

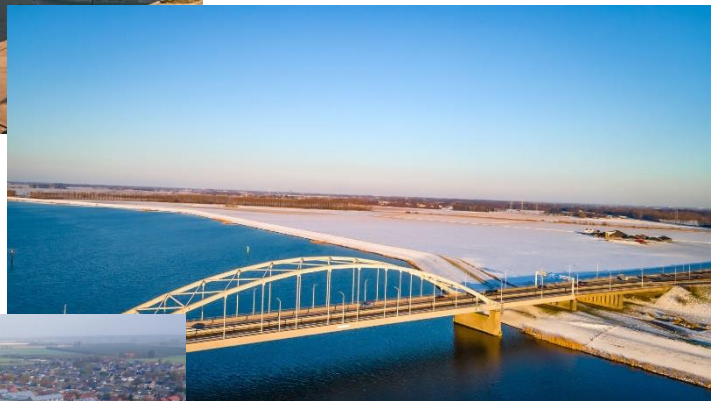
---

# DORPENMONITOR

---

Hoe corporaties tot strategische keuzes in dorpen komen?

Een casestudy in West Brabant en Zeeland



Naam: M.H. Remer MCC

Studentnummer: 629564

Scriptiebegeleider: Prof.dr. W.K. Korthals Altes

---

## VOORWOORD

---

Voor u ligt mijn scriptie met als titel De Dorpenmonitor, Hoe corporaties tot strategische keuzes in dorpen komen? Deze scriptie markeert het einde van mijn studie Master City development aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam.

Het schrijven van deze scriptie is een uitdagend, maar ook leerzaam proces geweest. Gedurende mijn studie heb ik me verdiept in de complexe wereld van woningcorporaties en hun rol in dorpen die mogelijk worden geconfronteerd met toekomstige druk en uitdagingen. Mijn nieuwsgierigheid naar de vraag hoe woningcorporaties een weloverwogen afwegingskader kunnen ontwikkelen om zowel financiële als maatschappelijke rendementen te maximaliseren, heeft mij gemotiveerd om dit onderzoek te verrichten.

De afgelopen maanden heb ik met veel plezier samengewerkt met experts uit het veld en heb ik waardevolle inzichten verkregen door interviews en literatuuronderzoek. Mijn dank gaat uit naar Peter Quist, Manon Veldt, Xante de Haan, Enzo van Bers, Stefan van Loon en Kees Kerstens voor hun bijdragen en ondersteuning gedurende dit onderzoeksproces.

Deze scriptie is niet alleen een weerspiegeling van mijn academische ontwikkeling, maar ook een poging om bij te dragen aan de kennisbasis van het vakgebied. Ik hoop dat dit werk niet alleen relevant is voor mijn medestudenten en docenten, maar ook voor professionals in de sector die betrokken zijn bij de uitdagingen waar woningcorporaties in dorpen in (toekomstige) onderdrukgebieden mee te maken hebben.

Tot slot wil ik mijn dank uitspreken aan mijn begeleider, dhr. Korthals Altes, voor zijn waardevolle begeleiding en constructieve feedback gedurende het hele proces. Zonder deze ondersteuning zou het schrijven van deze scriptie niet mogelijk zijn geweest.

Ik hoop dat deze scriptie een waardevolle bijdrage levert aan het begrip en de praktijk van woningcorporaties in dorpen.

Marieke Remer

Master City Development

Erasmus Universiteit Rotterdam ( Januari, 2024)

---

## SAMENVATTING

---

Dit onderzoek is gericht op het leveren van een bijdrage aan de strategie die corporaties met bezit in dorpen in (toekomstige) onderdruk gebieden kunnen hanteren bij het maken van hun investeringsafwegingen. Zoals in het eerste hoofdstuk omschreven is de aanleiding voor het onderzoek; de discrepantie die er ligt tussen de opgave zoals deze verwoord is in de Nationale Prestatieafspraken en de werkelijke opgave in dorpen in (toekomstige) krimpgebieden. Waar in de NPA het landelijk tekort aan betaalbare woningen het uitgangspunt is, blijken deze tekorten er in veel dorpen niet of nauwelijks te zijn. De hoofdvraag die dat gegeven voor dit onderzoek oplevert is:

**Hoe kunnen woningcorporaties met bezit in dorpen in (toekomstige) onderdrukgebieden een effectief afwegingskader ontwikkelen om investeringsbeslissingen te nemen die zowel financieel als- maatschappelijke rendement maximaliseren?**

De doelstelling van het onderzoek is het ontwikkelen van een het creëren van een afwegingskader dat woningcorporaties in kunnen zetten voor hun investeringsafwegingen in en tussen dorpen in (toekomstige) onderdrukgebieden. Om dit doel te bereiken wordt in het tweede hoofdstuk de context geschetst die de basis vormt van het onderzoek. Er wordt een stuk geschiedenis beschreven van de ontwikkeling van dorpen in Nederland. Waarin duidelijk wordt dat de vroegere autonome dorpen grotendeels niet meer bestaan. Zij zijn vervangen door woondorpen, waar de hoeveelheid voorzieningen steeds minder wordt en de saamhorigheid afneemt.

Vervolgens wordt een afbakening van het begrip dorp en een methode om onderscheid te maken tussen dorpen beschreven. In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van de indeling die het SCP hanteert. Deze twee factoren worden gebruikt omdat zij met name de leefsituatie en leefbaarheid van de dorpen weergeven en een vergelijk tussen dorpen op basis van vrij basale gegevens mogelijk maken.

De hoofdstukken 3 en 4 beschrijven de rol van corporaties in dorpen, hoe zij hun investeringsstrategie bepalen en aan welke voorwaarden een effectief afwegingskader moet voldoen. Hierbij zijn de 5 taakvelden van de corporatie volgens de wet van belang; beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, woonkwaliteit en leefbaarheid.

Aan de hand van een aantal procesmodellen is in hoofdstuk 4 weergegeven hoe corporaties tot heldere strategische keuzes kunnen komen en de rol van corporaties in dorpen en hun investeringsstrategieën zijn naar criteria waaraan een afwegingskader moet voldoen. Met deze criteria in het achterhoofd zijn een aantal voorbeeldmodellen gepresenteerd. Het uiteindelijke model wat in dit onderzoek gecreëerd wordt houdt rekening met het proces, geeft inzicht in de 5 taakvelden opgave van de corporatie, maakt het vergelijking en prioritering mogelijk en is het mensgericht. Het laat verschillende strategische keuzes corporatie terugkomen en koppelt de resultaten van de afweging aan een strategie en maakt gebruik van zowel subjectieve als

objectieve gegevens. Daarnaast draagt de visuele weergave bij aan de bruikbaarheid in een participatief proces. En laat het duidelijk zien hoe tot het resultaat is gekomen.

In hoofdstuk 5 wordt de methode van het onderzoek verder uitgewerkt. Waarbij gestart is met de verantwoording van de onderzoeksmethode waarna een argumentatie wordt gegeven voor de casusselectie en de selectie van de onderzoekspopulatie. De gekozen indicatoren per taakveld zijn omschreven en de uiteindelijke dorpenmonitor is gepresenteerd: Tot slot is het onderzoeksproces, de data-analyse, en de validiteit en betrouwbaarheid binnen het onderzoek wordt omschreven en getoetst.

In het 6<sup>e</sup> hoofdstuk worden de uitkomsten van het onderzoek beschreven. Gestart is met de weergave van de uitkomsten van het kwantitatieve deel van het onderzoek. Waarmee de basis is gelegd voor het vervolg van het onderzoek. In het kwalitatieve deel zijn de uitkomsten van het kwantitatieve onderzoek middels een presentatie gedeeld met de geïnterviewde experts. Waarna heb gevraagd is naar de helderheid, correctheid en werkbaarheid van het model. Deze interviews hebben een positief beeld opgeleverd van het model. Wel zijn uit de interviews zijn een aantal discussiepunten naar voren gekomen. Met name de waardering van de taakvelden en indicatoren en de signaalwaarden zijn onderwerpen waarover van mening wordt verschild.

Tot slot zijn conclusies getrokken, aanbevelingen gedaan en is er ruimte discussie gecreëerd, wat dient als sluitstuk van dit onderzoek. De conclusie die getrokken is, is dat er een helder, correct en werkbaar model gepresenteerd in het onderzoek. Het model kan een bijdrage kan leveren aan de strategiekeuzes van woningcorporaties. Het model biedt de mogelijkheid dit niet te doen vanuit een stads perspectief er is vooral naar de staat van het dorp t.o.v. de regio gekeken. Wat bijdraagt aan een realistisch beeld van de staat van het dorp. Doel van het onderzoek lijkt hiermee behaald.

De aanbevelingen laten zien dat een gedetailleerde analyse per dorp en strategie van belang blijft, omdat strategische beslissingen niet alleen op basis van data genomen kunnen worden. De rol van de corporatie en toekomstige ontwikkelingen moeten beide meegewogen worden in de discussie over de strategie voor elk individueel dorp. Deze benadering is cruciaal om een weloverwogen strategisch beleid te formuleren dat rekening houdt met zowel historische als toekomstige factoren.

Ook heeft het onderzoek nog enkele methodologische aandachtspunten, waaronder beperkte externe validiteit, het gebruik van een beperkt aantal dorpen en semigestructureerde interviews. Ondanks deze beperkingen lijkt het model waardevol.

Toekomstig onderzoek wordt aanbevolen, gericht op het uitbreiden van het aantal dorpen, betrekken van meerdere corporaties, verfijnen van het model met bredere datasets, en het analyseren van lange termijn effecten. Het doel is om de wetenschappelijke kennis over investeringsbeslissingen van woningcorporaties in dorpen in onderdrukgebieden te verdiepen en uit te breiden.

---

# INHOUDSOPGAVE

---

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1 ACHTERGROND .....	6
1.2 PROBLEEMSTELLING .....	7
1.3 DOELSTELLING.....	8
1.4 METHODOLOGIE.....	9
1.5 MAATSCHAPPELIJKE RELEVANTIE .....	10
1.6 WETENSCHAPPELIJKE RELEVANTIE .....	10
<b>2. DORPEN IN NEDERLAND.....</b>	<b>11</b>
2.1 ONTWIKKELING VAN DORPEN.....	11
2.2 TYPERING DORPEN .....	12
2.3 SAMENGEVAT .....	15
<b>3. DE ROL VAN CORPORATIES.....</b>	<b>16</b>
3.1 ONTWIKKELING EN DE ROL VAN WONINGCORPORATIE .....	16
3.2 DE ROL VAN CORPORATIES VERTAALT NAAR DE INVESTERINGSSTRATEGIE .....	19
3.3 ROL VAN CORPORATIES IN DORPEN .....	22
3.4 SAMENGEVAT .....	24
<b>4. INVESTERINGSSTRATEGIE.....</b>	<b>26</b>
4.1 CRITERIA .....	26
4.2 PROCESMODELLEN.....	27
4.3 EFFECTIVITEIT AFWEGINGSKADER.....	29
4.4 SAMENGEVAT .....	33
<b>5. METHODOLOGIE .....</b>	<b>34</b>
5.1 AARD VAN HET ONDERZOEK.....	34
5.2 POPULATIE EN STEEKPROEFTREKKING CASESTUDY .....	34
5.3 DATAVERZAMELING .....	35
5.4 OPZET & AANPAK INTERVIEWS .....	39
5.5 PROCES.....	41
5.6 DATA ANALYSE .....	42
5.7 KWALITEIT VAN HET ONDERZOEK .....	45
<b>6. RESULTATEN .....</b>	<b>46</b>
6.1 CASESTUDY (KWANTITATIEF).....	46
6.2 RESULTATEN INTERVIEWS.....	50
6.3 SAMENGEVAT .....	53
<b>7. CONCLUSIES &amp; AANBEVELINGEN .....</b>	<b>54</b>
7.1 CONCLUSIES .....	54
7.2 AANBEVELINGEN .....	55
<b>8. DISCUSSIE .....</b>	<b>57</b>
<b>LITERATUUR.....</b>	<b>59</b>
<b>BIJLAGE 1.....</b>	<b>64</b>
<b>BIJLAGE 2 INTERVIEWVRAGEN .....</b>	<b>66</b>
<b>BIJLAGE 3 UITNODIGINGSMAIL .....</b>	<b>67</b>

---

## 1. INLEIDING

---

**In dit inleidende hoofdstuk wordt de aanleiding voor het onderzoek en de probleemstelling geschetst. Vervolgens worden aan de hand van de doelstelling de hoofdvraag en deelvragen weergegeven. Waarna het hoofdstuk wordt afgerond met een uiteenzetting van de aanpak en relevantie van het onderzoek.**

### 1.1 Achtergrond

De huidige Nederlandse woningmarkt wordt gekenmerkt door een tekort aan (betaalbare) woningen. In de jaarrapportage 2021 van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties werd het tekort (begin 2021) op 279.000 woningen gesteld. Inmiddels is het gebrek aan woningen officieel tot landelijke crisis benoemd. Een besluit wat in zich meedraagt dat op korte termijn naar snelle oplossingen moeten worden gezocht. Een van deze oplossingen is het inmiddels geformaliseerde afsprakenkader wat door het Rijk samen met Aedes, overkoepelende organisatie woningcorporaties, en de Woonbond, huurdersvertegenwoordiging, is opgesteld, onder de naam 'Nationale Prestatie Afspraken'. Woningcorporaties hebben in deze opgave de opdracht om 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 midden-huurwoningen te realiseren. Daarnaast wordt gestreefd naar een percentage van dertig procent sociale huurwoningen in iedere gemeente (Rijksoverheid, 2022c). Op basis van deze NPA zijn woondeals gesloten in de verschillende regio's in het land, zowel in de stedelijke als platteland regio's, waar het tekort minder hoog is.

Het is belangrijk te beseffen dat de druk op de woningmarkt niet in het gehele land aanwezig is, maar met name in de Randstad. In gebieden waar de druk minder hoog is, met name de door de Rijksoverheid in 2015 genoemde krimp- en anticipeerregio's, bijvoorbeeld Parkstad Limburg of Oost-Groningen (Rijksoverheid, 2018b) verdwijnen voorzieningen, neemt de werkgelegenheid af en trekken jongeren en hoogopgeleiden naar de grote steden. Deze gebieden worden ook wel onderdruk gebieden genoemd (Koens, 2021; van de Ven, 2021). Deze ontwikkelingen leiden ertoe dat dorpen in verval raken en het verschil tussen stad en platteland verder toeneemt. Uytterlinde et al (2009) stellen dat volgens de huidige prognoses de bevolkings- en huishoudenskrimpt, de onderdruk zich tussen 2030 en 2040 uitbreidt naar vrijwel alle niet-grootstedelijke regio's van Nederland, als West-Brabant Zeeland en Noord-Holland Noord, ondanks een tijdelijke tegenbeweging (Bock & Haartsen, 2022; Centraal Bureau voor de Statistiek [CBS], 2022a). De vraag die dat oproept, is of het in deze gebieden dan wel verstandig is uitvoering te geven aan de woondeals en hoe corporaties hier vorm moeten geven rekening houdend met de lange termijnontwikkelingen.

Binnen de Nederlandse woningmarkt bezitten woningcorporaties circa 29,8% van de woningen in Nederland (CBS, 2021), in landelijke regio's ligt dit percentage iets lager. Terwijl woningcorporaties in de grote steden vooral een belangrijke rol hebben bij het voldoende beschikbaar en betaalbaar houden van woningen. Is de rol van plattelandscorporaties wellicht minder duidelijk, maar daarom niet minder maatschappelijk relevant. Pas wanneer

woningcorporaties zich terugtrekken wordt duidelijk dat wonen in dorpen dan voor bepaalde doelgroepen niet meer bereikbaar is, zoals in diverse krimpgebieden is gebeurd (Algra, 2012).

Als resultaat van de woondeals kiezen corporaties ervoor, meer woningen te bouwen en dus te groeien. Afhankelijk van het dorp kunnen corporaties naast meer woningen bouwen er ook voor kiezen zich terug te trekken of andere afwegingen maken. Zo kunnen zij woningen samenvoegen kiezen voor een totaal aanpak inclusief particuliere woningen of investeringen in maatschappelijke voorzieningen (Zeelenberg, et al., 2013). Om een goede afweging te kunnen maken waar men hoe investeert is het belangrijk het effect van de aanpak per dorp vooraf in te kunnen schatten. Hoe bepaalt een woningcorporatie de balans tussen het bouwen van extra woningen, het bevorderen van de leefbaarheid en het in stand houden van een effectieve exploitatie in dorpen in (toekomstige) onderdruk gebieden.

## 1.2 Probleemstelling

In de basis streven woningcorporaties naar een goede balans tussen het uitvoeren van hun maatschappelijke taak als uiteengezet in het Nationaal Programma volkshuisvesting (Rijksoverheid 2022a), leefbaarheid en effectieve exploitatie. Dit programma richt zich met name op het oplossen van de hoge vraag in gebieden met overdruk en de bouw van extra woningen in het betaalbare segment, leefbaarheid, huisvesting van bijzondere doelgroepen en de verduurzaming van de bestaande bouw in deze gebieden. De uitwerking van het programma op gebieden met een veel lagere vraag naar huisvesting, wellicht zelfs onderdruk, komt minder duidelijk naar voren. Hoe corporaties in deze gebieden de balans moeten vinden tussen hun maatschappelijke taak, leefbaarheid en efficiëntie is minder duidelijk. Een complexe vraag is hoe zij een passende vastgoedstrategie kunnen ontwikkelen die, die balans niet te veel verstoort.

Om een passende vastgoedstrategie te ontwikkelen voor dorpen in deze gebieden is het van belang inzicht te krijgen in de relatie tussen de investeringen in de sociale woningmarkt en de invloed van deze investeringen op de balans tussen de maatschappelijke opgave, leefbaarheid en effectieve exploitatie. Het is interessant te onderzoeken of er een algemeen afwegingskader ontworpen kan worden aan de hand waarvan woningcorporaties hun vastgoedstrategie in dorpen kunnen bepalen, waarbij de balans tussen de maatschappelijk opgave, leefbaarheid en effectiviteit van de exploitatie gewaarborgd blijft. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het geschetste probleem.

<b>Wat is het probleem</b>	Woningcorporaties met bezit in dorpen gelegen in (toekomstige) onderdrukgebieden, moeten een vastgoedstrategie ontwikkelen, waarbij naar de balans gezocht wordt tussen de maatschappelijke opgave, leefbaarheid en een effectieve exploitatie. Hoe kunnen zij die afweging maken waarbij al deze aspecten meegenomen worden in de afweging.
<b>Wat is de aanleiding van het probleem</b>	Dorpen in deze gebieden hebben ren te maken met lage druk op de woningmarkt er ligt nu een opgave

	vanuit het rijk om ook in deze gebieden extra te bouwen.
<b>Voor wie geldt het probleem</b>	Woningbouwcorporaties met bezit in deze dorpen evenals de gemeentes waar deze dorpen liggen. Uiteraard inwoners, ontwikkelaars, ondernemers. Feitelijk alle betrokkenen in deze dorpen
<b>Wat zijn de gevolgen</b>	Onjuiste afwegingen waarbij verkeerde investeringskeuzes gemaakt worden, met als gevolg; leegstand, verminderde leefbaarheid, verslechterde financiële positie woningcorporaties
<b>Wat moet het onderzoek opleveren</b>	Een afwegingskader wat woningcorporaties met bezit in deze dorpen in kunnen zetten bij hun strategische keuzes voor investeringen.

### 1.3 Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is het creëren van een afwegingskader dat woningcorporaties in kunnen zetten voor hun investeringsafwegingen in en tussen dorpen in (toekomstige) onderdrukgebieden. Dit afwegingskader moet de werking weergeven tussen de verschillende factoren die van invloed zijn op de balans tussen het bouwen van voldoende woningen, het bewaken van de leefbaarheid en een bepaalde mate van efficiëntie in de exploitatie in deze dorpen in een regio. Het betreft hier corporaties die op dit moment al acteren in onderdrukgebieden, maar ook corporaties die in de toekomst geconfronteerd zullen worden met onderdruk.

Voor deze corporaties is het van belang over een objectieve methode te beschikken waarmee zij hun belangrijkste opgaven in de regio kunnen bepalen, zodat deze vervolgens naast de bestedingsruimte kan worden gelegd en keuzes in en tussen dorpen mogelijk maakt. In het maken van investeringsafwegingen kunnen stakeholders als dorpsbewoners gemeenten en andere betrokken partijen een belangrijke rol van invloed hebben. Een transparant en helder afwegingskader kan belangrijk zijn in het voeren van gesprekken met deze partijen over de te maken keuzes tussen dorpen, daar belangen sterk uit elkaar kunnen liggen. De centrale vraag die hier uit voort komt luidt:

**Hoe kunnen woningcorporaties met bezit in dorpen in (toekomstige) onderdrukgebieden een effectief afwegingskader ontwikkelen om investeringsbeslissingen te nemen die zowel financieel als- maatschappelijke rendement maximaliseren?**

Deelvragen:

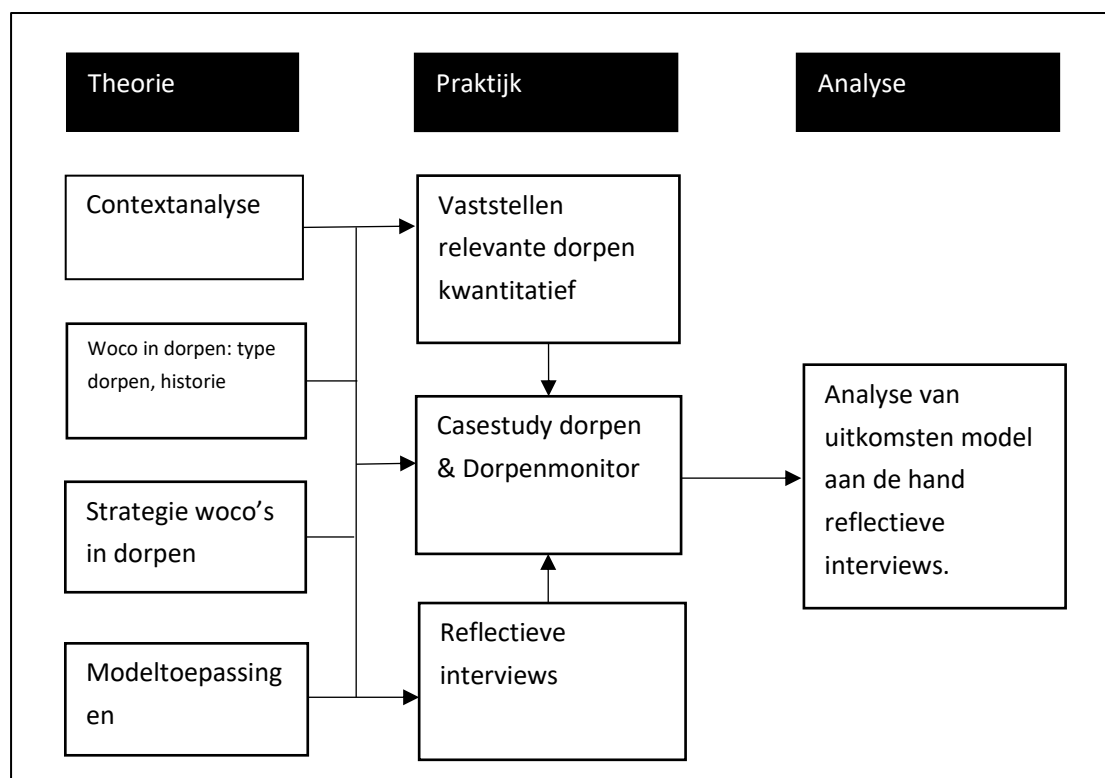
- Welke rol spelen woningcorporaties in dorpen?
- Hoe bepalen corporaties hun investeringsstrategie?
- Welke factoren spelen een rol in het bepalen van de vastgoedstrategie voor dorpen?
- Aan welke voorwaarden moet een afwegingskader voldoen?



