

Lunchlezing

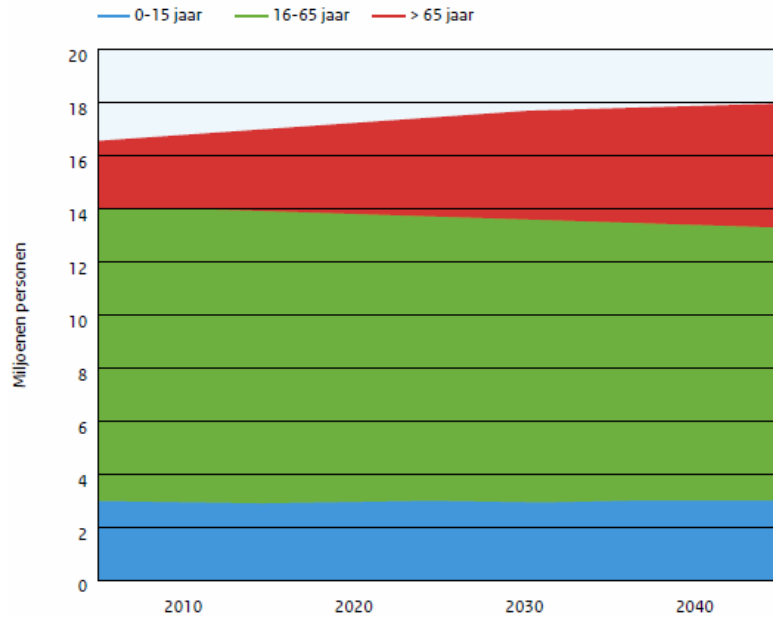
Thema: krimp

*Augustus 2011*  
*Vollmer & Partners*



## Inhoud

1. **Krimp**
2. Oorzaken en gevolgen
3. Beleid en ideeën
4. Conclusie



# KRIMP?

Tot 2025 bevolkingsgroei 3%, huishoudensgroei 11%

## KRIMP op verschillende schalen:

- nationaal
- regio
- gemeente

## KRIMP in verschillende vormen:

- harde KRIMP: de leegstaande woningen
- zachte KRIMP/selectieve KRIMP: veranderende bevolkingssamenstelling, andere behoeften
  - gezinnen trekken weg uit de stad
  - jongeren en hoogopgeleiden trekken weg uit het buitengebied
  - ouderen trekken naar een bepaalde plek

Quizvraag:

Welke van de twee foto's is genomen in KRIMPgebied?  
Welke vorm(en) van KRIMP herken je?



A



B

De ene KRIMP is de andere niet:

- bevolkingsgroei Midden-Nederland, KRIMP aan de randen  
Randstad/Midden Nederland +1.250.000 mln (tot 2040)  
KRIMP aan de randen -250.000 (tot 2040)
- daling plattelandsgemeenten en stijging grotere steden (Groningen/Leeuwarden)
- groeiende regiocentra krimpende kernen

Quizvraag:

Wat zijn de eerste krimpregio's in Nederland

- Zuid-Limburg (1997)
- Noordoost-Groningen (2003)
- Zeeuwsch-Vlaanderen (2003)
- Achterhoek (2009)
- Zuidoost Drenthe (2010)

*Bevolkingsdaling.nl, kenniscentrum voor bevolkingsdaling en beleid*

Groei:

Amsterdam, Almere

Utrecht, Den Haag, Leiden, Zwolle en delen van Noord-Brabant en Gelderland

KRIMP:

Zuid-Limburg, Zeeland en in Noordoost-Groningen

Stabilisatie:

Rotterdam-Twente

Interbestuurlijke Voortgangsrapportage Bevolkingsdaling

---

**De 3 Topkrimpregio's**

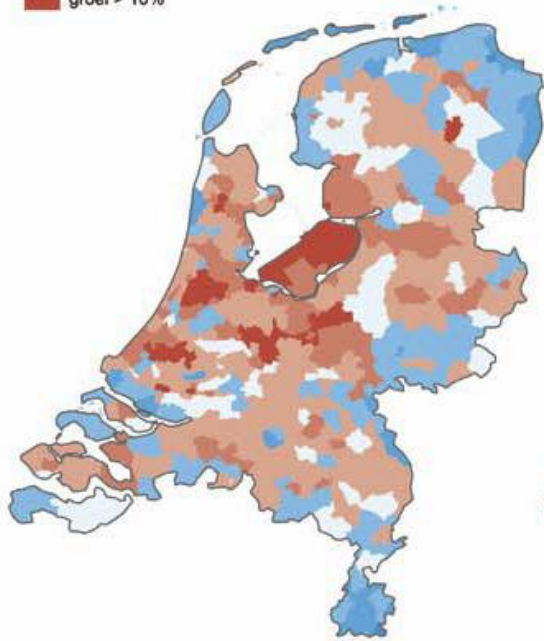
- Eemsdelta en Oost-Groningen
- Parkstad Limburg / Zuid-Limburg
- Zeeuws Vlaanderen

---

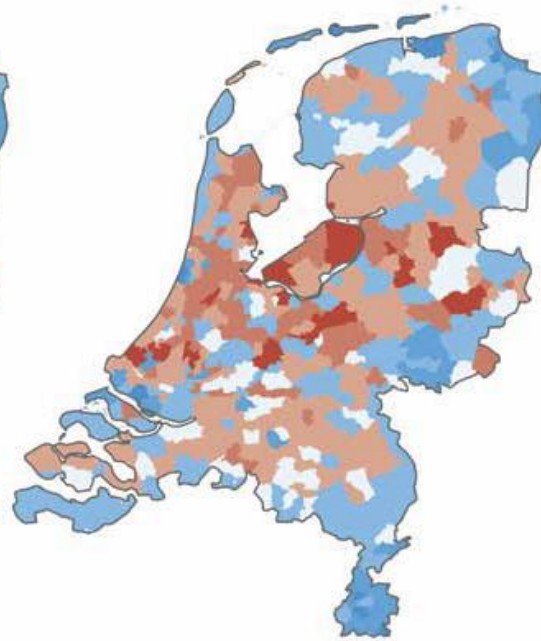
**De 10 anticipeerregio's**

- Midden- en Noord-Limburg
  - Achterhoek
  - Oost-Drenthe
  - Twente
  - Groene Hart
  - West-Brabant
  - Goeree-Overflakkee, Voorne-Putten en Hoeksche Waard
  - Noordoost- en ten dele ook West-Fryslân
  - Kop van Noord Holland
  - Schouwen-Duiveland
-

