

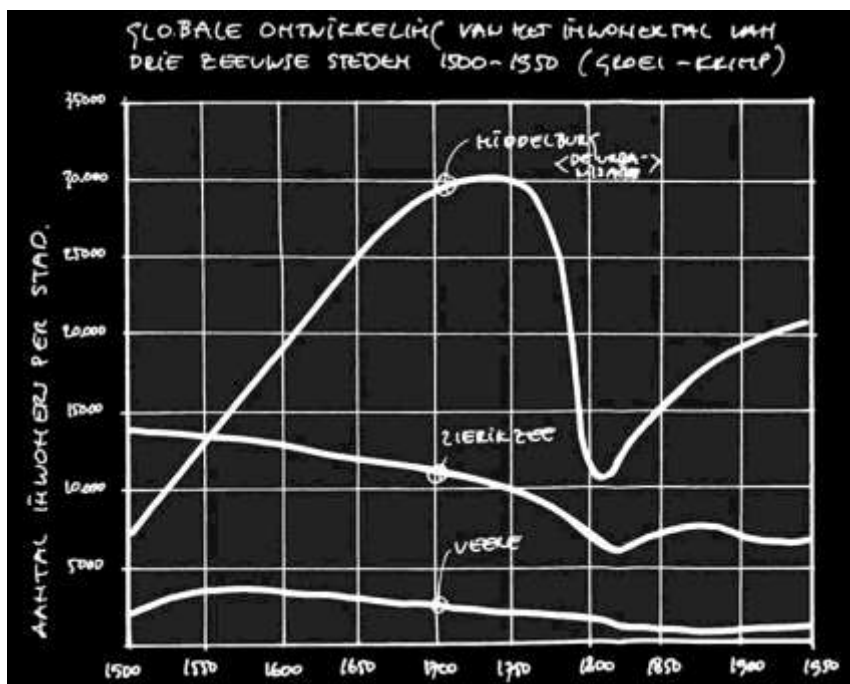
KENNISBANK 2014

HET VERVOLG OP DE KRIMP (1)

Auteurs: Martin Liebregts en Yuri van Bergen, 23 april 2014

Krimp, een regionaal dilemma

Krimp is van alle tijden en hangt sterk samen met de sociaaleconomische ontwikkelingen van een gebied. Zo kennen enkele grote Zeeuwse steden over de afgelopen vijfhonderd jaar een sterke schommeling in hun inwonertal. Eenzelfde verhaal is nu te houden over de diverse krimpgebieden in Nederland (Parkstad Limburg, Zeeuws-Vlaanderen, Oost-Groningen, de Achterhoek en de Kop van Noord-Holland). De krimp, die de komende vijftientig jaar verwacht wordt ten aanzien van het aantal inwoners, bedraagt circa 10 procent (7-17 procent). Bij een gelijkblijvende huishoudenssamenstelling betekent dit een vermindering van circa 50 duizend woningen (ofwel gemiddeld 2 duizend woningen per jaar op de schaal van Nederland). Tegelijkertijd heeft men in deze gebieden te maken met extra vergrijzing, dus extra behoefte aan woningaanpassing. Al met al een landelijk overzichtelijk probleem, dat lokaal tot grote dilemma's kan leiden. Een krimpende markt leidt in eerste instantie tot extra investeringen en mogelijk (individueel) verlies.



Van sloop tot kwalitatieve aanpassingen

Om aan de verminderende vraag naar woningen te voldoen en ruimte te scheppen voor kwaliteitsaanpassingen, die langer zelfstandig wonen mogelijk maken, moet een deel van de voorraad de komende jaren structureel aangepakt worden. De keuze bestaat uit sloop (en eventueel nieuwbouw) of aanpassing door samenvoeging.

Onder alle omstandigheden blijft het een dilemma bij de kwaliteitsaanpassing van de bestaande woningvoorraad: te grote woningen, die niet betaalbaar zijn voor de primaire doelgroep, of te grote/dure woningen met een rijtjesuitstraling. Voor zover de oplossing van samenvoeging toe te passen is, zal het om een nichemarkt gaan.

Krimp is geen bouwkundig probleem

De reactie op krimp begint niet met bouwkundige werkzaamheden. Socio-economische aspecten verdienen meer aandacht. Het gaat dan om werkgelegenheid en het in stand houden van voorzieningen (winkels, scholen en steunpunten). De sluitpost is het stapelen van stenen.



Middelburg (1912)



Zierikzee (1912)



Veere (1912)

Bronnen/verwijzingen

- (1) Een lezing, gehouden ter ondersteuning van een workshop op de studiemiddag dd. 15 april 2014, TU/e
- (2) Een gemiddelde doorzonwoning uit de periode 1955-1965 heeft een WOZ-waarde van 125 duizend euro. Als je een dergelijke woning sloopt en de helft terugbouwt, heb je te maken met een afschrijving van zo'n 270 duizend euro (verkoopwaarde plus sloopkosten). Als je vervolgens een uitgekiend concept weet in te kopen, dan ben je alsnog ruim 400 duizend euro of meer kwijt voor nieuwbouw in een 'zwakke' markt.
Bij samenvoeging liggen de kosten in dezelfde orde van grootte, terwijl je dan wel over een zeer ruime woning kunt beschikken. Door het toepassen van een kluswoning is er nog circa 100 duizend euro te besparen
- (3) In 2011 is door de BouwhulpGroep, in opdracht van Parkstad Limburg, een onderzoek uitgevoerd naar de aanpassingsmogelijkheden van de bestaande woningvoorraad