

krimp doet ontwaken uit de groeiroom

Wie krimp zegt, denkt bijna automatisch aan Zeeland, Groningen, Friesland en Limburg. De bevolking trekt weg, de vergrijzing slaat toe en de aanwas is te klein. Wat betekent dat voor de woningbouw? En wat zijn de woningen nog waard in een krimpgebied? Arie Verweij en Laurens Talma deden onderzoek naar de situatie in Parkstad Limburg en met name in de wijk Vrieheide/Uterweg.

tekst arie verweij en laurens talma

foto's en illustraties BouwhulpGroep BV

De zestiger jaren vormden de laatste groeistuij in de wording van Parkstad Limburg. Dit hing nauw samen met de ontwikkelingen in de mijnindustrie. Echter rond 1970 was de steenkoolproductie gehalveerd, om medio zeventiger jaren volledig tot stilstand te komen doordat het kabinet-Den Uyl in 1974 de mijnen sloot. Terwijl de vooroorlogse periode van Parkstad Limburg qua huisvesting wordt gekenmerkt door de bouw van verspreid over het landschap gelegen mijnwerkerskoloniën (tuindorpen), werden in de naoorlogse periode de gebieden tussen de oude dorpen en koloniën geleidelijk vol gebouwd. Aanvankelijk met traditionele stedenbouw en architectuur, om in de zestiger jaren geleidelijk plaats te maken voor nieuwe vormen, als grote galerijflats in meer dan tien lagen en eengezinswoningen met platte daken in een strokenverkeveling.

Het curieuze van deze ontwikkeling was dat de bouw en exploitatie van hoge flatgebouwen mede mogelijk gemaakt werd door de komst van aardgas en de toepassing van centrale verwarming. Hetzelfde aardgas dat de doodsteek voor de mijnen vormde.

De woningen uit de zestiger jaren vormden in die tijd de top van de markt met veel comfort. Zij weerspiegelden in alles de welvaartsdroom. Nu, ruim veertig jaar later, speelt de vraag wat die bijzondere positie van deze woningen in een krimpende woningmarkt nog waard is. Alvorens die positie te bespreken, kijken we eerst naar de eigenschappen van deze woningen en de wijken in Parkstad Limburg waarin zij liggen. Daarbij laten we de wijken met de grootschalige flatgebouwen buiten beschouwing, omdat een deel van die flats reeds onder de





De wijken uit de zestiger jaren zijn gebouwd op een breukvlak van twee werelden.

slopershamer is verdwenen en voor wat er nog rest, vindt reeds een herbezinning op de toekomst plaats.

DE WIJK EN DE WONINGEN

De wijken uit de zestiger jaren zijn gebouwd op een breukvlak van twee werelden. De ideeën stammen uit het decennium ervoor, waarin de gedachte 'lucht, licht en ruimte' definitief was doorgebroken en zijn vertaling kreeg in nieuwe verkavelingsvormen (stroken), nieuwe architectuur (platte daken en veel glas) en extra comfort (cv, douche, lift en dergelijke). Dit vond plaats in een maatschappij die sterk werd gedomineerd door de conventionele zuilen en degelijkheid en het traditionele gezin (man, vrouw en twee kinderen) die het dagelijks beeld vormden. De wereld was maakbaar en werd aldus gemaakt.

Ruim veertig jaar later blijkt dat juist het nieuwe, datgene wat de proef der jaren nog niet had doorstaan, een cruciaal probleem te vormen. Daarbij gaat het om de strokenverkaveling met de confrontatie voor- en achterkant, de uniforme strengpersarchitectuur die geen ruimte laat voor een onderscheidend individuele uitdrukking, en het beheer/inrichting van de gemeenschappelijke ruimte(n).

De oorspronkelijke gezinnen die voor de bouw van deze wijken model stonden, bestaan niet meer. Nog maar een derde van de huishoudens is als gezin aan te merken. En dan nog bestaat een deel van deze gezinnen uit allochtonen van niet-westerse afkomst (ruim 10 procent van de bevolking). Allemaal verschuivingen die hebben geleid tot een ander gebruik van woningen en wijken en die van invloed zijn op de waardering van de vernieuwende stedenbouw en architectuur uit de zestiger jaren.

