

W O N E N

T O E

O V

N E R I J

D E W E S S

S C E L

T E N

Deze verkenning is mede tot stand gekomen door tekstuele bijdragen van Erwin Folkers (Twinstra Gudde – m.n. delen hoofdstuk Gamechangers), Cor van Gasteren (m.n. hoofdstuk Perspectieven), Aafke Heringa (Provincie Overijssel), Linda Kool (Rathenau Instituut - Gamechanger ICT en Wonen), Jaap Minnema, Hugo Priemus, Gerard Salemink (Saxion - m.n. delen hoofdstuk Perspectieven), Wietkse Tideman (Companen - m.n. delen hoofdstuk Gamechangers), Jelte Timmer (Rathenau Instituut - Gamechanger ICT en Wonen), Bas van der Veen (Hogeschool Utrecht - m.n. delen hoofdstuk Perspectieven) en Klaas Veenma (Provincie Overijssel).

De verkenning werd begeleid door een commissie waarin Arjen van Gijssel (Aedes), Wolter Lemstra (voorzitter), Hugo Priemus (emeritus hoogleraar TU Delft) en Eddy Veenstra (SWZ) zitting hadden.

De eindredactie was in handen van Hans Peter Benschop. De uiteindelijk tekst, alsmede de eventuele fouten daarin, vallen geheel onder verantwoordelijkheid van het Trendbureau Overijssel.

1e Druk, mei 2014

Oplage
2000 exemplaren

Grafisch Ontwerp
MooiCreatie

Druk
Ipskamp Drukkers

Copyright
Het hergebruik van teksten is toegestaan onder voorwaarde van duidelijke vermelding van de bron. Het auteursrecht van de afbeeldingen berust bij de personen/organisaties die bij de afbeeldingen zijn vermeld. Deze rechten zijn niet vrijgegeven onder dezelfde voorwaarde als de teksten. Toestemming voor gebruik moet steeds gevraagd worden aan de rechthebbende.

Het Trendbureau Overijssel is een onafhankelijk bureau dat toekomstverkenningen maakt voor de (politieke) besluitvorming. Het bureau is een initiatief van de provincie Overijssel.



Voorwoord 4

Introductie 6

Trendpanorama 8

Scenario's voor Overijssel 62

Perspectieven 100

Gamechangers 130

De Agenda van de Toekomst 178

Bij dit rapport hoort ook een statistische bijlage.
Deze bijlage is niet in de gedrukte versie opgenomen, maar wel op de website in te zien: www.trendbureauoverijssel.nl

Voorwoord

Toenemende verschillen



De verschillen in het woonlandschap nemen toe. Dat is de kernboodschap van deze toekomstverkenning. Het is geen makkelijke boodschap: de overheid heeft het vaak moeilijk met verschillen. Toch zijn ze er en zullen ze toenemen. Dat geldt bijvoorbeeld voor het verschil tussen de regio's binnen Overijssel: sommige zullen groeien, sommige zullen krimpen, in andere zal sprake zijn van consolidatie. Er zijn gebieden met veel dynamiek waar het leegstaande vastgoed de komende jaren een nieuwe bestemming krijgt. Er zijn ook plekken waar dat niet of veel minder snel gaat gebeuren. Niet alleen regio's, maar ook buurten en dorpen zullen meer van elkaar gaan verschillen. Nederland is vanouds een egalitaire samenleving, maar dat verandert. De crisis betekent werkloosheid voor veel Overijsselaars. Mensen hebben een te hoge hypotheek. Het armoedevraagstuk groeit. Dat heeft impact op de vraag naar woningen. Dat heeft impact op het onderhoud van woningen. Dat heeft impact op het woonmilieu in buurten en dorpen.

Ook op straatniveau gaan we meer verschillen zien. Overijssel heeft te maken met een verouderende woningvoorraad, vaak particulier bezit. De overheid heeft doelen op het gebied van energie en levensloopbestendigheid en er is de basale plicht tot onderhoud. De meeste eigenaren zullen dat individueel, elk op hun eigen manier oppakken – of dat niet doen. Dat ga je zien – en de keuze van één individu om een woning niet op te knappen heeft impact op de hele straat.

Ook op individueel niveau, bij de bewoners, zullen er meer verschillen ontstaan. De financiële scheiding tussen wonen en zorg en de extramuralisering van zorg zullen – zelfs bij een zeer betrokken uitvoering – ertoe leiden dat mensen die vroeger beschut woonden dat voortaan niet meer doen. En zeker: de participatiesamenleving zal een deel van de overheidszorg overnemen. Er zit veel energie in de maatschappij en het is goed dat die aan het juk van teveel regulering ontsnapt. Maar er zijn ook families en gemeenschappen die dat niet willen of kunnen opvangen. Op dat moment kunnen eenzaamheid en machteloosheid ontstaan.

Verschillen doen niet alleen pijn. Integendeel. Woningen zullen meer van elkaar verschillen. Particulier opdrachtgeverschap wordt belangrijker. Veel mensen leven vermoedelijk langer in hun eigen huis en zullen meer hun eigen woonidealen realiseren – en minder rekening houden met de wensen van volgende eigenaren. De uniforme complexen zijn – hoera! – verleden tijd. Maar of de verschillen nu pijn doen of juist plezier geven: deze toekomstverkenning stelt de politiek voor opgaven. Daarbij gaat het ten eerste om maatwerk. Verschillende situaties vereisen verschillend overheidsbeleid. Het gaat, ten tweede, om politieke keuzes: welke verschillen vinden wij maatschappelijk aanvaardbaar en welke niet? En ten derde is de opgave om de verschillen ook tot kansen te maken en ruimte te geven aan de bewoners van Overijssel.

We hebben bij het maken van deze toekomstverkenning gebruik gemaakt van de deskundigheid en ervaringen van heel veel mensen. Tijdens twee bestuurlijke bijeenkomsten hebben wethouders, bestuurders van woningcorporaties en mensen uit diverse andere hoeken van de woonwereld vele nuttige tips gegeven. Ik wil hen hartelijk danken voor hun bijdragen. Een speciaal woord van dank wil ik richten aan Hugo Priemus, die met niet aflatende energie concepten van deze studie heeft becommentarieerd.

De toekomstverkenning sluit af met een Agenda van de Toekomst. Ik hoop dat deze agenda bijdraagt aan uw meningsvorming en aan verstandige politieke besluiten.

Wolter Lemstra
Voorzitter Programmaraad Trendbureau Overijssel

Introductie

De woningmarkt zit in een overgangsperiode. De wereld van vóór 2008 komt waarschijnlijk niet meer terug. Wat er voor in de plaats komt weten we nog niet. We zitten in een tussenfase die zich vooral kenmerkt door stagnatie. Er is een grote terugval in nieuwbouwproductie. Kopers zijn schaars en huizenprijzen zijn sterk gedaald. De corporaties en commerciële verhuurders hebben te maken met een verhuurderheffing en een onduidelijke toekomst. Veel bouwbedrijven en ontwikkelaars gaan failliet. Overheden kijken tegen af te waarderen grondposities aan, banken tegen de verplichting om meer eigen vermogen in huis te hebben, huis-eigenaren tegen te hoge hypotheek. Tegelijkertijd is er sprake van belangrijke beleidswijzigingen bij het rijk. En...zijn er óók de eerste signalen dat Nederland langzaam uit de crisis kruipt. Is er licht aan het eind van de tunnel. De vraag is wat wij zien als we verder lopen.

Trends

Deze toekomstverkenning gaat over de Overijsselse woningmarkt. De kernvraag is wat relevante trends zijn, en hoe die in de provincie waarschijnlijk zullen neerslaan. De belangrijkste conclusie is dat de verschillen binnen Overijssel groter gaan worden. Dat geldt voor regio's: het Westen ontwikkelt zich anders dan het Oosten, het landelijk gebied anders dan de steden. Het geldt echter ook op individueel niveau. Er lijkt sprake te zijn van een beweging vanuit het midden naar de extremen. Er komen rijkere mensen, maar ook armere: dat zal ook consequenties hebben voor het wonen in de provincie.

Perspectieven

In deze toekomstverkenning wordt niet alleen gekeken naar de trends, maar ook naar de vraag hoe de verschillende regio's binnen Overijssel op deze trends zouden kunnen reageren: welke handelingsperspectieven zijn er? Op verzoek van 'het veld' is ook gekeken naar korte termijn perspectieven. 'Lange termijn visies zijn mooi, maar we hebben nu antwoorden nodig', zo vertolken velen hun gevoel.

Onzekerheid

De WRR stelt het mooi: de toekomst is open, maar niet leeg¹. De toekomst is open: hij is niet gedetermineerd, er kunnen verschillende dingen gebeuren. In die zin is er onzekerheid. De toekomst is niet leeg: je kunt een aantal dingen uitsluiten. Er zijn ontwikkelingen die vrij zeker zijn, zoals bijvoorbeeld de vergrijzing. De toekomst van de woningmarkt is echter op dit moment erg onzeker. Daar besteden we in deze verkenning op twee manieren aandacht aan. Ten eerste is aan het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) gevraagd enkele scenario's voor de Overijsselse woningmarkt te ontwikkelen. Dit zijn verschillende verhalen over de toekomst van Overijssel. Vanwege de gesignaleerde onzekerheid is het goed rekening te houden met verschillende mogelijke toekomst. De studie van het EIB sluit overigens gedeeltelijk aan bij een landelijke verkenning van het EIB in opdracht van Aedes, Bouwend Nederland en het Ministerie van BZK. Ten tweede behandelen we in deze studie enkele *game-changers*: ontwikkelingen die onzeker en misschien zelfs onwaarschijnlijk zijn, maar die de regionale woningmarkt zomaar radicaal zouden kunnen veranderen. Wij behande-

len deze *gamechangers* omdat de afgelopen periode heeft geleerd hoe sterk de woningmarkt kan veranderen. Hoe dacht u in 2007 over 2014? En met welke 'zekerheden' hield u toen rekening – achteraf onterecht? In die zin is de economische crisis een *gamechanger* geweest.

Agenda van de Toekomst

De toekomstverkenning eindigt met een Agenda van de Toekomst. Deze agenda bevat de ontwikkelingen die we de Overijsselse actoren willen laten zien: dit zijn de kansen, dit zijn de bedreigingen.

Opbouw

- **Hoofdstuk 1 bevat een trendanalyse.**
Dit zijn de langere termijn ontwikkelingen die redelijk zeker zijn. Denk aan bijvoorbeeld demografische en technologische veranderingen.
- **Hoofdstuk 2 bespreekt en evalueert de conclusies van een scenariostudie van het EIB van de woningmarkt in Overijssel tot 2040.**
Op basis van drie ruimtelijk-economische scenario's schetst het EIB drie mogelijke woon-werelden in de verschillende gebieden van Overijssel.
- **Hoofdstuk 3 gaat over drie verschillende perspectieven voor de woningmarkt in Overijssel.**
- **Hoofdstuk 4 behandelt zes gamechangers.**
- **In hoofdstuk 5 formuleren we enkele beleidsaanbevelingen op basis van de toekomstverkenning: de Agenda van de Toekomst.**

De statistische bijlage over de Overijsselse woningmarkt die hoort bij dit rapport kunt u vinden op de website van het Trendbureau Overijssel: www.trendbureauoverijssel.nl. De tekst wordt gelardeerd met feiten, ontwikkelingen en initiatieven die inspiratie kunnen geven voor de aanpak van het wonen in Overijssel. Daarbij is ook aansluiting gezocht met enkele lopende en afgeronde studies van Platform 31.

Gebruik

Een toekomstverkenning houdt niet op bij papier. Toekomst-verkennen is een tastend zoeken in een veranderende wereld. Het is in belangrijke mate ook een sociaal proces: je doet het met mensen en organisaties waarmee je werkt om je doelen te realiseren. Hoewel deze studie als één verhaal geschreven is, zijn de delen ook wel apart te gebruiken. In sommige processen zullen lezers het meeste hebben aan de delen die zekere ontwikkelingen schetsen – zoals *deel 1*

en de *bijlage* – om te kijken of men zich daarop voldoende voorbereidt. Soms gaat het om het verkennen van onzekerheden en mogelijke toekomst. Dan is de vraag veeleer of men wel op de juiste ontwikkelingen reageert, en of er voldoende wendbaarheid is om andere dingen te doen dan men nu doet. In die gevallen zijn vooral de *scenario's* en *gamechangers* van belang. In alle gevallen kan de lezer een beroep doen op het Trendbureau Overijssel om (het mogelijke gebruik van) de verkenning nader toe te lichten.

Voetnnoten

1. M. van Asselt e.a. (WRR), Uit zicht, toekomstverkennen met beleid, Amsterdam, 2010, p. 53 e.v..

Deel 1 Trend- panorama

Tien Trends in Wonen in Overijssel

In dit hoofdstuk beschrijven we de ontwikkelingen die (a) redelijk zeker zijn en (b) een grote impact hebben op de woningmarkt in Overijssel. Daarbij maken we ook af en toe uitstapjes naar de impact van trends op de bouw. Dat doen we, omdat dit voor Overijssel zo'n belangrijke economische sector is.

1



Rijksbeleid in Beweging

Koers lijkt helder, tempo en einddoel niet

2



Uitwasemende Crisis

Vastgoed en grond minder waard

3



Uitwasemende Crisis

Armoede op de woningmarkt

4



Minder Bevolkings- groei en Meer Krimp

Grotere regionale diversiteit

5



Vergrijzing

Stijgende vraag zorgwoningen en ander aanbod woningen

6



Financiële Scheiding Wonen en Zorg

7



Internationale Migratie

Tijdelijke en andere woningvraag

8



Vraagsturing in de Bouw

9



Gevarieerder en Flexibeler Wonen

10



Voortgaande Verduurzaming

Trend 1

RIJKSBELEID IN BEWEGING: koers lijkt helder, tempo en einddoel niet

De koers

De belangrijkste constante lijkt de verandering, als het gaat om het woonbeleid in Nederland. Vijf ministers, drie woonvisies in tien jaar: het is veel. Toch zet dit kabinet belangrijke hervormingsstappen. De hypotheekrenteaftrek, die veel deskundigen al langere tijd als onhoudbaar beschouwden, wordt nu inderdaad geleidelijk afgebouwd. Het kabinet scherpt ook de hypotheekvoorwaarden aan en er komen aflossingseisen. Tegelijk wordt de huursector hervormd en vinden belangrijke wijzigingen rond zorg en energie plaats. Deze stappen staan vast en lijken een heldere koers neer te zetten.

Tempo en einddoel

De uitgezette beleidslijn lijkt, indien consequent doordacht, uit te monden in verdere eisen aan de hypotheekverstrekking. De Commissie-Wijffels heeft het in dat verband over een maximale hypotheekverstrekking van 80% van de woningwaarde. Dit perspectief is ook door minister Dijsselbloem overgenomen, zonder dat hij daarbij overigens een jaartal noemde. En wat het huren betreft lijkt een verkleining van de sociale huursector het doel, door een sterkere oriëntatie op de doelgroep. Het is echter onhelder of, en wanneer, het feitelijk beleid de uitgezette lijnen zal volgen.



Binnenhof, Den Haag

Bron: Ministerie van Algemene Zaken

Hervormingsagenda woningmarkt

De hervormingsagenda woningmarkt kent een paar hoofdlijnen

- **Een beter werkende koopmarkt**
Hieronder vallen maatregelen als de geleidelijke beperking van het aftrektariëf en de verplichting om nieuwe hypotheeklen volledig af te lossen.

- **Een concurrerende, transparante hypotheekmarkt**
Hieronder valt onder meer de voorgenomen oprichting van de Nationale Hypotheek Instelling, waardoor ook institutionele beleggers een rol kunnen gaan spelen op de hypotheekmarkt.

- **Een beter werkende huurmarkt**
Hieronder vallen maatregelen tegen scheefwonen en met name de verdergaande huurverhogingen voor mensen die met relatief hoge inkomens in de sociale huursector

wonen. De inkomensafhankelijke huurverhoging maakt in 2014 plaats voor een huursombenadering.

- **Woningcorporaties: heldere taken en scherp toezicht**
De corporaties moeten de focus leggen op de sociale huursector. Het rijk streeft naar een grotere rol van de gemeenten bij de bepaling van het corporatiebeleid. Veel corporaties zijn om financiële redenen al bezig om het takenpakket tegen het licht te houden. Corporaties kunnen minder actief worden op het terrein van leefbaarheid en de huisvesting van middengroepen.

- **Ruimte voor investeringen en vraaggericht aanbod**
De hervormingsagenda gaat uit van circa 580.000 nieuwbouwwoningen in de periode 2012-2022, met name in de Randstad.

- **Impuls energiebesparing in de gebouwde omgeving**
Dit behelst onder meer de vorming van een revolverend fonds om besparingsmaatregelen in de bestaande voorraad te stimuleren. Corporaties ontvangen vanaf 2018 400 miljoen Euro voor het verbeteren van de energetische kwaliteit van de woningvoorraad.

- **De consument centraal**
Het kabinet stimuleert (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Het woonbeleid wordt geformuleerd tegen de achtergrond van algemenere beleidstrends als decentralisatie en de vormgeving van een 'participatie-samenleving'.

Het kabinet hoopt dat de bovengenoemde maatregelen de stagnatie op de woningmarkt doorbreken. De analyse is dat de woningmarkt uit balans is geraakt door ineffectief ingrijpen van de overheid. Met het afbouwen van die interventies ontstaat - zo is de gedachte - meer flexibiliteit voor huurders, kopers en investeerders. De precieze impact van de Hervormingsagenda is nog niet te voorspellen. Het gaat om maatregelen met effecten op langere termijn, zoals de regering ook zelf aangeeft.

Impact Trend op Overijsselse Woningmarkt

Corporaties en een deel van de vastgoedbeleggers zullen de verhuurderheffing moeten verwerken¹. Dat kan door bezuinigingen op het apparaat, huurverhogingen, beperkingen van de investeringen, het verkopen van woningen en/ of het afstoten van marktgericht vastgoed. Zoals het er nu naar uitziet, kiezen de meeste corporaties voor een mix van deze maatregelen. Dit betekent dat huurverhogingen voor de Overijsselse huurders fors kunnen oplopen (mede afhankelijk van hun inkomen). De investeringscapaciteit van corporaties zal verminderen, maar is in Overijssel in het algemeen nog wel aanwezig – hoewel de nieuwbouw door corporaties ook in Overijssel terugloopt. De financiële positie verschilt sterk per corporatie. Er is wel een beweging naar de kerntaak: het leveren van betaalbare huurwoningen. Investerings in leegstaand vastgoed of de leefbaarheid staan onder druk of worden niet meer gedaan.

De huurmarkt is in Nederland (en Overijssel) voor ruim 75% in handen van de corporaties. De rest is in handen van particuliere verhuurders. Het rijk mikt op de institutionele beleggers voor het ontwikkelen van de particuliere huurmarkt. Die hoop lijkt ijdel voor de regio ten oosten van de lijn Zwolle/Deventer². Daar zal ofwel een tekort aan huurwoningen ontstaan, ofwel zal de markt door particuliere investeerders opgepakt moeten worden. Deze maken landelijk gezien 80% van de particuliere verhuurders uit³, waarmee zo'n ontwikkeling ook niet zonder betekenis of kans is. Het vraagt vermoedelijk wel om actief beleid van overheden of corporaties⁴. Particuliere verhuurders investeren bijvoorbeeld nauwelijks in nieuwbouw. En de verhuurderheffing is ook voor deze partijen een extra reden om niet in de markt te stappen.



Bron: Hollandse Hoogte.

Trend 2

UITWASEMENDE CRISIS: Vastgoed en grond minder waard



Bron: Hollandse hoogte.

Trend

In 2007 ontstond op mondiaal niveau een kredietcrisis op de financiële markten. Een belangrijke oorzaak hiervan was te vinden in de stagnerende huizenmarkt in de Verenigde Staten: financiële instellingen kwamen in de problemen door afschrijvingen op verpakte gebundelde hypotheeklen. In 2008 raakten ook Europese banken in financiële moeilijkheden. Het vertrouwen in de economie daalde en de kredietcrisis mondde hierdoor uit in een schulden crisis, een Eurocrisis en een economische crisis. In 2008 startte de recessie in Europa.

De recessie heeft er toe geleid dat de ‘bubble’ in de grond- en vastgoedmarkt leeggelopen is, of preciezer geformuleerd: leegloopt. De gemeentelijke overheden hebben in Nederland volgens schattingen 3,3 miljard Euro op grondposities moeten afboeken. De verwachting is dat dit proces de komende jaren doorgaat. Deloitte schat dat gemeenten nog 0,7 à 2,7 miljard Euro moeten afboeken⁵. Ook ontwikkelaars en corporaties boekten substantiële gelden af⁶. Het tempo waarin dat gebeurt is voor een deel afhankelijk van hun financiële positie. Partijen proberen ‘een zachte landing te maken’.

Uitgelicht

LOKAAL OF REGIONAAL AFBOEKEN EN HERPROGRAMMEREN?

Op welke ruimtelijke schaal afboeken en herprogrammeren moet plaatsvinden, is afhankelijk van de mate waarin er sprake is van een regionale woningmarkt. In Groningen-Assen is bijvoorbeeld bewust gekozen om op regionale schaal keuzes te maken in het herprogrammeren. Samen met de twee provincies en twaalf gemeenten

zijn afspraken gemaakt over welke projecten wel of niet geschrapt worden. De regio Groningen-Assen is in dit proces uitgegaan van haar regionale visie op wonen, werken en recreëren in de regio. Gemeenten die hierdoor meer verlies moeten nemen worden gecompenseerd uit een regionaal fonds. Overigens zijn woningmarkten vaak betrekkelijk

klein – en kleiner dan die in het Noorden gehanteerd zijn. De keuze van het schaalniveau vergt derhalve aandacht.

Zie ook: <http://kennisbank.platform31.nl/pages/29146/Overzicht-Herprogrammering-woningbouw-en-stedelijke-ontwikkeling.html>

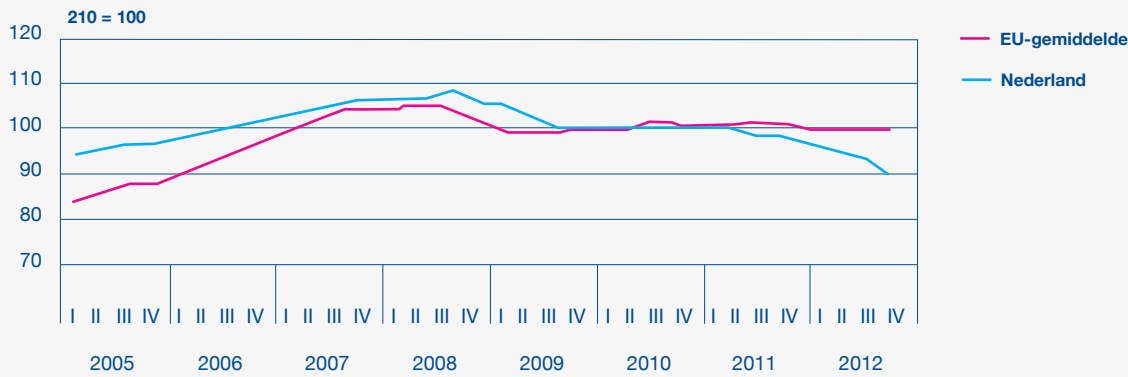
Impact Trend op Overijsselse Woningmarkt

We onderscheiden de effecten van deze trend voor (1) de eigenaren en (2) andere partijen op de woningmarkt.

De eigenaren

De consument heeft te maken met dalende huizenprijzen. Tot aan de start van de crisis in 2008 stegen in Nederland de huizenprijzen: volgens het CPB over de periode 1991-2000 met gemiddeld 9,7% (nominaal) en over de periode 2001-2007 met gemiddeld 5,3% (nominaal). Als belangrijkste oorzaak noemt het CPB de verbeterde financiële positie van huishoudens⁷. Daar komt de versoepeling van de hypotheekvoorwaarden bij. Vanaf 2008 is de stijgende lijn in huizenprijzen omgeslagen. Cijfers van het CBS laten zien dat vanaf 2008 de prijzen van koopwoningen gemiddeld met 4% per jaar zijn gedaald⁸.

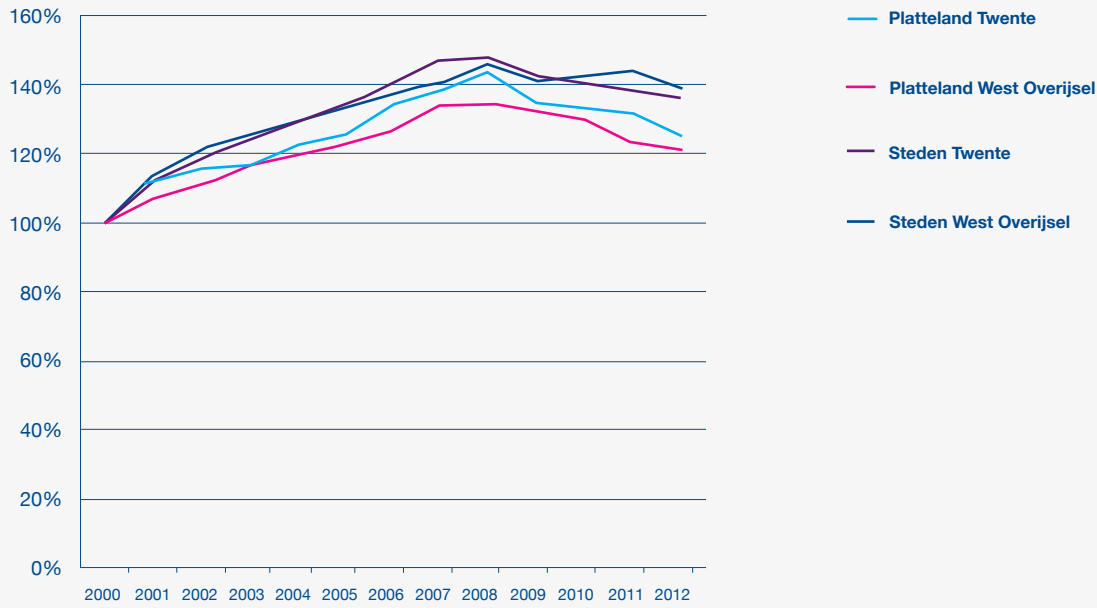
Ontwikkeling huizenprijzen Nederland en EU-gemiddeld 2005 - 2012



Figuur 1.1: Huizenprijzen Nederland en EU-gemiddeld, 2005-2012. Bron: Eurostat.

Als we inzoomen op Overijssel, valt op dat met name de huizenprijzen in het landelijk gebied onder druk staan. Voor de crisis stegen de prijzen in Twente harder dan in West Overijssel, tijdens de crisis dalen ze ook harder.

Ontwikkeling huizenprijzen in Overijssel 2000-2012

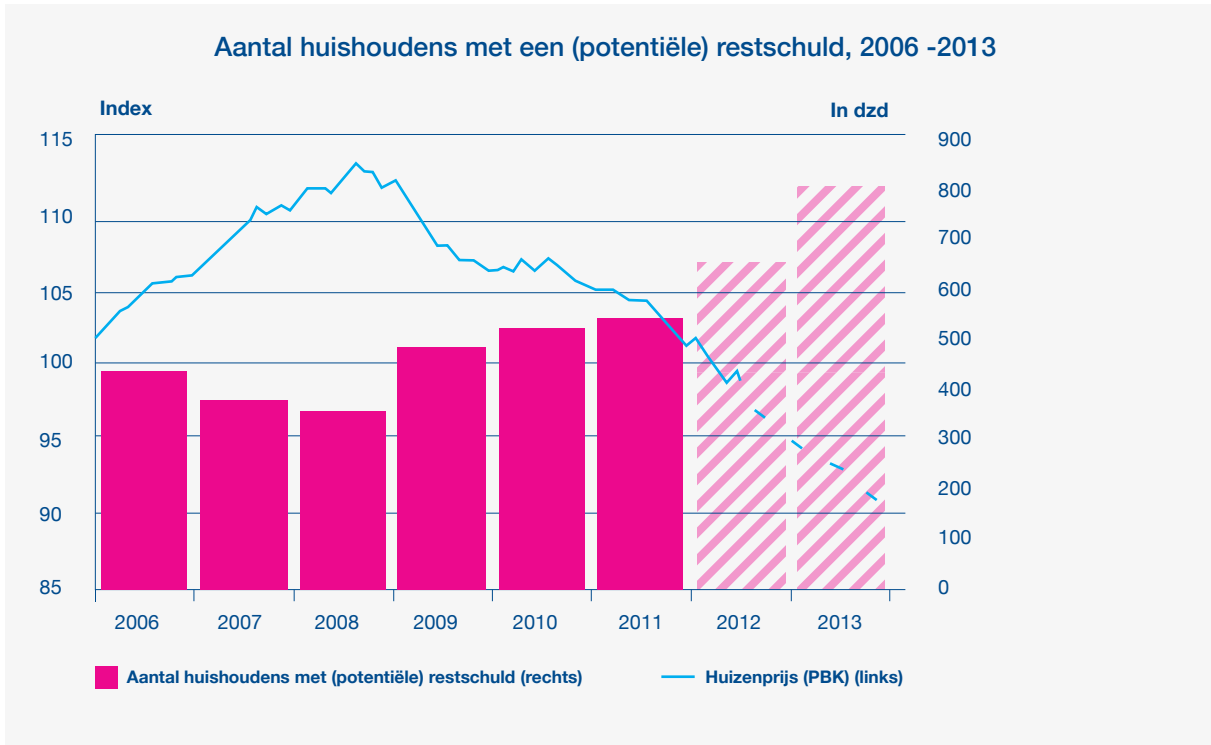


Figuur 1.2: Ontwikkeling huizenprijzen in Overijssel 2000-2012. Bron: CBS.

Deze ontwikkeling heeft een aantal gevolgen. Ten eerste komen er meer huishoudens ‘onder water te staan’: de hypotheekschuld is hoger dan de geschatte waarde van de eigen woning. In maart 2014 schatte het CBS dat er eind 2013 ruim 1,4 miljoen huishoudens onder water stonden⁹. Deze stijgende restschuld wordt een probleem zodra mensen willen of moeten verhuizen – door bijvoorbeeld scheiding, ontslag of ander werk – en zodra zij deze restschuld niet kunnen financieren. De groep tweeverdieners en de leeftijdsgroepen onder de 40 jaar zijn oververtegenwoordigd onder de mensen wier hypotheek onder water staat. Er is geen reden om aan te nemen dat de situatie in Overijssel anders is dan die in de rest van Nederland.

Een tweede effect is onzekerder. Wellicht kunnen starters makkelijker een eigen woning kopen doordat de woningprijzen dalen. Daarmee zouden koopwoningen binnen het bereik van mensen komen die tot nu toe op de huursector waren aangewezen. De vraag is of, en in hoeverre dit effect daadwerkelijk optreedt. Het zou een oplossing zijn voor de vaak gesignaleerde kloof tussen de huur- en koopmarkt en de groep mensen die tussen de wal en het schip dreigt te vallen omdat zij teveel verdienen voor de sociale huurmarkt, maar te weinig om te kopen¹⁰. Tegelijk met de prijsdaling zijn banken echter minder makkelijk met het verstrekken van hypotheek (Basel III) en scherpt de overheid de eisen voor hypotheekverstrekking aan. Mensen met weinig of geen eigen vermogen kunnen daardoor moeilijk of niet een huis kopen.

Er zal de komende jaren een aanzienlijke groep mensen in Overijssel ‘gevangen zijn in hun huis’



Figuur 1.3: Aantal huishoudens met een (potentiële) restschuld, 2006 -2013. Bron: Kwartaalmonitor Woningmarkt, ING.



OVERIJSSELSE FEITEN

Opvallend is dat jongeren tot 25 jaar in Overijssel minder vaak een koopwoning hebben (16%) dan hun leeftijdgenoten in de rest van het land (19%), ze wonen relatief vaak in een sociale huurwoning (58% t.o.v. 47% landelijk). En daarmee samenhangend: ruim 70% van de Overijsselse huishoudens tot 25 jaar woont in een woning met een WOZ-waarde van minder dan 150.000 euro, landelijk is dat ruim 58%. Oudere leeftijdsgroepen hebben gemiddeld juist vaker een koopwoning dan hun leeftijdgenoten elders in Nederland. Bron: CBS.

Partijen op de woningmarkt

Het belangrijkste effect op de Overijsselse woningmarkt is dat er de komende jaren weinig investeringskapitaal is. De minister constateert dat de gemeentelijke grondproblematiek in Overijssel relatief ernstig is¹¹ - hoewel de situatie per gemeente verschilt. Het provinciebestuur van Overijssel heeft de problematiek van te hoge grondwaarden, de noodzaak van afwaardering en het reduceren van overprogrammering onderkend en heeft in 2013 onderzoek laten doen naar een grondfonds. De regering probeert pensioenfondsen te interesseren om meer in Nederland te beleggen. De verwachtingen van de effecten op de woningmarkt zijn niet groot. Dat geldt des te meer in betrekkelijk perifere regio's als Overijssel. Het rendement kan niet tegen dat van alternatieven – vaak buitenlandse – investeringen op. De investeringsruimte van corporaties in Overijssel is beperkt, en die zal door de verhuurderheffing en Herzi-ningswet verder afnemen, ook in stads-en dorpsuitbreiding. Op lokaal niveau zien we banken en overheden – soms samen – op zoek gaan naar ‘local heroes’: lokale partijen die in de regio willen investeren. De regering maakt het voor particulieren mogelijk om hun

vermogen op de woningmarkt aan te wenden. Succesvol lijkt de regeling dat ouders belastingvrij tot 100.000 Euro mogen schenken aan hun kinderen, mits dat voor de aflossing van een hypotheek wordt gebruikt. De verwachting is dat de hoeveelheid investeringen in de Overijsselse woningmarkt de komende jaren beperkt zullen zijn. Het grootste effect is dat de omvang van de projecten kleiner – en daardoor minder risicovol – zal worden. Mogelijk zullen particuliere initiatieven, bottom-up, ook belangrijker worden.

Leegstaand vastgoed

Een derde effect van de crisis, in combinatie met de stag-nerende bevolkingsontwikkeling, is leegstand bij kantoren, winkels en maatschappelijk vastgoed. In toenemende mate ontbreekt een economisch draagvlak voor deze voorzienin-gen. Voor de transformatie van deze panden kijkt men vaak naar de functie wonen. Op die manier komt er aanbod bij op de markt. Functiewijzigingen zijn echter vaak duur. In het landelijk gebied speelt hierbij bovendien dat in de komen-de jaren veel agrarische bebouwing zal vrijkomen door de schaalvergroting in de landbouw¹².

Bron: Maikel Wolters.



Uitgelicht TRANSFORMATIE

Transformatie van leegstaande panden is een kostbare en complexe opgave. Een belangrijke vraag is wanneer overheden ingrijpen en wanneer niet. Het gaat immers vaak om publieke gelden voor privaat bezit. Platform31 heeft hiervoor de publicatie Wonen buiten Kantoor tijd opgesteld, een handleiding voor de transformatie van kantoorpanden.

Zie: http://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/10/20/Wonen_buiten_kantoor_tijd-1374152896.pdf.

In de Reisgids Maatschappelijke Voorzieningen, eind 2013 uitgebracht door Bouwstenen voor Sociaal, werd becijferd dat de leegstand van maatschappelijk vastgoed gelijk zal zijn aan die van kantoren en winkels bij elkaar opgeteld. Daarbij gaat het met name om scholen en zorgvoorzieningen.



Bron: Urban Popup.

Urban Popup speelt met de verplaatsbare Loft2Go units in op de nieuwe mogelijkheden in de recente leegstandregelgeving. De losstaande constructie klikt modulair in elkaar. Alle leidingen zijn ingebouwd en de unit wordt op eenvoudige wijze op bestaande aan- en afvoer en elektra aangesloten.



Kantoorgebouwen omgebouwd tot loftappartementen.
Bron: Delta wonen.



Trend 3

UITWASEMENDE CRISIS: armoede op de woningmarkt



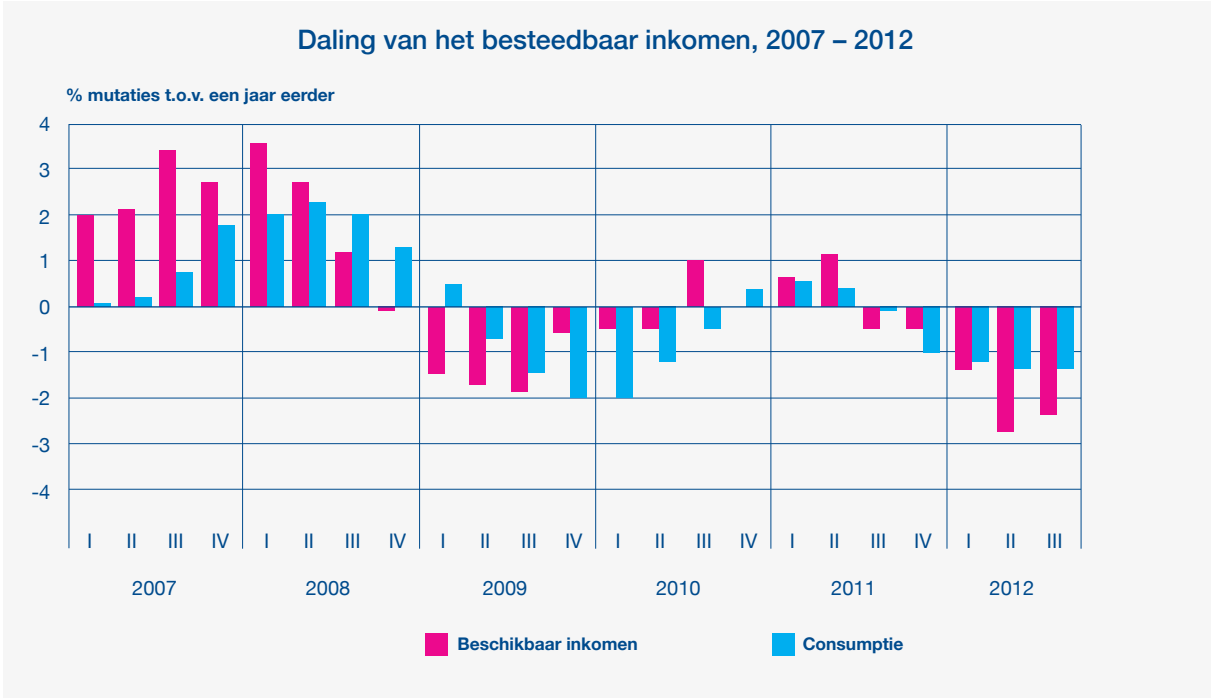
Bron: Provincie Overijssel.

Trend

De koopkracht van de Nederlandse bevolking is de afgelopen jaren gedaald¹³. Het niveau van het Bruto Binnenlands Product ligt in 2014 ongeveer even hoog als begin 2007. Het CPB schetst de financiële ontwikkeling als volgt: “matige maar toenemende groei wereldeconomie, pril herstel Eurugebied”.¹⁴

Hoe de economie en de individuele inkomens zich op langere termijn zullen gedragen, is sterk afhankelijk van de arbeidsproductiviteit. Door technologische doorbraken en nieuwe kennis zal die stijgen. Een aantal ontwikkelingen kunnen echter roet in het eten gooien. De arbeidsproductiviteit zal minder stijgen door de verdienstelijking van de economie, de vergrijzing, klimaateffecten en de mondiale verplaatsing van economische dynamiek naar landen als China, India en Brazilië¹⁵. Algemeen wordt aangenomen dat de ingezette flexibilisering van de arbeid wel structureel zal blijken: het aantal ZZP-ers nam al voor de crisis toe en neemt verder toe nu de crisis minder sterk is.

Hoewel Nederland een egalitaire samenleving is, lijkt de ongelijkheid toe te nemen. Dit geldt zeker voor de vermogens. Als we alleen kijken naar de private vermogens, exclusief huizenbezit en pensioenvermogen, is de ongelijkheid in Nederland zelfs vergelijkbaar met die in de Verenigde Staten. Ook de afgelopen jaren is die ongelijkheid gestegen¹⁶. Hetzelfde geldt – in mindere mate – voor de inkomens. Ter Weel signaleert dat met name de middeninkomens het moeilijk hebben¹⁷. De opkomst van ICT verscherpt daarbij de effecten van de crisis¹⁸.



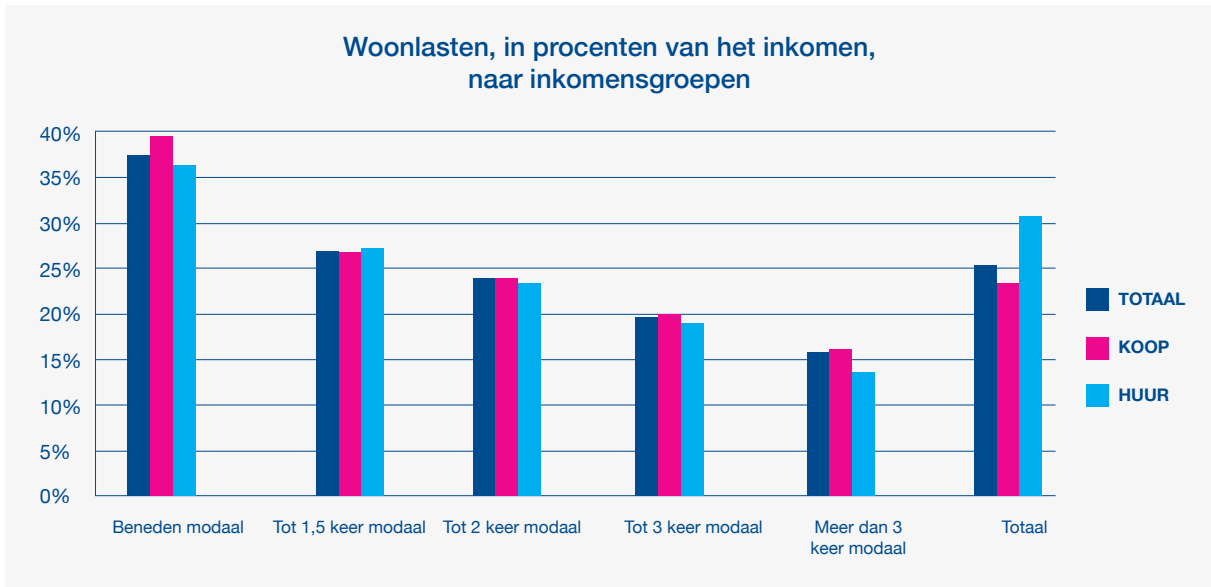
Figuur 1.4: Daling van het besteedbaar inkomen, 2007 – 2012. Bron: CBS.

Impact Trend op Overijsselse Woningmarkt

Uit cijfers van WoON2012 blijkt dat huurders in 2012 gemiddeld 36% van hun netto besteedbaar inkomen aan huur en bijkomende woonlasten besteedden. Voor bewoner-eigenaren was dit in hetzelfde jaar 25%¹⁹. De woonquote gaat voor zowel kopers als huurders omhoog. Met name lagere inkomensgroepen krijgen het hierdoor moeilijk. In 2012 leefde gemiddeld 28% van de huurders in de gereguleerde sector onder de armoedegrens zoals het SCP die hanteert. In Twente lag dat gemiddelde op 32,1%, in Noordwest Overijssel op 26,7% en in Zuidwest Overijssel op 22,5%.

RIGO verwacht een stijging van deze percentages tot respectievelijk 40, 34,4 en 32,7%²⁰. Dat is aanzienlijk. In de periode 2007-2010 was er een dalend aantal huissuitzettingen, hetgeen opmerkelijk is gezien de crisis. In 2011 was sprake van een stijging. Ongeveer 1/3^e van deze mensen gaat naar familie toe en 1/3^e komt in het circuit van de daklozenopvang²¹.

Nadat de woonquota voor de lagere inkomensgroepen in Overijssel de afgelopen jaren nog gedaald zijn, is de verwachting dat die de komende jaren zullen stijgen. De koopkracht is immers nog lang op peil gebleven terwijl woningprijzen omlaag gingen. Bovendien zal de verhuurder-heffing de komende jaren de huren extra doen stijgen.



Figuur 1.5: Woonlasten, in procenten van het inkomen, naar inkomensgroep. Bron: WoOn2012.

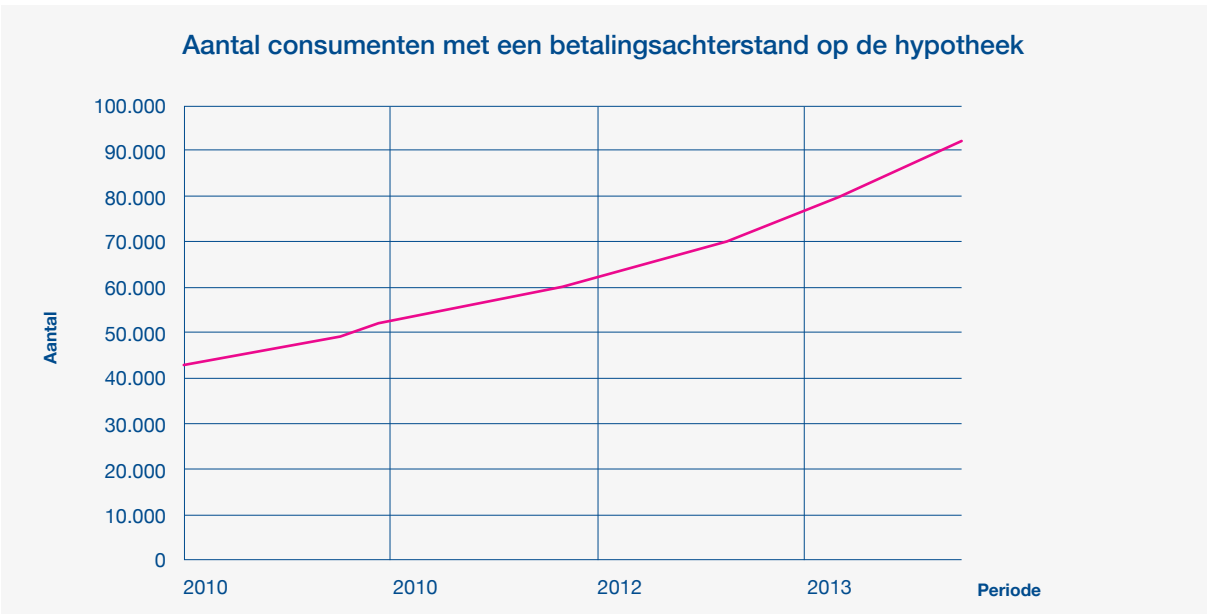
OVERIJSSSEL, 2012				OVERIJSSSEL, 2009			
Inkomen	Totaal	Koop	Huur	Inkomen	Totaal	Koop	Huur
Beneden modaal	37,5%	39,6%	36,4%	Beneden modaal	40,4%	45,1%	38,0%
Tot 1,5 keer modaal	26,8%	26,7%	27,1%	Tot 1,5 keer modaal	29,9%	30,3%	29,0%
Tot 2 keer modaal	23,9%	24,0%	23,4%	Tot 2 keer modaal	26,2%	26,7%	23,7%
Tot 3 keer modaal	19,8%	19,9%	19,0%	Tot 3 keer modaal	20,8%	20,9%	19,1%
Meer dan 3 keer modaal	15,9%	16,0%	13,6%	Meer dan 3 keer modaal	20,8%	13,9%	13,8%
Totaal	25,3%	23,4%	30,8%	Totaal	26,2%	24,4%	31,2%

Figuur 1.6: Woonlasten in Overijssel, naar inkomenscategorie. Bron: WoOn2009, WoOn2012.

Het aantal mensen dat een achterstand heeft op de hypotheekbetaling groeit. De BKR signaleert wel een (hele) lichte afvlakking van deze groei in 2013.

Mede als gevolg van de crisis is een verschuiving zichtbaar van een groeiende vraag naar koopwoningen, naar een groeiende vraag naar huurwoningen. Dit is ook in Overijssel het geval.

Mogelijk zullen meer mensen proberen de woonlasten te beperken door bijvoorbeeld het zelf uitvoeren van onderhoud of het reduceren van energieverbruik, dan wel het zelf produceren van energie.



Figuur 1.7: Aantal consumenten met een betalingsachterstand op de hypotheek, 2010-2013. Bron: BKR Hypotheekbarometer.



Waar of niet waar?

Door bevolkingsgroepen te mengen wordt het woonklimaat beter'. Het mengen van sociaal-economische groepen in buurten en wijken wordt vaak gepropageerd. Op die manier zou gewerkt kunnen worden aan sociale stijging en aan verbetering van de leefbaarheid in sociaal zwakke wijken. Klopt dit?

Gedeeltelijk waar

Gedeeltelijk. Er blijkt heel weinig contact te zijn tussen mensen met een lage- en mensen met een hoge sociale status. In die zin is het beleid mislukt. Anderzijds gaan de leefbaarheid en het imago van wijken vaak wel vooruit. Voorwaarde is dat er ook echt woonmilieus ontstaan waar rijkere mensen willen wonen²².

