

# **Interviewboek**

Olst-Wijhe en Raalte,

nuchter genoeg voor anticipatie op demografische verandering?

# Inhoud

<b>Actorensselectie</b> .....	<b>1</b>
<b>Brief ter voorbereiding op het interview</b> .....	<b>2</b>
<b>Interviews actoren</b> .....	<b>3</b>
Interview provincie Overijssel.....	4
Interviews gemeente Raalte.....	13
Interviews gemeente Olst-Wijhe.....	22
Interviews woningstichting SallandWonen .....	35
Interview Hannink Makelaars .....	51
Interview (ontwikkeland) bouwbedrijf Vosman B.V.....	56
Interview Rabobank Salland.....	64
<b>Anticipatiemiddelen (waarderingen)</b> .....	<b>70</b>
Anticipatiemiddelen - invulformulier.....	71
Anticipatiemiddelen - mevr. L. (Liesbeth) Engelsman .....	74
Anticipatiemiddelen - mevr. R. (Rineke) Bugter & dhr. J. (Jan) Wessels (gezamenlijk interview) .....	78
Anticipatiemiddelen - dhr. C. (Cor) van den Berg.....	82
Anticipatiemiddelen - dhr. A. (Arno) ter Hart.....	85
Anticipatiemiddelen - dhr. drs. E.W.M. (Ed) Penninks.....	89
Anticipatiemiddelen - dhr. J. (Jan) van 't Land .....	93
Anticipatiemiddelen - mevr. E. (Ellen) Reurink.....	97
Anticipatiemiddelen - mevr. I. Reimert .....	100
Anticipatiemiddelen - dhr. R. (Remco) Harink .....	102
Anticipatiemiddelen - mevr. S. (Sandy) Meijer – wegens beperkte tijd niet (volledig) behandeld.....	108

## Actoreselectie

In onderstaande matrix zijn de actoren verdeeld naar mate van belang bij en invloed op de anticipatieopgave. Sociale en particuliere huurders kunnen met een simpele huuropzegging de problematiek ontlopen, waardoor hun belang in relatie tot de belangen van andere actoren minimaal is. Voor woningbezitters is het belang groter, omdat de woning vaak tegelijkertijd het grootste bezit en de grootste schuld is. In beide groepen is het aantal individuen hoog, waardoor het moeilijk is om met interviews een representatief algemeen beeld te schetsen. Een enquête zou beter passen, maar voert voor dit onderzoek te ver. Van de gemeente Zwolle is meermaals tevergeefs geprobeerd om een interview te plannen met de wethouder Wonen. De overige actoren zullen wel worden ondervraagd. Hannink Makelaars is verkozen tot te interviewen makelaar, omdat zij op het moment van schrijven volgens Funda in Olst-Wijhe en Raalte marktaanvoerder in de bemiddeling van koopwoningen is.

Actorenselectie		INVLOED		
		Weinig	Gemiddeld	Veel
BELANG	Weinig	Sociale en particuliere huurders	Projectontwikkelaars / ontwikkelende bouwers (Bouwbedrijf Vosman B.V.)	Groeigemeenten (Zwolle/Deventer)
	Gemiddeld	Makelaars (Hannink Makelaars)	Banken (Rabobank Salland)	
	Veel	Particuliere woningbezitters	Woningstichtingen Krimpgemeenten (Olst-Wijhe / Raalte)	Provincie Overijssel

### Provincie Overijssel

1. Mevr. L. (Liesbeth) Engelsman (Volkshuisvesting) – projectleider

### Gemeente Raalte

2. Mevr. R. (Rineke) Bugter – strategisch beleidsadviseur
3. Dhr. J. (Jan) Wessels – beleidsadviseur volkshuisvesting

### Gemeente Olst-Wijhe

4. Dhr. C. (Cor) van den Berg – wethouder, o.a. portefeuilles volkshuisvesting (onderdeel woningbouwprogrammering) en projecten
5. Dhr. A. (Arno) ter Hart - beleidsmedewerker wonen

### Woningstichting SallandWonen

6. Dhr. E.W.M. (Ed) Penninks – directeur-bestuurder
7. Dhr. J. (Jan) van 't Land – manager afdeling Vastgoedontwikkeling
8. Mevr. E. (Ellen) Reurink – medewerker strategisch voorraadbeleid

### Hannink Makelaars te Raalte en Wijhe

9. Mevr. I. (Inneke) Reimert – kandidaat makelaar (KRMT)

### (Ontwikkeland) bouwbedrijf Vosman B.V. te Raalte

10. Dhr. R. (Remco) Harink - directeur

### Rabobank Salland

11. Mevr. S (Sandy) Meijer – teamleider Financieel Adviseurs

## Brief ter voorbereiding op het interview

dd/mm/jjjj

Geachte (naam),

Na onlangs telefonisch contact met u te hebben gehad stel ik mij - en mijn onderzoek - in deze brief graag aan u voor. Mijn naam is Hilco Haarsman, mijn leeftijd 23 jaar en ik ben woonachtig in Mariënheem (Raalte). Ik volg de Master-opleiding Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit in Groningen. Op dit moment ben ik bezig met het afsluitende deel van de studie, het afstudeerproject.

In opdracht en onder begeleiding van woningstichting SallandWonen (Raalte) heb ik de afgelopen maanden onderzoek gedaan naar de effecten van de demografische veranderingen (waaronder krimp) voor de woningmarkt in de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte. Het zal u niet ontgaan zijn dat Nederland naast nationale groei inmiddels ook te maken heeft met regionale krimp. Krimp is anno 2011 aan de orde in o.a. Noordoost-Groningen, Zuid-Limburg en Noord-Friesland, maar ligt op de loer voor veel meer regio's in ons land. Verder zorgt de vergrijzende bevolking voor een veranderende bevolkings- en huishoudenssamenstelling. Deze demografische trends hebben invloed op de toekomstige woningvraag. Met mijn afstudeerproject tracht ik inzicht te geven in de invloed die de demografische trends hebben op de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag in de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte. De veranderende woningvraag wil ik vervolgens vergelijken met het geplande beleid en de geplande ontwikkelingen van verschillende actoren op de woningmarkt in beide gemeenten. Op die manier moet het afstudeerproject resulteren in een document dat inzicht geeft in, en handvatten biedt voor, de anticipatie op demografische verandering. Het onderzoek heeft veel vragen opgeroepen, die ik met uw hulp graag wil beantwoorden.

Kern van het interview met geprognosticeerde trends, dat hierna per actor volgt, wordt hier geplaatst. De interviewvragen worden vanzelfsprekend niet vooraf toegezonden.

Interviews actoren

## Interview provincie Overijssel

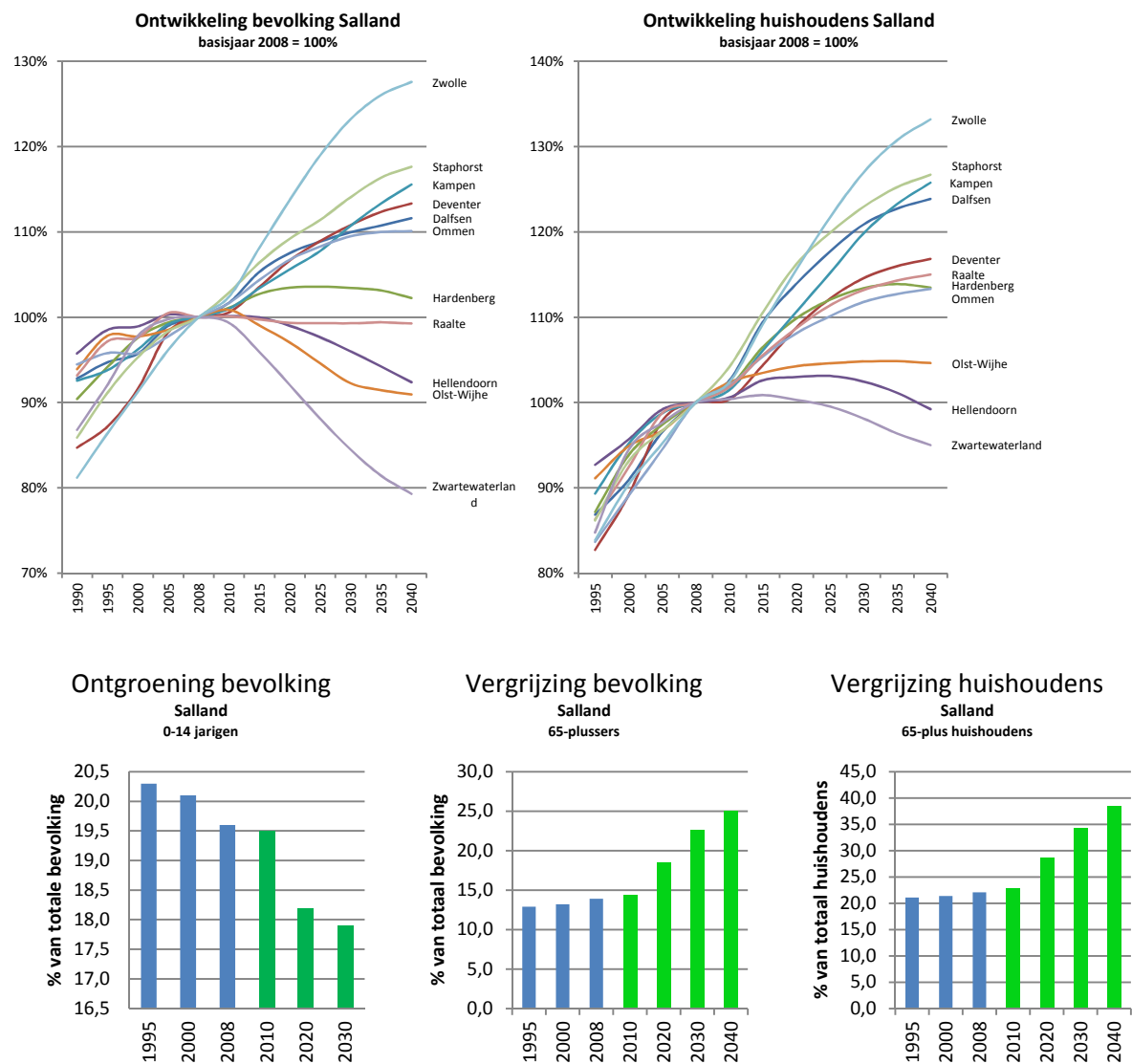
Geïnterviewde: mevr. L. (Liesbeth) Engelsman (Volkshuisvesting)

Functie: projectleider

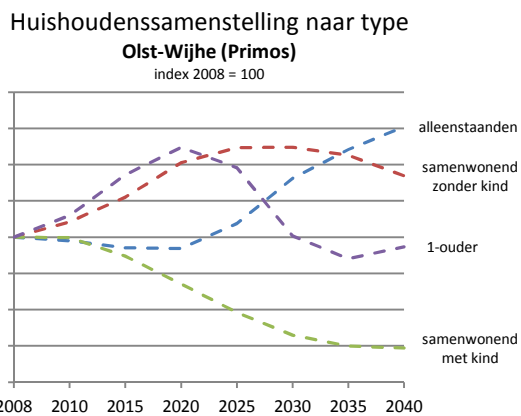
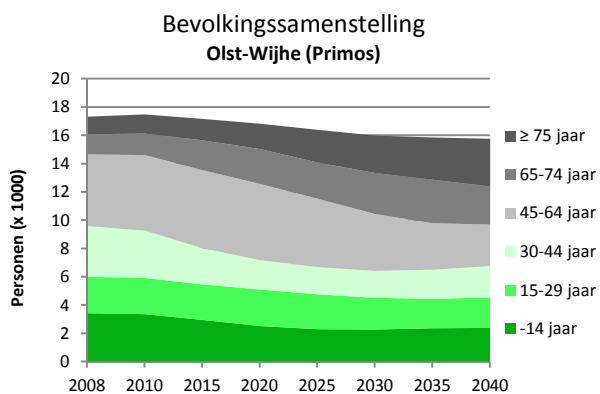
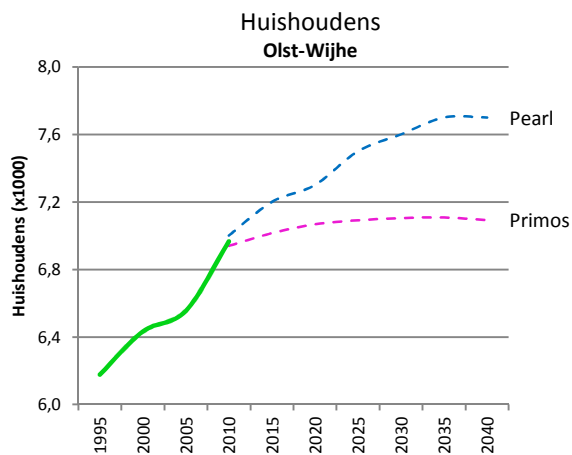
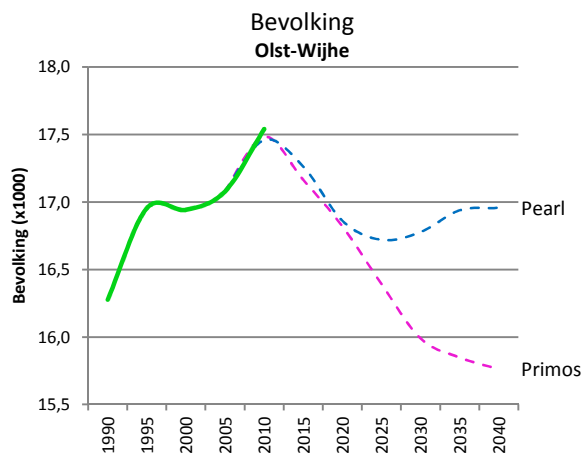
### Kern van het interview

Het interview zal ongeveer anderhalf uur van uw tijd in beslag nemen. De vragen die ik u wil voorleggen zullen betrekking hebben op een aantal thema's. Ten eerste ben ik (in algemene zin) benieuwd naar uw kijk op demografische verschijnselen zoals bevolkings- en huishoudenskrimp, vergrijzing en ontgroening. Daarnaast wil ik het met u hebben over de kans van slagen van verschillende creatieve middelen die op demografische veranderingen anticiperen. Een schema van deze anticipatiemiddelen vindt u in de bijlage. Ten behoeve van een goede voorbereiding wil ik u vragen het schema alvast door te nemen en in te vullen. U kunt de verschillende middelen waarderen met een score 'voor', 'neutraal' of 'tegen' en er is plek voor een argumentatie.

Voorts wil ik het specifiek hebben over de rol van de provincie Overijssel bij de ontwikkeling van gemeentelijke woningbouwplannen. Ook wordt aandacht besteed aan de geprognosticeerde trends in een elftal Overijsselse gemeenten, in mijn onderzoek gedefinieerd als 'Salland' en over de rol van de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte (het onderzoeksgebied in het afstudeerproject) in provinciaal verband.

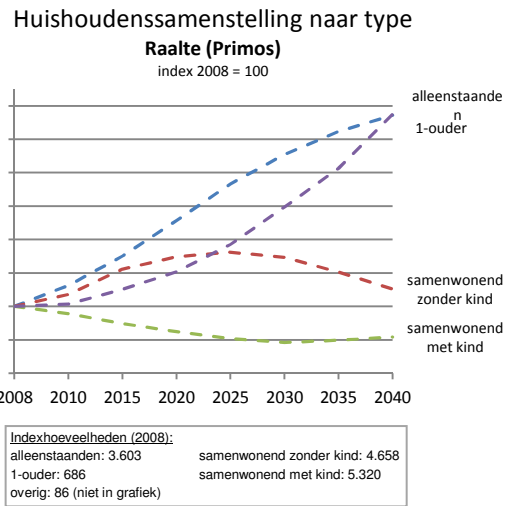
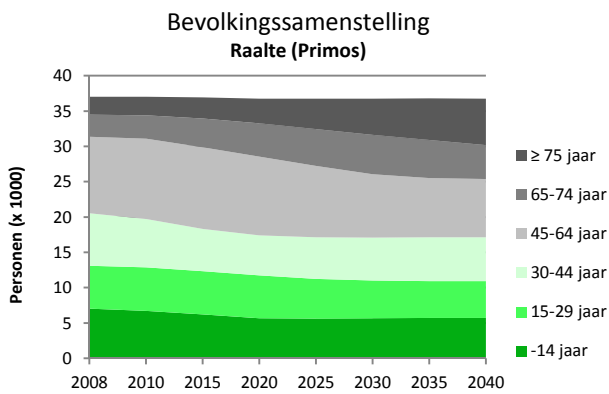
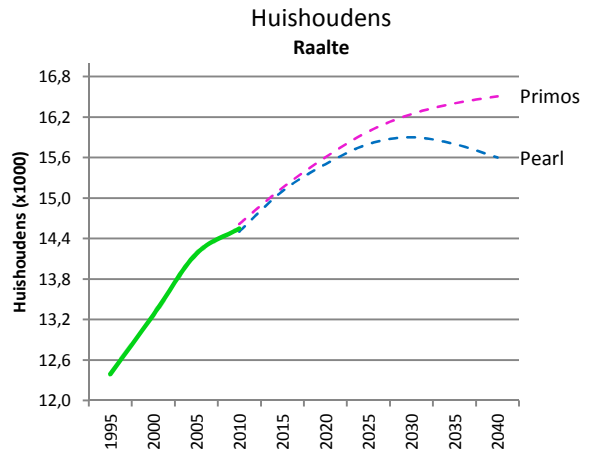
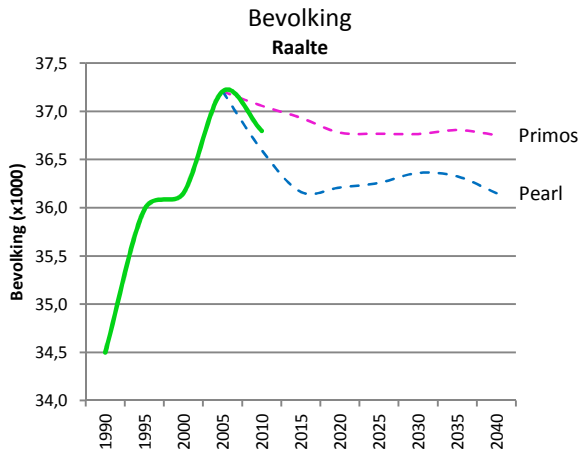


## Geprognosticeerde trends gemeente Olst-Wijhe.



Indexhoeveelheden (2008):  
 alleenstaanden: 1.687 samenwonend zonder kind: 2.272  
 1-ouder: 303 samenwonend met kind: 2.474  
 overig: 44 (niet in grafiek)

## Geprognosticeerde trends gemeente Raalte.





Naam: Mevr. L. (Liesbeth) Engelsman  
 Locatie: n.t.b.

## Mededelingen en vragen vooraf

Heeft u er problemen mee als dit interview op een recorder wordt opgenomen? (omwille van de objectiviteit en het gemak van verslaglegging)

Nee

Het is de bedoeling dat ik het verslag van dit gesprek ter goedkeuring aan u voorleg. Dit in verband met de openbaarheid van de scriptie door plaatsing op de website van de Rijksuniversiteit Groningen. U kunt eventueel aangeven welke beschouwingen u niet in de openbare versie wilt zien opgenomen, maar wel in de afstudeerversie die ik eind september gereed hoop te hebben.

Hoe wilt u vermeld staan in de rapportage?

Naam en functie

In de gestuurde e-mail heb ik u gevraagd om ter voorbereiding op dit gesprek alvast het schema van anticipatiemiddelen in te vullen. Is dit gelukt? Ja. We zullen het schema op het eind van het interview behandelen. Eerst stel ik u graag een aantal vragen:

1. Zoals u heeft gezien heb ik elf Overijsselse gemeenten in mijn onderzoek gedefinieerd als Salland. Wat is uw reactie op de hiervoor getoonde (en door Primos geprognosticeerde) **kwantitatieve** demografische veranderingen voor Salland (de geselecteerde elf gemeenten in Overijssel)?

Even kijken, welke gemeenten heb je gepakt? Zwolle, Staphorst, Kampen, Dalfsen, Deventer, Raalte, Hardenberg, Ommen, Olst-Wijhe, Hellendoorn, Zwartewaterland. Oké, dus je heb echt heel west-Overijssel gepakt. Ja, dat heb ik dat als Salland gedefinieerd. Want er is onduidelijkheid over waar Salland nu precies loopt, maar mijn uitgangspunt is geweest om voltallige gemeenten te selecteren, omdat dat ook gemakkelijker is qua verslaglegging. Dat is wel boeiend. Ik kijk even heel goed. Het is echt opvallend dat de bevolking...dat zijn natuurlijk geen huishoudensaantallen...maargoed, het heeft wel met draagvlak van voorzieningen te maken. De gezinsverdunding slaat zichtbaar toe in Raalte. Dat zal elders ook wel zijn, maar hier zie je heel duidelijk verschil. Ik denk dat het draagvlak van de voorzieningen in Raalte, of in de kernen om Raalte heen, echt terug gaat lopen. En de anderen...dat valt allemaal nog mee. Daarin valt Raalte wel op hè. Olst-Wijhe bijvoorbeeld, die staat een behoorlijke bevolkingskrimp te wachten. Ja inderdaad. Voor Zwartewaterland komt er een nieuwe prognose aan, over een maand of zo iets. Oké, want dit is Primos 2009. Oké, dan zal het wel Primos 2011 zijn. Daarin schijnen ze iets met Zwartewaterland te doen. Dat komt teveel door dingen die in die prognose gestopt zijn, waardoor Zwartewaterland er zo uitkomt. Het zou voor hen positiever worden dus? Ja, maargoed ik heb zelf ook altijd met prognoses zo iets van: als je naar een hoger schaalniveau kijkt dan zit je weer heel anders dan op een lager schaalniveau. Is het dan zo dat, hoe lager je kijkt, hoe onzekerder het wordt? Als je Primos neemt, dan is het zo dat hoe lager je kijkt, hoe minder het klopt. Hoeveel waarde moeten we nog hechten aan prognoses over gemeenten dan? Persoonlijk ben ik van mening dat op zich de prognose wel goed is, maar dat je het moet zien als een hulpmiddel om samen te komen tot afstemming. Dan het liefst afstemming waar je je ook met elkaar aan houdt. Want als gemeenten of andere partners gaan shoppen in modellen en ze gebruiken allemaal een ander ding...dat zijn het appels en peren en dan kan het onderaan de streep – want uiteindelijk gaat het toch om het totaal van zo'n gebied – echt gewoon de verkeerde richting op gaan. Ik zie dus die prognoses als een hulpmiddel om te komen tot een gezamenlijk commitment. En dan zie ik ook dat een prognose niet het beste instrument is. Dus ik vind dat er uiteindelijk een ander instrument tegenaan gezet moet worden. En wat voor instrument kan dat zijn dan? Waarbij je ook in de prognose kunt kijken. Ook nu kun je wel in de prognose kijken, in Primos zitten heel veel aspecten, maar ik heb daar geen kaas van gegeten. Maar dat is zeg maar een soort blackbox en als wethouder heb je het gewoon hartstikke druk. Stel je voor je bent wethouder van Olst-Wijhe en je hebt een volkshuisvestingsmedewerker voor 0,4 fte en je hebt het zelf hartstikke druk met je fractie, nieuw gemeentehuis, bestemmingsplan hier, bestemmingsplan daar, of je WMO, daar gaat ook heel veel energie en tijd inzitten. Dan heb je helemaal geen tijd om überhaupt al in die prognose te duiken. Je krijgt gewoon de uitkomst van de som gepresenteerd en daar moet je het mee doen. En het zou heel erg mooi zijn als je met elkaar in de toekomst in zo'n gebied als Salland of in een gebied als Twente zo iets zou kunnen ontwikkelen. Dat je dus met elkaar dat

inkijkje krijgt in die som. Het gaat erom dat je je samen bewust bent van een bepaalde ontwikkelingsrichting. Hoe zou je dat kunnen faciliteren, ligt daar een rol voor de provincie? Ja, dat vind ik wel. Dan nodig je een deskundige van Primos uit bijvoorbeeld? Ja, bijvoorbeeld een bureau dat Primos heeft ontwikkeld, of andere bureaus. ABF Research? Ja, ABF Research. En er zijn ook nog wel een aantal andere bureaus. We zijn ook nu aan het nadenken over zoiets. Want we hebben vorig jaar die verkenning krimp gehad en we zijn nu natuurlijk bezig om te kijken hoe we daar een vervolg aan kunnen geven. Expeditie 2040 heeft in Twente gelopen. Dat is nu best een hele leuke bestuurlijke groep met ongeveer 10 bestuurders, echt een hele mooie mix, met niet alleen gemeenten. Samen hebben zij gezegd: wij willen dat commitment, wij willen dat beeld op die regio van waaruit we samen kunnen vertrekken en ook in gesprek kunnen gaan met inwoners. En: provincie, wilt u ons alstublieft helpen met een gezaghebbend iets. Dus ze willen het ook heel graag. Dus daar zijn we nu mee bezig, dus vandaar dat ik ook zo stellig reageer van: Primos prognose is goed. Alleen hoe ga je met Primos om en hoe laat je de groep met Primos omgaan? Want als provincie ben je eigenlijk bovenregionaal verantwoordelijk om te kijken of de kaders de goede kant op gaan in Overijssel. Maar binnenregionaal - dit, zoals jij het laat zien - ...zij kunnen zelf tot een afstemming komen die veel beter is dan dat wij in de Primos kunnen stoppen zeg maar. Daarvoor sta je te ver van de burger vandaan, te ver van de maatschappelijke opgave in die kernen. Die expeditie 2040, wat je net noemde...kwam die roep tot samenwerking vanuit de gemeenten? Of was het meer jullie initiatief? Nee, vorig jaar was er een soort van prijsvraag van BZK, voor anticipeergebieden, om mee te doen, dat was heel vrij zo van: maak een visie op je regio. Het maakte haast niet uit waar het over ging, maar het moest iets met demografie te maken hebben. Dus we hadden een film gemaakt en de bestuurders die wilden meedoen, deden mee. Dus het was ook op basis van een 'drive' zeg maar. Dus die zaten ook allemaal in die film met allemaal foto's en quotes. En toen hadden we gewonnen. Dus we hadden echt zoiets van: oh, man, we hebben gewonnen, wat nu, wat moeten we gaan doen? We wilden op zich wel heel graag, maar het is heel lastig. En we zaten vlak voor de provinciale verkiezingen en voor de verkiezingen is het altijd heel moeilijk om een bestuurlijk traject op te starten. Dus we hebben ons voor de verkiezingen een beetje voorbereid, een beetje nagedacht over wat we konden doen. Na de verkiezingen konden we aan het werk. We hadden drie ontmoetingen en we wilden niet dat het allemaal vergaderingen achter elkaar zijn, maar we willen dat het echt voelt als een expeditie. Dus op het moment dat je echt terugkijkt op zo'n expeditie dat je zegt: weet je nog, toen, toen zeiden we nog tegen elkaar...dus zo hadden we echt de dagen en avonden georganiseerd, op dat gevoel. Want bestuurders zijn mensen met gevoel. En het is geslaagd, want op de laatste bijeenkomst zag je echt dat bestuurders elkaar de hand reikten en elkaar aangaven van: in Twente willen we heel graag echt afstemming vanuit een gezaghebbende visie, alleen het is ons tot op heden niet gelukt, maar laten we het nu gewoon wel echt gaan doen. Daar is nu een vervolg op. We zijn nu met praktische dingen bezig, het zoeken van een datum, wat gaan we op die avond doen. We zijn aan het nadenken over die prognose, daar hebben we natuurlijk over gesproken he, zo van: hij is wel goed, maar is het wel het gezaghebbende kader. Daar zijn we nu mee aan het kijken hoe we dat opnieuw body zouden kunnen geven. Dan zouden we dus in Twente mooi een proef kunnen draaien met die groep. Daar kan Salland misschien op volgen dan? Ja, als dat gewoon werkt. Dat is ook een beetje het idee, dat wij dat proces faciliteren, we willen tools aanreiken. De partijen zelf, die hebben een behoefte en een vraag. Dan gaan we dus kijken hoe we dat kunnen matchen. *(Vanuit hier wordt overgegaan naar vraag 7)*

2. Wat is uw reactie op de hiervoor getoonde (en door Primos geprognosticeerde) **kwalitatieve** demografische veranderingen voor Salland (de geselecteerde elf gemeenten in Overijssel)?

Als je naar Olst-Wijhe kijkt, dan zie je dat zij in 2040 voor 40% uit 65-plussers bestaat. Dat is wel extreem. Weet je ook hoe dat zit met de migratie in Olst-Wijhe? Dat kun je natuurlijk hier niet aan zien hè. Nee, maar ik heb wel onderzocht hoeveel mensen er vanuit Olst-Wijhe naar Zwolle en Deventer zijn verhuisd en andersom, vanaf 1990. En dat saldo is eigenlijk nagenoeg nul. Oké, dus dat heeft echt met de autonome ontwikkeling te maken dus. Dat wordt een hele zware dobber denk ik hè. Ik bedoel, dat is de vitale groep die...mantelzorg, maatschappelijke betrokkenheid, verenigingsleven...die wordt kleiner. Maar uiteindelijk gaan deze mensen in 2040 dood en daar ben ik dan ook wel benieuwd naar, hoe dat dan zit. Dan krijg je een ontzettende krimp hè, wat denk jij? Het is inderdaad wel eens interessant om verder te kijken dan 2040. Weet jij dat, of je na 2040 een versnelde krimpsituatie krijgt? Dat zou het onderzoeken nog eens waard zijn ja. Heel Salland vergriest eigenlijk. Hoe kijk jij aan tegen dat soort cijfers? Ik heb jaren bij gemeenten gewerkt en ook wel bij woningcorporaties. Wat je dan ziet is dat er dan bijna een natuurlijke reflex is van: goh woningcorporatie, bouwt u nog eens een paar zorgwoningen. Als je dan ziet dat die oudere groep nu met heel veel plezier in de particuliere koopwoningvoorraad woont, is dat dus vaak geen oplossing. Die mensen krijg je niet uit die particuliere woningvoorraad in die zorgwoning. Dat is toch een beetje de gedachte: als ik maar dat soort woningen bouw, dan gaan die mensen wel verhuizen. Dus je moet als gemeente en corporatie echt een strategische kijk hebben op

het vastgoed in je gemeente, over de grenzen van je eigen bezit heen. Hoe ga je dan om met die particulier?  
(Vanuit hier wordt overgegaan naar vraag 6).

- Volgens de SER (2011) kan demografische verandering met succes tegemoet getreden worden door een 3-stappen proces te doorlopen die achtereenvolgens bestaat uit het benoemen, begeleiden en benutten van de verandering. Na de bewustwording van de situatie en het erkennen van de prognoses gaat de SER uit van het begeleiden (zoeken naar een nieuw kwaliteitsevenwicht, het zgn. *planning for decline*), in plaats van het bestrijden (ombuigen naar groei met concurrerende woningbouwplannen) van de veranderingen. Hoe zou u reageren op demografische verandering?

Daar zit eigenlijk een beetje die regionale samenwerking, die roep zeg maar. Die heeft daar ook mee te maken. Omdat ik wil dat die concurrentie ook stopt. Heel veel gemeenten en heel veel andere partijen zijn zich daar hartstikke bewust van hoor. Maar er zijn er ook heel veel nog niet zo bewust, dus dat is een heel gemixte groep. Maar ik wil heel erg graag dat daar waar nog concurrentie is die leidt tot alleen maar verliezers, niet tot win-win, maar tot lose-lose. Ik wil dan dat die concurrentie stopt en dat je op regionaal niveau een economisch sterke regio kunt neerzetten die wel concurrerend is. Zou je dan niet bijvoorbeeld naar grotere gemeenten toe moeten, zodat die concurrentie er niet meer is? Dat is wel een politiek gekleurde vraag. Nee, zou ik heel verstandig vinden joh. Ik vind dat misschien wel iets voor het programma van D66. (Vanuit hier wordt overgegaan naar vraag 2)

- Mij is bekend dat bijvoorbeeld de provincie Drenthe een beleidsnota krimp heeft opgesteld. Is die ook in de provincie Overijssel in de maak/in gebruik?

Nee, die gaat er ook niet komen. Waarom niet? Omdat we krimp niet als beleid zien. Hoe zie je het wel? Als een autonome ontwikkeling, de demografische verandering. We willen heel graag de demografische verandering aangrijpen om te komen tot regionale samenwerking. Dat leidt bijna tot elkaar. En in onze verschillende programma's en projecten willen we op een verantwoorde manier met demografische verandering omgaan. (Vanuit hier wordt overgegaan naar vraag 3).

- De Primos-prognose voorspelt voor een aantal Sallandse plattelandsgemeenten, waaronder Olst-Wijhe en Raalte, bevolkingskrimp en/of huishoudenskrimp (zoals u heeft kunnen zien in de prognoses). Inmiddels is men het erover eens dat krimp vraagt om gemeenteverstijgend beleid. Boven de gemeenten is de provincie de eerste bestuurslaag. Welke rol ziet u voor de provincie Overijssel weggelegd bij het anticiperen op demografische veranderingen?

(Behandeld onder vraag 1)

- In uw omgevingsvisie stelt u dat u de provinciale groei wilt concentreren in stedelijk gebied. Niet-stedelijke gemeenten moeten in hun structuurvisies daarom uitgaan van een nulmigratiesaldo, wat inhoudt dat men louter bouwt voor de lokale behoefte. Kwantitatief gezien is uw beleid dus helder. In hoeverre houdt u in uw strategisch beleid ook rekening met een kwalitatieve verdeling van de woningbouwopgave? Welke rol bedeeft u de plattelandsgemeenten Raalte en Olst-Wijhe toe?

Toen wij prestatieafspraken sloten met elkaar, toen hebben we wel op het gebied van demografie een soort uitgiftetempo bepaald. Nu, met het nieuwe hoofdlijnenakkoord, komen we heel graag in regionaal verband tot afspraken...nog meer over kwaliteit e.d. Maar goed, de prestatieafspraken hebben we gemaakt. Maar we hebben niet echt op aantallen kwaliteiten afspraken gemaakt. Dus meer van: we willen woonservicegebieden stimuleren, maar het is aan de partner zelf om daar invulling aan te geven. Oké, dat is dus hier en daar een kreet die je als provincie geeft, maar er zijn geen duidelijke richtlijnen. Nee, wel dat we van 50% van alle huishoudens willen dat ze in 2014 in een woonservicegebied wonen. Dat is dan wel een prestatie die we met elkaar hebben afgesproken. Daar staat dan ook een financieel bedrag tegenover. Wij vinden het heel belangrijk dat gemeenten daar zelf invulling aan geven. Ik was een keer bij een overleg en daar was een medewerker van een gemeente ook uit Salland en hij zei: nou, dan gaan we gewoon morgen, in alle buurten en wijken een sjoelbak neerzetten, en dat is dan onze voorziening van het woonservicegebied. Dat was dus gewoon een soort grapje, zo van: wat stelt dat nou voor he? Een breed begrip dus? Ja, dat is een heel breed begrip. Al moet ik wel eerlijk zeggen...het was ook één van de afspraken om daar een visie op te ontwikkelen. Dus dat je nu ziet dat gemeenten allemaal met dat thema bezig gaan, zo van: huishoudens, die wonen langer zelfstandig en die wonen ook in een particuliere woning. Het zou goed zijn als ze in hun eigen buurt kunnen terugvallen op voorzieningen. Je ziet dus wel dat het denken dan opgang gebracht wordt. Dat is het belangrijkste. Welke rol zou je dan voor Olst-Wijhe en Raalte zien, in het regionale verband? Waar moeten die zich op richten? Mogen ze bijvoorbeeld ook over de gemeentegrens kijken? Dat is lastig om aan mij te vragen, want ik ben heel erg voor regionale afstemming. Dus op het moment

dat je dan in regionaal verband tot een bepaalde afstemming komt en die klopt ook in het totaal, dan vind ik dat heel erg mooi. Ik zie wel dat de stad de motor is achter de regionale economie. Maar de stad ontleent zijn schoonheid aan het omliggende platteland. Dus dat gaat hand in hand met elkaar.

7. De krimpliteratuur heeft 'regionale samenwerking' en 'regionale afstemming' hoog in het vaandel staan. Het regionaal afstemmen van woningbouw- en herstructureringsplannen kan resulteren in een afstemming van de huishoudens, waardoor krimpgemeenten minder leegstand zullen krijgen, dus minder investeringen hoeven te doen en uiteindelijk een minder groot financieringsprobleem hebben. Hoe zou een afstemming tussen een sterk groeiende gemeente als Zwolle en gemeenten waar de groei stagneert zoals Olst-Wijhe en Raalte er volgens u uit kunnen zien?

Moet je dan zeggen van: Zwolle ga minder snel bouwen omdat we in Olst-Wijhe en Raalte leegstand zien aankomen? Ik denk dat Olst-Wijhe en Zwolle inderdaad dan ook in één gebied zouden zitten. Daar kun je ook nog over discussiëren met elkaar. Stel je voor je vertrekt vanuit de regionale woningmarkt, dan zitten ze bij elkaar. Dan zit Deventer denk ik eerder bij Gelderland dan in dat gebied, maar goed. Ik kan me voorstellen dat je de bestuurders gewoon gelijkwaardig met elkaar in gesprek laat en met elkaar bezig laat, met zo'n prognose. En dat ze zich afvragen hoe de één z'n beleid effect heeft op de ander. Dat je eigenlijk samen ziet wat er dan gebeurt. Op het moment dat je dan in Olst-Wijhe een enorme leegloop krijgt, dan moet je het daar met elkaar over hebben. Het is fijn om dat zuiver inzichtelijk te kunnen maken. Heb je het dan alleen over aantallen afstemmen? Of is er dan ook een stukje verevening? Financiële verevening? Zover zijn we nog niet. Maar is dat toekomst? Nou, in Twente is de roep om regionale afstemming binnen het grondbedrijf. Dus vanuit de regio komt die roep. Je kan je voorstellen dat het ook om kwaliteiten gaat. Het gaat verder dan wonen, het gaat ook om arbeidsmarkt, kantorenlocaties, maatschappelijk vastgoed, het leggen van creatieve dwarsverbanden. Dus bepaalde gebiedsontwikkelingen waar je nu mee bezig bent, dat je ook gaat kijken van: wat heb ik nu aan ruimte en wat voor verbindingen kan ik leggen. Dus dat je meer naar een integraal kader gaat, meer met elkaar.

8. Welke acties onderneemt u momenteel of bent u voornemens te gaan ondernemen om in regionaal verband tot overleg en afstemming te komen over de gevolgen van de demografische veranderingen?

*(Behandeld onder vraag 1).*

9. De anticipatie op demografische veranderingen vraagt vaak om meer speelruimte binnen huidige wet- en regelgeving. Op welke manier zou u de wet- en regelgeving minder stringent kunnen maken, om zo meer speelruimte te creëren voor creatieve oplossingen die op de veranderingen anticiperen?

*(Behandeld in het schema anticipatiemiddelen).*

10. Door de schaalvergroting in de agrarische sector stoppen nog dagelijks boeren met hun bedrijfsactiviteiten. Een deel van de agrarische bebouwing verliest hierdoor haar functie. Kunnen VAB's worden ingezet om niches in de stadsgewestelijke woningmarkt, zoals buiten wonen of groepswonen te benutten?

Persoonlijk vind ik dat goede initiatieven. De regelgeving laat het ook voldoende toe? Dat zijn twee dingen. Het is aan de markt om te weten of daar behoefte aan is, daar zit ik niet zo goed in. Er zijn altijd nichemarkten. Er zijn best veel wijken ontstaan die monotoon zijn, veel van hetzelfde. Ik kan me voorstellen dat je juist dat verschil wilt stimuleren. Daar zit een kracht in hè. De kracht van diversiteit. Dus mijn persoonlijke visie zou zijn, heel mooi die verschillen. Maar of daar echt markt voor is, dat is niet aan mij om te weten. Dat kan dus ook binnen de huidige regelgeving? Dat weet ik niet hoor, of dat exact kan. We hebben bijvoorbeeld bij het Landelijk Netwerk Krimp of bevolkingsdaling een netwerk ingesteld voor belemmerende regelgeving bij initiatieven die goed zijn voor krimp. Welke belemmeringen komen dan naar voren bijvoorbeeld? Dat is net ingesteld, vlak voor de vakantie. Ik vraag me af of hij echt gebruikt gaat worden. Want, zoiets van BZK, en dat die burgers dan echt dingen gaan melden, ik zie dat niet direct gebeuren. Maar het feit dat dat meldpunt is ingeschakeld en dat provincies, een IPO en een VNG dat belangrijk vinden, dat geeft wel aan dat er regelgeving is die niet meer past bij de huidige tijd. Misschien is dat ook wel van alle tijden. Want regelgeving, voordat je dat hebt ben je een heel eind verder en de wereld draait door dus er zit altijd wel discrepantie in. Maar als het gaat om demografische verandering en krimp vind ik het belangrijk dat in de toekomst tijdelijkheid meer een rol krijgt in de Ruimtelijke Ordening en ook functiemenging. Functiemenging gaat eigenlijk nog een beetje uit van functiescheiding en dan lossen we dat op door functiemenging. Misschien is het mooi om daar dan nog aan voorbij te gaan, dus dat je in je ruimtelijk concept – ik zeg niet dat dat er nu al is, want volgens mij is dat iets waar je met elkaar aan moet werken – dat je veel flexibeler bent. Leefstijlen veranderen ook. Kijk naar de mens. Volgens mij is het ook een beetje de Einstein-

generatie, dat werk en wonen door elkaar heen lopen. Dus bestemmingsplannen zijn nog gebaseerd op de babyboom, al overdrijf ik dan een beetje, wij zijn gewoon heel anders. Ruimtelijke kwaliteit, dat vind de provincie heel belangrijk in haar beleid. Dan zijn we ook aan het kijken van hoe je kunt omgaan met woorden als pauzelandenschappen en tijdelijkheid, dat soort dingen worden wel genoemd. En als je dan in gesprek komt met die mensen die daar betrokken bij zijn, die collega's, dan zitten die gedachten er vaak achter. Dus dan zie je gewoon dat als de markt ontspant... weet je, grenzen waren er vroeger, of vroeger... twee jaar geleden of zo... toen er nog heel veel groei was, toen waren er grenzen om schadelijke effecten, of negatieve effecten van groei te voorkomen. En die groei valt weg, dus dan krijgen die regels en grenzen ineens een heel andere uitwerking. En hebben die dan de uitwerking die je wilt? Daar moet je dan over gaan nadenken. Misschien moet je het wel op een andere manier doen. Misschien vraagt het wel andere sturingsfilosofie.

11. Hoe kijkt u aan tegen de prestatieafspraken die de gemeente Olst-Wijhe in het verleden met de gemeente Zwolle heeft gemaakt, waarin Olst-Wijhe een deel (144 woningen) van de woningbouwopgave van Zwolle heeft over mogen nemen?

Ik heb de prestatieafspraken bij me. Klopt het dat de laatste prestatieafspraken lopen tot 2015? Volgens mij tot en met 2014, ja inderdaad. Dit is dan eigenlijk het programma (wijzend naar de blauwe tabel in de prestatieafspraken met Olst-Wijhe). Het gaat mij nu even om de juiste aantallen, want ik hoor verschillende cijfers. Hoe ziet hun programma er uit, tot 2015? Hoeveel mogen ze bouwen? Er zit nog een stuk van Zwolle in. Ja, dat is ook zo. Dat is voor mij heel moeilijk om daar op in te gaan, want ik zit op de beleidsontwikkeling. Deze prestatieafspraken zijn twee jaar geleden tot stand gekomen en dat wordt ook gemonitord. Dus ik heb ook collega's die gaan iedere drie maanden in gesprek met de collega's van de gemeenten die verantwoordelijk zijn voor het wonen. Dan gaan ze kijken van: wat voor woningbouwprojecten worden gerealiseerd en klopt dat? Meestal wordt er minder gerealiseerd dan dat je hebt afgesproken. De 'mid term review' wonen, dat is ook zo'n prachtige kreet, die heb ik gelukkig niet bedacht. Daar zijn ze nu al mee bezig en daarin worden eigenlijk de afspraken tegen het licht gehouden. Dus er wordt gekeken hoe loopt het met die aantallen en moeten we de afspraak bijstellen? Het is ook vooral dat je financieel verplichtingen hebt, je wilt gewoon weten: hoe staan we er voor? Maar als je naar de prestatieafspraken kijkt, en je ziet dat volgens Primos er plek is voor een uitbreiding van 85 woningen in Olst-Wijhe. Toch was er wat twijfel over Primos, en dat is er nog steeds heb ik al gemerkt. Maar als jullie als provincie heel duidelijk stellen dat de plattelandsgemeenten voor de lokale behoefte moeten bouwen, waarom wordt er dan toegestaan dat Olst-Wijhe een deel van de behoefte van Zwolle overneemt? Die 144 woningen? Of is dat een uitzondering? Nee, dat is geen uitzondering. Dat is de bestuurlijke werkelijkheid. Dus op het moment dat je als provinciaal bestuur afspraken maakt met gemeenten apart, en zo ver waren we, in principe is de provincie voor afspraken met een groep gemeenten, maar er waren heel veel gemeenten die daar nog niet aan toe waren, ben je met elkaar zo ver nog niet. Dus hoe ver ben je in de ontwikkeling als groep eigenlijk. Als provincie hebben we de verantwoordelijkheid om afspraken te maken over het totaal, alles bij elkaar opgeteld moet het een beetje kloppen. We hebben gewoon afspraken gemaakt met al die partijen apart en dan heb je met gemeenten te maken die gewoon al een oude afspraak hebben met de gemeente Zwolle. En die hoort er dan wel bij. Daar heb je ook geen grip op dus als provincie? Dat vraag ik me af. Ik denk dat je altijd een betrouwbare partner moet zijn. Binnen die context, die het op dat moment had, zou je geen betrouwbare partner zijn om dan ineens daar een streep doorheen te halen. Dan krijg je die fase van onderhandelen, dat is bilateraal, dat is niet zo'n mooi regionaal model waarbij Olst-Wijhe zegt van: ja, maar ik wil dit erbij en dan zegt de ander: maar als jij dat erbij krijgt, dan moet dit er bij mij af en dat vind ik niet eerlijk. Maar zo'n regionaal model... ik zit gewoon even te fantaseren... dat je dan zegt van: het is misschien niet goed, voor de maatschappelijke behoefte en de trends, dan bouwen wij minder zodat jij ook wat meer kunt, zodat het wat meer klopt met de werkelijkheid. En dan kun je misschien wel met elkaar bespreken van: als ik niet die 144 doe, dan betekent dat op mijn grondbedrijf dat ik 23 miljoen moet afboeken ofzo... en jij hebt nog heel veel verdien capaciteit, dus hoe gaan we dat dan doen? Want ik heb een probleem. Dus dan krijg je het veel zuiverder. Nu is het meer op woningbouwaantallen en heb je ook niet dat doorzicht. Het zou mooi zijn als je dat wel hebt en de discussie gaat over waar het echt om gaat. En hoe zit het met de voorwaarden in de prestatieafspraken, want vooral die laatste kan ik niet zo goed plaatsen. Er wordt gesproken over extra bouwen voor de lokale behoefte, omdat men twijfels heeft bij Primos. Die extra woningen mogen alleen gebouwd worden als er de komende jaren meer inwoners uit de gemeente vertrekken dan zich in de gemeente vestigen. Dat zou je toch juist andersom verwachten? Nee, want je hebt nu meer vertrek dan vestigers en op het moment dat je dan meer gaat bouwen dan zou je uiteindelijk meer vestigers krijgen dan vertrekkers, per saldo. Maar zijn die verhuisstromen wel te sturen? Want je zou eigenlijk moeten kijken – als je toch regionaal wilt afstemmen – waar de vraag is. Dus is de meeste vraag in Zwolle, dan bouw je daar bij en wees elkaar dan tot hulp door financieel te verevenen. Op dit niveau is er in de migratie nauwelijks te sturen. Op

dit niveau is de migratie vrij autonoom zeg maar. Dus dan kun je er eigenlijk niet zoveel in sturen. Dus dan zou je je kunnen afvragen van: als we met elkaar weer zitten in 2014, is dit wel slim? Die vraag zal ik dan wel graag gesteld willen hebben. Er is wel veel werk aan de winkel denk ik dan? Ja, dat denk ik ook. Ik vind het ook gewoon mooi dat er – bilateraal weliswaar – maar dat er afspraken zijn gemaakt en het zijn een aantal thema's en er zit een nietje doorheen. Er is nog niet helemaal integratie van verschillende thema's, maar dit is een stap. Dan hoop ik dat het zo langzaam aan nog wat volwassener wordt.

Ik ben door mijn vragen heen, mis je zelf nog iets aan het interview, of wil je wat toevoegen misschien? Nee, ik vond het hartstikke leuk. Ik vond het echt heel leuk en ben ook heel erg benieuwd wat er uit komt. Ook hoe al die andere partijen er in zitten en ook als het gaat om regionale samenwerking, dat je misschien ook een lijn herkent waar we op kunnen voortborduren met elkaar. Ik stuur in ieder geval het verslag toe, laten we dat dan afspreken.

## Interviews gemeente Raalte

Geïnterviewde: dhr. W. (Wout) Wagenmans

Functie: wethouder, o.a. portefeuilles volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en multifunctionele accommodaties.

Geïnterviewde: dhr. J. (Jan) Wessels

Functie: beleidsmedewerker volkshuisvesting

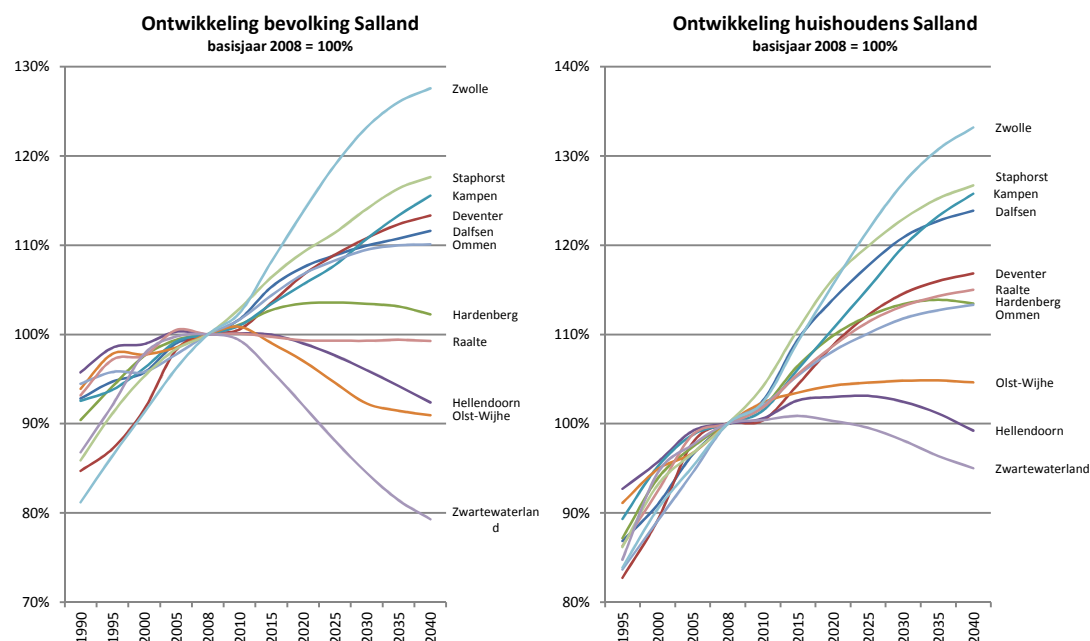
Geïnterviewde: mevr. R. (Rineke) Bugter

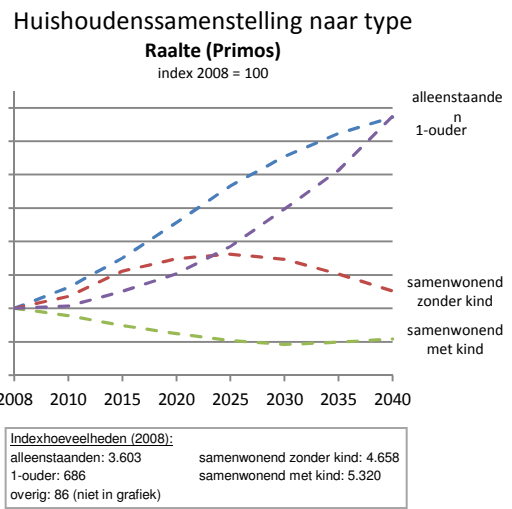
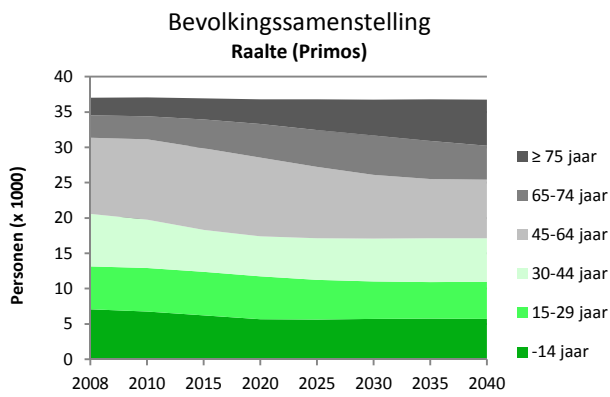
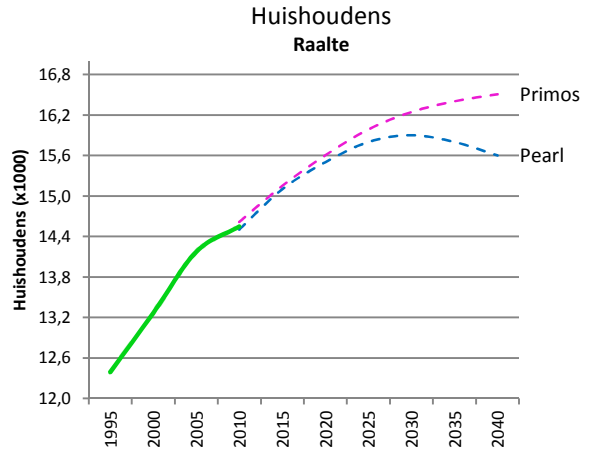
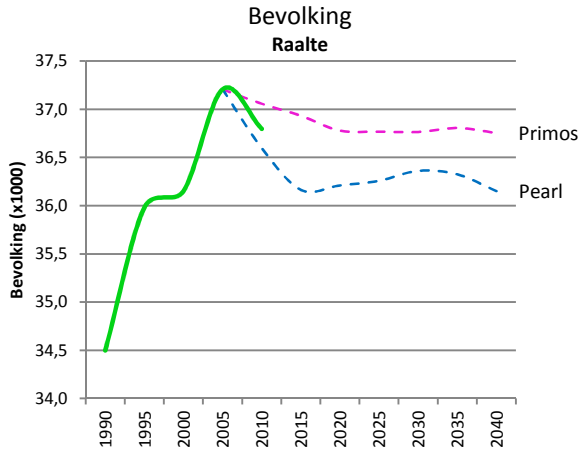
Functie: strategisch beleidsadviseur

### Kern van het interview

Het interview zal ongeveer anderhalf uur van uw tijd in beslag nemen. De vragen die ik u wil voorleggen zullen betrekking hebben op een aantal thema's. Ten eerste ben ik (in algemene zin) benieuwd naar uw kijk op demografische verschijnselen zoals bevolkings- en huishoudenskrimp, vergrijzing en ontgroening. Daarnaast wil ik het met u hebben over de kans van slagen van verschillende creatieve middelen die op demografische veranderingen anticiperen. Een schema van deze anticipatiemiddelen vindt u in de bijlage. Ten behoeve van een goede voorbereiding wil ik u vragen het schema alvast door te nemen en in te vullen. U kunt de verschillende middelen waarderen met een score 'voor', 'neutraal' of 'tegen' en er is plek voor een argumentatie.

Voorts wil ik het specifiek hebben over de geprognosticeerde trends voor uw gemeente (zie hieronder), waarbij ik vooral zoek naar de manier waarop u in uw structuurvisie vooruitloopt op veranderingen en op welke doelgroepen u uw woningprogramma richt. Tenslotte zal aandacht besteedt worden aan uw visie over bovengemeentelijke samenwerking en afstemming.







Namen: Mevr. R. (Rineke) Bugter & dhr. J. (Jan) Wessels (gezamenlijk interview)  
 Locatie: Zwolsestraat 16, Raalte (gemeentehuis Raalte)

## Mededelingen en vragen vooraf

Heeft u er problemen mee als dit interview op een recorder wordt opgenomen? (omwille van de objectiviteit en het gemak van verslaglegging)

Beide: nee

Het is de bedoeling dat ik het verslag van dit gesprek ter goedkeuring aan u voorleg. Dit in verband met de openbaarheid van de scriptie door plaatsing op de website van de Rijksuniversiteit Groningen. U kunt eventueel aangeven welke beschouwingen u niet in de openbare versie wilt zien opgenomen, maar wel in de afstudeerversie die ik eind september gereed hoop te hebben.

Hoe wilt u vermeld staan in de rapportage?

Beide: met naam en functie

In de gestuurde e-mail heb ik u gevraagd om ter voorbereiding op dit gesprek alvast het schema van anticipatiemiddelen in te vullen. Is dit gelukt? Ja. We zullen het schema op het eind van het interview behandelen. Eerst stel ik u graag een aantal vragen:

*Toevoegingen van mevrouw Bugter zijn in het groen weergegeven, toevoegingen van de heer Wessels in het rood.*

1. Wat is uw reactie op de hiervoor getoonde (en door Primos geprognosticeerde) **kwantitatieve** demografische veranderingen voor Salland (de geselecteerde elf gemeenten in Overijssel)?

*Ik vond het opvallend dat Raalte eigenlijk redelijk stabiel blijft, in ieder geval op de langere termijn. En dat er inderdaad nogal grote verschillen zijn en dat die niet altijd aan de grootte van de gemeente gerelateerd zijn.*

2. Als naar de regio gekeken wordt zijn de grootste verschillen er met name tussen de stedelijke en landelijke gemeenten. Vanuit de gedachte dat een woningmarkt regionaal tot stand komt kan gesteld worden dat het regionale niveau het meest geschikt is om woningmarktbeleid te maken. Is er binnen uw regio al sprake van regionaal woningmarktbeleid? Zo ja, hoe ziet dit beleid er uit?

*Het verschil tussen Raalte en Dalfsen bijvoorbeeld, wat toch wel redelijke vergelijkbare gemeenten zijn, ook gezien de kernen bijvoorbeeld. Dus eigenlijk een beetje verbaasd over de verschillen? De prognose komt overigens van Primos. Ja, ik zie dus dat je in dit geval in 1990 begint. Nu heeft zich in Raalte wel iets voorgedaan wat eventueel nog invloed zou kunnen hebben. Want we hebben hier een asielzoekerscentrum gehad en die mensen stonden hier allemaal ingeschreven. Dat waren er gemiddeld 400 die daar zaten en die zijn ineens verdwenen. Dat geeft op een bepaald moment wel een factor in het gebeuren. Dat klopt, dat is volgens mij in 2007 geweest, de sluiting van het AZC. Wat ik hier eigenlijk heb gedaan is 2008 als index nemen, als 100 procent. Om verhoudingsgewijs te kunnen zien welke gemeenten groeien en welke krimpen heb ik ze met een index weggezet. Maar met het gegeven dat een woningmarkt regionaal tot stand komt, zou je ook kunnen pleiten voor een regionaal woningmarktbeleid. Hoe staan jullie daar tegenover? De provincie heeft dus het beleid dat de gemeenten zoals Raalte en omliggende gemeenten alleen maar mogen bouwen en groeien voor de lokale behoefte en dat de groei, de uitbreiding in wezen, moet plaatsvinden in de steden. Dus de provincie maakt het beleid al zo dat het niet zo is dat wij gaan bouwen om mensen hier naar toe te krijgen die van elders komen, dus we bouwen in principe voor de lokale behoefte. Dat is een uitgangspunt van de provincie, en die hebben we ook onderschreven. Daarvan hebben we ook gezegd van: daar kunnen we ons wel in vinden. Aan de andere kant is het natuurlijk wel zo dat als je met uitleglocaties zit die je graag wilt verkopen en je hebt daar niet de kandidaten voor, dan ben je natuurlijk wel blij dat er van elders mensen komen die zeggen: ik wil daar ook wel gaan wonen. Maar die mensen mogen ook wel blijven komen natuurlijk. Het gaat er om dat er in de plannen rekening wordt gehouden met autonome groei, wat wordt voorgeschreven door de provincie. Ja.*

3. Wat is uw reactie op de hiervoor getoonde (en door Primos geprognosticeerde) **kwantitatieve** demografische veranderingen voor uw gemeente?

Ik merk al dat Primos geaccepteerd is eigenlijk. Die is voor Raalte ook wat gunstiger dan Pearl, dus dat komt in die zin misschien goed uit? Ik weet ook niet hoe u daar tegenaan kijkt? Ik heb een keer een informatiebijeenkomst meegemaakt van een vertegenwoordiger van Primos. En die zegt dat door hun jarenlange kennis op het gebied van ontwikkelingen en alle andere factoren die van invloed zijn, hun voorspellingen aardig goed zijn en voor Raalte zeker geen uitschieters zal vertonen naar onder of beneden met al die varianten die er dan inzitten. Tot nu toe heeft de provincie ook gewerkt met Primos en ons adviesbureau RIGO werkt ook veel met Primos. Wel een geaccepteerde prognose dus. Want ik ben bijvoorbeeld ook in Olst-Wijhe geweest, heb daar ook met de wethouder en beleidsambtenaar gesproken, maar daar is er eigenlijk twijfel over Primos. Wat Olst-Wijhe doet is zich zelfs voor een deel richten op de bovenlokale behoefte. Ja, dat kan natuurlijk als je een aantrekkelijk woongebied hebt en je gaat je op die markt begeven. Alleen de vertegenwoordiger van Primos zegt dan weer van: dat werkt deels, maar als mensen langer dan een half uur moeten reizen dan komen ze toch niet meer vanuit Zwolle naar bijvoorbeeld Hellendoorn toe, want dat is drie kwartier. Dus het is maar heel beperkt wat je daardoor kunt bereiken. Ja, en de cijfers spreken ook voor zich natuurlijk, want van degenen die verhuizen verhuist tweederde binnen de eigen gemeente. Nou, dan houd je een derde over die dus gemeenteoverstijgend zal verhuizen. Maar nou blijkt ook dat van dat kleine deel die de gemeente uit zal gaan, het grootste deel daarvan over langer dan 50 km verhuisd. Dus er blijft maar een heel klein deel over waarop je je dan zou kunnen richten. De vraag is dan, hoe realistisch het is om dat te doen. Ja precies. Je ziet al snel dat extremen en uitschieters de curven wat groter maken als je kleine inwonertallen hebt, dus dat de curven wat uit elkaar lopen natuurlijk. Maar wij hebben zoiets van: Primos, daar is voor gekozen en daar wordt landelijk mee gewerkt dus we gaan er vanuit dat de uitkomsten daarvan voor ons een goed uitgangspunt zijn. En wat betreft die huishoudens, je ziet dus inderdaad dat we nog steeds een huishoudensontwikkeling hebben en dat heeft te maken met de gemiddelde woningbezetting die landelijk gezien misschien al onder de twee zit. Ik heb hier dan een lijstje, en als je dan ziet hoe de bezetting in Raalte dan is, dan zitten we hier nog rond de 2,6. Landelijk is het een stuk lager. Dus dat heeft tot gevolg dat misschien het aantal inwoners niet zoveel groeit, maar dat het aantal huishoudens, door de gezinsverdunding, nog wel toeneemt. Ja, en Raalte heeft natuurlijk relatief veel gezinnen, in vergelijking met Nederland als geheel. Het is een gezinsgemeente. Ja precies.

4. Wat is uw reactie op de hiervoor getoonde (en door Primos geprognosticeerde) **kwalitatieve** demografische veranderingen voor uw gemeente?

Je ziet natuurlijk een stuk vergrijzing aan komen. Ja. Die prognose wordt dus ook onderkend? Ja, ook als je kijkt naar het verschil in samenstelling van de huishoudens, dat je veel meer eenpersoonshuishoudens krijgt. Misschien ook juist wel door de vergrijzing. Ja, door de alleenstaande ouderen met name. Maar hoe denken jullie daar in jullie woningbouwprogramma op in te spelen. Dan denk ik meer aan op welke type woningen je je zou moeten richten. In de nieuwbouw kun je daar deels al rekening mee houden. We denken veel meer dat, op een gegeven moment, gelet op de woningen die we hebben – dat zijn veel eengezinswoningen – dat als het dan gaat om hoe we die mensen het best kunnen huisvesten..dat er ook andere manieren zijn: bijvoorbeeld het fenomeen woon-servicegebieden. Waarbij we kijken hoe die mensen die nu nog zelfstandig in een woning wonen zo lang mogelijk in die woning kunnen blijven wonen. Het kan zijn dat ze er nu nog in gezinsverband wonen, maar dat er uiteindelijk nog maar één persoon in woont. We kijken hoe die dan daar zo lang mogelijk kan blijven wonen, in de eigen buurt met de voorzieningen die daar voor nodig zijn. Ik denk ook dat, met name bij inbreidingslocaties, deze wens – van de veranderende huishoudenssamenstelling - ook wel van belang is, dat je daar in je programmering rekening mee houdt. Kijk in de bestaande bouw kun je niet heel veel doen..Nee precies, want dat was eigenlijk mijn volgende vraag. (vanuit hier wordt naar vraag 9 gegaan)

5. Welke acties onderneemt u momenteel of bent u voornemens te gaan ondernemen om in regionaal verband tot overleg en afstemming te komen over de gevolgen van de demografische veranderingen?

