

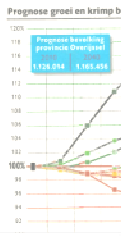
BEVOLKINGSGROEI OF -KRIJMP
 Neemt het aantal inwoners van Salland de komende decennia af? En zo ja: is daar wat tegen te doen? Volgens de VVD in Raalte is dit een allesbepalend thema.

Raalte mist kansen met oog op krimp

Moet je bouwen en investeren op de voorlopige termijn van de bevolking terug of juist? Of moet je dat terughoudend doen vanwege de 'mossige krimp'? Tijd voor debat.

door Raymond Kiers

Voorstel: het zal maar een vergoeding van de demografische ontwikkelingen in Raalte geven anders dan de huidige werkwijze. Het is de vraag of dat de oplossing is voor de krimp. Het is de vraag of dat de oplossing is voor de krimp. Het is de vraag of dat de oplossing is voor de krimp.



De bevolking van Raalte zal in 2025 met 1.500 extra woningen verrijzen. Lijst op inbreidingslocaties.



De gebouwen van een kind in Weespje wordt gevuld. De bevolking groeit onder meer door het verschil tussen geboorten en overlijden. In Nederland worden jaarlijks 145.000 kinderen geboren, terwijl 135.000 inwoners overlijden. Tot 2025 groeit de bevolking met 1,5 miljoen. De groei is vooral in de steden.

De bevolking van Raalte zal in 2025 met 1.500 extra woningen verrijzen. Lijst op inbreidingslocaties.



De gebouwen van een kind in Weespje wordt gevuld. De bevolking groeit onder meer door het verschil tussen geboorten en overlijden. In Nederland worden jaarlijks 145.000 kinderen geboren, terwijl 135.000 inwoners overlijden. Tot 2025 groeit de bevolking met 1,5 miljoen. De groei is vooral in de steden.

De gebouwen van een kind in Weespje wordt gevuld. De bevolking groeit onder meer door het verschil tussen geboorten en overlijden. In Nederland worden jaarlijks 145.000 kinderen geboren, terwijl 135.000 inwoners overlijden. Tot 2025 groeit de bevolking met 1,5 miljoen. De groei is vooral in de steden.

Raalte: minder inwoners, wel meer huizen

www.destentor.nl donderdag 16 juni 2011

Ondanks dalende inwonertal moeten in de gemeente Raalte tot het jaar 2025 wel 1.500 extra woningen verrijzen. Lijst op inbreidingslocaties.

De gemeente Raalte moet in de periode tot 2025 nog ruimte vinden voor de bouw van zo'n 1.500 woningen. Dat is een van de opgaven die de gemeente zichzelf stelt in de 'Structuurvisie Raalte 2025'. Momenteel maakt Raalte een pas op de plaats met nieuw te geven bouwgrond omdat het aanbod van kavels en bestaande woningen in niet mate...

Ontwikkeling bevolking Raalte onder de oep

Olst-Wijhe en Raalte, nuchter genoeg voor anticipatie op demografische verandering?

toe op een verzoek van Rinus Hoogeslag (Gemeentebelangen). Hoogeslag verzocht er om naar aanleiding van de discussie over de behoefte aan bedrijfsterrin in Raalte. De gemeenteraad stelde gisteravond de bedijventerreinvisie 2010 vast maar er werden nogal wat kanttekeningen geplaatst bij de onderbouwing van de behoefte aan bedrijfsterrin. Drie verschil-

lende van het eerste punt was de voorstel van Raalte in de uitgangspunten van de visie. Tweede was de voorstel van Raalte in de uitgangspunten van de visie. Tweede was de voorstel van Raalte in de uitgangspunten van de visie.

de gebouwen van een kind in Weespje wordt gevuld. De bevolking groeit onder meer door het verschil tussen geboorten en overlijden. In Nederland worden jaarlijks 145.000 kinderen geboren, terwijl 135.000 inwoners overlijden. Tot 2025 groeit de bevolking met 1,5 miljoen. De groei is vooral in de steden.

de gebouwen van een kind in Weespje wordt gevuld. De bevolking groeit onder meer door het verschil tussen geboorten en overlijden. In Nederland worden jaarlijks 145.000 kinderen geboren, terwijl 135.000 inwoners overlijden. Tot 2025 groeit de bevolking met 1,5 miljoen. De groei is vooral in de steden.

de gebouwen van een kind in Weespje wordt gevuld. De bevolking groeit onder meer door het verschil tussen geboorten en overlijden. In Nederland worden jaarlijks 145.000 kinderen geboren, terwijl 135.000 inwoners overlijden. Tot 2025 groeit de bevolking met 1,5 miljoen. De groei is vooral in de steden.

woensdag 11 mei 2011 www.destentor.nl 28 regio

Meer voorzieningen ouderen Raalter dorpen

RAALTE - Ouderen zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen. Ook de gemeente Raalte spant zich daarvoor in. Onder het kopje woonservicegebieden moeten in de hele gemeente voldoende voorzieningen aanwezig zijn die ouderen, maar ook gehandicapten in staat stellen zo lang mogelijk op zichzelf in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen. Dat kan variëren van dagopvang in de (kleinere) dorpen tot het beter laten samenwerken van de bestaande zorg- en welzijnsvoorzieningen on-

plaatzen nog wel mogelijk moet zijn. Dat toekomstbeeld wordt geschetst in de visie Woonservicegebieden, een stuk dat gisteren in een raadsplenaire werd besproken. Alle fracties onderschrijven de doelstelling - betere voorzieningen voor ouderen. Dat hoeft niet altijd iets tastbaars te zijn, het kan ook inhouden dat er beter overleg is tussen een zorgaanbieder en mantelzorger. De fracties zetten wel veel vraagtekens bij de uitvoering van de visie. Die moet de ko-

woensdag 11 mei 2011 www.destentor.nl 28 regio

Nieuwbouw in Raalte: de rem er op

de gebouwen van een kind in Weespje wordt gevuld. De bevolking groeit onder meer door het verschil tussen geboorten en overlijden. In Nederland worden jaarlijks 145.000 kinderen geboren, terwijl 135.000 inwoners overlijden. Tot 2025 groeit de bevolking met 1,5 miljoen. De groei is vooral in de steden.

woensdag 11 mei 2011 www.destentor.nl 28 regio

Olst-Wijhe en Raalte, nuchter genoeg voor anticipatie op demografische verandering?

de gebouwen van een kind in Weespje wordt gevuld. De bevolking groeit onder meer door het verschil tussen geboorten en overlijden. In Nederland worden jaarlijks 145.000 kinderen geboren, terwijl 135.000 inwoners overlijden. Tot 2025 groeit de bevolking met 1,5 miljoen. De groei is vooral in de steden.

woensdag 11 mei 2011 www.destentor.nl 28 regio

Korting op woning moet huizenmarkt stimuleren

de gebouwen van een kind in Weespje wordt gevuld. De bevolking groeit onder meer door het verschil tussen geboorten en overlijden. In Nederland worden jaarlijks 145.000 kinderen geboren, terwijl 135.000 inwoners overlijden. Tot 2025 groeit de bevolking met 1,5 miljoen. De groei is vooral in de steden.

woensdag 11 mei 2011 www.destentor.nl 28 regio

Nog een keer schouders onder kulturhus Raalte

de gebouwen van een kind in Weespje wordt gevuld. De bevolking groeit onder meer door het verschil tussen geboorten en overlijden. In Nederland worden jaarlijks 145.000 kinderen geboren, terwijl 135.000 inwoners overlijden. Tot 2025 groeit de bevolking met 1,5 miljoen. De groei is vooral in de steden.

de gebouwen van een kind in Weespje wordt gevuld. De bevolking groeit onder meer door het verschil tussen geboorten en overlijden. In Nederland worden jaarlijks 145.000 kinderen geboren, terwijl 135.000 inwoners overlijden. Tot 2025 groeit de bevolking met 1,5 miljoen. De groei is vooral in de steden.

woensdag 11 mei 2011 www.destentor.nl 28 regio

de Stentor Sallands D

de gebouwen van een kind in Weespje wordt gevuld. De bevolking groeit onder meer door het verschil tussen geboorten en overlijden. In Nederland worden jaarlijks 145.000 kinderen geboren, terwijl 135.000 inwoners overlijden. Tot 2025 groeit de bevolking met 1,5 miljoen. De groei is vooral in de steden.

woensdag 11 mei 2011 www.destentor.nl 28 regio

de Stentor Sallands D

de gebouwen van een kind in Weespje wordt gevuld. De bevolking groeit onder meer door het verschil tussen geboorten en overlijden. In Nederland worden jaarlijks 145.000 kinderen geboren, terwijl 135.000 inwoners overlijden. Tot 2025 groeit de bevolking met 1,5 miljoen. De groei is vooral in de steden.

woensdag 11 mei 2011 www.destentor.nl 28 regio

de Stentor Sallands D

de gebouwen van een kind in Weespje wordt gevuld. De bevolking groeit onder meer door het verschil tussen geboorten en overlijden. In Nederland worden jaarlijks 145.000 kinderen geboren, terwijl 135.000 inwoners overlijden. Tot 2025 groeit de bevolking met 1,5 miljoen. De groei is vooral in de steden.

“Individual rationality leads to a worse outcome for both than possible”

Robert Axelrod

(The Evolution of Cooperation - 1984)

Olst-Wijhe en Raalte,

Nuchter genoeg voor anticipatie op demografische verandering?

Auteur	Ing. H.A. (Hilco) Haarsman
Studentnummer	1945963
E-mail	hilco_haarsman3@hotmail.com
Scriptiebegeleider	de heer drs. F. (Frans) de Nooij
Tweede beoordelaar	de heer prof. dr. E.F. (Ed) Nozeman
In opdracht van	Woningstichting SallandWonen
Bedrijfsbegeleider	de heer ing. L.J. (Jan) van 't Land (manager afd. Vastgoedontwikkeling)

Versie 1
September 2011

Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Master Vastgoedkunde

Woningstichting SallandWonen
Domineeskamp 1, 8102 CC Raalte
Overijssel, Nederland



Voorwoord

Voor u ligt de Master Thesis die ik heb geschreven binnen het vakgebied van de vastgoedkunde, in het kader van de gelijknamige opleiding aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit te Groningen. De scriptie is bedoeld als beleidsondersteunend adviesdocument op het gebied van de demografische veranderingen, voor alle actoren in de Overijsselse gemeenten Olst-Wijhe en Raalte.

In vijf maanden tijd heb ik onderzocht in hoeverre er in het beleid van de verschillende actoren in beide gemeenten rekening wordt gehouden met de veranderende woningvraag, ten gevolge van de demografische veranderingen. Deze actoren ben ik zeer erkentelijk voor hun bereidwilligheid, om mee te hebben willen werken aan de interviews. Hun bijdrage was een niet te missen deel van het onderzoek en heeft er mede voor gezorgd dat het onderzoek heeft kunnen worden tot wat het nu is.

Een woord van dank gaat uit naar mijn begeleider namens de universiteit, drs. Frans de Nooij, voor het leveren van inspiratie en professionele begeleiding gedurende het onderzoek. Ook bedank ik mijn begeleider vanuit woningstichting SallandWonen, Jan van 't Land, voor de positieve en motiverende feedback.

Ik heb het als iets unieks ervaren om een wetenschappelijk onderzoek te verrichten in een regio waar mijn eigen woonplaats, Mariënheem, deel van uitmaakt. Ik spreek het vermoeden uit dat deze scriptie bij zal dragen aan het vergroten van de stabiliteit van de lokale en regionale woningmarkt en een verdere regionale samenwerking en afstemming van de lokale opgaven. Het belang van dit laatste accentueer ik graag met een citaat van Robert Axelrod:

“Individual rationality leads to a worse outcome for both than possible”

Mariënheem, 17 september 2011

Hilco Haarsman

Samenvatting

Het zogenaamde ‘groeidenken’ viert in Nederland al decennia hoogtij. De wederopbouwgedachte zit nog vers in het geheugen en de omvang van de Nederlandse bevolking neemt nog steeds toe. Echter, groei is ongelijk gespreid en concentreert zich vooral in stedelijk Nederland. Andere delen van het land hebben daarom al te maken met krimpende inwonertallen. Krimp is een onderwerp met hoge beleidsactualiteit. Toch wordt met ‘krimp’ de problematiek vaak onbewust te eenzijdig omschreven. Vaak is er in krimpgebieden namelijk meer aan de hand, omdat – als voortekenen op de krimp – ook de bevolkings- of huishoudenssamenstelling wijzigt. Om de problematiek in zijn volledigheid te beschouwen, moet worden gesproken over *demografische verandering*. De demografische situatie in een regio kan om verschillende redenen veranderen. Ten eerste hebben sociaal-culturele elementen invloed op het natuurlijke bevolkingsverloop. Verder beïnvloeden economische en planologische ontwikkelingen de migratiebewegingen. De demografische veranderingen zullen druk uitoefenen op verscheidene beleidsterreinen. Ook de volkshuisvesting blijft niet buiten schot. Inwonerskrimp resulteert (weliswaar vertraagd) in huishoudenskrimp, welke een daling van de woningbehoefte veroorzaakt. Verder zal de kwalitatieve vraag naar woningen veranderen doordat de samenstelling van huishoudens verandert. De demografische verandering vraagt om een serieuze blik op bestaand beleid op o.a. het gebied van ruimtelijke inrichting en woningbouw. Voor regio’s die nog niet middenin de veranderingen zitten, de anticipeerregio’s, liggen tal van leerpunten en middelen voor het oprapen die kunnen helpen bij het anticiperen op de demografische verandering.

Het onderzoeksgebied in deze scriptie omvat het werkgebied van de opdrachtgever van het onderzoek, woningstichting SallandWonen, en bestaat uit de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte, behorend tot de regio Salland in het westen van Overijssel. Wie de laatste tijd de regionale media in Salland in de gaten heeft gehouden zal zijn opgevallen dat de discussie omtrent de veranderende situatie door de demografische ontwikkelingen ook in Salland al hevig gaande is. Verschillende krantenkoppen hebben de revue al gepasseerd, zoals de omslag van deze scriptie doet getuigen. De doelstelling van dit onderzoek luidt daarom:

“Inzicht geven in de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve verandering van de woningvraag in de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte en deze vergelijken met de door de verschillende actoren geplande ontwikkelingen op de woningmarkt, teneinde middelen ter anticipatie aan te kunnen bieden die ervoor kunnen zorgen dat het geplande beleid effectief anticipeert op de toekomstige woningvraag”.

Uit de afgenomen interviews is gebleken dat men verschillend reageert op de geprognosticeerde demografische veranderingen. Met name in de gemeente Olst-Wijhe, voor wie de prognoses het sterkst veranderen, is overwegend sprake van de ‘klassieke reactie’. Men gaat ervan uit dat meer bouwen zorgt voor meer inwonergroei. Van een juist beleidsreactie, het benoemen, begeleiden en benutten van de verandering, is geen sprake. De door de provincie gehanteerde Primos-prognose wordt in de wind geslagen en de woningbouwprogrammering wordt zoveel mogelijk opgeschroefd. Hoewel de (historische) migratiecijfers voor zich spreken en verhuisstromen uiterst moeilijk (of zelf helemaal niet) stuurbaar zijn, richt men de pijlen op het aantrekken van mensen van buiten de gemeente. Door met buurgemeenten te lobbyen wordt geprobeerd extra bouwprogramma te realiseren. Het gevaar hiervan is dat de gemeente met deze nieuwbouwplannen haar eigen bestaande woningvoorraad beconcurrereert, met mogelijke leegstandsgevolgen van dien. De blik is, zowel bij gemeenten, provincie, als bij de woningstichting, nog teveel gericht op nieuwbouw. Olst-Wijhe zal in 2040 voor 40 procent uit 65-plussers bestaan en de gemeente Raalte voor ongeveer 30 procent. Ofschoon ouderen langer thuis blijven wonen,



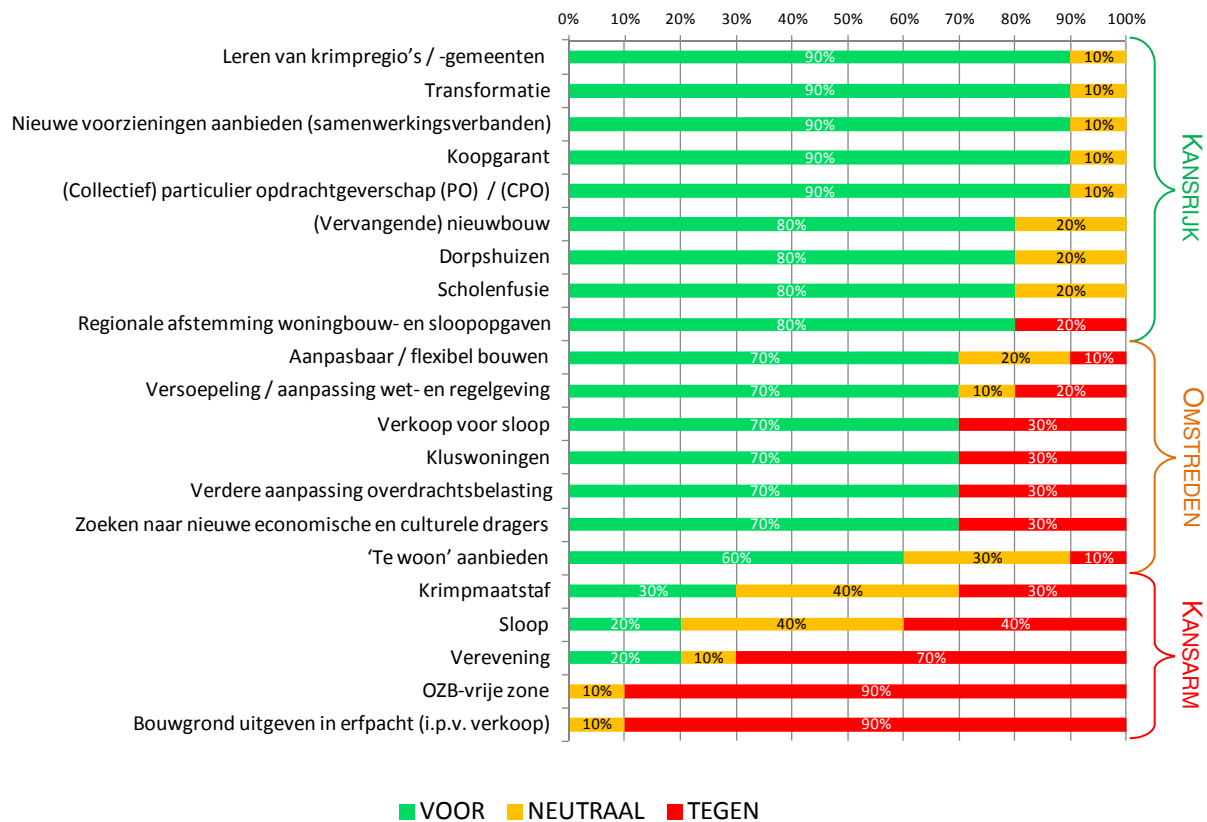
zal de kwalitatieve woningvraag enorm veranderen omdat ouderen passende huisvesting zullen zoeken. Dit kan onmogelijk alleen met nieuwbouw worden ondervangen. Een deel van de woningvoorraad zal in beide gemeenten niet meer aansluiten op de vraag van de eigen bewoners. Voor de gemeente Raalte is namelijk een fors overschot aan eengezinswoningen in de huursector geprognoseerd. Hoewel de gemeente Raalte zelf geen woningbezit heeft zal ook zij de gevolgen van leegstand merken in bijvoorbeeld een afnemend draagvlak voor voorzieningen. Ook woningstichting SallandWonen moet, in eigen belang, haar strategische blik verruimen, over de grenzen van het eigen bezit heen.

Het krimpvraagstuk is in Olst-Wijhe en Raalte anno 2011 nog niet heel duidelijk zichtbaar, maar de symptomen al wel: voorzieningen komen onder druk te staan, de verkoop van woningen en kavels stagneert en ontwikkelaars moeten genoegen nemen met lagere rendementen. De voorspelde overcapaciteit – en daarmee tegenvallende inkomsten uit gronduitgiftes – leggen duidelijk druk op de anticipatieopgave. Het cyclische karakter van vastgoed vraagt om langetermijnbeleid, een hogere planningshorizon en maakt het noodzakelijk om vroegtijdig maatregelen te treffen. Gemeenten beseffen te weinig hoe hun beleid invloed heeft op die van een ander. Omdat een woningmarkt regionaal tot stand komt en doordat demografische verandering vaak ongelijk verspreid is binnen een regio vraagt het probleem om gemeenteovertijgend beleid. De demografische verandering zou men moeten aangrijpen om te komen tot een regionaal woningmarktbeleid. Dit zou de zogenaamde *policy window* (Kingdon, 1972) moeten zijn. Regionale samenwerking en afstemming van woningbouw- en sloopopgaven kan voorkomen dat krimpgemeenten worden leeggezogen door groeigemeenten. De provincie Overijssel heeft in dit verband een faciliterende en regisserende rol, maar het initiatief moet van de actoren zelf komen.

Tenslotte heeft dit onderzoek een aantal middelen duidelijk gemaakt, die in het (mogelijke) regionale overleg kunnen helpen bij de anticipatie op demografische veranderingen. Het schema op de volgende pagina laat zien hoe verschillende anticipatiemiddelen door de geïnterviewden zijn beoordeeld. Hoe hoger het middel in het schema staat, hoe kansrijker de actoren het middel achten. Transformatie is door de ondervraagden bestempeld als het meest kansrijke middel op het gebied van het fysiek ingrijpen in de woningvoorraad. Een veelgehoord argument dat voor dit middel pleit is dat transformatie in vergelijking met alternatieven het kapitaalverlies beperkt. Ook is men positief over het in samenwerkingsverbanden aanbieden van nieuwe voorzieningen. Men voorziet dat door de vergrijzing (zorg)voorzieningen en wonen steeds vaker dichtbij elkaar zullen worden ontwikkeld. Een deel van de ondervraagden beweert zelfs dat het noodzakelijk is om samenwerkingsverbanden aan te gaan, omdat partijen door de hoge (grond)kosten zelfstandig niet zullen bouwen. Over de onderste middelen is men het minst enthousiast. Het uitgeven van bouwgrond in erfpacht heeft geen steun gekregen van de actoren. “Het past gewoon niet bij het Sallandse”, zo oordeelt een ondervraagde. Daarnaast is men van mening dat het een enorme administratieve last oplevert en heeft men twijfels over de effectiviteit van het middel, omdat het in Nederland zo weinig wordt toegepast. Ook is men niet positief over sloop (zonder vervangende nieuwbouw) omdat het kapitaalverlies dit middel financieel onaantrekkelijk maakt.

Waardering anticipatiemiddelen

ter anticipatie op demografische veranderingen



Kernbegrippen en definities

Beroepsbevolking

Dat deel van de bevolking dat in staat is om betaald werk te doen (van Dale, 2011)

Demografische druk

De som van het aantal personen van 0 tot 20 jaar en 65 jaar of ouder in verhouding tot de personen van 20 tot 65 jaar. (CBS, 2011)

Demografische krimp

Een substantiële en structurele bevolkings- en huishoudensdaling in een regio (Planbureau voor de Leefomgeving, 2006)

Extrapoleren

Een reeks of verhouding uitbreiden of voortzetten buiten het oorspronkelijke gebied (van Dale, 2011)

Gezinsverdunning

Het kleiner worden van de gezinnen (Koenen, 2011)

Individualisering

Ontwikkeling waarbij het individu belangrijker wordt en de gemeenschap minder belangrijk (Koenen, 2011)

Inelastische vraag

Als bij een prijsverandering van het goed de gevraagde hoeveelheid minder dan evenredig (= relatief minder) verandert (encyclo, 2011)

Leefbaarheid

De mate waarin de fysieke en sociale leefomgeving voldoet aan de normen en waarden van de gebruikers (Thissen, 2010)

Migratiesaldo

Het aantal personen dat zich in Nederland vestigt min het aantal inwoners dat Nederland verlaat om zich buiten Nederland te vestigen (CBS, 2011)

Natuurlijke aanwas

De uitkomst van het geboortecijfer min het sterftcijfer in een bepaald gebied (Encyclo, 2011)

Nichemarkt

(Vaak ook aangeduid met alleen het woord `niche`) is een specifiek, vaak klein, afgebakend en bewerkbaar deel van een markt (Encyclo, 2011)

Potentiële beroepsbevolking

Het deel van de bevolking dat gelet op zijn leeftijd in aanmerking komt voor deelname aan het arbeidsproces (CBS, 2011)

(Sociale) vitaliteit

Inspanningen en initiatieven gericht op de omgeving (actief, open, betrokken) (Thissen, 2010)

Varkenscyclus

Het verschijnsel dat verhoging van de marktprijs van een bepaald product leidt tot overproductie, waarna de prijs van dat product zal dalen, waardoor de productie zal afnemen en de prijs opnieuw stijgt, enz. (Koenen, 2011)

Verloederen

In kwaliteit achteruit gaan, in verval raken (Koenen, 2011)

Omgevingsadressendichtheid

Het aantal adressen binnen een cirkel met een straal van één kilometer rondom een adres, gedeeld door de oppervlakte van de cirkel. De omgevingsadressendichtheid wordt uitgedrukt in adressen per km² (CBS, 2011)

Lijst met afkortingen

BZK	Ministerie van Buitenlandse Zaken
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
PBL	Planbureau voor de Leefomgeving
IPO	Interprovinciaal Overleg
ISV	Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing
LC	Lichte Crisisvariant
Nieuwe Wro	nieuwe Wet ruimtelijke ordening
NNB	Nationaal Netwerk Bevolkingsdaling
PVV	Partij van de Vrijheid
SER	Sociaal-Economische Raad
SYSWOV	SYSteem WOningVoorraad
VAB	Vrijkomend Agrarisch Bedrijfsgebouw
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
ZWC	ZWare Crisisvariant

Inhoudsopgave

Voorwoord	i
Samenvatting.....	ii
Kernbegrippen en definities	iii
1. Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding	1
1.1.1 Maatschappelijke relevantie.....	1
1.1.2 Theoretische relevantie.....	2
1.2 Probleem-, doel en vraagstelling.....	2
1.2.1 Probleemstelling	2
1.2.2 Doelstelling.....	2
1.2.3 Vraagstelling	2
1.3 Conceptueel model.....	2
1.4 Theoretisch kader.....	3
1.4.1 Merton	3
1.4.2 Fielding.....	4
1.4.3 Kingdon.....	4
1.4.4 DiPasquale en Wheaton.....	4
1.5 Hypothesen & onderzoeksvragen	5
1.6 Methode van aanpak	6
1.6.1 Soort onderzoek	6
1.6.2 Manier van onderzoek.....	7
1.6.3 Dataverzameling	7
1.7 Afbakening	7
1.7.1 Salland, stedelijk of platteland?	8
1.7.2 Bevolkings- en huishoudensaantallen Salland	9
1.7.3 Bevolkings- en huishoudenssamenstelling Salland.....	10
1.7.4 Concentratie Olst-Wijhe en Raalte	11
1.8 Leeswijzer	11
2. De verschijnselen van ‘demografische verandering’	12
2.1 Oorzaken demografische verandering	12
2.1.1 Sociaal-cultureel	12
2.1.2 Economisch.....	12
2.1.3 Planologisch.....	13
2.2 Gevolgen demografische verandering.....	13
2.2.1 Veranderingen in de woningbehoefte.....	14
2.2.2 Leegstand en verloedering.....	17
2.2.3 Werkgelegenheid en arbeidsmarkt.....	17
2.2.4 Leefbaarheid	17
2.3 Belangrijkste betrokken actoren.....	18
2.4 Deelconclusie en terugkoppeling theorieën.....	19
3. Mogelijke middelen om op demografische veranderingen te anticiperen.....	21
3.1 Van elkaar leren	21

3.2	Fysiek ingrijpen	21
3.3	Economische structuur versterken	23
3.4	Voorzieningenniveau	23
3.5	Financiële middelen en overheidsinterventies	24
3.6	Regionale samenwerking en afstemming	25
3.7	Juiste beleidsreactie actoren.....	27
3.8	Woningstichtingspecifieke middelen.....	28
3.9	Deelconclusie en terugkoppeling theorieën.....	28
4.	Trends in Olst-Wijhe en Raalte	32
4.1	Introductie gemeenten	32
4.2	Demografische ontwikkelingen	33
4.2.1	Bevolkingsaantallen.....	33
4.2.2	Huishoudensaantallen.....	34
4.2.3	Bevolkingssamenstelling.....	35
4.2.4	Huishoudenssamenstelling	36
4.2.5	Migratiestromen.....	38
4.2.6	Invloed van de demografische ontwikkelingen	40
4.3	Maatschappelijke en economische ontwikkelingen.....	41
4.4	Ontwikkelingen in de woningvoorraad.....	41
4.4.1	Samenstelling huidige woningvoorraad.....	41
4.4.2	Historische kwantitatieve ontwikkeling woningvoorraad.....	42
4.4.3	Geprognosticeerde kwantitatieve vraag	43
4.4.4	Geprognosticeerde kwalitatieve vraag	44
4.5	Deelconclusie en terugkoppeling theorieën.....	44
5.	De analyse naar de mening van de actoren.....	47
5.1	Geldend beleid provincie	47
5.2	De confrontatie tussen vraag en aanbod.....	48
5.2.1	Potentieel kwantitatief woningaanbod Olst-Wijhe.....	48
5.2.2	Potentieel kwalitatief woningaanbod Olst-Wijhe.....	49
5.2.3	Potentieel kwantitatief woningaanbod Raalte	50
5.2.4	Potentieel kwalitatief woningaanbod Raalte	51
5.2.5	Confrontatie.....	51
5.3	Beleidsreflex – anticipatie op demografische ontwikkeling?	52
5.4	Kansen voor regionale samenwerking en afstemming.....	53
5.5	Mogelijke niches in de woningmarkt voor landelijke krimp gemeenten.....	55
5.6	Kansrijke en kansarme anticipatiemiddelen.....	56
5.6.1	Kansrijk.....	56
5.6.2	Kansarm.....	59
6.	Conclusies en aanbevelingen.....	60
Literatuurlijst		
Bijlage 1	Tabellen	
Bijlage 2	Bezochte bijeenkomsten	
Separaat:	Interviewboek	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De omvang van de Nederlandse bevolking neemt nog steeds toe. Toch heeft Nederland naast nationale groei ook te maken met regionale krimp. Bevolkingskrimp in gemeenten is niets nieuws. Vooral Noord-Friesland, Zuid-Limburg en Noord- en Oost-Groningen zijn gebieden waar steeds minder mensen wonen (Poelman & van Duin, 2010). Daarnaast zorgt de vergrijzende bevolking voor een veranderende bevolkingsamenstelling. Ons land zal verhoudingsgewijs steeds meer ouderen krijgen en de potentiële beroepsbevolking (15 tot 65 jaar) zal afnemen (PBL/CBS, PEARL 2008). Hoewel de krimp waarschijnlijk het meest voelbaar zal zijn in de hiervoor genoemde gebieden, schuilen er op langere termijn ook zeker gevaren voor regio's in het oosten van Nederland. De bevolkingsafname rukt verder op en zal zich ook hier vertalen in een verminderde vraag naar woningen. Verder zal de verandering van de bevolkingsamenstelling ervoor zorgen dat een deel van de bestaande woningvoorraad in de krimpregio's niet langer aansluit op de doelgroep waarvoor deze ooit bestemd was. Dit hoeft geen dreigend vooruitzicht te zijn, maar als hier niet tijdig op ingespeeld wordt, zal de regionale woningmarkt langzaam haar stabiliteit verliezen. Partijen aan de aanbodzijde van de woningmarkt (commerciële projectontwikkelaars, woningbouwstichtingen, institutionele beleggers, particuliere verkopers en verhuurders en makelaars) maar ook lokale ondernemers en banken raken hierdoor in de problemen.