Deze foto komt uit de serie 'Buurtbanden' van fotograaf Rufus de Vries. De 21-delige serie bestaat uit ontmoetingen tussen buurtbewoners van Slotervaart. De ontmoetingen vormen een keten met de mensen als schakels. Eerder in de serie heeft Herman (met blauwe broek) een buurtbarbeque georganiseerd voor de mensen in het hofje waar hij woont. Hij is ook betrokken bij een buurtmoestuin in de buurt. Daar ontmoet hij Clea (met courgette). Ze ontmoeten elkaar bij de zelf gefabriceerde tafel, waar ook andere mensen van de tuin bij elkaar komen. Later in de serie zien we dat Clea Mila ontmoet bij een les Zumba (bewegen op muziek). Voor meer info: www.rufusdevries.nl

Trend 4

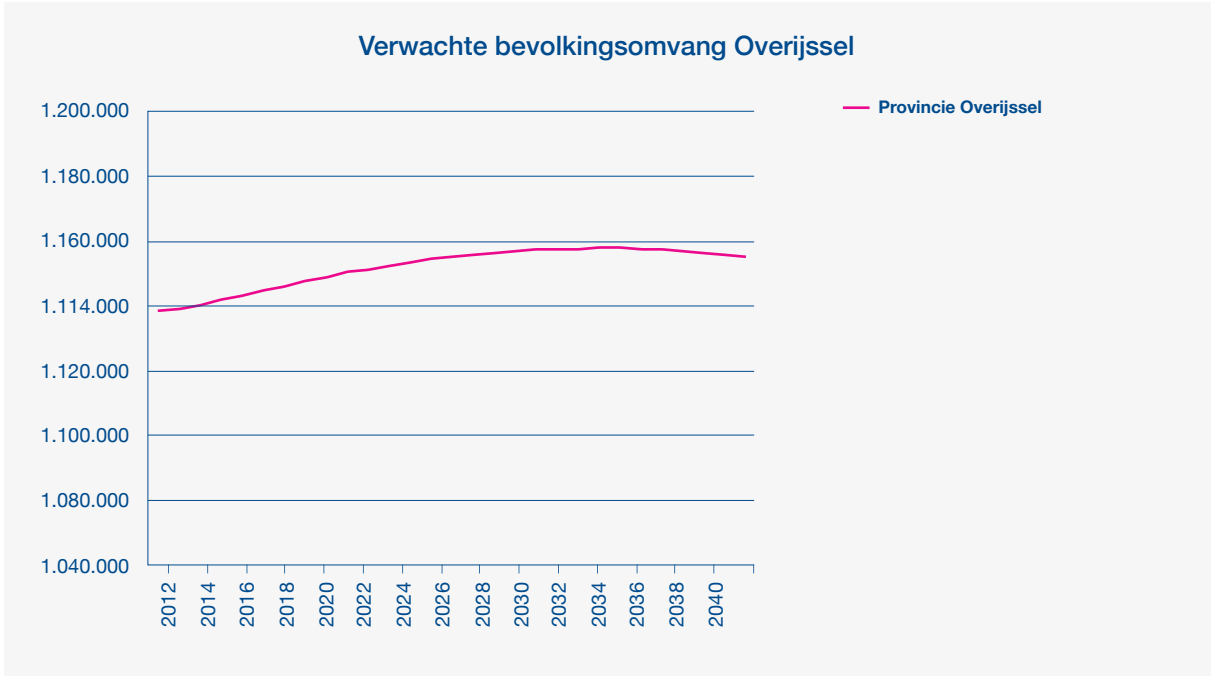
MINDER BEVOL- KINGSGROEI EN **KRIMP:** Grotere Regionale Diversiteit



Bron: Provincie Overijssel.

Trend

Het groeitempo van de bevolking van Overijssel zal naar verwachting geleidelijk afnemen en vanaf 2035 negatief zijn (zie figuur 1.8). De fase van bevolkingskrimp zet in Overijssel circa 5 jaar eerder in dan gemiddeld in Nederland. De toename van het aantal inwoners in Overijssel vlakkt sinds 2009 sterker af dan de groei van het aantal inwoners in Nederland. De bevolkingsgroei verschilt ook per regio binnen Overijssel. Sinds 2005 is de bevolking van Twente met 1,6% toegenomen, in West Overijssel met 3,7%. Het groeipercen- tage van beide regio's loopt steeds verder uiteen. In 2012 nam het aantal inwoners van Twente toe met 0,2‰, in West Overijssel met 3,0‰.



Figuur 1.8: Verwachte Bevolkingsomvang Overijssel, 2012-2040. Bron: Primos 2013²³.

Er zijn vier factoren die de bevolkingsgroei bepalen en verklaren: geboorten, sterfte, binnenlandse migratie en buitenlandse migratie. De twee belangrijkste oorzaken van de afnemende bevolkingsgroei in Overijssel zijn een afname van de natuurlijke aanwas en een trek naar de (Rand)stad. De bevolkingsgroei bepaalt in hoge mate het aantal huis- houdens, hoewel de relatie niet één-op-één is.

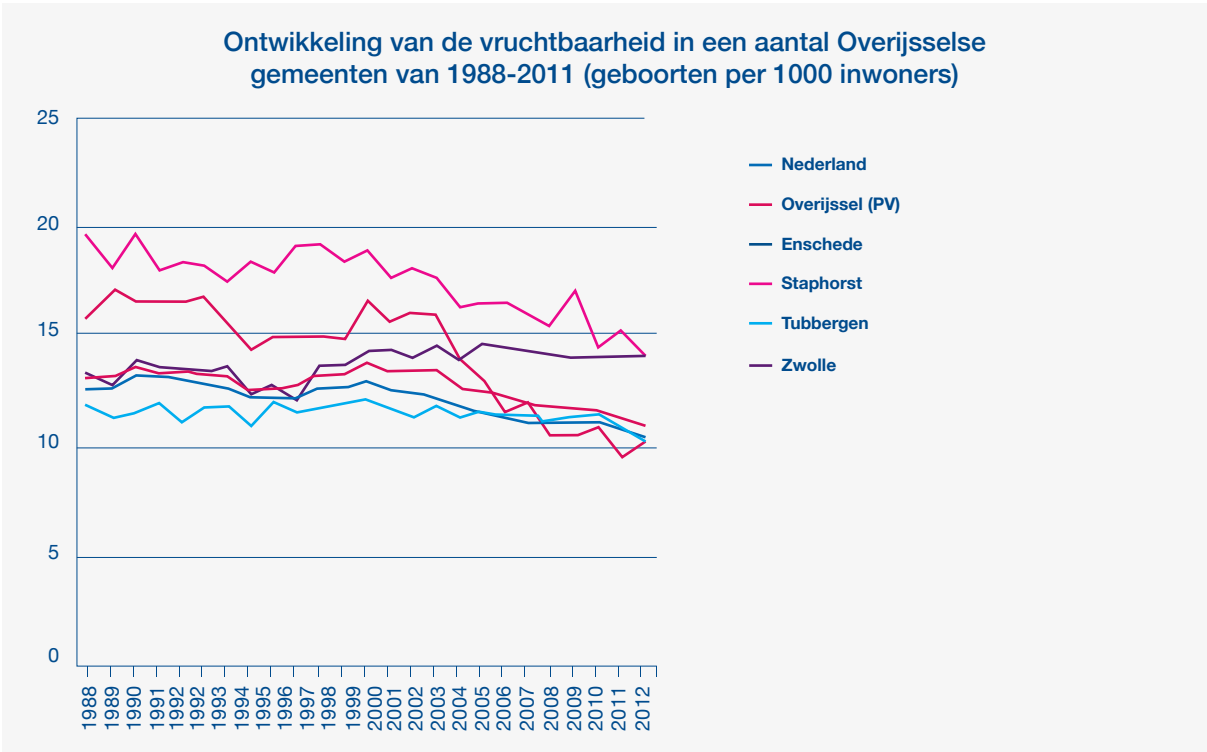
De onzekerheidsmarges van de demografische prognoses zijn aanzienlijk. Het PBL verwacht bijvoorbeeld een groei tot 2040 met 1,1 miljoen huishoudens, maar geeft daarbij marges aan van enerzijds een negatieve groei van -100.000 woningen en anderzijds een sterke groei van 2,4 miljoen wo- ningen. Daarnaast is de verdeling over Nederland onzeker²⁴.

De verschillen tussen stad en land, en tussen Oost en West Overijssel worden groter. Dat geldt op nationaal niveau ook voor de verschillen tussen de Randstad en enkele stedelijke regio's enerzijds en de meer perifere gebieden anderzijds.

Afname natuurlijke aanwas: lagere geboortecijfers, hogere sterftecijfers

Een belangrijke oorzaak van de afnemende bevolkings- groei is te vinden in afnemende geboortecijfers. Het krijgen van kinderen wordt uitgesteld. Dat heeft meer oorzaken: tekortschietende financiën (er is nu sprake van een crisis- effect²⁵), het niet kunnen vinden van geschikte huisvesting en veranderende waarden.

Daarnaast nemen de vruchtbaarheidscijfers met name op het platteland af. Plattelandsgemeenten hadden hun bevol- kingsgroei in het verleden voor een groot deel te danken aan natuurlijke aanwas door relatief hoge vruchtbaarheidscijfers. De ontwikkeling van de vruchtbaarheidscijfers laat de laatste jaren echter een convergentie zien van de geboortecijfers in de steden en die in kleinere gemeenten. Ook in Overijssel zien we die convergentie terug (zie figuur 1.9). In steden neemt de vruchtbaarheid soms toe (of minder snel af) en op het platteland daalt deze over het algemeen sterk. Dit geldt ook voor de Overijsselse 'bible belt', waar een traditie van grote gezinnen bestaat.



Figuur 1.9: Ontwikkeling van de vruchtbaarheid in een aantal Overijsselse gemeenten van 1988-2011 (geboorten per 1000 inwoners). Bron: CBS.

Tegelijkertijd nemen de sterftecijfers toe, zo blijkt uit onderstaande grafiek. Rond 2035 zal in Overijssel (ongeveer 2 jaar later dan Nederland gemiddeld) het sterftecijfer het geboortecijfer overtreffen en de bevolkingsaanwas een negatief saldo kennen.

Gezinnen blijven in de stad

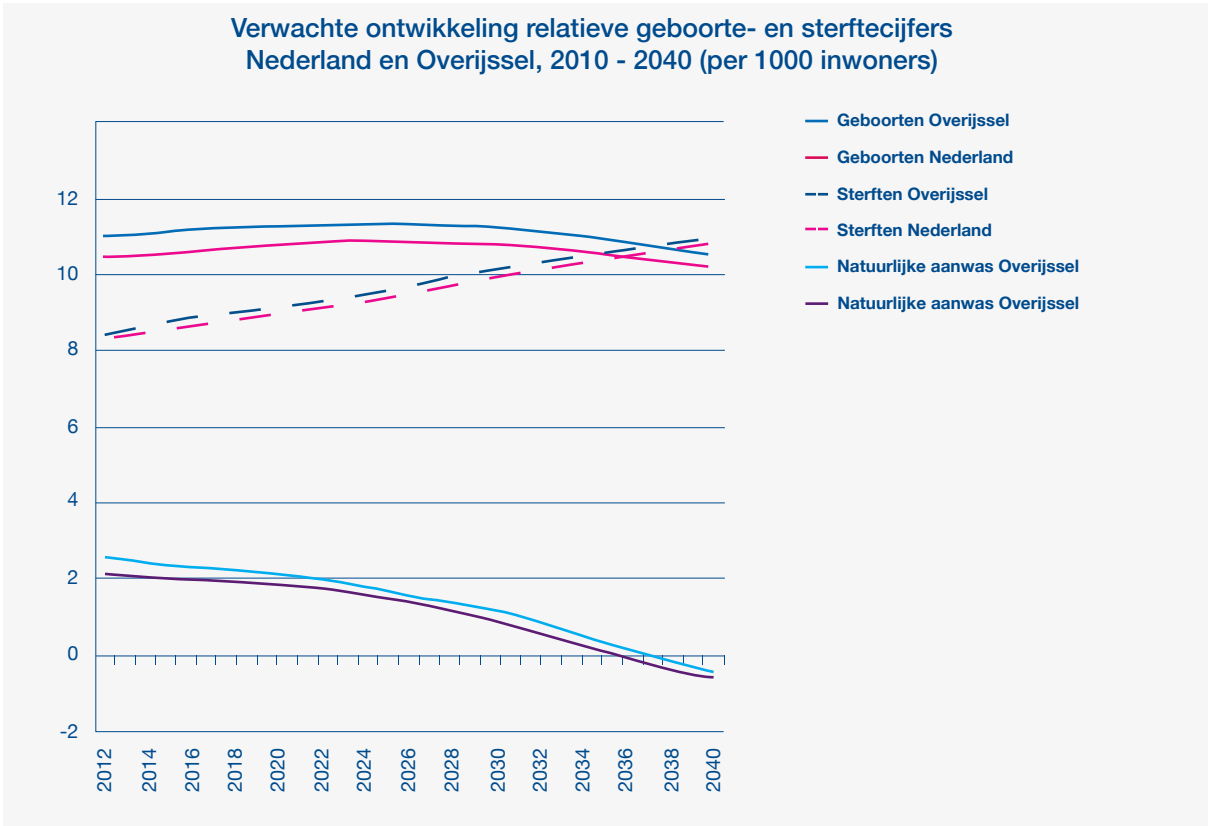
De verwachte bevolkingskrimp in gemeenten in Overijssel is vooral het gevolg van een binnenlands vertrekoverschot. De landelijke trend is dat mensen steeds meer in de steden gaan wonen: daarmee lijkt de trend van suburbanisatie uit de jaren '70 te zijn gekeerd. Binnen de jongeren in de leeftijdsklasse tussen 18 en 25 was er altijd al een overschot aan mensen die vertrokken naar de stad. Nieuw is dat de beweging terug minder wordt: middeninkomensgroepen met kinderen blijven nu langer in de stad wonen. Dat komt gedeeltelijk door de bouw van Vinex-wijken, waar je als jong gezin prima kunt wonen. Maar er blijven ook meer kinderen in de binnensteden wonen. Dit patroon zien we ook terug in het relatief lan-

delijke Overijssel. Met name de steden blijven groeien en een groot deel van de relatief afgelegen plattelandsgemeenten in Twente heeft te maken met bevolkingskrimp.

Trek naar de Randstad

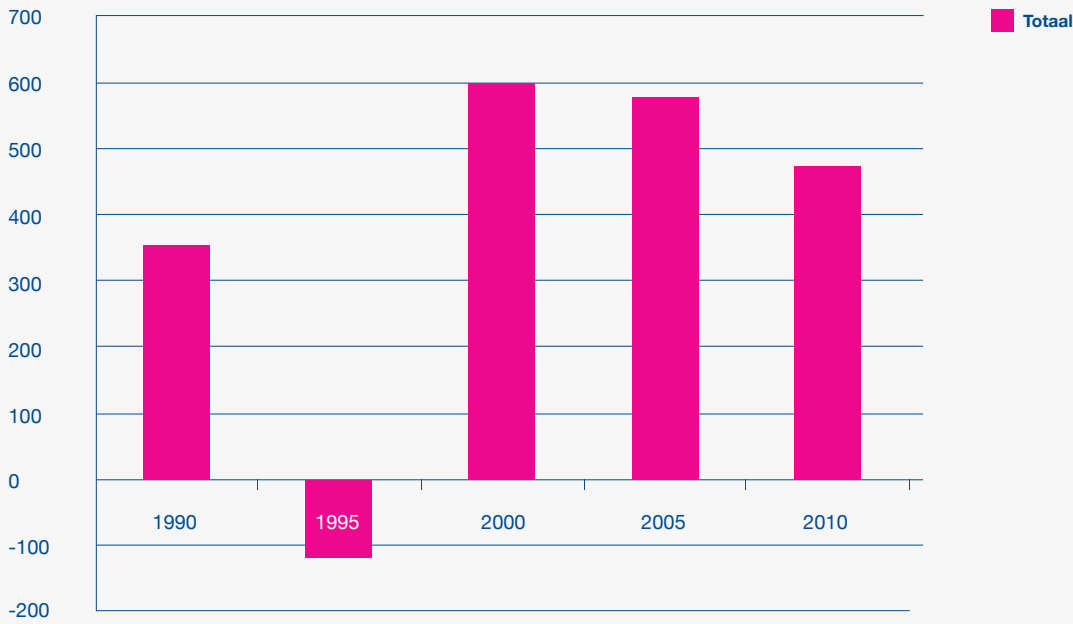
In de binnenlandse migratie is er een trend om meer naar het westen van het land te verhuizen²⁶. Het migratiesaldo naar andere landsdelen neigt naar nul. De Randstad is de grote trekker. De verwachting is dat deze ontwikkeling doorzet²⁷.

Uit onderzoek (2009) blijkt 'werk' verreweg de belangrijkste reden te zijn om Overijssel te verlaten. Andere redenen zijn de woning, de woonomgeving en studie: de meeste universiteiten met een divers aanbod aan opleidingen bevinden zich in de Randstad. Eenmaal verhuisd naar andere universiteitssteden blijft een groot deel daar lange tijd wonen. In figuur blz 37 is dit negatieve migratiesaldo in de leeftijdscategorie 15-30 jaar te zien. De 'oudere leeftijdscategorieën' laten een positief migratiesaldo zien.

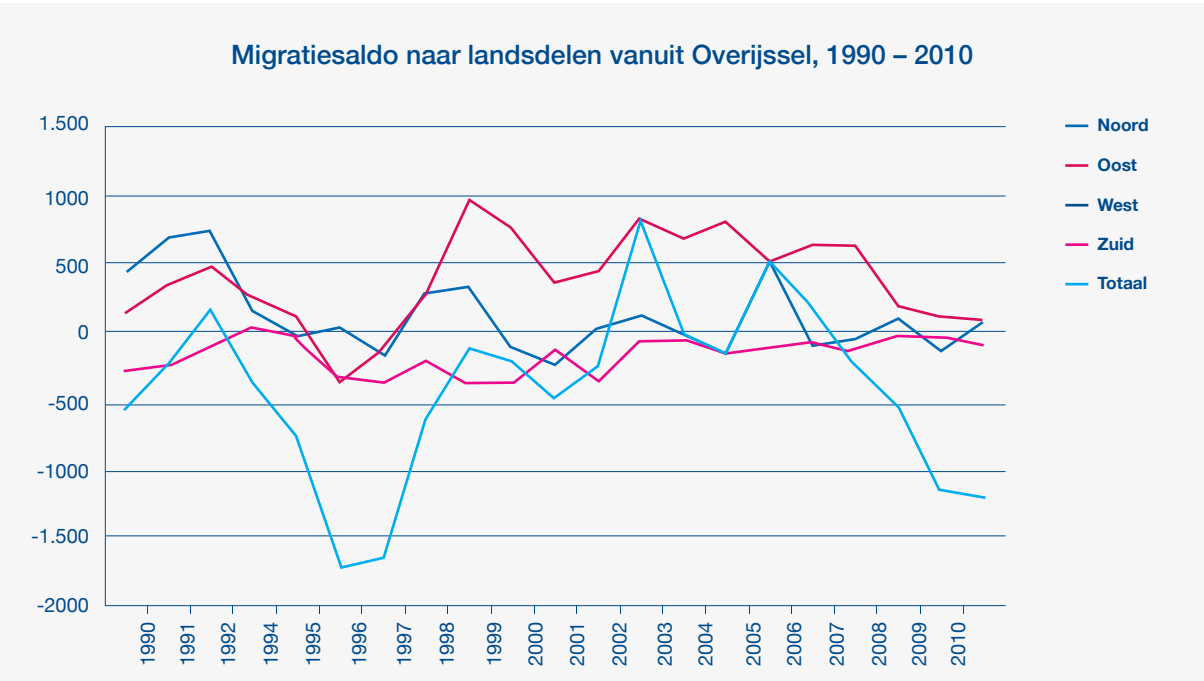


Figuur 1.10: Verwachte ontwikkeling relatieve geboorte- en sterftecijfers Nederland en Overijssel, 2010 - 2040 (per 1000 inwoners).
Bron: Primos 2011.

Saldo migratie van platteland naar stedelijke gemeenten Overijssel, 1990 – 2010



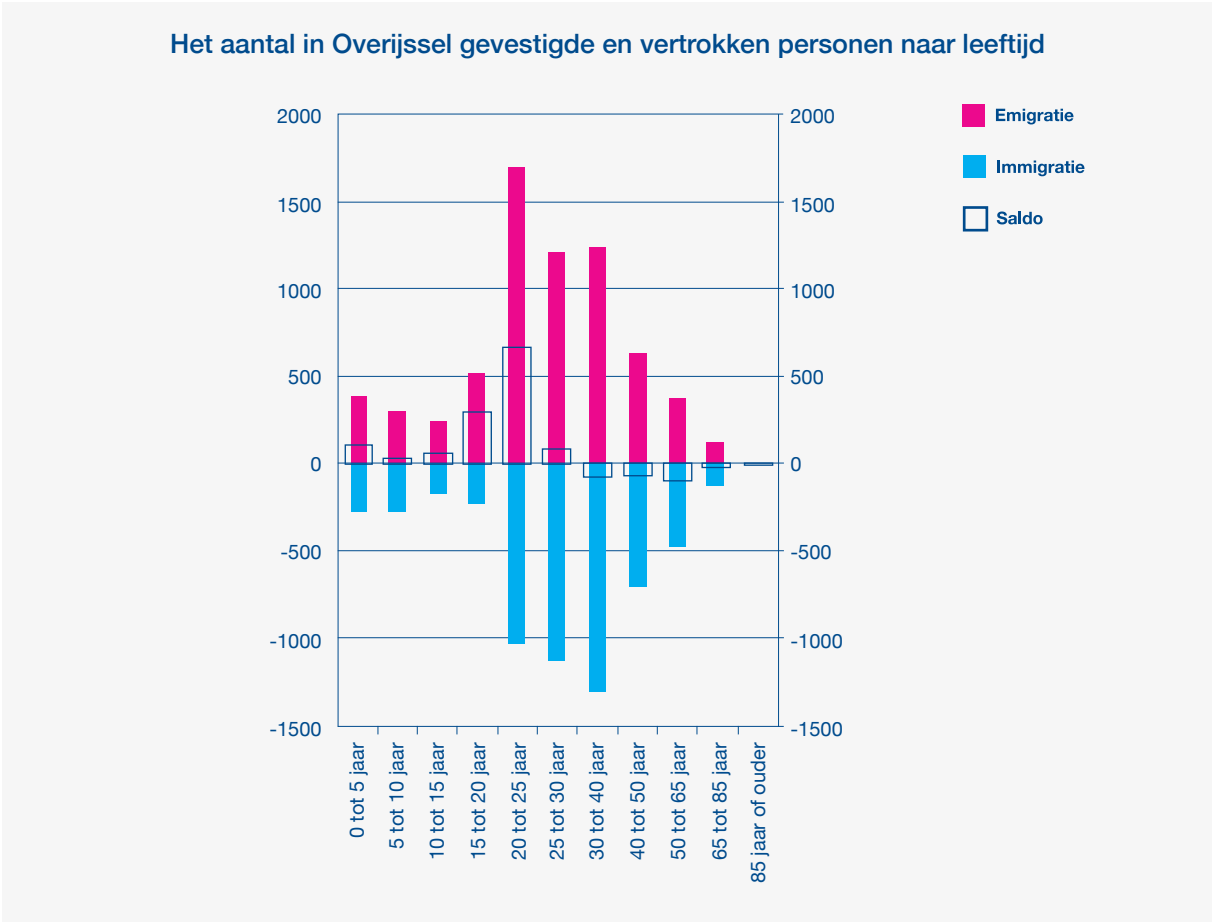
Figuur 1.11: Saldo migratie van platteland naar stedelijke gemeenten Overijssel, 1990 – 2010. Bron: CBS.



Figuur 1.12: Migratiesaldo naar landsdelen vanuit Overijssel, 1990 – 2010. Bron: CBS.



Bron: Provincie Overijssel.



Figuur 1.13: Het aantal in Overijssel gevestigde en vertrokken personen naar leeftijd. Gemiddeld per jaar in de periode 2004-2009 en het migratiesaldo (rechter y-as). Bron: CBS.



Waar of niet waar?

‘We kunnen rijkere mensen trekken door de goede woningen neer te zetten’

Gedeeltelijk waar

Nogal wat gemeenten, met name steden, kennen een bevolking met een gemiddeld lage economische status. Kunnen deze gemeenten rijkere mensen trekken door woningbouw? Onderzoek geeft aan dat dit in het verleden gebeurde en dus mogelijk is. Tegelijk is de belangrijkste drijfveer van mensen werk, niet de woon-omgeving. Verder moet de aandacht vooral gericht zijn op de jongeren die de regio kennen. Trekken aan gepensioneerde rijken heeft weinig zin²⁸.

Waar of niet waar?

‘We moeten bouwen voor onze jongeren. Anders trekken zij weg’

Onwaar

Veel plattelandsgemeenten vergrijzen: jongeren trekken weg, ouderen trekken er naar toe en blijven relatief vaker achter. Veel gemeentebestuurders hebben het idee dat een tekort aan beschikbare (starters)woningen debet is aan het vertrek van jongere generaties. Onderzoek steunt dit idee niet. De reden van vertrek ligt vooral in werk en opleiding. Andere regio’s scoren daarop beter dan Overijssel en dat geldt zeker voor het platteland²⁹.

Impact Trend op Overijsselse
woningmarkt

Een afnemend aantal inwoners betekent niet één op één dat er ook minder woningen nodig zijn. Het aantal personen per huishouden neemt immers al jaren af. Wel zal de behoefte aan nieuwbouw afnemen. De prognose is dat er in Overijssel in de periode 2010 – 2020 per saldo 34.000 woningen nodig zijn, in de periode 2020 – 2030 per saldo 20.000. Ter vergelijking: in de periode 2000 – 2010 zijn er per saldo 41.000 woningen gebouwd. Het aantal nieuwe woningen neemt af. Dit betekent een forse verandering in het woon-beleid, dat vooral gericht was op nieuwbouw. De focus zal komen te liggen op de bestaande woningvoorraad, die deels vervangen, deels aangepast zal moeten worden. Dat heeft grote gevolgen voor de verdien capaciteit van gemeen-telijke grondbedrijven en particuliere ontwikkelaars. Ook de bouw zal zijn focus voor een deel moeten verleggen.

Grotere verschillen

De verwachting is dat er in Nederland grotere verschillen komen tussen regio’s. Dat geldt op nationaal niveau: groei in de Randstad en enkele dichtbevolkte regio’s aan de ene kant en veel minder groei of zelfs krimp in de perifere regio’s. Het geldt ook binnen Overijssel: de verschillen in woningmarkten tussen stad en land worden groter, evenals die tussen Twente en West-Overijssel³⁰.

Prijzen

Prijzen zijn de resultante van een veelheid aan factoren. Ze stijgen wanneer de rente daalt, de welvaart toeneemt, de vraag toeneemt en de hypotheekvoorwaarden worden versoepeld. Een afnemende bevolkingsgroei betekent dus niet per definitie lagere woningprijzen. Tegelijk is de kans op prijsdalingen als alle andere omstandigheden gelijk blijven natuurlijk wèl groter. Woningzoekenden krijgen meer keus. De kwaliteit van woningen en de woonomgeving wordt steeds belangrijker in die keuze. Dit betekent waarschijnlijk in krimpgebieden – in Overijssel vooral het platteland – dat de structurele schaarste aan woningen verdwijnt. Met name onaantrekkelijke dorpen, wijken en woningen zullen meer problemen krijgen om bewoners aan te trekken of aan zich te binden³¹.

Woningcorporaties

Voor woningcorporaties die actief zijn in de krimpgebieden, zal de verhuurbaarheid van woningen een probleem vormen. De verkoop van vastgoed zal nog lastiger worden dan nu al het geval is. Daarmee lijkt het voor corporaties minder aantrekkelijk om in deze gebieden te investeren in bouwprojecten, renovatie, leefbaarheid en veiligheid.

Uitgelicht

KENNISPLATFORM DEMOGRAFISCHE TRANSITIE

Het Kennisplatform Demografische Transitie (KDT) brengt jaarlijks de landelijke Kennisagenda Demografi-sche Transitie uit. De Kennisagenda bundelt bestaande beschikbare kennis en agendeert kennisvragen die nog beantwoord moeten worden.
Zie: www.vanmeernaarbeter.nl.



Bron: Provincie Overijssel.



OVERIJSSSELS FEIT

Op 1 januari 2012 waren er bijna 470.000 woningen in Overijssel, die huisvesting moesten bieden aan ongeveer 485.000 huishoudens (het verschil tussen huishoudens en woningen zit met name in samenwonende studenten). In de periode 1988-2012 is het aantal woningen in Overijssel met bijna 32% toegenomen, een iets grotere groei dan voor Nederland als geheel (ruim 30%). Er zijn wel duidelijke verschillen binnen Overijssel: de grootse groei vond plaats in Zuidwest-Overijssel (38%), de kleinste in Twente (29%).

‘De afgelopen jaren zijn er in de provincie gemiddeld zo’n 1300 woningen per jaar onttrokken aan de voorraad. Als we met deze snelheid de woningvoorraad vervangen, dan moet een woning in Overijssel (468.000 woningen) gemiddeld zo’n 350 jaar meegaan³².’

Trend 5

VERGRIJZING:

Stijgende Vraag
Zorgwoningen en
Ander Aanbod aan
Woningen



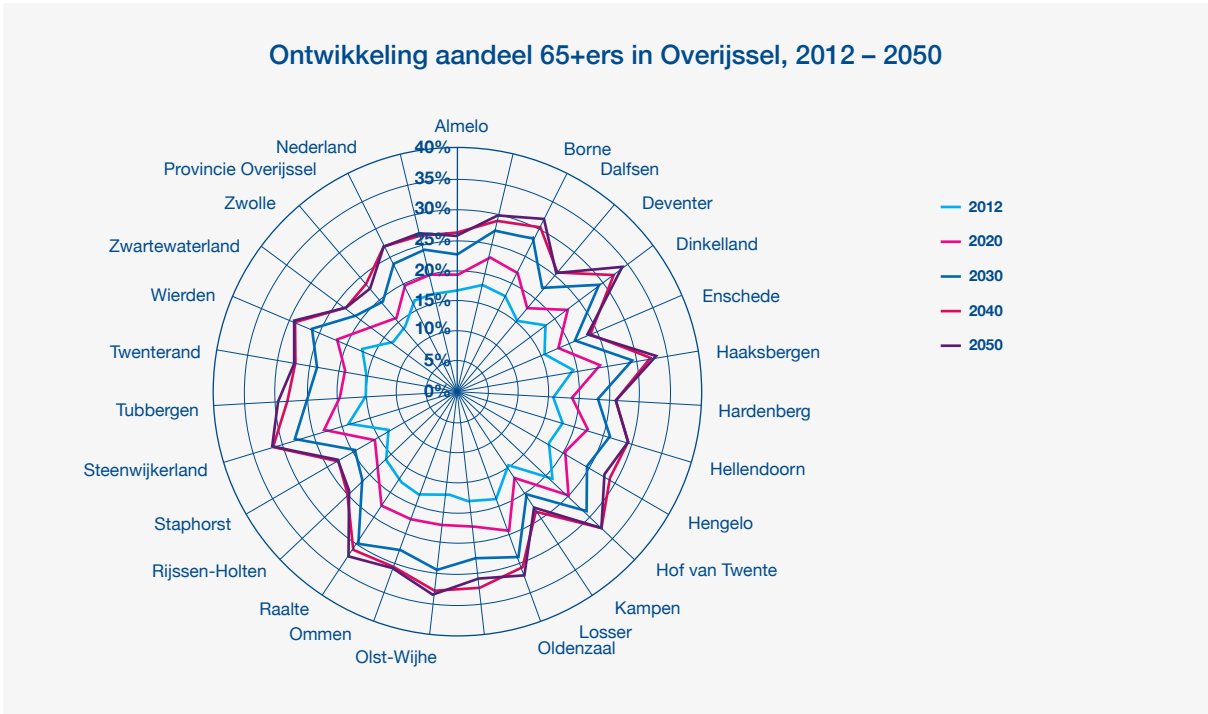
Bron: dePosten.

Trend

Overijssel vergrijst. Het aantal 65+-ers zal stijgen, en dat geldt ook voor het aandeel 65+-ers in de rest van de bevolking. Zoals uit figuur 1.15 blijkt, zijn de verschillen in Overijssel daarbij groot. De steden en gemeenten in de Overijsselse bible-belt blijven relatief jong. De bevolking van het landelijke gebied in overige regio's kan in 2040 voor 30 tot 35% uit 65+-ers bestaan. Op de wat langere termijn speelt een sterke stijging van de gemiddelde leeftijd. Het NIDI meldt dat de helft van de meisjes die nu geboren worden de leeftijd van 100 jaar of ouder zal bereiken³³.



Bron: dePosten.



Figuur 1.15: Ontwikkeling aandeel 65+ers in Overijssel, 2012–2050. Bron: CBS.

Impact Trend op Overijsselse Woningmarkt

De vergrijzing heeft een aantal gevolgen voor de woningmarkt.

Verbouw neemt toe

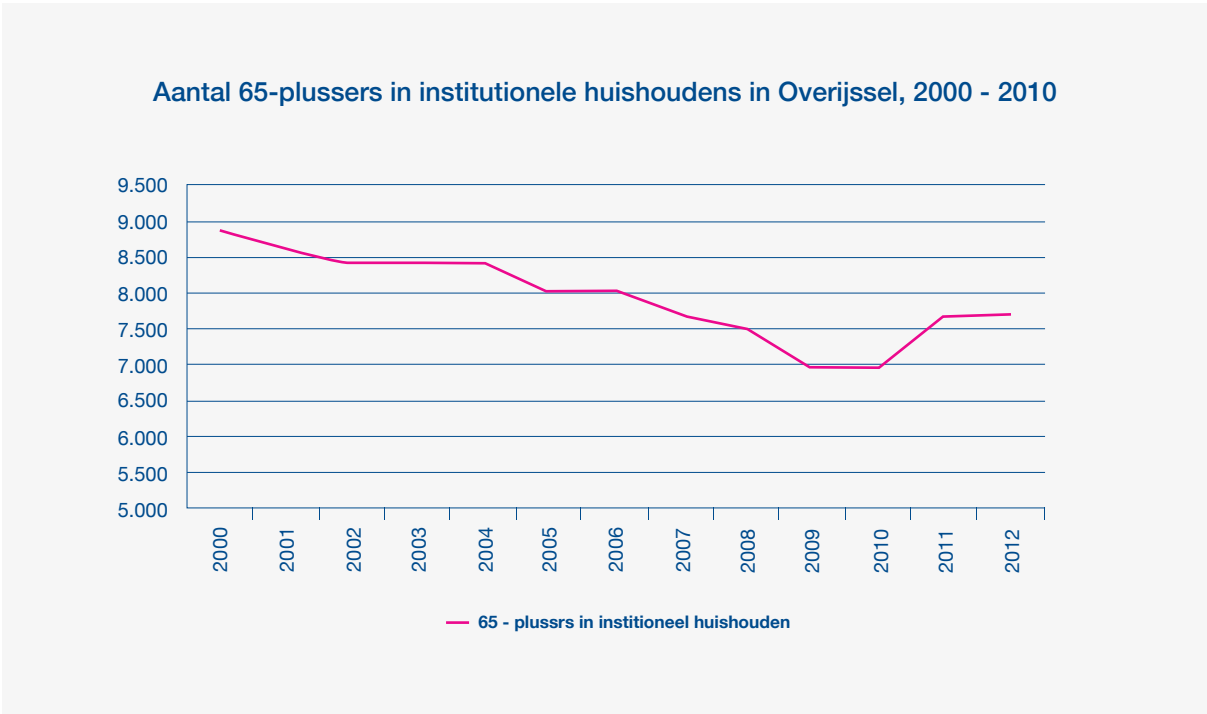
Lange tijd is gedacht dat met de vergrijzing ook een vraag naar kleinere éénpersoons-woningen zou toenemen. Die ontwikkeling blijkt niet in de cijfers – wellicht omdat het aanbod niet bij de vraag aansloot, wellicht omdat de vraag er niet was. Vooralsnog blijven ouderen vooral in hun eigen (eengezins-)woning wonen³⁴. De markt voor verbouwingen en aanpassingen aan de woning wordt wel steeds groter.

De vraag naar zorg in en bij de woning neemt toe

Landelijk gezien neemt door extramuralisering het aantal personen in intramurale huisvesting af tot 2015. Daarna is de verwachting dat er (als gevolg van de toenemende vergrijzing) weer een stijging zal zijn van de vraag naar intramurale zorg: het aandeel wordt kleiner, maar het totaal wordt groter. Deze trend zien we al wat eerder in Overijssel: ondanks het feit dat nieuwe gevallen met een lichte indicatie geen toegang meer krijgen tot deze instellingen als gevolg van kabinetsbeleid, stijgt het aantal Overijsselaars in de intramurale zorg sinds 2010³⁵.



Bron: dePosten.



Figuur 1.16: Aantal 65-plussers in institutionele huishoudens in Overijssel, 2000-2010. Bron: CBS.

Extramuralisering leidt ook tot een grotere vraag naar ‘verzorgd wonen’. Ongeveer 50% van de (op korte termijn) verhuisgeneigde ouderen van boven de 70 jaar spreekt zo’n wens uit. Bij de groep 60-65 jaar ligt dit aandeel op 25%. Het gaat hier om ouderenwoningen met één of meer zorgposten in de nabijheid.

Toename woningaanbod

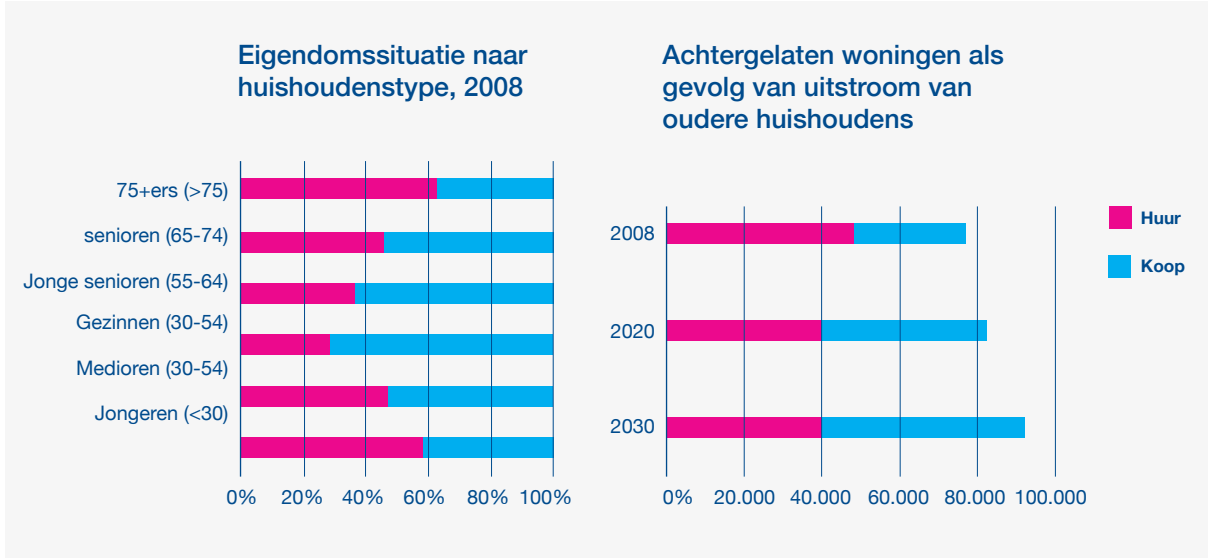
Over vijftien tot twintig jaar resulteert de uitstroom van de ouderen die eerst langer in hun eigen huis blijven wonen (maar inmiddels 80+ zijn) in een toename van het woningaanbod. Tegelijkertijd vindt er dan een verschuiving plaats in het aanbod van huur naar koop. Immers, onder de huidige 75+-ers zijn er veel huurders, terwijl er over vijftien of twintig jaar onder de groep (dan) 75+-ers juist veel kopers zijn. In Overijssel is deze verschuiving nog sterker omdat de huidige 75+-ers relatief meer huren dan in de rest van Nederland³⁶.

Trend 5. Vergrijzing: Stijgende Vraag Zorgwoningen en Ander Aanbod aan Woningen

De toekomstige uitstroom van oudere huishoudens uit de woningmarkt is substantieel. De verwachting is bijvoorbeeld dat dit in 2040 om 90.000 woningen gaat. Dat is ruim meer dan de verwachte nieuwbouw³⁷.

Er dreigt een overschot aan deels incurante koopwoningen op de markt te komen

Er zijn grote regionale verschillen in de effecten van vergrijzing op de woningmarkt. In de nu al sterk vergrijsde perifere regio’s is het risico op leegstand en prijsdalingen groot. In de ‘intermediaire zone’ (tussen Randstad en periferie) in Nederland kan een ontspanning van de woningmarkt resulteren in alleen een neerwaartse druk op de huizenprijzen.



Figuur 1.17.1: Eigendomssituatie naar huishoudenstype, 2008. Bron: WoON2009, bewerking PBL.

Figuur 1.17.2: Achtergelaten woningen als gevolg van uitstroom van oudere huishoudens. Bron: Eskinasi e.a., 2012, bewerking PBL.



Zorgwoningen: Driezorg, Zwolle.

Uitgelicht

DOMOTICA

Al sinds het einde van de 20e eeuw zijn aanbieders en installateurs van domotica (huisautomatisering) zeer actief om de technologie onder de aandacht te krijgen van consumenten en professionele stakeholders zoals zorgaanbieders en corporaties. Door ICT in te zetten ten behoeve van monitoring en communicatie, kan bijvoorbeeld zorg op afstand worden geleverd. Zo zijn gemeenten, corporaties en zorginstellingen in de regio Delft samen met de Technische Universiteit Delft aan de slag met het ontwikkelen van slimme manieren om de bestaande systemen in huis (b.v. verwarming, fornuis, etc.) te koppelen aan een horloge of smartphone van mantelzorgers die mensen met beginnende vormen van dementie ondersteunen. De introductie van dergelijke technieken gaat vaak langzaam³⁸.

Opvallend is de toenemende mate waarin reguliere consumentenelektronica voorziet in connectiviteit tussen apparaten en besturing op afstand. ‘Off the shelf’ apparaten als smartphones en tablets communi-

ceren met anti-inbraaksystemen, verlichting, klimaatregeling, enz. De ‘traditionele’ domotica met eigen ‘gesloten’ systemen en fabrikantgebonden standaarden lijkt daarmee te worden ingehaald door nieuwe systemen met open standaarden. Met deze trend kan de integratie van techniek in de woning sneller doorbreken.



Bron: Het Spectrum.

Uitgelicht

LANG ZULT U WONEN

Lang zult u wonen is een campagne in Overijssel die huiseigenaren stimuleert hun woning op te plussen zodat zij er langer in kunnen blijven wonen. Zie: www.langzultuwonen.nl

Trend 6

FINANCIËLE SCHEIDING WONEN EN ZORG



Bron: Shutterstock.



Sluiting verzorgingshuis Maria-Oord in Luttenberg.
Bron: Parel van Salland.

Trend

Met het financieel scheiden van wonen en zorg gaat een cliënt in de zorg zelf betalen voor het wonen. De zorg wordt apart gefinancierd. Per januari 2013 is het scheiden van wonen en zorg een feit voor mensen met een lichte zorgaanvraag: zorgzwaartepakket (ZZP) 1 en 2. Naar verwachting zal dit in 2014 ook voor mensen met een zwaarder zorgzwaartepakket (ZZP 3) gaan gelden. Er is discussie over de mate

waarin mensen met een ZZP4-indicatie onder dit nieuwe regime gaan vallen. Voor cliënten ontstaat meer keuzevrijheid, zo is de gedachte. Zij kunnen kiezen tussen goedkoper kleiner wonen, of duurder groter wonen. Naar verwachting zullen er steeds meer mensen voor kiezen om niet langer intramuraal te wonen, maar zelfstandig thuis of bij familie (de trend om langer 'vanuit huis' te worden verzorgd, is overigens al langer zichtbaar). Er zal dus de komende jaren een forse verplaatsing



Bron: Wijk & Buurt Gericht Werken.



plaatsvinden van intramurale zorg, naar zorg bij de mensen thuis. Vraaggestuurde en extramurale zorgverlening komt daarmee centraal te staan.

Voor zorgaanbieders en corporaties gaat er veel veranderen. Zo stelt Aedes dat de corporaties (als belangrijkste verhuurder van zorggebouwen die niet in eigendom zijn van zorgorganisaties) niet langer zeker zijn van huurinkomsten³⁹: *“Corporaties zullen de financiële positie van hun samenwerkingspartner extra kritisch beoordelen en aansturen op langdurige huurovereenkomsten. Verder gaan corporaties bij nieuwbouw in het ontwerp flexibiliteit eisen, zodat ze het vastgoed tussentijds zo nodig voor alternatieve bestemmingen kunnen gebruiken.”* Zorginstellingen zitten uiteraard met hetzelfde probleem. Zij worden geconfronteerd met een vastgoedportefeuille die vaak te hoog gewaardeerd is⁴⁰.

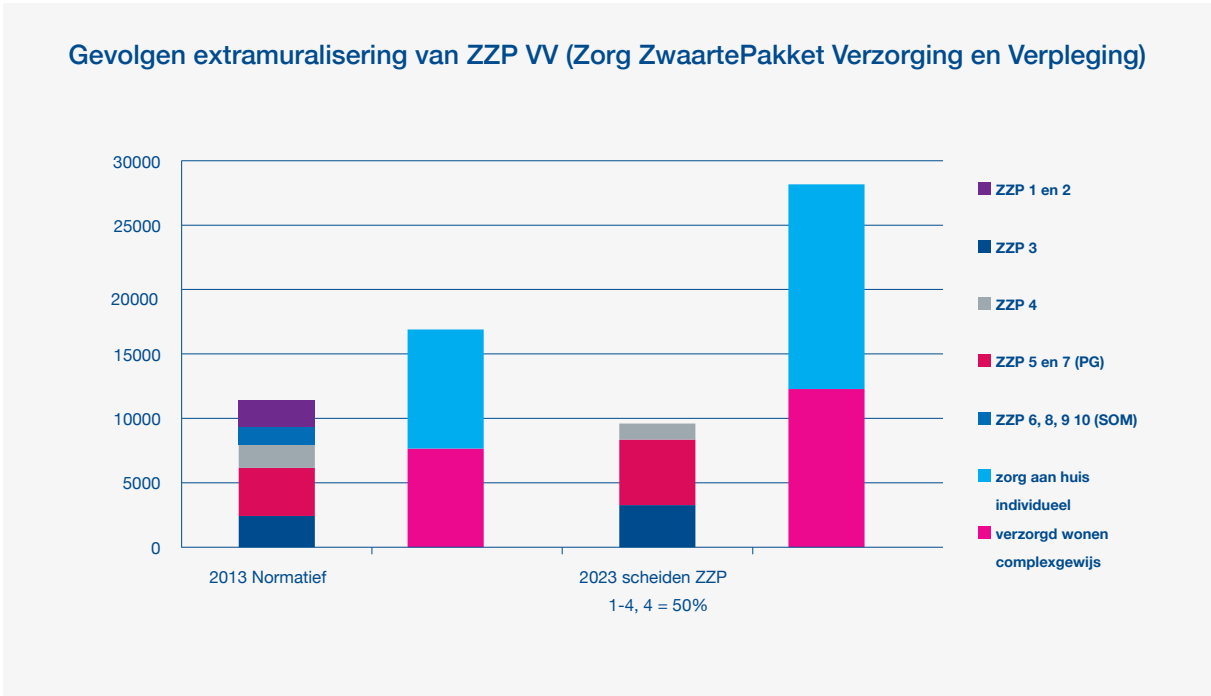
Impact Trend op Overijsselse Woningmarkt

De scheiding van wonen en zorg zal in Overijssel bij nogal wat zorginstellingen tot financiële problemen leiden in de vastgoedportefeuille. De vergoeding die zij voor het woondeel via de AWBZ kregen, was hoger dan de huur die gevraagd mag worden op basis van het puntensysteem. Het veld is als reactie hierop sterk in beweging. Er zijn zorgorganisaties die de zorgcentra luxer maken, waardoor zij weer een hogere huur kunnen vragen. Dat betekent dat deze centra voor een deel van de doelgroep niet langer betaalbaar zijn. Er zijn ook zorgcentra die sluiten. Weliswaar geldt het nieuwe regime alleen voor nieuwe gevallen, maar omdat de instroom stagneert, ontstaat leegstand en zien zorgorganisaties zich gedwongen afdelingen te sluiten – en dus ook bewoners te

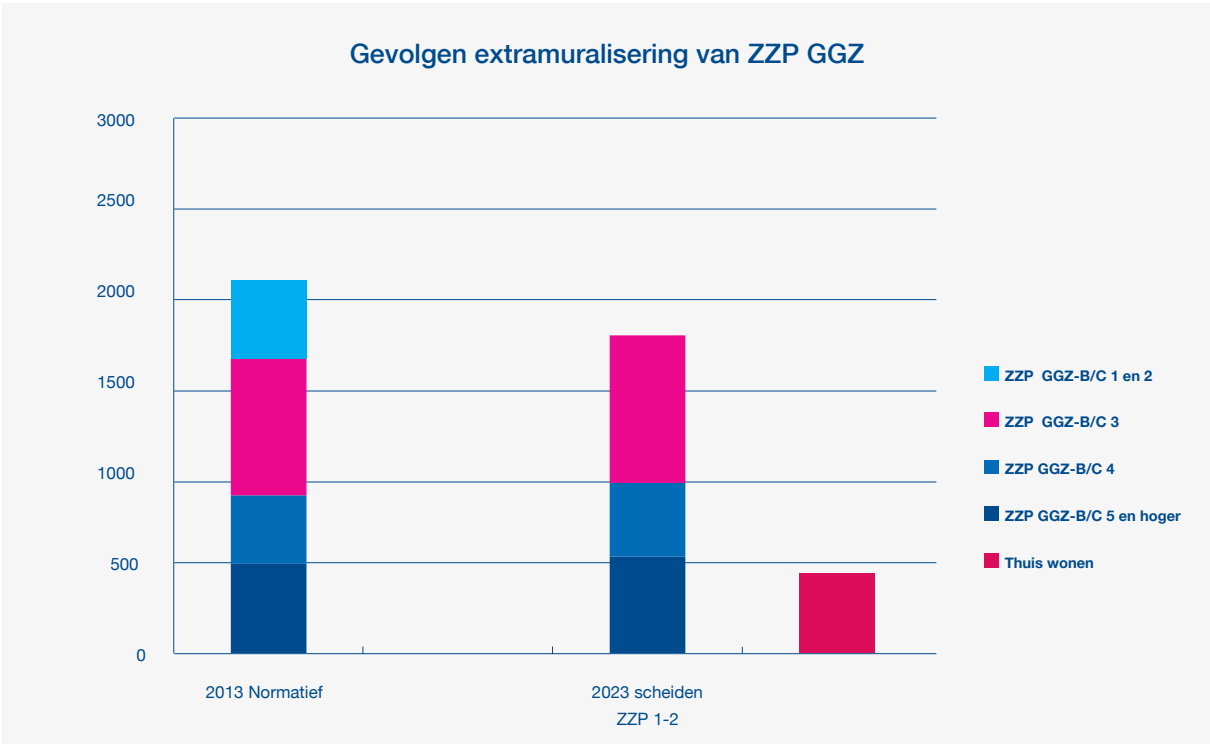
verhuizen. Er is een reële kans dat zorginstellingen worden gesloten die over een paar jaar weer nodig zijn: de groep oudere zorgbehoevenden wordt immers steeds groter. Op een aantal plekken in Overijssel verkennen overheden, corporaties en zorginstellingen gezamenlijk dit probleem. Omdat de uiteindelijke regelgeving en de beschikbare budgetten nog niet helder zijn, blijven veel organisaties in onzekerheid.