We hebben al wel een goed overleg, want we maken daar met z'n allen prestatieafspraken over. Zowel met de provincie, die zegt dat we voor de lokale behoefte zorgen dat er voldoende huisvesting is. Dus niet bij andere gemeenten in vijvers gaan vissen. Daar sturen ze echt ook op, dat monitoren ze ook. Voor die lokale behoefte proberen we dan met de corporatie – in dit geval is dat in Raalte er maar één – afspraken te maken. Hoe gaan we in ieder geval in de nieuwbouw om met 'voor de vraag bouwen' en 'voor de toekomst bouwen'. Maar als je het dan hebt over vissen in elkaars vijver, dan kan ik me voorstellen dat jullie als gemeente Raalte een beetje met argwaan tegen de plannen van Olst-Wijhe aankijken. Nou, daar hebben we toen ook wel een opmerking over gemaakt ja. Zo van, provincie, kan dat allemaal zo? Als u dan zo gaat sturen op ons aantal en daar ook sancties op legt... want dat monitoren ze. In één van de prestatieafspraken staat dat we niet meer dan 10 procent aan vestigers mogen hebben in de nieuwbouw, dus als dan blijkt dat je 50 procent vestigers hebt dan zegt de

provincie – nou ja, dat moet dan nog gebeuren – van: ‘dan grijpen we in’. Maar hoe kunnen ze dan ingrijpen? Dat kan alleen maar als je nog nieuwe bestemmingsplannen moet gaan maken, maar in Raalte hebben we al zoveel bestemmingsplannen...we hoeven geen plan meer te maken. Dus die sancties zijn dan ook minimaal natuurlijk.

6. In uw structuurvisie heeft u berekend dat (o.b.v. autonome groei) de gemeente Raalte tot 2025 met 1.500 woningen kan groeien. U heeft ervoor gekozen de bouwmogelijkheden naar rato van de huidige woningomvang over de kernen te verdelen. Hoe reageren de verschillende kernen op dit besluit? Is er sprake van onvrede? Hebben er bij deze verdeling over de kernen ook andere aspecten dan de woningbehoefte meegespeeld?

Zeg ik het goed op deze manier? Ja, dat was vroeger wel zo. Als dan de Raad moest verdelen op één of andere procentuele basis. Maar nu kijken we toch meer naar de behoefte. Dat doet enerzijds de corporatie die gaat bekijken of ze de komende 20, 30 jaar nog huurwoningen nodig is in bijvoorbeeld Lierderholthuis. Wij kijken naar hoeveel vraag er naar nieuwbouw is in de koopsector. Dat doen we omdat we een inschrijvingsstelsel hebben, waarbij we dus gewoon weten wie er nu, op de korte termijn en op de lange termijn geïnteresseerd is in het bouwen van een woning. In die zin wordt er dus wel vraaggericht ontwikkeld? Ja, en als dan blijkt dat er wel behoefte is – en dat doen we regelmatig door enquêtes te houden, we zijn nu ook weer in twee dorpen bezig met enquêtes – dan gaan we kijken naar of we nog naar een tweede fase over kunnen gaan van het plan wat er dan ligt. En dan bouwen we echt naar de vraag.

7. Volgens de SER (2011) kan demografische verandering met succes tegemoet getreden worden door een 3-stappen proces te doorlopen die achtereenvolgens bestaat uit het benoemen, begeleiden en benutten van de verandering. Na de bewustwording van de situatie en het erkennen van de prognoses gaat de SER uit van het begeleiden (zoeken naar een nieuw kwaliteitsevenwicht, het zgn. *planning for decline*), in plaats van het bestrijden (ombuigen naar groei met concurrerende woningbouwplannen) van de veranderingen. Hoe zou u reageren op demografische verandering?

Wij merkten het zelf op een gegeven moment toen de provincie echt op die toer ging van ‘krimp’ en toen ze toch zagen wat er aan plannen in heel Overijssel lag en wat er eigenlijk uitvoerbaar is, daar zat zo’n gigantisch verschil tussen, dat ze zeiden van: dat gaat niet goed, hier moet wat gebeuren. Maar toen ging iedere gemeente natuurlijk, vooral die kleinere gemeenten, op de achterste benen staan en zeiden ze van: wij willen bij wijze van spreken 2.000 woningen bouwen in de komende twintig jaar, maar dat de provincie zei van: je haalt de 1.000 woningen nog niet. Daar zijn hele gevechten over gevoerd hier, die acceptatie. Dat is in principe wat wij ook wel bij de prestatieafspraken hebben gezegd, dat wij ook wel uitgaan van Primos. We zagen aankomen dat dat nodig is, vooral in Twente was het heel erg nodig. Want je ging ook maar strategisch aankopen dacht je, maar is het nou wel zo strategisch wat je aangekocht had? Of moet je nou straks zeggen van: in Heeten kunnen we nog 400 woningen bouwen, maar dat halen we van z’n leven niet meer, dus dan moet je eigenlijk zeggen van: die 100 die boeken we af. Je ging ook al verregaande risico’s lopen. Maar het gehakketak in het begin, toen de provincie daarmee begon, was dat gemeenten gingen proberen om de bestemmingsplannen die ze hadden, om die in ieder geval goedgekeurd te krijgen, zodat ze in ieder geval voor de komende tijd een buffer hadden en konden bouwen zonder dat die provincie echt sancties heeft om te zeggen van: ik keur dat plan niet goed. In ieder geval is in Raalte het wel zodanig goedgekomen dat we zeggen van: de plannen die we nu hebben, daar kunnen we tot 2030 mee vooruit. Verder hebben we een monitorsysteem ontwikkeld. Die maakt gebruik van GBA en gegevens van OZB, dan kun je gewoon met een lijntje om een gebied gaan kijken wat er aan woningen in staat: is het huur of is het koop, wie wonen er in? En als het een nieuw plan is dan kun je zien van: waar zijn ze van gekomen? Zijn het vestigers? Of is het een starter? Jullie gaan alles monitoren eigenlijk... We gaan alles monitoren. Dat hebben we nu ontwikkeld. Er is al een bedrijf geweest om dat door te ontwikkelen voor de rest van Overijssel, want de provincie heeft daar ook z’n fiat aan gegeven en gezegd van: dat is fantastisch, dat zou elke gemeente moeten gaan doen. Maar ja, dat geeft dan weer discussies wie dat moet gaan betalen. Maar wij kunnen in ieder geval bekijken waar ze vandaan zijn gekomen en wat het totaaleffect op de keten is. Voor hoeveel mensen je woonruimte hebt verzorgd, hoeveel starters, hoeveel doorstromers en hoeveel vestigers. Het idee is dus, hoe groter de keten is...met één woning bouwen zoveel mogelijk mensen huisvesting geven. Als je dan tot 4 of 5 stappen kunt komen dan heb je het goed gedaan.

8. In uw structuurvisie heeft u de benodigde woningvoorraad in 2025 berekend. Hoe denkt u het overschot van tussen de 610 (ZWare Crisisscenario) en 730 (Lichte Crisisscenario) eengezins(huur)woningen in 2025 op te kunnen lossen?

In Nederland is het aandeel nieuwbouw maar 1 procent van de totale voorraad, dus je hebt met een trage reactietijd te maken, die varkenscyclus. Zijn er plannen om dit overschot te beperken? We hebben nu het voorbeeld gehad van de Blekkerhoek. Daar hebben we een herstructurering gehad van het woningbezit, door SallandWonen omdat het voornamelijk huurwoningen zijn. Dan kun je natuurlijk zeggen van: we slopen een deel en gaan voor de vraag nieuw realiseren. Dus in de vorm van appartementen voor jongeren en seniorenwoningen voor ouderen. Dat zou je kunnen doen, maar ik heb wel begrepen dat dat voorlopig de laatste wijk is die op de manier wordt aangepakt. Dus op dat gebied zal er ook niet zo veel meer gebeuren. Maar in het kader van herstructurering door sloop en vervangende nieuwbouw zou je voor een deel op de nieuwe vraag kunnen inspelen. Dat zou wel een mogelijkheid zijn geweest. Maar er zijn nog niet hele concrete plannen, omdat we over behoorlijke aantallen praten? Nee. Dat is dan ook juist gelijk de spagaat van deze woningmarkt hier, dat er dan dus niet zozeer een kwantitatieve maar vooral een kwalitatieve verschuiving optreedt. Dan zou dus, idealiter, een transformatieopgave het best zijn. Maar hoe reëel dat is... En dan moet het natuurlijk ook zo zijn dat vraag en aanbod in evenwicht is. Op het moment dat dat niet zo is, dan is het heel moeilijk daarin te sturen. Want het blijkt ook gewoon dat we meer dan voldoende twee-onder-een-kappers hebben. Daar is de meeste vraag naar, dus die bouwen we dan wel bij. Met die discussie zitten we dan wel eens...moeten we die dan wel gaan bouwen? (*Vanuit hier wordt overgegaan naar vraag 5*).

9. Onlangs (20 mei 2011) verscheen in de Stentor het bericht: "Nieuwbouw in Raalte: de rem er op". Wat zijn uw overwegingen geweest om de woningbouwplannen te vertragen en wat zijn uw doelen? Als gemeente bent u in hoge mate afhankelijk van inkomsten uit gronduitgiftes. Hoe gaat u om met tegenvallende inkomsten uit grondexploitaties?

Eerst even de vraag over 'de rem er op'. Ik citeer de titel. Wat kranten soms schrijven...Het artikel is ook wat genuanceerder...Ja? Oke, dan hoor ik graag hoe het anders is? We zitten dus in dat gebied, van Raalte-noord, met drie plannen. Waarvan er één al bijna gerealiseerd is, dat is Sallandse Poort oost. Dan zitten we met het Franciscushof 250 woningen en dan zitten we met Salland II, met zegmaar ongeveer 250 woningen. Ongelukkigerwijs zijn al die plannen zo'n beetje gelijktijdig qua bestemming gereed en zou je daar kunnen gaan bouwen. Alleen nu speelt de economische crisis ook een hele grote rol en dan blijkt het gewoon dat een heleboel mensen niet zo happig meer zijn om te gaan kopen. Vandaar dat we natuurlijk hebben gezegd van: misschien moeten we wat meer gaan faseren. Ook om niet teveel op de bestaande markt gelijk teweeg te brengen. Kijk want als ik zeg van: we geven maar uit, dan krijg je A) een vrij groot gebied dat je gaat uitgeven waar her en der dan woningen gebouwd gaan worden en de rest leegstaat en niet bebouwd wordt. Dan gaan we dus veel meer kijken van: laten we eerst eens even dit clustertje uitgeven. Zo zijn we dus nu bezig met 30 kavels die zijn uitgegeven in het Franciscushof. En dat is het mooiste plan eigenlijk, waarvan je zegt van: nou daar zou iedereen wel willen wonen. Daar heb ik ook 1.800 kandidaten voor aangeschreven, maar er zijn er nu maar 20 van in optie genomen, van die 30. Dat ligt behoorlijk op z'n gat dus. Ja. Ik ken een aantal mensen die daar een optie hebben genomen, en die zeggen van: ja, ik koop de grond niet eerder dan dat ik mijn eigen woning verkocht heb. En dat is iets wat heel erg speelt nu. Dat banken ook heel erg moeilijk doen over het verstrekken van leningen. Ook als je nog een woning niet verkocht hebt, dan staan ze niet te juichen om je een tweede hypotheek te geven. En uiteindelijk zal het er inderdaad toch op neerkomen dat je verliezen zal gaan leiden...en daar zul je iets mee gaan doen. En heel veel gemeenten stellen het uit, maar soms moet je overgaan tot afboeken. Dat zal hier zeker ook op een gegeven moment aan de orde komen. Want moet je dat nog wel allemaal bijschrijven?

10. De anticipatie op demografische veranderingen vraagt om inzet van meerdere partijen. De woningstichting wordt vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid vaak aangesproken op een bijdrage. Welke rol ziet u in dit verband voor de woningstichting (SallandWonen) in uw gemeente weggelegd? Moet de woningstichting zich volgens u beperken tot haar kerntaak (het bouwen van (sociale) woningen) of heeft zij volgens u een meer integrale verantwoordelijkheid?

(*Ook vraag 11 is hier behandeld*). Wij geven in ieder geval de corporatie alle ruimte om op het gebied van sociale woningbouw de plannen te ontwikkelen die zij nodig vinden. In het verleden hebben we het mogelijk gemaakt om - omdat het vaak plannen zijn waar onrendabele toppen op zitten omdat er redelijke huurprijzen uit moeten komen - met een combinatie van sociale huur en koop een gebiedje te ontwikkelen. Daarover maken we dan ook jaarlijks prestatieafspraken. Alleen daarbij hebben we wel gezegd: als het om bouwen in de koop gaat dan moet het wel marktconform zijn. Ja, want dat is eigenlijk de volgende vraag. Welk deel van de woningbouwplannen moet de corporatie op zich nemen? Dat zijn dus ook koopwoningen begrijp ik? Dat zou zo kunnen zijn. Als ze zelf aangeven wel een gebied te willen ontwikkelen waarbij ze naast de huur ook wel koop willen bouwen, dan willen we dat wel faciliteren, alleen we willen wel dat als het onze grond is - en dat is normaal het geval - dat ze daar

dan de normale grondprijs voor betalen die ook een particulier of projectontwikkelaar zou betalen. We gaan daar dan niet een gesubsidieerde prijs aan ten grondslag leggen. Maar de winst zit hem voor de corporatie dan vaak in een groter bouwobject, waarbij je daar ook weer in het kader van aanbesteden voordeel kunt behalen.

11. Zijn er, wat betreft de woningbouwopgave, afspraken gemaakt met de woningstichting? Welk deel van de woningbouwopgave uit uw structuurvisie gaat de woningcorporatie voor haar rekening nemen en moet de woningstichting naast huur- ook koopwoningen gaan ontwikkelen?

*(Behandeld onder vraag 10).*

12. Streeft u ernaar om ondernemers, particuliere kopers en banken te laten participeren in de anticipatieopgave? Zo ja, op welke wijze en hoe zou hun inbreng eruit moeten zien? Hoe ziet u dit krachtenveld?

Ik denk bijvoorbeeld aan de Rabobank, met veel bezit in de plattelandsgemeenten, die zijn ook gebaat bij een stukje waardebehoud van hun onderpand. Ik denk dat dat meer in een stukje kennisoverdracht zit dan daadwerkelijk in het uitvoeren van acties. Ik zou dan niet kunnen bedenken wat die acties zouden kunnen zijn. We hebben op een gegeven moment natuurlijk wel heel erg gefocust op woningcorporatie en gemeente en provincie. We zitten nu wel iets meer op de toer – ook door de provincie ingegeven – van: moeten we niet breder gaan kijken in de vorm van een bijeenkomst één keer in de zoveel tijd organiseren met ook de andere marktpartijen waaronder banken en dergelijke. Om te kijken hoe we gezamenlijk voor Raalte kunnen kijken hoe we het optimale kunnen bereiken in het kader van woningbouw en leefbaarheid, et cetera. Maar dat banken daar nou echt in bijdragen...ja, in het geval van leuke projecten dan hebben ze nog wel eens een starthypotheek of zoiets met een paar procent korting. Maar we hebben zelf al in het kader van stimulering van de woningbouw de starterslening geïntroduceerd. Dat betekent dat als een bank niet meer wil geven dan dat via de Nationale Hypotheek Garantie is toegestaan, dat dan toch bij ons nog 40.000 extra kan worden bijgeleend, boven dat bedrag. Daardoor zijn sommige kleine gezinnen nog in staat een woning te bouwen. Er wordt wel veel gebruik van gemaakt dus, van die starterslening? Ja, tot nu toe hebben we wel een aantal leuke projecten daarmee gerealiseerd. Is Raalte daarin vooruitstrevend, of zijn er al meer gemeenten die de starterslening hanteren? Nee, er zijn volgens mij iets van 250 gemeenten in Nederland die dat hanteren. Ik denk dat je die samenwerking ook meer in de leefomgeving moet zien, dan in feitelijke woningen. Want je ziet in het kader van de woonservicegebieden dat daar wel een bepaalde samenwerking op gang komt. Dat mensen langer in hun woning kunnen blijven bijvoorbeeld. Dat er meer afstemming komt in aanbod zoals platformwoningen zorg en welzijn. Je merkt ook wel dat partijen – zeg Rabo – in kleine kernen van allerlei initiatieven in het kader van de leefbaarheid doen. In Mariënheem staat bijvoorbeeld een pand dat de Rabobank beschikbaar heeft gesteld en wat nu het Omnihuus (voormalig Rabobankgebouw) is geworden, waar activiteiten kunnen gebeuren. Maar ik denk dat je dat dus meer in een aantrekkelijke leefomgeving moet zien dan in de 'hardere' kant. En ze zijn vaak de hoofdsponsor van allerlei evenementen. Dus in dat opzicht doen ze natuurlijk wel wat om het dorp aantrekkelijk te houden.

13. De anticipatie op demografische veranderingen vraagt vaak om meer speelruimte binnen huidige wet- en regelgeving. Op welke manier zou u de wet- en regelgeving minder stringent kunnen maken, om zo meer speelruimte te creëren voor creatieve oplossingen die op de veranderingen anticiperen?

*(Ook vraag 15 is hier behandeld).* Voor het buitengebied kun je daar denk ik wel een hele discussie over voeren, of dat wel of niet zou moeten. Wij hebben ervoor gekozen, ook in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, om dat niet heel erg makkelijk te maken. Dan heb ik het met name over het aantrekkelijk houden van het buitengebied en het niet toestaan van meer bewegingen, dus ook grootschalige bedrijvigheid in het buitengebied. Je zit dan ook met bijvoorbeeld hindercirkels rondom een bedrijf. Dus dat zijn dan knelpunten waar je tegenaan loopt? Ja. Maar een tweede bedrijfswoning is ook niet zo makkelijk gemaakt. We kiezen eerder voor inwoning, dan het plaatsen van een tweede woning. Oke, maar er zou op dit gebied dus geen winst te behalen zijn? Want ik kan me voorstellen dat je door verruiming van de mogelijkheden op het platteland dan het platteland aantrekkelijk maakt voor mensen die vanuit elders rustiger willen wonen? Ja, maar dat zijn dan weer de potentiële probleemmakers voor de gevestigde agrariërs. Ja, maar je zou dan kunnen zeggen van: we bieden je dit aan, je zou er kunnen wonen. Maar met dien verstande dat je de hinder van de agrariërs om je heen voor lief neemt. Ja, maar dan heb je natuurlijk weer te maken met landelijke regels. En daar kun je als gemeente geen invloed op uitoefenen? Nee, maargoed het is ook een duidelijke politieke keuze overigens hoor. Wil je toestaan dat er meer gewoond wordt door burgers in je landelijk gebied? Onze politiek heeft ervoor gekozen dat dat niet zo is.

14. Door de schaalvergroting in de agrarische sector stoppen nog dagelijks boeren met hun bedrijfsactiviteiten. Een deel van de agrarische bebouwing verliest hierdoor haar functie. Kunnen VAB's worden ingezet om niches in de stadsgewestelijke woningmarkt, zoals buiten wonen of groepswonen te benutten?

*(Behandeld onder vraag 13).*

15. Wetenschapper **Fielding** (1992) stelt dat mensen verhuizen om hun maatschappelijke positie te verbeteren. Hij koppelt daarbij levensloop aan verhuizing. Door te verhuizen maken mensen gebruik van verschillen tussen regio's. Fielding typeert een regio die voor velen zo'n verbeterfunctie heeft als een zogenaamde **roltrapregio**. Mensen die het einde van hun carrière naderen, verlaten hun woonplek om elders te gaan wonen. Vaak verhuizen ze naar een regio met een aantrekkelijkere omgeving, zoals het platteland. In hoeverre denkt u dat uw gemeente als 'roltrapgemeente' kan dienen voor mensen die de stap naar het platteland willen maken? Is dit wellicht een nichemarkt voor u? Hoe schat u uw positie in op de regionale woningmarkt?

Die kansen zie ik niet zo zeer in het buitengebied, maar eerder in de plannen die wij hebben voor het Franciscushof. Wat wel redelijk buitenwonen is. Is er vraag van buiten de gemeente naar wonen in dat soort plannen? Ik denk dat wel, ik denk dat niet heel Franciscushof met Raaltenaren te vullen is. Nee, maar als ik kijk naar het Franciscushof, dan zijn de kandidaten die zich daarvoor hebben gemeld bijna allemaal Raaltenaren die daar een optie hebben genomen. Voor de Franciscushof is er een website waar iedereen kennis van kan nemen en zich kan inschrijven en – als de reservelijst er straks niet meer is - een optie kan nemen, dan moet ik nog zien hoeveel mensen vanuit Zwolle of Deventer daar heen gaan. We hebben het natuurlijk wel over kavels die, alleen al qua kavelprijs, 300.000 euro of meer gaan kosten. Dan heb je dus al een hele smalle doelgroep. Maar als je trouwens gaat kijken wat er in het landelijk gebied te koop staat, dan heb je het ook over bedragen van dik over de half miljoen. Dan heb je het over een zeer beperkte doelgroep. Dus in eerste instantie zijn het wel de lokale mensen die je daar probeert te huisvesten? Ja. Jullie staan er wat dat betreft dus eigenlijk anders in dan Olst-Wijhe, die zeggen van: wij zijn een gemeente met een goede bereikbaarheid met twee stations, in Wijhe en Olst, dus waarom zullen mensen niet naar Olst-Wijhe willen komen? Dat is dus interessant om te zien dat de gemeenten daarin verschillen. Ja wel, maar Olst-Wijhe heeft bijvoorbeeld nu ook aan initiatief medewerking verleend om daar aardewoningen te bouwen. Maar er is geen Olstenaar die daar gaat bouwen. Het zijn geloof ik 25 woningen, de corporatie bouwt er ook drie, huurwoningen. Dat project trekt dus, gelet op het aantal inwoners dat Olst-Wijhe heeft, al een heel groot deel van elders aan. Ja, die adverteren er ook gewoon mee van: wij eisen geen sociale en economische binding. Gemeentemarketing eigenlijk? Ja. Maar dan nog moet ik zien of Olst of Wijhe dat allemaal kan wegzetten. Daar heeft u dus wel twijfels over? Ja. Voor Raalte hoef ik dat in de toekomst niet te verwachten, dat soort 'futuristische' woningbouwplannen? Nee, waar wij nu heel erg op focussen met de plattelandsgemeente is om Collectief Particulier Opdrachtgeverschap van de grond te krijgen. Dat betekent dat een groep mensen ervoor kan kiezen om samen een project te organiseren. Maar dat lukt ook niet. Dat is ook heel moeilijk, dat je een aantal eensgestemden vindt. Je kunt je voorstellen dat je een club ouderen hebt die zegt van: wij willen zelf wel wat gaan bouwen. Of een club die vanuit duurzaamheids oogpunt zegt van: we willen iets bijzonders realiseren. Dat soort groepen mensen. Daarvan zegt de provincie van: als die er zijn, probeer dat zoveel mogelijk te faciliteren en te helpen met het realiseren van dat soort projecten. Wij zijn dan met een startersproject bezig geweest voor jongeren, maar dat is op een gegeven moment ook weer doodgebloed. Want dan blijken er toch onderling weer zoveel verschillen te zijn. Oke, maar u biedt ze wel voldoende mogelijkheden om wat te doen aan het ontwerp? Het is niet zo dat bestemmingsplannen in die zin remmend werken of zo? Nou soms wel, want dan ligt het al aardig vast. Maar daar moet je dan een oplossing voor zien te vinden. Kijk in Raalte hebben we bij het uitgeven van bouwkavels het systeem van: je hebt een rangorde opgebouwd. Bij de woningcorporatie zit je met het systeem dat hoe langer je staat ingeschreven, hoe meer rechten je hebt. Dan kun je niet maar zo tegen een groepje zeggen, die ergens achteraan in de lijst staat, van: gaan jullie maar voor al die andere en je krijgt het mooiste plekje. Dus daar moet je dan wel iets voor gaan bedenken. En in het verleden gingen wij dan alles echt helemaal verkavelen en dan had je gezegd van: er staan daar zoveel twee-onder-een-kappers, zoveel vrijstaande woningen. Maar dat doen we dus nu ook al niet meer. We zeggen nu: geschikt voor woningbouw. Oké, en in welstandsrichtlijnen is niet helemaal vastgelegd welke kleur de stenen moeten hebben en wat de goothoogte bijvoorbeeld moet zijn? Dat heeft weer te maken met onze beeldkwaliteitplannen en daar moet je dan toch ook wel aan voldoen. Dus dan wordt het allemaal wel steeds moeilijker natuurlijk ja. Olst-Wijhe zegt zoiets van: we hebben gewoon een bestemmingsplan en een bepaald deel wordt bestemd met wonen. Dat zou dan beter werken denk ik. Dat zou misschien toekomst zijn hier ja. Ja, maar wij gaan nog steeds verder met verkavelen, met structuur geven, met beeldkwaliteitsplannen die eraan ten grondslag liggen. Dat is dus eigenlijk

niet te rijmen met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap? Nee. Want dan loop je natuurlijk altijd tegen obstakels aan die je moet omzeilen. Maar als er dan initiatieven zijn, bijvoorbeeld toen met die starters, dan wordt er wel gekeken hoe we dat wel kunnen faciliteren. Dan moet je soms bestemmingsplanwijzigingen gaan doen. Maar dan heb je weer te maken met langere procedures. Ja, en dan vallen er weer mensen af. Want bij dat soort collectief gebeuren is het wel zo dat je als gemeente zegt van: je koopt samen de grond, dus dan moet er een vereniging worden opgericht. En dan heb je als vereniging daar een som geld in gestoken. Dat moeten die banken ook willen faciliteren. Wat gebeurt er dan als één of twee personen zeggen van: ik haak af. Dan ligt er dus een gat, en dat moet ergens wel gedekt zijn. En de boel moet gecoördineerd worden denk ik. Is het geen idee om bijvoorbeeld als gemeente daar een coördinator op te zetten? De provincie heeft daar een subsidieregeling voor. Dus je kunt daar volgens mij maximaal 25.000 euro subsidie op krijgen, om dat project te ondersteunen met een onafhankelijke...anders krijg je allemaal van die dominante figuren die hun wil willen doordrukken. Dat heeft in een aantal projecten ook wel gewerkt.

## Interviews gemeente Olst-Wijhe

Geïnterviewde: dhr. C. (Cor) van den Berg

Functie: wethouder, o.a. portefeuilles volkshuisvesting (onderdeel woningbouwprogrammering) en projecten

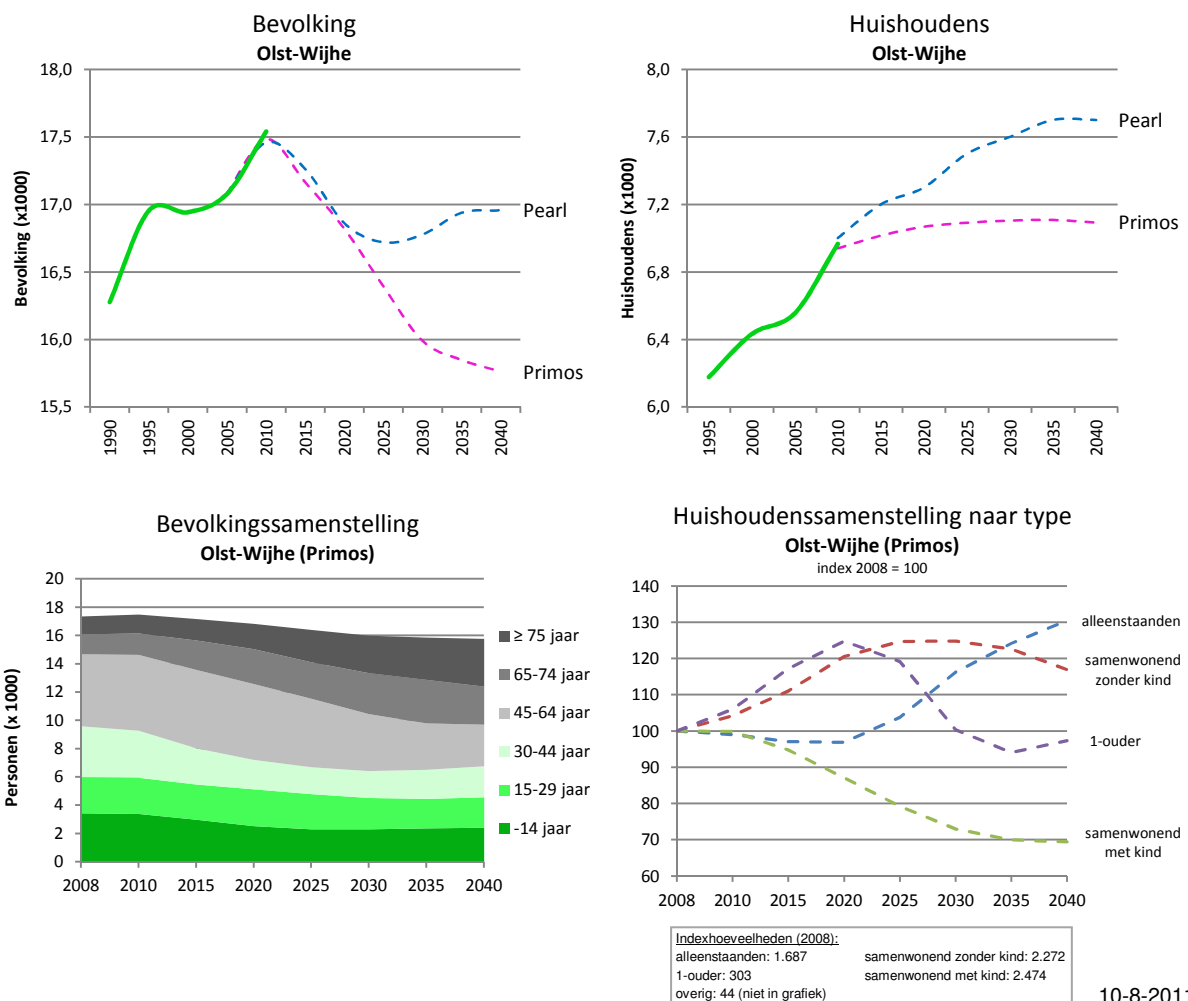
Geïnterviewde: dhr. A. (Arno) ter Hart

Functie: beleidsmedewerker wonen

### Kern van het interview

Het interview zal ongeveer anderhalf uur van uw tijd in beslag nemen. De vragen die ik u wil voorleggen zullen betrekking hebben op een aantal thema's. Ten eerste ben ik (in algemene zin) benieuwd naar uw kijk op demografische verschijnselen zoals bevolkings- en huishoudenskrimp, vergrijzing en ontgroening. Daarnaast wil ik het met u hebben over de kans van slagen van verschillende creatieve middelen die op demografische veranderingen anticiperen. Een schema van deze anticipatiemiddelen vindt u in de bijlage. Ten behoeve van een goede voorbereiding wil ik u vragen het schema alvast door te nemen en in te vullen. U kunt de verschillende middelen waarderen met een score 'voor', 'neutraal' of 'tegen' en er is plek voor een argumentatie.

Voorts wil ik het specifiek hebben over de geprognosticeerde trends voor uw gemeente (zie hieronder), waarbij ik vooral zoek naar de manier waarop u in uw structuurvisie vooruitloopt op veranderingen en op welke doelgroepen u uw woningprogramma richt. Tenslotte zal aandacht besteed worden aan uw visie over bovengemeentelijke samenwerking en afstemming.





Naam: Dhr. C. (Cor) van den Berg  
 Locatie: Wilhelminastraat 1, Olst (gemeentehuis Olst-Wijhe, locatie Olst)

### Mededelingen en vragen vooraf

Heeft u er problemen mee als dit interview op een recorder wordt opgenomen? (omwille van de objectiviteit en het gemak van verslaglegging)

Nee

Het is de bedoeling dat ik het verslag van dit gesprek ter goedkeuring aan u voorleg. Dit in verband met de openbaarheid van de scriptie door plaatsing op de website van de Rijksuniversiteit Groningen. U kunt eventueel aangeven welke beschouwingen u niet in de openbare versie wilt zien opgenomen, maar wel in de afstudeerversie die ik eind september gereed hoop te hebben.

Hoe wilt u vermeldt staan in de rapportage?

Naam en functie

In de gestuurde e-mail heb ik u gevraagd om ter voorbereiding op dit gesprek alvast het schema van anticipatiemiddelen in te vullen. Is dit gelukt? Ja. We zullen het schema op het eind van het interview behandelen. Eerst stel ik u graag een aantal vragen:

Van de gemeente Olst-Wijhe is ook uw collega dhr. ter Hart geïnterviewd.

1. Wat is uw reactie op de hiervoor getoonde (en door Primos geprognosticeerde) **kwantitatieve** demografische veranderingen voor uw gemeente?

Teleurstellend hè. Het klopt niet. We zitten nu al hoger, volgens het CBS in ieder geval, dat in het overzicht staat. De bevolking die klopt wel, maar bij het aantal huishoudens zitten we al op 7.279 volgens het overzicht dat ik per 31 december 2010 had. Daar zitten we op 7.279 en dat zit zowel boven Pearl als boven Primos. Primos vind ik sowieso een hele negatieve insteek hanteren, daar kan ik helemaal niet mee uit de voeten. Daar hebben we het met de provincie ook over gehad dit voorjaar, toen we weer een nieuwe hoeveelheid te bouwen woningen moesten vaststellen. Eigenlijk zijn we ook op een heel ander getal uitgekomen, van nog te bouwen woningen, dan oorspronkelijk volgens de berekeningen van de provincie zou kunnen. Eigenlijk zegt u: we zitten nu al op een hoger niveau. We zitten nu al op een hoger niveau en volgens Pearl stijgen we nog een beetje door. En dat is wel te verklaren denk ik. Volgens mij gaat de woningverdunning hier nog verder door. We zitten nog op een vrij hoog niveau, ik weet het niet eens precies maar 2,4 dacht ik, per woning. Dat gaat misschien nog wel naar minder dan 2. Of misschien net boven de twee. Er komen in ieder geval meer huishoudens. Maar de bezetting zal minder worden, ik zie wel een teruggang in het aantal inwoners.

2. Wat is uw reactie op de hiervoor getoonde (en door Primos geprognosticeerde) **kwantitatieve** demografische veranderingen voor uw gemeente?

Ik zie nog niet zo'n heel grote verschuiving in de samenstelling moet ik eerlijk zeggen. Hier zit een behoorlijk neergaande lijn in waardoor die bovenste lijnen wat dikker worden. Ja, de 65-plussers. Maar onderin blijft hij redelijk op niveau, dat valt me niet eens tegen moet ik eerlijk zeggen. We zouden kunnen zeggen dat er in Olst-Wijhe nog geen sprake zal zijn van ontgroening. Vergrijzing wel, zoals we zien zal Olst-Wijhe in 2040 voor ongeveer 40 procent uit 65-plussers bestaan en voor 54 procent uit 65-plus huishoudens. Hoe gaat u om met dat soort cijfers, hoe anticipeert u daar op? Nou, eigenlijk hebben we dat al gedaan in ons coalitieakkoord, dat we willen bouwen cq. woningen willen hebben naar de behoefte die er is. Dat staat er letterlijk in, dus eigenlijk betekent dat dat je moet nadenken over je bestaande woningvoorraad, hoe je daar mee om wilt gaan. Maar ook vooral kijken naar de combinatie met nieuwbouw. Ja, want wat we jaarlijks in Nederland ontwikkelen aan nieuwbouw is maar 1 procent van de totale woningvoorraad, dus dat is ook de trage reactietijd van de woningmarkt. Wat u zegt: we zouden ons moeten richten op de bestaande voorraad. Denkt u dat die nog aansluit over 10, 20 of 30 jaar? Ik denk dat hier en daar forse aanpassingen nodig zijn. Incidenteel proberen we dat nu al. Meestal doet SallandWonen dat, door bijvoorbeeld in Wijhe, Paasweide, die was bedoeld voor senioren en die hebben daar minder belangstelling voor om de een of andere reden en daar gaan nu jongeren in. Kotterik hier in Olst doen ze in feite hetzelfde, een combinatie soms van jongeren en ouderen in bepaalde woningtypen. Dat gaat

prima. Dus die kwalitatieve vraag die haalt u ook uit het woningmarktonderzoek van RIGO? Daar baseert u uw woningbouwbeleid op? Ja, hoewel ik die nog wel redelijk abstract vind. Ik houd er nog meer van om met enige regelmatig te peilen waar nu precies de vraag ligt. Ik heb ook richting SallandWonen al eens een keer aangegeven van: op een woning hadden ze geloof ik 30 reacties, maar daar kan er maar 1 in, dus wat doen jullie met die andere 29? Dat zijn wel potentiële huurkandidaten die dat een aantrekkelijk type woning vinden, omdat ze daar zo massaal op reageren. Nou, daar zou je met je bouwprogramma, of met eventueel aanpassing van woningen als je ze moet renoveren, rekening mee kunnen houden. (Vanuit hier wordt overgegaan naar vraag 6).

3. De prognoses laten zien dat de groei van het aantal huishoudens in Olst-Wijhe tot 2040 afvlakt. De provincie Overijssel stelt in haar structuurvisie dat Olst-Wijhe (en andere plattelandsgemeenten) bij het maken van woningbouwplannen uit moet gaan van een nulmigratiesaldo, wat inhoudt dat ze alleen voor de lokale behoefte mag bouwen. Uw structuurvisie maakt duidelijk dat u, naast het bouwen voor de lokale behoefte, uitgaat van een forse bovenlokale 'plus' van 750 woningen in de periode 2006-2020. Wat zijn uw overwegingen geweest om dusdanig veel af te wijken van de behoefte die voor uw gemeente is geprognosticeerd?

Die bovenlokale plus hebben we nog voor een stuk. Vanuit de vorige afsprakenperiode hadden we die niet gerealiseerd. En dat was één van de onderdelen die we in de gesprekken met de provincie weer hebben opgepakt, van: die willen we toch alsnog wel graag bouwen. Dat lijkt ook niet helemaal irreëel, gelet op Deventer en Zwolle. Waar toch nogal wat mensen werken, die wel graag in een gemeente als Olst-Wijhe willen wonen. Dat deel komt overigens van Zwolle, die was toen wat royaler met het weggeven van een deel van hun woningbouwtaakstelling. Het ging om 144 woningen geloof ik? Ja. U gaat er dus eigenlijk vanuit dat los van de lokale behoefte er voldoende vraag vanuit buurgemeenten zal zijn om in Olst-Wijhe te komen wonen? Ja, dat men graag hier wil wonen. Maar de cijfers zeggen dat van degene die verhuist, tweederde binnen gemeentegrenzen verhuist en eenderde gemeenteoverstijgend. Van die eenderde is het dan ook vaak zo dat wanneer mensen de gemeente uitgaan dan ook vaak over meer dan 50 kilometer verhuizen. Dus waarom is Olst-Wijhe dan een uitzondering op die regel? Je hebt twee steden naast je liggen waar eigenlijk alle voorzieningen zijn. Dan is het mooi, rustig en landelijk wonen gecombineerd met de voorzieningen die je in die beide steden hebt heel aantrekkelijk, althans voor een aantal mensen. Een aantal mensen, welke doelgroep is dat dan? Ik denk vooral voor de mensen die hun werk in Deventer of Zwolle hebben. En die dan op en neer reizen? Die dan op en neer gaan ja. Openbaar vervoer is perfect wat dat betreft. We hebben een intercity met twee stations, zowel in Olst als in Wijhe stopt elk half uur een trein. En er loopt nog een bus over dezelfde route, dus wat heb je nog meer te wensen.

4. In 2040 bestaat de bevolking in uw gemeente volgens de prognoses voor bijna 40 procent uit 65-plussers en voor 54 procent uit 65-plus huishoudens. Hoe denkt u in uw woningbouwbeleid te anticiperen op deze, nogal ingrijpende, kwalitatieve demografische verandering?

Behandeld onder vraag 2.

5. De anticipatie op demografische veranderingen vraagt om inzet van meerdere partijen. De woningstichting wordt vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid vaak aangesproken op een bijdrage. Welke rol ziet u in dit verband voor de woningstichting (SallandWonen) in uw gemeente weggelegd? Moet de woningstichting zich volgens u beperken tot haar kerntaak (het bouwen van (sociale) woningen) of heeft zij volgens u een meer integrale verantwoordelijkheid?

Ook in de leefbaarheid zitten taken voor SallandWonen, al wordt het hun wel een stuk lastiger gemaakt. Ik vind dat ze zich de afgelopen jaren heel goed hebben gewaard wat dat betreft. Heel veel geïnvesteerd hebben in leefbaarheid en voorzieningen. Als ik het centrumplan Olst hier zie: winkels in de plint en woningen daarboven, dat is eigenlijk op grote schaal gebeurd. Ze hebben hier zelfs voor bijna honderd miljoen geïnvesteerd in een recordtijd, ik weet niet exact de periode, maar volgens mij was het in 5 á 10 jaar. 100 miljoen, dat is natuurlijk een gigantisch kapitaal. Kulturhus hebben ze in deelgenomen. Op dit moment bouwen ze het Infocentrum in Den Nul. Op diverse fronten zijn ze wat dat betreft actief. Dat is dus het verleden en een stukje heden in feite, maar hoe ziet u die betrokkenheid in de toekomst? Ik denk dat ze de mogelijkheden niet meer hebben, financieel gezien zal het lastiger worden en zal hun programma vooral in de woningbouw gaan plaatsvinden. We zijn dan bezig met het maken van prestatieafspraken, waar de laatste hand nog aan gelegd wordt. Daar komen dit soort dingen wel aan de orde. Daar bent u mee bezig en dat loopt tot nu toe voorspoedig? Nou we zitten wat dat betreft denk ik wel in grote lijnen op één lijn. We hebben gewoon begrepen dat het lastiger wordt. Maar zelfs in de huursector,

waar hun taak ligt, wordt het hun lastig gemaakt door inkomensgrenzen die gesteld worden aan het toewijzen van woningen. Dat heeft ook consequenties waar je met je programma wel weer rekening mee moet houden.

6. Zijn er, wat betreft de woningbouwopgave, afspraken gemaakt met de woningstichting? Welk deel van de woningbouwopgave uit uw structuurvisie gaat de woningcorporatie voor haar rekening nemen en moet de woningstichting naast huur- ook koopwoningen gaan ontwikkelen?

We hebben al jaren de gewoonte eigenlijk dat we een combinatie doen van huur en koop, zodat ze een deel van hun onrendabele top daar weer mee kunnen afdekken. Ik hoor ook wel collega's die heel stringent zeggen van: ik denk daar niet over, de corporatie is er voor de huurwoningen en die red zich daar maar mee. Onrendabele top of niet, ze bouwen maar voor hun doelgroep. Nou wij zijn nog steeds genegen om...we hebben het er wel weer over gehad in de laatste prestatieafspraken, of wij die lijn ook niet zouden moeten hanteren, maargoed op andere terreinen zet SallandWonen zich ook heel actief in, we hebben net het onderwerp leefbaarheid al gehad...maatschappelijk betrokken ondernemen zijn ze sterk in, doen ze ook volop mee...dan vind ik dat je aan de andere kant ook niet te strak in je jas moet gaan zitten en zeggen van: jullie zorgen maar voor de huursector en de rest, dat blijft wel vrije markt of zo.

7. Vanuit de gedachte dat een woningmarkt regionaal tot stand komt kan gesteld worden dat het regionale niveau het meest geschikt is om woningmarktbeleid te maken. In hoeverre bent u voor een verdere regionale afstemming van de woningmarkt?

Nou, we kunnen er haast niet omheen omdat het ons verplicht opgelegd wordt. Maar als we ons alleen mogen richten op onze eigen inwoners dan zie ik het nut en de noodzaak van regionale afstemming niet zo. Want we mogen toch niet over de grenzen kijken wat dat betreft. Werven buiten de deur is er niet bij, dus wat zul je dan regionaal afstemmen. Dan kun je simpel uitrekenen van zoveel nieuwe kandidaten heb je, en daar houdt het dan mee op. Dus er zou eerst een stukje beleid van de provincie aan moeten worden gepast voordat je regionaal kunt afstemmen volgens u? Ja, en misschien nog wel een stukje Rijksbeleid. Het is allemaal wel heel erg gericht op groeikernen, met alle problemen van dien. Misschien zou dat de eerste reden moeten zijn om dat maar eens los te laten. Dan zou dat ook wat meer mogelijkheden voor de krimpregio's bieden.

8. Streeft u ernaar om ondernemers, particuliere kopers en banken te laten participeren in de anticipatieopgave? Zo ja, op welke wijze en hoe zou hun inbreng eruit moeten zien? Hoe ziet u dit krachtenveld?

De Rabobank bijvoorbeeld? Dat gebeurt tot op heden nog weinig. Hetzelfde geldt voor makelaars. Doen we ook nog heel weinig mee. Daarover hebben we nu wel, vrij recent nog, afgesproken dat we die ook maar eens moeten uitnodigen om met name eens te kijken van: hoe zit ik met de bestaande markt. In feite is daar ook een bank-belang. Een ander onderwerp van gesprek met de bank zou de financiering nog eens kunnen zijn, want ook daar wordt het alleen maar lastiger door gemaakt. Als je de zaak in beweging wilt houden dan moet er wel gefinancierd worden en de manier waarop dat nu gaat heb ik daar wel een beetje een zwaar hoofd in. Doelt u dan op de financiering voor starters? Meer in de breedte. Zowel in de agrarische sector, als de reguliere bedrijven, als in de woningbouw worden de teugels alleen maar strakker aangehaald. Er is minder ruimte en er moet meer voor gedaan worden. Dus eigenlijk zou de bank een stukje risico op zich moeten nemen en meer hypotheekruimte moeten geven? Ja, en dat wordt nou juist van hogere hand strak gereguleerd, waardoor de bank eigenlijk ook geen kant meer op kan. Ik denk ook dat het hun belang is om het wel zo goed en soepel mogelijk te laten verlopen, willen ze nog klanten houden en om hun onderpand voldoende op waarde te houden. Maargoed, het bankwezen centraliseert ook steeds meer en wordt vaak landelijk en soms zelfs internationaal aangestuurd...Ja, die invloed daarop rechtstreeks zal waarschijnlijk niet zo groot zijn. Maar soms kun je lokaal nog wel weer leuke initiatieven bedenken die ergens ook nog hout snijden. Toevallig hebben we hier – volgens mij helemaal – een nieuwe directie, bij de belangrijkste bank: de Rabobank. En gaat het college binnenkort met hen om tafel om over van allerlei dingen eens even te praten en goed kennis te maken. En dit zou een mooi onderwerp daarvoor kunnen zijn.

9. De anticipatie op demografische veranderingen vraagt vaak om meer speelruimte binnen huidige wet- en regelgeving. Op welke manier zou u de wet- en regelgeving minder stringent kunnen maken, om zo meer speelruimte te creëren voor creatieve oplossingen die op de veranderingen anticiperen?

Dat is één van de wensen die ik al heel lang heb. Want we slagen er iedere keer weer in om bestemmingsplannen te maken en beeldkwaliteitsplannen waarin woningen die gevraagd worden weer net niet passen. Goed voorbeeld is bestemmingsplan Noorderkoeslag in Wijhe, wat al twee of drie keer aangepast is in

de korte tijd dat hij nog maar is vastgesteld. Omdat het woningtype dat aangeboden werd gewoon niet passend was of de prijs te duur voor wat geboden wordt. Of men wil toch meer ruimte in de huidige tijd dan volgens het bestemmingsplan zou kunnen. In Zonnekamp, hier in Olst, hebben we nu eigenlijk een heel flexibele invulling. We gaan niet aangeven van: hier moet een vrijstaande woning komen, hier komen twee-onder-een kappers en daar komen rijtjes. We roepen mensen op van: geef maar aan wat je wilt. Je mag bijna helemaal zelf de kavelgrootte uitkiezen, dat is de verregaande variant. Maar we proberen op die manier er een acceptabel en aantrekkelijk plaatje van te maken. **En dat werkt al?** We staan nog aan het begin daarvan, want we hadden nog een andere uitdaging en dat is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Waar 12 of 14 mensen belangstelling voor hadden, maar uiteindelijk er maar 2 overblijven die dat wel zien zitten. Dus dat blijft nog een uitdaging hoe we met die andere 12 moeten omgaan. **Is het het verschil in wensen, waardoor het misgaat?** De indruk bestaat dat men teveel opziet tegen dat er teveel met elkaar overlegd moet worden. Er moet een stichting opgericht worden. Wat houdt je dan zelf aan zeggenschap over? Gaat dat stichtingsbestuur niet teveel regelen? Mensen zien dan misschien teveel tegen het werk op. Er zijn wel voorbeelden die goed werken, maar in deze situatie, ons eerste project, gaat dat niet helemaal lukken. **En het blijft dus bij dit eerste project?** Nee, als er zich een situatie voordoet waarin mensen zeggen van: maar wij zien het op die manier wel zitten, dan kan dat alsnog wat ons betreft. Maar in dit geval dus kennelijk niet, en dan gaan we het anders invullen. We gaan echt bouwen naar behoefte zoals we dat in ons akkoord ook hebben staan.

10. Door de schaalvergroting in de agrarische sector stoppen nog dagelijks boeren met hun bedrijfsactiviteiten. Een deel van de agrarische bebouwing verliest hierdoor haar functie. Kunnen VAB's worden ingezet om niches in de stadsgewestelijke woningmarkt, zoals buiten wonen of groepswonen te benutten?

Daar hebben we al jaren beleid voor. Rood-voor-rood is één van de mogelijkheden. Dat stallen gesloopt worden en dat daar één woning of, als het hele grote zijn, twee woningen voor teruggebouwd worden. En de min of meer karakteristieke bestaande bebouwing die geschikt gemaakt kan worden voor wonen. Als het 1.000 kuub is kun je er 2 wooneenheden in maken, als het 1.500 kuub is zelfs 3. Combinatie van wonen en werken. Ander werk dan de agrarische sector staan we al jaren toe. Dus er zijn wat dat betreft legio voorbeelden.

11. Wetenschapper **Fielding** (1992) stelt dat mensen verhuizen om hun maatschappelijke positie te verbeteren. Hij koppelt daarbij levensloop aan verhuizing. Door te verhuizen maken mensen gebruik van verschillen tussen regio's. Fielding typeert een regio die voor velen zo'n verbeterfunctie heeft als een zogenaamde **roltrapregio**. Mensen die het einde van hun carrière naderen, verlaten hun woonplek om elders te gaan wonen. Vaak verhuizen ze naar een regio met een aantrekkelijker omgeving, zoals het platteland. In hoeverre denkt u dat uw gemeente als 'roltrapgemeente' kan dienen voor mensen die de stap naar het platteland willen maken? Is dit wellicht een nichemarkt voor u? Hoe schat u uw positie in op de regionale woningmarkt?

Ja, vooral voor de mensen die aan het eind van hun carrière zitten en rustig en landelijk willen genieten van van alles en nog wat, die kunnen hier prima hun plek vinden. **En waarom kan dat hier prima?** We hebben een hele mooie omgeving, dat sowieso, heel veel water, de IJssel, de mooiste rivier van Nederland. Landgoederen, nogal wat, met hun aantrekkelijke havezate's en van allerlei andere gebouwen op de landgoederen. Heel veel activiteiten zijn er, die moeten we alleen nog veel meer in de markt zetten. Het is hier gewoon prettig wonen en bovendien heb je alle rust. En wat ik straks ook al zei: twee steden op heel korte afstand, heel goed bereikbaar. Daar liggen gewoon prima kansen. **Oké, dan moet u zich toch bedenken dat u mensen met een hogere leeftijd naar uw gemeente trekt. Met het gegeven dat Olst-Wijhe nu al vergrijst...** Ja, dan zal je de vergrijzing alleen maar versterken. Ja, hoe kijkt u daar tegen aan? Nou, dat hoeft op zich niet zo'n probleem te zijn. Daar moet je proberen rekening mee te houden, maar ik denk eerder dat het een kans is want mensen die hun hele leven goed hebben gewerkt hebben waarschijnlijk ook nog wat te besteden. Dat is alleen maar een extra kans om je economische activiteiten in de vorm van middenstand en winkeliers en horeca overeind te houden. **Maar de voorzieningen dan, ik kan me voorstellen dat die zo hier en daar onder druk komen te staan.** Ja, die krijgen het sowieso moeilijk. We hebben nu al dat bij basisscholen het leerlingenaantal terug begint te lopen. Dat kun je met de aantallen woningen die wij nog mogen bouwen ook niet op peil houden. Misschien dat dat voor Olst en Wijhe nog lange tijd lukt, maar voor de buurdorpen wordt het sowieso een hele lastige. **Ja, want u concentreert ook voor de gemeente de groei in Olst en Wijhe zag ik?** Ja. **Hoe staan andere kernen daar tegenover?** Nou die hebben daar zwaar de pest in. Tot op heden hebben we voor elke kern nog wel een beperkt woningbouwprogramma. We zijn zelfs een unieke gemeente wat dat betreft, omdat we in de vorige periode bij de provincie hebben weten te bewerkstelligen dat in buurtschappen in de lintbebouwing incidenteel ook nog een

woning mag worden gebouwd. Maar daarmee houd je een school niet bezet, en daarmee houd je ook een gemeenschap niet overeind. Je hebt wel weer even wat jonge mensen die er weer nieuwe energie in steken, maar dat is niet genoeg voor het voortbestaan van een school. Die lopen wel leeg. Dus dat is gewoon niet tegen te houden volgens u? Nee, en daar moet je dan ook realistisch mee omgaan. Opheffen is het laatste waar ik aan denk, want zo'n school is dan toch wel weer belangrijk in zo'n gemeenschap. Maar je zou het een dependance van een grotere school kunnen maken bijvoorbeeld. Want de school is natuurlijk vaak het laatste wat overblijft. Ja, hoewel wij in de meeste kernen wel een dorps huis hebben wat vaak nog haast een centralere functie invult dan een school.

*Reactie na controle interviewverslag:*

Volgens mij is het een juiste weergave van hetgeen besproken is. Van mij hoeft er geen censuur over. Uiteraard zijn veel zaken wel mijn persoonlijke mening en niet de mening van de gemeente OW. Misschien goed om dat nog wel te vermelden.

Naam: Dhr. A. (Arno) ter Hart  
 Locatie: Oranjelaan 5, Wijhe (gemeentehuis Olst-Wijhe, locatie Wijhe)

### Mededelingen en vragen vooraf

Heeft u er problemen mee als dit interview op een recorder wordt opgenomen? (omwille van de objectiviteit en het gemak van verslaglegging)

Nee

Het is de bedoeling dat ik het verslag van dit gesprek ter goedkeuring aan u voorleg. Dit in verband met de openbaarheid van de scriptie door plaatsing op de website van de Rijksuniversiteit Groningen. U kunt eventueel aangeven welke beschouwingen u niet in de openbare versie wilt zien opgenomen, maar wel in de afstudeerversie die ik eind september gereed hoop te hebben.

Hoe wilt u vermeldt staan in de rapportage?

Met naam en functie

In de gestuurde e-mail heb ik u gevraagd om ter voorbereiding op dit gesprek alvast het schema van anticipatiemiddelen in te vullen. Is dit gelukt? Ja. We zullen het schema op het eind van het interview behandelen. Eerst stel ik u graag een aantal vragen:

Van de gemeente Olst-Wijhe is/wordt ook uw collega (dhr. van den Berg / dhr. ter Hart) geïnterviewd.

1. Wat is uw reactie op de hiervoor getoonde (en door Primos geprognosticeerde) **kwantitatieve** demografische veranderingen voor uw gemeente?

Dat is een discussie die we hier intern al vaker hebben gehad. Op dit moment hanteert de provincie heel sterk de Primos. Als ik kijk naar de bevolking dan loopt Primos op korte termijn nog aardig gelijk aan Pearl, maar op langere termijn totaal niet. Ook de huishoudensontwikkeling loopt fors uit elkaar. Dat we gaan veranderen en dat er een stuk krimp in de bevolking komt, daar zijn we allemaal wel tot doordrongen. De brandbreedte is alleen nog heel groot omdat de verschillende prognoses het zo oneens met elkaar zijn. Dat maakt het lastig en onzeker om op prognoses heel specifiek beleid te maken. Als je kijkt naar het woningbouwprogramma, dan hanteert provincie Primos. Dat is voor ons de minst positieve. En wij denken dat het ergens tussen Pearl en Primos in zal zitten. Gezien de woningbouwambitie is het politiek nog steeds wel zo dat we een beetje aan de bovenkant willen zitten dus wij gaan van het meest optimistische model uit. Ik vind het wel heel opvallend als je gaat kijken hoeveel verschil er tussen beide prognoses zit. Je hebt het dan over een paar honderd woningen op termijn van 10, 20 jaar. Dat maakt het wel heel lastig om daar je strategie op te bepalen. Ik weet niet of in Raalte de lijnen ook zo erg van elkaar lopen? Die verschillen ook, maar minder dan in Olst-Wijhe. Dat er in prognoses verschillen zitten, dat klinkt natuurlijk heel logisch, alleen hier zijn de verschillen heel groot. Als je kijkt naar de situatie in 2025, dan heb je het over ongeveer 400 woningen verschil, in vijftien jaar tijd. Nou is het zo dat wij voorlopig genoeg bouwgrond hebben om onze woningen te kunnen bouwen, dus we hoeven niet nog nieuwe bouwgrond te kopen. Het is dus nu zaak om onze posities af te bouwen en onze lopende grote uitleglocaties vol te krijgen. Daar kunnen we dus wel even mee uit de voeten. Voor hoeveel woningen is er op dit moment plek in Olst-Wijhe? We hebben voor de lopende periode plek voor de 450 woningen die we mogen bouwen van de provincie. Daarna hebben we, voor na 2015, voor nog zeker 250 woningen plek.

2. Wat is uw reactie op de hiervoor getoonde (en door Primos geprognosticeerde) **kwalitatieve** demografische veranderingen voor uw gemeente?

De vergrijzing verdubbelt. Daarbij merk je dat tot een aantal jaren geleden iedereen nog dacht dat iedereen die 65-70 is naar een appartement zou gaan. Dat valt toch tegen. Men blijft lang zelfstandig wonen, men gaat minder snel naar een verzorgingstehuis. We dachten dat mensen rond die leeftijd wel zouden gaan verhuizen, naar een gelijkvloerse woning. Dat blijkt nu toch wat genuanceerder te liggen. Het zijn zeker niet allemaal mensen die naar een appartement toe willen. Dus wat we nu wel in ons uitvoeringplan hebben staan is dat we willen kijken naar een gevarieerd aanbod voor gelijkvloerse seniorenwoningen. Het liefst in het centrum en in de rand van het centrum. Niet alleen in de appartementensfeer, maar meer patio's of bungalows. In ieder geval nultredenwoningen. Dit soort woningen vooral in de huur, omdat de meeste mensen hun handen vrij willen

hebben om andere dingen te kunnen doen met hun geld. Het beleid zoals je het hiervoor omschreef is dus ingegeven door het woningmarktonderzoek? Ja. Vier jaar geleden hebben we een woningmarktonderzoek gehouden en toen zat er geen onderscheid in gelijkvloerse woningen, maar werd het automatisch vertaald naar appartementen. Vooral een groot deel in de koop. Terwijl het meest recente woningonderzoek van eind 2009 specifiek onderscheid maakt tussen grondgebonden-gelijkvloers en appartementen en ook dieper ingaat op het verschil tussen huur en koop. Uit dat onderzoek is ook gebleken dat toch de meeste mensen in de huursector een gelijkvloerse woning willen. Het woningmarktonderzoek heeft dus als input gediend voor het beleid, maar ook ervaring speelt een rol. In het project Westervoorde (Olst) van SallandWonen bijvoorbeeld, is – los van de economische situatie – te merken dat de huur ‘wegvliegt’ en de koop lastig is. Dat zal natuurlijk voor een deel met de economische situatie te maken hebben, maar ook voor een groot deel doordat mensen op die leeftijd niet meer willen kopen.

3. De prognoses laten zien dat de groei van het aantal huishoudens in Olst-Wijhe tot 2040 afvlakt. De provincie Overijssel stelt in haar structuurvisie dat Olst-Wijhe (en andere plattelandsgemeenten) bij het maken van woningbouwplannen uit moet gaan van een nulmigratiesaldo, wat inhoudt dat ze alleen voor de lokale behoefte mag bouwen. Uw structuurvisie maakt duidelijk dat u, naast het bouwen voor de lokale behoefte, uitgaat van een forse bovenlokale ‘plus’ van 750 woningen in de periode 2006-2020. Wat zijn uw overwegingen geweest om dusdanig veel af te wijken van de behoefte die voor uw gemeente is geprognosticeerd?

De structuurvisie is onlangs herzien. In de vorige prestatieafspraken met de gemeente is opgenomen dat we 250 woningen voor de bovenlokale behoefte moesten bouwen. Toentertijd was er ook de politieke ambitie om te willen groeien en deze 250 woningen door te zetten de komende tijd. Die 250 woningen zijn daarom geëxtrapoleerd over de periode van de toekomstvisie, waardoor we toen hebben gezegd dat we 750 woningen extra willen gaan creëren. Inmiddels is het beleid bij de provincie wat veranderd. Het hele thema krimp is wat actueler en ook bestuurlijk wat meer op de agenda gekomen. ‘Geaccepteerd’ zou ik nog niet willen zeggen, maar bestuurlijk wordt er wel meer over nagedacht. Uit de huidige prestatieafspraken staat heel duidelijk dat we moeten bouwen voor de lokale behoefte, maar uit de vorige prestatieafspraken is nog een deel overgebleven wat wij niet ingevuld hebben, dus we mogen in de komende periode nog een stukje bovenlokaal bouwen (144). Die 144 woningen komen voort uit een prestatieafpraak met buurgemeente Zwolle? Ja, uit de vorige prestatieafpraak met de provincie is gezegd dat we een bepaald aantal woningen voor de lokale behoefte mochten bouwen, plus 250 bovenlokaal en dat kwam voort uit het versnellingsconvenant met Zwolle. Die 144 woningen zijn dus niet ingevuld toen, en de nieuwe prestatieafspraken zijn een jaar eerder ingegaan dan de oude afliepen, dus toen is in ‘onderhandeling’ besloten dat we best herziene afspraken willen maken (die in eerste instantie voor ons wat negatief waren), maar dan willen we wel dat stuk bovenlokaal wat we nog niet gerealiseerd hebben uit de vorige prestatieafpraak meenemen naar de nieuwe periode. Zodoende is die 144 eruit gekomen. Bij het uitstippelen van het beleid op aantallen wordt dus gekeken naar wat zou mogen van de provincie, maar in hoeverre hebben de prognoses nog invloed op het beleid? Op dit moment hebben we nog voldoende bouwgrond om onze ambitie te realiseren. Kijk je puur alleen naar Primos, dan hebben we sowieso teveel bouwgrond. Kijk je naar Pearl, dan kunnen we het daar ook nog aardig mee redden. Ervan uitgaande dat het waar is dat een prognose de meest waarschijnlijk voorspelling is... Dat ligt in ons geval met de twee prognoses naast elkaar dus wat anders, want wat is de meest waarschijnlijke prognose, het heeft natuurlijk een behoorlijke impact. We zitten nu eigenlijk op de lijn dat we kijken naar de Primos-prognose tot 2015, die voor ons 85 woningen voorspelt. Wij hebben hier een beetje de lijn van ‘we hebben hard gevochten voor meer woningen, dus we zullen de provincie nu ook laten zien dat de Primos-prognose niet klopt. En daarna kun je kijken hoe je over een paar jaar weer nieuwe afspraken maakt met de provincie.

4. Volgens de SER (2011) kan demografische verandering met succes tegemoet getreden worden door een 3-stappen proces te doorlopen die achtereenvolgens bestaat uit het benoemen, begeleiden en benutten van de verandering. Na de bewustwording van de situatie en het erkennen van de prognoses gaat de SER uit van het begeleiden (zoeken naar een nieuw kwaliteitsevenwicht, het zgn. *planning for decline*), in plaats van het bestrijden (ombuigen naar groei met concurrerende woningbouwplannen) van de veranderingen. Hoe zou u reageren op demografische verandering?