1.1.1 Maatschappelijke relevantie

Het woord krimp klinkt nogal negatief. De aandacht die demografische krimp in relatie tot veranderingen op de woningmarkt van (regionale) media krijgt is goed te verklaren. Uit de regionale bevolkings- en huishoudensprognoses van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt namelijk dat in de periode van 2005 tot 2025 twintig procent van de gemeenten een afname van het aantal huishoudens zal laten zien (PBL, 2008). Toch wordt met het woord 'krimp' de problematiek vaak onbewust te eenzijdig omschreven. 'Krimp' staat voor huishoudens- of bevolkingsdaling. Maar vaak is er in krimpgebieden meer aan de hand, omdat – als voortekenen op de krimp – ook de bevolkings- of huishoudenssamenstelling wijzigt. Als de problematiek in zijn volledigheid wordt beschouwd, wordt in dit onderzoek daarom liever over demografische verandering gesproken. Er zijn reeds legio onderzoeken gedaan naar de demografische veranderingen in Nederland. Keer op keer lijkt geconcludeerd te worden dat men de problematiek niet zozeer als probleem moet ervaren, maar als kans. Een kans om nieuw beleid te maken om de demografische veranderingen te begeleiden. Hierdoor zal het imago van de gemeenten opgekrikt worden, blijven noodzakelijke voorzieningen bestaan en zullen buurten langzamerhand weer vitaler worden. Dit afstudeerproject moet resulteren in een document dat de (demografische) veranderingen in de plattelandsgemeenten Olst-Wijhe en Raalte in de Overijsselse regio Salland (verduidelijking volgt) inzichtelijk maakt. Op die manier kunnen de demografische veranderingen op een correcte wijze worden begeleid. Te allen tijde moet voorkomen worden dat in het oosten van ons land soortgelijke situaties ontstaan als bijvoorbeeld in het Groninger dorp Ganzedijk, waar men onlangs sloopplannen voor het complete dorp aankondigde. Als het woningaanbod in krimpregio's gelijk blijft, zorgt de afnemende woningvraag voor leegstand. Indien tijdelijke leegstand verandert in langdurige leegstand zal een wijk verloederen en komen prijzen onder druk te staan. Voorzieningen houden met moeite het hoofd boven water, het imago van het gebied verslechtert en de wijk wordt onaantrekkelijk voor buitenstaanders. Met het beperken van mogelijke toekomstige leegstand in (een deel van) het oosten van Nederland dient dit onderzoek daarom een groot maatschappelijk belang.

Het onderzoek neemt de vraag en het aanbod op de bestaande woningmarkt in de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte (hierna ook 'onderzoeksgebied' genoemd) onder de loep en zal tevens zoeken naar zogenaamde 'nichemarkten'. Dit zijn delen van de woningmarkt waarbinnen het aanbod (nog) niet aan elke vorm van vraag tegemoetkomt. Door het inzicht in deze nichemarkten te vergroten en tegelijkertijd middelen

ter anticipatie aan te bieden, dient dit afstudeerproject het belang van onder meer woningstichting SallandWonen.

1.1.2 Theoretische relevantie

De wetenschap is een cumulatief begrip, wat onbetwist geldt op het gebied van de demografische problematiek. Het onderwerp staat al jaren in de belangstelling van onderzoekers en komt steeds hoger op de politieke agenda te staan. Echter, de meeste aandacht gaat uit naar gebieden waar de krimp het eerst en het ergst voelbaar zal zijn. Wat nog ontbreekt, en waarin dit onderzoek dus een aanvulling is op bestaande onderzoeken, is een duidelijk advies voor actoren op de woningmarkt in de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte hoe in het (vastgoed)beleid in te spelen op de demografische veranderingen. Met dit onderzoek wordt getracht dit 'gat' in de beschikbare literatuur te dichten. Wat is opgevallen uit bestaande onderzoeken is dat men zich niet altijd richt op de juiste cijfers. Beleidsmakers kijken te vaak alleen naar fluctuaties in bevolkingsaantallen, terwijl men zich juist ook moet richten op de schommeling in het aantal huishoudens. Deze cijfers zijn immers verantwoordelijk voor de uiteindelijke woningvraag.

1.2 Probleem-, doel en vraagstelling

1.2.1 Probleemstelling

Verondersteld wordt dat betrokken actoren op de woningmarkt in de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte te weinig inzicht hebben in - en daardoor beseft hebben van - de toekomstige verandering van de woningvraag. Deze verandering is o.a. het gevolg van demografische veranderingen. Betwijfeld wordt daarom of bij geplande ontwikkelingen binnen de bestaande woningvoorraad en bij het vaststellen van nieuw ontwikkelbeleid door deze actoren voldoende rekening wordt gehouden met deze vraagverandering.

1.2.2 Doelstelling

Inzicht geven in de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve verandering van de woningvraag in Olst-Wijhe en Raalte en deze vergelijken met de door de verschillende actoren geplande ontwikkelingen op de woningmarkt, teneinde middelen ter anticipatie aan te kunnen bieden die ervoor kunnen zorgen dat het geplande beleid (dus het toekomstige aanbod) effectief anticipeert op de toekomstige woningvraag.

1.2.3 Vraagstelling

Hoofdvraag

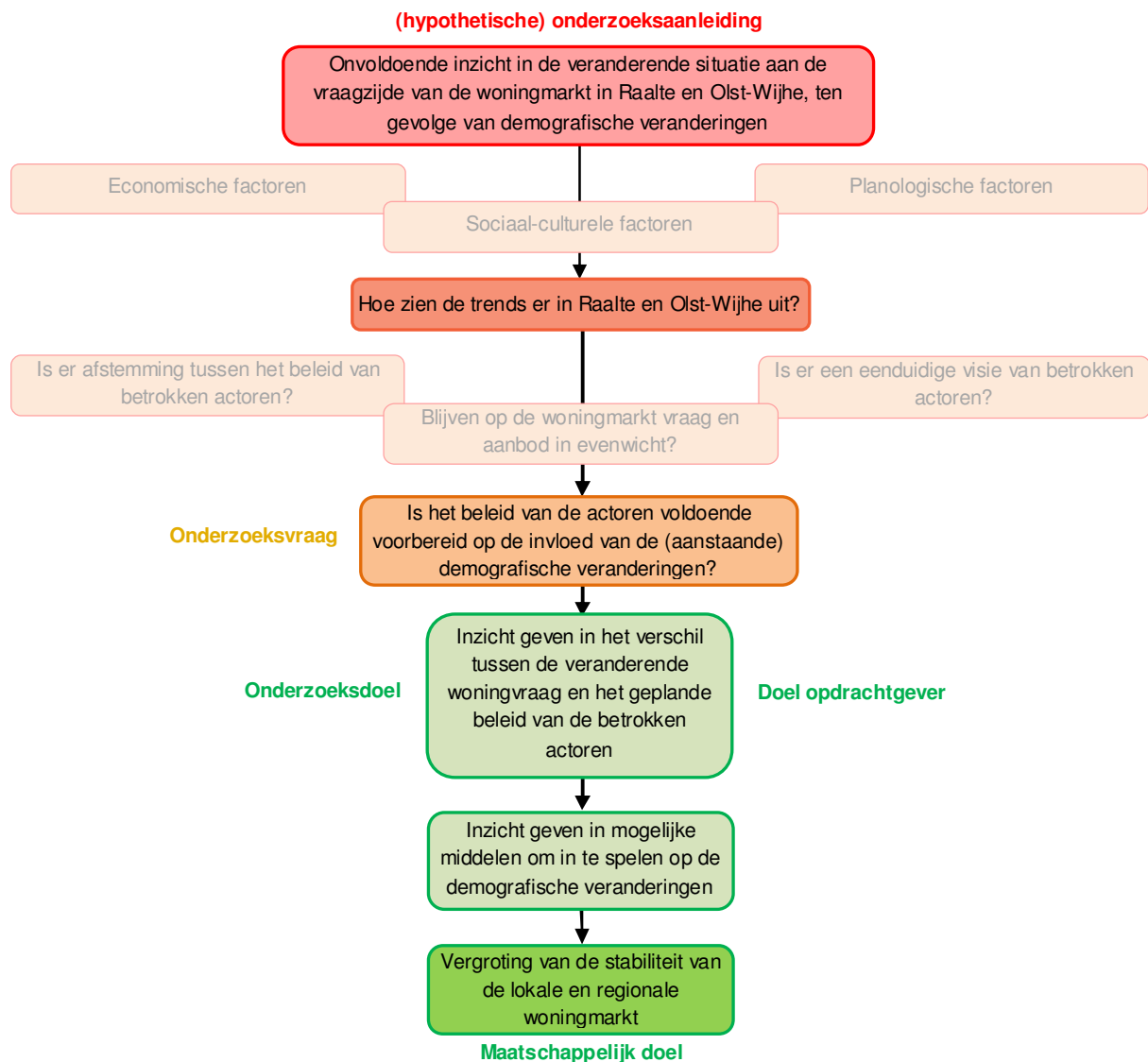
Zijn de ontwikkelingen en is het beleid van de betrokken actoren op de woningmarkt in Olst-Wijhe en Raalte voldoende voorbereid op de invloed van de (aanstaande) demografische veranderingen?

Subvragen

1. Welke trends zijn te verwachten op de woningmarkt in Olst-Wijhe en Raalte?
2. Hoe zien het beleid en de geplande ontwikkelingen van de verschillende actoren op de woningmarkt in Olst-Wijhe en Raalte er op dit moment en voor de toekomst uit?
3. Hoe zou het beleid van de betrokken actoren er uit moeten zien, rekening houdend met de trends?
4. Welke middelen kunnen bijdragen aan de anticipatie op demografische veranderingen?

1.3 Conceptueel model

Het onderzoek is samen te vatten in het conceptueel model uit figuur 1. Het onderzoek zal betrokken actoren inzicht geven in de vraagverandering op de woningmarkt, ten einde de stabiliteit van de markt te behouden en vergroten.



Figuur 1: Conceptueel model (eigen creatie)

1.4 Theoretisch kader

Het woord krimp is volgens de Van Dale te definiëren als: *'een substantiële en structurele bevolkings-, en huishoudensdaling in een regio'*. Op wetenschappelijk gebied wordt het woord krimp in verschillende theorieën direct, dan wel indirect, uitgelegd. Het onderzoek zal gebaseerd zijn op, en in het verlengde liggen van, de volgende theorieën.

1.4.1 Merton

Het mattheüseffect, in 1968 officieel benoemd door de socioloog Robert K. Merton verklaart in zekere zin de situatie in krimpregio's. De stelling luidt als volgt:

'Want wie heeft zal nog meer krijgen, en wel in overvloed, maar wie niets heeft, hem zal zelfs wat hij heeft nog worden ontnomen.' (Mattheüs 25.29).

Oftewel: steden waarover mensen een positieve bestaande indruk hebben, hebben een voorsprong op steden waarover deze beeldvorming niet bestaat. De eerstgenoemde steden zullen zonder veel moeite te hoeven doen voort kunnen borduren op dit voordeel en raken volgens Merton in een sneeuwbaaleffect terecht: hoe groter de sneeuwbal wordt, hoe meer sneeuw er aan blijft plakken. Voor het inwonertal betekent dit een flinke groei van het aantal inwoners in de stad. Dit hoeft echter niet te betekenen dat steden of dorpen die weinig hebben per definitie minder krijgen (dus krimpen). Er kan nog sprake zijn van groei, maar

de eventuele groei die zij doormaken zal alleen langzamer verlopen. Hiermee groeit de ongelijkheid tussen steden.

1.4.2 Fielding

Fielding (1992) stelt dat mensen verhuizen om hun maatschappelijke positie te verbeteren. Hij koppelt daarbij de 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*. Krimregio's hebben voor mensen minder verbeterfuncties dan andere regio's, waardoor ze minder aantrekkelijk worden als vestigingsplaats. Een roltrapregio is te karakteriseren aan de hand van drie stappen:

Stap 1: de roltrap op

De regio heeft een aantrekkingskracht op jongere mensen die verhuizen om een eerste baan of studie te vinden, omdat het goede studeer- en arbeidsmogelijkheden biedt. Mobiele jongeren zetten dus de eerste stap op de roltrap.

Stap 2: omhoog met de roltrap

De regio geeft zowel migranten als de lokale bevolking de kans om zich te ontwikkelen op de arbeids- en woningmarkt. Dit ontwikkelproces kan worden gezien als het stijgen op de roltrap.

Stap 3: de roltrap af

Als mensen het einde van hun carrière naderen, verlaten ze de regio om elders te gaan wonen. Vaak verhuizen zij naar een regio met een aantrekkelijker omgeving, zoals het platteland bijvoorbeeld. In dit onderzoek wordt onderzocht of en hoe deze laatste stap van toepassing is op de plattelandsgemeenten Olst-Wijhe en Raalte.

1.4.3 Kingdon

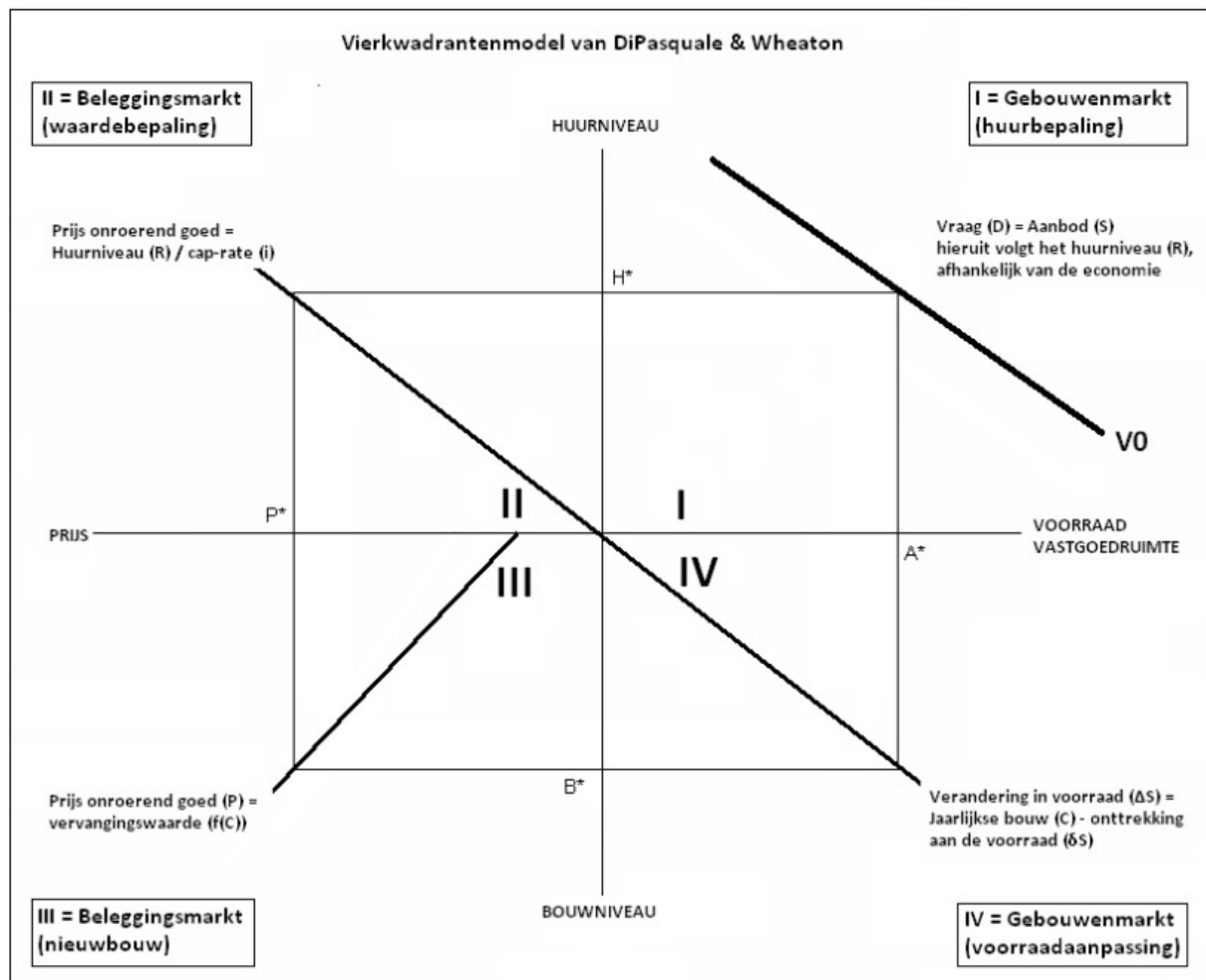
Het werk van Cohen, March en Olsen ligt ten grondslag aan de zogenaamde chaosbenadering. Centraal in deze benadering staat het beleidvormingsproces in organisaties, welke wordt vergeleken met een *garbage can*: de aanwezige inhoud (actoren, problemen, oplossingen en besliskansen) in de verschillende vuilnisbakken is doorslaggevend voor de te nemen beslissing. Verandering van beleid moet niet langer worden gezien als een rationeel proces met een logische opeenvolging van fasen die uiteindelijk in besluitvorming resulteert, maar moet gerelativeerd worden naar een onvoorspelbaar proces dat zeer chaotisch kan verlopen.

Kingdon (1972) heeft de chaosbenadering toegepast op nationale agendavorming en is de stichter van het begrip *policy window*. Een *policy window* is in de chaosbenadering een kans om een bepaald beleidsvoorstel te realiseren. Deze *windows* zijn tamelijk schaars, openen zich onregelmatig en blijven niet lang open (Kingdon, 1972). Kingdon veronderstelt dat de *windows* zich alleen openen als een urgent probleem zich voordoet of de politieke situatie zich wijzigt, bijvoorbeeld bij het aantreden van een nieuw kabinet. Het gaat om plotselinge doorbraken op schaarse momenten.

De theorie van Kingdon heeft verschillende raakvlakken met dit onderzoek. Het tekort aan inzicht en besef over de demografische problemen kan gezien worden als het urgente probleem dat aanleiding moet zijn voor het openen van een *policy window* en dus het creëren van kansen voor verandering in beleid. Daarnaast zal de door Kingdon benadrukte timing ook in dit onderzoek uitgebreid aan de orde komen. Er zal namelijk aandacht worden besteed aan de vraag op welk moment de betreffende maatregelen moeten worden genomen. Tot slot omschrijft Kingdon dat kansen op verandering van beleid zelden voorkomen en het aan entrepreneurs (in dit onderzoek: de betrokken actoren) is om hierin het voortouw te nemen. Dit heeft uiteraard alles te maken met de vorming van draagvlak voor de noodzakelijke ingrepen.

1.4.4 DiPasquale en Wheaton

De drie hiervoor behandelde theorieën kunnen gezien worden als algemene beleidstheorieën. Een meer specifieke theorie is die van Denise DiPasquale en William C. Wheaton. Gezamenlijk hebben zij een krachtig model ontwikkeld die helpt bij het begrijpen van de lange termijnontwikkelingen op de vastgoedmarkt, het



Figuur 2: Vierkwadrantenmodel (bron: RUG, eigen bewerking)

vierkwadrantenmodel genaamd. Uniek aan het model (zie figuur 2) is dat het de twee deelmarkten van de vastgoedmarkt, namelijk de financiële markt en de huisvestingsmarkt, aan elkaar koppelt. Vastgoed wordt door de twee onderzoekers gezien als een goed dat wordt verhandeld als ruimte, op de gebouwenmarkt, en als kapitaal, op de beleggingsmarkt. Beide markten vertonen een sterke relatie doordat iedere verandering in één van de vier kwadranten invloed heeft op de andere kwadranten. Uitgaande van een startsituatie, waarin huur, prijs, bouwniveau en voorraad in evenwicht zijn, kunnen de gevolgen van verschillende veranderingen worden uitgelegd. Verderop in dit onderzoek wordt het model toegepast op situatie(s) m.b.t. demografische verandering.

1.5 Hypothesen & onderzoeksvragen

Kijkend naar eerdere onderzoeken en rapporten van o.a. Bureau PAU (2007) en het Topteam Krimp Groningen over de krimpsituatie in met name het noorden en zuiden van Nederland, zullen de verschillen aan de vraagzijde van de woningmarkt vooral tot uiting komen in het stijgende aantal ouderenhuishoudens en het dalende aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 35 tot 55 jaar. Het aantal jongerenhuishoudens zal vrij stabiel blijven. Of deze voorspelling ook betrekking heeft op Olst-Wijhe en Raalte zal dit onderzoek moeten uitwijzen. Demografische verandering is tenslotte een internationaal vraagstuk met transformatieopdrachten op lokaal en regionaal niveau (Verwest et al., 2008).

Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving (2008) levert de uitvoering van het krimpbeleid zowel financieringsproblemen als coördinatieproblemen op. Doordat demografische verandering vaak ongelijk verdeeld is in krimpregio's vraagt het probleem volgens het PBL om regionale afstemming tussen de woningbouwprogramma's van gemeenten. Deze samenwerking lijkt moeilijker te verwezenlijken dan

gedacht, aangezien een krimpende woningmarkt juist extra concurrentie veroorzaakt. Provincies kunnen hierin een belangrijke rol spelen. Echter, gemeenten die relatief weinig last zullen hebben passen minder snel hun beleid aan en zullen niet altijd bereid zijn financiële steun te leveren, zo is de verwachting. De pijn zou over de gemeenten verdeeld moeten worden en gemeenten moeten in hun begroting rekening gaan houden met demografische veranderingen. Ook het feit dat gemeenteambtenaren door boze bewoners worden afgerekend op hun aspiraties om de woningvoorraad te verdunnen, roept angst op bij bestuurders.

Niet alleen op gemeentelijk niveau zijn coördinatieproblemen voorspeld. Ook tussen verschillende betrokken actoren impliceert het PBL een verschil in daadkracht. Iedereen die in een bepaalde wijk vastgoed bezit (dus ook de particulier met een koopwoning) zal namelijk profiteren van investeringen die in deze wijk gedaan worden, dus ook degene die zelf niet bijdraagt aan deze investering. Logischerwijs zal men dus geneigd zijn niet zelf de transformatieopgave te initiëren.

Nadelen van de huishoudensdaling zullen vooral gevoeld worden aan de aanbodkant van de woningmarkt. Doordat de woningmarkt te ontspannen raakt is leegstand op den duur niet te voorkomen. Sociale en particuliere verhuurders vinden amper nog huurders voor hun woningen en ook kopers voor woningen van ontwikkelaars, particulieren en makelaars worden schaars. Voor ontwikkelaars schuilen er afzetproblemen, zij zullen gebouwde woningen immers minder snel verkopen. Uiteindelijk zullen deze ontwikkelaars zich onthouden van het plegen van nieuwbouw in krimpgebieden. Huiseigenaren wie geneigd zijn tot verkoop stellen noodgedwongen de verkoopprijs van hun woning naar beneden bij en woningbouwstichtingen krijgen door de leegstand te maken met dalende huurinkomsten uit hun onverhuurde woningbestand.

Parallel aan de hiervoor geformuleerde hoofdvraag en de subvragen, zijn per hoofdstuk een aantal onderzoeksvragen opgesteld en beantwoord. Deze antwoorden op deze onderzoeksvragen dienen ter ondersteuning van de hoofdvraag. Het nummer voor de vraag geeft aan in welk hoofdstuk het antwoord te vinden is.