Overigens leiden de beschreven beleidswijzigingen niet alleen tot onzekerheden bij instituties. Dat geldt ook voor bewoners. Er is een groep ouderen die vooral beschutting en houvast zoekt in een instelling – niet zorg. Op het moment dat zij zelfstandig moeten wonen slaan de eenzaamheid en hulpeloosheid toe.

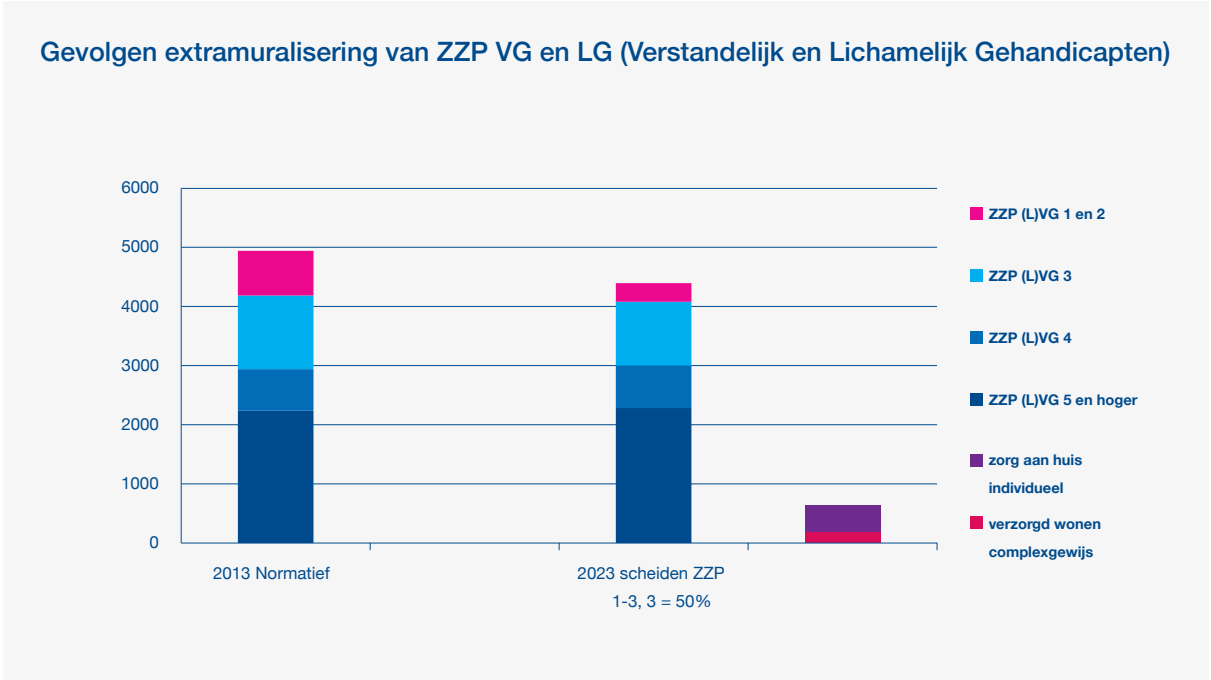
Hieronder wordt een beeld gegeven van de hoeveelheid mensen waar het bij benadering om gaat in Overijssel. Figuur 1.18 betreft in hoofdzaak ouderen⁴¹, figuur 1.19 gaat over de licht geestelijk en verstandelijk gehandicapten, en figuur 1.20 over cliënten in de geestelijke gezondheidszorg.



Figuur 1.18 Provincie Overijssel. Gevolgen extramuralisering van ZZP VV (Zorg ZwaartePakket Verzorging en Verpleging)⁴².
Bron: Companen, WoonZorgWeter, 2013.



Figuur 1.20: Provincie Overijssel. Gevolgen extramuralisering van ZZP GGZ. Bron: Companen, WoonZorgWeter, 2013.



Figuur 1.19: Provincie Overijssel. Gevolgen extramuralisering van ZZP VG en LG (Verstandelijk en Lichamelijk Gehandicapten).
Bron: Companen, WoonZorgWeter, 2013.

Uit bovenstaande figuren wordt duidelijk dat het met name de ouderen zijn, bij wie de extramuralisering te zien is. Daarbij valt op dat het aantal mensen dat in een instelling woont, niet sterk afneemt. Dit heeft te maken met de vergrijzing, waardoor de totale groep groeit en dus ook de groep mensen die zwaardere zorg nodig heeft. Voor de zorgvragers die geëxtramuraliseerd worden, gelden de ZZP's 1 en 2. De groep gehandicapten en GGZ-cliënten groeit in absolute zin minder. Maar, hoewel in aantal minder, heeft de extramuralisering van deze groepen invloed op buurten en wijken. Als besloten zou worden ook ZZP-4 ouderen voor een deel te extramuraliseren, bestaat bovendien de kans dat de samenleving veel directer met dementie geconfronteerd wordt dan nu het geval is.

Trend 7

INTERNATIONALE MIGRATIE: tijdelijke en andere woningen



Bron: Hollandse Hoogte.

Trend

Het aantal buitenlanders dat tijdelijk in Overijssel verblijft neemt toe. Daarbij gaat het voor een deel om expats in de kennisindustrie. Met name het aantal Chinezen en Duitsers neemt de laatste jaren toe – niet alleen in Twente, maar ook bijvoorbeeld in Deventer. De verwachting is dat het aantal Oost-Europeanen de komende jaren toeneemt, doordat sinds 2014 ook Roemenen en Bulgaren in Nederland mogen werken. De afgelopen jaren hebben Oost-Europeanen Overijssel voor een belangrijk deel links laten liggen. Nederland is niet zo populair; binnen Nederland zijn de reisdoelen vooral de Randstad en de tuinbouwgebieden. Desalniettemin is het mogelijk dat het aantal Oost-Europeanen ook in Overijssel zal stijgen.

Impact Trend op Overijsselse Woningmarkt

De verwachting is dat de woningmarkt voor expats in de kennisindustrie en buitenlandse studenten zich min of meer vanzelf regelt. Dat ligt anders bij woningen voor seizoenarbeiders uit Oost-Europa. Omwonenden zijn angstig voor overlast en onveiligheid. De toelating van arbeidsmigranten op bijvoorbeeld recreatieparken kan tot misstanden leiden⁴³. Aan de andere kant zijn er ook voorbeelden van werkgevers die de huisvesting goed regelen. Bovendien kunnen recreatieparken een ‘flexibele schil’ aan huisvesting vormen op het moment dat zij een dubbelbestemming krijgen voor zowel permanente bewoning als recreatie – niet alleen voor migranten, maar ook voor autochtonen. Het is zaak als overheid in ieder geval de vinger aan de pols te houden, maar daarnaast ook te anticiperen op de mogelijkheid van de komst van arbeidsmigranten. Enerzijds liggen er hier verantwoordelijkheden voor werkgevers en (bonafide) uitzend- en bemiddelingsorganisaties. Anderzijds hebben ook woningcorporaties hier taken, omdat het veelal hun doelgroep van beleid betreft. Tijdelijke huurcontracten kunnen in relatief veel gevallen uitkomst bieden.



Bron: Nederhome NV.
Tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten (ca. 10 tot 15 jaar) door middel van modulaire bouw.



Bron: WTC Twente / Expat Center

Uitgelicht

HUISVESTING GEZOCHT VOOR ARBEIDSMIGRANTEN

Platform31 kent een experimentenprogramma om oplossingen te vinden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Financiering en draagvlak blijken de grootste problemen te vormen. Hiervoor worden in experimenten slimme oplossingen gezocht. Een voorbeeld van een succesvol initiatief is het Labourhotel Laakhaven in Den Haag. Dit huisvestingsconcept is tot stand gekomen door samenwerking tussen Otto Workforce en RIEFF. Het complex bestaat uit 95 studio's voor 190 werknemers. Een ander voorbeeld is Stella Maris in Steenber-

gen. Hier is een klooster aangekocht door Exotic Green Uitzendorganisatie en omgebouwd tot een zogenaamd 'Polenhotel', met plaats voor 400 arbeidsmigranten. Zie ook: <http://www.platform31.nl/publicaties/gezocht-huisvesting-voor-arbeidsmigranten>

Trend 8

VRAAGSTURING IN DE BOUW

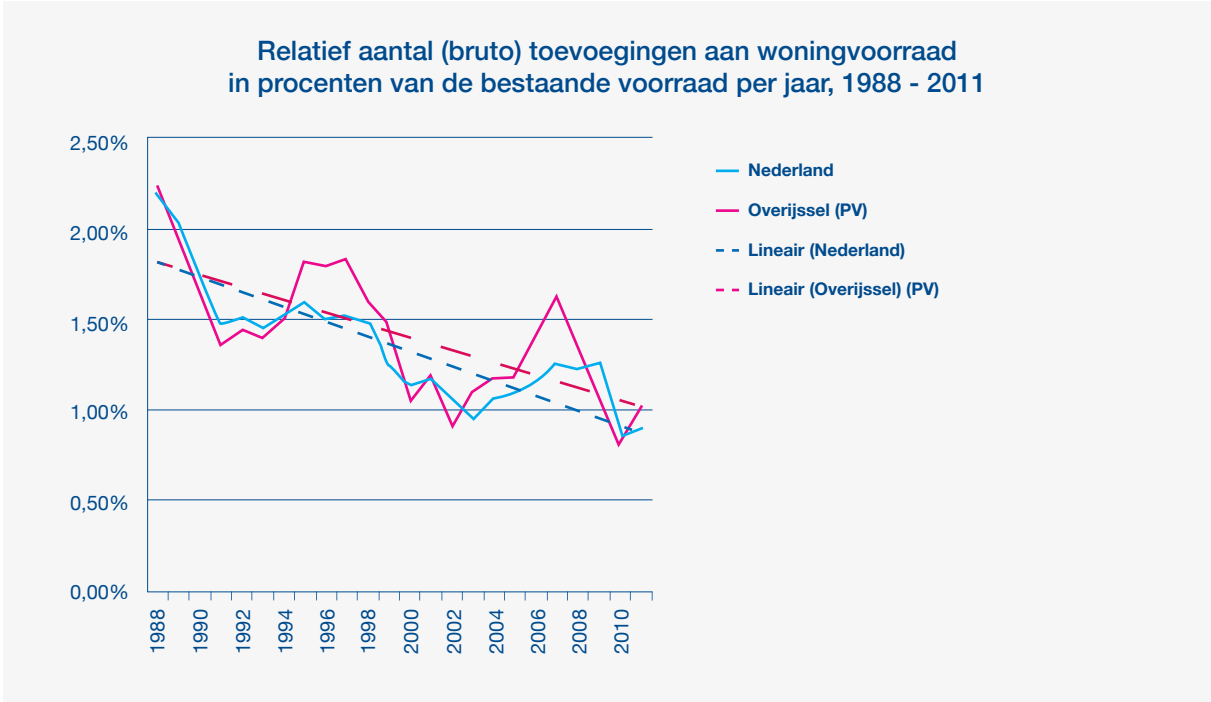


Trend

De bouw is zeer hard geraakt door de crisis. Waar de nieuwbouwproductie in Nederland in de periode 2000 – 2009 nog bijna 72.000 woningen per jaar was (en tussen 1986 – 2000 bijna 95.000 per jaar), wordt die in 2014 op 35.000 à 40.000 woningen geraamd. Naast de crisis is er de structurele afname in de bevolkingsgroei. De verwachting is dat de uitbreidingsvraag naar woningen steeds kleiner wordt. De uitbreiding die er is, zal bovendien minder het karakter hebben van grote complexen en meer die van individuele woningen en kleine projecten. De vervangingsvraag wordt groter. En dat geldt in nog sterkere mate voor de verbouw van bestaande woningen. Deze ontwikkelingen betekenen dat de bouwsector zich zal oriënteren op een veranderende vraag, die verschuift van nieuwbouw naar voorraadingrepen. De verbetering van de energieprestatie van woningen zal een majeure opgave zijn. Daarbij zijn de corporaties nog wel grote spelers, maar in de koopmarkt gaat het om grote hoeveelheden verschillende eigenaren.

Impact Trend op Overijsselse woningmarkt

In Overijssel is de daling van het aantal nieuwbouwwoningen iets minder groot dan gemiddeld in Nederland. In 1988 werden nog 8000 woningen per jaar geproduceerd in Overijssel. In 2010 waren dat er 3700. Ook voor de crisis was er een dalende tendens. Na een lichte opleving in 2011 van 4800 nieuwe woningen, zakte de productie in 2012 verder naar 3024. Wellicht zal er na de crisis een inhaalvraag zijn naar woningen⁴⁴. Als gevolg van de crisis stellen mensen het verhuizen uit. Er is de laatste jaren sprake van een groeiend aantal huishoudens terwijl het aantal woningen niet stijgt. Studenten blijven bijvoorbeeld langer bij hun ouders wonen en het CBS heeft het verschijnsel ‘boemerangkinderen’ opgespoord: kinderen die na hun studie weer thuis komen wonen⁴⁵. Desalniettemin kunnen we stellen dat ook in Overijssel de nieuwbouwmarkt aan belang inboet en de vervanging of verbouw van bestaande woningen relatief belangrijke markten worden.



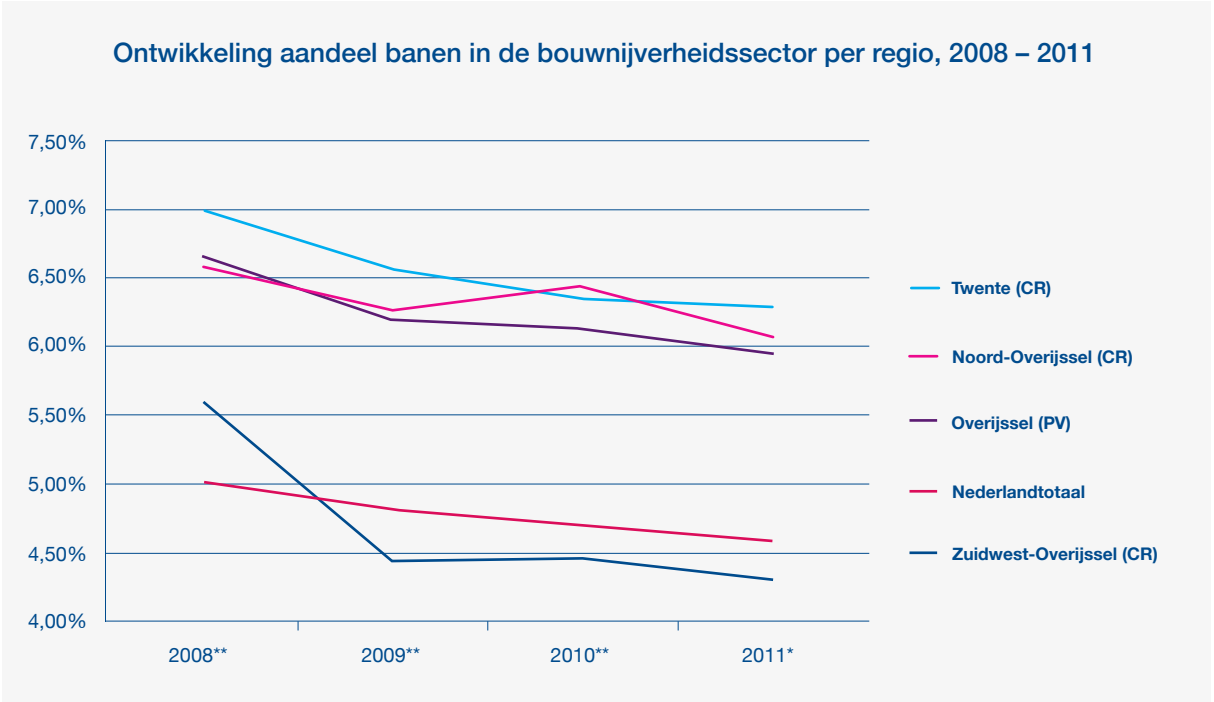
Figuur 1.21: Relatief aantal (bruto) toevoegingen aan woningvoorraad in procenten van de bestaande voorraad per jaar, 1988-2011. Bron: Woningmarktmonitor.

Op dit ogenblik lijkt de sector vooral bezig met kostenreductie, die zich uit in een toenemende versplintering binnen de bedrijfstak: personeel dat als ZZP-er verder moet en een werkwijze met een grote reeks onderaannemers die hoofdzakelijk op prijs geselecteerd worden. Dit heeft hoge transactie- en coördinatiekosten tot gevolg. Bovendien verdwijnt er deskundigheid en ervaring bij bedrijven. Ketensamenwerking is een belangrijke tegentrend, maar nog weinig verbreid. Het idee is dat door samenwerking – en gedeelde verantwoordelijkheid – tussen ketenpartners belangrijke innovaties kunnen worden gerealiseerd. Daarbij kan het om samenwerking tussen bouw- en beheerpartijen gaan, tussen architect en bouwer of tussen opdrachtgever en bouwer, steeds op een project overschrijdende schaal.

Er zijn tal van technologische ontwikkelingen die een meer vraaggerichte bouw mogelijk maken. ICT is daar een belangrijke driver in. Een al wat langer lopende ontwikkeling is bijvoorbeeld *Building Information Modelling* (BIM), waarbij het ook voor de consument makkelijker wordt te visualiseren hoe zijn woning er uit komt te zien, en wat veranderingen voor consequenties hebben.

OVERIJSSELS FEIT

In de provincie Overijssel is de bouw een relatief belangrijke sector voor de werkgelegenheid en de economie: in Overijssel is in 2013 6,7% van de mensen werkzaam in de bouw, meer dan in welke provincie dan ook (landelijk 5,6%). Dit percentage ligt in COROP-gebieden Twente en Noord-Overijssel hoger dan in Zuidwest-Overijssel. Het gaat in Overijssel in totaal om ruim 7.400 bouwbedrijven, waarin bijna 36.0000 mensen werkzaam zijn. De bouwsector staat bekend als een conjunctuurgevoelige sector. Dat is de afgelopen jaren in Overijssel ook gebe-ken: de werkgelegenheid daalde in de periode 2008-2013 in deze sector met 18,2%. Het aantal vestigingen steeg in diezelfde periode wel met 8,3% door een toename van het aantal ZZP-ers. Dit zijn deels mensen die na ontslag bij een bouwbedrijf voor zichzelf zijn begonnen (bron: BIRO/LISA).



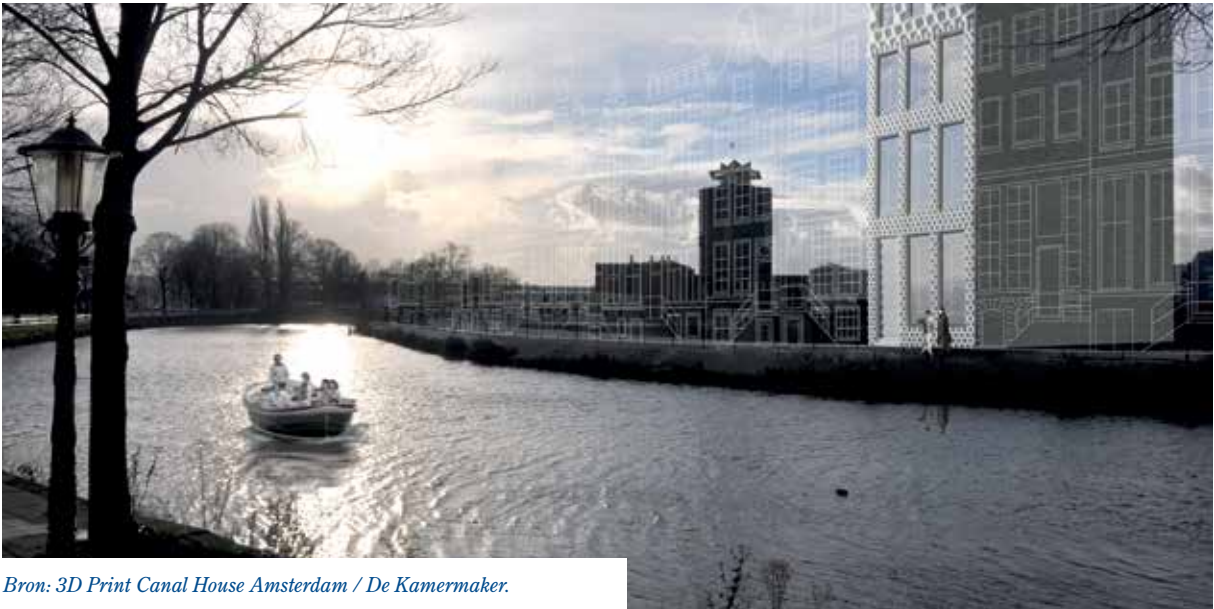
Figuur 1.22: Ontwikkeling aandeel banen in de bouwnijverheidssector per regio, 2008–2011. Bron: CBS.

Een andere ontwikkeling is het modulaair bouwen, waarbij de consument als het ware ‘lego-blokken’ kan manipuleren en zo het huis van zijn dromen kan realiseren – maar ook na een tijdje kan veranderen. Een verdergaande techniek is 3D-printing. Er zijn al initiatieven die huizen printen en ook onderdelen van huizen. Dat is echter nog ver weg van standaard.

Vraaggericht bouwen is meer dan technologie. Bouwers, ontwikkelaars en anderen zoeken naar nieuwe markten voor ‘verdienstelijking’ in de bouw. Het voorbeeld zijn de installateurs en schildersbedrijven, die al eerder kwamen met lange-termijn onderhoudscontracten. De consument koopt bijvoorbeeld niet een CV, maar de zekerheid van duurzame warmte gedurende tien jaar.



Nieuwe technologie: 3D print van huis.



Bron: 3D Print Canal House Amsterdam / De Kamermaker.

Uitgelicht

BIM

Een bouwwerk wordt niet in 2-D ontworpen op papier, maar in een 3-D computermodel. Het ontwerpen kan door lijnen te trekken, maar vooral ook door het gebouw samen te stellen uit onderdelen uit een catalogus (database). In de database kunnen allerlei eigenschappen van de onderdelen worden bijgehouden, zoals isolatiewaarden, constructieve eigenschappen, kosten, enz. Wanneer bouwpartners met BIM een project voorbereiden, kunnen ze in een virtuele omgeving samen ontwerpen en het bouwwerk doordenken. Hiermee detecteren zij vooraf eventuele problemen (bijvoorbeeld met betrekking tot maatvoering of uitvoerbaarheid). Door die op te lossen reduceren zij faalkosten.

Meer geavanceerde BIM-omgevingen simuleren bovendien de logistiek en bewegingen van de uitvoering (4-D) en begroten de kosten tijdens het ontwerp (5-D). BIM geeft tijdens de beheerfase inzicht in de samenstelling van het gebouw en bespaart beheerders rompslomp met revisietekeningen e.d. Een voorbeeld van een verdere uitwerking van BIM is Bouwconnekt 2.0, waar KPN en de Twee Snoeken beogen om sector-overstijgend informatie voor de consument bij elkaar te brengen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de samenwerking tussen de bouwsector en de energie-, zorg- en ICT-wereld⁴⁷.

Uitgelicht

STICHTING PIONEERING

Stichting Pioneering stimuleert het innovatief ondernemerschap in de bouw. In de Stichting werken bedrijfsleven, overheden, onderzoek- en opleidingsinstituten samen. In werkplaatsen komt een grote variëteit aan onderwerpen aan bod: van nieuwe bouwmaterialen en ontwerpen tot innovatieve productieprocessen. Zie voor meer informatie: www.pioneering.nl



Met gebruik van de kunststof stelsteun wordt het metselwerk eenvoudigers en goedkoper.
Bron: stichting Pioneering.

Trend 9

WONEN WORDT GEVARIEERDER EN FLEXIBELER



*Multifunctioneel wonen: concept Kaswoning.
Bron: Wonen in Oosterwold / BKVV Architecten en Futurehomes.*

Trends

De woningmarkt was decennialang een aanbiedersmarkt, waarbij woningen in grote series werden geproduceerd. Tamelijk monotone wijken uit de jaren vijftig en zestig – en recent de Vinexwijken – waren daar het gevolg van. Dat lijkt door de crisis veranderd: het wonen is nu een vragersmarkt, waarbij de producenten meer aandacht moeten schenken aan de individuele wensen van de consument. Dat leidt tot een grotere variëteit aan woningen. Het is echter niet alleen de crisis die hier speelt. Er zijn meer factoren van belang:

1. Differentiatie vraag

De centrale gedachte achter het rapport ‘Wonen in Ruimte en Tijd’ (2009) van de VROM-raad is dat de woningvraag gedifferentieerder gaat worden. De geordende, verzulde en hiërarchische maatschappij uit de jaren vijftig en zestig is veranderd. Met een toenemende mate van welvaart werd het individu ook zelfstandiger ten opzichte van een groep⁴⁸.

2. Van monofunctioneel naar multifunctioneel

Woningen krijgen meer functies. In 2005 werkte 6,5% van de beroepsbevolking structureel vanuit huis, in 2012 was dat 14%⁴⁹. Sinds de industriële revolutie is er een neiging om functies als wonen, werken, recreëren en verkeer ruimtelijk te scheiden. In het postindustriële tijdperk is deze scheiding steeds minder zinvol⁵⁰.

3. Deregulering

Overheden zoeken naar middelen om minder verbiedend en meer stimulerend en faciliterend te zijn. Gemeenten stimuleren particulier opdrachtgeverschap, waardoor er meer ruimte is om individuele wensen te realiseren.

4. Technologie

Uiteenlopende technologische ontwikkelingen maken het mogelijk om maatwerk te leveren, waardoor de bouw beter kan inspelen op de individuele wensen van mensen. De grens tussen vastgoed en datgene wat men er als inbouwpakket of woonaccessoire in bevestigt verschuift⁵¹. Een aantal van deze technologische ontwikkelingen is bij trend 8 behandeld.



Bron: Nederhome NV.
The Circle of Live vormt het uitgangspunt voor het ontwerp. Wonen ongeacht de leeftijd. Zowel jeugd als mensen op leeftijd moeten in deze situatie samen kunnen wonen.



Bron: Nestoo.
Ontwerp voor een woon-werk/huis.

De woonconcepten Loodswoning, Ecolandhuis en Camperloft zijn ontwikkeld voor het wooninitiatief Wonen in Oosterwold. De concepten zijn gericht op landelijk en zelfvoorzienend wonen.



Camperloft.



Ecolandhuis.

Bron: Wonen in Oosterwold / BKVV Architecten en Futurehomes.



Bron: Provincie Overijssel.

50 bolwoningen in de Bossche wijk Maaspoort, ontworpen door kunstenaar Dries Kreijkamp.



BONGERS Architecten.



Inspirerend-Wonen België.

Impact Trend op Woningmarkt Overijssel

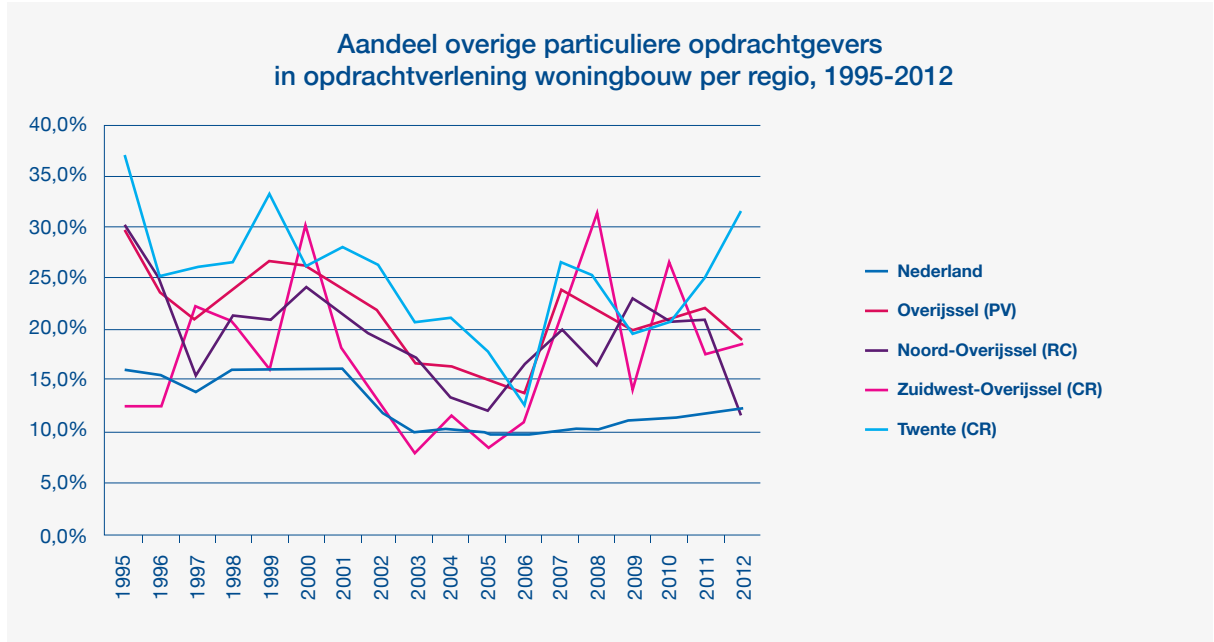
Nieuwbouw

In kwantitatief opzicht moeten we de effecten van deze trend in de nieuwbouw niet overdrijven. Er wordt betrekkelijk weinig gebouwd en binnen die opgave is ook maar een deel van de mensen geïnteresseerd en in staat om zelf (gedeeltelijk) het heft in handen te nemen. De voorraad biedt daarvoor meer aanknopingspunten dan de nieuwbouw. Bovendien is er in Overijssel – en met name Twente – van oudsher al een relatief grote groep particuliere opdrachtgevers: waar het Nederlandse gemiddelde rond de 11% beweegt, is dat in Overijssel bijna 20%. Overigens: in meer statische woningbouwmarkten als België en Duitsland gelden gemiddelden van 50% resp. 63%⁵².

Op basis van een leefstijlenbenadering kan worden verwacht dat Overijssel qua aanzicht niet al te wild zal worden: ten opzichte van de rest van Nederland wonen er relatief veel mensen met een betrekkelijk conservatieve leefstijl in Overijssel⁵³. Dit werd ook bevestigd in een onderzoek onder Ommense jongeren: het ideaal is een vrijstaand huis, met veel ruimte⁵⁴.

Woningvoorraad: leegstaand vastgoed

Leegstaand vastgoed biedt vaak bijzondere woonmilieus die tegemoet komen aan de vraag naar iets bijzonders. De komende jaren ontstaat een grote opgave als het gaat om leegstaande kantoren, winkels en maatschappelijk vastgoed⁵⁵. Transformatie is duur, en zal in sommige gebieden van Overijssel door burgers en de markt worden opgepakt – en in andere gebieden niet.



Figuur 1.23: Aandeel overige particuliere opdrachtgevers in opdrachtverlening woningbouw per regio, 1995-2012. Bron: CBS.



Schuurwoning te Delden.
Bron: Schipperdouwesarchitectuur / Thea van den Heuvel.

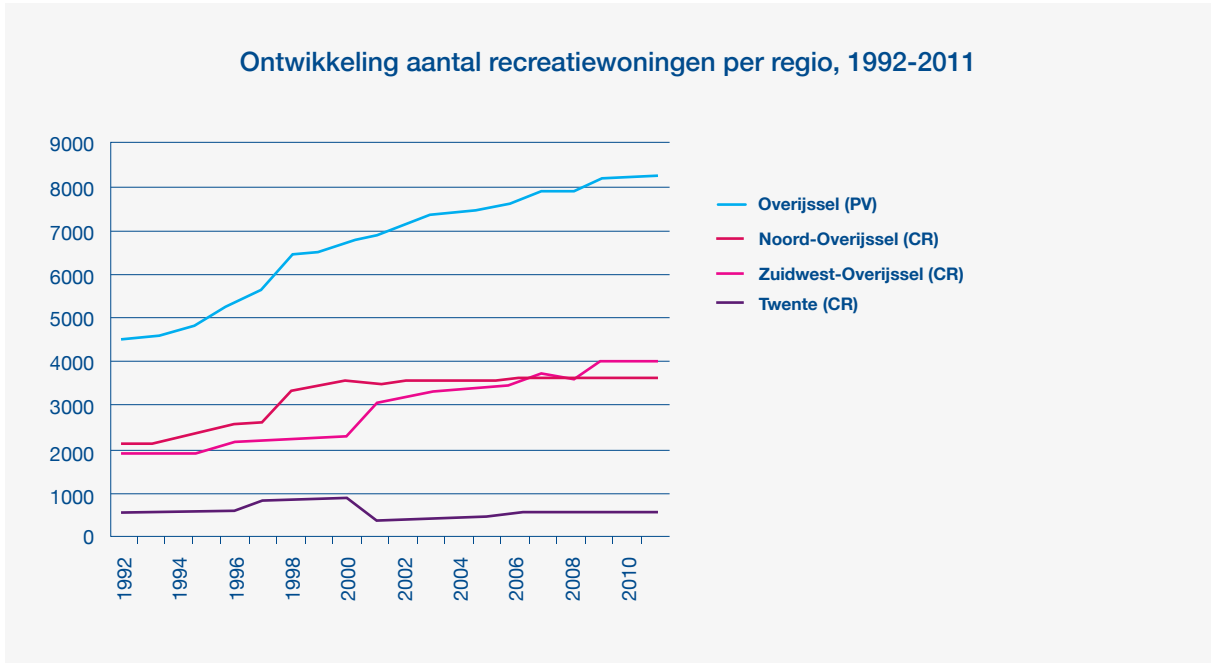
Woningvoorraad: recreatiewoningen

Het aantal recreatiewoningen in Overijssel is de afgelopen twintig jaar sterk gegroeid, meer dan in Nederland gemiddeld. Noord-Overijssel heeft relatief de meeste recreatiewoningen, maar in Twente is de groei het grootste geweest. In Zuidwest-Overijssel is er nauwelijks sprake van een toename. In 2001 is in deze regio een afname van het aantal recreatiewoningen te zien. Dit kan veroorzaakt zijn door sloop, maar vooral door legalisering van permanente bewoning, waardoor recreatiewoningen als ‘gewone’ woningen gezien worden. Recreatiewoningen functioneren al jarenlang als tijdelijke woonruimte voor bijvoorbeeld gescheiden mensen, of gezinnen die uit huis gezet zijn vanwege huurschuld of gedwongen verkoop. Vroeger verbood het Rijk permanente bewoning in recreatiewoningen. Sinds begin 2012 is het aan gemeenten om beleidsregels ten behoeve van recreatiewoningen op

stellen. Door permanente bewoning van recreatiewoningen te legaliseren kan een ‘flexibele schil’ ontstaan rond de langdurige bewoning van panden⁵⁶.



Recreatiewoningen.
Bron: Provincie Overijssel.



Figuur 1.24: Ontwikkeling aantal recreatiewoningen per regio, 1992-2011. Bron: CBS.

De multifunctionele woning

ICT gaat hand in hand met het proces waarbij de scheiding in ruimte en tijd tussen wonen, werken, zorg en recreatie gereduceerd wordt. We gaan meer dingen doen in een woning. Dat stelt eisen aan de hardware. Denk bijvoorbeeld aan de ARBO-wetgeving die voor woningen kan gaan gelden – voor de bewoners, maar ook voor eventuele verzorgenden. Dat betekent ook dat de woning steeds meer gaat lijken op een centrum van data-communicatie met een dak erop. Domotica, smartgrids, internetdiensten en mobiele devices zoals de tablet en de auto: het wordt één digitaal netwerk.



Al in 1980 verkondigde Alvin Toffler in zijn boek ‘The Third Wave’ dat nieuwe computergestuurde productietechnieken zullen leiden tot een nieuwe functie van de woning: ‘... **we are about to revolutionize our homes as well**’. Toffler beschrijft dat ten tijde van de industrialisatie (de tweede golf) miljoenen banen van de woning naar de fabriek en het kantoor verhuisden. De derde golf zal deze banen vanuit de fabriek en het kantoor weer naar de woning terugbrengen. De derde golf markeert de overgang van een industriële samenleving naar een kennissamenleving. De nieuwe productietechnieken brengen ‘... **a return to cottage industry on a new, higher, electronic basis, and with it a new emphasis on the home as the centre of society**’. Daarmee begint niet zozeer een nieuwe formule, maar wordt een patroon in ere hersteld dat ruwweg 10.000 jaar voor de mensheid heeft gegolden en slechts een kleine drie eeuwen onderbroken is geweest voor en na de industrialisatie. Maar het gaat nu om een ander soort productie dan vroeger: kennis en diensten staan centraal, goederen komen op de tweede plaats.

Toffler constateert in 1980 dat al velen hun werk geheel of grotendeels thuis verrichten, zoals: vertegenwoordigers, architecten, ontwerpers, consultants, psychologen, therapeuten, muzikleraren, verzekeringsagenten en onderzoekers. Deze groepen vormen de voorhoede in de transformatie van gecentraliseerd werk naar de ‘**electronic cottage**’. Toffler denkt dat deze ‘**home-centred society**’ ons staat te wachten in het digitale tijdperk, met een aantal markante gevolgen:

- **Community impact:** als steeds meer mensen thuis werken, leidt dat tot een grotere stabiliteit van gemeenschappen. De woon- en arbeidsmobiliteit zullen afnemen.
- **Environmental impact:** werken thuis maakt een decentralisatie van energieproductie (zon, wind) mogelijk en reduceert de emissies van het woon-werkverkeer.
- **Economic impact:** er zullen verschuivingen optreden in de productiestructuur. Oliemaatschappijen, de auto-industrie, de papierbranche en de commerciële vastgoedsector zullen inleveren. De computer-, de communicatie-, de diensten- en de kennissectoren zullen hun aandeel zien groeien. Toffler verwacht een groei van het aantal kleine ondernemers, die zelf eigenaar zijn van de productiemiddelen en als zelfstandige producenten alleen of in kleine groepen hun diensten aanbieden.
- **Psychological impact:** mensen zullen steeds meer met twee werelden te maken krijgen: de reële wereld en de virtuele wereld. Toffler verwacht dat veel mensen **part-time** thuis en **part-time** elders willen werken. Al met al verwacht Toffler dat veranderingen in de ‘**techno-sphere**’ zullen leiden tot een revolutie van de ‘**info-sphere**’ en van de ‘**socio-sphere**’.

Trend 10

VOORTGAANDE VERDUURZAMING VAN HET WONEN



Bron: Koe in de Kost.

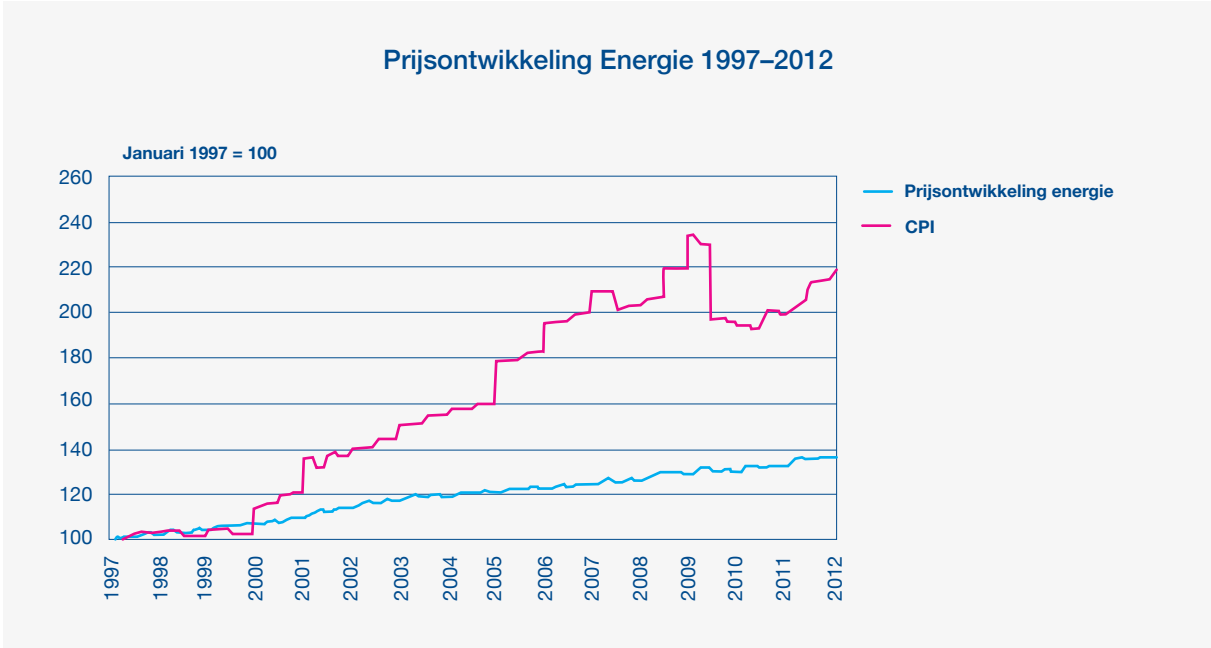
Trend

Verduurzaming is een ontwikkeling die de aandacht blijft houden. Op het gebied van energie zijn twee belangrijke ontwikkelingen gaande: de reductie van energiegebruik en de transitie van fossiele naar duurzame energiebronnen. Uitgaande van cijfers van het CBS blijken de energieprijzen tussen 1997 en 2012 ruim drie maal zo hard gestegen als de consumentenprijsindex⁵⁷. Als gevolg van de economische crisis, de exploitatie van schaliegas in de US en de daaraan gerelateerde goedkope kolenexport naar Europa, alsmede de overproductie van elektriciteit in Nederland, fluctueert de energieprijs de afgelopen jaren.

Wat betreft de energietransitie scoort Nederland zeer laag (4% duurzame energie). Met het energieakkoord tussen overheid, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties lijkt er wel een kentering te kunnen komen. In het akkoord is opgenomen dat Nederland 16 procent van de energie in 2023 duurzaam wil produceren. Uiteindelijk streeft Nederland naar een volledige duurzame energievoorziening in 2050, alsmede 80 tot 95 procent minder CO2-uitstoot ten opzichte van 1990. Een belangrijk element in de transitie naar een duurzame energievoorziening is de decentralisatie van opwekking van elektriciteit en warmte.

Met het akkoord wordt het voor burgers en bedrijven fiscaal aantrekkelijker gemaakt om zelf duurzame energie op te wekken en komt er geld beschikbaar voor het isoleren van sociale huurwoningen. De energie-index van sociale huurwoningen is in de periode 2006–2012 fors verbeterd, maar als het huidige tempo wordt aangehouden zullen de doelen in het convenant energiebesparing huursector tussen het Rijk, Aedes, de Woonbond en Vastgoedbelang niet worden gehaald⁵⁸. Bouwend Nederland verwacht op korte termijn concrete vooruitgang omdat zo veel partijen hun handtekening onder het energieakkoord hebben gezet en beschrijft het als een stap die ‘vele duizenden manjaren extra werk kan opleveren’⁵⁹. Het Economisch Instituut voor de Bouw heeft zelfs becijferd dat het akkoord goed is voor een investeringsbedrag van 13 tot 18 miljard euro.

Gedurende de periode 2000-2012 zijn de woonlasten als gevolg van de energierekening sterk gestegen. De gemiddelde gasrekening steeg van 717 naar 1259 Euro per jaar, de gemiddelde elektriciteitsrekening van 508 naar 589 Euro per jaar⁶⁰.



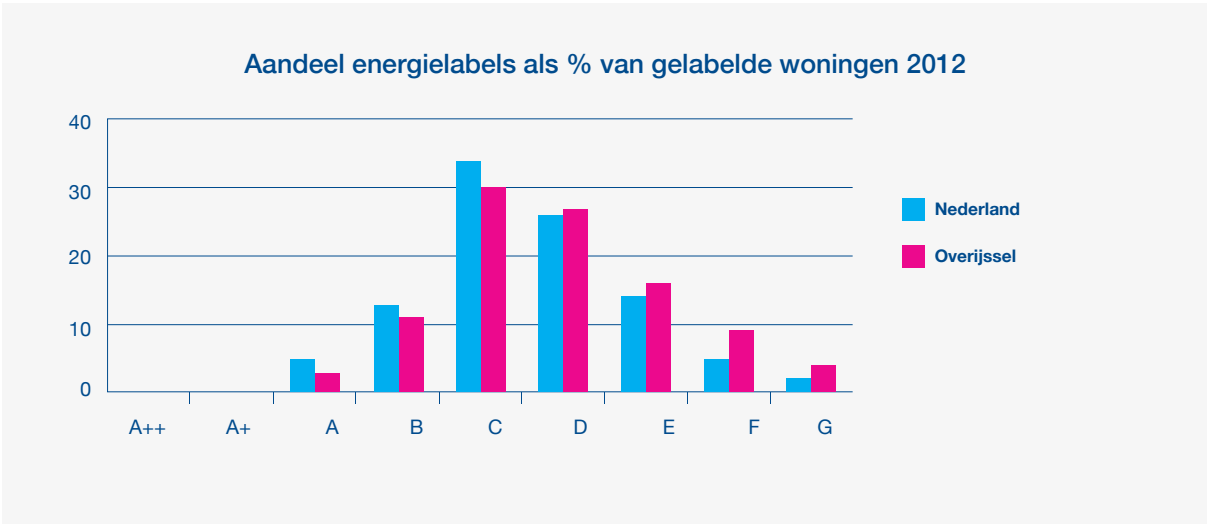
Figuur 1.25: Prijsontwikkeling Energie 1997–2012. Bron: Compendium Leefomgeving.



Consequenties voor de woningmarkt in Overijssel

Bijna een derde van de woningen in Overijssel had in 2012 een energielabel, namelijk 31,8%. Daarmee scoort de provincie iets boven het landelijke gemiddelde van 27,1%. Het gebruik van energie (zowel gas als elektriciteit) is over

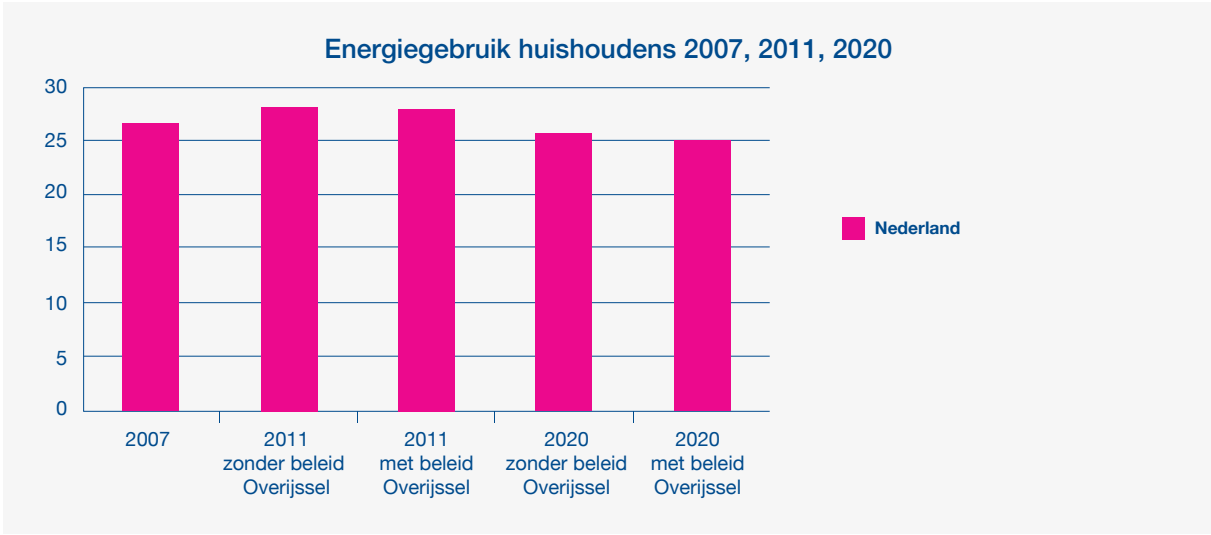
alle woningtypes gemeten in Overijssel wat hoger dan gemiddeld in Nederland. Woningen in Overijssel zijn gemiddeld genomen iets jonger dan in Nederland en zouden daarmee ook energiezuiniger moeten zijn. Aan de andere kant zijn ze ook iets groter dan gemiddeld in Nederland – en dat zou het relatief hoge energiegebruik kunnen verklaren.



