

Krimp vraagt om veranderingen woningvoorraad

FEMKE VERWEST, NIELS SOREL
EN EDWIN BUITELAAR

Wanneer gemeenten worden geconfronteerd met een daling van het aantal huishoudens zal dit gevolgen hebben voor de woningmarkt. Lokale en regionale bestuurders zullen te maken krijgen met een transformatieopgave. Vanwege de huishoudensdaling en de gevolgen die dat heeft voor de woningvraag zullen zij zich moeten richten op het verkleinen en veranderen van de woningvoorraad in plaats van het uitbreiden ervan.

Hoewel op nationaal niveau voorlopig nog geen sprake is van een daling van de bevolkingsomvang of van het aantal huishoudens zijn er in Nederland wel al verschillende gemeenten en regio's die met demografische krimp worden geconfronteerd. Bekende voorbeelden zijn Heerlen en Delfzijl.

Het aantal krimpende gemeenten en regio's zal de komende jaren verder toenemen. Zo zal volgens de regionale bevolkings- en huishoudensprognoses van het CBS en PBL (zie de twee kaarten) in de periode 2007-2025 61 procent van de gemeenten met een daling van de bevolkingsomvang en 9 procent met een daling van het aantal huishoudens te maken krijgen. Dit roept de vraag op wat demografische krimp betekent voor de woningbouw en hoe lagere overheden daar het beste mee om kunnen gaan.

Gevolgen voor de woningbouw

Een daling van het aantal huishoudens is direct van invloed op de woningmarkt. Een daling van het inwonertal wordt in veel gevallen 'gecom-

penseerd' door daling van de huishoudensgrootte. Minder inwoners is pas van belang voor de woningmarkt wanneer het leidt tot een daling van het aantal huishoudens en dus minder vraag op de woningmarkt. Daarnaast krijgen krimpgebieden te maken met een kwalitatieve verandering van de vraag doordat de samenstelling van de bevolking in deze gebieden drastisch verandert. In vergelijking met de rest van Nederland wonen hier minder jongeren (0-19 jaar), minder mensen uit de middengroep (20-64 jaar) en meer ouderen (65-plussers).

In krimpgebieden verandert de woningmarkt van een aanbieders- in een vragersmarkt. In een aanbiedersmarkt is er veel vraag en weinig aanbod waardoor de aanbieders (verkopers) het voor het zeggen hebben. In een vragersmarkt is het precies andersom. Doordat de vraag naar woningen achterblijft bij het aanbod hebben de vragers (kopers) het voor het zeggen. Dit laatste zien we bij krimp.

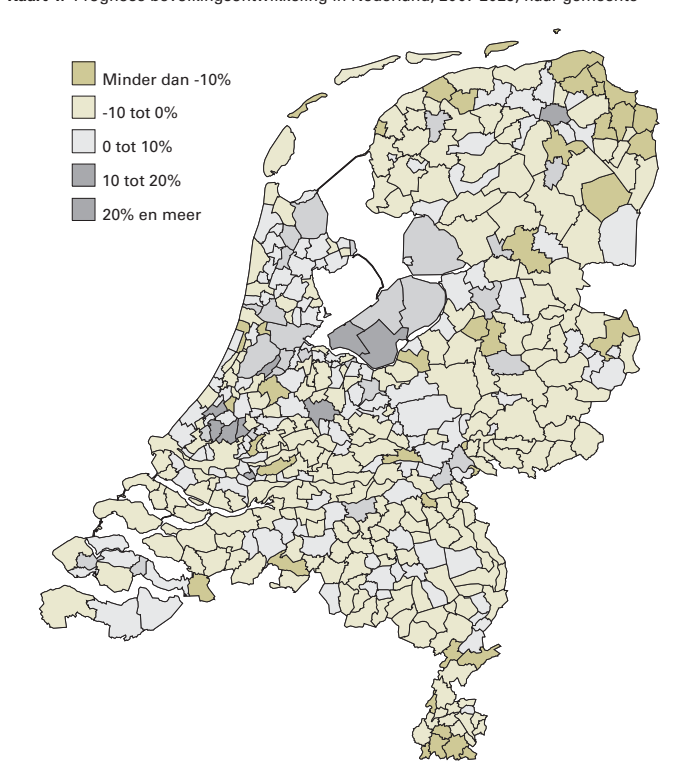
De krimp kan zorgen voor een vraagtekort waardoor de positie van de vragers naar wonin-