- | | |
|-----|--|
| 3.1 | Hoe ziet de fysieke transformatieopgave er in gebieden die te maken hebben met demografische veranderingen uit? |
| 3.2 | Wat is de relatie tussen werk en wonen, en tussen voorzieningen en leefbaarheid? |
| 3.3 | Welke financiële middelen staan tot de beschikking van bestuurders? |
| 3.4 | Wat zijn de succesfactoren en tips voor regionale samenwerking? |
| 3.5 | Op welke manier dienen de betrokken actoren – en in het bijzonder bestuurders - te reageren op de demografische veranderingen? |
| 4.1 | Hoe zien voor Olst-Wijhe en Raalte de demografische veranderingen eruit? |
| 4.2 | Welke invloed hebben de demografische veranderingen in Olst-Wijhe en Raalte? |
| 4.3 | De derde trap van de 'roltrap' van Fielding omschrijft dat mensen aan het einde van hun carrière hun huidige woonplek verlaten, om te verhuizen naar een aantrekkelijke plattelandsgemeente. Kunnen Olst-Wijhe en Raalte worden omschreven als 'roltrapgemeenten', voor mensen die deze derde stap op de roltrap willen maken? |
| 4.4 | Hoe zien voor Olst-Wijhe en Raalte de ontwikkelingen in de woningvoorraad eruit? |

1.6 Methode van aanpak

1.6.1 Soort onderzoek

Het onderzoek heeft een gecombineerd kwantitatief en kwalitatief karakter. Waar kwantitatief onderzoek zich hoofdzakelijk richt op het in kaart brengen van cijfers, wordt bij kwalitatief onderzoek een bepaald thema of vraagstuk verkend en omschreven. Kwalitatief onderzoek betreft een vorm van empirisch onderzoek waarbij

overwegend gebruik wordt gemaakt van gegevens van kwalitatieve aard, met als doel onderzoeksproblemen in of van situaties, gebeurtenissen en personen te beschrijven en te interpreteren (Baarda, 2005). Enerzijds bevat het onderzoek een behoorlijke portie getallen en rekenwerk, doordat cijfermatig de trends worden weergegeven. Anderzijds roept het onderzoek vele kwalitatieve vragen op en wordt er met interviews naar kwalitatieve antwoorden en gegevens gezocht. Zodoende moet het onderzoek niet alleen veranderingen in kaart brengen, maar moet het ook een kwalitatieve bijdrage leveren aan het verbeteren van de situatie op de woningmarkt in de gemeenten. De specifieke informatie die dit onderzoek zal opleveren kan worden gebruikt voor het (indien nodig) bijsturen van beleid van woningstichting SallandWonen en de andere betrokken actoren.

1.6.2 Manier van onderzoek

Het onderzoek dat wordt uitgevoerd is ruwweg op te splitsen in twee delen, het belichten van de vraagkant en de aanbodkant van het onderzoeksgebied. Na een beknopte definiëring van de oorzaken en gevolgen van de demografische veranderingen wordt begonnen met het doen van een deskresearch. Op deze manier wordt geprobeerd om een zo volledig mogelijk inzicht te krijgen in de (door anderen reeds verzamelde) beschikbare gegevens die bij kunnen dragen aan het oplossen van de probleemstelling. Deze zogenaamde 'secundaire gegevens' moeten inzichtelijk maken welke trends te verwachten zijn op de woningmarkt en hoe de toekomstige woningvraag er uit zal zien. Als de deskresearch is afgerond zal de aanbodkant worden belicht. Omdat het onderzoek binnen beperkte tijd wordt uitgevoerd wordt geprobeerd de schaarse tijd zo productief mogelijk in te vullen. Het afnemen van een reeks diepte-interviews heeft daarom de voorkeur gekregen boven enquêteren. Niet alleen omwille van de tijdsdruk is voor diepte-interviews gekozen, ook wordt verwacht dat het directe contact met de ondervraagden een betere indruk van hun opvattingen oplevert. Door bij een gegeven antwoord direct door te kunnen vragen kan aan een interview namelijk de gewenste diepte worden gegeven (Baarda, 2005). Samen met de verschillende beleidsdocumenten moeten de interviews voldoende informatie verschaffen om een goed beeld te krijgen van het huidige en toekomstige beleid en de bijbehorende ontwikkelingen op de woningmarkt. Met de informatie uit beide deelonderzoeken in de hand zal vervolgens een zinvol advies geschreven worden welke deelnemers op de woningmarkt in Olst-Wijhe en Raalte een handvat biedt bij toekomstige ontwikkelingen.

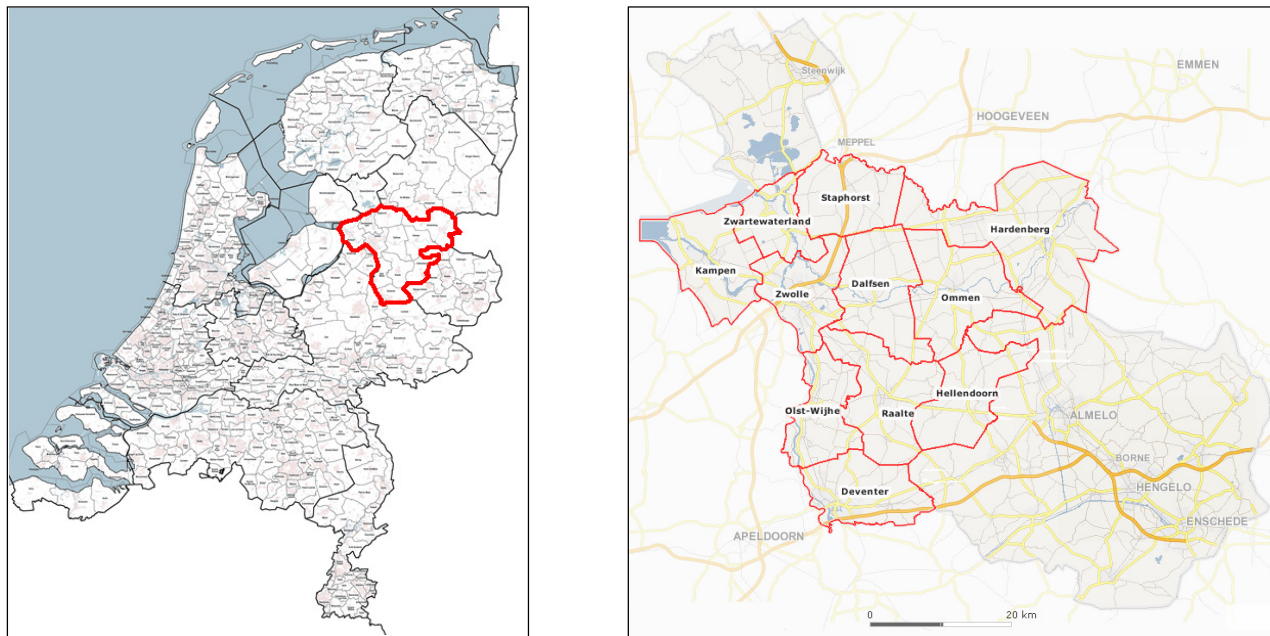
1.6.3 Dataverzameling

De 'betrokken actoren' waarover in de probleem, doel- en vraagstelling is gesproken worden gevormd door partijen aan de aanbodzijde van de woningmarkt. Woningstichting SallandWonen, commerciële projectontwikkelaars, institutionele beleggers, particuliere verkopers en verhuurders, maar ook ondernemers en makelaars, behoren tot de deelnemers. Ook de provincie Overijssel wordt betrokken. Het onderzoek streeft ernaar om de zienswijzen van personen van verschillende disciplines kenbaar te maken. Welke instanties dit in detail zullen zijn wordt nader bepaald. Op voorhand wordt de verwachting uitgesproken dat het particuliere deel van de markt lastig inzichtelijk is te maken. Het onderzoek is in opdracht en onder begeleiding van woningstichting SallandWonen uitgevoerd. SallandWonen heeft een woningbestand van ongeveer 5.400 woningen en concentreert zich op de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte. Naast het beheren van de woningen is SallandWonen actief op het gebied van wijk- en dorpsontwikkeling door renovatie en vervangende nieuwbouw.

1.7 Afbakening

De voorbereidende deskresearch en daaropvolgende diepte-interviews worden uiteraard binnen een bepaald geografisch kader uitgevoerd. Vooraf was uitermate moeilijk in te schatten welk schaalniveau praktisch en binnen de beschikbare tijd uitvoerbaar is. Aangezien de twee sleutelbegrippen in dit onderzoek, *demografische verandering* en *woningmarkt*, een steeds meer regionaal karakter krijgen leek in eerste oogopslag een regionaal onderzoek op zijn plaats. Niet onbegrijpelijk is daarom aanvankelijk de woningmarkt in de streek *Salland* (Overijssel) als kader gesteld. Er bestaan verschillende opvattingen over

waar de grenzen van Salland precies liggen. Uitgangspunt was om in ieder geval voltallige gemeenten te selecteren. Zodoende is *Salland* in dit onderzoek gedefinieerd als het gebied omsloten door de 11 gemeenten Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Hellendoorn, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Zwartewaterland en Zwolle (zie figuur 3). Salland ligt in het westen van de provincie Overijssel en ten oosten van de rivier de IJssel.



Figuur 3: Salland in Nederland (bron: www.overijssel.nl, eigen bewerking)

1.7.1 Salland, stedelijk of platteland?

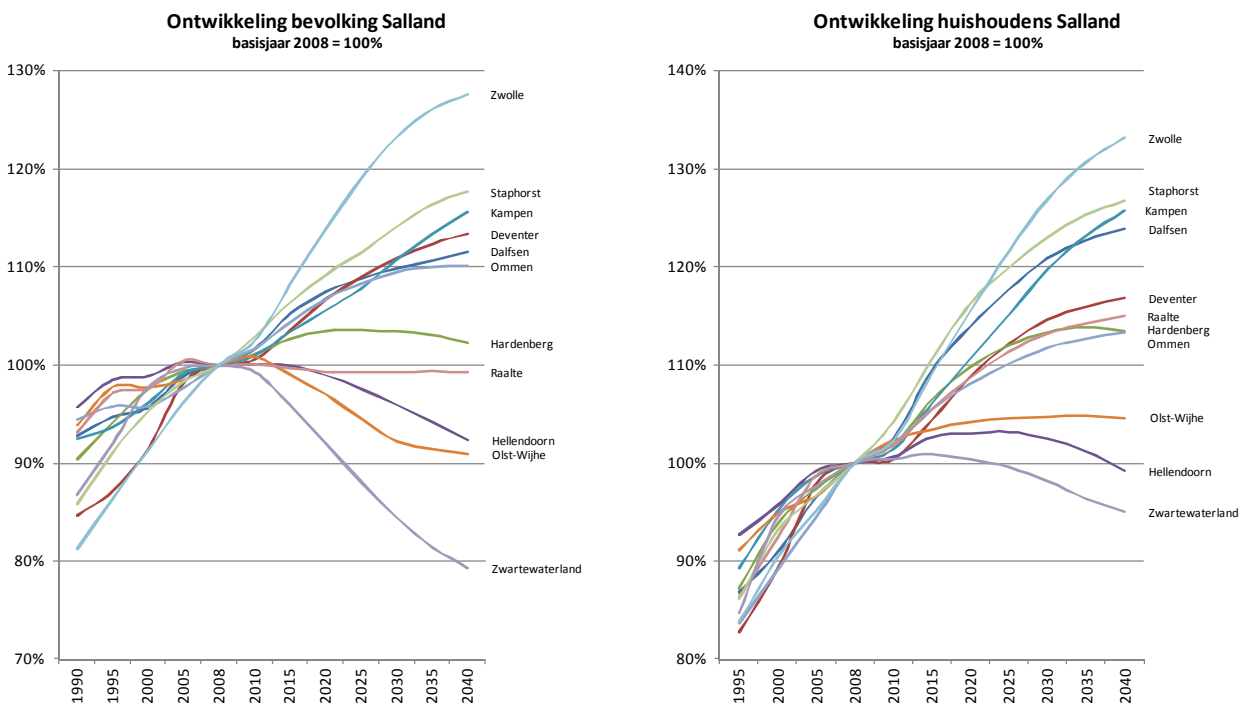
Landelijke onderzoeken wijzen erop dat vooral plattelandsgemeenten met demografische verandering in aanraking komen. Een plattelandsgemeente is volgens het CBS te definiëren als een gemeente met minder dan 1.000 adressen per vierkante kilometer, behorend tot de categorie ‘landelijk’ of ‘weinig stedelijk’. Uitgaande van de statistieken uit 2009 telt Salland 3 stedelijke gemeenten en 8 plattelandsgemeenten. De drie stedelijke gemeenten betreffen de gemeenten Deventer, Kampen en Zwolle, waarvan Deventer en Zwolle sterk verstedelijkt zijn. Salland bestaat dus voor het overgrote deel uit platteland. De exacte parameters voor de 11 Sallandse gemeenten zijn weergegeven in tabel 1. Te zien is dat Salland op 1-1-2010 ongeveer een half miljoen inwoners telde. In heel Nederland woonden op dat moment ongeveer 16,5 miljoen mensen.

Tabel 1: statistieken stedelijkheid Salland (bron: CBS, eigen bewerking)

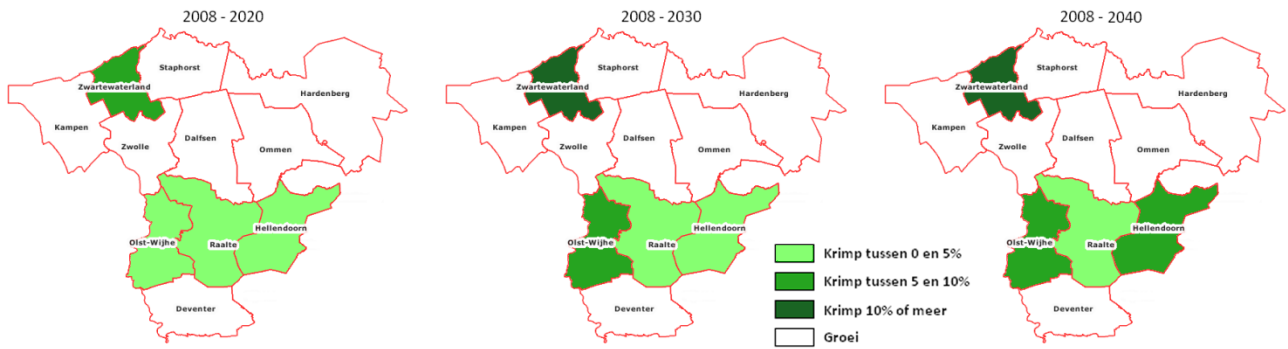
Gemeente	Bevolking op 1-1-2010 (personen) CBS	Opp. totaal (km ²)	OAD (2009)	Stedelijkheidsgraad	Stedelijkheidscategorie
Dalfsen	27.259	166,52	441	Landelijk	Platteland
Deventer	98.523	134,34	1.692	sterk stedelijk	Stedelijk
Hardenberg	59.014	317,23	487	Landelijk	Platteland
Hellendoorn	35.791	139,01	718	weinig stedelijk	Platteland
Kampen	50.051	161,86	1.356	matig stedelijk	Stedelijk
Olst-Wijhe	17.540	118,37	394	Landelijk	Platteland
Ommen	17.404	181,96	428	Landelijk	Platteland
Raalte	36.796	172,30	618	weinig stedelijk	Platteland
Staphorst	16.153	135,71	314	Landelijk	Platteland
Zwartewaterland	21.935	87,92	652	weinig stedelijk	Platteland
Zwolle	119.030	119,28	1.785	sterk stedelijk	Stedelijk
Totaal	499.496	1.735			

1.7.2 Bevolkings- en huishoudensaantallen Salland

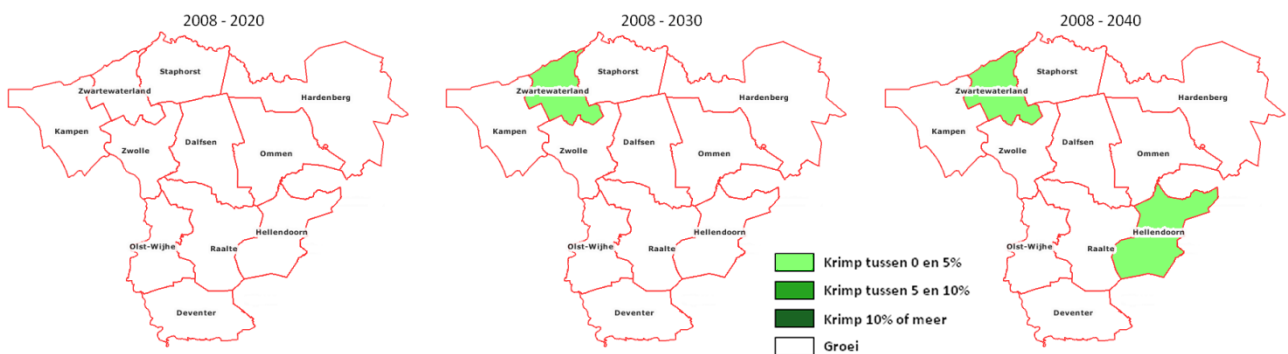
De provincie Overijssel heeft een eigen databank waarin zij gegevens over verschillende thema's vastlegt. Vanuit verschillende bronnen wordt informatie verzameld op het gebied van o.a. demografie, wonen, economie, voorzieningen, politiek en cultuur. Zowel de PEARL-prognose van het CBS en het PBL als de Primos-prognose van ABF Research zijn input voor de databank. Hoewel er verschillen zijn tussen prognoses is ervoor gekozen om de demografische ontwikkelingen vanuit het prognose-instrument Primos te benaderen, omdat deze frequent door ABF Research wordt bijgesteld. De cijfers zijn op gemeenteniveau beschikbaar. Op het moment van schrijven werkt ABF Research, in opdracht van het ministerie van Buitenlandse Zaken (BZK), aan de Primos prognose 2011. In deze prognose worden de meest recente CBS-cijfers meegenomen en wordt rekening gehouden met een – door de crisis – lagere verwachte woningproductie. De meest recente versie van Primos die op dit moment openbaar beschikbaar is betreft die uit het jaar 2009, met als basisjaar 2008. In figuur 4, figuur 5 en figuur 6 is de ontwikkeling van de bevolkings- en huishoudensaantallen in de Sallandse gemeenten vanaf 1990 tot en met 2040 weergegeven. De figuren bevatten dus zowel een historisch overzicht (t/m 2008) als een prognose (vanaf 2010 t/m 2040). De absolute cijfers zijn in bijlage 1 opgenomen. Uit de gegevens kan worden geconcludeerd dat gemiddeld genomen zowel de bevolking als de huishoudens in Salland, absoluut gezien, licht zullen groeien. Regionaal gezien is er dus geen omslagpunt van groei naar krimpesignaleerd, maar op gemeenteniveau is de situatie duidelijk anders. In de tabellen is in het blauw aangegeven welke gemeente in dat jaar krimpt, ten opzichte van de situatie in de kolom ervoor. De gemeenten Hellendoorn, Olst-Wijhe, Raalte en Zwartewaterland krijgen te maken met een bevolkingskrimp en/of huishoudenskrimp. Een belangrijke constatering is dat, relatief gezien, de groei in Salland steeds meer afzwakt. De huishoudensgroei zwakt minder af dan de bevolkingsgroei, wat komt door de huishoudensverdunding: er wonen gemiddeld steeds minder mensen in een woning. In Nederland daalde het gemiddeld aantal personen per woning van 2,33 in 2000 naar 2,27 in 2008. In Salland woonden in 2000 gemiddeld 2,5 mensen in een woning en in 2008 2,43 mensen. Naar verwachting zal de verdunding in Salland zich doorzetten tot 2,25 mensen per woning in 2040.



Figuur 4: Bevolkings- en huishoudensontwikkeling Salland (bron: Primos, eigen bewerking)



Figuur 5: Bevolkingsontwikkeling Salland (eigen creatie)

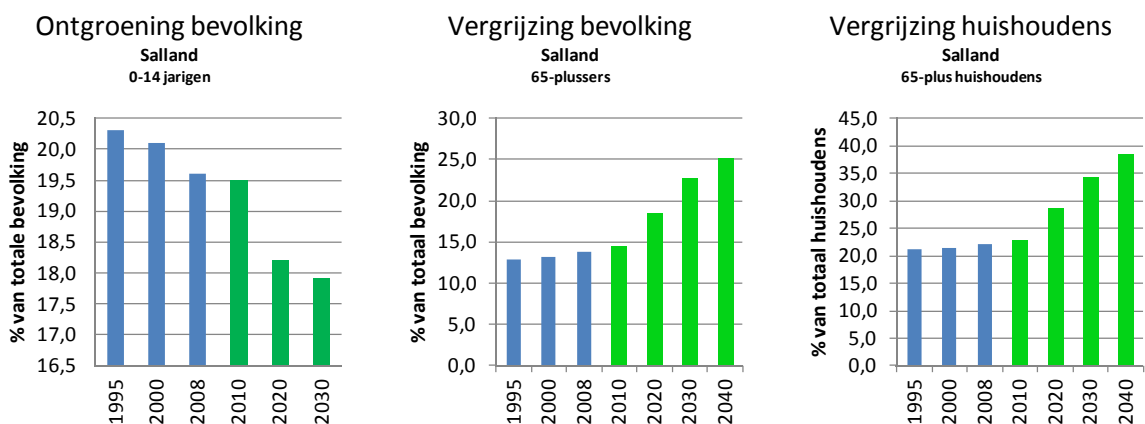


Figuur 6: Huishoudensontwikkeling Salland (eigen creatie)

1.7.3 Bevolkings- en huishoudenssamenstelling Salland

Ontgroening

Veranderingen in de samenstelling van de bevolking en huishoudens zijn weergegeven in figuur 7. De absolute cijfers zijn in bijlage 1 opgenomen. Salland ontgroent. De relatieve afname van de groep 0-14 jarigen onder de Sallandse bevolking sluit aan bij de nationale ontwikkelingen. De sterkste ontgroening openbaart zich in de periode 2010-2020 in vooral de gemeenten Hardenberg, Olst-Wijhe, Raalte en Zwartewaterland.



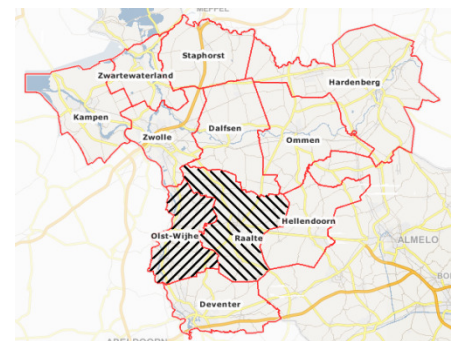
Figuur 7: Ontgroening en vergrijzing Salland (bron: Primos, eigen bewerking)

Vergrijzing

Samen met ontgroening zorgt vergrijzing voor het proces van veroudering. De vergrijzing openbaart zich ook in Salland, zo bewijst figuur 7. Logischerwijs vindt ook hier de meeste verandering plaats in de periode 2010-2020, omdat in 2011 de grote groep 'babyboomers' tot de categorie van 65-plussers zal gaan behoren. In bijlage 1 is in het rood aangegeven welke gemeente procentueel het meest vergrijst, ten opzichte van het percentage in de kolom ervoor. Over de periode 2010-2040 vindt de grootste bevolkingsvergrijzing plaats in de gemeenten Olst-Wijhe, Raalte en de gemeente Zwartewaterland. In dezelfde periode zal de grootste huishoudensvergrijzing plaatsvinden in Hellendoorn, Olst-Wijhe en Zwartewaterland. De situatie is voor de gemeente Olst-Wijhe het meest kritiek, in 2040 zal zij namelijk voor bijna 40 procent uit 65-plussers bestaan en voor 54 procent uit 65-plus huishoudens. Na 2040 zal de vergrijzing naar verwachting geleidelijk aan afvlakken, 'babyboomers' hebben immers ook niet het eeuwige leven.

1.7.4 Concentratie Olst-Wijhe en Raalte

Aanvankelijk is de gehele regio Salland dus als onderzoeksgebied aangemerkt. Om twee redenen is uiteindelijk van dit uitgangspunt afgeweken. Ten eerste is, gezien de beschikbare tijd, Salland als geografisch kader te omvangrijk. Als het al mogelijk is om een uitputtend beeld te schetsen van het potentiële aanbod in Salland, dan nog zal het maken van een dergelijk overzicht voor elf gemeenten binnen het beschikbare tijdsbestek een ondoenlijke opgave zijn. Ten tweede is uit bovenstaand demografisch onderzoek gebleken dat de elf Sallandse gemeenten qua dynamiek enorm verschillen. Salland kent zowel groeigemeenten (met name de drie stedelijke gemeenten) als krimpgemeenten. Na een heroverweging is daarom een nieuw geografisch kader bepaald. Het uiteindelijke onderzoeksgebied betreft de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte (zie figuur 8). Dit is tegelijkertijd het werkgebied van de opdrachtgever van dit onderzoek, woningstichting SallandWonen. Beide gemeenten krijgen volgens de prognoses te maken met bevolkingskrimp, bevolkings- en huishoudensvergrijzing en ontgroening. In Raalte zal de huishoudensgroei relatief gezien afnemen en Olst-Wijhe krijgt op lange termijn te maken met een huishoudenskrimp. De verkleining van het onderzoeksgebied maakt het uiteindelijke advies concreter, gedetailleerder en bruikbaar voor SallandWonen. Omdat een woningmarkt regionaal tot stand komt worden sommige trends natuurlijk ook in regionaal (Salland) en zelfs landelijk perspectief geplaatst.



Figuur 8: Afbakening onderzoeksgebied (bron: www.overijssel.nl, eigen bewerking)

1.8 Leeswijzer

Inclusief dit inleidende hoofdstuk telt het onderzoek in totaal zes hoofdstukken. Het hiernavolgende hoofdstuk geeft een samenvatting van een literatuurstudie naar oorzaken en gevolgen van demografische veranderingen. In hoofdstuk 3 wordt onderzocht met welke middelen geanticipeerd kan worden op de demografische veranderingen. Hoofdstuk 4 geeft weer welke trends te verwachten zijn in het onderzoeksgebied, de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte. Er wordt o.a. geanalyseerd welke invloed veranderingen in demografie hebben op de toekomstige woningvraag. Middels de bestudering van beleidsdocumenten en het afnemen van diepte-interviews maakt hoofdstuk 5 inzichtelijk hoe de verschillende actoren de woningmarkt met hun uitgestippelde beleid zullen beïnvloeden. Dit hoofdstuk wordt vervolgt met een confrontatie tussen de te verwachten trends op de woningmarkt en het beleid van de betrokken actoren. Op deze manier wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag in dit onderzoek, namelijk of het beleid van de betrokken actoren op de woningmarkt in Olst-Wijhe en Raalte voldoende voorbereid is op de invloed van de (aanstaande) demografische veranderingen. Hoofdstuk 6 sluit het onderzoek af met de belangrijkste conclusies en aanbevelingen. Aan het eind van elk hoofdstuk worden onderzoeksvragen opgesteld, die in het eerstvolgende hoofdstuk zullen worden beantwoord.

2. De verschijnselen van ‘demografische verandering’

Het zogenaamde ‘groeidenken’ viert in Nederland al decennia hoogtij. De Nederlandse historie wordt voor haar grootste deel dan ook gekenmerkt door groei. Terwijl, volgens de prognose van de Verenigde Naties, wereldwijd gezien de bevolking pas rond 2075 af gaat nemen, zal in Nederland de bevolkingsdaling zich al rond eind jaren '30 van deze eeuw inzetten. Wereldwijde prognoses verschillen dus van landelijke prognoses. Maar hoe verhouden landelijke prognoses zich ten opzichte van regionale en lokale prognoses?

Demografische verandering neemt op de woningmarkt verschillende verschijningsvormen aan. Kwantitatief gezien veroorzaakt het fluctuaties in de hoeveelheid woningen en kwalitatief komt de verandering tot uiting in een verschil tussen de vraag naar en het aanbod van verschillende woningtypen. Hoe dan ook, het verschijnsel heeft toonbaar invloed op de Nederlandse volkshuisvesting en behoeft een nieuwe blik op bestaand beleid op o.a. het gebied van ruimtelijke inrichting en woningbouw.