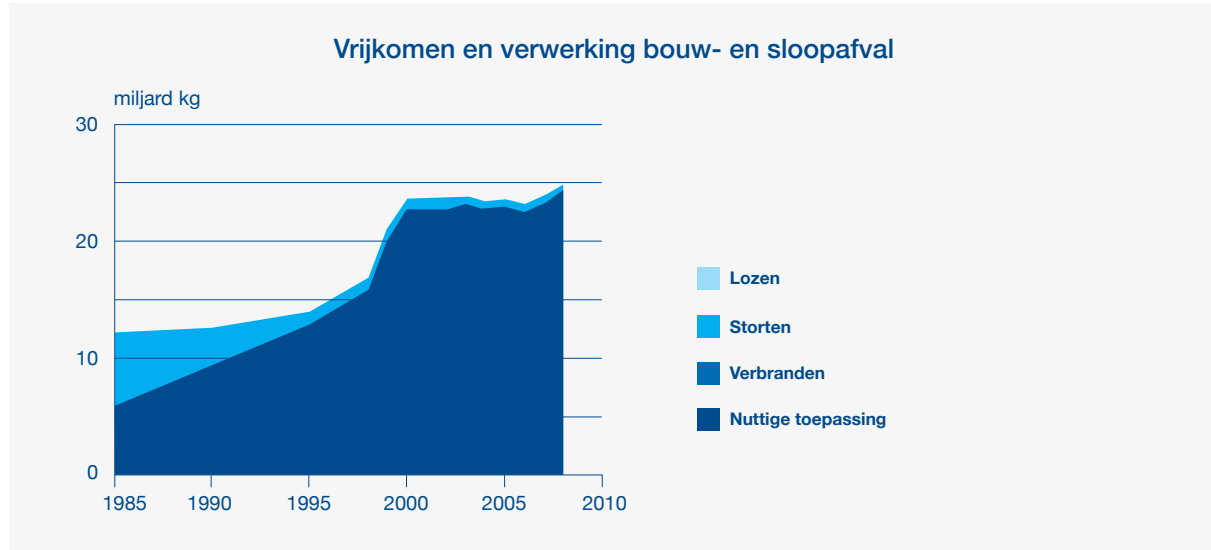
Figuur 1.26: Aandeel energielabels als % van gelabelde woningen 2012. Bron: Woningmarktmonitor 2012.

Huishoudens in Overijssel gebruikten in 2011 28pJ. Er was op dat moment nog sprake van een stijgende lijn. De verwachting is dat deze omgebogen wordt naar iets meer dan 25 pJ in 2020. Wat betreft de bron van deze energie is de verwachting dat, zonder extra beleid, Overijssel op een aandeel van ongeveer 11% duurzame energie blijft steken. Door het energiefonds kan een forse impuls gegeven worden aan de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad⁶¹. Projecten hebben in de loop der jaren een andere insteek gekregen. Was milieu oorspronkelijk de drijfveer, tegenwoordig is de economische besparing de belangrijkste insteek – en

ook de motivatie om onafhankelijk te zijn van grote bedrijven speelt wel een rol. De trend lijkt om energiemaatregelen als onderdeel te presenteren van aanpassingen aan het huis die een eigenaar ook om heel andere redenen doet (kinderen uit huis, of groot onderhoud). Duurzaam bouwen is al enige tijd een issue en Nederland scoort zonder meer goed als het gaat om het recyclen van bouwafval. Slechts 2% wordt nog gestort. Op veel plekken, waaronder de Universiteit Twente, wordt gewerkt aan verdere verduurzaming van de bouw.



Figuur 1.27: Energiegebruik huishoudens 2007, 2011, 2020. Bron: Provincie Overijssel.



Figuur 1.28 Vrijkomen en verwerking bouw- en sloopafval. Bron: Agentschap NL, Senter Novem, AOO, RIVM, WAR.

Uitgelicht

ENERGIESPRONG

In het innovatieprogramma Energiesprong worden innovatieve concepten voor ambitieuze duurzame woningverbetering ontwikkeld. Voorbeeld hiervan is de Stroomversnelling. Een aantal woningcorporaties, bouwers en ontwikkelaars werkt samen met Platform31/Energiesprong aan een omvangrijk renovatieprogramma. Ambitie is om 111.000 woning zeer energiezuinig (energienota-nul) te maken. Het Rijk heeft afgesproken belemmeringen in wet- en regelgeving weg te nemen om dat mogelijk te maken. Voor meer informatie: www.energiesprong.nl



Uitgelicht

OVERIJSSELSE AANPAK 2.0

De Provincie, Overijsselse gemeenten, Bouwend Nederland, Uneto VNI, het ministerie van BZK, 25 woningcorporaties, Pioneer en de KvK hebben de ambitie om te komen tot een zelfstandig functionerende energiebesparingsmarkt. Nu is er nog sprake van een gat tussen vraag en aanbod. Het gaat daarbij om isolerende maatregelen, woningverbetering en energieopwekkende technologieën.

Inspirerende ontwikkelingen zijn: de advies & verkooporganisatie Enschede (Reimarkt), Verbeter en bespaar Zwolle (energieplein), energiecoöperaties (onder andere Energiek Deventer, Reggestroom), duurzame dorpen (Noord Deurningen, Vasse en Fleerlingen), samenwerkende bedrijven (Energie-meesters, Duurzaamheidsteam Zwartewaterland). Voor meer informatie: www.slimenergiethuis.nl



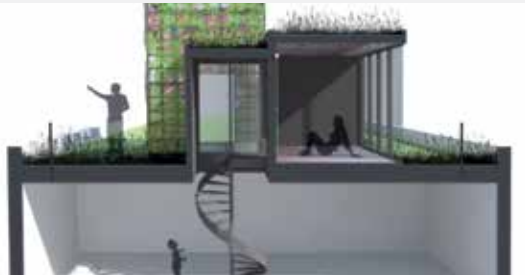
Bron: Provincie Overijssel.

Uitgelicht

GREEN TRANSFORMABLE BUILDING CENTRE

Het Green Transformable Building Centre van de Universiteit Twente heeft tot doel nieuwe, groene bouwmethodieken te ontwerpen. Het hergebruik van materialen en constructie-onderdelen is een belangrijk

thema. Hoe kan je gebouwen makkelijk demontabel maken, zodat zij weer kunnen worden opgebouwd om nieuwe functies mogelijk te maken? Zie voor meer informatie: <http://www.utwente.nl/ctw/gtbcenter/>



Green Transformable Building Centre
Bron: Universiteit Twente.

Voetnnoten

- Daar kan de extra last van saneringsheffingen bijkomen. Op het moment dat een corporatie in financieel zwaar weer komt, moeten andere corporaties financiële steun verlenen. De Brink Groep, Perspectief op de Corporatiesector, een nadere beschouwing van de CFV-cijfers, 2013, schetst dat de combinatie van de verhuurdersheffing en eventuele saneringsheffingen de komende jaren erg zwaar maakt voor corporaties.
- Capital Value, De Woning(beleggings)markt in beeld, 2013, p. 35.
- J. van Deursen , De particuliere huursector in Nederland: kansen voor groei, Platform 31, 2013, p. 34.
- De gemeente Rijswijk investeert bijvoorbeeld zelf in de bouw van vrije sector huurwoningen. Zie Binnenlands Bestuur, 31 januari 2014, p. 16.
- Deloitte, Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven, actualisatie 2013. Deloitte heeft de afgelopen jaren steeds een actualisatie van dit rapport uitgebracht. Interessant is dat niet alleen de bedragen van afgeboekte gronden steeds groter worden, maar ook de marges van de schattingen van de nog af te boeken bedragen steeds groter worden. Er is, kortom, sprake van toenemende onzekerheid bij deze prognoses. Het is ook niet uitgesloten dat Deloitte de af te boeken bedragen onderschat.

- In 2012 is het bezit van alle Nederlandse corporaties €2 miljard in waarde gedaald.
- Bron:<http://www.cpb.nl/persbericht/328889/huizenprijs-nederland-niet-overgevaardeerd> (bezocht op 17 september 2013). Ook factoren als de lage rente en nieuwe hypotheekvormen speelden een rol.
- Bron:<http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/dossiers/eu/publicaties/archief/2013/2013-01-housepriceindex-art.htm> (bezocht op 17 september 2013).
- Zie het Financieele Dagblad van 22 maart 2014.
- Er wordt al een tijdje gewaarschuwd voor dit verschil tussen insiders en outsiders op de woningmarkt. Zie bv. VROMraad, Tijd voor keuzes, 2007, p. 83.
- Het Verdiepingsonderzoek naar de grondexploitatie in het kader van het financieel toezicht, p. 1 constateert dat er in Overijssel in 2011 459 Euro per inwoner aan niet in exploitatie genomen grond op de gemeentelijke balansen stond, terwijl het gemiddelde in Nederland toen 239 Euro per inwoner was. (Bijlage bij Brief van de Minister van BZK 33400 B 17, 7 mei 2013, inzake Vaststelling van de Begrotingsstaat van het gemeentefonds voor het jaar 2013).

- T. Gies e.a. Vrijkomende Agrarische Bebouwing in het Landelijk Gebied, Utrecht (Innovatienetwerk), 2014. Zie ook d. Brunt e.a., Toekomst van Twentse erven, Kansen en Knelpunten bij herbestemming van vrijkomende agrarische erven in Noordost-Twente, Zwolle, 2013.

- CPB, Macro Economische Verkenning 2014, Den Haag, 2013, p. 57.

- CPB, Macro Economische Verkenning 2014, Den Haag, 2013, p. 9.

- PBL, Welvaart en Leefomgeving, Horizonscan, 2013, pp. 30-32.

- B. van Bavel schrijft 'Om een beeld te krijgen: gesteld dat je als ruwe maatstaf de Quote 500 zou nemen dan blijkt dat vijfhonderd huishoudens nu ongeveer 10 procent van het totale private vermogen in Nederland bezitten. In 1997 was dit aandeel nog 6 procent. Aan het andere eind van het spectrum staat drie-tiende van de Nederlandse huishoudens die geen (noemenswaard) privaat vermogen hebben en nog eens bijna een-tiende van de huishoudens, die zelfs een negatief vermogen hebben.'. Bron:<http://www.socialelvraagstukken.nl/site/2011/09/06/vermogensongelijkheid-terug-op-agenda/>

- B. ter Weel, Vraag naar hoogopgeleiden stijgt verder; Banen in het midden onder druk, CPB Policy Brief 2012/06, Den Haag, 2012.

- M. Goos, e.a., Explaining Job Polarization in Europe: The Roles of Technology, Globalization and Institutions, CEP Discussion Paper No 1026, 2010.

- Hierin is niet meegenomen het vermogen dat in de woning is vastgelegd. Hierdoor kunnen beide percentages niet goed met elkaar vergeleken worden.

- S. Kromhout (RIGO), Woonlasten van huurders, huur- en energielasten in de geregeleerde huursector, 2013. Ook SCP/CBS, Armoedesignalement 2013, Den Haag, 2013 signaleert een stijgende lijn in de armoede in Nederland. Het rapport geeft aan dat het met name een grote steden problematiek is. Dat geldt ook voor Overijssel. Met name Enschede en Almelo kennen relatief veel huishoudens met lage inkomens.

- <http://www.ggdmn.nl/zorg-en-overlast/factsheet-dreigende-huisuitzettingen.pdf> (geraadpleegd 28-22-13) en <http://www.aedes.nl/content/artikelen/klant-en-wonen/schuldulpverlening/feiten-en-cijfers/Aantal-huisuitzettingen-per-jaar.xml>.

- Een nadere analyse van dit vraagstuk, inclusief de verwijzingen naar het gebruikte onderzoek vindt u op de website, www.trendbureauoverijssel.nl, A. Heringa, Waar of Niet Waar: de mogelijkheden van lokaal woonbeleid', 2013.

- De langere termijn prognoses kennen een grote onzekerheid. De marges daarvan worden behandeld in hoofdstuk 2.

- J. Ritsema van Eck (PBL), Demografische Ontwikkelingen 2010 – 2040, Den Haag, 2013, p. 19.

- De meest recente Primos prognoses zijn naar beneden bijgesteld omdat er in deze crisisjaren al een aantal jaren minder geboorten zijn.

- PBL/CBS: Regionale prognose 2013-2040 – 4 grote gemeenten blijven sterke bevolkingstrekkers, 2013.

- J. Ritsema van Eck, (PBL), Demografische Ontwikkelingen 2010-2040, p. 7.

- Een nadere analyse van dit vraagstuk, inclusief de verwijzingen naar het gebruikte onderzoek vindt u op de website van het Trendbureau, www.trendbureauoverijssel.nl, A. Heringa, Waar of Niet Waar: de mogelijkheden van lokaal woonbeleid', 2013.

- Een nadere analyse van dit vraagstuk, inclusief de verwijzingen naar het gebruikte onderzoek vindt u op de website www.trendbureauoverijssel.nl: A. Heringa, Waar of Niet Waar: de mogelijkheden van lokaal woonbeleid', 2013.

- G.Marlet denkt in de Atlas voor Gemeenten, 2010 dat deze verschillen extra geaccentueerd worden als bijvoorbeeld de woningmarkt in Zwolle meer ontspannen wordt. Mensen die nu nog niet voor Zwolle kunnen kiezen, krijgen die mogelijkheid dan wel.

- J. van Iersel e.a. (RIGO), Ontwikkelingsstrategie Vrijkomende Locaties in Noord Oost Twente, 2013.

- S. de Vries, Trendscan Woningmarkt 2025, 2010, p. 8.

- Voor de cijfers van het NIDI, zie: <http://www.nidi.knaw.nl/smartsite.dws?lang=N-L&ch=NID&id=35705>. Het PBL onderzoekt in Welvaart en Leefomgeving, Horizonscan, 2013 zelfs de impact van een scenario met een stijging van de gemiddelde levensverwachting naar 120 jaar.

- PBL, Vergrijzing en Woningmarkt, 2013

- A. Heringa, Vergrijzing in Verzorgingshuizen, Overijssels Feit 11 (2013), <http://www.overijssel.nl/overijssel/cijfers-kaarten/overijssels-feit/nieuwsbrief-ov-feit/overijssels-feit-2/2013-11-vergrijzing/>

- J. van Iersel (RIGO), Van Kwantiteit naar Kwaliteit, de effecten van krimp in Overijssel, themarapport wonen, p, 39.

Voetnnoten

- PBL, Welvaart en Leefomgeving, Horizonscan, 2013, p. 43.

- M. Hettinga, Van Buzz naar Business, lectorale rede Windesheim, 2009.

- <http://www.aedes.nl/content/artikelen/klant-en-wonen/gescheiden-financiering-wonen-en-zorg/praktijk/Vijf-vragen-zorgvastgoed.xml> (bezocht op 18 september 2013).

- Recent heeft de RLI aandacht gevraagd voor dit vraagstuk in het advies 'Langer Zelfstandig, een gedeelde opgave van wonen, zorg en welzijn', 2014.

- Er is nog geen besluit over de mensen met ZorgZwaartePakker (ZZP) 4. Hier wordt aangenomen dat de scheiding van zorg en wonen voor 50% van deze mensen zal gelden. Dit zijn bijvoorbeeld mensen met beginnende dementie (om een beeld te schetsen: hier kan bijvoorbeeld sprake zijn van mensen die vergeten het gas uit te draaien als zij thee hebben gezet).

- 'Normatief', want hier is de landelijk gemiddelde ZZP-verdeling verrekend naar de bevolking van de provincie. Dat is gebeurd omdat de ZZP's in één jaar nogal eens kunnen vertekenen. Als er in een gemeente bijvoorbeeld het ene jaar niemand geïn-diceerd wordt met ZZP 6 en het volgende jaar incidenteel 10, heeft dat veel invloed op de berekeningen.

- Burgemeesters in gemeenten met veel Midden- en Oost-Europese arbeidsmigranten maken zich zorgen over misstanden rond deze groepen, zoals gettovorming, uitbuiting en criminaliteit. Het ontbreekt gemeenten aan 'adequate instrumenten'. <http://www.nrc.nl/nieuws/2013/09/04/burgemeesters-veel-misstanden-met-migranten-uit-oost-europa/> (bezocht op 18 september 2013).

- J. Conijn en F. Schilder, Verhuizen in de Crisis, 2013 relativeren echter de inhaalvraag – met name omdat veel huiseigenaren 'onder water staan' en daardoor niet kunnen 'doorschuiven' op de woningmarkt.

- ABF, Wonen in ongewone tijden, de resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012, 2013, p. 4: 'Vanaf 2009 zijn er ruim 200.000 huishoudens bijgekomen, terwijl het aantal huishoudens in een zelfstandige woning met 140.00 toenam. In de periode 2006-2009 liepen beide aantallen nog wel vrijwel gelijk op.'

- <http://www.woonconnect.nl>.

- Uit onderzoek blijkt dat het individualisme toeneemt met een stijging van het BNP: G. Hofstede, Cultures Consequences: Comparing Values, Behaviors, Institutions, and Organizations Across Nations. Thousand Oaks etc.: Sage, Second Edition, 2001.

- CBS, Statline. De cijfers zijn mogelijk ietwat vervuild: tussen 2007 en 2008 lijken er verschuivingen in meetmethoden te zijn geweest.

- H. Priemus, Wonen – Kreativiteit en Aanpassing, Parijs/Den Haag, 1969.

- J. Habraken, De Dragere en de Mensen, Het Einde van de Massawoningbouw, Amsterdam, 1961.

- K. Dol, H. van der Heijden en M. Oxley, Economische Crisis, woningmarkt en beleidsinterventies; een internationale vergelijking, OTB, Delft, 2010.

- Provincie Overijssel, Staat van Overijssel 2010, Zwolle, 2010, pp. 13-20.

- VROM, Wonen in de Toekomst, Scholieren aan zet, pp. 67 e.v.

- Volgens het rapport 'Reisgids maatschappelijke voorzieningen', in 2013 uitgebracht door Bouwstenen voor Sociaal zal er 20 miljoen vierkante meter maatschappelijk vastgoed zonder maatschappelijke bestemming zijn. De leegstand zal groter zijn dan die van kantoren en winkels bij elkaar. Het gaat bijvoorbeeld om zorg- en onderwijsinstellingen. Redenen zijn onder meer bevolkingskrimp en bezuinigingen.

- Zie ook H. Priemus en J. Veltman, Recreatiewoningen en het Nieuwe Wonen, De Gemeentestem, 2013, 163, nr. 7392, 12 september, pp. 446-453.

- <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/prijzen/publicaties/artikelen/archief/2012/2012-3582-wm.htm> (bezocht op 18 september 2013).

- C. Tigchelaar (ECN), K. Leidelmeijer (Rigo) Energiebeparing. Een samenspel van woning en bewoner. Analyse van de module Energie WoON 2012, Petten/Amsterdam, 2013. Zie ook: H. Priemus, Affordability and poverty, energycosts and rents in the Netherlands, Paper to be presented at ENHR International Housing Research Conference, Edinburgh, July 1-4, 2014. Working Group Housing Finance.

- <http://www.nu.nl/economie/3561063/realistisch-energieakkoord-goed-ontvangen.html>

- C. Tigchelaar (ECN), K. Leidelmeijer (Rigo), Energiebesparing: een samenspel van woning en bewoner, 2013, p. 8

- De Stentor, 19-09-13, p. 29: 'Energiefonds Overijssel en 15 woningbouwcorporaties investeren de komende vijf jaar 137 miljoen Euro in isolatie, zonnepanelen, warmtepompen en ventilatiemaatregelen'.

Deel 2 Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

Deel 2 Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

Deel 2 Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

Deel 2 Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

Deel 2 Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

Deel 2 Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

Deel 2 Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

Deel 2 Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

Deel 2 Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

Deel 2 Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

Deel 2 Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

Deel 2 Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

Deel 2 Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

Deel 2 Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

Deel 2 Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

Deel 2 Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

Deel 2 Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

Deel 2 Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

Deel 2 Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

Deel 2

Scenario's voor de Woningmarkt in Overijssel

In dit hoofdstuk beschrijven en becommentariëren we de uitkomsten van een scenariostudie die het Economisch Instituut voor de Bouw in opdracht van het Trendbureau Overijssel heeft gemaakt¹. De studie is in belangrijke mate (maar niet geheel – waarover later meer) een regionale vertaling van een landelijke scenariostudie die het EIB uitvoert in opdracht van AEDES, Bouwend Nederland en het Ministerie van BZK. De mogelijkheden, maar ook de grenzen van kwantitatieve scenario-studies worden voor het voetlicht gebracht.

Inleiding: de grenzen van prognoses

Het woonbeleid kent een traditie van prognoses. Het CBS maakt bevolkingsprognoses. Het CPB formuleert prognoses over de economie. Die worden vervolgens vertaald naar het wonen. Beroemd zijn de 'Primos-prognoses' die een belangrijke rol speelden en spelen bij de woningbouwafspraken tussen regionale en lokale overheden. Op basis van trends in geboorten, sterfte, binnenlandse migratie en buitenlandse migratie maakt ABF prognoses over de toekomstige bevolkingsaantallen, de huishoudens ontwikkelingen en, als afgeleide daarvan, toekomstige woningbehoeften.

De Primos-prognoses zijn gezaghebbend, maar ook wel onderwerp van discussie. Op nationaal niveau hebben PBL en het CBS een alternatief model gemaakt: PEARL. Op lokaal en regionaal niveau werken overheden ook met eigen modellen. Dat heeft voor een deel strategische redenen: men wil in onderhandelingen 'eigen cijfers' hebben. Er zijn echter wel degelijk ook inhoudelijke gronden. De nationale modellen beschrijven over het algemeen onvoldoende lokale en regionale eigenaardigheden.

Een belangrijke kritiek op het gebruik van prognoses is dat te stellige conclusies werden getrokken over bevolkings- en huishoudensaantallen op de langere termijn en dat de modellen te veel historische ontwikkelingen extrapoleren. De prognose-makers zelf zijn vaak de eersten die de onzekerheidsmarges erkennen. Zij communiceren zeer open over bijstellingen van prognoses. De verschillen tussen Primos 2011 en Primos 2013, bijvoorbeeld, zijn voor Overijsselse gemeenten aanzienlijk. Dergelijke onzekerheden zijn echter lastig te hanteren bij langere termijn woningbouwprogramma's of bij de grondexploitatie. De gebruikers van prognoses benadrukken de onzekerheidsmarges vaak niet.

Scenario-ontwikkeling is een manier om met de onzekerheden rond prognoses om te gaan. Zeker in tijden van grote maatschappelijke verschuivingen is er alle reden om met scenario's te werken. Verschillende toekomstige scenario's zijn mogelijk. Het is dan ook goed om in het beleid te kunnen reageren op verschillende mogelijke ontwikkelingen.

Verschillende typen scenario's

Er zijn verschillende typen scenario's mogelijk. Een belangrijk onderscheid is dat tussen beleidsscenario's en omgevingsscenario's. De eerste groep scenario's beschrijven

verschillende mogelijke beleidsdoelen of beleidsinterventies. Zij schilderen de belangrijkste keuzedilemma's. Dit hoofdstuk gaat niet over dit type scenario's.

Omgevingsscenario's zijn verhalen over mogelijke ontwikkelingen die zich onafhankelijk van onze handelingen of beleidsinterventies kunnen voordoen. Wij hebben er geen invloed op. Dit is het type scenario dat wij hieronder verder verkennen.

Een tweede onderscheid is dat tussen kwantitatieve en kwalitatieve scenario's. De namen zeggen het al: kwantitatieve scenario's doen een uitspraak over mogelijke aantallen van bijvoorbeeld huishoudens of inwoners. Kwalitatieve scenario's doen dat niet.

Kwalitatieve of Kwantitatieve Scenario's?

In het kader van de Binnenstadverkenning van het Trendbureau Overijssel zijn vier kwalitatieve scenario's gemaakt die relevant zijn voor de Woonverkenning. De scenario's zijn geënt op de – kwalitatieve – NL 2040 scenario's van het CPB. De vier scenario's verschillen in drie parameters:

- Vindt de ontwikkeling in Nederland vooral plaats in de Randstad, of meer verspreid over heel Nederland?
- In hoeverre is er sprake van economische specialisatie binnen regio's?
- Is het waardepatroon sterk op economische groei gericht of niet?

De resulterende scenario's zijn uitgewerkt voor de binnenstad en ook voor het wonen in de binnenstad. Zij kunnen zonder veel problemen worden overgezet op wonen in het algemeen.

Toch is er voor gekozen om in het kader van deze woonverkenning kwantitatieve scenario's te laten maken. Dat doen we om drie redenen.

Ten eerste is er in het woonbeleid een sterke traditie van kwantitatieve planning. Dat is begrijpelijk. Woningen vereisen aanzienlijke investeringen. Ze moeten niet alleen nu, maar ook over een aantal jaren hun waarde blijven bewaren. Het plannen en bouwen van woningen vereist bovendien tijd. Er moet van te voren concreet worden gepland.

Ten tweede geven kwantitatieve scenario's inzicht in de bandbreedtes die er bestaan bij prognoses. Het is goed om die marges in beeld te brengen voor beslissers en ook de oorzaken van die marges te verhelderen. Op die manier is het mogelijk een beleidsstrategie te ontwikkelen die flexibel in kan spelen op verschillende mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

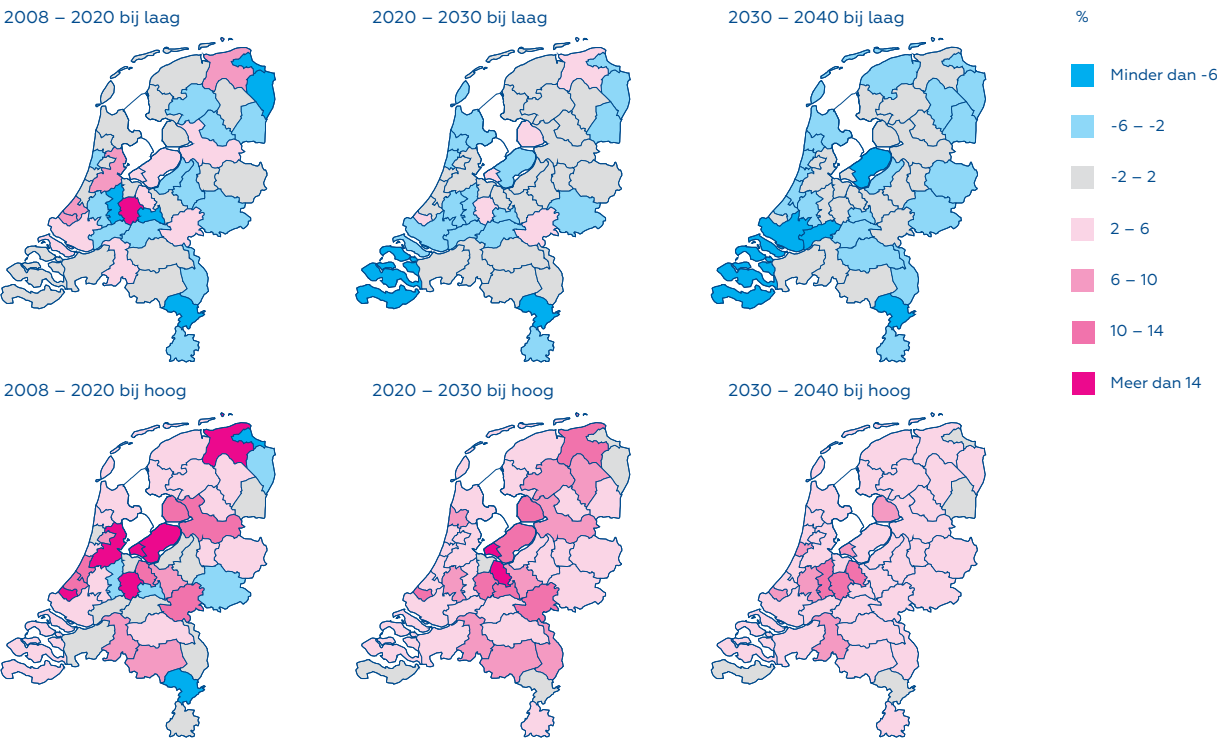
De derde reden om als Trendbureau ditmaal voor kwantitatieve scenario's te kiezen is om ook de beperkingen van het gebruik van dergelijke scenario's te laten zien. Uiteindelijk zijn ook scenario's geen garantie dat je alle hoeken van het speelveld in beschouwing hebt genomen. Scenario-planning geeft eigenlijk veeleer aan dat lange termijn planning niet gebaseerd mag zijn op één specifieke prognose.

'Scenario-ontwikkeling is een manier om met de onzekerheden rond prognoses om te gaan. Zeker in tijden van grote maatschappelijke verschuivingen is er alle reden om met scenario's te werken.'

Bron: Provincie Overijssel.



BEVOLKINGSONTWIKKELING
in laag en hoog scenario



Figuur 2.1: Bevolkingsontwikkeling bij hoog en laag scenario, 2010-2040, in procenten.
Bron: PBL, Nederland in 2040, een land van regio's, ruimtelijke verkenning 2011 in kaart, p.6.

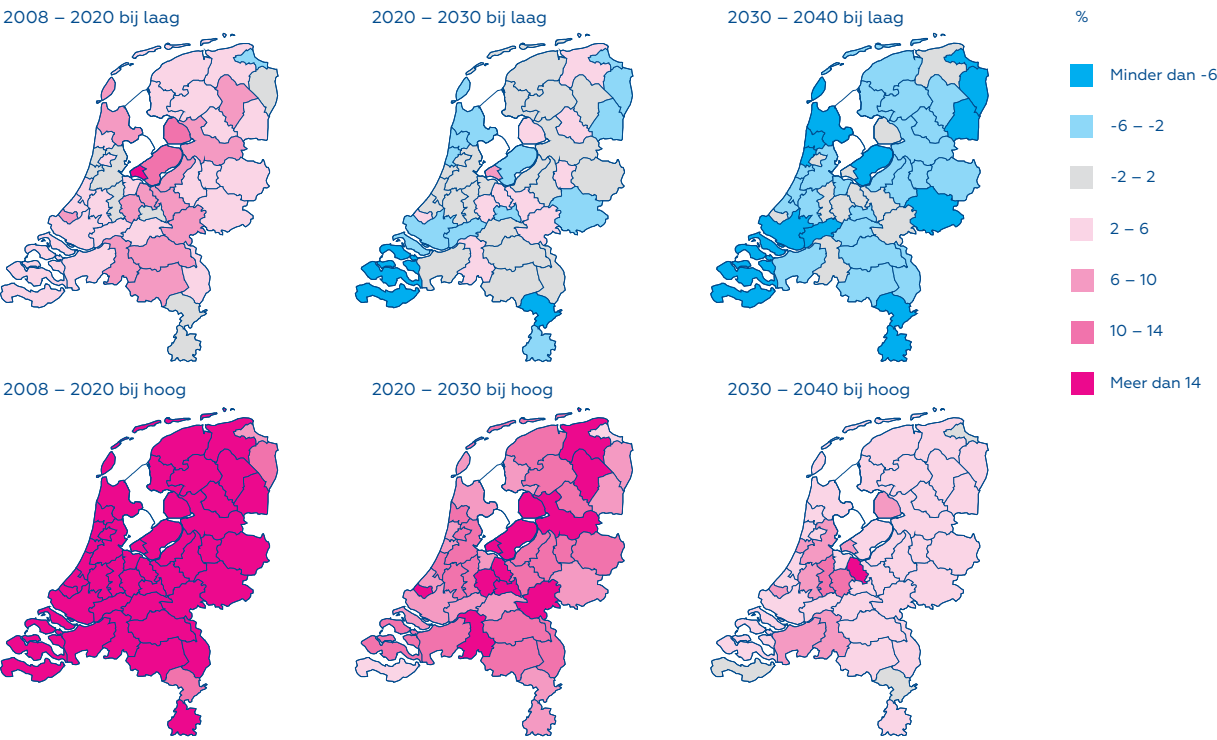
Scenario's: de schaal

In de studie 'Nederland in 2040, land van regio's' vertaalt het Planbureau voor de Leefomgeving twee van de vier Welvaart en Leefomgeving scenario's naar verwachtingen voor, onder andere, de bevolkingsomvang en het aantal huishoudens per regio. Het PBL doet dit op het niveau van COROP-gebieden. De toenmalige Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma (COROP) deelde Nederland in 40 gebieden in. Overijssel kent in deze indeling drie gebieden: Twente, Noordwest Overijssel en Zuidwest Overijssel.

De resultaten zijn interessant en laten zich in de volgende punten samenvatten:

- Er zijn gebieden waar de bevolking vrij zeker krimpt, er zijn gebieden die vrij zeker groeien en in een groot deel van Nederland is zowel groei als krimp mogelijk – afhankelijk van economische en internationale ontwikkelingen.
- Door huishoudverduunning loopt de ontwikkeling van het aantal huishoudens niet helemaal gelijk met dat van het aantal inwoners: bij krimp van de bevolking kan het aantal huishoudens nog een tijd doorgroeien.
- De woningbehoefte groeit tot 2020 vrijwel overal in alle twee de scenario's. In het lage scenario daalt de woningbehoefte na 2020 in een aantal regio's en na 2030 bijna overal in Nederland.

HUISHOUDENSONTWIKKELING
in laag en hoog scenario



Figuur 2.2: Huishoudensontwikkeling bij hoog en laag scenario, 2010-2040, in procenten.
Bron: PBL, Nederland in 2040, een land van regio's, ruimtelijke verkenning 2011 in kaart, p.6.

• De COROP-gebieden binnen Overijssel kennen verschillende ontwikkelingspaden. In Twente is de bevolkingsgroei in het lage scenario onzeker en na 2030 is er sprake van krimp. In West Overijssel is er sprake van groei en op de langere termijn een onzekere ontwikkeling. De marges zijn in Overijssel groot, zowel wat betreft bevolkingsgroei als wat betreft huishoudensontwikkeling.

Als het om beleid gaat, zullen er verschillende strategieën ontwikkeld moeten worden bij groei, krimp en voor regio's waar zowel groei als krimp mogelijk is. Overijssel kent regio's waar de onzekerheidsmarges groot zijn. Er is een noodzaak voor flexibiliteit en adaptieve planning.

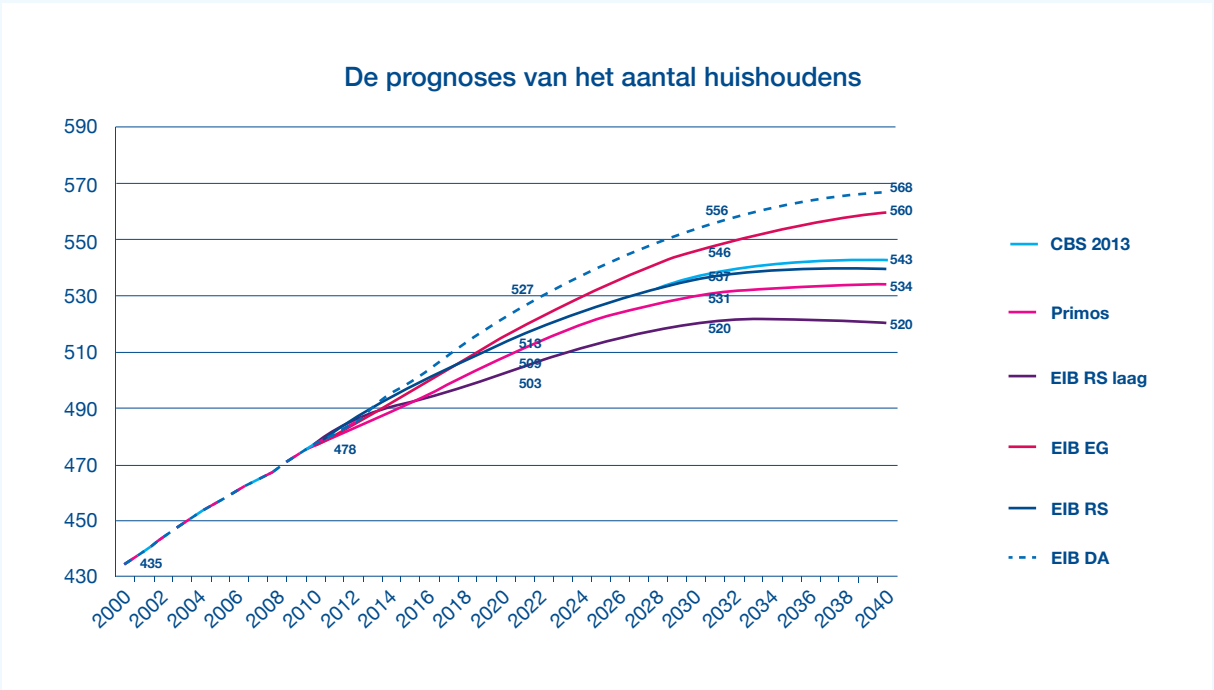
Scenario's: van regio naar gemeente

Nadeel van de schaal van het COROP-niveau is dat dit in veel gevallen een heterogeen gebied is. De verschillen tussen stad en land worden niet inzichtelijk. Om die reden is aan het EIB gevraagd een poging te wagen om scenario's te maken voor het gemeentelijke schaalniveau.

Het is belangrijk om de hoofdlijnen van de werkwijze van het EIB te begrijpen. Er worden namelijk keuzes gemaakt die verdedigbaar zijn, maar ook anders hadden kunnen uitvallen. Andere onderzoeksinstellingen, zoals ABF in de Primos-prognoses, maken ze ook inderdaad anders. Het is dus belangrijk om ons niet blind te staren op de eindresultaten, maar veeleer te begrijpen waarom de uitkomst is zoals hij is.

Eigenlijk is de werkwijze betrekkelijk eenvoudig. Eerst worden prognoses gemaakt over de landelijke ontwikkeling van de bevolking. Dan worden die uitkomsten, in een tweede stap, verdeeld over de regio's en de gemeenten.

Voor de eerste stap, het maken van landelijke prognoses, sluit het EIB aan bij het CBS. Het CBS geeft een bevolkingsprognose af met marges. Het EIB heeft de prognose gebruikt voor het middenscenario Evenwichtige Groei (EG), en de marges aan de boven- en onderkant voor twee andere scenario's respectievelijk Dynamische Agglomeraties (DA) en Ruimtelijke Segregatie (RS).



Figuur 2.3: De prognoses van het aantal huishoudens in Overijssel volgens Primos, PEARL, en de verschillende EIB-scenario's. Bron: EIB, Scenariostudie Overijssel, p.17.

KORTE KARAKTERISERING EIB-SCENARIO'S²

Het scenario Evenwichtige Groei (EG) kenmerkt zich door herstel van het groeitempo van de economie naar een niveau van vóór de crisis. Er is sprake van Europese samenwerking. De ruimtelijk-economische ontwikkeling vindt verspreid over Nederland plaats. De steden oefenen aantrekkingskracht uit.

In het scenario Dynamische Agglomeraties (DA) is sprake van een sterke economische groei in Nederland. De mondiale internationale samenwerking is goed. De arbeidsproductiviteit en het arbeidsaanbod nemen toe. Overijssel profiteert echter slechts gedeeltelijk van de groei: deze vindt namelijk met name in de Randstad plaats. Binnen de regio ontwikkelt zich een sterkere voorkeur voor dorpse woonmilieus.

Het scenario Ruimtelijke Segregatie (RS) kenmerkt zich door lage economische groei. Zowel binnen de EU als op mondiaal niveau zijn er spanningen. Er is sprake van regionale concentratie binnen de landsdelen. Mensen trekken vanuit krimpgebieden naar de stad als gevolg van het verlies aan voorzieningen in het landelijke gebied.

Het scenario Ruimtelijke Segregatie kent een lage variant (RS-Laag). Die combineert de kenmerken van RS met een concentratie van economische dynamiek in de Randstad.

Er zijn verschillende methoden om de tweede stap te zetten: de 'verdeling' van de nationale bevolkingsontwikkeling over de gemeenten. Het EIB kijkt per gemeente naar de onderdelen van de demografische trend: geboorten, sterfte, binnenlandse migratie, buitenlandse migratie.

Voor de prognoses van geboorten en sterfte gaat men uit van de leeftijdsopbouw van de bevolking van een gemeente op een bepaald moment. Vervolgens projecteert het EIB daar de landelijke trends op. Als een gemeente bijvoorbeeld veel vrouwen tussen de 20 en 25 jaar heeft, wordt gekeken hoeveel vrouwen in dat cohort op nationaal niveau sterven of baby's krijgen. Het EIB houdt rekening met verschillen tussen gemeenten, bijvoorbeeld ten aanzien van het aantal kinderen dat vrouwen in de genoemde leeftijd krijgen. Deze aanpak wordt vrij universeel toegepast.

Bij de binnenlandse en buitenlandse migratie divergeren de werkwijzen van de verschillende bureaus. Het EIB kijkt naar een historische tijdreeks die in een gemeente is gerealiseerd ten aanzien van migratie en trekt die door naar de toekomst. In het midden-(EG)scenario kiest men daarbij de periode 2001-2007.

In het DA scenario is er sprake van sterke economische groei, maar vooral in de Randstad. Het EIB veronderstelt dat er dan sprake is van 10% meer migratie van 20 tot 45 jarigen naar gebieden buiten Overijssel, met name de Randstad.

In het RS scenario is sprake van een langdurige economische neergang. Dat vertaalt het EIB in een verlaging van de geboortecijfers, een verhoging van de sterftcijfers en een lagere buitenlandse immigratie. Daarnaast is voor de gebieden die in het middenscenario krimpen gerekend met 10% extra migratie in alle leeftijdscategorieën.

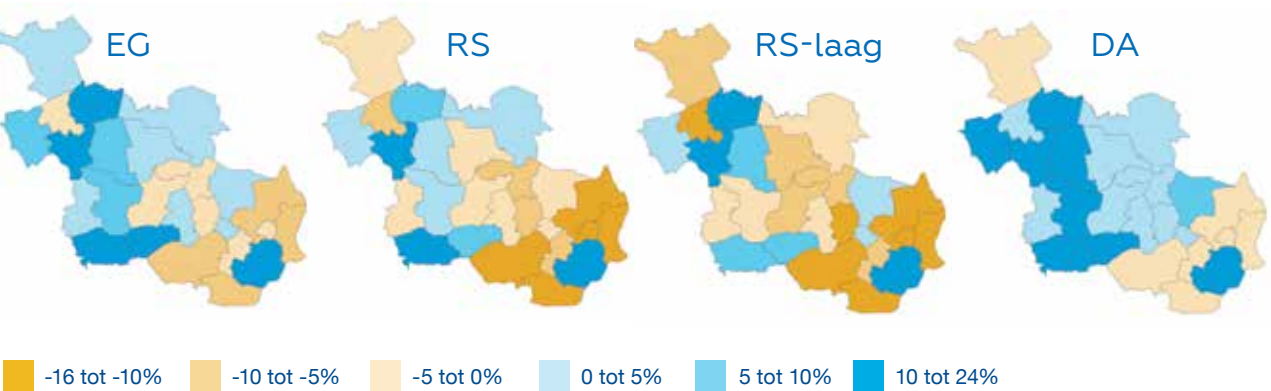
Het EIB heeft op verzoek van het Trendbureau ook nog een RS-laag variant doorgerekend. Daarbij is uitgegaan van dezelfde geboorte- en sterftcijfers als in het RS-scenario. Alleen is de binnenlandse migratie anders berekend: dit keer trekt men niet de historische tijdreeks 2001-2007 door, maar de tijdreeks 2008-2011. In die laatste (crisis)periode was het migratiesaldo negatiever voor Overijssel.

Zoals uit het bovenstaande blijkt, gaat het om betrekkelijk eenvoudige keuzes. De praktijk leert echter dat gecompliceerde modellen niet tot betere resultaten leiden. Bovendien hebben zij het nadeel dat ze onbegrijpelijker worden³.

GEMEENTELIJKE UITKOMSTEN VAN DE EIB-SCENARIO'S

Hieronder ziet u de uitkomsten voor de diverse regio's.

Bevolking



Figuur 2.4: Bevolkingsontwikkeling per gemeente, 2010 – 2040.
Bron: EIB, Scenariostudie Overijssel, 2014, p.28.

De provincie als geheel kent een groei van het aantal huishoudens. Een aantal gemeenten in het landelijke gebied, met name in Twente, krijgen te maken met een daling van het aantal huishoudens. Dat geldt waarschijnlijk ook voor Almelo.

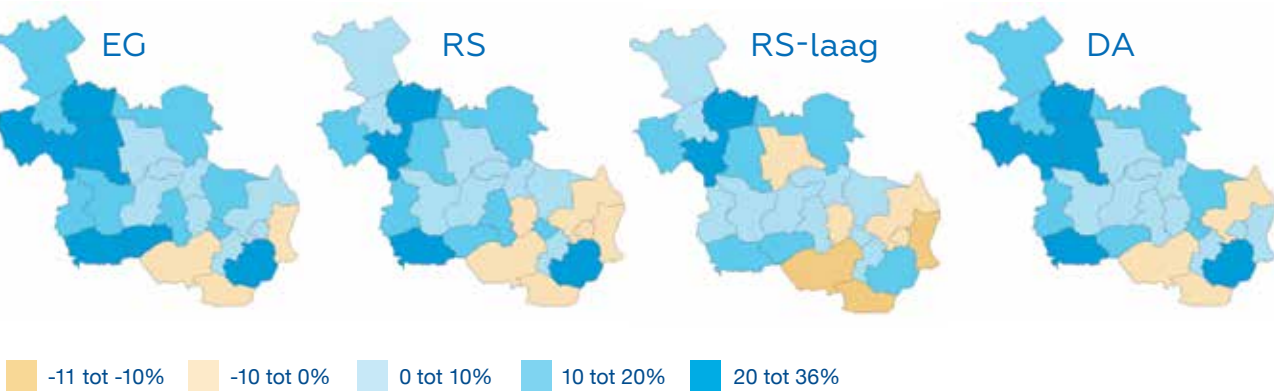
Wat bij het PBL nog homogene COROP-gebieden waren, blijken nu gebieden met grote interne verschillen. Het patroon herhaalt zich echter wel: er zijn gemeenten die groeien, er zijn gemeenten die krimpen en er zijn gemeenten die zowel kunnen groeien als krimpen.

Er zullen zich vermoedelijk grotere verschillen tussen landelijk en stedelijk gebied in Overijssel voordoen. De studies op COROP-niveau tonen bijvoorbeeld één beeld van Twente, namelijk dat van een regio waar het niet zeker is of krimp zich zal voordoen of niet. Op lagere schaalniveaus blijkt dat veel landelijke gemeenten in alle scenario's krimpen en bijvoorbeeld Enschede in alle scenario's groeit. Het verschil tussen stad en land is groot.

De scenario's tonen ook een verschil in ontwikkeling tussen de steden van de Twentse stedenrij.

De ontwikkeling van de huishoudens verloopt anders dan die van de bevolking. Dat komt uiteraard door de huishoudensverdunning. In de praktijk zal veel van de huishoudensgroei die van ouderen zijn.

Huishoudens



Figuur 2.5: Huishoudensontwikkeling per gemeente, 2010 – 2040.
Bron: EIB, Scenariostudie Overijssel, 2014, p.29.

Het EIB vertaalt de ontwikkeling van de huishoudens naar een woningvraag. Men kijkt daarbij naar de woonvoorkeuren van verschillende huishoudens. Die verschillen bijvoorbeeld per leeftijd, opleiding en huishoudenssamenstelling. In hoeverre die zich ook echt in te bouwen woningen

vertaalt is daarbij uiteraard afhankelijk van meerdere andere factoren: de ontwikkelingen rond hypotheekverstrekking, maar ook aanbodfactoren als de verhuurderheffing, de afwaardering van gronden, etc. De woningvraag verschilt substantieel in de diverse scenario's.

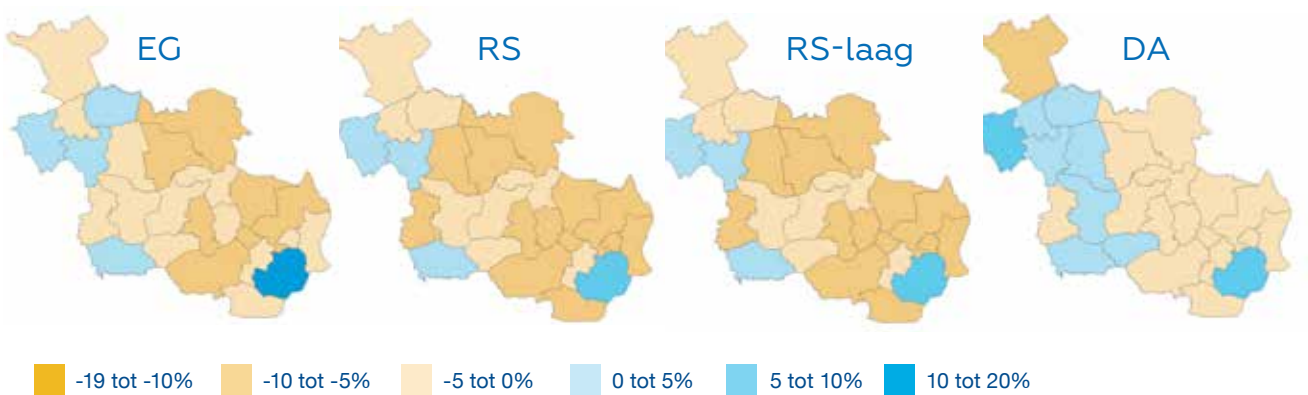
WONINGVRAAG NAAR SECTOR, 2010-2040									
	2010	2020				2040			
		EG	RS	RS-laag	DA	EG	RS	RS-laag	DA
Gereguleerde huur	136	138	147	140	137	134	151	139	118
Vrije huur	33	41	37	36	40	63	42	40	58
Koop	289	315	309	307	324	339	324	319	367
Eengezins	376	407	401	395	412	435	416	406	444
Meergezins	82	88	92	87	89	101	101	92	99
Totale vraag	458	495	493	482	501	536	517	498	543

Figuur 2.6: Woningvraag naar sector, 2010-2040, Overijssel, aantallen in duizenden. Bron: EIB, Scenariostudie Overijssel, 2014, p. 35.