Zover zijn we denk ik al. In het vorige coalitieakkoord en zelfs nog in het afgelopen verkiezingsprogramma van alle partijen stond dat de gemeente moest groeien naar 20.000 inwoners. Dat betekent dat we er bijna 2.500 – 3.000 inwoners bij zouden moeten krijgen. Dat beeld is inmiddels wel redelijk weg want dát de bevolking gaat veranderen is inmiddels wel redelijk geaccepteerd. Ik denk dat het op dit moment een kwestie is dat we onze

bewoners proberen vast te houden door gewoon kwalitatief een goede gemeente te zijn qua voorzieningenaanbod, etc. Alleen de illusie dat we heel veel mensen van buiten zullen trekken is er niet meer. Wat dat betreft hebben we de fase 'benoemen' en 'bewustworden' wel gehad. Nu leveren alleen de prognoses nog wat discussie op. Wij gaan dus van de meest positieve uit en daar houden we ons voorlopig aan vast. Oké, de meest positieve dus. Dan hebben we het over Pearl. Is het dan niet zo dat de plannen die er nu qua aantallen bij de gemeente zijn groter zijn dan dat wat Pearl prognosticeert? Als we naar Pearl kijken zullen we onze exploitatie wat moeten uitfasen, maar we komen een heel eind. Dus zelfs bij de meest positieve prognose kun je wel concluderen dat we geen bouwgrond meer hoeven te kopen. Dat is bekend en dat gebeurt dus ook niet? Nee, we hebben nu een woningbouwprioritering voor de periode tot 2015 opgesteld en die loopt één op één met de prestatieafspraken. Er is iets meer aan projecten begroot, maar er valt altijd wat tussenuit natuurlijk. Voor na 2015 hebben we gezegd dat we eerst kijken hoe we deze periode aflopen en rond 2013 / 2014 gaan we kijken hoe het verder moet met de plannenmakerij voor na 2015. Op dat moment kunnen we bijsturen. We hebben op dit moment ook nog niets vastgelegd aan projecten voor na 2015.

5. In 2040 bestaat de bevolking in uw gemeente volgens de prognoses voor bijna 40 procent uit 65-plussers en voor 54 procent uit 65-plus huishoudens. Hoe denkt u in uw woningbouwbeleid te anticiperen op deze, nogal ingrijpende, kwalitatieve demografische verandering?

Behandeld onder vraag 2.

6. De anticipatie op demografische veranderingen vraagt om inzet van meerdere partijen. De woningstichting wordt vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid vaak aangesproken op een bijdrage. Welke rol ziet u in dit verband voor de woningstichting (SallandWonen) in uw gemeente weggelegd? Moet de woningstichting zich volgens u beperken tot haar kerntaak (het bouwen van (sociale) woningen) of heeft zij volgens u een meer integrale verantwoordelijkheid?

In eerste instantie ligt de hoofdverantwoordelijkheid in het verzorgen van voldoende geschikte woningen. Daar ligt natuurlijk een behoorlijke opgave met de verandering van de bevolkingssamenstelling. Daarnaast vinden wij dat bij de ontwikkeling van multifunctionele/gemeenschappelijk ruimte – in ieder geval voor de stenen – zij ook een stuk verantwoordelijkheid heeft. Want uiteindelijk bepaald dat ook de leefbaarheid van je gebied, dus ook de verhuurbaarheid van je eigen woningen als corporatie. Voor de stenen ligt de verantwoordelijkheid dus grotendeels bij SallandWonen, maar m.b.t. de exploitatie en organisatie zullen wij ons deel op ons nemen. Die samenwerking is er nu natuurlijk ook al. Ja, kulturhus Olst en het infocentrum Den Nul zijn mooie voorbeelden die goed lopen. Het is natuurlijk wel zo dat gezien de veranderende regelgeving het voor SallandWonen qua financiering wel eens lastig zou kunnen worden om projecten in de toekomst nog op deze manier te doen. Het wordt natuurlijk steeds moeilijker om geborgd geld te kunnen lenen. Dus ik denk dat we voor ons ook nadrukkelijk moeten kijken waar we ze wel voor in willen zetten en waarvoor niet.

7. Zijn er, wat betreft de woningbouwopgave, afspraken gemaakt met de woningstichting? Welk deel van de woningbouwopgave uit uw structuurvisie gaat de woningcorporatie voor haar rekening nemen en moet de woningstichting naast huur- ook koopwoningen gaan ontwikkelen?

In het verleden had de corporatie ook een grote taak toebedeeld gekregen bij de realisatie van koopwoningen, met het idee de winst op de koopwoningen te kunnen gebruiken voor het dekken van de onrendabele top van de huurwoningen. Nu is de laatste jaren gebleken dat de winst vrij miniem is, zeker in verhouding tot het risico. Dus we, zowel de gemeente als SallandWonen, staan er nu zo in dat SallandWonen primair verantwoordelijk is voor het huurdeel en als een stukje koop daarin mee kan is dat mooi en zullen we dat ook zeker doen. Maar zo zwaar als het accent op koop de laatste jaren heeft gelegen zal het zeker in de toekomst niet meer komen te liggen.

8. Welke acties onderneemt u momenteel of bent u voornemens te gaan ondernemen om in regionaal verband tot overleg en afstemming te komen over de gevolgen van de demografische veranderingen?

Formeel moeten we van de provincie ook altijd de woonvisie met de omliggende gemeenten afstemmen. Alleen dan kreeg je nog wel eens een kritische brief terug van een buurgemeente. Zeker met onze ambitie van de bovenlokale plus van 750 woningen, kun je je voorstellen dat dat wat vragen op zal roepen bij de omliggende gemeenten. Alleen nu de provincie onlangs zulke harde afspraken met de gemeenten heeft gemaakt in de prestatieafspraken, en zolang je visie dan ongeveer gelijk loopt met je prestatieafspraken, dan worden we geacht formeel af te stemmen maar iedereen stuurt elkaar een briefje van 'succes ermee, we hebben kennis genomen van...' Zolang het in lijn is met de afspraken die we hebben met de provincie vindt iedereen het goed. Ik zag inderdaad in een document een reactie van de gemeente Raalte voorbij komen, waarin vragen werden gesteld



over het bouwen voor de 'bovenlokale plus' Die is van Deventer ook gekomen. Er is dus wel een stukje aversie tegen de bovenlokale plus. Ja, alleen de bovenlokale plus is alweer een beetje achterhaald omdat de provincie in principe met alle gemeenten afspraken heeft gemaakt o.b.v. Primos-cijfers. Een aantal gemeenten, waaronder wij, konden daar niet mee uit de voeten dus toen is er gedefinieerd dat men moet bouwen voor de lokale behoefte en dat men achteraf verantwoording moet afleggen dat bij nieuwbouw ±90 procent voor de lokale behoefte is geweest.

9. Streeft u ernaar om ondernemers, particuliere kopers en banken te laten participeren in de anticipatieopgave? Zo ja, op welke wijze en hoe zou hun inbreng eruit moeten zien? Hoe ziet u dit krachtenveld?

Die hebben er natuurlijk mee te maken en ook belang bij. Als je het hebt over krimp en sloop denkt men toch vaak eerst aan de woningcorporatie, want mensen denken die hebben geld, die hebben veel huurders. Maar een woningcorporatie doet het natuurlijk net zo veel pijn. Misschien hebben ze wat minder pijn dan een particulier omdat ze hebben afgeboekt. Maar goed het slopen bij een woningcorporatie is wat makkelijker. Want hoe krijg je een particulier erbij? Dan zul je ook met de bank wat moeten. Een particulier zal nooit zelf zeggen van 'ik ga mijn woning slopen', dat is gewoon kapitaalvernietiging. Hoe zou die bank dan bij kunnen dragen? Je leest wel eens dat een bank bijdraagt in sloopkosten, dus in kapitaalvernietiging om de rest van hun woningbezit op waarde te houden zodat hun onderpand redelijke zekerheid houdt. Volgens mij zit je dan op een gegeven moment in een bodemloze put, want hoever ga je? Die negatieve spiraal. Maar die probeer je stil te zetten? Ja, natuurlijk die probeer je stil te zetten. Alleen die stopt niet. Als je alle prognoses ziet, dat gaat door. Dus als je elk jaar vijf woningen moet slopen in je gemeente, en dat gaat jaar op jaar op jaar door, dan blijft je woningbezit wel redelijk waardevast. Maar goed, is dat een taak van de overheid cq. banken cq. woningcorporatie? Of moet je gewoon zeggen: die particulier heeft ervoor gekozen om een woning te kopen en in de tijd dat die duurder werd heb je er voordeel van gehad, dan moet je ook de daling voor je kiezen nemen. Die vraag zou ik jou graag stellen. Vind je dat een particulier het volledige risico moet lopen? Als je niks doet dan heeft de particulier daar uiteindelijk last van. Maar hoe erg is dat voor jou als gemeente? Je krijgt goedkopere woningen en er komen misschien wel meer mensen wonen. Ja, maar als die negatieve spiraal blijft doorgaan... Dan hebben mensen dadelijk niets meer te besteden. Het is volgens mij niet iets wat je kunt stoppen. Dan moet je er volgens mij gewoon structureel elk jaar geld in pompen, want elk jaar 5 woningen slopen... dan heb je het ruimschoots over een miljoen. Dus er is geen toekomst meer voor dat soort gemeenten? Gemeenten en woningcorporaties kunnen eigenlijk niet failliet gaan hè, dat is het rare. Wat als SallandWonen bijvoorbeeld een derde van haar bezit niet meer kan verhuren? Volgens mij zijn ze dan binnen de kortste keren failliet. Maar volgens mij kan een woningcorporatie ook niet failliet gaan net als gemeenten. Er is altijd een vangnet, dan betalen we met z'n allen in dit land die gebieden. Het is dus eigenlijk de vraag: doe je wel wat, of doe je niet wat? En wel wat doen is uitstel van executie, wat je min of meer zegt. Het gaat door, dus je kunt de pijn wat proberen te verzachten, want de krimp wordt er niet minder door. Maar goed dan ben je dus bezig met de financiële schade voor particuliere woningeigenaren verzachten. Op zich is dat natuurlijk een heel nobel streven, maar dan zou wel iedereen een bijdrage moeten leveren. Dan moet de particulier zelf ook zeggen van: ik neem mijn deel daarin. En een bank... kijk zolang je de hypotheek onder NHG (Nationale Hypotheek Garantie) hebt afgesloten, is het verlies vaak voor de NHG en heb je er zelf als woningeigenaar niet mee te maken en is het verlies vaak ook niet voor de bank, dus die zullen ook niet direct belang hebben. Is het er één zonder NHG, dan ligt het risico volledig bij de bank zelf en dan hebben de banken er meer belang bij. De oplossing heb ik dus niet, maar dat is wel een leuke uitdaging, hoe ga je daar mee om? En ik denk dat je daarop anticiperend nu al heel veel kunt leren van de huidige krimpgebieden die nu ver voorop lopen natuurlijk. Heel zwart-wit zou je zeggen, we gaan geen huis meer bijbouwen op dit moment want dan voorkom je de prijsdaling op dit moment, maar dat is op dit moment geen reële optie. Vanwege de tegenvallende inkomsten? Tegenvallende inkomsten en er is nu nog vraag naar woningen dus je gaat nu kunstmatige schaarste creëren en daardoor ga je volgens mij de krimp alleen maar versnellen, want mensen gaan weg. Je moet eigenlijk net genoeg bouwen om aan de vraag te kunnen voldoen en toch te voorkomen dat mensen weggaan. Dan is het doel om de woningprijs in de toekomst zo stabiel mogelijk te houden. De vraag is of dat het doel moet zijn van de gemeente.

10. De anticipatie op demografische veranderingen vraagt vaak om meer speelruimte binnen huidige wet- en regelgeving. Op welke manier zou u de wet- en regelgeving minder stringent kunnen maken, om zo meer speelruimte te creëren voor creatieve oplossingen die op de veranderingen anticiperen?

We hebben beleid voor rood-voor-rood en agrarische bedrijfsbebouwing. Bij VAB mag je bepaalde bedrijfmatige activiteiten ontwikkelen in het buitengebied en het staat ook eventueel woningsplitsing toe als de boerderij groot

genoeg is en het een karakteristieke boerderij is. Dus we hebben daar wel een aantal handvaten voor ingebouwd, zodat er wat mogelijkheden zijn. Alleen soms is de agrarische bedrijvigheid eromheen een belemmering. Maar je acht de regelgeving nu soepel genoeg? Vanuit de burger kan het nooit soepel genoeg natuurlijk. Het biedt wat ruimte voor bedrijfsactiviteiten en voor woningsplitsing of sloop en vervangende nieuwbouw.

11. Door de schaalvergroting in de agrarische sector stoppen nog dagelijks boeren met hun bedrijfsactiviteiten. Een deel van de agrarische bebouwing verliest hierdoor haar functie. Kunnen VAB's worden ingezet om niches in de stadsgewestelijke woningmarkt, zoals buiten wonen of groepswonen te benutten?

Ik geloof, even uit mijn hoofd, dat als een woning 1.500 kuub is, dan zouden er drie wooneenheden in mogen. Is hij 2.000 kuub dan mogen er vier in. Dus per 500 kuub is het één wooneenheid. Bij de meeste boerderijen zul je niet verder dan 1.500 kuub komen, daar ga ik even vanuit, dus op het moment dat je daar tot grotere wooneenheden (*meer dan drie*) komt dan willen we daar ook nog wel eens naar kijken, maar dan zal er een specifieke doelgroep in relatie tot zorg of iets dergelijks in moeten komen. Ik kan me dan bijvoorbeeld het voorbeeld uit Herxen herinneren, de startershuisvesting met meer dan drie eenheden. Dat is dus een uitzonderingsgeval geweest? Dat is een uitzonderingsgeval geweest, dat was een pilot en dan mag er heel veel zeggen we altijd. De provincie stond daar toen ook achter, die moet er ook aan meewerken natuurlijk. Want voor het buitengebied is voor de provincie natuurlijk het credo 'niet meer, maar minder bebouwing'. Hoe reageren de kernen er op dat jullie de groei die jullie doormaken vooral willen concentreren in Olst en in Wijhe? De kernen willen natuurlijk ook altijd heel graag bouwen. Maar als je op dit moment kijkt hoe het een beetje verdeeld is hebben we eigenlijk in bijna elke kern nog wel wat nieuwbouw gehad de laatste jaren of zit er nog wat aan te komen. Het idee van 'we moeten bijbouwen om het dorp leefbaar te houden'...goed, er zijn natuurlijk altijd mensen in die kernen die het liefst niet teveel mensen van buiten willen...dus wordt er gezegd dat eerst voor de eigen mensen wordt gebouwd. Maar bij een aantal kleine kernen is bij het plaatselijk belang inmiddels ook wel redelijk doorgedrongen dat die groeiverhalen inmiddels ook niet meer reëel zijn. Als je nu al onze kernen nagaat: Boskamp, daar zijn net dit jaar 5 woningen opgeleverd en daar zitten er nu nog een stuk of 4 aan te komen. Wesepe, met een redelijk groot project van 30 woningen. Boerhaar, hebben we de laatste 2 of 3 jaar 12 kavels uitgegeven. Den Nul, wordt nu wat gebouwd. In Welsum zijn we bezig. Dus ook in de kleine kernen is nog wel een beetje ruimte. En hoe is die verdeling überhaupt dan? Als je het hebt over de aantallen voor de hele gemeente...zoals Raalte hanteert bijvoorbeeld het uitgangspunt dat het aantal woningen dat je als kern nu hebt in relatie tot de woningvoorraad in de hele gemeente, dat aandeel krijg je ook in het woningbouwprogramma wat nu uitgezet is. Zijn die aantallen binnen Olst-Wijhe duidelijk verdeeld? Nee, we hadden een waslijst aan woningbouwprogramma, met ook projecten die eventueel nog in de pijplijn zaten. En we hebben nu gezegd van: we mogen nu 450 woningen bouwen en dat waren er al veel minder dan gepland, dus we hebben nu gekeken hoeveel we aan projecten hebben die vrij hard zijn, laten we daar eerst een streep onder trekken tot 2015 en zien of die dan gerealiseerd zijn. Dan gaan we voor de toekomst wel weer verder kijken en dan zit er voor elke kern wel weer een klein plukje nieuwbouw in. Het is dus niet zo dat we dat precies rekenkundig bepaald hebben, waar we wat gaan doen.

12. Wetenschapper **Fielding** (1992) stelt dat mensen verhuizen om hun maatschappelijke positie te verbeteren. Hij koppelt daarbij levensloop aan verhuizing. Door te verhuizen maken mensen gebruik van verschillen tussen regio's. Fielding typeert een regio die voor velen zo'n verbeterfunctie heeft als een zogenaamde **roltrapregio**. Mensen die het einde van hun carrière naderen, verlaten hun woonplek om elders te gaan wonen. Vaak verhuizen ze naar een regio met een aantrekkelijker omgeving, zoals het platteland. In hoeverre denkt u dat uw gemeente als 'roltrapgemeente' kan dienen voor mensen die de stap naar het platteland willen maken? Is dit wellicht een nichemarkt voor u? Hoe schat u uw positie in op de regionale woningmarkt?

Qua locatie en omgeving heeft Olst-Wijhe denk ik heel veel in zich wat die rust, ruimte en groen, zoals dat zo mooi heet, kan bieden. Alleen volgens mij roept ongeveer elke gemeente ten oosten van ons land dat. Dus de vraag is in hoeverre ben je daarin onderscheidend? Dus je onderkent eigenlijk wel dat je geen aparte functie in het regionale perspectief hebt? Nee, want in Raalte is het ook rustig wonen en in Zwartewaterland ook en in Drenthe ook. Dus we hebben niet hier iets dusdanig unieks. Ik zeg altijd, we hebben hier in ieder geval nog een intercityverbinding die én in Olst én in Wijhe stopt. Dus je hebt hier in ieder geval een goed openbaar vervoer. Dat zul je dan misschien als plus hebben t.o.v. andere gemeenten. Maar het rust en ruimte credo...Maar er wordt dus niet actief gemeentemarketing gevoerd om mensen vanuit omliggende gemeenten aan te trekken? We zijn natuurlijk wel bezig met een promotieplan voor kaververkoop, maar dat richt zich – ook gezien de afspraken

natuurlijk – in eerste instantie alleen op de lokale inwoners en dat zal automatisch ook wat mensen van buiten trekken. Daarin wordt verteld hoe mooi het wonen in Olst en Wijhe is, maargoed...dat doe je A) voor een deel om de mensen die er nu wonen ook te behouden. En mensen die gaan studeren, daarvan hoop je dat ze terugkomen. Dus je moet gewoon een aantrekkelijke woongemeente blijven en dat is denk ik niet zozeer om te groeien, maar om een grotere uitloop te voorkomen.

Ik denk dat er bij Fielding misschien nog wel een stap tussenzit. Mensen hebben eerst leuk in het westen gewerkt, tot ergens achterin hun dertigste, hebben dan misschien een gezin en willen misschien iets meer de rust en komen dan terug. Of komen inderdaad toch misschien helemaal op het eind van hun carrière terug. Dus ja, daar moet je je op richten. We hebben wel eens gekscherend gezegd: we moeten gewoon een reünie houden voor de oud Olst-Wijhenaren. Dat soort dingen. Een origineel idee in ieder geval Ja, natuurlijk het laat zich niet sturen de bevolkingsgang. Maar je ziet het westen steeds verder deze kant op komen. Amersfoort is natuurlijk met hun vinexwijk ook enorm gegroeid, dus hoever komt dat op den duur deze kant op? Je komt straks in het manko dat Deventer en Zwolle eigenlijk zullen blijven groeien en dat alle omliggende gemeenten zullen gaan krimpen. Dus over een x aantal jaar krijg je de theoretische situatie dat je in Zwolle moet gaan bijbouwen en hier moet gaan slopen. En de vraag is: hoe reëel is dat en hoe wenselijk is dat? En daarom zou je dus eigenlijk tot een meer regionale afstemming moeten komen, om dat soort dingen te voorkomen. Dat denk ik wel. Volgens mij moet je dat op termijn ook krijgen want het zou natuurlijk kapitaalvernietiging zijn als je hier woningen moet gaan slopen en in Zwolle bij gaat bouwen, terwijl het een kwartiertje verder is qua reisafstand. Misschien kun je complementair aan elkaar zijn, dat je hier aantrekkelijke woonmilieus bouwt voor mensen die in Zwolle werken? Natuurlijk, er zijn ook mensen die in Zwolle komen te werken en uiteindelijk hier heen gaan, die zijn er ook zeker. Maar vanuit het Rijk en de provincie is het echt zo dat Zwolle en Deventer groeikernen zijn en dat de rest mag bouwen voor lokale behoefte. En zolang iedereen nog een beetje mag bouwen accepteren de plattelandsgemeenten dat nog wel. Maar dat we echt moeten gaan slopen omdat we teveel leegstand hebben, dat is nog redelijk ver weg als je de prognoses bekijkt, dat geldt voor beide prognoses. Er zit nog een kleine plus in. Maar op het moment dat je echt in een scenario komt dat je minder woningen nodig hebt en dus woningen moet gaan slopen, dan zul je echt naar afspraken toe moeten. Ik denk dat dat nog wat ver weg is om daar bestuurlijk nu al duidelijke afspraken over te gaan maken. Maar dat ambieer je in de toekomst wel? Ja, want particulier woningbezit wordt hier sowieso niet gesloopt, dus het zal toch gek zijn dat dan hier de corporatie moet gaan slopen en de corporatie in Zwolle flink moet gaan investeren om bij te bouwen. Dat zou natuurlijk heel vreemd zijn. Oké. Maar 1 is nieuwbouw. 2 is natuurlijk een stuk transformatie van de bestaande voorraad. In hoeverre denk je dat dat problemen oplevert. Dat je straks woningen hebt die niet meer verhuurbaar of verkoopbaar zijn? We vragen ons nu al af in hoeverre we nog de, ik noem het even 'standaard', huurwoningen moeten gaan bouwen. Dat is dus gewoon een eengezinswoning, twee verdiepingen en een zolder, drie slaapkamers en een kap. Met keuken en woonkamer beneden. Zeker ook gezien de prognoses, het aandeel alleenstaanden gaat flink groeien. Die mensen willen natuurlijk wel ruimte hebben, maar die hoeven echt niet drie slaapkamers en een zolder. Dus ik denk dat je daar A) voor de doelgroep gewoon wat anders moet gaan bouwen dan de standaard tussenwoning. En dus ook moet kijken in hoeverre je nieuwe plannen dusdanig variabel kunt maken dat er ook voor senioren een mogelijkheid is om later een stuk bij de woning aan te bouwen of in ieder geval uit te breiden. Dat je daar nu al rekening mee houdt. In hoeverre zou je dan samen met de woningstichting voor hun bezit kunnen kijken naar hoe je, stel dat er toch een stuk leegstand optreedt, een deel kunt herbestemmen of transformeren? Daar zullen we zeker naar willen kijken. Je probeert natuurlijk dat voor te zijn, maar er zullen dadelijk wijken komen waar het bezit niet meer voldoet. Dus of je moet herbestemmen, of helemaal herstructureren, slopen en opnieuw beginnen. Dus je moet wel heel selectief kijken welke wijken en welk bezit we daar voor gaan gebruiken. Kijk Julianalaan hier is natuurlijk wel een voorbeeld, de duplexwoningen die toch niet helemaal van deze tijd zijn, die worden gesloopt en er komen appartementen terug. Alleen wat je nu nog vaak ziet, en dat heb je volgens mij bij de meeste gemeenten, dat het slopen is maar dat er juist meer terug komt. Terwijl je juist meer moet verdunnen. Want het meer terugzetten, meestal ingegeven door financiële aspecten, kan natuurlijk niet met het oog op krimp. Ja, want ik kan me voorstellen dat hoe minder grond je uitgeeft, hoe minder inkomsten je hebt en dat scheelt natuurlijk op je gemeentelijke budget. Ja absoluut, kijk misschien dat als wij niet zoveel grond hadden gehad dat we dan misschien ook wel hadden gekozen voor verdichting. Maar je blijft natuurlijk wel een dorp dus verdichting kent ook zijn beperkingen. Als je het dan hebt over verdichten en je ziet dat mensen steeds meer ruimte vragen, dan kom je eigenlijk al aan minder woningen ten opzichte van wat er nu staat. Want die er nu staan zijn niet zo groot. Zou je je dan niet eigenlijk moeten richten op de aanpassing van de woningvoorraad, in plaats van nieuwbouw. Dus de grond volbouwen. Het is én én denk ik. We hebben ook gezegd dat we ons rondom het centrum richten op de doelgroep senioren met gelijkvloers wonen. Zolang er nog groei in zit moet je uitbreiden en omdat we uiteindelijk binnenstedelijk niet

zoveel gaan verdichten moeten we wel uitbreiden. Alleen, gezien de beide prognoses, zul je bij de een wat meer moeten uitleggen dan bij de ander. Zou je het een goed idee vinden om een nieuwe prognose te laten maken? Zolang de provincie heel hard vasthoudt aan Primos-cijfers, bij het maken van afspraken en zolang niemand ons het verschil nog kan verklaren, zul je denk ik zowel bij ons als bij de meeste gemeenten horen dat ze zeggen van: de provincie gaat van Primos uit, maar Pearl is veel gunstiger. En Pearl cq. CBS is toch ook een gerenommeerd bureau dus waar komen die grote verschillen uit voort? Primos houdt volgens mij rekening met bestaande woningbouwplannen van gemeenten. Als je puur kijkt naar bevolkingsontwikkeling dan kijk je alleen naar sterfte, migratie en geboorte en daar zit een bepaalde lijn in over een aantal jaren natuurlijk. Dus dan laat je alle woningbouwplannen buiten beschouwing, dus dan kunnen die het niet negatief beïnvloeden, maar ook niet positief. Dat zou natuurlijk het meest zuiver zijn denk ik. Er vanuit gaande dat je continue aan de vraag kunt voldoen die er is, dan moet die prognose op termijn aardig kloppen. Maar heb je elke keer te weinig woningaanbod voor de vraag die er zal zijn, dan gaan in verhouding meer mensen weg en dan kan op termijn dus uiteindelijk je groei afvlakken. Dus, zolang ons nog steeds niemand kan uitleggen waar die grote verschillen nou uit voortkomen - dat heb ik ook al wel eens een aantal keren bij de provincie neergelegd, zo van: probeer ons nou eens te verklaren waarom komt dat – dan maakt dat het voor ons ook makkelijk ter accepteren of te begrijpen. Maar op het moment dat de verschillen zo dusdanig groot zijn dan is er geen bestuurder die zegt: ik ga uit van het meest negatieve scenario.

## Interviews woningstichting SallandWonen

Geïnterviewde: dhr. drs. E.W.M. (Ed) Penninks  
Functie: directeur-bestuurder

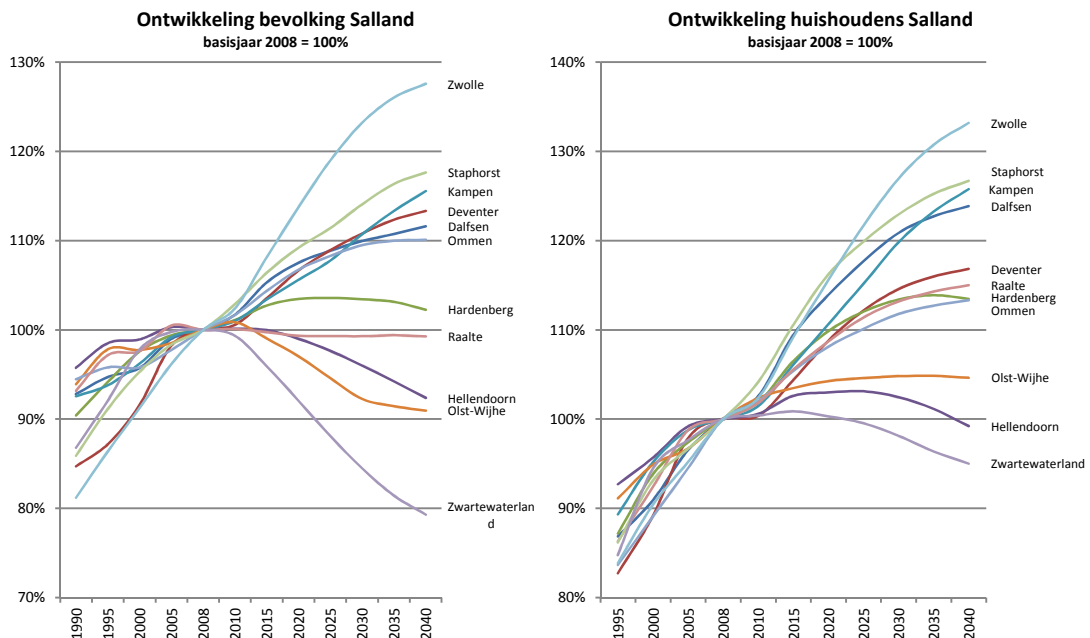
Geïnterviewde: dhr. J. (Jan) van 't Land  
Functie: manager afdeling Vastgoedontwikkeling

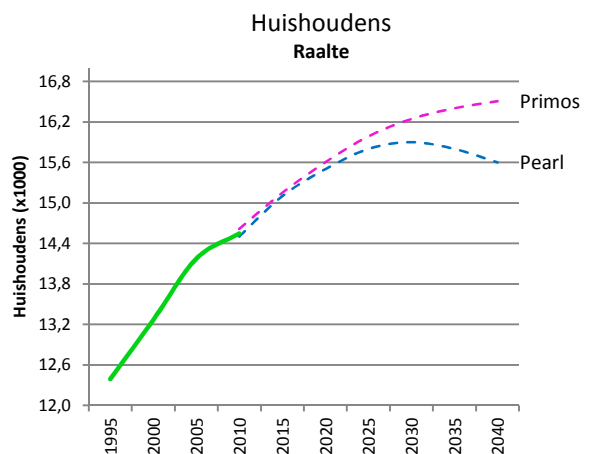
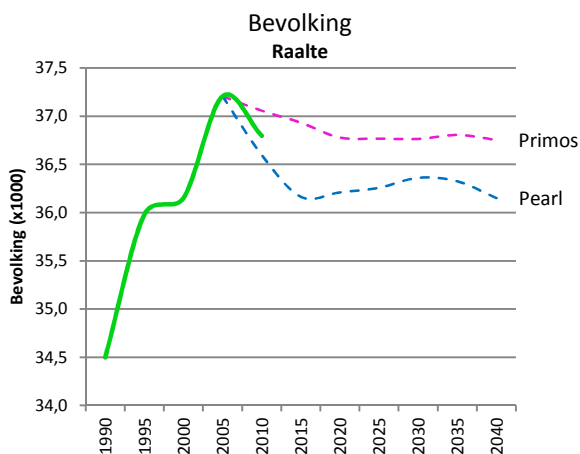
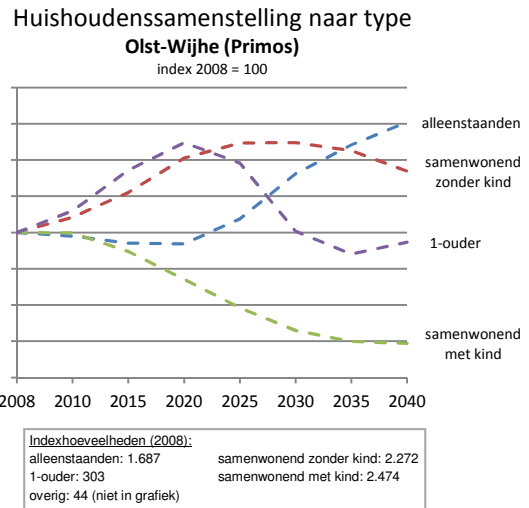
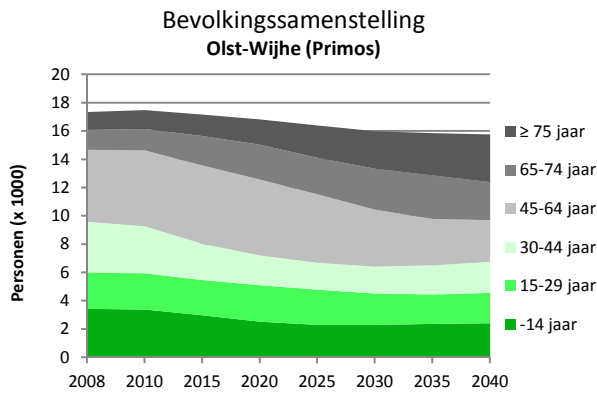
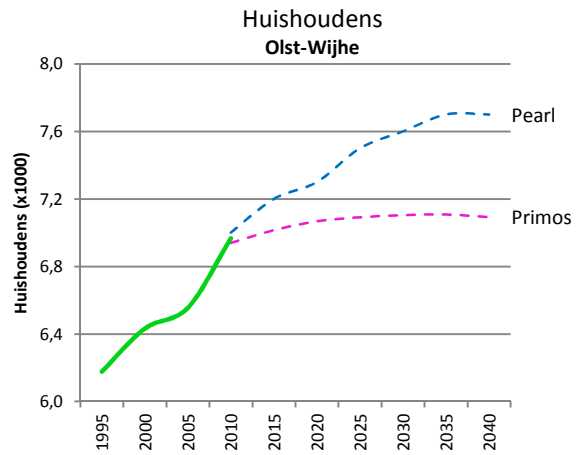
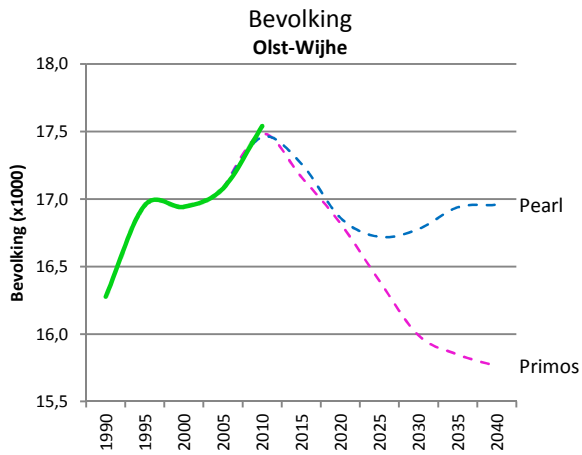
Geïnterviewde: mevr. E. (Ellen) Reurink  
Functie: medewerker strategisch voorraadbeleid

### Kern van het interview

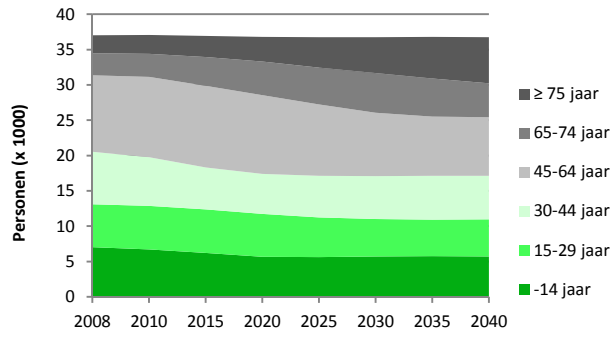
Het interview zal ongeveer anderhalf uur van uw tijd in beslag nemen. De vragen die ik u wil voorleggen zullen betrekking hebben op een aantal thema's. Ten eerste ben ik (in algemene zin) benieuwd naar uw kijk op demografische verschijnselen zoals bevolkings- en huishoudenskrimp, vergrijzing en ontgroening. Daarnaast wil ik het met u hebben over de kans van slagen van verschillende creatieve middelen die op demografische veranderingen anticiperen. Een schema van deze anticipatiemiddelen vindt u in de bijlage. Ten behoeve van een goede voorbereiding wil ik u vragen het schema alvast door te nemen en in te vullen. U kunt de verschillende middelen waarderen met een score 'voor', 'neutraal' of 'tegen' en er is plek voor een argumentatie.

Voorts wil ik het specifiek hebben over de geprognosticeerde trends voor Salland en voor de gemeenten (zie hieronder) in uw werkgebied, waarbij ik vooral zoek naar de manier waarop u in uw beleid en geplande ontwikkelingen vooruitloopt op veranderingen en op welke doelgroepen u zich richt. Tenslotte zal aandacht besteed worden aan uw visie over bovengemeentelijke samenwerking en afstemming.

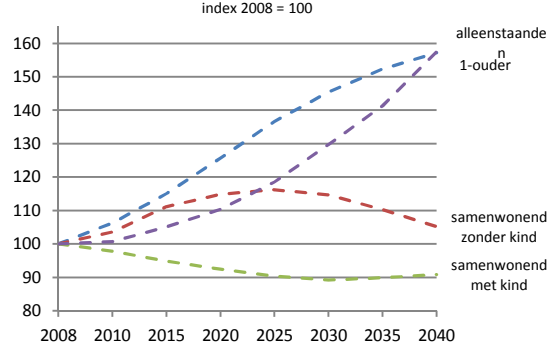




Bevolkingssamenstelling  
Raalte (Primos)



Huishoudenssamenstelling naar type  
Raalte (Primos)



Indexhoeveelheden (2008):	
alleenstaanden: 3.603	samenwonend zonder kind: 4.658
1-ouder: 686	samenwonend met kind: 5.320
overig: 86 (niet in grafiek)	

Naam: Dhr. drs. E.W.M. (Ed) Penninks  
 Locatie: Domineeskamp 1, Raalte (kantoor woningstichting SallandWonen)

### Mededelingen en vragen vooraf

Heeft u er problemen mee als dit interview op een recorder wordt opgenomen? (omwille van de objectiviteit en het gemak van verslaglegging)

Nee

Het is de bedoeling dat ik het verslag van dit gesprek ter goedkeuring aan u voorleg. Dit in verband met de openbaarheid van de scriptie door plaatsing op de website van de Rijksuniversiteit Groningen. U kunt eventueel aangeven welke beschouwingen u niet in de openbare versie wilt zien opgenomen, maar wel in de afstudeerversie die ik eind september gereed hoop te hebben.

Hoe wilt u vermeldt staan in de rapportage?

Naam en functie

In de gestuurde e-mail heb ik u gevraagd om ter voorbereiding op dit gesprek alvast het schema van anticipatiemiddelen in te vullen. Is dit gelukt? Ja. We zullen het schema op het eind van het interview behandelen. Eerst stel ik u graag een aantal vragen:

Van woningstichting SallandWonen zijn/worden ook uw collega's (dhr. Penninks / dhr. van 't Land en mevr. Reurink) geïnterviewd.

1. De hiervoor getoonde (en door Primos geprognosticeerde) demografische prognoses voor Salland laten zien dat de elf Sallandse gemeenten qua dynamiek enorm verschillen. Wat is uw reactie op deze prognoses?

Ik vind het heel wijs dat je het zo neergezet hebt. Dat geeft mij als SallandWonen in ieder geval aan dat het niet één ontwikkeling is, maar een hele genuanceerde ontwikkeling. En dat wij heel goed moeten kijken, vanuit de positie waarin wij verkeren (Raalte en Olst-Wijhe), dat beide gemeenten al verschillen. Dat verschil is niet dramatisch groot, maar het betekent dat je in de vaststelling van je toekomstig beleid de prognoses voortdurend in je achterhoofd moet houden. En omdat vastgoed een langzame ontwikkeling is, kan ik niet zomaar net zoals de Albert Heijn zeggen: 'op zaterdagmiddag om 17.00 plakken we allemaal stickers met 35 procent korting, en als het niet verkocht is om 20.00 uur moeten ze het weggooien'. Bij woningen gaat dat anders. Ik heb een veel langere aanloop nodig, en dat is een hele lange aanloop, want mijn woningen gaan in principe 50 jaar mee...boekhoudkundig. Ik moet dus nu al een besluit nemen over hoe ik in 2025 eruit wil zien. En dat besluit heb ik ook genomen.

2. De grootste verschillen zijn er met name tussen de stedelijke en landelijke gemeenten. Vanuit de gedachte dat een woningmarkt regionaal tot stand komt kan gesteld worden dat het regionale niveau het meest geschikt is om woningmarktbeleid te maken. Is er binnen uw regio al sprake van regionaal woningmarktbeleid? Zo ja, hoe ziet dit beleid er uit?

Ja, daar is denk ik al wel sprake van. De stad en de omgeving hebben een interactie. Als je een hele aantrekkelijke stad hebt, dan heb je altijd mensen die zeggen 'ik wil niet in de stad wonen, maar in de omgeving daarvan'. Is er een slechte stad, dan zou men misschien eerder geneigd zijn om naar de buitenkant te gaan. Wat je nu in Engeland ziet...als er in de binnenstad veel gedoe is, dan kiest men voor de veiligheid van het platteland. Heb je een veilige binnenstad, dan zal men geneigd zijn om daar te wonen en minder geneigd zijn om naar de buitenkant van de stad te gaan. Dat betekent wel dat, als je dit ziet, de stad meer aantrekkingskracht heeft dan het platteland. Dat heeft te maken met het volgende staatje: de huishoudensontwikkeling. Dat het aantal eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens toeneemt. Je gaat toch niet in je eentje op het platteland wonen, je ziet niemand, je hebt veel werk in de tuin. Dan kun je toch veel beter in de stad in een appartementje zitten, dan heb je veel cafés, eetcafés, de kans om mensen te ontmoeten om even naar de film te gaan.



- Volgens het woningmarktonderzoek van RIGO (2009) ontstaat er in Raalte in 2025 een overschot van tussen de 610 (ZWare Crisisscenario) en 730 (Lichte Crisisscenario) eengezins(huur)woningen. Hoe kijkt u tegen deze cijfers aan en op welke manier kan dit geprognosticeerde overschot worden beperkt?

Ik hoop natuurlijk dat al die voorspellingen ongelijk zijn. Maar er vanuit gaande dat een prognose de meest waarschijnlijke toekomstvoorspelling is? Ja, we zitten nu in 2011 en hebben het over 2025. Huishoudens zullen nog toenemen. Dat betekent dus dat we moeten kijken welk bezit potentieel zal uitvallen. Daar moeten we naar kijken en daar moeten we op gaan acteren. Dat doe je door met gemeenten gedachten te vormen. Met huurders is dat lastig. Waar moeten we nou bijvoorbeeld van een rijtje van zes, vier 2<sup>1</sup>-kappers maken? Dat zijn de bekende oplossingen die ze ook in Groningen en Zuid-Limburg hebben geboden. Of moet je gaan slopen of in een aantal woningen niet meer investeren in het onderhoud, ze laten afreien tot nul en dan er iets mooiers neerzetten. Iets mooiers in de zin van dat wat beter aansluit bij de markt. Dat betekent: appartementen, kleiner met een betere indeling. Maar ook in mindere dichtheden. Dus als je het over de inelasticiteit van de woningmarkt hebt, waar je zojuist over sprak, dan zou je nu al moeten anticiperen op dat wat over tientallen jaren gebeurt. In hoeverre anticipeer je daar nu al op? We kijken daar nog niet echt naar, we zijn ons ervan bewust aan het worden, en we zullen de aankomende jaren op basis van het besluit dat ik nu heb genomen aan moeten koersen op een kernvoorraad van 4.400 woningen in 2025 verdeeld over beide gemeenten (nu hebben we er 5.400), pondspondsgewijs, althans naar rato van bezit. Dat betekent dus dat we moeten zeggen van: waar gaan we verkopen? Dat is een middel. We moeten superzorgvuldig omgaan met nieuwbouw en voortdurend kijken naar het feit dat we misschien over 10 of 15 jaar wel een sloopplan moeten hebben van 'zoveel' woningen. En vervolgens: wat doen we dan met de grond?

- De prognoses laten zien dat de groei van het aantal huishoudens in Olst-Wijhe tot 2040 afvlakt. De provincie Overijssel stelt in haar structuurvisie dat Olst-Wijhe (en andere plattelandsgemeenten) bij het maken van woningbouwplannen uit moet gaan van een nulmigratiesaldo, wat inhoudt dat ze alleen voor de lokale behoefte mag bouwen. Toch maakt de structuurvisie van Olst-Wijhe duidelijk dat zij, naast het bouwen voor de lokale behoefte, uitgaat van een forse bovenlokale 'plus' van 750 woningen in de periode 2006-2020. Hoe kijkt u tegen deze keuze van Olst-Wijhe aan? Doet u mee aan het bouwen voor (mogelijk) leegstand?

Of ik bouw voor leegstand weet ik niet. Het kan zijn dat de dorpen tussen Deventer en Zwolle (*het gaat dan over de twee kernen Olst en Wijhe*) toch zo aantrekkelijk zijn dat ze, door een aantrekkelijk woonmilieu te bieden, toch nog wat extra mensen trekken vanuit Zwolle. Hoe ziet dat woonmilieu er dan uit? Waar moet de gemeente zich op richten? Dat zijn de bekende gezinnen. Zij die een rustig woonmilieu willen hebben. Gezinnen met kinderen die vinden dat de stad goed bereikbaar is, middels het spoor en middels de weg en eventueel middels de fiets. Waardoor je toch kunt zeggen dat we een aantal mensen met ons binden en dat van elk gezin met twee kinderen er hopelijk toch één blijft hangen. En als we dan even de cijfers erbij pakken, en zien dat van alle verhuizingen tweederde van de mensen binnen de gemeente verhuist en slechts eenderde gemeenteverstijgend. En dat van de mensen die gemeenteverstijgend verhuist ook nog eens het merendeel over hele lange afstand verhuist. Dan zou je zeggen dat er weinig kans is om compenserende migratiestromen op gang te brengen. Het is allemaal fractioneel. Ten eerste moeten die gemeenten geen enkel uitbreidingsplan meer moeten gaan realiseren. Maar ze hebben op dit moment toch al iets liggen. Ze moeten dus gaan kijken wat ze in de kern willen gaan bouwen, zodat de kernen sterk blijven. Dus op dorpsniveau binnenstedelijk. Daar moeten ze zich op concentreren en ze moeten een keer het verlies pakken, maar dat durven ze nu nog niet. Dat geldt ook voor Raalte trouwens. (*Vanuit hier wordt overgegaan naar vraag 11*).

- Volgens de SER (2011) kan demografische verandering met succes tegemoet getreden worden door een 3-stappen proces te doorlopen die achtereenvolgens bestaat uit het benoemen, begeleiden en benutten van de verandering. Na de bewustwording van de situatie en het erkennen van de prognoses gaat de SER uit van het begeleiden (zoeken naar een nieuw kwaliteitsevenwicht, het zgn. *planning for decline*), in plaats van het bestrijden (ombuigen naar groei met concurrerende woningbouwplannen) van de verandering. Hoe zou u reageren op demografische verandering?

De bewustwording is belangrijk. Daar zitten we nu trouwens middenin. In de prestatieafspraken gaan we al benoemen dat we het jaarlijks over dit onderwerp zullen hebben. Je ziet hier overigens ook nog de klassieke reactie van 'we moeten nog even alle gronden kwijt'. Wij hebben als woningstichting in ons beleidsplan de krimp al benoemd, dus dat is ook die bewustwording. En we zullen ons de aankomende jaren moeten bezinnen hoe we dat gaan doen. Voor ons betekent dat niet meer bouwen in de kleine kernen, niet meer (nadat we onze verplichtingen zijn nagekomen) bouwen in uitbreidingsgebieden. Waarbij we ons met name concentreren op de

kansen die zich binnenstedelijk, binnendorps, voordoen. Raalte heeft een woningbouwprogramma opgesteld, die neerkomt op het bouwen van ongeveer 1.500 woningen tot 2025. Dat programma voor de hele gemeente hebben ze verdeeld naar rato van het aantal woningen dat ze nu hebben t.o.v. het totaal aantal woningen in de gemeente. Hoe kijk je daar tegenaan? Is dat een logische verdeling? Het is een verdeling, ze moeten wat. Ze houden daarmee het volk stil. Het is natuurlijk geen wijs verhaal. Door het pondspondsgewijs te doen voelt iedereen zich gelukkig en niet tekortgedaan. Of het wijs is, is iets heel anders. Waarom twijfel je eraan of het wijs is? Men moet keuzes maken. Dus, of we maken Raalte sterk, Heino sterk en Heeten sterk en de rest laten we gewoon zoals het is, of daar gaan we echt minimaal toevoegen. Maar ze hebben overal nog bestemmingsplannetjes liggen en die willen ze nog volbouwen. Dat is gewoon een economisch gegeven en dat is dom.

6. In 2040 bestaat de bevolking in de gemeente Olst-Wijhe volgens de prognoses voor bijna 40 procent uit 65-plussers en voor 54 procent uit 65-plus huishoudens. Hoe denkt u in uw woningbouwbeleid te anticiperen op deze, nogal ingrijpende, kwalitatieve demografische verandering?

Als je je beleid gaat richten op mensen die hun carrière naderen en dat soort mensen probeert aan te trekken, dan is het zo dat je de vergrijzing natuurlijk alleen maar naar je toetrekt. Is dat erg? Hoe kijk je er tegenaan? De mensen moeten toch ergens wonen. Je moet dan zorgen dat je een adequate infrastructuur hebt om de zorg te organiseren. Oftewel, de woonservicegebieden moeten helder gedefinieerd zijn. En hoe zit het dan met het draagvlak voor de voorzieningen, zoals scholen? De voorzieningen zullen afnemen, zo simpel is het. Maar dat wordt voor een deel anders gecompenseerd. Middels internet krijgen we spreek-luisterverbindingen waardoor mensen met een druk op de knop kunnen zeggen dat ze zich niet goed voelen. Dan krijg je dus meer beeldtelefoons, etc. *(Vanuit hier wordt overgegaan naar vraag 5).*

7. Door de schaalvergroting in de agrarische sector stoppen nog dagelijks boeren met hun bedrijfsactiviteiten. Een deel van de agrarische bebouwing verliest hierdoor haar functie. Kunnen VAB's worden ingezet om niches in de stadsgewestelijke woningmarkt, zoals buiten wonen of groepswonen te benutten?

Slopen die handel. Een keer in de drie jaar kun je zo'n project realiseren. A) het is niet mooi, al die bedrijfsgebouwen. Ze zijn gewoon lelijk en er niet voor geschikt. Na 17 jaar dagelijks door het platteland te lopen durf ik dat wel te beweren. Ik ben ook in Engeland geweest. Daar heb je groepen boerderijen met andere type bebouwing, waar het allemaal veel knusser en gezelliger is. Hier is er gewoon niets aan, dus slopen die handel. Incidenteel is er een kans, niet meer en ook niet minder.

8. De anticipatie op demografische veranderingen vraagt om inzet van meerdere partijen. De woningstichting wordt vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid vaak aangesproken op een bijdrage om de gevolgen van de verandering te beperken. Welke rol ziet u voor uzelf in dit verband weggelegd? Beperkt u zich tot uw core-business (woningbouw), waarvoor veel stedelijke corporaties al hebben gekozen, of onderneemt u ook actief andere initiatieven die zorgen voor het behoud van de leefbaarheid? Welke initiatieven hebt u reeds genomen?

Wij hebben via het BWSH *(prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties)* ook nog iets met leefbaarheid te maken natuurlijk. Voor drie jaar terug hadden wij daar een zware rol in en naar ons toegetrokken. Bijvoorbeeld de vogelaarwijken, ons maatschappelijk vastgoed, noem maar op. Nu is er een kentering gaande. Met name de gemeente Olst-Wijhe pakt dat goed op, maar de gemeente Raalte pakt dat niet goed op. De kentering wil zeggen dat je je handen er nu iets meer van af trekt? Ja, wij gaan alleen over de stenen. We willen best meepraten over een heleboel andere zaken. We willen een activerende rol spelen, niet activistisch maar activerend dus. We praten mee en ons aandeel beperkt zich tot het onderhoud en het beheer van het vastgoed. Dat hebben we heel sterk gedefinieerd.

9. Welke acties onderneemt u momenteel of bent u voornemens te gaan ondernemen om in regionaal verband tot overleg en afstemming te komen over de gevolgen van de demografische veranderingen?

Als corporatie waren wij lid van 'Woon', dat was de Twentecub, dat gaan wij opzeggen maar er wordt nu een groep gevormd in het kader van de regionalisatie rondom Zwolle. Daar maken wij deel van uit. Wij hebben natuurlijk in het kader van de 'Herberg', wat een initiatief van Zwolle is, net als een aantal andere corporaties ook meegedaan. Dus we proberen rondom Zwolle een aantal samenwerkingsactiviteiten te doen.

10. Streeft u ernaar om ondernemers, particuliere kopers en banken te laten participeren in de anticipatieopgave? Zo ja, op welke wijze en hoe zou hun inbreng eruit moeten zien? Hoe ziet u dit krachtenveld?

*(Ingegaan wordt op de Rabobank, waarbij aangegeven wordt dat de bank ook gebaat is bij een stukje waardebehoud van zijn onderpand).* Als zij dat zich zouden realiseren, zouden ze ook meer openstaan om ons goedkope leningen te verstrekken. Ze zouden zich dat moeten realiseren? Ik denk dat dat plaatselijk heel goed geldt, als je nog hele plaatselijke banken zou hebben. Maar ik denk dat de banken, en met name de Rabobank, nu zo internationaal geleid wordt, met zoveel gedoe eromheen waardoor hun betrokkenheid gering is. Alleen als wij nieuw bouwen, willen zij wel de hypotheek verstrekken aan de kopers. Ze zouden bij wijze van spreken wel, al geven ze maar een kwart procent minder voor twee jaar, starters kunnen helpen. Maar dat wordt allemaal landelijk geregeld en dat is dus niet aan de orde.

11. Wetenschapper **Fielding** (1992) stelt dat mensen verhuizen om hun maatschappelijke positie te verbeteren. Hij koppelt daarbij levensloop aan verhuizing. Door te verhuizen maken mensen gebruik van verschillen tussen regio's. Fielding typeert een regio die voor velen zo'n verbeterfunctie heeft als een zogenaamde **roltrapregio**. Mensen die het einde van hun carrière naderen, verlaten hun woonplek om elders te gaan wonen. Vaak verhuizen ze naar een regio met een aantrekkelijker omgeving, zoals het platteland. In hoeverre denkt u dat de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe als 'roltrapgemeenten' kunnen dienen voor mensen die de stap naar het platteland willen maken? Is er wellicht een nichemarkt in deze gemeenten? Hoe schat u de positie van beide gemeenten in op de regionale woningmarkt?

Salland kan daar een rol in vervullen. Absoluut. Het roltrapverhaal ken ik niet, maar dat heette vroeger gewoon wooncarrière. *(Geïnterviewde pakt schetsblok erbij)* Je ziet dus dat als je vanuit het westen kijkt en Amsterdam als uitgangspunt neemt, het westen eerst ophield bij het Gooi. Vervolgens zag je de stap 'Amersfoort'. Die is ook helemaal volgebouwd. Dan heb je de weg Zwolle, naar het noorden en je hebt de weg Apeldoorn. Je ziet dus op een gegeven moment dat Barneveld een geweldige ontwikkeling heeft doorgemaakt, Apeldoorn ontwikkelt zich. Vervolgens komt Apeldoorn-Deventer, en de stedendriehoek is heel aantrekkelijk met Zutphen erbij. En dan heb je de IJssel dat is een barrière, de A1 loopt door naar het oosten en dan heeft dus dit gebiedje *(doelend op gebied tussen Apeldoorn en Zwolle)* door haar goede verbindingen met het westen (A1 en A28 en de trein) een potentie. Dat is dus de kwaliteit, die de Achterhoek ook heeft, maar iets verder weg ligt. De achterhoek is echt mooi, Salland is minder mooi vind ik zelf, maar heeft nog wel de potentie omdat het tussen de twee grote steden ligt. Het is dus een nichemarkt. Dus die nichemarkt is er wel degelijk? Ja. En dat komt dus door de goede bereikbaarheid? Ja, en omdat men bereid is om te gaan reizen. Vroeger was het winkelen nog een belangrijk item waardoor je niet op het platteland ging wonen. Op dit moment heb je internet (wat zowel een voordeel als nadeel is) waardoor je de winkel in huis kunt halen en de TNT al de spullen wel naar je toe brengt. Dat is van de laatste jaren en daardoor denk ik dat het wonen op het platteland langer mogelijk is omdat je een heleboel kunt kopen op internet en het thuisbezorgd krijgt. Dan blijft er alleen het puntje 'zorg' over. Als ik gebrekkig wordt, hoe ga ik het dan regelen op het platteland? *(Vanuit hier wordt overgegaan naar vraag 6).*

Naam: Dhr. J. (Jan) van 't Land  
 Locatie: Domineeskamp 1, Raalte (kantoor woningstichting SallandWonen)

## Mededelingen en vragen vooraf

Heeft u er problemen mee als dit interview op een recorder wordt opgenomen? (omwille van de objectiviteit en het gemak van verslaglegging)

Nee

Het is de bedoeling dat ik het verslag van dit gesprek ter goedkeuring aan u voorleg. Dit in verband met de openbaarheid van de scriptie door plaatsing op de website van de Rijksuniversiteit Groningen. U kunt eventueel aangeven welke beschouwingen u niet in de openbare versie wilt zien opgenomen, maar wel in de afstudeerversie die ik eind september gereed hoop te hebben.

Hoe wilt u vermeldt staan in de rapportage?

Naam en functie

In de gestuurde e-mail heb ik u gevraagd om ter voorbereiding op dit gesprek alvast het schema van anticipatiemiddelen in te vullen. Is dit gelukt? Ja. We zullen het schema op het eind van het interview behandelen. Eerst stel ik u graag een aantal vragen:

Van woningstichting SallandWonen zijn/worden ook uw collega's (dhr. Penninks / dhr. van 't Land en mevr. Reurink) geïnterviewd.

1. De hiervoor getoonde (en door Primos geprognosticeerde) demografische prognoses voor Salland laten zien dat de elf Sallandse gemeenten qua dynamiek enorm verschillen. Wat is uw reactie op deze prognoses?

Het verbaast me dat Olst-Wijhe dusdanig zakt in de ontwikkeling van de bevolking. Ik had verwacht dat door de ligging tussen zowel Deventer als Zwolle, het voor de mensen aantrekkelijk zou zijn om daar te blijven wonen. Hier zie je eigenlijk een stuk terugloop in de bevolking. Ik heb daar ook geen verklaring voor. Ik ben er wel van overtuigd dat van de senioren, van om en nabij de 65, er een groep zal zijn die weer terugtrekt richting de grote steden. Maar daarnaast had ik niet verwacht dat Olst-Wijhe dus niet interessant genoeg is om als jongere of als gezin weer te vestigen. En dus van de grote stad richting een dorp te gaan. Nee, dus als ik je nu zo hoor dan twijfel je eigenlijk niet aan de plausibiliteit van de prognoses? Nee, daar heb ik op zich geen enkele reden voor om daar aan te twijfelen. Ik ga er vanuit dat, net zo goed als dat er staat dat Staphorst erg gaat stijgen, dat dit een gedegen onderzoek is waarbij deze uitkomsten eruit komen. Nee, ik twijfel er niet aan. *(Vanuit hier wordt overgegaan naar vraag 2).*

Hoe is je reactie op de prognoses voor Olst-Wijhe en Raalte? Hoe kijk je aan tegen de verschillen in de prognoses? Op zich praat je, wat bevolking betreft, over een verschil van meer dan 1.000 inwoners in 2040. In huishoudens zijn het er ook bijna 500. Dat zou eigenlijk niet voor mogen komen als je twee keer, met toch ongeveer dezelfde uitgangspunten, onderzoek doet. Dus, laten we het maar op de gulden middenweg houden. Maar voor het merendeel gaan we natuurlijk uit van de Primos-prognose. *(Vanuit hier wordt naar vraag 3 gegaan).*

2. De grootste verschillen zijn er met name tussen de stedelijke en landelijke gemeenten. Vanuit de gedachte dat een woningmarkt regionaal tot stand komt kan gesteld worden dat het regionale niveau het meest geschikt is om woningmarktbeleid te maken. Is er binnen uw regio al sprake van regionaal woningmarktbeleid? Zo ja, hoe ziet dit beleid er uit?

Ik ben voor regionaal woningmarktbeleid. Ik vind ook dat je niet als individuele gemeente je beleid moet maken, maar dat je moet kijken naar wat de regio aantrekkelijk maakt en hoe je elkaar kunt ondersteunen om de leefbaarheid in elk dorp te behouden. Ik heb wel het gevoel dat het nu nog ieder voor zich is en God voor ons allen. Dat iedereen vecht voor z'n eigen gemeente. Als dat dan ten koste gaat van een buurgemeente, dat zal ze een zorg zijn. Als hun eigen gemeente maar op peil blijft. Wat je ook ziet bij bedrijventerreinen, dat iedereen probeert zijn eigen bedrijventerreinen vol te krijgen en eigenlijk veel te veel heeft liggen. Oké, maar nu generaliseer je een beetje. Praat je dan ook over Olst-Wijhe en Raalte? Onherroepelijk. Ook. Ze trekken samen

op in de woningmarktonderzoeken. Maar ze krijgen verder niks voor elkaar. Ik heb niet het idee dat de beleidsambtenaren op het gebied van Volkshuisvesting van Raalte en Olst-Wijhe regelmatig bij elkaar komen om te kijken hoe ze regionaal de mogelijke problemen kunnen oplossen. Met de stedelijke gemeenten erbij bijvoorbeeld? Eventueel. Welke rol is dan voor de provincie, de eerste laag boven de gemeenten, weggelegd? Ik denk dat de provincie het probeert door individuele afspraken met gemeenten te maken, maar ik denk dat het meer aan de regio IJsselvecht is, waar een groot gedeelte van deze gemeenten inzitten. Daar treft men elkaar al op heel wat beleidsgebieden, dus waarom zou je daar Volkshuisvesting niet ook bespreken? Zie je dat dan als een aparte stuurgroep of als een nieuwe laag tussen de gemeenten en de provincie in? De regio is in feite al een laag die er al jaren tussenin zit. Op het gebied van brandweerzorg, gezondheidszorg en dergelijke. Daar zou je ook wat van dit neer kunnen leggen. Ik ben er wel van overtuigd dat de hele ontwikkeling van de bevolking in Salland anders is dan die in Twente. Dus dat je het niet provinciaal moet doen, maar wel regionaal. En dan is de vraag nog of je regionaal de kop van Overijssel erbij moet pakken, of dat je dat ook apart ziet. Maar misschien wel meeneemt omdat Zwolle toch wel bepalend daarin is. Het blijft dan lastig hoe ver je moet gaan, dus welke gemeenten je wel meepakt en welke niet. Als ik dan even voor Olst-Wijhe spreek, dan zou je met zoveel mogelijk stedelijke gemeenten om tafel willen. Om eventueel een deel van hun programma over te kunnen nemen. Ik vraag me altijd af of de wat gekunstelde manieren op den duur zullen helpen. Het tegengaan van krimp, je verzetten daartegen, dat helpt naar mijn idee niet. Je kunt het misschien een tijdje tegenhouden. Kijk, alle woningen die je nu nog bouwt in Olst-Wijhe krijg je vol, als je ze in de huur bouwt. Alleen trek je dan wel de mensen uit de steden die daar op dat moment niet aan de bak komen. Maar die trekken onherroepelijk weer terug op het moment dat ze wel de mogelijkheid krijgen om in de stad te gaan wonen. Daar ben je van overtuigd? Daar ben ik van overtuigd ja. Wat je nu tijdelijk hier krijgt, omdat er een tekort is in de grote stad om te gaan huren...dat is een noodoplossing. Dan heb je tijdelijk je woningen vol. Het is dan de vraag of dat op den duur tot gevolg heeft dat mensen weer weggaan. *(Vanuit hier wordt teruggegaan naar vraag 1).*

3. Volgens het woningmarktonderzoek van RIGO (2009) ontstaat er in Raalte in 2025 een overschot van tussen de 610 (ZWare Crisisscenario) en 730 (Lichte Crisisscenario) eengezins(huur)woningen. Hoe kijkt u tegen deze cijfers aan en op welke manier kan dit geprognosticeerde overschot worden beperkt?