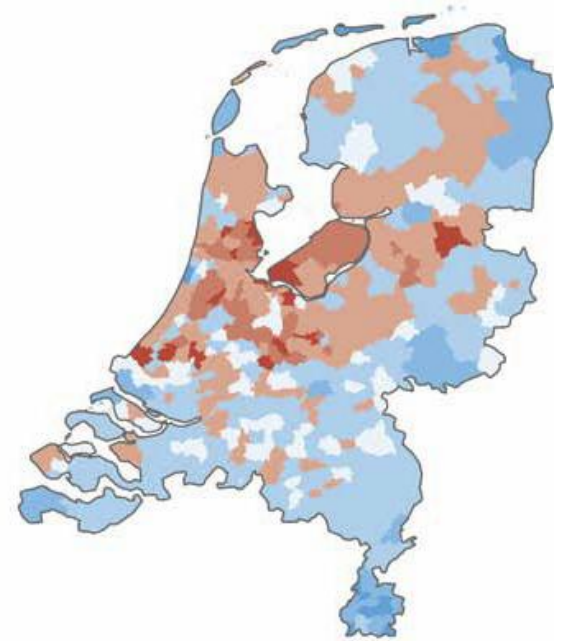




2010-2020



2020-2030



2030-2040

KRIMP, stagnatie en groei

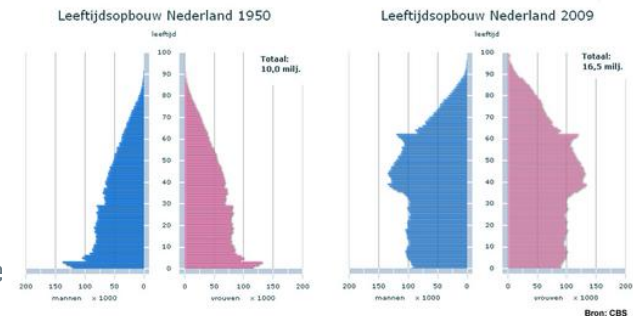
## Inhoud

1. Krimp
2. Oorzaken en gevolgen
3. Beleid en ideeën
4. Conclusie

## Mogelijke oorzaken KRIMP

Belangrijkste oorzaken van (demografische) KRIMP in Nederland:

- sociaal culturele ontwikkeling  
emancipatie, opleidings- en arbeidsparticipatie
- bevolkingsopbouw  
babyboom dooft uit
- economische conjunctuur  
van invloed op gezinsgrootte en op (im)migratie
- regionale economie  
verdwijnen van industrie  
van plattelandseconomie naar stedelijke diensteneconomie
- planologie  
stadsvernieuwing/VINEX/contingenten
- ruimtelijke dynamiek  
polarisatie tussen gebieden (woningvoorraad/werkgelegenheid/onderwijs)  
groei en krimp naast elkaar.





## Mogelijke gevolgen KRIMP

Belangrijkste gevolgen van KRIMP in Nederland op het gebied van:

- woningmarkt  
aantallen, prijzen, veranderende vraag
- kwaliteit leefomgeving  
leegstand/beheer openbaar gebied
- voorzieningen  
instandhouding
- mobiliteit
- arbeidsmarkt
- milieu

## Mogelijke gevolgen KRIMP

Belangrijkste gevolgen van KRIMP in Nederland op het gebied van:

- mobiliteit
  - Minder mensen, maar meer welvaart en grotere afstanden
- arbeidsmarkt
  - In 2011 komt er een einde aan de groei van de potentiële beroepsbevolking (de bevolking van 20-64 jaar) in Nederland.
  - Arbeidparticipatie
  - Arbeidproductiviteit
- Milieu
  - Weinig gevolgen, veel meer afhankelijk van welvaart

## Woningmarkt:

- Prijsdaling/leegstand
- De prijsdalingen kunnen leiden tot onverkoopbare woningen.  
Eigenaren kunnen niet verhuizen als de zorgbehoefte, verandering van werk of gezinsuitbreiding dit wel vraagt.
- Daarnaast zorgen ontgroening en vergrijzing voor nieuwe, specifieke woonwensen die daarmee tot een oplopende MISMATCH tussen vraag en aanbod op deze markt leiden

## KRIMP en de woningmarkt

### *Groeikernen*

*Groei, geringe waardeontwikkeling, o.a. VINEX*

### *sterke kernen*

Groei sterke waarde ontwikkeling

### Neergang

(vergrijzing, vertrek, waardedaling, industriële achtergrond Zuidelijke Groene Hart)

### Woonkernen

krimp, maar goede ontwikkeling woningmarkt

gebrek aan woningbouwontwikkelingen voor specifieke doelgroepen







Draagvlak openbaar vervoer



Krimp en bezuinigingen bedreigen kinderopvang



## Platteland

- stagnerende woningbouw, leegstand van woningen,
  - (agrarische) bedrijfspanden en bedrijventerreinen, teruglopend
  - draagvlak voor voorzieningen, onderwijs, zorg, openbaar vervoer, etc.
- geen arbeidskrachten
  - geen bedrijfsopvolging
  - nieuwe groepen zijn van invloed op sociale samenhang, bijvoorbeeld: buitenlandse werknemers in de agrarische sector

## Inhoud

1. Krimp
2. Oorzaken en gevolgen
3. **Beleid en ideeën**
4. Conclusie

Ruimtelijk Planbureau 2006:

De ruimtelijke gevolgen van demografische krimp zijn beperkt.

Andere maatschappelijke ontwikkelingen – zoals de welvaartsontwikkeling, veranderingen in het gedrag van individuele actoren (consumenten, huishoudens, bedrijven), en het ruimtelijk beleid – hebben een veel grotere invloed op ruimtelijke ontwikkelingen dan demografische veranderingen. Demografische ontwikkelingen hebben meestal niet meer dan een verbijzonderend (versterkend of dempend) effect op ruimtelijke ontwikkelingen.