GEMEENTELIJKE UITKOMSTEN VAN DE EIB-SCENARIO'S

Hieronder ziet u de uitkomsten voor de diverse regio's.

Werkgelegenheid



Figuur 2.7: Ontwikkeling werkgelegenheid naar werkplek, 2010-2040, procenten. Bron: EIB, Scenariostudie Overijssel, 2014, p. 31.

In de scenario's van het EIB is er een behoefte aan groei van de woningvoorraad in de periode 2010 / 2020 van tussen de 25.000 en 37.000 woningen. Ter vergelijking: de PEARL prognose houdt het middenscenario aan van ongeveer 34.000 woningen. Een bouwproductie van gemiddeld 3400 woningen per jaar komt ongeveer overeen met de productie van de afgelopen drie jaar.

Opvallend is de sterk stijgende vraag naar vrije sector huurwoningen. In deze scenario's zou die vraag in 2020 minimaal 10% stijgen en maximaal zelfs 26%. Zowel de gereguleerde huurmarkt als de koopmarkt ontwikkelen zich veel rustiger.

Interessant zijn overigens ook de vertalingen van deze prognoses voor de beroepsbevolking. De daling van de beroepsbevolking zal ongetwijfeld effecten hebben op de economie van Overijssel.

Reflectie op de uitkomsten

Hoe moeten we deze uitkomsten nu precies interpreteren? Kort gezegd: zij zijn het resultaat van keuzes die ook anders kunnen worden gemaakt, maar die niet arbitrair zijn. Voor elk model geldt 'je krijgt er uit wat je erin stopt'. De input is echter niet willekeurig.

De aannames over geboorten, sterfte en buitenlandse migratie zijn gebaseerd op historische tijdreeksen. Die kunnen veranderen, zoals ook de afgelopen jaren is gebleken. Een aantal jaren geleden zijn landelijke prognoses bijvoorbeeld bijgesteld omdat ouderen langer bleken te leven dan voorspeld. Recent zijn de prognoses aangepast omdat het aantal kinderen per vrouw vermindert – vermoedelijk mede als gevolg van de crisis. De verwachtingen voor Limburg zijn bijgesteld vanwege een toename van de buitenlandse immigratie. Alle prognoses over het aantal huishoudens zijn gebaseerd op de hypothese van huishoudensverdunding. Die zal waarschijnlijk plaatsvinden, maar het is best mogelijk dat de mate waarin dat gebeurt in de toekomst anders is dan in het verleden.

Uitgelicht

DYNAMISCH PROGNOSEMODEL

De provincie Overijssel brengt in 2014 een dynamische prognosemodel uit, waarbij het mogelijk is te variëren met de vooronderstellingen die 'in het model gestopt worden'. Op die manier is het mogelijk lokale omstandigheden te verdisconteren. Bovendien maakt het model inzichtelijk hoeveel impact een wijziging van input heeft.

Scenario's voorspellen niet precieze aantallen inwoners of huishoudens. Ze geven een indruk van de bandbreedte die gebruikt kan worden om een flexibele beleidsstrategie te maken.

Illustratie

De productie van de EIB-scenario's is een aardig voorbeeld van de overwegingen die een rol spelen bij het maken van scenario's.

Oorspronkelijk waren de Overijsselse scenario's helemaal gebaseerd op een landelijk studie die het EIB uitvoerde. De uitkomsten van deze exercities waren voor Overijssel echter bijzonder. De uitkomsten van zowel het DA- als EG-scenario waren vrijwel identiek en allebei zeer hoog in vergelijking met de Pearl- en Primos-prognoses, die meer in lijn lagen met de niveaus uit het RS-scenario.

Het Trendbureau heeft hier kritisch op gereageerd. Daar waren inhoudelijke redenen voor. De Primos-prognoses zijn in de ogen van veel mensen bij zowel provincie als gemeenten al aan de hoge kant. Het is vreemd om dan in de scenariostudie te suggereren dat de Primos-prognose de onderkant van het spectrum aan mogelijkheden is. De tweede reden was meer methodologisch van aard: een scenariostudie beoogt verschillende plausibele werelden te schetsen. Het is niet opportuun om twee vrijwel identieke scenario's te presenteren.

De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat er ook een strategische reden was. Er is lange tijd sprake geweest van overprogrammering in de woningbouw. De reactie op de dalende bevolkingsgroei heeft betrekkelijk lang op zich laten wachten. Het zou onwenselijk zijn om als Trendbureau te suggereren dat er alleen maar 'groei' en 'nog meer groei' scenario's denkbaar zijn. Dat zou er wellicht toe aanzetten om na de crisis de programmeringsaanpak van voor de crisis te hanteren.

In overleg met EIB is besloten een lage variant van het RS-scenario toe te voegen waarin niet alleen sprake is van lage economische groei, maar ook van een uitstroom van Overijsselaars naar het Westen. Puur praktisch heeft dit vorm gekregen door een eenvoudige ingreep. In het RS-laag-scenario is niet de historische reeks van binnenlandse migratie van 2001 tot en met 2007 doorgetrokken, maar die van 2008 tot en met 2011. In de laatste periode was de migratie naar het Westen groter.

Het is een kleine verandering, die toch in de uitwerking tot heel andere beelden leidt en tot andere beleidsbeslissingen kunnen leiden.

Conclusies

Welke conclusies kunnen nu worden getrokken op basis van deze scenariostudies?

- 1. Scenario's worden gebruikt als er verschillende toekomsten denkbaar zijn. Zij zijn een verrijking ten opzichte van enkelvoudige prognoses, omdat zij een indruk geven van de grootte van de onzekerheidsmarges.
- 2. Scenario's zijn niet alleen maar verhalen of het product van de verbeelding. Het gaat om werelden die, gegeven de huidige wetenschappelijke inzichten, consistent en plausibel zijn. De ontwikkeling vanuit het nu naar het geschilderde scenario is denkbaar.

Zorg dat u niet van het voor u gunstigste scenario uitgaat. De ervaring leert dat de werkelijkheid tegen kan vallen.

- 3. Scenario's 'rekken het denken op', maar men mag niet suggereren dat zij precies de hoeken van het speelveld bepalen. Het is niet zeker dat de werkelijkheid zich tussen het hoge en het lage scenario zal afspelen. Dat komt omdat elk scenario gebruik maakt van een beperkt aantal kernonzekerheden. In de praktijk blijkt dat er ook altijd andere, onverwachte, onzekerheden een rol spelen.

Planprocessen en het systeem van grondexploitaties zijn te star. Andere werkwijzen zijn nodig.

- 4. Scenario's zijn een uitnodiging om beleid te formuleren dat zo lang mogelijk zo veel mogelijk opties openhoudt, waardoor het mogelijk blijft om adequaat te reageren op toekomstige mogelijkheden. Het is immers jammer als huidige beslissingen onnodig toekomstige handelingsmogelijkheden beperken. Iemand die 'een scenario kiest' mist juist de essentie en het grote voordeel van het werken met scenario's.
- 5. Scenario's nodigen uit om meerdere beleidslijnen uit te werken om beoogde maatschappelijke effecten te realiseren, en te bepalen wanneer je tussen die beleidslijnen moet kiezen. No regret maatregelen, die in alle scenario's nuttig zijn, kunnen nu al uitgevoerd worden.
- 6. Als de noodzaak gevoeld wordt om een scenario te kiezen (bijvoorbeeld bij een grondexploitatie of de planning van woningbouw) lijken er weinig keuzecriteria aanwezig, behalve prudentie. Als het goed is, zijn alle scenario's wetenschappelijk gezien plausibel. Vanuit de wetenschap is er derhalve geen grond om het ene scenario boven het andere te verkiezen. Het keuzecriterium lijkt in dat geval vooral: zorg dat u niet van het voor u gunstigste scenario uitgaat. De ervaring leert dat tegenslagen mogelijk zijn. Uw beleid moet daar op kunnen reageren.
- 7. Er is echter ook een andere houding mogelijk. Het feit dat de variatie in scenario-uitkomsten onwerkbaar is in planprocessen of grondexploitaties, betekent net zo goed dat die planprocessen en het systeem van grondexploitaties te star zijn. Ze veronderstellen teveel zekerheid over de toekomst. Meer flexibiliteit is nodig.



Op basis van de scenariostudies van PBL en EIB kunnen de volgende conclusies wel getrokken worden:

1. Er zullen zich grotere verschillen tussen Twente en West-Overijssel voordoen in de ontwikkeling van de bevolking, huishoudens en woningvraag.
2. Er zullen zich grotere verschillen tussen landelijk en stedelijk gebied in Overijssel voordoen in de ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningvraag.
3. Er zijn gemeenten die waarschijnlijk doorgroeien, er zijn gemeenten die waarschijnlijk krimpen en er zijn gemeenten waarbij het onzeker is of ze krimpen of groeien. Dat vereist verschillende beleidsstrategieën. In alle gevallen lijkt het niet moeilijk de toevoegingen te realiseren. Woningtekorten zullen slechts heel lokaal optreden.
4. In alle gemeenten groeit de bevolking tot 2040 minder hard dan in de afgelopen dertig jaar. Ook in de groeigemeenten moeten we derhalve een ander woonbeleid voeren dan in het verleden.
5. Er vindt een daling van de beroepsbevolking plaats in grote delen van Overijssel.



Bron: Provincie Overijssel.

1 M. Koning, E. Schep, R. Semenov, Scenariostudie Overijssel, Bevolking, werkgelegenheid en woningvraag tot 2040 in drie scenario's, Amsterdam, 2014. Deze studie is beschikbaar op de website www.trendbureauoverijssel.nl.

2 Voor een uitgebreide beschrijving van deze scenario's verwijzen wij naar de EIB-studie. Die is gepubliceerd op de site www.trendbureauoverijssel.nl

3 De Commissie Elverding (2008) stelt in het rapport 'Sneller en beter' bijvoorbeeld vast dat de complexiteit van verkeersmodellen is doorgeschoten: de commissie pleit voor het gebruik van gecertificeerde berekeningen met minder variabelen, meer kengetallen (standaardwaarden) en meer vuistregels. Eenvoudiger modellen hebben een iets kortere doorrekentijd, maar veel belangrijker is dat ze de kans op invoer- en/of rekenfouten verkleinen en zorgen voor transparantie. Eenvoudige sommen zijn beter uit te leggen aan de burger dan ingewikkelde sommen, aldus de commissie.

Deel 3

Perspectieven in de crisis

Welke perspectieven zijn er voor de Overijsselse woningmarkt? Dit is om twee redenen een belangrijke vraag. Ten eerste vereist de crisis perspectieven. Het handelen in deze tijden van stagnatie vereist nieuwe beelden van waar we naar toe kunnen werken. Ten tweede blijkt uit deze toekomstverkenning dat er in de toekomst een variëteit aan Overijsselse woningmarkten gaat ontstaan. Het is belangrijk om de specifieke mogelijkheden van de verschillende regio's te verkennen.



Inleiding

Dit hoofdstuk schetst drie perspectieven. Dit drietal dekt niet alle mogelijkheden. Er zijn zeker andere perspectieven mogelijk, maar we proberen dicht bij de huidige realiteit te blijven. Het heeft nu weinig zin om droombeelden te schetsen - die mobiliseren geen energie in deze harde tijden. We hebben de perspectieven gebaseerd op interviews met mensen die nu in de Overijsselse praktijk werken. Er hebben ongeveer 25 interviews plaatsgevonden in de periode van september tot en met november 2013. Een aantal interviews is afgenomen in de vorm van een groepsgesprek. We spraken met gemeenten, corporaties, bouwbedrijven, een bank, de provincie en ontwikkelaars. Bij de selectie van gesprekspartners is gelet op diversiteit in de omvang van de gemeenten en de desbetreffende organisaties. Daarnaast is gelet op regionale spreiding van de geïnterviewden. Deze werkwijze heeft als gevaar in zich dat dit hoofdstuk ‘een echo’ is van datgene wat door gesprekspartners gezegd is. En voor een deel zullen de perspectieven inderdaad bekend voorkomen. Daar staat een voordeel tegenover: de beschreven twijfels, keuzen, mislukkingen en successen komen allemaal rechtstreeks uit de Overijsselse praktijk voort. Bovendien was de opvallendste constante van de gesprekken toch vooral de grote diversiteit aan ideeën en strategieën. De drie perspectieven zijn een synthese van deze variëteit aan sturings- en handelingsperspectieven. Daarbij proberen we ook de korte-termijn perspectieven te verbinden met langere termijn mogelijkheden.

De drie perspectieven zijn geformuleerd vanuit het gezichtspunt van de gemeenten. Sinds de decentralisatie in de jaren negentig van de vorige eeuw en de ‘Nota Heerma’ zijn, voor zo ver het de overheid betreft, gemeenten de centrale spelers in het woonbeleid. Aan het eind van dit hoofdstuk is een paragraaf opgenomen over de rol van de provincie in de verschillende perspectieven. Uiteraard zijn er veel meer spelers op de woningmarkt: consumenten, banken, bouwers, ontwikkelaars. De keuze om de perspectieven vanuit de overheid te formuleren hangt samen met de doelgroep van het Trendbureau Overijssel: de politiek.

Gemeenschappelijke aspecten

De perspectieven voor de woningbouw zijn voor alle gemeenten anders. Toch zijn er ook overeenkomsten. De belangrijkste gemene deler is wel een acuut gevoel dat er veel verandert en de situatie niet meer wordt zoals vóór 2008. Dat uit zich in een aantal fenomenen:

- **Wonen in een context.**

De veranderingen in het woonbeleid zijn onderdeel van een bredere beweging van veranderende relaties tussen de overheid en de samenleving. De richting is die naar een “lichte overheid” die ruimte geeft en meer verantwoordelijkheid laat bij de samenleving. Overigens vergt deze algemene notie in specifieke gevallen steeds weer lastige keuzes.

- **Faseverschillen.**

Bij vrijwel alle gemeenten komen faseverschillen voor. Dat uit zich op verschillende manieren: de beleavingswereld van het bestuur kan afwijken van die van de raad; het ambtelijk apparaat en bestuur kunnen divergeren; er ontstaan fricties tussen ambtelijke diensten onderling – bijvoorbeeld tussen de beleidsontwikkelaars, de handhavers en het grondbedrijf. De veranderingen in de woningmarkt betekenen gedeeltelijk een afscheid van oude en vertrouwde doelstellingen, visies, beleidsinstrumenten en procedures. De zoektocht naar het nieuwe gaat niet vanzelf. Bij een crisis horen stadia van ontkennen, weerstand en – als het niet lukt zoals gewenst – boosheid. Uiteindelijk hoort er ook aanvaarding bij en het zoeken naar nieuwe mogelijkheden. Niet iedereen of elk organisatieonderdeel doorloopt dit proces synchroon. Sommigen zijn bijvoorbeeld nog bezig met het voorkomen van verlies. De euro’s domineren het denken of men koestert de hoop op betere tijden. Anderen nemen hun verlies en denken in nieuwe kansen en mogelijkheden.

- **Tasten.**

Veel zekerheden moeten worden losgelaten, zoals lange-termijnplanningen en –programma’s. Dat betekent ook iets voor bijvoorbeeld de positie van de raad. Blijft hij het bestuur afrekenen in termen van woningaantallen? Of zoekt de raad naar nieuwe indicatoren, bijvoorbeeld van de verbetering van de woonsituatie?

- **Er zijn belangentegenstellingen binnen een gemeente.**

De wenselijke ruimtelijke ontwikkeling kan strijden met het financiële belang van het grondbedrijf. Een voorbeeld is binnenstedelijk bouwen. Vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ontwikkeling van stad en ommeland is dat meestal te verkiezen, maar het kan concurreren met uitleglocaties waarin door de gemeente of door anderen geïnvesteerd is.



Bron: Endebuurt.

- **De nieuwe financiële werkelijkheid vereist adaptatie.**

Veel grond en vastgoed moet worden afgewaardeerd om reële mogelijkheden te scheppen voor beheer, ontwikkeling of herontwikkeling. Het is belangrijk om ambities bij te stellen tot een niveau dat de markt vraagt en kan betalen. De zoektocht is naar nieuwe investeerders, naar rendement en eventueel naar nieuwe financiële constructies.

- **De vraag moet centraal staan.**

Maar wat betekent dat? Wat willen klanten echt? En hoe treedt je hen tegemoet? Ruimte geven aan eigen initiatief, het gebruiken van de mogelijkheden van de netwerksamenleving: het is nog zoeken hoe een gemeente dat het best kan doen. Overprogrammering moet worden teruggedrongen.

- **Tenslotte: de rol en houding van de gemeentelijke organisatie is meebepalend voor het handen en voeten geven aan het gemeentelijk perspectief.**

Het vraagt veel om een regelende, plannende, bepalende organisatie te transformeren tot een organisatie die bestuur en samenleving bijstaat op weg naar een nieuw perspectief. Dat betekent ook het ontwikkelen en toepassen van andere competenties.

Wat verder in de gesprekken duidelijk werd, was dat zich een grote variëteit aan situaties voordoet in Overijssel. Dat komt door een aantal factoren:

- De geografische positie van een gebied beïnvloedt de demografische ontwikkeling en daarmee in sterke mate het perspectief op de woningmarkt.

- Het bouwen en wonen wordt ingekleurd door de omvang en de identiteit van de gemeenschappen. De identiteit van de kernen bepaalt de dynamiek van de lokale samenleving, de mate van zelforganiserend vermogen en de relaties tussen bewoners/woonconsumenten, het bedrijfsleven en de overheid. Culturele factoren bepalen daarmee mede het perspectief op de woningmarkt.

Dit zijn de gemeenschappelijke parameters waar de gemeenten mee te maken hebben. Op basis hiervan lijken drie perspectieven te kunnen worden geformuleerd. Overigens zijn er vast meer inspirerende idealen te formuleren. We claimen niet dat deze perspectieven de enig mogelijke zijn. Bovendien kunnen de perspectieven worden gecombineerd.

Drie Perspectieven

Er lijken drie perspectieven dominant in Overijssel.

1 Vraaggericht Bouwen

Voor een aantal gemeenten staat de bouwopgave centraal, maar wel anders dan in het verleden. Het is niet meer de aanbodgedreven productie die leidend is, maar de vraag.

De essentie van Vraaggericht Bouwen

- Toevoegen van woningen aan de voorraad
- Samen met de markt, vraaggericht
- Regio als markt, met de stad als katalysator
- Nieuwe sturingsinstrumenten: flexibiliteit en ruimte voor de markt
- Rol gemeente is vooral regie

2 De Kwaliteit van het Bestaan(de)

Voor andere gemeenten is niet de woningbouwproductie het wenkend perspectief, maar het wonen: zowel nieuwbouw, maar meer nog de bestaande voorraad.

De essentie van De Kwaliteit van het Bestaan(de)

- Focus op bestaande voorraad
- Benutten vrijkomend vastgoed, transitie
- Wijkgericht, samen met bewoners en ketenpartners werken aan de kwaliteit van wonen
- Integrale benadering, ieder werkt vanuit zijn kracht
- Rol gemeente is vooral agenderen, stimuleren en samenwerken

3 Het Oosten geeft de Ruimte

In het derde perspectief dat geschetst wordt, is ‘ruimte’ het kernbegrip. In letterlijke zin: de ruimtedruk is in veel gemeenten beperkt. Maar ook in figuurlijke zin: centraal staat de gedachte dat de sturing niet meer hiërarchisch is, maar in netwerken plaatsvindt. Er ontstaat ruimte voor bottom-up initiatieven. De overheid beperkt zich tot enkele kaders en het verbinden van ideeën en initiatieven van burgers en bedrijven.

De essentie van Overijssel geeft de Ruimte

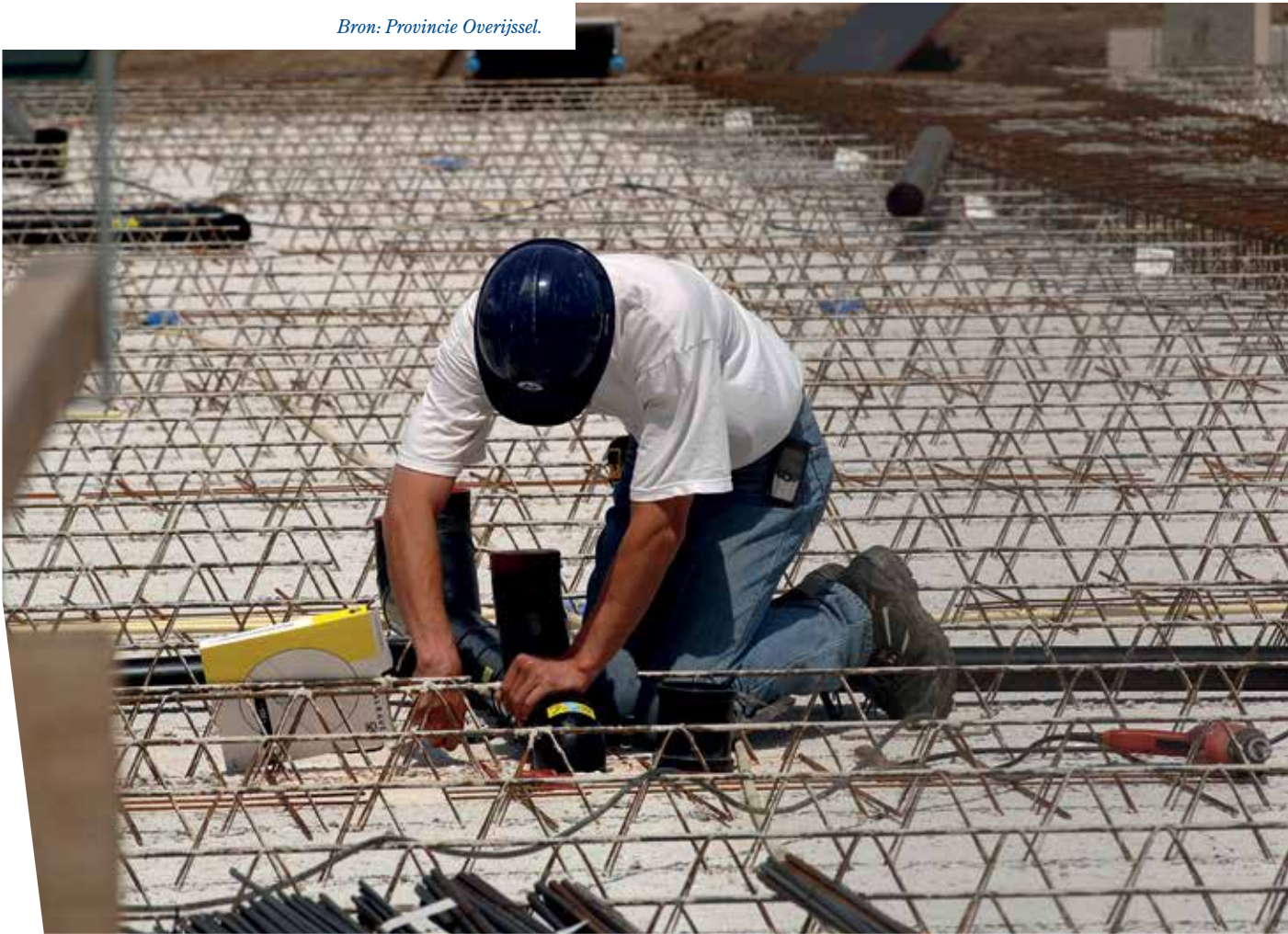
- Ruimte voor organische vernieuwing, experimenten, bottom-up initiatieven
- De gemeente regelt weinig
- Verbindt partijen rond kansrijke initiatieven, nieuwe allianties
- Lokaal gericht, empoweren en versterken positie zwakke groepen
- Rol gemeente is vooral verbinden

Alle perspectieven weerspiegelen een draai naar meer aandacht en waardering voor initiatieven van burgers en bedrijven. Men speelt in op de ‘participatiesamenleving’. Er is wel sprake van een wisselende mate van inhoudelijke inbreng van de overheid. Die is bij ‘Overijssel geeft de Ruimte’ minder dan bij de andere twee perspectieven. Daarnaast verschillen de perspectieven in de aard van de opgave die men voor zich ziet: ofwel bouwen, ofwel het beheer van de bestaande voorraad, ofwel het faciliteren van eigen initiatief.

Uitwerking van de perspectieven

De perspectieven worden eerst geïllustreerd aan de hand van het bijpassende toekomstbeeld en voor wie en/of waar dit toekomstperspectief interessant is. Daarna schilderen we het huidige handelen dat bij het perspectief hoort. Dit doen we om te laten zien dat elk van de perspectieven op de praktijk geënt is. De geschilderde activiteiten en situaties zijn samengesteld op basis van verschillende gesprekken. Er is dus niet sprake van één gemeente. De beschrijvingen volgen de ervaringen van de geïnterviewden, ook wanneer die hier en daar open zijn voor discussie (er worden bijvoorbeeld inschattingen gemaakt van de investeringsbereidheid van partijen, waar vraagtekens over mogelijk zijn). Ze worden hier opgenomen, omdat dit de perspectieven zijn waarmee nu gewerkt wordt in Overijssel.

Bron: Provincie Overijssel.



1 Vraaggericht Bouwen als perspectief

Het toekomstbeeld passend bij ‘Vraaggericht Bouwen’ op de Langere Termijn.

In dit perspectief sluiten gebieden in Overijssel aan bij de Randstad. De provincie probeert optimaal te profiteren van de uitstralingseffecten van de economische dynamiek van de Randstad. De mogelijkheden van de steden als knooppunten langs de infrastructurele verbindingen, zoals de

Hanzelijn, de A1 en de A28, worden volop benut. De economische dynamiek drijft op banen. Het bouwen van woningen is niet meer de manier om mensen te verleiden om naar Overijssel te komen. De sleutel is werk: daar is het lokale en regionale overheidsbeleid primair op gericht. Er wordt door de gemeente actief ingespeeld op een grotere vraag naar woningen.



Bron: Hof van Pepijn / Dijkhuis Aannemersbedrijf.

Hof van Pepijn is een woon- en werklocatie in Hardenberg. Het bestaat uit drie gebouwen: het verzamelgebouw, het woonblok en een nieuw kantoor. Bewoners van het complex kunnen een beroep doen op hulp op het gebied van zorg, beheer en ondersteuning.

Verder heeft Hof van Pepijn een duurzaam karakter in gebruik van energie en materialen. Gebruikte materialen zoals stenen van het afgebroken gemeentehuis zijn hergebruikt



Voor wie geldt dit perspectief, en waar?



Dit perspectief is vooral relevant voor gemeenten waar nog een flinke groei en bouwopgave voorzien wordt. Het zijn gemeenten die veelal veel grond en vastgoed in bezit hebben om te (her)ontwikkelen. Het perspectief geldt voor die situaties waar veel, ook grote partijen zijn en die – mede om die reden – gemeentelijke regie vragen.

Voorbeelden van huidig handelen

- De gemeente verlegt de focus van aanbod naar vraag. Samen met de actieve marktpartijen heeft ze de volgende acties ondernomen:
- De diversiteit van de vraag is in beeld gebracht door aanvullend op de klassieke indelingen uit te gaan van leefstijlen. Eén van de conclusies is dat er te veel aanbod is in uitleglocaties en te weinig in de bestaande stad.
 - Om de reële woningvraag qua volume in beeld te brengen heeft de gemeente de kennis van de lokale markt en de demografische ontwikkelingen met elkaar verbonden. De conclusie is dat de vraag kleiner is dan de huidige woningbouwprogrammering en ook minder voorspelbaar. Op basis van beide onderzoeken is in overleg met de marktpartijen besloten de productie op de uitleglocatie te verminderen en de bouwprogrammering realistischer en flexibeler te maken.
 - In de regio heeft men een gezamenlijke visie en een kader voor de programmering opgesteld. De programmeringen van de gemeenten zijn op een aantal punten bijgesteld. De onzekerheden maken het nodig om periodiek om de tafel te zitten, samen met de marktpartijen – en als marktontwikkelingen dat vragen de programma's bij te stellen. De regionaal werkende corporaties spelen een belangrijke rol in dit overleg.
 - De bouwsector biedt de mogelijkheid om maatwerk te vragen. Het gaat dan, ook bij rijtjeswoningen, om keuzes qua grootte, indeling en vormgeving. Bovendien is er de mogelijkheid om in de toekomst de woning te veranderen. Bouwers, ook in Overijssel, hebben nieuwe producten

ontwikkeld om dat mogelijk te maken. De nieuw ontwikkelde modules in de woningbouw en de vergaande informatisering maken het financieel mogelijk met kleinere bouwstromen te werken. Door deze kleinere projecten kan de markt beter bediend worden en is eerdere start van de realisatie mogelijk. De gemeente heeft hiervoor de plannen bijgesteld.

- De gemeente is eigenaar van de grond op de uitleglocatie. Zij wil de verlaagde productie veiligstellen en sluit een overeenkomst met de bouwers die een bouwclaim in het gebied hebben. Als zij het afgesproken aantal woningen niet halen, zo wordt vastgelegd, dan mogen nieuwe partijen het resterende deel realiseren. Bovendien wordt bij blijvende inactiviteit de bouwclaim-overeenkomst ontbonden. De gemeente heeft inmiddels een uitgebreid dossier opgebouwd om eventueel juridische stappen te onderbouwen.

“Is wooncarrière een achterhaald begrip, een verkooptruc voor meer, groter en duurder en voor velen niet haalbaar? Zijn starterswoningen, huur of koop, niet gewoon woningen geschikt voor levenslang wonen?”

“Particuliere beleggers dragen de particuliere huurmarkt. Het aantal vermogenden neemt nog steeds toe en de maatschappelijke betrokkenheid met de regio is vaak groot. Beleggen in huurwoningen in jouw gemeente of regio kan een goed alternatief zijn voor de beurs of de bank. Het kan ook dienen als pensioenvoorziening”.

- Er is ook een markt voor de particuliere verhuur. Een ontwikkelaar heeft daarvoor een interessant concept ontwikkeld. Institutionele beleggers zijn niet geïnteresseerd. Maar samen met een bank heeft de gemeente een aantal vermogende inwoners uit de regio benaderd om te investeren, waaronder agrariërs die veel geld hebben ontvangen bij de verkoop van hun bezit. Het voorziene rendement is 6 à 7%, het risico is beperkt en een woningcorporatie wil samen met een aannemer de verhuur en het onderhoud op zich nemen voor een periode van 20 jaar. Deze ontwikkeling lijkt grote kans van slagen te hebben.
- De gemeente heeft samen met de markt plannen ontwikkeld voor energieneutrale woningen. De extra investeringen (en dus hogere koop- en huurprijzen) worden volgens de berekeningen ruimschoots terugverdiend. Inmiddels gaan echter geruchten dat in de praktijk elders in het land de energierekening hoger is dan voorgerekend, onder andere door een minder energiebewuste woonstijl dan is aangenomen. Onderdeel van het aantrekkelijke financiële plaatje was ook de aanname van stijgende energiekosten. Ook deze aanname staat ter discussie. Het resultaat is dat de animo vanuit de markt sterk afneemt. De keuze is nu tussen energiezuinige woningen met bewezen eenvoudige technieken en lagere bouwkosten of het vasthouden aan energieneutrale woningen – waarbij in het laatste geval een groot risico bestaat dat de realisatie niet van de grond komt. Een lastige afweging, maar de gemeente kiest gezien de marktvraag voor het alternatief van de goedkopere

“Dan vraagt het grondbedrijf mij nog om een woonprogramma voor over 10 jaar... ze hebben echt niet door dat de tijden veranderd zijn.”



Energiezuinige woning, Den Ham.
Bron: Hamhuis Architecten.



Welstandvrij: smal huis

- energiezuinige woningen. De plannen voor energieneutrale woningen worden doorgeschoven naar een later moment en de partijen hopen gebruik te kunnen maken van ervaringen en kennis die dan voorhanden zijn.
- De animo voor vrije kavels is relatief groot, maar de kopers aarzelen: zullen zij hun huidige woning wel verkopen? De gemeente antwoordt met een actie, waarbij de optie op een kavel langer kan duren en onder gunstigere financiële voorwaarden. Mensen hoeven de grond pas te betalen na verkoop van de huidige woning of uiterlijk 2 jaar na overdracht.
 - Deze tijd vraagt niet alleen veranderingen in het veld, maar ook veranderingen van de gemeentelijke organisatie, qua werkwijze en houding. Daar is hard aan gewerkt. De ontwikkelende partijen klaagden over de langzame en onnodig complexe processen. De ambtelijke organisatie heeft met partijen om tafel gezeten en heeft samen alles doorgenomen. Het resultaat is een vermindering van het aantal stappen in de formele en informele processen, kortere lijnen en één aanspreekpunt bij de gemeente - met beslissingsbevoegdheid.



Welstandvrij: Waterwijk Nesselanden, Rotterdam.



Welstandvrij: Waterwijk Nesselanden, Rotterdam.

- Er is meer om aan te wennen. Zo worden de ontwikkelde plannen getoetst door de plaatselijke makelaars op afzetbaarheid: wat is goed en wat minder afzetbaar en waarom? Op basis van deze informatie past de gemeente de plannen aan, zolang de korte termijn acties de lange termijn doelen niet in gevaar brengen. De gemeente heeft afscheid genomen van de eigen ambtelijke verkoper en zet de verkoop van kavels weg bij de makelaars binnen de gemeente. Op de site van de gemeente is alle informatie te vinden. De makelaars ontvangen een vaste provisie bij de verkoop.
- Er is een discussie gaande over het welstandsvrij maken van de nieuwbouw omdat er al beeldkwaliteitsplannen zijn. Velen gaat dat nog niet ver genoeg. Zij pleiten ervoor om beeldkwaliteitsplannen en welstandstoezicht geheel achterwege te laten en te volstaan met de bouwverordening en het bestemmingplan.
- Alle veranderingen hebben een flinke impact op de organisatie en de verhouding met de buitenwereld. Medewerkers hebben daarom geleerd duidelijk te zijn aan het begin van een contact: wat mag je wel en niet verwachten van de gemeente? Deze duidelijkheid zorgt voor tempo en voorkomt teleurstelling en frustratie.

2 De Kwaliteit van het Bestaan(de) als Perspectief

Het toekomstbeeld passend bij het Perspectief ‘Kwaliteit van het Bestaan(de)’ op de Langere Termijn

Niet kwantiteit, maar kwaliteit staat centraal. De groei van de bevolking is beperkt. Overijssel richt zich op het bewaken en verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van haar inwoners. De leefomgeving is het goud van de provincie: natuur en landschap en ook de sociale cohesie van de inwoners zijn de kwaliteiten die gekoesterd worden.

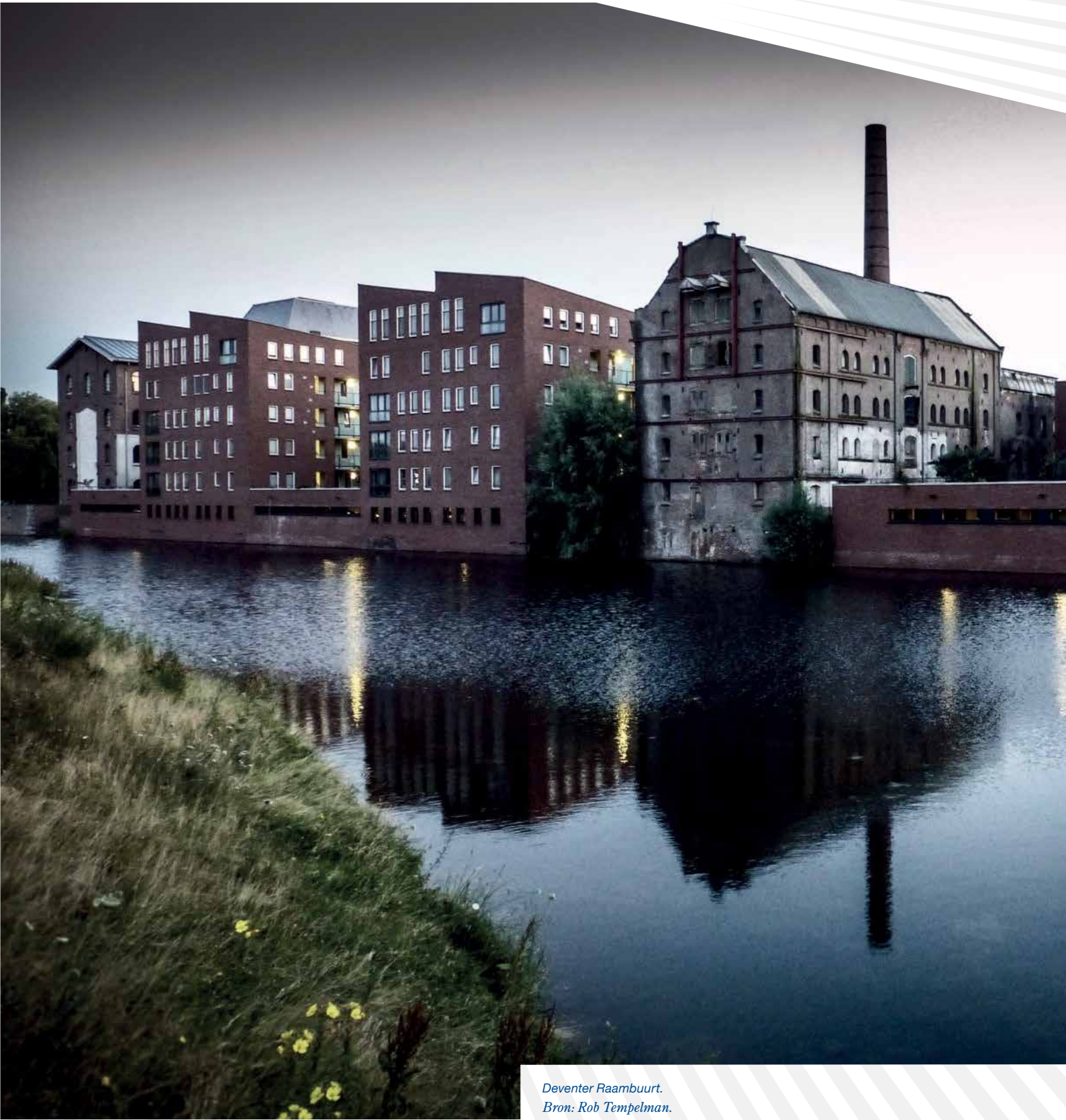
Hoewel veel vanzelf goed gaat, zijn er ook zorgen. Dorpen die armer en ouder worden, stadswijken die verloederen. Overheden proberen de zelfredzaamheid van burgers te stimuleren en organisaties daarin mee te nemen, opdat de vitaliteit van wijken van binnenuit groeit.



Voor wie geldt dit perspectief, en waar?

Dit perspectief geldt vooral voor gemeenten met een beperkte uitbreidingsopgave en met een relatief grote voorraad woningen die in een matige staat verkeren. Qua sociaal-economische ontwikkeling en leefbaarheid staat vaak een deel van de wijken onder druk. Er is relatief veel vrijkomende niet-woonbebouwing. Het perspectief kan ook gelden voor kleine, vergrijzende kernen met verdwijnende voorzieningen.

Bron: Provincie Overijssel.



Deventer Raambuurt.
Bron: Rob Tempelman.

Voorbeelden van huidig handelen

De gemeente heeft al jaren een vertrekoverschot van vooral hoog opgeleide jongeren. De groei is er uit. De vraag naar woningen komt vooral van oudere éénpersoons-huishoudens. Op termijn is krimp niet denkbeeldig. Het heeft tijd gekost om aan dat idee te wennen. Nu heeft de gemeente het roer omgegooid. Zij heeft een werkconferentie georganiseerd met betrokken organisaties, ondernemers en bewoners in de gemeente. De centrale praktische vragen zijn: ‘Wat heeft de gemeente nodig?’ en ‘Wie wil er wat aan doen om te zorgen voor een leefbare gemeente met passende huisvesting en voorzieningen?’. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een “levend”, continu aanpasbaar programma. Dat is vastgesteld door de gemeenteraad. De raad heeft tegelijk een financieel voorstel vastgesteld inzake de gemeentelijke investeringen en een aanpassing van de prioritering van het groot onderhoud van de openbare ruimte en het gemeentelijke vastgoed. De lijst omvat:

- Woningbouw op bouwgrond of ter vervanging van bestaande bebouwing.
- Onderhoud en renovatie. Duidelijk wordt waar actie belangrijk is. Eigenaren gaan met betrokkenen op zoek naar een oplossing.
- Voor het openbaar gebied is op een aantal plekken groot onderhoud nodig. De gemeente heeft inzicht gegeven in de beschikbare middelen voor de komende vier jaar, om het speelveld duidelijk te maken.
- Duidelijk wordt dat een deel van het probleem en de kosten ontstaat door gedrag van bewoners en passanten. Er is een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid. De afspraak is gemaakt om dit op blok- of buurniveau verder op te pakken, waarbij ook de gedeeltelijke overname van het beheer door bewoners een optie is.
- Veel ideeën en initiatieven liggen op sociaal-maatschap-pelijk terrein. De meest laagdrempelige ideeën zijn al opgepakt door betrokkenen. De gemeente vindt dit vooral een rol van direct betrokkenen en faciliteert waar mogelijk.
- De aanpak van gebouwen die hun functie verliezen. Zowel overheids panden als particulier bezit hebben hun functie verloren of gaan hun functie verliezen, zonder dat er zicht is op vervangend gebruik. Er zijn al diverse gebouwen die gedurende langere tijd leeg staan. De vraag is kun je deze gebouwen weer een toekomst geven of vervangen ten behoeve van nieuwe functies?

Tijdens de werkconferentie wordt bevestigd dat er enkele buurten zijn waar de sociaal-economische problemen zich opstapelen en verpaupering dreigt. De gemeenteraad heeft besloten om in één buurt ervaring op te doen met wijkgericht werken. Als start is met betrokken partijen en inwoners overlegd over de uitgangssituatie, de urgentie, de betrokkenheid en het commitment voor een gemeenschappelijke aanpak. Met de bewoners zijn gesprekken gevoerd om meer zicht te krijgen op het terrein van de leefbaarheid en de zorgbehoefte van de buurt, waarbij duidelijk is afgesproken dat individuele zorgvragen op een andere tafel thuishoren. De beelden en feiten zijn gedeeld en met de diverse betrokken partijen is gesproken over een wijkgerichte aanpak. De opgave staat centraal, niet de producten of het resultaat voor de eigen organisatie. Het moet praktisch zijn. Mensen krijgen regie en beslisruimte op basis van hun inbreng, kennis en vaardigheden.

Bewoners waarderen de pragmatische benadering, maar hebben wel een houding van ‘eerst zien en dan geloven’. Wat helpt is dat inmiddels wat eenvoudige zaken met zichtbaar resultaat zijn opgepakt. Zo is een langlopend probleem aangepakt van een gezin dat veel overlast veroorzaakte. Dit gezin is uitgeplaatst naar een andere plek met betere condities voor meer aangepast gedrag. De bewoners zijn positief dat er met hen gesproken wordt, in plaats van over hen. Dit leidt tot nieuwe initiatieven van bewoners. Zo zijn er acties ondernomen door groepen bewoners om zwerfvuil van de straat en uit het groen op te ruimen. De gemeente en de corporatie pakken dit op door het ophalen van het verzamelde vuil en door een prijs uit te loven voor de schoonste straat. Verder belooft de corporatie goed gedrag als huurder. Door goed gedrag kun je punten verdienen die je kunt verzilveren bij het plaatselijke tuincentrum en de bouwmarkt.

De oriëntatie op de wijk is relatief groot en neemt toe met de vergrijzing. Om die reden willen veel wijkbewoners een wijkcentrum inclusief plek van waaruit de zorginstellingen kunnen werken. Zij hebben hun oog laten vallen op een school die volgend jaar leeg komt. Tegelijkertijd zoekt de kerk nieuwe gebruiksmogelijkheden voor het kerkelijk centrum. De financiering en exploitatie is wel een probleem. De gemeente zoekt samen met betrokken partijen naar voldoende gebruikers. Bewoners hebben een werkgroep opgericht om kansrijke activiteiten en inkomsten in beeld te brengen. Er is nog veel werk te doen, het wijkcentrum is nog in de initiatieffase.



Bron: Endebuurt.

“De wijk, de zorg in de wijk en de wijkcentra maken een revival mee. Niet uit nostalgie, maar uit pure noodzaak om zorg goed en goedkoop te kunnen organiseren”

In de wijk staat ook een woonzorgcentrum, waarvan een deel van de eenheden leegstond. Inmiddels zijn in goed overleg met de wijk en de bewoners de eenheden verhuurd aan een instelling voor begeleid wonen. Lastig punt is dat in de toekomst deze eenheden weer nodig kunnen zijn voor de zorg.

Er staan enkele gebouwen leeg, waaronder een oude supermarkt. Gezien de locatie is woningbouw een goede

optie en er is ook belangstelling van de markt. De hoge vraagprijs van de particuliere eigenaar staat ontwikkeling in de weg. De eigenaar denkt dat de gemeente het financiële gat wel zal vullen - net als vroeger. Maar de tijden zijn veranderd. De gemeente wil de eigenaar niet subsidiëren. Praktisch gezien zou dit ook betekenen dat dit ten koste gaat van andere wenselijke ontwikkelingen in de wijk. De gemeente heeft haar standpunt toegelicht aan de eigenaar, buurtbewoners en andere betrokkenen. De buurt waardeert de transparantie, heeft begrip voor de keuze en legt de druk nu neer bij de eigenaar.

De rol van de woningcorporaties is belangrijk, want hun woningen zijn voor een deel verouderd, woontechnisch en qua comfort. Een deel van het oude bezit heeft energielabel F/G. Het overleg met de twee woningcorporaties over de toekomst van de woningen in deze wijk is in principe goed, maar toont dat corporaties op dit moment heel verschillende strategieën volgen. Eén corporatie heeft relatief veel geïnvesteerd in nieuwe woningen en de aankoop van vastgoed en grond in een naburige gemeente. De financiële problemen zijn groot. Afboekingen blijken noodzakelijk.

De corporatie zet de tering naar de nering en beperkt zich tot wat ze echt moet doen. Zij is feitelijk bezig met een overlevingsstrategie, waarbij overname van de corporatie een optie is.

De andere corporatie heeft vermogen en investeert in het op orde brengen van de voorraad en benut mede de opbrengst van de verkoop van huurwoningen daarvoor. In de bestaande woningen wordt geïnvesteerd om het bezit toekomstbestendig te maken en het energielabel naar B/C te brengen. Investerings in energiebesparing leiden tot lagere energielasten en daarom is het redelijk dat de huurder meebetaalt aan de investeringen. Het doorberekenen van de investeringen is echter een lastig punt. Er zit nog ruimte in de huurprijs, maar voor een extra verhoging waarbij de huurder betaalt voor zijn besparing is de instemming nodig van tenminste 70% van de huurders. De corporatie voelt niets voor ingewikkelde constructies met externe financiering. De corporatie wordt bijgestaan door een groot bouwbedrijf en ketenpartners, waarmee vaker wordt samengewerkt, om te komen tot een haalbare oplossing. De corporatie sloopt een verouderd complex. Zorgpunt is wel dat de vervangende nieuwbouw voor ouderen zo duur uitvalt, dat ouderen liever in de te grote, minder comfortabele maar goedkopere, woning blijven wonen. Als oplossing is ervoor gekozen de nieuwe woningen kleiner te maken dan de gangbare eengezinshuizen, maar breed inzetbaar voor kleinere huishoudens en niet specifiek voor ouderen. Dat laatste was wel de vraag van de gemeente.

De gemeente is ook bezig met een campagne gericht op het investeren in duurzaamheid voor het eigenwoningbezit. Dat doet ze samen met installatiebedrijven en door gebruik te maken van de mogelijkheden van het provinciaal energie-fonds. Men speelt in op kopieergedrag. Als één van de bewoners het doet en er enthousiast over vertelt, volgt de buurman ook. Met die insteek wordt de campagne ook gevoerd.

De gemeente en betrokken organisaties hebben inmiddels besloten om voor iedere wijk en kern een woonteam op te richten. De samenstelling en zwaarte zijn maatwerk en afhankelijk van het gebied. Het doel is om gezamenlijk te werken aan de koers zoals de gemeenteraad deze heeft vastgesteld in de toekomstvisie: met bewoners en partijen werken aan betaalbare goede woningen in leefbare wijken met noodzakelijke voorzieningen.