2.1 Oorzaken demografische verandering

Verandering in zowel de bevolkingsaantallen als de bevolkingssamenstelling van een gebied kan uiteenlopende oorzaken hebben. Bevolkingsdaling door het natuurlijke verloop (bijvoorbeeld de daling van het vruchtbaarheidscijfer) is moeilijk te beïnvloeden, maar daardoor relatief goed te prognosticeren. Migratie daarentegen, is meer beïnvloedbaar maar slechter te ramen. Latten & De Jong (2005) maken een driedeling in de oorzaken van demografische verandering. Ten eerste hebben sociaal-culturele elementen effect op het natuurlijke bevolkingsverloop. Verder beïnvloeden economische en planologische ontwikkelingen de migratiebewegingen.

2.1.1 Sociaal-cultureel

Vrouwen krijgen steeds minder kinderen. Om een dalende wereldbevolking te voorkomen moeten vrouwen gemiddeld 2,1 kinderen krijgen (CBS, 2011). Dit niveau is nodig om de huidige generaties mannen en vrouwen volledig te vervangen. In Nederland ligt het gemiddelde kindertal per vrouw al vanaf 1973 ruim onder deze vervangingswaarde, terwijl in 1961 de waarde met 3,2 nog ruim werd overschreden. Door dit dalende geboortecijfer en het feit dat mensen steeds ouder worden, zal de natuurlijke aanwas volgens de laatste regionale bevolkingsprognose 2009-2040 vanaf 2032 dalen. Dit insinueert een bevolkingsdaling. Echter, het feit dat Nederland een positief migratiesaldo heeft – de immigratie overtreft de emigratie – zorgt ervoor dat ‘pas’ in 2039 sprake zal zijn van structurele nationale bevolkingskrimp. Maar, zoals genoemd, verschillen landelijke bevolkingsontwikkelingen met regionale en lokale ontwikkelingen. De groei die wordt doorgemaakt zal zich waarschijnlijk voornamelijk openbaren in stedelijk gebied (Verwest, 2010). Door deze ongelijke verdeling ontstaan krimpgebieden, veelal op perifere plekken.

Er liggen ook maatschappelijke factoren ten grondslag aan bevolkingsdaling. Vooral de Westerse wereld individualiseert steeds sterker. Met andere woorden: mensen verzelfstandigen. Vooral modernisering, de toenemende onafhankelijkheid van vrouwen, een stijgend scholingsniveau en de mechanisering van het huishouden hebben ervoor gezorgd dat mensen meer als individu in de samenleving zijn komen te staan dan als groep. Het voert voor dit onderzoek te ver om een uitputtend beeld te scheppen van de oorzaken van deze individualisering. Andere tendensen die invloed hebben op het aantal eenpersoonshuishoudens zijn de afname van het aantal huwelijken en de toename van het aantal echtscheidingen. Verder werkt het feit dat steeds minder stellen kinderen hebben of op den duur zelfs kinderloos blijven ontgroening in de hand, en neemt het aantal ouderen toe door vergrijzing en een langere levensverwachting. Op die manier verandert ook de bevolkingssamenstelling.

2.1.2 Economisch

Het krimpen van de bevolking in een regio is niet alleen te wijten aan het natuurlijke verloop. Ook de economische kwaliteit en activiteit in een gebied, in relatie tot de beschikbaarheid van werk, is bepalend voor

het aantal inwoners. De ontwikkeling van de regionale economie is van invloed op het aantrekken of vertrekken van bewoners. Een verzwakking van de economie doet de activiteit op de woningmarkt afnemen doordat verhuizingen worden uitgesteld, woningen langer te koop staan en ook nieuwbouwwoningen moeilijker worden afgezet. De emigratie stijgt en woningprijzen zullen dalen. Het tegendeel is ook waar, ten tijde van conjuncturele voorspoed kan een regio meer inwoners verwachten. Regionaal economische ontwikkelingen hebben dus invloed op migratiestromen.

2.1.3 Planologisch

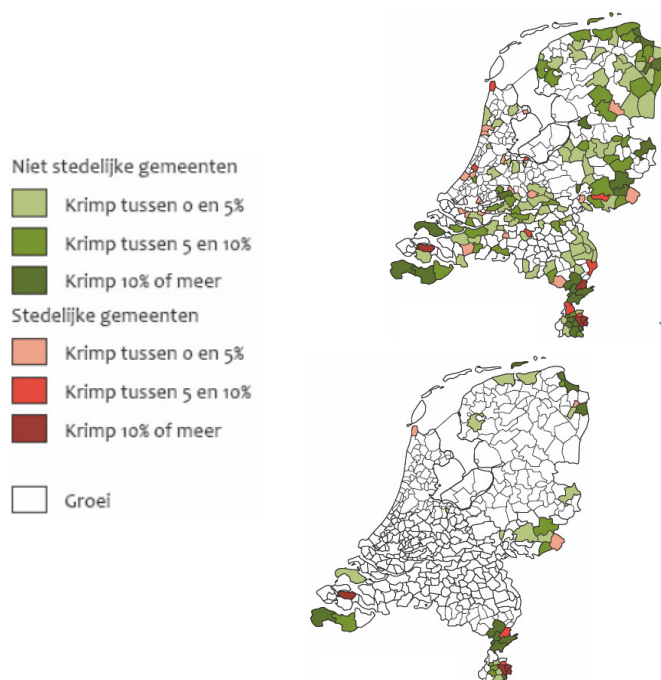
Krimp heeft consequenties voor ruimtelijk beleid. Maar gedeeltelijk kan hier de oorzaak ook worden gezocht. Volgens de SER (2011) kan het gemeentelijk beleid, dat verankerd is in gemeentelijke wet- en regelgeving, als remmende factor werken op de bevolkingsontwikkeling. Als voorbeeld noemt zij het moeizaam verlopende traject van een bestemmingsverandering van onroerend goed op het platteland. 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.

2.2 Gevolgen demografische verandering

Volgens de meest recente regionale bevolkings- en huishoudensprognose van het CBS en het PBL krijgt – in de periode 2008-2040 – bijna de helft van de Nederlandse gemeenten te maken met bevolkingsafname (zie tabel 2). In dezelfde periode staat ongeveer 14 procent van de gemeenten een huishoudenskrimp te wachten (zie tabel 3). Prognoses van beide thema's zijn relevant. Het aantal huishoudens is belangrijk omdat deze categorie de uiteindelijke woningvraag bepaalt, een huishoudenskrimp betekent immers uitval van de woningvraag. Het bevolkingsaantal is relevant voor andere terreinen, bijvoorbeeld met betrekking tot de vraag naar voorzieningen, winkels, scholen en bedrijven. Kijkend naar de kaarten hieronder valt op dat vooral plattelandsgemeenten aan de rand van het land te maken hebben of krijgen met demografische krimp.

Tabel 2: Bevolkingsontwikkeling (bron: PBL, eigen bewerking)

	2008-2010	2008-2020	2008-2030	2008-2040
aantal groeigemeenten	297	251	241	223
aantal krimpgemeenten	144	190	200	218
% groeigemeenten	67%	57%	55%	51%
% krimpgemeenten	33%	43%	45%	49%



Tabel 3: Huishoudensontwikkeling (bron: PBL, eigen bewerking)

	2008-2010	2008-2020	2008-2030	2008-2040
aantal groeigemeenten	406	424	404	381
aantal krimpgemeenten	35	17	37	60
% groeigemeenten	92%	96%	92%	86%
% krimpgemeenten	8%	4%	8%	14%

2.2.1 Veranderingen in de woningbehoefte

Door de vraaguitval is er 'onderdruk' op de woningmarkt ontstaan. Om deze te veranderen in een 'gezonde druk' moeten vraag en aanbod weer op elkaar afgestemd worden. De (Nederlandse) woningmarkt is zeer inelastisch, wat betekent dat de markt voor woningen kampt met een erg trage reactietijd. Het aanbod van het aantal woningen wordt in Nederland jaarlijks met slechts 1 procent door nieuwbouw vergroot (Harvey & Jowsey, 2004). Hierdoor is het woningaanbod nagenoeg gelijk aan de bestaande woningvoorraad. Op een gespannen woningmarkt maken aanbieders de dienst uit. Er is vaak ruim voldoende vraag en het aanbod van woningen is geringer. Door het woningtekort dat ontstaat, blijven prijzen van woningen stijgen. Alleen als de prijs van de voorraad te hoog wordt, wordt nieuwbouw aantrekkelijk.

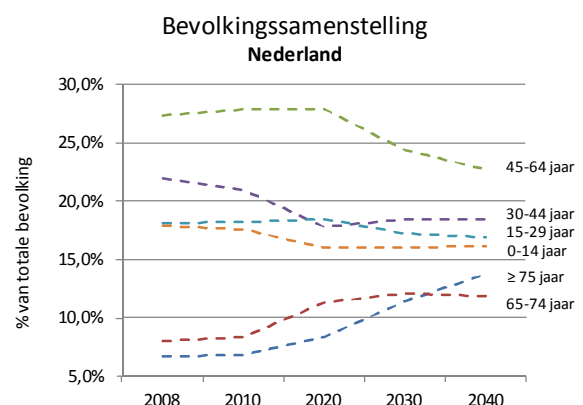
Daling woningbehoefte

Inwonersgroei in een regio betekent vaak behoefte aan meer woningen. Het lijkt dan ook logisch dat als de inwonersgroei in een regio stopt, of de bevolking in een regio zelfs gaat krimpen, er minder woningen nodig zijn. Deze veronderstelling is niet direct juist. Door verschillende maatschappelijke en demografische trends daalt namelijk het gemiddelde aantal personen per woning, de zogenaamde woningverduunning. Zo zorgt de individualisering van de maatschappij ervoor dat er steeds meer alleenstaanden komen en zijn ouderen geneigd langer zelfstandig te blijven wonen. Naast maatschappelijke trends zorgt ook vergrijzing – een demografische ontwikkeling – voor een daling van de gemiddelde woningbezetting. Ouders met kinderen wonen immers met meer mensen in een woning dan ouderen. Het aantal huishoudens groeit door de gezinsverduunning daarom sneller dan het aantal inwoners. De groei van het aantal huishoudens komt vooral tot uiting in het aantal eenpersoonshuishoudens. Dit zorgt ervoor dat de totale woningvoorraad in Nederland tijdelijk nog kan groeien, al wordt de groei wel steeds minder. Het feit dat de landelijke woningvoorraad nog kan groeien, betekent overigens niet dat dit automatisch ook voor de woningvoorraad op elk regionaal en lokaal niveau geldt.

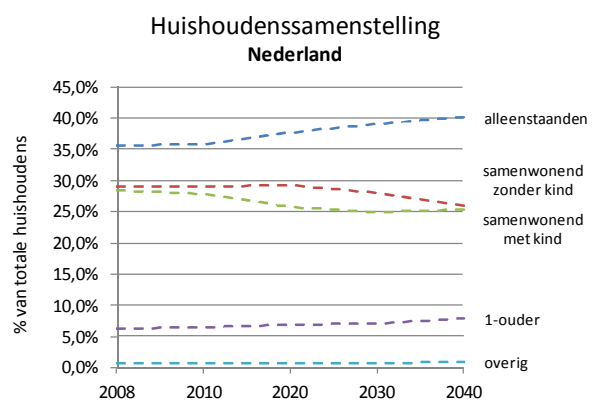
Verandering woningbehoefte

De verandering op de woningmarkt ten gevolge van demografische verandering is tweeledig. Enerzijds zorgt een huishoudensdaling voor een afnemende vraag naar woningen. Maar anderzijds zorgt een veranderende samenstelling van huishoudens voor een kwalitatief andere vraag naar woningen. Figuur 9 'bewijst' de geprognosticeerde vergrijzing en ontgroening van Nederland. In de figuur is goed zichtbaar dat het aandeel ouderen (65-plussers) binnen de bevolking de komende jaren stijgt en het aandeel jongeren daalt.

Onder meer de vergrijzing en ontgroening, maar ook de individualisering, zorgen voor fluctuaties in de huishoudenssamenstelling. Over het algemeen verkleint en veroudert de huishoudenssamenstelling. De bestaande woningvoorraad (het aanbod) sluit daardoor steeds slechter aan op de woningvraag. Verschillende groepen vragen immers om verschillende kwaliteiten. Figuur 10 laat de landelijke geprognosticeerde ontwikkeling in huishoudenssamenstelling zien. Duidelijk komt naar voren dat het aantal alleenstaanden de komende decennia aanzienlijk stijgt en ook het aantal 1-ouder gezinnen een (beperkte) positieve ontwikkeling doormaakt. Iedere doelgroep heeft haar eigen



Figuur 9: Bevolkingssamenstelling Nederland (bron: CBS, eigen bewerking)

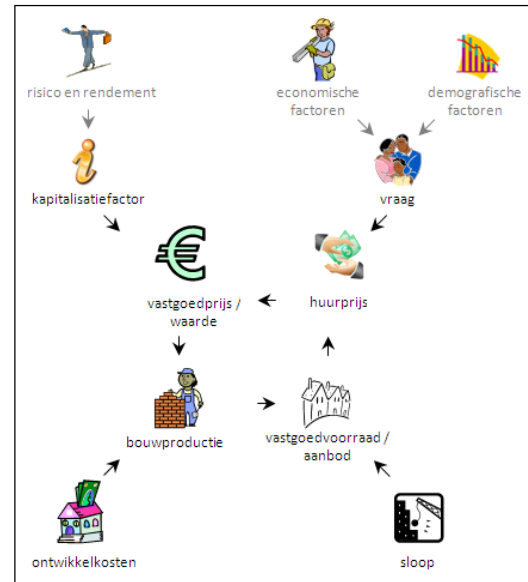


Figuur 10: Huishoudenssamenstelling Nederland (bron: CBS, eigen bewerking)

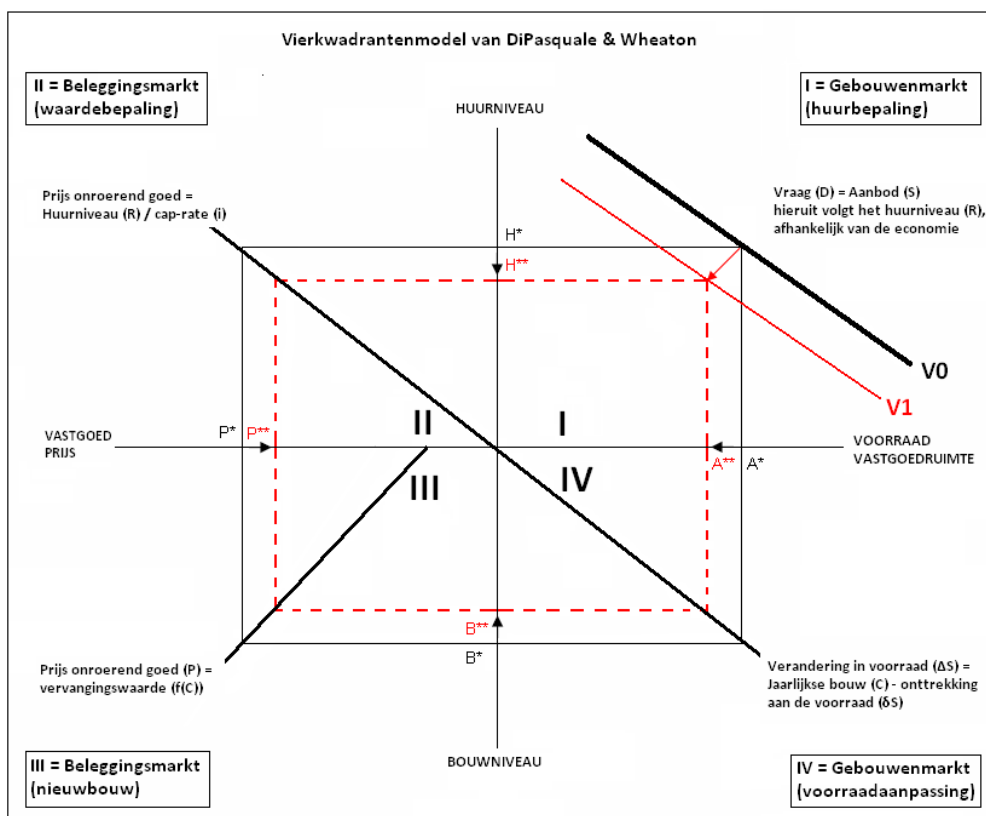
woonwensen. Zowel de woningvoorraad als de nieuwbouwplannen zijn gebaseerd op de samenstelling van de huishoudens. Omdat in de Nederlandse historie deze samenstelling nog nooit zo drastisch heeft gefluctueerd verdient de woningmarkt de komende jaren extra aandacht. Steeds meer bestaande woningen zullen namelijk niet meer aansluiten op de kwaliteitseisen en locatie-eisen die consumenten stellen.

Vierkwadrantenmodel

De markt voor vastgoed kenmerkt zich door haar cyclische karakter (Van Gool et. al, 2007). Dit cyclische karakter is te wijten aan de lange voorbereidings-, ontwikkel- en realisatietijden, marktimperfecties en economische fluctuaties. Deze trage reactietijd van de woningmarkt – de varkenscyclus genaamd – zorgt voor problemen in krimpregio's. Het tempo waarmee de vraag naar woningen daalt is namelijk veel te hoog om er op een juiste wijze op in te kunnen spelen, middels het reduceren van nieuwbouw. Leegstand is het resultaat en sloop het devies. Het vierkwadrantenmodel (zie figuur 12) van DiPasquale en Wheaton (1992) geeft de ontwikkeling in een krimpende regio schematisch weer. Dit mechanisme geeft een intuïtieve benadering van het onroerendgoedsysteem en koppelt de dynamiek uit de onroerendgoedmarkt met de financiële ontwikkelingen. Een systeem dynamische weergave is getoond in figuur 11. Het model schematiseert de toppen en dalen in de vastgoedmarkt op de lange termijn, maar is minder geschikt om onevenwichtigheden in de vastgoedsector op de korte termijn uit te leggen.



Figuur 11: Vierkwadrantenmodel dynamisch (eigen creatie)



Figuur 12: Vierkwadrantenmodel (bron: RUG, eigen bewerking)

Er wordt uitgegaan van een startsituatie, waarin huur, prijs, bouw, vraag en aanbod elkaar in evenwicht houden. Deze startsituatie is weergegeven met een zwart vierkant, waarbij H^* de evenwichtshuur is, P^* de evenwichtsprijs, enzovoorts. Iedere verandering in één van de kwadranten, waarbij de lijn in het kwadrant verschuift of van helling verandert, heeft invloed op de situatie in de andere kwadranten. In kwadrant I oefenen gebruikers hun vraag naar vastgoedruimte uit. In dit kwadrant wordt de hoogte van de huurprijs door deze vraag en het voorradige aanbod aan vastgoedruimte bepaald. Afhankelijk van het huurniveau zijn in kwadrant II beleggers bereid een bepaalde prijs te betalen voor het vastgoed. De verhouding tussen huur en prijs (of vastgoedwaarde) is afhankelijk van de 'Cap Rate' of kapitalisatiefactor. Dit is de rendementseis van de belegger die wordt beïnvloed door het langetermijnrentepercentage, verwachte huurstijgingen, verhuurrisico en de fiscale situatie. Als de vastgestelde vastgoedwaarde hoger is dan de ontwikkelkosten van nieuwbouw, is het aantrekkelijk om nieuwbouw te plegen. Op de lijn in kwadrant III is de vastgoedwaarde even groot als de vervangingswaarde. De lijn geeft dus de vervangingswaarde voor vastgoed aan. Tenslotte bepaalt het verschil tussen nieuwbouw en sloop in kwadrant IV de aanpassing van de voorraad.

Het schema weerspiegelt de situatie in de huurmarkt. Maar stel dat degene die het vastgoed bewoond ook de eigenaar is. Ook voor de koopsector functioneert het model. Er is dan sprake van een vergelijkbare situatie, met het verschil dat de beslissingen niet in twee markten door verschillende actoren worden genomen, maar in een gecombineerde markt door een individuele consument. In de koopsituatie moeten de huurkosten in het eerste kwadrant geïnterpreteerd worden als de kosten voor het in stand houden van de koopwoning. Kwadrant II vertaalt middels de kapitalisatiefactor deze kosten voor eigenwoningbezit in een prijs die voor de woning wordt betaald. De kapitalisatiefactor wordt beïnvloed door onder meer de verwachte waardestijging, de rentevoet, het risico en belastingen. Zodra de woningprijs eenmaal is bepaald, volgen logischerwijs in kwadrant III het bouwniveau en in kwadrant IV uiteindelijk de evenwichtsvoorraad.

De krimpsituatie

Geografisch gezien beperkt het model zich niet tot het nationale niveau, ook de regionale situatie op de woningmarkt kan worden aangeduid. Door onder meer demografische en economische factoren heeft een krimpregio te maken met vraaguitval. Dit betekent een verandering in kwadrant I, waar het huurniveau wordt bepaald aan de hand van de vraag (D , *Demand*) en aanbod (S , *Supply*) naar woningen. De vraaguitval zorgt voor een parallelle neerwaartse verschuiving van de vraaglijn in het eerste kwadrant (van V_0 naar V_1), waardoor bij een gegeven woningaanbod de huurprijzen dalen. In kwadrant II geeft de huur bij een gegeven rendementseis de prijs of waarde van woningen. Onder druk van de dalende huurprijzen zal de waarde van de woning (of de prijs van onroerend goed) ook dalen. Kwadrant III bepaalt of er nieuwbouw wordt gepleegd, door het bouwkostenniveau te vergelijken met de vervangingswaarde van woningen.

Aangezien de waarde lager is dan de bouwkosten zal er minder (of geen) nieuwbouw gepleegd worden. In kwadrant IV bepaalt de mate van ontwikkeling bij een gegeven sloopniveau hoeveel aanbod er op de lange termijn zal zijn. Omdat er minder nieuwbouw gepleegd wordt dan dat er woningen gesloopt worden, zal de woningvoorraad slinken. Het model pretendeert vervolgens dat bij een kleinere voorraad op de lange termijn een nieuw evenwicht zal ontstaan. Dit evenwicht wordt weergegeven met het rood gestippelde vak, waarbij de omvang van de veranderingen afhangt van de helling van de lijnen (of de elasticiteit van de variabelen) in de kwadranten. Echter, door imperfecties van de vastgoedmarkt zal er nooit een volledig evenwicht worden bereikt.

Negatieve spiraal

Het gevaar voor een krimpregio zit hem in het feit dat de vraaglijn naar beneden blijft verschuiven. Verder zullen beleggers (verhuurders) hun rendementseisen verhogen, omdat ze een waardedaling zullen blijven verwachten. De 'Cap Rate' – die in het model terug te vinden is als hellingshoek van de lijn in het tweede kwadrant – zal hoger worden. In het ergste geval gaan beleggers naar andere beleggingssegmenten

zoeken. De regio komt op deze manier in een neerwaartse spiraal terecht met leegstand, opbrengstproblemen en verloedering tot gevolg.

2.2.2 Leegstand en verloedering

Een gespannen woningmarkt kenmerkt zich door het feit dat er meer vraag is dan aanbod en daardoor aanbieders de dienst uit maken. De huishoudenskrimp zorgt voor een flinke daling van de vraag naar woningen. Daardoor is de kans op een overaanbod van huur- en koopwoningen vergroot. Het overaanbod versterkt de positie van kopers enorm, doordat ze meer kans hebben op het vinden van een gewenste woning tegen lagere prijzen. Een kwalitatief juist aanbod om in te spelen op de behoeften van de vragers in de ontspannen markt wordt hierdoor belangrijker dan ooit. Op het eerste oog lijken de ontwikkelingen ten gunste te komen van de doorstroming, maar als het overaanbod te groot wordt zal er leegstand optreden. In krimpregio's zal ook de woningafzet van nieuwbouwwoningen stagneren. De situatie leidt tot financiële problemen door huurinkomstenderving of lange verkoopperiodes die op hun beurt leiden tot lagere verkoopprijzen.

Naast financiële problemen ontstaan er ook sociale problemen. Woningen worden goedkoper en alleen mensen met een gemiddeld tot hoog inkomen kunnen zich een verhuizing permitteren. Zij zullen verhuizen naar de betere woonwijken op betere (vaak meer stedelijke) locaties. Vooral kwalitatief slechte woningen worden impopulair en onverkoopbaar of onverhuurbaar. Lage inkomensgroepen hebben niet de financiële middelen voor een verplaatsing en blijven achter in een wijk vol leegstand. Ze raken in feite opgesloten in hun woning. Deze redenering sluit feilloos aan op de theorie van de socioloog Robert K. Merton. Zijn stelling luidt namelijk: *'Wie heeft zal nog meer krijgen, en wel in overvloed, maar wie niets heeft, hem zal zelfs wat hij heeft nog worden ontnomen.'* (Mattheüs 25.29). Aantrekkelijke regio's profiteren van hun populariteit en komen in een sneeuwbaaleffect terecht dat moeiteloos flinke bevolkings- en welvaarts groei genereert. Groei in krimpregio's is echter minder vanzelfsprekend. Bevolkingskrimp zorgt veelal voor minder vraag naar voorzieningen en winkels. De omzet van winkeleigenaren daalt met de bevolking mee en bedrijven zullen door onzekerheid van inkomsten op termijn verhuizen. Bevolkingskrimp kan dus economische krimp veroorzaken. Daling van het winkel- en voorzieningenniveau werkt nog meer vertrek van bewoners in de hand, waardoor de neerwaartse spiraal is ingezet. Door de leegstand wordt de wijk gevoelig voor verpaupering. Volgens Verwest et al. (2010) moet leegstand daarom als belangrijke alarmbel voor de gevolgen van krimp worden beschouwd.

2.2.3 Werkgelegenheid en arbeidsmarkt

De demografische ontwikkelingen hebben ook gevolgen voor de werkgelegenheid. Terwijl de totale Nederlandse bevolking waarschijnlijk vanaf 2039 krimpt, zal de potentiële beroepsbevolking (de bevolking tussen de 15 en 65 jaar, die beschouwd wordt als het deel van de bevolking dat in potentie kan werken) al vanaf 2011 krimpen. Dit komt door het feit dat de naoorlogse geboortegolf op dit moment uit deze leeftijdscategorie stroomt. De druk op de arbeidsmarkt en de werkgelegenheid zal hierdoor toenemen. Terwijl er minder werkenden komen zal er meer arbeid moeten worden verzet, onder meer om de door ouderen gevraagde goederen en diensten aan te kunnen bieden. Naast meer aandacht voor gezondheidszorg en vrijetijdsbesteding, vragen ouderen ook om andere huisvestingsvormen en woningtypen.

2.2.4 Leefbaarheid

De huidige krimpregio's Noordoost-Groningen, Zuid-Limburg en Noord-Friesland hebben verscheidene overeenkomsten. Ten eerste zijn ze geografisch aan de rand van Nederland gelegen en ten tweede bestaan ze grotendeels uit plattelandsgemeenten. Nederland is de laatste decennia sterk verstedelijkt en de krimp zal waarschijnlijk voorlopig de grote steden niet treffen. Ook is er een groot verschil in het tempo waarmee steden vergrijzen t.o.v. het tempo waarmee het platteland vergrijst. Dit tempo ligt bij het platteland volgens Verwest (2010) namelijk veel hoger. Doordat perifeer gelegen regio's vaker en sneller krimpen dan meer stedelijke regio's zullen hier de negatieve gevolgen ook het eerst voelbaar zijn. Leegstaande woningen

worden een gemakkelijk doel voor krakers en andere vormen van overlast. Daarnaast ontstaat er een overcapaciteit aan voorzieningen en onderwijsinstellingen. De leefbaarheid van een dorp zal verslechteren, de sociale controle daalt en de kans op criminele activiteit neemt toe.