Binnen dat onderzoek blijkt ook dat er een vraag zal komen naar eengezinswoning koop. Dan moet dus de conclusie zijn dat je je huurwoningen moet verkopen. De vraag in de koop los je daarmee op en het overschot in de huur ook. Dat is ook het beleid van SallandWonen. We hebben nu in feite een nulgroei. We proberen hetzelfde aantal te houden. Alleen richten we ons op het wisselen van typologie. Er staat ook in dat er een vraag komt naar andere soorten woningen. Die andere soorten woningen moeten we bouwen en die eengezinshuurwoningen moeten we zoveel mogelijk verkopen en vervangen door andere typen woningen. Sluit je uit dat er zal moeten worden gesloopt in de toekomst, om leegstand te voorkomen? Als je ziet dat ook het bevolkingsaantal duidelijk naar beneden loopt in Olst-Wijhe, dan moet je je dus afvragen dat dat een scenario wordt...nu is het nog altijd zo dat daar waar we slopen, we in feite meer terugbouwen dan dat er stond. Omdat het vaak inbreidingslocaties zijn en je daar ter plekke ook mensen dicht bij de kern wilt laten wonen. Maar het is dus de vraag of je dat in de toekomst nog moet gaan doen. Of je niet moet zeggen van: we gaan grondgebonden eengezinswoningen slopen en we gaan daar grondgebonden seniorenwoningen neerzetten. Want die hebben toch in basis al een grotere oppervlakte. Dan kom je automatisch al op lagere aantallen. Je hebt het over slopen, maar hoe kan dat beleid eruit zien van SallandWonen? Het grote probleem is, als je praat over slopen, en dat is in de krimpgebieden ook zo, dan is de enige die sloopt de corporatie. Particulieren slopen niet. Want dat is hun bezit en die zullen ze zeker niet slopen om daar een grasveldje van te maken omdat er krimp optreedt. Dus de krimp in het aantal woningen zal altijd plaatsvinden binnen de corporatie. En ik denk dus dat je daar ook een stuk ondersteuning mag verwachten binnen corporatieland. Dat we niet alleen kijken naar het feit dat er wijken zijn in de grote steden die aangepakt moeten worden. Maar dat je ook moet kijken naar corporaties die het daardoor financieel heel moeilijk gaan krijgen in de krimpgebieden. Die dus eigenlijk het geld wel zelf kunnen gebruiken? Juist en daar wordt ook nog van gevraagd om het geld af te staan aan de grote steden. Dan zou het eigenlijk zo moeten zijn dat die corporaties zelf ondersteund worden. Dan heb je het dus over een stukje verevening, maar daar komen we zo dadelijk nog even op.

4. De prognoses laten zien dat de groei van het aantal huishoudens in Olst-Wijhe tot 2040 afvlakt. De provincie Overijssel stelt in haar structuurvisie dat Olst-Wijhe (en andere plattelandsgemeenten) bij het maken van woningbouwplannen uit moet gaan van een nulmigratiesaldo, wat inhoudt dat ze alleen voor de lokale behoefte mag bouwen. Toch maakt de structuurvisie van Olst-Wijhe duidelijk dat zij, naast het bouwen voor de lokale behoefte, uitgaat van een forse bovenlokale 'plus' van 750 woningen in de

periode 2006-2020. Hoe kijkt u tegen deze keuze van Olst-Wijhe aan? Doet u mee aan het bouwen voor (mogelijk) leegstand?

Wij hebben het beleid dat we in elke nieuwbouwwijk een aantal woningen willen hebben, om gemêleerd wijken neer te zetten. Maar ik denk dat we het aantal huurwoningen binnen Olst-Wijhe zeker niet moet vergroten, ondanks die 750 nieuwe woningen. Dus daar waar je nieuwbouw bouwt aan huur, zul je dat moeten compenseren door bestaand te verkopen. En misschien wel meer verkopen dan dat je neerzet. Dus hier ook weer eengezinswoningen verkopen en kijken of je andere typen weer terugzet. Naar mijn idee kun je ook seniorenwoningen in buitenwijken neerzetten, want er blijft een grote groep die tot 80 jaar best op de fiets naar het dorp wil. Want laten we eerlijk zijn, op het platteland wonen nog genoeg ouderen die helemaal geen voorzieningen hebben. Oké. Want dat was een vraag van Hannink Makelaars, waar ik van de week ben geweest. Die zei ook: ik ben benieuwd hoe dat gaat, met bijvoorbeeld die patio's die in de Noorderkoeslag worden neergezet, hoe die senioren waarvoor de woningen bestemd zijn er tegenaan kijken. Of de afstand niet te groot is, want daar twijfelde ze dan over. Wat is jouw reactie op die vraag? Ik verwacht dat daar, maar daar hebben we het wel eens eerder over gehad, dat we twee typen senioren moeten gaan onderscheiden. Dat is de 75-plusser en de 55-plusser. En dat de 55-plussers dit ideale woningen zullen vinden. En die willen, als ik bij mezelf naga, liever een wat kleinere tuin en als dat dan nog gepaard gaat met een slaapkamer beneden is dat hartstikke leuk. Dus ik denk dat daar best een publiek voor is. Dus de echte senior, waar we altijd over praten als 'de zorgvragende senior', die zit pas boven de 75. Maar goed, we wachten het af. We hebben daar ook nog 48 appartementen die in de markt gezet moeten worden. Oké, maar als we het nou weer even over die bovenlokale-plus hebben. Stel jij had bij de gemeente Olst-Wijhe gewerkt. Hoe keek je dan tegen de ambitie om voor bovenlokale behoefte te bouwen aan? Het is makkelijk praten met de kennis die je nu hebt, ook vanuit corporatieland. Ik zou me, nou ja verzet hebben ertegen, ik zou er in ieder geval kritisch naar gekeken hebben. Stel dat wij er 150 in de huur zetten, dan moet je er nog 600 in de koop wegzetten. Ik vraag me af of je die wegzet. Want grote ontwikkelaars zullen langzaam maar zeker hun handen aftrekken van dit soort locaties. En dan moet je het allemaal in particulier opdrachtgeverschap doen.

5. Volgens de SER (2011) kan demografische verandering met succes tegemoet getreden worden door een 3-stappen proces te doorlopen die achtereenvolgens bestaat uit het benoemen, begeleiden en benutten van de verandering. Na de bewustwording van de situatie en het erkennen van de prognoses gaat de SER uit van het begeleiden (zoeken naar een nieuw kwaliteitsevenwicht, het zgn. *planning for decline*), in plaats van het bestrijden (ombuigen naar groei met concurrerende woningbouwplannen) van de veranderingen. Hoe zou u reageren op demografische verandering?

Je krijgt het idee dat, zeker als je de plannen van Olst-Wijhe hoort, zij zich keihard ertegen verzetten. En gewoon zeggen van: er is niks aan de hand en wij gaan gewoon door, want ze komen toch wel naar onze mooie dorpen. Ik denk dat je er zeker op in moet spelen. En als een gemeente dat dan niet doet voor zijn gedeelte - voor het koopgedeelte - dat wij als corporatie er dan voor moeten zorgen dat we niet over twintig jaar dus daadwerkelijk in die krimpproblemen schieten. Want wij bouwen ook voor 50 jaar. Ik kan me best voorstellen dat je als bestuurder, met een korte visie, ondanks dat iedereen praat over een lange visie tot 2040, dat politici onder druk staan door de roep vanuit de raad om starterswoningen – starterswoningen – starterswoningen. Dat betekent ook dat men binnen de periode van vier jaar, waarvan ze zeker zijn, zowat allemaal aan die roep toegeven. Maar het moet juist aan de ambtenaren zijn, aan de beleidsambtenaren, dat men duidelijk maakt dat het niet de goede manier is. Dus je twijfelt er eigenlijk aan of die ambtstermijn van vier jaar invloed heeft op de keuzes die gemaakt worden? Onherroepelijk. Politiek is kortzichtig. Dat kan ik als ex-ambtenaar wel beamen. Oké, je spreekt uit ervaring in ieder geval.

6. In 2040 bestaat de bevolking in de gemeente Olst-Wijhe volgens de prognoses voor bijna 40 procent uit 65-plussers en voor 54 procent uit 65-plus huishoudens. Hoe denkt u in uw woningbouwbeleid te anticiperen op deze, nogal ingrijpende, kwalitatieve demografische verandering?

Door de plannen die we hebben, in de kernen maar ook in de periferie van de kernen, om daar in ieder geval ervoor te zorgen dat alles wat je weghaalt, dat datzelfde aantal aan nultredenwoningen terugkomt. Want wat geschikt is voor senioren, is ook geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens als je wat jonger bent. Ik wil niet zeggen dat alles ook geschikt is voor gezinnen, maar de categorieën alleenstaanden en 1-oudergezinnen komen er toch aan. Daar zijn de woningen wel weer geschikt voor, want ze hebben toch weer een tweede slaapkamer vaak. Je bouwt dus niet een woning die alleen maar geschikt is voor een senior. Want ook al zou de babyboom voorbij zijn, dan zijn de woningen toch geschikt voor andere categorieën. Maar het zullen dan dure woningen worden, als daar in eerste instantie een alleenstaande inkomt. Dat is dan een consequentie van het

flexibel bouwen? Juist. Je kunt ervoor kiezen om niets te doen en dan heb je straks eengezinswoningen leegstaan of je doet wat en je bouwt nu wat duurder en neemt de winst van de verkochte woningen om dat gat te dichten. Dan bouw je in ieder geval woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. En als je dan ziet dat Olst-Wijhe drastisch vergrijst en dat het beleid van de gemeente ook nog eens gericht is op het aantrekken van mensen die de derde stap op de roltrap van Fielding maken. Dan heeft dat ook consequenties op de vergrijzing, je trekt de vergrijzing alleen maar verder naar je toe. Ik denk dan ook aan problemen m.b.t. het draagvlak voor voorzieningen. Wethouder van den Berg gaf al aan dat er op dit moment op sommige plekken in de gemeente scholen zijn die moeite hebben het hoofd boven water te houden. Op deze manier zou dat alleen maar lastiger worden denk ik. Het is dan ook de vraag of het zinvol is om op die groep te richten. We kunnen daar in de toewijzing ook geen rekening mee houden. Je kunt in de toewijzing niet zeggen dat je de woningen alleen maar toewijst aan mensen met kinderen. Terwijl de senioren vaak uit woningen komen die uitermate geschikt zijn voor gezinnen. Maar misschien is het wel een idee om te zeggen dat je in de bestaande wijken, waar senioren hun woningen verlaten, de woningen gaat toewijzen aan gezinnen met kinderen. Dat is iets wat je binnen je corporatie best als speerpunt zou kunnen nemen.

7. Door de schaalvergroting in de agrarische sector stoppen nog dagelijks boeren met hun bedrijfsactiviteiten. Een deel van de agrarische bebouwing verliest hierdoor haar functie. Kunnen VAB's worden ingezet om niches in de stadsgewestelijke woningmarkt, zoals buiten wonen of groepswonen te benutten?

Je hebt zelf al aangegeven dat er toch wel sprake is van beklemming van de bestemmingsplannen in het buitengebied. Aan de ene kant ontstaat dat door bescherming van de agrariërs die in het buitengebied zitten. Met hindercirkels om te voorkomen dat daar straks allemaal burgerwoningen binnen zitten. Aan de andere kant zou je dat naar mijn idee best kunnen oplossen door daar een speciaal merk aan te geven door te zeggen van: mensen je kiest er bewust voor om hier te wonen, dus je hebt op dat gebied geen poot om op te staan. We hebben een experiment gehad. Herxen? Ja, waar we VAB hebben omgebouwd naar jongerenappartementen. Ik zou dat best vaker willen, alleen het blijkt financieel een dusdanig grote aanslag te geven dat je daar heel goed over na moet denken om dat weer te doen. De gemeente krijgt voor het toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom vanuit de provincie een bepaald subsidiebedrag. Dat zou voor het buitengebied ook ingezet kunnen worden. Dat je het wat aantrekkelijker maakt om rondom die kleine kernen de boerderijen aan te pakken, om zo ook de jeugd binnen de kleine kernen te houden. Maar het gemeentelijke beleid is erop gericht om de groei die ze streven door te maken te richten op met name Olst en Wijhe en zo min mogelijk op de kleine kernen. Je zou dan toch ook wat verweer vanuit de kleine kernen kunnen verwachten? En terecht toch? Zowel Raalte als Olst-Wijhe willen best in de kleine kernen bouwen, ook daar alleen voor eigen aanwas. Maar als je helemaal niets doet dan trekt de aanwas bij voorbaat al weg.

8. De anticipatie op demografische veranderingen vraagt om inzet van meerdere partijen. De woningstichting wordt vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid vaak aangesproken op een bijdrage om de gevolgen van de verandering te beperken. Welke rol ziet u voor uzelf in dit verband weggelegd? Beperkt u zich tot uw core-business (woningbouw), waarvoor veel stedelijke corporaties al hebben gekozen, of onderneemt u ook actief andere initiatieven die zorgen voor het behoud van de leefbaarheid? Welke initiatieven hebt u reeds genomen?

Ik vind dat als je de beleidsgebieden ziet binnen BWSH, dan heb je op het gebied van leefbaarheid ook een taak. Dat betekent dat ik vind dat we moeten blijven investeren in maatschappelijk vastgoed. Ik zou zelfs de stelling aan willen dat, door maatschappelijk vastgoed in de kleine kernen te hebben, je bezit of op peil blijft of meer waard wordt. En dat je daarom zelfs eenmalig kunt investeren zonder dat daar direct een huur tegenover staat. Als je maar zorgt dat de uiteindelijke bedrijfsvoering wel positief is. Dat je niet elk jaar er wat naar toe moet brengen, maar eenmalig om iets te realiseren. Dat vind ik best een taak voor de corporatie om dat te doen. Dus eigenlijk zie je dat rendement niet, maar zou je het in je achterhoofd wel mee moeten nemen? Er is al een club die daar zelfs aan rekent. En die zelfs zo ver gaan dat ze uitrekenen wat dat voor de particulier betekent in zijn woning, en zelfs daar een bijdrage van de particulieren voor wil vragen. Dat wordt een moeilijk verhaal dan? Dat wordt een moeilijk verhaal, maar het is wel kapitaal wat je als gemeenschap erin stopt en waar een kleine groep van profiteert, die houdt of de waarde van zijn woning op peil of die gaat omhoog. En die profiteert dus alleen maar. Die zou best daaraan bij kunnen dragen. Ja, want dat heb ik in mijn rapport ook opgenomen...dat je van particuliere kopers ook een bijdrage kan verwachten, maar op welke manier dan...Ja, dus hoe kan je dat regelen. De Kopgroep heet het, daar hebben wij toen ook in meegedaan. Dat is een stichting, waar Theo van Wijk in zit, die hebben daar een methodiek voor bedacht hoe je voor investeringen in het openbaar gebied maar ook in

maatschappelijk vastgoed kunt zien wat voor effect dat heeft voor vastgoed van particulieren en corporaties. In hoeverre denk je dat het succesvol kan zijn? Op het moment dat je daadwerkelijk aan kunt tonen dat zo'n woning minder zakt, nu in de crisis, of zelfs in waarde stijgt, dan zou je een soort van baatbelasting in kunnen stellen. Dat heeft altijd al bestaan, baatbelasting. Er is altijd al een belasting geweest, waarbij mensen een stuk bouwgrond hadden en de voorzieningen zoals wegen werden aangelegd door de gemeente. En waarbij de mensen als ze wilden gaan bouwen al een stuk belasting moesten betalen omdat ze al voordelen hadden van de locatie en de weg. Een stukje belasting van je waardeverhoging dus eigenlijk? Ja, en daar heb je dan nu ook mee te maken.

9. Welke acties onderneemt u momenteel of bent u voornemens te gaan ondernemen om in regionaal verband tot overleg en afstemming te komen over de gevolgen van de demografische veranderingen?

*(Niet behandeld).*

10. Streeft u ernaar om ondernemers, particuliere kopers en banken te laten participeren in de anticipatieopgave? Zo ja, op welke wijze en hoe zou hun inbreng eruit moeten zien? Hoe ziet u dit krachtenveld?

De bank is gebaat bij waardebehoud van zijn onderpand, dus ligt er ook nog een rol voor bijvoorbeeld de Rabobank? Als je daarover praat dan praat je niet alleen over Rabobank – want laat 50 procent van de mensen hier op het platteland bij de Rabo zitten, de rest zit bij anderen – dan zou je dat dus wat algemener moeten doen. Rabobank haar betrokkenheid wordt ook hoe langer hoe minder. Dan merk je gewoon uit alles, dat ze zich bijvoorbeeld terugtrekken uit de kernen waar alleen een pinautomaat achterblijft of een zuil waarop je iets kunt inspreken. Diezelfde soort baatbelasting zou je kunnen instellen voor ondernemers. Op het moment dat je door het toevoegen van woningen ervoor zorgt dat de ondernemers geen terugloop in omzet hebben, dan is de vraag hoe je dat als gemeente terughaalet. Moet dat via de WOZ-waarde, of moet je daar wat anders voor bedenken? Ik ben er van overtuigd dat de ondernemers er niet uit zichzelf mee komen. Die zullen misschien juist zeggen: waarom bouw je niet nóg meer? Dus eerder verwijtend dan bedankend. Ja, ondanks dat je probeert de prognoses om te buigen en ze in ieder geval horizontaal te houden, betekent dat niet dat de ondernemers dan ineens juichend bij je staan van 'wat heb je dat goed gedaan'. Dat zullen ondernemers niet doen.

11. Wetenschapper **Fielding** (1992) stelt dat mensen verhuizen om hun maatschappelijke positie te verbeteren. Hij koppelt daarbij levensloop aan verhuizing. Door te verhuizen maken mensen gebruik van verschillen tussen regio's. Fielding typeert een regio die voor velen zo'n verbeterfunctie heeft als een zogenaamde **roltrapregio**. Mensen die het einde van hun carrière naderen, verlaten hun woonplek om elders te gaan wonen. Vaak verhuizen ze naar een regio met een aantrekkelijkere omgeving, zoals het platteland. In hoeverre denkt u dat de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe als 'roltrapgemeenten' kunnen dienen voor mensen die de stap naar het platteland willen maken? Is er wellicht een nichemarkt in deze gemeenten? Hoe schat u de positie van beide gemeenten in op de regionale woningmarkt?

*(Is behandeld onder vraag 6).*



Naam: Mevr. E. (Ellen) Reurink  
 Locatie: Domineeskamp 1, Raalte (kantoor woningstichting SallandWonen)

## Mededelingen en vragen vooraf

Heeft u er problemen mee als dit interview op een recorder wordt opgenomen? (omwille van de objectiviteit en het gemak van verslaglegging)

Nee

Het is de bedoeling dat ik het verslag van dit gesprek ter goedkeuring aan u voorleg. Dit in verband met de openbaarheid van de scriptie door plaatsing op de website van de Rijksuniversiteit Groningen. U kunt eventueel aangeven welke beschouwingen u niet in de openbare versie wilt zien opgenomen, maar wel in de afstudeerversie die ik eind september gereed hoop te hebben.

Hoe wilt u vermeldt staan in de rapportage?

Naam en functie

In de gestuurde e-mail heb ik u gevraagd om ter voorbereiding op dit gesprek alvast het schema van anticipatiemiddelen in te vullen. Is dit gelukt? Ja. We zullen het schema op het eind van het interview behandelen. Eerst stel ik u graag een aantal vragen:

Van woningstichting SallandWonen zijn/worden ook uw collega's (dhr. Penninks / dhr. van 't Land en mevr. Reurink) geïnterviewd.

1. De hiervoor getoonde (en door Primos geprognosticeerde) demografische prognoses voor Salland laten zien dat de elf Sallandse gemeenten qua dynamiek enorm verschillen. Wat is uw reactie op deze prognoses?

Ten eerste is het natuurlijk wel herkenbaar, omdat we met de woningmarktonderzoeken ook al die discussies uitgebreid hebben gevoerd. Er zitten ook wel wat verrassende dingen in. Het viel me op dat Zwolle echt een groeistad is, meer dan ik verwacht had als je het vergelijkt met Deventer bijvoorbeeld. En Olst-Wijhe, dat het daar al zo snel daalt en dat het eigenlijk helemaal indruist tegen de ambitie en de wens van de gemeente. Dat is wel een belangrijke constatering. Met name de bevolking, de huishoudens blijven nog enigszins op peil. Ja, vooral de bevolking met betrekking tot de gevolgen voor de voorzieningen denk ik dan aan.

2. De grootste verschillen zijn er met name tussen de stedelijke en landelijke gemeenten. Vanuit de gedachte dat een woningmarkt regionaal tot stand komt kan gesteld worden dat het regionale niveau het meest geschikt is om woningmarktbeleid te maken. Is er binnen uw regio al sprake van regionaal woningmarktbeleid? Zo ja, hoe ziet dit beleid er uit?

Ik denk dat dat heel goed is. Je ziet nu dat gemeenten, ondanks dat de provincie al wel daarin probeert te sturen, heel erg hun eigen beleid trekken en heel erg de illusie hebben dat 'als we bouwen komt het vol, het komt vanzelf wel' en 'we zitten dichtbij Zwolle en dichtbij Deventer dus het komt allemaal wel goed'. De provincie heeft daar al wel wat stapjes in gemaakt, maar kan dat nog wel wat sterker oppakken. Door ook de woningmarktonderzoeken regionaal te organiseren en de samenwerking tussen de gemeenten meer te bevorderen. Dat gebeurt nu nog niet? Er is nog geen regionaal woningmarktonderzoek? Dat gebeurt alleen uit initiatief van gemeenten zelf? Gemeenten laten vaak zelf onderzoeken uitvoeren en er zijn ook wel geluiden dat de provincie daar wat meer sturend in wil optreden. Zodat er voor de hele regio een woningmarktonderzoek gehouden wordt en dat gemeenten daar allemaal bij aan kunnen sluiten. Met natuurlijk het doel dat ze allemaal meedoen. Om welke regio gaat het dan als je het over dat initiatief hebt? Ze kijken dan meer provinciaal. Dan hebben ze het verdeeld in Twente, want dat is natuurlijk een heel eigen gebied, Salland en de Kop van Overijssel.

3. Volgens het woningmarktonderzoek van RIGO (2009) ontstaat er in Raalte in 2025 een overschot van tussen de 610 (ZWare Crisisscenario) en 730 (Lichte Crisisscenario) eengezins(huur)woningen. Hoe kijkt u tegen deze cijfers aan en op welke manier kan dit geprognosticeerde overschot worden beperkt?

Als je kijkt naar 2025, dan zouden we met 10 procent kunnen krimpen als organisatie. Ik denk dat dat wel een signaal is waar we nu al wat mee moeten, want vastgoed verander je niet van vandaag op morgen, dus vandaar

dat we al steeds meer een plus op ons verkoopprogramma zetten en ook onze portefeuille aanpassen door eensgezinswoningen te verkopen en andere typen nieuw te bouwen, zodat het ook beter afgestemd is op de ontwikkeling van de bevolking. En we mogen best wat plussen op het verkoopprogramma. Daarnaast hebben we straks ook Koopgarant. Je kunt zeggen van: de huurmarkt neemt af, als SallandWonen kunnen we dan krimpen, maar je kunt ook zeggen van: we hebben minder huurwoningen dus we gaan iets meer richting Koopgarant. Denk je dat je daarmee de leegstand voldoende beperkt, of denk je dat je op den duur nog moet gaan slopen? Hoe schat je dat in? Ik schat dat tot 2025 de leegstand door te verkopen wel ondervangen wordt.

4. De prognoses laten zien dat de groei van het aantal huishoudens in Olst-Wijhe tot 2040 afvlakt. De provincie Overijssel stelt in haar structuurvisie dat Olst-Wijhe (en andere plattelandsgemeenten) bij het maken van woningbouwplannen uit moet gaan van een nulmigratiesaldo, wat inhoudt dat ze alleen voor de lokale behoefte mag bouwen. Toch maakt de structuurvisie van Olst-Wijhe duidelijk dat zij, naast het bouwen voor de lokale behoefte, uitgaat van een forse bovenlokale 'plus' van 750 woningen in de periode 2006-2020. Hoe kijkt u tegen deze keuze van Olst-Wijhe aan? Doet u mee aan het bouwen voor (mogelijk) leegstand?

Ik denk dat die ambitie te fors is. In Olst-Wijhe willen ze tot 2015 volgens mij ook iets van 400 of 500 woningen realiseren. Ik denk dat dat de woningmarkt niet altijd goed doet. Dat het gewoon 'to much' is in een korte tijd. Ze hebben wel enige aantrekkingskracht op mensen die nu in de steden wonen, maar ik denk dat dat minder is dan ze zelf inschatten. In die zin vind jij het uitgangspunt van de provincie, het bouwen voor alleen lokale behoefte, beter? De provincie is wel meegegaan met de gemeente Olst-Wijhe. Wel met de restrictie dat ze aan moeten tonen dat het voor de lokale behoefte is. En als dat het dan niet is, wat dan de consequenties zijn dat weet ik niet. Ze hebben niet zo heel veel sancties, want alle bestemmingsplannen zijn al goedgekeurd.

5. Volgens de SER (2011) kan demografische verandering met succes tegemoet getreden worden door een 3-stappen proces te doorlopen die achtereenvolgens bestaat uit het benoemen, begeleiden en benutten van de verandering. Na de bewustwording van de situatie en het erkennen van de prognoses gaat de SER uit van het begeleiden (zoeken naar een nieuw kwaliteitsevenwicht, het zgn. *planning for decline*), in plaats van het bestrijden (ombuigen naar groei met concurrerende woningbouwplannen) van de veranderingen. Hoe zou u reageren op demografische verandering?

Ik denk ergens middenin, want ik denk dat het bij de gemeenten ook gewoon nog even duurt voordat ook politiek het besef er is. Het is ook niet van vandaag op morgen, die verandering, dus ik denk wel dat je samen met elkaar het gesprek moet blijven aangaan. Om ze daarin mee te nemen. Niet alleen ambtelijk en bestuurlijk, maar ook een Raad. Maar goed, minder nieuwbouw betekent ook minder grond uitgeven, minder inkomsten. Stel dat jij bijvoorbeeld gemeenteambtenaar was...ja, en er moesten miljoenen worden afgeschreven? Ja, hoe zou je er dan mee omgaan? Er moet misschien wel meer regionaal op gestuurd worden dan. Want jij kunt wel heel braaf erkennen en aanpassen, maar als jouw buurgemeente dat niet doet dan zie je toch misschien wel een deel van je bevolking vertrekken omdat daar net een nieuwbouwwoning wordt gebouwd die ze graag willen en bij jou in de bestaande voorraad terecht moeten, wat minder aantrekkelijk is misschien. Dus zolang dat regionaal niet afgestemd wordt, zal ik dat als gemeente ambtenaar ook niet doen denk ik. Duidelijk.

6. In 2040 bestaat de bevolking in de gemeente Olst-Wijhe volgens de prognoses voor bijna 40 procent uit 65-plussers en voor 54 procent uit 65-plus huishoudens. Hoe denkt u in uw woningbouwbeleid te anticiperen op deze, nogal ingrijpende, kwalitatieve demografische verandering?

Een deel door de portefeuille aan te passen. Op zich zitten we in Olst-Wijhe wat dat betreft wel op schema als je kijkt naar de behoefte aan nultredenwoningen en wat in de pijplijn zit aan projecten. Ik denk ook dat in de toekomst de stap die mensen maken naar een seniorenwoning steeds later komt te liggen. Dus dat die vraag niet zoveel toeneemt als het aantal 65-plussers toeneemt. Dan zou je onderscheid kunnen maken in die groep? 75-plussers bijvoorbeeld? Dat wordt al wel gedaan. Dus ik denk dat we fysiek al wel een heel stuk op weg zijn, maar ik denk dat je daarnaast veel meer moet kijken - met de gemeente samen en waar nu ook al voorzichtig wat initiatieven in opgestart worden - naar hoe je mensen thuis kunt faciliteren zodat ze langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Misschien moeten wij daar wel een pakket voor aanbieden, misschien moet er wel wat aan domotica gedaan worden. In Broekland loopt daar nu een pilot voor en Olst-Wijhe wil afhankelijk van die uitkomsten ook samen met ons kijken of dat ook iets voor hun gemeente is. Want hoe ziet die pilot in Broekland er uit dan? Kun je daar iets meer over vertellen? Marijke (*Vlierhuis - woonconsulent*) kan je daar het meest over vertellen. Oké, maar gaat het dan om technologie in huis, dat men dat uitbreidt? Ja, volgens mij wel.

Thuis technologie heet het. Het is ook een initiatief dat door de provincie ondersteund wordt en begeleid wordt door een extern bureau. Ik zal er eens naar vragen. Maar je zei net dat je wilt richten op de juiste typen woningen, om die te bouwen, maar wat voor typen zijn dat dan? Nultredenwoningen, dus appartementen met lift maar ook patiowoningen of bungalows. In ieder geval waar alle voorzieningen op één laag zijn. En wat meer aanpasbaar bouwen, maar dat is vaak wel weer een wat duurdere oplossing. Maar met nieuwbouw alleen kun je dan genoeg doen? Nee, in de bestaande bouw moet je ook wat doen. Wat ik zei, dat oppakket zouden we eventueel aan kunnen bieden. We hebben natuurlijk heel veel eengezinswoningen en daar kun je natuurlijk niet in één keer een nultredenwoning van maken, je kunt ook niet overal in de achtertuin wat bouwen. Maar wat kleine aanpassingen kunnen misschien wel.

7. Door de schaalvergroting in de agrarische sector stoppen nog dagelijks boeren met hun bedrijfsactiviteiten. Een deel van de agrarische bebouwing verliest hierdoor haar functie. Kunnen VAB's worden ingezet om niches in de stadsgewestelijke woningmarkt, zoals buiten wonen of groepswonen te benutten?

Ik denk het wel, maar ik denk dat de financiële kant dan altijd weer het struikelblok is. Want het zijn vaak wel weer dure projecten. Wie gaat financieren? Maar het financiële plaatje even buiten beschouwing gelaten? Ik denk dat het wel een optie is. Je ziet alleen ook heel veel verandering in de zorgsector. Dus als je het hebt over groepswonen, echt zorggerelateerd, dat dat ook een hele onzekere markt is. Ook met name weer hoe alles de komende jaren gefinancierd wordt. Want dat wordt allemaal losgetrokken, wonen en zorg.

8. De anticipatie op demografische veranderingen vraagt om inzet van meerdere partijen. De woningstichting wordt vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid vaak aangesproken op een bijdrage om de gevolgen van de verandering te beperken. Welke rol ziet u voor uzelf in dit verband weggelegd? Beperkt u zich tot uw core-business (woningbouw), waarvoor veel stedelijke corporaties al hebben gekozen, of onderneemt u ook actief andere initiatieven die zorgen voor het behoud van de leefbaarheid? Welke initiatieven hebt u reeds genomen?

Ik denk dat de corporatie daar wel een bredere taak in heeft. Die wordt natuurlijk wel ingeperkt door alle wet- en regelgeving die op ons afkomt. Maar ik denk dat wij ook wel een rol hebben in de leefbaarheid, vooral in de kleine kernen zijn wij er ook erg bij gebaat. We moeten kijken welke voorzieningen echt noodzakelijk zijn voor de kern en hoe we daaraan kunnen bijdragen, moeten we dat in samenwerking met anderen doen? Want op het gebied van leefbaarheid hoeven wij niet altijd een trekker te zijn, ik denk dat een gemeente dat soms veel meer moet oppakken. Maar ik denk dat je er wel heel goed naar moet kijken...je kunt namelijk niet in iedere kern alles in de lucht houden, want dan slaagt het nergens volgens mij. Wat is dan het omslagpunt volgens jou? Dat is lastig, maar ik denk wel dat je keuzes moet maken. Niet ieder naast elkaar liggend dorpje heeft een kulturhus nodig en dit nodig en dat nodig, want dan kun je net zo goed naar een wat groter dorp in de buurt gaan. In die zin zal SallandWonen dus ook bij moeten dragen, maar de bijdrage zit hem meer in de stenen dan de exploitatie? Ja, de exploitatie moet de gemeente veel meer oppakken. En dat doen ze op dit moment voldoende? In Olst-Wijhe meer dan in Raalte. Dus als het aan jou lag zou het in Raalte wel wat meer mogen? Ja. En in het kader van de prestatieafspraken hebben we natuurlijk ook gesprekken hierover en is het ook ter sprake gekomen. Er wordt dus al wel aan gewerkt.

9. Welke acties onderneemt u momenteel of bent u voornemens te gaan ondernemen om in regionaal verband tot overleg en afstemming te komen over de gevolgen van de demografische veranderingen?

*(Behandeld onder vraag 2).*

10. Streeft u ernaar om ondernemers, particuliere kopers en banken te laten participeren in de anticipatieopgave? Zo ja, op welke wijze en hoe zou hun inbreng eruit moeten zien? Hoe ziet u dit krachtenveld?

Ik denk het wel. Ja. Particulieren moeten denk ik veel meer hun verantwoordelijkheid nemen in het leefbaar houden van hun eigen wijk. Daar kunnen ze volgens mij hun rol in pakken. Hoe doen ze dat? Dat kan zijn door bijvoorbeeld een ontmoetingsplek, dat kunnen wij bedenken, maar bewoners kunnen dat ook zelf bedenken. Zelf exploiteren en eigen initiatief daarin tonen. Hetzelfde geldt denk ik voor een stukje schoon en leefbaar houden van een wijk. Qua ondernemers denk ik ook, maar dat vind ik wel heel lastig. Dan zou je veel meer het gesprek met elkaar aan moeten gaan van: 'wat heb jij te bieden en wat heb ik te bieden' of van 'wat vraag ik en wat heb jij nodig' en hoe kunnen we daar elkaar in vinden. Dus laat ze aanschuiven bij het regionale overleg? Ja. In Noord-Holland is daarin wel een heel leuk initiatief geweest. Die hebben een soort van markt georganiseerd, een

bijeenkomst met ondernemers en corporaties en zorginstellingen. Dat hebben ze de Alliantiefabriek genoemd en daar kon je aangeven van: wat heb ik te bieden en wat heb ik allemaal nodig en zo werden verbindingen gezocht en nieuwe initiatieven bedacht.

11. Wetenschapper **Fielding** (1992) stelt dat mensen verhuizen om hun maatschappelijke positie te verbeteren. Hij koppelt daarbij levensloop aan verhuizing. Door te verhuizen maken mensen gebruik van verschillen tussen regio's. Fielding typeert een regio die voor velen zo'n verbeterfunctie heeft als een zogenaamde **roltrapregio**. Mensen die het einde van hun carrière naderen, verlaten hun woonplek om elders te gaan wonen. Vaak verhuizen ze naar een regio met een aantrekkelijkere omgeving, zoals het platteland. In hoeverre denkt u dat de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe als 'roltrapgemeenten' kunnen dienen voor mensen die de stap naar het platteland willen maken? Is er wellicht een nichemarkt in deze gemeenten? Hoe schat u de positie van beide gemeenten in op de regionale woningmarkt?

Op zich denk ik wel dat ze aantrekkelijk daarvoor kunnen zijn qua wonen. Ruimte dat heb je hier. Merk je op dit moment al dat die vraag er is? Dat weet ik eigenlijk niet. De groep waar wij ons, min of meer gedwongen, op richten, de groep lage inkomens tot 33.000, ik denk niet dat die zo'n stap zullen maken. Ik denk dat zij vrij gebonden zijn, ook door hun sociale vangnet en dat ze blijven wonen waar ze nu ook wonen. Ik denk dat de groep met een hoger inkomen dat eerder doet. Maar dat is niet onze doelgroep, maar van een gemeente natuurlijk wel. Die moet natuurlijk wel aantrekkelijk zijn voor die groep, maar als corporatie krijg je daar natuurlijk steeds minder mee van doen. In die zin heb jij er weinig zicht op dus? Ja. Maar het bovenlokale verstoort ook je lokale markt. Want misschien krijg je die nieuwbouw dan nog wel vol, ook met mensen van buiten, maar het bestaande bezit wordt wel lastig, je krijgt wel veel concurrentie. Je trekt ook meer ouderen aan, dus je trekt de vergrijzing min of meer naar je toe. Is dat erg? Ik denk het wel. Ik denk dat het wel belangrijk is dat je een redelijke evenwichtige bevolkingsopbouw hebt, ook voor je leefbaarheid en voorzieningen, scholen, voor allerlei dingen.

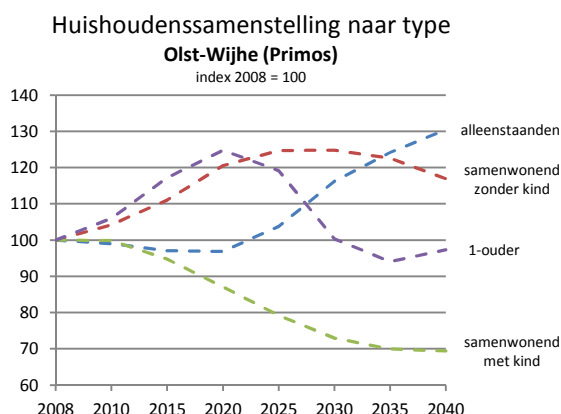
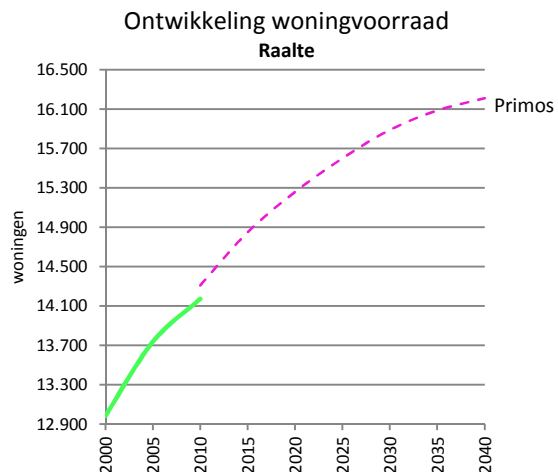
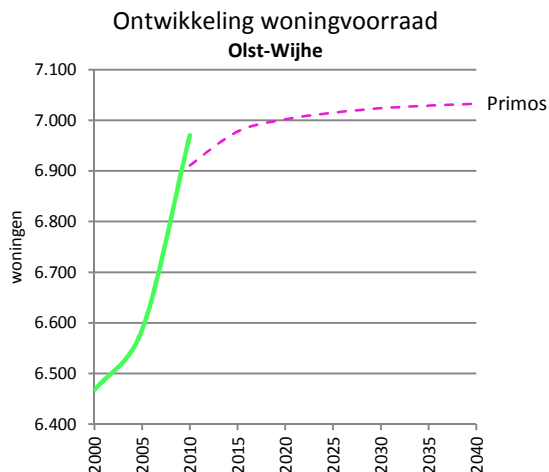
## Interview Hannink Makelaars

Geïnterviewde: mevr. I (Inneke) Reimert  
 Functie: kandidaat makelaar (KRMT)

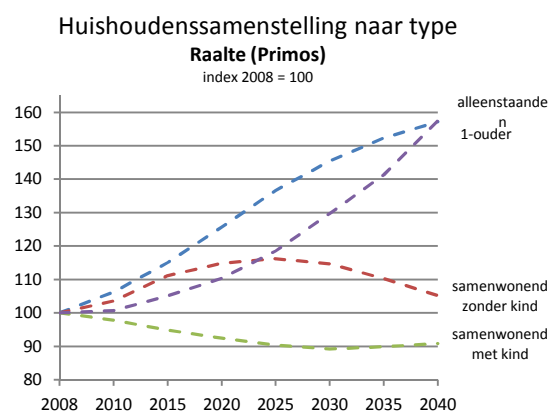
### Kern van het interview

Het interview zal ongeveer anderhalf uur van uw tijd in beslag nemen. De vragen die ik u wil voorleggen zullen betrekking hebben op een aantal thema's. Ten eerste ben ik (in algemene zin) benieuwd naar uw kijk op demografische verschijnselen zoals bevolkings- en huishoudenskrimp, vergrijzing en ontgroening. Daarnaast wil ik het met u hebben over de kans van slagen van verschillende creatieve middelen die op demografische veranderingen anticiperen. Een schema van deze anticipatiemiddelen vindt u in de bijlage. Ten behoeve van een goede voorbereiding wil ik u vragen het schema alvast door te nemen en in te vullen. U kunt de verschillende middelen waarderen met een score 'voor', 'neutraal' of 'tegen' en er is plek voor een argumentatie.

Voorts wil ik het specifiek hebben over de relatie tussen demografische verandering en de verkoop van woningen. De vragen zullen gaan over zowel de huidige situatie op de woningmarkt in Olst-Wijhe en Raalte als de kansen voor de toekomst. Ter informatie heb ik hieronder de prognoses voor beide gemeenten toegevoegd.



Indexhoeveelheden (2008):  
 alleenstaanden: 1.687      samenwonend zonder kind: 2.272  
 1-ouder: 303                  samenwonend met kind: 2.474  
 overig: 44 (niet in grafiek)



Indexhoeveelheden (2008):  
 alleenstaanden: 3.603      samenwonend zonder kind: 4.658  
 1-ouder: 686                  samenwonend met kind: 5.320  
 overig: 86 (niet in grafiek)

Naam: Mevr. I. (Inneke) Reimert  
 Locatie: Herenstraat 1, Raalte (kantoor Hannink Makelaars)

### Mededelingen en vragen vooraf

Heeft u er problemen mee als dit interview op een recorder wordt opgenomen? (omwille van de objectiviteit en het gemak van verslaglegging)

Nee

Het is de bedoeling dat ik het verslag van dit gesprek ter goedkeuring aan u voorleg. Dit in verband met de openbaarheid van de scriptie door plaatsing op de website van de Rijksuniversiteit Groningen. U kunt eventueel aangeven welke beschouwingen u niet in de openbare versie wilt zien opgenomen, maar wel in de afstudeerversie die ik eind september gereed hoop te hebben.

Hoe wilt u vermeldt staan in de rapportage?

Met naam en functie

In de gestuurde e-mail heb ik u gevraagd om ter voorbereiding op dit gesprek alvast het schema van anticipatiemiddelen in te vullen. Is dit gelukt? Ja. We zullen het schema op het eind van het interview behandelen. Eerst stel ik u graag een aantal vragen:

1. De hiervoor getoonde (en door Primos geprognosticeerde) demografische prognoses voor Olst-Wijhe en Raalte laten zien dat de twee gemeenten qua dynamiek verschillen. Wat is uw reactie op de prognoses voor beide gemeenten?

Ik was er eigenlijk wel een beetje verbaasd over. De woningvoorraad dat zal wel, want de gemeenten hebben natuurlijk al besluiten genomen over de komende paar jaar, over hoe veel er moet komen. Dus ik weet niet hoe je aan deze gegevens bent gekomen, maar ik ga ervan uit dat dat via de gemeente is binnengekomen? De prognoses vertegenwoordigen niet de woningbouwplannen van de gemeenten, maar zijn puur de voorspellingen uit het model Primos van het bureau ABF Research. Ik ben verbaasd over het verschil tussen Olst-Wijhe en Raalte. Er komen minder samenwonenden met kind, maar meer alleenstaanden, daarover verbaas ik me. Dan zou je er toch wat anders op moeten inspelen dan je zou denken. Ja, want in hoeverre houdt uw makelaarskantoor zich daar zelf mee bezig, met die prognoses, kijkt u daar veel naar? Als makelaar houden wij ons niet dagelijks bezig met de prognoses. We zien wel de woningmarktonderzoeken van de gemeenten en we proberen wel mee te denken met de gemeenten als ze ons vragen naar onze mening over de woningmarkt. Ook zitten we in een winkeliersvereniging. Ook zien we in koopstroomonderzoeken hoe daar de verwachtingen zijn. Toch speelt dat zich allemaal af op de achtergrond. Ontwikkelaars komen vaak bij ons voor opdrachten, maar dan ligt het plan dat gebouwd gaat worden toch vaak al vast. Maar de prognoses waren in die zin voor u wel een soort van eyeopener? Ja, dat was het wel inderdaad, door die grafieken die je liet zien.

2. Vanuit de gedachte dat een woningmarkt regionaal tot stand komt kan gesteld worden dat het regionale niveau het meest geschikt is om woningmarktbeleid te maken. Hoe kijkt u aan tegen regionaal woningmarktbeleid? Welke taak ziet u in dit verband weggelegd voor de provincie Overijssel?

Misschien wel goed om te doen maar het lijkt me ook best wel moeilijk. We hebben ook meegedacht in een woningmarktonderzoek voor Olst-Wijhe. Er zijn ontzettend veel huizen ingecalculeerd die er moesten komen. Maar nu blijkt eigenlijk gewoon dat het best wel moeizaam loopt omdat in één keer de economische situatie verandert. Dus het inspelen op de woningmarktbehoefte is best wel lastig. Als je iets vijf jaar van tevoren vaststelt, dan kan de woningmarkt na vijf jaar wel helemaal 'op z'n gat' liggen. Eigenlijk zou je het continue moeten bekijken en monitoren. Daarom is het misschien wel beter om het groter te bekijken, hoewel het denk ik wel moeilijk is want elke gemeente werkt voor zichzelf om toch wat naar zich toe te halen. Maar toch zou je het eigenlijk wel moeten doen, om probleemsituaties van teveel aanbod te voorkomen.

Eigenlijk zal er een niveau boven de provincie moeten zitten om dit te coördineren. De provincie is dit niveau. De provincie speelt nu natuurlijk ook al een rol, maar ik heb geen idee of dat nu voldoende is. Je ziet nu dat er in Olst-Wijhe bijvoorbeeld heel veel bijkomt. En ook in Raalte wordt ontwikkeld. Maar je ziet ook dat daar toch wel veel van overblijft omdat misschien die monitoring tussentijds niet voldoende is geweest. Ontwikkelaars

willen natuurlijk wel doorgaan, de markt moet blijven draaien, maar we merken nu dat er een overschot misschien ontstaat. We waren gewend dat de nieuwbouw wel liep, maar nu blijven we soms op 50 procent hangen.

3. Volgens de SER (2011) kan demografische verandering met succes tegemoet getreden worden door een 3-stappen proces te doorlopen die achtereenvolgens bestaat uit het benoemen, begeleiden en benutten van de verandering. Na de bewustwording van de situatie en het erkennen van de prognoses gaat de SER uit van het begeleiden (zoeken naar een nieuw kwaliteitsevenwicht, het zgn. *planning for decline*), in plaats van het bestrijden (ombuigen naar groei met concurrerende woningbouwplannen) van de veranderingen. Hoe zou u reageren op demografische verandering?

Bijvoorbeeld in Olst-Wijhe, waar ik in het onderzoek heb meegelopen, is er leegstand in het winkelaanbod merkbaar. Men heeft zich daarom afgevraagd hoe je het dorp weer aantrekkelijk kunt maken. We moeten namelijk consumenten houden, dus eigenlijk moeten we weer gaan bouwen want anders kunnen we ons dorp niet op peil houden. Ik denk ook wel dat dat zo is inderdaad, want anders krijg je ook een leegloop die op alle factoren te merken is (scholen, winkels).

Wat als de prognoses nou dusdanig afwijken dat je je eigenlijk moet afvragen of je afzetrisico in de toekomst groter wordt?

Misschien veel flexibeler bouwen, want nu liggen er programma's vast van wat precies waar moet komen, en nu komen ze er eigenlijk al, men wordt al wat flexibeler. Kavels voor vrijstaande woningen worden al omgevormd tot tweekappers. Dat zal meer gaan gebeuren neem ik aan, men zal meer naar de kopersmarkt moeten kijken dan naar hun eigen visie over hoe een gebied eruit moet zien. Of toch inderdaad minder gaan bouwen inderdaad, maar dat blijft een moeilijk punt vanwege de tegenvallende inkomsten uit de grondexploitaties. Meer vanuit de koper gaan denken, mensen willen zelf hun keuze kunnen maken en die zou dan toch ter hand moeten worden gesteld. Als er een vastgelegd programma is dan hebben mensen toch vaak meer twijfels, ze willen liever hun eigen idee kunnen verwezenlijken.

4. De anticipatie op demografische veranderingen vraagt om een eenduidige visie en de inzet van meerdere partijen. Welke rol ziet u voor uzelf in dit verband weggelegd?

Die rol is lastig denk ik. Misschien moeten makelaars toch meer contacten leggen met de corporatie en de gemeenten. Een makelaar zou in overleg kunnen gaan over de probleemsituatie en kunnen vragen hoe de partijen een plek willen herontwikkelen. Maar wij werken natuurlijk veelal voor particulieren en die hebben het belang om het geld terug te verdienen wat ze voor hun woning hebben betaald. Als dat niet lukt via het vrije verkooptraject dan zouden we daar misschien in mee kunnen denken.

5. Kwalitatief zal de woningvraag de komende jaren enorm veranderen. In hoeverre bent u, als makelaar, naast uw verkopende taak betrokken bij de ontwikkeling van passende woonconcepten voor landelijke gemeenten met een krimpperspectief?

We treffen wel ontwikkelaars die bij ons informeren hoe wij de markt beleven. Nu zijn we bijvoorbeeld woningen aan het verkopen voor ouderen, 80-plussers die zich gaan herhuisvesten. Maar we worden toch vaker wat later in het traject ingeschakeld, wanneer het concept al klaarligt. Dan proberen we natuurlijk wel te sturen, maar de plannen zijn toch wel vrij ver ontwikkeld vaak. Had u dan liever eerder in het traject betrokken willen worden?

Misschien wel ja. Er is bijvoorbeeld ook een keer een plan in Olst geweest (5 jaar of langer geleden), die in eerste instantie geflopt is maar uiteindelijk herontwikkeld is aan de hand van gesprekken met makelaars en andere partijen, waardoor het project uiteindelijk wel is gaan lopen. Toen is er misschien te laat geschakeld naar de partijen die er wat over zouden kunnen zeggen. Over het algemeen hebben ontwikkelaars hun ideeën wel klaar liggen. Bij gemeenten worden we overigens wel eerder betrokken bij onderzoek. Men vraagt dan of we mee willen denken over zaken als: moeten we bouwen voor starters? Moeten we bouwen voor ouderen? Is dit de juiste plek, denk je dat ze daar wel willen gaan wonen? Hoe zouden jullie kandidaten reageren als we daar wat zouden willen gaan ontwikkelen?

6. Symptomen van krimp zijn leegstand, langere verkooptijden en waardedaling van vastgoed. Stel dat u de gevolgen van de huidige kredietcrisis buiten beschouwing laat. Kunt u, over de laatste jaren bezien, merken dat er meer leegstand optreedt? Is er sprake van langere verkooptijden en stagnatie van de woningmarkt? En is er sprake van waardedaling van woningen dat toe te schrijven is aan de demografische veranderingen?

Langere verkooptijden zijn zeker aan de orde. We merken nu dat de leegstand op zich nog wel meevalt omdat de mensen de volgorde van verhuizing hebben omgedraaid: men gaat nu eerst verkopen en daarna pas wat kopen.

Eerder kocht men wat en daarna ging men pas het huis te koop zetten, waardoor je misschien wat leegstand van de woningen kreeg. Op dit moment wordt de verhuisvolgorde uit financieel oogpunt omgedraaid, omdat men niet met dubbele woonlasten wil komen te zitten. Maar je ziet het op internet bijvoorbeeld ook wel, er is gewoon veel teveel woningaanbod. Zijn de lange verkooptijden volgens u toe te schrijven aan de demografische ontwikkelingen (krimp)? Nee, dat gevoel heb ik niet. Ik kan het niet direct toewijzen aan krimp. Al blijft het natuurlijk lastig om te beoordelen. En waardedaling van woningen? Je ziet de doorschuiving inderdaad, iedereen wil vaak graag groeien in zijn woonproces, van een tussenwoning naar de helft van een dubbelwoonhuis en een keer naar een vrijstaande woning. Die doorstroming stagneert op dit moment, waardoor we merken dat de vrijstaande huizen dalen in prijs en dat er behoorlijke onderhandelingsmarges worden genomen. We zien dat de mensen die een vrijstaande woning zouden kunnen betalen denken van 'ik zit wel goed en wil wel graag, maar het is een luxebeslissing en ik neem die beslissing nu nog niet want het geeft nog teveel onzekerheid'. De prijsdaling in het starterssegment valt op zich wel mee, we voelen dat ook wel een beetje dat daar wat marge in zit, maar (verhoudingsgewijs) veel minder dan bij vrijstaande woningen.

7. In 2040 bestaat de gemeente Olst-Wijhe volgens de prognoses voor bijna 40 procent uit 65-plussers en voor 54 procent uit 65-plus huishoudens. Ook Raalte vergrijst. Is de vergrijzing van Olst-Wijhe en Raalte al merkbaar in de verkoop van woningen? Met andere woorden: merkt u al dat sommige woningtypen niet of slecht verkopen? Komt de vergrijzing al tot uiting in de (veranderende) woningvraag?

We merken wel dat mensen in de leeftijd van 65+ hun woning sneller te koop zetten. We hebben in ieder geval wel heel wat klanten in die categorie. Dat zijn mensen die willen doorschuiven naar een huurappartement of huurwoning ofwel een andere koopwoning. En in de nieuwbouw van koopwoningen? Is er bijvoorbeeld veel vraag naar seniorenwoningen of patio's? Wij zitten meer in de appartementen. Daar is wel vraag naar. Maar toch zijn ze niet allemaal direct verkocht. Waar kan het aan liggen dat de woningen niet goed verkopen? Als voorbeeld heb ik dan nu appartementen voor 80-ers die geschakeld zijn aan zorg. Die willen ook niet altijd kopen. Dan denkt men 'dan hebben we weer een hypotheek' terwijl ik het geld liever op rekening heb staan en ik liever wat huur. In plaats van koop zou men dus meer huur aan moeten bieden? Voor senioren zou dat inderdaad best interessant zijn, want die willen het geld gewoon op hun rekening hebben staan om ervan te kunnen genieten. En dan heeft u het zowel over Raalte als Olst-Wijhe waar u deze trend waarneemt? Ja, eigenlijk wel. Maar eigenlijk meer over Olst-Wijhe. Ik heb namelijk het idee dat het niveau van Olst-Wijhe qua inkomen wat lager ligt dan Raalte. Het inkomensniveau ligt volgens mij in Raalte iets hoger dan in Olst-Wijhe, maar dat kan ik niet onderbouwen met cijfers. Ik heb het gevoel dat er in Olst-Wijhe wat meer arbeiders zijn dan in Raalte. Dat zou jij misschien kunnen bewijzen hoe dat precies zit. Dat is zeker het onderzoeken waard. Het is natuurlijk altijd goed om bij het vaststellen van woningbouwprogramma's met dit soort cijfers rekening te houden. Ik ben ook wel benieuwd, want SallandWonen ontwikkeld nu in Wijhe aan de Noorderkoeslag wat seniorenwoningen (appartementen en patio's) in de nieuwbouw, ver van de voorzieningen, dus ik ben benieuwd hoe mensen dat ervaren. Of de afstand voor de mensen misschien te ver is. Qua type bouw sluit het volgens mij aan, maar eigenlijk wil men toch om de hoek de supermarkt hebben zitten. Maar als die keuze er niet is, ben ik benieuwd of men toch met een locatie verder weg genoeg neemt. Het type bouw is interessant, maar ik ben er benieuwd naar of dit ook de juiste locatie is.

8. Op welke typen woningen moeten ontwikkelaars en corporaties in Olst-Wijhe en Raalte zich volgens u de komende jaren richten?

Is er nog bestaan voor nieuwbouw starterswoningen? Er is al best veel voor starters. 5, 6, 7 jaar geleden zeiden we dat we voor starters moeten bouwen. Nu is er best veel aanbod voor starters, ze kunnen in de nieuwbouwmarkt terecht en in de markt voor bestaande bouw. Eigenlijk moeten die zich dus wel kunnen huisvesten. Hoewel er wordt geschreven over prijsniveau, het aantal alleenstaanden groeit en die kunnen soms ook niet rond die twee ton financieren dus de woning moet dan weer in een andere categorie zitten. Er is volgens mij genoeg in het startersegment aanwezig. Ik denk dat men met name flexibeler moet gaan bouwen. En wat houdt flexibel bouwen in? Dat men wat meer – en in een eerder stadium - kan meedenken in wat er neergezet gaat worden. Hoe kijkt u aan tegen het ontwikkelen van starterswoningen met op de begane grond een slaapkamer, waardoor de woning later ook voor senioren geschikt kan worden gemaakt. Dan moet je dat voor de huur doen, maar niet voor koop. Ik geloof niet dat mensen dat als toegevoegde waarde zien op hun koopwoning, die hebben liever een grotere woonkeuken als een slaapkamer op de begane grond. Misschien zijn er in de huursfeer wel kansen, als men zegt dat men daardoor meer mensen kan bedienen. De verhuurbaarheid is dan natuurlijk beter, als de prognose voor over 20 á 30 jaar ook uitkomt dan kunnen we de verhuurbaarheid ook beter waarborgen.



9. Wetenschapper **Fielding** (1992) stelt dat mensen verhuizen om hun maatschappelijke positie te verbeteren. Hij koppelt daarbij levensloop aan verhuizing. Door te verhuizen maken mensen gebruik van verschillen tussen regio's. Fielding typeert een regio die voor velen zo'n verbeterfunctie heeft als een zogenaamde **roltrapregio**. Mensen die het einde van hun carrière naderen, verlaten hun woonplek om elders te gaan wonen. Vaak verhuizen ze naar een regio met een aantrekkelijkere omgeving, zoals het platteland. In hoeverre denkt u dat de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe als 'roltrapgemeenten' kunnen dienen voor mensen die de stap naar het platteland willen maken? Is er wellicht een nichemarkt in deze gemeenten en treft u op dit moment al mensen aan met een dergelijke woonwens? Is er dus reeds een trend dat retourmigratie een deel van de woningvraag oplevert?

Fielding is niet bekend. Die vraag is er, maar die vraag zie ik even groot als de vraag vanuit jonge gezinnen. Die vraag is niet veel groter dan de vraag van jonge gezinnen die toch uit de stad wegtrekken om hun kinderen voor hun gevoel wat vrijer te kunnen laten opgroeien. Het is ook de vraag of de gemeente dat moet willen, want senioren hebben wel een bepaald bestedingspatroon, maar je wilt ook graag de scholen en alle activiteiten in een dorp hoog houden en senioren doen daar niet altijd aan mee. Voor de leefbaarheid in een dorp zou je daar wel een goede mix in moeten vinden. Je trekt op die manier eigenlijk vergrijzing aan? Ja, dat denk ik wel inderdaad.

10. Hebt u inzichtelijk hoeveel mensen van buiten de gemeente Raalte de afgelopen twee jaar in Raalte een woning hebben gekocht? En hoeveel mensen van buiten de gemeente Olst-Wijhe de afgelopen twee jaar in Olst-Wijhe een woning hebben gekocht? Kunt u hierbij ook onderscheid maken in de categorieën goedkoop, middelduur en duur? Kunt u wellicht deze cijfers toesturen?

In hoeverre hebben de gemeenten dus een goed argument als ze zeggen dat ze zich gaan richten op buitenstaanders? Die cijfers zijn er wel. Die worden vanuit het NVM aangereikt en daarbij kun je de percentages zien wie binnen het dorp verhuisd en wie van buiten komt. Die gegevens heb jij dus nog niet? Ze worden via de NVM aan ons verspreid maar worden volgens mij ook wel gepubliceerd. Ze zijn beschikbaar vanuit de NVM-organisatie.

## Interview (ontwikkeland) bouwbedrijf Vosman B.V.

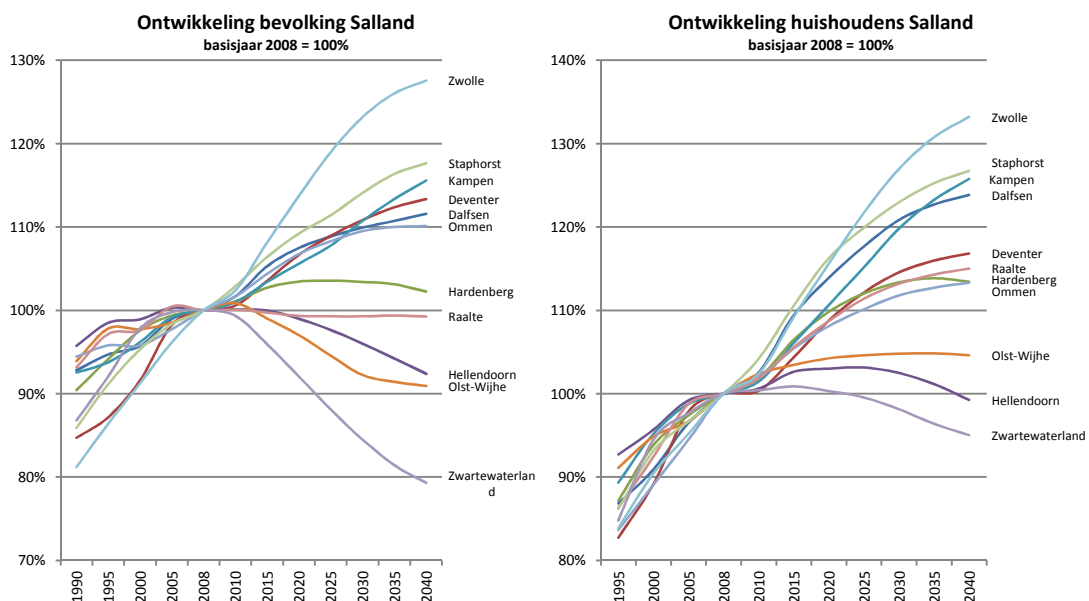
Geïnterviewde: Dhr. R. (Remco) Harink

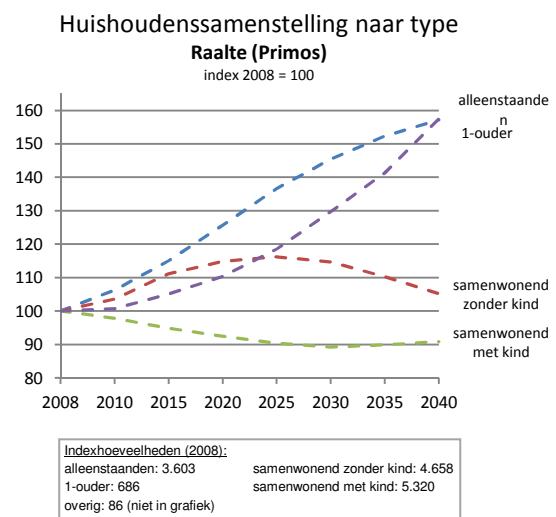
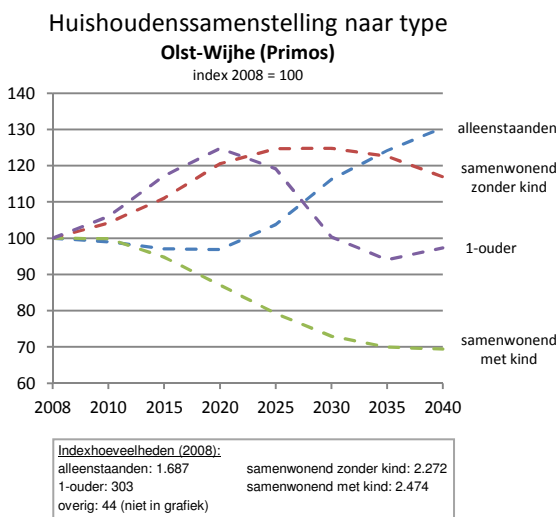
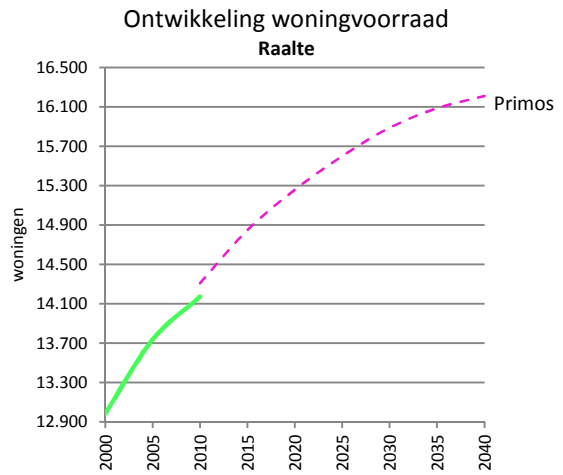
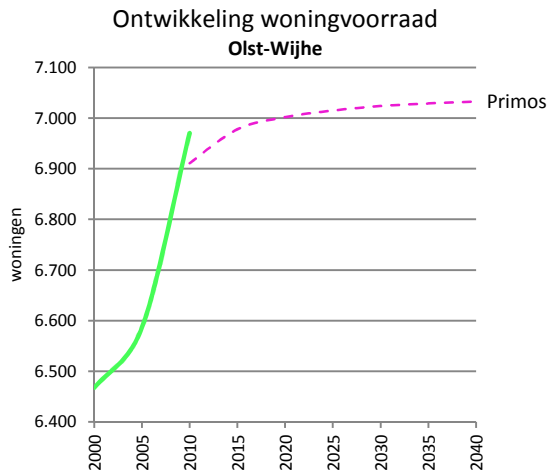
Functie: Directeur

### Kern van het interview

Het interview zal ongeveer anderhalf uur van uw tijd in beslag nemen. De vragen die ik u wil voorleggen zullen betrekking hebben op een aantal thema's. Ten eerste ben ik (in algemene zin) benieuwd naar uw kijk op demografische verschijnselen zoals bevolkings- en huishoudensrimp, vergrijzing en ontgroening. Daarnaast wil ik het met u hebben over de kans van slagen van verschillende creatieve middelen die op demografische veranderingen anticiperen. Een schema van deze anticipatiemiddelen vindt u in de bijlage. Ten behoeve van een goede voorbereiding wil ik u vragen het schema alvast door te nemen en in te vullen. U kunt de verschillende middelen waarderen met een score 'voor', 'neutraal' of 'tegen' en er is plek voor een argumentatie.