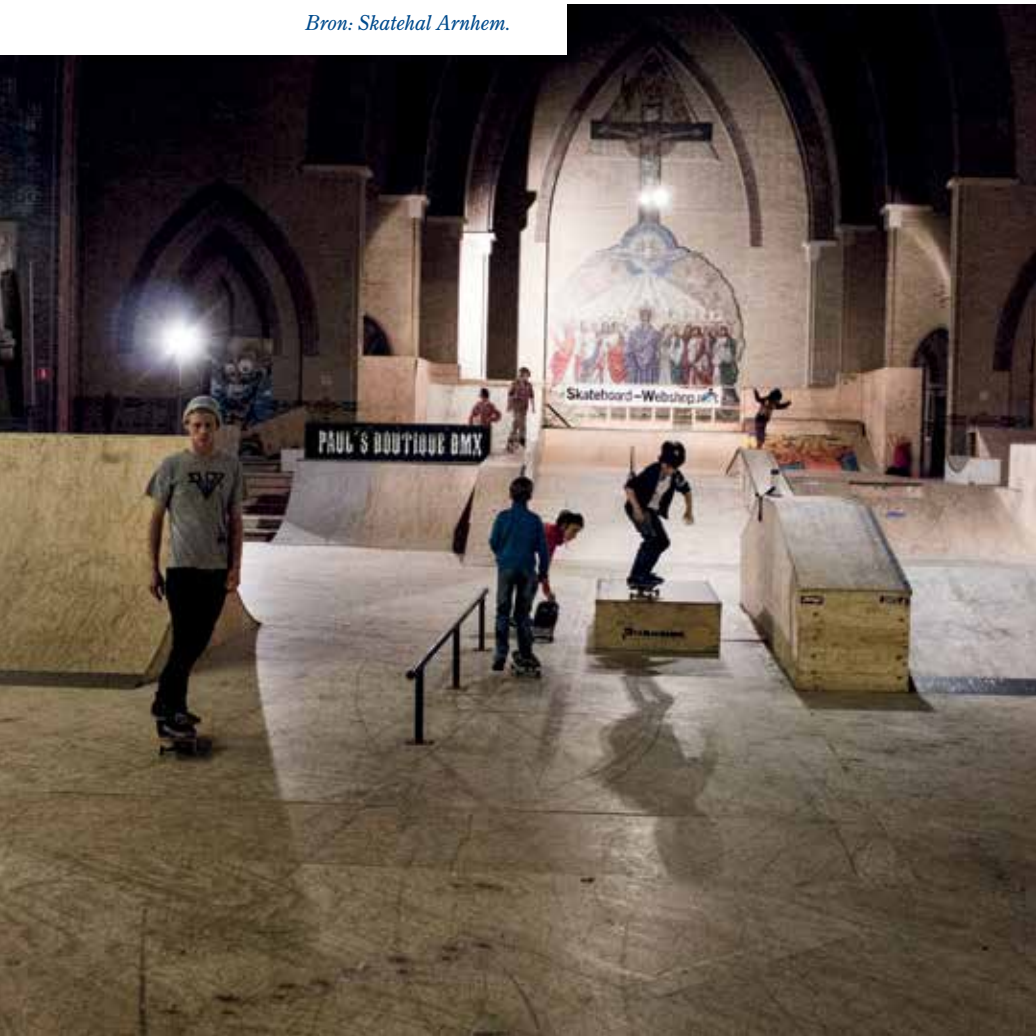
“Ieder heeft recht op dezelfde genormeerde kwaliteit, maar de één gaat naar AH en de ander naar Aldi. Mag de huurder dan niet kiezen voor minder kwaliteit en goedkoper?”

Uitgelicht

EXPERIMENT WIJKINVESTERINGSZONES

Platform31 experimenteert met de zogeheten WijkInvesteringsZone (WIZ) als variant op de BedrijfsInvesteringsZone (BIZ) voor ondernemers. In het geval van een BedrijfsInvesteringsZone gaat het om een specifiek gebied, vaak een winkelstraat of bedrijventerrein, waarbinnen ondernemers zich hebben verenigd en met elkaar hebben afgesproken dat de gemeente bij iedere ondernemer extra belasting mag heffen. Alle ondernemers betalen mee, dit in tegenstelling tot een gewone ondernemersvereniging waar het lidmaatschap niet verplicht is. De zeggenschap over de besteding van het geld ligt (onder condities) bij de lokale BIZ-vereniging. Met dat geld wordt bijvoorbeeld het verfraaien van de straat betaald of worden extra beveiligingsmaatregelen genomen. Wat ondernemers willen én kunnen, moeten ook bewoners kunnen en willen, was vervolgens de gedachte bij de start van het experiment-programma WijkInvesteringsZones. Bewoners nemen het voortouw en realiseren in een bepaald geografisch gebied (een huizenblok, een stukje buurt, een hele wijk) een project met een collectief belang in de publieke ruimte. Bijvoorbeeld een project dat de openbare ruimte verbetert, een maatschappelijke voorziening in stand houdt of particuliere woningverbetering in een straat stimuleert. Een dergelijk instrument biedt een nieuwe mogelijkheid om alle betrokkenen te verplichten mee te betalen, free riding te voorkomen en bewonersinitiatieven die breed in de buurt of straat leven, uit te voeren. Zie: www.wijkinvesteren.nl

Bron: Skatehal Arnhem.



Skatehal in de St. Jozef Kerk te Arnhem. De nieuwe functie van het gebouw maakt gebruik van de leegstand en wil in de toekomst veel meer doen ten behoeve van de buurt.

Uitgelicht

PRÊTALOGER

In het project ‘Prêtaloger’ denken studenten van de TUDelft na over het huis van de toekomst. Hun uitdaging is de grote voorraad verouderde woningen om te vormen tot woningen van de toekomst. Zij gaan daarbij uit van het rijtjeshuis als huis van de toekomst en denken daarbij aan een soort huls rond de bestaande woning. Kijk op www.pretaloger.nl voor hun ideeën.

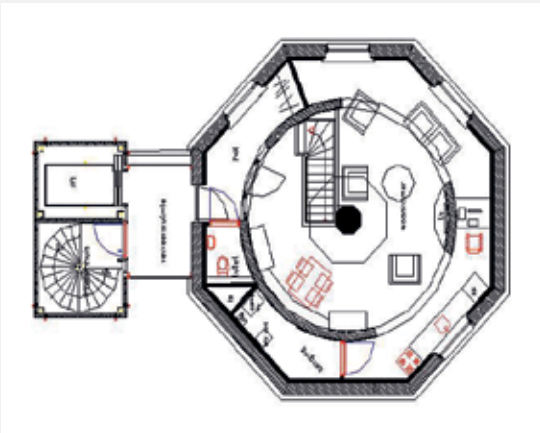


Bron: Technische Universiteit Delft.

Uitgelicht

HERGEBRUIK MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

In Olst is de in onbruik geraakte watertoren verbouwd tot een appartementencomplex met vijf appartementen. Daarmee is een nieuwe invulling gegeven aan dit markante gebouw. Een bijzonder detail: de watertoren dient nog altijd ook als klokkentoren voor de nabijgelegen Rooms-Katholieke kerk.



Watertoren Olst als appartementen complex.

Uitgelicht

DEVENTER – HERSTRUCTURERING RAAMBUURT

De oude industriewijk Raambuurt, vlak bij het centrum van Deventer, is tussen 2000 en 2008 geherstructureerd tot een woonwijk. Daarbij hebben oude industriegebouwen een mooie inpassing gekregen. Zie: <http://www.kennisbankherbestemming.nl/projecten/raambuurt-deventer>



Bron: Het Overzicht.

3 Overijssel geeft de Ruimte

Het toekomstbeeld passend bij het Perspectief ‘Overijssel geeft de Ruimte’ op de langere termijn.

In dit perspectief wordt Overijssel ‘het Wilde Oosten’: de plek waar je letterlijk en figuurlijk de ruimte krijgt om te wonen, te werken en te leven. Het is een perspectief waarbij allerlei groepen mensen op hun eigen wijze hun woonvoorkeuren invullen. Dat kan met aardehuizen, maar ook met nieuwe vormen van aanpassingen van bestaande woningen, maatschappelijk vastgoed, etc. Waar Almere in de polder mensen de ruimte geeft in het nieuwe land, doet Overijssel dat in het oude land. Belangrijke pré’s van Overijssel zijn daarbij niet alleen de mooie omgeving, maar ook het

ondernemerschap en een zekere afstand tot de overheid die de provincie altijd al kenmerkte. Dit traditionele ‘anarchisme’ wordt gemengd met nieuwe immigranten uit het Westen en de rest van de wereld. Kwantitatief gaat het om kleine aantallen, maar ze voegen in kwalitatieve zin veel toe aan de gemeenschap: nieuwe netwerken, nieuwe ideeën, nieuwe levensstijlen.

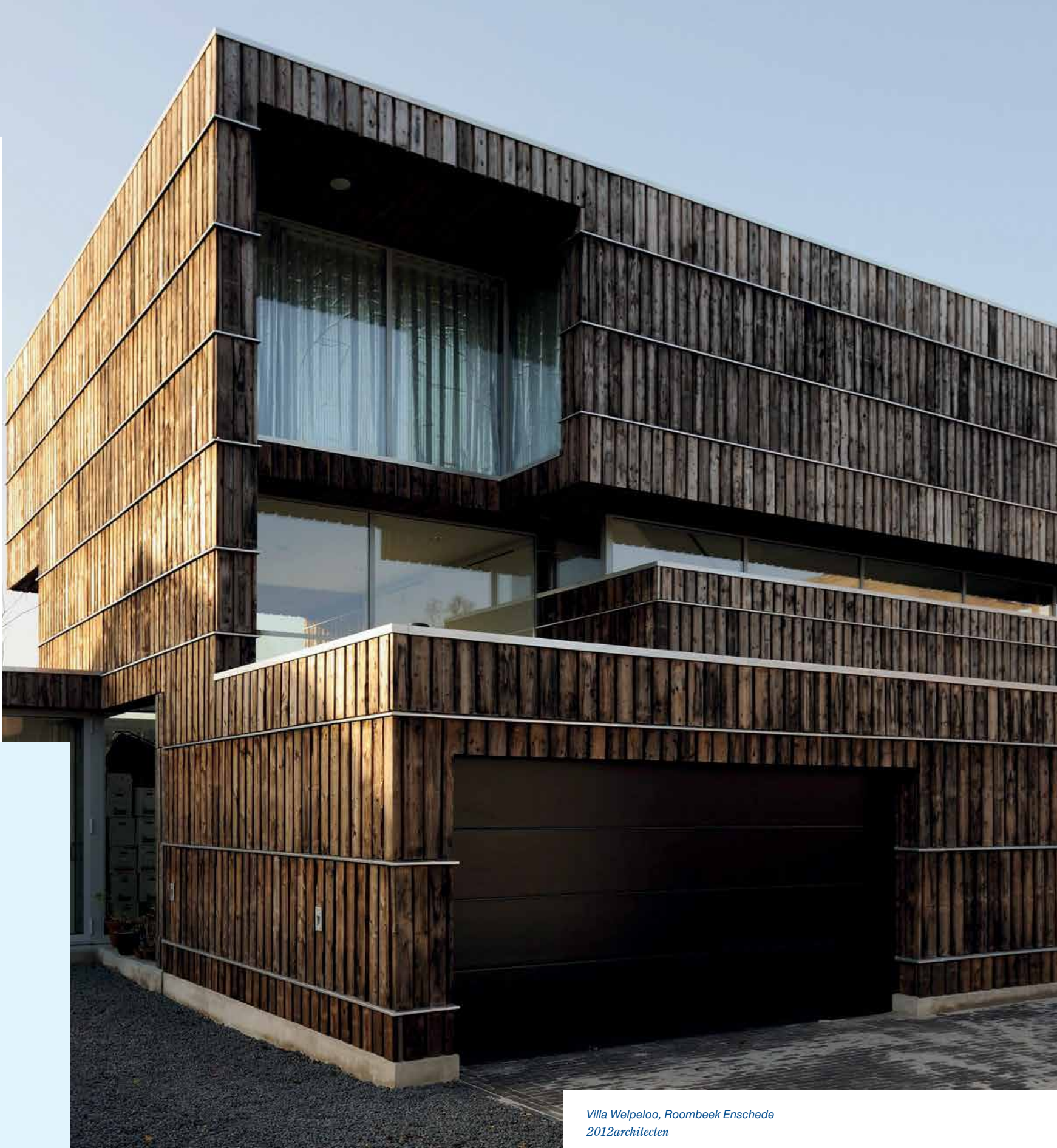


Voor wie geldt dit perspectief, en waar?

Dit perspectief geldt vooral voor middelgrote en kleinere gemeenten. De projecten en initiatieven zijn wat kleiner. Sociale betrokkenheid en eigen initiatief horen bij de gemeenschap.



Bron: Endebuurt.



Villa Welpeloo, Roombeek Enschede
2012architecten

Voorbeelden van huidig handelen

De gemeente heeft de koers uitgezet, de stip op de horizon gezet, met als motto “Ruimte”. Initiatieven uit de samenleving krijgen ruim baan en de gemeente gaat plannen, regelingen en werkwijzen herzien om dat mogelijk te maken. De gemeente is eigenaar van gronden voor een uitbreidingsplan voor woningbouw. De oorspronkelijke planning is niet gehaald. De ontwikkelaar met wie altijd samengewerkt werd, is afgehaakt. De concrete vraag komt vooral van starters, want er is nauwelijks doorstroming. De woningcorporatie richt zich vooral op de bestaande voorraad en ziet in de naburige stad meer toekomstperspectief voor nieuwe woningen.

Maar er zijn hoopgevende initiatieven uit de samenleving. Zo is er een regionale bouwer die een deel van de uitbreidingslocatie heeft overgenomen en zelf de grond bouwrijp wil maken. De gemeente heeft genoeg genomen met een lagere opbrengst, maar haar risico verkleind en is ervan overtuigd dat er gebouwd gaat worden. Een kleinere aannemer heeft het initiatief genomen om starterwoningen te realiseren. De gemeente verkoopt de grond tegen de normale prijs van € 230/m2, maar betaling hoeft pas na oplevering van de woning. De bouw van 18 woningen wordt opgeknipt in 3 fasen van 6 woningen. De aannemer biedt de woningen aan voor €156.000 VON en start nadat ze verkocht zijn. Boven verwachting zijn alle woningen binnen één jaar verkocht. De gemeente is extra blij met dit initiatief omdat de woningen zeer duurzaam zijn qua energie. De aannemer werkt efficiënt en door de opstelling van de gemeente met een aanvaardbaar financieel risico.

Er is ook een initiatief van een groep bewoners die energie-neutrale woningen wil realiseren. Het initiatief botst met de gangbare regels. De gemeente is bereid om tot maatwerk te komen, mits dat geen strijd oplevert met basale eisen en de leefbaarheid van andere bewoners. De gemeente formuleert de eisen aan de voorkant, overigens na een flinke strijd intern tussen degenen die pleiten voor de verworvenheden van duidelijke regels en normen en degenen die vinden dat het anders kan met meer flexibiliteit. Essentieel blijkt de lijn van de raad, die het resultaat stelt boven de regels. De gemeente faciliteert de initiatiefgroep qua proces, maar maakt zich grote zorgen over het organiserend vermogen. Adviezen en hulp leiden niet tot verbeteringen en het project staat stil. De gemeente heeft aangegeven de overeenkomst niet opnieuw te verlengen. Er is geen vertrouwen in de huidige initiatiefnemers. Jammer, maar niet alles kan en hoeft te slagen.

Verder is er nog een initiatief in een kleinere kern, waar een aantal jongeren graag zelf wil bouwen. Passend binnen de filosofie van ruimte geven wil de gemeente meewerken. De gemeente onderzocht de mogelijkheden van een grondexploitatie en kwam uit op een tekort van een half miljoen euro. De gemeente besluit dan ook geen woningbouwlocatie ter plaatse te ontwikkelen. Maar als de initiatiefnemers wel mogelijkheden creëren, dan wil de gemeente meewerken. Na een jaar koopt een privépersoon uit de kleine kern grond en gaat samen met de betrokkenen aan de slag. Zijn doelstelling is de kern leefbaar te houden, maar ook extra te investeren in duurzame energie. Hij wil dat collectief doen met geledingen uit de kleine kern. De gemeente heeft vertrouwen in het ondernemerschap van de initiatiefgroep en de koper van de grond. Ook hier heeft de gemeente vooraf een aantal voorwaarden meegegeven. De gemeente faciliteert verder tijdens het proces, passend bij haar rol. Ook hier zijn organische ontwikkeling en maatwerk kernbegrippen.

Nabij de kern is een goed, maar complex initiatief voor de bouw van voorzieningen en appartementen. Aanvankelijk was de woningcorporatie betrokken, maar door de veranderende situatie voor de corporatie hebben enkele lokale ondernemers het initiatief overgenomen. Complex is dat het twee projecten zijn en één bouwplan. Op deze complexiteit dreigt het stuk te lopen. Totdat de plaatselijke accoun-

“Klein is het nieuwe groot. Er zijn grote verschillen in kernen en wijken. Er is een spanning tussen de opschalingtendens in bestuurlijk Nederland en bij de corporaties enerzijds en anderzijds de beweging terug naar de plek waar het echt gebeurt.”



Bron: Vereniging Aardehuizen Olst.
Duurzaam en ecologisch verantwoorde huizen, waar de bewoners volledig onafhankelijk zijn door het toepassen van afgedankte bouwmaterialen, het gebruik van zonnecellen en een eigen watervoorziening.

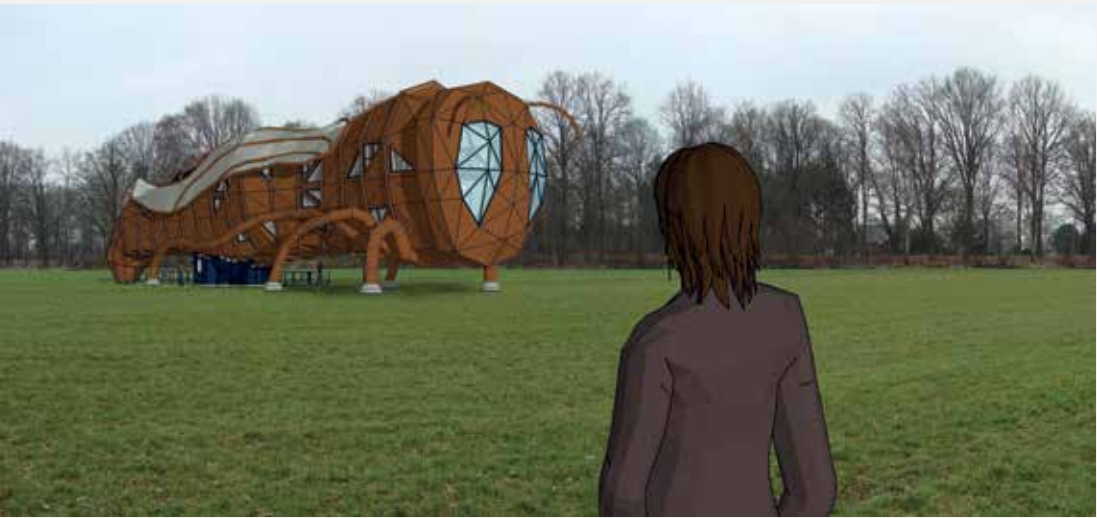
Uitgelicht

INSECTHUIS ALBERGEN

Opdrachtgever Gijs Bekhuis wil zijn droom uitvoeren een kunstwerk te realiseren in de vorm van een insect. Dit insect zo te vergroten dat het ook bewoond kan worden. Als basismateriaal is gekozen voor cortenstaal, dat donkerbruin corrodeert en zo heel natuurlijk in zijn coulissenlandschap word opgenomen. De indruk ontstaat dat het reuzeninsect is komen aanvliegen en zo weer kan opstijgen. Weiland blijft dan weiland, bosrand blijft bosrand. Wat rest is een bestaande

landelijke structuur die diende als tussenstop. Het toegangspad is dan een blijvende herinnering.

Behalve het uiterlijk is ook de draagstructuur als een insectskelet opgebouwd. Het insect is met de installaties die nodig zijn om het te kunnen bewonen uiterst ecosysteemvriendelijk ontworpen. Tijdens en na de realisatie is bezichtiging mogelijk; hiervoor is een wandelroute ontworpen.



Bron: GB Metaal en Phi Architectuur.

tant, tevens financieel adviesbureau, betrokken raakt. Het voordeel van deze partij is niet alleen zijn expertise, maar ook het feit dat alle partijen het bureau goed kennen en vertrouwen. Resultaat is dat de financiering en de onderlinge aansprakelijkheden geregeld zijn en het bureau het wekelijks bouwoverleg leidt.

Beheer

In één van de kernen hebben de winkeliers het plan opgevat om het dorpshart te verlevendigen, de inrichting te verbeteren en een groot aantal gemeenschappelijke activiteiten te ontplooiën. De slogan is: ‘we verkopen meer dan producten, we hebben de leukste dorpswinkelstraat van Nederland in de aanbieding’. Ze trekken samen met de gemeente op, hebben een duidelijk beeld over de rolverdeling en nemen hun verantwoordelijkheid. In korte tijd wordt veel bereikt. Belangrijkste succesfactor is de aanwezigheid van enkele zeer enthousiaste ondernemers. Zij trekken de kar en verbinden partijen. In een andere kern is deze ontwikkeling niet onopgemerkt gebleven; hier wordt veel geklaagd over het achterblijven van de ontwikkelingen. Hoewel de gemeente de betrokkenen om de tafel heeft gezet en input heeft laten geven door enkele deskundigen en collega’s uit de andere kern, komt er geen initiatief van de grond. De ondernemers vragen de gemeente een plan te ontwikkelen.

De gemeente weigert dat. Zij wil wel faciliteren qua proces, maar het initiatief moet liggen bij de ondernemers. Achterliggende gedachte is, dat een plan dood materiaal is als ondernemers niet willen of kunnen investeren. Eigenaarschap en ondernemerschap zijn de sleutel tot resultaat. Afgelopen periode heeft de gemeente flink geïnvesteerd in houding en gedrag van de medewerkers en heeft netwerken opgebouwd en ontsloten in de gemeente. Mensen die actief zijn in kernen, buurten en wijken, zijn in beeld gekomen. Dat blijken er veel meer dan oorspronkelijk gedacht. Inmiddels is veel beter bekend wie betrokken zijn en waar de interesses zitten en omgekeerd is ook duidelijk wie je in de gemeente kunt benaderen voor een onderwerp. Partijen weten elkaar over het algemeen goed te vinden.

“De woonquote is hoog. Volsta met het bouwbesluit als het om kwaliteitseisen gaat. Extra eisen mogen alleen als het leidt tot lagere woonlasten”



Lucy Hotel, Havenkwartier Deventer.
Bron: Lucy in the Sky / Eva Broekema.

Uitgelicht

LUCY IN THE SKY

In het Havenkwartier in Deventer zijn bovenop bestaande constructies kleine tijdelijke hotelkamers gebouwd.
Zie: www.elucy.nl



‘Het professionalisme is doorgeslagen. Alles perfect, voor alles een regeling, voor alles een professional, zo voelt het. Is er nog ruimte voor de bewoner die zelf dingen mag doen op de manier zoals hij het wil? Uiteindelijk betaalt de bewoner als burger. Hij maakt kosten voor dingen waar hij niet om gevraagd heeft en de kosten worden onbeheersbaar.’

De Provincie in de Drie Perspectieven

Wat zou de provincie doen in elk van deze drie perspectieven?

In het eerste perspectief ‘Vraaggericht Bouwen’ is het woonbeleid nog steeds in belangrijke mate gericht op het voorzien in voldoende woningen en aantrekkelijke woonmilieus. De provinciale rol is geënt op haar taak op het gebied van de ruimtelijke ordening, het milieu en de infrastructuur. Om die reden wordt bijvoorbeeld binnenstedelijk bouwen gestimuleerd en worden woningbouwafspraken gemaakt met gemeenten. Daarbij richt Overijssel zich ook op samenwerking tussen gemeenten om er voor te zorgen dat woningbouwprogramma’s op elkaar zijn afgestemd. Die insteek blijft relevant in dit perspectief. Gezien de ervaringen met overprogrammering en de sterker wordende verschillen binnen Overijssel, lijkt de provinciale rol hier ook steviger te kunnen worden neergezet dan in de afgelopen jaren. De verschillende gemeenten en regio’s in Overijssel krijgen verschillende ontwikkelingspaden. Het ene gebied groeit, het andere niet. Dit kan concurrentie op de woon- en grondmarkt aanwakkeren. Provinciale interventies kunnen op dat moment in het algemeen belang zijn¹. In dit perspectief blijft het ook denkbaar dat de provincie

onbalans in de woonmarkt probeert te verhelpen. Zoals er nu subsidies zijn voor starters, zijn er in de toekomst wellicht andere situaties die interventies rechtvaardigen. Denk bijvoorbeeld aan de particuliere huurmarkt, waaraan in Overijssel in de toekomst waarschijnlijk een grotere behoefte zal zijn – en waar investeerders niet vanzelf in lijken te stappen. Hier zou de provincie een rol voor zichzelf weggelegd kunnen zien om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

In het tweede perspectief ‘De Kwaliteit van het Bestaande’ is het woonbeleid vooral gefocust op de leefbaarheid van wijken en de sociaal economische positie van de inwoners. Gezien de huidige inzichten over de (beperkte) taak van de provincie in het sociale domein vermindert de rol van de provincie. Die van gemeenten wordt sterker: de wijk staat centraal. Dit spoort goed met de verstevigde rol die aan gemeenten toegedacht is in relatie tot de woningcorporaties.

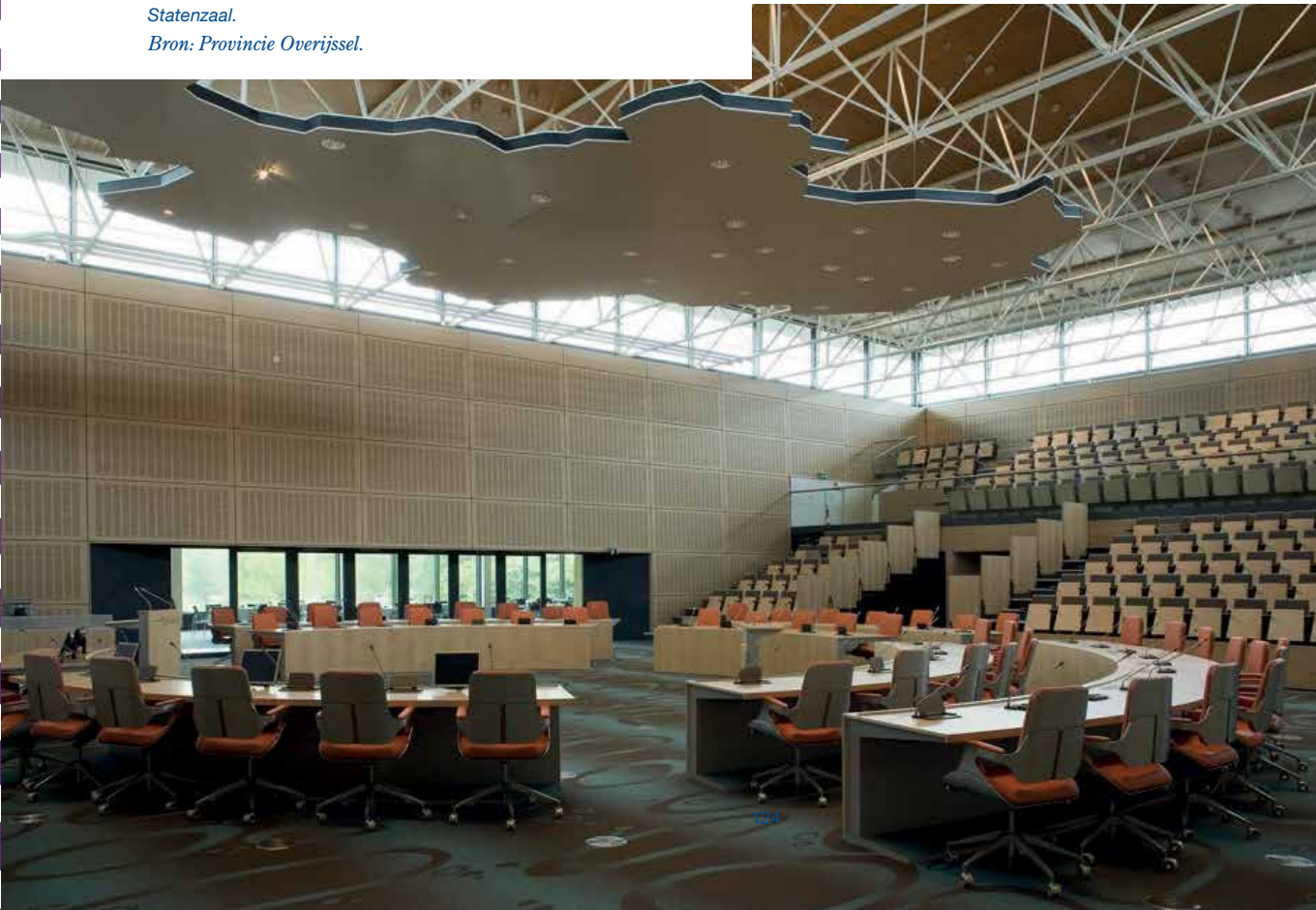
De huidige inzet van de provincie ten aanzien van de bestaande woningvoorraad als het gaat om duurzaamheid past wel bij dit perspectief. Er kunnen gelden, bijv. via subsidies of revolverende fondsen, ter beschikking worden gesteld voor de aanpak van de bestaande voorraad

– bijvoorbeeld op het gebied van energie of levensloopbestendigheid. Ook de aanpak van ‘rotte kiezen’ past bij dit perspectief, evenals het beschermen van cultureel erfgoed. Er komen daarnaast nieuwe opgaven aan bij de bestaande voorraad. De herbestemming van leeg (maatschappelijk) vastgoed is er nadrukkelijk zo één. Hij kan heel belangrijk zijn voor een dorp of wijk en kost vaak veel geld. In het landelijk gebied speelt bovendien het vrijkomen van agrarische bebouwing, die door de opschaling in de landbouw de komende jaren in Overijssel forse omvang zal krijgen. In deze gevallen kan de provincie een ondersteunende rol overwegen – dat kan gaan om signalering en agendering, kennisdeling, het verruimen van de mogelijkheden in de regelgeving of om investeringen. De afbouw van het provinciale beleid in het sociale domein gaat in dit perspectief wringen op het moment dat er sprake is van verdergaande tweedeling in Overijssel. Het is goed denkbaar dat in de provincie dorpen armer worden en vergrijzen, of dat zich in stedelijke wijken een verdere concentratie voordoet van sociaal-economisch kansarme bewoners. De komende jaren wordt er bovendien meer gevraagd van het incasservermogen van deze dorpen en wijken, bijvoorbeeld op het gebied van zorg. De provincie heeft op het vlak van woonbeleid zeer beperkte mogelijkheden om iets te doen aan dergelijke ontwikkelingen. Bij de resultaten van de aanpak van probleemwijken kunnen kanttekeningen worden geplaatst². Wel zou kunnen worden overwogen bestaande geldstromen voor de aanpak van de bestaande voorraad met name in te zetten in sociaal-economisch zwakkere gebieden. En wellicht zou de provincie ook gemeenten kunnen helpen met experimenten om de probleemgebieden aan te pakken vanuit een breder perspectief dan alleen wonen.

In het derde perspectief ‘Overijssel geeft de Ruimte’ is ruimte het belangrijkste doel van het woonbeleid: de ruimte voor bewoners om zelf initiatieven te nemen. Dit betekent in de allereerste plaats: minder regels. Almere heeft een experimenteerstatus gekregen om het bouwbesluit naast zich neer te kunnen leggen. Een dergelijke experimenteerstatus zou voor Overijssel ook passen in dit perspectief: waar Almere de ruimte krijgt in een groeigebied, zou Overijssel de mogelijkheden kunnen verkennen in een meer ontspannen woningmarkt. Dit past ook bij een regio waar de bouw sterk aanwezig is en baat heeft bij experimenteer ruimte. In dit perspectief doet de bestuurlijke organisatie er eigenlijk niet toe. De rol opvattingen of bevoegdheden van gemeenten en provincie is niet interessant. Burgers zoeken naar energie en manieren om hun idealen te realiseren.

Of ze daarbij hulp krijgen van de gemeente, de provincie, of een andere organisatie maakt hen niet uit. Snelheid en flexibiliteit zijn belangrijker dan schaal. Belangrijke kern van het overheidsbeleid (en overigens ook van bijvoorbeeld woningcorporaties) is: oog voor het onverwachte. Daarbij hoeft het beleid echter niet slechts te bestaan uit het wegnemen van belemmeringen voor burgers en bedrijven. De provincie kan ook formuleren waar zij met de gebieden binnen de provincie heen wil. Er ligt een opgave om meer ontspannen gebieden van Overijssel vitaal te houden. Eén of twee nieuwe bedrijfjes of gezinnen in een dorp kunnen het verschil al maken. Dat is geen onderwerp van algemeen beleid: het gaat om het onderhouden van netwerken. Het gaat om het zoeken naar mensen en ideeën die iets in de provincie willen.

Statenzaal.
Bron: Provincie Overijssel.



Voetnnoten

1. Recent is op verzoek van Provinciale Staten een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van provinciale interventies als het gaat om de ontstane problematiek rond de grondposities van gemeenten. In dit perspectief past het dat de provincie een actieve houding aanneemt om een dergelijke problematiek in de toekomst te voorkomen.
2. M. Permentier e.a. (SCP): Werk aan de Wijk, Den Haag, 2013.

Deel 4

Gamechangers

De woningmarkt is hevig in beweging. Er doen zich grote wijzigingen voor. Weinig mensen voorspelden in 2008 de situatie van de woningmarkt in 2014. Om die reden beschrijft dit hoofdstuk een aantal wat extremere ontwikkelingen: gamechangers. Gamechangers zijn ontwikkelingen die niet zeker zijn, zelfs niet per se waarschijnlijk, en ze hoeven zeker niet wenselijk te zijn. Maar ze kunnen wél gebeuren – en hebben op dat moment een grote en verstorende impact op het lokale en regionale woonbeleid.

De woningmarkt kenmerkt zich tegenwoordig door snelle veranderingen en grote onzekerheid. Alleen om die reden is het al goed ook wat extremere mogelijkheden te doordenken – zodat Overijssel voorbereid is als de eerste signalen van een dergelijke ontwikkeling zich aandienen.

Er is een groot aantal gamechangers mogelijk: van technologische doorbraken tot de val van de Euro, van natuurrampen tot radicale politieke verschuivingen. We hebben er voor gekozen gamechangers uit verschillende domeinen te doordenken:

Het thema van deze toekomstverkenning is: toenemende verschillen. Deze verschillen zullen verscherpen op het moment dat de gamechangers zich voordoen. Dat geldt zeker voor de ontwikkelingen in de eerste vier paragrafen.

1

Ruimtelijke Economie:

een langdurige lage economische groei in Overijssel en Nederland

2

Sociale ontwikkeling:

het incasservermogen van de maatschappij is lager dan geschat

3

Sociaal-culturele ontwikkeling:

een sterk toenemende vraag naar vrije sector huurwoningen

4

Politiek:

Een halvering van de corporatiesector

5

Duurzaamheid

Een snelle energietransitie

6

Technologie:

Een ICT-revolutie in en om woningen



Gamechanger

1. Langdurige lage economische groei in Nederland en Overijssel



Bron: ANP.

Beschrijving

Sinds 2008 is er in Nederland sprake van een economische recessie. Het is mogelijk dat de komende jaren een langdurige stagnatie van de economie optreedt. Wat zijn de effecten van langdurige lage groei op de woningmarkt in Overijssel?"

Versterking demografische krimp- en groeibeweging

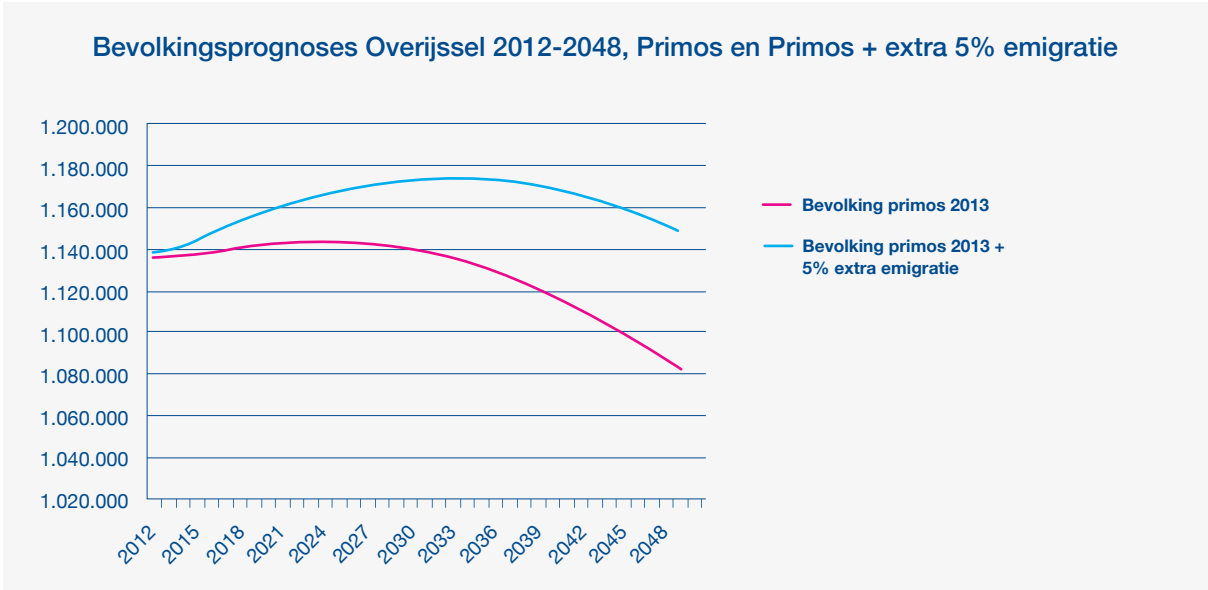
In een periode van (langdurige) economische stagnatie stijgt de werkloosheid. De strijd om een baan wordt groter. Diegenen die daartoe in staat zijn, verhuizen dan ook naar regio's met de grootste kans op werk. Dat zullen veelal jongeren zijn die niet gebonden zijn aan een partner of een (onverkoopbare) koopwoning. De meeste banen zijn te vinden in steden, en met name in de Randstad. Vestiging in Overijssel is in tijden van banenschaarste voor velen minder aantrekkelijk.

Ten aanzien van internationale migratie treedt hetzelfde effect op: hier zijn met name de prestaties van onze economie in vergelijking met andere landen bepalend voor de migratiestromen. Gebieden waar het economisch beter gaat, trekken meer mensen aan.

In de afgelopen vijf jaar, en tijdens de crisis van de jaren '80, hebben we gezien dat er in tijden van economische terug-

Om wat voor aantallen zou deze gamechanger kunnen gaan? Als we een extra negatief migratiesaldo van 5% nemen, dan betekent dit dat de krimp van de Overijsselse bevolking al in 2025 start, in plaats van 2035.

gang minder kinderen geboren worden. Mensen stellen gezinsvorming uit vanwege financiële onzekerheid en verminderde koopkracht, of het niet kunnen kopen van een geschikte woning. De natuurlijke aanwas, die in het verleden op het platteland hoger was dan in de stad, zal nog verder afnemen. Ook dit versterkt de bestaande krimp- en groeibeweging.

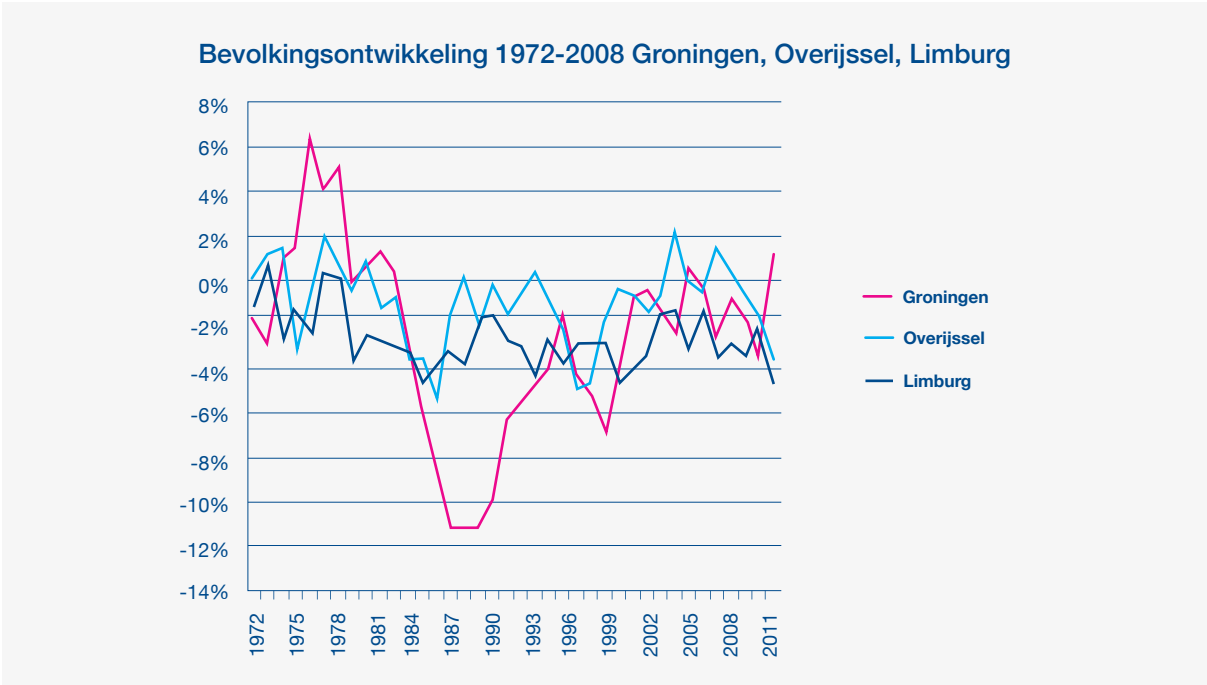


Figuur 4.1 Bevolkingsprognoses Overijssel 2012-2048, Primos en Primos + extra 5% emigratie.

Om een idee te geven: in de periode 1982 – 1991 was het negatieve migratiesaldo van Groningen vaak het dubbele. De situatie toen in Groningen lijkt wel wat op deze gamechanger: crisis in een betrekkelijk perifeer gebied. Als we uitgaan van een diepere en langduriger crisis dan in de jaren tachtig, dan kunnen we ook rekenen met een stijging van 10% van het negatieve migratiesaldo. In onderstaande tabel is dat vertaald in 5 % minder vestigingen en 5% meer vertrek. De bevolkingsdaling is direct

groot: in 2025 al 20.000 minder inwoners. Dat loopt op tot 60.000 minder inwoners in 2040.

Dit lijken wellicht extreme cijfers, maar ze corresponderen nog steeds met het lage scenario zoals het Planbureau voor de Leefomgeving dit berekende voor Twente in Nederland in 2040². Voor de goede orde: dit lage scenario ('Regional Communities') houdt rekening met een economische groei die hoger is dan we in de afgelopen jaren gerealiseerd hebben.



Figuur 4.2 Bevolkingsontwikkeling 1972-2008 Groningen, Overijssel en Limburg. Bron: CBS.

BEVOLKINGSONTWIKKELING WIJZIGING MIGRATIE, VESTIGING EN VERTREK		
	Verwachting	Extra vestiging en vertrek 5%
Totaal vestiging gem. 5 jr.	39.500	37.525
Totaal vertrek gem. 5 jr.	38.000	39.900
Migratiesaldo per jaar	1.500	-2.375
Migratiesaldo 2015-2025	15.000	-23.750
Migratiesaldo 2025 -2040	22.500	-35.625
Primos 2012	1.137.700	
Primos 2025	1.180.800	1.157.050
Primos 2040	1.184.400	1.125.025

Tabel 4.1 Bevolkingsontwikkeling wijziging migratie, vestiging en vertrek.

Impact op de woningmarkt in Overijssel

Minder doorstroming, minder nieuwbouw en dalende woningprijzen

De nieuwbouwproductie stagneert in grote delen van Overijssel: eigenlijk alleen Zwolle en in mindere mate Deventer onttrekken zich aan deze beweging. Er ontstaat een overschot aan woningen in grote delen van de provincie. De prijzen zullen dalen. In sommige gebieden van Overijssel – met name het landelijke gebied – zal die daling sterk zijn. Dit heeft tot gevolg dat mensen vastzitten in hun huis, zeker op het moment dat zij hypotheek hebben die onder water staan. Zij ondervinden wellicht ook concurrentie van heel goedkope nieuwbouw, die in deze tijden van crisis een kans krijgt³.

De afgelopen crisisjaren zagen we een toename van gedwongen verkopen. Die ontwikkeling zet door. Mensen komen in de problemen door loonmatiging, ontslag, faillissement of scheiding.

De huursector krijgt het lastig: de verhuurbaarheid van woningen staat onder druk. Dat geldt zeker in het landelijk gebied. Mensen trekken naar de steden. Daar komt nog eens de concurrentie van de koopmarkt bij: mensen kunnen goedkoop woningen kopen. In delen van Overijssel ontstaan, zowel in de huur- als koopsector, leegstand en verloedering. Kopers verdienen de investeringen in hun huis niet meer terug en zijn dus terughoudend met het onderhoud. Wellicht komen er kleinere appartementen beschikbaar, bijvoorbeeld door splitsing van woningen. Ook zullen meer huishoudens een woning delen om de woonlasten per huishouden te reduceren.

Oude en nieuwe spelers

Overijssel wordt minder interessant voor investeerders, banken, ontwikkelaars en bouwers. Er valt te weinig geld te verdienen en de risico's zijn te groot. Ontwikkelaars zullen het minder van schaalvoordelen in de bouw moeten hebben. Het draait nu om kleine projecten, die kennis van de individuele cliënt en de lokale mogelijkheden vereisen. Creativiteit, snelheid en flexibiliteit zijn belangrijk, en de mogelijkheid om te schakelen naar de 'grote wereld' voor toegang tot geld en macht.

Een andere markt is wellicht energie. Bewoners zullen energiebeperkende maatregelen nemen om de woonlasten te verlagen. Dat betekent in eerste instantie gewoon 'een extra trui aan', maar wellicht later ook isolatie en lokale energiewinning.

De informele economie, of 'civic economy', zal in belang toenemen⁴. Gedeeltelijk uit bezuinigingsoverwegingen, gedeeltelijk omdat er tijd over is, gedeeltelijk uit idealisme ontstaan projecten rond lokale energiewinning, lokale voedselproductie, zorg, etc. Deze initiatieven kunnen ook in het woondomein plaatsvinden. In bijvoorbeeld Duitsland vindt dit volop plaats in de vorm van een Baugruppe: een groep mensen die gezamenlijk een woon- (en/of werk)complex bouwen⁵. Zo hebben meer dan 100 Baugruppen in Berlijn tot een groei van 10.000 inwoners geleid. Collectief particulier opdrachtgeverschap speelt in op de groeiende wens tot wonen met gelijkgestemden. Bovendien worden de risico's van grootschalige projecten voorkomen. Er is echter nog een belangrijk voordeel: de betrokkenheid van Baugruppenbewoners bij hun leefomgeving blijkt groot te zijn. Het zijn 'actieve stadsburgers' en geen 'passieve woonconsumenten'.

Particuliere initiatieven blijken kansen te bieden voor de lokale economie, sociale cohesie en vitaliteit: zeker in economisch onstabiele tijden en in krimpgebieden kan dit de vaak neergaande spiraal ombuigen. Deze ontwikkelingen vragen echter wel een verandering in de houding van zowel de overheid als woningcorporaties. Hun rol verschuift van producerend naar faciliterend. Een voorbeeld van deze nieuwe rol is te zien bij het Beleidskader CPO van de gemeente Twenterand en bij de provinciale subsidie voor deelnemers aan CPO-trajecten ten aanzien van de projectbegeleiding⁶.

Een langdurige economisch lage groei heeft forse consequenties voor het wonen in Overijssel en zal lastig zijn voor veel mensen en bedrijven. De overheid heeft maar beperkte middelen om de nood te lenigen. Veel zal afhangen van het initiatief van inwoners.

Uitgelicht

CPO'S

NISPEN

In Nispen heeft een groep jongeren het initiatief genomen om gezamenlijk zelf 15 starterswoningen te bouwen. De wethouder Wonen stelt: "Door middel van het bouwen van starterswoningen onder de vlag van een CPO leveren we een bijdrage aan vitale dorpen: jongeren blijven ook in de toekomst behouden als inwoners van de kernen. De samenwerking rond de nieuwbouwprojecten is bovendien een extra stimulans voor sociale binding⁷".



STAPHORST

Een interessant overzicht van de markt voor CPO is te vinden in G. Keers, M. van den Ham 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: een markt voor bouwers, 2010, een onderzoek dat RIGO in opdracht van de Stichting Research Rationalisatie Bouw heeft geschreven⁸.



Uitgelicht

KRIMP

Er is een grote hoeveelheid literatuur over de effecten van demografische verschuivingen op regio's, ook waar het wonen betreft. Een mooi overzicht is te vinden bij Kennisplein Krimp: <http://www.vanmeernaarbeter.nl/bibliotheek>. Ook de site van de kennisbank herbestemming is interessant: <http://www.kennisbankherbestemming.nu/kennisdossiers/krimp-en-erfgoed/krimp-feiten-en-aanpakstrategieen-algemeen>

Gamechanger

2. Incasserings- vermogen Overschat



Bron: Provincie Overijssel.

Beschrijving

De overheid leunt tegenwoordig sterk op het begrip ‘participatiesamenleving’. Mantelzorgers en vrijwilligers moeten bijvoorbeeld de zorg en ondersteuning van zorgvragers overnemen van professionals. Deze beleidslijn sluit goed aan bij de Nederlandse situatie. Er is veel sociaal kapitaal. Nederlanders doen in vergelijking met het buitenland heel veel vrijwilligerswerk. Daar zitten echter ook grenzen aan. In deze gamechanger verkennen we de gevolgen van een situatie waarbij het beroep op de maatschappij groter is dan het incasseringsvermogen van die maatschappij. Daarbij gaat het dus niet zozeer om de financiële draagkracht van mensen, maar meer om de vraag wat Overijsselse gemeenschappen in straten en buurten aan nieuwe impulsen aankunnen.