Rijksbeleid:

2009: Krimpen met Kwaliteit

Actieplan parkstad Limburg, Noordoost- Groningen en Zeeuws Vlaanderen

Huidige kabinet:

Gemeenten en provincies aangewezen

Burger 'krijgt ruimte' om het zelf top te lossen

Kaders/Krimpbestendige regelgeving/kennis

Geen middelen

*Trouw, vrijdag 15 mei 2009*

*Van der Laan schrikt van leegloop*

**'Stad moet betalen voor platteland'**

Bevolkingskrimp op het platteland is een nationaal probleem. Volgens minister Van der Laan moeten rijke gemeenten leeglopende regio's financieel over-eind houden.

*Trouw, maandag 18 mei 2009*

*Utrechtse wethouder legt pleidooi minister*

*Van der Laan naast zich neer*

**'We hebben geen geld voor krimpregio's'**

Minister Van der Laan vindt dat steden moeten meebetalen aan bestrijding van de leegloop van het platteland. De Utrechtse wethouder Floris de Gelder (economische zaken) ziet dat anders.

Houdingen van bestuurders:

- negeren
- bestrijden
- begeleiden

Reacties vanouds gericht op ontwikkelen aantrekkelijke woonmilieus en werkgelegenheid

Omslag in denken van groei naar KRIMP

## Provincie Zeeland: doorbreken reflexen

- 1 Bevolkingsgroei is een doel op zich om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten  
Kwaliteit is het doel, bij alle sectoren en thema's dient een kwaliteitsslag gemaakt te worden.
- 2 Elke stad of dorp moet de concurrentie met haar burens aangaan om zoveel mogelijk woon-werklocaties en voorzieningen binnen te halen om te overleven.  
Samenwerking en afstemming is essentieel om op een hoger schaalniveau voldoende kwaliteit te kunnen bieden.
- 3 Elke regio, stad of dorp moet zich versterken op de thema's of onderdelen waar ze minder op scoren.  
Zorg voor een (gedeelde) visie met een streefbeeld dat aansluit bij de sterke punten.

## Niet bestrijden, maar begeleiden

1. tijdige lokale bewustwording, duidelijke bestuurlijke rolverdeling en bestuurskracht en een effectieve bekostigingssystematiek

Communicatieparadox wel aandacht maar geen negatieve aandacht  
communicatie én participatie

2. Rolverdeling gemeente-regio-provincie-rijk

‘Een wethouder moet doen wat goed is voor de regio en niet alleen wat goed is voor de eigen gemeente.’

3. Financiering

Samenwerking, krachten bundelen

(provincie, ontwikkelaars etc., maar ook onderwijs zorg cultuur)

Gezamenlijk zoeken naar inkomstenbronnen



## KRIMP als mentale uitdaging

“De samenleving is gegroeid vanuit de oude dorpskernen. We willen nog steeds dat alles dichtbij is, maar misschien moeten we accepteren dat dat niet meer kan. Bovendien zie je dat patronen veranderen. Je kunt ruimtegebruik heel goed aflezen aan het koopgedrag. Iemand woont in Arnhem, werkt in Nijmegen en gaat naar de Ikea in Duiven. Het veilige dorpsleven van vroeger is opgeschaald. Onze leefomgeving is uitgebreid. In Friesland bijvoorbeeld is het voor jongeren heel normaal dat ze vaker naar de grote stad gaan. Bij de oudere generatie is dat veel minder. Burgers passen zich aan aan de omgeving en aan de omstandigheden. **Bewoners zijn daar altijd sneller mee dan bestuurders.**”

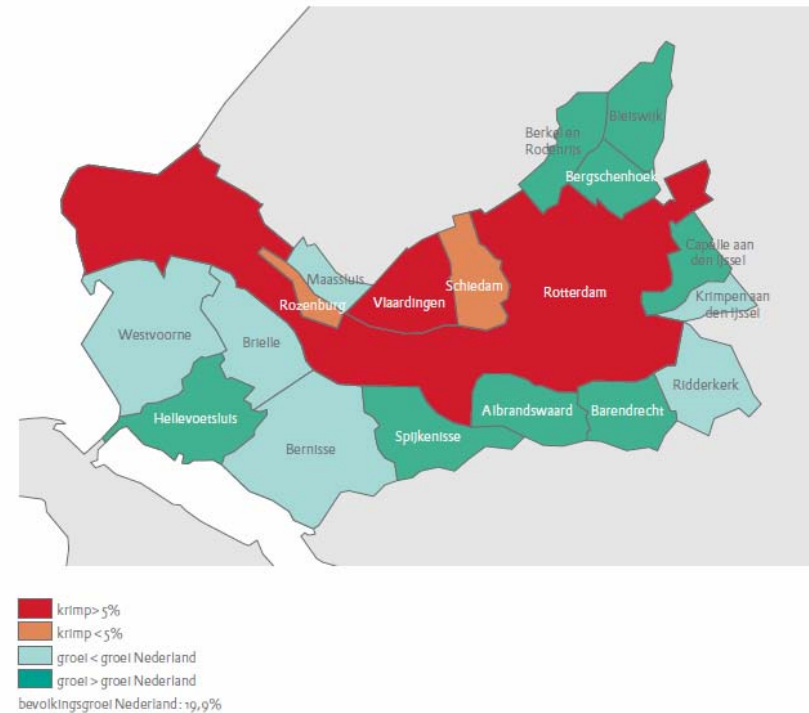
Rotterdam Krimp in de stad groei in de regio

Vertrek hoger opgeleiden uit de stad

Leefbaarheidsproblemen in 'prioriteitswijken'

Aanpak gericht op woonkwaliteit en  
betere spreiding van inkomensgroepen

Figuur 37. Bevolkingsontwikkeling in de Stadsregio Rotterdam, 1975-2005, naar gemeente.  
Bron: CBS



## Parkstad Limburg (Oostelijke Mijnstreek)

Dalende inwonersaantallen

Steeds meer ouderen (x4)

Steeds minder jongeren (:2)

Grote werkeloosheid (industrie)