Voorts wil ik het specifiek hebben over de geprognosticeerde trends in Olst-Wijhe en Raalte (zie hieronder), de gemeenten waar ook u als ontwikkelend bouwbedrijf actief bent. Ik zal vooral zoeken naar de manier waarop u vooruitloopt op veranderingen. Daarbij ben ik geïnteresseerd in hoe uw potentiële aanbod er kwantitatief en kwalitatief uit zal zien en wat uw prioritaire doelgroepen bij de ontwikkeling van woonvastgoed zijn. Tenslotte zal aandacht besteed worden aan uw visie over samenwerking en afstemming op gemeentelijk en bovengemeentelijk niveau.





Naam: Dhr. R. (Remco) Harink  
 Locatie: n.t.b.

## Mededelingen en vragen vooraf

Heeft u er problemen mee als dit interview op een recorder wordt opgenomen? (omwille van de objectiviteit en het gemak van verslaglegging)

Nee.

Het is de bedoeling dat ik het verslag van dit gesprek ter goedkeuring aan u voorleg. Dit in verband met de openbaarheid van de scriptie door plaatsing op de website van de Rijksuniversiteit Groningen. U kunt eventueel aangeven welke beschouwingen u niet in de openbare versie wilt zien opgenomen, maar wel in de afstudeerversie die ik eind september gereed hoop te hebben.

Hoe wilt u vermeldt staan in de rapportage?

Naam en functie

In de gestuurde e-mail heb ik u gevraagd om ter voorbereiding op dit gesprek alvast het schema van anticipatiemiddelen in te vullen. Is dit gelukt? Ja. We zullen het schema op het eind van het interview behandelen. Eerst stel ik u graag een aantal vragen:

1. Wat is uw reactie op de hiervoor getoonde (en door Primos geprognosticeerde) **kwantitatieve** demografische veranderingen voor Salland (de geselecteerde elf gemeenten in Overijssel) en Olst-Wijhe en Raalte?

Ik heb daar geen reactie op. Wat moet ik daar van vinden vind jij? Nou als je dan naar de bevolking kijkt, dan zie je dat Zwolle enorm groeit de komende jaren en dat Zwartewaterland erg krimpt. Olst-Wijhe krimpt ook. Ik zie al achter je op het scherm dat je ontwikkelt in de Noorderkoeslag in Wijhe. Als we dan naar de huishoudens kijken dat heb je te maken met een afnemende vraag naar woningen. Vanzelfsprekend, de bevolking is niet interessant, het gaat om het aantal huishoudens als je het over woningbouw hebt. Maar voor ons bouwvolume...weet je wat het is, het is allemaal zo moeilijk. Je moet prognoses hebben en je moet vooruit kijken, maar niemand weet exact wat er gaat gebeuren. Ik bedoel, we hadden ook allemaal niet verwacht, vier jaar geleden, dat de hele boel in elkaar donderde. En dan stond er vandaag nog weer in de krant een stukje dat de bouw weer aantrekt, dan denk ik bij mezelf: ik vind het positief hoor, het is goed dat ze positief schrijven, maar door de hele recessie is de boel wel een beetje vertraagd denk ik. Die hele explosie van woningbouw zeg maar, die is enorm gestagneerd, die ligt bijna op z'n gat. Daarom denk ik, die ontwikkeling van huishoudens, kijk, daaraan kunnen we wel zien of er groei of krimp is, maar voor het te bouwen is het heel erg moeilijk te bekijken. (Vanuit hier wordt overgegaan naar vraag 4).

2. De demografische prognoses laten zien dat de elf Sallandse gemeenten qua dynamiek enorm verschillen. De grootste verschillen zijn er met name tussen de stedelijke en landelijke gemeenten. Vanuit de gedachte dat een woningmarkt regionaal tot stand komt kan gesteld worden dat het regionale niveau het meest geschikt is om woningmarktbeleid te maken. Hoe kijkt u aan tegen regionaal woningmarktbeleid? Welke taak ziet u in dit verband weggelegd voor de provincie Overijssel?

Bijvoorbeeld een Olst-Wijhe, die krimp aan ziet komen...dat je dan tegen Zwolle zegt dat ze minder bouwen, om leegstand en financieringsproblemen in Olst-Wijhe te voorkomen. Dat kun je natuurlijk als overheid wel proberen te regelen, zo van: tot hier en niet verder bouwen in Zwolle, je gaat maar naar Olst-Wijhe toe. Maar ik weet niet of je dat wel moet willen. Ik denk niet dat we dat moeten doen. Dat vind ik zelf. Ik vind sowieso dat de overheid zich veel te veel overall mee bemoeit. Je moet het zo laten groeien zoals het groeit. Dus als een Zwolle zich onderscheidt om wat voor reden dan ook, omdat het een grote stad heeft en mensen gaan er naar toe, dan moet je het maar laten gebeuren denk ik. Accepteren en ga uit van je eigen prognose? Ja, ga uit van je eigen prognose. En je moet als gemeente zelf, of als dorp, of wat dan ook, dat je zelf zorgt dat je met je kop boven water uitsteekt en dat mensen willen blijven wonen. Ik ben ook zo tegen subsidies en al die flauwekul allemaal. Je moet proberen zelf je eigen broek op te houden, dat moet je als dorp en als gemeente ook. Ik ben er ook faliekant op tegen – en dat stel je ook in het schema – dat een gemeente of een stad die het heel goed doet, op een gegeven moment moet zeggen van: weet je wat het is, hier heb je nog duizend erbij. Dat is die verevening, dat

vind ik een zeer slechte zaak. Daar ben ik faliekant op tegen. Volgens mij is dat ook veel beter, volgens mij stimuleer je dan ook de gemeenten om hun best te doen, om mee te doen aan een duurzaamheidsdag of weet ik veel wat. Dat het aantrekkelijk blijft om in een gemeente te blijven wonen, want anders gaat het allemaal vanzelf. Maar goed, de gemeente is ook afhankelijk van de grondinkomsten van uitleglocaties. Dus als je tegen een Olst-Wijhe zou zeggen: ga er vanuit dat de prognose klopt en ga geen grond meer uitgeven, want dan beconcurrer je jezelf want dan krijg je leegstand in het bestaande bezit, maar boek het af. Daar moeten gemeenten ook naar kijken. Op een gegeven moment creëer je inderdaad leegstand in het bestaande bezit en dan creëer je dus ook dat mensen niet meer willen wonen in Olst-Wijhe. Dan krijg je allemaal leeggelopen straten, narigheid, criminaliteit. Dus daar moeten ze zeker wel zelf naar kijken, als gemeente, dat ben ik wel met jou eens. Maar het kan niet zo zijn dat – omdat Zwolle zo goed loopt – dat je tegen Zwolle zegt van: oké, jullie hebben nu een stop en de rest gaat maar naar Olst-Wijhe toe. Dat zou ik een zeer slechte zaak vinden. Dus net wat je zegt, dan moet je als Olst-Wijhe gewoon zeggen van: geen nieuwbouw meer, stoppen tot hier en niet verder. En dan gewoon afboeken wat je nog hebt liggen? Ja, Raalte heeft dat volgens mij ook wel gedaan of niet? In Heeten volgens mij. (Vanuit hier wordt overgegaan naar vraag 5).

3. Volgens de SER (2011) kan demografische verandering met succes tegemoet getreden worden door een 3-stappen proces te doorlopen die achtereenvolgens bestaat uit het benoemen, begeleiden en benutten van de verandering. Na de bewustwording van de situatie en het erkennen van de prognoses gaat de SER uit van het begeleiden (zoeken naar een nieuw kwaliteitsevenwicht, het zgn. *planning for decline*), in plaats van het bestrijden (ombuigen naar groei met concurrerende woningbouwplannen) van de veranderingen. Hoe zou u reageren op demografische verandering?

(Behandeld onder vraag 2).

4. De (Nederlandse) woningmarkt is zeer inelastisch, wat betekent dat de markt voor woningen kampt met een erg trage reactietijd. Deze zogenaamde 'varkenscyclus' maakt het essentieel om vroegtijdig na te denken over het effect van de demografische veranderingen op de woningvraag. Bent u actief op het terrein van woningmarktonderzoek? Zo ja, welke tijdshorizon hanteert u voor uw woningbouwprogramma?

Nee, wij zijn als bouwbedrijf niet bezig met dat we zeggen van: goed, over vijf jaar wordt er niet meer gebouwd of veel minder gebouwd. Want daar zou je natuurlijk over na kunnen denken, van waar moet dat dan heen met ons bedrijf, maar als bouwbedrijf zijn wij veel meer bezig met duurzaamheid, dat is voor ons veel belangrijker als bouwbedrijf. Uiteindelijk zou daar altijd, zeker de komende twintig jaar, nog wel markt liggen. Voor al die woningen die SallandWonen heeft en die niet energiezuinig genoeg zijn. Daar liggen wel heel veel kansen. Ook een stuk herstructurering denk ik? Ja. Daar liggen natuurlijk heel veel kansen en dat zou ook gaan gebeuren. Los daarvan, die huishoudens die nu in die hele oude woningen wonen moeten gewoon weg. Ik bedoel, al die woningen van voor 1980, daar moet gewoon stuk voor stuk mee afgewerkt worden, daar moeten gewoon duurzame woningen voor worden gebouwd. Dat brengt natuurlijk wel bouwvolume terug. Datzelfde huishoudentje heeft nu natuurlijk al een huis, maar dat moet eigenlijk een nieuw huis krijgen. Of helemaal gerenoveerd, of wat dan ook. Dus die markt zal echt nog wel blijven denk ik. Daar ga je je dus ook meer op richten? Ja, daar gaan we ons meer op richten. Herstructurering, duurzaamheid, maar ook bouwtechnisch. Want zoals wij nu bouwen, ik ben van mening dat wij dat niet blijven doen in onze spouw...daar hebben we hele discussies over, ik zit in een paar werkgroepen, van hoe gaan we nu bouwen straks. We moeten in 2020 naar een energieneutrale woning. Dat gaat natuurlijk nooit met een spouwmuur. Want dat steentje wat wij doen, dat schilletje, dat zit er voor de flauwekul omheen natuurlijk, dat doet helemaal niks natuurlijk. We zullen naar een hele andere bouwmethode gaan. Maar dat is natuurlijk hier in Nederland ook wel een beetje lastig, want we zijn allemaal gevelstenen gewend. Waar moet je naar toe dan? Je zult naar een systeem gaan waarbij je geen spouwmuur hebt. Desnoods het piepschuim idee, desnoods volstorten met beton, met steenstrips eraan zodat je nog wel de 'looks' houdt bijvoorbeeld. Daar zou het wel heen gaan denk ik. Maar in ieder geval wel de Trias Energetica, dat je de schil zeg maar heel goed doet en dat wat binnen de schil komt heel flexibel is. Dat is ook heel belangrijk, flexibiliteit. Daar zijn wij met ons bouwbedrijf druk mee. Maar niet zozeer woningmarktonderzoeken dus? Woningmarktonderzoek...ik ben ook van mening...natuurlijk kun je wel wat zien. Maar Raalte kan op een gegeven moment wel een hele zuigende werking hebben, om wat voor reden dan ook. Dat we in Nederland misschien een bevolkingskrimp hebben maar dat iedereen Stöppelhaene (*dorpsfeest/oogstfeest*) leuk vind en iedereen in Raalte gaat wonen. Stel je voor. Maar de cijfers zijn dus anders. Want van degenen die verhuizen verhuist tweederde binnen de eigen gemeente. Nou, dan houd je een derde over die dus gemeenteverstijgend zal verhuizen. Maar nou blijkt ook dat van dat kleine deel die de gemeente uit zal gaan, het grootste deel daarvan

over langer dan 50 km verhuisd. Dus er blijft maar een heel klein deel over waarop je je dan zou kunnen richten. De vraag is dan, hoe zinvol is het om daar op te richten? Nee, dat klopt. Maar dat is ook de moeilijkheid natuurlijk. Dan zouden die grote jongens zich natuurlijk enorme zorgen moeten gaan maken met die hele krimp die eraan komt. Die zouden zich ernstig zorgen moeten maken. Dat doen ze ook wel, want een locatie als Stadshagen, en in Almere en zo, natuurlijk daar ligt nog genoeg te bouwen. Maar als we tien, vijftien jaar verder zijn – het is natuurlijk een beetje rustiger nu – dan is het gebeurd, dan is het afgelopen. Dan gaan we niet meer hele wijken erbij aan bouwen. Ik denk hier in Raalte, overkant Haringdijk, Salland II, daar heeft SallandWonen ook nog woningen volgens mij. Ik denk dat de aankomende 30, 40 en misschien wel 50 jaar, dat de laatste ontwikkelingen zullen zijn aan de rand van Raalte. Maar daarnaast, ben ik echt van mening dat al die oude woningen die er zijn, die moeten allemaal weg. Duidelijk, je richt je dus wel op een nieuwe markt, dus in die zin loop je vooruit op de demografische ontwikkelingen? Ja, ik zie wel dat het daar niet meer gaat gebeuren zo meteen. Je moet in die herstructurering zitten, absoluut. (Vanuit hier wordt overgegaan naar vraag 2).

5. Symptomen van krimp zijn leegstand, langere verkooptijden en waardedaling van vastgoed. Stel dat u de gevolgen van de huidige kredietcrisis buiten beschouwing laat. Kunt u, over de laatste jaren bezien, merken dat er meer leegstand optreedt? Is er sprake van langere verkooptijden en stagnatie van de woningmarkt? En is er sprake van waardedaling van woningen dat toe te schrijven is aan de demografische veranderingen?

Waardedaling vastgoed ben ik het niet mee eens, maar goed. Het gebeurt wel, maar het was ook veel te duur natuurlijk. Het vastgoed was ook veel te duur in Nederland. We zaten volgens mij 30% te hoog, tot 2 jaar geleden en we zijn nu dus iets van 8% gezakt, maar we moeten nog heel wat zakken. Dan pas is de boel weer een beetje op de rit. Want dat hele bouwen in Nederland, dat gaat natuurlijk een beetje scheef. Dat gebeurt ook wel in andere landen, maar vooral in Nederland. Doordat in het bestaande bezit ergens een keer schaarste is geweest, anders wordt het niet duurder, dus er is ergens een keer schaarste geweest, waarschijnlijk omdat we te weinig woningen hebben gebouwd, om wat voor reden dan ook. Of door die explosie van die babyboomers. Schaarste creëert ergens natuurlijk dat het een keer duurder wordt. Maar het kan niet zo zijn, dat als wij als ontwikkelaar – en prima voor ons natuurlijk – een nieuwe 2<sup>e</sup>-kap gaan bouwen die groter, moderner en beter geïsoleerd is, dat die goedkoper is dan een dertig jaar oude 2<sup>e</sup>-kap, dat kan niet zo zijn. Maar dat is de bestaande markt nog wel. Dus een bestaande woning kost in verhouding nog wel veel te veel geld. Dat is helemaal scheef, als je een oude auto koopt is hij ook goedkoper dan een nieuwe auto. Maar daarom is er ook behoefte aan nieuwbouw. Voor ons gelukkig, gelukkig voor ons, maar dat is wel de scheve markt natuurlijk, want dat heeft wel de markt op slot gebracht. De hele markt ligt op slot. Gelukkig bouwen we nog woningen, want als dat niet het geval was hadden we met elkaar helemaal een probleem gehad nu. Die markt wordt op een gegeven moment wel op slot gebracht, want die bestaande woning is zoveel duurder dat die starters – die ergens willen beginnen – die kunnen in de bestaande voorraad helemaal niet kijken, want er is gewoon helemaal niets te koop voor die gasten. Dan kunnen ze alleen in een nieuwe 2<sup>e</sup>-kap terecht. Dat kan gewoon niet zo zijn, er moet nog veel meer lucht uit die bestaande woningen. Ik ben er ook heilig van overtuigd dat, 80% wat te koop staat op Funda, dat zijn mensen die een beetje goud zitten te zoeken, met 150.000 euro aan overwaarde. Dat proberen ze. Maar er zitten natuurlijk ook gasten bij die na 2002 gekocht hebben, die hebben misschien wel te duur gekocht, net voor de crisis, net na de euro. Die hebben toen te duur gekocht, die moeten het geld er nu natuurlijk wel voor hebben. Maar het gros van de woningen die te koop staan zijn mensen die 150.000 tot 200.000 euro overwaarde proberen te pakken. Dat moeten ze gewoon niet meer willen. Afgelopen. (Vanuit hier wordt overgegaan naar vraag 8).

6. Wetenschapper **Fielding** (1992) stelt dat mensen verhuizen om hun maatschappelijke positie te verbeteren. Hij koppelt daarbij levensloop aan verhuizing. Door te verhuizen maken mensen gebruik van verschillen tussen regio's. Fielding typeert een regio die voor velen zo'n verbeterfunctie heeft als een zogenaamde **roltrapregio**. Mensen die het einde van hun carrière naderen, verlaten hun woonplek om elders te gaan wonen. Vaak verhuizen ze naar een regio met een aantrekkelijker omgeving, zoals het platteland. In hoeverre denkt u dat de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe als 'roltrapgemeenten' kunnen dienen voor mensen die de stap naar het platteland willen maken? Is er wellicht een nichemarkt in deze gemeenten en treft u op dit moment al mensen aan met een dergelijke woonwens? Is er dus reeds een trend dat retourmigratie een deel van de woningvraag oplevert?

Ik denk het wel. Maar die zoeken dan niet wat in het buitengebied. Je bedoelt het dorpse dus? Ja, beide gemeenten zijn natuurlijk sowieso dorps. We zijn een paar dingen met rood-voor-rood bezig en dat zijn allemaal mensen die komen allemaal uit het westen. Die hebben een eigen zaak uit het westen, die gaan echt in de natuur wonen. Die gaan weilanden af, nou ik wil er niet dood gevonden worden bij wijze van spreken, maar die mensen

vinden dat prachtig. Maar dat is maar een hele beperkte markt. Ik denk wel dat Raalte en Olst-Wijhe, toch dicht bij de stad, maar toch ook wel een beetje het landelijke, het dorpse karakter, dat een wijk zoals ze nu doen bij het Hoftheater, bij 'de Terpen', hoe ze dat opzetten, dat vind ik heel goed. Heel wijds, heel groot, wel bij het dorp maar toch heel ruim opgezet. Maar dan praat je over kavels van bijna 300.000 euro soms. Ik heb met de heer Wessels gesproken, maar die zegt ook: die raken we nu moeilijk kwijt. Nee dat klopt, die raken ze absoluut niet kwijt. Maar goed, dat is dan ook wel het probleem dat het te lokaal is gepromoot, ontwikkeld. In eerste instantie moet je natuurlijk een lijst afwerken in Raalte. Ja, daar heb je mee te maken, die rangorde. Die moet je eerst helemaal afwerken, dan pas kunnen ze dat breed uitdragen naar buiten toe. Maar ik ben van mening dat als ze het groot adverteren in het westen des lands, of vanaf boven de IJssel, Apeldoorn en die kant op...dan lachen ze erom...daar zeggen ze: zoveel grond, voor zo weinig geld? Dus in verhouding valt het hier nog wel weer mee. Ik denk wel dat de gemeente Raalte en de gemeente Olst-Wijhe daarin een voorziening kunnen treffen. Dus dat je – wat jij zegt – mensen die carrière gemaakt hebben, die terug willen zeg maar, die toch een beetje vermogend zijn, die in ieder geval het kunnen betalen. Die willen denk ik wel terug naar zo'n plek. Maar dan trek je oudere mensen aan. En volgens de prognoses bestaat Olst-Wijhe in 2040 voor vier op de tien uit 65-plussers, het verdubbeld bijna, ten opzichte van nu. Is dat een probleem, dat je de vergrijzing naar je toe trekt? Ik weet niet of dat een probleem is. Uiteindelijk zullen hun woningen wel weer ergens te koop komen natuurlijk. Er komen natuurlijk nabestaanden, ik weet niet of dat een probleem is. Je kunt natuurlijk wel heel veel voorzieningen maken voor die mensen. Maar goed, andere voorzieningen zoals onderwijsaanbod, lopen terug dan. Ja, maar goed ik denk ook dat dat op een gegeven moment helemaal gebeurd is. Ik woon zelf in een klein dorp, Nieuw Heeten, net als Mariënheem, op een gegeven moment houdt het op met die basisscholen. Ik kan me niet voorstellen dat die blijven bestaan, dat kan ik me niet voorstellen. Uiteindelijk zal het opgeheven worden met elkaar, en misschien zullen wel Mariënheem en Nieuw Heeten naar Haarle gaan. Ik wil niet gelijk stellen dat alles dan in Raalte zit. Ik ben ook vrij betrokken bij de MFA in Nieuw Heeten, via de zijlijn, 'nauw betrokken via de zijlijn', maargoed. Ik ben de voorzitter van de ondernemersvereniging in Nieuw Heeten. Ik bemoei me er wel heel iets mee, met die MFA. Het zijn prachtige plannen natuurlijk, maar op het moment dat het niet financieel haalbaar is moet je het ook lekker loslaten met elkaar. Je kunt natuurlijk heel veel willen met zo'n klein dorpje als Nieuw Heeten, maar we moeten wel reëel zijn. We kunnen niet iets gaan bouwen en in stand houden, wat gewoon de gemeenschap elk jaar een boel geld kost. Dat kan niet waar zijn. Dan heb je het over financieel rendement, maar het maatschappelijk rendement dan? Wordt dat wel genoeg meegenomen dan? Dat vind ik wel een hele goede van jou, maar daarvoor ben ik natuurlijk ondernemer. Ik vind dat als het financieel niet haalbaar is, je het dan niet moet doen. Voor de maatschap van Nieuw Heeten is het misschien wel de doodsteek als ze het niet doen. Het is misschien wel de doodsteek als die hele MFA er niet komt. Dan zal er misschien nog wel meer leegloop komen zeg maar. Dan zullen alle jongelui misschien wel weg gaan. Ja... het zij zo? Zo zit ik wel een beetje in elkaar ja. Het is dan niet anders. Het een ontwikkeling die zich dan voordoet, volgens mij houd je dat dan ook niet tegen. Amerika heeft natuurlijk enorm veel schulden, veel te veel. Dan hebben ze heel veel schulden, dan zitten ze aan het plafond van hun schulden. Wat doen ze dan? Dan drukken ze er gewoon 2 miljard bij. Dan denk ik bij mezelf: dat kan niet. Uitstel van executie? Toch, of niet? Als iets niet vanuit zichzelf kan ontstaan, dus er is hulp nodig vanuit de overheid of financiële hulp: subsidies, dan wordt het niet wat. Dan kun je het natuurlijk in stand houden, maar dat houd je niet vol. Dan gaat het een keer mis. Dat geldt voor Amerika precies hetzelfde. Dat is dan heel groot bekeken, maar dat geldt voor een dorp ook. Op een gegeven moment zal er toch die leegloop komen. Je stelt het misschien nog wel uit door zo'n MFA, maar ooit komt er toch die loop in en zal zo'n dorpje toch omvallen. Raalte heeft ook een kulturhus, een MFA, hoe kijk je daar tegenaan dan? Ik vind dat zo'n ding wel bestaansrecht heeft en ik vind zo'n kulturhus prima, in Broekland zit er volgens mij ook één. Ik vind die MFA ook helemaal geweldig, aan die kant levert het ook geld op, maar zo'n ding moet zichzelf wel kunnen bedruipen. Dat is de basis van zo'n ding denk ik. Op het moment dat iets alleen maar kan bestaan uit subsidies, dan moeten we er gewoon mee stoppen. Dat vind ik met die hele kunst en cultuur zoi ook. Die zijn natuurlijk helemaal van slag af, al die orkesten en zo, maar ik vind het ook helemaal terecht. Dan zorg je maar potverdikke dat je met de pet langs de deur gaat, je moet jezelf bedruipen. Ik vind het niet erg dat er subsidie is om iets te stimuleren zegmaar, maar er kan niet continu geld over heen gegooid worden. Zo zit ik dan in elkaar. Prima die cultuur, hartstikke mooi dat we een goede muziekgroep hebben, een symfonieorkest en ik weet niet allemaal wat voor flauwekul. Maar je bedruipt jezelf maar. Je gaat maar concerten geven en zorgt maar dat er geld in het laatje komt. Ik kan daar helemaal niet tegen. Maar ik denk dat een kulturhus in Raalte best moet kunnen bestaan, dat denk ik echt. Maar voorzieningen kunnen afzonderlijk van elkaar toch ook bestaan in Raalte, er is toch voldoende draagvlak? Is het dan wel nodig in Raalte? Ik denk dat ze afzonderlijk van elkaar niet kunnen bestaan. Ik zie wel de kracht van het kulturhus, van een MFA, dat je heel veel dingen ook kunt bundelen. Heel simpel, schoonmaak, een toilet, een kantine, daarin met vrijwilligers waarbij één vrijwilliger meerdere voorzieningen kan laten draaien. Volgens mij

krijgen we ook steeds minder vrijwilligers. Gevoelsmatig, maar goed dat zal ook een probleem zijn. Dus in zo'n kulturhus/MFA kun je ook met veel minder vrijwilligers toe. Ik zie wel een bestaansrecht en ben er heilig van overtuigd dat dat hartstikke goed is, maar ik vind ook dat het niet zo kan zijn dat er elk jaar honderdduizend euro naar toe kan gaan, omdat je tekort komt. Dat snapt iedereen toch wel dat dat niet kan? Natuurlijk is het vervelend, en wordt iedereen daar boos van als je daar heel druk mee bent geweest, dat de gemeente dat niet wil betalen 'want we betalen toch ook belasting'. Sommige mensen zijn misschien minder commercieel ingesteld dan jij bent. Er zullen mensen zijn die zeggen van: ik vind het niet erg als daar op jaarbasis een ton heen gaat. We betalen het met elkaar en we hebben er met elkaar profijt van. Nee, dat is ook zo. Maar dan zou je het alleen met de gemeenschap van Nieuw Heeten moeten doen denk ik dan. Het kan niet zo zijn dat Mariënheem, die geen MFA heeft, daaraan mee betaald. Dat is niet terecht. Nieuw Heeten krijgt een MFA, maar moet dan Mariënheem, Luttenberg en iedereen eraan meebetalen omdat Nieuw Heeten een MFA heeft? Dan heb je dus een soort van verevening tussen de kernen ja. Daar ben ik dus absoluut op tegen. Wat dat betreft kun je heel veel met handen...we hebben een keer met Hart in Actie meegedaan, dat ken je misschien wel dat programma...als je ziet wat je met mensen kunt bereiken en als je dat een beetje structureert, dan kun je ook heel veel bereiken. Het hoeft niet heel veel te kosten gelijk. Luttenberg is daarin een heel mooi voorbeeld. Die sporthal daar, dat een bouwbedrijf daar in eerste instantie al heel veel geld in gestopt heeft, een mooie schenking heeft gedaan. Plus dat die sporthal met allemaal vrijwilligers tot stand is gekomen. Dan is zo'n ding gewoon wel te betalen. Zoek het dan in die richting.

7. Herstructurering is een belangrijk onderdeel van krimp en zal de komende jaren ook in Olst-Wijhe en Raalte steeds meer aan bod komen. De nieuwbouwbehoefte neemt af en ontwikkelaars moeten zoeken naar nieuwe kansen. In hoeverre richt u zich op dit moment op herstructurering en verwacht u zich de komende jaren meer met herstructurering bezig te gaan houden?

*(Behandeld onder vraag 4).*

8. In krimpgebieden is de herstructureringsopgave vaak niet gering. Herstructurering gaat gepaard met grote financiële inspanning. Jarenlang hebben alle partijen kunnen delen in de financiële rendementen die de groei opleverde. Vaak wordt door overheden geroepen dat na de lusten, nu ook de lasten moeten worden verdeeld. Niet alleen overheden en woningstichtingen, maar bijvoorbeeld ook banken en plaatselijke ondernemingen moeten bijdragen aan de financiële opgave. Hoe staat u tegenover dit standpunt? Bent u bereid genoeg te nemen met minder hoge rendementen?

Dat moeten we sowieso. Als je ontwikkelaar bent, dan is het niet anders dan dat je nu genoeg neemt met minder rendement. Anders heb je geen werk. Dan gaat er niks van door, dan wordt er gewoon niet gebouwd. Dus dat is wel een beetje marktwerking. Kijk, wij als aannemer hebben natuurlijk ook goede jaren gehad, eind '90 begin 2000. Daar is helemaal niks mis mee, we hebben gewoon gouden jaren gehad. Het was zo druk dat we het niet eens aankonden, dat bouwen met elkaar. We hebben allemaal prima geld verdiend en dat is maar goed ook, want anders waren er nu veel meer omgevallen. En nu, doordat de markt wat slechter wordt, ga je automatisch dus met minder genoeg nemen. Wij als aannemers bouwen nu tegen kostprijs een woning, zou ik haast zeggen. Om mensen aan het werk te houden? Om mensen aan het werk te houden, om het bedrijf in de benen te houden. Dus die ontwikkelaar heeft goede jaren gehad, niks mis mee. Maar uiteindelijk zou hij – wil hij blijven ontwikkelen – nu met veel minder genoeg moeten nemen. En dan zullen die prijzen, die aankooprijzen, dat ze bij een boer grond kopen voor 80 euro per vierkante meter, ik noem maar wat, wat gebeurt is, dat kan echt niet meer, dat kan niet. Dus ze moeten weer terug. Of niet meer kopen. Merk je dan als ontwikkelaar ook al dat je te maken hebt met langere verkooptijden? Dat je slecht van je woning af kunt komen? Ja, natuurlijk. Het is een moeilijke markt. Maar dat is vanzelfsprekend. Kavels die een gemeente aanbiedt, daar zit je met precies hetzelfde. Een woningbouwvereniging die woningen wil ontwikkelen, maar wat teruggedraaid wordt omdat er helemaal niet verkocht wordt, dat is precies hetzelfde. Dus het stagneert? Er zit een enorme stagnatie in de markt. Maar er zit wel heel veel angst bij denk ik. Ik denk wel dat er heel veel emotie bij zit. Van de potentiële koper? Ja van de potentiële koper, er zit heel veel emotie bij, heel veel angst bij. Niet goed durven, wel graag willen. We denken van: God, waar gaat het helemaal heen in de wereld. Straks dondert de hele boel in elkaar, dan hebben wij een boel schuld. Dus daar zit wel heel veel emotie bij. Ik ben wel van mening dat als je een stukje bouwgrond hebt...en ik vind wel dat een gemeente daarin moet afwaarderen, dus in de verkoopprijzen van de bouw kavels, veel lagere grondprijzen, daar heb ik ook wel heel veel contact over met de wethouders, maar ik vind ook dat ze dat een keer moeten doen...zij zien ook wat er gebeurt. Wij zijn aannemers, logisch, we concurreren met elkaar en duiken met die prijs naar beneden. Maar de gemeente houdt de grond op 300 euro per vierkante meter. Het kan toch niet zo zijn dat ik sta te harken in een stukje tuin dat 300 euro kost? Ik heb ook allerlei



voorstellen gemaakt. Je kunt je bijvoorbeeld voorstellen dat je in ieder geval verschil maakt tussen een starterskavel, een 2<sup>1</sup>-kap kavel en een vrijstaande woning kavel. Dat je daar verschillende prijzen maakt, dat is 1. Dat moeten ze direct doen vind ik. En dan, al naar gelang je een bouwblok hebt. Dus je hebt een kavel, van 1000 vierkante meter en ik ga daar 200 vierkante meter op bebouwen. Nou, dan moet je daar iets op verzinnen dat je zegt van: die 800 vierkante meter is zeg maar €100,- en die 200 meter is €300,-. En hoe groter je het bouwblok maakt, hoe meer geld je moet betalen. Ik noem maar wat toch. En zoals de residuele grondprijsberekening dan? Dat is wel reëel toch? Maar passen ze het veel toe dan? Ze praten er wel over. Ze hebben de mond er wel vol van hier in Raalte, maar ze doen het nog nergens. Want dan ga je natuurlijk uit van de waarde van de woning, die naar beneden is gegaan, en de bouwkosten die ook iets zijn gedaald. Ja, dat vind ik wel een oplossing ja. Maar goed, daarmee verander je dus de demografische ontwikkelingen helemaal niet. Dat zeker niet. Nee, als je bouwt moet je vraaggericht bouwen. Dat wordt steeds belangrijker. *(Vanuit hier wordt overgegaan naar vraag 6).*

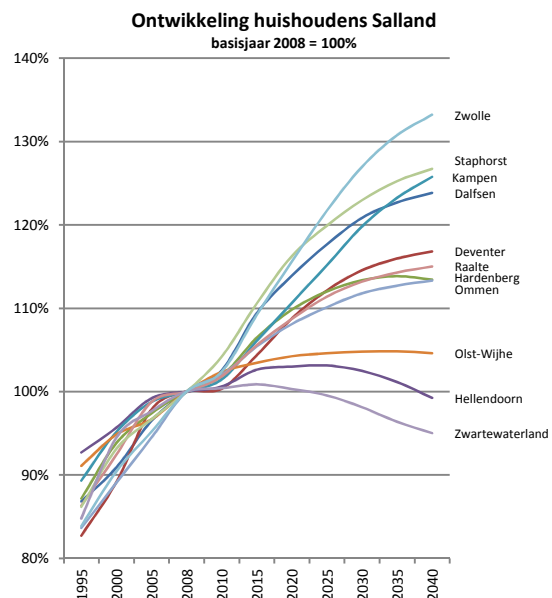
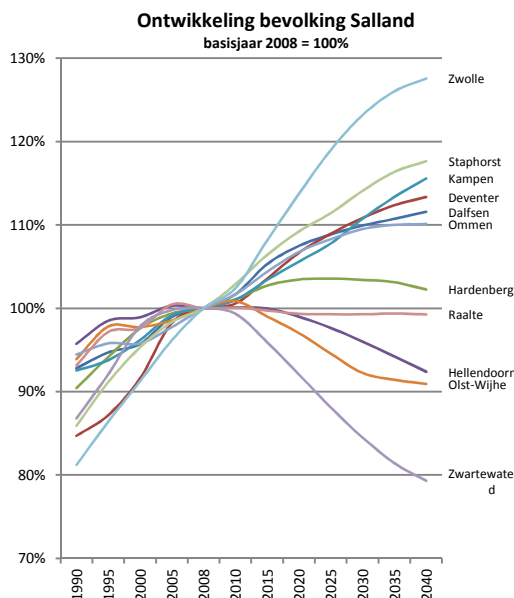
## Interview Rabobank Salland

Geïnterviewde: Mevr. S. (Sandy) Meijer  
 Functie: teamleider Financieel Adviseurs

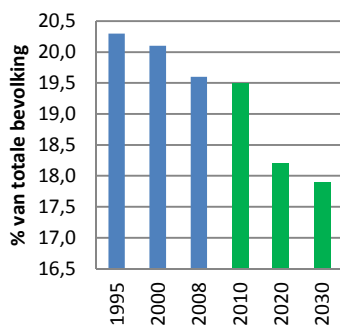
### Kern van het interview

Het interview zal ongeveer anderhalf uur van uw tijd in beslag nemen. De vragen die ik u wil voorleggen zullen betrekking hebben op een aantal thema's. Ten eerste ben ik (in algemene zin) benieuwd naar uw kijk op demografische verschijnselen zoals bevolkings- en huishoudenskrimp, vergrijzing en ontgroening. Daarnaast wil ik het met u hebben over de kans van slagen van verschillende creatieve middelen die op demografische veranderingen anticiperen. Een schema van deze anticipatiemiddelen vindt u in de bijlage. Ten behoeve van een goede voorbereiding wil ik u vragen het schema alvast door te nemen en in te vullen. U kunt de verschillende middelen waarderen met een score 'voor', 'neutraal' of 'tegen' en er is plek voor een argumentatie.

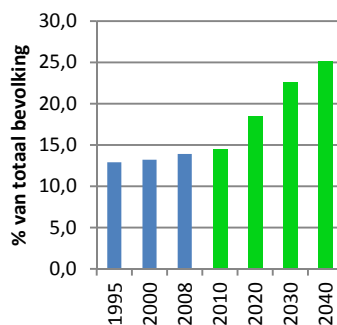
Voorts wil ik het specifiek hebben over de geprognosticeerde trends in Olst-Wijhe en Raalte (zie hieronder), de gemeenten waar ook u als Rabobank actief bent. Ik zal vooral zoeken naar uw kijk op de demografische veranderingen in beide gemeenten. Tenslotte zal aandacht besteed worden aan uw visie over bovengemeentelijke samenwerking en afstemming.



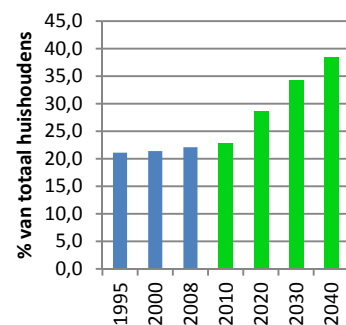
**Ontgroening bevolking**  
 Salland  
 0-14 jarigen

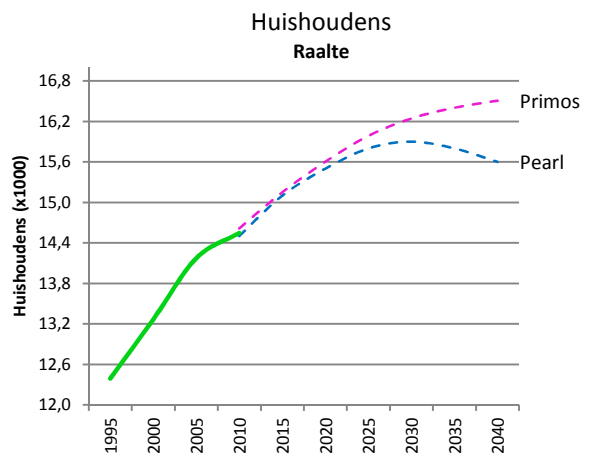
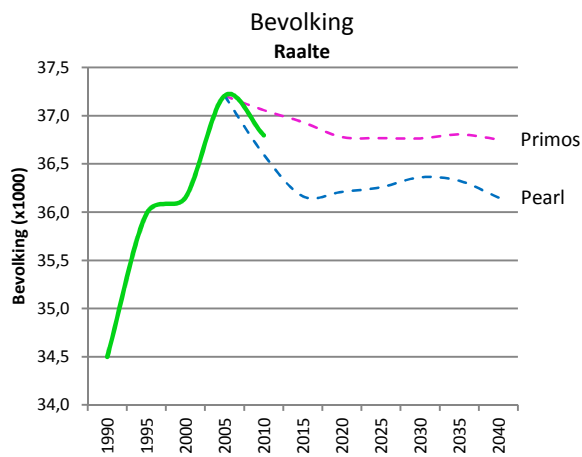
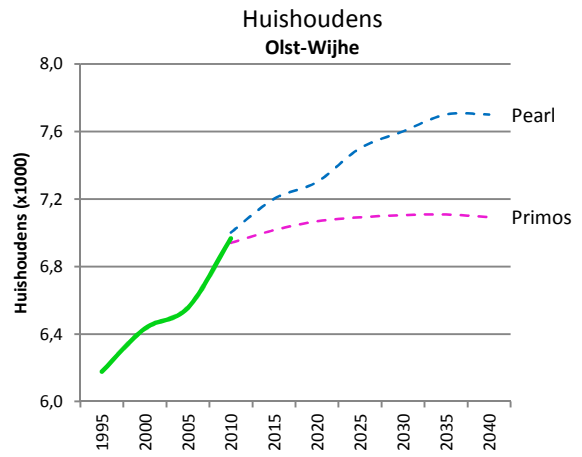
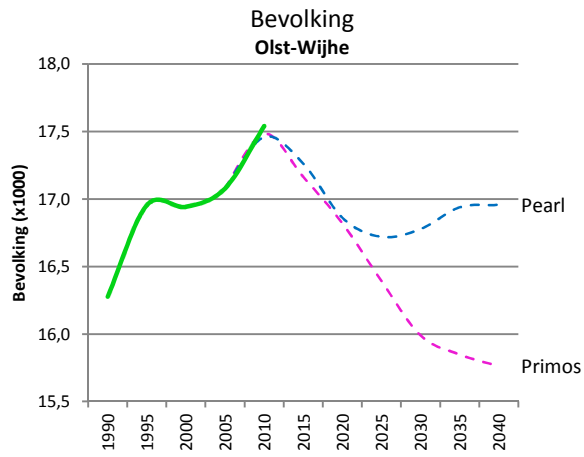


**Vergrijzing bevolking**  
 Salland  
 65-plussers



**Vergrijzing huishoudens**  
 Salland  
 65-plus huishoudens





Naam: Mevr. S. (Sandy) Meijer  
 Locatie: Domineeskamp 3, Raalte (kantoor Rabobank Salland)

## Mededelingen en vragen vooraf

Heeft u er problemen mee als dit interview op een recorder wordt opgenomen? (omwille van de objectiviteit en het gemak van verslaglegging)

Nee

Het is de bedoeling dat ik het verslag van dit gesprek ter goedkeuring aan u voorleg. Dit in verband met de openbaarheid van de scriptie door plaatsing op de website van de Rijksuniversiteit Groningen. U kunt eventueel aangeven welke beschouwingen u niet in de openbare versie wilt zien opgenomen, maar wel in de afstudeerversie die ik eind september gereed hoop te hebben.

Hoe wilt u vermeldt staan in de rapportage?

Naam en functie

~~In de gestuurde e-mail heb ik u gevraagd om ter voorbereiding op dit gesprek alvast het schema van anticipatiemiddelen in te vullen. Is dit gelukt? We zullen het schema op het eind van het interview behandelen.~~ Eerst stel ik u graag een aantal vragen:

1. Wat is uw reactie op de hiervoor getoonde (en door Primos geprognosticeerde) demografische veranderingen voor Salland (de geselecteerde elf gemeenten in Overijssel)?

Ja, geen idee. Ik heb er overheen gekeken, maar dacht: jij gaat mij vertellen wat hier staat en naar aanleiding daarvan ga jij mij een aantal vragen stellen. Ja, nou je ziet dat ik het in de grafiek als index weg heb gezet, zodat je een goede vergelijking krijgt. In 2008 begin je met een bepaald bevolkingsaantal en je ziet dan dat Zwolle in 30 jaar tijd enorm groeit en Zwartewaterland bijvoorbeeld heel erg daalt. Raalte en Olst-Wijhe zijn de twee gemeenten waarop ik mij in mijn onderzoek heb gericht. Raalte blijft qua bevolking vrij stabiel, Olst-Wijhe krimpt daarentegen. Maar omdat we te maken hebben met huishoudensverduunning, woningverduunning, wat wil zeggen dat er gemiddeld steeds minder mensen in een woning komen te wonen, zie je dat de huishoudens minder snel afnemen. In Raalte groeien de huishoudens nog door zelfs. Wat je hier ook een beetje uithaalt is...woningen zijn gewoon te duur voor mensen dus als jij als starter het ouderlijk huis wilt verlaten, dan ga je gewoon niet in je woonplaats meer een woning vinden. Iedereen vliegt uit. Blijkbaar is dat ook richting de omgeving Zwolle en Deventer, want daar zie je het wel groeien. Daar zijn woningen nog wat meer betaalbaar en daar zullen ook wat meer huurwoningen beschikbaar zijn. En als je het dan over de kwalitatieve verandering hebt, je ziet dat de vergrijzing eraan komt...zowel onder de bevolking als de huishoudens. Olst-Wijhe bestaat bijvoorbeeld in 2040 voor 40 procent uit 65-plussers. Dus die verdubbeld eigenlijk t.o.v. nu. Dat zou ook wat met het woningbestand doen en met de woningvraag? Dat doet het nu al wel hoor. Je merkt gewoon dat mensen soms wel kleiner zouden willen wonen en er staat gewoon veel te koop, maar die prijzen zijn gewoon niet voor een ieder op te brengen. Dus eigenlijk zouden de prijzen omlaag moeten? Nou, dan is het nog de vraag of je het red, want door aanpassing van wet- en regelgeving kun je gewoon niet meer zoveel gefinancierd krijgen en dan is een woning van vier ton nog steeds 'out of reach' zeg maar. In Olst-Wijhe – wat je ook ziet – is dat woningen daar gemiddeld heel erg lang te koop staan. (Vanuit hier wordt overgegaan naar vraag 5).

2. De demografische prognoses laten zien dat de elf Sallandse gemeenten qua dynamiek enorm verschillen. De grootste verschillen zijn er met name tussen de stedelijke en landelijke gemeenten. Vanuit de gedachte dat een woningmarkt regionaal tot stand komt kan gesteld worden dat het regionale niveau het meest geschikt is om woningmarktbeleid te maken. Hoe kijkt u aan tegen regionaal woningmarktbeleid? Welke taak ziet u in dit verband weggelegd voor de provincie Overijssel?

Daar is niks mis mee, maar zolang bepaalde prijzen nog zo hoog zijn, dan kun je ernaar kijken wat je wilt, maar het verandert de situatie niet. Dus zolang de woningprijzen in de steden nog lager zijn, trekken mensen daarheen? Ja. Wat soms ook nog wel meespeelt is natuurlijk het aantal voorzieningen. In kleine gemeenten zie je dat scholen soms al niet meer beschikbaar zijn, dan gaan mensen ook om die reden wel weg. Maar het heeft ook gewoon met prijzen te maken.

3. Volgens de SER (2011) kan demografische verandering met succes tegemoet getreden worden door een 3-stappen proces te doorlopen die achtereenvolgens bestaat uit het benoemen, begeleiden en benutten van de verandering. Na de bewustwording van de situatie en het erkennen van de prognoses gaat de SER uit van het begeleiden (zoeken naar een nieuw kwaliteitsevenwicht, het zgn. *planning for decline*), in plaats van het bestrijden (ombuigen naar groei met concurrerende woningbouwplannen) van de veranderingen. Hoe zou u reageren op demografische verandering?

Ik denk dat je goed moet kijken naar de plaats zelf. Als je echt een soort van gemeenschap hebt. Om daar dan nog minder huizen te hebben. Ja, daar zou je misschien dan juist moeten kijken of je voor een vriendelijke prijs meer woningen kunt hebben, misschien ook wel meer huurwoningen...als je daar leven in wilt pompen. Aan de andere kant moet je ook beseffen dat als je dat zou doen, welke voorzieningen zijn er dan nog? Maar je zou moeten bouwen voor de vraag. En als die vraag er simpelweg niet is in dit soort krimpgebieden, dan moet je je afvragen of je wel moet bouwen. Ja, is het wel zinvol om überhaupt wat te doen?

4. De anticipatie op demografische veranderingen vraagt om inzet van meerdere partijen. Banken zijn gebaat bij waardebehoud van hun onderpand. Wanneer woningen in waarde dalen, worden risico's voor banken groter. Een symptoom en zelfs gevolg van demografische verandering is waardedaling van vastgoed. In die zin is het belang van een bank groot. Welke rol ziet u voor uzelf – de Rabobank – weggelegd bij de anticipatie op demografische verandering?

Wat je probeert te doen is mensen op een juiste manier een goede financiering te verstrekken. Tegen goede voorwaarden. Dus als mensen willen verhuizen of iets dergelijks, dat ze dan niet voor enorme boetes en verrassingen komen te staan. En tegen de tijd dat ze wat kopen en de rente moet weer verlengd worden, dat je mensen ook niet dan voor hele hoge rentes laat staan zeg maar. Want er zijn nog steeds banken die met dubbele rentelijsten werken, zo gezegd. Dus nu afsluiten is leuk, maar over tien jaar verlengen, dan betaal je de hoofdprijs. Dus dat soort dingen kun je als Rabobank dan doen. Maar je mag gewoon niet vergeten dat ook wij met steeds strengere wet- en regelgeving zitten, dus je kunt niet meer zeggen bij een starters: iemand is nog met een studie bezig, de verwachting is dat het inkomen echt wel gaat stijgen. Daar kun je gewoon niet meer op anticiperen. Die zou je niet een iets lagere rente kunnen geven? Dat gaat niet meer. Waar komt die regelgeving dan vandaan? AFM. De AFM schrijft het voor. Autoriteit Financiële Markten. Die doet dat ter bescherming van de klant. Dus ergens is het heel raar, want je wilt klanten helpen. Maar zij zeggen: dat mag niet, niet op die manier, want dat is niet goed voor de klant. Dus direct zou je die klant niet kunnen helpen, maar indirect misschien wel. Want als je ziet, het blijft aantal huishoudens krimpt nog niet op korte termijn, maar met de vergrijzing in het achterhoofd zal een deel van de woningvoorraad niet meer aansluiten op de vraag. Misschien moet er wel gesloopt worden. Zou de Rabobank kunnen bijdragen aan een soort van sloopfonds? Dat je dus als ondernemer ook zegt van: ik heb belang bij waardebehoud van mijn woningen en wanneer er meer leegstand komt dan zou de waarde van die woning ook dalen. Ik durf dat niet zo te zeggen, want dan zit je meer in de corporatiegedachte van de Rabobank, daar durf ik geen uitspraken over te doen, wat we daarin zouden kunnen doen. Ik weet wel dat wij wel veel doen hoor, er zijn wel een aantal fondsen die wij in het leven hebben geroepen en bepaalde projecten die wij ondersteunen, maar daar durf ik nu zo geen antwoord op te geven. Geen ja, maar ook geen nee in feite? Absoluut niet, want wij staan echt wel open voor dat soort zaken hoor. Precies, want het is ook een stuk eigen belang hè. Ik kan me voorstellen dat als je nu in Noordoost-Groningen had gezeten, waar de woningwaarden dalen...ja, dat je dan misschien zegt van: daar moeten we aan meewerken. Dat zou heel goed kunnen.

5. U weet wat er in uw gebied te koop is, en wat er te koop komt. Symptomen van krimp zijn leegstand, langere verkooptijden en waardedaling van vastgoed. Stel dat u de gevolgen van de huidige kredietcrisis buiten beschouwing laat. Kunt u, over de laatste jaren bezien, merken dat er meer leegstand optreedt? Is er sprake van langere verkooptijden en stagnatie van de woningmarkt? En is er sprake van waardedaling van woningen dat toe te schrijven is aan de demografische veranderingen?

De crisis kun je buiten beschouwing laten. Wat je ziet is dat wet- en regelgeving veranderd. Financierders kunnen moeilijker een financiering verstrekken voor mensen. Daar zitten gewoon heel veel haken en ogen aan. En je moet al een behoorlijk inkomen hebben, wil je rond de twee ton gefinancierd kunnen krijgen. Nou, de gemiddelde woning in Olst-Wijhe zit ruim boven de twee ton, eerder het dubbele. Als Rabobank kun je dus ook weinig betekenen voor dat soort mensen, omdat je te maken hebt met overkoepelende regelgeving? Ja, daar kun je helemaal niets in betekenen. Kijk, we doen nu wel een mooi aanbod, dan kunnen starters 4/10 korting krijgen. Maar 4/10 korting, als jij 200.000 gefinancierd kunt krijgen en de woning is 400.000, gemiddeld in zo'n woonplaats, dan wordt het wel heel erg lastig. Heel veel meer kun je daar dus niet in doen? Daar kun je gewoon

niets in doen. Het is echt de strengere wet- en regelgeving, dat zit echt in de weg. (Vanuit hier wordt overgegaan naar vraag 2).

6. In krimpgebieden raakt de verhouding tussen de woningwaarde en de hypotheek steeds verder zoek. Consumenten die overblijven zullen steeds meer behoefte hebben om het financiële risico dat hun woning meebrengt te reduceren. Wat zou een bank als de Rabobank voor deze mensen kunnen betekenen?

Zo lang deze mensen er blijven wonen, is het geen enkel risico natuurlijk. Totdat... Dit is dus het verhaal wat ik net zei, van de AFM, die willen mensen dus behoeden voor dit soort situaties. Daarom kun je nu bijvoorbeeld nog maar 50 procent aflossingsvrij krijgen en je kunt gewoon veel minder lenen. Juist om klanten hiervoor, in de toekomst, te behoeden. Nu is het zo dat de Rabobank altijd al vrij terughoudend was met financieren. Dat wil zeggen, wij keken altijd al wel van: als je het vandaag kunt betalen is mooi, maar kun je het over 50 jaar – bij wijze van – nog betalen? Dus onze klanten gaan gewoon niet in de problemen komen, ook niet nu door een crisis, dat merk je gewoon. Je ziet wel dat de gedwongen verkopen als paddenstoelen de lucht uit schieten, om het maar zo te zeggen. Dat merk je, dat er nu veel te koop komt? Dat merk je wel ja, maar bij de Rabobank nog steeds relatief weinig. Dat is wel heel prettig en zegt ook dat je in het verleden je werk goed hebt gedaan.

7. Gemeenten gebruiken CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) vaak als middel om het mensen gemakkelijker te maken zich in een gemeente te vestigen. Bij CPO wordt vaak een vereniging/stichting opgericht waarin mensen samen een grote som geld steken. Hebt u als bank reeds met dit soort verenigingen te maken? Zo ja, hoe faciliteert u dit? Zo nee, ziet u kans om dit te faciliteren?

Ja, hebben we mee te maken. Wat je probeert te doen is voor deze hele groep een aantrekkelijke rente neer te leggen. Want daar gaat het in feite om. Hoe kun je de maandlasten zo laag mogelijk houden voor deze mensen. Je kunt ook op een bepaalde manier financieren waardoor je de maandlasten lager kunt brengen. Want rente is niet altijd bepalend. Dus willen we zo'n groep ondersteunen, dan zeggen we van: we doen een mooi renteaanbod en we doen het dan ook gewoon voor de hele groep, want je wilt natuurlijk zoveel mogelijk mensen financieren. Dus dan kun je ook mooi over een korting spreken natuurlijk. Maar waar je naar kijkt, in eerste instantie, is: hoe kun je de maandlasten zo laag mogelijk houden voor mensen en dat het ook op de lange termijn betaalbaar is en blijft. Dus wanneer je als particulier moest kiezen tussen het zelfstandig ontwikkelen van een woning of in een groep, dan zou ik eigenlijk als ik slim ben het in een groep gaan doen, omdat er dan hypotheek meer voordelen aan zitten? Ja, maar niet alleen bij de bank hè, want ook het bouwen levert je weer voordelen op. Je kunt krachten bundelen, er zitten echt wel serieus veel voordelen aan.

Hoe denk je over grond uitgeven in erfpacht? Dat kan, maar financiering ervan is iets lastiger, hoeft niet moeilijk te zijn. Maar er zijn geldverstrekkers die het niet doen. Wij doen het wel. Gebeurt het veel hier in de regio? We zien het wel, maar het is niet zo dat het veel voorkomt. Er worden wel naar koopoplossingen gekeken, binnen de Rabo-organisatie zijn er daarvan twee ook juridisch aardig onder de loep genomen. Binnenkort weet ik daar wat meer over. Zou het ook een goed middel kunnen zijn, grond uitgeven in erfpacht? Dat zou kunnen ja. Wat ik denk – om de markt ook een beetje weer vlot te trekken – is dat je niet één ding moet bekijken, maar wel 10 dingen naast elkaar moet zetten, dan gaat er pas iets gebeuren. Want als je zegt: de oplossing is grond in erfpacht uitgeven, dan denk ik van: voor tien mensen zou het kunnen, maar de rest weer niet. Dus je moet dingen naast elkaar zetten. Je hebt nu de overdrachtsbelasting, je moet misschien iets met erfpacht doen.

Ja, want de overdrachtsbelasting zit nu op 2 procent. Hoe denk jij er bijvoorbeeld over om die nog verder naar beneden te brengen, of misschien wel helemaal af te schaffen? Ja, politiek gezien denk ik dat je er weinig van kan zeggen. Ik zie ook niet dat de markt dan ineens aantrekt, maar nogmaals...als je dus meerdere componenten hebt dan stimuleer je het weer wel.

De gemeente kan er bijvoorbeeld voor kiezen om de OZB, de onroerend zaakbelasting, naar beneden te doen, om meer mensen van buiten te trekken. Hoe kijk je daar tegenaan? Zou heel goed kunnen. Is het bedrag wel substantieel voor mensen? Dat zou zeker kunnen, maar wat je gewoon ziet is, dat alles wat we nu doen om de markt vlot te trekken, wordt eigenlijk 'a la minute' weer de kop ingedrukt, omdat er dan in de media wel weer iets is waardoor mensen angstig worden. Mensen zijn gewoon bang om iets te doen, want er liggen nu hele mooie dingen waarvoor mensen nu zeggen van: goh, zou eigenlijk best wel kunnen. Nou, een week later, met alle 'mooie' berichtgeving: de beurs klappt in. Dan is er weer iemand die zegt dat we een dubbeldip hebben, dan is er weer dit, dan weer dat. Mensen durven gewoon niet meer. Als je nu kijkt, we hebben nu een startersaanbod, de

eerste vier maanden geen rente betalen. We hebben ook nog mooie kortingen voor nieuwbouwprojecten liggen, de overdrachtsbelasting... als je het allemaal optelt...de rente is op zich prima, voor deze tijd, dan denk ik: het is nu juist de tijd. Maar mensen durven niet. En het is op zich ook niet heel vreemd, want je weet niet wat ze gaan doen met de hypotheekrenteaf trek, dat blijft toch echt wel een serieus ding dat wij in de spreekkamers van mensen blijven horen. Het heeft dus allemaal gewoon z'n tijd nodig, zou je zeggen? Dat heeft zeker zijn tijd nodig, maar ik denk dat de media een hele hoop invloed heeft. En het zou fijn zijn als ze dat nu eens op een positieve manier gaan benutten, in plaats van alle financiële dienstverleners eruit te lichten die ooit eens wat verkeerd hebben gedaan. Ik vind het heel goed dat we het land willen beschermen met z'n allen, dat vind ik prima, het is ook goed dat daar toezicht op is. Maar op een gegevens moment is het gewoon toezicht, actie ondernemen en dan moet iedereen gewoon aan de eisen voldoen. Dat ga je controleren en als dat prima is, dan moet er gewoon gelijk een bericht de ether in dat het allemaal goed is. Ook eens positief nieuws brengen? Ja, het is alleen maar negatief.

Oké. Je ziet ook vaak dat voorzieningen, vooral in dit soort gebieden, moeite krijgen het hoofd boven water te houden. Wat al gebeurt, is dat ze de voorzieningen gaan bundelen, in een dorps huis. Hoe denk jij over dorps huizen? Als ik kijk naar wat in Olst staat, het Holstohuis, ik vind het geweldig. Oke. Raalte? Ik durf niet te zeggen of de gemeenschap daar helemaal klaar voor is. Er zijn nu dus wat problemen, had Raalte eigenlijk wel een kulturhus nodig? Ik denk dat het overal wel nodig is, maar ik vind het lastig. In de ene gemeenschap slaat het aan, in de andere gemeenschap totaal niet. Misschien is Raalte eigenlijk al wel iets te groot.

Scholen krijgen ook moeite om hun leerlingennorm te halen. Een scholenfusie zou een middel kunnen zijn om naar een nieuw evenwicht te gaan. Zie je dat als effectief middel? Zou kunnen, durf ik niet te zeggen, ik ben in die wereld niet thuis.

Oké. De Koopgarantregeling, hoe kijk je daar tegenaan? Dat is wat ik zeg, we hebben nu twee regelingen zelf onder de juridische loep liggen, die gaan we dan binnenkort lanceren. Je zoekt allemaal naar mogelijkheden om wat voor mensen te kunnen betekenen.

Net als het 'te woon' aanbieden. Ja, zou ook kunnen. Dus eigenlijk merk ik aan jou dat je ervoor bent om maar met zoveel mogelijk middelen de boel te stimuleren? Ja, wel gericht, je moet er wel over nadenken. Maar hoe meer mogelijkheden je hebt, hoe interessanter het is voor een grote groep. Wat je vaak ziet, is dat we één ding doen voor een specifieke groep. Dat kan wel, want als je een starter op gang helpt, dan moet de doorstroming vanzelf op gang komen, maar daar geloof ik niet helemaal in. Ik denk dat je meerdere dingen moet ondernemen.

Oké. In Noordoost-Groningen bijvoorbeeld, grijpen ze ook echt in in de fysieke woningvoorraad, door bijvoorbeeld woningen te slopen. Het is natuurlijk een stukje kapitaalvernietiging, ben jij daar voor? Om bloksgewijs woningen te slopen? Weet ik niet. Geen idee.


Transformatie is weer wat anders, dat je een rij woningen hebt en om de twee woningen de eerste verdieping en zolder van de woningen sloopt en daar een carport van maakt. Zodat je van een rij woningen tweekappers maakt. Denk je dat er markt is voor dit soort woningen? Geen idee.

Anticipatiemiddelen (waarderingen)



## Anticipatiemiddelen - invulformulier

Hoe waardeert u de volgende middelen, met betrekking tot de anticipatie op demografische verandering in gemeenten en regio's die ermee te maken hebben of krijgen? Heeft u toevoegingen op onderstaand schema?

MIDDEL	OMSCHRIJVING	SCORE (voor - neutraal - tegen)	BEARGUMENTATIE
<b>ERVARINGEN DELEN</b>			
<b>Leren van krimpregio's / -gemeenten</b>	Lering trekken uit regio's of gemeenten die te maken hebben (gehad) met demografische verandering.	...	...
<b>FYSIEK INGRIJPEN – ZOEKEN NAAR EEN NIEUW EVENWICHT</b>			
<b>Sloop</b>	Selectief, bloksgewijs slopen van de minst aantrekkelijke woningen om het overaanbod terug te brengen, de woningmarkt gespannen te houden en woningwaarden te behouden.	...	...
<b>Transformatie</b>	Dit voorbeeld uit Winschoten laat zien hoe transformatie eruit kan zien. Van een aantal rijwoningen zijn tweekappers gemaakt, door om de twee woningen de eerste verdieping en zolder van de volgende woning te slopen. Van de begane grond is een carport gemaakt. De woningvoorraad is op deze manier tegelijkertijd verdund en kwalitatief veranderd. 	...	...
<b>(Vervangende) nieuwbouw</b>	Waarbij men zich richt op de juiste typen op de juiste locatie. Het afzetrisico wordt op deze manier beperkt.	...	...
<b>Verkoop voor sloop</b>	Door (sociale) huurwoningen aan particulieren te verkopen worden middelen gegenereerd waarmee de meest onaantrekkelijke woningen kunnen worden gesloopt.	...	...
<b>Kluswoningen</b>	Indien de 'normale' verkoop stagneert, kan men ervoor kiezen om onaantrekkelijke woningen (met vaak slechte onderhoudsstaat) zeer goedkoop te verkopen. Nieuwe doelgroepen kunnen hierdoor aangetrokken worden, die de woning met eigen inspanning op een niveau kunnen brengen die voldoet aan de eigen woonwensen.	...	...
<b>Aanpasbaar / flexibel bouwen</b>	Flexibel bouwen houdt rekening met de inelasticiteit van de woningmarkt. Door flexibel en/of aanpasbaar te bouwen wordt de economische levensduur van de woning langer. Een flexibel ontwerp kan ervoor zorgen dat een woning kan 'meegroeien' met de veranderende eisen van de gebruiker.	...	...
<i>Eigen toevoeging</i>	...	...	...
<b>VOORZIENINGENNIVEAU OP PEIL HOUDEN</b>			
<b>Dorpshuizen</b>	Door ontbrekend draagvlak kunnen veel voorzieningen niet meer onafhankelijk van elkaar functioneren. In een dorpshuis worden voorzieningen (en daardoor de leefbaarheid en sociale cohesie) veiliggesteld door ze te bundelen onder één dak.	...	...

<b>Scholenfusie</b>	Scholen die (door de ontgroening) moeite krijgen met het behalen van de leerlingennorm kunnen worden samengevoegd. Op deze manier wordt toegewerkt naar een nieuw kwaliteitsniveau en is de school als voorziening veilig gesteld.	...	...
<b>Nieuwe voorzieningen aanbieden</b> (in samenwerkingsverbanden)	Bijvoorbeeld wonen boven een winkelplint of boven huisartsenpraktijken, apotheken of fysiotherapeuten. De supermarkt of zorgverlener zal in samenwerking sneller ontwikkelen en zich vestigen in het gebied dan op eigen initiatief, omdat de kosten gezamenlijk worden gedragen.	...	...

