2018	Delfzijl	Appingedam	Eemsmond	Loppersum	Eemsdelta
stedelijk gebied	-1.650	1.070			-580
centrumdorpen			380	200	580
woondorpen	-270		-290	-440	-1.000
landelijk gebied	180		-20	70	230
totaal	-1.740	1.070	70	-170	-770

Het deelprogramma voor de (sociale) huurvoorraad is in tabel 3.5 weergegeven. De opgave in de koopsector is beperkt en per saldo licht positief (+50 woningen). Voor de sociale huur is sprake van sloop/nieuwbouw van 2.500 woningen, meer dan een kwart van de woningvoorraad. Daarbovenop moet de voorraad met 800 woningen afnemen, zodat de totale sloop op meer dan 1 op de 3 sociale huurwoningen komt.

Tabel 3.5 Pactprogramma naar gemeente en woningtype, 2008-2018, alleen huur

2008 -2018	Delfzijl	Appingedam	Eemsmond	Loppersum	Eemsdelta
eengezins	-1.660	-140	-900	-620	-3.320
appartement	105	290	870	515	1.780
nultrede eengezins	270	235	190	25	720
totaal	-1.285	385	160	-80	-820

In tabel 3.6 wordt dit vertaald naar het effect op de woningvoorraad. In de tabel wordt een onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied (in hoofdzaak Delfzijl en Appingedam), centrumdorpen (Eemsmond en Loppersum) en de woondorpen en het landelijk gebied (Eemsmond en Loppersum en Delfzijl). Er is in de tabel ook onderscheid gemaakt naar sloop en nieuwbouw, uitgesplitst naar de vier gemeenten en daarbinnen naar type gebied (stedelijk, centrumdorpen en woondorpen) en naar woningtype (eengezins of appartement).

De sociale huurwoningvoorraad verandert in tien jaar fors. In Appingedam stijgt deze met ruim 30%, vooral door de bouw van appartementen die met 75% toenemen. In het stedelijk gebied van Delfzijl is er sprake van een halvering, door sloop van 75% van de eengezinswoningen, terwijl het aantal appartementen op gelijk niveau blijft.

Binnen de gemeenten Eemsmond en Loppersum is per saldo sprake is van een zeer geringe afname. Die stabilisatie is echter het resultaat van een 33% omvangrijker sloop van eengezinswoningen dan de voorraad groot is (een lastig te realiseren opgave). Het aantal appartementen in de centrumdorpen verzesvoudigt!

Tabel 3.6 Effect van het Pactprogramma (sloop en nieuwbouw) op het bezit van de woningcorporaties (RIGO-bewerking Pact, voorraadgegevens bijlage 1, rapport Companen)

huidige corporatievoorraad	eengezins			appartementen			totaal
	stedelijk gebied	centrum-dorp	woondorp+landelijk	stedelijk	centrum-dorp	woondorp+landelijk	
Appingedam	1.835			680			2.515
Delfzijl	2.090		470	840			3.400
Eemsmond/Loppersum		1.755	1.150		250	25	3.180
Totaal	3.925	1.755	1.620	1.520	250	25	9.095
opgave PACT: sloop							
Appingedam	-140						-140
Delfzijl	-1.690						-1.690
Eemsmond/Loppersum			-1.530				-1.530
Totaal	-1.830	-	-1.530	-	-	-	-3.360
opgave PACT: nieuwbouw							
Appingedam	410			510			920
Delfzijl	160						160
Eemsmond/Loppersum		160			1.300		1.460
Totaal	570	160	-	510	1.300	-	2.540
corporatievoorraad na PACT	eengezins			appartementen			
	stedelijk gebied	centrum-dorp	woondorp+landelijk	stedelijk	centrum-dorp	woondorp+landelijk	
Appingedam	115%			175%			131%
Delfzijl	27%		100%	100%			55%
Eemsmond/Loppersum		109%	-33%		620%	100%	98%
Totaal	68%	109%	6%	134%	620%	100%	91%

3.3 Financiële doorrekening corporatie- en Pactprogramma

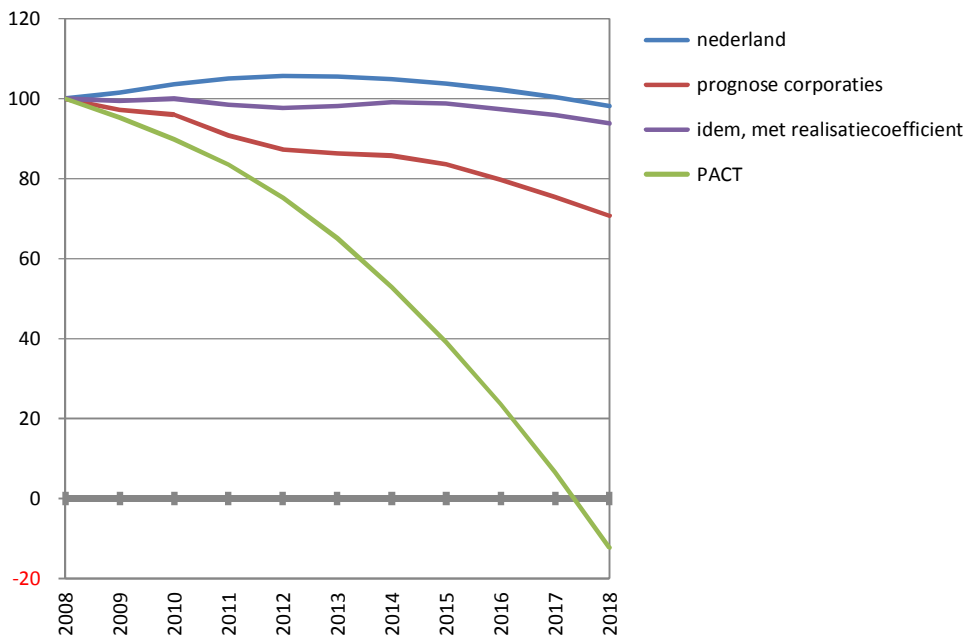
De programma's van het PACT en de beleidsvoornemens van de corporatieprognose zijn door RIGO doorgerekend op hun gevolgen voor de financiële positie van de corporaties, met kentallen die zijn ontleend aan gegevens van de corporaties. Daarbij hebben we gebruik kunnen maken van het Risico Analyse Model (RAM) van het CFV⁸. Dat is gedaan met als veronderstelling dat het bezit van de corporaties in Eemsdelta is samengevoegd in een 'Eemsdelta-corporatie', waarbij aan iedere woning het vermogen van de corporatie-eigenaar is toegerekend. Daarbij zijn vier ontwikkelingen met elkaar vergeleken: het totaal van Nederland, de prognose van de corporaties, een bijgestelde prognose met realisatie-coëfficiënten en de opgave van het Pact Eemsdelta.

⁸ Bij de toepassing van het RAM passen enkele kanttekeningen: het gaat om een relatief kleine regio (10.000 corporatie-eenheden), waarbij voor de meerderheid van de corporaties het bezit in de regio een minderheid van het bezit vormt. De doorrekening beperkt zich tot het effect van deze investeringsprogramma's.

Tabel 3.7 Omvang investeringen en (on)rendabel investeringen 2008-2018 (€ mln.)

	prognose corporaties		idem, met realisatiecoëfficiënt		Pact Eemdelta	
	investering	resultaat	investering	resultaat	investering	resultaat
nieuwbouw huur	186	-73	93	-37	381	-150
aan/verkoop	13	31	11	25	-	-
sloop	27	-21	21	-17	76	-61
nieuwbouw koop		3		1		-
verbetering	16	-12	13	-9	-	-
totaal	242	-72	138	-37	457	-211

De ontwikkeling van het corporatieprogramma in Eemdelta is minder gunstig dan in Nederland, maar de opgave van het Pact is fors negatiever dan de twee andere ramingen. Zie figuur 3.1, waarin de procentuele verandering in het volkshuisvestelijk vermogen ten opzichte van het jaar 2008 is vermeld. Figuur 3.2 geeft de ontwikkeling van de solvabiliteit weer.

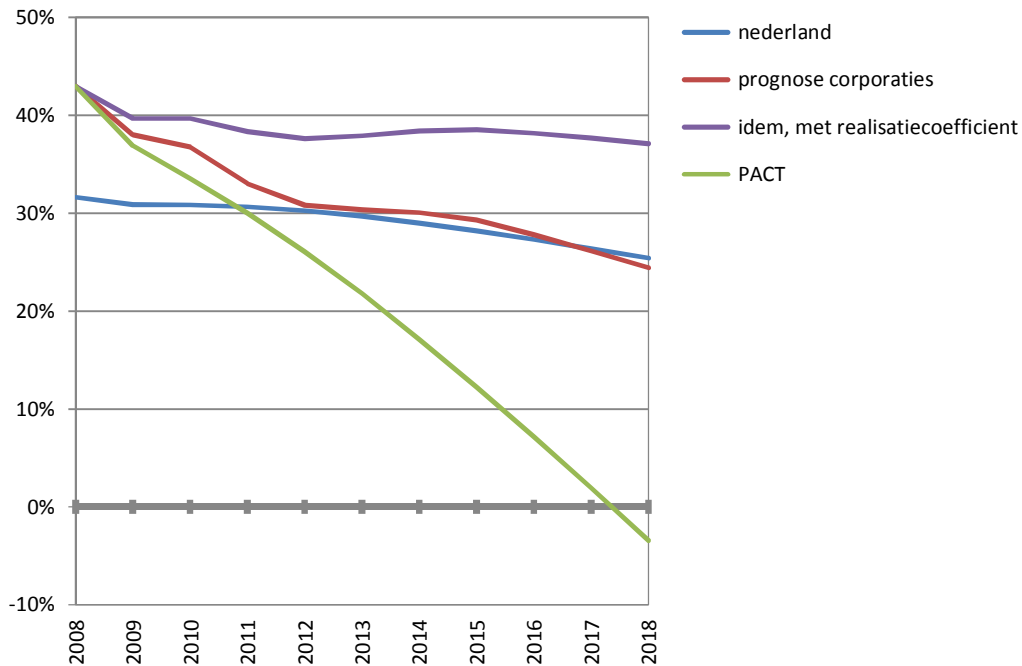
Figuur 3.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen ultimo jaar volgens RAM, (2008=100)

De huidige vermogenspositie van de 10.000 eenheden bedraagt ultimo 2008 ruim €175 miljoen. De solvabiliteit (aandeel van het volkshuisvestelijk vermogen in het balanstotaal) anno 2009 ligt met 43% ruim 10% hoger dan het landelijk gemiddelde van 31,6%.

De eigen prognoses van de corporaties geven, bij volledige realisatie, een aanzienlijke daling van het vermogen. De aanslag op het eigen vermogen bedraagt ultimo 2018 ruim € 50 mln. Het balanstotaal neemt toe, van €409 mln naar €509 mln. De solvabiliteit daalt van 43% in 2008 tot 24,4% ultimo 2018, nog steeds ruim boven de CFV-normen. Rekenend met een realisatiecoëfficiënt is het resultaat gunstiger, omdat sloop en nieuwbouw dan minder hoog uitvallen. Met een volkshuisvestelijk vermogen van 164 miljoen en een solvabiliteit van 37,7% is de financiële positie weinig minder dan nu.

Het Pactprogramma leidt in 2018 tot een uitgemergelde sociale huursector, door een combinatie van een omvangrijk sloop- en een omvangrijk nieuwbouwprogramma. Het eigen vermogen komt uit op € -21 miljoen. De sloop/nieuw-bouwopgave levert in de doorrekening een verlies van bijna € 200 miljoen op. Het balanstotaal neemt door de nieuwbouwinvesteringen met ruim € 210 miljoen toe tot € 622 miljoen, maar dat zal geheel extern moeten worden gefinancierd (inclusief het tekort). Dit gaat de financiële draagkracht van de corporaties te boven, behoudens wellicht de corporaties met veel bezit buiten het gebied.

Figuur 3.2 Ontwikkeling solvabiliteit ultimo jaar volgens RAM, 2008-2018



3.4 Conclusies

Als de beleidsvoornemens van de woningcorporaties onverkort worden uitgevoerd is er sprake van een geleidelijke krimp van de sociale verhuur, die het resultante is van ongeveer even grote omvang van de nieuwbouw als de sloop, in combinatie met een nog substantieel verkoopprogramma. De krimp is in Delfzijl geconcentreerd (relatief omvangrijke sloop en verkoop). Gelet op de vermogenspositie is het investeringsvolume haalbaar. Rekening houdend met realisatiecoëfficiënt blijft de financiële positie ruim voldoende. De woningvoorraad groeit nog licht, maar alleen in de koopsector. De effecten van bouwprogramma's van anderen dan de corporaties zijn hierbij buiten beeld gebleven.

Het Pactprogramma wijkt sterk af van de corporatievoornemens, door de substantieel omvangrijker sloop in Delfzijl (ruim 1.100 woningen meer) die zich in de sociale huursector concentreert, en de veel omvangrijke nieuwbouw in Appingedam, waarvan ruim 900 woningen in de sociale verhuur (500 woningen meer). Ook de sloop van de ruim 1500 eengezinswoningen in de woondorpen en de nieuwbouw van der 1300 appartementen in de centrumdorpen is in het corporatieprogramma niet in die mate voorzien. Het leidt tot een ruim €145 miljoen groter vermogensverlies dan bij realisatie van de eigen beleidsvoornemens.

