

Corperaties dienen leidend te zijn bij 'krimp'

'Smart shrinking' (krimp) is 'niet im frase' in het Nederlandse ruimtelijk ordeningsbeleid. Op dit moment krimpen we ook niet landelijk gezien, maar de bevolkingstoename is historisch laag en regionaal komen we in de rode cijfers. Kijkende naar de langere termijn zal krimp steeds hoger op de agenda komen. Dit betekent een omslag in het denken over, maar vooral ook in het doen aan ruimtelijke ordening in het algemeen en vraagt om specifiek handelen op de woningmarkt. Volgens **Ivar Diekerhof** voldoen corporaties aan veel voorwaarden, die van belang zijn bij een ontspannende woningmarkt en zijn zij de aangewezen organisaties om preventief beleid en toekomstige smart shrinking verder vorm te geven.

'Sorry, je zei smart shrinking?' Het zou een reactie kunnen zijn wanneer het onderwerp aan een willekeurige Nederlandse planoloog wordt voorgelegd. Kijk alleen al naar de Nieuwe Kaart, de discussie rondom de woningbouwproductie en de nieuwe woningnood en je begrijpt de reactie.

Katalyseren

'Bankruptcy ruins the owner, not the real estate'. Aan het woord is Peter Flath directeur van de Sächsische AufbauBank en spreker op het symposium 'Coping with City Shrinkage and Demographic Change' te Dresden. Hij is projectleider van een sloopprogramma in opdracht van de deelstaat Saksen waarin 90.000 woningen worden gesloopt om zodoende de woningmarkt weer enigszins te stabiliseren. Sloop zonder nieuwbouw wel te verstaan. Wat overblijft is groene ruimte. Een symposium in

Dresden. Samen met Berlijn één van de weinige nog groeiende steden in het voormalige Oost-Duitsland. Andere steden krimpen door afnemende bevolkingsaantallen. De gevolgen laten zich raden. Het verdwijnen van voorzieningen door een tekortschietend draagvlak. Negatieve waardeontwikkeling van het vastgoed, waardoor eigenaren met grote financiële stroppen worden geconfronteerd. En een steeds minder aantrekkelijk wordende arbeidsmarkt door en omdat mensen die weg kunnen ook daadwerkelijk wegtrekken. Met sociale segregatie als gevolg of zoals één van de sprekers het verwoorde 'Low income people are the first and main losers from shrinkage'.

Hoe om te gaan met krimp? En wat betekent dat specifiek voor de woningmarkt? In hoofdlijnen zijn er drie op elkaar volgende strategieën. In omgekeerd chronologi-



Leeg appartementengebouw in de krimpende spookstad Schwedt, in het oosten van Duitsland.

Foto: Re...

sche volgorde: het katalyseren van de gevolgen, het stabiliseren van de woningmarkt – door bijvoorbeeld de sloop van 90.000 woningen in Saksen – en het preventief handelen door in een vroegtijdig stadium in te spelen op toekomstige krimp. Vooral de laatste is van belang voor de Ne-

derlandse situatie. 'Smart shrinking' in de toekomst vraagt nu om preventief handelen.

Leidend

Omgaan met krimp is niet de verantwoordelijkheid van één partij, maar kan alleen door samenwerking. Bijvoorbeeld het investeren in de sociaal economische pijler is niet alleen aan corporaties, maar ook aan de verschillende overheden. Maar corporaties dienen wel leidend te zijn. En wel om de volgende redenen. Ze dragen de verantwoordelijkheid en hebben het mandaat. Zij dragen de verantwoordelijkheid voor goede huisvesting van de doelgroep en beschikken daarvoor over het mandaat in de vorm van het BBsh. Het tegengaan van sociale segregatie, het huisvesten van de doelgroep in een kwalitatief goede woning en het zorgdragen voor een goede woonomgeving zijn primaire taken van woningcorporaties. Bij een krimpscenario blijken deze verantwoordelijkheden zwaarder dan in een normaal groeiscenario. Ze hebben de mogelijkheden want woningcorporaties bezitten grofweg eenderde van de woningvoorraad in Nederland en hebben daarmee de grootste invloed op de woningmarkt. Verder beschikken ze

over gedetailleerde markt- en wijkkennis, hebben bezit in herstructureringswijken, werken niet alleen aan de woning, maar aan leefbaarheid in de gehele wijk/stad en houden bezit in beheer waardoor een lange termijn visie gegarandeerd is. Daarbij zijn gevolgen van ruimtelijk handelen als vanzelf verbonden, omdat nieuwe ontwikkelingen van invloed zijn op het eigen bezit. En zoals reeds geconstateerd werken corporaties steeds meer op regionaal niveau samen. Niet onbelangrijk is het feit dat corporaties een financieel belang hebben. De waardeontwikkeling van het vastgoed wordt bepaald op de woningmarkt. En de waardeontwikkeling is medebepalend – naast de exploitatie van woningen – voor de financiële huishouding van corporaties.

Ivar Diekerhof is werkzaam bij KAW architecten en adviseurs Nijmegen. Met dank aan Emile Gieben, directeur van Wonen Heerlen, een werkmaatschap-pij van Wonen Limburg.