#### FINANCIËLE MIDDELEN

<b>Krimpmaatstaf</b>	Door de invoering van de krimpmaatstaf kunnen gemeenten in de krimpregio's (Groningen, Zeeland en Limburg) een extra bijdrage uit het gemeentefonds verwachten als ze de afgelopen 7 jaren hun inwonertal met meer dan 1 procent hebben zien dalen. Andere gemeenten, die ook de norm halen, komen vooralsnog niet in aanmerking voor een bijdrage.	...	...
<b>OZB-vrije zone</b>	In Friesland heeft men plannen om in krimpgebieden OZB-vrije zones te creëren. Het financiële voordeel moet ervoor zorgen dat mensen de krimpgemeente aantrekkelijk (blijven) vinden.	...	...
<b>Verdere aanpassing overdrachtsbelasting</b>	(Tijdelijk) afschaffen of nog verder verlagen van overdrachtsbelasting. Ook kan het verhogen van de overdrachtsbelasting in groeigemeenten uitkomst bieden.	...	...
<b>Koopgarant</b>	Men koopt een (huur)woning van de woningstichting of ontwikkelaar met een flinke korting op de marktwaarde. Men is hiermee eigenaar en dient zelf zorg te dragen voor het (groot) onderhoud van de woning. Indien de bewoner besluit de woning te verkopen, treedt de terugkoopregeling in werking. Hierdoor wordt de woningstichting of ontwikkelaar automatisch weer koper en wordt de eerder verkregen korting op de verkoopprijs in mindering gebracht. Ook deelt de woningstichting of ontwikkelaar mee in de winst of het verlies door waardeinstijging of -daling.	...	...
<b>'Te woon' aanbieden</b>	Een variant op Koopgarant. Men kan zelf bepalen of ze de woning huren, of (met de koopgarantregeling) kopen.	...	...
<b>Verevening</b>	Meer collectieve verantwoordelijkheid creëren door het oprichten van een regionaal sloopfonds. In groeigebieden dragen ontwikkelaars dan een vastgesteld bedrag bij aan het fonds. Ook kan, net als bij witgoed, een verwijderingsbijdrage bij nieuwbouw worden ingesteld. De gegeneerde middelen kunnen gebruikt worden voor de herstructureringsopgave.	...	...
<b>Bougrond uitgeven in erfpacht (i.p.v. verkoop)</b>	In plaats van het verkopen van kavels, kan een gemeente ervoor kiezen kavels in erfpacht uit te geven. Hiermee biedt de gemeente de koper ruimere investeringsruimte en kan zij zelf profiteren van eventuele waardeinstijging van de grond.	...	...

#### BELEIDSMATREGELEN

<b>Regionale afstemming woningbouw- en sloopopgaven</b>	Regionale afstemming betekent dat ook gemeenten die niets met de demografische problematiek van doen hebben solidair moeten zijn door te participeren in de anticipatieopgave. Op die manier worden de effecten voor gemeenten die er wel mee te maken hebben beperkt. Men gaat terug naar de oorsprong: een regio met taken, verantwoordelijkheden en belangen voor zowel groeigemeenten als krimpgemeenten. Niet alleen de programmering wordt op elkaar afgestemd, maar ook de financiën. Op deze manier kan voorkomen worden dat krimpgemeenten worden 'leeggezogen' door groeigemeenten.	...	...
<b>Zoeken naar nieuwe economische en culturele dragers</b>	De gesloopte woningen bieden in krimpgebieden ruimte voor nieuwe mogelijkheden. Daarbij moet gedacht worden aan meer natuur, vernieuwde vormen van energieopwekking, waterberging, etc. Op deze manier wordt waarde voor het gebied gecreëerd, waardoor het gebied haar aantrekkingskracht behoudt.	...	...

<b>Versoepeling / aanpassing wet- en regelgeving</b>	<p>Het gemeentelijk beleid, dat verankerd is in gemeentelijke wet- en regelgeving, kan als remmende factor werken op de bevolkingsontwikkeling. Het ruimtelijk beleid in een gemeente kent vaak weinig flexibiliteit en zorgt er te vaak voor dat agrarische bedrijfsgebouwen niet van functie kunnen veranderen (bijvoorbeeld in een woon-werkfunctie). Verder heeft de inhoud van gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen ook invloed op bevolkingsontwikkelingen in een gemeente. Er is namelijk niet altijd sprake van een noodgedwongen krimp. Restrictief beleid van gemeenten zorgt voor geringe nieuwbouwmogelijkheden (weinig bouwontwikkeling) en vervolgens voor een daling in het bevolkingsaantal.</p>	<p>...</p>	<p>...</p>
<b>(Collectief) particulier opdrachtgeverschap (PO) / (CPO)</b>	<p>Het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van projectontwikkeling die bewoners meer betreft bij de totstandkoming van hun eigen woning. Anders dan bij particulier opdrachtgeverschap (PO), bestaat het CPO uit een groep particulieren die collectief een stichting vormt en in eigen beheer het gehele ontwikkelingstraject regelt, van grondaankoop tot oplevering. Naast het financiële voordeel levert CPO vaak een betere kwaliteit van de woningen op. Daarnaast versterkt de nauwe samenwerking de sociale cohesie. Bovendien kan de grote keuzevrijheid die het CPO biedt mensen naar de gemeente lokken en zal het woningbestand diverser en wellicht aantrekkelijker worden.</p>	<p>...</p>	<p>...</p>

## Anticipatiemiddelen - mevr. L. (Liesbeth) Engelsman

Hoe waardeert u de volgende middelen, met betrekking tot de anticipatie op demografische verandering in gemeenten en regio's die ermee te maken hebben of krijgen? Heeft u toevoegingen op onderstaand schema?

MIDDEL	SCORE (voor - neutraal - tegen)	BEARGUMENTATIE
Leren van krimpregio's / -gemeenten	Neutraal	Weet je dat ik daar wel eens aan twijfel? Interessant, waarom? Het is zo anders. We zijn gewoon te laat. Anticiperen is echt heel wat anders dan krimp. Het is handig voor een excursie, dat je echt kunt zien van: als je nu niks doet, dan krijg je dit. Is dat leren? Dat zijn een heel ander soort maatregelen.
Sloop	Tegen	Dat vind ik wel een plus. Het is wel een stuk kapitaalvernietiging. Het zullen vaak corporatiewoningen zijn, want een particulier sloopt niet uit zichzelf? Ik weet niet welke woningen dan.
Transformatie	Voor	Deze bedoel ik eigenlijk, dit vind ik plus en de vorige een min. Meer woonkwaliteit, meer ruimtelijke kwaliteit. Ik vind het prachtig. Leuk.
(Vervangende) nieuwbouw	Neutraal	Weet je, nieuwbouw kan ook inbreiding zijn...eigenlijk moet je je eerst op herstructurering richten en nieuwbouw is een soort van compenserende factor of zo. Voor sommige dingen moet je echt wel nieuwbouw doen, maar ik vind de huidige afspraken veel te gericht op nieuwbouw. Het moet toch gaan om die kwaliteit en soms is nieuwbouw erbij een mooie mix. Groepswonen in agrarisch gebied, dat is gewoon een mooie mix. Ja, want als je de vergrijzing ziet aankomen dan zou je je misschien veel meer moeten richten op de bestaande voorraad. Ja, en dat is echt een opgave. En als je dan afspraken maakt over nieuwbouw, dan zie je dat dus over het hoofd he. Als we nu kijken naar de financiële ontwikkeling en positie van de corporaties, dan krijgen ze rond 2025 het ontzettend moeilijk. En dan hebben we dus ook krimp he, dus hoe gaan we dat doen? Je hebt er als ondernemer ook baat bij, bijvoorbeeld als bank. Die is gebaat bij waardebehoud van zijn onderpand. Zou je die ook kunnen betrekken bij het regionale overleg? En andere lokale en regionale ondernemers misschien? Met particulieren wordt het wat lastiger natuurlijk Het past wel bij de Rabobank. Ik sprak laatst een directeur van Rabobank bedrijven in zuidwest-Drenthe en die had er echt een kijk op. Ik heb ook met een mevrouw gesproken van de Rabobank, maar die stelde dat ze niet kon aangeven in hoeverre de Rabobank een rol kan spelen in de anticipatie. Dan heb ik dus net een goede gesproken? Het was echt vorige week, dus ik moet er nog op door. Interessant. Dus eigenlijk zeg je dat we ons veel meer moeten richten op de bestaande voorraad, omdat daar veel meer winst te behalen is? Dat vind ik ja. Maar vervangende nieuwbouw is soms wel nodig, dus ik zou hier +/- zeggen.
Verkoop voor sloop	Voor	Als dan de meest onaantrekkelijke woningen worden gesloopt, dan vind ik het wel goed. Je moet niet de meest onaantrekkelijke woningen verkopen of zo.
Kluswoningen	Tegen	Een aantal jaren geleden dacht ik van: leuk, die kluswoningen. Maar ik kom er toch een beetje van terug. Waarom? Je ziet gewoon in de woningmarkt dat die schil, jaren '50, '60, '70, dat dat gewoon heel moeilijk is, in de verkoop. Dat zie je zelfs in Zwolle. Dat gaat echt heel moeilijk. Je ziet dat het vaak starterswoningen zijn, die moeten maximaal lenen en dan moeten ze ook nog klussen. Dus je doet een enorm financieel beroep zeg maar. Maar je biedt deze kluswoningen toch juist voor een aantrekkelijke prijs aan? Dat is waar. Om ze wat meer investeringsruimte te geven voor de verbouwing bijvoorbeeld? Nee, ik ben niet enthousiast, want je hebt het dan toch over woningen die in een tijd zijn gebouwd, na de oorlog, die kwalitatief wat minder zijn. Dus je blijft altijd klussen aan zo'n woning zeg maar. Het zit er niet in, het komt er niet uit met zo'n woning. Dus de riolering moet je vervangen, de gevels moet je aanpakken, het dak moet vervangen worden. In het hele huis blijf je klussen. En er zijn relatief veel van dat soort woningen, dus de woningen doen het op de woningmarkt relatief slecht. Eerder maakte je wooncarrière, van woning naar woning. Ik denk dat het de toekomst heeft, misschien niet op lange termijn, maar wel op korte termijn, dat je wooncarrière kunt maken in je woning. Dan is klussen wel leuk, maar het is wel mooi als je door het klussen woonkwaliteit toevoegt. Met een aanbouw later of iets dergelijks? Ja, dat is woonkwaliteit, maar als je een riolering moet vervangen, dan kun je nog steeds naar de wc. Maar jouw idee gaat in tegen de gedachte van doorstroming, toch? Doorstroming is misschien ook wel grote flauwekul. Dat zou toch kunnen? Dat denk je dus? Ik zet daar wel mijn vraagtekens bij. Het is zoiets van: ooh, doorstroming, dan hebben we alles opgelost. Hebben we ons wel afgevraagd of doorstroming een oplossing is? Misschien kun je ook wel in je eigen woning...het gaat toch eigenlijk om levensgeluk. Als je in je eigen woning je gevoel hebt van wooncarrière, dus dat je daar als starter begint, maar dat je kunt zeggen van: ik bouw mijn huiskamer uit of ik vergroot de kwaliteit op sanitair gebied of zo. Dat je zeg maar in die

		woning het gevoel hebt dat je vooruit kunt, in plaats van dat je naar een andere woning moet om vooruit te kunnen. Het is natuurlijk wel leuk van die overdrachtsbelasting dat ze die hebben aangepast, maar het is toch een tijdelijke maatregel. Verhuizen is gewoon heel duur en wonen is al heel duur. En dit zijn vaak van die woningen die hebben een energieniveau waarvan je denkt van...dat kan een particulier misschien nog wel helemaal niet overzien. En als ze dat wel kunnen overzien dan betekent dat dat je als corporatie of weet ik veel welke groep, met van die klusleningen zit en je kunt ze aan de straatstenen niet kwijt. Ik zet er gewoon een min bij.
<b>Aanpasbaar / flexibel bouwen</b>	<b>Voor</b>	Dat is wel een plus toch? <b>Wat versta je onder flexibel bouwen?</b> Ja, wooncarrière maken in je eigen woning. <b>Dus eigenlijk ook meer in je bestemmingsplan rekening houden met een uitbouw?</b> Ja. En soms is het al door een woning op een heel andere manier te ontwerpen. Misschien kunnen dat ook bestaande woningen zijn, dat je misschien toch een woningplattegrond kunt aanpassen, of misschien moet je wel samenvoegen. Er is een heel leuk initiatief in Zwolle. Dat zijn portiekflats, met een souterrain, begane grond, verdieping en nog een verdieping en een zolder. Dan gaan ze dat op deze manier, verticaal samenvoegen. En dan gaan ze er herenhuisen van maken. Hoe de woningstichting het dan aanpakt, qua marketing en verkooptechnisch, dat doen ze dan een beetje niet zo handig zeg maar. Het is toch een nichemarkt, dus daar moet je wel een beetje je best voor doen zeg maar. Je kunt niet zeggen van, nou heb ik ineens dertig van die woningen en komt u maar. Je moet dan, net als in Vriezenveen waar ze ook zo'n project hebben gehad met woningen er tussenuit slopen, kijken van: als er één iemand behoefte heeft, dan ga je met die ene praten. Maar bij hen is het zo dat je dan belt – ik weet dat dan uit mijn netwerk - en zegt van: ik heb interesse, maar te horen krijgt: we moeten er tien hebben, dus belt u over een half jaar nog maar eens. Dus je moet dat echt wat persoonlijker benaderen. Maar het idee van dat samenvoegen, dan kun je dus in een oudere woning nog iets met de plattegrond doen. Zodat je een werkverdieping hebt, een verdieping met slaapkamers. <b>Maar als ik heel oud ben, dan kan ik geen trap meer lopen?</b> Nee, dat is waar. <b>Zou je dan niet een woning moeten ontwerpen met een slaapkamer op de begane grond?</b> Als het om nieuwbouw gaat wel. <b>Zullen starters zo'n woning willen kopen?</b> Ja, dat denk ik. Ik kan niet voor al die jongeren praten, ik heb wat dat betreft ook relatief weinig verstand van de markt. Maar het is heel fijn om op de begane grond meerdere soorten ruimten te hebben. <b>Maar dan krijg je wel een groter grondoppervlak?</b> Ja. Die percelen zijn standaard als je geluk hebt zeven meter en als je pech hebt vijf meter bij vijfentwintig of zo, dan heb het wel gehad. Maar waarom is dat zo? Het is toch dom? Dat kan stedenbouwkundig toch veel slimmer. <b>Hoe?</b> Maak ze minder diep en breder bijvoorbeeld. Je ziet natuurlijk met die patiowoningen dat er al een beetje gespeeld wordt met de perceelafmetingen. Maar wat je in jouw voorbeeld uit Winschoten ziet, is dat je meer de breedte ingaat, je kunt slapen op de begane grond, werken op de begane grond. Het moet alleen wel betaald worden. <b>Dat is inderdaad het struikelblok.</b> Ja, maar als we daar geen last van hadden, dan wisten we toch wel wat we wilden. Natuurlijk willen we die kamer op de begane grond. Dat is toch hartstikke praktisch. Al die garages die tot kamer worden omgebouwd, die zijn daar toch het bewijs van?
<i>Aankoop</i>	<b>Voor</b>	<i>(Voor omschrijving zie 'te woon aanbieden')</i>
<b>Dorpshuizen</b>	<b>Voor</b>	Ik ben eigenlijk voor een plaatselijke pub. Dat kan gewoon een plaatselijke kapper zijn waar je een biertje drinkt of zo, dat bedoel ik eigenlijk een beetje. <b>Maar ik denk hier dan aan voorzieningen die onafhankelijk van elkaar niet kunnen bestaan, om die te bundelen. Bijvoorbeeld een bibliotheek, een zorgwinkel?</b> Ik zou dan gebruik maken van bestaand maatschappelijk vastgoed. Je ziet dan in Friesland, daar staat een hele mooie kerk en daarnaast staat dan het kulturhus. De kerk staat leeg. <b>Maak gebruik van de kerk?</b> Ja, maak gebruik van die unieke kwaliteiten van het dorp. Ik ben ontzettend voor dorpshuizen, maar ik zou daar geen generiek dorpshuizenplan van maken. Ik zou het meer aan het dorp laten. Ook omdat aangetoond is dat voorzieningen niet per definitie ten goede komen aan leefbaarheid. <b>Dat rapport heb ik ook gelezen.</b> Dan denk ik bij mezelf, laat het ontstaan, laat je verrassen door een dorp. Laat het aan de inwoners over.
<b>Scholentfusie</b>	<b>Voor</b>	Als je het hebt over het benutten van de krimp, dan denk ik dus echt dat door op dit punt keuzes te maken, dat je dan in het onderwijs hogere kwaliteit kunt bieden. Dat is echt een enorme stap vooruit. <b>Dat zou kunnen betekenen dat er niet in elk dorp meer een school is?</b> Ja, dat je een soort van parapluschool hebt. Daar vergadert de directie of zo. Daar heb je misschien een bepaalde specifieke activiteit die je niet overal hebt. Dan heb je een aantal scholen verdeeld om die iets grotere school heen, maar niet allemaal schooltjes. Maar goed, ik ga daar niet over he, dat zijn de gemeentes. <b>Stel je gaat het samenvoegen, zou het verschil in denominaties dan geen probleem opleveren?</b> Ja, dat denk ik wel. Volgens mij kan het wettelijk nog niet eens. Was dat niet het punt, dat je als openbare school niet kunt fuseren met een christelijke school? Nou, dat zou je eens moeten uitzoeken.
<b>Nieuwe voorzieningen aanbieden (in samenwerkingsverbanden)</b>	<b>Neutraal</b>	Ik denk in de wat grotere kernen. Dat is commercieel hartstikke interessant. Misschien juist in de kleinere kernen, om daar wel aanbod van zorgvoorzieningen te blijven houden? Om zo de mensen te kunnen laten wonen waar ze willen wonen. Een zorgverlener zou misschien uit zichzelf er niet voor kiezen om zich daar te vestigen, maar in gezamenlijk verband is het misschien aantrekkelijker voor hem? <b>Wat is een kleine kern?</b> Ik denk in Nieuwleusen of in Raalte kun je dat prima doen, maar in Hoonhorst of zo...daar moet je er niet aan beginnen. Daar moet je zo'n pub hebben. Ontmoeting is toch het alle belangrijkste. Misschien als je het vastgoed later op een ander manier kunt gebruiken, dat je flexibel bent.

<b>Krimpmaatstaf</b>	<b>Neutraal</b>	Ik vind eigenlijk dat als je het hebt over provincie- en gemeentefonds – en ik zit er niet extreem goed in, een beetje op hoofdlijnen. Ik zou het ideaal vinden als je je uitkering krijgt op basis van je maatschappelijke opgave. Dus een krimpgemeente, die stikker wil je helemaal niet hebben, maar stel je bent een enorme krimpgemeente, dan heb je gewoon niet zoveel verdien capaciteit. Je hebt misschien wel een heel grote opgave, dan heb je gewoon relatief meer geld nodig. Maar een stad met stedelijke problematiek kan er gewoon hartstikke slecht voor staan, maar toch een groeigemeente zijn. <b>Problemen met leefbaarheid en zo?</b> Ik vind eigenlijk dat we vanuit een opgave moeten denken. Kijk, als we van kwantiteit naar kwaliteit moeten, we willen eigenlijk het kwantiteitsdenken eruit hebben, dan zou je eigenlijk op een andere manier met je provincie- en gemeentefonds moeten omgaan. Dus dan zou je kunnen zeggen, die krimpmaatstaf is een mooie tussenvorm. Net als dat we die prestatieafspraken, bilateraal, hebben met die tabel en zo. Dan kan ik me ook voorstellen dat collega's van BZK zeggen van: we waren nog niet zo ver dat we het optimaal hebben geregeld, maar nu hebben we de krimpmaatstaf. Dan vind ik het goed. <b>Oké.</b>
<b>OZB-vrije zone</b>	<b>Tegen</b>	Hoeveel geld zou dat schelen op jaarbasis? <b>Het is afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning, maar het zou tussen de 500 en 800 euro zijn ongeveer. Is dat een substantieel bedrag?</b> Nee, dat denk ik niet op de aankoop van een huis. Dat merk je toch niet in de maandlasten. Daar merk je niets van. Ik vind het wel leuk hoor, dat ze dat doen. <b>Ja, kan leuk zijn, maar als het niets oplevert?</b> Misschien zou ik wel zeggen van, u krijgt uw OZB terug als u dit aanpakt in uw huis. Bijvoorbeeld als u iets doet met energie. Want we willen toch die particulier bereiken? Dus dit is een generieke maatregel. We willen toch de woonkwaliteit verbeteren in die particuliere voorraad. Dan hebben we dus als gemeenten een middel in handen, de OZB, maar dan moet je het niet direct al teruggeven, dat is niet handig. <b>Maar je blijft met het kleine bedrag zitten?</b> Ja, dat is waar. Misschien via een revolving fund of zo? Dan kan je er meer geld van maken. Maar het is wel een klein bedrag. En al dat beleid wat ze moeten ontwikkelen, dat kost hartstikke veel geld voor de burger.
<b>Verdere aanpassing overdrachtsbelasting</b>	<b>Voor</b>	Ik kan daar heel makkelijk antwoord op geven en zeggen dat ze het moeten afschaffen. <b>Dat antwoord heb ik vaker gehoord.</b> Dat hangt natuurlijk ook samen met hoe dat in het Rijksbeleid zit. Maar in principe vind ik dat de overdrachtbelasting geheel afgeschaft moet worden. Maar goed, het is toch een inkomstenbron dus dat krijg je op een andere plek wel weer voor je kiezen. Maar ik vind het voor de woningmarkt...kijk, ik ben niet zo dat ik dan zeg van: we gaan allemaal doorstromen of zo, maar dit heeft ons heel erg tegengehouden. Van makelaars hoor ik wel dat ze meer interesse krijgen door het tijdelijk verlagen. <b>Alleen interesse of ook stijgende verkoop?</b> Dat weet ik eigenlijk niet.
<b>Koopgarant</b>	<b>Voor</b>	Ik heb het altijd zelf een ontzettend leuk ding gevonden, echt heel mooi. Het is een heel technisch verhaal, maar als je er even simpel naar kijkt dan wil je gewoon dat de particulier dat deel van de woning dat hij kan betalen, zelf betaalt. Daar ben ik altijd voor. Ik vind de huurwoningmarkt gewoon verkapt subsidie. Je maakt geen maximaal gebruik van het financieel potentieel.
<b>'Te woon' aanbieden</b>	<b>Voor</b>	Vind ik ook heel mooi. Ik vind eigenlijk ook dat corporaties dan nog wel meer particuliere woningen kunnen aankopen. <b>Aankopen juist?</b> Ja, een aankoopbeleid. <b>Ja, maar de prognoses voor SallandWonen in de gemeente Raalte is dat ze over een aantal jaren met een enorm overschot aan eengezinswoningen huur zitten.</b> Ja, dat is wel interessant. Je hebt veel eengezinswoningen dus je wilt verkopen, dan krijg je meer particulier woningbezit. Maar je zou ook gericht kunnen aankopen. <b>Maar wat koop je aan dan?</b> Als je gewoon een gebied hebt, een wijk, met een minder fantastisch particulier woningbezit. En de overdrachtsbelasting is net afgeschaft, alles is te koop aangeboden, de woningmarkt is ingedonderd en de woningen zijn minder waard geworden. Het bezit in die wijk is minder waard geworden dus dat ga je kopen voor een relatief laag bedrag als corporatie. Dan ga je in een andere wijk, waar het er gewoon goed voorstaat, waar vastgoed meer waard is geworden, dat ga je verkopen aan particulieren, dat staat er gewoon goed voor. En die wijk waar je het dan relatief goedkoop hebt aangekocht, daar laat je de waarde van het vastgoed groeien en op het moment dat het gegroeid is, dan verkoop je het weer. Misschien ben je wel een puur financiële organisatie als corporatie. Misschien is je vastgoed wel vloeibaar, dat er meer mogelijkheden zijn. Dat zou kunnen.
<b>Verevening</b>	<b>Voor</b>	Ik vind dat aan de partners. Dat vind ik goed. Als die behoefte er is. <b>Maar ik kan me voorstellen dat als ik een groeigemeente ben, dat ik totaal niet de behoefte heb om een deel van het budget in te leveren.</b> Ja, dat is dan wel weer jammer. Dan moeten de mensen die te maken hebben met krimp het allemaal maar weer zelf oplossen. In die zin zitten er wel veel haken en ogen aan verevening. Maar ik ben er niet tegen. <b>Met wet- en regelgeving kun je niet verevening verplichten?</b> Op gemeentelijk niveau natuurlijk met exploitatieplannen, met projectontwikkelaars. Het is altijd wel een beetje een doekje voor het bloeden. <b>Zou je dat wettelijk kunnen verplichten?</b> Ik weet het eigenlijk niet. Maar ik ben er wel voor.
<b>Bouwgrond uitgeven in erfpacht (i.p.v. verkoop)</b>	<b>Tegen</b>	Is toch anders dan Koopgarant en 'te woon', je hebt ook zo'n vorm dan heb je erfpacht erin zitten. Hoe heet dat nou...ik ben niet zo van de erfpacht. <b>Oké, waarom niet?</b> Stel je voor je kunt 80% van je woning zelf kopen en de grond, dat dat dan gewoon van jou is. Dat je dan misschien die andere 20% er langzaam bij koopt. Ik zou graag willen dat het meeste van de mensen zelf is. Je kan het misschien op plekken hebben waarvan je denkt van: daar wil ik grondposities houden en daar wil ik kunnen blijven sturen. Of het is financieel interessant, in het kader van de projectontwikkeling, om te kiezen voor erfpacht. Maar het is wel een middel, alleen persoonlijk kies ik liever voor de volledige eigendom. Maar waardestijging van de grond

		dat toekomt aan de gemeente, dat is wel leuk voor de gemeente, maar ik vind eigenlijk dat dat voor een deel bij het individu moet zitten.
<b>Regionale afstemming woningbouw- en sloopopgaven</b>	Voor	<i>(Behandeld in het interview).</i>
<b>Zoeken naar nieuwe economische en culturele dragers</b>	Voor	Ook mooi dat je daar culturele dragers bij zet. Ik moet altijd een beetje aan de piramides van Egypte denken, want toen die gebouwd werden was het vast wel rendabel hoor. Ik weet niet precies wat voor model ze er toen op nahielden. Maar ze hadden natuurlijk nooit verwacht dat er nu ontzettend veel toeristen komen. En als je dat zou meenemen, die culturele waarde, in je exploitatie, dan had de hele wereld vol gestaan met piramides, want het is een gouden markt. Dus doordat er zoveel cultureel rendement in zit, is het ook financieel haalbaar. Als je dat toch allemaal er nog eens bij zou zien, er wordt vaak heel erg naar de investering gekeken, van hoeveel kost het. Vaak als je dan de exploitatie meeneemt en de levensduur die heel lang kan zijn, dan kan je ineens heel anders naar een investering kijken.
<b>Versoepeling / aanpassing wet- en regelgeving</b>	Voor	Ook een plus. <b>Hoe zou je daar als provincie in bij kunnen dragen?</b> Ik heb het wel meegemaakt, hiervoor toen werkte ik bij een gemeente. Toen kreeg ik ze ook niet alle dagen, maar soms waren er van die vraagstukken dat je er niet uitkwam of zo. Toen hadden we de MOE-landers, de mensen uit midden- en oost-europa, die kwamen werken in Nederland. Dat is nu natuurlijk gewoon nog steeds, dat zijn gewoon die arbeidsmarkten, die zijn heel dynamisch. Daar heb je bestemmingsplannen en in die plannen staat dat je een duurzame huishouding moet voeren in zo'n huis. Daar is allerlei jurisprudentie over verschenen, over wat is nou een duurzame huishouding. Dat zijn dan twee mensen bijvoorbeeld, die hebben met elkaar een duurzame huishouding, twee tandenborstels bijvoorbeeld in de badkamer, ik weet niet precies hoe. Je moet dan een duurzame relatie hebben met elkaar. En als je dan uit Polen komt en je woont dan in zo'n huis en je bent gewoon met zes volwassenen, maar je voert geen echt duurzame huishouding in dat huis, dan past het niet meer in het bestemmingsplan. Vraag me niet precies hoe, maar ik heb dat toen uitgezocht en het kwam er op neer dat de Poolse medewerkers die we in Meppel hadden, die konden gewoon niet in gewone woonwijken wonen, omdat dat bestemmingsplan het niet toeliet. Dan kun je zeggen van: wij willen dat gewoon niet, ik weet niet hoe de bestuurder daar nu in staat, maar het gaat er even om dat het gewoon niet kon op basis van oude visies. Dat was beklemmend. Maar in het agrarische buitengebied moet het natuurlijk wel veilig zijn, dat soort dingen zijn belangrijk.
<b>(Collectief) particulier opdrachtgeverschap (PO) / (CPO)</b>	Voor	Dat vind ik heel positief. Wat je ziet is dat mensen dan in zo'n traject stappen en dat het heel lang duurt en ze daarna zeggen van: dit nooit meer. Of juist wel. Maar het vraagt heel veel van mensen, dus ik kan me voorstellen dat er veel mensen zijn die niet willen. Ik vind het alleen wel heel lullig, want als ik met een projectontwikkelaar als particulier om tafel zit en ik wil een deur omkeren, in het plan van de woning, dat het me tweehonderd euro kost, want het is dezelfde deur. Dus op dat hele kleine detailniveau is het echt heel lullig dat we geen PO hebben. Dus ik ben hier heel erg voor, dus dan zou ik het ook het liefst geïntegreerd zien in de gewone projecten. Dat je niet belachelijk veel hoeft te betalen voor het verlagen, verhogen of opzij doen van hetzelfde stopcontact dat in materiaal hetzelfde kost. <b>Bij de corporatie heb je soms consumentgericht bouwen, maar PO of CPO gaat dan eigenlijk nog een stuk verder.</b> Ja, dat is mooi toch? Ook bijvoorbeeld als je een locatie binnenstedelijk hebt en je van tevoren zegt van: zijn er mensen die hier hun droomhuis willen verwezenlijken? Dat je dan een groep krijgt op een avond en dat er dan een bepaalde lijn in zit, waarom ze op die plek willen en wat ze er in zien. En dat je toch die plek al zou willen ontwikkelen in het kader van het ruimtelijk beleid. Dat vind ik mooi. <b>In Olst-Wijhe hebben ze het ook geprobeerd, CPO, maar daar is het uiteindelijk niet van de grond gekomen omdat de belangen en wensen te ver uiteen liepen. Zou het op andere plekken wel werken dan? Dat is moeilijk, het is bijna een psychologisch vraagstuk.</b> Daar waar er behoefte aan is, vooral als je gebruik maakt van de binding die mensen hebben met hun wijk of buurt, dan is het heel mooi. Je ziet ook wel soms projectjes van vijf woningen waar de architect heel nauw betrokken is met de groep en samen iets moois maakt, dan heet dat misschien niet CPO, maar het gaat om het idee.

## Anticipatiemiddelen - mevr. R. (Rineke) Bugter & dhr. J. (Jan) Wessels (gezamenlijk interview)

Hoe waardeert u de volgende middelen, met betrekking tot de anticipatie op demografische verandering in gemeenten en regio's die ermee te maken hebben of krijgen? Heeft u toevoegingen op onderstaand schema?

MIDDEL	SCORE (voor - neutraal - tegen)	BEARGUMENTATIE
Leren van krimpregio's / -gemeenten	Voor	Krimp is hier nog niet echt een issue, in Raalte. Nee, maar bij jullie mening over deze middelen verplaatsen we ons even naar een gemeente waar wel drastisch sprake is van demografische verandering. De provincie doet er ook wat in. Die heeft een website en een groep die regelmatig bij elkaar komt en het dan heeft over krimp. Dus dan wordt er natuurlijk wel met omliggende gemeenten in sessies gesproken over wat je nou kunt doen aan krimp. Daar worden presentaties over gegeven en je ziet ook in die gemeenten waar het heel erg speelt hoe de corporatie dan een rol krijgt om de voorzieningen die allemaal verdwenen zijn – de winkels en dergelijke – terug te krijgen.
Sloop	Tegen	Als het over bloksgewijs slopen gaat, dan is het meer het beleid dat de woningcorporatie moet gaan uitvoeren, want de gemeente Raalte heeft zelf geen woningbezit. Dus dan heb je natuurlijk een deel particulier bezit, dat is dan aan de particulier wat die daar mee gaat doen. 30 tot 35 procent is huurwoning. De Blekkerhoek is dan zo'n locatie geweest waar wat is gedaan. Er zou dan nog een locatie kunnen zijn waar de corporatie de komende jaren nog iets gaat doen, dat is de Wieken, voormalig locatie de Enk. Daar liggen nog oude, begin jaren '50 woningen, die niet zijn gerenoveerd en die eigenlijk bedoeld zijn om te slopen. Daar achter ligt nog een transportbedrijf wat aangekocht is door een combinatie van aannemers, waarvan je zegt van: dat gebied zou je kunnen herontwikkelen. En dan meer gaan kijken wat we daar zouden moeten gaan huisvesten. Je zou kunnen kijken om daar iets voor senioren te doen, want het is net aan de andere kant van het kanaal en dan zit je al in het centrum. Dus dat zou een mooie locatie zijn om daar te ontwikkelen. Maar dan heb je het al echt over vervangende nieuwbouw. Hier bedoel ik echt sloop mee, zonder dat er wat wordt weergebouwd. Dus maak er bij wijze van spreken een grasveld van. Het is corporatiebezit, wij hebben dat bezit niet. Als het niet door de corporatie gebeurt, dan zie ik hier geen lege plekken ontstaan. Maar goed, voor een corporatie is het dan natuurlijk wel een stuk kapitaalvernietiging waar je dan over praat. Dan zou je eerder kiezen voor transformatie dan voor sloop.
Transformatie	Voor	Ik denk dat het een van de oplossingen kan zijn ja. Dat je zegt van, als er overschot is, hoe kunnen we zorgen dat er geen verpaupering ontstaat en wat zijn dan goede mogelijkheden daarvoor. En dan is dit een mogelijkheid. Hier zou dus in Raalte wel sprake van kunnen zijn, omdat je dan praat over dat overschot aan eengezinshuurwoningen. Ja, maar tot nu toe is het beleid van de corporatie erop gericht om die dan gewoon te verkopen. En dan blijkt toch dat het moeilijk is, want de zittende huurder zal zelf niet zo snel gaan kopen. Mondjesmaat. En de vraagprijs van die woning, vind ik persoonlijk, is gemiddeld zo rond de 170.000 tot 180.000 euro. Dat zijn woningen van de jaren '60, daar moet je flink in investeren als je hem naar je eigen wensen wilt hebben. Dan houd je geen budget over en kun je beter op nieuwbouw overgaan. Dan kiezen mensen liever voor een kavel.
(Vervangende) nieuwbouw	Voor	Onder sloop behandeld.
Verkoop voor sloop	Tegen	Onder transformatie behandeld.
Kluswoningen	Voor	Zou ik een prima oplossing vinden. Maar de corporatie zegt dat dat niet mag, want het Rijk stelt dat de corporaties zich aan die taxaties moet houden. Dus op dat gebied zal er dan toch een ontwikkeling moeten gaan komen. Kijk degene die die woningen kent die zegt van: ze zijn al afgeschreven, boekhoudkundig hè, en grond houdt altijd zijn waarde. Dan zou je toch met kluswoningen een nieuwe markt aan kunnen boren. Maar op dit moment zegt de regelgeving voor een deel dat dat niet kan.
Aanpasbaar / flexibel bouwen	Voor	Helemaal mee eens. Ja. Wat verstaan jullie onder flexibel bouwen, want het is natuurlijk een vrij ruim begrip hè? Dat kan van alles zijn. Aanpasbaar zou bestemmingsplantechnisch kunnen en zou je planologisch mogelijk kunnen maken. Ruime bouwblokken, dat ook met een kleine aanpassing gewoond kan worden op de begane grond. Maar bijvoorbeeld woningen ontwikkelen voor starters met de slaapkamer op de begane grond? Bijvoorbeeld. Een starter zal dat uit zichzelf niet doen, als het een koopstarter is. Een corporatie zegt vaak van: als je meer op de begane grond moet doen dan betekent dat meer oppervlakte bebouwing, dus duurdere kavels. Flexibel bouwen kan ook in een geïsoleerde garage zitten, ik noem maar even wat. Dus daar waar vraag is denk ik dat je dat zoveel mogelijk moet uitvoeren en planologisch moet daar dan die ruimte zijn, maar in het kader van bestemmingsplannen is er al heel veel mogelijk nu met gewoon achter kunnen uitbouwen



		<p>tot drie meter uit de gevel. Dus dat hoeft al niet meer zoveel problemen te geven nu. En het op voorraad bouwen van dat soort woningen, dat wordt vaak ook uit kostenoverweging niet gedaan. Maar het zou wel goed zijn. Maar daar zou een gemeente natuurlijk iets in kunnen bijdragen, ik denk aan het verlagen van de grondprijzen bijvoorbeeld? Je moet je wel realiseren dat een gemeente zelf niet bouwt, of die verkoopt een bouw perceel of het is een ontwikkelaar die de grond bezit, dat zie je natuurlijk ook heel vaak. Die komt met zijn eigen plannen en die brengt het in de verkoop. Dan zitten wij toch altijd weer met de regelgeving, je moet voldoen aan het Bouwbesluit. En als een ontwikkelaar zegt: ik doe dat niet, dan is dat misschien jammer, maar het is wel zijn keuze. We kunnen het niet afdwingen. Met een corporatie valt dan misschien beter te praten. Zulke woningen in de vorm van een koopwoning daar ziet u toch geen kans voor, dus dan zou je misschien naar huurwoningen kunnen. Dan zou je kunnen zeggen, oké: het financiële plaatje wordt voor jullie wat anders, wat minder aantrekkelijk, dus wij kunnen eventueel wat betekenen in de kosten, door de grondprijzen iets omlaag te brengen. Maar dat gebeurt al, als het om huurwoningen gaat dan krijgen ze al een gereduceerde grondprijzen. En dan hebben ze voldoende ruimte? Nou, als ik de mensen van de corporatie hoor, dan moeten daar gigantische onrendabele toppen aan worden afgeboekt als je tenminste naar een redelijke huurprijs wilt gaan. Want je kunt natuurlijk alles bouwen en later er een huurprijs voor berekenen, maar in Raalte wordt het al moeilijker om een huurder te vinden als je boven de 600 euro aan huur komt. Dat is dan ook vaak een grens. Voor welke doelgroep ga ik dan bouwen?</p>
<i>Eigen toevoeging</i>		
<b>Dorpshuizen</b>	<b>Voor</b>	<p>In Raalte kennen wij het fenomeen van kulturhusen en dorpshuizen en vormen waarbij door stichting de Parabool (<i>stichting voor opvang en begeleiding van mensen met een verstandelijke beperking in zuidwest Overijssel</i>) winkeltjes worden gerund. Niet op commerciële basis, maar in het kader van activiteiten voor die doelgroep, die ook een hele nuttige functie kunnen hebben in het dorp zelf. Dat werkt dus goed in Raalte, die kulturhusen? Daar waar een winkelvoorziening is, bijvoorbeeld Broekland, werkt het fantastisch ja. Dat is echt een vergeten boodschappenwinkel, waar je snel naar toe kunt lopen. Daar wordt brood gebakken voor een hele regio. Appeltaarten die moet je al weken van tevoren bestellen, anders dan zijn ze uitverkocht. Het is een stukje werkgelegenheid voor die doelgroep en het is voor de bevolking die er woont bijzonder aangenaam dat zo'n voorziening er is. Kulturhusen hebben mede tot doel om samen onder één dak meerdere voorzieningen te huisvesten waardoor je toch financiële voordelen kunt gaan creëren. Oké. Maar je kiest ervoor om voorzieningen die onafhankelijk van elkaar niet kunnen bestaan in een kulturhus te bundelen. Maar ik kan me toch niet voorstellen dat sommige voorzieningen in Raalte hun hoofd niet boven water kunnen houden. Dus waarom is daar dan voor een kulturhus gekozen? Dat is meer een inhoudelijke afweging dan een financiële. Goed, kulturhus Raalte is denk ik een hele andere discussie. Maar kulturhusen in de grotere kernen die hebben meer een onderlinge meerwaarde doordat daar meer andere mensen of andere doelgroepen bereikt worden. Hoe is het beleid van de gemeente daarin? Wil die in elke kern een kulturhus? Een multifunctionele accommodatie in elke kern ja. Die heeft ook in elke kern bestaansrecht? Die is dus ook in leven te houden? Want neerzetten is 1, maar een blijvende exploitatie 2. Dat is wel de bedoeling. Het zou dan kernafhankelijk zijn wat zo'n multifunctionele accommodatie zal inhouden.</p>
<b>Scholensfusie</b>	<b>Voor</b>	<p>Je merkt ook dat met name in scholen je te maken krijgt met leegstaande lokalen. Dat betekent dat je in sommige kernen ook zult gaan kiezen voor het koppelen van een school aan een MFA. Dat de school een MFA is. Dat is wel de richting waar dat dan op gaat. Hoe kijken jullie aan tegen een scholensfusie? Wij hebben in Raalte twee grote stichtingen, een christelijke en een openbare, waar op één na alle basisscholen ondervallen. Dat zou voorlopig ook wel zo blijven. In de meeste kleine kernen is er maar één school, dus valt er weinig te fuseren. Met name in Heino en Raalte merk je dat 'de brede school' nu al opgang komt. In Heino wordt nu ook één gebouw gebouwd voor de twee christelijke scholen. Het zit hem denk ik meer in de huisvestingsoplossing dan dat het echt een fusie is, omdat er al één overkoepelend bovenscholens bestuur op zit.</p>
<b>Nieuwe voorzieningen aanbieden</b> (in samenwerkingsverbanden)	<b>Voor</b>	<p>Doen we nu, in Salland I, Schuilenburg, daar komt een plint onder met ruimtes voor derden en dat is een hele goede zaak qua leefbaarheid maar ook voor instanties die daar graag willen gaan zitten met een kantoor of een kapsalon.</p>
<b>Krimpmaatstaf</b>	<b>Neutraal / tegen</b>	<p>Het ligt er voor mij aan wat ze met het geld gaan doen wat ze van de Rijksoverheid krijgen. Waar wordt het dan in geïnvesteerd? Het is voor mij even nieuw dit. Ik weet niet in hoeverre daar specifiek richtlijnen voor zijn. Maar het is onlangs ingevoerd, dus waarschijnlijk is het daarom nieuw voor u. Wij krijgen voor elke woning die in bestaande plannen wordt gerealiseerd qua nieuwbouw 5.000 euro. Maar daar moet je dan ook een besteding voor zien te vinden. Gaan we dat één op één doorbesteden aan de woningcorporatie, doen we dat in het kader van leefbaarheid, in het kader van voorzieningen, nou goed, dat zijn allemaal van die nieuwe initiatieven waarbij we nog moeten gaan bekijken hoe we die gaan inzetten. Dat gebeurt nu dan vaak op ad-hoc basis. Maar als we het dan over die krimpmaatstaf hebben, dan zou je het ook misschien kunnen zien als een vorm van discriminatie? Ik denk dat het eerder concurrerend is voor de gemeenten die aanpalend zijn aan de krimpgemeenten. Als ik zie wat de provincie allemaal al aan middelen beschikbaar stelt - dat zijn ook middelen die</p>

		zij natuurlijk op de een of andere manier verkrijgen, of van het Rijk of uit de verkoop van energiebedrijven of iets dergelijks – in het kader van de duurzaamheid en dergelijke, dat zijn fikse bedragen hoor. Die middelen zetten ze dan in bij gemeenten, maar dan is het niet zo dat het bij de ene gemeente anders is dan bij de andere. Dan hebben ze daar toch wel uniforme regelingen voor hoe ze daarmee omgaan.
<b>OZB-vrije zone</b>	<b>Tegen</b>	Ik denk zelf altijd dat die financiële regelingen, die doen wel iets, maar ik denk dat je alleen naar een OZB-vrije zone zult trekken als je er toch al over zou twijfelen. Ik denk dat de leefomgeving zo bepalend is voor je vestiging, of waar je werkt. Ik denk dat andere vestigingsfactoren van grotere invloed zijn dan de OZB. Kijk, elke gemeente heeft de discussie over de OZB, want dat is toch wel een van de meest gevoelige onderwerpen die je maar kunt bedenken, maar als je die dan niet verhoogt dan zie je begrafenisrechten stijgen en allerlei andere reinigingsrechten. Het moet toch ergens vandaan komen dus? Het komt toch ergens vandaan.
<b>Verdere aanpassing overdrachtsbelasting</b>	<b>Voor Tegen</b>	Ik hoorde net gisteren dat de huizenmarkt ook weer aantrekt. Dus die overdrachtsbelasting zal wel voor een deel ook een werking hebben, vooral voor mensen die op het randje zaten van 'het kan net wel, of het kan net niet'. Die 6 procent die pakken we toch mooi mee. Ik denk dat het wel invloed heeft. Ik denk dat het meer een tijdelijke en kleine impuls is.
<b>Koopgarant</b>	<b>Voor</b>	De corporatie is er nu mee bezig. Gelukkig, wordt tijd. Ja, want het is een goed beproefde regeling en we hebben al jaren gezegd van: voer dat in. Gelukkig hebben we nu dan de afspraak dat er in ieder geval een aantal pilot-projecten komen. Maar goed, op het moment dat je je hebt aangesloten bij Koopgarant dan kun je het eerste project een pilot noemen, maar dan kun je daar gewoon mee aan de slag.
<b>'Te woon' aanbieden</b>	<b>Voor</b>	Ja, dat zou kunnen, maar de corporatie heeft ervoor gekozen om alleen te gaan voor Koopgarant. Oké, maar ik zit hier nu onafhankelijk en niet namens de corporatie. Allerlei vormen die je kunt benutten om er toch voor te zorgen dat de mensen een woning kunnen verkrijgen in eigendom en waarvan in den lande is bewezen dat het een beproefd middel is, denk ik dat je daarvan moet gaan bekijken of we dat kunnen inzetten zonder dat het ten koste gaat van andere zaken. De kwestie is natuurlijk altijd: wie vind er straks op enige manier nadeel bij als het niet goed gaat.
<b>Verevening</b>	<b>Tegen</b>	Dan zou je eerst al moeten zeggen van: wordt hetzelfde percentage OZB al toegepast bijvoorbeeld. Als je gaat verevenen dan moet je wel kijken of in de ene gemeente de lasten niet erg laag zijn ten opzichte van de andere gemeente en moeten ze daarom van ons geld krijgen? Dat soort discussies ga je dan krijgen.
<b>Bouwgrond uitgeven in erfpacht (i.p.v. verkoop)</b>	<b>Tegen</b>	Ik heb niet het gevoel dat daar heel veel vraag naar is. Ik denk dat dat altijd heel veel problemen oplevert in de praktijk, maar dat is mijn idee erbij. Fiscaal gezien of zo? Fiscaal gezien is het wel aardig vastgelegd, maar mensen hier willen gewoon een eigen woning en niet op erfpacht. Daar is totaal geen vraag naar en we hebben ook als gemeente bewust gekozen om dat niet te doen, het in erfpacht uitgeven. Het is natuurlijk een enorme administratieve last. En ik weet niet of het dan voor beiden opweegt tegen de voordelen.
<b>Regionale afstemming woningbouw- en sloopopgaven</b>	<b>Voor</b>	Dat gebeurt al. Alleen de steden hebben wel gezegd van: de omliggende gemeenten hoeven niet voor ons te bouwen, wij kunnen best wel aan onze eigen bouwbehoefte voldoen. Dat is vroeger ooit een keer geweest, dat Deventer helemaal vast zat, omdat Deventer nog een kleinere gemeente was. Toen is er in Raalte een wijk ontwikkeld en daar zijn allemaal Deventernaren ingekomen, want dat was echt een knelpunt, maar daar is nu geen sprake meer van. Het is nu meer zo dat de grote steden zeggen: zet de dorpen maar op slot. Is dat een stuk bedreiging die ze voelen? Nou ja, ze hebben natuurlijk heel veel mensen met een heel laag inkomen daar in de grote steden zitten. Kijk alleen al naar die verpauperde wijken, dat gaat natuurlijk ook heel veel geld kosten. De rijkere die willen natuurlijk ook – je stelde het zelf straks al voor – wel graag hier in het buitengebied een boerderijtje kopen. Maar die willen de steden ook graag wel in de omgeving houden. Maar daar vind al goed afstemming op plaats.
<b>Zoeken naar nieuwe economische en culturele dragers</b>	<b>Tegen</b>	Je zult wel iets moeten. Of niet, en dus teruggeven aan de natuur. Maar dan levert het geen rendement op. Dat levert een ander rendement op. In het kader van duurzaamheid hebben we speciaal een beleidsmedewerker aangetrokken en we proberen ook zoveel mogelijk op dat gebied te doen. Ik ben op dat gebied geen specialist, maar heb wel begrepen dat al die lokale initiatieven met windmolentjes absoluut niet rendabel zijn, dus dat wordt ook niet aanbevolen. Dus dan krijg je allemaal van die megapalen en daar is al genoeg over te doen geweest, vind daar maar eens een veld voor zonder dat je daar bezwaar voor krijgt, kijk naar Urk bijvoorbeeld. Ik ben zelf in Duitsland geweest, daar staan ze overal, ontzettend veel, maar dat zijn allemaal gebieden waar geen mensen wonen. En dat levert enorm veel op in het kader van duurzaamheid.
<b>Versoepeling / aanpassing wet- en regelgeving</b>	<b>Tegen</b>	<i>(Behandeld in het interview).</i>

<b>(Collectief) particulier opdrachtgeverschap (PO) / (CPO)</b>	<b>Voor</b>	Behandeld in het interview. Stel dat collectief niet werkt, dan dus overgaan op particulier? Dat doen we al. Daar willen jullie ook steeds meer naar toe dus? Landelijk proberen ze soms 15 procent te halen. Bijna elke bouwlocatie waar wij gaan uitgeven is het allemaal PO, of consumentgericht bouwen noemen wij dat dan. Daar proberen we wel zoveel mogelijk op te sturen door te zeggen: bouw niet een woning en verkoop die, terwijl de bewoner later hem graag anders zou willen hebben. Dus consumentgericht bouwen is ook een mogelijkheid.
---	-------------	---

## Anticipatiemiddelen - dhr. C. (Cor) van den Berg

Hoe waardeert u de volgende middelen, met betrekking tot de anticipatie op demografische verandering in gemeenten en regio's die ermee te maken hebben of krijgen? Heeft u toevoegingen op onderstaand schema?

MIDDEL	SCORE (voor - neutraal - tegen)	BEARGUMENTATIE
Leren van krimpregio's / -gemeenten	Voor	Daar ben ik hard voor. Je moet - en dat geldt niet alleen voor krimpregio's – maar ik kijk heel graag naar hoe anderen het doen. Hebben die nog dingen waar wij ook wat mee kunnen. Dus het is niet alleen krimpregio's, maar dit vind ik sowieso één van de onderdelen. Je moet niet afwachten tot het je overkomt, maar probeer te anticiperen en zodanig maatregelen te treffen dat je wel een aantrekkelijke gemeente blijft, ondanks krimp.
Sloop	Neutraal tot tegen	Ik voel meer voor transformatie, of kluswoningen. Minder aantrekkelijke woningen zijn vaak heel interessant voor starters of voor doe-het-zelvers, om daar toch iets moois van te maken. Die kunnen ze voor een niet al te hoge prijs waarschijnlijk aankopen. En met veel eigen werk en inzet kunnen ze daar voor zichzelf een prima woning van maken. Dus sloop: op enig moment moet het gewoon, maar ik vind ook dat je met name de goedkopere woningen er dan uithaalt over het algemeen. En dan kom je als overblijver in een behoorlijk hogere prijsklasse terecht. Dus ik ben daar niet enthousiast voor.
Transformatie	Voor	Probeer van 2 er 1 te maken of van drie twee. <i>Hebt u hier al ervaring mee?</i> In een zorgcentrum kan ik me wel herinneren dat van twee appartementen één werd gemaakt. Het komt wel voor, maar dit kan waarschijnlijk nog wel op meer fronten. Ik vind dat je alle opties uit de kast moet halen om passende woningen aan te bieden en daar kan dit er prima één van zijn.
(Vervangende) nieuwbouw	Voor	Op enig moment moet dat. Maar ook hierbij weer vooral uitgaan van de behoefte die er is. Nogmaals, nadrukkelijk omschreven in ons coalitieakkoord. De vraag is eerst, is er belangstelling voor? En zeker als je sociale huurwoningen hebt, die zitten vaak in de lagere prijsklasse. En met name voor die categorie wordt het steeds lastiger om ze nog in de juiste vorm en maat tegen de juiste prijs aan te bieden door de grens die nu neergelegd is.
Verkoop voor sloop	Voor	Hiervoor geldt hetzelfde als wat we net voor sloop over kluswoningen zeiden: het bevordert het eigenwoningbezit. Daar hoeft de corporatie dan ook weer niet voor te zorgen.
Kluswoningen	Voor	Behandeld onder sloop.
Aanpasbaar / flexibel bouwen	Neutraal	Tot op beperkte hoogte. Als je een woning bouwt voor een starter, moet hij eigenlijk ook voor een starter beschikbaar blijven. Want ik neem aan dat we starters blijven houden, ondanks dat we minder groen gaan worden. Zodra je een starters de mogelijkheid biedt om zijn woning uit te breiden dan wordt hij voor de volgende starter alweer bijna onbereikbaar, dan stijgt hij teveel in waarde. Dus eigenlijk moet je hem laten voor een starter. En daar zal later ooit nog wel eens een senior of een echtpaar in kunnen. Die tussenliggende periode heb ik dan weer wat moeite mee, want wat moet een gezin met kinderen met zo'n starterswoning? Dat wordt lastig. <i>Zijn de starterswoningen die we nu neerzetten niet veel te groot dan?</i> Ik denk dat we die kleiner gaan bouwen binnenkort, omdat de huidige prijs gewoon te hoog is voor de huidige starter. Dus dan moet je kleiner bouwen op een kleinere oppervlakte, zodat ze later kunnen doorstromen. Maar dat zijn nieuwe uitdagingen waar ik nog niet helemaal zicht op heb. Ik denk dat we wel een stukje terug moeten. <i>Op welke verkoopprijs moet zo'n woning dan uitkomen?</i> Als je het afzet tegen de financiering dan moet je onder de 150.000 volgens mij zitten. Houden we de starterslening nog overeind dan zou je nog iets hoger kunnen komen, maar veel meer dan dat zit er gewoon niet in. <i>Maar wordt die lagere prijs alleen bereikt door de woning in formaat kleiner te maken of kan bijvoorbeeld een verlaging van de grondprijs ook helpen?</i> Voorlopig nog niet want wij zitten heel lastig met onze grondexploitatie dus als we daar dan inleveren dan zullen we uit reserves moeten bijplussen. <i>Dus van de ontwikkelaar wordt verwacht dat hij met dezelfde grondprijs een kleinere, goedkopere woning neerzet?</i> Ja. Daarom zijn we ook aan het inventariseren wat goedkope bouw mogelijkheden zijn, waarbij de woningen toch aantrekkelijk zijn. Ook daar zijn veel voorbeelden van.
<i>Creativiteit</i>	Voor	Grotere bestaande vrijstaande woningen splitsen in appartementen / eenheden voor alleenstaanden/ starters / asielzoekers.
Dorpshuizen	Voor	Heel belangrijk. We hebben daar diverse goede voorbeelden van binnen de gemeente. We zijn eigenlijk nog met één bezig, wat straks opengaat, zalencentrum Wesepe. We zijn zelfs zo ver gegaan dat we die van de vorige eigenaar hebben gekocht

		omdat dat gewoon zo'n belangrijk punt is in Wesepe. Daar is nu een nieuw stichtingsbestuur voor geworven en die gaan er vanaf 1 januari zelf mee aan de slag om te kijken of ze hem binnen Wesepe overeind kunnen houden. En dan willen wij er weer af uiteraard. SallandWonen heeft er ook een goede rol in gespeeld, zoals hier in Olst bij het kulturhus. Maar er zijn ook dorpen die helemaal, nou helemaal, ze hebben wel een behoorlijke subsidie gehad van Leader, provincie, enzovoorts... De Elshof is daar een prachtig voorbeeld van, die heeft hem gewoon verbuddeld, maar draait nu volgens mij helemaal zonder bijdragen in de exploitatie. Op eigen kunnen dus. <b>U streeft er wel naar om in elke kern een kulturhus te hebben dus?</b> Ja, we gaan alle dorpen langs met een dorpontwikkelingsplan. Dan kunnen mensen hun eigen prioriteiten en wensen inbrengen. Die krijgen ook een budget mee wat daaraan besteed kan worden. En zo af en toe zie je ook dat er wat in een dorps huis wordt geïnvesteerd.
<b>Scholensfusie</b>	<b>Neutraal</b>	Dan heb je hier nog een mogelijkheid: het bijzonder onderwijs en het openbaar onderwijs zouden dan nog meer moeten samenwerken. Want openbaar onderwijs is al helemaal georganiseerd en heeft een zelfstandig bestuur en datzelfde geldt voor het bijzonder onderwijs. Ik zie wel kernen waarin nog meerdere scholen zijn die best nog wat meer samen zouden kunnen. Boskamp is daar één van. Dat is een openbare en een bijzondere. Die zouden wat meer samen kunnen doen, maar je zou ze ook dependance van één van de scholen hier in Olst kunnen maken bijvoorbeeld. Maar ze zitten al onder één stichting, dus in die zin is daar denk ik niet meer zoveel voordeel meer te behalen. Waar ik meer mee van doen heb is de kleinere kernen, zoals Wesepe, Welsum, Elshof, die allemaal nog een school hebben maar zo langzamerhand naar een niveau gaan waarbij je je moet afvragen of de kwaliteit nog haalbaar is. En dat is meer een keuze van de ouders denk ik, dan van de gemeente. Ik moet zorgen dat de kwaliteit van het onderwijs uiteraard voldoende blijft. Maar doordat het bestuur op afstand is gezet heb je daar toch wat minder zeggenschap in. Ik denk dat ouders op enig moment zelf de keuze maken en dat op dat moment een school wel of niet leegloopt.
<b>Nieuwe voorzieningen aanbieden (in samenwerkingsverbanden)</b>	<b>Voor</b>	Continu aanpassen aan de nieuwe omstandigheden. Dan denk ik met name aan winkels. Dat wordt sowieso een nieuwe uitdaging. Koopgedrag verandert sterk. Internet is daar een heel bepalende factor in. Ik merk het zelf. Ik ben helemaal niet zo'n koper, maar zo af en toe koop ik ook wel via internet. Nou zijn dat niet direct dingen waar je de plaatselijke middenstand mee overeind houdt, op zo'n grote schaal doe ik dat ook niet, maar ik merk wel dat dat opgang vindt. En de berichten wijzen er ook helemaal op. Hoe je daar precies mee om moet gaan heb ik ook nog niet helemaal helder, maar we hebben daar binnenkort met de lokale ondernemers wel gesprekken over, samen met de KvK, MKB. <b>Want de lokale ondernemers zien al omzetproblemen aankomen?</b> Ja. Er zijn in beide grote kernen een paar topwinkels waar ook nog mensen uit Zwolle of Deventer naar toe komen. En de rest is toch wat marginaal, heel vaak ondernemers die tegen het eind van hun carrière aanlopen. Het zorgpunt is wat er gebeurt als die afhaken, is er nog iemand beschikbaar en bereid om daar in te stappen, dat wordt een lastige. Dus daar ligt wel een forse uitdaging.
<b>Krimpmaatstaf</b>	<b>Tegen</b>	<b>Nu geldt de maatstaf nog voor de drie provincies met krimpende regio's.</b> Ik vind dat een slechte maatregel als die alleen zouden worden gecompenseerd. Want op andere plekken zal het in een iets later stadium en misschien ook nu al wel gebeuren. Ik vind gelijke monniken, gelijke kappen. Ik denk dat regio's zelf eerst aan zet zijn om maatregelen te treffen dat ze een andere invalshoek kiezen om wel aantrekkelijk te blijven en hun voorzieningen op peil te houden. Misschien moeten ze dan ook in de voorzieningen maar iets aanpassen. Of je zou het gemeentefonds in zijn totaliteit moeten herzien. Want die is uit heel veel componenten samengesteld. Misschien moet die wel eens helemaal tegen het licht worden gehouden of dat nog wel de juiste verdelingsmaatstaf is. <b>Want u vermoedt dat hij op dit moment wankel is?</b> Nou, de omstandigheden veranderen en misschien moet je die verdeelmaatstaf ook wel eens tegen het licht houden. Want het gaat over het aantal wooneenheden bijvoorbeeld, het gaat over of je veel last hebt van hoog water, dat soort dingen. Er zitten heel veel maatstaven in waar je misschien naar verloop van tijd wel eens anders over zou kunnen denken.
<b>OZB-vrije zone</b>	<b>Neutraal / tegen</b>	Ik denk dat ze zichzelf in de vingers snijden. Want de OZB is eigenlijk de enige bron van inkomsten die je als gemeente kunt heffen bij je lokale bewoners. Als je die gaat schrappen, waar moet je dan je inkomsten vandaan halen? Dan kun je wel trots zijn op die extra inwoners die je hebt, maar als ze vervolgens niks inbrengen dan houdt het ook op. <b>Denkt u dat mensen het in Friesland als een substantieel bedrag zien waardoor ze zeggen: het is daar zo goedkoop wonen, laten we er heen gaan?</b> Ik verwacht het niet. Als dat het er door moet slepen...misschien moeten ze dan meer de Duitse methode gaan hanteren, waarbij ze hun eigen energie gaan opwekken en ten goede laten komen aan de mensen die daar gaan wonen. <b>Dat zou ik een nieuwere uitdaging vinden waarmee je meer kansen creëert dan met dit.</b>
<b>Verdere aanpassing overdrachtsbelasting</b>	<b>Voor</b>	Die mag er van mij wel helemaal af, maar dat is weer een inkomstenbron voor de Rijksoverheid dus die zit dan met een probleem. Maar op zich kan ik mij daar wel in vinden. Het zou een stukje bijdragen aan de leefbaarheid en de inkomstmogelijkheden voor de lokale overheid en die mag van het Rijk toch al niet zoveel, dus dat biedt wel iets meer perspectief. Maar wat nog meer van belang is, is dat de prijzen gaan zakken. Maar goed, dan kom je weer bij de hypotheekverstrekkers en eigenaren...want die moeten dan even fors bloeden. Er moet misschien wel 10, 20, 30 procent van de prijs af, die eigenlijk gewoon teveel gestegen zijn in de afgelopen jaren. <b>Kunstmatig teveel gestegen?</b> Ja, er werd maar gefinancierd. Dat helpt de markt meer vlottrekken dan wat voor kunstgreep er verder wordt uitgehaald. <b>Maar zoiets zou je collectief moeten doen, op nationaal niveau.</b> Dat klopt, dat kun je niet alleen. Wat wel zou kunnen meewerken is het beleid dat gericht is op groeigemeenten loslaten, zodat mensen ook ergens anders mogen gaan wonen. <b>Koopwoningen die</b>

		mogen ook door mensen van buitenaf gekocht worden, dus op zich is dat al geen probleem. Maar als je niet meer verplicht bent om in groeigemeenten te gaan wonen, levert dat misschien ook weer andere kansen op. En mensen zouden dat wel willen denkt u? Als we het over urbanisatie hebben, dan zal dat tegen uw argument ingaan. Het is natuurlijk lastig te zeggen wat wel en wat niet gaat werken. Maar ik denk dat stringent reguleren van: de mensen moeten maar zoveel mogelijk in de grote groeikernen wonen, je ziet het nu in Engeland wat dat tot gevolgen kan hebben....al is dat wel heel extreem. Maar je hoort ook in Nederland, in de grote groeikernen, dat er hand over hand meer problemen zijn. Dan denk ik bij mezelf: laat dat beleid maar eens een beetje los en verspreid het maar meer over het land.
<b>Koopgarant</b>	<b>Voor</b>	SallandWonen gaat er nu mee bezig. Helemaal voor.
<b>'Te woon' aanbieden</b>	<b>Voor</b>	Te Woon volgt daar wellicht, wat mij betreft, nog op. Er zitten geen haken of ogen aan het 'te woon' aanbieden? Misschien gaat een huurder wat anders om met z'n woning dan een koper, waardoor mensen die niet zeker zijn of er nu een huurder of koper naast ze komt wonen, misschien de woning niet zullen kopen? Ik denk dat dat wel meevalt, want ook nu worden her en der wel woningen tussen huurwoningen verkocht door SallandWonen. Misschien is het zelfs wel een plus, dat je meer gemengd gaat wonen. Zodat het totale niveau van de wijk wat hoger blijft dan dat je puur naar de huur zou gaan. Daar dringt de gemeenteraad bij ons overigens ook op aan. Om te zorgen dat je wijken een goede mix krijgen, van jong tot en met oud, huur en koop.
<b>Verevening</b>	<b>Tegen</b>	Ik vind dat je sowieso niet kunstmatig moet gaan schuiven met middelen. Daar geldt eigenlijk weer hetzelfde voor: het beleid gericht op groeigemeenten moet je maar loslaten, dan hoeven die groeigemeenten ook niet bij te dragen aan wat er elders nodig is.
<b>Bouwgrond uitgeven in erfpacht (i.p.v. verkoop)</b>	<b>Neutraal</b>	Ik heb dat fenomeen eerder gehoord. Ik vind het op zich wel interessant, maar waarom is het nog niet op grote schaal toegepast vraag ik mij dan af. Als dat de gouden greep zou zijn... Volgens mij doet alleen Amsterdam het nog maar, of nog altijd, ze deden het al langer. Dan zou het al veel meer voor moeten komen, wil het een goed middel zijn? Dat lijkt mij wel. Maar het is niet zo dat u als u gemeente zegt van: daar zouden we eens wat in kunnen proberen? Ik sluit niks uit, maar we hebben het daar nog niet expliciet over gehad. Maar misschien als er iets van de prijs af moet, dan zou je het op deze manier iets anders kunnen regelen.
<b>Regionale afstemming woningbouw- en sloopopgaven</b>	<b>Tegen</b>	Er staat 'men gaat terug naar de oorsprong: een regio met taken, verantwoordelijkheden en belangen voor zowel groeigemeenten als krimpgemeenten'. Wat mij betreft is dat geen oorsprong. Er vanuit gaande dat het beleid op deze manier wordt vastgehouden. Daar zou je iets bij kunnen bedenken, maar dan denk ik nog eerder dat een provincie daar regulerend bij gaat optreden. Ik ben helemaal niet voor een regio. Ik vind het prima als je binnen een regio met elkaar afspraken en taken oppakt, maar er moet geen nieuwe bestuurslaag meer bedacht worden. Dus faliekant tegen. Maar waarom geen nieuwe bestuurslaag? Er wordt al veel te veel gepraat en bestuurd. We moeten gewoon aan de slag. We hebben gemeenten die goed berekend zijn op hun taak en die onderling vinden dat ze dingen samen moeten doen, dan heb je een organisatie die dat maar moet regelen en daar moet je bestuurlijk niet al te veel drukte meer over maken.
<b>Zoeken naar nieuwe economische en culturele dragers</b>	<b>Voor</b>	Helemaal voor. Aantrekkelijk houden door nieuwe economische en culturele dragers
<b>Versoepeling / aanpassing wet- en regelgeving</b>	<b>Voor</b>	Behandeld in het interview.
<b>(Collectief) particulier opdrachtgeverschap (PO) / (CPO)</b>	<b>Voor</b>	De eerste proef is dus mislukt, dat wordt nu gewoon particulier opdrachtgeverschap. Welke vorm dan ook, als we maar kunnen bouwen voor de behoefte.