Grotere belasting

Ten eerste zijn er de situaties waarbij er veel meer draagkracht gevraagd gaat worden van individuen, families of buurten. Als gevolg van de scheiding tussen wonen en zorg zullen in de toekomst meer dementerenden, mensen met een lichamelijke dan wel geestelijke beperking, of mensen met psychiatrische en/of verslavingsproblemen buiten instellingen wonen. Dit zijn mensen die voor ‘normale mensen’ soms onvoorspelbaar gedrag hebben. Zij worden vaak moeilijk in de wijk opgenomen en kunnen daarmee minder op steun van hun burens rekenen (soms ook omdat zij die zorg niet willen hebben). Dit zijn tevens de zorggroepen die de nodige overlast kunnen geven en waar begeleiding juist noodzakelijk is. Daarbij geldt: hoe zwaarder de zorgvraag, des te lastiger het is voor de cliënt en de omgeving om ermee om te gaan.

Minder incasseringsvermogen

Ten tweede kan het incasseringsvermogen van de samenleving verminderen. In het algemeen ontstaat de komende decennia een grote druk op de beroepsbevolking. Er zijn te weinig arbeidskrachten en er zijn veel mensen voor wie gezorgd moet worden. Dat is niet alleen een financieel probleem: het gaat ook om tijd. De groep die ‘in het spitsuur van het leven’ zit, krijgt het nog drukker. Daarnaast zijn er specifieke redenen waarom het incasseringsvermogen kan breken. Zoals individuen die door de economische situatie hun vermogen of baan kwijtraken. Er zijn indicaties dat crisis en technologische innovaties de middenklasse in Europa, en ook in Nederland, relatief hard treffen⁹. Die groep vormt ook het cement van de samenleving. Daarnaast zijn er gebieden die door de ruimtelijk-economische ontwikkelingen verarmen en verouderen.

Impact op woningmarkt in Overijssel

Nieuwe markten

Voor de senioren met een goed pensioen en/of vermogen betekent deze ontwikkeling dat zij zelf vaker zorg en ondersteuning inkopen. Commerciële aanbieders van verschillende diensten gaan deze markt bedienen: maaltijdservices, klussendiensten, wasservices, allerlei luxe diensten die het dagelijks leven vergemakkelijken, maar ook aanbieders van medische ondersteuning. Deze ontwikkeling vertaalt zich ook in wonen: er komen kwalitatief hoogwaardige woningen voor ouderen met een groot aanbod aan diensten.

Nieuwe initiatieven

Op sommige plekken zullen georganiseerde informele netwerken ontstaan. Mensen die elkaar in eerste instantie niet of nauwelijks persoonlijk kennen, gaan allerlei klusjes voor elkaar doen. Dat kan gebeuren als wederdienst: ‘ik lap uw ramen en ondertussen bakt u een taart voor mij’. Er zullen vast ook systemen ontstaan met punten of bonnen die mensen kunnen verdienen door iets te doen, en die later gebruikt kunnen worden als zorg of hulp nodig is. Wellicht moet de woningcorporatie of de overheid deze initiatieven aanwakkeren. Zij zullen niet overal vanzelf ontstaan.



FuturaZorg: Wooncomplex voor dementerende ouderen, waarbij een ondernemingsechtbaar de zorgtaken op zich neemt. Bron: Van Vliet Bouw.



European Care Residence. Bron: zorgorganisatie RAZ.

Uitgelicht

SENIORENGENOSSENSCHAFT RIEDLINGEN

In het Duitse Riedlingen functioneert het Senioren-genossenschaft, waarbij de senioren van rond de 60 zorgbehoevende ouderen helpen met huishoudelijke zaken, met vervoer, het brengen van maaltijden etc. Zij ‘sparen’ daarmee voor eigen hulp, als zij dat in de toekomst nodig hebben. Ook bestaat de mogelijkheid om met geld te betalen voor de diensten. In dat geval hoeft de zorgontvanger geen tegendienst te leveren. Het systeem werkt goed in Riedlingen, in een gebied waar jongeren wegtrekken en familiebanden daarom de zorg en ondersteuning minder kunnen opvangen. Een keerzijde van deze wijze van organisatie van zorg is dat een deel van de ouderen zich hier niet prettig bij voelt¹⁰.

In Nederland hebben Achmea, BureauVijftig, CZ, Menzis, PGGM, Rabobank, The Caretakers en VitaValley de website Wehelpen opgericht, om de hulp van burger naar burger makkelijker te maken.



Uitgelicht

MEERGENERATIEWONINGEN

De vereniging Wahlverwandschaften Bonn beoogt woonprojecten te realiseren in Bonn waarbij mensen van verschillende generaties met elkaar samenleven.

Op de site <http://wahlverwandschaften-bonn.de> is veel informatie te vinden over opzet en concrete projecten.



Uitgelicht

ANDERS WONEN ANDERS LEVEN

Sinds 2004 is het Steunpunt Anders Wonen Anders Leven opgericht. Het is een website waar informatie wordt uitgewisseld over ‘Anders Wonen’. ‘Anders’ krijgt op veel verschillende manieren invulling in leefgemeenschappen, ecodorpen, woon-werkprojecten etc. Er is

niet een duidelijke gemeenschappelijke noemer. Wel komen enkele kernbegrippen vaak voor: delen, samen met anderen, duurzaam, niet standaard huisje-boompje-beestje. Zie voor meer informatie: <http://www.omslag.nl/wonen/centraalwonen.html>



Bron: Provincie Overijssel.

Probleemconcentraties

Voor mensen met minder inkomen of initiatief is de situatie anders. In Overijssel bestaan soms te hoge verwachtingen van het noaberschap en de sociale cohesie als het om zorg gaat. Het dorp of de buurt zal de problemen wel oplossen, zo lijkt de gedachte. Onderzoek geeft aan dat de aanwezigheid van sociale cohesie niets zegt over de mate waarin mensen zorg verlenen of willen ontvangen. Sterker nog, er lijkt een omgekeerd verband te zijn: als mensen elkaar al van het dorpsplein kennen, zijn ze minder bereid om een zorgverlener ook nog de problemen achter de voordeur te laten zien¹¹. Mensen willen dan liever geen zorg vragen – zeker als het om persoonlijke verzorging gaat.

Het SCP geeft aan dat de mate waarin zorg wordt verleend in de stad even groot is als op het platteland¹². Er mag dan ook niet gestuurd worden op al te romantische beelden van de Overijsselse gemeenschap.

Niet de gemeenschap, maar de familie verleent de meeste zorg. In Overijssel zijn relatief veel mensen die in de geboorteplaats of dicht bij hun ouders blijven wonen. Dat is te interpretern als een zorggarantie, ook voor de toekomst. De toegenomen mobiliteit zorgt er echter voor, dat er ook een groeiende groep mensen leeft zonder familie in de buurt. De trend dat jongeren wegtrekken voor opleiding en/of werk zal vermoedelijk doorzetten.

Er is een tendens om professionals als huismeesters en wijkagenten te vervangen door vrijwilligers. De vraag is waar de grenzen liggen van het maatschappelijk incasservermogen. Nogal wat vrijwilligers vinden het prettig als zij – zo nodig – kunnen terugvallen op professionals. Als die er niet zijn, kan de hulp vanuit de gemeenschap verdampen.

Er dreigt een polarisatie in Nederland. Er zijn grote groepen mensen die het beroep op de eigen verantwoordelijkheid vanuit de overheid zonder problemen aankunnen. Er zijn echter ook groepen waar overbelasting dreigt.

Bron: Silvia Ardesch.



Gamechanger

3. De vraag naar vrije sector huurwoningen neemt sterk toe



Bron: Peerby.

Is het mogelijk dat de vraag naar particuliere huurwoningen in Overijssel in belang zal toenemen? Hoe snel zal de Overijsselse woningmarkt daarop reageren? En heeft de overheid mogelijkheden om het aanbod aan dergelijke huurwoningen te stimuleren?

Beschrijving

Als we naar de ontwikkeling van de eigendomsverhoudingen kijken, zien we dat de particuliere huursector de afgelopen jaren een steeds kleinere rol op de woningmarkt is gaan spelen. Ook de sociale-huursector verliest sinds circa 1990 terrein.

Toch is het goed denkbaar dat deze ontwikkelingen gaan veranderen, door economische ontwikkelingen enerzijds en beleidsveranderingen en maatschappelijke tendensen anderzijds.

Vraag naar huur is afhankelijk van conjunctuur

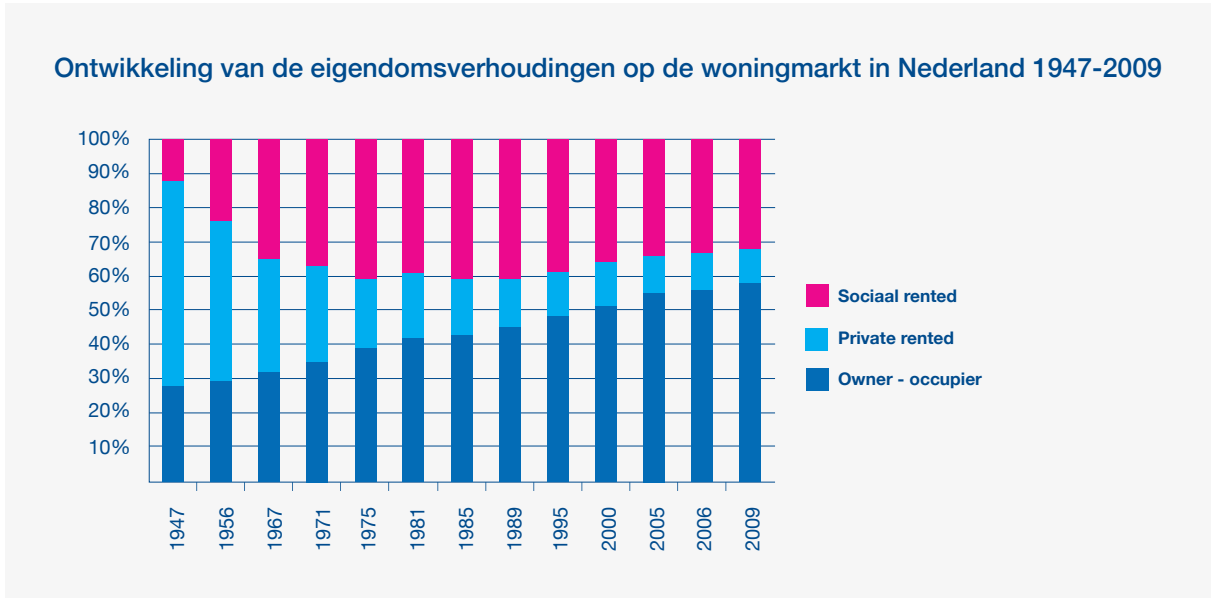
De vraag naar huurwoningen wordt in belangrijke mate bepaald door conjuncturele omstandigheden. Sinds de aanvang van de economische crisis in 2008 is tot 2011 een

vrijwel directe stijging van het percentage huurwoningen in Nederland en Overijssel te zien. Voorts is een vermindering zichtbaar van de groei van het aantal koopwoningen en vanaf 2009 een daadwerkelijke afname van het percentage koopwoningen. De economische crisis is dus een duidelijk aanwijsbare oorzaak voor een verschuiving van de vraag van koop- naar huurwoningen. Er is sprake van meer onzekerheid op de arbeidsmarkt, toegenomen financiële risico's als gevolg van prijsdalingen (geen kapitaalopbouw) en een grote terughoudendheid bij de verstrekking van hypotheek.

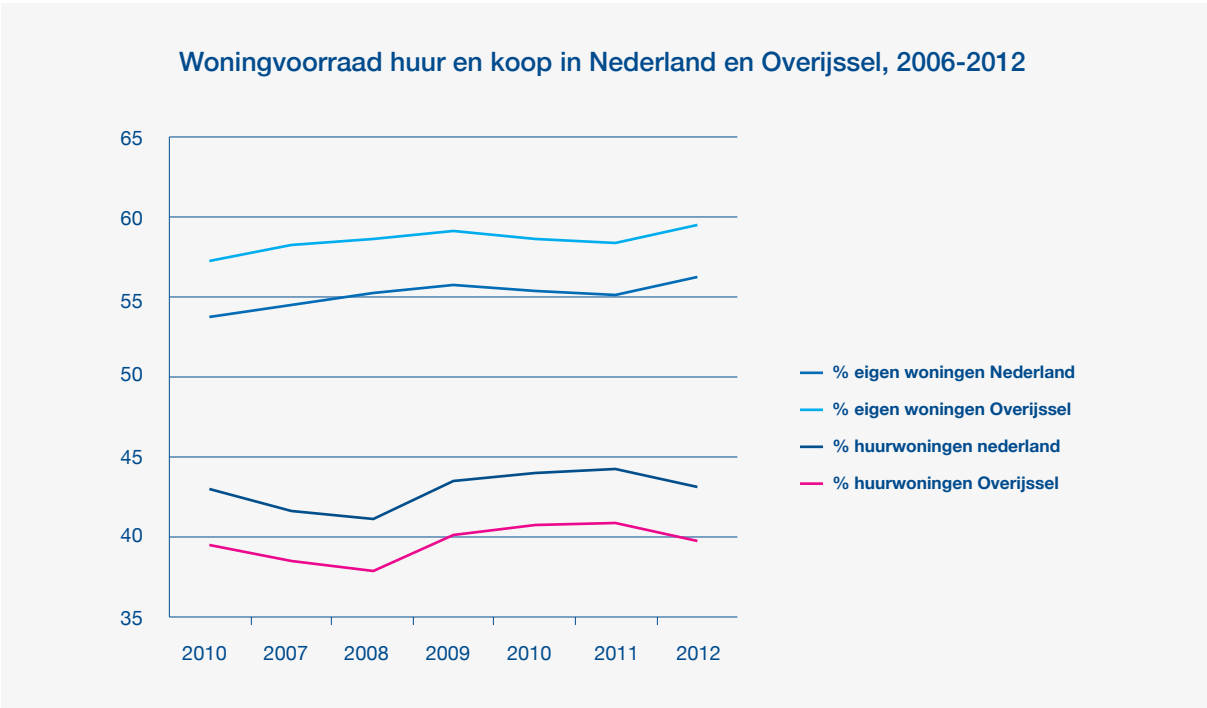
Politieke en sociaal-culturele ontwikkelingen

Betekent dit nu dat de vraag naar huurwoningen weer mindert op het moment dat de economische crisis voorbij is? Dat is niet zeker. Ook politieke en sociaal-culturele factoren beïnvloeden de consumentenvraag.

Met de ingeslagen weg van het Regeerakkoord en het Woonakkoord, lijken de eerste hervormingen op de woningmarkt plaats te vinden. De sociale-huursector wordt meer gericht op de doelgroep van beleid. Dat kan betekenen dat mensen met hogere inkomens zich meer richten op de particuliere huurmarkt. Bovendien zal een verdere afbouw



Figuur 4.3: Ontwikkeling van de eigendomsverhoudingen op de woningmarkt in Nederland 1947-2009. Bron: J. van Deursen, De particuliere huursector in Nederland, kansen voor groei, (Platform 31), 2013.



Figuur 4.4: Woningvoorraad huur en koop in Nederland en Overijssel, 2006-2012. Bron: CBS.

van de hypotheekrenteaftrek of aanscherping van de eisen om een hypotheek af te kunnen sluiten (bijvoorbeeld door verplichte inbreng van eigen vermogen) ook de vraag versterken naar huurwoningen.

Ook sociaal-culturele ontwikkelingen kunnen een rol spelen. ‘Bezit is ballast’, kopt het NRC in een artikel over het boek: “The Age of Acces’ van de Amerikaanse maatschappijcriticus Jeremy Rifkin¹³. Rifkin ziet een maatschappelijke trend waarin niet langer het bezit van spullen belangrijk is, maar juist de toegang tot het vruchtgebruik. Deze trend is zichtbaar op verschillende vlakken binnen de maatschappij: bijvoorbeeld op het gebied van auto’s. Jongeren blijken het bezit van auto’s steeds minder belangrijk te vinden¹⁴. Als je een auto nodig hebt, dan leen of huur je die. Volgens trendwatcher Hilde Roothart ligt hier een fundamenteel verschil tussen generaties aan ten grondslag: oudere generaties zijn vaak opgegroeid met het idee van schaarste en jongere generaties met een wereld van

overvloed. Deze trend kan ook naar de woningmarkt worden doorgetrokken: waar voorheen woonconsumenten streefden naar eigenwoningbezit, streven nieuwe generaties woonconsumenten naar een optimaal woongenot, passend bij hun situatie. Bij dit streven (zeker in een snel veranderende wereld en toegenomen mobiliteitsmogelijkheden) past een huurwoning al snel beter.

Een andere oorzaak van de mogelijke verschuiving van de vraag van koop naar huur, is de flexibilisering van de arbeidsmarkt: werknemers hebben vaker contracten van beperkte duur en wisselen vaker van baan en daarmee ook van werklocatie. Dit brengt met zich mee dat het inkomen van huishoudens onzekerder is. Zeker de zelfstandige professional komt daardoor moeilijker aan een hypotheek. Ook willen sommigen gemakkelijk kunnen verhuizen indien dit zo uitkomt. De flexibilisering van de arbeidsmarkt zal naar verwachting ook na de crisis doorzetten.

Uitgelicht

VOOR WIE IS HUREN IN DE VRIJE SECTOR INTERESSANT?

- Jongere huishoudens, die zich (nog) niet op een plaats willen “settelen”, maar vanwege beroepsperspectieven of –ambities, tijdelijke arbeidscontracten of ook vanwege hun positie op de “relatiemarkt” flexibel willen zijn en zich dus niet willen vastleggen op een koopwoning.
- Startende huishoudens met een inkomen van meer dan €38.000, die bij een corporatie niet terecht kunnen en evenmin spaargeld hebben opgebouwd voor een koopwoning.
- Huishoudens met een inkomen van meer dan €38.000 die nu in een sociale huurwoning zitten, die vanwege gezinsuitbreiding of andere omstandigheden niet meer geschikt is, en die willen verhuizen.
- Ouderen met een koopwoning, die van de overmaat aan ruimte in huis en tuin afwillen en / of dichterbij voorzieningen willen wonen in een sociaal veiliger omgeving.
- Oudere weduwen en weduwnaars, die nog vitaal zijn, maar na het overlijden van de partner niet meer in het grote eengezinskoophuis willen blijven wonen.
- Gescheiden mensen die óf een te hoog inkomen voor de sociale sector hebben of snel een woning nodig hebben, terwijl een scheiding geen urgentie criterium meer is.
- Huishoudens met een beroep waarbij zij van tijd tot tijd naar een ander land moeten verhuizen (expats).

Tenslotte is de flexibilisering ook zichtbaar in het privéleven van veel mensen. Nederlanders stellen gezinsvorming namelijk steeds langer uit. En in de periode tussen het verlaten van het ouderlijk huis en gezinsvorming wil men mobiel kunnen zijn. Deze wens tot mobiliteit is ook zichtbaar bij het toenemend aantal arbeidsmigranten: zij vestigen zich in eerste instantie veelal tijdelijk in Nederland. Een langetermijninvestering in een koopwoning is daarom niet aantrekkelijk, als ze al toegang hebben tot hypotheek.



Consequenties in Overijssel

Het is de vraag of de woningmarkt in Overijssel adequaat zal reageren als de vraag naar particuliere huurwoningen sterk toeneemt. Van woningcorporaties wordt gevraagd dat zij zich richten op de sociale huurmarkt (de veelgebruikte afkorting is het ‘DAEB-bezit’, waarbij DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang). Zij mogen, als gemeenten dat vragen, onder voorwaarden wel middeldure huurwoningen bouwen boven de liberalisatiegrens (‘niet-DAEB’) op het moment dat commerciële partijen het laten afweten. Zij kunnen ook een deel van hun DAEB-bezit transformeren tot niet-DAEB-bezit. Het huurbeleid en de verhuurderheffing beperken echter wel hun mogelijkheden. Het is de vraag of de corporaties de komende jaren voldoende middelen hebben om op deze manier markthuurwoningen te ontwikkelen¹⁵.

Institutionele beleggers en grote particuliere beleggers tonen belangstelling voor de woningmarkt, maar richten zich voornamelijk op de Randstad. Zij leveren in Overijssel zelden het kapitaal om in vrije sector huurwoningen te investeren.

Kleinere particuliere beleggers zijn wel in de ‘thuismarkt’ geïnteresseerd¹⁶. Daarbij wordt overigens regelmatig geklaagd over de grondprijzen die gemeenten hanteren en die ontwikkeling in dit segment lastig zouden maken. In alle gevallen lijkt dit om kleinere initiatieven te gaan, die per locatie ontwikkeld moeten worden. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld:

- Kleine, lokale investeerders die graag op lokaal of regionaal niveau investeren. Zij willen de mensen aan wie zij het geld verstrekken kennen en vinden het daarbij leuk om hun eigen gemeenschap te helpen. Dat kunnen agrariërs zijn die hun bedrijf hebben verkocht en de opbrengsten investeren. Het kan ook gaan om lokale welgestelden die hun geld graag lokaal inzetten.

• Als het gaat om woningen die bedrijven nodig hebben om hun werknemers (tijdelijk) te huisvesten, is het mogelijk dat zij hier zelf een rol in pakken. Op kleine schaal kunnen zij flexibele woningen ontwikkelen die aansluiten bij de wensen van enerzijds het bedrijf en anderzijds de werknemers. Ook dit zien we terug in de historie. Denk aan de tuindorpen die fabrikanten voor hun werknemers ontwikkelden: Het Lansink in Hengelo is een mooi voorbeeld.

• Ook nieuwe constructies zijn denkbaar. Van Deursen geeft aan dat er investeerders zijn die toekomst zien voor samenwerking tussen institutionele beleggers en woningcorporaties¹⁷. Daarbij brengen corporaties de expertise in op het vlak van betaalbaar bouwen voor mensen met een smalle beurs, institutionele beleggers hun kennis op het vlak van (gezins)woningen in het midden- en topsegment en kleinere particuliere investeerders hun ervaring als het gaat om kamers en appartementen voor starters.

De conclusie is dat er niet zomaar partijen zijn die een substantiële verruiming van het aanbod aan goedkopere vrije sector huurwoningen zullen realiseren in Overijssel. Er zijn gemeenten in Nederland, bijvoorbeeld Rijswijk, die om die reden zelf gaan investeren in dat segment, omdat zij vinden dat de andere partijen te passief zijn¹⁸.

Koopwoningen worden verhuurd

Wellicht biedt de grote voorraad aan bestaande koopwoningen in Overijssel op termijn soelaas. In de periode na 2020 wordt het eerste babyboomcohort 75 jaar en komt geleidelijk een deel van deze voorraad door sterfte vrij. Dit gaat om substantiële aantallen, waarvoor niet per se een markt is. Wellicht is het mogelijk deze koopwoningen permanent of tijdelijk om te zetten in huurwoningen. Dat kunnen woningbezitters zelf doen, maar dat kan ook door bovenstaande investeerders worden ingevuld. Kansen lijken er met name voor de doelgroep gescheidenen of expats, die behoefte hebben aan gemeubileerde huurwoningen. Overigens zullen mensen die een koophuis erven niet zelden tegen wil en dank particuliere verhuurder worden.

Uitgelicht

FLEXIBEL HUREN

Doorstroming op de woningmarkt is hard nodig om deze uit het slop te trekken. Om dit in de huursector te realiseren is Platform31 het experiment Flexibele Huren in Amsterdam gestart. Het experiment loopt drie jaar en houdt in dat vrijesectorwoningen van woningcorporaties met korting worden verhuurd aan huurders met een (laag) middeninkomen. Zie <http://www.platform31.nl/nieuws/particuliere-huursector-in-nederland-kansen-voor-groei>.



Uitgelicht

VOORBEELDEN VAN KOOPCONTRACTEN

Koopcontract-varianten	Realiseerbare korting	Kortings-grondslag	Beschrijving en Kenmerken
'Traditioneel'	Tot 10%	Marktwaarde, verkoop 'bewoonde straat'	Eigenaar draagt 100% risico bij wederverkoop
KoopGarant	10-50%	Erfpachtrechtgrond	Eigenaar krijgt korting op de koopprijs en deelt het risico bij wederverkoop: corporatie koopt verplicht (binnen 3 maanden na aanbieden) terug.
KoopComfort	Geen	n.v.t.	Eigenaar draagt 100% risico bij wederverkoop (na 2009 koopt de corporatie woning binnen 3 maanden terug, vergelijk KoopGarant).
Koop Goedkoop	20-50%	Erfpacht- en opstalrecht	Eigenaar draagt 100% risico bij wederverkoop, huurt de grond via erfpachtcanon (korting op deze huurprijs loopt af in de tijd.)
Sociale Koop	0-65%	Erfpacht- en opstalrecht	Huurt niet gekochte deel woning (en grond); kan ook woningen buiten corporatie eigendom kopen.
Slimmer Kopen	0-50%	Appartements-recht, tweede hypotheek	Eigenaar draagt 100% risico bij wederverkoop, tweede hypotheek bij corporatie moet bij wederverkoop afgelost worden.

Bron: S. Zijlstra, *Klantgestuurd voorraadbeleid, en empowerment. Over Te Woon en andere initiatieven van woningcorporaties. Proefschrift TU Delft, Faculteit Bouwkunde, Afdeling Real Estate and Housing, 2011*

Tussenvormen voor huur en koop

In Overijssel is eigenwoningbezit belangrijk. Zeker daar waar men honkvast is, blijft eigenwoningbezit een belangrijke waarde. Niet iedereen kan zich dit echter veroorloven. En er zal ook een groep komen, die zich wel verbonden wil voelen, maar ook waarde hecht aan flexibiliteit van bezit. Er bestaan al verschillende constructies (vaak tussen corporaties en consumenten) als tussenvorm tussen huur en koop, maar geen van deze heeft tot doorslaande successen geleid (KoopGarant, Koop Goedkoop, Slimmer Kopen, Casco huur, etc.) Het is goed denkbaar dat er nieuwe vormen ontstaan of opnieuw worden uitgevonden, zoals:

- De huur van een casco woning van een corporatie of investeerder, waarbij de bewoners de afbouw en inrichting zelf verzorgen.
- Een leasecontract van een woning, waarbij men bij betaling van de huur langzaam een deel van het bezit opbouwt. Deze is in te zetten als men de woning geheel wil kopen, na een bepaalde tijd.
- Men heeft de woning in bezit, maar energie-, internet-, onderhoud-, en zorgdiensten zitten in een all-in servicepakket. Dit betekent dat men een eigen woning heeft, maar niet de rompslomp van de woningbezitter.
- Erfpacht: de koper krijgt de woning in bezit, maar de grond niet. Dit kan overigens het verwerven van een hypotheek compliceren.
- Een ingroeimodel waarbij starters zich meer en meer inkopen in hun huurwoning, tot zij in staat zijn om een hypotheek voor het geheel af te sluiten.
- Ook een uitgroeimodel is denkbaar, waarbij ouderen langzaam worden uitgekocht. Daarmee krijgen zij stukje bij beetje beschikking over eigen vermogen, waarmee bijvoorbeeld zorg kan worden ingekocht.

Financiering van deze woonvormen is nog niet altijd gemakkelijk, ook banken zullen hier in mee moeten gaan.

Het is goed mogelijk dat de markt voor huurwoningen de komende jaren zal groeien, zeker waar het gaat om woningen boven de sociale huurgrens. Van de categorieën bewoners die hier belangstelling voor hebben, zijn naar verwachting tweeverdieners met voldoende inkomen, maar zonder vaste contracten een groeiende markt. Het kan voor Overijssel aantrekkelijk zijn om deze mensen te binden, gezien de verwachte krapte op de arbeidsmarkt. De mogelijkheden zijn beperkt om een substantiële verruiming van de vrije sector huurvoorraad te bewerkstelligen. Het is de vraag of woningcorporaties in de toekomst daar de ruimte voor krijgen.

Gamechanger

4. Halvering Corporatiesector



Beschrijving

Nederland kent in vergelijking met andere Europese landen een grote sociale huursector, bijna een derde van onze woningvoorraad. Om die reden wordt wel een pleidooi gehouden om de voorraad corporatiewoningen binnen een beperkte termijn, bijvoorbeeld vijf of tien jaar, te halveren. Het huidige beleid werkt in deze richting. De maatregelen ten aanzien van splitsing DAEB en niet-DAEB, tijdelijke (campus-)huurcontracten¹⁹ en de verhuurderheffing kunnen gezien worden als eerste stappen in de richting van vermindering van de sociale-huurvoorraad. Wat zou er in Overijssel gebeuren als deze ontwikkeling verder gaat?

Effect op de woningmarkt

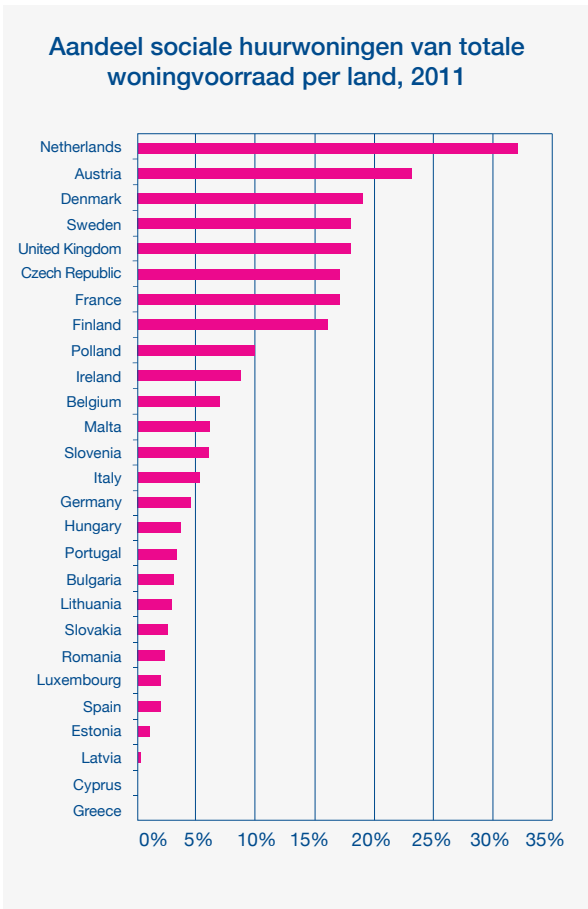
De effecten van een halvering van de corporatiesector hangen af van de wijze van uitvoering. We spreken, uitgaande van het aantal sociale huurwoningen in Overijssel in 2012, over circa 68.000 woningen die in een periode van vijf tot tien jaar op de markt komen²⁰. In zowel de huursector als in de koopsector zullen de effecten voelbaar zijn. Belangrijk gevaar hierbij is prijsbederf.

Woningen verkopen: overschot en dalende prijzen

Bij verkoop van grote aantallen huurwoningen wordt de markt ineens overspoeld met woningen in de betaalbare sector. Het aanbod aan betaalbare koopwoningen in Overijssel is momenteel voldoende om aan de vraag van koopgeneigde huurders te voldoen. Meer aanbod en minder vraag heeft een daling van de prijzen tot gevolg.

Het is te verwachten dat de corporatiewoningen onder de normale marktwaarde te koop worden aangeboden. De groep sociale huurders die de eigen woning wil en kan kopen is klein: nog geen 4%²¹. Huiseigenaren die al een betaalbare koopwoning bezitten krijgen te maken met scherpe prijsconcurrentie. De kans wordt groter dat hun hypotheek onder water komt te staan. Hierdoor stagneert de doorstroming.

Kopers hebben de eerste jaren profijt van de lage koopprijs van hun voormalige huurwoning. Het is de vraag of zij allen financieel in staat zijn om gelden te reserveren voor het noodzakelijke onderhoud aan de woning. Daarvoor is een aantal redenen: zij waren als huurder niet gewend te reserveren voor onderhoud, zij kopen vaak op de top van hun kunnen en de woningen die zij kopen zijn vaak onderhoudsintensieve, minder courante woningen. Op termijn heeft dit als risico dat wijken verpauperen²².



Figuur 4.5: Aandeel sociale huurwoningen van totale woningvoorraad per land, 2011.
Bron: CECODHAS, Housing Europe Review 2012

Uitgelicht

RIGHT TO BUY: BELEID IN ENGELAND

Verkoop van sociale huurwoningen aan huurders doet denken aan het Engelse ‘Right to Buy’ beleid, ingevoerd door Margareth Thatcher in 1980. Huurders kregen het recht om hun woning te kopen met een korting op de marktprijs. Daarmee werden de woonlasten voor veel kopers niet hoger dan toen ze hetzelfde huis huurden. Het beleid bleek politiek aantrekkelijk: zo werden er in 1982 bijna 170.000 woningen verkocht, in totaal tussen 1980 en 2012 ruim 1,8 miljoen woningen.

Er is ook kritiek op het beleid: de woningen van de beste kwaliteit en op de mooiste locaties werden verkocht, er werd verkocht aan speculanten en de maatregel werkte segregatie in de hand. Ook bleken nieuwe huiseigenaren weinig financiële armslag te hebben om ook het noodzakelijke onderhoud uit te voeren. In de sociale sector bleven de slechtste woningen over. Dit betekende gemiddeld hogere onderhoudskosten per woning en minder opbrengsten.

In Nederland is dit beleid in deze vorm niet mogelijk, vanwege het private karakter van de Nederlandse sociale huurvoorraad. Het Engelse voorbeeld geeft echter wel een idee van de mogelijke effecten.

Bron: Bas de Meijer



Kwaliteit sociale huurvoorraad omlaag, ruimtelijke segregatie gestimuleerd

De verkoop van kwalitatief goede corporatiewoningen en woningen op gewilde locaties zal relatief makkelijk gaan. Dat zal minder vlot of niet gebeuren (gelijk aan wat in Engeland is gebeurd²³) bij minder gewilde woningen in minder aantrekkelijke wijken. De huurders hebben de middelen niet, of de woning en de locatie zijn niet gewild. De sociale huursector concentreert zich daardoor steeds meer in de minst populaire wijken, met woningen die relatief slecht van kwaliteit zijn. Dit werkt segregatie in de hand: de sociaal-economisch zwakkeren in de samenleving wonen in de kwalitatief minste woningen, op de minst gewilde plekken. In het stedelijk vernieuwingsbeleid van de afgelopen decennia is getracht deze concentraties juist

tegen te gaan en te zorgen voor spreiding van sociale huurwoningen en menging van woningtypen in wijken waar concentraties voorkwamen. Dat wordt met dit beleid omgedraaid. Sociale verhuurders krijgen door deze ontwikkelingen te maken met relatief hoge onderhoudslasten per woning. In eerste instantie neemt de verdien capaciteit van corporaties toe door de opbrengsten uit verkoop. Op termijn neemt de verdien capaciteit van corporaties af, doordat de goedkopere woningen overblijven. Ook wordt de samenstelling van de groep huurders van corporaties eenzijdiger. Het zijn de mensen met de minste economische armslag en met vaker problemen op andere vlakken. Dat levert mogelijk ook meer huurachterstanden en sociale problematiek op in de desbetreffende wijken.

Effect op particuliere huurmarkt

Woningen die niet door zittende huurders worden gekocht, komen voor de markt beschikbaar. Alleen bij complexgewijze verkoop, in grote aantallen en lage prijzen, is te verwachten dat investeerders hier inspringen, mits de markt een positief vooruitzicht heeft. Dat is sterk regio-gebonden: in de steden is de situatie over het algemeen beter dan in landelijke gebieden en in aantrekkelijke woon-dorpen beter dan in traditionele dorpen.

Wellicht zullen juridische constructies mogelijk blijken waardoor bedrijven die gelieerd zijn aan de corporaties de woningen opkopen. Dit kan voor corporaties aantrekkelijk zijn, om te voorkomen dat zij aan kapitaalvernietiging moeten doen door de woningen tegen te lage prijzen te verkopen. Vermoedelijk zal een deel van de corporatiewoningen aantrekkelijk worden voor huisjesmelkers. Zij verhuren de huizen aan de doelgroep met een inkomen boven € 38.000,- en plegen weinig onderhoud, terwijl er veel rendement wordt gehaald.

Uitgelicht

WONINGEN ONTTREKKEN DOOR SLOOP OF SAMENVOEGING

Vermindering van het corporatiebezit kan ook op andere manieren gestalte krijgen. In ontspannen woningmarkten (bijvoorbeeld in krimpgebieden) is het denkbaar dat woningen worden gesloopt. Dat kost geld en er staan geen inkomsten tegenover. Uit maatschappelijk oogpunt kan de keuze desalniettemin te prefereren zijn. Het aanbieden van deze woningen in een toch al ontspannen markt kan desastreuze effecten hebben op de sociaal-economische positie van bestaande eigenaren en de leefbaarheid van het gebied.

Een andere wijze van het onttrekken van woningen is samenvoeging. Daarbij zijn de kansen voor kleine woningen op gewilde locaties goed. Voorbeelden hiervan zijn te vinden in Zwolle, waar kleine arbeiderswoningen uit het begin van de 20e eeuw, ooit gebouwd voor spoorwegpersoneel, samengevoegd zijn. Zodoende zijn woningen gecreëerd die voldoen aan de ruimte-eisen van een hedendaags huishouden en is erfgoed behouden.



Uitgelicht

ANDERE EIGENDOMSVORMEN?

Als er minder corporatiewoningen zijn, komen andere eigendomsvormen in beeld. Duivesteijn heeft recent gepleit voor meer aandacht voor de mogelijkheden van wooncoöperaties²⁴. Coöperatief wonen is niet nieuw. In het begin van de vorige eeuw kwam het al voor in Nederland. In het buitenland (bijv. Duitsland, België, Noorwegen en Zweden) wordt het al jarenlang op grote schaal toegepast. Wooncoöperaties kunnen gedeeltelijk een antwoord zijn op vermindering van de voorraad van de corporatiesector, door overdracht van eigendom. De constructie ondervangt een deel van de nadelen van platte verkoop.

De wooncoöperatie is een vorm van gezamenlijke verantwoordelijkheid en individueel eigendom. De achterliggende gedachte is om bewoners meer centraal te stellen in de woningmarkt. Dit heeft verschillende voordelen. Allereerst krijgen bewoners de vrije keuze tussen huur of koop. Ook krijgen zij meer zeggenschap over hun woning en hun woon-omgeving. Dat resulteert – zo is de gedachte – in een grotere betrokkenheid van bewoners bij (onderhoud van) hun woning en de woonomgeving. Zij zijn immers

onderdeel van de coöperatie. Daarnaast komt er geld vrij bij de woningcorporaties (zij verkopen hun woningen) dat zij kunnen investeren in hun vastgoed of in de woonomgeving. En, daar waar de corporaties deel uitmaken van de coöperatie, kunnen zij toch deels invloed blijven houden op het onderhoud van de woning en de omgeving. De ervaring leert namelijk, dat het voor kopers van corporatiewoningen lastig is om hun woning na koop adequaat te onderhouden. Zeker in complexen met gemengd eigendom ontstaan dan grote verschillen²⁵.

Wooncoöperaties zijn in Nederland een relatief onbekend verschijnsel. Nadere verkenning zal kunnen bepalen wie de financiering van een woning voor zijn/haar rekening neemt, hoe hypotheekbanken zich ten opzichte van coöperaties zullen opstellen en in hoeverre huishoudens te maken krijgen met vermogensrisico's.

Zie ook de publicatie Van Huur en Koop naar Coop: <http://kennisbank.platform31.nl/pages/27599/Van-huur-en-koop-naar-cop.html>

Uitgelicht
WAALWIJK

Een voorbeeld van een wooncoöperatie in oprichting in Nederland is Coöperatieve Woonvereniging Waalwijk Wonen. De gemeente Waalwijk heeft het initiatief genomen om bewoners te interesseren voor het oprichten van een coöperatieve woningvereniging die zelf opdracht geeft om woningen te ontwikkelen. De coöperatie wordt eigenaar van de woningen. Leden van het collectief hebben het recht te wonen in de woningen van het collectief. Er zijn inmiddels 30 voorinschrijvingen van mensen die schriftelijk verklaard hebben lid te worden. De leden/huurders moeten een bedrag van naar

verwachting 10.000 euro inleggen om een startkapitaal te vormen. Die inleg is nodig om over voldoende liquide middelen te kunnen beschikken. De inleg wordt gedaan bij het aangaan van de huurovereenkomst. Deze inleg is een renteloze lening. Bij het beëindigen van de huurovereenkomst komt de inleg weer in zijn geheel beschikbaar aan de ex-huurder. Voorlopig willen de Pioniers ongeveer 20 woningen bouwen.

Uitgelicht
BEWONERSCOLLECTIEVEN GAAN SOCIAAL VERHUREN

In het Friese Wûns hebben dorpsbewoners in een dorpscoöperatie zelf de ontwikkeling van twee sociale huurwoningen op zich genomen²⁶.

Meer informatie is te vinden op de website van de dorpscoöperatie:
<http://www.mienskipwuns.nl/>



Bron: Timpaan

De halvering van de woningvoorraad van corporaties kan negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit van wijken en dorpen. Segregatie en slecht woningonderhoud dreigen. De opzet van wooncoöperaties of bedrijven gelieerd aan corporaties die de woningen kunnen overnemen zijn mogelijk oplossingen – maar de mogelijkheden zijn nog zeker niet helder.

Gamechanger

5. Een snelle Energietransitie



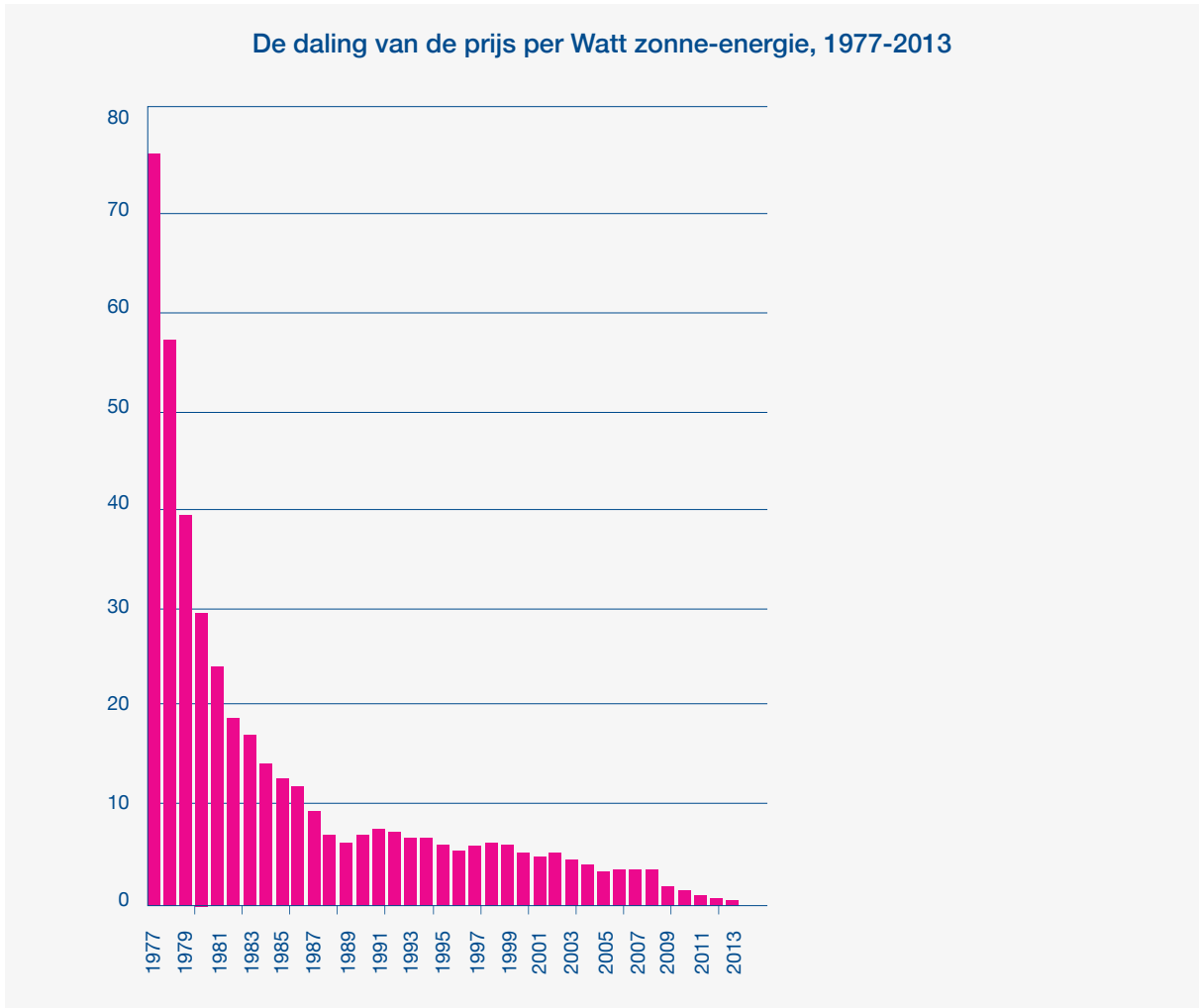
Beschrijving

Uit cijfers van het CBS blijkt dat in vijftien jaar de energie-prijzen drie keer zo hard zijn gestegen als de gemiddelde prijzen van goederen en diensten²⁷. Met name de olieprijs (waaraan de aardgasprijs in Nederland is gekoppeld) bepaalt de totale energieprijs. Volgens Michael Klare, Amerikaans hoogleraar Vredes- en Veiligheidsstudies, kan de strijd om olie zelfs tot een Derde Wereldoorlog leiden. Er is echter ook een andere ontwikkeling gaande. Namelijk de transitie van energie van fossiele brandstoffen naar duurzame energiebronnen. Volgens Wim Sinke (manager

Program Development Solar Energy bij het Energie-onderzoek Centrum Nederland) was Nederland in 2012 één van de eerste landen in Europa die ‘grid parity’ bereikte: het punt waarop consumenten dezelfde prijs voor zonne-energie betalen als voor conventionele elektriciteit²⁸. In een eerder interview geeft Sinke aan: “Het is niet de vraag óf zonne-energie er komt, maar alleen hoe snel en welke landen daarbij het voortouw zullen nemen”²⁹.

Ook het boek “De Wereld Breekt Open” van hoogleraar Toekomst-onderzoek Wim de Ridder analyseert de snelle groei van zonne-energie. Doordat nano-technologie zijn weg heeft gevonden naar zonnepanelen, gaat de efficiency volgens De Ridder nog sneller toenemen. De Ridder stelt dat nano-technologie in dit verband een vorm van informatietechnologie is. Veel producten die hun bestaan aan ICT-ontwikkeling te danken hebben, maken een exponentiële groei door. Denk hierbij aan de exponentiële groei van de rekensnelheid van computers³¹. Doordat nano-technologie nu zijn weg lijkt te vinden in zonnepanelen, laat ook de efficiency ontwikkeling van zonne-energie een exponentiële

groei zien: elke twee jaar verdubbelt de hoeveelheid geproduceerde zonne-energie. De Ridder stelt dat we bij het vasthouden van dit tempo dankzij nano-technologie binnen twee decennia een situatie bereiken waarin zonne-energie in onze totale energiebehoefte kan voorzien³². Ook een rapport van Merrill Lynch³³ uit 2008 concludeert dat de ontwikkelingen op het gebied van schone technologieën uiteindelijk zullen leiden tot nagenoeg onbeperkt beschikbare energie. Maar zelfs als we niet uitgaan van onbeperkt beschikbare energie: ook een substantiële daling van de energieprijs zal al gevolgen hebben voor het wonen.



Figuur 4.6: De daling van de prijs per Watt zonne-energie, 1977-2013 ³⁰.



(Studie)woning ‘Knik naar de Zon’ is het winnende afstudeerontwerp van een aantal HBO studenten dat is gebouwd in de duurzame Wijk van Morgen te Heerlen.

Invloed op de Woningmarkt

Een impuls voor de bouw- en installatiesector

De toename van de efficiëntie in zonne-energie betekent een lagere prijs-kwaliteit verhouding. Gedurende deze energietransitie zoals door De Ridder beschreven, zal de animo voor het voorzien in eigen energiebehoefte dan ook snel stijgen (voorbeelden hiervan zijn in Duitsland al volop te vinden). Dit betekent dat deze transitie een impuls geeft aan de installatie- en bouwsector om aan deze toenemende vraag te kunnen voldoen.

Een rem op stijgende lasten voor de (woon)consument

Op dit moment stijgen voor de (woon)consument vele kosten: verzekeringen, huur, levensmiddelen, etc. Met de snelle ontwikkeling van duurzame energie zou aan de stijgende energieprijzen zoals eerder geschetst een einde kunnen komen. Dit levert een aanzienlijke besparing in het totale budget van de woonconsument: een gemiddeld huishouden (2,2 personen) gaf in 2012 ongeveer 1850 euro per jaar aan energiekosten uit³⁴. Dit is nog exclusief de energiekosten van mobiliteit: met de opkomst van bijvoorbeeld de elektrische auto en fiets (die dan aan huis worden opgeladen) kunnen deze besparingen nog een stuk verder oplopen.

Andere netten en verdienmodellen voor netbeheerders en energieleveranciers

Het zelf kunnen opwekken van energie betekent ook een

verschuiving van grote energiecentrales naar decentrale opwekking binnen smart grids: slimme systemen om schommelingen in de energieproductie op te vangen. De uitwisselbaarheid van energie wordt dus erg belangrijk. Niet alleen tussen gebouwen onderling, maar ook tussen gebouwen, apparaten, auto's, etc. Tegelijkertijd wordt het transport van grote hoeveelheden energie over langere afstanden van minder groot belang dan nu het geval is. Deze transitie heeft grote gevolgen voor energieleveranciers en netbeheerders. Waar de transitie om een andere inrichting van de energienetten vraagt, zullen immers tegelijkertijd de huidige verdienmodellen op den duur grotendeels verdwijnen.