## 1.4 Methodologie

Om de hoofdvraag van dit onderzoek te beantwoorden wordt in dit onderzoek gebruik gemaakt van zowel een kwantitatief onderzoek als een kwalitatief onderzoek. Deze aanpak wordt gebruikt omdat middels een kwantitatief onderzoek tot een model gekomen kan worden, waarna het kwalitatieve deel dient ter controle van het ontwikkelde model.

Voor de indeling van het onderzoek is gebruik gemaakt van de TPA structuur van Hoek-Gerritsen (2018), waarin een onderzoek ingedeeld is in drie delen: theorie, praktijk en analyse. It is weergegeven in onderstaand schema.



Schema 1.1 weergave onderzoek TPA-model

Hoofdstuk 2 t/m 4 beslaan het theoretische gedeelte waarin de context van het onderzoek en het theoretisch kader worden weergegeven. Hierin worden de kaders van het onderzoek geschetst en worden definities van de gebruikte termen uitgewerkt. Ook beschrijft het hoe woningcorporaties tot hun investeringsstrategie komen en wordt een aantal voorbeeldmodellen besproken. Het 5<sup>e</sup> hoofdstuk beschrijft de onderzoeks aanpak. Hierin wordt uitgelegd hoe de tot een casusselectie is gekomen, welke data zijn gebruikt en hoe het uiteindelijke model tot stand is gekomen. De resultaten van zowel het kwantitatieve als het kwalitatieve deel van het onderzoek worden weergegeven in het 6<sup>e</sup> hoofdstuk, waarna in het volgende hoofdstuk conclusies worden getrokken en aanbevelingen worden gedaan, met in het laatste hoofdstuk ruimte voor de discussie die n.a.v. het onderzoek over dit onderwerp gevoerd kan worden.

## 1.5 Maatschappelijke relevantie

Maatschappelijk gezien zal dit onderzoek bijdragen aan de vraagstukken rondom de krapte op de woningmarkt in Nederland. Er is sprake van grote druk op de woningmarkt in veel stedelijke regio's in het land, terwijl er in veel landelijke delen van het land sprake is van onderdruk of toekomstige onderdruk. Hoe in de landelijke gebieden invulling kan worden gegeven aan het verkleinen van de druk op de woningmarkt is een vraagstuk. Deze regio's kampen vaak met specifieke problemen zoals vergrijzing, bevolkingsafname en afname van economische activiteiten. De sociale woningmarkt speelt hierin een belangrijke rol, aangezien wonen een basisbehoefte is en corporaties in die zin een belangrijke rol spelen in hoe invulling gegeven wordt aan de woonopgave en welke effecten dit heeft op deze problemen. Deze scriptie kan bijdragen aan het meer inzicht geven in en komen tot een meer evenwichtige besluitvorming in de vastgoedstrategie van woningcorporaties met bezit in dorpen gebieden.

## 1.6 Wetenschappelijke relevantie

Dit onderzoek zal de rol van woningcorporaties in dorpen gelegen in (toekomstige) onderdrukgebieden verder uitdiepen. Het onderzoek streeft er naar een afwegingskader voor woningcorporaties te creëren waarmee zij een goede afweging kunnen maken tussen de verschillende aspecten die van invloed zijn op de balans tussen het bouwen van voldoende woningen, het bewaken van de leefbaarheid en bepaalde mate van efficiëntie in de exploitatie in deze dorpen.

In diverse onderzoeken is al aandacht besteed aan al de factoren betrokken bij de verschrapping van het voorzieningen aanbod in dorpen en/of de periferie van Nederland (Vermeij, 2012):

- de vitaliteit van dorpen in krimpggebieden in stand houden (Thissen, 2010),
- de behoeften en sociale kwesties van dorpen (Uyterlinde, et al., 2009),
- een inventarisatie van Nederlandse krimpregio's (Crooy, 2015; Zeelenberg, et al., 2013)
- de (algemene) huidige staat van de sociale huisvesting in Nederland (van Os & Corel, 2020).

Daarnaast heeft brancheorganisatie Aedes in 2009 een inventarisatie van visies en strategieën van woningcorporaties gedaan. Deze onderzoeken hebben zich meer gericht op inventarisaties en experimenten, waarbij een doorvertaling naar strategisch concept vrijwel is uitgebleven. In een groter verband vindt op dit moment het onderzoeks- en innovatieproject RURALIZATION ([www.ruralization.eu](http://www.ruralization.eu)) wat gaat over vernieuwing van generaties in het landelijk gebied.

---

## 2. DORPEN IN NEDERLAND

---

**In dit theoretisch kader wordt de wetenschappelijke literatuur uiteengezet die de basis vormt voor het onderzoek. Om de rol van corporaties in dorpen te kunnen bepalen wordt in dit hoofdstuk allereerst de context van het begrip dorp geschetst. De eerste paragraaf beschrijft de ontwikkeling van dorpen in Nederland. Vervolgens wordt een afbakening van het begrip dorp en de invloed van demografisch ontwikkelingen en overheidsbeleid op dorpen geschetst. Om tot slot in te gaan op de verschillen tussen dorpen.**

### 2.1 Ontwikkeling van dorpen

De Nederlandse dorpen zijn in de laatste eeuw veel veranderd en op dit moment bestaat het autarkische dorp vrijwel niet meer. De eerste grote verandering van het dorp vond plaats in de jaren vijftig, de mobiliteit van inwoners nam toe waardoor autonome dorpen veranderden in woondorpen. Dorpen waar mensen vooral wonen en van waaruit zij hun leven leiden in de wijde omtrek van het dorp (Thissen en Loopmans 2013). Lokaal bewustzijn en nieuwe vormen van verbondenheid vervingen de diepgewortelde dorpsbinding in met het dorp (Groot 1989). Waar dorpen vroeger vrij autonoom waren en zaken als werkgelegenheid, voorzieningen en het sociale netwerk van inwoners binnen het dorp te vinden waren, is dit tegenwoordig anders. Jongeren verlaten dorpen, bewoners werken steeds vaker buiten de dorpen en de sociale cohesie en voorzieningen nemen af (CBS, 2019; Thissen, 2010).

Dit betekende wel dat de historisch gegroeide lokale en regionale eigenheid vervaagde, maar niet dat het platteland eenvormig werd. Op de in de loop der tijd gegroeide landschappen, dorpen en culturele tradities, ontstonden nieuwe vormen van verscheidenheid (Thissen 1995). Zo konden afhankelijk van ligging, bebouwing en beleid toeristische dorpen, kunstenaarsdorpen, forensendorpen en villadorpen ontstaan, terwijl andere dorpen kerkelijk bleven. (Steenbekkers et al., 2013). Echter, niet in alle dorpen zijn de ontwikkelingen gunstig geweest. Naast de dorpen die leven, zijn er ook stille dorpen. En naast de populaire dorpen zijn er ook dorpen die kampen met krimp en ontgroening. Nieuwe verscheidenheid gaat volgens Steenbekkers (2013) gepaard met nieuwe ongelijkheden.

#### **Dorpen gedefinieerd**

Al deze verschillende dorpen maken het begrip 'dorp' zeker in Nederland lastig te definiëren. De internationale normen van de Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) spreken van een plattelandsgemeente bij minder dan 150 inwoners per vierkante kilometer wonen. De meeste Nederlandse provincies zaten in 1925 al vlak onder of boven die OECD-norm. (CBS, 2021). Daarom is een in Nederland veelgebruikte afbakening die van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het CBS stelt dat niet-stedelijke en weinig stedelijke postcodegebieden het platteland vormen. Maar door een eeuwenlange geschiedenis van het bewaken van een scherpe grens tussen stad en land, is in verhouding tot andere Europese plattlandsgebieden, het Nederlandse platteland vanuit elke stad eenvoudig bereikbaar. Daarom is een afbakening die

de Nederlandse context meer recht doet het dorp wat op een lager schaalniveau ligt dan de regio (Janssen en Lammerts 1999), het dorp.

Er zijn veel definities van het begrip dorp in omloop. Ze verschillen vaak per provincie en wetenschappelijke studie. De provincie Zuid-Holland bijvoorbeeld rekent woonkernen tot 5.000 inwoners tot de 'kleine dorpen', woonkernen tussen de 5.000 en 20.000 inwoners tot de 'grote dorpen' en daarboven praat men over 'steden'. (Uyterlinde et al, 2009). In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van de afbakening van het SCP. In 2013 scherpte zij de afbakening van het platteland aan in de dorpenmonitor wat uiteindelijk betekende dat ongeveer 1/3<sup>e</sup> van de Nederlandse bevolking plattelandsbewoner is. Het Sociaal Cultureel Planbureau onderscheidt in de dorpenmonitor 4 dorpstypen, waarvan het onderscheid bepaald wordt door enerzijds de dimensies kleine en grote dorpen en anderzijds dorpen ver van en dorpen nabij de stad (de stad is hierbij referentiecategorie).

## 2.2 Typering dorpen

In dit onderzoek wordt ingegaan op de investeringskeuzes die corporaties maken met bezit in dorpen. Waarbij het doel is een afwegingskader te ontwerpen dat dergelijke investeringsbeslissingen enigszins standaardiseert en onderlinge vergelijking mogelijk maakt. De verschillen tussen dorpen spelen een belangrijke rol in dit afwegingskader. Omdat corporaties een goede afweging moeten kunnen maken over die stenen is het belangrijk dat zij de verschillende dorpen in hun gebied kunnen onderscheiden. Om de afweging te maken welke investering kansrijk zijn in welk dorp en wat is het effect op de regionale woningmarkt. Immers woningmarkten zijn vooral regionaal bepaald, slechts 7% van de verhuizers in Nederland verlaat zijn eigen regio. Als in het ene dorp overmatig veel geïnvesteerd wordt gaat dit ten koste van het andere dorp, dit wordt ook wel inwonerkannibalisme genoemd (Hospers, 2012) ook wanneer dit investeringen van een woningcorporatie betreft.

De literatuur onderscheid dorpen op verschillende manieren.

- Locatie. Het ene dorp ligt dicht bij een groot stedelijke centrum, het andere ligt juist verder weg. Feugtwang (1998) stelt dat locatie een belangrijke rol speelt in de ontwikkeling van plattelandsgebieden.
- Dorpsidentiteit karakteriseren. Dorpsidentiteit is abstracter en dus moeilijker te meten. Het karakter van dorpen komt naar voren bij het omschrijven van de dorpsidentiteit (Aalvanger & Beunen, 2011). De identiteit van het dorp is af te leiden uit de verhalen die de dorpsbewoners vertellen en met elkaar delen (Terluin, 2001 en Steenbekkers & Vermeij, 2013 en komt naar voren in specifieke eigenschappen van het dorp. Het kan dan gaan om:
  - dialect;
  - gebeurtenissen uit het verleden,
  - sociale samenhang,
  - mythes/verhalen,
  - normen en waarden,
  - kenmerkende eigenschappen van inwoners;

- terugkerende activiteiten en rituelen of
- ruimtelijke kwaliteiten of plekken.”

In het rapport van het SCP (2017) worden beide manieren gebruikt om onderscheid te maken tussen verschillende dorpstypen. In het rapport de dorpenmonitor uit 2013 ging het SCP al op zoek naar de verschillende type dorpen (Steenbekkers en Vermeij 2013). Zij onderscheidden in dit rapport uiteindelijk 4 typen dorpen op basis van 2 factoren. Deze twee factoren zijn de omvang van het dorp en de afstand tot een stedelijk gebied. Deze twee factoren worden gebruikt omdat zij met name de leefsituatie en leefbaarheid van de dorpen beïnvloeden.

### **1. Omvang**

Zo is de leefsituatie in kleine dorpen anders dan in grotere dorpen. Kleine dorpen liggen vaak dichterbij de natuur, maar over het algemeen genomen zijn er ook minder voorzieningen als OV, winkels, cultuur en sportclubs, wat een auto noodzakelijk maakt. Voordeel is dan weer dat de sterke sociale samenhang en gemeenschapszin groter is, wat de leefbaarheid sterk beïnvloed.

In dit onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen kleine en grote dorpen op basis van de stedelijkheid van het postcodegebied. Niet-stedelijke postcodegebieden (van max. 500 adressen/km<sup>2</sup>) worden beschouwd als kleine dorpen. Deze dorpen bestaat voor een derde uit bewoners die volgens de bevolkingskernenindeling in het buitengebied wonen en voor ruim 50% uit kernen tot 4000 inwoners. Het SCP stelt dat de grens tussen grote en kleine dorpen bij ongeveer 5000 inwoners ligt. (SCP, 2013). Vliegen (2006) stelt dat uit een vergelijking van de postcodegebieden met de bevolkingskernen van het CBS blijkt dat van de bevolkingskernen met minder dan 4000 inwoners meer dan 90% tot de kleine dorpen worden gerekend.

Grote dorpen worden gekenmerkt als weinig stedelijke postcodegebieden (van max. 500-1000 adressen/km<sup>2</sup>). In de ‘grote dorpen’ is er qua bevolkingsomvang meer spreiding. 72% van de inwoners van grote dorpen, woont in een dorp met een inwonersaantal variërend van 4000 tot 13.000. Dorpen met een inwonersaantal boven deze grens beschouwen, volgens het SCP, hun dorp doorgaans niet meer tot platteland. Daarnaast bestaan grote dorpen vaak uit twee postcodegebieden, welke verschillen in de mate van stedelijkheid. Hierdoor kan het zijn dat enkel een deel van het dorp tot het platteland behoort.

### **2. Stedelijke nabijheid**

De nabijheid van stedelijk gebied is met name van belang voor de leefsituatie. Het voorzieningenniveau in een stedelijk gebied is vele malen hoger dan in een landelijke omgeving. Daarnaast bieden steden aanzienlijk meer mogelijkheden voor werk, met name voor inwoners met een hoger opleidingsniveau.

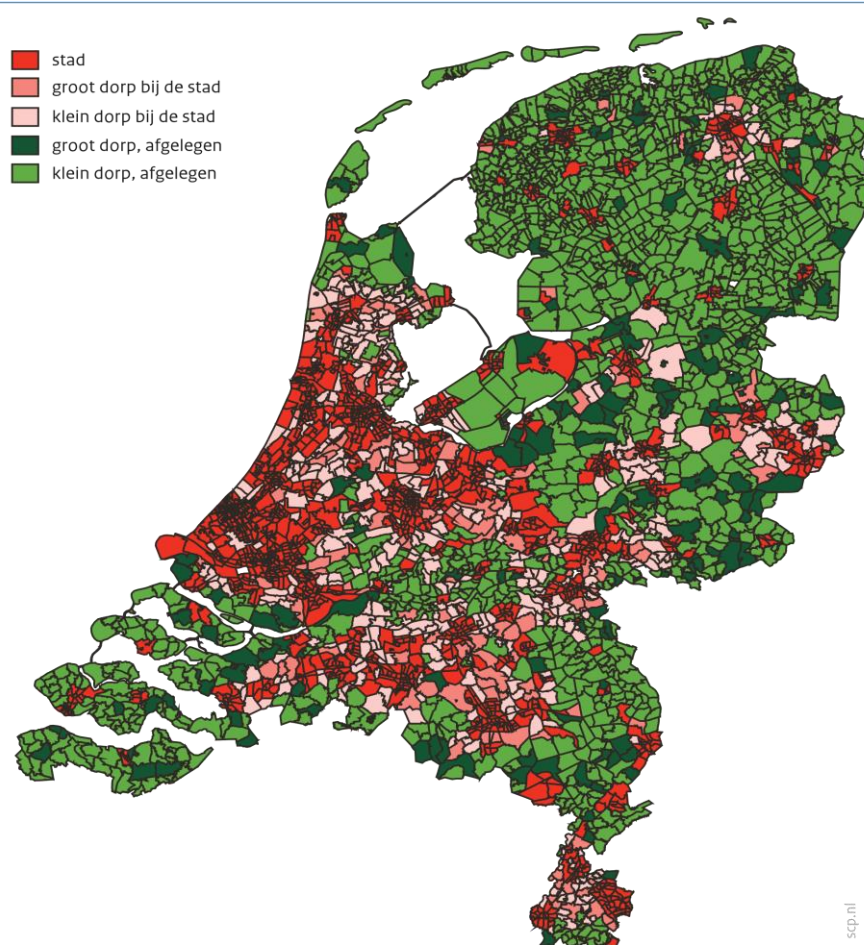
Het SCP beschouwt dorpen in een postcodegebied van waaruit bewoners binnen vijftien minuten over de weg (buiten de spits) minimaal 150.000 personen kunnen bereiken, als nabij stedelijk gebied gelegen. Het postcodegebied kan bij 1 stad groter dan 150.000 inwoners in de buurt liggen of een dorp ligt tussen twee of meer steden die samen tot dit aantal inwoners komen.

Dorpen van waaruit de inwoners geen stedelijk gebied met 150.000 inwoners kunnen bereiken worden beschouwd als afgelegen.

Op basis van deze twee factoren heeft het SCP een typologie van dorpen opgesteld, die dorpen onderverdeeld in vier verschillende typen dorpen typologieën.

- Grote dorpen bij de stad
- Kleine dorpen bij de stad
- Grote afgelegen dorpen
- Kleine afgelegen dorpen.

De verdeling van deze typologieën over Nederland zijn weergegeven in onderstaande kaart die gebaseerd is op 2000 postcodegebieden van het platteland en waarbij de stad als referentiegebied is gebruikt.



Bron: CBS (maatwerk stedelijkheid 2014) en Goudappel Coffeng (2009), SCP-bewerking (dorpenmonitor 2017)

### Dorpen in onderdruk gebieden

De dorpen gebruikt in dit onderzoek liggen in (toekomstige) onderdrukgebieden. Dit zijn gebieden waar sprake is van bevolkingskrimp en huishoudenskrimp (Uyterlinde et al., 2009). De rijksoverheid stelde in 2015 de huidige indeling van algemene krimp- en anticiperregio's vast. In 2019 werd deze geactualiseerd na de gemeentelijke herindeling. Dergelijke gebieden worden als

krimpregio aangemerkt, wanneer de te verwachten bevolkingskrimp tot 2040 12,5% of groter is en de te verwachten huishoudensdaling 5% of groter is. Er is sprake van een anticipeerregio wanneer de te verwachten bevolkings- of huishoudenskrimp minimaal 2,5% is tot 2040 (Rijksoverheid, 2018b). Binnen dit onderzoek wordt geen onderscheid gemaakt tussen dorpen in krimp- en/of anticipeergebieden, maar worden simpelweg geduid als dorpen onderdrukgebieden.

### 2.3 Samengevat

De vroegere autonome dorpen zijn grotendeels vervangen door woondorpen. Jongeren verlaten dorpen, bewoners werken steeds vaker buiten de dorpen en de sociale cohesie en voorzieningen nemen af (CBS, 2019; Thissen, 2010). Overheidsbeleid heeft bijgedragen aan deze verandering. Zo mochten veel dorpen vanaf de jaren '70 alleen nog bouwen voor de 'natuurlijke aanwas' (Lijzenga et al., 2020). De leegloop van dorpen versterkt de almaar groter wordende scheidingslijn tussen de stad en het dorp (Gielsing, Haartsen & Vermeij, 2019). De leegloop ontstaat doordat veel jongeren de dorpen verlaten, omdat in de grote steden het onderwijs is wat zij zoeken en er ook een grotere kans op een baan zijn. Dit leidt tot grote vergrijzing, wat naast het voorzieningenniveau ook de oorspronkelijke identiteit en de samenhang bedreigt (Jong, 2017).

Er zijn vele manieren om onderscheid te maken tussen de dorpen. In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van de indeling die het SCP hanteert. Deze twee factoren worden gebruikt omdat zij met name de leefsituatie en leefbaarheid van de dorpen weergeven en een vergelijk tussen dorpen op basis van vrij basale gegevens mogelijk maken.

---

## 3. DE ROL VAN CORPORATIES

---

**Voor dit onderzoek is het van belang te weten wat de rol van corporaties in dorpen is en hoe zij hun investeringsstrategie bepalen. Om de rol van corporaties in dorpen te duiden beschrijft dit hoofdstuk de ontwikkeling van woningcorporaties tot hun huidige bestaansvorm en doelstelling. Om vervolgens uit te leggen wat de rol van corporaties specifiek maakt en tot welke afwegingen dit leidt.**

### 3.1 Ontwikkeling en de rol van woningcorporatie

#### Opkomst van woningcorporaties

Nederland kent een rijke volkshuisvestelijke geschiedenis die start met de oprichting van de eerste woningbouwvereniging in 1851 in Amsterdam. Als gevolg van de opkomende industrialisatie verhuisden meer en meer mensen naar stedelijke centra waar de nieuwe industrieën werkgelegenheid en inkomen boden. (Bijndijk, 2009, Van der Lans et al, 2016). De woningen waarin deze mensen terecht kwamen, waren vaak kelder- en alkoofwoningen, met een groot gebrek aan hygiëne. Gegoede burgers en werkgevers probeerden daarin met eigen middelen verandering te brengen. Zij veronderstelden dat kwalitatief betere woningen de volksgezondheid en hygiëne positief zouden beïnvloeden. Ook speelde het idee dat gezonde mensen betere werkers zijn een belangrijke rol. Zij waren hiermee onbewust de grondleggers van de volkshuisvesting (Bijndijk, 2009),

Met het ideaal van kwaliteit van wonen voor iedereen, ongeacht sociale status of inkomen, in gedachten, werd 50 jaar later de woningwet door het rijk ingevoerd. Deze wet faciliteerde de al bestaande burgerinitiatieven met subsidies en financieringen, maar was niet onmiddellijk succesvol. In 1906 kwamen pas veertien woningbouwverenigingen in aanmerking voor tijks financiering. (Grinberg, Housing in the Netherlands 1900-1940, 1977, p. 38). Het aantal woningbouwverenigingen dat werd toegelaten tot deze financiering bleef gestaag stijgen tot de 1<sup>e</sup> wereldoorlog.