Laag opleidings- en inkomensniveau

Emigratie Duitsland en België

Krimp leidt niet tot opheffen woningtekort

Mismatch vraag en aanbod

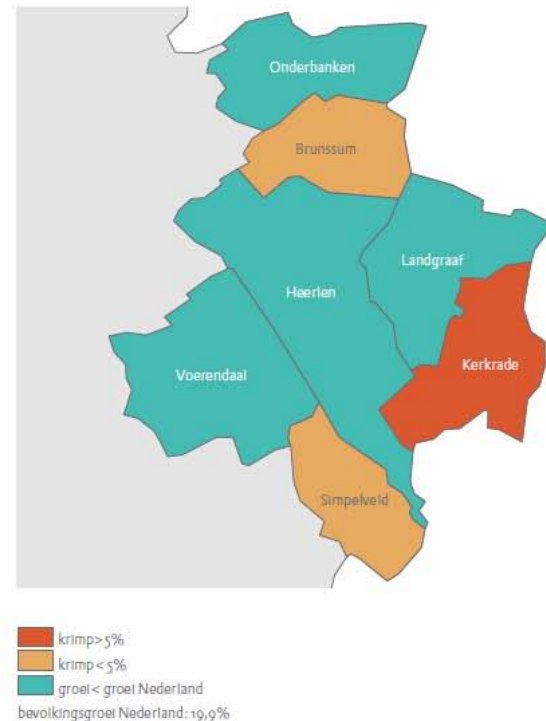
Voorzieningen versnipperd, weinig draagvlak

Concentratie van leefbaarheidsproblemen

(leegstand, dalend voorzieningenniveau,

Verloedering in sociaal zwakkere wijken

Figuur 35. Bevolkingsontwikkeling in Parkstad Limburg, 1975-2005, naar gemeente. Bron: CBS



## Aanpak gericht op (o.a)

- Regionale identiteit
- Regionale samenwerking
- Kwaliteit woonomgeving  
'aftoppen' woningmarkt  
(Heerlen: omgekeerde herplantplicht')
- Nieuwe economische dragers (groene economie)
- Binden van doelgroepen: jongeren en (terugkeer)ouderen

## Zeeland

Mix van groeiende en krimpende gemeenten.  
Bloeiende en kwijnende kernen  
Vertrek van jongere leeftijdsgroepen

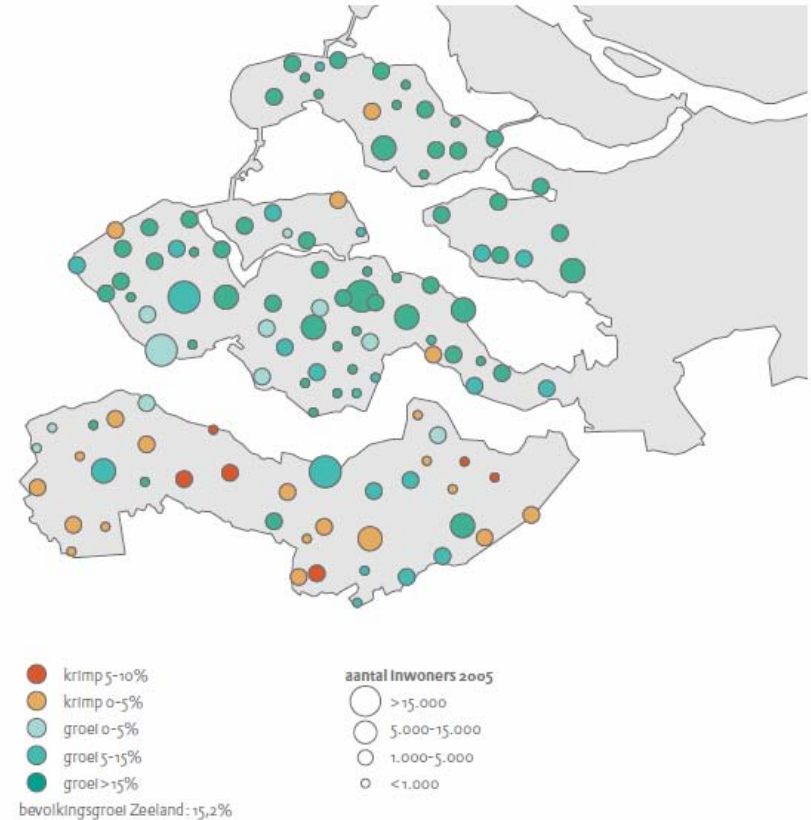
Beperkte en geleidelijke krimp

Met name problemen op woningmarkt en draagvlak voorzieningen

Aanpak lange tijd gericht geweest op voorkomen krimp (stimuleren woningmarkt en economie)

Nu omslag naar regionale afstemming

**Figuur 43.** Bevolkingsontwikkeling in Zeeland, 1975-2005, naar nederzetting. Bron: Provincie Zeeland



Probleemloze krimp

Hilversum

Huishoudensverdunning: geen leegstand

Evenwichtige inkomensopbouw

Behoud groene karakter

Voldoende woningaanbod en werkgelegenheid voor kapitaalkrachtigen  
(vergelijk Bussum, Haren, Renkum etc.)

## Groningen

Onderscheid tussen de stad Groningen en de aanpalende gemeenten en de overige landelijke gemeenten

Gebrek aan economisch perspectief

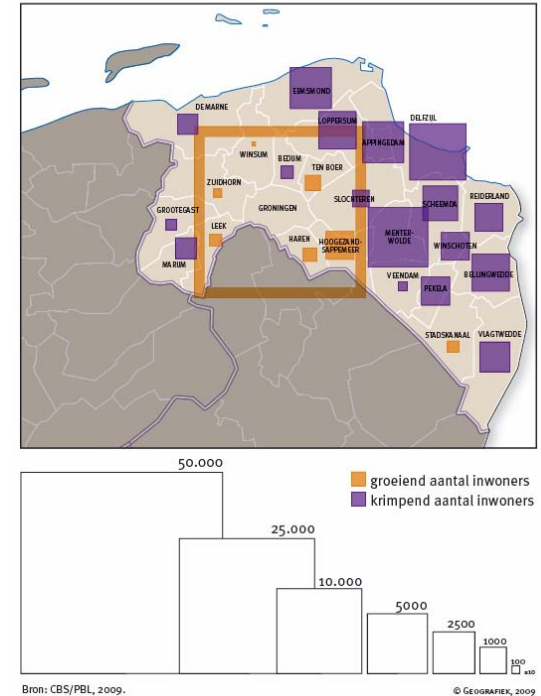
Hierdoor komt met name het voorzieningenaanbod in de landelijke gemeenten in het gedrang.