## Anticipatiemiddelen - dhr. A. (Arno) ter Hart

Hoe waardeert u de volgende middelen, met betrekking tot de anticipatie op demografische verandering in gemeenten en regio's die ermee te maken hebben of krijgen? Heeft u toevoegingen op onderstaand schema?

MIDDEL	SCORE (voor - neutraal - tegen)	BEARGUMENTATIE
Leren van krimpregio's / -gemeenten	Voor	Het lijkt me hartstikke goed. Natuurlijk is elke situatie specifiek, maar een heleboel dingen zijn vergelijkbaar en het lijkt me een beetje onzinnig als iedere gemeente opnieuw het wiel gaat uitvinden. Volgens mij kun je daar heel veel van leren.
Sloop	Voor	Er is natuurlijk een groot verschil tussen de particuliere sector en de corporatiesector. Een particulier zal volgens mij nooit zijn woning gaan slopen. Tenzij hij daarvoor betaald krijgt. Nog liever zou hij hem voor minder verkopen, want bij slopen heeft hij helemaal nul. Maar op het moment dat je je huurwoning leeg hebt staan, dan moet je wel. Want als woningen leeg blijven staan dan verloederd de boel ook. <b>Dan is er dus sprake van kapitaalvernietiging, hoe wordt dat opgevangen? In hoeverre is het kapitaalvernietiging, die discussie hebben we dus altijd met de woningcorporatie. Woningcorporaties zijn één van de weinigen die afschrijven op een woning. Dus ervan uitgaande dat je gaat slopen op het moment dat de woning ook afgeschreven is, na 50 jaar, dan heeft natuurlijk de grond nog een klein stukje waarde. Maar dan is de kapitaalvernietiging boekhoudkundig nihil. Kijk, als je hem natuurlijk zou kunnen verkopen voor bedrag 'x', dan is het een grote kapitaalvernietiging. Maar goed, aangezien er afgeschreven wordt dan zou er alleen een stukje afwaardering op de grond plaats moeten vinden. Dat valt volgens mij te overzien.</b>
Transformatie	Voor	Ik ken het, het is in Wolvega in Friesland ook gedaan. Daar zijn ook in een oudere wijk van een reeks rijwoningen een aantal woningen er tussenuit gesloopt en zijn er garages van gemaakt. Het is natuurlijk een soort van sloop, maar niet alles gaat plat. En je creëert eigenlijk een ander type woning. Ik denk dat het de leefbaarheid van de wijk ook ten goede komt, want het wordt allemaal wat ruimer en wat groener. En wat je vaak in dat soort wijken ziet, die stammen uit de tijd dat lang niet iedereen één auto per gezin had, dus volgens mij los je ook een fors parkeerprobleem op in dat soort wijken.
(Vervangende) nieuwbouw	Neutraal	Eerst kijken of aanpassen mogelijk is. Als jij een woning hebt die in principe nog mee kan, misschien moet je hem een renovatiebeurt meegeven maar dan kan hij weer een 'x' aantal jaar mee, dat is altijd goedkoper dan dat we zeggen we gaan slopen en nieuw bouwen. Tenzij het natuurlijk echt een woning is die niet meer aansluit bij de vraag, dat kan natuurlijk.
Verkoop voor sloop	Tegen	Dan komen we op hetzelfde als wat ik net zei: in principe zou de woning al afgeschreven moeten zijn. <b>Maar er vanuit gaande dat je niet net als een corporatie afschrijft op de woning?</b> Dan is het logisch dat je de meest slechte woningen gaat slopen natuurlijk. Dan ga je dus in het aantal huurwoningen terug. <b>Ja.</b> Maar dat gaat dubbelop, want je verkoopt er één om een huurwoning te kunnen slopen. Dus je gaat twee huurwoningen terug per huurwoning die je wilt slopen, dus dat gaat wel heel hard natuurlijk. <b>Ja, en dan ga je er nog vanuit dat je maar één woning hoeft te verkopen om er één te kunnen slopen.</b> Ja, dus dan gaat je huurbestand wel heel hard achteruit. Er vanuit gaande dat je leegstand hebt is dat niet erg. Wachtlijsten heb je in dit soort gebieden natuurlijk niet meer, maar die hebben we hier nog wel. Dus voorlopig zal het hier nog niet aan de orde zijn denk ik.
Kluswoningen	Tegen	Het is de vraag of je dat soort mensen wilt trekken en of dat uiteindelijk de buurt ten goede komt. Het is een kluswoning, maar gaat hij dan uiteindelijk ook dusdanig opgeknapt worden zodat hij er weer fatsoenlijk uitziet? Want anders creëer je natuurlijk weer een nieuw probleem qua leefbaarheid. <b>En hoe zou je kunnen garanderen dat ze er wel fatsoenlijk uitzien?</b> Bijvoorbeeld zoals ze het in Rotterdam ook wel gedaan hebben, dan moet je er gewoon harde afspraken en contracten onder leggen. Alleen op het moment dat je nu al van iemand vraagt dat ze binnen nu en zoveel tijd een bepaald bedrag moeten investeren, dan is de vraag of het dan nog wel zo interessant is. <b>Dat ligt natuurlijk aan de verkoopprijs dan.</b> Ja, uiteraard.
Aanpasbaar / flexibel bouwen	Voor	Hartstikke goed. Moeten we vooral doen. <b>Ook in Olst-Wijhe wordt er al flexibel gebouwd?</b> Ja, maar kan beter denk ik. In de uitleggebieden is het nu wel in het bestemmingsplan zo dat je ook bij nieuwbouw alle kanten op kunt, dus dat je niet heel vast zit in bouwblokken, etc. En in de bestaande bouw is het toch vaak zo dat men de garage wil vergroten en dat dan de badkamer in de garage wordt gemaakt. Goed, is dat dan flexibel bouwen? <b>Nee, dat zie ik niet als flexibel bouwen. Wat is dan wel flexibel bouwen?</b> Dat je nu, in het ontwerp, er al specifiek rekening mee gaat houden dat je straks een stuk kunt uitbreiden. Dat je daar nu al echt over nadenkt in je ontwerp. Wat is er op tegen om als jongere bijvoorbeeld ook gewoon op de begane grond te slapen? Als ze er dan uit gaan is de woning ook weer geschikt voor anderen. Want waar kijken de mensen naar: ze willen gewoon een bepaald aantal vierkante meter woonoppervlak. Even heel zwart-wit gezegd: wat zou er op tegen zijn om bij elke nieuwbouwwoning vanaf nu te zeggen dat elke woning verplicht een slaap- en badkamer beneden

		<p>heeft. Dan is hij voor iedereen geschikt. Dat zou alleen betekenen dat je een grotere kavel nodig hebt. <b>Zullen jongeren daar niks op tegen hebben?</b> Er zijn ook jongeren die in een appartement wonen. Mensen kijken gewoon hoeveel ze aan woonoppervlak willen hebben en zijn natuurlijk wel dusdanig traditioneel dat ze de woonkamer en keuken beneden willen hebben. Die zou ik daar ook laten en niet naar boven toe doen. Maar het moet dan geen verkeerd imago krijgen. Nu wordt een slaap- en badkamer beneden vaak geassocieerd met seniorenwoningen. En natuurlijk, stel je hebt een wijk met 20 van dat soort woningen en je woont er als enige jongere tussen, dan woont dat ook niet lekker. De flexibiliteit zit hem er dan in dat de een wel een opbouw heeft en de ander niet. Maar als je gewoon eens begint met dat de basisplattegrond alles beneden heeft, dan denk ik dat je richting de toekomst ook voorbereid bent op de veranderende woningvraag. En nu zijn de meeste corporatiewoningen toch de standaard tussenwoningen, dat is gewoon zo. Die zijn per definitie al niet geschikt voor senioren. Dan moet je met trapliften gaan werken. Ik denk dat daar een leuke uitdaging ligt, maar dat vergt wel een denkomslag. Misschien zou de corporatie wel moeten zeggen: we bouwen alleen nog maar dat soort woningen. Qua verhuurbaarheid zit je dan natuurlijk ook heel veilig als corporatie. Als je de wijken en woningen maar zo aantrekkelijk maakt dat ook jongeren en gezinnen daar willen wonen, dan heb je denk ik wel een product dat meer toekomstwaarde heeft dan dat je nu nog steeds meer tussenwoningen gaat bouwen.</p>
<i>Eigen toevoeging</i>	Voor	Stoppen met verdichting bij vervangende nieuwbouw omwille van financiële aspecten. Meer kwaliteit i.p.v. kwantiteit.
<b>Dorpshuizen</b>	Voor	Op zich heel goed. Maar je moet daarbij wel kijken wat de afstand is tot andere voorzieningen. Als je hier bijvoorbeeld Boerhaar en Boskamp pakt. Boerhaar zit vast tegen Wijhe aangeplakt en Boskamp zit vast tegen Olst aangeplakt. Is het dan wel nodig? Kijk, als het kan is het mooi, maar het moet niet zo zijn dat men koste wat kost overal alles overeind wil houden terwijl je nog niet verder dan een kilometer van waar je woont ook alle voorzieningen kunt vinden. Ik denk dat je gewoon zo reëel moet zijn, en zo hebben we het ook in ons Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg ook gesteld, dat je niet in elke kern hetzelfde voorzieningenniveau kunt hebben. Als je kijkt naar maatschappelijke voorzieningen dan zou je in de kleine kernen een bepaald basispakket moeten hebben. Maar hoe reëel is het bijvoorbeeld om in alle kernen nog een gymzaal of sporthalletje overeind te houden? Terwijl je op een kilometer fietsafstand in aangrenzende grote kernen ook een sporthal hebt. Je ziet het ook, bijvoorbeeld vanuit de wijk Noorderkoeslag in Wijhe, dat heel veel kinderen in Boerhaar naar school gaan. Die school groeit als een gek, dus het werkt ook de andere kant op.
<b>Scholenfusie</b>	Voor	Ik woon in Friesland. Daar is de problematiek nog veel groter natuurlijk. Maar ik verbaas me er altijd over. Daar is ook deze zomer weer een school dichtgegaan, met 23 leerlingen. Dat is dan de Christelijke school. Maar in hetzelfde dorp zit zelfs een openbare. Dus ik denk dan, zolang dat de enige school in het dorp is kan ik me er misschien nog iets bij voorstellen. Maar zodra je twee scholen hebt die allebei met een vrij klein aantal leerlingen zitten dan vind ik dat een beetje van de zotte om ze allebei in stand te houden. Ik denk dat ze ook moeten kijken in hoeverre ze bijvoorbeeld goed vervoer kunnen regelen naar een nabij gelegen dorp.
<b>Nieuwe voorzieningen aanbieden</b> (in samenwerkingsverbanden)	Voor	Ik denk dat je die kant steeds meer op moet. Zeker de mensen die zorg nodig hebben, die willen vaak dicht bij de voorzieningen zitten. Dus dan het liefst ook alles bij elkaar.
<b>Krimpmaatstaf</b>	Voor	Je zult de norm wel telkens bij moeten stellen volgens mij, want er gaat een steeds grotere groep gemeenten aan die norm voldoen en op een gegeven moment werkt het dan niet meer. Nu zijn het nog een paar gemeenten, maar als dadelijk de helft van de Nederlandse gemeenten geld moeten krijgen dan zou het ook ergens vandaan moeten komen. <b>In hoeverre vind je dat er sprake is van discriminatie? In andere gemeenten zijn er natuurlijk wel weer problemen die meer geld vragen.</b> Dat blijft natuurlijk altijd arbitrair. De grote steden met achterstandswijken hebben weer andere problemen. Dus dat is misschien het omgekeerde probleem van de krimpregio's. Maar waar het geld in de achterstandswijken heen gaat is naar mensen, activiteiten en begeleiding. En in krimpgebieden heb je het gewoon over kapitaalvernietiging dat ergens uit betaald moet worden. Ik denk dus dat het alleen gaat werken zolang er maar een klein groepje hele extreme gevallen onder gaat vallen. Dus dan zou je de norm steeds bij moeten stellen zodat alleen de ergste probleemgevallen er onder blijven vallen.
<b>OZB-vrije zone</b>	Tegen	Je hebt het, even voor het gemak gezegd, over hooguit duizend euro per jaar. Dat is al heel ruim volgens mij. Je moet je afvragen of dat het verschil gaat uitmaken. En als dat wel het verschil maakt, zijn dat dan ook de mensen die je wilt trekken? Want er is natuurlijk een doelgroep voor wie duizend euro per jaar veel geld is. Dat zijn dan met name de mensen die wat krappere zitten en financieel wat zwakker zijn. Maar zijn dat nou de mensen die je wilt gaan trekken in zo'n gebied? Dat durf ik te betwijfelen. Maar goed, je kunt als gemeente zelf je OZB bepalen. Maar dan moet je of de hele gemeente wel doen of de hele gemeente niet, je kunt daar moeilijk onderscheid in gaan maken.



<b>Verdere aanpassing overdrachtsbelasting</b>	<b>Tegen</b>	Dat is ook weer een belastingmaatregel. Ik ben er niet voor om hobbels op te werpen. Mensen moeten gewoon kunnen gaan wonen waar ze willen en dat kun je als gemeente aantrekkelijk maken door een leuke woonomgeving te hebben. Maar als je nu kijkt wat een woning nu in Delfzijl, Sittard of in Limburg kost...die zijn al een stuk goedkoper. En toch komen mensen niet. Dus die paar procent overdrachtsbelasting zal volgens mij ook niet gaan helpen.
<b>Koopgarant</b>	<b>Neutraal</b>	Op zich is Koopgarant denk ik een heel goed instrument, maar ik zie de relatie tot krimp niet. Volgens mij doet inmiddels elke woningcorporatie het, of in ieder geval steeds meer. Ik zie het voordeel niet, om het wel of niet te doen.
<b>'Te woon' aanbieden</b>	<b>Voor</b>	
<b>Verevening</b>	<b>Tegen</b>	Op het moment dat je echt met geldstromen gaat schuiven dan denk ik dat dat weggooien van belastingcenten is. Dus probeer het vooral in afstemming te zoeken.
<b>Bouwgrond uitgeven in erfpacht (i.p.v. verkoop)</b>	<b>Tegen</b>	Als je een redelijke lage canon gaat vragen, dan is het financieel op de bouwgrondexploitatie weer een aderlating voor gemeenten. <b>Dus niet doen?</b> Nee, ik denk het niet. En als ik mag inschatten hoe de meeste burgers hier op dit moment instaan, dan willen ze allemaal het liefst gewoon kopen.
<b>Regionale afstemming woningbouw- en sloopopgaven</b>	<b>Voor</b>	Zolang iedereen nog groeit, is het goed om te zeggen dat je voor de lokale behoefte bouwt om niet teveel plannen te hebben. Maar op het moment dat je in de situatie komt waarop je zegt: Zwolle bouwt, wij slopen. Dan zou je echt moeten afstemmen en dan zou Zwolle moeten zeggen: dan gaan wij ook niet meer bouwen. Afstemming is dus zeker nodig. Ik denk dat, afhankelijk van hoe de prognoses zich gaan ontwikkelen, afstemmen steeds belangrijker wordt. <b>Maar stel dat je in Olst-Wijhe toch te maken krijgt met leegstand, zou het dan een idee zijn om Zwolle terug te roepen?</b> Dat zie je op een gegeven moment aankomen natuurlijk. Ik verwacht zelf nog niet dat dat de komende jaren al zal zijn, maar dat zit er over tien jaar misschien wel aan te komen. <b>Maar met het oog op de inelasticiteit van de woningmarkt, de varkenscyclus met een trage reactietijd, zou je er eigenlijk niet vroeg genoeg mee kunnen beginnen en er nu al over na moeten denken.</b> Iedereen denkt er al wel over na denk ik, alleen niemand wil op dit moment al zeggen van 'ik ga wel minder woningen bouwen, want ik zie aankomen dat mijn buurgemeente gaat krimpen'. Krimp staat natuurlijk pas redelijk kort op de politieke agenda, zeker in dit gebied. Maar het besef dat we ook hier een krimp tegemoet gaan, dat is natuurlijk pas iets van het laatste jaar of anderhalf jaar dat het hier politiek ook op de agenda staat. En dan speelt het in Oost-Overijssel nog wat harder dan hier. Stel dat de theoretische situatie zich over tien jaar toch voordoet, dan zouden we moeten zeggen dat we in Zwolle even niks gaan bouwen en daardoor kunnen kijken of we mensen hierheen kunnen krijgen. <b>En had jij ook zo geoordeeld als jij in de schoenen stond van een ambtenaar van de gemeente Zwolle? Dus dat jij een buurgemeente had die zou gaan krimpen?</b> Kijk, ik zit hier als beleidsmedewerker Wonen en ik kijk dus vanuit Volkshuisvestingsoogpunt. Dus ik denk dat het in Zwolle ook uitmaakt of je met de beleidsmedewerker Wonen praat, of met de beleidsmedewerker Grondzaken cq. Financiën. Kijk, je kunt de bevolkingsprognoses pakken, dus we weten allemaal dat we ergens in 2035 uitgegroeid zijn qua aantal woningen. Dat je dan in theorie in een situatie komt dat wij moeten slopen omdat we leegstand hebben. Er vanuit gaande dat Zwolle dan nog steeds in een groeicurve zit, dan zou je toch afspraken moeten maken. Maar goed, je ziet in de prognoses...dat is nog zo ver weg dat op dit moment er nog niemand aan zou willen om afspraken te maken. Het liefst wil je natuurlijk zo vroeg mogelijk afspraken maken en stel dat je daar niet uit gaat komen dan moet je er nu wel heel hard over gaan nadenken wat je wilt gaan doen met je woningbezit. <b>Zou je niet naar een laag tussen provincie en gemeente moeten, een soort van regionaal woningmarktbestuur?</b> Of gaan we naar grotere gemeenten? Ik denk dat ik niet nog een extra bestuurslaag ertussen zal gooien. Deze uitspraak neem ik even voor eigen rekening. Maar als ik nu in Friesland kijk dat de gemeente Sudwest Fryslan vijf gemeenten zijn met een heel groot oppervlak, waar 3 steden inzitten en iets van 60 kernen. Dat maakt het afstemmen van woonbeleid natuurlijk wel een stuk makkelijker dan dat je met allemaal relatief kleinere gemeenten zit. En als dan ook nog, idealiter, 1 grote woningcorporatie binnen dat gebied actief is, dan wordt het maken van afspraken wel een stuk makkelijker. Want uiteindelijk is het potje, financieel hetzelfde potje. Nu is het wij en zij om het zo te zeggen.
<b>Zoeken naar nieuwe economische en culturele dragers</b>	<b>Tegen</b>	Als het geld oplevert is het leuk. Maar ga je waterberging en natuur aanleggen met het idee dat we mooier worden om te wonen, dan mist het zijn doel volgens mij. Maar als je er bijvoorbeeld windmolens neerzet, ik zeg niet dat dat moet...als het financieel rendabel is zou je het kunnen doen. Heb alleen niet de illusie dat je er mensen mee trekt.
<b>Versoepeling / aanpassing wet- en</b>	<b>Neutraal</b>	Volgens mij hebben we het voor het buitengebied redelijk voor elkaar. Tot nu toe kijken we naar de meeste dingen vrij praktisch, dat wil zeggen dat als het kan en het past, we er wel aan mee willen werken natuurlijk.

regelgeving		
<b>(Collectief) particulier opdrachtgeverschap (PO) / (CPO)</b>	Neutraal	<p>We hebben het al vrij veel in onze gemeente. Je merkt dat het gewoon werkt. Particuliere kavelluitgifte werkt beter dan de projectwoningen die in dezelfde nieuwbouwwijk worden aangeboden. CPO hebben we vorig najaar geprobeerd, maar dat ligt toch wat moeilijk. Er worden hier in verhouding natuurlijk al veel kavels aangeboden in particulier opdrachtgeverschap, dus dan is het voor de particulier de vraag wat het toevoegt om het in groepsverband te doen. Een stukje kostenefficiëntie? Wel. Maar dat is dan ook waarschijnlijk het enige. We hebben ook een enquête gehouden onder de mensen die wel op de informatieavond zijn geweest, maar zich uiteindelijk niet hebben ingeschreven. De meesten hebben dan zoiets van: 'Ik heb geen zin om met een groep – in dit geval maximaal 20 mensen – rekening te moeten houden. Kijk als je de keuze hebt tussen een projectontwikkelaar of CPO, dan is er misschien meer animo. Maar zolang er ook gewoon kavels worden uitgegeven zullen mensen toch gewoon kiezen voor een kavel. Heb je er als gemeente veel meer werk mee? Ja, dat sowieso. Maar dat is geen argument om het niet te doen. We hebben het gedaan en hebben gezegd dat we het op starters gingen richten. Rijtjeswoningen zitten toch vaak in projecten, soms ook wel in kavelluitgifte. Je moet het sowieso niet proberen met allemaal mensen door elkaar, dus dan probeer je een beetje een doelgroep af te bakken. Dus toen hebben we starters gezegd. En dan blijkt het toch nog tegen te vallen want er is gewoon een categorie die zegt 'doe mij maar een kavel' en er is een categorie die zegt 'doe mij maar een woning en ik wil gewoon van tevoren weten wat die kost' dus die kiest toch voor een projectwoning. PO en CPO zijn niet voor iedereen zaligmakend.</p>

## Anticipatiemiddelen - dhr. drs. E.W.M. (Ed) Penninks

Hoe waardeert u de volgende middelen, met betrekking tot de anticipatie op demografische verandering in gemeenten en regio's die ermee te maken hebben of krijgen? Heeft u toevoegingen op onderstaand schema?

MIDDEL	SCORE (voor - neutraal - tegen)	BEARGUMENTATIE
Leren van krimpregio's / -gemeenten	Voor	Absoluut voor. Zeven / acht jaar geleden zijn wij al in Oost-Groningen geweest, bij een collega van mij van de corporatie Acanthus. In Limburg zijn wij vorig jaar met de RvC geweest. Dit voorjaar ben ik in Zeeuws-Vlaanderen wezen kijken.
Sloop	Voorlopig neutraal	Ik waardeer sloop als 'voorlopig neutraal' omdat het geld kost. Maar we zullen wel rekening moeten gaan houden met wat sloop ons gaat kosten. Misschien moeten we wel kosten voor de toekomst gaan inplannen. Het geld dat we nu onrendabel gaan investeren in een nieuwbouwwoning, daarmee kunnen we misschien ook twee woningen slopen. Maar ik wil niet als sector – en dat is dus het gevecht met de gemeente – alleen voor de kosten opdraaien. En daar wordt op dit moment over nagedacht? Je ziet natuurlijk hoe het in Groningen is verlopen, dus wij zullen misschien ook wel potentiële sloopprogramma's 'in het geheim' moeten gaan opzetten. Zoals in Ganzedijk bijvoorbeeld? Dat is een communicatiemisser. Dat is een goed onderzoek geweest, alleen het is slecht gecommuniceerd. Het had nooit mogen gebeuren. Ganzedijk had gesloopt moeten worden. Slecht gecommuniceerd met de bewoners? Ja. Dus als de bewoners op tijd wisten waar ze aan toe waren, was er meer begrip geweest? Ja. En die les moeten we wel trekken. Vandaar dat ik de opmerking maak dat als ik sloopplannen maak, moet ik ze eerst in het geheim maken. Oftewel, ik moet heel goed gaan doorrekenen wat het allemaal betekend. Als ik daarmee plannen heb, dan moet ik in goed overleg met de bewoners gaan treden. Maar ik moet eerst zelf scenario's gaan ontwikkelen. Ik moet weten als ik met bewoners in overleg treed, en die zijn tegen of voor, wat verschillende scenario's zouden kunnen inhouden. Dan word ik niet verrast, maar ik kan wel veel beter keuzes maken met de bewoners. Het is ook in het belang van de bewoners dus? Ja, natuurlijk, absoluut, laat daar geen misverstand over bestaan. Je moet je alleen terdege voorbereiden en vervolgens in je communicatie rekening houden met verschillende scenario's. Hoe ziet het hele traject er dan uit? Ik weet natuurlijk niet in hoeverre je er al over na hebt gedacht... Binnen SallandWonen moeten we de aankomende vier jaar bekijken hoe we van die 5.500 woningen nu... We moeten het onderwerp op de agenda zien te krijgen. We moeten 'gaan nadenken over'. En passant moeten we hier intern oefeningen gaan doen. Op een moment zeg ik dat het verhaal echt essentieel wordt. Als het essentieel is, dan moet ik een aantal scenario's hebben zodat, als ik echt ga praten met mensen ook doelen kan bereiken en tot acties over kan gaan. Dan heb ik het dus pregnant op de agenda staan. Want je wilt toe naar 4.400 woningen. Wat is de gedachte daarachter? Op basis van de prognoses, Primos, wordt dat voorgesteld. En dat houdt dus een stukje verkoop en een stukje sloop in? Ja.
Transformatie	Voor	Dit gaan we waarschijnlijk ook doen. We hebben daar geen plannen voor, maar we moeten hier mee aan de slag.
(Vervangende) nieuwbouw	Voor	Dat is een essentiële. Daarbij zeggen we: we willen tegen het centrum aan zitten. We willen kwaliteit hebben in het centrum, want daar zitten veel eenpersoons en tweepersoons huishoudens, veel ouderen zitten er. Dus een verdichting naar het centrum toe. In bepaalde wijken hebben we heel veel woningen. Misschien moet je daar wel naar een verdunning toe, je gaat dan bijvoorbeeld honderd woningen slopen en vijftig woningen terugbouwen. Met een andere kwaliteit.
Verkoop voor sloop	Voor	Op dit moment ben je volop bezig met het verkopen, hoe loopt dat? Gezien de markt naar wens. Dat is dus heel betrekkelijk. Niet geweldig dus, maar dat kun je ook niet verwachten. Laten we reëel wezen, de markt is nu niet zo. Je verwachtingen worden bepaald door de markt en dan kun je zeggen 'ik wil meer', maar dat is roepen in de woestijn. De markt is nou eenmaal niet anders, de gemiddelde verkooptermijn is 225 dagen geloof ik. Als dat het gemiddelde is, dan is dat de realiteit. Maar stel de economische situatie was niet zo drastisch gewijzigd als het nu is gegaan? Dan was het veel beter gegaan. We proberen het nu te activeren door bijvoorbeeld Koopgarant in te zetten in de bestaande bouw voor jongeren. Want die jongeren droomden allemaal van een grote tweekapper en die zijn de laatste jaren ook neergezet (kijk naar Mariënheem). En dat gun ik ze, daar gaat het niet om, maar ik realiseer me dat starters dat als voorbeeld kiezen en dat iedereen graag zo wil wonen. De norm wordt hoger? De norm wordt hoger en de jongelui moeten zich realiseren dat dat allemaal niet meer mogelijk is. En dat is een lastige stap, we zitten net in de omslag. Dan zou je zeggen dat je geen (ruime) starters woningen meer moet bouwen? Nee, dat doen we ook niet meer. Vanaf wanneer niet meer? Nu. De starters zouden moeten wennen aan de bestaande bouw. Dus neem een bestaande woning, knap die op.

<b>Kluswoningen</b>	<b>Voor</b>	Wij hebben geen kluswoningen. Onze woningen staan er redelijk goed bij. De vraag is: welk uitrustingsniveau wens je? Dus eigenlijk zeg je: onze woningvoorraad is van een dusdanig niveau dat je van kluswoningen niet kunt spreken? Niet in die oude sfeer zoals we dat in Rotterdam hadden, want daar komt het vandaan. En als we ons nu even naar Rotterdam verplaatsen? Dan is het middel perfect.
<b>Aanpasbaar / flexibel bouwen</b>	<b>Neutraal</b>	Onzin. Waarom? Het kost een heleboel geld. Men gaat altijd uit van de techniek, en nooit of er mensen in blijven wonen. En waar hebben we het over bij flexibel bouwen? Nu kleine huisjes bouwen om ze daarna groter te maken? Of grote huizen nu om ze later kleiner te maken? In het gesprek met dhr. ter Hart van de gemeente Olst-Wijhe is het idee naar voren gekomen om starterswoningen te ontwikkelen met de slaapkamer op de begane grond. Hoe kijk jij daar tegenaan? Dat zijn leuke ideeën, maar dat noem ik niet flexibel bouwen. Flexibel bouwen is dat je van 2 woningen 1 maakt of van 3 woningen 2 grote. Dat noem ik flexibel bouwen. Het idee van hem is gewoon slim. Maar dan zeg ik: Hoe ga je om met de bovenverdieping? Die starter die heeft aan een bepaald aantal vierkante meters nu genoeg, maar als mensen met een rollator door de woning moeten, dan is er te weinig ruimte. En je hebt natuurlijk het financiële plaatje. Je zult een grotere kavel moeten hebben omdat je meer op de begane grond creëert. En dan is de vraag of de gemeente dat goedkoper wil geven aan mij.
<i>Eigen toevoeging</i>		
<b>Dorpshuizen</b>	<b>Hartstikke voor</b>	<p>Fantastisch, we hebben er genoeg. En hoe kijk je er in de toekomst tegenaan? We moeten de bestaande dorpshuizen zo goed mogelijk in stand houden en wij hebben daar al zorg genoeg mee om ze voldoende verhuurd te houden en te krijgen. Dus de gemeenten moeten daar actief in meewerken en als ze er niet actief in meewerken dan houden we er mee op. En nieuwe dorpshuizen in de gemeenten? Dan moet er vooraf bekend zijn hoe de subsidiestromen zijn, die moeten meerjarig gegarandeerd zijn, anders begin ik er niet aan.</p> <p>Men moet zich in een dorp bewust zijn dat het wel te onderscheiden gebouwen kunnen zijn, daar is niets mis mee, maar de besturen moeten elkaar gaan vinden. Niet allemaal apart, maar ze moeten elkaar veel meer opzoeken, ervaringen delen. Ook in het kader van vrijwilligers, want steeds minder mensen zullen actief zijn daarin.</p> <p>Het korte termijnverlangen van de betrokkenen en onze langetermijngedachte is niet altijd te verenigen. Dat is heel lastig, ook omdat te communiceren. Je bent als woningstichting dus wel erg betrokken merk ik. Maar toch wil je in de toekomst de betrokkenheid afbouwen? Nou, ik wil wel meewerken met de visie en als dan op een gegeven moment blijkt dat er een goede exploitatie ligt, zodat het langdurig voor 15 jaar te exploiteren valt, dan willen wij wel bijvoorbeeld aan het onderhoud mee doen. Mijn inbreng is dan de professionaliteit van het gebouwbeheer, daar beperk ik mij ook in. Als we praten over gescheiden wonen en zorg, of iets in die sfeer, dan zeg ik: daar doen we niet eerder in mee, voordat hier een goede exploitatie ligt en die moet langdurig gegarandeerd zijn. En dan niet met hangen en wurgen, want dat heb ik ook inmiddels genoeg meegemaakt en daarom praat ik over het maatschappelijk bestemmingsplan, dat is mijn nieuwe kreet die in lanceer. De taak van een bestemmingsplan is dat het juridische zekerheid geeft aan gebruikers. Wat gebeurt er nu, stel het Holstohuis (<i>dorpshuis Olst</i>), daar zitten veel mensen in die allemaal subsidie krijgen van de gemeente. Tref het maar dat er een nieuw college komt, of dat er een probleem is, en men besluit om al die subsidies niet meer uit keren. Dan lopen ze mij in het Holstohuis weg en heb ik een probleem want hij moet nog jaren geëxploiteerd worden. Dat is een interessante. Dat is een interessante ja. Dus inmiddels ben ik zover, en dat is het verhaal, het moet niet een exploitatie zijn voor nu, het moet een exploitatie zijn voor de toekomst. Daarmee moeten partijen ook garanderen dat ze voor langere termijnen daar subsidiëren en dat ik niet van de politiek afhankelijk ben.</p>
<b>Scholiefusie</b>	<b>Voor</b>	Ik ben ooit schoolbestuurder geweest, dus heb daar ervaring mee zelfs. Ik heb de grote fusie gedaan van de SCOS ( <i>Stichting Christelijk Onderwijs Salland</i> ). Dan is dit een interessant punt dus. Nou is gelukkig het Christelijk onderwijs er ook bij aangesloten, de Protestantse scholen zijn er nu bij, dus het is nu helemaal een grote club. Is dat traject moeizaam verlopen? Met het verschil in denominaties? Nou, dat weet ik niet. Op een gegeven moment is dat natuurlijk gegroeid. De grootste klus was om al die katholieke scholen bij elkaar te krijgen. Ik vind het belangrijk dat de scholen wel lokaal verankerd blijven, in de dorpsgemeenschap. Maar dat het toch van bovenaf, in bestuurlijke zin, in een wat groter verband zitten. De school is vaak de laatste voorziening die uit het dorp vertrekt, daar geloof ik wel in en als ik daar bouwkundig wat aan zou moeten doen, dan is daar best over te praten.
<b>Nieuwe voorzieningen aanbieden (in samenwerkingsverbanden)</b>	<b>Voor</b>	Ben ik altijd voor, maar het moet altijd te exploiteren zijn.

<b>Krimpmaatstaf</b>	<b>Tegen (Jammer)</b>	Ik vind het goed dat daarmee door de Rijksoverheid erkend wordt dat er een probleem is. Daar ben ik altijd blij mee, dat er een bedragje aan gekoppeld is. Door dat bedragje zijn er wat problemen op te lossen en wat voorzieningen, met name scholen, in stand te houden. Maar vanuit de prognose dat Nederland als geheel vanaf 2039 krimpt, zullen steeds meer gemeenten in aanmerking komen voor de krimpmaatstaf. Blijft de maatstaf dan nog nut hebben? Dat weet ik eigenlijk niet, maar het gaat me om de erkenning van het probleem en dat het geld kost. Net zozeer als dat we investeren in leefbaarheid in de grote steden, want dat kost ook extra gelden. Kijk naar de recentelijke aangelegenheden in Londen.
<b>OZB-vrije zone</b>	<b>Tegen</b>	Werkt niet, het is allemaal fractioneel. Het bedrag is te laag? Wie laat zich daardoor leiden en wanneer kan zo'n besluit weer terug gedraaid worden? Allemaal leuk en aardig, maar het lost niet wezenlijk wat op. Je moet je afvragen of de inspanning die je ervoor doet substantieel is en de moeite waard is.
<b>Verdere aanpassing overdrachtsbelasting</b>	<b>Tegen</b>	Verder verlagen? Dan moet je hem afschaffen. De overdrachtsbelasting is voor het gemiddeld huis een nieuwe keuken, meer kun je er niet voor kopen. Maar als ik starter ben en ik koop een woning van twee ton en ik houd toch 4 procent in de zak, dan praat je over achtduizend euro. En wordt je daardoor geleid? Als starter vind ik achtduizend euro op de aankoop van een huis van twee ton wel substantieel, ja. Ik ook, ik vind achtduizend euro ook nog veel geld. Maar wordt je daardoor overgehaald? Krijg je daardoor eerder geld van de bank? Ik vind het maar betrekkelijk, een enkeling wordt er misschien door geleid.
<b>Koopgarant</b>	<b>Voor</b>	Dat gaan we dit jaar ook inzetten.
<b>'Te woon' aanbieden</b>	<b>Tegen</b>	Op het platteland geloof ik daar niet in. Bij nieuwbouw zal ik misschien wel eens een experiment willen doen. Van appartementen te woon aanbieden. De appartementen in Noord bijvoorbeeld (boven de c1000) dat vind ik nou typisch zo'n gebouw die je te woon kunt zetten. En wat maakt dat gebouw zo geschikt daarvoor? Omdat het een positie heeft dat je het kunt huren en kopen. En als je een beetje winst wilt maken of je wilt eigen vermogen creëren, dan ga je kopen. Hoe kijk je überhaupt aan tegen de ontwikkeling van koopwoningen? Als we winst kunnen maken, graag. Maar dat is ook geen handel op dit moment. Met het oog op de vergrijzing komt er natuurlijk een doelgroep die steeds vaker het geld in de zak wil houden, om leuke dingen te kunnen doen. Nee, je ziet juist steeds meer dat ze willen gaan kopen. Zij kijken ernaar, hoe zij uiteindelijk het beste willen en kunnen wonen. Dat is wel interessant, want dan kijk je er anders tegenaan dan de gemeente Olst-Wijhe bijvoorbeeld, die stelt dat we ons moeten richten op de ontwikkeling van huurwoningen en dan met name in het ouderen segment. Jawel, maar dat is allemaal beperkt. Er zijn nog heel veel ouderen die hun geld niet naar SallandWonen willen brengen, niet willen huren. En, voor een nieuwbouwwoning hebben ze het dan misschien nog over. Maar voor een oud flatje? Dan moeten ze ook nog opknappen. Het gaat dus om gevoelens en gedachtegangen.
<b>Verevening</b>	<b>Tegen</b>	Triest. Daar praten we minstens tien jaar over en dan komt er nog niks. Ik geloof er niet in. Dan ben ik toch benieuwd waarom je er niet in gelooft? Het ligt politiek heel moeilijk. Corporaties onderling hebben ook verevening geprobeerd, dat is ook niet gelukt. Ik heb die discussies zwaar meegemaakt. En tussen bouwers, ontwikkelaars en corporaties, nee. Wij als corporaties zijn natuurlijk een sector met veel vermogen, en dat ga ik dan toch niet weggeven. Tenzij ik wordt verplicht. Alle andere mensen hebben er geen belang bij. Een ontwikkelaar ontwikkeld en is weg. Het is zo'n vrijblijvend gebeuren. Je ziet hoe wij denken over Griekenland en de EU, dat is ook een soort verevening. Dan zeggen we met z'n allen: "Die Grieken mogen wel wat harder gaan werken". Dat klinkt wat lullig als ik het zo formuleer, maar daar komt het wel op neer. Verevening is absoluut een heel moeizaam gebeuren.
<b>Bouwgrond uitgeven in erfpacht (i.p.v. verkoop)</b>	<b>Tegen</b>	Dat zijn we hier niet gewend op het platteland. Dus ik zie die kans als nul. Men probeert er in Amsterdam en Arnhem af te komen. Wij hebben nog één complexje op erfpacht hier, 8 woningen. Ik geloof daar gewoon niet in.
<b>Regionale afstemming woningbouw- en sloopopgaven</b>	<b>Voor</b>	De provincie moet daar sterker in sturen. Zou je van Zwolle of Deventer een bijdrage mogen verwachten? Dat je zegt: zet de rem er enigszins op, om niet onze gemeenten leeg te zuigen? Het is allemaal fractioneel, het is een politiek spel. Het is misschien voor Zwolle fractioneel, maar voor Olst-Wijhe en Raalte? We moeten ons realiseren dat het gewoon niet meer groeit. En dan wordt nu om de laatste dubbeltjes gevochten. Kijk, als wij hier drie snoepjes hebben liggen en jij vindt ze lekker en ik vind ze lekker, dan gaan we over die laatste drie snoepjes bakkeleien. Maar ligt hier een hele berg, dan eten we ons wel ziek. Goed voorbeeld. Ja, weinig wetenschappelijk maar...iedereen voelt er wat bij.
<b>Zoeken naar nieuwe economische en culturele dragers</b>	<b>Voor</b>	Maar zal weinig opleveren.

<b>Versoepeling / aanpassing wet- en regelgeving</b>	<b>Voor</b>	<p>Ben ik altijd een voorstander van. <b>Hoe ver moet dat gaan en in hoeverre is het op dit moment soepel genoeg?</b> Bestemmingsplannen moeten veel soepeler worden ingericht, ze moeten meer kansen bieden dan dat ze beperkingen bieden. Dan kunnen we toch misschien nog wat leuke postzegeltjes maken die aantrekkelijk zijn, die andere mensen trekken. Aardehuizen bijvoorbeeld (<i>O/ist</i>), dat maakt het toch mogelijk dat er een bepaalde andere doelgroep gaat wonen. Wij doen daar zelf ook in mee, met drie woningen. Dus door specifieke woonmilieus te creëren, wat betekent dat je bestemmingsplantechnisch daar de ruimte voor moet bieden, kun je misschien nog eens wat extra mensen trekken.</p>
<b>(Collectief) particulier opdrachtgeverschap (PO) / (CPO)</b>	<b>Voor</b>	<p>Fantastisch. <b>Wat werkt beter, individueel of collectief?</b> Ik heb altijd gezegd: een huurder moet kunnen wonen, als ware het zijn eigen woning. We hebben ooit een experimentje gedaan met dat iedereen zijn eigen badkamer kan kiezen. We hebben ooit in de jaren negentig iedereen zijn eigen voordeur laten kiezen. Nou, nu de buitenkant van de woning. Super. <b>Werkt het collectief ook?</b> Het zijn allemaal projectjes, je moet het projectgewijs bekijken. Het hangt af van degene die het initiatief neemt. Hoe ver wil die gaan? Hoeveel moeite wil je doen? <b>En de coördinatie tussen de bewoners?</b> Daar moeten we internet voor gaan gebruiken. We moeten daar gewoon een groepje, een forum, van maken. Dat is mijn ultieme doel nog, dat we met een groepje mensen woningen gaan ontwikkelen. Dat we dat gaan organiseren. Alleen we durven de vrijheid nog niet aan, zijn bang voor de vrijheid. <b>Wel doen dus?</b> Ja, natuurlijk.</p>

## Anticipatiemiddelen - dhr. J. (Jan) van 't Land

Hoe waardeert u de volgende middelen, met betrekking tot de anticipatie op demografische verandering in gemeenten en regio's die ermee te maken hebben of krijgen? Heeft u toevoegingen op onderstaand schema?

MIDDEL	SCORE (voor - neutraal - tegen)	BEARGUMENTATIE
Leren van krimpregio's / -gemeenten	Voor	Ik ben daar zeker voor. We moeten er lering uit trekken en moeten vooral niet denken dat het bij ons niet gebeurt. Ik denk dat wij misschien als corporatie zelfs het voortouw moeten nemen om met gemeentebesturen eens te gaan kijken in een krimpregio. <i>De ontwikkelingen hoeven ook niet negatief te zijn. Ze zeggen dat je krimp als kans moet zien.</i> Jij bent als corporatie degene die sloop, geen enkele particulier sloop. Het enige waar de gemeente tegenaan loopt is dat zij niet meer bouwt dus tegenvallende inkomsten heeft uit de grondexploitatie.
Sloop	Tegen	Als je sloop sloop je het bezit dat ook sloopwaardig is, je gaat niet beginnen met woningen die nog door zouden kunnen. Ik denk dat je dan meer moet denken aan: sloop er 40, zet er 25 terug. Dan heb je dus én een verbeterd bezit én een aangepast bezit en minder woningen. De verhouding tussen sloop en nieuwbouw is dan afhankelijk van de krimp die je verwacht. 10 procent, als je dat in zijn geheel op wilt vangen binnen de huur, want daar praten we over...SallandWonen heeft ongeveer 25 procent van de woningen in Olst-Wijhe. Dus 10 procent krimp betekent 40 procent bij de corporatie minder. En realiseer je wat dat voor impact heeft op de corporatie, financieel. <i>Misschien kun je nu al een sloopbudget meenemen voor de komende tijd?</i> Misschien wel een pot maken waarin je, als je plussen hebt, kijkt of je dat nog niet reserveert voor de slechte jaren.
Transformatie	Voor	Als het nodig is. Ik zou het dan daar doen waar je kijken hebt met monotone rijtjeswoningen. En daar eens selectief gaan zeggen van: pak eens een straat mee waarin je dit op deze manier aanpakt, waarbij je dus een stuk differentiatie maakt omdat je naar tweekappers toegaat en ook de monotoonheid van de wijk eruit haalt.
(Vervangende) nieuwbouw	Voor	Het is ook één van de stellingen die we straks ook met de stakeholders gaan innemen: veel meer inbreiding en veel minder uitbreiding.
Verkoop voor sloop	Voor	We hebben (binnenkort) 850 woningen aangewezen voor de verkoop. <i>Hoe is dat verdeeld over beide gemeenten?</i> Ongeveer fiftyfifty. Bij een mutatiegraad van 7 procent betekent dat dat je zo'n 60 woningen per jaar verkoopt. Naar mijn idee kun je nog wel meer verkopen want je moet ook rekening houden met die 750 woningen die er straks in de huur teveel zijn en in de koop tekort ( <i>Raalte</i> ).
Kluswoningen	Voor	Alleen we hebben ten eerste niet zulke slechte woningen die interessant worden als kluswoning. We hebben één trajectje ooit gehad en dat is toch wel een aardig succes geworden, dat was in de Schimmelpennicklaan. Die waren toen ook getaxeerd op een prijs die interessant was voor de mensen. Nu ben je afhankelijk van je taxatie. Als wij dus een woning hebben die aan renovatie toe is, maar die nog getaxeerd wordt op 140.000 of 150.000 euro, dan is hij nog niet interessant als kluswoning. <i>Maar dan zou je de vraagprijs toch zelf kunnen verlagen? Of mag dat niet?</i> Nee, dat mag niet. De ene makelaar moet hem taxeren en de andere makelaar moet hem verkopen. Zelfs degene die hem taxeert mag hem ook nog niet verkopen. Dat betekent dat de een hem taxeert en de ander met de taxatiewaarde die z'n collega heeft bepaald de markt op moet. En je gaat dus iets boven de taxatie zitten omdat je iets onderhandelingsruimte moet hebben, want je mag niet beneden die taxatieprijs uitkomen. Dan is het de vraag of hij dan nog interessant is als kluswoning. <i>Het bezit is dus te goed om over kluswoningen te kunnen spreken?</i> We moeten gewoon aan een aantal woningen helemaal niets meer doen de komende jaren, dan komen ze in aanmerking als kluswoning.
Aanpasbaar / flexibel bouwen	Tegen	Ik heb hier 'tegen' staan en bullshit. <i>Dat is in ieder geval duidelijk.</i> Dit slaat voor mij op onze levensloopbestendige woningen en ik denk dat we die kreet er helemaal uit moeten gooien. Maak er maar nultredenwoningen van. Dan heb je altijd nog woningen voor een andere doelgroep dan senioren, want daar zet je ze in principe voor neer. <i>En die woningen zijn verhuurbaar/verkoopbaar? Dat zal geen problemen geven?</i> Ja hoor.
Eigen toevoeging	Voor	Doelgroepverandering. Dus een voormalige seniorwoning omtuigen tot jongerenhuisvesting. Dus een woning die niet meer adequaat voor de doelgroep is. Daarmee maak je het mogelijk om de jongeren voor de dorpen te behouden. Het blijkt dat vooral de senioren uit de kleinere kernen wegtrekken, omdat het voorzieningenniveau daar echt terugloopt. Daarmee kun je dus een stukje leegstand voorkomen. <i>Eigenlijk is het andersom denken?</i> Ja.
Dorpshuizen	Voor	Corporaties moeten blijven investeren in maatschappelijk vastgoed. De exploitatie moet voor de komende jaren er goed uitzien. Maar daar wordt hier wel goed op gelet. En ik heb liever dat we dan eenmalig een bedrag afboeken, waardoor je de

		exploitatie rond kunt krijgen en de huren laag kunt houden, dan dat je zegt van: we willen volle huren en na twee jaar blijkt het niet meer opgebracht te kunnen worden. <b>Er zijn op dit moment geen problemen omtrent de dorpshuizen?</b> Jawel, dorpshuis Raalte / kulturhus Raalte – je kunt het eigenlijk al haast geen dorpshuis meer noemen – dat is een probleem. Dat heeft er ook mee te maken hoe de gemeente er tegenover staat. Sta je positief tegenover zoiets, of laat je het over aan particulier initiatief? <b>En dat is daar gebeurt?</b> Ja, die particulier zijn wij dan. Terwijl in Olst-Wijhe de gemeente toch ook daadkrachtig optreedt door zelfs in Wesepe een horeca-uitspanning te kopen en nu weer te verhuren aan de stichting, om maar iets in het dorp te hebben waarvan je zegt van: dat is het middelpunt en daar kun je wat halen. <b>SallandWonen heeft natuurlijk de afgelopen jaren geïnvesteerd in dorpshuizen. Dat blijft ook zo de komende jaren? Als het aan de RvC ligt wat minder, maar ik vind wel dat dat zo moet blijven.</b>
<b>Scholentfusie</b>	<b>Voor</b>	Als je in kleine kernen zorgt dat je een brede school hebt waarin ook een stukje dorpshuis is opgenomen, dus ook een stukje multifunctioneel. Wat mij betreft klasruimtes als vergaderruimtes. Ik denk dat dat zeker iets is voor de toekomst. Daar mogen we ook in investeren, dat is allemaal nog borgbaar via het WSW. Als partij, corporatie, moet je er ook voor openstaan om daaraan mee te doen. <b>De school zou bij de voorzieningen in kunnen, zo zou je het kunnen zien dus? Ja, je moet het ook zien als zijnde dat wij de vastgoedbeheerder zijn. Je moet je niet met het beheer van de voorziening zelf bezighouden, maar wel met het onderhoud en dergelijke. Dat je daar de partij in bent en doet waar je goed in bent.</b>
<b>Nieuwe voorzieningen aanbieden (in samenwerkingsverbanden)</b>	<b>Voor</b>	Het is vaak noodzakelijk om de grondkosten te verdelen van dergelijke locaties omdat het vaak binnen een dorp ligt en er iets gekocht is wat duurder is dan het bedrag wat je als grond weer eronder kunt leggen. Maar het is vaak de corporatie die benaderd wordt met de vraag of zij de woningen af willen nemen. Al moet ik zeggen – en ik weet niet of Cor van den Berg dat ook heeft gezegd – maar in de Langstraat in Wijhe heeft de opticien een plan ingediend om een grote winkel op die plek neer te zetten met vijf appartementen erboven. Dus een particulier initiatief. Wonen boven winkels is naar mijn idee zowel in Olst, Wijhe, Raalte en Heino geen probleem. <b>Dan heb je het over nieuwbouw?</b> Ook bestaand. In de grote steden zijn wonen boven winkels echt projecten om te zorgen dat er in de binnenstad weer gewoond wordt en dat er boven winkels ook weer woningen komen en dat niet alles leegstaat. Waarbij daar de begane grond eigenlijk alleen maar interessant is. Nou, dat heb je in Olst-Wijhe en Raalte niet, want overal boven de winkels wordt gewoond en worden appartementjes gemaakt en verhuurd. <b>Maar in een bestaand pand zie je natuurlijk wel vaak dat er een lift ontbreekt. Ja, het zijn dan ook vaak jongeren die daar zitten. Kamerwoningen e.d..</b>
<b>Krimpmaatstaf</b>	<b>Voor</b>	Vind ik een goede. <b>Maar steeds meer gemeenten zullen in aanmerking komen voor de maatstaf. Ja, en de rest die niet in aanmerking komt, komt dan in aanmerking voor extra geld omdat ze zoveel probleemwijken hebben. Dus heel Nederland komt straks eigenlijk in aanmerking voor extra geld. Je ziet dit dus niet als een mogelijk vorm van discriminatie?</b> Nee, ik denk dat wij ons geen voorstelling kunnen maken van de problemen zoals die in het noorden van Groningen echt spelen. Want die gemeente die verkoopt geen vierkante meter grond haast meer, geen industrieterrein, de WOZ-waarden lopen terug dus de inkomsten uit de WOZ lopen terug. Dus wil je toch het bestaande niveau een beetje handhaven dan zou daar geld bij moeten. Ik heb daar geen problemen mee.
<b>OZB-vrije zone</b>	<b>Tegen</b>	Nee, want wat betaal je aan OZB, 300 euro per jaar? <b>Het is een gering bedrag denk ik, als je daar op doelt? Zou dat reden voor mensen zijn om daar te blijven wonen? Je twijfelt er dus over?</b> Ik twijfel daaraan. Naar mijn idee is dat bedrag niet zo belangrijk dat mensen zeggen van: dan blijf ik hier wonen.
<b>Verdere aanpassing overdrachtsbelasting</b>	<b>Voor</b>	Op zich ben ik daar voor, maar dan in het algemeen. Schaf het maar helemaal af. Dan trek je misschien de hele woningmarkt wat vlotter. <b>Werkt zoiets tijdelijk of blijft het werken? Is het de verandering die de push geeft aan de woningmarkt of is het echt het blijvende voordeel?</b> Ik weet niet wat de makelaar doet nu, maar jij hebt met een makelaar gesproken? Wat zegt die: ik ga vanaf nu de woning 10.000 euro duurder maken want de overdrachtsbelasting is er af? <b>Nee, dat is niet zo gezegd. Volgens mij komt dat voordeel toe aan de potentiële koper. Op het moment dat dat zo is, dan ben ik ervan overtuigd dat het als maatregel belangrijk blijft. Op het moment dat de verkopende partij zegt van: Ah, dan kan ik mooi mijn bedrag omhoog gooien, want hij hoeft toch geen overdrachtsbelasting te betalen. Als dat gaat gebeuren, dan is het hele effect weg. Want dan bereik je precies het tegenovergestelde. Maar goed, straks gaat de overdrachtsbelasting weer terug... Nee, die gaat niet meer terug. Die blijft zo? Want het is wel aangegeven dat hij terug gaat? Dat kunnen ze niet maken. Het is een drogreden om de Kamer zoet te houden. Ze zoeken wel wat anders om het geld op te vangen, maar die gaat niet meer terug. Zeker met de crisis waar we nu nog weer inzitten.</b>
<b>Koopgarant</b>	<b>Voor</b>	Ja, maar...alleen voor de bestaande markt en dan gelijktijdig inzetten met de startersleningen. Dan bouw je geen nieuwe starterswoningen meer, maar zet je alles in op de bestaande markt. Startersleningen van de provincie en gemeenten ervoor inzetten. Koopgarant, dus dat betekent een woning van 140.000 / 150.000 ga je voor 120.000 in de markt zetten. En als ze dan nog een starterslening nodig hebben dan gaan ze daarop inzetten. <b>SallandWonen is er natuurlijk net mee begonnen, maar je denkt dat het een succes wordt?</b> Ja, ik verwacht dat het een succes wordt. Ik ben ervan overtuigd dat op dit moment ons bezit gewoon te hoog getaxeerd wordt. SallandWonen is bij Koopgarant de partij die garant staat. De startersleningen, dat is aan de gemeente. Of zij zeggen van: wij stellen ze alleen beschikbaar voor de bestaande markt, dus ook de particuliere bestaande markt. Of ze zeggen heel specifiek: we doen het alleen maar voor huurwoningen die in de koop staan. En als je dat gaat doen dan doe je daadwerkelijk dus ook wat aan het verkleinen van het huurbezit wat sociale



		huur in rijen betreft en aan het vergroten van het aantal rijen koopwoningen. En dan heb je ook, wat jij zei met je kluswoning, dan hebben de mensen die starten ook de ruimte om geld te lenen om te klussen.
<b>'Te woon' aanbieden</b>	<b>Neutraal</b>	Op den duur. SallandWonen is er nog niet klaar voor? Laat ik het zo zeggen: ik zou het best willen, met een pilotproject. Ik had ook gehoopt dat Westenvoorde een pilotproject zou worden. Nou dat hebben we niet gedaan, nu nog puur om financiële redenen en ook van: hoe breng je het onder? Wat doe je met je VVE? Maar ik zou best eens een keer een pilotproject aanwillen. Misschien moet je daar wel het project Park Wijhezicht ( <i>Wijhe</i> ) voor nemen, dat we het daar voor de appartementen inzetten bijvoorbeeld. Het is bekend dat een huurder wat anders omgaat met zijn woning dan een koper. Dus stel dat je een rij woningen 'te woon' aanbiedt, kan dat leiden tot conflicten? Denk je dat? Is dat een verkeerde veronderstelling van mij, dat een huurder anders omgaat met zijn woning dan een koper? Ja, er is 10 procent van de huurders die er anders mee omgaat. Maar is ook 10 procent van de kopers die de woning en tuin slecht onderhoudt. En als ik nu in Deventer vanaf de boekenmarkt de stad in loop, dan kom ik particulier woningbezit tegen wat er misserabel uitziet. Woningen die gewoon 15 tot 20 jaar geleden verkocht zijn en waar ook in geen 15 of 20 jaar wat aan gedaan is. Ik denk dat als je en blok te woon aanbiedt, de huurder ook moet weten dat als het hem financieel beter gaat, hij de woning kan kopen.
<b>Verevening</b>	<b>Voor</b>	Ik zou er best een stukje solidariteit in zien, maar je moet het regionaal doen. Er zou in de ene gemeente gesloopt moeten worden en de ander zou een deel van het geld moeten opbrengen. Maar verevening kun je zien tussen corporaties, zoals de Vogelaarwijken, of tussen gemeenten, maar die ondernemer zou er ook bij betrokken kunnen worden? Hoe ver moet je daarin gaan? Wie moeten er aan bijdragen? Een ontwikkelaar bouwt namelijk en is dan weg. Het makkelijkst is dat je het gewoon voor het aantal woningen in het grondbedrijf doet. Dus dat je zegt van: voor elke woning die je nieuwbouwt – particulier, corporatie, ontwikkelaar, dat maakt niet uit – dat je een bepaald bedrag in het sloopfonds doet. Een gemeente rekent nu al bepaalde bedragen voor de bovenwijkse voorzieningen. Het is ook de vraag wat je ermee wilt compenseren. Wil je de sloopkosten alleen compenseren? Of wil je de waarde die het had compenseren? En als je dat wil doen moet je nogal een hoge bijdrage hebben.
<b>Bouwgrond uitgeven in erfpacht (i.p.v. verkoop)</b>	<b>Tegen</b>	Hier zijn de mensen er niet aan toe. Als je het wilt moet je het als gemeente doen, voor een hele wijk. Het kan niet zo zijn dat je een blokje eruit pakt en zegt: die doen we op erfpacht. Want dan is het nut van erfpacht weg. Je wilt de macht houden over je eigen grond. En dat betekent ook dat na 40, 50 jaar als de woning weg zou zijn, de grond weer van jou is. In Amsterdam en Arnhem willen ze er nu van af. Dat komt omdat de hele woningmarkt op slot zit en ze nu juist het bedrag in één keer willen hebben.
<b>Regionale afstemming woningbouw- en sloopopgaven</b>	<b>Voor</b>	Een andere manier om te voorkomen dat je krimpgemeenten leeggezogen worden door groeigemeenten is door te zorgen dat de verbindingen kort zijn. Zorg dus voor goed openbaar vervoer. Dat is dus één van de dingen waarom het mij verbaasd dat Olst-Wijhe zo ontzettend krimpt, terwijl hij qua openbaar vervoer heel goed is. Je hebt in beide grootste kernen twee stations. Dat klopt, en dat vertelde mij de ambtenaar van Olst-Wijhe ook, die stelde: ik zie niet in waarom wij aantrekkelijker zijn dan andere plattelandsgemeenten in de buurt. Maar het enige pluspunt wat wij wel hebben is dat we goed bereikbaar zijn. Maar als je naar de historische migratiecijfers kijkt, dan blijkt dus ook dat het aantal mensen dat naar Zwolle vertrekt ongeveer gelijk is aan het aantal mensen dat uit Zwolle terugkomt. Er zit zelfs nog een vestigingsnadeel in. Dat klopt, dus we profileren ons niet goed genoeg. En dat blijkt dan. Maar bereikbaarheid is wel belangrijk om dat leegzuigen te voorkomen.
<b>Zoeken naar nieuwe economische en culturele dragers</b>	<b>Voor</b>	Waarvoor doe je het? Om de opvallende grond ergens voor te gebruiken? Het zou dan wel wat op moeten leveren voor de gemeente. Als je 100 woningen sloopt dat ben je je OZB en alle andere voordelen voor een gemeente kwijt. Als je daar dan een recreatieplas van maakt en je loopt de bestedingen mis...ik denk dat je dan wel heel goed moet kijken of er economisch voordeel in zit. Kijk, natuurlijk is het heel mooi om een Heerderstrand te hebben als gemeente, maar de gemeente Heerde wordt er niet veel beter van...of je moet entree gaan heffen, maar dat doen ze niet. Het trekt geen mensen om er te wonen.
<b>Versoepeling / aanpassing wet- en regelgeving</b>	<b>Voor</b>	In hoeverre is die al soepel genoeg? Die is niet soepel genoeg. Zeker Raalte maakt nog bestemmingsplannen waarin precies op een bepaalde plek op de kavel een woning gebouwd kan worden. Dat geeft al geen enkele vrijheid. Terwijl daarnaast er beeldkwaliteitsplannen op liggen die zo bepalend zijn dat bijna het ontwerp al vaststaat. Het is dus particulier opdrachtgeverschap maar je mag niet kiezen waar je hem op de kavel zet, je mag niet kiezen wat voor kleur stenen je hebt, je mag niet kiezen hoe hoog je kap wordt. Men roept hier enorm van 'PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP'. Maar tegelijkertijd maken ze wel zulke bepalende bestemmingsplannen dat dat nog voor een groot deel onderuit geschoffeld wordt. Olst-Wijhe doet dat anders, heeft wel grote blokken waarbij een maximaal en minimaal aantal staat, je zelf kunt kijken wat voor typologie je kunt bouwen. Ik denk dat dat de toekomst is. Dus een stukje vrijheid in bestemmingsplannen voor buitengebieden, maar ook het wat makkelijker om kunnen zetten van woningen naar winkels en van winkels naar woningen. Die soepelheid zou het moeten kunnen bieden. Maar aan de andere kant wil de omgeving, zeker bij inbreidingen, precies weten wat er komt en wil ook zelfs op de categorie woning die je neerzet inspraak hebben en bijvoorbeeld geen jongerenhuisvesting voor hun deur. Want al die enge jongeren die er alleen intrekken en dan vijf vrienden uitnodigen die er ook bij in wonen...zoals ik vanmorgen hebt gehoord. Dat is een knelpunt, maar daar is geen oplossing voor te bedenken?