Hoofdstuk 4

Prognoses van de woningvraag

4.1 Inleiding

Het Pact –transformatieprogramma is gebaseerd op de demografische prognose (Primos) uit 2007, het eerder genoemde Companen-woonwensenonderzoek en de daarop gebaseerde woningmarktprognose (2009). De door Companen gehanteerde methodiek voor de woningmarktprognose en de methode die door RIGO Research en Advies wordt toegepast verschillen. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de RIGO-prognose gepresenteerd en vergeleken met die van Companen. Door gebruik te maken van dezelfde demografische prognose en van hetzelfde woonwensenonderzoek, wordt zichtbaar in welke mate de verschillen in methodiek doorwerken op de prognoseresultaten.⁹

In een separate rapportage zijn de benadering van RIGO en die van Companen weergegeven.

4.2 De provinciale demografische prognoses

In de berekeningen die door RIGO zijn uitgevoerd, is uitgegaan van de werkelijke aantallen per type huishouden volgens het CBS in 2007. Op deze aantallen is de relatieve ontwikkeling volgens Primos toegepast. Dit leidt tot demografische ontwikkeling zoals weergegeven in tabel 4.1.

Tabel 4.1 De aangenomen demografische ontwikkelingen

		2009	2020	2009-2020
< 30 jaar	alleenstaand	1.000	960	-40
	samenwonend zonder kind + overig	700	680	-20
	samenwonend met kind + eenoudergezin	480	360	-120
30-45 jaar	alleenstaand	1.550	1.100	-450
	samenwonend zonder kind + overig	990	690	-300
	samenwonend met kind + eenoudergezin	4.460	2.820	-1.640
45-65 jaar	alleenstaand	2.760	2.670	-90
	samenwonend zonder kind + overig	4.270	3.010	-1.260
	samenwonend met kind + eenoudergezin	4.540	5.110	570
65 jaar e.o.	alleenstaand	3.490	4.710	1.220
	meerpersoons	4.300	5.680	1.380
totaal		28.540	27.770	-770

Bron: CBS en Primos, bewerking RIGO

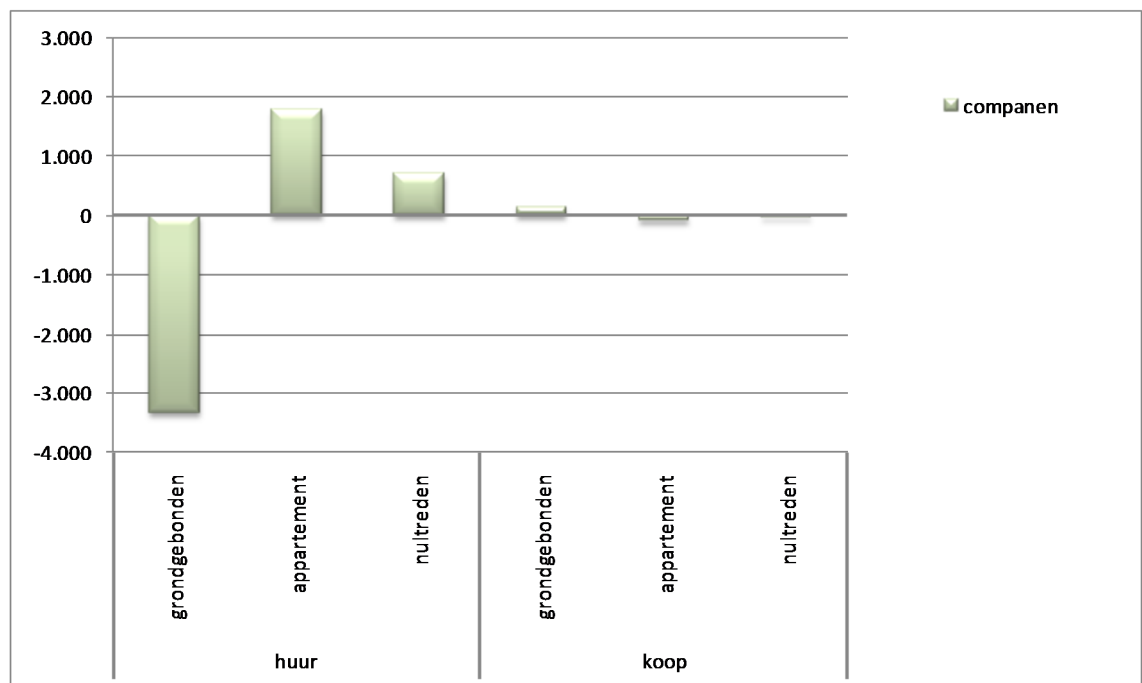
In totaal wordt voor de periode 2009-2020 een afname van het 770 huishoudens verwacht. Deze afname wordt vooral veroorzaakt door krimp van het aantal jongere huishoudens (met kinderen) en van empty nesters. Een deel ervan vertrekt naar buiten de regio. Oudere huishoudens zijn relatief honkvast en door de vergrijzing neemt deze groep in aantal fors toe. Per saldo is er sprake van een ontgroening en vergrijzing.

⁹ Het gaat om de behoefte aan zelfstandige woningen. De actuele leegstand blijft buiten beschouwing: daar ontbreken de gegevens van. Ook is geen rekening gehouden met tweede woningen.

4.3 Het Companen-onderzoek

Ook bij het Pact en het Companen-onderzoek is uitgegaan van een krimp van 770 over de periode 2009-2020. Deze totale opgave is vervolgens nader bepaald aan de hand van de verkenningen van Companen. Uitgangspunt bij deze berekening is het volledig honoreren van de woonwensen van degenen die zeggen binnen 5 jaar te willen verhuizen (het woonwensscenario). Daartoe is eerst een schatting gemaakt van de verhuisstromen in de afgelopen jaren naar type huishouden. Bij deze verhuisstromen is vervolgens in beeld gebracht wat de kenmerken zijn van de vrijkomende woningen (doorstromers, vertrekkers en finishers) en van de gewenste woningen (doorstromers, vestigers en starters). Gesaldeerd levert dit beeld van de overschotten en tekorten op voor de eerste vijf jaar. Om tot een prognose voor een tienjaarsperiode te komen wordt voor het begin van de tweede vijfjaarsperiode de bevolking opnieuw geschat en wordt dezelfde procedure voor een tweede periode doorlopen. Deze berekeningswijze heeft geleid tot de opgaven zoals weergegeven in figuur 4.1.

Figuur 4.1 De opgaven in Eemsdelta volgens de berekening van Companen (2009-2020)



Duidelijk wordt dat in de koopsector per saldo vrijwel geen opgaven liggen en dat in de huursector het aantal grondgebonden woningen fors moet dalen en het aantal appartementen en nultredenwoningen moet stijgen.

In het Pact is uiteindelijk de *beleidsmatige* keuze gemaakt om 50% van deze opgave in de komende periode als taakstellend te beschouwen.

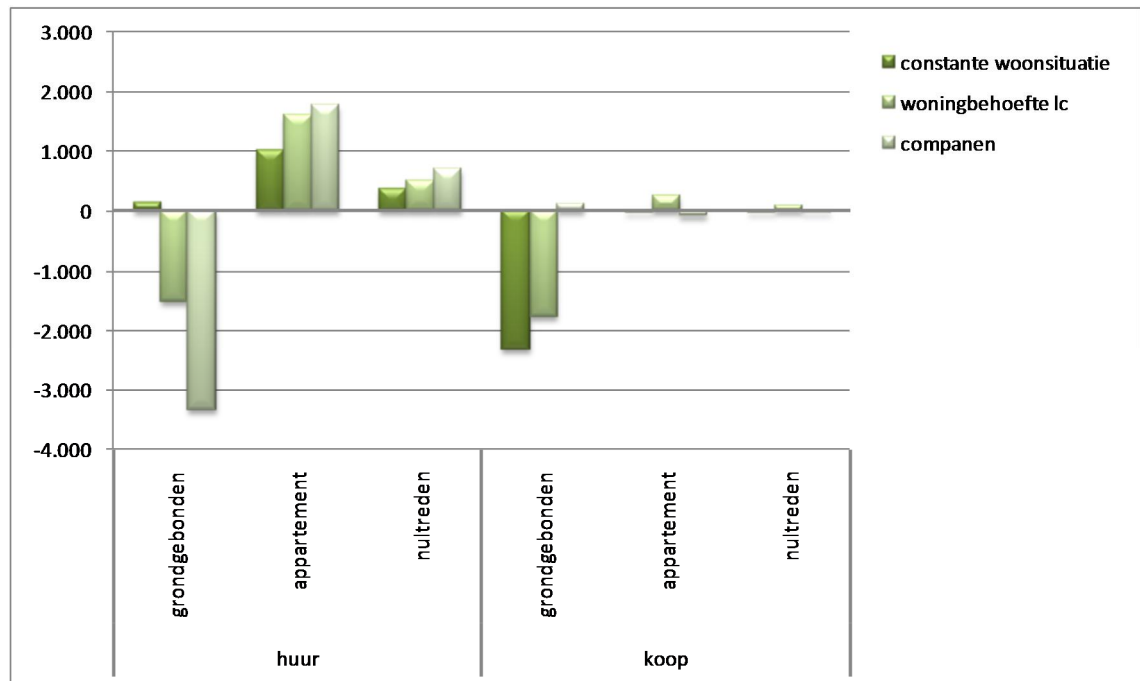
4.4 RIGO-woningmarktprognoses

De door RIGO uitgevoerde berekeningen zijn gebaseerd op de projectiemethode. Deze methode is ook toegepast in de eerdergenoemde MKBA Parkstad. De kern ervan is dat huishoudens met een bepaald kenmerk in de toekomst soortgelijke woningen zullen bewonen als nu, maar dat de huishoudkenmerken zoals het type, het inkomen en de leeftijd wel zullen veranderen. De zo

verkregen uitkomsten worden gecorrigeerd door rekening te houden met fricties op de woningmarkt, veranderingen in inkomensverhoudingen door economische groei, en cohorteffecten bij ouderen. De fricties worden geschat door rekening te houden met de gewenste huisvesting van huishoudens die binnen twee jaar willen verhuizen (actuele kwantitatieve en kwalitatieve tekorten, inclusief de startersvraag). De inkomensveranderingen worden berekend door rekening te houden met de verwachte economische groei (hier licht crisisscenario). En bij ouderen wordt rekening gehouden met een groter aandeel dat in koopwoningen wil wonen bij het komende leeftijdscohort

De uitkomsten worden in onderstaande figuur 4.2 in twee stappen gepresenteerd, namelijk bij constante woningbehoefte, en na de correcties voor fricties, economische groei en cohorteffecten (woningbehoefte Ic). Tevens zijn in figuur 4.2. de resultaten van de Companen-analyse vermeld.

Figuur 4.2 De opgaven in de Eemsdelta volgens RIGO-methode, vergeleken met de uitkomsten van de Companenanalyse (2009-2020)



De verschillen in uitkomsten zijn groot. Companen komt uit op een sterke vraaguitval in het segment eengezinswoningen. De RIGO-berekeningen tonen eveneens een afname van de behoefte aan eengezinswoningen, echter gelijkmatig verspreid over de huur- en de koopsector. De groei van de vraag naar appartementen en nultredenwoningen zou zich vooral in de huursector voordoen. Volgens RIGO blijft de behoefte aan huurwoningen daardoor tot 2020 nagenoeg constant, of neemt nog licht toe. De krimp slaat in de koopsector neer. De beweging van eengezins naar appartementen/nultredenwoningen zien we wel in beide benaderingen.

Verschillen in welvaartsontwikkeling hebben maar beperkte invloed op deze saldi. Een 1% hogere of lagere inkomensgroei dan in het RIGO-scenario (gematigde recessie) leidt over de 10 jaar tot 30 koopwoningen meer of minder.

4.5 Tot slot

De verschillen in uitkomsten tussen de twee door RIGO en Companen toegepaste methoden om de kwantitatieve opgaven volgens Primos nader in te kleuren zijn groot. De bandbreedte in de prognoses tekenen de onzekerheid voor de toekomst. Die onzekerheid betreft vooral de verhouding tussen huur en koop. De vraag in welke mate de gevolgen van krimp, door leegstand of prijsdaling, zich in de huur- of in de koopsector voordoen valt op voorhand moeilijk te voorspellen. In hoofdstuk 6 wordt nader op dit onderwerp ingegaan.

Hoofdstuk 5

Tussenbalans en hoofdlijnen

5.1 Tussenbalans

De woningcorporaties in de Eemsdelta zien, net als de provincie en de gemeenten, krimp van het aantal huishoudens als een gegeven. De omvang van de krimp is naar huidige inzichten voor de komende tien jaar nog te overzien, maar op lange termijn van grote betekenis. Belangrijker zijn ook nu al de verschuivingen in de woningvraag die zich met de krimp voordoen. Krimp gaat met ontgroening en vergrijzing van de bevolking samen. Het zijn de kwalitatieve vraagverschuivingen in de woningvraag die de meeste aandacht verdienen. Bovendien is een urgent vraagstuk hoe de samenhangen met andere beleidsterreinen als zorg, welzijn, onderwijs, detailhandel, sport en cultuur. De corporaties willen graag hun bijdrage leveren aan zowel de benodigde omvang en kwaliteitsverandering van de sociale verhuur als de beleidsafstemming met andere sectoren.

Uit de vorige hoofdstukken komt naar voren dat gereede twijfel kan bestaan bij het Pactprogramma. Kort geformuleerd komt de kritiek erop neer dat het Pactprogramma, zeker binnen de gestelde termijn onhaalbaar en onbetaalbaar is. Bovendien vinden de corporaties dat het Pactprogramma geen oplossing biedt voor de ontwikkeling van Delfzijl. Bij dit alles moet bedacht worden dat de onzekerheden over de ontwikkelingen op de woningmarkt groot zijn.

