



Foto: Kees van de Veen/Hollandse Hoogte

DE KRIMP TE LIJF MET VERDUNNEN VAN DE VOORRAAD

BOUWEN? NEE, ONTBOUWEN

Hoe kunnen krimpgebieden zodanig worden getransformeerd dat een verdere waardedaling van het vastgoed minimaal wordt gestopt? Dat is de cruciale vraag achter de SEV-experimenten met verdunnen in krimpgebieden. Of beter gezegd 'ontbouwen', want die term wordt daarvoor nu gebruikt. Medio 2010 worden de eerste antwoorden verwacht.

UITVOERING

VRAAGT DE AANPAK VAN KRIMP OM ONTREGELLEN?

GRENZELOOS WONEN

De aanpak van krimp staat hoog op de SEV-agenda. In tal van experimenten, zoals met ontbouwingsplannen (zie hiernaast), zoeken partijen naar oplossingen om financieel, sociaal en ruimtelijk-fysiek slim om te gaan met krimp. Tegelijkertijd onderzoekt de SEV of krimp vraagt om het letterlijk en figuurlijk slechten van grenzen. Zijn krimpgebieden gebaat bij regelvrije zones?

IN HEERLEN, centrumgemeente van Parkstad Limburg, neemt de leegstand van huurwoningen door krimp toe. Tien kilometer verder, over de grens met Duitsland, gaat de universiteit in Aken uitbreiden. Met de uitbreiding van de technische universiteit, een van de grootste van Europa, zal het woningtekort in de komende jaren eerder groter dan kleiner worden. Hetzelfde verhaal aan een andere grens van Nederland. Ook in Zeeuws-Vlaanderen doen de gevolgen van krimp zich voelen, alhoewel minder scherp dan in Parkstad. Over de grens met België liggen op forensafstand de steden Brugge en Gent. Ook hier een grote druk op de woningmarkt. Ook hier een voor de hand liggende vraag: waarom zoeken de Belgen en Duitsers niet een huurwoning over de grens?

Concreet aan de slag

De SEV onderzoekt de invloed van grenzen op de aanpak van krimp, zowel letterlijk als figuurlijk. Twee voorstudies moeten uitwijzen welke belemmeringen er zijn om in Zeeuws-Vlaanderen en Parkstad Limburg over de grens te wonen. Het onderzoek in Zeeuws-Vlaanderen is gereed en constateert dat die belemmeringen er eigenlijk niet zijn. Het brengt voor Belgen veel rompslomp met zich mee om in Zeeland te gaan wonen, maar het kan wel. Belemmeringen zitten er eerder in onze open wooncultuur met bijvoorbeeld de grote ramen en in de strengere bouwregels in Nederland (een Belg bouwt en/of verandert graag zijn eigen huis). In 2010 staan ook de figuurlijke grenzen op de SEV-agenda. De regelgeving in Nederland is afgestemd op groei, niet op krimp. Veel bestuurders hebben het idee

dat bijvoorbeeld de opzet van bestemmingsplannen of fiscale regels zoals de overdrachtsbelasting belemmeringen opwerpen om de gevolgen van krimp voortvarend aan te pakken. Of dat zo is, kan volgens de SEV alleen duidelijk worden door in de praktijk met krimp aan de slag te gaan. Het programma 'Krimp ontregeld' wordt daarom gevoed door de bevindingen uit de overige krimp-experimenten. In 2010 wijzen deze uit of experimenten met regelvrije zones de aanpak in krimpgebieden kunnen helpen. ■

Meer informatie bij Anne-Jo Visser, visser@sev.nl
www.sev.nl/krimp

Een Belg in Zeeland, een Duitser in Parkstad

Lange wachtlijsten voor huurwoningen in Gent, Brugge en Aken. Wat gebeurt er als we deze Belgische en Duitse bestanden van woningzoekenden toevoegen aan die in Zeeuws-Vlaanderen en Parkstad? Worden Nederlandse corporatiewoningen dan massaal ingenomen door Belgen en Duitsers? De SEV roept gemeenten en woningcorporaties op het avontuur aan te gaan.

ELK VOORDEEL HEB Z'N NADEEL, om een bekende uitspraak om te draaien. Neem krimp: in de gebieden waar nu al het aantal huishoudens daalt (Noord-Oost Friesland, Oost-Groningen, Zeeuws-Vlaanderen, de Eemsdelta, Parkstad Limburg), heb je zo een huurwoning of goedkoop koophuis. En er is ruimte om verouderde woningen op te ruimen. Dan de nadelen: het draagvlak voor voorzieningen neemt af of valt weg, er ontstaat leegstand en door de waardedaling van vastgoed is er een grote kans op verloedering in vooral de particuliere sector. Welke huiseigenaar wil nog investeren in een woning die minder waard wordt?

Omslag van denken

Om deze problemen maar ook kansen tegelijkertijd aan te pakken, is een omslag van denken nodig, die wordt geïllustreerd met de nieuwe term 'ontbouwingsplan'. Mark Rutherglen bedacht het woord en de bijbehorende aanpak met zijn collega's bij adviesbureau PRC. De aanpak wordt nu toegepast in het Friese dorp Holwerd. Het is één van de experimenten in het uitgebreide experimentenprogramma over krimp, dat de SEV dit jaar heeft opgetuigd. "In Holwerd hebben we samen met onder meer de gemeente, provincie, woningcorporatie en vertegenwoordigers van de belangen van bewoners de bestaande ideeën en plannen voor de aanpak van krimp geïnventariseerd", vertelt Rutherglen. "Daaruit zijn via twee workshops oplossingsrichtingen gerold, die we op drie manieren gaan toetsen. We rekenen financieel door wat ze kosten, gaan via een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse na welke maatschappelijke en economische effecten ze opleveren en bekijken welke procedurele belemmeringen er eventueel zijn. Het is vervolgens aan de bestuurders om hierover een besluit te nemen."

Slimme constructies

Ontbouwingsplannen worden er binnen het SEV-programma ook gemaakt in Winschoten, Delfzijl en Parkstad Limburg. Ze bevatten niet alleen sloop, maar gaan ook in op groen en openbare ruimte, het bijbouwen van woningen die worden gemist (bijvoorbeeld voor ouderen) en aanpakken van de particuliere voorraad. Grootste struikelblok bij het ontbouwen is de financiering. In beginsel wil niemand meer in krimpgebieden investeren. Alleen de gemeente heeft er belang bij, om hogere opbrengsten te verwerven uit de WOZ-belasting en grondverkoop. Ook andere partijen hebben echter belang bij investeringen, alhoewel meer indirect. Als bijvoorbeeld in een straat particuliere panden leeg komen te staan, heeft dat een negatief effect op de leefbaarheid en daarmee de waarde van het naburige vastgoed van andere woningeigenaren. Krimp vraagt dan ook om slimme financiële constructies. De SEV en haar experiment-partners hopen ze in 2010 te vinden. ■

Meer informatie bij Anne-Jo Visser, visser@sev.nl
www.sev.nl/krimp