demodata

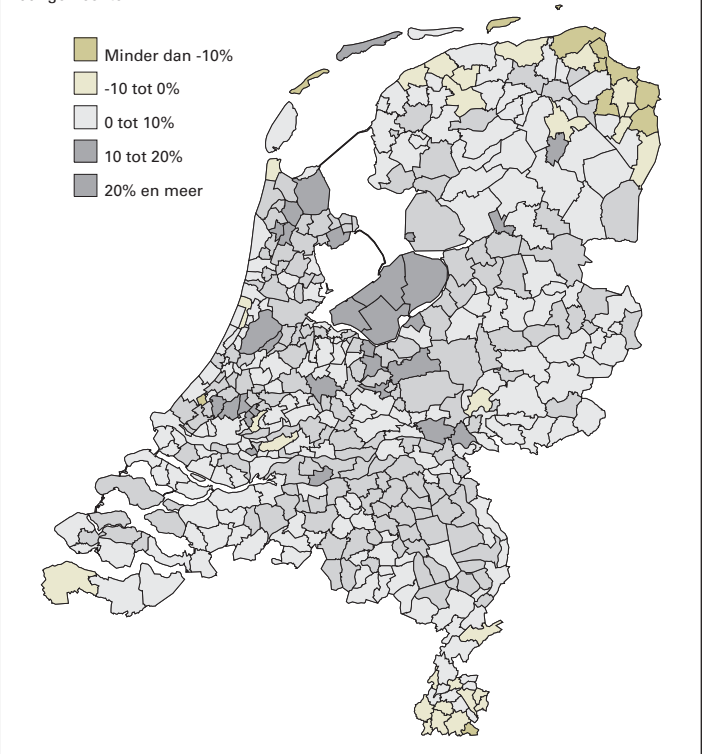
EENPERSOONSHUISHOUDENS IN NEDERLAND

Nederland telde in 2007 2,5 miljoen alleenstaanden; dat is 35 procent van alle particuliere huishoudens en 16 procent van de totale bevolking. Alleenstaanden wonen vooral in de grote steden, zoals Amsterdam, en in het bijzonder in de universiteitssteden, zoals Groningen en Wageningen; deze steden hebben alledrie 55 procent eenpersoonshuishoudens. Veel jongeren trekken voor studie of werk naar de grote(re) steden, waar ze meestal enkele jaren alleen wonen. Als ze een partner krijgen en/of een gezin (willen) stichten, verhuizen ze vaak naar de randgemeenten met een groter aanbod eengezinswoningen (PBL).

Kaart 1. Prognose bevolkingsontwikkeling in Nederland, 2007-2025, naar gemeente



Kaart 2. Prognose ontwikkeling van het aantal huishoudens in Nederland, 2007-2025, naar gemeente



Het aantal allochtone inwoners zal in de toekomst verder stijgen. Er wonen nu 1,8 miljoen niet-westerse en 1,4 miljoen westerse allochtonen in Nederland. Voor 2050 worden 3,0 miljoen niet-westerse en 2,0 miljoen westerse allochtonen verwacht. Het aantal autochtone Nederlanders daalt naar verwachting van 13,2 miljoen nu tot 12,4 miljoen in 2050. In 2050 zal 29 procent van de bevolking allochtoon zijn. Nu is dat nog 20 procent (CBS-bevolkingsprognose).

Bij de niet-westerse allochtonen neemt vooral de groep die in Nederland is geboren toe, de 2^e generatie. Bij de westerse allochtonen komt de stijging voornamelijk door in het buitenland geboren en naar Nederland zijn geïmmigreerd, de 1^{ste} generatie (CBS-bevolkingsprognose).

Onder niet-westerse allochtonen wordt een sterke groei verwacht bij de Aziaten. Tot 2050 neemt deze groep met zo'n 400.000 toe. Voor de eeuwwisseling groeide deze groep vooral door instroom van asielzoekers. De laatste jaren is het aantal Aziaten dat voor arbeid en studie naar Nederland komt, gestegen (CBS-bevolkingsprognose).