5.2 Hoofdlijnen van het corporatiescenario

De woningcorporaties kiezen voor een tweeledig beleidsscenario, namelijk

- enerzijds ondersteuning van een geloofwaardig en integraal ontwikkelingsperspectief voor Delfzijl door een zodanige voorraad- en nieuwbouwprogramma in de regio dat de kansen daartoe niet worden ondermijnd,
- anderzijds een organische en meer marktvolgende aanpak van het woningbestand op het platteland en in de woon- en centrumdorpen, waarbij volop ruimte wordt gelaten om de lokale kwaliteiten uit te baten en te leren van ervaringen. Onderdeel van dit laatste is ook een nader uit te werken kwaliteitsbeeld van de woningvoorraad.

Een dergelijk meer marktvolgend scenario vergt ook nadruk op monitoring en marktmeesterschap.

Hoofdstuk 6

Overwegingen en uitwerking

6.1 Oordeel van de Eemsdelta-corporaties over het Pactprogramma

Het Pactprogramma, waar het de aanpak van de woningvoorraad betreft, is deels fysiek onmogelijk. Dertig procent meer sloop dan er in de woondorpen aan huurwoningen staat ligt buiten het bereik van zelfs de woningcorporaties. Het programma overschat ook het opnamevermogen van de markt waar het de appartementen betreft. Een verzesvoudiging van het aanbod in kern-dorpen wordt als niet haalbaar gezien; de 75% groei van de voorraad appartementen is een zeer grote en in de beperkte tijdspanne riskante opgave. Het gaat hier niet zozeer om de richting: zonder twijfel is er een te honoreren wens van ouderen om naar gerieflijke appartementen te verhuizen (met zekerheid van zorg). De taakstelling is voor de gestelde periode echter veel te hoog. De ervaringen van de corporaties op dit terrein wijzen er op dat de markt nogal dun is, zeker voor nieuwe en dus duurere woningen. Met kleinschalige projecten kan wel op deze vraag ingespeeld worden, maar grootschalige programma's brengen het gevaar van dubbele kapitaalvernietiging met zich: sloop van oudere woningen met verbeterpotentieel en afboeking van de dan hoge onrendabele toppen op nieuwe appartementen.

Het Pactprogramma is financieel onhaalbaar: onverkorte uitvoering van alleen de sloop en vervangende nieuwbouw van respectievelijk 3.300 en 2.600 woningen leidt tot een totaal uitgekledede corporaties, die veel externe financiering moeten aantrekken terwijl de solvabiliteit en de kasstromen negatief worden. Dan is nog geen rekening gehouden met de andere investeringen die in de kwaliteit van het bezit gedaan moeten worden. Gelet op de aanbodoverschotten, die in de tijd toenemen, mag niet verwacht worden dat de verdien capaciteit door verkoop van het bezit soulaas zal bieden. Deze vernietiging van investeringscapaciteit vindt plaats in een periode waar de problemen nog niet eens zo groot zijn. In de daarop volgende decennia zal nog veel meer moeten gebeuren, maar dan is er geen geld meer. Het programma leidt tot een ongewenste frontloading van financiële problemen.

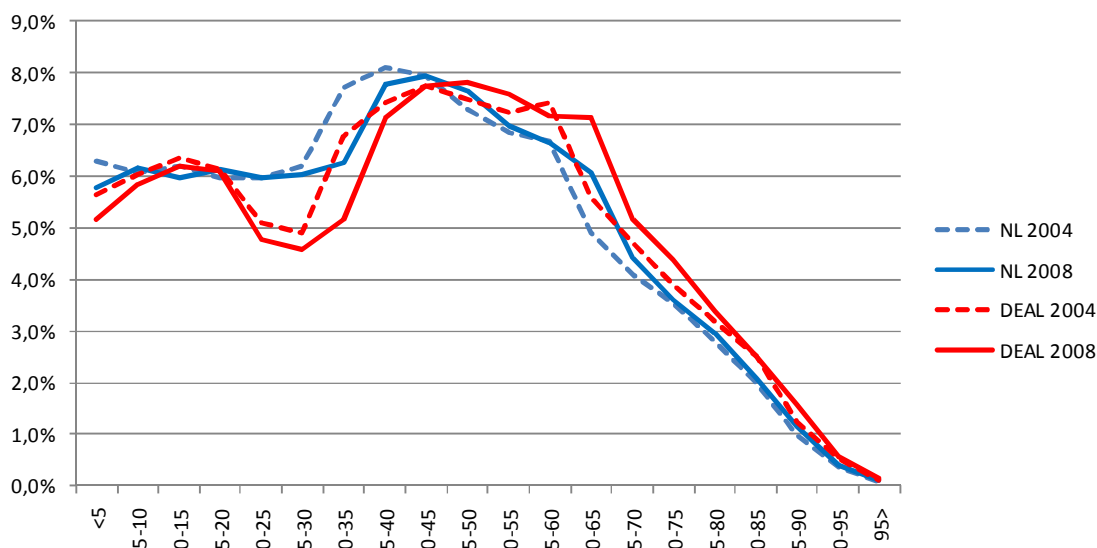
Het Pactprogramma lost de problemen van Delfzijl niet op. Hoewel er indicaties zijn dat de leefbaarheid van Delfzijl in het centrum en het Noorden wat verbetert (daar staat een verslechtering in de zuidelijk gelegen wijken tegenover), is de score hier significant lager dan elders in het Eemsdeltagebied. Dat bewoners uit Delfzijl aangeven naar de naastliggende gemeente te willen verhuizen waar aantrekkelijke woonmilieus zijn ontstaan, is niet verwonderlijk. Maar dat vergroot het gevaar van een negatieve spiraal. Door aantrekkelijke nieuwbouw in de orde van 1.000 woningen in Appingedam te realiseren wordt Delfzijl als het ware leeggetrokken en nemen, gegeven de beperkte marktvrage in de hele regio, de kansen op succesvolle nieuwbouw en herstructurering al snel af.

6.2 De vergrijzing nader bezien

6.2.1 Groei aantal ouderen nu, krimp van deze doelgroep later

De groep ouderen en bejaarden groeit, en huisvesting van deze groep zal in toenemende mate de kernactiviteit van de corporaties worden. Ook is er al sprake van een nu nog bescheiden maar in betekenis toenemende dubbele vergrijzing (groei 75+), waardoor de urgentie van extra aanbod van op ouderen met een beperking aangepast woningaanbod groeit. Zie figuur 6.1.

Figuur 6.1 Leeftijdsopbouw Eemsdelta vergeleken met Nederland: minder jongeren, meer ouderen (Bron: CBS, RIGO-bewerking)



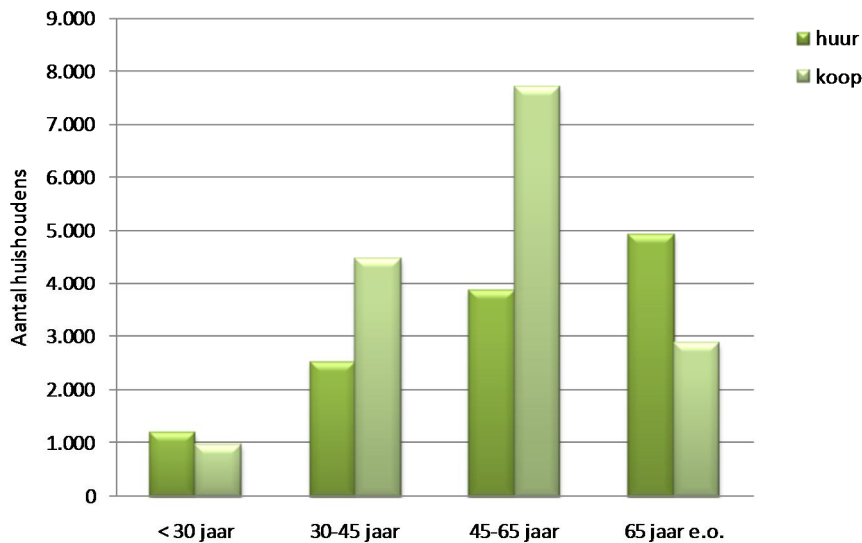
Belangrijk is de dip in de middenleeftijdscategorie. Die wijst erop dat op wat langere termijn de groep ouderen zal krimpen, tenzij het de regio lukt om van de jongere en middenleeftijdsgroepen de uitstroom te beperken en de instroom te vergroten. De krimp zal dan over stel 20 jaar fors toeslaan door sterfte van ouderen.

6.2.2 Vergrijzing in de huur en de koopsector

Voor wat betreft de opgaven in de huursector is de leeftijdsverdeling per sector van belang. Zie figuur 6.2.

Volgens de woningbehoefteberekening is in 2020 ruim 50% van de behoefte aan *huurwoningen* afkomstig van 65-plussers. Deze groep zal als gevolg van sterfte in de periode na 2020/30 in aantal afnemen. De specialisatie van de huursector op ouderen maakt deze sector kwetsbaar op de langere termijn. Want er ontstaat dan een relatief grote krimpopgave. In de koopsector is het aantal huishoudens uit de middenleeftijdscategorieën en senioren hoger. Daar zal de vergrijzing later te voelen zijn.

Figuur 6.2 Het aantal huishoudens naar leeftijd en eigendom (bron: Companen, RIGO-bewerking)



Terwijl RIGO verwacht dat de opgaven in de huur tot 2020 lager uitvallen dan de berekeningen van Companen, verwachten we ook dat in de periode na 2020 de opgaven in de huur snel zullen gaan toenemen en meer op het door Companen verwachte niveau zullen liggen. Een thema is dan ook hoe geanticipeerd wordt op de periode na 2020.

6.2.3 Ouderen en (verhuis)mobiliteit

De woningmarktprognose die ten grondslag ligt aan het Pactprogramma levert een uitgesproken wens op van verhuizing vanuit de woondorpen naar de centrumdorpen in de gemeente, van een verhuizing van eengezinshuizen naar appartementen en 0-trede woningen. Dit gegeven bepaalt in belangrijke mate de transformatiebehoefte in de sociale huur. Uit de cijfers blijkt dat de vraag naar appartementen en nultredenwoningen zowel uit de eengezins huur als koop komt, maar sterker is in de huursector. Het is een signaal dat de kwaliteit van deze delen van de eengezins huur- en koopvoorraad tekortschiet.

We weten uit WOON-analyse dat de bewoners van eengezinswoningen aanzienlijk minder vaak verhuizen, en dat dit met de leeftijd sterk daalt. De kern van het Pactprogramma is dat in deze vraag naar appartementen in hoog tempo wordt voorzien. Daarmee ontstaat een aanzienlijk marktrisico waarbij het de vraag is of dit de enige manier is om aan deze onvrede met de kwaliteit van huisvesting tegemoet te komen.

Ook aanpassingen van de bestaande woningvoorraad kunnen leiden tot vermindering van de kwalitatieve tekorten. In de uitwerking van de voorraadstrategie van de woningcorporatie zal echter een beter beeld nodig zijn van de discrepanties tussen woning en woonwensen bij met name deze groep bewoners. Die les kan ook worden getrokken uit de aanpak die voor Ganzedijk is ontwikkeld.

Behalve de woonvorm is ook aandacht nodig voor de ondersteunende zorg en voorzieningen en de leefbaarheid. Versterking van centrale zorgvoorzieningen, die redelijk verspreid zijn in de regio en nog kunnen groeien, kan gepaard gaan met meer mobiliteit in de dienstverlening.

Senioren op de woningmarkt: Analyses op basis van het WoON 2006 laten zien dat de feitelijke mobiliteit van ouderen in de tijd daalt en afneemt met de leeftijd. In de leeftijdsklasse 55-65 bedroeg het verhuispercentage 4,3%, tussen 65 en 75 jaar 4,2% en bij >75 maar 2,5%. Huurders zijn 30% mobieler dan eigenaar bewoners, maar belangrijker zijn de verschillen naar woonvorm. Bewoners van eengezinswoningen verhuizen een factor 4 minder dan die van appartementen. De verhuiscens verschilt voor de korte termijn niet sterk en bedraagt zo'n 20%, de lange termijn verhuiscens neemt met de leeftijd sterk af en hangt nauw met de geschiktheid van de woning voor ouderen en met de gezondheidsverwachting samen. Veel ouderen zeggen op lange termijn te willen verhuizen naar een meer beschutte woonvorm, maar die verhuiscens hoeft niet onmiddellijk te worden gerealiseerd. De groep die niet verhuizen wil groeit met de leeftijd van ca. 40% bij 55 jaar tot ca. 75% bij 80 jaar en ouder. Veruit de meeste verhuiscensgereide eigenaar bewoners willen een zelfstandige woning, de animo om te kopen blijft tot ongeveer 70 jaar vrij hoog. Met het stijgen van de leeftijd groeit de vraag naar appartementen en groeit de vraag naar nultredenwoningen bij eigenaar bewoners en (vooral bij) huurders. Het aandeel bewoners dat kiest voor verzorgd wonen ligt rond de 65 nog vrij laag (25%) en stijgt met de leeftijd tot ongeveer 40 a 50% boven de 70 jaar. Kleine woningen worden niet op prijs gesteld. Ouderen kiezen voor kwaliteit, niet in het minst de eigenaar bewoners die voorheen ruim woonden. (Van Iersel, J. en K. Leidelmeijer, *Senioren op de woningmarkt*, MVRM, Den Haag 2009)

Intussen dient zich straks in de koopsector ook de vergrijzing aan, zij het wat later dan in de huur. De vraag of en zo ja in hoeverre woningcorporaties ook een taak kunnen hebben bij de woningaanpassingen en overige dienstverlening in de eigenwoningsector, vergt eveneens nadere uitwerking. Dit kan wellicht ook worden uitgewerkt in specifieke vormen van sociale koop.