2.3 Belangrijkste betrokken actoren

Verschillende partijen ervaren, elk op hun eigen wijze, de gevolgen van demografische verandering. Zowel publieke als private actoren zijn bij de situatie betrokken en krijgen ieder, in meer of mindere mate, te maken met de problematiek. Voornamelijk aanbieders van woningen zullen de problemen ondervinden, maar ook overheden zoals het Rijk, de provincie en de gemeenten blijven niet buiten schot. Mensen die een woning huren kunnen de problematiek relatief gemakkelijk ontlopen, door simpelweg de huur op te zeggen. De vraag is wie de anticipatie op demografische verandering moet initiëren en hoe de interventies er per schaalniveau uit moeten zien.

Rijk

Een van de belangrijkste taken voor het Rijk betreft het ontwikkelen en delen van kennis over de demografische veranderingen. Door de problematiek onder de aandacht te brengen, zal (met name bij gemeenten) het bewustzijn worden vergroot. Met de oprichting van het Nationaal Netwerk Bevolkingsdaling (NNB) is reeds getracht hier invulling aan te geven. Verschillende partijen werken in dit netwerk samen om diverse demografische vraagstukken te benoemen en bespreken. Verder kan de overheid een steentje bijdragen door te zorgen dat de wet- en regelgeving de soepelheid biedt die nodig is voor de uitvoering van creatieve oplossingen.

Provincies

Nagenoeg iedere provincie krijgt in de toekomst te maken met bevolkingskrimp. Flevoland vormt als enige een uitzondering op deze krimpregel. Echter, de krimpsituatie is niet voor elke provincie identiek. Sommige provincies kennen veel krimpgemeenten, bij anderen groeit het merendeel van de gemeenten vooral. Omdat de provincie de eerste bovenliggende bestuurslaag van de gemeenten is en de krimp-problematiek vraagt om gemeenteverstijgend beleid, is zij de aangewezen partij om de juiste lijnen uit te zetten. Temeer omdat de provincie in Nederland een aparte bestuurslaag is, met een eigen provinciefonds. De provincie moet regionale samenwerking stimuleren door gemeenten bij elkaar te brengen, afspraken te maken en de gemeenten vervolgens ook aan deze afspraken te houden.

Gemeenten

Krimpgemeenten kampen onder meer met een slechter wordende leefbaarheid. Naast de beschikbare subsidies zal het eigen vermogen van een krimpgemeente moeten worden aangesproken om op de veranderende situatie te kunnen anticiperen. Volgens prognoses zal in ongeveer één op de zeven Nederlandse gemeenten het denken in termen van groei moeten kenteren naar het denken in termen van krimp. Omdat de demografische veranderingen direct van invloed zijn op het gemeentebudget zullen gemeenten een demografieparagraaf op moeten nemen. Hierin kunnen de demografische situatie, het geplande beleid, de maatregelen en de kosten worden toegelicht.

Woningcorporaties en woningstichtingen

Voor bovenstaande overheidsniveaus staat vooral de leefbaarheid op het spel. Voor woningstichtingen zijn de problemen diverser van aard. Onder meer afzetproblemen en waardedaling van het (sociale) vastgoedbezit liggen op de loer. Vanuit eigen en vooral maatschappelijk belang zullen zij bij moeten dragen aan de anticipatieopgave. Hoe groot die bijdrage is, of hoe breed de stichting zich opstelt, zal per gebied variëren. Naast de herstructurering van de woningvoorraad kan zij bijvoorbeeld initiatieven ontplooiën ter bevordering van de leefbaarheid.

Particuliere woningeigenaren

Ook de particuliere sector wordt getroffen door de demografische veranderingen. Particuliere verkopers verhuizen vaak graag uit de krimpregio, maar vinden zelden nog een koper. De spoeling van potentiële kopers wordt steeds dunner. In de gevallen wanneer wel een koper wordt gevonden, zal men vaak genoeg moeten nemen met een verkoopprijs die ruim onder de oorspronkelijke aanschafwaarde ligt. Een akelig idee, als bedacht wordt dat burgers hun woning juist kochten vanuit de gedachte dat het voortdurend in waarde zou stijgen. De eigen woning is vaak het grootste bezit en was bedoeld als pensioensvoorziening en melkkoe, maar wordt door de betalingsproblemen een financiële aderlating. Het verlies – of de restschuld dat mag worden geleden – wordt uiteindelijk bepaald door de hypotheekverstrekker. Veel huishoudens bevinden zich niet in de situatie dat ze zich dubbele woonlasten kunnen permitteren, wat verhuizen zonder verkoop van de huidige woning onmogelijk maakt. Financieel verlies is er ook voor particuliere (commerciële) verhuurders, doordat ze te maken krijgen met huurderfing uit leegstand.

Projectontwikkelaars

Projectontwikkelaars ontwikkelen louter als ze (deels) verzekerd zijn van afzet. Om in een krimpregio afzet voor de woningen te vinden zal de ontwikkelaar vaak onder de stichtingskosten door moeten duiken. Hierdoor zien ontwikkelaars alleen nog heil in bouwen als het exploitatietekort door de gemeente of corporatie wordt aangevuld. Toch zullen ook commerciële partijen genoeg moeten nemen met lager financieel rendement.

Hypotheekverstrekkers

Bevolkingskrimp betekent krimp van het aantal consumenten dat financiële diensten vraagt en daardoor ook krimp van het aanbod van financiële diensten. Echter, doordat in krimpgebieden de verhouding tussen de woningwaarde en de hypotheek steeds verder zoekraakt, zullen juist de consumenten die overblijven steeds meer behoefte hebben om het financiële risico dat hun woning meebrengt te reduceren. De waardedaling van het onderpand maakt ook het belang van banken groot.

2.4 Deelconclusie en terugkoppeling theorieën

Prognoses op landelijk niveau zijn te abstract om op lokaal en regionaal niveau over bepaalde onderwerpen conclusies te kunnen trekken. Lokale cijfers geven namelijk een andere kijk op de werkelijkheid. Bestuurders van verschillende overheidsniveaus hebben hierdoor verschillende gedachten en inzichten.

De demografische situatie in een regio kan om verschillende redenen veranderen. Ten eerste hebben sociaal-culturele elementen invloed op het natuurlijke bevolkingsverloop. Het feit dat vrouwen minder kinderen krijgen resulteert in een daling van het geboortecijfer. Bij een gelijkblijvend sterftcijfer betekent dit een bevolkingsdaling. Daarnaast zorgt de ontgroening er, samen met de vergrijzing en de individualisering voor, dat de samenstelling van de bevolking verandert. Het aantal ouderen neemt toe en het aantal jongeren neemt af. Omdat mensen hun woonplek niet willekeurig kiezen, is groei ongelijk verspreid. Migratiebewegingen beïnvloeden dus ook de demografische situatie. Een economisch welvarende regio kan meer inwoners en dus groei verwachten dan een regio met economische tegenspoed. De demografische veranderingen hebben consequenties voor het (ruimtelijke) beleid, maar gedeeltelijk is het beleid ook de oorzaak van de veranderingen. Niet in elke regio is namelijk sprake van een noodgedwongen demografische verandering. Restrictief beleid, vertaald in bestemmingsplannen en structuurvisies, kan ontmoedigend en remmend werken. Het tekort aan flexibiliteit en woongelegenheid kan vervolgens resulteren in een bevolkingsdaling.

De demografische verandering heeft invloed op verschillende beleidsterreinen. Voor de volkshuisvesting en ruimtelijke ordening zijn er gevolgen van kwantitatieve en kwalitatieve aard. Inwonerskrimp resulteert in huishoudenskrimp, welke een daling van de woningbehoefte veroorzaakt. De woningverdunning zal deze daling slechts uitstellen. Daarnaast zal de kwalitatieve vraag naar woningen wijzigen doordat de samenstelling van huishoudens ook verandert. De inelasticiteit van de woningvoorraad maakt het niet eenvoudig om op de vraagverandering in te spelen. Een (te) late anticipatie zal resulteren in

een overaanbod van woningen. Een krimpend dorp of stad wordt onaantrekkelijk voor zowel lokale bevolking als buitenstaanders. Het draagvlak voor voorzieningen neemt af en het aanbod verschaalt, wat ten koste van de leefbaarheid gaat. De vastgoedprijzen zullen dalen en alleen mensen die het financieel gezien kunnen, zullen verhuizen. Het krimpgebied raakt in een situatie van kwaliteitsvermindering terecht welke moeilijk te doorbreken is. Deze kripsituatie is in dit hoofdstuk uitgelegd met het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton. Groeiregio's daarentegen, hoeven veel minder moeite te doen om bevolkings- en welvaartsgroei te genereren. Deze tegengestelde praktijksituatie is prachtig te weerspiegelen aan de wetenschappelijke en zelfs Bijbelse theorie van socioloog Robert K. Merton. Het door hem omschreven sneeuwbaaleffect luidt als volgt:

'Wie heeft zal nog meer krijgen, en wel in overvloed, maar wie niets heeft, hem zal zelfs wat hij heeft nog worden ontnomen'

Niet alleen de woningmarkt, maar ook de arbeidsmarkt, wordt bepaald door demografische ontwikkelingen. Doordat de grote groep babyboomers van na de Tweede Wereldoorlog anno 2011 de pensioensgerechtigde leeftijd zal bereiken, neemt de druk op zowel de arbeidsmarkt als de werkgelegenheid toe. Ook zal de structuur van de economie veranderen, doordat ouderen meer en andere goederen en diensten gaan vragen. Voor een regio die demografisch verandert werkt de veranderende bevolkingsopbouw extra nadelig, omdat er relatief veel ouderen en weinig jonge gezinnen wonen.

Door op de demografische verandering te anticiperen en de negatieve gevolgen van de krimp en de veranderende bevolkingssamenstelling te voorkomen zullen voor de betrokken actoren veel problemen bespaard blijven. Dit hoofdstuk heeft de nodige vragen opgeroepen. In het hiernavolgende hoofdstuk zal getracht worden een antwoord op deze vragen te geven.

Onderzoeksvragen

- 3.1 Hoe ziet de fysieke transformatieopgave er in gebieden die te maken hebben met demografische veranderingen uit?
- 3.2 Wat is de relatie tussen werk en wonen, en tussen voorzieningen en leefbaarheid?
- 3.3 Welke financiële middelen staan tot de beschikking van bestuurders?
- 3.4 Wat zijn de succesfactoren en tips voor regionale samenwerking?
- 3.5 Op welke manier dienen de betrokken actoren – en in het bijzonder bestuurders - te reageren op de demografische veranderingen?

3. Mogelijke middelen om op demografische veranderingen te anticiperen

Veelal worden gevolgen voorkomen door oorzaken het hoofd te bieden. In bijvoorbeeld China, 's werelds meest bevolkte land, probeert men met succes desastreuze bevolkingsgroei te voorkomen door een zogeheten 'eenkindpolitiek' te voeren, die het ouders verbiedt om meer dan één kind te hebben. Deze maatregel is bedoeld om de bevolking te laten krimpen, maar zijn er ook maatregelen die de bevolking kunnen laten groeien? Volgens (Derks et al., 2006) hoeven pogingen om met stimulerend geboortebelid het vruchtbaarheidscijfer op te schroeven op weinig steun te rekenen, doordat maatschappelijk draagvlak zal ontbreken. Ook lijkt het wachten op het moment dat buitenaardse wezens in groten getale de aardse bevolkingsgroei komen versnellen volstrekt utopisch te zijn. Doordat bevolkingskrimp een onomkeerbaar fenomeen lijkt te zijn zullen regio's meer en meer met elkaar gaan concurreren om het inwonertal op peil te houden. Het (ongewenste) gevecht om compenserende migratiestromen lijkt begonnen.

3.1 Van elkaar leren

Ziekten, oorlogen en epidemieën uitgesloten, heeft de mensheid in haar historie nog nooit te maken gehad met bevolkingskrimp, veroorzaakt door natuurlijke omstandigheden. De SER (2011) maakt in haar rapport onderscheid tussen regio's die anno 2011 al (een tijd) te maken hebben met de negatieve gevolgen van de bevolkingskrimp en regio's die in de (nabije) toekomst er mee te maken zullen krijgen. De eerste categorie betreft de 1^e generatie krimpregio's en de laatstgenoemden vormen de 2^e generatie krimpregio's, ook wel anticipeerregio's genoemd. Volgens het rapport liggen er voor de anticipeerregio's legio aan leerpunten voor het oprapen, afkomstig uit de 1^e generatie krimpregio's. Ook het buitenland kan als leerschool fungeren, hoewel hier de verschillen in bevolkingsopbouw, geografie en subsidiemogelijkheden in ogenschouw moeten worden genomen. Voor bestuurders in het Duitse Ruhrgebied bijvoorbeeld, is de anticipatieopgave inmiddels gesneden koek. Met zeer beperkte financiële middelen zijn daar grote resultaten geboekt. Dat komt omdat men zich daar richt(te) op de gebiedseigen identiteit en kwaliteit, op kansrijke economische sectoren en zich onderscheid(de) door de ontwikkeling van duurzame en innovatieve projecten. Door de ervaringen en succesfactoren uit te wisselen kan een degelijk langetermijnbeleid worden gemaakt die richting geeft aan plannen op korte termijn. Echter, een succesvolle omgang met krimp is pas mogelijk onder beding van bewustwording en het besef dat er iets moet gebeuren. Men moet af van het idee dat krimp een doemscenario is.

3.2 Fysiek ingrijpen

Op de woningmarkt in de 1^e generatie krimpregio's is een verontrustende situatie ontstaan. De negatieve spiraal heeft zich op verschillende plaatsen al te ver door kunnen zetten, met leegstand en een onaantrekkelijke leefomgeving tot gevolg. Om in de anticipeerregio's de negatieve gevolgen en een grote herstructureringsstaak een slag voor te zijn, of in ieder geval tot een minimum te beperken, kan op verschillende manieren worden ingegrepen in de fysieke omgeving. Elke krimpregio en elke gemeente heeft uiteraard haar eigen karakteristieken, daarom kan niet gesproken worden van een eenduidige opgave.

Sloop en herstructurering

Een daling van het aantal huishoudens leidt bij een gelijkblijvend bouwniveau tot leegstand en overaanbod. Met het oog op het vierkwadrantenmodel, kan worden vastgesteld dat zo snel mogelijk naar een nieuw en gezond evenwicht op de woningmarkt moet worden gezocht. Op deze manier zullen vastgoedprijzen weer aantrekken en krijgen woningen weer normale waarden. Onnodig inwonersverlies in een krimpgebied wordt zo voorkomen, doordat de aantrekkingskracht van het gebied behouden blijft. Als wordt gekeken naar de bestaande woningvoorraad zullen allereerst de woningen waarvoor de minste vraag bestaat moeten worden gesloopt. Selectief, bloksgewijs slopen dus. Veelal bevat de voorraad een groot deel woningen die niet meer

aansluiten op de huidige wensen van de woonconsument en van een kwalitatief te laag niveau zijn. Dit betreffen voornamelijk de snelgebouwde, slecht geïsoleerde en vaak kleine wederopbouwoningen. Uitgaande van een levensduur van 50 jaar zijn deze woningen (boekhoudkundig bekeken) al afgeschreven. Door het overschot in de bestaande voorraad te verkleinen zal het gebied een grotere kwaliteit krijgen. Men moet af van het idee dat meer bouwen zorgt voor meer groei, in het geval van krimp zorgt 'ontbouwen' juist voor minder krimp. Immers, in een woningmarkt met overschot werkt woningbouw niet meer sturend voor de migratie (de Blauw, 2011).

Transformatie

Nederland in het algemeen, en krimpgebieden in het bijzonder, vergrijzen in hoog tempo. Senioren worden een steeds voornamere doelgroep en de behoefte aan seniorenhuisvesting zal toenemen. Na het verkleinen van de woningvoorraad zal als volgende stap de voorraad daarom moeten veranderen. In de verandering van de bestaande voorraad is een grote slag te slaan. Hierbij moet gedacht worden aan het herbestemmen van woningen in andere typen.

Verkleining en verandering kunnen overigens ook tegelijkertijd worden uitgevoerd. Aan de Wezellaan te Winschoten heeft woningcorporatie Acantus in 2003 namelijk haar woningvoorraad verdund en tegelijkertijd veranderd door van 30 rijwoningen middels sloop 18 tweekappers te maken. Om de twee woningen is er telkens één woning tussenuit gehaald, waarbij de begane grond van die woning gespaard is gebleven. Deze is omgebouwd tot bijkeuken met garage en berging. Figuur 13 laat de nieuwe situatie zien. De



Figuur 13: Woningverbetering te Winschoten
(bron: Google)

onaantrekkelijke en te krappe rijwoningen hebben plaatsgemaakt voor degelijke halfvrijstaande woningen met een royale carport. Door deze woningen opnieuw op de markt te brengen wordt er extra verdien capaciteit gegenereerd. Een relatief simpele ingreep met relatief geringe financiële gevolgen. Een aandachtspunt bij zulke ontwikkelingen is het feit dat de samengevoegde woningen weer aan de huidige Bouwbesluit eisen moeten voldoen. Ook staat het bestemmingsplan niet altijd een dergelijke wijziging toe. Een ander voorbeeld kan gevonden worden in de agrarische sector. Door de schaalvergroting in deze sector stoppen nog dagelijks boeren met hun bedrijfsactiviteiten. Een deel van de agrarische bebouwing verliest hierdoor haar functie. Gemeenten kunnen verpaupering van dit soort opstallen voorkomen door het herbestemmen van gebouwen gemakkelijker en sneller te laten verlopen.

(Vervangende) nieuwbouw

Het feit dat de woningvoorraad moet krimpen, betekent niet per definitie dat in krimpgebieden geen plaats meer is voor bouwactiviteiten. De behoefte aan nieuwbouwwoningen zal vaak blijven bestaan doordat er gemiddeld minder mensen in een woning wonen. Ook zorgt een hoger welvaartsniveau voor een stijging van de gewenste vloeroppervlakte per persoon (Derks et al., 2006). De sloop van de minst aantrekkelijke woningen kan plaats maken voor de bouw van nieuwe woningen waarvoor wel vraag bestaat. Voor bouwinitiators is het zaak om zich te richten op de juiste woningtypen. Het bieden van kwaliteit en het creëren van een aantrekkelijk aanbod met een juiste prijs-kwaliteitverhouding beperkt het afzetrisico. Van belang is welke woningen worden aangeboden en op welke locatie dat gebeurt.

Verkoop voor sloop

Het grootschalig slopen van (corporatie)woningen, teneinde een stabiele woningmarkt te verkrijgen, vraagt om financiële middelen. In Noord-Nederland heeft wooncorporatie LeFier een strategie ontwikkeld waarbij inkomsten worden gegenereerd uit woningverkoop. Daar is de leus: één woning verkopen, biedt de kans om één woning te slopen. Door sociale huurwoningen aan particulieren te verkopen kunnen de onaantrekkelijke woningen worden gesloopt. Het overaanbod wordt op deze manier teruggebracht en de woningwaarden

blijven op niveau of zullen zelfs stijgen. Critici menen dat corporaties met de verkoop aan particulieren het probleem verplaatsen. Echter, dat zou pas het geval zijn als alleen de slechtste woningen (die men op den duur verwachtte te gaan slopen) worden verkocht en er vervolgens geen woningen worden gesloopt. Op die manier zou de particulier een woning in de maag worden gesplitst die structureel in waarde blijft dalen en onverkoopbaar wordt. Beide veronderstellingen zijn voor de betreffende corporatie onjuist.

Bovenstaande (fysieke) ingrepen hoeven niet alleen de taak te zijn van overheden en woningcorporaties. Ook hypotheekverstrekkers als banken worden geacht te participeren. Wanneer de woningen in waarde dalen, zal het risico voor de bank immers groter worden, omdat zij gebaat zijn bij waardebehoud van hun onderpand. Ook zij zullen strategieën moeten ondersteunen waarbij bewoners worden geholpen om de woning te verbeteren, of te verhuizen. Vanuit de hele maatschappij moet invulling worden gegeven aan de leefbaarheid in de regio.

3.3 Economische structuur versterken

Gaan mensen wonen op de plek waar de kans op het vinden van een geschikte baan voor hen het hoogst is, of vestigen bedrijven zich op plekken waar de kans op het vinden van personeel het hoogst is? Volgens de Graaff (2008) willen mensen graag wonen in regio's met hoge lonen, veel goede banen, veel attractiefactoren, een goede bereikbaarheid en een ruim, kwalitatief goed, woningaanbod. Toch is in de perifere delen van het land bijna geen enkele relatie tussen wonen en werken gevonden. Aangezien het gros van de krimpgebieden plattelandsgemeenten in perifere regio's betreffen is dus te concluderen dat het aantrekken van nieuwe bedrijven niet per definitie hoeft te betekenen dat daarmee extra inwonersgroei wordt gegenereerd.

3.4 Voorzieningenniveau

Voorzieningen worden vaak gezien als belangrijke voorwaarde voor leefbaarheid. Om de neerwaartse spiraal te stoppen verkondigt men vaak dat het voorzieningenniveau op peil gehouden moeten worden. Belangrijke voorzieningen zoals (basis)scholen en winkels voor de eerste levensbehoeften moeten zoveel mogelijk behouden blijven, zo luidt het motto. Daarnaast moet de leefbaarheid in een dorp of stad worden vergroot door verschillende functies met elkaar te combineren in een dorps huis. Verschillende woningcorporaties hebben zulke initiatieven reeds ontplooid. Echter, op het proactief toevoegen van voorzieningen is wel wat af te dingen. Volgens de geograaf Frans Thissen (2010) zijn voorzieningen en leefbaarheid niet altijd meer aan elkaar gekoppeld. Bewoners vinden volgens hem de woonfunctie, die bestaat uit de twee elementen woonkwaliteit en omgevingskwaliteit, veel belangrijker dan de aanwezigheid van voorzieningen. Doordat mensen steeds mobieler worden zijn zij in de gelegenheid om voorzieningen op grotere afstand te bereiken. Echter, deze bewering dient in twijfel getrokken te worden omdat de steeds groter wordende groep senioren juist minder mobiel is en lage inkomensgroepen niet altijd het geld hebben voor verplaatsing. Verder redenerend stelt hij dat een reducerend voorzieningenniveau niet automatisch tot een minder aantrekkelijk dorp en dus verdere bevolkingskrimp leidt. Toch overheerst in een krimpgebied de publieke opinie dat alle voorzieningen in stand moeten worden gehouden en stuit een reductie ervan op veel verzet. Het ligt volgens Thissen (2010) niet in de macht van het Rijk om voorzieningen in een dorp te behouden of te creëren, dorpsbewoners zullen zelf het heft in handen moeten nemen. Men moet zich daarbij realiseren dat er niet in elk dorp draagvlak is voor alle soorten voorzieningen.

Scholenfusie

Gemeentelijk beleid is van origine ingesteld op (lichte) inwonersgroei. Deze insteek komt niet alleen naar voren in het gemeentelijke budget, maar ook in planningen op het gebied van onderwijs. Hoewel er bestuurders blijven die denken dat hun gemeente de dans zal ontspringen, heeft een groot deel inmiddels kritisch naar de eigen situatie gekeken en onderkent dat ook voor hen demografische verandering op de loer ligt. De ontgroening in krimpgemeenten zorgt er vaak voor dat (basis)scholen moeite krijgen met het behalen

van de leerlingennorm en daardoor hun bestaansrecht verliezen. In de twee (inmiddels samengevoegde) gemeenten Midwolda en Oostwold, in het oosten van Groningen, was dit ook het geval. De twee gemeenten telden tot voor kort ieder een christelijke en een openbare basisschool. Echter, het werd steeds moeilijker om beide scholen overeind te houden. Het was inmiddels bij alle scholen duidelijk dat een ingreep in de situatie niet lang kon uitblijven. Ofschoon men te maken had met verschillen tussen denominaties, is ervoor gekozen om de scholen onder één dak te brengen. Dit betekent dat de oude scholengebouwen veel vroeger dan verwacht worden gesloopt. In eerste instantie zullen de scholen nog wel gescheiden opereren, maar op den duur moeten de culturen worden samengevoegd. Bovenstaande scholenfusie is een voortreffelijk voorbeeld van het zoeken naar een nieuw kwaliteitsevenwicht die de negatieve spiraal doorbreekt. Natuurlijk is het ene dorp het andere niet. Doordat ieder dorp of stad een eigen identiteit heeft is maatwerk geboden. De instandhouding van voorzieningen kan binnen de gemeente worden opgelost, de woningbouw vereist daarentegen een intergemeentelijke aanpak.

3.5 Financiële middelen en overheidsinterventies

Krimp vraagt om financiële inspanning en geld is, zeker in krimpgebieden, een schaars goed. Leegstand veroorzaakt inkomstenderving, functieverandering vraagt om extra investering, sloop betekent kapitaalvernietiging en lagere bebouwingsdichtheden zorgen voor hogere kosten per woning. Door het vraagtekort is het toevoegen van vastgoed om de onrendabele top van herontwikkeling te betalen geen optie meer, terwijl juist de herontwikkeling noodzakelijk is in krimpgebieden. Verder zullen gemeenten extra kosten moeten maken om het voorzieningenbestand en de openbare ruimte op niveau te houden. De verdien capaciteit van verschillende betrokken actoren in krimpgebieden zal zodoende dalen. Uiteraard genereren enkele hiervoor genoemde fysieke ingrepen ook enige financiën. Toch is het een illusie om te denken dat alle initiatieven zichzelf kunnen bedruipen. Financiële inspanning van diverse partijen is een voorwaarde. De noodzakelijke ingrepen kosten geld, maar niets doen kost vaak nog meer geld. Ook met het herzien van bestaand beleid of opstellen van nieuw beleid is winst te behalen. Gemeenten kunnen door het opstellen van start- of afbouwgaranties leegstand voorkomen. Ook kunnen zij afgegeven vergunningen laten vervallen indien er na een bepaalde periode nog niet gebouwd is.

Interbestuurlijk Actieplan Bevolkingsdaling 'Krimpen met Kwaliteit'

Om de gevolgen van bevolkingskrimp aan te pakken en de leefbaarheid in krimpregio's op peil te houden, heeft het Rijk samen met het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) het Interbestuurlijk Actieplan Bevolkingsdaling (2009) opgesteld. In navolging op dit actieplan is er in juni een Interbestuurlijke Voortgangsrapportage Bevolkingsdaling (2011) richting de Tweede Kamer gestuurd. De Voortgangsrapportage stemt het IPO en de VNG in hoofdlijnen tevreden, maar in hun reacties op het stuk brengen ze toch een aantal belangrijke punten onder de aandacht. Ten eerste wordt de urgentie van de krimpproblematiek onvoldoende geagendeerd. Doordat vooral de in het verleden geboekte successen zijn omschreven, wordt de schijn gewekt dat de problematiek onder controle is. Terwijl er nog tal van opgaven en risico's in het verschiep liggen. Verder is de financiële opgave voor krimpregio's teveel onderbelicht gebleven. Door de bezuinigingstaak is het onwaarschijnlijk dat krimpregio's extra Rijksgelden zullen ontvangen. Wel is er winst te behalen in het flexibeler en krimpbestendiger maken van huidige wet- en regelgeving en traditionele bekostigingssystemen en financiële regelingen. Afsproken is dat het Rijk, IPO en VNG tezamen een Agenda Stedelijke Vernieuwing opstellen, die het wegvallen van middelen uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) na 2014 op moet vangen.

Gemeentefonds en krimpmaatstaf

Het mechanisme dat zorgt voor de subsidiering van gemeenten heet het Gemeentefonds. Hoeveel subsidie elke gemeente ontvangt – of hoe het gemeentefonds wordt verdeeld – hangt af van maatstaven zoals het landoppervlak en het inwonertal. Omdat een krimpgemeente in vergelijking met een groeigemeente grotere financiële inspanningen moet leveren om haar vitaliteit te behouden, zo wordt althans beweerd, is sinds 2011 de vijf jaar geldende krimpmaatstaf in het Gemeentefonds ingevoerd. Gemeenten in de krimpregio's

kunnen een extra bijdrage uit het fonds verwachten als ze de afgelopen 7 jaren hun inwonertal met meer dan 1 procent hebben zien dalen. Naar verwachting zullen ongeveer 38 gemeenten profiteren van de herverdeling van 15 tot 20 miljoen euro (Bijleveld, 2010). De extra subsidie kan ze helpen om bijvoorbeeld inwoners te prikkelen om te investeren in hun woning, waardoor negatieve gevolgen worden voorkomen of beperkt. De krimpmaatstaf is alleen van toepassing op gemeenten in één van de drie krimpprovincies: Groningen, Zeeland of Limburg.