Aanpak gericht op provinciale regie  
Beschikbaar stellen provinciale gelden

Brede mix aan maatregelen:

- I Communicatie en bewustwording
- II Regionale Woon- en Leefbaarheidsplannen
- III Experimenten
- IV Strategische samenwerking
- V Kennis- en visieontwikkeling
- VI Sociaal-economische vitalisering

Absolute groei en krimp van het aantal inwoners per gemeente van 2008 tot 2025



Delfzijl

Abrubte

Imagoprobleem

- het is ver weg,
- niets te beleven,
- en het ziet er niet uit

Aanpak gericht op grootscheepse sloop herstructurering





Regio Oost-Groningen : overaanbod goedkope woningen

600 – 800 huishoudens 'vast'

Uit de markt nemen: 40-85 miljoen in 5 jaar

Voor corporaties is grootschalige nieuwbouw financieel niet haalbaar

Gemeenten willen juist nieuwbouw voor inkomstenstroom

Kwaliteitsverbetering en groei gaat ten koste van de slechtste delen.

Gericht slopen en investeren

Beheren

onderhouden

Grootschalige nieuwbouw niet te betalen

Beperkte schaal

Vervangingsloop

Onderhoud

verduurzaming

In dorpen gaat het dan meer om voorzieningen, zoals de buurtwinkel of de huisarts.  
In steden gaat het vooral om wijken die komen leeg te staan.

- Regionaal voorzieningen op peil houden
- Slechte wijken eerst saneren
- Sloop/ verdunnen/vergroenen
- Voorzichtig met behoud van identiteit

## Platteland

Op zoek gaan naar nieuwe functies en duurzame ontwikkelingsmogelijkheden:

- Nieuwe bewoning
- Recreatie
- Natuur
- Water
- Energie
- Arbeids 'extensieve' kennisintensieve landbouw

## Thema

**Floor Tinga** Op naar duurzaam Limburg 73

**Harm Tilman** Tussenruimte als strategisch goed 80

**Menno Kooistra** De potentie van kansloos kantorenvastgoed 92

**Marion de Haan** Krimp als vijand van de oude tijd 94

De ideeënrijswaag Sanderbout is een initiatief van de bewoners van Sanderbout om te voorkomen dat hun woningen (456 in totaal) worden gesloopt. De prijsvraag werd gewonnen door Jerome Paumen.

- 1 Versterken van de kern door middel van openbare voorzieningen
- 2 Realisatie van een nieuwe Barbarazaal en Augustinuschool
- 3 Herstructurering van de Veestraat
- 4 Renovatie woningen van Sanderbout-Zuid voor de oudere doelgroep
- 5 Herstructurering van Achtbunder voor starters op de woningmarkt



# Krimp als kans

## Op naar duurzaam Limburg

**Al enige tijd promoot de provincie Limburg het zuidelijke deel met de slogan *Bright site of life*. Een overvloed aan ruimte, banen en betaalbare woningen moet de randstedelingen uit hun te krappe huizen naar het zuiden des lands lokken. Limburg kan er namelijk niet omheen: ze krimpt. Welke oplossingen dragen architecten aan? Duurzaamheid lijkt het devies.**

**Auteur Floor Tinga**

In Parkstad Limburg, een agglomerat van acht gemeenten waaronder Heerlen en Kerkrade, zijn de gevolgen van de demografische terugloop in Nederland als eerste voelbaar. Rond 2035 zal de bevolking daar naar verwachting met achttien procent zijn afgenomen. Er zijn verschillende manieren waarop bestuurders met dit 'doemscenario' omspringen. Zo proberen sommige gemeenten het tij te keren door naarstig nieuwe bewoners en bedrijven aan te trekken, vaak vergezeld van dure marketingcampagnes. Niet zo verstandig, stelt Gert-Jan Hospers in zijn onlangs verschenen publicatie *Krimp!* Volgens de bijzonder hoogleraar City- en Regio-marketing aan de Radboud Universiteit Nijmegen, moeten bestuurders niet in de kramp schieten bij krimp. Het marketinggeld kan beter worden besteed om de bestaande bewoners binnenboord te houden, dan de illusie te koesteren nieuwkomers aan te trekken. Dat is even slikken voor een samenleving die altijd gericht is geweest op economische en stedelijke groei. Om met krimp om te kunnen gaan, is een omslag in het denken nodig.

**Behoud is goud**

Aan het begin van de twintigste eeuw floreerde het zuid van Limburg door het winnen van steenkool. In totaal zijn twaalf mijnen om het zwarte goud naar de oppervlakte te brengen. De motor van de Limburgse economie kwam echter vanaf 1965 tot stilstand toen de concurrentie van aardgaswinning en goedkopere buitenlandse steenkool mijnbouw niet langer rendabel maakte. Bijna alle mijngebouwen, koeltorens, schachtgebouwen en spoorwagemplacements zijn nu een grootschalige herstructuur gesloopt of ontmanteld. Nu het inwoneraantal in Limburg door vergrijzing en ontgroening steeds verder terugloopt moeten ook steeds meer mijnwerkerswoningen het oorspronkelijke bestemming verliezen. Het resultaat is een implosie van de karakteristieke mijnkoloniën die steeds meer op een gatenkaas gaan lijken. Zo ook in Sanderbout, een kolonie in Sittard-Geleen. Dertien jaar lang stond deze wijk in de westelijke mijn op de nominatie om grotendeels gesloopt te worden. Woningcorporatie wil het aandeel sociale huurwoning

terugbrengen en er luxe nieuwbouw voor in de plaats zetten. Dit gebeurt tot grote ontsteltenis van de gemeenschap, waarvan velen zelf nog in de mijnen werkzaam zijn geweest. Als démarche schreven de bewoners van Sanderbout een prijsvraag uit voor architecten en stedenbouwkundigen om een alternatief te verzinnen voor de sloop van de 450 woningen. Uit zeventien inzendingen werd het voorstel van Jerome Paumen (hvn Architecten) gekozen tot de winnaar. In plaats van stedelijke vernieuwing stelt Paumen een burgerdonsische ingreep voor.