Overigens is de dominantie van de huursector in de zestigerjarenwijken van Parkstad Limburg minder dominant dan elders in het land. Uit gegevens van het CBS blijkt namelijk dat het percentage huurwoningen in zestigerjarenwijken in Parkstad Limburg gemiddeld op 54 procent ligt.

	Vrieheide/Uterweg Heerlen eengezins	Parkstad tussenwoning	Regio Zuid-Limburg NVM	Landelijk NVM
2000	100	100	100	100
2001	106	102	105	107
2002	111	104	111	113
2003	111	105	110	115
2004	106	108	110	119
2005	106	114	117	124
2006	104	124	120	130
2007	101	119	123	135
2008	94	119	125	135
2009	94	115	120	125
2010	84	110	121	129
2010	€ 71.620	€ 136.851	-	-

Bron: Kadaster/Parkstad/NVM

Ontwikkeling van koopprijzen van woningen in de periode 2000-2010 (index 2000 = 100).

Ter vergelijking: in vergelijkbare wijken in Eindhoven is dit aandeel 68 procent. Dat er zich in deze wijken toch problemen voordoen, onderschrijft de stelling dat eigendom niet in eerste instantie bepaalt of iets waarde heeft en houdt. Differentiatie in kwaliteit is een belangrijkere factor dan eigendom. Door huurwoningen te verkopen in een eenzijdige, monotone wijk wordt het dus niet beter. Het tegendeel is misschien eerder een feit.

KRIMP EN WAARDEONTWIKKELING

De economische waarde geeft een goede indicatie in welke mate de woningen en de omgeving worden gewaardeerd. En die WOZ-waarde van de woningen in de zestigerjarenwijken in Parkstad Limburg ligt gemiddeld 15 tot 25 procent onder het lokale gemiddelde.

De waarde van een woning wordt in sterke mate bepaald door zijn ligging. Dit geldt op elk schaalniveau: regio, stad, wijk en straat (zie ook figuur 'De economische waarde van de doorzonwoning'). Gebieden waar zich nu krimp voordoet, hadden in hun beginperiode vaak een sterke positie op de markt. De economische waarde lag echter toch lager dan het landelijk gemiddelde vanwege bescheiden economische activiteiten met daarbij behoudende demografische ontwikkelingen en de druk op de woningmarkt. Dit geldt ook voor Parkstad Limburg, waar de prijzen van woningen veelal lager lagen dan het landelijk gemiddelde. Maar dergelijke algemene beschouwingen leiden nog niet tot meer begrip van de effecten van krimp op de waardeontwikkelingen van de woningen. Om deze waardeontwikkeling te illustreren, zijn de cijfers over de verkoopprijzen van woningen vanaf 2000 vergeleken tussen:

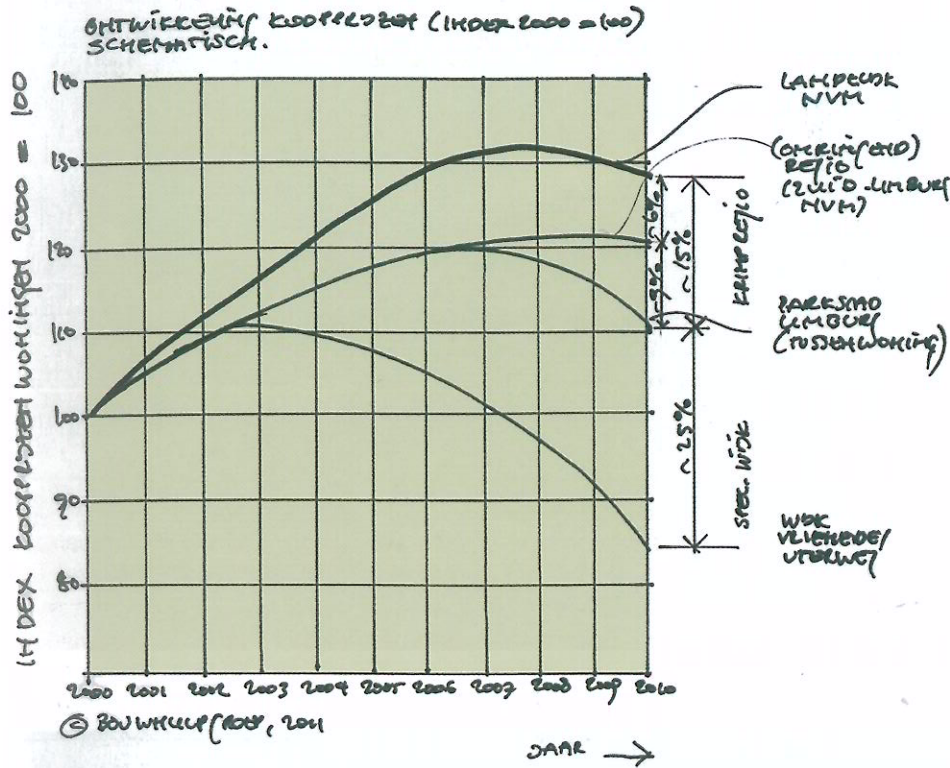
- landelijk (totaal);
- regio Zuid-Limburg, waarvan Parkstad Limburg een onderdeel vormt
- Parkstad Limburg, en
- een wijk in Parkstad Limburg (Vrieheide/Uterweg), waar de gevolgen van krimp duidelijk zichtbaar en voelbaar zijn.