		Daar is wel een oplossing voor te bedenken, maar dat vraagt om een stukje mentaliteitsverandering van de mens. Men moet accepteren dat je in een land woont waarbij je dus haast geen recht op uitzicht hebt, want er is altijd wel iets wat er voor gebouwd wordt. Als je dat niet accepteert, dan krijgen we heel veel beroepsprocedures.
<b>(Collectief) particulier opdrachtgeverschap (PO) / (CPO)</b>	Voor	<p>Olst-Wijhe heeft al een pilot gedaan met CPO. Ja, dat is een succes geweest, hè? Dat zeg je heel cynisch...geen succes? Nee. Ik heb hier gezegd: als een gemeente dat wil, dan moet er een plan voor komen. Dus projectorganisatie met een goede begeleiding naar de groep toe. Dat betekent tijd, energie en geld erin steken en de supervisie bij de gemeente die ook de projectleider betaald. Dat haalt de gemeente dan maar uit de grondkosten, want als de grond blijft liggen heeft zij ook niks. En die begeleider moet daar ook achteraan zitten, het moet een deskundige zijn die weet waar hij over praat. Als je het overlaat alleen maar aan de groep, dan krijg je wat er gebeurt is. Wat in den lande vaak gebeurt, dat men het niet eens wordt, dat men niet weet wanneer er een besluit genomen moet worden van 'dit hebben we besloten en nu gaan we niet meer terug'. Een goede coördinatie dus. Maar gaat je voorkeur uit naar het collectieve gebeuren, of vind je het geen probleem als ieder voor zich het doet? Ik heb het ook tegen de gemeente Olst-Wijhe gezegd: je moet veel meer particulier uit gaan geven. En ik begreep al dat je dan het risico loopt dat er her en der kavels niet verkocht liggen. Maar toch doen, daar is vraag naar. Adverteer bij de uitgifte van zo'n woonveld ook met dat het best mogelijk is dat je als groep ook iets mag bouwen met de nodige vrijheid. Geef ook aan dat je dat wilt begeleiden of overleg met ons, dat hebben we ook wel eens gezegd. Olst-Wijhe heeft dat al geprobeerd dus, maar Raalte dan? Raalte stelt dat zelfs 60 procent particulier opdrachtgeverschap moet zijn. Dat particulier opdrachtgeverschap hebben ze al opgerekt naar collectief particulier opdrachtgeverschap erbij en consumentgericht bouwen. Wat wij dus ook in Kiezebos (<i>Heino</i>) doen, dat mensen keuze hebben in zowat alles: kleuren stenen, kozijnen, vorm, en dergelijke. Alleen ga je dan wel uit van een basisplattegrond. Dat is het verschil met particulier opdrachtgeverschap? Ja. En het grote probleem bij CPO is dat je daar mensen bij elkaar krijgt waarvan de financiële reikwijdte teveel verschilt. Dus dat de ene een luxe woning wil en de andere een simpele woning. En dat je dan niet bij elkaar komt.</p>

## Anticipatiemiddelen - mevr. E. (Ellen) Reurink

Hoe waardeert u de volgende middelen, met betrekking tot de anticipatie op demografische verandering in gemeenten en regio's die ermee te maken hebben of krijgen? Heeft u toevoegingen op onderstaand schema?

MIDDEL	SCORE (voor - neutraal - tegen)	BEARGUMENTATIE
Leren van krimpregio's / -gemeenten	Voor	Ik denk dat dat altijd goed is. Ze hebben hetzelfde proces natuurlijk ook doorlopen. Van ontkenning en dan toch ermee geconfronteerd worden. Dus ik denk dat het alleen maar goed is, om niet dezelfde fouten te maken als daar ook in het begin zijn gemaakt. Je kunt er alleen maar je voordeel bij doen.
Sloop	Neutraal – Tegen	Op zich, als je niet eigenaar bent van een pand natuurlijk wel. Want er is dan minder concurrentie en het kan ook kwaliteit toevoegen aan de fysieke omgeving. Maar als je eigenaar van een pand bent ...en vaak is de corporatie de eigenaar...dan is het financieel natuurlijk nooit een fijn alternatief.
Transformatie	Voor	In eerste instantie dacht ik: dat is best wel aardig, wel leuk. Maar toen zat ik ook van: je kiest er dan toch vaak voor om die woningen aan te pakken die nog een redelijke kwaliteit hebben, anders ga je niet zo investeren in die woningen. Dan denk ik van: die woningen die daar tussen stonden hadden ook nog die redelijke kwaliteit...ik vind het een lastige. Ja, maar je moet je wel voorstellen dat je in een krimpgedebied zit waar de woningmarkt sowieso al te ontspannen is. Het merendeel van die woningen zou al leeg hebben gestaan, daar gaan we dan even van uit. Ja. Op zich vond ik het wel een aardig initiatief. Maar het is ook wel een aardig kostenplaatje dus misschien moet je dan wel kiezen voor de vorige optie, om dan nog minder aantrekkelijke woningen plat te gooien. Maar je hebt het dan over de minst aantrekkelijke woningen slopen. Maar misschien zijn die woningen wel aantrekkelijk voor een doelgroep die het een en ander wil verbouwen aan de woning. Moet je die dan juist wel slopen? Nou, we zitten hier natuurlijk de komende jaren nog niet met dit soort problemen. Maar we hebben heel veel jaren '50 bezit. We hebben daar zoveel van, dat vullen we niet allemaal met starters die willen klussen. Dus volgens mij moet je er wat anders mee.
(Vervangende) nieuwbouw	Voor	Andere typen voor andere doelgroepen, lijkt mij goed.
Verkoop voor sloop	Voor	Welke woningen verkoop je dan? Ik kan me voorstellen dat als jij onaantrekkelijke woningen verkoopt, dat je de particulier met een in de toekomst mogelijk onverkoopbare woning opzadelt. Dat kan een controversiële keuze zijn om dat te doen? Aan de andere kant, je ziet wel eerst een verschuiving van de vraag...het is niet zo dat hij meteen onverkoopbaar is. Je ziet dat eerst in de huur bij de eengezinswoningen een overschot ontstaat. Dus hier, binnen SallandWonen, was hij overbodig, maar het is niet gezegd dat hij in de koopsector meteen overbodig is. Maar je kunt er als corporatie wel vraagtekens bij zetten, van: waar zadel je een enkele particulier mee op die het net kan betalen en voor wie een waardedaling meteen een groot probleem is. Maar aan de andere kant moet je ook zorgen dat je voor de huurders een goede portefeuille hebt over een aantal jaar. Dus dat is soms een conflict.
Kluswoningen	Voor	Volgens mij is het voor starters een heel leuk alternatief. Vaak kunnen ze iets anders niet kopen. Zou het ook werken om het hier voor SallandWonen te doen? Ik denk het wel, want er heerst hier toch wel de mentaliteit dat je een woning moet kopen en als je dat niet kan dan ga je huren. Je gaat dus eigenlijk alleen huren als je niet anders kan. Meer een noodgedwongen keus. Dus ik denk dat het wel interessant is voor de groep die het anders niet kan betalen. Heeft SallandWonen wel kluswoningen dan? Er zitten wel wat woningen bij waarvan ik zeg van: die zouden wel in aanmerking kunnen komen. En die kun je dus ook zo wegzetten tegen een lage verkoopprijs? Nou, je bent gebonden aan wet- en regelgeving. Er zijn corporaties die kluswoningen verkocht hebben, maar ik weet niet hoe dat juridisch precies in elkaar steekt. Want wij mogen 10 procent korting geven. 10 procent korting op de taxatiewaarde? Ja. En de taxatiewaarde ligt vaak toch nog wel vrij hoog. Wanneer je er dan 10 procent afdoet heeft het in mijn ogen toch nog niet de prijs van een kluswoning. Dan moet je juridisch kijken of je daar een uitzondering mag en wilt maken. Want als je hem ook kunt verkopen voor 140.000, bij wijze van, waarom zou je er dan een kluswoning van een ton van maken?
Aanpasbaar / flexibel bouwen	Voor	Ik denk dat het wel heel goed is. Maar wat ik al zei, het is vaak ook wel weer een dure oplossing. Duur? Levenslooptbestendige woningen zijn vaak dure oplossingen, want je bouwt vaak bijvoorbeeld al een bovenverdieping die op den duur niet meer nodig is. Of een badkamer op de begane grond die nooit wordt gebruikt. Dus dat is wel lastig. Er hangt wel een kostenplaatje aan en als corporatie wil je ook lage huren dus dat strookt vaak niet met elkaar. Maar dat is dus in jouw ogen flexibel bouwen? Ja, maar ook wel in de appartementensfeer, ik denk dat je het daar ook al moet doen. Dat je er wat makkelijker mee kunt schuiven. Dat je op den duur van twee er één kunt maken. De komende 10 jaar is het

		misschien prima om er meer te hebben, want dan heb je misschien een groep starters. Maar op het moment dat die woningmarkt toch gaat veranderen, die demografische omslag, dat je dan wat minder woningen met meer kwaliteit kunt bieden. Dat soort woningen zou je dus eigenlijk nu al moeten bouwen? Ja, want het staat er over dertig jaar nog wel. Wat dhr. ter Hart van de gemeente Olst-Wijhe aangaf is dat we misschien nu al wel woningen moeten ontwikkelen met de slaapkamer op de begane grond, waar in eerste instantie een andere doelgroep in kan dan de senior die er later in gaat wonen. Hoe kijk je daar tegenaan? In de Blekkerhoek aan de Tulpenstraat, die multifunctionele woningen, dat is een beetje dat idee. Maar ja, dat is vaak weer heel erg duur en als je dat in de huur wilt doen is het vaak onbetaalbaar.
<i>Eigen toevoeging</i>		Wat ik al aangaf, we hebben heel veel eengezinswoningen en we veranderen dat door een deel af te stoten en andere woningen nieuw te bouwen. Ik denk dat die verandering niet genoeg zal zijn, we hadden het bijvoorbeeld ook al over opplussen voor de senioren. Maar ik denk dat we ons bij kleine bestaande eengezinswoningen meer op één- en tweepersoonshuishoudens moeten gaan richten. Als we daar gaan investeren, dan niet die drie of vier slaapkamertjes in stand houden, maar dan ook gewoon kiezen voor een woning met twee slaapkamers en wel een ruime badkamer. Zodat je meer op de gezinsverdunding in gaat spelen en op het aantal alleenstaanden dat sterk gaat groeien.
<b>Dorpshuizen</b>	<b>Voor</b>	<b>Werkt het op dit moment goed?</b> Nou, hier in Raalte hebben we een voorbeeld dat niet zo goed werkt. Dat heeft denk ik meerdere oorzaken: de samenwerking met de gemeente, hoe de exploitatie is opgezet. Maar ik denk ook dat Raalte helemaal geen dorpshuis nodig had. <b>Waarom niet?</b> Het had zoveel andere dingen, dat het dorpshuis niet een noodzakelijk functie vervult. <b>Want je zou zeggen dat je in een dorpshuis voorzieningen bundelt die onafhankelijk van elkaar niet kunnen bestaan...</b> maar dat kunnen ze hier wel. Dus daarom zie je ook een gemeente die daar eerst wel zit, maar weer weggaat. <b>Dus niet elk dorp kan een dorpshuis hebben?</b> Niet in de zin van een kulturhus met alles erop en eraan. Het kan ook gewoon een ontmoetingsplek zijn, maar dat is dorpsafhankelijk.
<b>Scholiefusie</b>	<b>Neutraal</b>	Ik vind het wel een lastige, maar dat is met alles rondom dit thema. Vanuit de kwaliteit van het onderwijs denk ik dat het onontkoombaar is en dat het wel haast moet. En ook de betaalbaarheid, want scholen hebben ook een budget. Maar voor een dorp waar een school gesloten wordt kan het wel heel zuur zijn. <b>Denk je dat het verschil in denominaties bij samenvoeging problemen kan opleveren?</b> In mijn ogen niet. Ik denk dat het voor sommigen wel heel erg principieel en lastig kan zijn.
<b>Nieuwe voorzieningen aanbieden</b> (in samenwerkingsverbanden)	<b>Voor</b>	Ik denk dat het op zich wel goed is. Vaak ook omdat ze het zelfstandig niet redden of niet doen, en op deze manier wel. Ik denk ook dat de initiatieven zoals we ze nu in Mariënheem in de Veenhorst ontwikkelen en zoals we ook in Broekland hebben, dat dat kansrijke initiatieven zijn. Dat je met zorgpartijen daar wat realiseert wat een commercieel bedrijf niet zou doen en wat toch een plek van ontmoeting is.
<b>Krimpmaatstaf</b>	<b>Neutraal / voor</b>	Ik vind het op zich wel een heel goed initiatief, want ik denk dat het wel heel hard nodig is. Maar ik zou dan wel als overheid willen zien wat die gemeenten dan met het geld doen. Wat doen ze er aan om het wel leefbaar te houden? Ik kan me best voorstellen dat een gemeente er niks mee doet, dus dan niet. <b>Dus mits het goed wordt besteed?</b> Ja.
<b>OZB-vrije zone</b>	<b>Tegen</b>	De gemeente gebruikt natuurlijk die OZB-opbrengsten om een dorp leefbaar te houden. Dan denk ik van: het individu is ermee geholpen, maar of de gemeenschap ermee geholpen is dat vraag ik me af.
<b>Verdere aanpassing overdrachtsbelasting</b>	<b>Voor</b>	Gewoon helemaal eraf, die laatste twee procent ook. <b>Dus het werkt al? Je merkt al dat er meer wordt verkocht?</b> Ik weet niet of Manon ( <i>Westrik, makelaar SallandWonen</i> ) het nu ook al merkt. Je hoort een beetje tegenstrijdige berichten. Makelaars die wel positief zijn, maar ik las van het weekend een stuk in de krant dat het eigenlijk nog geen enkel effect heeft gehad. <b>Dus ik weet het niet. Maar wel voor.</b>
<b>Koopgarant</b>	<b>Voor</b>	<b>SallandWonen gaat het natuurlijk invoeren, dus je verwacht dat het een succes wordt?</b> Ik verwacht vooral dat het in deze economische tijd een succes is/kan worden. Het biedt een stukje zekerheid voor de koper. De koopmarkt wordt voor een groep ineens bereikbaar, waarvoor die eerst niet bereikbaar was. We hebben natuurlijk een groot aantal eengezinswoningen met een taxatiewaarde die ze anders niet hadden kunnen betalen. En de zekerheid dat een corporatie het terugkoopt, lijkt me in deze markt ook een hele prettige. En we hebben natuurlijk een doelgroep die we eigenlijk niet meer kunnen helpen, maar op deze manier dus wel mogen helpen.
<b>'Te woon' aanbieden</b>	<b>Neutraal</b>	Ik vraag me af of dat echt een succes is. Ik vind het op zich een heel leuk initiatief. Het communiceert natuurlijk heel mooi, maar ik denk dat mensen die voor een bepaald type woning gaan toch meestal wel voor huur of meestal wel voor koop gaan. Ik weet niet of het echt een meerwaarde biedt.
<b>Verevening</b>	<b>Tegen</b>	Bij corporaties heb je dat natuurlijk ook een tijdje gehad... <b>de Vogelaargelden...</b> ja, wat ook natuurlijk niet een doorslaand succes is geworden. Ik vind het ook weer een mooi gebaar, maar vraag me af of het werkt. Iedereen heeft zijn eigen problematiek, de ene gemeente heeft krimp en de andere gemeente problemen met leefbaarheid, dus dan ga je met geld heen en weer... ik ben er niet enthousiast over. <b>Je neigt toch meer naar tegen dan?</b> Ja.
<b>Bouwgrond uitgeven in erfpacht (i.p.v.</b>	<b>Tegen</b>	Ik denk dat Koopgarant, waarbij je de erfpachtcanon gewoon helemaal afgekocht hebt, en het verder gewoon helemaal juridisch is, dat dat veel beter past bij 'het Sallandse'. Men is hier niet gewend om erfpacht te betalen, het voelt niet als van

verkoop)		jezelf, ik denk niet dat het hier een succes is. Misschien in andere delen van het land wel? Ja, want in Amsterdam heb je volgens mij niet anders. Ja, maar daar willen ze er van af geloof ik. Is dat zo? Oké.
Regionale afstemming woningbouw- en sloopopgaven	Voor	Ik denk dat dat heel goed is. De aantallen maar ook wanneer het op de markt gebracht wordt. Daar ook de regionale coördinatie in. Gemeenten onderling gaan niet met elkaar afstemmen, daar moet van bovenaf wel op gestuurd worden.
Zoeken naar nieuwe economische en culturele dragers	Voor	Het lijkt me alleen maar goed. Ook als het geen financieel rendement geeft? Ja, want het levert op andere gebieden wel rendement, maatschappelijk rendement of hoe je het dan ook wilt noemen. Ik denk dat het wel een plus kan geven aan een krimpregio of een regio die wat minder aantrekkelijk is.
Versoepeling / aanpassing wet- en regelgeving	Voor	Je zei net al dat je soms wordt tegengehouden door de regelgeving. Op welke terreinen? Bij ons is het met name qua doelgroepen en wat de overheid onder maatschappelijk vastgoed verstaat en wat niet. Dat geeft soms wat beperkingen. Dus dat zou wat soepeler mogen? Ja. Waar zou dan nog meer winst te behalen zijn. Heb je het dan over bestemmingsplannen? Ja bestemmingsplannen, zoals de gemeente Olst-Wijhe heeft al bestemmingsplannen waar je alle kanten mee op kunt, dus dat valt op zich nog wel weer mee. In Raalte wordt je nog wel eens gehinderd door bestemmingsplannen die vrij dichtgetimmerd zijn. Wat vaak vijf jaar geleden bepaald is, maar nu ben je vijf jaar verder en is de markt veranderd...dat is dus wel een belemmering.
(Collectief) particulier opdrachtgeverschap (PO) / (CPO)	Voor	Zoals ze het hier ingezet hebben bij de huur werkt het heel goed. Het geeft een vorm van betrokkenheid van bewoners wat volgens mij heel goed is voor de samenhang. Eigen zeggenschap, dat heb je eigenlijk al vanaf moment één. Ik hoorde ook – en dat heb jij waarschijnlijk ook van Arno (ter Hart – Olst-Wijhe) gehoord - dat er eigenlijk geen animo voor was in die kern in Olst-Wijhe waar ze het hebben geprobeerd. Er was in eerste instantie wel animo, maar er bleven maar 2 of 3 mensen uiteindelijk over. Maar jij bent er dus voor begrijp ik? Ja.

## Anticipatiemiddelen - mevr. I. Reimert

Hoe waardeert u de volgende middelen, met betrekking tot de anticipatie op demografische verandering in gemeenten en regio's die ermee te maken hebben of krijgen? Heeft u toevoegingen op onderstaand schema?

MIDDEL	SCORE (voor - neutraal - tegen)	BEARGUMENTATIE
Leren van krimpregio's / -gemeenten	Voor	Je kunt altijd lering trekken uit andere gemeenten. Een heel ander geval: gisteren was op tv hoe ze zelfbedienend zijn in Duitsland in een bepaald dorp op energieniveau. Dat er dan gekeken zou kunnen worden hoe dat hier ook zou kunnen. Zo zou je dus ook op andere factoren leren van andere gemeenten. Hoe hebben jullie bijvoorbeeld jullie onderzoek gedaan?
Sloop	Neutraal	Ja, dat zou wel een goed middel kunnen zijn. Maar de eigenaar, bijvoorbeeld de corporatie, zal toch ook naar het financiële plaatje moeten kijken. Dus op het moment dat je een woning sloopt, dan brengt hij natuurlijk niet meer wat op.
Transformatie	Neutraal	In eerste instantie zeg ik 'tegen' omdat ik me afvraag of een woning na zo'n verbouwing goed wordt ontvangen. Je kunt het volgens mij toch in het aanzien altijd zien aan zo'n huis. Ik vraag me af of het aantrekkelijk blijft, misschien zeg ik toch liever 'neutraal'. De woningen zijn toch gebouwd in een bepaalde stijl en weet niet of na zo'n ontwikkeling de woning nog wel goed in de markt ligt.
(Vervangende) nieuwbouw	Voor	
Verkoop voor sloop	Voor	Dat wordt nu ook al gedaan. Wij verkopen nu voor SallandWonen ook al woningen die, zoals ik denk, voor hen het minst aantrekkelijk zijn qua ligging of anderzijds worden uitgeponnd. Met de middelen kan men weer wat anders doen. Je merkt dan ook dat je tussen de 130.000 en 160.000 euro dan wat aan kunt bieden. En dat is dan weer het segment waar die alleenstaande op zou kunnen inspringen. Is het dan vanuit maatschappelijk oogpunt geen controversiële keuze als corporaties de slechtste woningen gaan aanbieden aan de particulier? Wordt de particulier geen woning in de maag gesplitst die op den duur helemaal niet meer verkoopbaar is? Die mensen gaan dan wel meer aandacht aan de woning besteden dan wanneer de woningen in het huursegment zouden blijven, want op dat moment ga je niet veel meer investeren in onderhoud. Veelal worden de woningen door de particuliere kopers toch wel gerenoveerd, je ziet dan dat zo'n straat opknapt en dat zo'n woning opknapt, waardoor de woning wel couranter wordt natuurlijk en de mensen wel een start kunnen maken met eigen middelen en eigen arbeid.
Kluswoningen	Tegen	Je zou de woning wel aan de eigen huurders met een korting aan kunnen bieden. Echter, ga je de woning op de vrije markt zetten, dan trek je als het ware alle andere woningprijzen in de buurt ook omlaag. Als je de woningen echt zeer goedkoop verkoopt dan trekken alle prijzen naar elkaar toe, wat denk ik niet het gewenste effect heeft.
Aanpasbaar / flexibel bouwen	Voor	Men moet mee kunnen denken.
Eigen toevoeging	-	
Dorpshuizen	Neutraal	Ik kom er te weinig om daar een hele goede mening over te geven, maar ik begreep wel dat corporaties er moeite mee hebben om ze ingevuld te houden. In Olst bijvoorbeeld. Je moet het dan denk ik als maatschappelijke taak zien, dat er wel een locatie is waar mensen terecht kunnen, maar dat het niet opweegt tegen de kosten. Ik heb bij dorpshuizen altijd het idee dat er teveel wordt geïnvesteerd, maar dat het niet terugkomt. Je hebt ook vaak in het dorp wel sportaccommodaties of andere locaties waar je ook terecht kunt met je vereniging. Maar ik vind het geen onaardig gegeven, zoals het bijvoorbeeld in Olst is gedaan. Hier in Raalte, het oude Rabobankgebouw, is het dan weer anders.
Scholenfusie	Voor	Het zou een goed middel kunnen zijn voor dorpen waar niet zoveel scholen zijn. Ik zie wel dat ouders graag de keuze willen maken tussen openbaar of katholiek of iets dergelijks. Ik ben op zich voor het samenvoegen, in plaats van het apart aanbieden met een lager kwaliteitsniveau die de scholen dan misschien zouden hebben.

<b>Nieuwe voorzieningen aanbieden</b> (in samenwerkingsverbanden)	Voor	Ik denk dat het een goed initiatief is, maar het is natuurlijk wel de vraag of ze er uit komen met elkaar. Ik denk dat iedereen daar wel gemak bij heeft, bij bundeling, omdat je op die manier bij elkaar advies kunt inwinnen en je cliënten kunt behandelen. Maar als we het hebben over de bestaande woningvoorraad, heb mijn twijfels over wonen boven een gecombineerde zorgvoorziening. Ik merk nu dat wonen boven winkels bijvoorbeeld niet zo vloeiend verloopt, doordat de bereikbaarheid van de appartementen niet goed is door ontbrekende liften bijvoorbeeld.
<b>Krimpmaatstaf</b>	Voor	Omdat steeds meer gemeenten ermee te maken krijgen weet ik niet of het haalbaar is vanuit de belastinginkomsten of dat bekostigd kan worden. Ik vind in ieder geval dat je een dorp op niveau moet blijven houden, op welke manier dat dan ook geformuleerd wordt. Iedereen moet wel z'n normale wegen hebben en z'n culturele dingen blijven houden.
<b>OZB-vrije zone</b>	Tegen	Ik ben ervoor om iedereen evenveel te laten betalen voor zijn OZB. Niet teveel variatie en ook niet afschaffen voor een gemeente. Ik denk ook niet dat mensen daardoor wel of niet in een gemeente komen wonen, als er geen OZB betaald hoeft te worden. <u>Is daarvoor het bedrag te laag?</u> Ja, het is natuurlijk best wel een post per jaar, maar ik denk niet dat het mensen beïnvloed bij hun keuze.
<b>Verdere aanpassing overdrachtsbelasting</b>	Voor	Los van het feit dat in de vakantieperiode het wat rustiger is, merken we dat de verlaging van de overdrachtsbelasting voor meer activiteit heeft gezorgd op de woningmarkt.
<b>Koopgarant</b>	Voor	Indien de verkoper de vrijheid heeft om hem op de vrije markt aan te bieden dan is het een goed middel. Daarnaast moet je er ook voor kunnen kiezen om hem aan de woningbouwvereniging aan te bieden, waarbij de woningbouwvereniging de woning moet accepteren onder de condities zoals die vooraf besproken zijn. Je moet wel de vrijheid hebben om, wanneer de markt wel weer een stijgende lijn krijgt, de woning op de vrije markt te zetten zodat je voordeel kunt hebben van de marktontwikkeling en niet dat je gebonden bent aan de corporatie.
<b>'Te woon' aanbieden</b>	Neutraal	Ik weet het niet. We hebben nu natuurlijk altijd blokken woningen die worden aangeboden, zoals het ook onderhouden wordt. Ik weet niet hoe de corporatie daar zelf, technisch gezien, tegenover staat. Je merkt ook dat kopers het prettig vinden als alles koop is in hun blok. Qua onderhoud en leefbaarheid. Huurders gaan soms iets anders om met hun woning als een koper. Dat ze in ieder geval weten dat alles in het blok koop is. Ze vinden het vaak niet erg als er in de omgeving huurwoningen zijn.
<b>Verevening</b>	Neutraal	Corporaties hebben daarin in ieder geval hun eigen verantwoordelijkheid. Op gemeentelijk niveau is het op dit moment volgens mij nog ieder-voor-zich en zal er een cultuuromslag gemaakt moeten worden. Ik wil wel voor zijn, maar denk dat de haalbaarheid een lastig punt wordt.
<b>Bouwgrond uitgeven in erfpacht (i.p.v. verkoop)</b>	Tegen	Erfpacht ligt in deze regio niet goed in de markt. Banken zijn op dit moment ook helemaal niet flexibel om dat überhaupt te financieren. Je merkt dat heel veel maatschappijen en banken niet erg enthousiast worden van erfpacht, omdat het heel lastig is. Ook de mensen hier in de omgeving willen eigen grond, die vinden het erfpachtverhaal te lastig. Er zijn namelijk ook nog teveel variaties in. Ze zouden moeten werken naar een erfpachtconstructie die wat duidelijker is en zonder al teveel variaties. Ik denk dat hier erfpacht niet werkt.
<b>Regionale afstemming woningbouw- en sloopopgaven</b>	Voor	
<b>Zoeken naar nieuwe economische en culturele dragers</b>	Voor	
<b>Versoepeling / aanpassing wet- en regelgeving</b>	Voor	De wet- en regelgeving is al soepeler geworden, maar gemeenten zouden nog meer mee kunnen denken in de mogelijkheden. Vanuit de consument is namelijk wel vraag naar meer vrijheid.
<b>(Collectief) particulier opdrachtgeverschap (PO) / (CPO)</b>	Voor	Ik vraag me bij CPO wel af in hoeverre men als groep capabel is om de ontwikkeling van de grond te krijgen en op eigen kracht te ontwikkelen. De gemeente zal er volgens mij ook baat bij hebben dat het proces gestructureerd en gecoördineerd verloopt. Ik ben eerder positief over particulier opdrachtgeverschap.

## Anticipatiemiddelen - dhr. R. (Remco) Harink

Hoe waardeert u de volgende middelen, met betrekking tot de anticipatie op demografische verandering in gemeenten en regio's die ermee te maken hebben of krijgen? Heeft u toevoegingen op onderstaand schema?

MIDDEL	SCORE (voor - neutraal - tegen)	BEARGUMENTATIE
Leren van krimpregio's / -gemeenten	Voor	Daar ben ik voorstander van natuurlijk. Het zou gek zijn als je er niet naar zou kijken. Aan de andere kant...en nou weet ik niet welke plaats dat was...is dat in Maastricht geweest? Daar was helemaal een nieuwe wijk, loopt een weg dwars doorheen en die heeft de BAM gekocht volgens mij...ergens in die regio, in ieder geval waar krimp is...dat was Maastricht niet, maar Breda of zo? In Brabant volgens mij. Enorme krimp en daar wordt helemaal een nieuwe weg doorheen gelegd, daar moet helemaal nieuwe herstructurering komen volgens mij. Daar heeft een bouwbedrijf miljarden voor betaald, om dat te ontwikkelen. Dan denk ik bij mezelf: als het een krimpregio is, dan ga je toch niet zo enorm veel geld investeren. Dat moet allemaal gesloopt worden en er moeten allemaal nieuwe woningen gebouwd worden. Ook nog verplicht hè. Dat is allemaal voorgekauwd, dat zijn ze verplicht om te bouwen maar moeten ze zelf zien te verkopen. Dan denk ik bij mezelf: je bent toch hartstikke gek, kijk nu eens verder dan je neus lang is, je ziet dat er overal krimp is. Ik ben in ieder geval voor die stelling ja.
Sloop	Voor	Daar ben ik wel voor, zodat je in ieder geval weer schaarste creëert. Maar dan heb je het wel over kapitaalvernietiging hè? Zo'n woning heeft een boekwaarde, maar ook een marktwaarde. Woningen van voor 1970, wat is dan de boekwaarde van zo'n woning dan? Dat valt reuze mee. Je hebt ook te maken met particulieren, maar zou het dan alleen de taak zijn voor corporaties? Particulieren slopen niet uit zichzelf. Wat je nu ook ziet en dat vind ik wel mooi. Oudere woningen hier in Raalte die worden nu verkocht. Woningen van 1900, 1910 zeg maar, die zijn vaak ook nog niet heel goed onderhouden. Die worden dus nu gekocht en gesloopt. Door particulieren? Ja, door particulieren. Door een particulier gekocht, die zet de shovel ervoor en bouwt op die plek gewoon een nieuwe woning. Maar dan moet het haast wel een aantrekkelijke aankoopprijs zijn geweest, anders heb je nogal hoge grondkosten eronder liggen? Er zijn er twee geweest in Raalte, en als je dat terugreken dan kost zo'n kavel 2 ton zeg maar, margoed, er lag ook 700 m2 grond bij. Met een woning erop, een gedateerde woning. Dan heb je het toch over 300 euro per meter grond, iets minder. Ja en dan heb je een betere locatie? Dan heb je een betere locatie. Dat zie je wel gebeuren. En vaak zijn dat erfenissen. In beide gevallen was dat een erfenis. Nabestaanden blijven over en moeten dat ding verkopen. Maar hebben allemaal hun eigen ding ook en willen er niet gaan wonen. Toch willen ze er wel graag van af, anders zit je met onderhoud en zo. Opknappen doen ze niet? Opknappen doen ze niet nee. Dus die denken, nou laten we reëel zijn jongens, grondprijs is dit ongeveer dus 'dat maal dat maal dat' en die woning wordt gewoon gesloopt. Dus ik ben er wel voor dat in ieder geval de corporatie sloopt, die doen dat ook wel. Maar je kunt de burger niet dwingen volgens mij.
Transformatie	Voor	Mooi. Daar ben ik voor. Weet je wat het is – maar dat weet je zelf ook – als ik in Deventer kijk ook. Spikvoorde sommige stukken...dat zijn natuurlijk de toekomstige achterstandsbuurten. Die worden nu gebouwd, op al die vinexlocaties. Als je dronken bent...je weet niet welke deur je hebben moet, want het lijkt allemaal op elkaar. In mijn beleving zijn dat de toekomstige achterbuurten over dertig jaar. Dan wil er geen hond wonen. Als je dat dan een beetje opengooit, dat lijkt me veel beter, want nu zijn het allemaal rijen aan elkaar vast. Ik denk juist dat we daar op tijd mee moeten beginnen, stukken er tussenuit. Ik denk dat dat heel goed is.
(Vervangende) nieuwbouw	Voor	
Verkoop voor sloop	Voor	
Kluswoningen	Voor	Is het niet een controversiële keuze, als corporatie, wanneer je zegt van: ik ga de particulier een woning in de maag splitsen die misschien op den duur niet meer verkoopbaar is? Dat weet ik niet. Als dat een beetje onder een bepaald niveau is, dat je geld overhoudt om goed te investeren in die woning, dan denk ik dat mensen wel hun leven daar willen blijven wonen.
Aanpasbaar / flexibel bouwen	Voor	Dat is sowieso belangrijk. Wat is flexibel bouwen? Flexibel bouwen is dat je de schil bouwt en dat je daarbinnen alles moet kunnen veranderen. Vrij indeelbaar? Ja, vrij indeelbaar is zo belangrijk. Dat is de basis. Je moet wel conceptueel bouwen, dat ben ik ook van mening. Je moet een concept hebben, maar wel flexibel zijn. Dan gaat het met name om die schil, dan kun je in die kubus er alles mee. Maar constructief gezien zitten er wel haken en ogen aan. Je zou één stabiliteitswand



		wand moeten hebben in de woning. Dat is maar een beperkt wandje ook, als dat een keer drie meter lang is. Verder is alles vrij indeelbaar eigenlijk. Maar ook installatietechnisch hè, dat is dan ook belangrijk, dat je dus een systeem kiest dat heel flexibel is en niet overal meer sleuven in de muur gaat vrezen en stopcontacten in de muur. Dat doen we allemaal nog wel, dat vinden we allemaal nog wel mooi, maar ik vind ook dat we dat niet meer moeten doen.
<i>Eigen toevoeging</i>		
<b>Dorpshuizen</b>	<b>Neutraal</b>	<i>(Zie vraag 7 interview).</i>
<b>Scholentfusie</b>	<b>Voor</b>	Scholen moeten wel gefuseerd worden op een gegeven moment. Maar het verschil in denominaties dan? Daar hadden we het net toevallig nog in de kantine over met elkaar. We hadden het erover, want ik ben Rooms-katholiek en hij was Nederlands Hervormd. Toevallig hadden we het erover met elkaar. Dat vind ik het gevaar van de islam, die vrolijke vrienden, want die zijn er heel erg streng mee. We hebben straks overal een imam zitten. Maar wij als Rooms en als gereformeerden of Nederlands hervormden, wat we ook allemaal zijn, misschien dat strenggereformeerd wat anders is, dat is wel een aparte club. Maar daartussen maakt het allemaal geen reet meer uit. Maar die jongen woont in Wesepe en Wesepe is Nederlands Hervormd, dat wist ik ook niet. Hij is Rooms. Dus hij zei: 'Ik weet helemaal niet waarom ik Rooms-katholiek ben, dat weet ik helemaal niet' maar ik zei: 'maar je voedt je kinderen toch wel Rooms-katholiek op?' Nee zegt hij, dat doe ik niet, want in de gemeenschap van Wesepe is er een Nederlands Hervormde school. Er is geen Rooms-katholieke school. Dan wordt je wel gedoopt volgens mij, maar heb je geen communie en vormsel. Ik denk dat wij ons daar allemaal niet zo meer aan vast houden, dat we dat allemaal wel prima vinden. Dan is er maar geen dopen meer en zo. Dus daar ben ik niet zo bang voor. Maar daarnaast, met onze moslimbroeders, die gaan op een gegeven moment de overhand nemen. Dat onderschatten wij enorm denk ik.
<b>Nieuwe voorzieningen aanbieden (in samenwerkingsverbanden)</b>	<b>Voor</b>	Heel goed. Dat moeten ze nog veel meer doen.
<b>Krimpmaatstaf</b>	<b>Tegen</b>	Ik ken het niet, maar ik las dat er ergens een potje is met geld, dus heb er 'tegen' neergezet. Daar komt het per saldo toch op neer of niet? Daar komt het op neer ja. Dat je als krimpgemeente meer geld krijgt uit het gemeentefonds dan andere gemeenten die nog niet zo erg krimpen. Het kan toch niet zo zijn dat jij een goed groeiende gemeente hebt, om wat voor reden dan ook, en dat jij weer geld af moet staan. Dat geld hetzelfde, ook weer in het groot, voor het feit dat we met elkaar dat hele Griekenland in leven houden. Ik snap best, dat ze aan de euro zitten en dat ze Griekenland niet failliet kunnen laten gaan, maar ook daarvoor geldt op een gegeven moment: tot hier en niet verder. Je kunt niet geld blijven pompen in iets wat niet kan. Ook een prima voorbeeld: wat dat betreft had ik in Zwitserland moeten gaan wonen, want die jongens doen het hartstikke goed. Wat is de BTW in Zwitserland? 8 procent of zo? Heel weinig. Dat geeft wel aan hoe gezond het land is. Maar zoals Griekenland. Het kan ook niet waar zijn, ik ben in Italië en in Spanje geweest en daar hebben ze siësta van elf tot drie. Dat kan niet, dat kan niet. Er moet gewerkt worden jongens. Dus die banenrepublieken, heel slecht.
<b>OZB-vrije zone</b>	<b>Tegen</b>	Dat mag van mij wel afgeschaft worden, daar ben ik wel voor. Maar dat is één van de weinige inkomstenbronnen die gemeenten van hun inwoners kunnen heffen? Je hebt ook nog leges, voor bouwvergunningen, die zijn niet kinderachtig hoor. Voor het kleinste dingetje moet je weer leges betalen, want daar gaat het de gemeente alleen maar om, dat ze leges beuren. Maar je zegt van: het mag er wel af. Dat zeg je als inwoner. Maar is het ook iets om mensen te trekken? Nee, dat denk ik niet. Dat is ook weer zo'n lokkertje. Je moet op een andere manier zorgen dat mensen naar je toe komen.
<b>Verdere aanpassing overdrachtsbelasting</b>	<b>Voor</b>	Die komt ook nooit meer terug, denk je wel? Het gaat niet om mijn mening, maar ik denk het niet nee. Nee, de overdrachtsbelasting komt nooit terug. Ik vind het een goede zaak dat de overdrachtsbelasting eraf gaat. Aan de andere kant zal er ergens anders weer belasting geheven moeten worden. Het blijft een lastig verhaal, het is nu als stimuleringsregeling bedoeld, maar ik ben van mening dat het nooit meer terugkomt. Dus we gaan straks naar 20% of 21% BTW of zo. Dus met elkaar betalen we die 6% wel weer terug. Maar dit helpt misschien wel om de huizenprijzen omlaag te brengen, wat je net aangaf? Het is een hele goede, ze zijn volgens mij in alle ontwikkelingen 8% gezakt, met deze 6% erbij zit je op 14%, maar er zat volgens mij iets van 30% teveel lucht in de hele markt. Dus we zijn er nog niet. Maar het is wel een hele goede stap in de richting waarbij we zeggen van: meneer de aannemer, we gaan een nieuw huis bouwen, wat kost een nieuw huis? Die kost 150.000 euro een 2 <sup>1</sup> -kap. De grond kost 70.000 euro. Dat is 220.000. Een keukentje erin, tuin aanleggen, nou: 270.000 euro. Dan kun je straks gewoon een bestaande woning kopen, die kost 240.000 euro. En dán, klopt die markt weer. Dan zegt degene die toentertijd gebouwd heeft: ik ga een stapje verder, ik ga nieuwbouwen en dan gaat de starter de bestaande markt in. Dan moet jij je als ontwikkelaar dus richten op de bestaande bouw, wil je nog omzet draaien? Ja wel, maar dat doen we dus ook wel. Ik denk dat wij als bouwbedrijf, met 35 man, wel bestaansrecht hebben

		<p>ook. Er blijft altijd werk voor ons. Er blijft altijd bouw natuurlijk. Maar de echte grote bouwers, de rampestampwoningen, een Groothuis die echt het hele bedrijf heeft geënt op woningstampen. Wat ze echt verschrikkelijk goed kunnen. Dat houdt op. Dat kan niet meer. Die jongens hebben een probleem. Er komt een stagnatie. Die jongens kunnen goed bouwen, die moeten ook veel bouwen he....die rammen echt woningen de grond uit, dat vind ik echt super knap, maar dat is niet meer. Als dat begint te stokken, dan stopt dat hele bedrijf ineens. Dat is raar hè, als je een bedrijf hebt met een omzet van 100 miljoen en er zit 20 man op kantoor, dan kun je niet gewoon zeggen van: ik pak er vier uit en ga met zestien verder. Zo werkt dat niet. Dat hele bedrijf zit in die structuur van 20 man, om maar aan te geven hoe ik dat bedoel. Zo werkt dat niet, dat is heel erg lastig. Dan gaat die machine stilstaan en begint het te stokken. Kijk naar Jansman, dat is een mooi voorbeeld. Daar worden de verkeerde keuzes gemaakt, of er is misschien niet genoeg geanticipeerd. Dan gaan de mensen er uit en dan is het misse boel, dan gaat het alleen maar sneller. Dan krijg je de boel niet meer aan het lopen. <b>Oké, dus je ziet het heel somber in voor bedrijven waarbij het hele systeem ingespeeld is op projectmatig bouwen?</b> Echt die bedrijven die het daarvan moeten hebben, kijk die grote jongens pakken ook wel zo hier en daar een 2<sup>1</sup>-kapje, dat doen ze ook wel, maar ik zie het voor die bedrijven wel somber in ja.</p>
<b>Koopgarant</b>	<b>Voor</b>	<p>Vind ik een goede. Ik weet niet of het al gebeurt, maar ik vind het een goede. <b>Ja, SallandWonen gaat er mee werken.</b> Ja ik ben er wel voor.</p>
<b>'Te woon' aanbieden</b>	<b>Voor</b>	<p>Ik ben voor, maar als SallandWonen ben je natuurlijk wel een bepaalde huur nodig, dat is natuurlijk het lastige voor SallandWonen. Je kunt natuurlijk niet alles verkopen. Wat SallandWonen ook niet meer moet doen, maar dat doen ze ook niet meer, is die luxe dingen ontwikkelen. Dat is hun werk helemaal niet. Doe dat nou eens niet. Daar zijn ze ook goed mee op de bek gegaan in Wijhe, denk ik. Het is ook logisch, dat is je werk ook niet. <b>Waar moet SallandWonen zich op richten?</b> SallandWonen? Ik denk op huurwoningen. Volgens mij is er een krapte op de huurwoningmarkt op dit moment. Iedereen schreeuwt op dit moment om een huurwoning, er is nergens wat te huur, tenminste dat krijg ik een beetje mee, ik zit daar zelf niet zo in. Maar daar moeten ze zich op richten, dat ze wel voldoende huurwoningen hebben voor de mensen. En goede woningen, goed energiezuinige woningen. Daar hebben ze zelf natuurlijk ook belang bij, laten we dat voorop stellen, maar ik denk dat dat hun werk is. Ik snap wel dat ze moeten ontwikkelen om extra inkomsten te hebben, dat snap ik wel, maar tot op een bepaalde hoogte natuurlijk. <b>En meer starterswoningen dan bijvoorbeeld?</b> Ja, ik denk dat dat heel belangrijk is. <b>Zijn er de laatste jaren niet genoeg starterswoningen ontwikkeld?</b> Een starterswoning, weet je wat een starterswoning is, een woning die onder de anderhalve ton kost. Nou mag jij mij vertellen waar die voor het laatst gebouwd is. <b>Maar dat is mogelijk, onder de anderhalve ton bouwen?</b> Ja natuurlijk. <b>Met deze grondprijzen?</b> Nee, niet met deze grondprijzen. Maar onder de anderhalve ton bouwen is zat mogelijk. Maar dat roept de gemeente ook hè: <b>"We willen woningen onder de anderhalve ton"</b>. Ja en terecht. Ik denk ook dat die er moeten zijn. Die moeten ze overal gaan bouwen, die moeten ze in Nieuw Heeten bouwen, zes op een rij voor mijn part. Dan krijg je er ook doorstroming in. Maar ook niet meer dan één slaapkamer hè. Keuken, woonkamer, één slaapkamertje, kleine badkamer erin. Dus ook echt: komen er kinderen bij, dan kun je er gewoon niet meer wonen. Moven. <b>Dus de doorstroming wordt nu belemmerd doordat de starterswoning te groot wordt ontworpen en mensen er te lang blijven wonen?</b> Ja, natuurlijk. Dat is het probleem. En dat probleem is natuurlijk ontstaan doordat die bestaande woningvoorraad te duur was. Wij bouwen natuurlijk 2<sup>1</sup>-kappers nu die goedkoper zijn dan de bestaande woningvoorraad en die woningen die wij bouwen zijn zo groot, zo luxe, alles erop en eraan, daar kun je met twintig man wonen. Als ik een woning oplever nu, al is het nu wat minder geworden, we hebben echt tijdens gehad, 2006-2007 dat wij een 2<sup>1</sup>-kap bouwden – wij hebben altijd wel prijstechnisch interessante woningen gebouwd – en ik deed de overdracht bij die mensen, dan waren ze op dat moment gelijk 80.000 euro meer waard die woningen. Een rare wereld toch of niet? Dat kan ook niet zo zijn. Die mensen blijven allemaal zitten, die houden de hele markt tegen, de hele markt is om zeep geholpen. We moeten terug gaan, 150.000 maximaal voor een hoekwoning en voor mijn part een tussenwoning voor 100.000 euro, die woningen moet je bouwen en moet je eens kijken hoe je dan de markt stimuleert. Je zult zien dat de jongeren wat eerder uit huis gaan, want ze blijven nu vaak nog wat langer zitten bij paps en mams, want je moet echt wel fatsoenlijk gewerkt hebben anders is het allemaal niet te betalen. Huurwoningen zijn er bijna niet. Ik zie dat wel zitten. <b>Zijn we niet veel te verwend als starters nu?</b> Ja, veel te verwend. Maar ja, als student niet. Want als student woon je met twintig man in één appartement met een douche en een keuken, dat vinden we allemaal prima. Dat gebeurt. Of we gaan in containers wonen, dan maken ze allemaal van die konijnenhokken op elkaar, vinden we allemaal prima. Dan is er toch niks mis met de eerste tien jaar met z'n tweeën in zo'n starterswoning te wonen? Misschien kun je er nog met een klein kindje in, maar uiteindelijk is het geen eengezinswoning en zul je er gewoon weg moeten gaan. Zo moet het zijn, een klein tuintje er achter, goed, energiezuinig, duurzaam, dan bouw je zat voor onder de honderduizend een tussenwoning. Daar is niks mis mee. Volgens mij ziet iedereen dat wel. Dat vind Wout Wagenmans bijvoorbeeld ook. <b>Waarom gaat de grondprijs niet omlaag dan?</b> Ik denk dat ze dat niet kunnen. Ze hebben natuurlijk die gronden ook te duur aangekocht in die goede tijd. Ik</p>

		<p>snap niet waarom ze die starterswoning niet bouwen. Maar goed, daar ligt voor SallandWonen ook wel een taak vind ik. SallandWonen heeft daar ook wel een taak om dat te doen. Zij heeft daar ook wel de mogelijkheden in als corporatie. Want kijk naar een aannemer als wij, niet oneerbiedig, maar daar wordt een gemeente niet zo zenuwachtig van. Maar SallandWonen als corporatie, die heeft wel zoveel in de pap te brokkelen bij de gemeente, dat ze tegen de gemeente zeggen: moet je eens luisteren gemeente, nu is het afgelopen en nu willen wij laten zien dat wij woningen kunnen bouwen – en ik heb hier een offerte van een aannemer liggen dat hij een tussenwoning kan bouwen voor 50.000 – ik heb die offerte er liggen en ben alleen de grond er bij nodig. Als jullie me nou een stukje grond doen voor 30.000, dan kunnen we voor 80.000 euro een woning aanbieden. Dat zou toch geweldig mooi zijn? Dus zoiets zou SallandWonen moeten doen. Ze zouden een woning moeten uitwerken, daar zal een prijs bij moeten komen van de aannemer, dus los van de grond. En dan tegen een gemeente zeggen: jullie hebben wel een grote mond dat wij te duur zijn en dat de aannemer te duur is, maar we hebben hier een woning van 50.000 euro. Kunnen jullie het maken om daar 50.000 euro grond onder te leggen? Dat kunnen jullie niet maken. <b>Liggen die ontwerpen er al bij aannemers?</b> Louis Wijnhout heeft dat volgens mij bij jullie neergelegd, of bij de gemeente. Ik heb daar geen ontwerp voor gemaakt. Ik ben wel met iets bezig, heel klein en hartstikke mooi, supergaaf. Er zijn wel mogelijkheden, maar je bent daar wel die gemeente bij nodig met die grondprijs. Het kost toch ook niks? Muurtje, muurtje en nog een muurtje en wat zit er nou tussenin? Dat is allemaal lucht. Laten we reëel zijn. <b>Als er maar markt voor is hè.</b> Ik denk dat daar zeker markt voor is. Het zal even duren, maar uiteindelijk zet het ook alles weer op z'n plek neer. <b>Maar het is wel gelijk een hele grote stap terug als starter zijnde. Moet je dat niet stapsgewijs doen dan?</b> Nee. De tijd is nu ook rijp om dat te doen. Als je dat wilt doen, dan moet je dat nu doen. Nu moet je die starterswoning helemaal terugbrengen naar de basis. Dit is een starterswoning, anders is er niet wat en van mijn part gaat de gemeente nog een keer zeggen: een aflossingsvrije lening of zo, of weet ik veel wat de gemeente kan bedenken. Stimuleren die zoi, dat het weer een begrip wordt dat die starter in die woning hoort. Niks mis mee. Er hoeft geen dikke 2<sup>1</sup>-kap te staan van twaalf meter lang, met een auto voor de deur, hagelnieuw.</p>
<b>Verevening</b>	<b>Tegen</b>	
<b>Bouwgrond uitgeven in erfpacht (i.p.v. verkoop)</b>	<b>Tegen</b>	<p>Ik denk dat de gemeente het ook niet kan trekken? Ik denk niet dat de gemeente het vermogen heeft om het allemaal zelf te financieren. Denk ik. Aan de voorkant. Kijk, Amsterdam is volgens mij allemaal erfpacht, Arnhem. <b>Maar die willen er nu van af.</b> Kijk, dat geeft al wel aan dat het moeilijk is. Ik denk niet dat we dat moeten willen. Het is wel een goede regeling om te stimuleren. Dat mensen veel meer geld overhouden om te bouwen. Het zou voor de aannemers geweldig zijn want dat hebben ze veel meer geld om een dikke keet te bouwen. Dus ik ben er helemaal voor aan de ene kant, maar ik denk niet dat het reëel is. Dat denk ik niet.</p>
<b>Regionale afstemming woningbouw- en sloopopgaven</b>	<b>Tegen</b>	<i>(Behandeld in het interview)</i>
<b>Zoeken naar nieuwe economische en culturele dragers</b>	<b>Voor</b>	<p>Ik denk wel dat dat de toekomst is. Ik denk wel dat met al dat water wat naar beneden komt, dat dat heel belangrijk is. Alle straten staan tegenwoordig onder water. Dat heeft er natuurlijk mee te maken met dat we alles dichtstraten en dichtbouwen. Het water krijgen we niet meer weg. Dus juist zoals nu bij de Rozenstraat bijvoorbeeld, daar zou heel goed worden gekeken naar de waterhuishouding. Dat is hartstikke belangrijk. <b>Maargoed, het levert niet direct financieel rendement op natuurlijk.</b> Nee dat weet ik, maar wateroverlast kost ook geld. Als de huurwoningen straks onder water staan kost het ook geld voor de woningbouwvereniging. <b>Of je zet er zonnepanelen neer, wat wel rendement levert?</b> Ja, zonnepanelen, vind gewoon dat dat standaard moet worden. <b>Gewoon in het Bouwbesluit opnemen?</b> Ja, gewoon opnemen. Ik vind trouwens ook zoals zo'n EPC, zo'n getallenmonster. Ik loop er al jaren tegenaan te trappen, dan denk ik: wie heeft dat toch bedacht met al die getalletjes? De hele wereld snapt er niks van. Misschien degene die het zelf geschreven heeft, meneer Nieman, dat die het nog snapt. <b>Harry?</b> Misschien dat Harry het nog snapt. Maar ieder ander snapt er niks van. Dan heb je nog herberekening over herberekening over herberekening. Soms zitten er wel 7 herberekeningen achter en kom je uit op 0,6. Dan zeg je: oké, dat is mooi, mooi. En dan komt er een douche-WTW in, dan komt er een CO2-sensor in, zodat je die 0,6 dus wel haalt. Maar dan komt er een sauna in, drie plasmatelevisies, twee computers, een zonnepaneel, om maar aan te geven: daar wordt helemaal niet naar gekeken. Dus wat zegt zo'n EPC getalletje? Dat getallenmonster, dat zegt me helemaal niks. Ze moeten gewoon zeggen die schil, daar moeten ze het Bouwbesluit op maken. Ik moet trouwens nog een brief schrijven. Wat je nu nieuwbouwt, daarvan moet de schil minimaal 7 zijn. <b>Warmtebestand, Rc-waarde?</b> Rc 7. Klaar af, niks geen gezeur, minimaal 7. En er moet minimaal een ketel inzitten met dat rendement. Ventilatiesysteem zou je voor kunnen schrijven eventueel. <b>Meer een passiefhuis?</b> Ja precies. Kijk, ik sla nu een beetje door natuurlijk. Maar die EPC daar moeten ze vanaf. Ze moeten zeggen van, dit is de eis, die isolatienorm heeft de woning gewoon en die ketel zit erin. De U-waarde van het</p>

		glas zou je nog vast kunnen leggen. Dubbele kierdichting. De luchtdichtheid van de woning zegmaar. Dat waarborgen en dan is het vanzelfsprekend volgens mij. Het is zo simpel.
<b>Versoepeling / aanpassing wet- en regelgeving</b>	<b>Voor</b>	<p><i>(Deels behandeld onder PO/CPO).</i> Dagelijks stoppen nog heel veel boeren met hun agrarische werkzaamheden. Heel veel gebouwen komen daarom vrij te staan. Op dit moment is het vaak moeilijk om een functieverandering te krijgen. Het versoepelen van de regelgeving kan het voor mensen makkelijker maken om zich te vestigen op het platteland. Zie je dat als goed middel om mensen te trekken? Dat denk ik wel ja. Kijk, ze gaan allemaal caravanstallingen maken, overal in die schuren. Maar goed, op een gegeven moment heb je een overschot aan caravanstallingen zo langzamerhand. Ze zouden bijvoorbeeld prima voor ZZP'ers...dat doet de gemeente Raalte al redelijk goed hoor. Dus dat een ZZP'er die ruimte zoekt in plaats van in een bedrijfshalletje, in zo'n schuur gaat. Dat kan prima, een klussenbedrijf of ander bedrijf. Dus dat moeten ze wel veel meer toestaan. Dat er in het buitengebied, in die stallen, ondernemers gaan zitten, of een drukkerij of weet ik wat. Dan gaan ze wat mij betreft nog een stapje verder dat ze zeggen van: een hele mooie varkensstal, daar maak je allemaal studentenwoningen van, ik noem maar een zijstraat. Dat zie ik wel zitten ja. En Raalte doet dat goed genoeg hoor ik net? Ik weet toevallig van mijn eigen ondernemersvereniging van een paar jongens die in het buitengebied zitten met hun eigen bedrijf. Een herziening van het bestemmingsplan, die was in het buitengebied herzien zodat daar ook gewoon een bedrijf mocht komen. Dat ging vrij gemakkelijk? Ja, die voorbeelden die ik weet. En Ben Haarman zelf stimuleert het ook. Die zegt ook: gewoon doen. Wij zeggen bijvoorbeeld in Nieuw Heeten, we willen graag industrieterrein, daargelaten of we industrieterrein nodig zijn maar je moet toch ergens voor strijden anders ben je ook maar zo'n loze vereniging. Maar we hadden ook daadwerkelijk vier jongens die zeiden: moet je luisteren, wij willen graag in Nieuw Heeten vestigen. Dan is er een wethouder die zegt van: waarom zoek je niet een of andere leegstaande schuur in het buitengebied op? Nou, dat is voor ons vervelend natuurlijk, want dan boor je ons natuurlijk gelijk ons industrieterreintje door de neus, maar ik vind er wel wat voor te zeggen. Vooral omdat de leegstand op bedrijventerreinen in Nederland een immens groot probleem is natuurlijk. Omdat men maar blijft uitgeven en uitgeven. Dramatisch. Kijk, wat ze wel slecht doen bij de provincie, dat vind ik wel – ze zouden nog komen bij ons – maar wat ze wel slecht doen is dat ze niet alles over één kam moeten scheren. Dit is Raalte en er ligt 6000 m2 industrieterrein, zeggen ze he. Dan zeggen wij in Nieuw Heeten en dat zeggen ze in Mariënheem ook: Hallo, we willen industrieterrein hebben. Dan zegt de provincie: moet je eens luisteren, jullie hebben nog 6000 m2 liggen. Dan zeg ik: moet je eens luisteren, moet je eens hierheen komen, niet in Nieuw Heeten. In Raalte en in Heino ja, maar niet bij ons. Ik roep 6000 meter, maar ik zeg maar wat hè. En dan kijk je naar Heeten en daar is inderdaad niet alles terecht. Maar dan denk ik: kijk eens op de plek zelf dan. Maar de woningbouwopgave in de gemeente Raalte is wel verdeeld. Daarvan hebben ze gezegd, van de 1.500 woningen die gebouwd mogen worden, krijgt elke kern naar rato van het aandeel in de bestaande woningvoorraad ook een aandeel in de nieuwbouwopgave. Wat vind je daar dan van? Ik denk dat ze ook moeten inventariseren. Ik denk dat misschien het ene dorp meer nodig is dan het andere dorp. Maar in principe, in de basis vind ik die verhouding wel logisch. Ik bedoel, het zou wel een logisch getal zijn. Je moet ergens een verdeling maken, dus ik ben het er op zich wel mee eens zoals ze dat nu doen. Maar daarnaast moet je natuurlijk in beeld houden wat de inschrijvingen zijn. Hoe actueel is het? Raalte heeft er volgens mij 1.750 op de lijst. Maar ik denk dat er 1.000 gewoon van af kunnen. Daarvan moeten ze gewoon zeggen van: we schrijven iedereen aan die ingeschreven staat – ik ben natuurlijk ondernemer – dus dan zeg ik van: iedereen moet honderd euro betalen en dan mag je weer ingeschreven blijven staan. Moet je dan eens zien wat er gebeurt. Je kunt ook fictief inschrijven he, wat ze in Zwolle doen. De woningen bestaan helemaal niet, maar je kunt dan inschrijven om te laten zien dat je actief bent. Dan bouw je punten op of zo. Ja bijvoorbeeld, dat ze het op zo'n manier doen, dat ze op die manier laten zien van: wie is er actief bezig en wie staat er voor Jan met de korte achternaam op. Want het geeft natuurlijk een enorm vertekend beeld. Ik heb bijvoorbeeld meegedaan met het Hoftheather en ik stond op 1.550 of zo, maar ik kwam gewoon gelijk aan de beurt hoor. Direct in het begin al. Ik heb geen kavel genomen, maar het gaf wel aan dat de hele lijst afgewerkt was.</p>
<b>(Collectief) particulier opdrachtgeverschap (PO) / (CPO)</b>	<b>Voor</b>	<p>Ik ben er in Haarle bij betrokken. Particulier opdrachtgeverschap ben ik zeker voor, natuurlijk want dat is ook ons werk hè. Gebeurt het al veel, met een groep mensen bij elkaar wat ontwikkelen? Wij hebben met Laren meegedaan, Laren Gelderland. Het is lastig. Weet je wat het is, het probleem is dat de burger het wel ziet zitten, maar je moet ook kennis hebben. Er moet een goede begeleider op zitten en als dat niet het geval is dan wordt het gewoon niet wat. Iedereen denkt dat ze overal wat vanaf weten. Ze denken Google, ze tikken elk woordje waarvan we denken 'we snappen het niet' in op Google, we lezen heel veel dan op internet, je kunt zoveel informatie van internet krijgen dat is onvoorstelbaar, dat gaan we allemaal lezen, dan vormt iedereen daar een mening over. Ik zeg altijd – want we hebben er op de bouw ook veel mee te maken natuurlijk – ik zeg: pas er mee op en ga ervan uit dat alles wat je leest niet waar is. Dat is het gevaar he, dat mensen denken dat alles wat in de krant staat en alles wat op internet staat, waar is. Kijk er nou mee uit. Aan de ene kant is het een heel mooi medium, maar aan de andere kant is het gevaar dat mensen denken dat ze alles weten. Zoals CPO ook, dat is prima, maar er moet dan wel een bedrijf of een gemeente of iemand binnen de gemeente zijn die coördineert, dat missen die mensen. Er zit altijd één particulier of burger bij die een gigantische wijsneus is en die probeert iedereen te wijs af te wezen. Vaak ook nog voor eigen belang, we zijn allemaal mensen. Je preek ook nog een beetje voor je eigen parochie vaak. Dat is het gevaar. Dus CPO, heel goed, maar een gemeente of bureau moet het wel begeleiden. Maar die mensen</p>

		<p>hebben toch ook verschillende wensen? Geeft dat geen problemen dan? Nee, maar je kunt toch wel zelf met een bestemmingsplan wat ontwikkelen. Vanaf de grond zie ik dat wel zitten. Dat je zegt van, we hebben als gemeente hier grond liggen, we gaan wat slopen met inbreiding, dan komt die grond vrij en u kunt zich inschrijven met CPO. Kom maar eens met een plan. Dat hebben ze in Laren ook helemaal zelf gedaan. Maar de bestemmingsplannen in beide gemeenten, laten die het CPO wel toe dan? Dat klopt, ik vind zoals zo'n CPO, daarbij moet je ook niet met bestemmingsplannen werken. Bestemmingsplan kunnen wel werken, maar je moet ze zelf maken. Dus je moet eigenlijk een stuk grond hebben, waarvan je zegt van: oké, ik heb hier een kaal stuk grond, ook geen kaveltjes gemaakt. Zo moet het hè, dat vind ik echt CPO. Je kunt je er op inschrijven. Oké, de gemeente heeft misschien met één oog gekeken van: er kunnen ongeveer 20 kavels op. Ga er dan maar eens mee aan het werk met een groep, kijk maar eens wat voor moois je ervan kunt maken. In hoeverre je daar het bestemmingsplan zelf schrijft, of het beeldkwaliteitsplan, wat natuurlijk ook heel belangrijk is. Ik vind zelf het beeldkwaliteitsplan of welstand te gek voor woorden dat die gasten bestaan. Waar bemoei je je mee? Het gaat helemaal nergens over. Lemelerveld is een goed voorbeeld, De Nieuwe Landen, daar hebben we veel gebouwd. Daar zit geen welstand op, dat is welstandsvrij, een pilotproject zeg maar. Er staat geen één uitschot tussen, geen één. Ook bestemmingsplanvrij, dus goothoogte, nokhoogte, kleur steen. Weet je waar dat is De Nieuwe Landen? Nee, maar dat is in Raalte ook gebeurd toch? Collendoorn bedoel je. Maar daar waren acht architecten toegewezen he, dus dat was natuurlijk een wassen neus van heb ik jou daar. Dus het was op zich vrije bouw, maar je moet wel met één van die architecten bouwen. Dat ging nergens over. En die architect koste 12.000 euro, dat was ook te gek voor woorden. Dat was te gek voor woorden hoe ze dat gedaan hebben in Raalte, het leek ook helemaal nergens op. Maar in De Nieuwe Landen, Lemelerveld, hebben ze dat gedaan. Ik denk bij mezelf: veel minder last van regelgeving door de gemeente, veel minder druk daarmee, veel minder gedram met die welstand, leges kunnen omlaag. Kijk, ik ben van mening, monumenten, dus dingen die aangewezen zijn die belangrijk zijn, voor het karakter van het dorp of voor wat voor reden dan ook. Dat daar wat van gevonden of gezegd moet worden, dat vind ik ook. Ze geven ook aan welke gebouwen dat zijn. Dus als je daar wilt bouwen, dan moet een welstand of wat dan ook ernaar kijken. Maar verder: bemoei je er toch eens niet mee.</p>
--	--	--

## Anticipatiemiddelen - mevr. S. (Sandy) Meijer – wegens beperkte tijd niet (volledig) behandeld

Hoe waardeert u de volgende middelen, met betrekking tot de anticipatie op demografische verandering in gemeenten en regio's die ermee te maken hebben of krijgen? Heeft u toevoegingen op onderstaand schema? *Vanwege de beperkte beschikbare tijd is slechts een deel van de middelen in het interview behandeld. Het andere deel is niet aan toegekomen.*

MIDDEL	SCORE (voor - neutraal - tegen)	BEARGUMENTATIE
Leren van krimpregio's / -gemeenten		
Sloop	Neutraal	
Transformatie	Neutraal	
(Vervangende) nieuwbouw		
Verkoop voor sloop		
Kluswoningen		
Aanpasbaar / flexibel bouwen		
<i>Eigen toevoeging</i>		
Dorpshuizen	Voor	
Scholiefusie	Neutraal	
Nieuwe voorzieningen aanbieden (in samenwerkingsverbanden)		
Krimpmaatstaf		
OZB-vrije zone	Voor	

<b>Verdere aanpassing overdrachtsbelasting</b>	Voor	
<b>Koopgarant</b>	Voor	
<b>'Te woon' aanbieden</b>	Voor	
<b>Verevening</b>		
<b>Bouwgrond uitgeven in erfpacht (i.p.v. verkoop)</b>	Voor	
<b>Regionale afstemming woningbouw- en sloopopgaven</b>		
<b>Zoeken naar nieuwe economische en culturele dragers</b>		
<b>Versoepeling / aanpassing wet- en regelgeving</b>	Voor	
<b>(Collectief) particulier opdrachtgeverschap (PO) / (CPO)</b>	Voor	