Zijn motto is: Behoud is goud. In zijn visie vormt de oude mijnwerkerskolonie met haar compacte structuur de ruggraat van de wijk. Wanneer je rigoureuze aanpassingen doet door te slopen, sla je letterlijk en figuurlijk de ziel uit Sanderbout. Juist door de bestaande bouw zo veel mogelijk te behouden en daar waar het echt nodig is te slopen, kan de structuur van de historische mijnbouw behouden blijven.

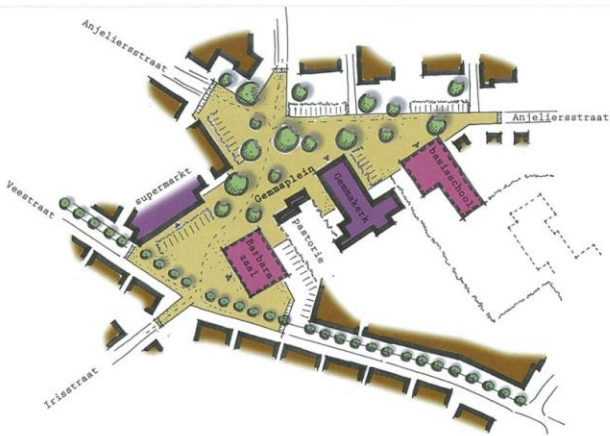
Met minimale middelen probeert hij het maximale potentieel uit de wijk te halen. Zo stelt hij voor om bestaande woningen samen te voegen of uit te breiden. Hiermee slinkt de woningvoorraad, zonder de botte bijl te hanteren. Dit betekent echter niet dat Paumen tegen vernieuwing is. Hij pleit er alleen voor om te behouden wat goed is en om door middel van een kleinschalige manier van bouwen aan te sluiten op de karakteristieken van de wijk.

#### Wijk als ecosysteem

Een ander bureau dat met een duurzame oplossing voor Parkstad Limburg komt, is 2012architecten uit Rotterdam. Door het Ministerie van vROM, het Atelier Rijksbouwmeester en het Planbureau voor de Leefomgeving zijn zij gevraagd een strategie voor duurzame stedenbouw te ontwikkelen. De Heerleense krachtwijken Meezenbroek, Schaesbergveld en Palemig (MSP) stonden hierbij als casestudy centraal.



Wijk Sanderbout is een mijnwerkersbuurt in Sittard, gelegen tussen twee oorlogstrajecten. De Veestraat is de belangrijkste ader en deelt de wijk in tweeën.



Het nieuw te realiseren Gemmaplein moet het sociale karakter van de dorpskern versterken.



In het deelgebied Achtbunder ontwikkelt Jerome Paumen collectief groen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur.



Het renovatievoorstel voor de voormalige mijnwerkerswoningen vormt het derde deel van Paumens plan. Per vier woningen worden de middelste twee samengevoegd, terwijl de buitenste twee worden vergroot via een aanbouw.



### HET GELD GETELD

ABF Research heeft in de regio Oost-Groningen recentelijk een onderzoek gedaan naar de problematiek van de goedkope koopsector. De studie probeert een antwoord te geven op de vraag welke kwaliteitsambities betaalbaar zijn voor bewoners, woningcorporaties en gemeentelijke overheden. De opdrachtgevers van het onderzoek waren de SEV, de provincie Groningen, de Streekraad Oost-Groningen en de samenwerkende woningcorporaties.

De regio Oost-Groningen heeft ongeveer 150.000 inwoners. Het aantal inwoners is de afgelopen vijf jaar teruggelopen met circa 2.500 personen; hetgeen neerkomt op een 'krimp' van bijna 2 procent. In heel Nederland is de bevolking de afgelopen jaren juist met circa 2 procent gegroeid.

De regio heeft te kampen met een overaanbod van goedkope koopwoningen. Dit maakt het voor de bewoners lastig om te verhuizen en beïnvloedt de leefbaarheid negatief. Degenen die willen verhuizen, kunnen hun woning moeilijk kwijt. Leegstaande, vrijwel onverkoopte koopwoningen verloederen en dat zet de prijzen verder onder druk. Naar schatting zitten in Oost-Groningen 600 tot 800 mensen vast aan hun huis: ze willen wel naar een andere woning, maar kunnen dat niet omdat hun huis onverkooptbaar is. Het zou daarom beter zijn om het overvloedige aanbod uit de markt te halen; in de huursector zijn dit soort interventies in het verleden wel gepleegd. Maar in de koopsector ontbreekt een partij die de regio op zich kan nemen. Daarbij zijn ook de financiële middelen niet beschikbaar; een eerste raming van de kosten komt uit op een bedrag van 40 tot 85 miljoen euro, voor een periode van vijf jaar.

Het onderzoek laat ook zien dat het risico's met zich meebrengt als gemeenten blijven vasthouden aan grootschalige investeringen in woningkwaliteit; als zij grote investering- en groeiprogramma's blijven ontwikkelen, wordt het overaanbod aan goedkope koopwoningen alleen maar groter. Nieuw te bouwen koopwoningen moeten immers aantrekkelijk zijn om verkocht te kunnen worden, wat vervolgens ten koste gaat van de verkoopbaarheid van de minst gewaardeerde delen van de koopsector.

### BELANGENTEGENSTELLING

Op de oude voet doorgaan met herstructurering en nieuwbouw werkt belangentegenstelling in de hand. Voor de corporaties is grootschalige nieuwbouw financieel niet haalbaar. Tegelijk leiden de hogere huren ertoe dat de woonlasten van de bewoners fors oplopen. Voor de gemeenten geldt echter precies het tegenovergestelde: die lopen veel inkomsten mis wanneer de bouwproductie afneemt.

Als de corporaties in Oost-Groningen door zouden gaan met sloop en herstructurering in een hoog tempo, kost dat veel geld. Het meest ambitieuze scenario dat doorgerekend is, impliceert dat ongeveer 1/3e deel van de 20.000 corporatiewoningen in tien jaar tijd gesloopt en vervangen gaat worden. Dat zorgt weliswaar voor extra inkomsten. De gemiddelde huur loopt namelijk op van 4.700 naar 6.500 euro per jaar: een stijging van bijna 40%. Maar de uitgaven nemen in een nog hoger tempo toe. Onrendabel investeren in nieuwbouwprojecten leidt ertoe dat de totale lasten toenemen met circa 50%. Daardoor komen de corporaties diep in de rode cijfers. Als ze dat tien jaar lang zouden (kunnen) volhouden, verdampt het eigen vermogen dat ze nu hebben con-



Aan de Aalbertswaaiers in Kerkevelle (Itan) zijn de ene kant hoogbouwplata van de zestiger jaren en aan de andere kant van de weg nieuwbouwprojecten met laagbouw en ontzichtig (Foto: Chris Kraaijen / Hollandse Hoopster)

pleet en slaat om in een geweldige schuld. Om in 2020 net zo financieel gezond en solvabel te zijn als ze nu zijn, komen ze in dat scenario een bedrag van 300 tot 500 miljoen tekort.