Het aantal allochtonen van Marokkaanse of Turkse herkomst stijgt naar verwachting met 220.000. Alleen de 2^e generatie groeit nog bij deze groep. Het aantal Surinaamse of Antilliaanse allochtonen neemt tot 2050 toe met 170.000. Bij de overige niet-westerse groepen, uit Afrika en Latijns-Amerika, wordt een stijging met 360.000 mensen verwacht (CBS-bevolkingsprognose).

Foto: www.skyscraper.com

gen ten opzichte van de aanbieders van woningen versterkt. Deze omslag van een aanbieder naar een vragersmarkt heeft zowel positieve als negatieve gevolgen. Van het ontspannen van de woningmarkt zullen vooral mensen die een woning zoeken profiteren. Zij kunnen tegen een relatief lage prijs een woning kopen. Bovendien kunnen zij makkelijker hun woonvoorkeuren realiseren.

Nadelen van de daling van het aantal huishoudens treffen vooral de aanbieders van woningen (zoals projectontwikkelaars, corporaties, particuliere verkopers of verhuurders) en gemeenten. Er kunnen een overaanbod aan woningen en afzetproblemen in de huur- en koopsector ontstaan. De huursector is gevoelig voor leegstand en de inkomsten uit de verhuur zullen dalen. In de koopmarkt zal de daling van het aantal huishoudens eerder leiden tot langere verkoop tijden (lage transactiesnelheid) en lagere verkoopprijzen.

Verder kan een daling van het aantal huishoudens de concentratie van lage-inkomensgroepen versterken. Immers, in een ruimere woningmarkt zijn meer mensen in staat om hun huidige, wellicht minder gewaardeerde, woonomgeving te verruilen voor een andere. Het gevolg hiervan is dat degenen die zich dat niet kunnen permitteren in de minst aantrekkelijke woonwijken (zoals vroeg-naoorlogse woongebieden of kleine dorpen in minder gewaardeerde landschappen) achterblijven. Dit kan leiden tot leegstand en verpaupering van bepaalde woonwijken.

Transformatieopgave

Daar waar het aantal huishoudens daalt zal de vraag naar woningen afnemen. Veel van de krimpgebieden kampen daarnaast met vergripping en ontgroening waardoor de vraag naar het type woningen verandert. Deze kleine en andere woningvraag zorgt ervoor dat overheden te maken krijgen met een transformatieopgave. Dit betekent dat zij hun aandacht zullen moeten verleggen van het uitbreiden naar het ver-

kleinen en veranderen (transformeren) van de woningvoorraad. De overheden kunnen op verschillende manieren met de transformatieopgave omgaan. Er zijn vier strategieën mogelijk:

1. Sloop van de minst aantrekkelijke woningen kan helpen om de woningvoorraad te verkleinen en overschot tegen te gaan. De sloop kan ook bijdragen aan verandering van de vraag naar woningen. Door woningen te slopen kunnen nieuwe woningtypen ontstaan die beter aansluiten bij de gewenste woonvoorkeuren. Zo zijn in de Groningse gemeente Reiderland rijtjeshuizen gesloopt en vervuld voor twee-onder-een-kapwoningen. Kerkrade heeft plannen om een deel van het verstedelijkt gebied te veranderen in groen. Slopen is omstreven omdat het door sommigen wordt beschouwd als kapitaalvernietiging, of omdat het een bepaalde symbolische waarde vertegenwoordigt: mensen zijn gehecht aan hun woning en woonomgeving. Dit blijkt wel uit het tumult dat dit voorjaar ontstond naar aanleiding van de sloopplannen voor het buurtschap Ganzedijk (gemeente Reiderland).
 2. Door herstructurering van bestaande woonwijken. Door de woningvoorraad aan te passen aan de woonwensen van deze tijd hopen krimpgebieden huidige bewoners te binden.
- Beide opties, sloop en herstructurering komen vanwege financiering en versnipperd eigendom echter moeilijk van de grond.
3. Door de nieuwbouwplannen naar beneden bij te stellen. Hoewel dat in de meeste gevallen een noodzakelijke strategie is zijn krimpgemeenten er vaak huiverig voor omdat de inkomsten uit grondexploitatie erdoor afnemen. Bovendien blijft een zekere mate van nieuwbouw nodig voor een kwalitatieve verandering van het aanbod. Als de gemeente daar niet in voorziet bestaat het risico dat mensen die een (andere) woning zoeken naar andere gemeenten uitwijken waardoor het aantal huishoudens sneller gaat dalen.
 4. Door functieverandering. Een voorbeeld daarvan is het toestaan dat woningen als tweede woning worden gebruikt. Zeeland is één van de regio's waar het aantal tweede woningen de laatste jaren sterk is toegenomen. Deze optie is alleen weggelegd voor gemeenten die aantrekkelijk zijn gesitueerd. Volgens sommigen kan het tweede woningbezit de lokale woningzoekenden (met name starters) uit de markt prijzen. De interesse van mensen van buiten de regio om een woning in de krimpregio te kopen als tweede woning kan de prijs van de woningen opdrijven wat ongunstig is voor de lokale woningzoekenden. Bovendien zullen degenen die op zoek zijn naar een tweede woning interesse hebben in veelal dezelfde woning als de starters, waardoor deze laatste uit minder woningen kunnen kiezen.