Tijdens de bouwcrisis in de Eerste Wereldoorlog versoepelde het rijk de voorwaarden voor leningen en er kwamen meer subsidies, om de sociale woningbouw op gang te krijgen. (Van der Schaar, 1987). Het idealisme van de woningcorporaties en de opbouw van vermogen dat via de woningwet beschikbaar kwam, maakte dat het in de periode erna mogelijk was 'paleizen voor het volk' te bouwen. Het aantal toegelaten instellingen steeg sterk. In 1920 waren het er zo'n 750 en in 1922 waren het er al 1350. In 1921 werd zelfs een record gevestigd van 25.000 nieuwgebouwde sociale huurwoningen. Van der Lans et al, (2016). Wel liet de bedrijfsvoering van corporaties vaak te wensen over. Dit leidde er toe dat de steunmaatregelen vanaf 1921 snel afgeschaald werden. (Beekers, 2012) en de ontwikkeling van het aantal corporaties snel afnam.

Na de bevrijding van Nederland in 1945, veranderde de positie van corporaties. Een kwart van de tien miljoen Nederlanders was dakloos. WOII en daaropvolgende bezetting zorgden voor de



vernietiging van 80.000 woningen en beschadiging van meer dan 400.000 woningen. (Van der Lans et al., 2016). Volkshuisvesting werd speerpunt van beleid voor de rijksoverheid. Huisvesting werd opgenomen als mensenrecht in de grondwet en volkshuisvesting kreeg een eigen ministerie. (Beekers, 2012). Het rijk zag de corporaties als instrument voor de uitvoering van deze opgave. Zij kregen een publieke taak. Gemeenten en corporaties bouwden tot 1960 ongeveer de helft van alle nieuwbouw, de overige bouw werd gerealiseerd door particuliere investeerders. (Beekers, 2012 ). Tijdens de wederopbouw lag de focus van het woningbeleid tot de jaren 70 primair op kwantiteit. (Van den Berg & Boogaard, 2018).

In de periode daarna vond een belangrijke verandering in de denkwijze over volkshuisvesting plaats. De woningnood leek kwantitatieve zo goed als opgelost en constateerde een meer kwalitatieve woningnood( Beekers, 2012, ), omdat delen van oude binnensteden en buurten daaromheen waren verpauperd.

### **Het omslagpunt**

In de jaren negentig eindigde de verankering van volkshuisvesting in de verzorgingsstaat. Bij noodzakelijke bezuinigingen werd al snel gekeken naar die te dure volkshuisvesting. “De politiek” vond dat het nu echt tijd voor de verzelfstandiging van corporaties, zodat de verstatelijking van de volkshuisvesting kon worden beëindigd. Minister Heerma verbrak de financiële banden tussen rijk en corporaties. Hij streepte bestaande leningen weg tegen de contante waarde van alle subsidies die de corporaties nog tegoed hadden. Daarbij werd een nieuwe “grondwet” ingevoerd; de BBSH (het besluit beheer sociale huursector), waarin de verantwoordelijkheden van de corporaties in het publieke bestel werden vastgelegd. Heerma decentraliseerde hiermee de verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting naar corporaties en gemeenten. (Bijddendijk, F., 2009). Dit was een belangrijk keerpunt voor de sociale huur in Nederland. De rol van corporaties veranderde. Zij werden van taakgerichte woningbeheerders, ineens maatschappelijke ondernemingen die zich inzetten op een breed werkterrein (Van Overmeeren, 2014).

### **De woningwet**

De afgelopen decennia hebben een aantal ontwikkelingen voor een veranderingen in de sector gezorgd. De sector is zich meer zich meer gaan concentreren op haar oorspronkelijke taak. De drie veranderingen die daar voor zorgden zijn

1. De kredietcrisis;. Deze leidde tot zowel een sterke daling van het aantal verkochte woningen als een voorzichtiger kredietverleningsbeleid van de banken, waardoor de investeringscapaciteit is afgenomen (Priemus 2010)
2. Beeindiging van vrijstelling van vennootschapsbelasting voor non-profitactiviteiten. beëindigd, waardoor ook de investeringsruimte is afgenomen. Priemus en Gruis 2011).
3. de Nederlandse implementatie van EU-regelgeving op het gebied van staatssteun. Dit bracht een aanzienlijke verandering teweeg in het toewijzingsbeleid, in die zin dat woningcorporaties zich nu meer dan in het verleden moeten richten op huishoudens met een laag inkomen, om in aanmerking te blijven komen voor staatssteun (Priemus en Gruis 2011).

Deze veranderingen hebben impact gehad op de strategische keuze van corporaties, omdat budgetten en dus investeringsruimte krasser zijn geworden, waardoor investeringsprogramma's moesten worden herijkt. Dit uitte zich in vermindering van inzet op commerciële activiteiten en maatschappelijk vastgoed, een grotere concentratie op lage-inkomensgroepen en meer nadruk op het versterken van bestaande producten en diensten. Nieboer en Gruis (2011)

De vrijheid van de corporaties om naar eigen inzicht investeringen te doen werd als gevolg van een aantal schandalen in de sector steeds verder ingeperkt. Deze schandalen leidde tot een maatschappelijk debat en een parlementaire enquête over het beheer en bestuur van de corporaties. Als gevolg hiervan werd in 2013 de verhuurderheffing ingevoerd. Corporaties gingen extra belasting betalen over huurwoningen. Daarbij maakte de nieuwe Woningwet (2015) dat corporaties zich meer op hun kerntaak moesten richten. Er werd een scheiding aangebracht tussen volkshuisvestelijke verhuur en commerciële verhuur, huurdersorganisaties kregen meer inspraak in prestatieafspraken en corporaties moesten een bod doen op de gemeentelijke woonvisie.

Toch werd in 2022 onder druk van de woningtekorten met het tekenen van de nationale prestatieafspraken, afspraken gemaakt over het verduurzamen en bijbouwen van sociale huurwoningen (Rijksoverheid, 2022c). ook werd per 1 januari 2022 de Woningwet aangepast en kreeg de sector weer iets meer vrijheid, maar wel binnen duidelijke kaders. Samenvattend kan gesteld worden dat de rol van Nederlandse woningcorporaties door de geschiedenis heen veel veranderingen heeft ondergaan. Bij hun oprichting in de twintigste eeuw leken zij vooral een .verlengstuk van de overheid, maar gedurende de eenentwintigste eeuw kregen zij meer vrijheid. Momenteel lijkt hun rol meer in balans.

### **Woningcorporaties gedefinieerd**

De definitie van woningcorporaties die in dit onderzoek gehanteerd wordt, is gelijk aan hoe de Woningwet 2015 het beschrijft: Woningcorporaties worden ook wel 'toegelaten instellingen' genoemd, zijn verenigingen of stichtingen die het doel hebben om uitsluitend in de volkshuisvesting werkzaam te zijn en hun financiële middelen uitsluitend inzetten ten behoeve van de volkshuisvesting (Woningwet 2015). Woningcorporaties verlenen drie diensten van algemeen economisch belang:

- het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen,
- maatschappelijk vastgoed beheren,
- investeren in de leefbaarheid (Rijksoverheid, s.d.).

Daarmee zijn woningcorporaties private non-profit organisaties die als vereniging of stichting betaalbare woningen bouwen, beheren en verhuren of verkopen aan mensen met een lager inkomen. Ook activiteiten die wijken/kernen waarin zij bezit hebben leefbaarder maken behoren tot hun rol.

### 3.2 De rol van corporaties vertaalt naar de investeringsstrategie

De investeringsstrategie van een corporatie wordt vorm gegeven door het portefeuillemanagement. Hierin worden gebied gerelateerde wensen, behoeften en beleid in concrete doeleinden voor het vastgoed en de organisatie vastgelegd. Het vastgoed van de corporatie is binnen het portefeuillemanagement een middel waar mee kan worden gestuurd (Swagemakers, 2012). De vastgoedstrategie vertaalt de bedrijfsstrategie naar vastgoedingrepen (Eskinasi, 2008), waarbij de relatie tussen de maatschappelijke opgave, de vastgoedstrategie en de verankering daarvan in de organisatie (beleid, processen, projecten en begrotingen) centraal staat. De strategische keuzes die corporaties maken zorgen ervoor dat tijdig de juiste beslissingen genomen worden over de huidige vastgoedvoorraad zodat de belangrijkste taken uit woningwet gewaarborgd zijn (Swagemakers, 2012). Deze taken zijn (herziene woningwet, 2015):

**Beschikbaarheid:            Het toewijzen en beheren van sociale huurwoningen:**

Woningcorporaties hebben als taak om sociale huurwoningen beschikbaar te stellen aan mensen met een lager inkomen. Ze moeten zorgen voor een goede verdeling van de beschikbare woningen en het beheer ervan op zich nemen.

Landelijk is er sprake van een toenemende druk op de sociale huursector. Door de verstedelijking slaat deze druk vooral neer op krappe en overspannen markten en de verschillen tussen woningmarkten groeien. Om deze reden dienen zich in gebieden met een wat ontspannener woningmarkt juist vraagstukken aan. Bijvoorbeeld hoe de landelijke druk op de woningmarkt zich verhoudt tot de woningbehoefte in de regio, maar ook hoe voldoende draagvlak voor voorzieningen en een aangenaam leefklimaat in stand gehouden kan worden. Daar komt bij dat ook in deze gebieden een toename bijzondere (en urgente) doelgroepen, vraagt om nieuwe inzichten op samenleven en leefbaarheid.

In basis kunnen 3 middelen worden ingezet om voldoende woningen beschikbaar te stellen voor de sociale woningmarkt: nieuwbouw en waar nodig vervangen van verouderd bezit, woningtoewijzingbeleid en door strategisch voorraadbeleid, waarmee de corporatie door huur- en portfoliobeleid ervoor zorgen dat de juiste aantallen woningen in de juiste segmenten voor de juiste doelgroepen beschikbaar zijn. (Haest, 2019)

**Betaalbaarheid:            Het betaalbaar houden van de huur**

Woningcorporaties hebben de verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat de huurprijzen van sociale huurwoningen betaalbaar blijven voor mensen met een lager inkomen. Ze moeten redelijke huurprijzen hanteren en rekening houden met de financiële draagkracht van de huurders.

Sinds 2016 wordt hiervoor de passendheidsnorm ingezet. De wettelijke norm waarin bepaald is dat woningcorporaties aan minimaal 95 procent van alle huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden een financieel passende woning moeten toewijzen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is een huurprijsgrens in de huurtoeslagsystematiek. Huurders die een woning huren met een prijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens komen, afhankelijk van het inkomen en de huishoudsamenstelling, in



Maar wat nu een leefbare woonomgeving is en wat niet is niet eenduidig te beantwoorden. Een veel voorkomende definitie gaat er van uit dat leefbaarheid de mate is waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld' (Leidelmeijer et al. 2011). Het subjectieve oordeel van de bewoner van een buurt of dorp staat hierbij centraal.

Om te achterhalen wat leefbaarheid is werden in andere onderzoeken verbanden tussen fysieke en sociale kenmerken onderzocht en het oordeel van bewoners over hun woonomgeving. Hieruit werden uiteindelijk zes dimensies onderscheiden: 'woningvoorraad, publieke ruimte, voorzieningen, bevolkingssamenstelling, veiligheid en aanwezigheid van natuur'. Deze dimensies vormen de basis voor de Leefbarometer.

De invulling van de Leefbarometer met deze zes dimensies geeft een vertekend beeld van het begrip leefbaarheid waar het, het platteland betreft. Menigmaal is gebleken dat bij meting van de leefbaarheid van dorpen maar enkele dimensies een rol spelen en de leefbaarheid daarom prima lijkt. Het SCP stelt in de dorpenmonitor daarom dat een ruimere, regionale blik noodzakelijk is, toegespitst op de leefbaarheid het platteland, waarbij ook aspecten als werkgelegenheid en de bereikbaarheid worden meegenomen (ser 2011; Gardenier et al. 2011; Smit 2009).

Het SCP spreekt daarom in haar publicaties over het concept 'leefsituatie' in plaats van leefbaarheid. Hiermee schetsen zij de algemene kwaliteit van leven van burgers en identificeren groepen die hierin achterblijven. Met dit concept probeert men op een samenhangende manier diverse sociale domeinen in kaart te brengen, die volgens empirisch onderzoek van belang zijn voor de kwaliteit van leven (Roes 2001; Boelhouwer 2010, Steenbakker & Vermeij 2013). Deze domeinen zijn volgens het SCP; wonen, werk, onderwijs, gezondheid, mobiliteit, sociale veiligheid, cultuurparticipatie en deelname aan het maatschappelijke leven.

Naast deze domeinen speelt ook de woonomgeving speelt een belangrijke rol bij de totstandkoming van de leefsituatie. Er zijn kenmerken van de woonomgeving die de leefsituatie van bewoners beïnvloeden: De samenstelling van de buurt/dorp (bijvoorbeeld gemiddeld opleidingsniveau), kenmerken van een buurt/dorp. Als langs een rustig dorp, bijvoorbeeld de ligging, ov, bedrijvigheid. (Steenbakker & Vermeij, 2013)

#### **Duurzaamheid:                    Het stimuleren van duurzaamheid.**

Het stimuleren van duurzaamheid is een aparte opgave geworden in de herziene woningwet. Waar het voorheen een onderdeel was van de kwaliteitsopgave hebben corporaties de taak gekregen bij te dragen aan een duurzame samenleving door energiebesparende maatregelen te treffen en te streven naar energiezuinige woningen door te investeren in duurzame nieuwbouwprojecten en het verduurzamen van bestaande woningen.

In 2015 was allerminst duidelijk welke investeringen noodzakelijk waren en wat de impact zou zijn op de woonlasten van huurders. Tot dan toe zette de corporaties in op onderstaande doelen:

- in 2021 hebben corporatiewoningen gemiddeld label B. ●
- in 2030 zijn alle woningen van het gas;

- in 2050 is er 70% minder CO<sub>2</sub> -uitstoot. De reductie van de overige 30% moet van de energiesector zelf komen. (Haast 2019)

Inmiddels is in 2022 in de NPA (2022) meer duidelijk en moet een veelheid aan maatregelen de duurzaamheid van de samenleving realiseren, zoals bijvoorbeeld:

- 675.000 bestaande woningen toekomstklaar isoleren (sloop/nieuwbouw is hier onderdeel van). 'De Standaard' geldt als minimum norm (minimaal isolatieniveau t.b.v. verwarming met een temperatuur van 50 graden zonder verdere aanpak). Woningen die ook met andere aanpassingen (van bijv. het warmteafgiftesysteem) kunnen worden verwarmd met een temperatuur van 50 graden, hoeven niet conform 'De Standaard' geïsoleerd te worden.
- 450.000 woningen aardgasvrij maken via de wijkgerichte aanpak
- Actief inzetten op vraagbundeling van te verduurzamen woningen en daarbij de samenwerking opzoeken met het ondersteuningsprogramma 'Versnelling verduurzaming woningen' en gebruik maken van de toekomstige subsidieregeling voor vraagbundeling
- Vanaf 1 januari 2023 wordt afgezien van huurverhoging bij het treffen van isolerende maatregelen
- Verlagen van de milieudruk bij renovaties stimuleren, verbeteren van milieuprestaties bij nieuwbouw en bevorderen circulaire- en industriële bouw en klimaat adaptief bouwen.

Om haar opgave te formuleren, geeft de corporatie in haar strategisch plan invulling aan de 5 onderwerpen. Om van al deze opgaven een vertaling te maken naar het investeringsbeleid is het noodzakelijk een goed beeld te hebben van de huidige staat van het bezit en de opgave die er ligt.

### 3.3 Rol van corporaties in dorpen

In dorpen is de rol van de corporatie tweeledig. Enerzijds is dat het bouwen, beheren en verhuren of verkopen van betaalbare woningen aan mensen met een lager inkomen. Anderzijds heeft zij een rol in creëren en in stand houden van een goede woning en woonomgeving, ofwel activiteiten die wijken en kernen waarin zij bezit hebben leefbaarder maken. Ondanks dat de rol op het eerste gezicht gelijk lijkt aan die van corporaties in stedelijke gebieden zijn de afwegingen die gemaakt moeten worden wel degelijk anders, de uitdaging is complex.

Bekend is dat dat in dorpen die nu of in de toekomst te maken krijgen met krimp, de primaire doelgroep van de corporaties sneller krimpt dan het landelijk gemiddelde (Gopal et al., 2019). Waardoor onderdruk zich sneller dan gemiddeld ontwikkelt en de leefbaarheid van dorpen mogelijk achteruit gaat. De sociale problemen waar landelijke gebieden mee kampen vragen een andere insteek van corporaties. Problemen als vergrijzing, ontgroening, bevolkingskrimp, het verlies van werkgelegenheid, het wegvallen van voorzieningen, veranderende sociale cohesie. Voor corporaties in dorpen gaat het dus niet alleen om woningen, maar om werken aan sociaal vitale dorpen. (Uyterlinde, van Arum, & Sprinkhuizen, 2009).

Volgens het rapport 'Dorpen onder druk' van Uyterlinde et.al. (2009) staan alle dorpen in Nederland onder druk. Corporaties met bezit in deze dorpen staan voor een aantal dilemma's. Zo moeten zij afwegen of een dorp nog levensvatbaar is en of er op termijn nog een doelgroep te bedienen is voor de corporatie. De afweging die zij daarin moeten maken is ook welke verantwoordelijkheid zij hebben in het leefbaar houden van een dorp. Om doeltreffende oplossingen te vinden voor deze dilemma's verschuiven corporaties hun aandacht steeds meer naar een regionaal perspectief. Dit niveau is het meest geschikt om oplossingen voor deze dilemma's te vinden, door verschillende dorpen met elkaar te laten samenwerken, in plaats van ze tegen elkaar te laten concurreren. Het is niet realistisch te veronderstellen dat elk afzonderlijk dorp in een regio over een eigen winkelcentrum, school of multifunctionele accommodatie kan beschikken.

Daar komt voor de corporatie bij dat de kwaliteit van het bezit op het gebied van duurzaamheid en zorggeschiktheid onder druk staat. Wat investeren noodzakelijk maakt. Juist het investeren in en exploiteren van vastgoed in dorpen is vaak een kapitaalintensief proces is terwijl corporaties er naar streven om afwaarderingen zoveel mogelijk te vermijden. Dit maakt keuzes maken in de regio essentieel.

### **Kernenbeleid**

Het maken van deze keuzes is te omschrijven als het kernenbeleid van een woningcorporatie. Het kernenbeleid is een strategische benadering die bepaalt hoe de corporatie haar activiteiten binnen een specifiek dorp wil sturen en beheren. De strategie die woningcorporaties inzetten met betrekking tot hun vastgoedportefeuille en betrokkenheid in verschillende dorpen kan volgens Smeets (2010) en Swagemakers (2012) verdeeld worden in negen mogelijke strategieën:

- Continueren: de exploitatie wordt onder de huidige omstandigheden voortgezet;
- Renderen: de huurprijs wordt verhoogd zonder additionele investeringen; toegepast indien een complex nu en in de toekomst verhuurd kan worden;
- Herprijzen: de huurprijs stijgt minder dan gemiddeld of wordt zelfs verlaagd; toegepast indien een complex nu en in de toekomst lastig verhuurbaar is;
- Promoten: een complex beter in de markt leggen, verder geen aanpassingen; toegepast indien er tevredenheid heerst maar toch een afnemende verhuurbaarheid is;
- Optimaliseren: geen extra investeringen, wel meer optimale matching van verhuurproducten en doelgroepen;
- Investeren: het doen van additionele investeringen t.b.v. van de zittende doelgroep;
- Opwaarderen: het doen van additionele investeringen t.b.v. van de huisvesting van een andere doelgroep;
- Verkopen: verkopen van vastgoed aan de zittende huurder of aan derden, echter op voorhand dient eerst de afweging te worden gemaakt wel of niet additionele investeringen te doen;
- Herstructureren: sloop gevolgd door nieuwbouw inclusief additionele investeringen.

In dit onderzoek worden deze strategieën niet allemaal los van elkaar ingezet. Er is gekozen voor een nieuwe indeling die betrekking heeft op de kern van het onderzoek: investeringen in dorpen zowel in woningen als in de leefomgeving. Hiervoor is onderscheid gemaakt tussen het

behouden of verbeteren van de bestaande woningen en voorzieningen, het vergroten van de voorraad woningen en betrokkenheid in dorpen en het verminderen of volledig beëindigen van de betrokkenheid en investeringen in de dorpen. Er zijn zo drie mogelijke strategieën ontwikkeld:

- Consolideren: het behouden en verbeteren van bestaande woningen en voorzieningen binnen een specifiek dorp. Deze aanpak is geschikt voor kernen waar de vraag naar betaalbare huisvesting stabiel is of waar de woningcorporatie een sterke historische aanwezigheid heeft. Het doel is om de leefbaarheid te handhaven, bestaande gemeenschappen te ondersteunen en eventuele problemen met verouderd vastgoed aan te pakken, zoals renovaties en modernisering.
- Investeren: het vergroten van de betrokkenheid en financiële middelen in dorpen waar voor groei en verbetering zijn. Dit kan plaatsvinden in opkomende wijken, gebieden met potentieel voor herontwikkeling, of in reactie op veranderende vraagpatronen. Het doel is om nieuwe huisvestingsopties te creëren, de kwaliteit van het woningaanbod te verbeteren en de gemeenschappen te versterken.
- Loslaten: het verminderen of volledig beëindigen van de betrokkenheid en investeringen in dorpen op basis van economische, demografische of sociale factoren die aangeven dat het dorp niet langer past bij de missie en doelstellingen van de woningcorporatie. Het doel is om middelen te heralloceren naar meer veelbelovende gebieden en te zorgen voor een efficiënter gebruik van financiële middelen.

In het maken van deze afweging kunnen externe factoren, zoals de invloed van dorpsbewoners die extra woningen willen om voorzieningen terug te krijgen, de visie van woningcorporaties op hun taken beïnvloeden. Dit maakt het hanteren van een helder en transparant afwegingskader essentieel, omdat het bijvoorbeeld kan leiden tot druk op gemeenten of huurdersbelangenverenigingen. Op deze manier combineert de corporatie in dorpen zowel kenmerken van zowel de sector 'overheid' als 'vrije markt': het dienen van het algemeen belang (kenmerk sector overheid) met een private organisatiewijze (kenmerk sector vrije markt) zonder winstoogmerk (Anheier, 2005).

### 3.4 Samengevat

Dit hoofdstuk laat zien dat de rol van de corporatie sinds haar ontstaan aan verandering onderhevig is geweest. Deze rol is in de afgelopen anderhalve eeuw geëvolueerd tot de organisaties zoals de woningwet ze omschrijft. Verenigingen of stichtingen die betaalbare woningen bouwen, beheren en verhuren of verkopen aan mensen met een lager inkomen. Ook activiteiten die wijken en kernen waarin zij bezit hebben leefbaarder maken behoren tot hun rol.