Concrete mogelijkheden voor preventief handelen

- Verbind ruimtelijke ontwikkelingen. In een slapper wordende markt heeft het ruimtelijke handelen op de ene locatie meer direct gevolg op de mogelijkheden voor verdere exploitatie of ontwikkeling van een andere locatie. De verantwoordelijkheid voor ontwikkeling van een bepaald gebied is dus breder dan die ene locatie alleen. Deze bredere verantwoordelijkheid dient genomen te worden. Dat kan bijvoorbeeld door te werken met een sloopclaim model in plaats van een bouwclaim model, waarbij ontwikkelingen in de uitleg worden gekoppeld aan de sloop van vastgoed en de aanleg van nieuwe openbare ruimte op een binnenstedelijke locatie. Zo wordt in de Parkstad regio in Limburg gewerkt aan een sloopfonds, dat gevuld wordt door een bijdrage per nieuw gebouwde woning. Het in beeld brengen van de gevolgen van ruimtelijk handelen kan ook - in navolging van de MER - via een leegstandseffectrapportage.
- Krimp betekent verdunning in de stad en een groener leefmilieu. Bijvoorbeeld Leipzig profileert zich met dit groenere en ruimere imago. Verdunning biedt dus kansen, maar uitholling dient te worden voorkomen. Preventief handelen betekent dus ook stevig in blijven zetten op stedelijke herstructurering.
- Streef naar een goed ruimtelijk evenwicht in de regio, waardoor sociale segregatie zoveel mogelijk wordt tegen gegaan. In eerste instantie bepaalt de markt wie waar woont. Neemt niet weg dat er via overheidsbeleid en beleid van woningcorporaties mogelijkheden liggen om vergaande ruimtelijke segregatie in een regio tegen te gaan. Zo hebben bijvoorbeeld de woningcorporaties in het Regiovisiegebied Groningen - Assen afgesproken een goed ruimtelijk evenwicht in de regio na te streven en daarmee rekening te houden bij het invullen van nieuwe ontwikkelingen.

- kèn van het woonruimteverdeelstelsel van corporaties, waardoor ook de bestaande voorraad wordt ingezet bij het komen tot een goed ruimtelijk evenwicht.
- Werk vanuit het bovenlokaal perspectief. Antwoorden op krimpscenario's zijn niet te vinden door te redeneren vanuit lokale concurrentie, maar door te denken in termen van regionale samenwerking. Zo werken in de Parkstad regio corporaties, de regio, de provincie en het Ministerie van VROM samen bij het omgaan met krimp
- De samenwerkende partijen toetst haar ideeën aan de hand van een klankbordgroep waarin alle belangrijke stakeholders uit de regio zitten. Belangrijkste doel van deze samenwerking is om het (taboe) onderwerp op de agenda te krijgen en commitment omtrent de aanpak van het probleem te creëren.
- Ontwikkel nieuwbouw flexibel. Niet alleen door de reeds bekende methoden zoals de brede beukmaat, makkelijk her in te delen woningen en het wooncarrière bestendig bouwen, maar ook door te kijken naar andere mogelijkheden. Zoals bijvoorbeeld een tijdelijke woonbestemming, waarbij de grond in erfpacht wordt uitgegeven. De pacht wordt bepaald door kosten die gemaakt moeten worden om de kavel bouw- en woonrijp te maken plus de aanlegkosten van de toekomstige functie – openbare ruimte of een agrarische functie – te dekken. Dat kan alleen wanneer vastgoed ook flexibel is: 'flexgoed'. Dat betekent: herbruikbare, verplaatsbare en recyclebare materialen of materialen met een kortere levensduur. Een interessante ontwikkeling in dit kader is de bouw van een waterwoning door woningcorporatie Rentré Wonen, die qua ruimte en opzet vergelijkbaar is met een gewone woning. Verder kan aan 'no dig technologie' worden gedacht voor de ondergrondse infrast-

- ructuur. Zo is het een groot probleem dat in sommige voormalig Oost-Duitse steden die krimpen het drinkwater vijf keer zo lang in waterleidingen staat, doordat ondergrondse infrastructuur moeilijk aanpasbaar is. Dit kan voorkomen worden door deze infrastructuur bovengronds aan te leggen.
- Flexibel bouwen kan zodoende een marktbeïnvloedend instrument worden wanneer de markt zich ontspant. Creatief omgaan met eigendom en beheer is bij dit soort vormen van flexibel bouwen een vereiste.
- Investeer in de sociale economische pijler. De investeringen in de sociaal economische pijler bepalen de waardeontwikkeling van het vastgoed, omdat de doorslaggevende reden voor bewoners om te blijven of te vertrekken de sociaal economische situatie is. De Oost Duitse situatie leert dat, wanneer er alleen wordt gefocust op sloop om zodoende de woningmarkt weer in balans te brengen, dat de negatieve spiraal versterkt, waardoor je aan het slopen blijft.
- Nu pleit ik niet voor Ulyeriaanse oplossingen zoals de NedCar fabriek in Limburg of de PTT in Groningen, maar juist voor kleinschalig faciliteren op wijkniveau. Aan welke voorzieningen is behoefte en hoe kan de vraag gefaciliteerd worden? Gespecialiseerde kennis op wijkniveau is daarvoor van belang. Inspirerend voorbeeld hierbij zijn de microkredieten.
- Werk aan marketing. Krimp heeft een slecht imago. En een slecht imago verergerd krimp. Daarom is het belangrijk dat ondanks dat er sprake is van een teruglopende bewonersaantallen de regio een goede naam behoudt. Zo wordt in de Parkstad regio gewerkt aan een marketinginstrument om de eens zo goede naam van het gebied ('mijnwerkers mochten werken in een gebied waar iedereen op vakantie ging') weer terug te krijgen.

Ontwikkel
nieuwbouw
flexibel