In de figuur 'Ontwikkeling koopprijzen 2000-2010 (index 2000=100)' zijn de cijfers schematisch weergegeven. De figuur spreekt voor zich:

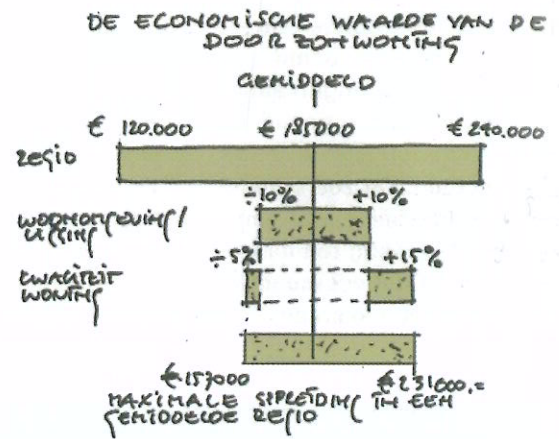
- De regio blijft iets achter op de landelijke ontwikkeling (circa 6 à 7 procent).
- Parkstad Limburg als subregio blijft vervolgens achter op de ontwikkeling in de regio Zuid-Limburg (9 procent). Deze ontwikkeling doet zich voor in samenhang met de crisis op de totale woningmarkt.
- De wijk Vrieheide/Uterweg in stadsdeel Heerlerheide vertoont al eerder een negatieve ontwikkeling. Vijf jaar voor de crisis op de woningmarkt heeft de negatieve spiraal zich hier al ingezet. Uiteindelijk ligt de waarde anno 2010 al 25 procent lager dan die van de (sub) regio Parkstad Limburg.

De wijk Vrieheide/Uterweg in Heerlerheide omvat in totaal ruim 1500 woningen, waarvan circa 70 procent koop is. Het merendeel van de woningen dateert uit de zestiger en zeventiger jaren. De bovengenoemde cijfers over de waardeontwikkeling in Vrieheide/Uterweg hebben betrekking op een gebied van ruim 800 eengezinswoningen (Unescostraat en omgeving), die begin jaren zestig zijn gebouwd als huurwoning en geleidelijk grotendeels zijn verkocht aan eigenaar-bewoners.