Uit deze rol vloeien volgens de wet een aantal maatschappelijke opgaven voort. Zo is de corporatie verantwoordelijk voor 5 taken van de corporatie die hierin terug moeten komen zijn: : beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, woonkwaliteit en leefbaarheid. Dit geldt zowel voor corporaties in stedelijke gebieden als in landelijke gebieden. Toch is de rol van corporaties in de landelijke gebieden wezenlijk anders dan in de stedelijke. Waar zich in de grote steden de probleemwijken van naam en faam bevinden, vervullen corporaties op het platteland ook een belangrijke maatschappelijke rol waarbij de focus meer ligt op andere sociale problemen als: gebrek aan voorzieningen, vergrijzing, mobiliteit.



Om invulling te geven aan deze rol moeten corporaties keuzes maken. Zij doen dit meer en meer op regionaal niveau. Dit regionale perspectief brengt de corporaties wel verder weg van hun huurders, met het risico dat ze hun klanten in de dorpen minder goed begrijpen. Willen zij effectieve zijn in de dorpen, dan moeten zij deze dorpen van binnenuit kennen. Op basis van deze kennis kunnen corporaties vervolgens juiste investeringskeuzes maken. In het volgende hoofdstuk zal toegelicht worden hoe deze keuzes tot stand moeten komen en waaraan een goed afwegingskader moet voldoen.

---

## 4. INVESTERINGSSTRATEGIE

---

**Corporaties in landelijke gebieden zouden er baat bij hebben over een objectieve methode te beschikken waarmee zij hun belangrijkste opgaven in de regio kunnen bepalen, zodat deze vervolgens naast de bestedingsruimte kan worden gelegd. Met het doel een dergelijke methode te ontwikkelen wordt in dit hoofdstuk geschetst aan welke voorwaarden een effectief afwegingskader moet voldoen. Deze analyse vormt de basis voor het afwegingskader wat in de conclusie zal worden weergegeven.**

### 4.1 Criteria

Om op basis van kennis van de verschillende dorpen de juiste investeringskeuzes maken wordt in deze paragraaf de basis gelegd voor het afwegingskader. Het laat de criteria zien waaraan een effectief afwegingskader moet voldoen. Waarbij meegenomen wordt dat een effectief afwegingskader corporaties investeringsbeslissingen laat nemen die dit doel waarborgen en zowel het financiële als maatschappelijke rendement maximaliseren. Ook moet het de mogelijkheid bieden om transparant en methodologisch te bepalen in welk dorp zij verantwoordelijkheid hebben in het behouden van de leefbaarheid en hoe die verantwoordelijkheid zich vertaalt naar de investeringsstrategie in regionaal perspectief. Zo kan een vergelijk gemaakt worden tussen de verschillende dorpen in een regio en wordt bepaald hoe de corporatie haar activiteiten binnen een specifiek dorp stuurt en beheert. Het doel is uiteindelijk om de beschikbaarheid en kwaliteit van betaalbare huisvesting te waarborgen en tegelijkertijd de duurzame ontwikkeling van de betrokken dorpen te bevorderen. De criteria waaraan een effectief afwegingskader moet voldoen aan de hand van deze afwegingen zijn:

- Biedt inzicht in het effect van de investering op de volledige portefeuille en richt zich op strategische keuzes;
- Maakt vergelijking en prioritering mogelijk;
- Laat de maatschappelijke meerwaarde van de corporatie zien;
- Maakt een doorvertaling van de strategie naar operationeel niveau en omgekeerd mogelijk;
- Is methodologisch en transparant: Houdt rekening met verschillende criteria en laat duidelijk zien hoe tot het resultaat is gekomen
- Neemt zowel subjectieve als objectieve gebiedsfactoren mee in de afweging;
- Is bruikbaar in samenwerking en participatief
- Is bij voorkeur visueel sterk.
- Relevantie: laat verschillende strategische keuzes voor de corporatie terugkomen. Het koppelt de resultaten van de afweging aan een strategie.

Beleidsuitspraken op portefeuilleniveau, voortkomend uit ondernemingsplannen en doelstellingen, zijn volgens Nieboer (2009) beperkt terug te vinden zijn in de investeringen die woningcorporaties uiteindelijk doen op wijk- of complexniveau. Hij stelt daarmee vast dat de

strategie onvoldoende zichtbaar is in de plannen en programma's die corporaties uiteindelijk uitvoeren.

## 4.2 Procesmodellen

Sinds de verzelfstandiging van corporaties in de 90-er jaren zijn diverse procesmodellen ontwikkeld om tot een heldere strategische vastgoedsturing te komen. Deze modellen verschillen zodanig van elkaar dat ze moeilijk vergelijkbaar zijn. (Nieboer 2009). De theoretische procesmodellen zijn de meest bekende en gebruikte modellen voor strategische implementatie en vormen de basis voor veel investeringsstrategieën die in de corporatiesector worden gebruikt. Bij deze modellen is het opstellen, operationaliseren en reflecteren op de strategie cruciaal. Een aantal bekende voorbeelden zijn:

### ***OTB-model (2001)***

Onderzoeksinstituut OTB heeft in de loop der jaren een procesmodel ontwikkeld voor de ontwikkeling van strategisch voorraadbeleid. Volgens Nieboer, Heeger en Van der Haak (2001) deden de tot dan toe ontwikkelde overwegend marktgerichte benaderingen onvoldoende recht aan de verscheidenheid van beslisfactoren waarmee corporaties in hun investeringsbeleid geconfronteerd worden. (Nieboer, 2009) In de versie van het model van 2001 worden deze benoemd:

- technische/fysieke factoren (complex- en woningkenmerken zoals ouderdom, oppervlakte, technische staat, uitrusting); n
- sociale factoren (huurderskenmerken zoals inkomen, omvang van het huishouden, leeftijd hoofdbewoners, evenals omgevingskenmerken zoals sociale cohesie, sociale veiligheid);
- marktfactoren (verhuurbaarheid, leegstand, huurdersvoorkeuren, marktverwachtingen enz.);
- financiële factoren (waarde en waardeontwikkeling, huurprijs, onderhoudskosten, solvabiliteit enz.);

Deze beslisfactoren vertoonden overeenkomsten met de taken uit de BBSH en de latere herziene woningwet uit 2015. Echter omdat deze factoren aan verandering onderhevig zijn, komen ze in latere versies van dit model niet meer terug. Heeger heeft het OTB-model doorontwikkeld en uiteindelijk in 2008 een nieuw model ontworpen. In dit model zijn schaalniveaus opgenomen, die elk hun eigen plan- en uitvoeringstraject hebben. In de praktijk bleek het de kunst om deze trajecten met elkaar te laten sporen en de verschillende schaalniveaus met elkaar te verbinden. De beleidsachtbaan Van Os (2007) speelde in op die verbinding.

### ***De Beleidsachtbaan***

De beleidsachtbaan van Van Os (2007) is een procesmodel voor vastgoedsturing. Het is opgebouwd volgens drie principes:

1. Gelaagdheid in beleid en besluitvorming (strategisch, tactisch, operationeel); Strategisch stuurt de corporatie op de gewenste samenstelling van de vastgoedportefeuille (wensportefeuille) wat terug te vinden is in her portefeuilleplan. Op tactisch niveau

ontwikkelt de corporatie investeringsplannen voor de exploitatie van deelportefeuilles op gebieds-, complex-, en/of woningniveau.

2. De beleidsachtbaan is multi-cyclisch wat betekent dat de uitkomsten van de voorspellingen geëvalueerd en gecontroleerd worden met de resultaten uit het uitgevoerde beleid. De resultaten vormen het portefeuilleplan (van Os, 2014). Waarna getoetst wordt of en zo ja in hoeverre de investeringskeuzes bijdragen aan financiële en maatschappelijke doelstellingen en de wensportefeuille. Het evalueren, voorspellen en toetsen van beleid vindt plaats op alle niveaus van de achtbaan. (Cadogan, 2016)
3. Beleidscyclus; De term achtbaan suggereert sterk dat er sprake is van één cyclus, hoewel de Beleidsachtbaan bestaat uit twee Demingcircles. Een op strategisch naar tactisch niveau en een van tactisch naar operationeel niveau. Er ontstaat een continue cyclus, omdat de cirkels verbonden zijn. Dit is de cyclus van het voorspellen, evalueren en uitvoeren van beleid. Door de cirkels te verbinden is het vastgoedstuuringsproces een leerproces geworden waarbij keuzes worden gemaakt door aan de knoppen te draaien van het vastgoedapparaat (Visscher, 2011)
4. De top-down benadering komt in deze cyclus tot uiting door strategisch gestelde doelstellingen en beleid op tactisch niveau door te vertalen in richtlijnen en kaders voor uitvoeringsplannen op operationeel niveau. Bottom-up doordat de uitkomsten van de activiteiten op operationeel niveau de beleidsdoelen op hun beurt beïnvloeden (van Os, 2014).

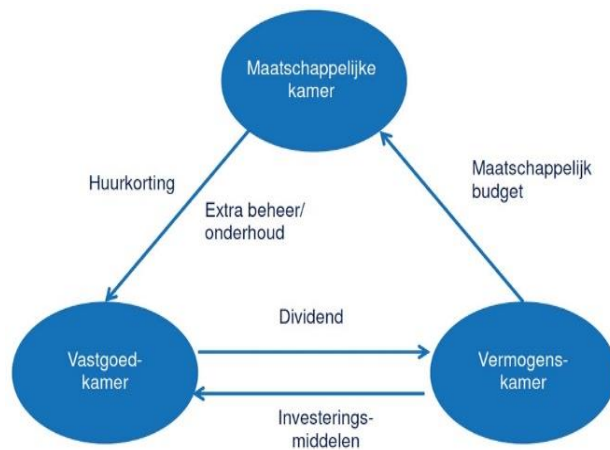
De Beleidsachtbaan is een integraal proces waarbij door de corporaties keuzes worden gemaakt op basis van in het proces opgedane kennis en ervaring. De hernieuwde woningwet 2015 heeft hier verandering in aangebracht. Gemeenten en huurdersorganisaties zijn gelijkwaardige gesprekspartners geworden die in samenwerking met de corporatie het strategisch beleid ontwikkelen. Hoewel de beleidsachtbaan hier geen concrete invulling aan geeft stelt Van Os (2014) wel dat interactie met stakeholders in elke fase van de beleidscyclus terug moet komen.

### ***Driekamermodel***

De publieke waarde van een corporatie kan niet alleen in economische/financiële termen uitgedrukt worden, maar heeft ook betrekking op meer subjectieve factoren. Meynhardt (2009) omschrijft dit als 'philosophical and psychological concepts'. Deze waarde is sterk normatief van karakter en moeilijk te objectiveren (Van Montfort, Schultz & Buwalda, 2015). Moore (1995) stelt dat als organisaties publieke waarde willen realiseren, zij drie elementen in hun onderlinge samenhang moeten zien.

1. De organisaties moet een duidelijke missie ('mission') hebben.
2. De missie moet aansluiten op de wensen van de legitimerende omgeving ('legitimizing environment').
3. Er moet aan operationele randvoorwaarden ('operational capabilities') zijn voldaan.

Op basis hiervan ontwikkelde Conijn & Verkoijen (2016) het driekamermodel, om de publieke waarde van de woningcorporaties beter zichtbaar en transparant richting de buitenwereld te maken (legitimatie). Het is naast de genoemde procesmodellen ontwikkeld om de professionaliteit, transparantie en legitimiteit van de corporatiesector te bevorderen.



Figuur 4.1 Driekamermodel Conijn & Verkoeijen (2016)

Het bovenstaande model is een organisatorisch model wat de corporatie opdeelt in drie kamers met ieder een eigen rol. De drie kamers kunnen als volgt worden beschreven:

- De maatschappelijke kamer vervult de maatschappelijke taak van de corporatie. Zij kan het maatschappelijk budget inzetten voor allerlei maatschappelijke doelen als: huurkorting, extra beheer of onderhoud, leefbaarheidsprojecten of dragen extra bij aan onrendabele vastgoedinvesteringen.
- De vastgoedkamer exploiteert en transformeert de vastgoedportefeuille zo efficiënt mogelijk. Het resultaat wat voortkomt uit de vastgoedexploitatie komt ten goede van de vermogenskamer.
- De vermogenskamer gebruikt dit resultaat vervolgens om financiële continuïteit te waarborgen en stelt maatschappelijk budget beschikbaar aan de maatschappelijke kamer.

Door deze rollen specifiek te benoemen, kan de beleidsvorming van woningcorporaties meer transparant gemaakt worden. De drie kamers vormen samen een strategisch plan wat voortkomt uit het beleid van de drie kamers. Dit plan is het kader voor de tactische uitwerking door de drie kamers. In dit strategisch plan wordt de invulling van de taken uit de woningwet beschreven; beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, woonkwaliteit en leefbaarheid. Deze worden waar nodig vertaald naar vastgoed- of leefbaarheidsmaatregelen (Conijn & Verkoeijen in 2016).

### 4.3 Effectiviteit afwegingskader

De factoren die door corporaties meegenomen worden in hun overwegingen bij het bepalen van hun strategie in dorpen blijven in de theoretische procesmodellen in de vorige paragraaf buiten beschouwing. Met name de invulling van de maatschappelijke opgave van de corporatie blijft buiten beeld. Het bepalen van strategische doelen voor dorpen, ofwel het kernenbeleid, vereist een zorgvuldige afweging van lokale behoeften, markttrends en de missie van de organisatie. De proces modellen geven wel goed weer hoe verbinding kan en moet worden gelegd tussen de strategische doelen van de corporatie en de uiteindelijke complexplannen en de uitvoering daarvan.

Om tot een afwegingskader te komen wat aan de gestelde criteria voldoet is gebruik gemaakt van een aantal voorbeeldmodellen welke voortkomen uit onderzoek naar het strategische voorraadbeleid van corporaties door zowel academische als commerciële instellingen. De voorbeelden voldoen allemaal aan een deel van de voorwaarden waaraan een effectief afwegingskader voor corporaties met bezit in dorpen moet voldoen. In het te ontwikkelen afwegingskader zal gebruik worden gemaakt van deze modellen.

### Voorbeeldmodellen

✓ ***Strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties: informatievoorziening en instrumenten. Ontwikkeld door R.A. (Rob) Van den Broeke. (1998)***

Doel van dit onderzoek was woningcorporaties te ondersteunen bij het ontwikkelen van een effectief strategisch voorraadbeleid door te focussen op verbeterde informatievoorziening en de ontwikkeling van praktische instrumenten voor vastgoedbeheer. Het bestudeerde hoe corporaties informatie verzamelen, analyseren en gebruiken om strategische beslissingen te nemen met betrekking tot hun vastgoedportefeuilles en benadrukt het belang van nauwkeurige en actuele gegevens over de woningmarkt, huurdersbehoeften en financiële prestaties. Daarnaast ontwikkelde het instrumenten en methoden om woningcorporaties te helpen bij het nemen van strategische beslissingen over hun vastgoedbezit.

Sterke kanten van het onderzoek zijn dat het proces van portefeuillesturing en de 'top down and bottom up' benadering worden gehanteerd, de inventarisatie, de segmentering van bezit, portfolioanalyse en de ontwikkeling van beleidsrichtingen. Daarentegen is het erg procesgericht, richt het zich op afzonderlijke projecten, waardoor de hele portefeuille moeilijk kan worden beoordeeld, het is ook weinig uniform en geeft geen grond voor prioritering van projecten

✓ ***Doorexploiteren, duurzaam renoveren of sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw? Aanzet tot multicriteria-analyse. Ontwikkeld door R. (Roel) Tijssens (2011).***

Dit onderzoek heeft tot doel besluitvorming te ondersteunen bij de keuze tussen drie verschillende opties voor de behandeling van bestaand vastgoed.:

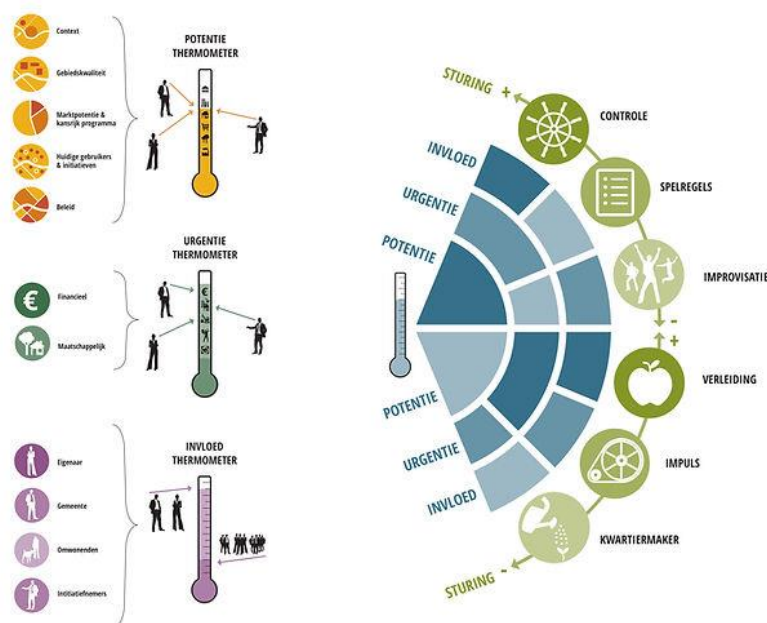
1. **Doorexploiteren:** De mogelijkheid om bestaande gebouwen voort te zetten zonder grote renovaties of sloop.
2. **Duurzaam renoveren:** De analyse van de haalbaarheid en voordelen van het renoveren van bestaande gebouwen met een focus op duurzaamheid.
3. **Sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw:** De mogelijkheid om bestaande gebouwen te slopen en ze te vervangen door nieuwe constructies.

Het onderzoek maakte gebruik van een multicriteria-analyse om de verschillende opties te vergelijken op basis van diverse criteria, zoals financiële aspecten, milieu-impact, levensduur, en functionaliteit. Het biedt daarmee een gestructureerde aanpak voor het evalueren van de keuze tussen doorexploiteren, duurzaam renoveren of sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw, met een focus op het gebruik van multicriteria-analyse om de besluitvorming te ondersteunen. (Swagemaker, 2012). Het onderzoek richt zich op de strategische keuze omtrent vastgoedbeheer. Het is praktische toepasbaar: de ontwikkeling van een multicriteria-analyse

MCA biedt woningcorporaties een praktisch instrument om beslissingen te nemen. En door het gebruik van een MCA worden verschillende criteria in beschouwing genomen, wat kan leiden tot meer weloverwogen beslissingen.

### ✓ Strategiewijzer Urhahn

Urhahn Urban Design heeft in 2015 de Strategiewijzer voor binnenstedelijke transformaties opgesteld (Urhahn Urban Design, 2015) op basis van de ideeën uit de Spontane Stad (Urhahn Urban Design, 2010). Deze strategische handleiding heeft tot doel de rol van een betrokken partij te bepalen aan de hand van vier stappen. Deze stappen omvatten het analyseren van de (on)zekerheden in de ontwikkeling van een specifiek gebied. Men kijkt hierbij naar: (1) de potentie van het gebied, (2) de invloed die de partij kan uitoefenen binnen dat gebied, en (3) de urgentie om actie te ondernemen voor de ontwikkeling van het gebied, inclusief de mogelijke benaderingen zoals het beheer van grondposities. Door deze drie factoren te onderzoeken, kan worden bepaald welk type sturingsstrategie de betrokken partij moet kiezen bij de ontwikkeling van het gebied, zoals weergegeven in Figuur 4.1.



Figuur 4.2 Strategiewijzer Urhahn (2015)

Dit resulteert uiteindelijk in zes verschillende rollen:

- 1) controlerende rol; als een gebied aanzienlijke potentie heeft en de partij veel invloed.
- 2) het opstellen van spelregels: aanzienlijke potentie, beperkte invloed.
- 3) Improviserende rol: hoge potentie gebied, lage urgentie en gemiddelde invloed.
- 4) Verleidende rol: lage potentie van het gebied laag is, hoge urgentie, invloed hoog.
- 5) impuls gevende rol: urgentie hoog is, invloed beperkt
- 6) kwartiermaker: potentie, urgentie en invloed laag.

Dit strategiemodel is erg mensgericht en legt de nadruk op welzijn en de behoeften van de bewoners, wat kan resulteren in leefbaardere en inclusievere steden. Het is flexibel, adaptief en

betrekt gemeenschappen en belanghebbenden bij het planningsproces. Daar staat tegenover dat het een complex model is door de vele variabelen en betrokkenheid van verschillende belanghebbenden waardoor het tijd en kosten met zich mee brengt.

✓ **Wijkprofiel Gemeente Rotterdam ([Wijkprofiel Rotterdam](#))**

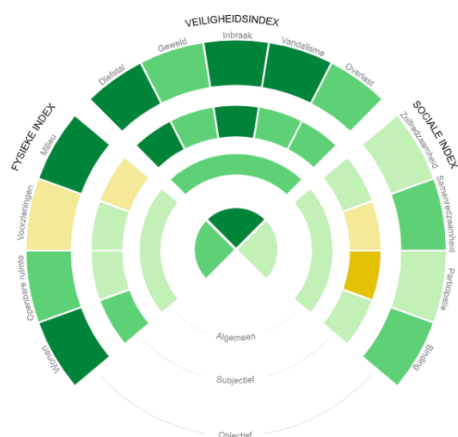
Het wijkprofiel is een instrument wat de gemeente Rotterdam gebruikt om een diepgaand inzicht te verkrijgen in de diverse wijken van de stad. Dit profiel biedt een gedetailleerde analyse van verschillende demografische, sociaaleconomische en ruimtelijke kenmerken van de wijken. Het dient meerdere doelen. Het stelt beleidsmakers in staat om op basis van feitelijke gegevens en analyses gerichte beleidsmaatregelen te ontwikkelen die de levenskwaliteit in specifieke wijken kunnen verbeteren en het biedt inzicht in de ruimtelijke en demografische dynamiek van de stad, wat essentieel is voor het plannen van infrastructuur, huisvesting en stadsontwikkeling.

Het profiel omvat een reeks indicatoren die zijn ontworpen om verschillende aspecten van een wijk te meten, zoals demografie, huisvesting, werkgelegenheid, onderwijs, gezondheid en veiligheid. Deze indicatoren worden zorgvuldig geselecteerd op basis van hun relevantie voor het begrijpen van de situatie in een wijk. De verzamelde gegevens worden geanalyseerd en verwerkt om indicatoren te berekenen en trends in de loop van de tijd te identificeren. De grote hoeveelheid dat maakt het een complexproces

**Weergave**

Het wijkprofiel is visueel gemaakt, wat ondersteuning biedt in de samenwerking met stakeholders en bewoners. Figuur 4.2 laat schematisch zien hoe een wijk er voor staat op de domeinen:

- fysiek (bijvoorbeeld leegstand van panden, openbare ruimte, woonbeleving)
  - veiligheid (bijvoorbeeld criminaliteit, overlast) en
  - sociaal (bijvoorbeeld opleiding, werk en inkomen, omgang met buurtbewoners)
- (wijkprofiel.rotterdam.nl, 2022)



Figuur 4.3 wijkprofiel gemeente Rotterdam

Vervolgens wordt de kleur van het domein bepaald door een berekening te maken van het gemiddelde van alle thema's die bij dit domein horen. Dit geeft in de verhouding tot het



gemiddelde van Rotterdam: groen domein scoort gelijk of boven het gemiddeld, geel domein scoort onder het gemiddelde van Rotterdam. (Gemeente Rotterdam, website, 2022)

Het wijkprofiel geeft visueel een goed beeld van maatschappelijke opgave in de wijk en maakt het mogelijk investeringen op meerdere onderwerpen te prioriteren. Daarnaast maakt het vergelijking tussen wijken mogelijk en worden er aandachtsgebieden geselecteerd. Het maakt het mogelijk om veranderingen in de loop van de tijd te volgen en de effectiviteit van beleidsmaatregelen te evalueren. Het kan worden gebruikt om burgers te betrekken bij besluitvormingsprocessen door inzicht te bieden in de behoeften en zorgen van de bewoners en wordt er gebruik gemaakt van een combinatie van subjectieve en objectieve gegevens.