OZB-vrije zone

Heffingen zoals het gemeentefonds en de Onroerende Zaak Belasting (OZB) stimuleren gemeenten om inwonersgroei te genereren en verstoren in die zin het krimpbeleid, die er juist op is gericht om de bevolkingsdaling te accepteren en begeleiden. 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. Een nadeel van de maatregel is dat de desbetreffende gemeente belastinginkomsten misloopt. Wellicht is een verhoging van de OZB in groeigemeenten daarom een geschikter idee.

(Tijdelijk) afschaffen of verlagen van overdrachtbelasting

Naar het kabinetbesluit is de overdrachtsbelasting - die men betaalt voor de verkrijging van een woning - met ingang van 15 juni 2011 verlaagd van 6 naar 2 procent. De verlaging moet een 'push' op de Nederlandse woningmarkt teweeg brengen. Door de overdrachtbelasting in krimpgebieden nog verder te verlagen, worden meer financieringsmogelijkheden voor woningzoekers gecreëerd. In hoeverre er regionaal afgeweken kan worden van landelijke regels, dus in hoeverre er positief mag worden gediscrimineerd, blijft een gevoelig punt.

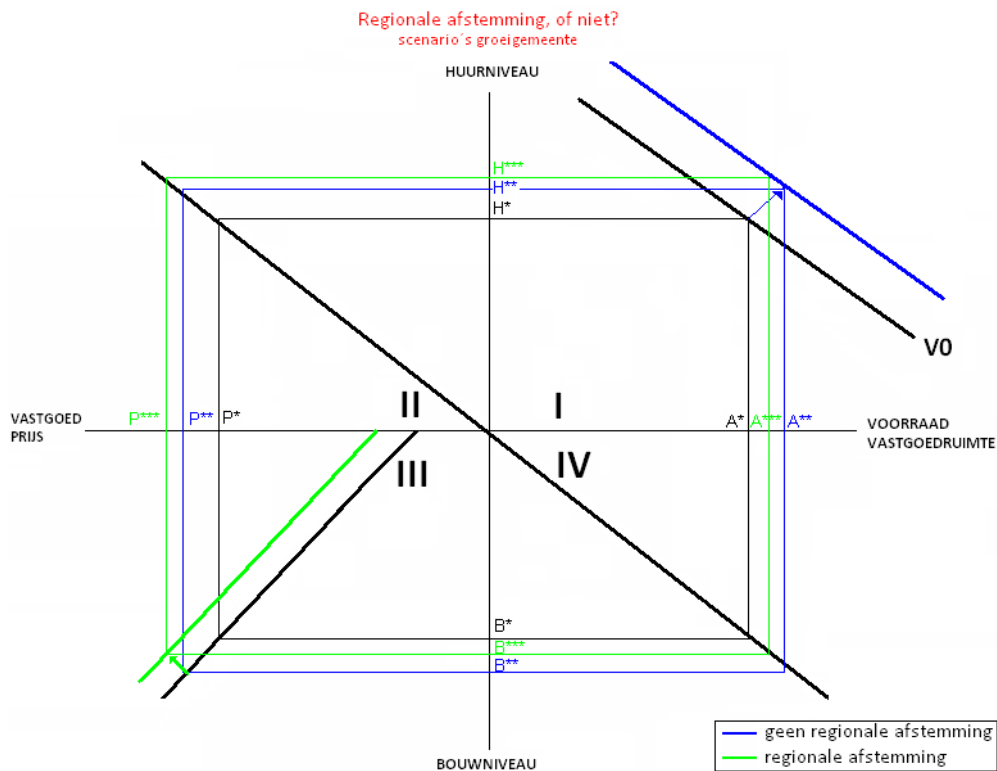
3.6 Regionale samenwerking en afstemming

Welk krimprapport ook open wordt geslagen, het credo blijkt keer op keer 'regionale samenwerking' te zijn. Elke overheidslaag heeft natuurlijk eigen verantwoordelijkheden en belangen, maar ook het gezamenlijk belang verdient aandacht, zeker m.b.t. de demografische problematiek. Voor iedere gemeente is de situatie uniek, maar allen hebben belang bij vitaliteit. De bottem-up benadering, het tegengestelde van de top-down benadering, heeft de afgelopen jaren steeds meer aan populariteit gewonnen. Centraal in deze benaderingswijze moet het subsidiariteitsprincipe staan, die stelt dat de Rijksoverheid zich moet onthouden van taken die op gemeentelijk en regionaal niveau kunnen worden opgelost. Efficiëntievergroting van de Rijksoverheid kan volgens het regeerakkoord worden bereikt door gemeenten meer bevoegdheden te geven. Op zich een nobel streven, maar is deze verticale afstemming ook effectief in de situatie van demografische verandering? Doordat gemeenten zich steeds bewuster worden van het feit dat de bevolkingsteller haar tempo verliest, ontstaat er tussen gemeenten steeds meer concurrentie om inwoners en bedrijvigheid. Uiteindelijk blijven gemeenten communicerende vaten: wat er in de ene gemeente af gaat, komt er in een andere gemeente bij. Omdat een regio zowel groei- als krimpgemeenten kan kennen is het regionale niveau volgens SER (2011) het meest geschikt voor samenwerking en afstemming. Vaak wordt gedacht dat het regionaal afstemmen van zowel woningbouwplannen als sloopplannen tussen groei- en krimpgemeenten kan resulteren in een afstemming van de huishoudens, waardoor krimpgemeenten minder leegstand zullen krijgen, dus minder investeringen hoeven te doen en uiteindelijk minder financiële problemen hebben. Een dergelijke aanpak is weergegeven in figuur 14.

Figuur 15 laat zien hoe een dergelijke beleidsinterventie er in de groeigemeente dan uit moet zien. In plaats van het aantal woningen te bouwen waar vraag voor bestaat (B**), zal de groeigemeente met beleid en regelgeving ervoor kunnen zorgen dat er minder nieuwbouw wordt gepleegd. De lijn in kwadrant III verschuift dan naar links. Lagere nieuwbouwproductie leidt tot minder aanbod (A***) als waar feitelijk vraag naar is (A**). Zodoende wordt er in de groeigemeente bewust een vorm van schaarste gecreëerd en zullen huurprijzen stijgen (H***). Het vraagoverschot uit de groeigemeente kan (in theorie) nu worden aangewend voor een naburige krimpgemeente.



Figuur 14: Regionale afstemming, of niet? (eigen creatie)



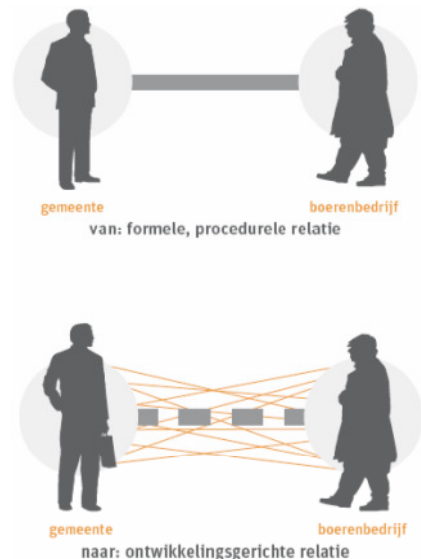
Figuur 15: Regionale afstemming, of niet? Scenario's groeigemeente

Echter, verhuizingen tussen buurgemeenten blijken nauwelijks voor te komen. Uit onderzoek van Feijten en Visser (2005) is namelijk gebleken dat van de 10 procent die jaarlijks verhuist, tweederde binnen de eigen gemeente verhuist en slechts een derde over de gemeentegrens heen een woning vindt. Van deze laatste groep intergemeentelijke verhuizers vindt slechts 25 procent op niet verder dan tien kilometer afstand een

nieuwe woning. Intergemeentelijke verhuizingen over afstanden tussen de twintig en vijftig kilometer komen bijzonder weinig voor. Daarnaast staat het overhevelen van woningbouwplannen naar krimpgemeenten haaks op de anticipatiegedachte. De demografische verandering vraagt namelijk om een andere beleidsreactie. Hierover volgt meer in hoofdstuk 3.7.

De ondernemende regio

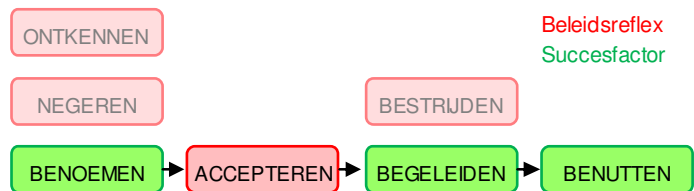
Volgens de Vries (2010) leiden subsidieafwijzingen tot succes omdat burgers en gemeenten intensiever moeten gaan samenwerken om (financiële) doelstellingen te behalen. Hij bepleit dat regio's ondernemingen moeten worden en ziet het regionale ontwerp als business case. Met betrekking tot de krimp stelt ook hij dat men vooral de ontstane kansen moet aangrijpen. Doordat de inwonersstroming – die jarenlang als ontwikkelmotor diende – grotendeels zal wegvallen, wordt het weer interessant om te richten op de gebiedseigen kwaliteit met verborgen potenties. Niet de structuurvisies, maar de initiatieven van de publieke en private organisaties of particulieren, moeten richting geven aan het regionale ontwerp. De ambtelijke macht, ofwel het feit dat gemeenteambtenaren hun eigen politieke agenda doordrukken, komt het proces niet ten goede. Een woningmarktregisseur kan partijen bij elkaar brengen, zodat de stemmen van alle actoren gehoord worden. Daarom moeten relaties veranderen van formeel en procedureel, naar ontwikkelingsgericht (zie figuur 16). Door zoveel mogelijk actoren in het proces te betrekken wordt waarde voor het gebied gecreëerd.



Figuur 16: Relationale verandering regio (bron: de Vries, 2010)

3.7 Juiste beleidsreactie actoren

Het staat inmiddels onbetwist vast dat demografische verandering op veel meer plekken in Nederland de kop op zal steken en voor verandering zal zorgen. Voor veel beleidsterreinen heeft het consequenties. Ook voor de volkshuisvesting en ruimtelijke ordening is dat het geval. Volgens SER (2011) kan bevolkingskrimp met succes tegemoet getreden worden door een 3-stappen proces te doorlopen: benoemen – begeleiden – benutten. Doordat bevolkingskrimp een volstrekt nieuw verschijnsel is vraagt het om een veranderd denkpatroon en nieuw beleid bij betrokken actoren. Het geopperde beleidsproces is in het groen weergegeven in figuur 17.



Figuur 17: Beleidsproces voor succesvolle krimpanticipatie (eigen creatie o.b.v. SER (2011))

Benoemen

De eerste fase van het beleidsproces betreft het benoemen van het probleem. Bewustwording van de demografische verandering is hierbij cruciaal. Eerste reflexen van bestuurders, bedrijven en burgers duiden vaak op het ontkennen en negeren van het probleem en prognoses worden veelal gewantrouwd. Lokale beleidsmakers en bestuurders beweren, tegen beter weten in, dat zij de uitzondering op de regel vormen. Volgens Kingdon is de mate van aanwezigheid van actoren, problemen, oplossingen en besliskansen bepalend voor te nemen beslissingen. Al deze elementen zijn voorhanden, maar het ontbreekt actoren vaak nog aan besef en acceptatie.

Begeleiden

Nadat alle actoren de juiste beleidsreactie hebben gegeven, namelijk het accepteren van de demografische veranderingen, is het tijd voor het opstellen van een gezamenlijke toekomstvisie. Het inhoudelijke doel hierin moet zijn dat de veranderingen niet worden bestreden, maar juist worden begeleid (Verwest en van Dam, 2010). Door deze begeleiding kunnen eventuele ongewenste gevolgen worden bestreden. Volgens SER (2011) vraagt de situatie van

demografische verandering om meer flexibiliteit in wet- en regelgeving, om aanpassingen in beleidsinstrumenten en financieringsstromen en om de noodzakelijke experimenteerruimte.

Benutten

Demografische verandering zorgt niet alleen voor bedreigingen, maar biedt een regio ook kansen. De aard van de verandering is voor iedere regio anders. Het benutten van de kansen moet plaatsvinden middels een proactieve, op innovatie gerichte aanpak. Hierbij staan de eigen kwaliteiten van de regio, de creativiteit van ondernemers en betrokken burgers, en de juiste bestuurlijke randvoorwaarden voorop. Deze elementen moeten er voor zorgen dat ook krimpregio's in de toekomst vitaal kunnen blijven.

3.8 Woningstichtingspecifieke middelen

Naast de hiervoor omschreven meer algemene middelen, zijn uit de krimpliteratuur ook een aantal corporatiespecifieke middelen gedestilleerd. Hierna worden een aantal van deze middelen omschreven.

Koopgarant

Met koopgarant kopen mensen 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. Voordeel van de regeling is dat ook mensen met een minder hoog inkomen zich een koopwoning kunnen permitteren en op die manier eigen vermogen kunnen opbouwen. In krimpgebieden kan de koopgarantregeling ingezet worden om (de overgebleven) mensen aan het gebied te binden en zo de leegloop te beperken. Een variant op koopgarant is het 'Te Woon' aanbieden van woningen, waarbij mensen zelf kunnen bepalen of ze de woning huren of (met koopgarantregeling) kopen.

Verevening, regionaal sloopfonds of verwijderingsbijdrage

De sloopopgave is voor woningeigenaren in krimpgebieden vaak niet gering. Een middel die vorm geeft aan collectieve verantwoordelijkheid betreft het uit Duitsland afkomstige sloopfonds. Dit fonds regelt dat bij nieuwbouw (in groeigebieden) ontwikkelaars een vastgesteld bedrag afdragen aan het fonds. De gegeneerde middelen maken vervolgens de financiering van de sloopopgave mogelijk. Een relatief nieuwe vorm die gezien kan worden als variant op het sloopfonds is de verwijderingsbijdrage. Net als bij witgoed, betaalt men bij aankoop voor de verwijdering van het aangekochte item. Met deze belastingmaatregel wordt kapitaal gecreëerd waarmee de slechtste woningen kunnen worden gesloopt.

Collectief particulier opdrachtgeverschap

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.

3.9 Deelconclusie en terugkoppeling theorieën

Hoewel de demografische situatie voor ieder gebied uniek is, is in dit hoofdstuk getracht een overzicht te scheppen van de mogelijke middelen die bij kunnen dragen aan de anticipatieopgave. Puntsgewijs zal, door het beantwoorden van de onderzoeksvragen, deze anticipatieopgave worden toegelicht.

Beantwoording onderzoeksvragen

3.1 Hoe ziet de fysieke transformatieopgave er in gebieden die te maken hebben met demografische veranderingen uit?

Het streven naar een nieuw kwaliteitsevenwicht gaat bijna altijd gepaard met het slopen van de onaantrekkelijkste woningen. Let wel: als men over slopen spreekt, gaat het in de eerste plaats natuurlijk over het verplaatsen van mensen. De materiële kant kan niet de overhand nemen in dit soort herstructureringsbeslissingen, want voor de mensen is het vaak een grote ingreep in hun leven. Naast het verdunnen van de woningvoorraad kan men door transformatie het woningaanbod ook veranderen. In de bestaande woningvoorraad is hier een grote slag te maken, door woningen te herbestemmen in andere typen en wanneer de juiste woningtypen met de juiste prijs-kwaliteitverhouding op de juiste locatie worden aangeboden, kan zelfs nieuwbouw haalbaar zijn.

3.2 Wat is de relatie tussen werk en wonen, en tussen voorzieningen en leefbaarheid?

Vooral op de Randstad is de veronderstelling 'werken volgt wonen' van toepassing. Andersom laat de bevolking in de Randstad zich eerder leiden door een passend woningaanbod, dan door werkgelegenheidsgroei. In perifere gebieden is er geen enkele relatie tussen wonen en werken gevonden, wat aangeeft dat het aantrekken van bedrijvigheid in krimpgebieden geen succesfactor voor inwonersgroei is. Ofschoon de wetenschappelijke meningen over de causaliteit tussen leefbaarheid en voorzieningen uiteenlopen, overheerst in krimpgebieden de publieke opinie dat zoveel mogelijk voorzieningen in stand moeten blijven. Echter, door draagvlakproblemen zal deze wens steeds moeilijker te vervullen zijn. Voorzieningen zullen zich daardoor steeds meer concentreren op plekken waar voldoende mensen wonen.

3.3 Welke financiële middelen staan tot de beschikking van bestuurders?

Het begeleiden van de demografische verandering vraagt om financiële inspanning, terwijl geld in krimpgebieden vaak een schaars goed is. Niet alleen de herontwikkeling van het woningbestand, maar ook het (re)vitaliseren van voorzieningen en de openbare ruimte brengen vaak hoge kosten met zich mee. Mede daarom moet het Rijk uitkijken met het (nog meer) belasten van woningstichtingen, omdat woningstichtingen in krimpgebieden de broodnodige financiën niet kunnen missen. De belangrijkste vraag is hoe de anticipatieopgave zich laat financieren. Met de toevoeging van de krimpmaatstaf in 2011 is het gemeentefonds, vanuit de kripsituatie bezien, een stuk eerlijker geworden. Toch zal de extra subsidie niet voldoende soelaas bieden en moet gezocht worden naar alternatieven. Ruimtelijke differentiatie van belastingtarieven zal hoogstwaarschijnlijk zeer effectief zijn, maar toch lijkt dit 'lapmiddel' niet in lijn te liggen met het credo 'begeleiden van de demografische ontwikkeling'. Jarenlang hebben alle partijen kunnen delen in de financiële rendementen die de groei opleverde. Na de lusten, moeten nu ook de lasten worden verdeeld. Niet alleen overheden en woningstichtingen, maar bijvoorbeeld ook banken en plaatselijke ondernemingen hebben belang bij waardebehoud in een gemeente.

3.4 Wat zijn de succesfactoren en tips voor regionale samenwerking?

De anticipatieopgave moet op bovenlokale schaal worden ingezet, daar is geen twijfel meer over. Het regionale niveau bevindt zich tussen de twee onderste lagen van het drielaagse basismodel van Thorbecke en verdient organisatorisch dus nog een flinke portie aandacht. Regionale samenwerking 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. Echter, dat is een zeer lastig te maken stap. Men moet terug naar de oorsprong: een regio met taken, verantwoordelijkheden en belangen voor zowel groeigemeenten als krimpgebieden. Niet alleen de programmering moet op elkaar worden afgestemd, maar ook de financiën. Alleen op deze manier kan voorkomen worden dat krimpgebieden worden 'leeggezogen' door groeigemeenten.

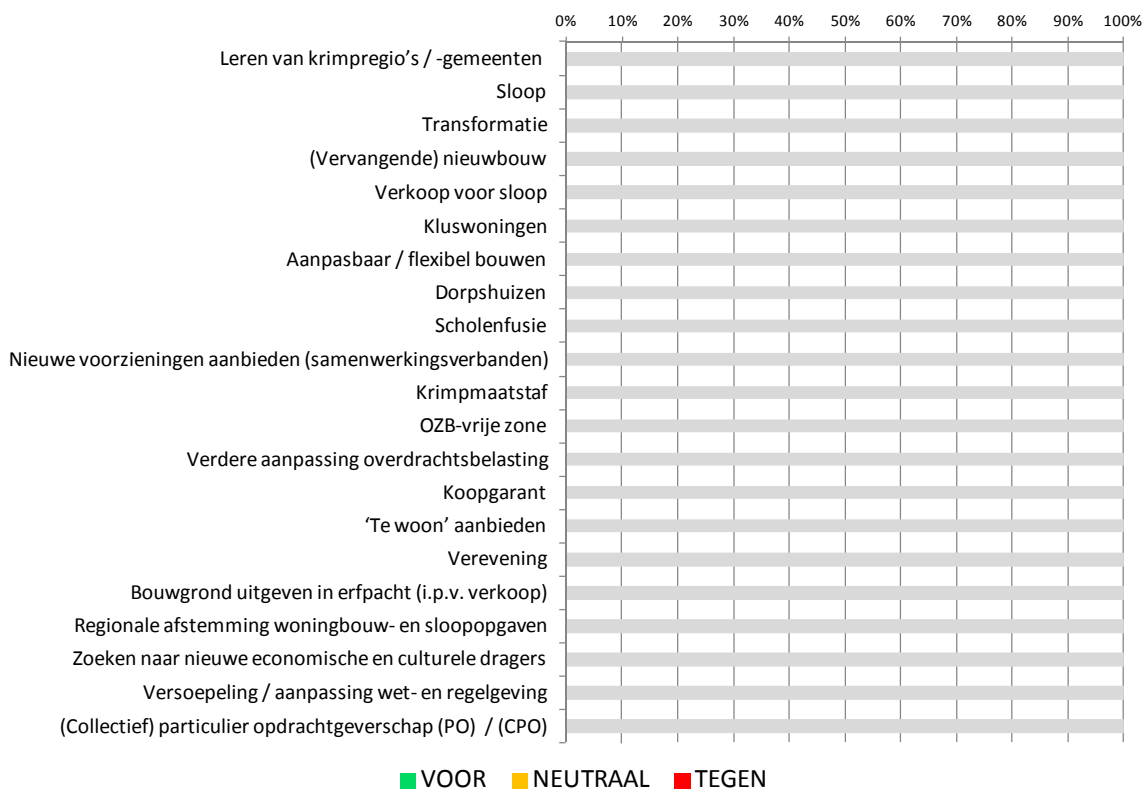
3.5 Op welke manier dienen de betrokken actoren – en in het bijzonder bestuurders - te reageren op de demografische veranderingen?

De, voor de mensheid unieke, demografische situatie vraagt om een verandering in het huidige denkpatroon. De wederopbouwgedachte moet eruit. Zolang krimpregio's steevast weigeren het mes te zetten in nieuwbouwplannen, zullen problemen alsmaar verergeren. Het 3-stappenplan, bestaande uit de succesfactoren benoemen, begeleiden en benutten, stelt een krimpgemeente in staat de demografische veranderingen met succes tegemoet te treden. Ongewenste beleidsreflexen zoals het ontkennen en negeren van de problematiek leiden louter tot bestrijding van veranderingen. Het is voor bestuurders een illusie om te denken dat de verandering hun gemeente wel voorbij zal gaan. Deze onterecht optimistische houding gaat ten koste van de vele kansen die de nieuwe situatie kan bieden. Demografische verandering is geen doemscenario, want juist door tijdig in te spelen op nieuwe werkelijkheden, met behulp van leerpunten uit het binnen- en buitenland, kan een degelijk langetermijnbeleid worden geschapen die richting geeft aan plannen op de korte termijn. De kwaliteit van de krimpregio blijft op deze manier behouden.

Inmiddels zijn de eerste stappen voor het maken van beleid voor demografische verandering gezet. Toch is er nog veel vooruitgang te boeken. De genoemde middelen in dit hoofdstuk kunnen helpen de negatieve spiraal te doorbreken, waardoor er minder mensen wegtrekken, lage inkomensgroepen gemotiveerd blijven en kinderen kansen krijgen. Figuur 18 toont een opsomming van de middelen ter anticipatie op demografische verandering. In hoofdstuk 5 zal dit schema worden ingevuld met de beoordelingen van de geïnterviewden, zodat duidelijk wordt welke middelen volgens de actoren het meest kansrijk zijn en over welke middelen men minder enthousiast is.

Anticipatiemiddelen

ter anticipatie op demografische veranderingen



Figuur 18: Schema anticipatiemiddelen (eigen creatie)

Formulering onderzoeksvragen

4.1 Hoe zien voor Olst-Wijhe en Raalte de demografische veranderingen eruit?

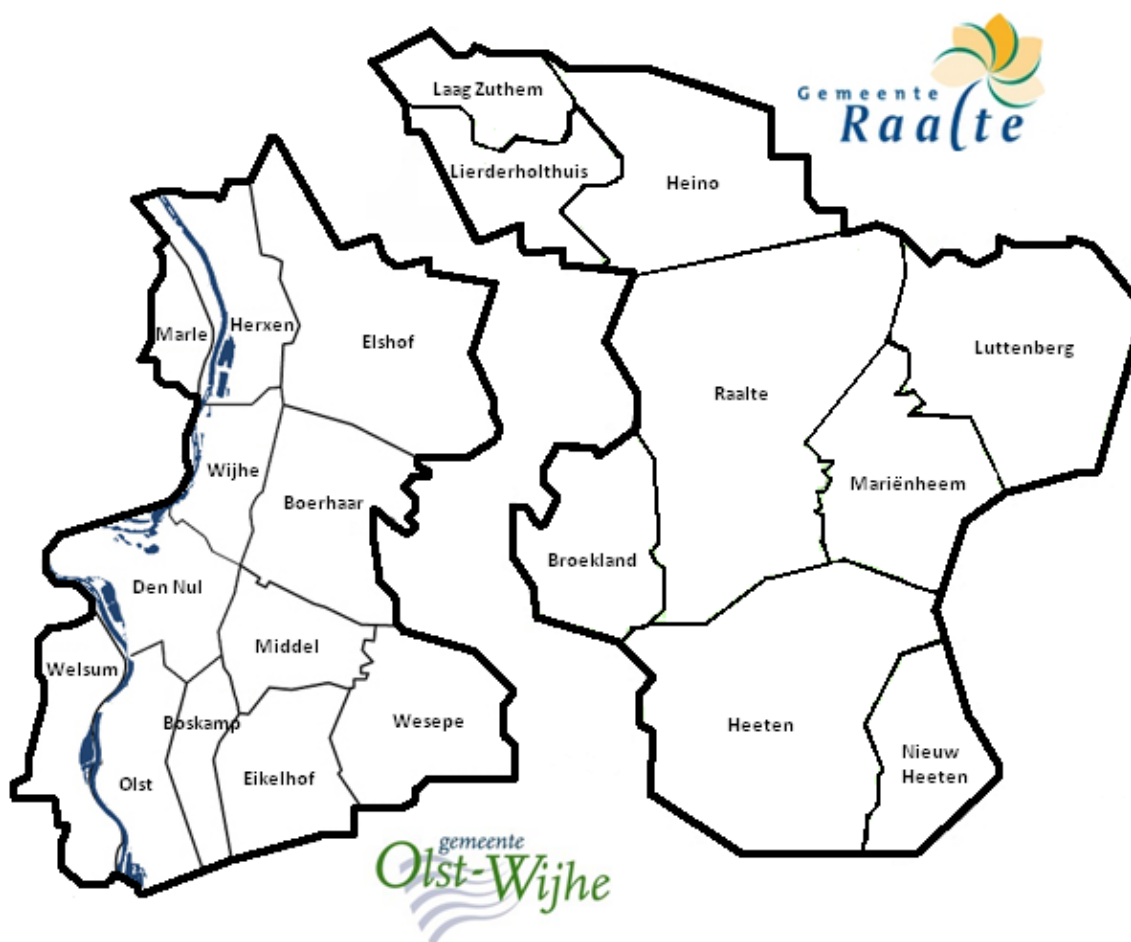
4.2 Welke invloed hebben de demografische veranderingen in Olst-Wijhe en Raalte?

- 4.3 De derde trap van de 'roltrap' van Fielding omschrijft dat mensen aan het einde van hun carrière hun huidige woonplek verlaten, om te verhuizen naar een aantrekkelijke plattelandsgemeente. Kunnen Olst-Wijhe en Raalte worden omschreven als 'roltrapgemeenten', voor mensen die deze derde stap op de roltrap willen maken?
- 4.4 Hoe zien voor Olst-Wijhe en Raalte de ontwikkelingen in de woningvoorraad eruit?