6.2.4 Huidig aanbod nultredenwoningen en bejaardenwoningen

De corporaties hebben een groter aanbod nultredenwoningen en specifieke ouderenwoningen dan uit de woningmarktprognoses blijkt. De Corpodata laten een aanbod van 3800 nultredenwoningen zien, ofwel 40% van de sociale huurwoningvoorraad, de Companen-enquête komt uit op slechts 10% van de huurvoorraad en op 2% van de koopvoorraad.

Het is nodig om dit aanbod beter in beeld te krijgen, in het bijzonder de vraag waarom geënquêteerde bewoners die nultredenwoningen kennelijk niet als zodanig herkennen. Hetzelfde geldt voor het aanbod ouderenwoningen en de intramurale capaciteit. In het kader van deze rapportage gaat het te ver gaan om een exacte schatting te maken van de bestaande capaciteit en de aansluiting aan de woningvraag.

6.2.5 Naar een tweevoudige aanpak

De vermoedelijk lagere mobiliteit van ouderen vanuit de woondorpen naar de centrumdorpen, en tegelijk de voortgaande dubbele vergrijzing wijzen in de richting van een *dubbele* strategie. In de eerste plaats is verbetering van woningen in situ wenselijk, zodat deze voor mensen met een beperking geschikt blijven, in combinatie met zowel het versterken van de leefbaarheid en de sociale netwerken als het verzekeren van een goed zorgaanbod thuis. Ten tweede is *wellicht* een geleidelijke verruiming van het aanbod van speciaal voor zorgbehoevende ouderen bestemde woningaanbod nodig, dit in combinatie met uitbreiding van de intensieve en deels onplanbare 24-uurszorg vooral bestemd voor de 75+ bevolking. In de Eemsdelta is er een tamelijk grote ruimtelijke spreiding van zorgvoorzieningen. Dwingende redenen om de voorzieningen te concentreren in centrumdorpen of stedelijk gebied zijn er op voorhand niet. De afstanden zijn binnen het gebied immers betrekkelijk klein.

Bij de ontwikkeling van nieuwe concepten om deze strategie vorm te geven kan mogelijk worden aangesloten bij initiatieven van de SEV en het Nationaal Ouderenprogramma.

6.3 Kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad

De vergrijzing is expliciet onderdeel van de vastgoedstrategie van woningcorporaties. Ze hebben in het verleden veel woningen aangepast en verbeterd. Sinds het begin van de jaren negentig zijn relatief veel appartementen gebouwd en nieuwbouw van de laatste jaren is 100% levensloopbestendig. Zij werken intensief met zorg- en welzijnsinstellingen samen.

De corporaties gaan in het eigen beleidsscenario weliswaar uit van een minder ingrijpende transformatie van de woningvoorraad dan in het Pact voorzien, maar dat wil niet zeggen dat het ambitieniveau lager is. Zowel de kwaliteit van de huidige voorraad als het flankerend beleid inzake de vitaliteit en leefbaarheid van de dorpen vormen grote uitdagingen.

Voor de langere termijn is een goed doordachte aanpak nodig, die de afzonderlijke corporaties een perspectief verschaft voor kwaliteitsinvesteringen bij krimp. Er zullen verschillende ingrepen tegelijk moeten worden geprogrammeerd: sloop van woningen (op termijn) waarvan de huidige kwaliteit laag, de benodigde investeringen te hoog en de locatiekwaliteit te laag zijn in combinatie met deels vervangende nieuwbouw; woningverbetering (vaak in combinatie met verbetering van energetische kwaliteit); samenvoegingen van kleine woningen, of omvorming van eengezinswoningen tot twee onder een kap nultredenwoningen waardoor tegelijk een netto aanbodvermindering plaats vindt. In dat plan zal ook een antwoord gegeven moeten worden op de vraag in hoeverre de nultredenwoning ook een substituut kan zijn voor appartementen. De corporaties stellen zich voor om in het komend najaar de basis te leggen voor een gezamenlijke beleidsstrategie en kwaliteitsambitie. Op dit moment ontbreekt het aan een scherp gezamenlijk beeld van de kwaliteitstekorten in de voorraad.

6.4 De verhouding huur-koop

De invloed van krimp van de woningvraag op de interactie tussen huur en koop is een nog weinig ontgonnen kennisveld. De ene prognose toont een aanbodoverschot in de huursector, in het bijzonder bij de eengezinswoningen, in de andere prognose ligt het overschot sterker in de koopsector. Geen van beiden brengt de marktdynamiek goed in beeld die door krimp en aanbodoverschot kan ontstaan.

De eerstkomende jaren is het leegstandsvraagstuk niet dominant, zeker in de sociale huursector niet. Uit eerder gepresenteerde cijfers blijkt de leegstand door afname van het aantal huishoudens klein. Op langere termijn zal dit veranderen. In de sociale huursector zal er door de dubbele vergrijzing en sterfte krimp in de doelgroep optreden vermoedelijk zonder voldoende compenserende instroom van jongeren. In de koopsector is er door de dan groeiende vergrijzing op wat langere termijn vraaguitval, vermoedelijk in de eengezinswoningen. De mate waarin dat gebeurt is mede afhankelijk van het aanbod van ruime en comfortabele woningen met zekerheid van zorg in de huursector.

De prognosemethodiek die RIGO gebruikt is ook toegepast in de MKBA Parkstand.¹⁰ In dat rapport is ook aandacht besteed aan *substitutie-effecten* op de woningmarkt. In een zich ontspannende woningmarkt zullen steeds meer opties binnen het bereik van woningzoekenden komen. Dit geldt eens te meer als de kooprijzen gaan dalen. Uit hoofdstuk 2 bleek dat in het oostelijk deel van de provincie Groningen die prijsdaling zich tot op heden niet voordeed. Maar bij een groeiend woningoverschot, zonder krimp van de woningvoorraad, is zo'n daling niet uitgesloten. Het is in zo'n situatie aannemelijk dat de woonwensen zich aan zullen passen aan de zich verruimende woningmarkt en de veranderende prijsverhoudingen. Als koopwoningen door prijsdaling beter bereikbaar worden, zal een deel van de woningvraag zich naar die sector ver-

¹⁰ RIGO en EIB (2010), *MKBA herstructureringsaanpak Parkstad Limburg*. Amsterdam.

plaatsen. Uiteindelijk zullen hierdoor de segmenten met de slechtste kwaliteit/prijsverhouding door de mand vallen. Omdat de kwaliteit van de woningen (in zowel de huur als de koop) slechts beperkt inzichtelijk is, is niet met zekerheid te zeggen welke segmenten dit zijn (zie de aantallen in 6.1).

Tabel 6.1 De woningbehoefte in 2020 (lichte crisisscenario, inclusief ouderencorrectie)

		huur		koop		totaal
		eengezins	appartement	eengezins	appartement	
< 30 jaar	alleenstaand	190	510	260	0	960
	samenwonend zonder kind + overig	90	40	950	0	680
	samenwonend met kind + eenoudergezin	100	0	250	0	360
30-45 jaar	alleenstaand	600	240	240	20	1.100
	samenwonend zonder kind + overig	100	0	580	0	690
	samenwonend met kind + eenoudergezin	640	30	2.150	0	2.820
45-65 jaar	alleenstaand	870	430	1.220	150	2.670
	samenwonend zonder kind + overig	520	150	2.700	130	3.010
	samenwonend met kind + eenoudergezin	1.250	0	3.660	160	5.110
65 jaar e.o.	alleenstaand	1.380	2.330	740	260	4.710
	meerpersoons	1.440	1.220	2.280	740	5.680
totaal		7.220	4.950	14.130	1.460	27.770

Het substitutie-effect van huur naar koop moet echter ook niet worden overschat. Het aandeel eigenwoningbezit bij paren en gezinnen in de leeftijd van 30 tot 65 jaar ligt al op 75% of hoger. Een veel hoger percentage lijkt – gegeven de inkomensverdeling – niet waarschijnlijk. Bovendien zijn het juist deze groepen die bij krimp wegtrekken. Ouderen oriënteren zich bij stijgende leeftijd meer op de huursector, de sociale verhuur is al sterk op de ouderen gericht die bij prijsdaling niet snel zullen verhuizen. Het aandeel eigenwoningbezit onder alleenstaanden en jongeren ligt lager. Het kan zijn dat deze groepen in de toekomst wat vaker gaan kopen, maar een zo hoog aandeel eigenwoningbezit als bij de middenleeftijdsgroepen is niet waarschijnlijk. Bovendien is bij deze groep ook het aandeel dat naar buiten het woningmarktgebied verhuist hoog.

Deze substitutieprocessen worden mede bepaald door de kenmerken van het gebied. Uit de VROM Leefbaarometer van de Eemsdelta (zie hoofdstuk 2) blijkt, dat behoudens enkele wijken in Delfzijl, de scores goed zijn. De sociale verhuur kent een grote ruimtelijke spreiding, telt vooral eengezinshuizen, en is niet bij uitstek in de oudere delen van een stad geconcentreerd. Bovendien is in de loop der tijd al op de kwetsbare marktsituatie gereageerd door verdunning en kwaliteitsverhoging van het woningbestand. Er is geen woonmigratie naar Duitsland, zoals in Parkstad. Het overwegend landelijke karakter met de fijnmazige structuur, waar ruimtelijke concentraties van huurappartementen ontbreken, maken het waarschijnlijk dat de leegstand zich min of meer verspreidt. De negatieve externe effecten ervan op de leefbaarheid zijn vermoedelijk lager dan in grootstedelijke gebieden. De risicofactor in dit verband is Delfzijl. Per saldo vinden de corporaties een scenario aannemelijk waarin de krimp neerslaat in zowel de koop- als de huursector in de verhouding van stel 50/50%. Dit is overigens een werkhypothese die niet alleen nadere adstructie vraagt, maar altijd met onzekerheden omgeven zal zijn omdat de voorspelbaarheid van de markt gering is.

Het feit dat de koopsector ook zwakke delen zal kennen, is overigens voor de sociale verhuur belangrijk. Een mogelijk ongunstige prijsvorming zal verkoop van sociale huurwoningen bemoeilijken. De kansen op winstgevendende afzet van (dure) koopwoningen nemen dan ook af, vanwege het ruime concurrerende aanbod, al zal er juist een grote vraag naar betere kwaliteit zijn als deze betaalbaar wordt. Geforceerde verkoop van oud en nieuw zou negatieve effecten hebben op de prijsvorming en problemen in de koopsector vergroten. Zo bezien hebben sociale

verhuurders belang bij het stabiliseren van de koopmarkt, mogelijk zelfs door terugkoop van eerder verkocht bezit, of door het selectief uit de markt nemen van onverkoopbare, leegstaande koopwoningen. Hier is alle aanleiding voor innovatie, bijvoorbeeld in combinatie met inzet van middelen uit het op te richten transformatiefonds.

6.5 Appingedam en Delfzijl

Intussen liggen de grootste risico's in Delfzijl, temeer als in de regio het woningoverschot zou groeien. De substitutieprocessen waarvan in de vorige paragraaf sprake was, zullen daar een negatieve spiraal in gang kunnen zetten. Want selectieve migratie zal een zichzelf versterkend proces zijn, zolang de door bewoners ervaren kwaliteit van de woon- en leefomgeving slecht blijft, terwijl tezelfdertijd in de naastliggende gemeenten met succes de kwaliteit wordt verhoogd. Het Companenonderzoek heeft een dergelijke consumentenafweging duidelijk in beeld gebracht. Door de omvangrijke extra nieuwbouw in Appingedam die in het Pactprogramma is voorzien, wordt weliswaar aan de consumentenwensen tegemoet gekomen, maar neemt tegelijk de kans toe dat in Delfzijl de koopkrachtige vraag wordt afgeroomd. De extra sloop leidt tot een 75% afname van de eengezins sociale huurwoningvoorraad in die stad en legt zwaar beslag op de investeringscapaciteit van de woningcorporatie. De marktrisico's worden daarvoor wellicht te hoog.

In de bestaande plannen van de corporaties is een dergelijke beweging ook niet voorzien. De kwaliteitsslag in Appingedam ging in het verleden met een lichte krimp van de sociale verhuur gepaard, bij zowel Marenland als Groninger Huis. In de naaste toekomst is door bouw van woningen op binnenstedelijke locaties in combinatie met een voortgaande herstructurering van bestaande wijken een lichte groei ingepland. Anderzijds zet Acantus juist in op het afronden van de sloopafspraken in Delfzijl om daarna het accent te verleggen naar consolidatie van het woningbezit in aantallen. Uitgangspunt in het navolgende is dat de gemaakte afspraken tussen de gemeenten over nieuwbouw en sloop voor de komende tien jaar de programmatische basis blijven voor het corporatiebeleid, zij het dat er wel onzekerheid zal zijn over het realisatietempo in verband met de ongunstige afzetcondities van nieuwe koopwoningen. Het is de vraag of de plus van het pactprogramma bovenop de gemaakte afspraken wenselijk is.

De corporaties benadrukken dat ten aanzien van de toekomst van Delfzijl duidelijke keuzes nodig zijn. Het is denkbaar in te zetten op een verdergaande krimp van Delfzijl en het prijsgeven van delen van de stad. De andere optie is dat er een overtuigend ontwikkelingsscenario voor Delfzijl komt, met een brede aanpak die tot doel heeft de stedenbouwkundige structuur en de economische basis te versterken. In dat scenario zou een offensieve kwaliteitsverhoging van ook de woningvoorraad passen. Een dergelijke aanpak zou gepaard kunnen gaan met een meer gematigd groeiscenario voor de naastliggende gemeente. De raming van de kosten en baten van deze opties zou een belangrijk onderwerp voor een MKBA kunnen zijn.