#### 4.4 Samengevat

In dit hoofdstuk is aan de hand van een aantal procesmodellen weergegeven hoe corporaties tot heldere strategische keuzes kunnen komen. Hierbij is gekeken naar het proces van besluitvorming, maar is ook een stap verder gegaan door te kijken naar de praktische implementatie.

Zoals in het theoretisch kader beschreven moet de corporatie zich in dorpen niet alleen richten op woningen, maar moet zij ook werken aan sociaal vitale dorpen. De bevindingen met betrekking tot de rol van corporaties in dorpen en hun investeringsstrategieën zijn in de tweede paragraaf van dit hoofdstuk vertaald naar criteria waaraan een afwegingskader moet voldoen. Vervolgens is aan de hand van deze criteria een aantal voorbeeldmodellen gepresenteerd die als basis kan dienen voor een model wat corporaties bij het maken van hun strategische keuzes kunnen gebruiken. Het model moet corporaties helpen af te wegen of en zo ja welke verantwoordelijkheid zij hebben in het leefbaar houden van een dorp en dat in regionaal perspectief. Aan de hand van het model worden investeringskeuzes gemaakt tussen de verschillende dorpen in een regio.

Het model kan op ieder moment in de beleids- en besluitvormingscyclus worden ingezet. Strategisch, wanneer de corporatie de gewenste samenstelling van de vastgoedportefeuille bepaalt en bij het opstellen van het portefeuilleplan. Op tactisch niveau wanneer de corporatie investeringsplannen ontwikkelt voor de exploitatie van haar bezit in dorpen. En operationeel in de beoordeling van de verschillende dorpen. Voor elke fase telt tevens dat het model een basis kan vormen voor gesprekken met gemeenten en huurdersorganisaties, wanneer zij in samenwerking met de corporatie het strategisch beleid ontwikkelen.

Het model wat in dit onderzoek gecreëerd wordt houdt daarom dus rekening met het proces, geeft inzicht in de 5 elementen uit de maatschappelijke opgave van de corporatie, maakt het vergelijking en prioritering mogelijk en is het mensgericht. Het laat verschillende strategische keuzes voor de corporatie terugkomen en koppelt de resultaten van de afweging aan een strategie en maakt gebruik van zowel subjectieve als objectieve gegevens. Daarnaast draagt de visuele weergave bij aan de bruikbaarheid in een participatief proces. En laat het duidelijk zien hoe tot het resultaat is gekomen.

---

## 5. METHODOLOGIE

---

**In dit hoofdstuk wordt de methodologie van het onderzoek beschreven. Gestart is met de verantwoording van de onderzoeksmethode waarna een argumentatie wordt gegeven voor de casusselectie en de selectie van de onderzoekspopulatie. Vervolgens worden de proces van onderzoek weergegeven en de data-analyse verantwoord, waarna tot slot de validiteit en betrouwbaarheid binnen het onderzoek wordt omschreven en getoetst.**

### 5.1 Aard van het onderzoek

Dit onderzoek is te karakteriseren als een praktijkonderzoek en heeft als doel een bijdrage te leveren aan een interventie om een bepaalde praktijkprobleem aan te pakken (Verschuren & Doorewaard, 2007). Omdat dit onderzoek als doel heeft een afwegingskader te creëren wat corporaties als middel kunnen inzetten bij het bepalen van de investeringsstrategie voor dorpen waar zij bezit hebben, is het doel bij te dragen aan een praktijkprobleem. Het zal inzicht geven in de factoren betrokken bij de verschraving van het voorzieningen aanbod in dorpen in Nederland (Vermeij, 2012) en laten zien dat tussen dorpen aanzienlijke verschillen bestaan (Vermeij & Gieling, 2016), en dan met name de invloed van corporatiestrategieën hierop.

In dit onderzoek wordt een combinatie van kwalitatieve en kwantitatieve methoden gebruikt. In de casestudy worden data geanalyseerd middels het conceptafwegingskader, die ofwel objectief dan wel subjectief van aard zijn om zo een uitgebreider beeld te krijgen van de situatie van de dorpen in de regio. Deze methode wordt gebruikt om trends, patronen en correlaties te identificeren. Het is waardevol om een combinatie van objectieve en subjectieve gegevens te gebruiken om een grondig en uitgebreid begrip van de verschillende dorpen in de casestudy te krijgen en hiermee een transparant en methodologisch afwegingskader te creëren. De data die verwerkt worden in het afwegingskader betreffen gegevens over zowel de dorpen als het corporatiebezit in een dorp.

De kwalitatieve methode wordt vooral gebruikt ter toetsing van de werking van het afwegingskader. Er zal gebruik worden gemaakt van interviews.

### 5.2 Populatie en steekproeftrekking casestudy

Om het afwegingskader te valideren is in dit onderzoek een meervoudige casestudy opgezet. Kenmerken van een meervoudige casestudy zijn dat het een beperkt aantal onderzoekseenheden betreft, er gebruik wordt gemaakt van een selectieve/strategische steekproef, het beoogt in veel gevallen een alomvattend begrip te bieden en er worden veelal kwalitatieve en kwantitatieve gegevens verzameld. (Verschuren & Doorewaard, 2007).

Dit biedt de mogelijkheid het ontworpen afwegingskader te illustreren, omdat verschillende gevallen grondig geanalyseerd worden. Ook is voor een casestudy gekozen omdat het een diepgaand, allesomvattend begrip kan opleveren van vraagstukken die zich binnen een bepaalde ruimtelijke context voordoen. Daarnaast biedt het als voordeel dat het praktijkgericht is.

### *Dorpenselectie*

Om tot een representatieve casestudy te komen worden in dit onderzoek de omstandigheden van verschillende dorpen binnen de regio, West-Brabant en Zeeland vergeleken. Dit gebied kan worden beschouwd als een voornamelijk landelijk perifeer gebied ten opzichte van Randstedelijk Nederland, echter de afstanden tot de steden Rotterdam en Antwerpen zijn relatief klein. Het wordt gekenmerkt door een waterrijk landschap wat zich grotendeels onder de zeespiegel bevindt en grote aanwezigheid van de agri-food sector.

De selectie van casussen binnen deze regio zorgt voor een heldere beschrijving van het onderwerp en maakt dat de gebruikte bronnen in eenzelfde context te plaatsen zijn en overeenkomen. Hiermee wordt een transparant en modelmatig beeld geschetst van de werking van het afwegingkader. Bij het selecteren van de dorpen voor de casestudy is gekozen voor een gerichte steekproef (Baarda et al., 2018). Dit is gedaan op basis van de studie van het SCP waarin de omvang van het dorp en de nabijheid van een stad bepalend zijn.

<b>dorp</b>	<b>Stedelijk gebied (&gt; 150.000 nabij)</b>	<b>Grootte (aantal inwoners &lt;5000)</b>
<b>Tholen</b>	afgelegen	8365 (groot)
<b>Nieuw-Vossemeer</b>	afgelegen	2305 (klein)
<b>Lepelstraat</b>	Stad nabij	1425 (klein)
<b>Halsteren</b>	Stad nabij	12480 (groot)

*Tabel 5.1 selectie dorpen*

### **5.3 Dataverzameling**

Om een goed beeld te verkrijgen van de verhalen en omstandigheden van de verschillende dorpen wordt binnen het afwegingskader zowel gebruik gemaakt van objectieve als subjectieve data. Door middel van deze data kan van de gemeenschapskenmerken die een rol spelen in de afweging tot investeringen een beeld geschetst worden van de overeenkomsten en verschillen tussen de dorpen. Dit betekent dat zowel aan de hand van getalsmatige als empirische data wordt beoordeeld welke kenmerken van een gebied uiteindelijk bepalend zullen zijn voor het succes van de investeringsstrategie van woningcorporatie

Om tot een dataset te komen is aan de hand van de definities van de 5 taakvelden van de corporatie een set van indicatoren opgesteld. Door middel van data-analyse kunnen deze indicatoren een beeld schetsen van de overeenkomsten en verschillen tussen de dorpen en de investeringsnoodzaak door de corporatie. Het is noodzakelijk om de te gebruiken dataset op ondubbelzinnige wijze te definiëren om deze vervolgens te kunnen genereren en analyseren. Daarom is aan de hand van zowel de getalsmatige als empirische data per taakveld beoordeeld welke indicatoren uiteindelijk inzicht geven in de situatie van het dorp en de mogelijke opgave van de corporatie. In deze wordt per taakveld een set indicatoren weergegeven waarbij wordt toegelicht hoe de indicator van invloed is op het taakveld.

De normbepaling is gebaseerd op het regionaal gemiddelde, zodat voornamelijk binnen de regio vergeleken kan worden. Ook is de invloed van de grote steden op de data significant en maakt dit een reële vergelijking met dorpen vaak niet mogelijk. Waar landelijke normen voortkomen uit wet en regelgeving zijn deze wel als uitgangspunt gehanteerd.

### Beschikbaarheid

Het taakveld beschikbaarheid draait kortweg om het beschikbaar stellen van voldoende sociale huurwoningen aan mensen met een lager inkomen en een goede verdeling van de beschikbare woningen onder de diverse doelgroepen. De indicatoren die inzicht geven in de situatie van het dorp op dit moment binnen dit taakveld zijn in tabel 5.1 weergegeven.

Indicator	toelichting	Norm
% sociale huurwoningen t.o.v. het totaal aantal woningen	Laat zien hoeveel % van de woningen in het dorp beschikbaar is voor woningzoekenden in de sociale huursector.	NPA uitgangspunt
Aantal huishoudens in doelgroep corporatie (sociale huur) valt	Laat zien hoeveel % van het aantal huishoudens in het dorp in de doelgroep van de corporatie valt	Regionaal gemiddelde
Gemiddelde zoektijd naar een sociale huurwoning in het dorp	Toont aan hoe lang woningzoekenden er over doen in dit dorp een woning te vinden.	Regionaal gemiddelde
Gemiddelde zoektijd naar woning huurprijs onder de 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens.	Toont aan hoe lang woningzoekenden met een laag inkomen er over doen in dit dorp een woning te vinden	Regionaal gemiddelde
Huurdersoordeel woning betrekken	Score die huurders geven aan de mogelijkheid om een woning in het dorp te betrekken	Landelijke A-score

Tabel 5.2 indicatoren beschikbaarheid

### Betaalbaarheid

Het taakveld betaalbaarheid is gericht op het betaalbaar houden van sociale huurwoningen voor mensen met een lager inkomen. De indicatoren die inzicht geven in de situatie van het dorp op dit moment binnen dit taakveld zijn in tabel 5.2 weergegeven

Indicator	Toelichting	norm
Gemiddeld Bruto-jaar inkomen per bewoner	Geeft een beeld van de inkomensverdeling in het dorp t.o.v. landelijk gemiddelde	Landelijk gemiddelde
% huishoudens met een passend toewijzen-inkomen	Geeft een beeld van de grootte van de doelgroep met een laag inkomen in het dorp en de inkomensverdeling.	regionaal gemiddelde

% huishoudens met een middeninkomen	Geeft een beeld van de grootte van de doelgroep met een middeninkomen in het dorp en de inkomensverdeling	regionaal gemiddelde
% woningen wat passend wordt toegewezen	Hoeveel % van de woningen in het dorp wordt toegewezen aan huishoudens passend bij de huurprijs volgens de normen van passend toewijzen.	Landelijke norm
Gemiddelde WOZ waarde	Geeft een indicatie van de waarde van onroerend goed in dat specifieke gebied. Wordt beïnvloed populariteit van het dorp, de kwaliteit van de voorzieningen, de bereikbaarheid, de natuurlijke omgeving en de algemene leefbaarheid etc. etc..	Landelijk gemiddelde

Tabel 5.3 indicatoren betaalbaarheid

### Kwaliteit

Het taakveld kwaliteit gaat met name over de staat van onderhoud van de corporatiewoningen in het dorp en de geschiktheid van woningen voor de doelgroep. De indicatoren die inzicht geven in de situatie van het dorp op dit moment binnen dit taakveld zijn in tabel 5.3 weergegeven

Indicator	Toelichting	norm
% woningen in het dorp met een bouwjaar voor 2000	Geeft % van de woningen in het dorp weer waar mogelijk investeringen of groot onderhoud op korte/middellange termijn noodzakelijk zijn	Landelijk gemiddelde
% zorggeschikte woningen	Het percentage woningen in het dorp wat een geschikte plattegrond heeft voor het leveren van zorg aan huis	Regionaal gemiddelde
Gemiddeld aantal reparatieverzoeken	Geeft een indicatie van de kwaliteit van de corporatiewoningen	Regionaal gemiddelde
Gemiddelde Nen-score	Geeft een indicatie van de kwaliteit van de corporatiewoningen in het dorp	Regionaal gemiddelde
Huurdersoordeel kwaliteit	Geeft aan hoe bewoners de kwaliteit van de woningen in het dorp ervaren.	Regionaal gemiddelde

5.4 Indicatoren kwaliteit

### Leefbaarheid

Het taakveld leefbaarheid schetst een beeld van de algemene kwaliteit van leven in een dorp. Het geeft een beeld van verschillende sociale domeinen en is voor een groter deel van de andere

taakvelden subjectief. De indicatoren die inzicht geven in de situatie van het dorp op dit moment binnen dit taakveld zijn in tabel 5.4 weergegeven

<b>Indicator</b>	<b>Toelichting</b>	<b>norm</b>
Gemiddelde afstand tot voorzieningen	Geeft aan in hoeverre inwoners van een dorp toegang hebben tot voorzieningen. Gemiddeld aantal meters per huishouden.	Regionaal gemiddelde
Aantal voorzieningen	Geeft aan in hoeverre voorzieningen in een dorp zelfaanwezig zijn aantal voorzieningen per huishouden.	Regionaal gemiddelde
Gemiddelde score Leefbarometer	Geeft aan hoe de inwoners van een dorp de leefbaarheid zelf beoordelen op 6 domeinen	Landelijk gemiddelde
Huurdersoordeel leefbaarheid	Geeft aan in hoeverre de huurders van de corporatie de leefbaarheid van het dorp beoordelen.	Regionaal gemiddelde
% 65+ ers in het dorp	Geeft aan in hoeverre het dorp vergrijst.	Landelijk gemiddelde

#### 5.5 Indicatoren leefbaarheid

### Duurzaamheid

Het taakveld duurzaamheid stelt dat corporaties bij moeten dragen aan een duurzame samenleving door energiebesparende maatregelen te treffen en te streven naar energiezuinige woningen. Deze indicator bevat geen subjectieve indicatoren. De indicatoren die inzicht geven in de situatie van het dorp op dit moment binnen dit taakveld zijn in tabel 5.5 weergegeven

<b>Indicator</b>	<b>Toelichting</b>	<b>norm</b>
% woningen label D t/m G	Geeft weer in hoeveel % van de woningen in een dorp in het kader van de NPA geïnvesteerd moet worden.	Landelijk gemiddelde
% Woningen label A of hoger	Geeft weer hoeveel % van de woningen volledig verduurzaamd is	Landelijk gemiddelde
Gemiddelde CO2 uitstoot	Geeft weer hoe groot de gemiddelde CO2 uitstoot van de woningen in een dorp is.	Regionaal gemiddelde

#### 5.6 Indicatoren Duurzaamheid

De volledige dataset is weergegeven in bijlage 1. Hoewel het vereenvoudigen van dorpskenmerken tot data voor analyse de echte situatie van een dorp simplificeert, is dit nuttig omdat het helpt bij het groeperen van kenmerken en het identificeren van overeenkomsten tussen dorpen. Hierdoor kan de investeringsstrategie grondiger worden geanalyseerd en uiteindelijk worden opgenomen in een model.

## 5.4 Opzet & aanpak interviews

Het doel van de interviews is controle van het afwegingskader. In de gesprekken zal aan de hand van een aantal vragen gecontroleerd worden of het afwegingskader een helder, kloppend en werkbaar beeld oplevert. Een interview is een methode die zich hier goed voor leent. Het is een gespreksvorm waarbij de interviewer het onderzoeksobject bevraagt over gevoelens, attitudes, kennis, houdingen of opinies (Baarda & de Goede, 2006).

Om tot een representatieve selectie van geïnterviewden te komen zijn vertegenwoordigers van verschillende organisaties gekozen om te reflecteren op de dorpenmonitor. Deze selectie is tot stand gekomen middels een gerichte steekproef (Baarda et al., 2018). De selectie bestaat uit 6 respondenten die op basis van de woningmarktregio en organisatie gekozen zijn. Vier zijn werkzaam in de regio van de geselecteerde dorpen, waarvan 2 bij een betrokken gemeente en 2 bij de betrokken corporatie. Voor de gemeenten is gekozen, omdat zij betrokken zijn bij de beleidskeuzes van corporaties. De overige 2 geïnterviewden zijn werkzaam bij corporaties met bezit in dorpen in (toekomstige) onderdrukgebieden buiten de geselecteerde regio. Alle geïnterviewden zijn binnen hun organisatie verantwoordelijk voor vastgoedstrategie of afhankelijk van de grootte van de organisatie een deel daarvan. Tabel 5.7 geeft een overzicht van de geselecteerde respondenten.

Organisatie	Functie	Regio	Rol
<b>Gemeente Steenbergen</b>	Gebiedsontwikkelaar	Gemeente Steenbergen	Verantwoordelijk voor de ontwikkelingsstrategieën van de gemeente
<b>Tholen</b>	Gebiedsontwikkelaar	Gemeente Tholen	Verantwoordelijk voor de ontwikkelingsstrategieën van de gemeente Tholen.
<b>Thuisvester</b>	Assetmanager	Dorpen rondom Breda	Verantwoordelijk voor de investeringsopgave van de corporatie.
<b>HW Wonen</b>	Assetmanager	Hoekse Waard	Verantwoordelijk voor de investeringsopgave van de corporatie.
<b>Stadlander</b>	Assetmanager	Tholen/Woensdrecht	Verantwoordelijk voor de investeringsopgave van de corporatie.
<b>Stadlander</b>	Directeur Vastgoed	West Brabant West /Tholen	Verantwoordelijk voor de volledige vastgoedportefeuille van de corporatie

Tabel 5.7 overzicht geselecteerde respondenten

De deelnemers zijn allen per mail uitgenodigd deel te nemen aan het interview (bijlage 3). Tijdens het interview kregen zij allereerst een presentatie van het opgestelde model. In de presentatie wordt aan de hand van het theoretisch kader het onderwerp en het ontwerp van het model toegelicht.

De respondenten zijn voorafgaand aan het interview geïnformeerd over het doel van het onderzoek. Zij zijn benaderd voor een interview over de investeringsstrategie en de manier

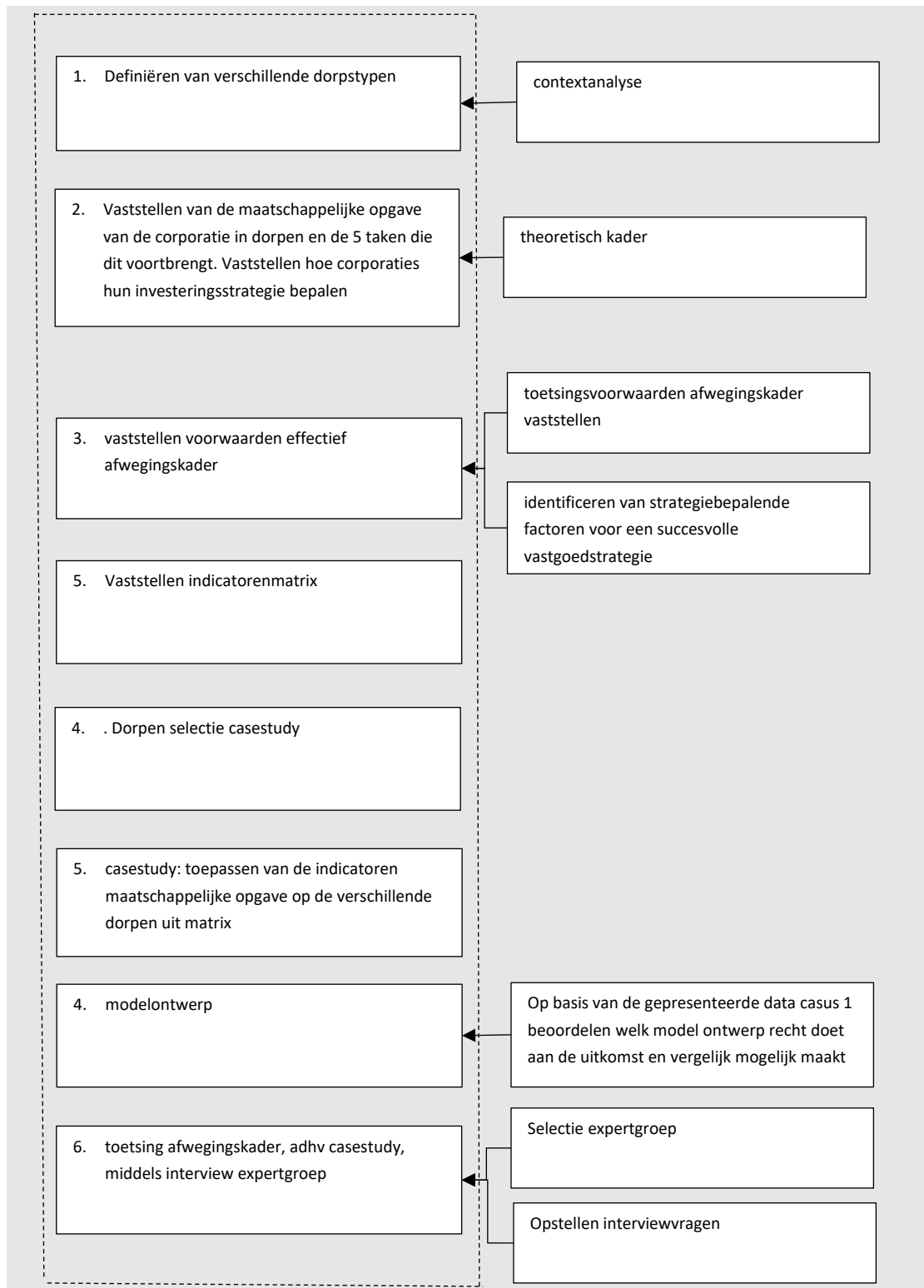
waarop corporaties tot strategische besluitvorming komen in dorpen in onderdrukgebieden. De vooraf vastgestelde vragen (bijlage 2) worden zowel tijdens als na de presentatie behandeld.