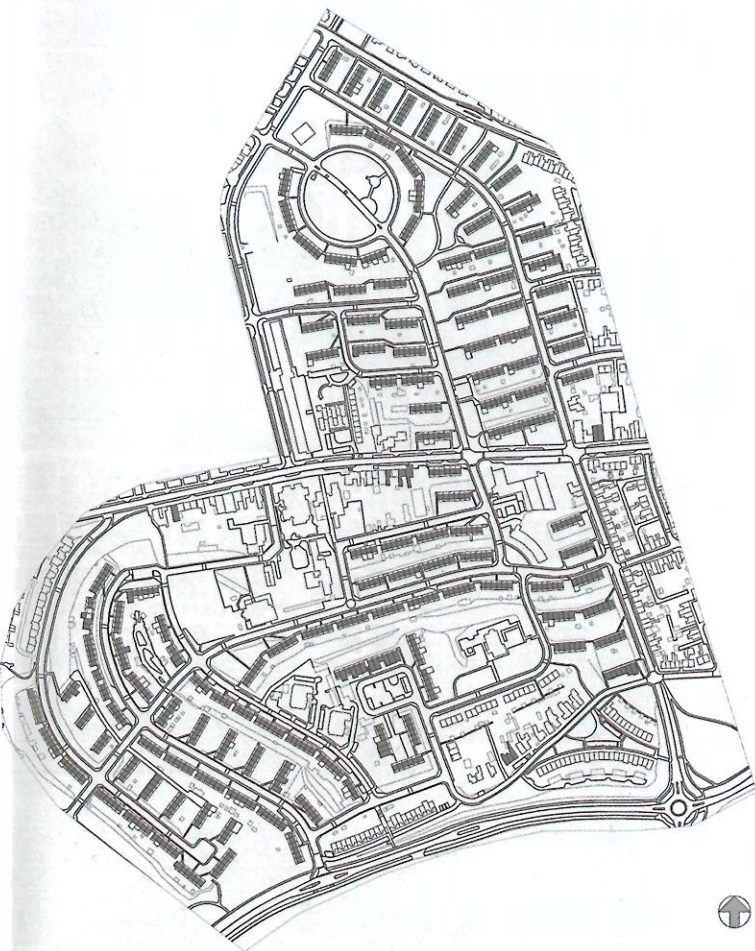
De woningen onderscheiden zich door het type. Op de begane grond: entree en hobbykamer. Op de eerste verdieping: keuken, toilet en woonkamer. En op de tweede verdieping: slaapkamers met badkamer. De eerste en tweede verdieping beschikken over een balkon. Verder domineren de gevelvullende puien en de witte kleur het straatbeeld.



Schematische weergave van de ontwikkeling van de kooprijzen.



Spreading van de economische waarde van de doorzonwoning.



Situatie Vrieheide/Uterweg.

Karakteristiek zijn de uniformiteit en massaliteit: bijna duizend identieke woningen in één type en in één kleur, afgewisseld door een aantal torenflats. Bij de stedenbouwkundige opzet is gepoogd de woningen zo glooiend mogelijk in het groene landschap op te laten nemen. Hierbij is gebruikgemaakt van verschillende wijzen van (open) verkavelingen, met de strokenverkaveling als dominante vorm.

Zowel qua verkaveling, woningtype als architectuur scoren deze woningen niet goed op de woningmarkt. Gevolg is een versnelde waardeval door een negatief imago, waarbij schaal, uniformiteit en massaliteit het vervalproces negatief beïnvloeden. Dit domino-effect is een gevaar voor meerdere zestigerjarenwijken, die dezelfde kenmerken hebben en zich in een krimpende markt bevinden.

MEER ONDERZOEK ZAL LEIDEN TOT MEER INZICHT

De neerwaartse spiraal in waardeontwikkeling voor de woningen in Vrieheide/Uterweg kan niet los worden gezien van een aantal fysieke eigenschappen waarover de wijk beschikt. Zo spelen de verkavelingswijze, de differentiatie in type, het architectonische beeld, de mate van uniformiteit en massaliteit, de uitstraling en het beheer van de woonomgeving allen hierin waarschijnlijk een bepaalde rol. Maar ook de eigendomssituatie mag als factor niet worden onderschat. Het spin-off effect van de omzetting van huur in koop zou op de waardeontwikkeling van woningen in een opgaande markt positief zijn, maar zou in een neergaande (krimpende) markt juist wel eens een negatieve invloed op de waardeontwikkeling kunnen hebben.

Om een dergelijke conclusie te kunnen trekken, is meer onderzoek nodig. Maar ook is meer onderzoek nodig om inzicht te krijgen in de belangrijkste factoren die een negatieve spiraal van waardeontwikkeling in wijken in gang zetten. Zodat in krimpgebieden daar tijdig en met de juiste maatregelen op kan worden geanticipeerd.