De uitwerking van een Ontwikkelvisie Appingedam-Delfzijl, uitgaande van de situatie die ontstaat als de sloopopgave is afgerond, valt duidelijk buiten het bestek van dit gezamenlijke investeringsprogramma voor de sociale verhuur.

In het beleidsscenario van de corporaties wordt uitgegaan van een meer geleidelijke groei van Appingedam en een veel minder omvangrijke sloop in Delfzijl, om zo de condities voor een offensieve aanpak van Delfzijl te verbeteren. Dit vergt echter wel een geloofwaardige en integrale aanpak van die woonplaats.

Hoofdstuk 7

Een nieuw investeringsscenario

7.1 Aansluiting aan de woningmarktprognoses

De huidige voornemens van de corporaties (zie hoofdstuk 3) leiden in de periode 2009-2018 tot een krimp van de sociale huurvoorraad met ongeveer 520 woningen. Behalve door sloop/nieuwbouw (per saldo licht positief) is de afname vooral het gevolg van verkoop van sociale huurwoningen en ook nieuwbouw door corporaties in deze sector. De koopvoorraad krijgt hierdoor een impuls van 640 woningen, maar wij verwachten dat ook daar een krimp nodig zal zijn. Per saldo groeit de woningvoorraad dus met 120 woningen. Om de gewenste krimp van zowel de huur- als de koopvoorraad te realiseren zouden corporaties hun programma kunnen bijstellen in de richting van minder nieuwbouw en minder verkoop, dan wel meer sloop.

Uitgaande van een sloopopgave in de orde van 350 tot 450 woningen in zowel de sociale huur als in de koopsector tot 2018 zouden corporaties in plaats van de geraamde verkopen een vergelijkbaar aantal woningen moeten slopen. Dat heeft een aanzienlijke impact op de investeringsruimte: de verkopen brengen (tot nu toe) geld op, de sloop geeft verliezen.

De sloop zal zich richten op de oudere, minder aantrekkelijke delen van de sociale huurvoorraad, zoals de oude bejaardenwoningen die nu al slecht verhuurbaar zijn. Dit biedt ook kansen voor kwaliteitsverbetering van het woningbestand en verdichting van bestaande kernen. In plaats van sloop kan men ook kiezen voor samenvoeging van woningen/appartementen of de omzetting van rijwoningen in nultredentweekkappers. Het voordeel daarvan is dat de sloop in het teken komt te staan van de verbetering van de woningkwaliteit. De sloop van 350 woningen levert dan gelijktijdig honderden nultredenwoningen op. De corporaties zullen ieder voor zich moeten nagaan wat de aantrekkelijkste ingrepen zijn om de voorraad te verbeteren en de sloopopgave te realiseren. Op sommige plekken zal het ook nog steeds wenselijk kunnen zijn om huurwoningen te verkopen.

Onze prognose voor woningbouwopgave voor de komende jaren op basis van het Companenonderzoek geeft een gewenste verschuiving van eengezins naar appartementen en van koop naar huur. Dit beeld kan verstoord zijn door een te lage raming van het beschikbare aantal nultredenwoningen in de huurvoorraad. Zonder de verschuiving van eengezins naar appartementen zou een beperkte verschuiving van koop naar huur nodig zijn en zou het overschot aan woningen vooral in de koopsector geconcentreerd zijn. Doordat substitutie kan plaatsvinden is ook dat geen zekerheid.

7.2 Intensivering van het corporatiebeleid

De corporaties hebben in dit onderzoek nagegaan welke beleidsintensiveringen mogelijk zijn. Dit heeft geleid tot een aangepast scenario, waarbij vooral extra investeringen in de voorraad en in de kwaliteit van Delfzijl voorop staan. Daarnaast is echter ook sprake van wat meer nieuwbouw in Appingedam.

In de volgende tabel is dit geïntensiverde programma weergegeven. Voor alle duidelijkheid: het gaat hier net als in Hoofdstuk 3 om de voorraadtransformaties door woningcorporaties. Het

bevat bijvoorbeeld geen prognose van verandering in de voorraad koopwoningen die door anderen dan de corporaties worden gerealiseerd.

Tabel 7.1 Corporatieprogramma met mogelijke intensiveringen

PROGRAMMA CORPORATIES				
Eemsdelta 2008-2018	2008-2009	2010-2014	2015-2018	PACT-periode
sloop	-524	-523	-664	-1.711
nieuwbouw huur	274	708	255	1.237
nieuwbouw koop	26	116	107	249
verkoop SH	-72	-181	-144	-397
verbetering appartementen grondgebonden > nultreden		100	100	200
verbetering overig	27	351	322	700
energiemaatregelen		1.609	1.292	2.901
saldo woningvoorraad	-224	301	-302	-225
saldo sociale huur	-322	4	-553	-871
kwaliteitsverbetering	274	2.317	1.547	4.138

Naast 400 woningen meer sloop is vooral ook sprake van meer woningverbetering (ongeveer 950 woningen). Ook is er een fors programma voor energiematregelen (2.900 woningen). Was er in het in hoofdstuk 3 gepresenteerde programma nog sprake van een toename van de woningvoorraad, in dit programma neemt de totale woningvoorraad af met 225 woningen (exclusief voorraadmutaties door anderen dan de woningcorporaties), waarbij nog wel sprake is van een verschuiving van huur naar koop van zo'n 650 woningen. Door nieuwbouw en verbeteringen is sprake van 2.250 betere woningen, bijna een kwart van de huidige voorraad. Inclusief de energiematregelen is bij ruim 4.000 woningen na 2018 sprake van een verbeterde kwaliteit. De sociale huurvoorraad is intussen met 871 woningen, dat is bijna 10% gekrompen.

Tabel 7.2 Corporatieprogramma met mogelijke intensiveringen per gemeente

PROGRAMMA CORPORATIES	WONINGVOORRAAD: -				
	Delfzijl	Eemmond	Appingedam	Loppersum	Eemsdelta
sloop	-792	-285	-461	-173	-1.711
nieuwbouw huur	323	348	474	92	1.237
nieuwbouw koop	35	25	181	8	249
verkoop SH	-148	-96	-102	-51	-397
verbetering appartementen grondgebonden > nultreden	200	0	0	0	200
verbetering overig	150	0	5	0	155
energiemaatregelen	500	32	143	25	700
energiemaatregelen	1.250	893	338	420	2.901
saldo woningvoorraad	-434	88	194	-73	-225
saldo sociale huur	-617	-33	-89	-132	-871
kwaliteitsverbetering	1.573	1.241	812	512	4.138

Doordat bij de nieuwbouw en de woningverbetering de toegankelijkheid ook een belangrijke rol zal spelen verbetert ook de bruikbaarheid van de corporatievoorraad voor ouderen. De in-

tensivering van de woningverbetering en de sloop zijn vooral in Delfzijl gelokaliseerd, en in mindere mate ook in Appingedam, zoals tabel 7.2 laat zien. Van de totale krimp van de voorraad sociale huurwoningen (871) wordt een groot deel (617) in Delfzijl gerealiseerd.

De hardheid van de programma's loopt uiteen. Deels is sprake van met de gemeente overeengekomen aanpak van gebieden en locaties, deels gaat het om intensiveringen die nog geen corporatiebeleid zijn, maar gezien de opgaven die in dit onderzoek aan de orde zijn gekomen ter hand genomen kunnen worden. Door net als bij de eerdere opgave de realisatiecoëfficiënten toe te passen krijgen we een indruk van de bandbreedte die in de praktijk zich kan voordoen. Zie tabel 7.3.

Tabel 7.3 Corporatieprogramma, aangepast met de realisatiecoëfficiënten

Na toepassing realisatie-coëfficiënt				
Eemsdelta 2008-2018	2008-2009	2010-2014	2015-2018	PACT-periode
sloop	-524	-418	-531	-1.474
nieuwbouw huur	274	354	128	756
nieuwbouw koop	26	58	54	138
verkoop SH	-72	-145	-115	-332
verbetering appartementen		100	100	200
grondgebonden > nulreden		65	90	155
verbetering overig	27	351	322	700
energiemaatregelen		1.609	1.292	2.901
saldo woningvoorraad	-224	-6	-350	-581
saldo sociale huur	-322	-209	-519	-1.050
kwaliteitsverbetering	274	1.963	1.420	3.657

Uitgaande van vooral minder nieuwbouw en verkopen zou de woningvoorraad met bijna 600 woningen afnemen. Dat benadert de totale krimpogave van 770 woningen, terwijl de verschuiving naar de koopsector vermindert. Daarmee ligt de bandbreedte ter weerszijden van de gewenste voorraadvermindering van 350-400 woningen, uitgaande van een 50% aandeel van de corporaties in de krimpogave.

7.3 Financiële doorrekening

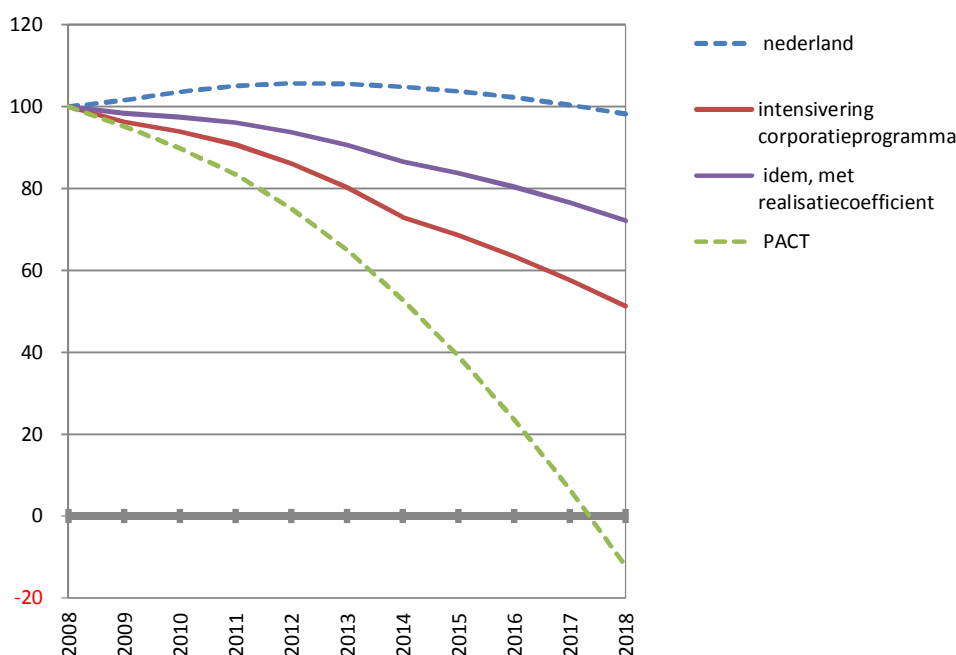
Zowel de nieuwe corporatieprognose als de met realisatiecoëfficiënt bijgestelde versie zijn met door de corporaties gehanteerde kengetallen doorgerekend in het RAM. De omvang van de investeringsprogramma's is weergegeven in tabel 7.4. Zowel het corporatieprogramma als dit programma met realisatiecoëfficiënt vallen ongeveer € 50 miljoen duurder uit dan in de opgave die in hoofdstuk 3 is doorgerekend en dit is goddeels onrendabel.

Tabel 7.4 Omvang investeringen en (on)rendabel investeringen corporaties, 2008-2018 (€ mln.)

	intensivering corporatieprogramma		idem, met realisatiecoëfficiënt		Pact Eems delta	
	investering	resultaat	investering	resultaat	investering	resultaat
nieuwbouw huur aan/verkoop	179	-71	90	-35	381	-150
sloop	10	24	8	19	-	-
nieuwbouw koop verbetering	35	-28	28	-23	76	-61
		4		-		-
	66	-46	66	-46	-	-
totaal	290	-118	192	-85	457	-211

De intensivering van het programma heeft een ongunstig effect op het volkshuisvestelijk vermogen en de solvabiliteit.

Figuur 7.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen bij intensivering van het corporatieprogramma (2008=100)

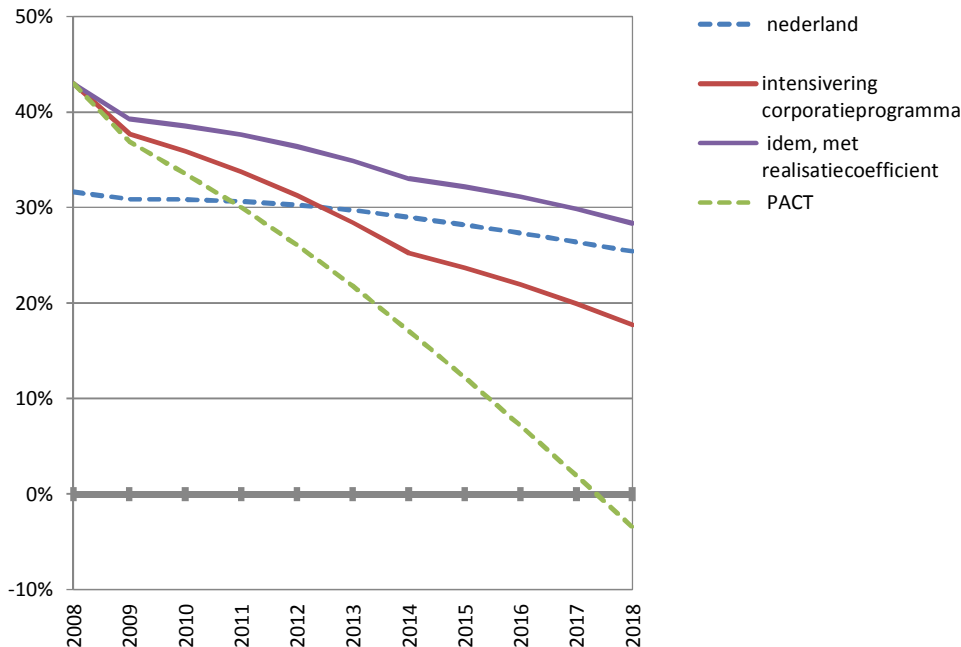


In combinatie met aanzienlijk investeringen in woningverbetering komt de corporatieprognose op een volkshuisvestelijk vermogen van € 90 miljoen in 2018. Na toepassing van de realisatiecoëfficiënt is dit € 127 miljoen: minder kosten van sloop en minder onrendabele nieuwbouw. De afstand tot het Pactprogramma blijft echter fors: dit resulteert zoals we eerder zagen in een negatief vermogen van 21 miljoen euro, vanuit een uitgangssituatie van € 175 miljoen positief en in een solvabiliteit van -3,4% in 2018.