De interviews met de experts hebben plaatsgevonden live of via Microsoft Teams. Het gebruik hiervan is sinds een aantal jaar gemeengoed en biedt de mogelijkheid tot opname. De interviews duurden tussen de 35 en 50 minuten en zijn opgenomen, softwarematig getranscribeerd en door de onderzoeker gecontroleerd. Respondenten hebben de mogelijkheid gekregen de transcripties te controleren.



## 5.5 Proces

De fases die methodologisch doorlopen zijn om de hoofdvraag te beantwoorden zien er als volgt uit:



Figuur 5.1 procesweergave opzet onderzoek

## 5.6 Data analyse

De dataset is samengesteld met gebruikmaking van verschillende bronnen. In onderstaande tabel zijn de bronnen weergegeven:

Taak	indicator	bron
<b>Beschikbaarheid</b>	% sociale huurwoningen t.o.v. totaal aantal woningen	kadaster/corpor
	aantal huishoudens doelgroep corporatie	Infact research 2
	zoektijden gemiddeld	Zuidwestwonen
	zoektijden tot 2e aftoppingsgrens	zuidwestwonen
	huurdersoordeel woning betrekken	Inceptivice
<b>Betaalbaarheid</b>	inkomensverdeling	(CBS, 2021)
	inkomensverdeling	Infact research 2
	inkomensverdeling	Infact research 2
	% woningen wat passend toegewezen wordt	corporatiedata
	gemiddelde WOZ waarde	kadaster
<b>kwaliteit</b>	% woningen bouwjaar voor 2000	Kadaster
	% zorggeschikte woningen corporatie	PowerBI
	aantal reparatieverzoeken corporatie	corporatiedata
	gemiddelde Nen-score schaal 1 t/m 6 (1= zeer goed 6 = zeer slecht)	Vastware
	huurdersoordeel over kwaliteit woningen	Inceptivice
<b>Leefbaarheid</b>	afstand tot voorzieningen per woning gemiddeld per woning	PowerBI
	aantal voorzieningen gemiddeld per woning	PowerBI
	gemiddelde leefbarometerscore	leefbarometer
	huurdersoordeel leefbaarheid	inceptivice
	vergrijzing	CBS (2023)
<b>duurzaamheid</b>	%woningen label D t/mG	EP-Online, RVO
	% aantal woningen met label A	Pien
	CO2 uitstoot	Pien

Tabel 5.7 bronnenlijst indicatoren

Eén van de gebruikte bronnen is Pien, een dataverzamelsysteem op het gebied van vastgoedsturing, wat zich voornamelijk richt op maatschappelijk vastgoed. Het maakt data beschikbaar voor met name corporaties. De corporatie brengt in dit systeem data uit de eigen systemen samen met informatie uit bronnen als het CBS en het Kadaster. Infact research heeft voor de regio West-Brabant en Zeeland een woningbehoefte onderzoek uitgevoerd, waarvan een aantal data bruikbaar bleken voor dit onderzoek. Vastware is een systeem wat voor de corporatie de conditiemetingen van het gehele bezit monitort.

Om vervolgens tot een model te komen is aan de hand van de 1<sup>e</sup> cases een data analyse gemaakt en beoordeeld welke weergave het meest optimale beeld geeft van de score van het betreffende dorp. Op elk onderwerp van de dataset is invulling gegeven aan de indicator.

Per onderwerp zijn in bijlage 1 achtereenvolgens de taak de definitie van de taak naar aanleiding van het theoretisch kader de indicator en de bron van de indicator aangegeven.

Bij het vaststellen van de modelweergave per dorp is gebruik gemaakt van excel. Om de indicatoren van de dataset te reduceren naar een score per taakgebied. Om een vergelijk tussen de dorpen te kunnen maken is het bepalen van een normwaarde noodzakelijk. Deze normwaarde is per indicator bepaald aan de hand van landelijke normen of een regionaal gemiddelde. Vervolgens is de deviatie vastgesteld. Telkens 20% afwijking, zowel negatief als positief. Onderstaande tabel dit proces weer:

Taak	indicator	-5	-4	-3	-2	-1	norm	1	2	3	4	5
<b>Beschikbaarheid</b>	% sociale huurwoningen t.o.v. totaal aantal woningen	0%	6%	12%	18%	24%	30%	36%	42%	48%	54%	60%
	aantal huishoudens doelgroep corporatie	0%	5%	10%	15%	20%	25%	29%	34%	39%	44%	49%
	zoektijden gemiddeld	26	23,4	20,8	18,2	15,6	13	10,4	7,8	5	2,6	0
	zoektijden tot 2e aftoppingsgrens in maanden	30,8	27,72	24,64	21,56	18,48	15,4	12,32	9,24	6	3,08	0
<b>Betaalbaarheid</b>	huurdersoordeel woning betrekken	0	1,56	3,12	4,68	6,24	7,8	9,36	10,92	12	14,04	15,6
	gemiddeld bruto jaarkomen	0	5840	11680	17520	23360	29200	35040	40880	46720	52560	58400
	% inkomen passend toewijzen	32%	29%	26%	22%	19%	16%	13%	10%	6%	3%	0%
	% inkomen middenhuur	0%	5%	11%	16%	21%	26%	32%	37%	42%	48%	53%
	% woningen wat passend toegewezen wordt	0%	19%	37%	56%	74%	93%	111%	130%	148%	167%	185%
	Gemiddelde WOZ waarde	0	73800	1E+05	221400	295200	369000	4E+05	516600	590400	664200	738000
<b>Kwaliteit</b>	% woningen bouwjaar na 2000	0%	4%	7%	11%	14%	18%	22%	25%	29%	32%	36%
	% zorggeschikte woningen	0%	6%	12%	18%	24%	30%	36%	42%	48%	54%	60%
	aantal reparatieverzoeken per huishouden	2,24	2,01	1,79	1,57	1,34	1,12	0,89	0,67	0,45	0,22	0,00
	gemiddelde Nen-score schaal 1 t/m 6	2,52	2,27	2,02	1,76	1,51	1,26	1,01	0,76	0,50	0,25	0
	huurdersoordeel over kwaliteit woningen	0,00	1,42	2,83	4,25	5,66	7,08	8,50	9,91	11,33	12,744	14,16
<b>Leefbaarheid</b>	gemiddeldeafstand tot voorzieningen in meters	3240	2916	2592	2268	1944	1620	1296	972	648	324	0
	aantal voorzieningen per huishouden	0,0%	0,4%	0,8%	1,2%	1,6%	1,9%	2,3%	2,7%	3,1%	3,5%	3,9%
	gemiddelde leefbarometerscore	0	0,816	1,63	2,448	3,264	4,08	4,896	5,712	6,53%	7,344	8,16
	huurdersoordeel leefbaarheid leefbarometer	0,0%	0,8%	1,6%	2,4%	3,2%	4,0%	4,8%	5,6%	6,4%	7,2%	8,0%
	% 65+ers	40%	36%	32%	28%	24%	20%	16%	12%	8%	4%	0%
<b>Duurzaamheid</b>	%woningen label D t/mG	65%	59%	52%	46%	39%	33%	26%	20%	0,13	7%	0%
	% aantal woningen met label A	0%	5%	10%	16%	21%	26%	31%	36%	41%	47%	52%
	CO2 uitstoot in KG	####	4962,1	4410,7	3859,4	3308,0	2756,7	2205,4	1654,0	1102,7	551,3	0

Tabel 5.8 deviatietabel

Aan de data van het dorp is vervolgens een scoringswaarde gekoppeld per indicator variërend van -5 tot 5 waarbij de norm 0 scoort. Wat verdere analyse van de score per dorp mogelijk maakt. De uitkomsten van deze analyse worden weergegeven in hoofdstuk 6 en hebben als basis gediend voor de gehouden interviews.

In dit onderzoek is sprake van een heterogene dataset wat het toepassen van weging binnen een relevant maakt, wanneer bepaalde datapunten meer invloed lijken te hebben op de analyse dan andere. Toch wordt in dit onderzoek uitgegaan van dat gelijke weging van toepassing is.

Voordelen hiervan zijn:

1. **Statistische Eenvoud:** Het toepassen van gelijke weging vereenvoudigt de statistische analyse. Hierdoor kan gebruik gemaakt worden van de standaardmethode zonder de noodzaak van complexe gewichtsberekeningen.
2. **Transparantie en Reproduceerbaarheid:** Gelijke weging draagt bij aan transparantie en reproduceerbaarheid van onderzoek. Het gaat hier om de analysemethode en daarmee vergemakkelijkt homogeniteit de herhaalbaarheid.

Toekomstige beleidsmatige keuzes zullen eventuele weging noodzakelijk maken. Hierbij kan gedacht worden aan een zwaardere weging van een taakveld of van een individuele indicator. Echter, in de kwantitatieve opzigt van dit onderzoek wordt hier geen rekening mee gehouden, wat toekomstige weging niet in de weg staat. De weging zal als aandachtspunt terugkomen in de interviews

## De dorpenmonitor

In kleine afgelegen dorpen zal minder vraag naar woningen zijn, vanwege een gebrek aan voorzieningen en afstanden tot voorzieningen en is het de vraag of het dorp nog langer past bij de missie en doelstelling van de corporatie. Waar in grote stedelijke dorpen eerder een stabiele of opkomende vraag naar woningen zal zijn. omdat er meer voorzieningen zijn en de afstanden tot stedelijke gebieden en dus voorzieningen relatief klein zijn. Wat meer aansluit op de doelstelling van corporaties.

De signaalwaarde dient als drempelwaarde die aangeeft of en zo ja welke strategiekeuze gemaakt moet worden. Het doel van deze drempelwaarde is het bepalen van de strategie voor dorpen binnen een regio als genoemd in paragraaf 3.3. Deze drie strategieën en de 4 categorieën dorpen maken het gebruik van meerdere signaalwaarden noodzakelijk. Uitgangspunt is dat kleine dorpen eerder in aanmerking komen voor de strategie loslaten dan grote dorpen en dat een stedelijke ligging bijdraagt aan de investeringsmogelijkheden, omdat de vraag naar woningen daar algemeen genomen groter is. Om de signaalwaarde te bepalen zijn onderstaande stappen gezet:

1. De verschillende categorieën dorpen zijn geclassificeerd op basis van de impact op het investeringsbeleid van de corporatie.
2. De drempelwaarden zijn ingesteld op basis van de gemiddelde scores van de 4 dorpen en de normwaarden. Op basis van deze uitkomsten is een inschatting gemaakt van de signaalwaarden.

Dit heeft in eerste instantie geleid tot onderstaande weergave. In het model

dorp	-3<>-4	-2<>-3	-1<>-2	0<>-1	0<>1	1<>2	2 <> 3	3<>4	4<>5
Klein afgelegen	Red			Yellow		Green			
Klein stedelijk	Red		Yellow			Green			
Groot afgelegen	Red	Yellow			Green				
Groot stedelijk	Yellow			Green					

Tabel 5.9 dorpenmonitor

De tabel geeft de 3 strategie categorieën weer en is daarmee de uiteindelijke dorpenmonitor. Elk dorp kan op basis van de categorie waar het in valt en de score aan de hand van de dataset in de tabel worden geplaatst ,de kleur van het vak bepaald vervolgens de strategie:

- **Investeren:** het vergroten van de betrokkenheid en financiële middelen in dorpen waar voor groei en verbetering zijn.
- **Consolideren:** het behouden en verbeteren van bestaande woningen en voorzieningen binnen een specifiek dorp.
- **Loslaten:** het verminderen of volledig beëindigen van de betrokkenheid en investeringen in dorpen op basis van economische, demografische of sociale factoren die aangeven dat het dorp niet langer past bij de missie en doelstellingen van de woningcorporatie.

In de interviews zullen de belanghebbenden geraadpleegd worden over wat zij beschouwen als kritische waarden en of de in het model gepresenteerde signaalwaarden zijn te rechtvaardigen.

Mogelijk geven de interviews met de belanghebbenden aanleiding de signaalwaarden aan te passen op basis van de feedback. Het kan nodig zijn om het systeem iteratief te verbeteren op basis van praktijkervaring en veranderende omstandigheden.

## 5.7 Kwaliteit van het onderzoek

Het kwantitatieve deel van dit onderzoek is de basis voor de ontwikkeling van een doeltreffend model binnen de context van deze casestudy. De kwantitatieve benadering biedt een gestructureerde en reproduceerbare manier om relevante gegevens te verzamelen en te analyseren, wat de kwaliteit van het onderzoek waarborgt. Daarnaast ondersteunt de methodologische benadering en een systematische verzameling van gegevens de kwaliteit van het onderzoek. Ook biedt deze benadering transparantie door de beschrijving van de onderzoeksstappen en -procedures, waardoor de reproduceerbaarheid en controleerbaarheid van het onderzoek worden vergroot.

Om de betrouwbaarheid van het onderzoek te controleren wordt gekeken naar toevallige fouten die gemaakt zijn in het onderzoek. De validiteit wordt gecontroleerd aan de hand van de onderzoeksresultaten. Er wordt gekeken of geldige generaliseerbare conclusies getrokken mogen worden (Verhoeven, 2007). De betrouwbaarheid en validiteit van dit onderzoek wordt versterkt door de consistente toepassing van meetinstrumenten en de nauwkeurige registratie van gegevens en het gebruik van gevalideerde data en meetinstrumenten.

De verkregen data geven de werkelijkheid van het moment dat ze verzameld zijn weer, waardoor kwalitatief goede uitspraken, resultaten en conclusies kunnen worden geformuleerd. Het koppelen van deze resultaten aan de theorie, maakt de resultaten breder toepasbaar en waardevol in een bredere context (Verschuren & Doorewaard, 2007)

---

## 6. RESULTATEN

---

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het onderzoek beschreven. Gestart is met de weergave van de uitkomsten van het kwantitatieve deel van het onderzoek. Hiermee wordt de basis gelegd voor het vervolg van het onderzoek, waarin de uitkomsten van het kwantitatieve deel zijn meegenomen in de interviews van het kwalitatieve deel. In de tweede paragraaf worden de resultaten van dit deel van het onderzoek beschreven.

### 6.1 Casestudy (kwantitatief)

In deze paragraaf worden de resultaten per kern weergegeven. In de tabellen is te zien welke waarde de kern op elke indicator scoort en wat de totaal gemiddelde score is van de kern.

#### Tholen

In onderstaande tabel zijn de waardenscores weergegeven die voortkomen uit de verzamelde data van Tholen afgezet tegen de normwaarde. In de tabel wordt de gemiddelde score per taakveld gegeven en de gemiddelde score over het totaal aantal indicatoren.

Taakveld	Gemiddelde score
beschikbaarheid	1,4
betaalbaarheid	-0,2
kwaliteit	0,4
leefbaarheid	-1,4
duurzaamheid	1,67
gemiddelde totaal	0,26

Tabel 6.1 resultaten per taakveld Tholen

De totaalscore van Tholen ligt iets hoger, maar redelijk dichtbij het gemiddelde van de regio. Uit de resultaten wordt duidelijk dat Tholen hoog scoort op beschikbaarheid, wat betekent dat er relatief veel woningen beschikbaar zijn en er de druk op de woningmarkt laag is. Op het taakveld leefbaarheid scoort het dorp relatief laag. Mogelijk wordt dit veroorzaakt door de ligging van het dorp verder verwijderd van het stedelijke gebied.

#### Nieuw Vossemeer

In onderstaande tabel zijn de waardenscores weergegeven die voortkomen uit de verzamelde data van Nieuw Vossemeer afgezet tegen de normwaarde. In de tabel wordt de gemiddelde score per taakveld gegeven en de gemiddelde score over het totaal aantal indicatoren

Taakveld	Gemiddelde score
beschikbaarheid	0
betaalbaarheid	-0,4
kwaliteit	0,4
leefbaarheid	-1,4
duurzaamheid	1,33
gemiddelde totaal	0,13

Tabel 6.2 Resultaten per taakveld NieuwVossemeer

De totaalscore van Nieuw Vossemeer ligt om en nabij het regionale gemiddelde. Opvallend aan de scores voor Nieuw Vossemeer zijn de scores op de taakvelden duurzaamheid en leefbaarheid. Het dorp scoort relatief hoog op het onderwerp duurzaamheid. Uit nadere analyse blijkt dat dat met name veroorzaakt wordt door het relatief hoge aantal woningen met een A-label.

De leefbaarheid in de kern scoort ten opzichte van het regionaal gemiddelde laag. Mogelijke oorzaken zijn het gebrek aan voorzieningen en de relatief grote afstand tot voorzieningen door de afgelegen locatie.

### Halsteren

In onderstaande tabel zijn de waardenscores weergegeven die voortkomen uit de verzamelde data van Halsteren afgezet tegen de normwaarde. In de tabel wordt de gemiddelde score per taakveld gegeven en de gemiddelde score over het totaal aantal indicatoren.

Taakveld	Gemiddelde score
Beschikbaarheid	-1,2
betaalbaarheid	0,6
kwaliteit	1,2
Leefbaarheid	-0,4
duurzaamheid	1,25
gemiddelde totaal	0,22

Tabel 6.3 resultaten per taakveld Halsteren

De totaalscore van het dorp ligt redelijk dicht bij het regionaal gemiddelde. Opvallend is wel dat met name de score op beschikbaarheid in deze kern ten opzichte van de regio laag is. Wat betekent dat er relatief weinig woningen beschikbaar zijn en dat de druk op de woningmarkt in verhouding tot de regio hoog is.

### Lepelstraat

In tabel 6.4 zijn de waardenscores weergegeven die voortkomen uit de verzamelde data van Lepelstraat afgezet tegen de normwaarde. In de tabel wordt de gemiddelde score per taakveld gegeven en de gemiddelde score over het totaal aantal indicatoren.

Taakveld	Gemiddelde score
Beschikbaarheid	0
betaalbaarheid	0
kwaliteit	-0,4
Leefbaarheid	-1,6
duurzaamheid	-1,67
gemiddelde totaal	-0,65

Tabel 6.4 Resultaten per taakveld Lepelstraat

De totaalscore van dit dorp ten opzichte van de regio is relatief laag. Aan de resultaten van dit dorp valt vooral op dat alle scores rond gemiddeld of slechter zijn. Met name de leefbaarheid en duurzaamheid van het dorp scoren laag. Uit de score op de indicatoren blijkt dat alle indicatoren op het taakveld duurzaamheid slechter dan het regionaal gemiddelde scoren. Met name het

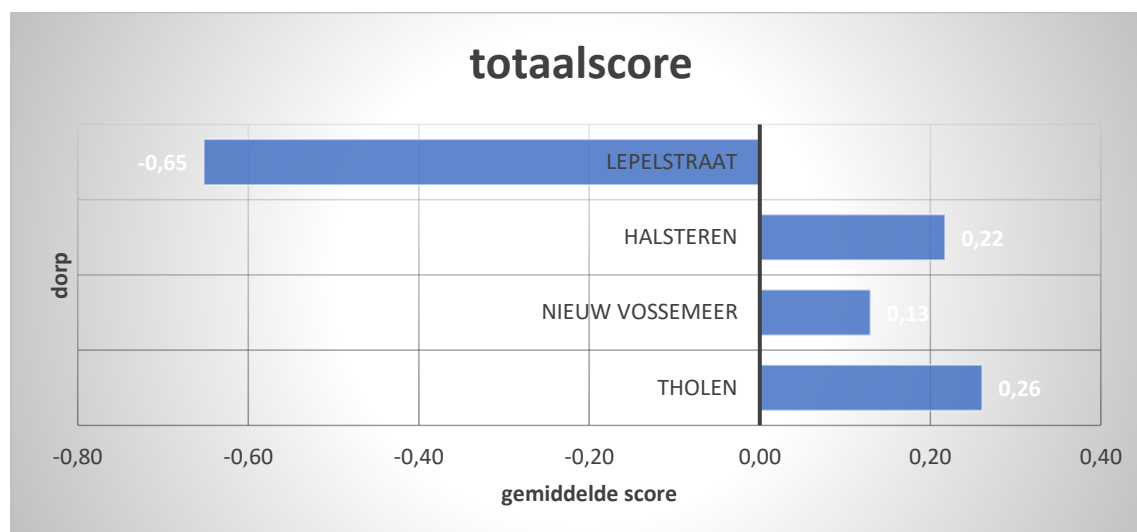
aantal woningen met een D t/m G label valt op. Waar dit gemiddeld 33% is, is dit in Lepelstraat 43.2% van de woningen.

Ook het taakveld Leefbaarheid scoort relatief slecht. Uit de scores blijkt dat er een relatief groot aantal 65+ers in het dorp woont, wat bijdraagt aan de vergrijzing. Ook scoort het dorp laag op het aantal voorzieningen en de afstand tot voorzieningen, hoewel het dorp toch relatief dicht bij stedelijk gebied ligt. Toch scoort het dorp opvallend gelijk aan het regionaal gemiddelde op de subjectieve scores op leefbaarheid.

### Dorpenmonitor

In dit onderdeel van de paragraaf worden de totaalscores weergegeven in een grafiek die aantoont hoe de scores zich tot elkaar verhouden. Vervolgens worden zij in de dorpenmonitor geplaatst om zo de strategie per dorp te kunnen vaststellen.

In de onderstaande grafiek worden de totaalscore per dorp weergegeven. Deze tabel laat zien hoe de dorpen zich tot elkaar verhouden.



Grafiek 6.1 totaalscores casestudy



Door de score per dorp vervolgens in de dorpenmonitor te plaatsen kan de strategie per dorp worden bepaald.

dorp	-3<>-4	-2<>-3	-1<>-2	0<>-1	0<>1	1<>2	2 <> 3	3<>4	4<>5
klein afgelegen				Nieuw Vossemeer 0.13					
Klein Stedelijk			Lepelstraat -0.65						
Groot afgelegen		Tholen 0.26							
Groot stedelijk	Halsteren 0.22								

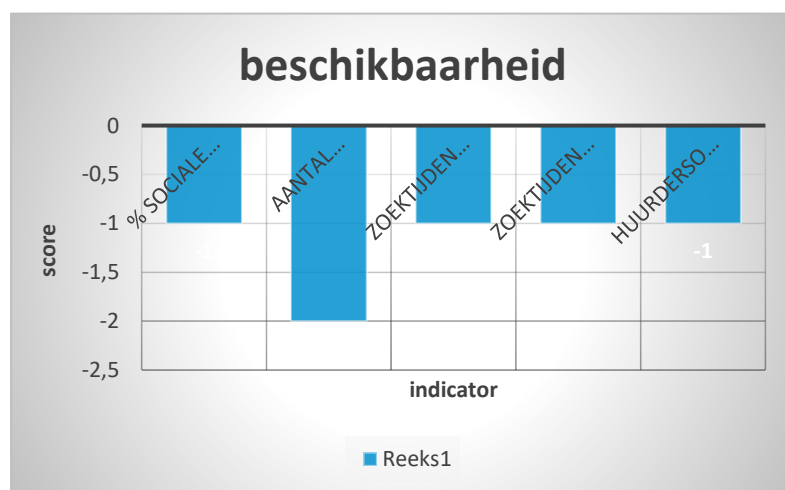
Tabel 6.2 dorpenmonitor

In dit geval gelden voor de dorpen in de casestudy de volgende strategieën.