4. Trends in Olst-Wijhe en Raalte

In de deskresearch in dit hoofdstuk zal het accent liggen op de karakteristieken van de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte, zowel ruimtelijk als cijfermatig. Vooral de demografische prognoses worden weergegeven, maar ook enkele voorspellingen op economisch en maatschappelijk vlak krijgen aandacht. De stand van zaken op verschillende momenten in de toekomst wordt inzichtelijk gemaakt, waarbij vooral gezocht wordt naar het omslagpunt van groei naar krimp. De trends worden veelal weergegeven in een toekomstig tijdspad van 30 jaar, met een frequentie van 5 jaar. Naast het geschapen beeld van de ontwikkelingen die in de toekomst plaatshebben, zijn sommige trends ook in een historisch perspectief geplaatst. Met betrekking tot de plausibiliteit van de gegevens moet vermeld zijn dat vrijwel alle voorspellingen zijn geënt op uitgangspunten die het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) bij het opstellen van nationale prognoses hanteert. Door verschillende schaalniveaus en uitgangspunten zullen prognosemodellen verschillende uitkomsten geven. Het beeld dat uit de prognoses naar voren, ofwel het kwalitatieve karakter van de gegevens, is vaak gelijk. Prognoses blijven prognoses. Op het moment dat in dit hoofdstuk cijfers op een exacte wijze worden gepresenteerd, wordt een ongewenste schijnexactheid gecreëerd die niet als zodanig geïnterpreteerd moet worden.

4.1 Introductie gemeenten



Figuur 19: Het onderzoeksgebied: de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte (eigen creatie)

Olst-Wijhe

De gemeente Olst-Wijhe is 118 vierkante kilometer groot, bevat op 1 januari 2011 17.479 inwoners en telt 12 kernen en buurtschappen. De gemeente is in 2001 ontstaan uit een samenvoeging van de voormalige gemeenten Olst en Wijhe. De kernen met de meeste inwoners zijn Wijhe en Olst, kleinere dorpen betreffen Boerhaar, Boskamp, Den Nul, Eikelhof, Elshof, Herxen, Middel en Wesepe. Deze 10 kernen liggen in Overijssel. Van de kernen aan de westzijde van de IJssel, Welsum en Marle, hoort Marle bij Overijssel en Welsum deels bij Gelderland en deels bij Overijssel. Water en natuur zijn kenmerkende elementen voor de gemeente Olst-Wijhe.

Raalte

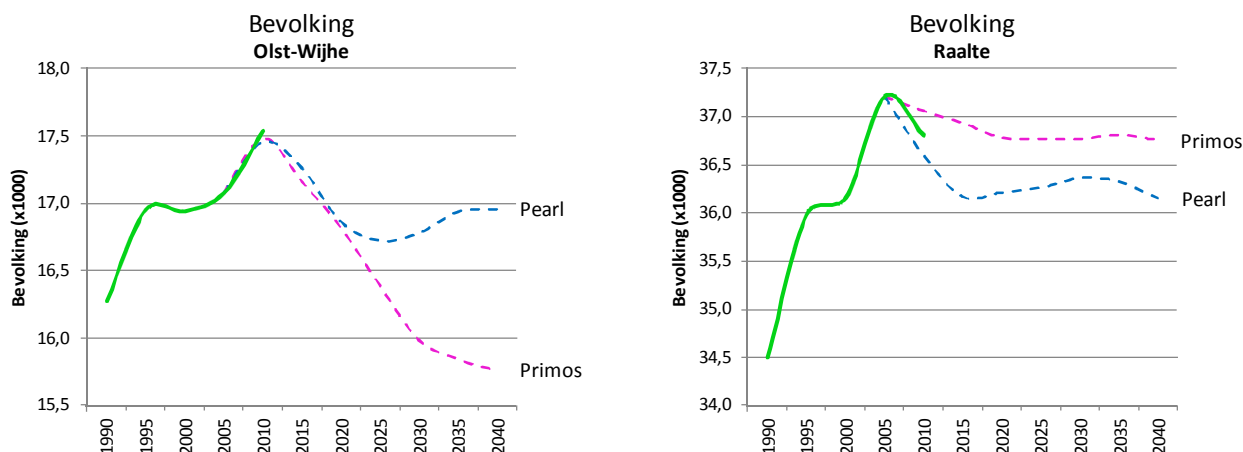
Raalte is een gemeente met negen kernen, een grondgebied van 172 vierkante kilometer en 37.000 inwoners (CBS, 2011). De kernen betreffen Raalte, Heino, Heeten, Mariënheem, Luttenberg, Broekland, Nieuw-Heeten, Laag Zuthem en Lierderholthuis. Ook deze gemeente is ontstaan uit een gemeentelijke herindeling. In 2001 zijn namelijk de gemeenten Raalte en Heino gefuseerd. Raalte is gelegen te midden van agrarisch platteland, natuurgebied en landgoederen. Raalte heeft een hogere omgevingsadressenlijst dan Olst-Wijhe (zie ook tabel 1) en is dus dichtbevolkter.

4.2 Demografische ontwikkelingen

In Nederland wordt van verschillende prognosemodellen gebruikt gemaakt. Verschillen zijn er in de gehanteerde veronderstellingen, de gedetailleerdheid van de uitkomsten en de kwaliteit van de gegevens. In dit onderzoek worden de demografische ontwikkelingen uit twee verschillende prognosemodellen weergegeven, de Pearl-prognose en de Primos-prognose. Beide modellen zijn zeer geavanceerd en nemen interactie tussen provincies mee. Voor beide prognoses is het gemeentelijk niveau het laagste ruimtelijke schaalniveau. Pearl is een afkorting van *Projecting population Events At Regional Level* en betreft een regionale verbijzondering van de nationale bevolkings- en huishoudensprognose van het CBS. Pearl komt tot stand door een samenwerking tussen CBS en PBL. De laatste versie van deze prognose betreft die tot en met 2040, met als basisjaar 2009. Het andere prognosemodel betreft Primos (Prognose-, informatie- en monitoringssysteem), opgesteld door ABF Research in opdracht van het Ministerie van Buitenlandse Zaken (BZK). De prognose wordt zowel door de Rijksoverheid als lagere overheden en instanties gebruikt. Beide prognoses worden afgestemd op de landelijke prognoses van het CBS. Landelijk gezien zijn de uitkomsten gelijk, maar regionaal verschillen ze. Op lokaal niveau wijken de uitkomsten vaak nog meer af. Wat betreft de variabelen geboorte, sterfte en buitenlandse migratie zijn de uitgangspunten van beide prognoses vrijwel gelijk. De verschillen worden grotendeels veroorzaakt door migratieveronderstellingen over met name de binnenlandse verhuizingen. Dit element is tevens het moeilijkst te voorspellen. Primos onderscheidt voor de binnenlandse verhuizingen twee groepen: interregionale verhuizingen tussen en binnen COROP regio's. De grootte van verhuizingen binnen de COROP regio is gebaseerd op gemeentelijke woningbouwplannen. PEARL verdeelt de binnenlandse verhuizingen in drie groepen: verhuizers binnen de gemeente, korte- en langeafstandsverhuizers. Verondersteld wordt dat het verloop van de laatste groep vrij constant is en dat de eerste twee groepen worden beïnvloed door woonmotieven. Samengevat heeft de PEARL-prognose dus een overwegend demografisch karakter en wordt amper naar ontwikkelingen op de arbeidsmarkt of woningmarkt gekeken. Primos houdt daarentegen wel rekening met woningbouwplannen. Aangezien dit onderzoek zich richt op de woningmarkt en de provincie Overijssel bouwplannen van gemeenten toetst aan de hand van de Primos-prognose, staat de Primos-prognose centraal. Andere prognoses, zoals de Pearl-prognose, dienen louter ter vergelijking.

4.2.1 Bevolkingsaantallen

Figuur 20 toont een historisch en toekomstig beeld van de bevolkingsontwikkeling in beide gemeenten, op basis van de waargenomen aantallen (de groene lijn) en beide prognoses. De absolute cijfers van beide prognoses zijn opgenomen in bijlage 1.



Figuur 20: Bevolkingsontwikkeling (bron: Primos, eigen bewerking)

Olst-Wijhe

Pearl en Primos geven voor de gemeente Olst-Wijhe duidelijk een divers beeld. Volgens Pearl krijgt Olst-Wijhe in de periode 2008 – 2030 te maken met een bevolkingskrimp van 3,21 procent, Primos voorspelt in dezelfde periode 7,76 procent krimp. De percentages staan gelijk aan een krimp van 557 respectievelijk 1.345 inwoners. Pearl ziet het inwonertal na 2025 alweer licht groeien, terwijl Primos verwacht dat de bevolking tenminste tot 2040 zal dalen. Hoewel de prognoses vanaf 2020 een verschillende indruk geven, kan geconcludeerd worden dat de bevolkingsgroei die Olst-Wijhe vanaf 1990 jaren lang gekend heeft in ieder geval om zal slaan in bevolkingskrimp.

Raalte

Voor de gemeente Raalte lopen de lijnen meer parallel. Pearl voorspelt in de periode 2008-2030 een bevolkingskrimp van 669 personen (1,81 procent) en Primos prognosticeert een bevolkingskrimp van 266 personen (0,75 procent). Raalte is in de jaren 1990 tot 2008 relatief gezien net iets sneller gegroeid dan Olst-Wijhe (6,83 procent of 2.530 inwoners tegenover 6,49 procent of 1.057 inwoners). Na 2008 is de (geringe) bevolkingsgroei omgeslagen in bevolkingskrimp, wat deels toe te schrijven is aan de sluiting van het asielzoekerscentrum (AZC) in 2007. Evident is dat de blijvende daling van de bevolking hier niets mee van doen heeft en men ook in Raalte de groeigedachte opzij moeten zetten.

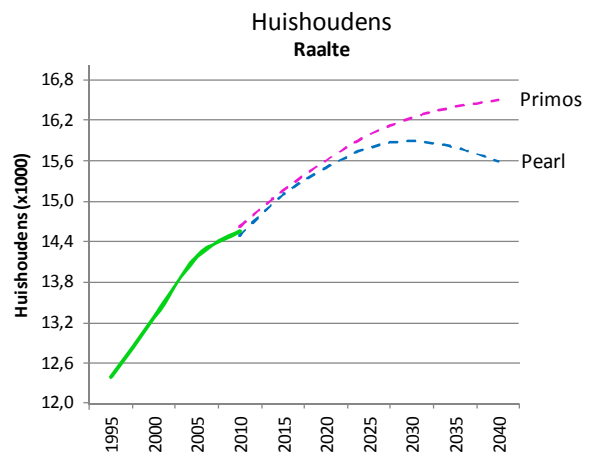
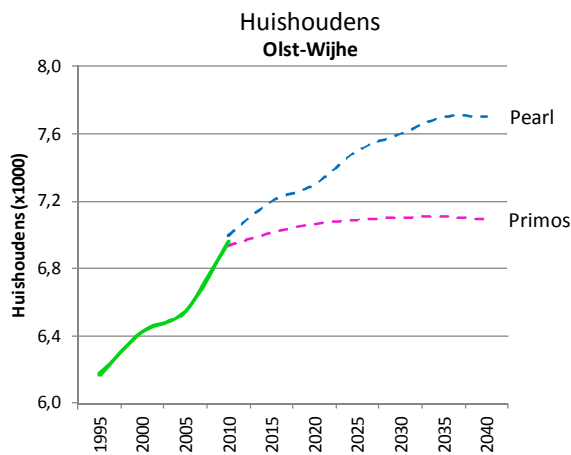
4.2.2 Huishoudensaantallen

Olst-Wijhe

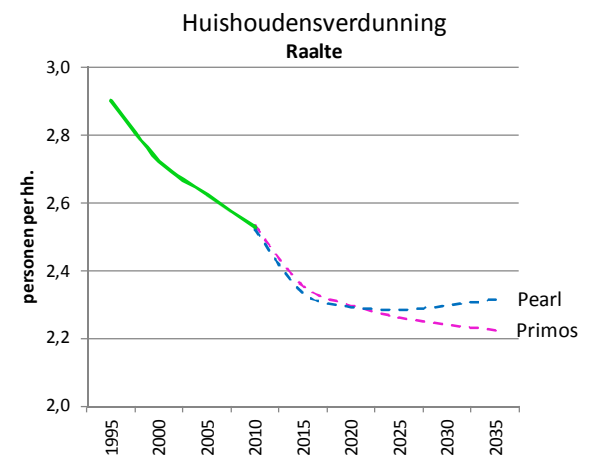
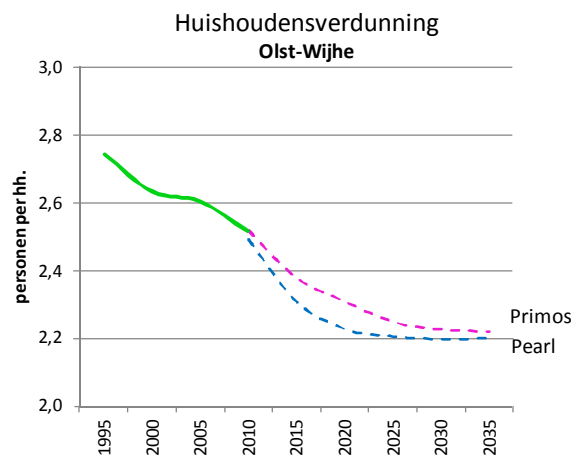
Bevolkingsgroei is voor Olst-Wijhe tot 2040 van de baan, zo is de voorspelling van Primos. Toch zorgt de huishoudensverduunning (zie figuur 22) ervoor dat het aantal huishoudens nog tijdelijk licht blijft groeien. Het gaat volgens Primos echter om een bescheiden aantal van 313 huishoudens in de periode 2008 – 2040. Pearl schat logischerwijs ook de huishoudensontwikkeling wat optimistischer in. In Nederland woonden in 1995 gemiddeld 2,38 personen in een woning, in 2010 gemiddeld 2,24 personen en geprognosticeerd wordt dat de verduunning verder doorzet tot 2,10 personen in 2040. Voor Olst-Wijhe betreft deze daling achtereenvolgens 2,74, 2,52 en 2,22 personen per woning.

Raalte

Hoewel ook Raalte tot 2040 niet hoeft te rekenen op bevolkingsgroei, zal de huishoudensgroei zich in Raalte nog staande houden (ook al zwakt de groei relatief gezien af). Ook hier is de woningverduunning de aanstichter. De woningbezetting betrof in de jaren 1995 en 2010 respectievelijk 2,90 en 2,53 en is voor 2040 geprognosticeerd op 2,19 personen per woning.



Figuur 21: Huishoudensontwikkeling (bron: Primos, eigen bewerking)



Figuur 22: Huishoudensverduunning (bron: Primos, eigen bewerking)

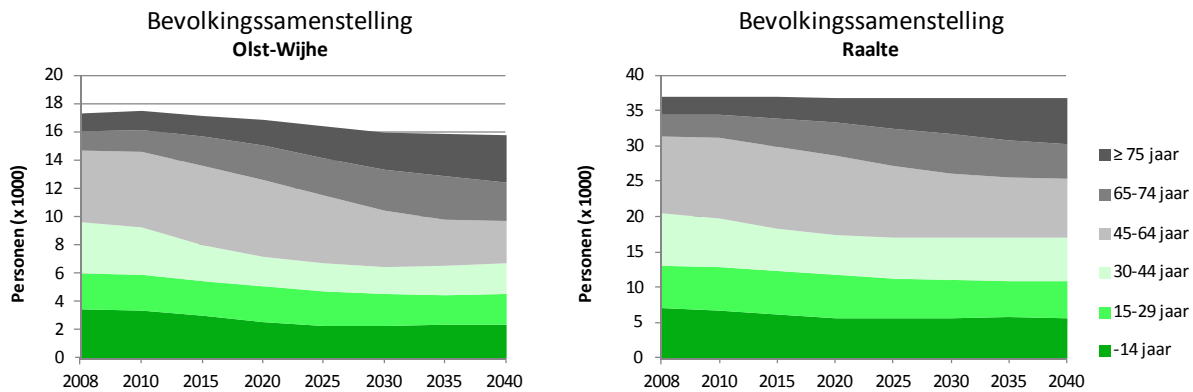
4.2.3 Bevolkingssamenstelling

Olst-Wijhe

Steunend op figuur 23 kan gesteld worden dat Olst-Wijhe vergrijsd. Terwijl de bevolking daalt, neemt het aantal 65-plussers toe. In 2008 bestond de gemeente voor 15,4 procent uit 65-plussers. Logischerwijs vindt de meeste vergrijzing plaats in de periode 2010-2015, omdat in 2011 de grote groep ‘babyboomers’ tot de 65-plussers zal gaan behoren. Op het toppunt – in 2040 – zijn bijna 4 van de 10 personen 65 jaar of ouder. Na 2020 ontstaat er een verdere vergrijzing naar 75-plussers en door het (verwachte) blijvende lage vruchtbaarheidscijfer zal er geen verdere vergroening optreden. Uit gemeentelijk onderzoek (RIGO, 2009) blijkt dat de meeste 65-plussers in de grote kernen Olst en Wijhe wonen. Ook wijst de figuur op ontgroening in Olst-Wijhe, als gevolg van de daling van het vruchtbaarheidscijfer. De meeste ontgroening is voorspeld in de periode 2020 – 2025. In vijf jaar tijd neemt het aantal jongeren tot 15 jaar hier met bijna 500 personen af. Beide processen, ontgroening en vergrijzing, zorgen ervoor dat de bevolking van Olst-Wijhe verouderd.

Raalte

De vergrijzing gaat ook aan Raalte niet voorbij. In 2008 had 15,3 procent van de Raaltenaren een leeftijd van 65-plus, terwijl naar verwachting in 2040 30,9 procent deel uit maakt van deze leeftijdsgroep. Ook hier vindt vanzelfsprekend de meeste vergrijzing in de periode 2010-2015 plaats.

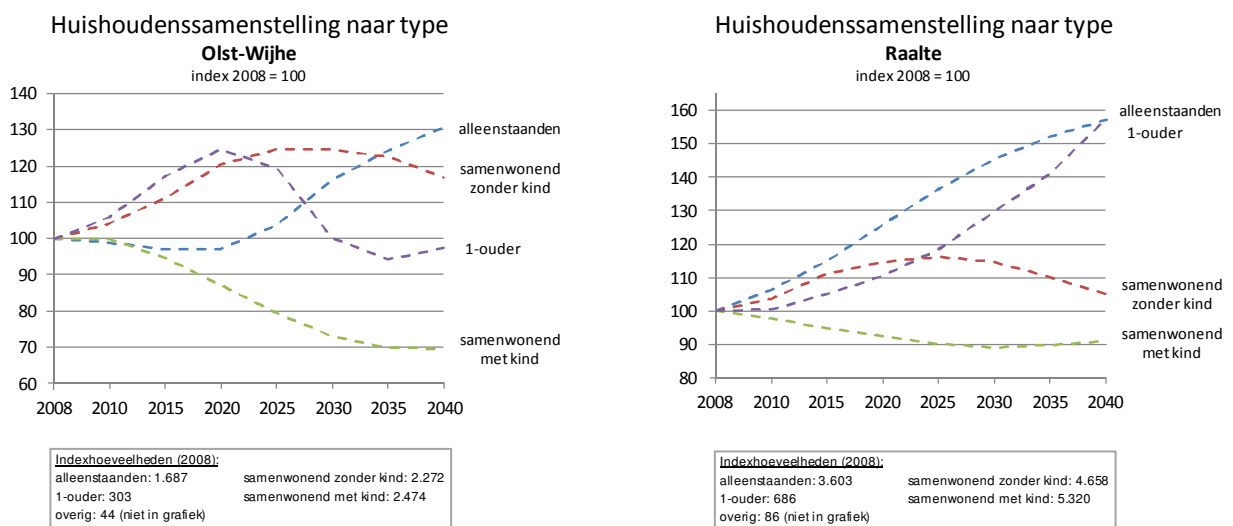


Figuur 23: Bevolkingssamenstelling (bron: Primos, eigen bewerking)

Ten opzichte van Salland en Nederland vergrijzen en ontgroenen beide gemeenten sneller. Salland en Nederland bestonden in 2008 voor respectievelijk 13,9 en 14,7 procent uit 65-plussers. Dit percentage zal in 2040 naar verwachting voor Salland op 25,2 procent liggen en voor Nederland op 25,7 procent. Met de kennis dat het platteland sneller vergrijst dan de stad is deze constatering niet verwonderlijk.

4.2.4 Huishoudenssamenstelling

Figuur 24 verwijst naar de veranderingen in de huishoudenssamenstelling. Omdat de categorie 'overig' een erg klein aandeel heeft in het totale huishoudensaantal en in de tijd procentueel daardoor grote fluctuaties laat zien, is besloten deze voor de duidelijkheid niet in de figuur op te nemen. De figuren geven weer op welke manier de verschillende typen huishoudens procentueel veranderen. Het indexjaar is 2008. Op basis van de indexhoeveelheid kan tot het jaar 2040 op elk gewenst moment in de toekomst per type het huishoudensaantal worden afgelezen. In de figuur zijn overigens alleen de particuliere huishoudens opgenomen. Mensen in instellingen zijn buiten beschouwing gelaten. Samenwonenden (met of zonder kinderen) en eenoudergezinnen vormen de meerpersoonshuishoudens, alleenstaanden vormen vanzelfsprekend de eenpersoonshuishoudens.



Figuur 24: Huishoudenssamenstelling naar type (bron: Primos, eigen bewerking)

Olst-Wijhe

In figuur 21 was te zien dat de huishoudensgroei in Olst-Wijhe krachtig afvlakt, maar nog niet zal omslaan in krimp. In 2008 was de categorie 'samenwonenden met kind', met 36,5 procent en 2.474 huishoudens, het best vertegenwoordigd in Olst-Wijhe. Echter, voorspeld is dat deze categorie in rap tempo zal dalen tot een

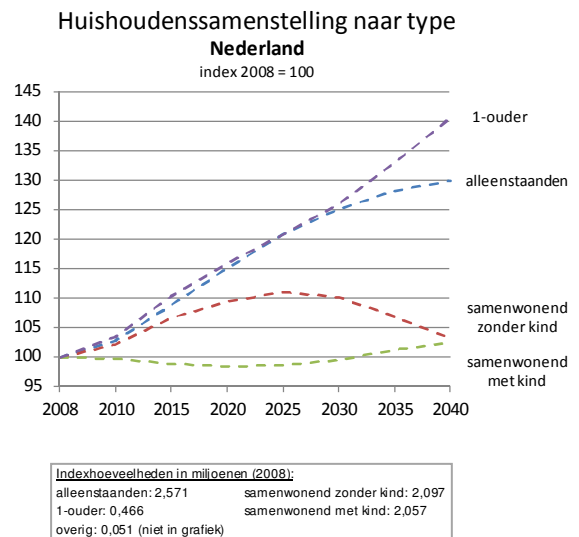
aantal van ongeveer 1.730 in 2035. Dit betekent een afname van meer dan 30 procent. Het aantal 'samenwonenden zonder kind' zal tot 2030 groeien, maar neemt in de jaren erna geleidelijk aan af. Een grote verandering zal zich openbaren in het aantal alleenstaanden. Waar deze categorie in 2008 nog een omvang had van 1.687 huishoudens, zal zij – na een redelijk stabiele periode tot 2020 te hebben doorgemaakt – afstevnen op een constante groei. In 2040 wordt naar verwachting een niveau van 2.201 alleenstaanden bereikt. Hierdoor zal de vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens toenemen.

Raalte

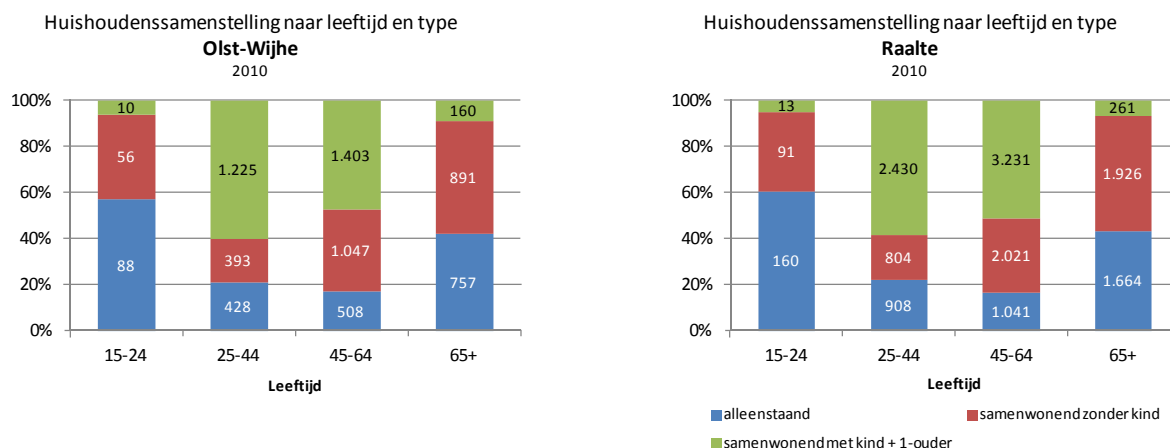
De huishoudensgroei houdt in de gemeente Raalte de komende tientallen jaren nog aan. De samenstelling van de huishoudens is daarentegen wel aan verandering onderhevig. De huishoudensopbouw van Raalte verschilde in 2008 weinig van die van Olst-Wijhe. Net als Olst-Wijhe kan Raalte de komende decennia meer alleenstaande huishoudens verwachten. In 2040 heeft Raalte meer dan de helft meer alleenstaande huishoudens dan het in 2008 had, het aantal zal namelijk veranderen van 3.603 naar 5.664 alleenstaanden. In 2025 is een niveau van 4.921 alleenstaanden voorspeld. De categorieën samenwonenden met en zonder kinderen laten tot 2040 niet al te grote fluctuaties zien, ze maken beperkte groei of krimp door. De eenoudergezinnen groeien, al lijkt de procentuele groei door de kleine hoeveelheid fors te zijn dan het in werkelijkheid is. Het gaat in deze categorie namelijk om een (bescheiden) groei van 394 huishoudens in de periode 2008-2040.

In vergelijking met de nationale huishoudenssamenstelling kennen Olst-Wijhe en Raalte in verhouding veel gezinnen en minder eenpersoonshuishoudens. Van alle Nederlandse huishoudens in 2008 betrof 35,5 procent eenpersoonshuishoudens, in Olst-Wijhe en Raalte was dit ongeveer 25 procent. Vermoedelijk komt dit onder meer door het feit dat (alleenstaande) jongeren om werk- en studeerredenen verhuizen van het platteland naar de stad. Doordat het aandeel huishoudens met kinderen hoog ligt, komt ook de gemiddelde huishoudengrootte hoog uit (zie figuur 22). De groei van het aantal alleenstaanden in Olst-Wijhe en Raalte correspondeert wel met de landelijke prognose, zoals te zien is in figuur 25. De groep alleenstaanden in Nederland zal zich in de periode 2008 – 2040 met ongeveer 770 duizend vermeerderen. Er komen in die periode dus een derde meer alleenstaanden. Doordat er steeds meer 65-plus huishoudens komen zal het aantal samenwonenden zonder kinderen (tot ongeveer 2025) en alleenstaanden (tenminste tot 2040) groeien, ouderen wonen namelijk vaker alleen. Het aantal eenoudergezinnen breidt zich met 40% uit tot 2040, al gaat het hier weer om relatief kleine aantallen.