Binnen de bandbreedte van deze twee varianten voor het corporatieprogramma eindigt de solvabiliteit van de Eemsdelta-corporaties nog boven de grenzen die het CFV stelt voor een financieel gezonde corporatie. Zie figuur 7.2. Per corporatie zal de bandbreedte anders liggen, ook omdat een aantal corporaties nog ander bezit heeft. In dat andere bezit doen zich echter

ook vergelijkbare opgaven voor (bijvoorbeeld in Oost-Groningen), zodat het geenszins zeker is dat men met een groter bezit ook een grotere armslag heeft.

Figuur 7.2 Ontwikkeling solvabiliteit bij intensivering van het corporatieprogramma (berekeningen CFV)



De berekeningen maken het duidelijk dat de kwaliteitsambities in een krimpregio als Eemsdelta voor de corporaties op afzienbare termijn leiden tot een beduidende verzwakking van de corporaties. Ze missen de compenserende opbrengsten van winstgevend verkopen of extra huurverhogingen die in andere markten mogelijk zijn. Gemiddeld genomen zouden ze het intensieve programma nog kunnen realiseren, dankzij de relatief sterke uitgangspositie, en blijven ze naar verwachting boven de grenzen die het CFV stelt aan het benodigde vermogen. Realisatie van deze ambities zal in een enkel geval vermoedelijk steun van het CFV vergen.

7.4 Conclusies

De aanpak van de corporaties is sterk afwijkend van die van het Pact. Hun investeringen in de voorraad en in sloop/nieuwbouw zijn aanzienlijk, maar leiden niet tot de sloop/verplaatsing van meer dan een derde van hun voorraad zoals het Pact nastreeft. Ze mikken vooral op een verbetering van wijken en woningen. Woondorpen kunnen door ondersteuning van sociale structuren en voorzieningen blijven functioneren. Daarnaast is concentratie mogelijk van verzorgd wonen op meerdere locaties, mogelijk in aansluiting op bestaande voorzieningen.

Door sloop, al dan niet in combinatie met herontwikkeling, leveren de corporaties intussen wel hun bijdrage aan de benodigde krimp. Uitgegaan is van een aandeel van 50%, dus 350-400 woningen in de periode 2008-2018. De mate waarin dat nodig is zal in de loop der tijd kunnen veranderen en vergt dan aanpassing van programma's. De herziene programma's sluiten redelijk aan bij de benodigde krimp en in 2008-2009 hebben de corporaties al flinke stappen gezet. Dat geldt voor de hele periode 1999-2009 met de sloop van 2.800 sociale huurwoningen (25% van de voorraad anno 1998).

Het is duidelijk dat ook voor de koopsector een krimpopgave zal gaan spelen en het is onwaarschijnlijk dat deze door substitutie kan worden doorgeschoven naar de huursector. De krimp in

de koopsector is niet primair een taak voor de corporaties, maar zij kunnen mogelijk een rol spelen. De omvang van die opgave is mede afhankelijk van de afbouw van de beschikbare plan-capaciteit door de gemeenten. De ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk gebied van Delfzijl-Appingedam is en blijft een kernpunt en vereist een nieuwe aanpak. Het Pact biedt daarvoor geen oplossing.

Hoofdstuk 8

Werken met onzekerheden

8.1 Planning?

In een woningmarkt op de omslag van gespannen naar ontspannen als het DEAL gebied is de voorspelbaarheid van het consumentengedrag minder groot dan bij woningtekorten, en kunnen kleine veranderingen in het aanbod grote gevolgen hebben voor de vraag naar andere delen van de woningvoorraad. Die veranderingen dienen idealiter dan ook nauwkeurig gedoseerd te worden, rekening houdend met het opnamevermogen van de markt. De uitvoering van zelfs een perfect gefundeerd programma is als het laveren tussen het ideaal en de werkelijkheid.

De doelen en programma's moeten bijgesteld kunnen worden op basis van nieuwe inzichten en ervaringen. Een grotere vitaliteit van de kleine gemeenschappen in woondorpen kan bijvoorbeeld een zodanige bijdrage aan de leefbaarheid leveren, dat omvangrijke sloop van woningen in deze kernen achterwege kan blijven. Ontwikkelingen in de logistiek van dienstverlening (waaronder zorg) kan de mogelijkheden om thuis te blijven wonen ondersteunen. Corporaties kunnen zich specialiseren op stedelijk gebied of landelijk gebied en juist in de combinatie van wonen, zorg en welzijn excellente kwaliteit bereiken. Daarvoor moet dan ook ruimte zijn. Omvangrijke onrendabele investeringen in de eerstkomende periode beperken onvermijdelijk de investeringscapaciteit later, terwijl krimp vooral over 10 tot 20 jaar meer vat op de woningmarkt krijgt. En tenslotte kan men niet om de constatering heen dat de instrumentele mogelijkheden van gemeenten en provincie om voorraadaanpassingen te plannen zo groot niet zijn, veel minder groot dan destijds de nieuwbouwplanning door ruimtelijke kaders en woningcontingenten. Dit wordt nog versterkt door de vele dwarsverbanden met andere sectoren, waardoor de voorwaarden voor planrealisatie ook nog eens door keuzes van andere instellingen worden beïnvloed.

Een aantal algemene factoren vergroot de onzekerheid over de marktdynamiek bij krimp. De huidige crisis in de economie en overheidsfinanciën bieden niet bepaald helder zicht op de inkomensontwikkeling, inclusief uitkeringen en pensioenen. Een herziening van het fiscale stelsel ten aanzien van de eigenwoning kan een vraaguitval tot gevolg hebben die een neerwaartse prijsdaling versterkt en tegelijk de vraag van vooral ouderen naar huurwoningen vergroot. De contouren van een aanpassing van het regime voor de woningcorporaties zijn nu niet duidelijk en de vraag waar kansen en bedreigingen liggen door die regimeaanpassing is niet goed te beantwoorden. Een kans zou kunnen zijn dat door huurverhoging elders middelen vrijkomen voor investeringen hier. Bedreigend kan zijn dat die huurverhogingen zulke omvangrijke compensaties in de inkomenssfeer (huurtoeslag) vergen dat er geen ruimte voor extra investeringen ontstaat. Krimp van de sociale verhuur is hier een probleem omdat de sector een omvangrijke groep senioren en ouderen huisvest die elders niet terecht kunnen. Door de beperkte mogelijkheden de huren te verhogen is de kans dat zich buiten de sociale verhuur betaalbaar aanbod ontstaat niet erg groot.

Dit alles pleit voor een combinatie van richting geven van bovenaf en ruimte geven voor initiatieven van onderop: een leerstrategie.

8.2 Gemeenschappelijke regie

Maar om te kunnen leren moeten ervaringen ook kunnen worden gedeeld en geëvalueerd. Dat vergt niet alleen een stelsel van monitoring, maar ook een plek voor onderling overleg die een zekere bestuurlijke verankering krijgt voor zowel de corporaties als de overheid. Er zijn wat de bestuurlijke inbedding betreft varianten denkbaar tussen de uitersten van een technische werkgroep die het stelsel van monitoring beheert zonder verdere verantwoordelijkheid voor de beleidsmatige doorwerking ervan, tot een stuurgroep die op basis van gemeenschappelijke inzichten uit de monitoring verkregen voor de aangesloten partijen bindende uitspraken doet. Daartussen ligt bijvoorbeeld de variant van periodieke werkconferenties waarin de resultaten van de monitoring worden gewaardeerd en vertaald in gemeenschappelijke conclusies die als aanbeveling voor elk van de aangesloten organisaties gelden. De corporaties willen in dit stadium nog geen oordeel uitspreken over de bestuurlijke inbedding van een dergelijke marktregie – veel hangt immers ook van de inhoudelijke vulling van het programma af – maar willen in beginsel meewerken aan zowel het toeleveren van gegevens voor een adequate monitoring als aan de ontwikkeling van een platform voor periodiek overleg over de uitkomsten ervan, dit alles overigens binnen de kaders van Europese regelgeving over marktwerking. Dergelijk overleg zou voor de corporaties tot een commitment aan de gezamenlijke opgave moeten leiden. Van groot belang is daarbij dat een dergelijk commitment ook voor anderen geldt, bijvoorbeeld om een goede beleidscoördinatie wonen-zorg tot stand te brengen, of om overaanbod door te ruime gronduitgifte te voorkomen.

8.3 Monitoring

Om goed te kunnen monitoren is het van belang scherp zicht te hebben op de kritische succesfactoren die het doelbereik van de regionale plannen indiceren. Deze zijn nog niet uitgekristalliseerd. Maar het is nu wel mogelijk een aantal aandachtsgebieden te formuleren en deze in een latere fase al uit te werken in een aantal meetpunten. Daarbij gaan we ervan uit dat de provincie verantwoordelijkheid neemt voor demografische prognoses en voor een prognosemodel van de woningbehoefte op ook een relatief laag schaalniveau, waarvan de laatste periode wordt geïkt door een woningmarktonderzoek. Op basis daarvan kunnen, ook voor de regio Eemsdelta, de kwantitatieve tekorten en overschotten (krimppogave) bepaald worden en kunnen ramingen gemaakt worden van de kwalitatieve discrepanties in deelmarkten. Bovendien nemen we aan dat de provincie de harde en zachte bestemmingsplancapaciteit bijhoudt en zorg draagt voor een afstemming van de gewenste netto uitbreiding van de woningvoorraad met de gemeenten.

We onderscheiden, bij wijze van eerste aanzet, de volgende aandachtsgebieden:

1. Nieuwbouw (huur en koop) en realisatie contingentsafspraken (nakoming afspraken door gemeenten)
2. Actueel inzicht in de voorraadtransformaties, door nieuwbouw, sloop, samenvoeging, splitsing, verkoop, zo mogelijk ingrijpende woningverbeteringen
3. Prestatievoornemens van de corporaties gezamenlijk en individueel in verhouding tot de overeengekomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven (inclusief prestatieafspraken)
4. Prestatiemeting van de corporaties gezamenlijk en individueel in verhouding tot de overeengekomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven (inclusief prestatie afspraken)
5. Opnamevermogen van de markt: wat zijn de ontwikkelingen in de afzet van huur- en koopwoningen: leegstand: percentage en -duur, mutatiegraad, aanbiedings/-weige-

ringsgraad, aanbiedingsduur, prijsontwikkeling, vertrek en vertrekmotieven, instroom en instroommotieven; marktimpresies van makelaars en verhuurmedewerkers.

6. Specifieke projectevaluatie: recruitering, bewonersoordeel en instroommotieven, aanbiedingsduur
7. Meting van verhuisbewegingen vanuit woondorpen naar centrumdorpen stedelijke gebieden en de verhuisredenen (bijvoorbeeld zorgbehoefte ouderen)
8. Leefbaarheid en voorzieningen: bewonersoordeel

Op de onderscheiden gebieden zouden rapportages opgesteld kunnen worden, met een nader te bepalen periodiciteit: kwartaal, jaar, 3 jaar.

Hoofdstuk 9

Conclusies

Op verzoek van de woningcorporaties in Eemsdelta heeft RIGO met hen aan een strategie gewerkt om de komende jaren in te spelen op de veranderingen in demografie en woningbehoefte. De corporaties willen daarmee op een positieve wijze reageren op de opgave die in het Pact Eemsdelta is geformuleerd en die zij om meerdere redenen op een andere wijze willen oppakken. De aanpak is partieel: het navolgende betreft de veranderingen in de woningvoorraad bij realisatie van de voornemens van de woningcorporaties. Het is daarmee geen prognose van de veranderingen in de totale woningvoorraad; in het bijzonder de ontwikkelingen in de koopsector blijven buiten beschouwing.

Voornemens corporaties

De zeven corporaties die in dit onderzoek hebben samengewerkt zijn divers naar grootte, organisatie, voorraad en beleid. Hun gecombineerde voorraadbeleid van de afgelopen vijftien jaar wijkt sterk af van het Nederlands gemiddelde. In deze periode is de sociale huurvoorraad in Eemsdelta aanzienlijk gekrompen door sloop en verkoop. Delfzijl is naar ons weten de enige gemeente in Nederland waar in deze periode de woningvoorraad is gekrompen. Dankzij de verkoop van woningen is de vermogenspositie van de corporaties toch gunstig geweest, terwijl toch ook veel geld in sloop is gaan zitten. Waarschijnlijk als gevolg van de tijdige aanpak van overschotten in de sociale huursector is de prijsontwikkeling van woningen parallel blijven lopen aan die van Nederland, zij het op een beduidend lager niveau van twee derde van het gemiddelde. De leefbaarheid van het Eemsdeltagebied is overwegend als positief te beoordelen. De gunstige ontwikkeling landelijk in de periode 2002-2008 zien we ook in Eemsdelta.