De huurders in Oost-Groningen zouden, in datzelfde ambitieuze scenario, in 2020 bijna 40% meer huur moeten gaan opbrengen. Dat komt neer op een bedrag van zo'n 30 miljoen euro, op te brengen door minder dan 20.000 huurders. Kortom: de gemiddelde huur neemt met bijna 1800 euro per jaar toe. Een deel van die extra huuruutgaven wordt opgevangen via de huurtoeslag. Vandaar dat de rijksoverheid niet gebaat is

bij te veel kwaliteit en een al te hoge huurprijs. Ondanks de huursubsidie loopt de gemiddelde netto huurquote - enigszins afhankelijk van de te verwachten inkomensgroei - op van 16 naar ongeveer 22% van het inkomen.

### INKOMSTENSTROOM

Voor de gemeenten in Oost-Groningen geldt precies het tegenovergestelde. De ontwikkeling van nieuwe plannen maakt het gemeenten tot

op de dag van vandaag mogelijk in brede zin de kwaliteit van de gebouwde omgeving te bewaken, door bijvoorbeeld rotte kiezen aan te pakken of ontsluiting te regelen. Op jaarbasis leveren de bouwplannen op dit moment een inkomstenstroom op van zo'n 25 miljoen per jaar. Dit bedrag blijft alleen overeind als er flink geïnvesteerd blijft worden. Mochten de ambitieuze bouwplannen niet uitgevoerd worden, dan dreigen de gemeenten bijna 20 miljoen aan

inkomsten op jaarbasis te gaan verliezen. De motivatie achter een dergelijk ambitieus scenario is de gedachte dat een beter huizenaanbod nieuwe bewoners aantrekt en dus krimp tegen gaat. Maar er is een keerzijde aan die medaille. Als nieuwe investeringen eenzijdig gericht zijn op nieuwbouw, brengt dat juist risico's met zich mee voor eerder gedane investeringen in de bestaande voorraad en de openbare ruimte. Door extra veel kwaliteit toe te voegen in een



Open Sas van Gent





Pocketparks



Dorpsbusje Meijel, Peel en Maas



### Het dorp

Het 19de-eeuwse kerkje van Warder is al van kilometers afstand te zien. De weg naar de dorpskern voert langs karakteristieke vrijstaande huisjes en monumentale stolpboerderijen. Leilindes en knotwilgen vervolmaken het dorpsgezicht. Warder, een fris lintdorp in de polder, ligt aan het Markermeer, op veertig autominuten van Amsterdam. Liefdevol verzorgd tot in de kleinste details.

Goed gepoetst en strak in de verf, maar niet tuttig. Als je wilt onthaasten, moet je hier zijn. Druk wordt het alleen in de zomerse weekeinden aan de IJsseldijk. Dan stroomt de hele streek naar het openluchtbad – in het IJsselmeer – dat door vrijwilligers uit Warder wordt gerund. Op zulke dagen staat de dijk vol auto's en liggen er honderden badgasten in het water.



### De leegloop

Eeuwenlang was Warder een stil plaatsje dat door water gescheiden én verbonden werd met de buitenwereld. De landerijen waren alleen per boot bereikbaar. De grote veranderingen kwamen pas in de jaren zestig van de vorige eeuw, met de ruilverkaveling die het dorp voor de

buitenwereld ontsloot. Warder werd geleidelijk rijker. De jeugd vertrok bij gebrek aan werk en betaalbare woningen, de bevolking werd ouder. 'Import' stroomde binnen op zoek naar rust en ruimte. Met de stijgende welvaart en de groeiende concurrentie van kiloknallers en grote supermarkten in de streek, verdween de middenstand uit Warder. Vijftien jaar geleden waren er nog twee kruideniers, twee bakkers, een slager en een SRV-man. Allemaal weg nu. Warder paste zich zonder morren aan; tegen de tijd dat de laatste winkelier de rolluiken definitief liet zakken, had bijna iedereen een auto voor een boodschappenritje naar Oosthuizen, een dorp vier kilometer verderop.

Dorpshuis Warder



*cittaslow*

*Cittaslow*

Midden-Delfland

Alphen Chaam

Borger-Odoorn

Vaals

Investeren in de leefkwaliteit

Regio aantrekkelijk houden voor bewoners

Met minder mensen kun je best een leefbare regio hebben.

Supermarkt openhouden met integratiebudget

Minimumniveau bepalen, geen HSL naar Krimpgebied, maar wel streekbus

Zorgboerderijen

Streekproducten/toerisme

Denken in kleine stapjes niet alles slopen maar delen, bewoners betrekken.

(organische, stapsgewijze benadering)



Ganzedijk:  
strijd tussen bestuurlijke logica en  
een bevolking die gehecht is aan  
huis en haard.

..... er kwam een nieuwe wethouder en een nieuw plan. De afgelopen jaren werden zodoende veertien woningen gesloopt, woningen gerenoveerd en een dorpsbos speeltuin en vlindertuin zijn aangelegd.

Alleen: de kosten (2,2 miljoen euro) zijn zo hoog geweest, dat het experiment niet in andere krimpregio's kan worden herhaald.