De strategieën gaan er alle vier vanuit dat de bevolkingskrimp door de desbetreffende overheid wordt geaccepteerd. Gemeenten, zoals in Oost-Groningen en Zeeuws-Vlaanderen, die bij da-



ling van het aantal huishoudens proberen om via onder meer nieuwe woonconcepten inwoners van buiten de regio (bijvoorbeeld uit de Randstad) aan te trekken hebben daar weinig succes mee. In veel gevallen blijkt dat daardoor eerder de concurrentie tussen de gemeenten binnen de krimpregio wordt vergroot en er nauwelijks daadwerkelijk inwoners van buiten de regio worden aangetrokken.

Conclusie

Op het gebied van woningbouw zien krimpende gemeenten en regio's zich dus gesteld voor een transformatieopgave. Wanneer ook buurgemeenten krimpen, zoals in de Eemdelta en in Zuid-Limburg, is de transformatieopgave groot en lijkt een regionale aanpak verstandig. Gemeenten kunnen dan hun bouw-, sloop- en herstructureringsprogramma onderling afstemmen. Wanneer gemeenten dit niet doen en blijven handelen uit eigenbelang, kan dit de problemen die met krimp samengaan verergeren. Extra aanbod op de ene plek leidt namelijk tot extra krimp elders in dezelfde regio.

LITERATUUR

- Broek, L. van den, A. de Jong, C. van Duin, M. van Huis, S. Boschman en E. van Agtmaal-Wobma (2008), *Regionale bevolkings-, allochtonen- en huishoudensprognose 2007-2025*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving/Centraal Bureau voor Statistiek.
- Dam, F. van, C. de Groot en F. Verwest (2006), *Krimp en ruimte. Bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid*. Rotterdam/Den Haag: NAI uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- Verwest, F., N. Sorel en E. Buitelaar (2008), *Regionale krimp en woningbouw. Omgaan met een transformatieopgave*, Rotterdam/Den Haag: NAI uitgevers/ Planbureau voor de Leefomgeving.

Drs. F. Verwest, drs. N. Sorel en **dr. E. Buitelaar**, Planbureau voor de Leefomgeving; e-mail: femke.verwest@pbl.nl

demodata

Van de Nederlanders denkt 78 procent positief over het platteland. Wel zijn plattelanders (87 procent) positiever dan stedelingen (72 procent). Nederlanders kwalificeren het platteland als mooi, rustig, veilig, schoon, gezellig en goed om te wonen. Ze associëren het platteland vooral met ruimte, rust, agrarische landschappen en natuur. Ook vrijheid en gemoedelijkheid worden vaak genoemd. Ruim 90 procent van de plattelandsbewoners is tevreden met de woonomgeving en met de woning. Dit geldt vooral voor ouderen en bewoners van buiten de bebouwde kom. Plattelanders zijn daardoor minder dan stedelingen geneigd om te verhuizen. Zo'n 30 procent van de stedelingen zegt ooit naar het platteland te willen verhuizen. In totaal hebben rond de twee miljoen Nederlanders voorkeur voor landelijk wonen (SCP).