Hun voornemens voor sloop, nieuwbouw en verbetering in de periode 2008-2018 zullen leiden tot een lichte groei van de totale woningvoorraad (120 woningen) met tegelijkertijd een afname van de sociale huurvoorraad van 520 woningen. Het verschil ontstaat door verkoop van huurwoningen en nieuwbouw van koopwoningen.

Woningbehoeften geraamd

Op grond van demografische en economische ontwikkelingen is de verwachting dat de krimp van de voorraad zich ook de komende jaren zal voortzetten. In 2018 zou de woningvoorraad met 770 woningen moeten zijn verminderd. Aan de hand van het woningmarktonderzoek van Companen, waarin woonwensen van geënuqueterden centraal staan, is in het Pact een strategie vastgelegd om deze krimp gepaard te laten gaan met een aanzienlijke sloop van eengezins (sociale) huurwoningen (3.300 woningen weg) en een flinke toename van het aantal huurappartementen (2.500 erbij). De sloop concentreert zich in woondorpen en Delfzijl, de nieuwbouw in centrumdorpen en Appingedam. Dit programma is buitengewoon kostbaar: de corporaties kunnen dit niet eigenstandig realiseren en zullen aangewezen zijn op forse projectsteun. RIGO heeft een eigen woningmarktanalyse verricht die voor de periode 2008-2018 tot een andere bouw- en sloopopgave komt. Wij zien een wegvallende vraag voor zowel huur als koop eengezinswoningen met wel een vraagverschuiving naar appartementen.

Welke strategie?

Daarbij is het de vraag of dit vooral in de vorm van etagewoningen moet of dat dit uitwisselbaar is met nultreden eengezinswoningen (begane grond appartementen). In het laatste geval kunnen aanpassingen in de bestaande voorraad gemakkelijker soelaas bieden. Een voortgaande ingrijpende sloop in Delfzijl met nieuwbouw in Appingedam zal beide gemeenten voor grote problemen stellen. Appingedam heeft beperkte bouw mogelijkheden. Delfzijl heeft vooral behoefte aan een goede ontwikkelingsstrategie, waarbij nog meer sloop geen uitzicht biedt.

De beweging van eengezinswoningen in woondorpen naar appartementen in centrumdorpen die het Pact op forse schaal beoogt (de sloopopgave is groter dan het aantal eengezins huurwoningen in de woondorpen), roept vragen op. Veel ouderen hechten aan het behoud van hun huidige woonsituatie, zolang dat kan. Hun verhuismobiliteit kan in het Pact worden overschat, en de geboden oplossing is buitengewoon kostbaar. De corporaties zien mogelijkheden om sociale structuren in woondorpen in stand te houden en te ontwikkelen. Door het zorg- en dienstenaanbod mobieler te maken kunnen ouderen langer in deze woondorpen blijven wonen. De zorgvoorzieningen kennen momenteel een redelijke verspreiding in het Eemsdeltagebied, waardoor de afstanden tot woondorpen vanuit deze voorzieningen beperkt zijn. De toenemende vergrijzing zorgt ervoor dat deze voorzieningen eerder zullen groeien dan krimpen. De corporaties zouden samen met zorginstellingen in het kader van programma's van de SEV en het Nationaal Ouderenprogramma een vernieuwing van het zorgaanbod kunnen bevorderen.

Bijgestelde voornemens

Mede vanwege de benodigde krimp van de woningvoorraad en de noodzaak te investeren in woningkwaliteit hebben de corporaties hun voornemens op onderdelen bijgesteld. Dit heeft geleid tot een aangepast programma, dat enerzijds de woningvoorraad met 270 woningen doet afnemen en anderzijds tot een flink aantal verbeteringen in de woningvoorraad leidt. Bij die verbeteringen ligt het accent op energiezuinigheid en toegankelijkheid, naast de benodigde modernisering van de oudere voorraad.

Rekening houdend met onzekerheden over de realisatie verwachten we een bandbreedte in de productie van de corporaties, die kan leiden tot een sterkere afname van de voorraad en een wat minder intensief investeringsprogramma. Doorrekening van deze programma's met het Risico Analyse Model van het CFV leidt tot de conclusie dat dit minder kostbaar is dan het Pact, en de draagkracht van de corporaties zal belasten, maar toch uitvoerbaar lijkt te zijn. Het huidige corporatievermogen in Eemsdelta kan worden geraamd op €175 miljoen. Door het Pact gaat dit naar €21 miljoen negatief. Bij het corporatieprogramma ramen we dit tussen €90 miljoen en €127 miljoen positief. Als dit de voorraad van één corporatie betrof zou deze nog boven de solvabiliteitgrenzen blijven die het CFV stelt. In de praktijk is het afhankelijk van het deel van de opgave voor ieder van de corporaties en hun draagkracht uit andere delen van hun voorraad hoe dit uitpakt.

Het vervolg

Er zijn de nodige onzekerheden over de te voeren voorraadstrategie. Zeker is dat het Pact geen adequate strategie biedt voor de problemen die Delfzijl heeft in zijn ruimtelijke ontwikkeling. Zeker is ook dat de aanpak van de woondorpen in het Pact te drastisch is en dat ook in de goedkope koopsector woningoverschotten kunnen ontstaan. Het Pactprogramma kunnen de corporaties bovendien niet op eigen kracht uitvoeren, terwijl de opgave zich volledig op hun voorraad concentreert.

De corporaties zien echter ook nog geen acute problemen met verhuurbaarheid en leefbaarheid. Wel zien ze de noodzaak hun voorraadstrategie te enten op krimp en vergrijzing. Daar-

voor is een gedifferentieerde aanpak nodig, waarbij in eerste instantie een voorzichtig investeringsbeleid de aangewezen weg is. De krimp zal in de loop der tijd immers toenemen en zich mogelijk verplaatsen naar andere segmenten van de voorraad. Een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad met behoud van betaalbaarheid vormt de kern van hun opgave. Daarbij kiezen ze voor de volgende stappen:

- Uitwerking van de opgaven voor de lange termijn (2020-2040) om zo een beter richtdoel te verkrijgen voor de gewenste voorraadaanpassingen in de periode tot 2020.
- Een intensivering van de ontwikkeling van Delfzijl, niet gericht op omvangrijke sloop maar op een leefbare omgeving. Een verdere krimp na de forse sloop vanaf 1999 kan betekenen dat delen van Delfzijl verdwijnen. Die keuze is ingrijpender dan alleen de sloop van 1.500 woningen. Het alternatief is dat wordt gekozen om de negatieve spiraal te doorbreken, maar ook dat vergt veel meer dan alleen het behoud van de huidige woningvoorraad. Deze opgave kan niet door de corporatie alleen worden vormgegeven.
- Een nadere uitwerking van de aanpak naar type woonmilieu, in het bijzonder de verhouding tussen centrumdorpen en woondorpen, ook waar het aanbod van voorzieningen en de leefbaarheid betreft.
- Een nadere uitwerking van een voorraadstrategie voor de corporaties, gericht op kwaliteitsverbetering en het accommoderen van de vergrijzende bevolking. Er zijn vragen gerezen over het vergroten van de voor ouderen toegankelijke voorraad en over de wijze waarop in de woondorpen kan worden voorzien in de vraag naar zorg en voorzieningen. Dit vraagt om een innovatieve aanpak die de komende tijd moet worden uitgewerkt. Op korte of langer termijn zal daarbij voor sommige van de corporaties ook projectsteun een rol kunnen spelen.
- De bouw- en sloopopgave kan niet in beton worden gegoten, maar vergt regie, monitoring en bijstelling in de loop der tijd. De corporaties zijn een belangrijke partij in het aandragen van gegevens, uitwerken van plannen, meten van resultaten. Ze willen dan ook actief deelnemen in dit proces en de vormgeving daarvan. En ze zijn bereid zich gezamenlijk te committeren aan een overeengekomen opgave op regionaal niveau over de benodigde krimp, waarbij ruimte dient te zijn voor nadere invulling en aanpassing van het programma dat op vermindering van de kwalitatieve discrepanties is gericht. Zowel naar locatie, woningtype, huurklasse of eigendomsvorm dient er flexibiliteit in het programma te blijven.
- Meer aandacht voor de koopsector en de kwaliteitsverbetering die ook daar nodig zal zijn, in combinatie met krimp. De corporaties kunnen daar mogelijk een faciliterende rol krijgen.

Bijlage

Bijlage

De RIGO-berekening van de woningbehoefte in 2020

RIGO heeft bij haar berekeningen geen gebruik kunnen maken van de microbestanden van het enquêtebestand van Companen. Dit terwijl onze methode wel is ontwikkeld om toe te passen op microbestanden. Als alternatief is gewerkt met uitdraaien op het enquêtebestand van Companen. Deze werkwijze heeft geleid tot iets grotere onzekerheidsmarges bij onze uitkomsten.

1.1 Constante woonsituatie

De eenvoudigste manier om de RIGO-methode uit te leggen is uit te gaan van een constante woonsituatie. In tabel B1 staat aangegeven hoe verschillende groepen in de Eemsdelta op dit moment wonen. Als we de rijpercentages van deze tabel nemen, deze constant veronderstellen en toepassen op de in de toekomst verwachte huishoudensamenstelling ontstaat een in 2020 gewenste voorraad. Zie Tabel B.2.

Tabel B1 De woonsituatie van huishoudens in 2009

		huur		koop		totaal
		eengezins	appartement	eengezins	appartement	
<30 jaar	alleenstaand	21%	60%	19%	0%	100%
	samenwonend zonder kind + overig	34%	0%	66%	0%	100%
	samenwonend met kind + eenoudergezin	31%	4%	65%	0%	100%
30-45 jaar	alleenstaand	56%	17%	25%	3%	100%
	samenwonend zonder kind + overig	21%	3%	76%	0%	100%
	samenwonend met kind + eenoudergezin	25%	1%	74%	0%	100%
45-65 jaar	alleenstaand	39%	12%	45%	5%	100%
	samenwonend zonder kind + overig	20%	4%	73%	3%	100%
	samenwonend met kind + eenoudergezin	32%	1%	67%	0%	100%
65 jaar e.o.	alleenstaand	42%	43%	11%	5%	100%
	meerpersoons	30%	15%	42%	12%	100%
totaal		8.500	3.050	15.820	1.160	28.540

Bron: Companen, in combinatie met CBS; bewerking RIGO

Tabel B2 De gewenste woningvoorraad in 2020 bij een constante woonsituatie

		huur		koop		totaal
		eengezins	appartement	eengezins	appartement	
<30 jaar	alleenstaand	200	580	180	0	960
	samenwonend zonder kind + overig	230	0	450	0	680
	samenwonend met kind + eenoudergezin	110	10	230	0	360
30-45 jaar	alleenstaand	610	180	270	30	1.100
	samenwonend zonder kind + overig	150	20	520	0	690
	samenwonend met kind + eenoudergezin	700	30	2.080	10	2.820
45-65 jaar	alleenstaand	1.040	320	1.190	130	2.670
	samenwonend zonder kind + overig	590	110	2.210	100	3.010
	samenwonend met kind + eenoudergezin	1.630	30	3.430	20	5.110
65 jaar e.o.	alleenstaand	1.970	2.020	500	220	4.710
	meerpersoons	1.720	870	2.410	690	5.680
totaal		8.960	4.160	13.470	1.180	27.770

1.2 Correcties op de woningbehoefte

De berekeningen in voorgaande subparagraaf zijn vooral bedoeld om de methode toe te lichten. In de berekening is nog geen rekening gehouden met (a) fricties op de woningmarkt, (b) economische ontwikkelingen en (c) generatieverschillen bij ouderen. In deze subparagraaf geven we een berekening weer waarbij dit wel het geval is.

Actuele fricties

Bij de voorgaande berekeningen worden de actuele fricties op de woningmarkt naar de toekomst doorgetrokken. Als bijvoorbeeld nu 10% van de jonge stellen in huurwoningen liever een woning zouden kopen, wordt er vanuit gegaan dat dit ook voor 10% van de stellen in de toekomst geldt. Hiervoor is te corrigeren door bij de projectiemethode te rekenen met de woningbehoefte in plaats van de huidige woonsituatie.

De woningbehoefte bestaat uit (a) de huidige woonsituatie die niet willen verhuizen en (b) de gewenste woonsituatie van huishoudens die wel willen verhuizen. In tabel B3 staat aangegeven tot welke verschuivingen dit leidt ten opzicht van de huidige woonsituatie. Er is anno 2009 een theoretisch tekort aan huurappartementen en koopwoningen en een overschot aan grondgebonden huurwoningen. In tabel B4 staat de totale woningbehoefte naar huishoudentype in 2009 weergegeven. Als de rijpercentages uit B4 worden toegepast op de in 2020 verwachte huishoudenaantallen ontstaat B5.

Bij de hier weergegeven woningbehoefteraming is geen rekening gehouden met de woningbehoefte van starters. Bij de doorstromers is er vanuit gegaan dat diegenen die zeggen te willen vertrekken uit de regio, toch aan de regio kunnen worden gebonden. Dit omdat de vraag van buiten de regio niet bekend is. In zekere zin betekent de aannahme dat er – uitgesplitst naar leeftijd en huishoudentype – geen verschillen in woonwensen worden verondersteld tussen potentiële vestigers en vertrekkers.