Het thema energiezuinigheid wordt minder belangrijk

Veel particuliere woningeigenaren en woningcorporaties zijn op dit moment bezig hun woning dan wel woningvoorraad energiezuinig te maken. Ook het overheidsbeleid is hierop gericht. Woningcorporaties merken nu al dat de belangstelling voor duurzaamheidsmaatregelen bij huurders direct afneemt als de energieprijzen dalen. Wanneer energie wordt ontleend aan hernieuwbare energiebronnen, zoals in deze gamechanger het geval is, zal energiebesparing in huis nog minder relevant zijn. Voor huiseigenaren, gemeenten en corporaties vraagt dit een herbezinning op de manier waarop zij tegen het thema energiezuinigheid aankijken.



Bio-Solar Haus.
Bron: Bio- Solar Haus.



't Natuurlijk Huus Raalte.



Passief huis Deventer.



Econexis huis.
Bron: Enexis

Een snelle energietransitie lijkt op dit ogenblik niet erg waarschijnlijk. Tegelijk kan de introductie van nieuwe technologieën ineens erg snel gaan. Dan dreigen desinvesteringen. Het is derhalve belangrijk om attent te zijn op signalen dat zich snelle prijswijzigingen gaan voordoen, en – als die signalen er zijn - het beleid dan daarop aan te passen.

Gamechanger

6. Een ICT-revolutie in Woningen³⁵



Beschrijving

Al enige tijd belooft ICT het wonen in veel opzichten te vergemakkelijken. Domotica zal de ouderen gaan helpen, robots zuigen het huis, en slimme ijskasten waarschuwen ons – of liever nog de supermarkt - als de melk of de boter op zijn. In de praktijk blijkt één en ander niet zo snel te lopen. Dat komt voor een deel omdat de techniek zich minder snel ontwikkelt dan science fiction doet denken. Een andere belangrijke oorzaak is de traagheid waarmee instituties zich wijzigen. Op het moment dat een huisarts meer vergoed krijgt voor een consult in zijn praktijk, dan voor een gesprek via de computer, bekoelt zijn enthousiasme snel voor de nieuwe ICT-mogelijkheden. Stel nu echter dat de komende jaren ICT het woonhuis met hetzelfde tempo binnentreedt als deze techniek de detail-handel veranderde. Hoe zou het wonen er dan over een aantal jaren uitzien? En welke beleidsonderwerpen komen er op de agenda?

Een gemiddelde personenauto bevat inmiddels meer computers dan NASA gebruikte om een man op de maan te zetten. De huiselijke omgeving lijkt dezelfde kant op te gaan. De moderne televisie is een Smart TV: hij staat in verbinding met het internet, meet het kijkgedrag en de voorkeuren van zijn gebruikers, en brengt niet alleen televisieprogramma's maar ook allerlei vormen van interactie de huiskamer binnen. De moderne thermostaat is een slimme meter, die het energieverbruik van verschillende apparaten in huis bij kan houden, en je helpt om energie te besparen. Het slimme toilet (die via lab-on-a-chip-technologie o.a. urine analy-

seert) is handig voor de diabetespatiënt, maar ook voor vrouwen die zwanger willen worden³⁶. Slimme camera's in verzorgingstehuizen slaan alarm als een bewoner gevallen is of verdwaald lijkt en met sensoren uitgeruste 'magische tapijten' kunnen diverse zaken op het spoor komen: van relatief 'eenvoudige' problemen als te lange teennagels bij ouderen (te herleiden uit ongelijkmatig druk- en looppatroon) tot – iets ambitieuzer – vroege aanwijzingen voor cognitieve ziektes als Alzheimer en dementie³⁷. Op de belangrijkste consumentenelektronica-beurs CES werden in januari 2014 veel apparaten gepresenteerd die in deze 'connected home' trend passen: intelligente verlichting die je helpt beter te leren³⁸, luchtkwaliteit metende weerstations³⁹ of slimme baby-rompertjes⁴⁰. Onderzoeksbureau Gartner voorspelt dat er in 2020 26 miljard van dit soort connected devices in de wereld zullen zijn, naast de verwachte 7,3 miljard smartphones in die periode⁴¹. Ook Google springt in op de trend rondom het slimme huishouden door voor 3,2 miljard het bedrijf Nest op te kopen dat slimme meters en rookmelders maakt⁴² om op pro-actieve wijze het binnenklimaat aan te passen op de leefpatronen van de bewoner. Deze ontwikkeling wordt gedreven door het steeds goedkoper, kleiner en krachtiger worden van processoren, netwerk en sensortechnologie. De verwachting is dat de kosten van de technologie zo sterk dalen dat connectiviteit een standaardfunctie wordt van ieder apparaat, zelfs voor goedkope apparaten van enkele euro's⁴³. Bovendien worden steeds vaker chips ingebouwd in kleding (sokken, ondergoed) of bevestigd aan het lichaam (armband, horloge, bril): wearables.

De Mimo <http://mimobaby.com> is een pakket van drie rompertjes, een sensor in de vorm van een schildpad en een WiFi-hub in de vorm van een bloemblaadje. Met de Mimo kun je de ademhaling van het kind meten, hoeveel ze slapen, de lichaamstemperatuur en de positie van de baby in bed.

Alle gegevens worden verzonden naar een smartphone en zijn zichtbaar in mooie grafiekjes in de app van Mimo. In de app kunnen ouders ook notificaties instellen of alerts krijgen, wanneer er iets veranderd in de waarden van de baby. Ook krijg je automatische een melding als het kind te lang stopt met ademen. Zo kunnen ouders rustiger slapen.



Bron: de Mimo.



Bron: Smart Homes.

Te verwachten is dat in de toekomst een groot aantal toepassingen in en om het huis continu verbonden zijn met het internet en aangestuurd worden door slimme software. De toepassingen spelen niet alleen een rol in het vergroten van het comfort (zoals slimme verlichting die zich automatisch aanpast aan behoeften en bezigheden van de bewoner), maar ook op het gebied van zorg, veiligheid of duurzaamheid. In de zorg kan technologie zoals het slimme toilet en het magisch tapijt ondersteuning bieden in zorgtaken en langer zelfstandig leven mogelijk maken⁴⁴. Sensoren in en om het huis kunnen worden ingezet om brand, of inbraak eerder te detecteren of het huis af te sluiten wanneer de bewoner dat vergeet. En ons duurzaam gedrag kan ook een duwtje in de rug krijgen door technologie die ons leert slim en duurzaam om te gaan met energie. Het huis verandert van een statische woonomgeving naar een 'living technology'.



Bron: Het Spectrum.



Onderzoeksproject Care-O-Bot

Impact op het wonen

- De belangrijkste kenmerken van de ontwikkeling van het connected home zijn:
- 1. De aansluiting op andere netwerken en informatiestromen;
 - 2. De mogelijkheid om apparaten op afstand aan te sturen of uit te lezen;
 - 3. Toenemende mogelijkheden voor meten en monitoring van de huisomgeving, en
 - 4. Automatisering van bepaalde taken en functies.

Deze kenmerken kunnen leiden tot transformaties in de woonomgeving die van belang zijn voor toekomstig woonbeleid.

Veiligheid en verbondenheid

Niet alleen de fysieke voordeur verschaft straks toegang tot het huis. Via smartphones kunnen apparaten in huis op afstand worden bediend en uitgelezen. Denk aan ver-

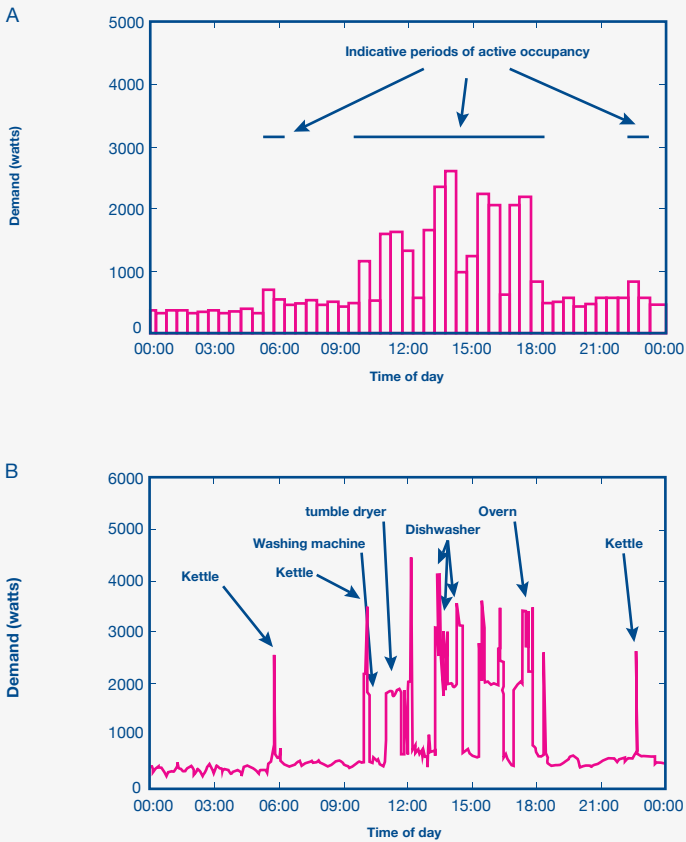
lichting, verwarming, maar ook andere apparaten in huis. Ongewenste partijen kunnen echter ook proberen om op afstand deze apparaten te bedienen. Zo bleek in 2013 dat slimme toiletten van het Japanse bedrijf Lixel makkelijk te ‘hacken’ waren, waardoor externen van afstand het toilet door konden laten spoelen. Hoewel dit een enigszins lachwekkend voorbeeld is, laat het wel duidelijk zien dat koppelen van het huis en huishoudelijke apparaten aan het internet een groot beveiligingsvraagstuk met zich meebrengt. Dit geldt uiteraard ook voor de introductie van ‘slimme’ digitale sloten, zoals de Goji Smart Lock⁴⁵. Een lek in het systeem betekent voor alle gebruikers dat de beveiliging van hun woning niet meer waterdicht is. Daarmee kan opeens een hele wijk voor veiligheidsproblemen met hun woning staan. Woningcorporaties kunnen geconfronteerd worden met een nieuwe verantwoordelijkheid voor adequate en up-to-date beveiliging van de ICT-voorzieningen die onderdeel zijn van woningen.

Het data-gestuurde wonen, gegevensuitwisseling en privacy

Met de opkomst van slimme apparaten in huis ontstaan er meer mogelijkheden tot monitoring. Een duidelijk voorbeeld hiervan vormen de slimme meters, die door gegevens te verzamelen over het energieverbruik, de gebruiker inzicht proberen te bieden over zijn energieverbruik. Met behulp van persuasieve technologie kan een gebruiker worden beïnvloed om op zijn energieverbruik te besparen, bijvoorbeeld door het kiezen van een zuiniger wasprogramma. De verzamelde gegevens zijn niet alleen waardevol voor de consument, maar ook voor de netbeheerder of energieleverancier. De slimme meter biedt bijvoorbeeld informatie over piekbelasting van het netwerk. Bovendien bieden gegevens over energieverbruik ook inzicht in andere zaken. Onderzoek-

kers konden aan de hand van energieverbruik aflezen wat er gebeurt binnenshuis⁴⁶. Denk aan wanneer iemand thuis is, welke apparaten worden gebruikt en andere leefpatronen. In 2012 bleek dat het zelfs mogelijk was voor energiebedrijven om te zien welk TV-programma bekeken werd⁴⁷. Deze data, gecombineerd met data van andere partijen, leveren gedetailleerde profielen op die gebruikt kunnen worden door bijvoorbeeld adverteerders. De Europese privacytoezichthouder (EDPS) waarschuwde in 2012 dan ook voor privacyrisico’s van slimme meters⁴⁸. Ook voor de Eerste Kamer vormden ‘zorgen over privacy redenen om de Minister te verzoeken de wet op de invoering van de slimme meter aan te passen. In de gewijzigde wet zijn slimme meters niet langer verplicht en mogen de energiebedrijven de gegevens maar een beperkt aantal keren uitlezen⁴⁹.

Activiteit in huis is af te leiden aan energieverbruik



Figuur 4.7: Activiteit in huis is af te leiden aan energieverbruik.
Bron: McKenna.⁵⁰

De bescherming van de huiselijke omgeving vormt een belangrijke basis van onze privacybescherming: ‘everyone has the right to respect for his or her private and family life, home and communications’.⁵¹ In de Nederlandse grondwet is dit o.a. uitgewerkt in het huisrecht: de onschendbaarheid van de woning (artikel 12). Niemand mag daar zomaar binnendringen. Maar bovenstaande ontwikkelingen laten zien dat de woning niet langer een geïsoleerde plek is waar je je kunt onttrekken aan het zicht van anderen; het is een plek geworden die continu in verbinding staat met anderen, waaronder vrienden en familie, maar ook bedrijven en overheden. Het connected home stelt ons daarmee voor fundamentele vragen over hoe de noodzakelijke bescherming van de eigen woonomgeving als plek waar we ons kunnen afzonderen er in de toekomst uit ziet.

Huis op nieuwe manier centraal

De ontwikkeling richting het connected home kan ertoe leiden dat het huis op een nieuwe manier centraal komt te staan in hoe we werken, zorgen en wonen. Onze verbondenheid maakt dat we meer vanuit huis kunnen gaan werken. Dat betekent veranderingen voor het woon-werk reisgedrag, maar ook in de functie die het huis als nieuwe werkomgeving vervult. Nieuwe zorgtoepassingen maken het mogelijk om een deel van de zorg naar de thuisomgeving te verplaatsen, en zorgen ervoor dat we langer zelfstandig thuis kunnen wonen en leven. Hiermee sluiten ze aan en dragen ze bij aan de ontwikkeling richting extramurale zorg. Ook andere dagelijkse bezigheden zoals het winkelen verplaatsen zich meer naar het internet. Te verwachten is dat niet alleen wijzelf, maar in de toekomst ook onze apparaten bestellingen via internet zullen gaan plaatsen, om ervoor te zorgen dat door de bewoner bepaalde producten altijd in huis zijn bijvoorbeeld. Deze ontwikkelingen hebben impact op het volume van het woon-werkverkeer, parkeerdruk, mobiliteit en stelt daarmee nieuwe vragen rondom stedelijke planning: hoe ziet de woonwijk van de toekomst er in dit opzicht uit? Daarnaast is het denkbaar dat de toenemende verbondenheid leidt tot nieuwe verwachtingen van gemeenten en lokale overheden. Dienen zij bijvoorbeeld aan te sluiten op de gegevens die het connected home genereert en de daarbij horende infrastructuur? Denk

aan het reageren op signalen die huizen verzamelen, bijvoorbeeld over verdachte bewegingen rondom het huis of signalen van brand.

ICT betreedt het huis. De verschillen-
de ICT-applicaties lijken op zichzelf
in eerste instantie misschien op
onschuldige toepassingen, maar als
geheel kan de toenemende verweven-
heid van ICT met de leefomgeving
voor radicale veranderingen zorgen
in hoe wonen er in de toekomst
uitziet. Het creëert nieuwe behoeften
en vraagstukken die direct of indirect
relevant zullen zijn voor lokale en
regionale overheden.

1. P. de Ruyter, Scenario's woonmarkt, risico's voor de woningmarkt en inventarisatie van beleidsopgaven, mei 2012, werkte in opdracht van BZK enkele economische scenario's uit. Drie daarvan kennen een lage economische groei. De tekst hieronder is vooral geënt op het daar beschreven Japan-scenario.

2. In het Regional Communities scenario daalt de bevolking met maximaal 6%. Voor Overijssel als geheel zou dit ten opzichte van 2012 betekenen dat er in 2040 1.069.438 inwoners zouden zijn.

3. Zie bijvoorbeeld H. de Ridder, in: Eigen Huis Magazine, mei 2013. De Ridder is auteur van het boek 'De LEGOïsering van de bouw', 2011.

4. T. Ahrensbach, J. Beunderman e.a.: Compendium for the civic economy, London, 2011.

5. V. Kompier, Samen Bouwen in Baugruppen, <http://ruimtevolk.nl/blog/samen-bouwen-in-baugruppen/>, geraadpleegd op 13/11/2013.

6. <http://www.dichtbij.nl/roosendaal/regionaal-nieuws/artikel/2991678/bouw-starters-woningen-cpo-nispen-stap-dichterbij.aspx> (bezocht op 11 september 2013).

7. Beleidskader CPO, gemeente Twenterand, vastgesteld op 22 mei 2012.

8. Zie ook M. Zandvoort, R. Baltus, W. Rauws, Duitse Lessen voor CPO in Nederland, Rooilijn 46 (1) 2013, pp. 48 – 53.

9. M. Goos, A. Manning, A. Salomons, Explaing Job Polarization in Europe: the role of technology, globalization and institutions, CEP discussion paper No 1026, 2010.

10. R. Bos, Burgers helpen burger, simpel maar het werkt, de Volkskrant, 6-7-2013.

11. E.A.H. M. Linders, De Betekenis van Nabijheid, Proefschrift Universiteit Tilburg, 2010.

12. SCP, Thuis op het Platteland, 2006.

13. Bron: <http://retro.nrc.nl/W2/Lab/Magazine/artikeljuli2000.html> (bezocht op 11 september 2013).

14. Bron: <http://www.trouw.nl/tr/nl/4332/Groen/article/detail/3391549/2013/02/10/Een-eigen-auto-hoeft-niet-meer-zo-nodig.dhtml> (bezocht op 12 september 2013).

15. Op het moment van schrijven van dit rapport is er discussie over de Novelle Herzieningswet van februari 2014, waarin de regering de niet-DAEB-activiteiten van woningcorporaties afhankelijk maakt van veel regels en procedures. Velen vrezen dat dit de rol van woningcorporaties bij de bouw van middeldure huurwoningen sterk beperkt, ook wanneer de gemeente graag wil dat de corporatie dit doet.

16. ‘Particuliere beleggers spreiden hun investeringen over een groter gebied dan institutionele beleggers. De grotere particuliere investeerders concentreren zich veelal op de groei regio's in Nederland, terwijl de kleinere regionale investeerders steeds meer aangeven in hun thuisregio te willen investeren’. Capital Value, De woning (beleggings)markt in beeld, 2013, blz. 41.

17. J. van Deursen, De particuliere huursector in Nederland, kansen voor groei. Afstudeeronderzoek bij Platform 31, 2013.

18. Binnenlands Bestuur, 31 januari 2014, p. 16.

19. In studentenhuisvesting worden ‘campuscontracten’ toegepast om woningen aan de beoogde doelgroepen te verhuren. Eventuele uitbreiding van dergelijke initiatieven vraagt een politieke discussie over de huurbescherming. Bron: BZK/Companen, Evaluatie campuscontracten, 2010 <http://www.rijksoverheid.nl/bestanden/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2011/01/04/evaluatie-campuscontracten-bijlage-nu-in-pdf-bestand-leesbaar-evaluatie-campuscontracten/abc2010033769aevaluatiecampuscontracten.pdf>.

20. Bron: CBS, 2013.

21. F. Schilder, J. Conijn, De gevolgen van het kooprecht voor de koopwoningmarkt: vraaguitval door substitutie, Amsterdam School of Real Estate, 2012.

22. <http://kennisbank.platform31.nl/pages/29167/Problemen-aan-onderkant-particuliere-woningmarkt-in-beeld.html>.

23. M. Uytendinck, R. Oude Ophuis, Niemand zit te wachten op kooprecht, 10-01-2012, <http://ruimtevolk.nl/blog/niemand-zit-te-wachten-op-kooprecht/>

24. A. Duivesteijn, Geen woningcorporaties maar wooncoöperaties, S&D jaargang 70 - nr 4, juli 2013.

25. A. Elbers, H. Pelgrum, Van huur en koop naar coöpp? Een vooronderzoek naar de mogelijkheden van de coöperatieve rechtsvorm in het woondomein, SEV, Rotterdam, 2012.

26. K. de Mik, Wûns doet 't zelf. In: Noorderbreedte 4, 2013, blz. 16-20.

27. <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/prijzen/publicaties/artikelen/archief/2012/2012-3582-wm.htm>

28. <https://www.ecn.nl/nl/nieuwsbrief/engels/2013/march/grid-parity-for-solar-electricity/> (bezocht op 13 september 2013).

29. <http://www.energiebusiness.nl/2011/06/17/deel-2-interview-wim-sinke-%E2%80%9Cbinnen-een-paar-jaar-is-grid-parity-een-feit%E2%80%9D/> (bezocht op 13 september 2013).

30. Bron:<http://theweek.com/article/index/244437/are-we-on-the-cusp-of-a-solar-energy-boom>, bezocht 04-01-2014.

31. De wet van Moore uit 1965 stelt dat door de technologische vooruitgang het aantal transistors van processors (bepalend voor de kloksnelheid) van de chipsets iedere twee jaar verdubbelt.

32. Op dit moment vormt zonne-energie 1% van onze totale energiebehoefte.

33. Merrill Lynch, Clean Technology, 2008.

34. <http://www.milieucentraal.nl/themas/energie-besparen/gemiddeld-energieverbruik-in-huis> bezocht op 10 februari 2013. Zie ook C. Tigchelaar (ECN) en K. Leidelmeijer (Rigo), Energiebesparing: een samenspel van woning en bewoner – analyse van de module WoON 2012, Petten/Amsterdam, 2013, p. 8.

35. Deze gamechanger is geschreven door J. Timmer, L. Kool en R. van Est van het Rathenau Instituut.

36. The SingularityHub (2009) Smart Toilets: Doctors in Your Bathroom, <http://singularityhub.com/2009/05/12/smart-toilets-doctors-in-your-bathroom/>

37. The Economist (2010) When your carpet calls your doctor, <http://www.economist.com/node/15868133>

38. <http://www.meethue.com/en-NL>.

39. <https://www.netatmo.com/nl-NL/product>.

40. <http://www.engadget.com/2014/01/07/intel-smart-baby-onesie/>

41. Forecast:TheInternetofThings,Worldwide,2013."http://www.gartner.com/newsroom/id/2636073.

42. <http://www.wired.com/business/2014/01/googles-3-billion-nest-buy-finally-make-internet-things-real-us/>

43. Forecast: The Internet of Things, Worldwide, 2013." <http://www.gartner.com/newsroom/id/2636073>.

44. Zie ook: L. Asveld, M. Besters (red.): Medische Technologie – ook geschikt voor thuisgebruik, Rathenau Instituut, 2009.

45. <http://www.gojiaaccess.com>.

46. McKenna, E., Richardson, I., Thomson, M. (2011) Smart meter data: Balancing consumer privacy concerns with legitimate applications. http://ac.els-cdn.com/S0301421511009438/1-s2.0-S0301421511009438-main.pdf?_tid=1cf-77fbc-98aa-11e3-8ec6-00000aacb360&acdnat=1392734395_25d06b0511bde-aa8fbc753630ed69078.

47. <https://www.security.nl/posting/34797/Slimme+meter+onthult+kijkgedrag+consument>

48. https://secure.edps.europa.eu/EDPSWEB/webdav/site/mySite/shared/Documents/EDPS/PressNews/Press/2012/EDPS-2012-10_Smartmetering_EN.pdf.

49. <http://webwereld.nl/it-beheer/52980-slimme-energiemeter-goedgekeurd>.

50. E. McKenna, I. Richardson, M. Thomson, Smart meter data: Balancing consumer privacy concerns with legitimate applications, 2011. http://ac.els-cdn.com/S0301421511009438/1-s2.0-S0301421511009438-main.pdf?_tid=1cf-77fbc-98aa-11e3-8ec6-00000aacb360&acdnat=1392734395_25d06b0511bde-aa8fbc753630ed69078.

51. European Commission (2000) Charter of Fundamental Rights in the European Union, Article 7 Respect for private and family life.

Deel 5

Agenda van de Toekomst

Wat zijn nu de belangrijkste boodschappen van deze toekomst-verkenning? Die variëren per buurt, per gemeente en regio. De toekomst-perspectieven verschillen in Overijssel namelijk aanzienlijk. Deze toekomst-verkenning komt pas tot leven als de consequenties van de gesignaleerde trends en scenario's doordacht worden voor de eigen specifieke situatie.

Desalniettemin zijn er enkele algemene lijnen te schetsen. Dat doen wij hieronder. De ontwikkeling van de woningmarkt in Overijssel voltrekt zich tegen een achtergrond met enkele dominante kenmerken:

- Het beleid van de rijksoverheid verandert. Na jaren discussie is besloten de hypotheekrenteaftrek langzaam te verminderen. Daarnaast wordt de huursector hervormd. De woningcorporaties gaan zich meer richten op hun kerntaak: de zorg voor betaalbare woningen voor mensen die het niet breed hebben. Een andere invloedrijke wijziging van het rijksbeleid betreft de financiële scheiding van wonen en zorg.

- De komende jaren is er sprake van een uitwasemende crisis. Nog geruime tijd hebben we te maken met afboekingen op grond- en vastgoedposities. Het investeringsvermogen van overheden, marktpartijen en corporaties zal beperkt zijn – bij de laatsten ook door de verhuurderheffing. Particuliere huiseigenaren zullen de gevolgen van de waardedaling van hun huizen moeten verwerken. De koopkracht zal nog lang onder druk staan.

- De komende decennia mindert de bevolkingsgroei en neemt de vergrijzing toe in Overijssel. In een aantal gemeenten doet zich demografische krimp voor.

- Divergentie tussen gebieden. De landelijke planbureaus signaleren een toenemend verschil tussen de Randstad en enkele grootstedelijke regio's enerzijds en de periferie anderzijds. De positie van Overijssel is daarbij niet eenduidig: de provincie is in een tussengebied gelegen, soms bijna Randstedelijk, maar gedeeltelijk ook perifeer. De verschillen tussen de regio's van Overijssel zijn groot als het gaat om de vraag naar woningen en ook die verschillen lijken groter te worden. Dit hangt samen met de economische ontwikkeling, die verschilt in de diverse regio's van Overijssel. Het gaat daarbij om het onderscheid tussen West- en Oost-Overijssel en ook om het verschil tussen stad en land. Ook culturele verschillen spelen een rol: de Overijsselse bible belt en Twente zijn bekende voorbeelden van een sterke identiteit. Maar ook andere gebieden hebben eigen kenmerken, zoals bijvoorbeeld de streek rond Hardenberg.

- De bovenstaande demografische, economische en politieke ontwikkelingen vinden plaats binnen het kader van grotere maatschappelijke verschuivingen, zoals die naar de participatiesamenleving, de herijking van zorgarrangementen en een omslag naar meer duurzaamheid.

Wat betekent deze combinatie van ontwikkelingen voor de opgaven op lokaal en regionaal niveau in Overijssel? Wat zou er op de agenda moeten staan van lokale en regionale overheden? Hieronder volgt een korte samenvatting van de belangrijkste issues.

1. Verschillende perspectieven in verschillende regio's

Verschillen tussen regio's zijn er altijd geweest, maar worden nu groter. Waar vroeger pijn verzacht kon worden doordat de koek voor iedereen groter werd, geldt dat nu niet meer. De verschillende gebieden van Overijssel gaan een andere toekomst tegemoet. De opgave is om aansprekende perspectieven te ontwikkelen voor die gebieden waar groei niet of nauwelijks aan de orde is. Inspirerende beelden waar mensen en bedrijven zich mee kunnen verbinden om op die manier gezamenlijk aan een toekomst te bouwen. Hoe willen de verschillende gebieden van Overijssel zich bijvoorbeeld in relatie tot de Randstad en Duitsland positioneren en hoe het landelijke gebied tegenover de steden?

In deze studie is een poging gewaagd drie van dergelijke perspectieven te schilderen. Er zijn zeker ook andere mogelijk. De perspectieven sluiten elkaar niet uit. Er zijn gemeenten waar de perspectieven gecombineerd worden. Er zijn ook gemeenten waar het ene perspectief meer energie en urgentie zal oproepen dan het andere.

- Vraaggericht Bouwen. Voor Zwolle, en mogelijk Deventer, Kampen en Enschede, is er nog zicht op substantiële groei, maar die zal niet meer gepaard gaan met grote complexgewijze toevoegingen. De vraag wordt leidend. Daar past niet alleen de bouwsector zich op aan, maar ook de overheid: planprocessen en procedures zullen meer maatwerk en sneller werken mogelijk moeten maken.
- De Kwaliteit van het Bestaan(de). In andere gebieden zal de focus hoofdzakelijk op de bestaande woningmarkt liggen. Dat geldt bijvoorbeeld in gemeenten met na-oorlogse wijken. Duurzaamheid en levensloopbestendigheid zijn opgaven, maar ook de kwaliteit van de woningen en de leefbaarheid van de wijk. Het hergebruik van vastgoed past ook bij deze opgave.
- Overijssel geeft de Ruimte. Er zijn ook gebieden waar noch groei, noch de bestaande woningmarkt de grootste uitdaging is, maar de zorgen meer liggen op het vlak van de dynamiek en vitaliteit van een gemeenschap. Daar is

het zaak ruimte te geven aan de initiatieven die er zijn: 'in het wilde Oosten kan het!' Experimenteerruimte voor burgers en bedrijven passen in dit perspectief – waarbij het interessant is om te kijken hoe die in relatie gebracht worden met maatschappelijke doelen van de overheid.

2. Waarom woonbeleid?

De verschillende perspectieven betekenen een verandering van beleidsdoelen. Het woonbeleid is lange tijd vooral gericht geweest op het produceren van voldoende woningen en het ruimtelijk en milieutechnisch inpassen van die woningen. Nog steeds is veel beleid hierop gefocust. Er komen nu andere opgaven in beeld, die in veel gebieden belangrijker zullen zijn dan het bouwen van woningen, en die ook breder zijn dan alleen het wonen zelf:

- De leefbaarheid en kwaliteit van bestaande woonmilieus. De kwaliteit en betaalbaarheid van de (huur)woningvoorraad is daarbij belangrijk, maar ook de opgave om wijken, buurten en mensen voldoende te wapenen tegen armoede en sociale vraagstukken.
- De opgave om gebieden die vergrijzen en waar mensen wegtrekken vitaal te houden.
- De opgave om mensen zoveel mogelijk de vrijheid te geven zelf hun woonomgeving vorm te geven en daarbij tegelijkertijd de publieke ruimte vorm te geven.

Overigens komen er waarschijnlijk op termijn ook meer 'futuristische' beleidsdoelstellingen in beeld, zoals de vraag hoe we privacy garanderen in het huis van de toekomst, waar ICT verder zijn intrede zal doen in het bij uitstek persoonlijke domein: 'thuis'.

3. Faseverschillen

De overgang van het ene perspectief naar het andere vergt tijd. Daarbij treden er faseverschillen op binnen organisaties. De raad rekent het bestuur bijvoorbeeld nog steeds af op het aantal woningen dat gebouwd wordt, terwijl de wethouder andere prioriteiten heeft. Soms verschilt de belevingswereld van het bestuur ook met die van de ambtenaren. Of variëren de visies bij de verschillende afdelingen binnen het ambtelijke apparaat. Die faseverschillen moeten de komende jaren 'gemanaged' worden.

4. Van een planmatige naar een open werkwijze

Sinds de Tweede Wereldoorlog is er sprake geweest van een grote woningnood en het stimuleren van de woning-productie. Bij deze opgave hoorde een plancultuur met lange termijn woningbouwprogramma's, prestatieafspraken daarover tussen overheden en een toelatingsplanologie die reguleerde waar de woningen wel of niet mochten komen. Deze werkwijze zal veranderen.

- Rekening houden met onzekerheid. De woningmarkt is onzeker. Prognoses over de groei van het aantal benodigde woningen lopen sterk uiteen. De groei van de afgelopen decennia komt niet meer terug; dat is zeker. Maar verder zijn de prognoses in belangrijke mate afhankelijk van de economische ontwikkeling van Nederland en de regio's van Overijssel daarbinnen. Die zijn moeilijk te voorspellen. Het langere termijn beleid van overheden zal dan ook rekening moeten houden met meer scenario's. Het is mogelijk dat de woningbouwproductie in Overijssel de komende jaren stijgt, maar dat kan ook niet het geval zijn. Op beide mogelijkheden moet men voorbereid zijn. In het eerste geval is het bijvoorbeeld de vraag hoe men bij het aantrekken van de woningmarkt de valkuilen kan vermijden die ons de laatste jaren in zo'n diepe crisis brachten.
- Flexibiliteit. Lange termijn visies op het gebied van wonen blijven wenselijk. Het is goed een gedeeld beeld te hebben waar je als gemeente en regio heen wilt en waarom. Dat geeft een oriëntatiepunt aan inwoners en investeerders. Echter, de daar aan gekoppelde plannings en afspraken rond woningbouw moeten wel heel flexibel zijn.

5. Het speelveld verandert

Op het moment dat opgaven en werkwijzen veranderen, zullen ook de spelers op de woningmarkt veranderen – en in ieder geval de relaties tussen hen. Een paar ontwikkelingen zijn gaande.

- Overheden, ontwikkelaars en corporaties zullen de komende jaren nog moeten afboeken op grond en vastgoed.
- Regionalisering. De demografische ontwikkeling en de crisis lijken dit te stimuleren: de betrokkenen willen desinvesteringen zoveel mogelijk voorkomen. Een voorbeeld is de regionale samenwerking van corporaties in de Twentse routekaart. Overigens is een gezamenlijke regionale aanpak ook vaak moeilijk, zeker wanneer dat de verdeling van pijn betekent.

- De markt is niet meer die van grote volumes. De verwachting is dat financiers, bouwers en ontwikkelaars in Overijssel op kleinere schaal, lokaler, gaan werken. Mogelijk wordt ook particulier opdrachtgeverschap weer populairder. Dat betekent dat de focus op andere actoren gaat liggen. Daarbij kunnen 'local heroes' een rol spelen. Of kleine bouwers, die de slag naar de bestaande voorraad makkelijker lijken te maken dan de grote bouwbedrijven.
- Het wordt spannend of de opkomst van de 'civic economy' substantieel doorzet¹. Er is een grote hoeveelheid aan individuele en collectieve initiatieven op het gebied van lokale energiewinning, zorg en vele andere terreinen – gedeeltelijk geïnitieerd door ZZP-netwerken. Dit dringt ook in het domein van wonen door, in de vorm van individueel en collectief opdrachtgeverschap, maar ook buurtcoöperaties die de publieke ruimtes gedeeltelijk beheren. In alle gevallen geldt: 'zelforganisatie gaat niet vanzelf'². De overheid is onderdeel van de 'civic economy'. De participatiesamenleving vereist politieke wil om die te realiseren. Daarvoor zou de voedingsbodemp in Overijssel wel eens aanwezig kunnen zijn: niet alleen is er het Noaberschap, maar ook de traditie van zelfbouw en vriendenhulp.

6. Van Nieuwbouw naar Bestaande Woningvoorraad

In alle regio's wordt de bestaande woningvoorraad een belangrijker beleidsitem.

- Er zijn in de jaren '50, '60 en '70 grote wijken aangelegd die de komende jaren extra onderhoud behoeven. Onderhoud en vervanging lijken in de sociale sector wel onder druk te staan, maar zijn in beginsel vermoedelijk nog geborgd. Volgens de woningwet is de handhaving op het onderhoud van woningen (ook die door particuliere eigenaars) een verantwoordelijkheid voor de overheid. De vraag is of de overheid pro-actiever dan nu moet ingrijpen om het onderhoud van de woningvoorraad in na-oorlogse wijken te bevorderen – zoals dat in de jaren zeventig bij de stadsvernieuwing gebeurd is voor de wijken van rond 1900. Thema's als wijkinvesteringsfondsen kunnen op de agenda komen.
- Traditionele beleidsreflexen gaan vaak uit van bouwen ('we moeten bouwen voor onze jongeren', 'we moeten bouwen voor gemengde groepen', 'we moeten bouwen voor ouderen'). Toevoegingen aan de bestaande voorraad

in de toekomst zullen steeds selectiever worden en hebben minder impact op de woningmarkt. Er komen straks veel meer voorraadwoningen vrij op de markt dan nieuwbouwwoningen.

- In en rond de binnensteden komen gebouwen vrij die hun functie hebben verloren en waarvoor een nieuwe invulling nodig is. Qua ligging sluiten zij goed aan bij het levenspatroon en de woonwensen van diverse soorten huishoudens. Voor andere groepen huishoudens geldt dat ook voor het buitengebied met vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Hergebruik is mogelijk, maar het wordt een (financiële) opgave om manieren te vinden deze gebouwen te transformeren.

7. Minder dynamische koopmarkt

Er zijn veel redenen om aan te nemen dat de koopwoningmarkt minder dynamisch wordt³. Dat komt voor een deel door de vergrijzing: ouderen verhuizen minder. Maar er zijn bovendien redenen om te denken dat mensen gemiddeld tijdens hun leven minder woningen bezitten. Er kan niet meer van overwaarde uitgegaan worden, zeker niet in gebieden waar de bevolkingsgroei dempt. Financiering zal lastiger zijn omdat de banken meer reserves moeten opbouwen. Dit betekent dat mensen meer in aanpassing van hun eigen woning zullen investeren. Dit kan een impuls voor flexibele bouw betekenen en voor particulier opdrachtgeverschap. Woningen zullen ook diverser worden: mensen houden minder rekening met de wensen van de volgende eigenaren – en meer met hun eigen woongenot.

8. De woonconsument vraagt andere woonruimte

Er zijn een paar demografische ontwikkelingen die de aandacht zullen vragen in het woonbeleid:

- Het aantal éénpersoonshuishoudens zal verder groeien. Dat gaat vooral om ouderen. De verwachting is dat die in hun éénsgezinshuizen blijven wonen en er in ieder geval weinig vraag zal zijn naar standaard 'seniorenwoningen'. Als er een 'ouderenwoningmarkt' bestaat, is die gevarieerd. Overigens is het goed mogelijk dat onder jongeren een vraag komt naar goedkopere en kleinere woningen.
- Op de wat langere termijn, rond 2030, wordt de invloed groter van woningen die ouderen achterlaten bij bijvoorbeeld sterfte of opname in een zorgwoning. Ter illustratie: in 2040 zullen er hierdoor jaarlijks landelijk 90.000

woningen vrijkomen⁴. Dat is meer dan het aantal geprognosticeerde nieuwe huishoudens. Dit wordt een beleidsissue (en een potentiële last voor de erven) zodra deze woningen niet voldoen aan de vraag.

- De internationale immigratie naar Overijssel gaat om relatief kleine stromen, maar deze zijn wel betekenisvol: het is feitelijk de enige oorzaak dat de bevolking nog een tijdje blijft doorgroeien. Het gaat daarbij voor een deel om kenniswerkers, voor een deel om seizoensarbeiders. In beide gevallen is er sprake van een tijdelijk of permanent huisvestingsvraagstuk.

9. Andere woonvoorkeuren

Verschillende ontwikkelingen wijzen op de mogelijkheid van een grotere vraag naar huurwoningen. Het aantal ZZP-ers en mensen met flexibele arbeidscontracten groeit. De afbouw van de hypotheekrenteaftrek maakt kopen minder aantrekkelijk. Aflossen wordt de norm. Men zal meer eigen geld moeten inbrengen. Het wordt lastiger een hypotheek te verkrijgen. En er lijkt een trend te zijn van 'bezit' naar 'gebruik'. De toekomst is waarschijnlijk die van een meer dynamische huurwoningmarkt. Het is de vraag of Overijssel een voldoende aanbod aan vrije sector huurwoningen kent.

10. Wonen als last

De komende jaren zal wonen voor een aantal groepen Overijsselaars een last worden. Het is uiteraard vervolgens een politieke vraag in hoeverre de overheid deze mensen moet helpen.

- Dat gaat ten eerste om een forse groep huurders. De huren zullen als gevolg van het rijksbeleid omhoog gaan. Een stijgend deel van de huurders in de gereguleerde sector leeft onder de armoedegrens: in Twente zal dat in 2017 volgens schatting 40% zijn⁵. Voor sommige groepen worden ook huurwoningen in de sociale sector onbereikbaar.
- Dat gaat ten tweede om mensen die te veel verdienen om in een sociale huurwoning terecht te komen, maar te weinig verdienen om zich een koopwoning te kunnen veroorloven. Het is plausibel dat de markt voor goedkope koopwoningen groter wordt.
- Bestaande hypotheeken worden een probleem. Corporaties worden nu al geconfronteerd met mensen wier hypotheek 'onder water staat' en die door ontslag, faillissement of scheiding snel hun huis moeten verkopen. De werkloos-

heid zal voorlopig niet snel afnemen. Juist de midden-klasse lijkt door de crisis getroffen te worden.

- Tot slot zullen er gebieden in Overijssel zijn die armer worden en waar leegstand en verrommeling dreigt. Er komt door sterfte of beëindiging van het (agrarisch) bedrijf meer vastgoed vrij dan er nodig is. Een deel van de gemeenschappen zal die ontwikkeling op eigen initiatief gezamenlijk te lijf gaan. In andere gemeenschappen zal dat niet gebeuren. Er is dan een kans op een vicieuze cirkel naar achteruitgang van een gebied.

11. Financieel Scheiden Zorg en Wonen: nieuwe uitdagingen.

Het nieuwe rijksbeleid inzake wonen en zorg veroorzaakt de komende jaren een paar knelpunten die aandacht behoeven.

- De financiële scheiding van zorg en wonen zal de komende jaren tot problemen bij zorginstellingen leiden, omdat hun vastgoed te hoog gewaardeerd is. Dit is een financieel probleem, maar ook een maatschappelijk probleem. Er bestaat een kans dat zorgwoningen gesloopt of verbouwd worden, terwijl er over een paar jaar juist een grotere vraag komt naar 24-uurszorg door de vergrijzing. Zorginstellingen en corporaties zullen dit vraagstuk moeten oppakken, al dan niet gecoördineerd door de overheid.
- Door de verschuiving van intramurale naar extramurale zorg zullen meer mensen met een lichamelijke of geestelijke handicap, psychische en verslavingsproblemen in gewone woningen terecht komen. Er bestaat een kans dat dit het incasservermogen van sommige buurten in Overijssel te boven gaat en er leefbaarheidsproblemen ontstaan.

12. Innovatie in de bouwsector: de rol van de overheid

De bouwsector wordt zeer hard geraakt door de crisis. Er is sprake van flexibilisering, een toenemend aantal zzp-ers en versplintering. Er zijn ook wel tegenbewegingen. De sector zoekt nieuwe manieren van werken en andere markten. Door ketensamenwerking worden nieuwe concepten bedacht, kwaliteit geborgd, en faalkosten verminderd. Bedrijven zoeken ook naar nieuwe markten. Bouwers en ontwikkelaars volgen bijvoorbeeld een pad dat al eerder door de installatiebranche was ontdekt: de weg naar meerjarencontracten die bouw en beheer verbinden.

In hoeverre moet en kan de overheid de sector hierin steunen? De bouwsector is voor de regio belangrijk. Een aantal overheden stimuleert innovaties, bijvoorbeeld als launching customer, door het geven van subsidies of fysieke ruimte. Ook cross-sectorale platforms van kennis-instellingen, bedrijven en overheden kunnen helpen. En ten slotte zijn aanbestedingsprocedures van belang. De bouwsector zit in een spagaat: enerzijds vereisen de aanbestedingsprocedures een strenge concurrentie op prijs. Aan de andere kant wil men concurreren op kwaliteit en kennis en innovatie. Daarbij zou ook gezamenlijke innovatie wenselijk zijn – al was het maar vanwege de investeringen. Dit vergt echter andere aanbestedingsprocedures en langdurige relaties met opdrachtgevers.

13. De rol van de overheden verandert.

Overheden bepalen maar in beperkte mate de toekomst van het wonen. Zij zijn daarbij afhankelijk van talloze externe ontwikkelingen en ook van vele partijen die hun stempel op het wonen drukken: consumenten, corporaties, ontwikkelaars, banken, etc. etc.

De gemeentelijke rol verandert, en verschilt per perspectief. In het perspectief ‘Vraaggericht Bouwen’ is de gemeente nog wel regisseur, maar luistert zij veel meer dan voorheen naar de wensen van de markt. Bij het perspectief ‘De Kwaliteit van het Bestaande’ is zij sterk afhankelijk van de corporaties en particuliere eigenaren. Het is aan de politiek om te bepalen in welke mate de gemeentelijke overheid verschillen tussen mensen, woningen en buurten acceptabel vindt. Het is goed denkbaar dat een gemeente er voor kiest op grond van sociaal-economische redenen extra aandacht aan buurten of dorpen te geven. Zoals vastgesteld, zullen verschillen in Overijssel toenemen. En dat kan ook betekenen dat er verloedering optreedt.

De rol van gemeenten ten opzichte van corporaties verandert daarbij. Het rijk heeft, conform de adviezen van de Commissie-Dekker, aangegeven dat de relatie tussen gemeenten en corporaties minder vrijblijvend moet zijn. Gemeenten maken woonvisies en prestatieafspraken met corporaties. De corporaties staan de komende jaren voor moeilijke keuzen over bezuinigingen, investeringen en de betaalbaarheid van woningen. Het gaat hier om meer dan bedrijfseconomische overwegingen. Het is goed dat de gemeentelijke politiek de afweging van publieke waarden maakt.

Bij het perspectief ‘Overijssel geeft de Ruimte’ stelt de gemeente zich geïnteresseerd afwachgend op. Haar handelen is dat van één van de actoren in een netwerk-samenleving. Hiërarchie is minder aan de orde. De gemeente geeft vrijheid, verbindt en stimuleert in regio's waar de vitaliteit onder druk staat. Dit betekent ongetwijfeld een vergroting van verschillen. Mensen willen nu eenmaal verschillende dingen en hebben verschillende mogelijkheden om hun wensen in daden om te zetten. De gemeente is verantwoordelijk voor de publieke ruimte in die zin dat zij het debat entameert over welke verschillen acceptabel zijn – en welke niet.

De toekomstige rol van de provincie is afhankelijk van het toekomstperspectief van de verschillende gebieden in Overijssel.

- De verschillen tussen de gebieden binnen Overijssel wordt groter als het gaat om economische en demografische groei. Dit kan leiden tot verscherpte concurrentie tussen gemeenten op het vlak van bijvoorbeeld de arbeids-, woning-, of grondmarkt. Dit betekent dat de coördinerende en bemiddelende rol van de provincie belangrijker wordt – en er in de toekomst ook een grotere kans is dat provinciale interventies opportuun zijn. De kans op over-programmering is reëel, en moet worden teruggedrongen. De rol die de provincie al van oudsher heeft op het gebied van de ruimtelijke ordening kan in de toekomst derhalve een meer dirigistische houding vereisen (zoals dat nu al in Utrecht gebeurt als het gaat om kantoorlocaties).
- Voor die gebieden waar groei niet meer aan de orde is, zullen nieuwe, enthousiasmerende perspectieven geformuleerd moeten worden. De provincie is één van de partijen die betrokken is bij de formulering hiervan.
- Als niet ‘Vraaggericht Bouwen’, maar de ‘De Kwaliteit van het Bestaande’ de leidende gedachte is bij de ontwikkeling van een gebied, ontstaan nieuwe opgaven. Die liggen voor een belangrijk deel op het sociaal-economische vlak. De aanpak en transformatie van bestaand vastgoed is daar ook onderdeel van – en dat is een opgave die complex en duur is. De provincie heeft al ervaring op het gebied van energie, cultuurhistorie en levensloopbestendigheid. Een provinciale rol bij het herbestemmen van bijvoorbeeld maatschappelijk vastgoed – geld, kennis – is goed denkbaar.
- Op het moment dat ‘Overijssel geeft de Ruimte’ het dominante adagium is, vergt dit een verbindende overheid. Haar handelen is dat van één van de actoren in een netwerksamenleving. Hiërarchie is minder aan de orde. De provincie kan vrijheid geven, initiatieven verbinden en

stimuleren in regio's waar de vitaliteit onder druk staat. Ook voor de provincie geldt, net als voor de gemeente, dat het thema ‘verschil’ op de agenda zal komen: wat laat je toe, en waar wil je grenzen trekken omdat initiatieven op maatschappelijk aanvaardbare grenzen stuit?

- De provincie kan helpen bij het formuleren van nieuwe ruimtelijk-economische perspectieven voor de gebieden. Het woonbeleid zal vermoedelijk een sterker economisch profiel krijgen, ook omdat de vermindering van de beroepsbevolking en de werkgelegenheid de komende jaren een belangrijk issue gaat worden. Wonen wordt onderdeel van het economisch beleid.
- De provincie kan een bemiddelende rol blijven spelen of interveniëren op het moment dat energie verloren gaat doordat gemeenten met elkaar concurreren op het vlak van arbeids-, woning-, of grondmarkt.
- De provincie kan vrijheid geven, en initiatieven verbinden en stimuleren in regio's waar de vitaliteit onder druk staat.

Voetnoten

- 1 De term ‘civic economy’ is recent opgekomen om een beweging te duiden waarin economische initiatieven sterk gemotiveerd worden vanuit waarden van duurzaamheid, sociale innovatie en rechtvaardigheid. Zie T. Ahrensbach, J. Beunderman, e.a., *Compendium for the Civic Economy*, London, 2011.
- 2 Platform 31, *Zelforganisatie gaat niet vanzelf*, 2013.
- 3 Zie ook: D. Piljic, H. Stegeman: *Anders Wonen*, naar een werkende woningmarkt, Rabobank, 2013.
- 4 PBL i.s.m. CPB, *Welvaart en Leefomgeving*, Horizonscan, 2013, p. 45.
- 5 S. Kromhout (Rigo), *Woonlasten van huurders. Huur- en energielasten in de geregelede huursector*, Amsterdam, 2013, p. 31. In Corop-gebied Noordwest Overijssel ligt het percentage op 34,4%, in Zuidwest Overijssel op 32,7%.