- Tholen: Investeren
- Nieuw Vossemeer: Consolideren
- Halsteren: Investeren
- Lepelstraat: Consolideren

### Nadere analyse

Voor nadere analyse van het model is er voor gekozen in te zoomen op het dorp Halsteren. Halsteren valt in de strategiekeuze investeren. Uit de data in onderstaande tabel blijkt dat met name de beschikbaarheid van woningen ruim onder het gemiddelde scoort.

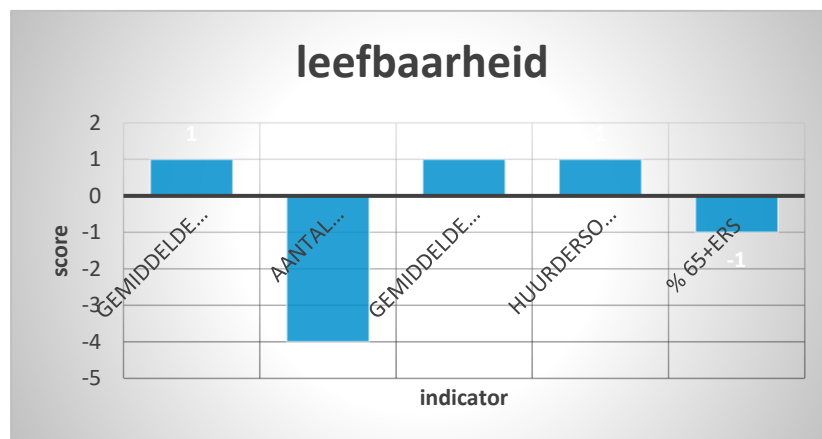


Alle indicatoren van het taakveld beschikbaarheid scoren in het dorp Halsteren lager dan de regionale/landelijke norm.

Het aantal sociale huurwoningen is 3% lager dan de landelijke norm de zoektijden zijn relatief hoog t.o.v. de regio en de subjectieve score over de

mogelijkheid een woning te betrekken is lager dan gemiddeld. Daarbij is de corporatiedoelgroep vrij laag in dit dorp, wat suggereert dat er te weinig woningen voor deze doelgroep beschikbaar komen.

De overige taakvelden scoren in verhouding tot de regio juist goed. Zo is de kwaliteit van de woningen relatief hoog en ook op duurzaamheid scoort het dorp goed. De leefbaarheid van het dorp scoort ligt onder gemiddeld, maar in relatie tot de andere dorpen vrij hoog. Het aantal voorzieningen per inwoners is nog steeds laag, maar de gemiddelde afstand tot die voorzieningen is wel veel lager. Het betreft hier dan ook een kern relatief dicht bij stedelijk gebied.



gebied.

De score analyserend kan gesteld worden dat er sprake is van een kern met potentie. Er is relatief veel druk op de woningmarkt en de leefbaarheid wordt als goed ervaren. De corporatie zou in deze kern kunnen

overwegen extra woning bij te bouwen om de druk te verlagen en meer woningzoekende in de doelgroep van de corporatie te huisvesten. Dit komt overeen met de uitkomst in de dorpenmonitor.

## 6.2 Resultaten interviews

In deze paragraaf worden de resultaten van de interviews weergegeven. De focus van de interviews liggen op de controle op de helderheid, correctheid en werkbaarheid van het gepresenteerde model. De resultaten per onderwerp worden in deze paragraaf volgorde-lijk weergegeven.

### Aanleiding

Bij de start van de interviews is gecontroleerd of de aanleiding voor het onderzoek duidelijk was voor de geïnterviewden. De deelnemers gaven allen aan dat de reden voor het onderzoek helder was en het thema en de onderliggende vraag te herkennen, hoewel de benadering ervan uiteenliep. Vooral respondenten die werkzaam zijn bij woningcorporaties benadrukken de uitdaging om een effectief afwegingskader te ontwikkelen met betrekking tot bezit in dorpen in (toekomstige) onderdrukgebieden. Ze geven aan dat dergelijke beslissingen momenteel vaak worden genomen op basis van intuïtie en emotie. De assetmanager van Thuisvester illustreert dit door te zeggen:

"Zowel bij corporaties als gemeenten zien we vaak dat beslissingen sterk worden beïnvloed door de 'waan van het moment'. Velen vragen zich af of deze aanpak altijd realistisch is. Soms wordt de opgave vanuit Den Haag als onrealistisch beschouwd in deze gebieden, terwijl de opdracht toch moet worden uitgevoerd. Het gebruik van een objectief model zou kunnen helpen bij het voeren van de discussie."

Zowel de corporaties als gemeenten geven aan behoefte te hebben aan meer objectiviteit en minder afhankelijk te willen zijn van het sentiment. Enkele geïnterviewden uiten twijfels over de

realiteitszin van de opgaven die door het Rijk worden gesteld. De gebiedsontwikkelaar van de gemeente Tholen werpt bijvoorbeeld de vraag op:

"Hoe kunnen we een constructieve discussie voeren als de beslissingen voornamelijk gebaseerd zijn op gevoel? Is er geen behoefte aan een objectiever model om weloverwogen keuzes te maken?"

De experts van de gemeenten benadrukken het belang van een meer data-gedreven benadering om met zowel woningcorporaties als andere belanghebbenden in gesprek te gaan. Dit zou moeten leiden tot de ontwikkeling van een gedeelde strategie voor dorpsontwikkeling, waarbij feitelijke gegevens een centrale rol spelen.

### **Helderheid**

Duidelijkheid stond centraal als doel van het eerste thema, waarbij werd onderzocht of het model helder en gemakkelijk te begrijpen was. Over het algemeen bevestigden de geïnterviewden dit, maar sommigen vroegen zich af of dit ook het geval zou zijn geweest zonder de toelichting die in de presentatie werd gegeven. Ze benadrukten dat sommige delen van het model extra uitleg vereisen, met name de deviatietabel die niet altijd direct wordt begrepen.

Een geïnterviewde van de gemeente Tholen merkte op:

"Het toepassen van de afwijking in de deviatietabel kan verwarrend zijn. Ik denk dat je dat nu al goed aangeeft, maar dat is wel heel belangrijk, want als je dat niet goed begrijpt, snap je ook de achterliggende logica van het model niet."

Tijdens alle interviews kwam ook de strategiekeuze van het loslaten aan bod. Alle respondenten gaven aan te verwachten dat dit punt veel discussie zou opleveren. Vooral de gemeente Steenbergen uitte kritiek op het idee van loslaten. De geïnterviewde van de gemeente Steenbergen verklaarde: "Voor ons als gemeente is het loslaten van een kern geen optie." Een medewerker van de woningcorporatie voegde hieraan toe: "Niemand wil zien dat zijn dorp in het rood eindigt." Deze opmerkingen benadrukken de gevoeligheid en de potentiële controversie rondom de strategiekeuze van het loslaten, waarbij lokale betrokkenheid en sentimenten een cruciale rol spelen in de discussies.

### **Correctheid**

Op de vraag of er twijfels zijn over de juistheid en correctheid van de informatie of het concept, gaven alle geïnterviewden in eerste instantie aan geen twijfels te hebben. Echter, bij nader doorvragen over de gebruikte data, de waardering van de taakvelden, de indicatoren, de weergave en de uitkomst kwamen er toch enkele aanvullingen naar voren.

#### *Mogelijke aanvullende indicatoren:*

Vier van de zes geïnterviewden gaven aan dat ze niet direct data misten. Desondanks suggereerden twee respondenten enkele mogelijke aanvullingen. De gebiedsontwikkelaar van de gemeente Tholen vroeg zich af of er geen andere indicatoren zijn die meer over de toekomst kunnen vertellen dan over het heden. Vertegenwoordigers van verschillende corporaties stelden voor om autobezit als indicator te overwegen, aangezien dit mogelijk iets kan zeggen over de

doelgroepen die momenteel in het dorp wonen. Ze wezen ook op het belang van subjectieve gegevens, zoals het verenigingsleven in het dorp.

#### *Weging van indicatoren:*

De weging van individuele indicatoren werd door de meeste geïnterviewden als lastig ervaren. Sommigen twijfelden of de WOZ-waarde volledig moet meetellen, gezien de afhankelijkheid van verschillende kenmerken. Ze suggereerden dat de WOZ-waarde op verschillende taakvelden zou kunnen meewegen, aangezien deze ook wordt beïnvloed door kwaliteit, energielabel en leefbaarheid van een dorp.

#### Indicatoren in andere regio's afwijkend (zoektijden):

Geïnterviewden uit andere regio's merkten op dat sommige indicatoren worden beïnvloed door het gehanteerde systeem in die regio. Zo heeft elke regio zijn eigen woningzoekendesysteem met eigen regels. De invloed van stedelijk gebied verschilt ook tussen regio's.

#### *Weging van taakvelden:*

Verschillende geïnterviewden gaven aan dat het nuttig kan zijn om bepaalde onderwerpen zwaarder te laten wegen dan anderen. De gebiedsontwikkelaar van de gemeente Tholen noemde duurzaamheid als een aspect dat in veel taakvelden kan meespelen. Aan de andere kant gaven corporatievertegenwoordigers de voorkeur aan het zwaarder laten wegen van leefbaarheid en beschikbaarheid, omdat dit momenteel landelijk de belangrijkste aandachtsgebieden zijn.

#### *Pad afhankelijkheid:*

Een geïnterviewde waarschuwde voor pad afhankelijkheid, waarbij het huidige beleid van de corporatie de impact op de huidige situatie kan verdoezelen. Hij benadrukte de noodzaak voor de corporatie om kritisch te evalueren of hun oude strategie de huidige situatie beïnvloedt.

#### *Signaalwaarden:*

Sommige geïnterviewden gaven aan dat er ruimte moet zijn voor discussie en dat de strategiekeuze niet definitief moet zijn op basis van het model. De weergave van de signaalwaarde moet flexibel zijn, waarbij de kleuren kunnen overlappen zonder harde scheidslijnen. Anderen pleitten echter voor het handhaven van de harde lijn van de signaalwaarde om de score duidelijk te hebben. De discussie moet hoe dan ook gevoerd worden, vooral als een score dicht bij de grens ligt, om nuances aan te brengen en af te wijken van de rangschikking op basis van gezamenlijke overwegingen.

Op de vraag of er getwijfeld wordt aan juistheid en correctheid van de informatie of het concept geven alle geïnterviewden in eerste instantie aan dat er geen twijfel is. Doorvragend naar de gebruikte data, de waardering van de taakvelden of de indicatoren, de weergave, de uitkomst. Komen er toch een aantal aanvullingen naar voren.

#### **Werkbaarheid**

In het kader van het evalueren van de werkbaarheid van het model zijn de geïnterviewden diverse vragen voorgelegd. Op de vraag of zij op basis van het model in staat zijn om vergelijkingen tussen dorpen te maken, reageerden alle respondenten positief. Eén van hen benadrukte het belang van het voeren van een interne discussie vóórdat de resultaten naar buiten worden gebracht. Daarmee onderkennend dat politieke overwegingen en persoonlijke gevoelens altijd een rol spelen, Hij verwoorde dat als volgt:

"Ik denk dat je op basis hiervan goed met elkaar de discussie kan voeren. Ik denk dat het naar buiten helpt, maar ik denk dat je vooral eerst intern de discussie met elkaar moet hebben. En vergis je niet, er is altijd natuurlijk zoiets als politiek en echt gevoel."

Een andere geïnterviewde wees op de langetermijnverantwoordelijkheid van een corporatie op alle taakvelden en benadrukte dat het model een breder beeld biedt, weg van een puur stedelijke benadering: "Op de langere termijn heb je als corporatie een maatschappelijke verantwoordelijkheid op alle taakvelden, en dat moet je meenemen in de afweging. Dit model geeft een breder beeld en niet vanuit de stedelijke blik."

Wat betreft de eerder voorgestelde aanvullende indicatoren waren de geïnterviewden van mening dat er geen ontbrekende gegevens zijn. Ze geloven unaniem dat dit model nuttig kan zijn in de praktijk van hun vakgebied. Deze positieve reacties onderstrepen het vertrouwen in de bruikbaarheid van het model voor het nemen van beslissingen en het voeren van discussies binnen hun professionele context.

### 6.3 Samengevat

Samengevat zijn in dit hoofdstuk de resultaten van het kwantitatieve deel van het onderzoek en het kwalitatieve deel van het onderzoek beschreven. Het kwantitatieve heeft de werking van het ontworpen model laten zien, door vier dorpen tegen elkaar en het gemiddelde van de regio te af te zetten en de dorpen vervolgens te plotten in de dorpsmonitor. Deze uitkomsten dienden vervolgens als basis voor de interviews die zijn gehouden met de experts. In de tweede paragraaf zijn de resultaten van deze controle beschreven.

De interviews hebben een positief beeld opgeleverd van de helderheid, correctheid en werkbaarheid van het model voor de betreffende experts. Uit de interviews zijn wel een aantal discussiepunten naar voren gekomen.

---

## 7. CONCLUSIES & AANBEVELINGEN

---

**Dit hoofdstuk dient als sluitstuk van dit onderzoek. In de eerste paragraaf worden conclusies getrokken over de helderheid, correctheid en werkbaarheid van het gepresenteerde model. Vervolgens worden in de laatste paragraaf aanbevelingen gedaan die gebaseerd zijn op de analyse van de onderzoeksresultaten en de conclusie.**

### 7.1 Conclusies

Het doel van dit onderzoek was het creëren van een afwegingskader wat woningcorporaties in kunnen zetten voor hun investeringsafwegingen in en tussen dorpen in (toekomstige) onderdrukgebieden. Het model moet de werking weergeven tussen de verschillende factoren die van invloed zijn op de balans tussen het bouwen van voldoende woningen, het bewaken van de leefbaarheid en een bepaalde mate van efficiëntie in de exploitatie in deze dorpen in een regio.

Om dit doel te bereiken is gestart met een kwantitatieve casestudy, waarin aan de hand van een dataset 4 dorpen in de regio West-Brabant & Zeeland onderling en t.o.v. de regio vergeleken werden. Het betrof de dorpen; Tholen, Nieuw-Vossemeer, Halsteren en Lepelstraat. De dataset is samengesteld aan de hand van de 5 taakvelden van de corporatie. Deze vergelijking leverde een beeld op van de dorpen onderling en het effect van de verschillen in de dataset op de score van het dorp. Welke werd weergegeven in de uiteindelijke dorpenmonitor (figuur 6.2)

Deze dorpenmonitor en de ontwikkeling daarvan is vervolgens voorgelegd aan een aantal experts middels een interview. In dit interview werd de experts gevraagd naar hun oordeel over de helderheid, correctheid en toepasbaarheid van het model. Algemene conclusies uit de interviews is dat de experts enthousiast zijn over het gepresenteerde model en denkrichting en dat zij dit model in kunnen zetten in hun praktijk. Zij verwachten daarmee een inhoudelijk goede discussie te kunnen voeren over de investeringsstrategie van de corporatie in het desbetreffende dorp. Meerder geïnterviewden wilden graag de dorpen in hun eigen werk gebied 'in het model gieten', om te zien wat het resultaat zou zijn.

Toch vraagt men zich af of het model zal leiden tot meer begrip voor gemaakte keuzes bij externen als bewonersorganisaties. De strategiekeuze loslaten zal volgens menigeen ondanks de onderbouwing tot discussie leiden.

Opvallend was de variatie in meningen over de weging van verschillende taakvelden door de geïnterviewden. Sommigen legden meer nadruk op beschikbaarheid in de beoordelingscore, terwijl anderen de voorkeur gaven aan leefbaarheid of duurzaamheid. De vastgestelde signaalwaarden moeten volgens alle geïnterviewden niet tot een onherroepelijk harde conclusie leiden. Zij stellen dat het hier voornamelijk gaat over de weergave en de manier om tot die discussie te komen. Waar de een de suggestie doet het overgangsgebied in elkaar over te laten vloeien, stelt de ander dat juist de score bepalend moet zijn en de harde overgang gehandhaafd moet blijven.

Uiteindelijk concluderen allen dat het model voor hen een bijdrage kan leveren in hun werkzaamheden en zij dit graag in zouden zetten. Wat men met name als verbetering ervaart is dat er niet vanuit een stadse blik naar de staat van het dorp is gekeken. Men gaat er van uit dat vergelijkingen met stedelijke gebieden tot een ander resultaat zou leiden en in principe geen goed beeld van de werkelijke staat van het dorp zou geven. Doel van het onderzoek lijkt hiermee behaald.

## 7.2 Aanbevelingen

Deze paragraaf markeert het sluitstuk van deze scriptie en biedt een strategische blik op de bevindingen en resultaten die in voorgaande hoofdstukken zijn besproken. Gebaseerd op de analyse van de onderzoeksresultaten en conclusie, is het doel praktische en haalbare aanbevelingen te doen om het in dit onderzoek gepresenteerde model verder te optimaliseren.

De doelstelling is om niet alleen de wetenschappelijke waarde van het onderzoek te benadrukken, maar ook om concrete suggesties te formuleren die van waarde kunnen zijn voor belanghebbenden, professionals en beleidsmakers. Deze aanbevelingen vormen een brug tussen de theoretische inzichten die zijn verworven en de praktische toepassing ervan in de context van het onderzochte vraagstuk. Ze worden op gestructureerde wijze weergegeven, waarbij de focus ligt op de onderwerpen die als discussiepunt naar voren zijn gekomen in het kwalitatieve deel van het onderzoek.

### *Weging Indicatoren:*

Naast dat er mogelijke aanvullende indicatoren zijn als autobezit, en toekomst voorspellende indicatoren als verwachte bevolkingsgroei en inkomensontwikkeling. Is door meerde geïnterviewden de nadruk gelegd op de meer subjectieve indicatoren, omdat deze meer zeggen over de wens van mensen om graag in een dorp te blijven wonen, dan bijvoorbeeld de afstand tot voorzieningen. Omdat hier sprake is van lastig te achterhalen indicatoren, kan het een aanbeveling zijn om de bekende subjectieve indicatoren zwaarder mee te laten wegen in het gebruik van het model. Dit zal afhankelijk zijn van de regio waar het model ingezet wordt. Ook kunnen indicatoren per regio verschillen, door een andere meetmethode of de omgeving, wat het noodzakelijk maakt per corporatie te bepalen hoe deze data gemeten worden en terug moeten komen in het model.

### *Weging Taakvelden:*

Bij gebruik van het model is het aan te bevelen vooraf te bepalen of en zo ja welk taakveld zwaarder of minder zwaar moet wegen. Dit is vooral een beleidsmatige keuze die afhankelijk is van allerlei ontwikkelingen op dat moment. Het kan hier landelijke maar ook regionale ontwikkelingen betreffen die het noodzakelijk maken meer gewicht aan een bepaald onderwerp toe te kennen. Het model biedt de flexibiliteit om deze weging afhankelijk van de wens te bepalen.

### *Signaalwaarden dorpenmonitor*

Met betrekking tot de signaalwaarden is met name de aanbeveling een grotere hoeveelheid dorpen te analyseren en in het model te plaatsen. Door het maken van een ranking middels de

monitor zal gauw duidelijk worden welke dorpen zich zodanig in de buurt van de signaalwaarde bevinden dat nadere discussie over de te volgen strategie noodzakelijk maakt. Of er dan sprake is van vloeiende overgangen of harde signaalwaarden maakt dan geen verschil. Met name de nabijheid tot de signaalwaarde t.o.v. andere dorpen zal bepalen of nadere discussie en analyse noodzakelijk is.

*Tot slot*

Het belang van een gedetailleerde analyse per dorp en strategie wordt benadrukt, waarbij het besef wordt onderstreept dat een strategische beslissing niet uitsluitend op basis van data genomen kan worden. De rol van de corporatie en toekomstige ontwikkelingen moeten beide meegewogen worden in de discussie over de strategie voor elk individueel dorp. Deze benadering is cruciaal om een weloverwogen strategisch beleid te formuleren dat rekening houdt met zowel historische als toekomstige factoren.



---

## 8. DISCUSSIE

---

De aanleiding voor dit onderzoek is het actuele woningtekort op de Nederlandse woningmarkt, wat heeft geresulteerd in de ambitie om 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 midden huurwoningen te bouwen, met het streven naar een evenredige verdeling van 30% sociale huurwoningen per gemeente. Dit roept de vraag op hoe woningcorporaties, vooral die met bezit dorpen in (toekomstige) onderdrukgebieden, effectief kunnen omgaan met deze uitdaging. Het onderzoek streeft ernaar een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van een afwegingskader voor investeringsbeslissingen door deze corporaties, met een focus op het maximaliseren van zowel financieel als maatschappelijk rendement.

Het onderzoek introduceert een model dat kwantitatieve gegevens over verschillende taakgebieden van de corporatie integreert in een visuele representatie. Deze weergave en de daaronder liggende gegevens zijn besproken met een aantal experts en hen zijn gericht vragen gesteld over de helderheid, correctheid en werkbaarheid van het model. Na bespreking met experts en het verkrijgen van hun feedback, blijkt dat het model waardevol kan zijn voor woningcorporaties.

De wetenschappelijke relevantie van dit onderzoek richt zich met name op het verder uitdiepen van de rol van corporaties in dorpen in (toekomstige) onderdrukgebieden. En heeft verder inzicht gegeven in de strategische keuzes die corporaties in deze gebieden moeten maken. Het laat zien dat de opgave waar zij nu voor staan in conflict kan zijn met de rol die corporaties in dorpen hebben en de investeringskeuzes die zij theoretisch gezien zouden moeten maken, willen zij de leefbaarheid en een bepaalde mate van efficiënte exploitatie in dorpen bewaken.

Hoofdstuk 4 presenteert bestaande wetenschappelijke modellen (OTB, Beleidsachtbaan en het 3-kamermodel) die inzicht bieden in de methoden voor investeringsstrategieën van corporaties. Echter, deze modellen richten zich slechts gedeeltelijk op de uitdagingen in dorpen in onderdrukgebieden en bieden geen alomvattende aanpak. Dit onderzoek tracht een bruikbaar model te introduceren dat specifiek gericht is op de investeringsopgave in deze dorpen.

Dit lijkt gelukt er is een model gecreëerd wat de corporatie inzicht geeft in de haalbaarheid van investeringen in dorpen en het taakveld waar de noodzaak tot investering met name ligt. De geïnterviewden vinden met name het feit dat er niet vanuit de een stadse blik naar de staat van het dorp is gekeken een verbetering. Zij gaan er van uit dat vergelijkingen met stedelijke gebieden tot een ander resultaat zou leiden en in principe geen goed beeld van de werkelijke staat van het dorp zou geven. Doel van het onderzoek lijkt hiermee behaald, al kent het wel een aantal methodologische aandachtspunten.