Tabel B3 De fricties op de woningmarkt anno 2009

		huur		koop		totaal
		eengezins	appartement	eengezins	appartement	
<30 jaar	alleenstaand	0	80	-80	0	0
	samenwonend zonder kind + overig	140	-40	-90	0	0
	samenwonend met kind + eenoudergezin	40	20	-60	0	0
30-45 jaar	alleenstaand	30	-50	20	0	0
	samenwonend zonder kind + overig	50	10	-60	0	0
	samenwonend met kind + eenoudergezin	120	0	-140	20	0
45-65 jaar	alleenstaand	110	-90	0	-20	0
	samenwonend zonder kind + overig	10	-70	100	-40	0
	samenwonend met kind + eenoudergezin	30	0	-10	-10	0
65 jaar e.o.	alleenstaand	270	-260	-30	20	0
	meerpersoons	130	-240	110	0	0
totaal		950	-660	-280	-20	0

Tabel B4 De woningbehoefte in 2009

		huur		koop		totaal
		eengezins	appartement	eengezins	appartement	
<30 jaar	alleenstaand	210	520	270	0	1.000
	samenwonend zonder kind + overig	100	40	550	0	700
	samenwonend met kind + eenoudergezin	110	0	370	0	480
30-45 jaar	alleenstaand	840	310	360	40	1.550
	samenwonend zonder kind + overig	160	20	810	0	990
	samenwonend met kind + eenoudergezin	990	50	3.420	0	4.460
45-65 jaar	alleenstaand	960	420	1.230	150	2.760
	samenwonend zonder kind + overig	830	220	3.040	180	4.270
	samenwonend met kind + eenoudergezin	1.420	20	3.060	30	4.540
65 jaar e.o.	alleenstaand	1.190	1.760	400	140	3.490
	meerpersoons	1.170	900	1.710	520	4.300
totaal		7.550	3.710	16.100	1.180	28.540

Tabel B5 De woningbehoefte in 2020 (niet gecorrigeerd)

		huur		koop		totaal
		eengezins	appartement	eengezins	appartement	
<30 jaar	alleenstaand	200	500	260	0	960
	samenwonend zonder kind + overig	100	40	530	0	680
	samenwonend met kind + eenoudergezin	80	0	270	0	360
30-45 jaar	alleenstaand	590	220	260	30	1.100
	samenwonend zonder kind + overig	110	10	570	0	690
	samenwonend met kind + eenoudergezin	630	30	2.160	0	2.820
45-65 jaar	alleenstaand	930	410	1.180	150	2.670
	samenwonend zonder kind + overig	580	150	2.140	130	3.010
	samenwonend met kind + eenoudergezin	1.600	30	3.440	30	5.110
65 jaar e.o.	alleenstaand	1.600	2.370	540	190	4.710
	meerpersoons	1.550	1.190	2.260	690	5.680
totaal		7.980	4.950	13.620	1.220	27.770

Economische ontwikkelingen en generatieverschillen

Bij de woningbehoefte in de bovenstaande tabel is geen rekening gehouden met de ontwikkeling van de koopkracht. Noch is rekening gehouden met generatieverschillen bij 55-plussers. Als met beide elementen wel rekening wordt gehouden dan ontstaat B6. De tabel toont de gewenste woningvoorraad in 2020 naar type huishouden.

Tabel B6 De woningbehoefte in 2020 (lichte crisisscenario, inclusief ouderencorrectie)

		huur		koop		totaal
		eengezins	appartement	eengezins	appartement	
<30 jaar	alleenstaand	190	510	260	0	960
	samenwonend zonder kind + overig	90	40	550	0	680
	samenwonend met kind + eenoudergezin	100	0	250	0	360
30-45 jaar	alleenstaand	600	240	240	20	1.100
	samenwonend zonder kind + overig	100	10	580	0	690
	samenwonend met kind + eenoudergezin	640	30	2.150	0	2.820
45-65 jaar	alleenstaand	870	430	1.220	150	2.670
	samenwonend zonder kind + overig	520	150	2.200	130	3.010
	samenwonend met kind + eenoudergezin	1.290	0	3.660	160	5.110
65 jaar e.o.	alleenstaand	1.380	2.330	740	260	4.710
	meerpersoons	1.440	1.220	2.280	740	5.680
totaal		7.220	4.950	14.130	1.460	27.770

Tabel B8 De aangenomen koopkrachtontwikkeling (jaarlijkse toe- en afname in procentpunten) volgens de scenario's ZW en LC

		<i>Loon / winst</i>	<i>Uitkering</i>	<i>Pensioen</i>
ZWC	periode 2008 – 2010	0,00	0,00	0,00
	periode 2010 – 2015	-2,60	-2,60	-1,70
	periode 2015 – 2020	0,00	0,00	0,00
	periode 2020 – 2025	0,50	0,50	0,50
		<i>Loon / winst</i>	<i>Uitkering</i>	<i>Pensioen</i>
LC	periode 2008 – 2010	0,00	0,00	0,00
	periode 2010 – 2015	-0,15	-0,15	-1,00
	periode 2015 – 2020	0,50	0,50	0,50
	periode 2020 – 2025	1,00	1,00	1,00

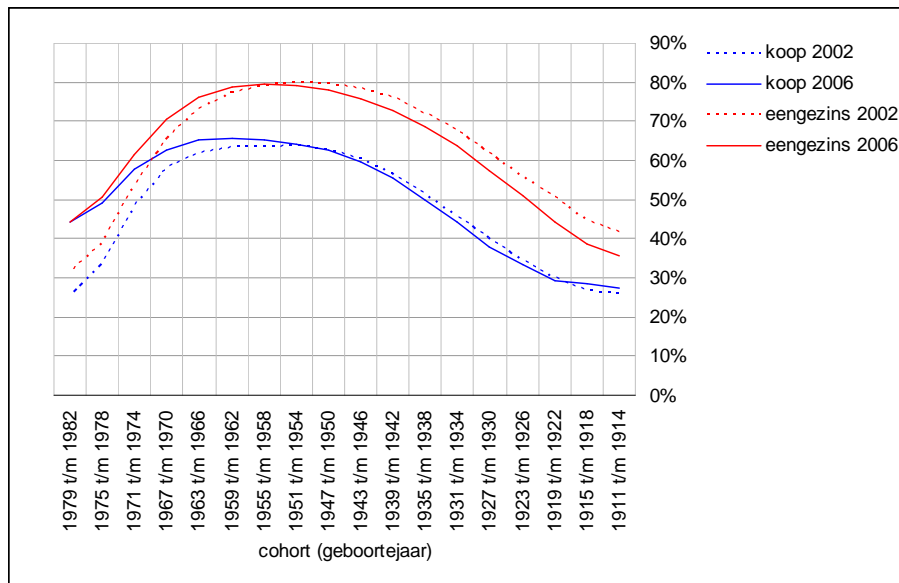
Bron: CPB, bewerking RIGO/ RIGO

Normaal gesproken werkt RIGO ook met scenario's ten aanzien van de werkgelegenheidsontwikkeling. In deze studie is dit niet gedaan, omdat de afname van de beroepsbevolking meer bepalend is. In deze notitie is gebruikgemaakt van het LC-scenario.

Toelichting ouderencorrectie

Bij de gehanteerde methode wordt er in principe van uitgegaan dat huishoudens – gegeven een bepaalde leeftijd, samenstelling en inkomen – in de toekomst een gelijke woningbehoefte zullen hebben als hun soortgenoten op dit moment. Voor de meeste huishoudens is dit een realistische aanname. Echter, voor de ouderen geldt dat deze steeds vaker een ander verleden hebben en de erfenis hiervan meedragen. Een steeds groter aandeel ouderen woont in een koopwoning en een belangrijk deel in een eengezinswoning. laat per cohort de woonsituatie zien naar huur-koop en naar eengezins-meergezins. De figuur maakt duidelijk dat (1) als huishoudens voor hun 45e jaar nog geen woning hebben gekocht het zeer onwaarschijnlijk is dat zij in hun verdere leven nog een woning kopen en (2) slechts een heel klein deel van de ouderen die in het verleden wel gekocht hebben nog terugverhuizen naar de huursector. Wel maken enkelen de stap van een eengezinswoning naar een meergezinswoning, maar men blijft hierbij binnen de koop- of huursector.

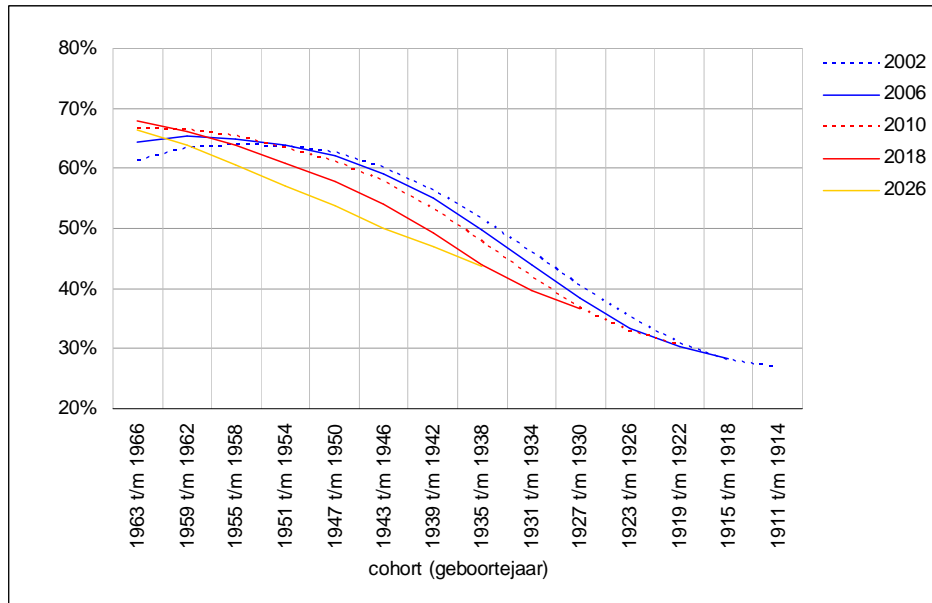
Figuur B1 Het aandeel huishoudens in de koopsector en een eengezinswoning naar leeftijdscohort (bron: WoON 2006)



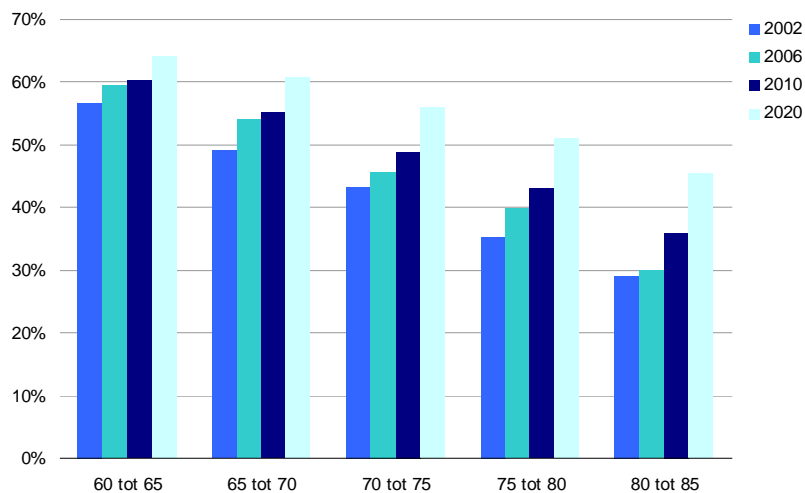
De wetenschap dat mensen op oudere leeftijd slechts in beperkte mate de stap van koop naar huur maken gecombineerd met het feit dat het aandeel eigenwoningbezit onder ‘aankomende ouderen’ nog nooit zo hoog is geweest, leidt tot de conclusie dat het aandeel ouderen in de koopsector de komende decennia toe zal gaan nemen. De mate waarin dit gebeurt is door RIGO bepaald op basis van cohort-analyses. Voor elk leeftijdscohort is de verandering van woonsituatie per 4-jaarsperiode bepaald op basis van de over 2002-2006 geconstateerde mutaties naar leeftijd. In figuur B2 is per leeftijdscohort aangegeven welk aandeel in verschillende jaargangen in de koopsector woont. Voor degenen die nu tussen 76 en 80 jaar zijn (cohort 1923-1926) geldt dat rond de 33% in een koopwoning woont. In 2026 is het cohort 1947-1950 tussen de 76 en 80 jaar oud en van hen woont dan 53% nog altijd in een koopwoning. In de toekomst wonen ouderen dus steeds vaker in een koopwoning.

In Figuur B3 staat dit fenomeen nog eens aangegeven per leeftijdsklasse.

Figuur B2 Het aandeel huishoudens in de koopsector naar leeftijdscohort en jaargang (2002, 2006, 2010, 2018 en 2026) (bron: WoON 2006)



Figuur B3 Het aandeel ouderen in de koopsector in 2002, 2006, 2010 en 2020 (bron: WoON 2006)



In de projectmethode zijn de uitkomsten van de cohortanalyses als volgt verwerkt. Per jaargang (2010, 2015, 2015, 2020 en 2025) is bekeken wat de woonsituatie naar huur-koop en eenge-zins-meergezins is, volgens het negatieve scenario op basis van economische en demografische correctie (omdat dit scenario het dichtst bij de ontwikkelingen in de periode 2002-2006 ligt). Deze kruistabel is naast de uitkomsten van de cohortanalyse geplaatst en per 5-jaarsleeftijds-klasse is per segment een correctiefactor berekend.