## Financiering

geen financiering uit nieuwbouw

andere bekostigingssystematiek nodig

er zijn aanzetten om de kosten van krimp in beeld te krijgen (MKBA Parkstad Limburg)

investeringscapaciteit van corporaties aanspreken staat onder druk

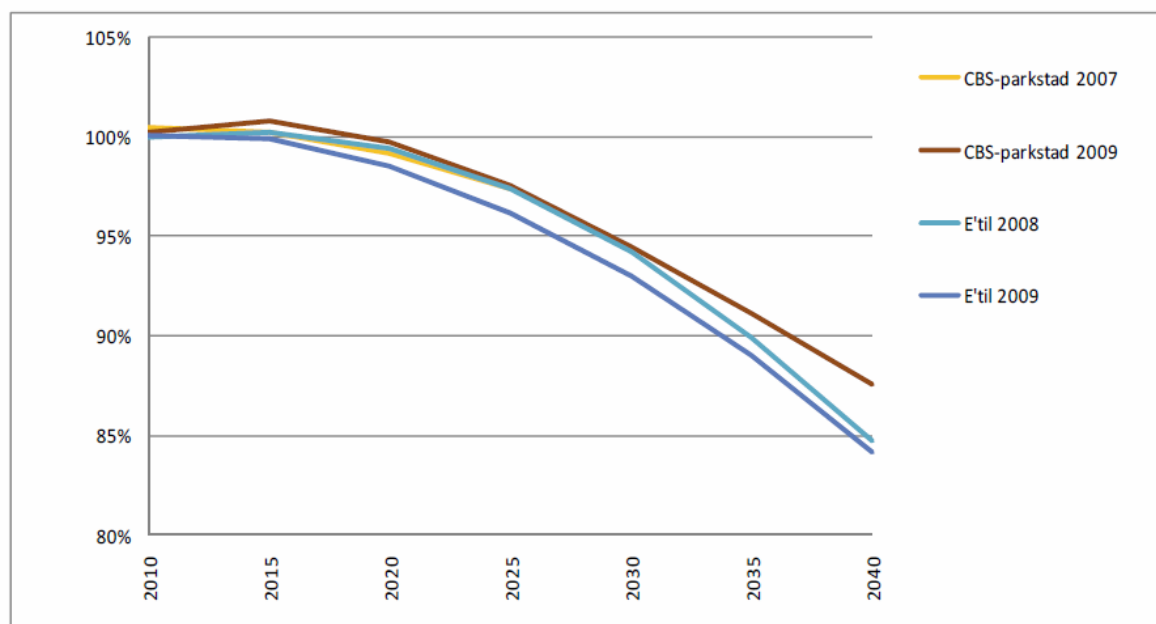
70% van de woningen is particulier bezit (weinig prikkel tot investeren)

regionale fondsen

geld bij elkaar schuiven

## De woningmarkt: toename van leegstand en neerwaartse prijsontwikkeling

**Figuur 8 Huishoudensontwikkeling volgens het CBS, E'til 2009 en E'til 2008 volgens de hhr-benadering**



- 1) Baten op het gebied van leefbaarheid: het voorkomen van verloedering van wijken.
- 2) Baten van nieuwbouw: behoud van keuzevrijheid voor burgers.
- 3) Baten van een normale aansluiting tussen vraag en aanbod: lagere transactiekosten

MKBA Parkstad Limburg

Baten 1 miljard euro

25.000 huishoudens  
jaarlijkse baat van 1.000 euro per huishouden



**Tabel MS 5 Maatschappelijke kosten en baten van het projectalternatief, netto contante waarde 2010 in € mln.**

		t.o.v. nulalternatief
<b>Baten</b>	<b>fysieke eenheden 2040</b>	<b>NCW mln.</b>
Leefbaarheid zwakke buurten	27.700 huishoudens beïnvloed	€ 1.150
Keuzevrijheid	4800 nieuwe koopwoningen	€ 28
Besparing transactiekosten	1600 transacties in zwakke buurt	€ 7
<b>Totaal</b>		<b>€ 1.185</b>
<b>Kosten</b>		
Netto exploitatieverlies bouw	7000 woningen gebouwd	€ 240
Sloop	28.000 sloop	€ 380
<b>Totaal</b>		<b>€ 620</b>
<b>Saldo</b>		<b>€ 565</b>

*Tabel MS 6 Verdeling van kosten en baten door uitvoering van Transformatiealternatief, netto contante waarde 2010, € mln.*

	Corporaties	huurders zwakke buurten	eigenaren zwakke buurten	Publieke sector
<i>Baten</i>	NCW mln.	NCW mln.	NCW mln.	NCW mln.
Leefbaarheid zwakke buurten		€ 470	€ 680	
Keuzevrijheid			€ 28	
Transactiekosten			€ 7	
Toename huur	€ 90			
<b>Totaal baten</b>	<b>€ 90</b>	<b>€ 470</b>	<b>€ 715</b>	<b>€ 0</b>
<i>Kosten</i>				
Netto exploitatie verlies bouw	€ 192			€ 48
Sloop	€ 304			€ 76
Toename huur		€ 90		
<b>Totaal kosten</b>	<b>€ 496</b>	<b>€ 90</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 124</b>
<b>Saldo</b>	<b>-€ 406</b>	<b>€ 380</b>	<b>€ 715</b>	<b>-€ 124</b>

De grote uitdaging ligt bij de bekostiging van het beleid. De maatschappelijke baten overtreffen weliswaar (duidelijk) de maatschappelijke kosten, maar de baten slaan in hoofdzaak neer bij de burgers in de kwetsbare wijken.

Creatieve oplossingen om middelen vanuit de particuliere sector te verkrijgen zijn zeker niet bij voorbaat kansloos, maar op basis van de verdeling van kosten en baten moet onder ogen worden gezien dat de transformatieopgaven in Parkstad Limburg niet zonder substantiële bijdragen vanuit corporaties en de overheden zullen kunnen plaatsvinden.

## Inhoud

1. Krimp
2. Oorzaken en gevolgen
3. Beleid en ideeën
4. **Conclusie**

## Conclusies:

- Groei en KRIMP gaan hand in hand
- De ene KRIMP is de andere niet
- KRIMP staat niet op zichzelf, samenhang met andere maatschappelijke ontwikkelingen
- KRIMP vraagt om een regionale aanpak
- Samenwerking op ruimtelijk, economisch en sociaal vlak
- Identiteit als kostbaar uitgangspunt
- Financiering blijft onzekere factor

VOLLMER &  
PARTNERS

stedebouw en landschap



**bezoekadres**

Goeman Borgesiuslaan 77  
3515 ET Utrecht

**postadres**

Postbus 9769  
3506 GT Utrecht

**telefoon**

030 666 4302

**fax**

030 755 1502

**e-mail**

[info@vp.nl](mailto:info@vp.nl)

**website**

[www.vp.nl](http://www.vp.nl)