1. De gebruikte gegevens betreffen het werkgebied van één corporatie. Dit is goed voor de praktische uitvoerbaarheid van het onderzoek, maar waarmee de externe validiteit een aandachtspunt is. Toekomstig onderzoek vraagt extra aandacht in gebieden waar sprake is van meerdere corporaties in één gebied of waar sprake is van andere gebiedskenmerken.

2. Het model is opgesteld op basis van de vergelijking van 4 dorpen, allemaal een ander type dorp. Dit is een beperkt aantal, wat goed is om het model op te bouwen. Het onderzoek kan in de toekomst verrijkt worden door een groter aantal dorpen te vergelijken, wat de werking van het model beter inzichtelijk te maakt.
3. De interviews zijn semigestructureerd van aard geweest. Dit betekent dat de antwoorden niet altijd even eenduidig zijn. De diversiteit aan overwegingen en ervaringen van de geïnterviewden en de verschillen in de werkgebieden of achtergrond van de geïnterviewden zijn hier debet aan. Hierdoor heeft de onderzoeker enige interpretatie moeten geven om bepaalde zaken te duiden, wat de interne validiteit van het onderzoek enigszins beperkt. Echter, deze interpretatie is tot een minimum beperkt.

De toekomstige toepassing van het model in de context van de grootschalige bouwopgave wordt aanbevolen. Het gebruik ervan kan de discussie over investeringen in dorpen rationaliseren en corporaties helpen bepalen waar en hoe zij kunnen investeren om zowel de landelijke opgave als lokale behoeften in overweging te nemen. Ondanks enkele methodologische beperkingen lijkt het model een waardevolle bijdrage te leveren aan de wetenschappelijke kennis over de rol van woningcorporaties in dorpen in (toekomstige) onderdrukgebieden

Eventueel toekomstig onderzoek zou zich moeten richten op het uitbreiden van het aantal vergeleken dorpen, het betrekken van meerdere corporaties, of het verfijnen van het model op basis van bredere datasets. Men zou kunnen overwegen:

- Het onderzoek uit te breiden naar andere regio's binnen Nederland om de generaliseerbaarheid van de bevindingen te vergroten.
- Meerdere corporaties te betrekken om een breder perspectief te krijgen op investeringsbeslissingen in dorpen en hoe de dynamiek tussen corporaties in dezelfde regio van invloed kan zijn op strategische keuzes.
- Het model te verfijnen door het te testen in diverse omgevingen en het aanpassen op basis van de verkregen resultaten.
- Lange termijn effecten analyseren. Hoe vertalen de initiële investeringen zich naar duurzame verbeteringen en welke factoren daarop van invloed zijn.

Door deze aspecten in toekomstig onderzoek te verkennen, kan de wetenschappelijke kennis op het gebied van investeringsbeslissingen van woningcorporaties in dorpen verder worden verdiept en uitgebreid.

---

## LITERATUUR

---

- Aalvanger, A. & Beunen, R. (2011). Dorpsidentiteit: Op zoek naar eenheid in verscheidenheid. Wetenschapswinkel Wageningen UR. Rapportnummer 275, maart 2011. <https://library.wur.nl/WebQuery/wurpubs/fulltext/16717>
- Algra, W. (2012, 28 juni). Goedkoop huurhuis in dorp weg. Trouw. Geraadpleegd van <https://www.trouw.nl/nieuws/goedkoop-huurhuis-in-dorp-weg~be260409>
- Anheier, H.K., & Themudo, N., (2005). The Internationalization of the Nonprofit Sector
- Belsky, E.S., J. Goodman & R. Drew (2005), Measuring the nation's rental housing affordability problems, Cambridge, MA: Joint Center for Housing Studies Harvard University.
- Baarda, D., & de Goede, M. (2006). Basisboek Methoden en Technieken. Groningen: Wolters-Noordhoff.
- Baarda, B., Bakker, E., Boullart, A., Julsing, M., Fischer, T., Peters, V., & Van der Velden, T. (2018). Basisboek kwalitatief onderzoek. Noordhoff Uitgevers
- Bleijenbergh, I. (2013). Kwalitatief onderzoek in organisaties. Den Haag: Boom Lemma.
- Bijdendijk, F., (2009) '**Corporaties en Vastgoedsturing**: Hoe nu verder, 2009 - corporatieadvies.nl
- Beekers, W., (2012). Het Bewoonbare Land. Amsterdam: Vrije Universiteit.
- Becker, F., Hurenkamp, M. & Tops P., (2009). Lokale politiek als laboratorium; In de voetsporen van Wibaut en Drees. Den Haag: Wiardi Beckman Stichting.
- Bock, B & Haartsen, T 2022, 'Is Noord-Nederland de krimp voorbij? En wat dan?', Leeuwarder Courant, vol. 2022.
- Boelhouwer, J. (2010). Wellbeing in the Netherlands. The scp Life Situation Index since 1974. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau
- Bijdendijk, F. Ph., (2009) Corporaties wat moeten we ermee
- Buitelaar, E., L. van den Broek & A. Segeren (2009), De nieuwbouwproductie van woningcorporaties: het belang van lokale omstandigheden, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving
- L Cadogan, L., (2016). Nieuwe tijden van vastgoedsturing; Gevolgen van herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting op het rendement van de vastgoedportefeuille van woningcorporaties
- Conijn, J., & Verkoeijen, A. (2016). Visie vastgoedsturing en assetmanagement: Position paper. Ortec Finance.
- Crooy, I. (2015). Groot dromen, klein beginnen: Lessen over krimp en ruimte. Platform31.
- Feugtwang, S. (1998). What is a village?. In: Vermeer, E.B., Pieke, N.P. & Chong, W.L. (1998). Cooperative and collective in China's Rural Development. New York: M.E. Sharpe, Inc.

- Gabriel, M., K. Jacobs, K. Arthurson & T Burke (2005), Conceptualising and measuring the housing affordability problem, research paper 1 van de Australian Housing and Urban Research Institute, verkregen via [www.ahuri.edu.au](http://www.ahuri.edu.au) op 23-10-2013.
- Gardenier, J., M. Nanninga, H. van Rijn en A. Weijer (2011). Leven in de leegte. Leeftijdzaamheid in Noord-Groningen anno 2010. Onderdeel van project Bedreigd bestaan. Groningen: CAB.
- Grinberg, D., (1977). Housing in the Netherlands, 1900-1940. Delft: Delft University Press
- Gieling, J., Haartsen, T., & Vermeij, L. (2019). Village Facilities and Social Place Attachment in the Rural Netherlands. *Rural Sociology*, 84(1), 66-92. <https://doi.org/10.1111/ruso.12213>
- Groot, J.P. (1989). Dorpsbinding en lokaal bewustzijn. In: P.P.P. Huigen en M.C.H.M. van der Velden (red.), *De achterkant van verstedelijkt Nederland. De positie en functie van landelijke gebieden in de Nederlandse samenleving* (p. 109-118). Amsterdam/Utrecht: Koninklijk Nederlands Aardrijkskundig Genootschap/Geografisch Instituut Rijksuniversiteit Utrecht
- Groot, C. de, F. Schilder & F. Daalhuizen (2015), 'Krap bij kas in een betaalbare huurwoning', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, nr. 2: 12-18.
- Groot, C., Daalhuizen, F., Schilder, F. & Tenneke, J. (2016). Betaalbaarheid van het wonen in de huursector Verkenning van beleidsopties, Planbureau voor de leefomgeving
- Gopal, K., Van Leeuwen, G., Omtzigt, D., Kleinepier, T., & Stuart-Fox, M. (2019). *Socrates 2019: Scenarioverkenning van de woningmarkt in 2030*. ABF Research.
- Haartsen, T., & Van Wissen, L. (2012). Causes and consequences of regional population decline for primary schools. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 103(4), 487-496. <https://doi.org/10.1017/S0014180112000736>
- Haest, G. (2019). Hoe woningcorporaties hun maatschappelijke waarde vergroten Tussen systeemmacht en ieders eigen kracht - naar een nieuw toekomstperspectief
- Haffner, M.E.A. & H.J.F.M. Boumeester (2010), 'The affordability of housing in the Netherlands: An increasing income gap between renting and owning?', *Housing Studies* 25(6), pp. 799-820.
- Haffner, M. & K. Heylen (2011), 'User costs and housing expenses. Towards a more comprehensive approach to affordability', *Housing Studies* 26(4): 593-614
- Koens, R., (2021). Het platteland verliest zijn voorzieningen en dat vergroot de ongelijkheid. Follow the Money: <https://www.ftm.nl/artikelen/verschraling-platteland>
- Lans, J., Van der Pflug, M., Beekers, W@., Appelman, S., & Custers J, (2016). *Canon Volkshuisvesting*. Amsterdam: Vereniging Canon Sociaal Werk
- Leidelmeijer, K. en G. Marlet (2011). Leeftijdzaamheid in krimpgebieden, een verkenning van de relatie tussen bevolkingskrimp en leeftidzaamheid. Amsterdam/Utrecht: RIGO/Atlas voor gemeenten.
- Lijzenga, J., Wissink, J., Pijpers, R., & Smit, S. (2020). Effecten van de verhuurderheffing op het wonen in Nederland. *Companen en Thésopriemus*, H. (2010). *The credit crunch:*

- Impacts on the housing market and policy responses in the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(1), 95–116.
- Meynhardt, T. (2009). Public value inside: What is public value creation? *International Journal of Public Administration*, 32, 192-219.
  - Moore, M.H. (1995). *Creating public value*. Harvard University Press. Moore, M.H. (2013). *Recognizing public value*. Harvard University Press.
  - Nieboer, N.E.T. (2009). *Het lange koord tussen portefeuillebeleid en investeringen van woningcorporaties*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB
  - Nieboer, N.E.T., Heeger, H.P., & van der Haak, M.H.M. (2001). Strategisch voorraadbeleid: een ontwikkelingsmodel. *Real Estate Magazine*, 4(16), 51-55.
  - Priemus, H., & Gruis, V. (2011). Social housing and illegal state aid: The agreement between European commission and Dutch government. *International Journal of Housing Policy*, 11(1), 89–104
  - Roes, Th. (red.) (2001). *De sociale staat van Nederland 2001*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
  - Schilder, F., C. de Groot & F. Daalhuizen (2014), 'Kwetsbaarheid van woningmarkten na de huidige hervormingen', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 6: 40-44
  - Smeets, J.J.A.M. (2010). *Sturen op klantwaarde. Instrumenten voor woningcorporaties t.b.v. een vraaggericht assetmanagement*. Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven.
  - Smit, A. (2009). *De Sociale Staat van Zeeland. Provinciaal Rapport 2009*. Middelburg: Scoop, Zeeuws instituut voor sociale en culturele ontwikkeling
  - Steenbekkers, A. & Vermeij, L. (2013). *De dorpenmonitor. Ontwikkelingen in de leefsituatie van dorpsbewoners*. Sociaal en Cultureel Planbureau. Den Haag.
  - Stone, M.E. (2006a), 'A housing affordability standard for the UK', *Housing Studies* 21(4): 453-476
  - Swagemakers, T.E.H.M., (2012), *Integraal sturen bij corporaties*, TU eindhoven.
  - Terluin, I. J. (2001). *Rural regions in the EU: Exploring differences in economic development*. Rijksuniversiteit Groningen. Geraadpleegd 25-02-2020 via: <http://hdl.handle.net/11370/683fc43c28cc-4bb2-8550-437fa0271f4a>.
  - Thissen, F. (1995). *Bewoners en nederzettingen in Zeeland. Op weg naar een nieuwe verscheidenheid*. Utrecht/Amsterdam: Koninklijk Nederlands Aardrijkskundig Genootschap/Universiteit van Amsterdam.
  - Thissen, F. (2010). Wat houdt een (krimpend) dorp leefbaar en vitaal? *Real Estate Magazine*, 71, 23-26
  - Thissen, F. en M. Loopmans (2013). Dorpen in verandering. In: *Rooilijn*, jg. 45, nr. 1, p. 80-89.
  - Uyterlinde, M., van Arum, S., & Sprinkhuizen, A. (2009). *Dorpen onder druk - Een verkenning van de maatschappelijke rol van plattelandscorporaties*.
  - Van Overmeeren, A., (2014). *Gebiedsgericht voorraadbeleid van woningcorporaties*, TU delft.
  - Van de Ven, C., (2021). Hoe Den Haag uit Nederland verdween. *De groene Amsterdammer*: 145(14), 20-27

- Van der Schaar, J., (1987). Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid. Delft: Delftse Universitaire Pers
- Verschuren, P., & Doorewaard, H. (2007). Het ontwerpen van een onderzoek. Den Haag: Lemma
- Urhahn Urban Design (2010). De Spontane Stad. Amsterdam: BIS Publishers.
- Urhahn Urban Design (2015). Strategiewijzer voor binnenstedelijke transformaties. Amsterdam: Urhahn Urban Design.
- Van Os, P. (2007). De glazen bol van de corporatie. Hilversum: Aedes.
- Van Os, P. (2014). Verdeel en heers, Grondslagen voor allocatiemodel ten behoeve van woningcorporaties. Delft.
- Van Os, P., & Corel, A. (2020). Gebouw van de volkshuisvesting; renovatie gewenst! Platform31
- Verhoeven, N. (2007). Wat is onderzoek? Hoofddorp: Boom onderwijs.
- Verschuren, P., & Doorewaard, H. (2007). Het ontwerpen van een onderzoek. Den Haag: Lemma
- Vermeij, L. (2012). Dorpsvoorzieningen in tijden van krimp. Rooilijn, 45(6), 410-415
- Vermeij, L. & Gieling, J., (2016). De dorpse doe-democratie, Lokaal burgerschap bekeken vanuit verschillende groepen dorpsbewoners. SCP.
- Visscher, A. (2011). Corporaties en beleggers, wat kunnen zij voor elkaar betekenen. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate
- Zeelenberg, S., Van Grinsven, A., Dieters, M., & Blom, S. (2013). Evaluatie krimpexperimenten. Platform31

### Rapporten:

- Aedes vereniging voor woningcorporaties, (2009). Nederland krimpt: bedreiging of kans
- Aedes (2015c), Woningbezit naar huurprijsklasse Nederland. Feiten en Cijfers: Wat zijn de kenmerken van de gemiddelde corporatiewoning?
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2019). PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2019-2050.
- CBS (2021), Bevolking, huishoudens en bevolkingsontwikkeling; vanaf 1899, [Bevolking, huishoudens en bevolkingsontwikkeling; vanaf 1899 \(cbs.nl\)](https://www.cbs.nl/nl/nl/nieuws/2021/08/meer-verhuizingen-naar-regio-s-buiten-de-randstad)
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2021a, 24 februari). Meer verhuizingen naar regio's buiten de Randstad. (<https://www.cbs.nl/nl/nl/nieuws/2021/08/meer-verhuizingen-naar-regio-s-buiten-de-randstad> 53
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2021b, 5 november). (Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio. (<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?fromstatweb>)

- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2022a, 4 januari). Minder gemeenten met bevolkingskrimp in 2021. (<https://www.cbs.nl/nlnl/nieuws/2022/01/minder-gemeenten-met-bevolkingskrimp-in-2021>)
- CBS. (2022, juli 6). Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2022-2050 | Ontwikkeling van het aantal huishoudens. <https://longreads.cbs.nl/regionale-prognose-2022/>
- CFV (2014), Sectorbeeld 2014, Baarn: Centraal Fonds Volkshuisvesting.
- European Commission. (2010). Europe 2020: A strategy for smart, sustainable, and inclusive growth. Retrieved from <https://ec.europa.eu/eu2020/pdf/COMPLET%20EN%20BARROSO%20%20%20007%20-%20Europe%202020%20-%20EN%20version.pdf>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2021), De staat van de woningmarkt.
- Rijksoverheid. (2014, Oktober 15). nota naar aanleiding van het verslag herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. Opgehaald van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/kamerstukken/2014/10/15/nota-naar-aanleiding-van-het-verslag-herzieningswet-toegelaten-instellingenvolkshuisvesting/nota-naar-aanleiding-van-het-verslagherzieningswet-toegelaten-instellingen>
- Rijksoverheid. (2018b, 23 januari). Krimpgebieden en anticipeergebieden. (<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bevolkingsdaling/krimpgebieden-en-anticipeergebieden>)
- Rijksoverheid. (2022a, 14 februari). Meer regie op volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/02/14/meer-regie-opvolkshuisvesting-en-ruimtelijke-ordening>
- Rijksoverheid. (2022c, 30 juni). Nationale prestatieafspraken woningcorporaties. (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/06/30/nationaleprestatieafspraken-woningcorporaties>)
- SER (2011). Bevolkingskrimp, benoemen en benutten. Den Haag: Sociaal-Economische Raad.
- Woningwet2015. (2015a, Augustus 5). Opgehaald van [www.woningwet2015.nl: http://www.woningwet2015.nl/kennisbank/daeb](http://www.woningwet2015.nl/kennisbank/daeb)
- Woningwet2015. (2015b, september 1). Opgehaald van [www.woningwet2015.nl: http://www.woningwet2015-nl.f3.oww.net/files/documenten/20150625\\_toetsing\\_nietDaeb.pdf](http://www.woningwet2015.nl/sites/www-woningwet2015-nl.f3.oww.net/files/documenten/20150625_toetsing_nietDaeb.pdf)

## BIJLAGE 1

Taak	Definitie	Dorp/corporatie	indicator
<b>Beschikbaarheid</b>	Het beschikbaar stellen van voldoende sociale huurwoningen aan mensen met een lager inkomen	dorp	% sociale huurwoningen t.o.v. totaal aantal woningen
		corporatie	bevolkingsgroei t.o.v. gemiddeld in NL (stijgen, dalen gelijk blijven)
	Goede verdeling van de beschikbare woningen onder de diverse doelgroepen	corporatie	zoektijden gemiddeld
		dorp	zoektijden per woningtype
<b>Betaalbaarheid</b>	huurprijzen van sociale huurwoningen moeten betaalbaar blijven voor mensen met een lager inkomen.	dorp	bevolkingsgroei per leeftijdscategorie
		corporatie	bevolkingsgroei per inkomenscategorie
		dorp	gemiddelde zoektijd per doelgroep (leeftijdscategorie, inkomenscategorie, gezinssamenstelling)
		corporatie	% te huisvesten met voorrang
<b>Kwaliteit</b>	goede staat van onderhoud en verduurzamingsniveau van de woningen bevorderen	dorp	huurdersoordeel woning betrekken
		corporatie	gemiddelde verkoopprijs
		dorp	inkomensverdeling
		corporatie	ontwikkeling van doelgroep sociale huur
<b>Betaalbaarheid</b>	huurprijzen van sociale huurwoningen moeten betaalbaar blijven voor mensen met een lager inkomen.	dorp	% woningen wat passend toegewezen wordt
		corporatie	% maximaal redelijke huur
		dorp	huurdersoordeel betaalbaarheid van de woning
		corporatie	huurdersoordeel woning betrekken
<b>Kwaliteit</b>	goede staat van onderhoud en verduurzamingsniveau van de woningen bevorderen	dorp	gemiddeld energielabel dorp
		corporatie	gemiddeld energielabel corporatiebezit
		dorp	% zorggeschikte woningen
		corporatie	Conditie score/NEN 2767 score (schaal van 1 (zeer goed) tot 6 (zeer slecht))



<b>Leefbaarheid</b>	maatregelen nemen om de leefbaarheid in wijken te verbeteren en sociale problemen aan te pakken.	dorp	huurdersoordeel over kwaliteit woningen
			arbeidsparticipatie (% van de beroepsbevolking met inkomen uit arbeid)
			aantal mogelijkheden OV
			veiligheidsscore leefbarometer
<b>duurzaamheid</b>	Het verduurzamingsniveau van de woningvoorraad / omgeving  gaat hier mee over toekomstbeeld. Niet zozeer over het nu.	corporatie	gemiddelde score waardering voorzieningen bewoners
			huurdersoordeel leefbaarheid leefbarometer/ lemon
		dorp	gemiddeld aantal overlastzaken
			gemiddeld aantal woonfraudezaken
			aantal reparatieverzoeken wateroverlast
			gemiddelde hittestressniveau
			% groen (groenkaart)
			Waardering groenvoorzieningen bewoners leefbarometer / lemon

---

## BIJLAGE 2 INTERVIEWVRAGEN

---

### **Respondent en organisatie:**

- Functie geïnterviewde
- In welke zin is geïnterviewde betrokken bij vastgoedstrategie dorpen

### **Inleidende vraag:**

Kun je kort uitleggen wat jouw begrip is van het onderwerp dat wordt behandeld door het model? Wat zijn je algemene verwachtingen van het model?

### **Helderheid:**

- Vind je de presentatie van informatie in het model helder en gemakkelijk te begrijpen? Waarom wel of niet?
- Zijn er specifieke delen van het model waarvan je denkt dat ze verduidelijking of verbetering nodig hebben?

### **Correctheid:**

- Zijn er informatie of concepten in het model waarvan je twijfelt aan de juistheid? Denk hierbij aan de gebruikte data, de waardering van de taakverlden, waardering van de indicatoren, de weergave, de uitkomst.

### **Werkbaarheid:**

- Denk je op basis het model vergelijking te kunnen maken tussen dorpen?
- Ontbreken er volgens geïnterviewde data?
- In hoeverre denk je dat dit model nuttig kan zijn in de praktijk van jouw vakgebied?

### **Tot slot:**

- Heb je suggesties voor verbeteringen of aanvullingen op het model?
- Zijn er specifieke functies of aspecten die je zou willen zien toegevoegd aan het model?

Zijn er nog andere opmerkingen of feedback die je zou willen delen met betrekking tot het model?

---

## BIJLAGE 3 UITNODIGINGSMAIL

---

Goedemiddag .....,

Zoals je misschien gehoord hebt ben ik op dit moment een scriptie aan het schrijven voor de studie Master City Developer aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.

Doel van mij onderzoek is het creëren van een afwegingskader wat woningcorporaties in kunnen zetten voor hun investeringsafwegingen in en tussen dorpen in (toekomstige) onderdrukgebieden. Het model moet de werking weergeven tussen de verschillende factoren die van invloed zijn op de balans tussen het bouwen van voldoende woningen, het bewaken van de leefbaarheid en een bepaalde mate van efficiëntie in de exploitatie in deze dorpen in een regio.

Inmiddels heb ik het model ontworpen en wil ik graag bij anderen checken of het voor hen ook een toepasbaar model is.

Ik zou dit graag aan jou voor willen leggen middels een kleine presentatie en wat aanvullende vragen. Zou het mogelijk zijn hier een afspraak voor te maken. Het gesprek duurt hooguit 50 minuten.

Tijdens het gesprek neem ik je stapsgewijs mee door mijn onderzoek en wil ik jou een aantal vragen stellen. Deze vragen vindt je alvast in de bijlage

Hoor raag of je hier aan mee wilt werken.

Groet,

Marieke Remer