De leeftijdsopbouw per huishoudenstype op 1 januari 2010 is weergegeven in figuur 26. Raalte telt ongeveer het dubbele aantal huishoudens van Olst-Wijhe. De huishoudenssamenstelling naar type is voor beide gemeenten echter vrijwel identiek. Logischerwijs zijn er weinig huishoudens in de leeftijd van jonger dan 25 jaar. Olst-Wijhe kent namelijk 2,2 procent huishoudens in deze leeftijdsgroep en Raalte 1,8 procent. Het Nederlands gemiddelde was op 1 januari 2010 5,6 procent. Slechts een klein deel van deze leeftijdsgroep woont samen en sporadisch heeft men kinderen. De grootste categorie in de twee gemeenten – de gezinnen – betreffen voor meer dan de helft 45-plus huishoudens. Er zijn weinig 65-plussers met een kind in huis en het merendeel van deze groep woont samen. De categorie 'alleenstaanden' wordt in beide gemeenten grotendeels gedomineerd door jongeren onder de 25 en 65-plussers.



Figuur 25: Huishoudenssamenstelling naar type Nederland (bron: Primos, eigen bewerking)

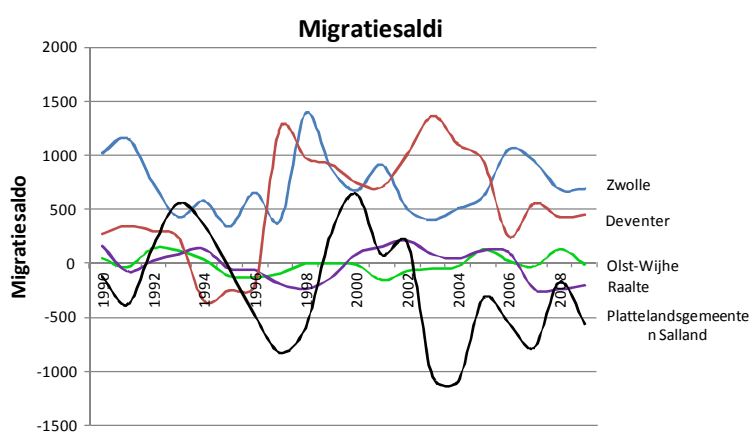


Figuur 26: Huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type (bron: Databank Overijssel, eigen bewerking)

4.2.5 Migratiestromen

Verhuizingen

Volgens de cijfers van het CBS migreert jaarlijks ongeveer 10 procent van de Nederlanders. Voor Raalte lag het gemiddelde verhuispercentage in de jaren 1990 t/m 2009 met 3,00 procent stabiel onder dit landelijke gemiddelde. In Olst-Wijhe verhuisde in dezelfde periode 3,45 procent, terwijl Salland gemiddeld 3,65 procent scoorde. Bewoners in Raalte en Olst-Wijhe zijn door de bank genomen dus minder verhuisgeneigd dan de gemiddelde Sallander en de gemiddelde Nederlander. De motieven die men heeft om tot verhuizing over te gaan variëren van verandering in werkplek of huishoudenssamenstelling tot het verbeteren van de woonsituatie (of een combinatie). Volgens Feijten en Visser (2005) kennen de perifere provincies, waar Overijssel deel van uitmaakt, veel verhuizingen vanwege werk- of studieredenen en verhuist in de provincie Overijssel nog geen 10 procent vanwege de behoefte aan een andere woning of woonomgeving. Het bevolkingsverloop hangt af van twee onderdelen: de natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) en het migratiesaldo (vestiging minus vertrek). In figuur 27 is een historisch overzicht van de migratiesaldi getekend. Het onderzoeksgebied is afgezet tegen de Sallandse plattelandsgemeenten en tegen de twee meest stedelijke gemeenten in Salland: Deventer en Zwolle. Het migratiesaldo, dat een optelling is van het buitenlandse en binnenlandse migratiesaldo, is in de jaren 1990 t/m 2009 voor de stedelijke gemeenten vrijwel altijd positief geweest. De plattelandsgemeenten laten een verontrustender beeld zien. Gezamenlijk hebben zij namelijk al vanaf 2003 te maken met een jaarlijks vertrekoverschot. Mensen trekken dus weg van het platteland. Raalte en Olst-Wijhe hebben in deze periode afwisselend te maken gehad met een (gering) vertrek- en vestigingsoverschot. Het gemiddelde migratiesaldo lag in de geobserveerde periode voor Olst-Wijhe en Raalte respectievelijk op 4,5 en 13,1 personen.

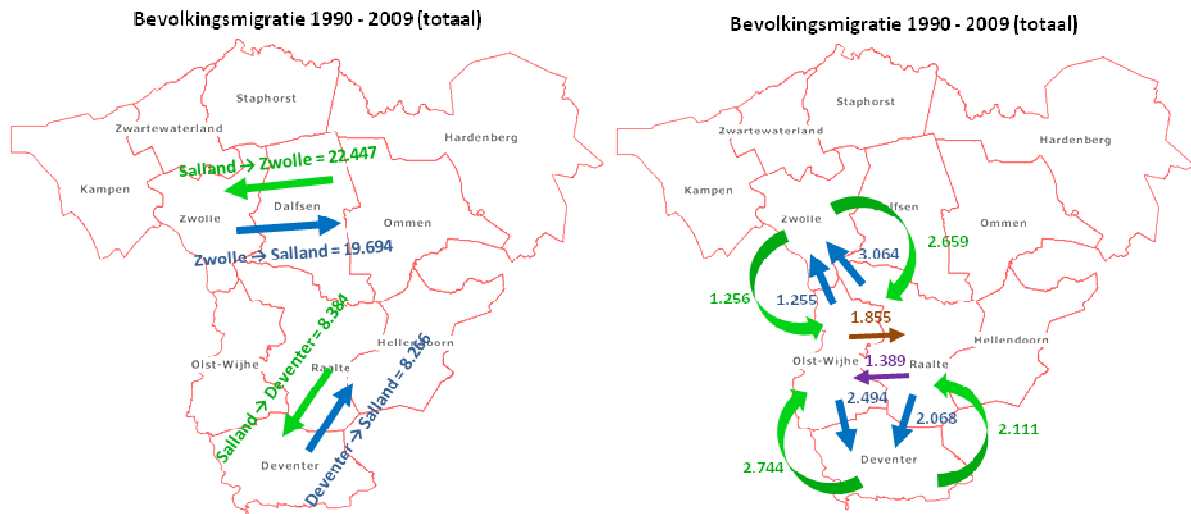


Figuur 27: Migratiesaldi (bron: Primos, eigen bewerking)

Urbanisatie

Urbanisatie is een landelijke trend. Figuur 27 laat zien dat er zich vanaf 1990 meer mensen in de stedelijke gemeenten Deventer en Zwolle vestigden dan dat er vertrokken. Figuur 28 toont het aantal verhuizingen in de periode 1990 tot en met 2009 van de gemeente Raalte of Olst-Wijhe naar de gemeente Deventer of Zwolle en andersom. Te zien is dat de verstedelijking, waar Zwolle en Deventer mee te maken hebben,

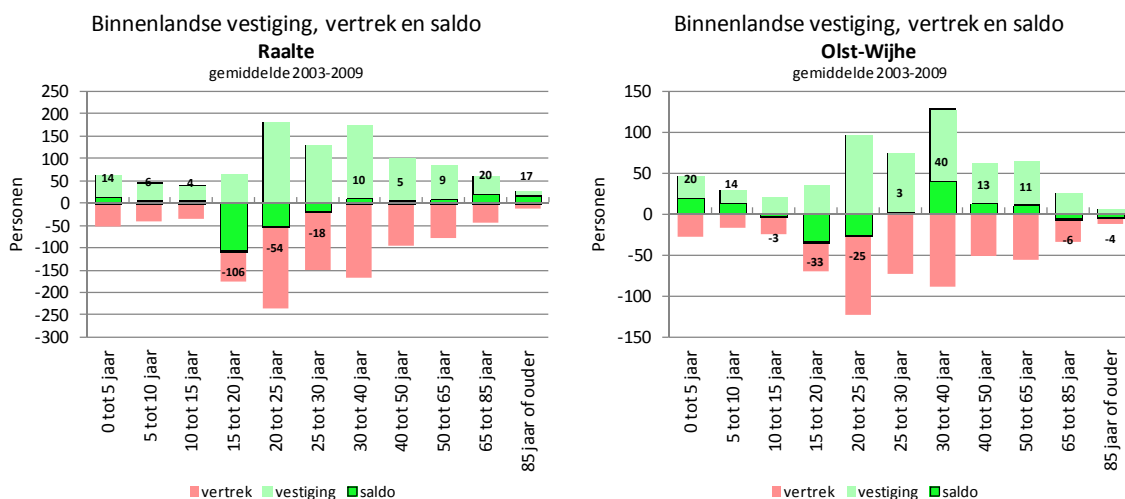
nauwelijks wordt ingegeven door Raalte en Olst-Wijhe. Het saldo van de onderlinge verhuizingen is het grootst tussen Raalte en Zwolle, in het voordeel van Zwolle. Wel blijken de stedelijke gemeenten onder inwoners van Olst-Wijhe en Raalte populair te zijn.



Figuur 28: bevolkingsmigratie 1990-2009 (eigen creatie)

Van het aantal mensen dat in de periode 1990-2009 uit Olst-Wijhe naar een andere Sallandse gemeente verhuisde, vertrok ongeveer 21 procent naar Zwolle, bijna 41 procent naar Deventer en meer dan 30 procent naar Raalte. De overige 8 procent verhuisde naar een andere Sallandse gemeente. Uit Raalte migreerde 32 procent naar Zwolle en verkoos 22 procent Deventer als nieuwe woonplek. Naar buurgemeente Olst-Wijhe vertrok meer dan 14 procent. Hellendoorn en Dalfsen waren beide met ongeveer 10 procent matig gewild en de rest van de Sallandse gemeenten zag 11 procent van de Raaltenaren naar hun gemeente verhuizen. Raalte heeft een vestigingsoverschot dat door Olst-Wijhe wordt ingegeven van 466 personen in twintig jaar, wat neerkomt op meer dan 23 personen per jaar.

Omdat de woonwensen wijzigen naarmate de leeftijd wijzigt, is het interessant om de migratie te verdelen over verschillende leeftijdsgroepen. Figuur 29 geeft de gemiddelde migratiecijfers uit de jaren 2003 t/m 2009 weer. Mensen met een leeftijd tussen de 15 en 40 jaar verhuizen in beide gemeenten het vaakst. Ook geven beide gemeenten aan dat jongeren in de leeftijd van 15 tot 25 jaar vaker de gemeente verlaten dan er zich vestigen. Zij hebben hoogstwaarschijnlijk een werk- of studeremotief. Olst-Wijhe heeft er vooral meer mensen in de leeftijdsgroep 30 tot 40 jaar bijgekregen en Raalte verwelkomde juist meer 65-plussers.



Figuur 29: Migratie naar leeftijd (bron: CBS, eigen bewerking)

Is de migratie beïnvloedbaar?

Zoals in het vorige hoofdstuk ook al is aangegeven is uit onderzoek van Feijten en Visser (2005) gebleken dat van de 10 procent die jaarlijks verhuist, tweederde binnen de eigen gemeente verhuist en slechts een derde over de gemeentegrens heen een woning vindt. Van deze laatste groep intergemeentelijke verhuizers vindt 25 procent op niet verder dan tien kilometer afstand een nieuwe woning. Intergemeentelijke verhuizingen over afstanden tussen de twintig en vijftig kilometer komen bijzonder weinig voor. Overigens ligt de verhuisafstand voor bedrijven nog lager, met 75 procent dat verhuist binnen de gemeente en slechts 6 procent over de regiogrenzen (van Oort., et al.). Door de verhuismotieven te koppelen aan de verhuisafstand kan geconcludeerd worden dat verhuizingen korteaftandsmigratie ingegeven wordt door het feit dat men het locatiespecifieke kapitaal grotendeels kan behouden of verbeteren. De meeste korteaftandsmigratie vindt overigens plaats in dichtbevolkte provincies, omdat daar verhoudingsgewijs de meeste woningkeuze is en er veel potentiële banen beschikbaar zijn. Men verhuist pas over grote afstand als het dagelijks heen-entertug reizen een te grote opgave wordt. Deze laatste verhuizing is veelal van toepassing op jongeren. Jongeren die een studie beginnen woonden voorheen veelal bij ouders in huis en vormen dus nieuwe huishoudens op de woningmarkt.

4.2.6 Invloed van de demografische ontwikkelingen

Verandering in omvang en samenstelling van de bevolking werkt op veel aspecten door. Hierna wordt achtereenvolgens een uitleg gegeven over het effect op de woningmarkt, de lokale en regionale economie en het voorzieningenbestand. Vanzelfsprekend worden deze aspecten door meer ontwikkelingen dan alleen de demografie beïnvloed.

Invloed op de woningmarkt

De voorziene demografische ontwikkelingen in dit subhoofdstuk geven een drietal trendbreuken weer. Ten eerste wijzen ze erop dat zowel Raalte als Olst-Wijhe rekening moet houden met een sterk veranderende woningbehoefte, veroorzaakt door de vergrijzing. Verder zorgt de huishoudensrimp (Olst-Wijhe) of de afvlakking van de huishoudensgroei (Raalte) op langere termijn voor een afname van de kwantitatieve vraag naar woningen. Nieuwbouw zal nog nodig zijn, maar de benodigde aantallen worden alsmaar kleiner. Ten slotte zal de huishoudenssamenstelling ook naar type wijzigen. Er komen o.a. door de vergrijzing namelijk steeds meer alleenstaanden (dus eenpersoonshuishoudens en meergezinswoningen) en eenoudergezinnen. Het aantal gezinnen met kinderen zal afnemen.

Invloed op de economische dynamiek

Doordat de komende jaren de naoorlogse geboortegolf uit de leeftijdsgroep van de potentiële beroepsbevolking stroomt, komt de arbeidsmarkt onder druk. De druk wordt nog eens versterkt door de grotere vraag naar goederen en diensten van senioren, die werkgelegenheid veroorzaakt.

Invloed op de vraag naar voorzieningen

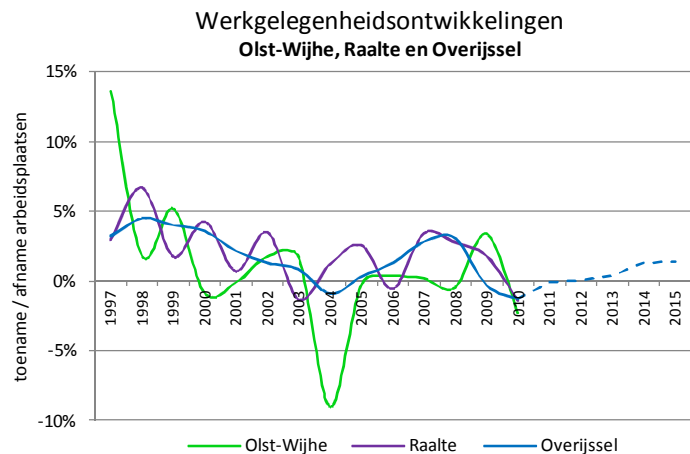
Voorname de ontwikkeling van het voorzieningenaanbod staat in krimpgebieden in de belangstelling. Het Gelderse krimp dorp Spijk, maar ook Ganzedijk in Groningen, hebben te maken met een afnemende vraag naar voorzieningen als gevolg van demografische veranderingen. Geprognosticeerd is dat ook in Raalte en Olst-Wijhe de demografische ontwikkelingen druk zullen leggen op het voorzieningenniveau. Olst-Wijhe krimpt in de periode 2008 – 2030 met ca. 7,8 procent en in Raalte zwakt in deze periode de bevolkingsgroei af naar minder dan 1%. Het aantal basisschoolleerlingen zal, door de hiervoor aangetoonde ontgroening, met name in Olst-Wijhe afnemen. Hierbij moet gedacht worden aan minder behoefte aan – en dus draagvlak voor – scholen en sportvoorzieningen voor kinderen. Verder berokkent het nationale feit dat de vraag naar voorzieningen steeds diverser wordt draagvlakproblemen. De voorzieningen kunnen worden aangeboden, maar niet in elk dorp is nog langer draagvlak voor alle soorten voorzieningen. Het concentreren van voorzieningen op plekken met voldoende bevolkingspotentieel, logischerwijs vaak in stedelijk gebied, is een trend die zich volgens Thissen (2010) steeds meer openbaart. Met steden als Zwolle in het noorden en

Deventer in het zuiden, blijven voorzieningen op niet al te grote afstand bereikbaar. Echter, de vraag naar voorzieningen zal niet alleen kwantitatief wijzigen. De voorspelde kwalitatieve verandering zit hem in het feit dat de groter wordende groep senioren andere soorten voorzieningen gaat vragen, op het vlak van zorg, cultuur en recreatie om op die manier op het platteland te kunnen (blijven) wonen.

4.3 Maatschappelijke en economische ontwikkelingen

Ook in Olst-Wijhe en Raalte is sprake van individualisering, zo is bewezen in figuur 24. Doordat beide gemeenten steeds meer individualiseren, neemt de woningverdunning ook toe. Verdunning heeft ook andere oorzaken. De gemeenten worden in verhouding steeds 'grijzer' en doordat senioren gemiddeld met minder personen in een woning wonen, neemt de huishoudensverdunning toe.

Economische ontwikkelingen beïnvloeden migratiecijfers. Bedrijvigheid maakt regio's welvarend en is dus van wezenlijk belang voor de vitaliteit en kwaliteit van een gebied of regio. Nederland wordt steeds meer een kennisindustrie en ambachtelijke sectoren verliezen terrein. Voor deze kennisindustrie is communiceren over grote afstanden geen probleem omdat werknemers steeds minder afhankelijk zijn van een vaste werkplek. Dit biedt kansen voor krimpgemeenten. Daarnaast zal de vergrijzing, die op het platteland het sterkst wordt gevoeld, zorgen voor werkgelegenheid in de zorg.



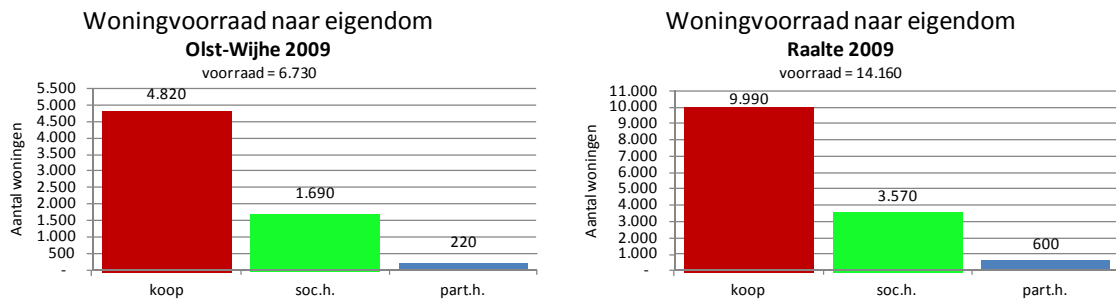
Figuur 30: werkgelegenheidsontwikkelingen (bron: BRIO / LISA, eigen bewerking)

4.4 Ontwikkelingen in de woningvoorraad

4.4.1 Samenstelling huidige woningvoorraad

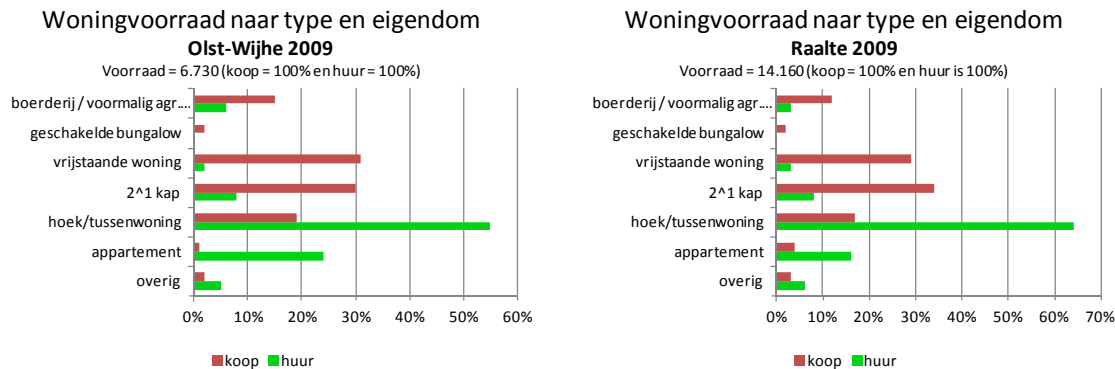
Opvallend genoeg hanteert het lokale woningmarktonderzoek van RIGO (2009) een andere kwalitatieve verdeling van de woningvoorraad dan Primos. RIGO schat het aantal meergezinswoningen in Olst-Wijhe en Raalte namelijk hoger in dan Primos doet. Primos haalt haar cijfers uit het SYStem WOningVoorraad (SYSWOV), dat bestaat uit informatie die het CBS aanlevert. Deze voorraadcijfers zijn voor een groot deel schattingen in plaats van registraties, waardoor moet afgevraagd worden in hoeverre ze geloofwaardig zijn. De voorraadcijfers van RIGO lijken betrouwbaarder. De indeling van het aantal woningen naar type is namelijk rechtstreeks afkomstig uit de basisadministraties van de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe en woningstichting SallandWonen. Om die reden wordt in dit onderzoek de indeling van RIGO gehanteerd.

Figuur 31 betreft een weergave van de samenstelling van de woningvoorraad, naar type en eigendom. De voorraad wordt in beide gemeenten gedomineerd door koopwoningen. In 2009 had in beide gemeenten ongeveer 71 procent namelijk een eigen woning. In Nederland lag het gemiddelde op dat moment op 63 procent. De verhouding sociale huur/particuliere huur is in beide gemeenten vrijwel gelijk verdeeld.



Figuur 31: samenstelling woningvoorraad naar eigendom 2009 (bron: RIGO, eigen bewerking)

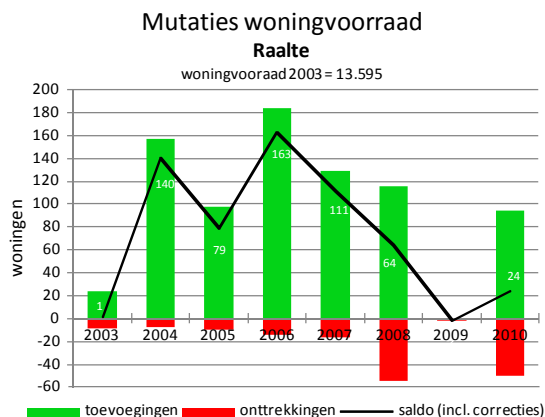
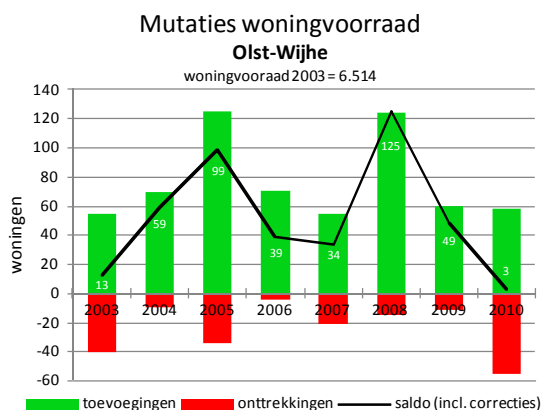
Figuur 32 zoomt verder in op de woningtypen. Appartementen vallen onder het type meergezinswoningen en de rest onder eengezinswoningen. De koopsector in zowel Olst-Wijhe als Raalte bestaat voor het overgrote deel uit eengezinswoningen. Het onderzoeksgebied kent maar weinig huurwoningen in de vrije sector. Het grootste deel van het woningbestand in Raalte en Olst-Wijhe bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen of hoek/tussenwoningen. De huursectoren worden het meest vertegenwoordigd door hoek/tussenwoningen. De voorraad in beide gemeenten bestaat voor slechts 8% uit (veelal huur-)appartementen.



Figuur 32: samenstelling woningvoorraad naar type en eigendom 2009 (bron: RIGO, eigen bewerking)

4.4.2 Historische kwantitatieve ontwikkeling woningvoorraad

Mutaties in de woningvoorraden van beide gemeenten vanaf 2003 zijn weergegeven in figuur 33. De voorraad bestaat uit woningen, zijnde een gebouw of deel van een gebouw, dat bestemd is voor bewoning door een particulier huishouden (CBS, 2011). De toevoegingen in de figuur betreffen hoofdzakelijk toevoegingen door nieuwbouw. Het aantal woningen dat aan de voorraad is toegevoegd om andere redenen dan nieuwbouw, zoals woningsplitsing en verbouw van een kantoor tot woning, is gering. Het gaat in deze gevallen in beide gemeenten maximaal om 10 woningen op jaarbasis. De woningonttrekkingen worden grotendeels veroorzaakt door sloop. Verder kan door verbouw of een bestemmingswijziging het aantal woningen zijn verminderd. Het saldo wordt bepaald door de toevoegingen te verminderen met de onttrekkingen en de administratieve correcties. De administratieve correcties in het jaar 2008 worden veroorzaakt door een opschoning van het Woningregister van het CBS, waardoor er bij Olst-Wijhe een positief verschil van 37 woningen ontstond in de woningvoorraad op 1-1-2008 t.o.v. 31-12-2007. Voor Raalte had de opschoning geen consequenties.



Figuur 33: Mutaties woningvoorraad (bron: CBS, eigen bewerking)

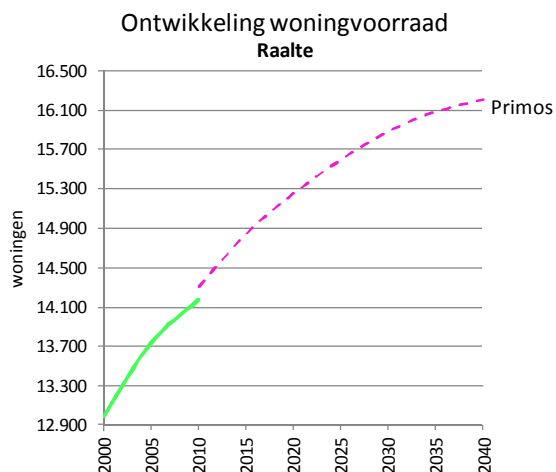
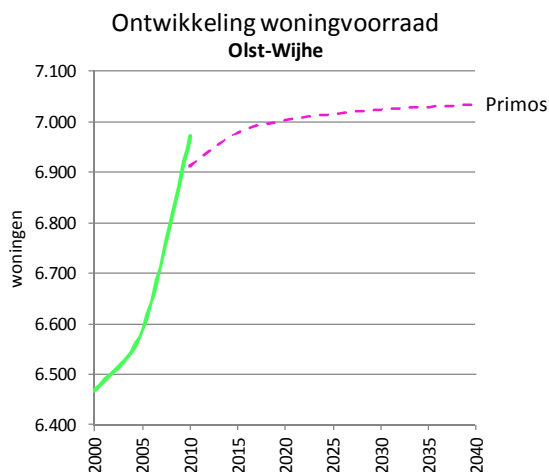
Olst-Wijhe

In Olst-Wijhe is er in de jaren 2003 t/m 2010 telkens meer toegevoegd dan onttrokken. Dit heeft geresulteerd in een extensie van de woningvoorraad met 456 woningen in de periode 2003 tot 2011. In deze jaren kreeg Olst-Wijhe er 584 nieuwbouwwoningen bij: 487 eengezinswoningen (waarvan 410 koop) en 97 meergezinswoningen (waarvan 26 koop).

Raalte

In de periode 2003 t/m 2010 is het Raalter woningbestand met 577 woningen vergroot en zijn er 772 nieuwbouwwoningen gebouwd. De nieuwbouw bestond ook hier voor het grootste deel uit eengezinswoningen (730, waarvan 632 koop) in plaats van meergezinswoningen (42, waarvan 30 koop). Opmerkelijk genoeg is er in 2009 nagenoeg geen bouw- of sloopactiviteit geweest. Deze dip is voor dit onderzoek onverklaarbaar, het wordt dan ook betwijfeld of de cijfers van het CBS voor Raalte in dit jaar kloppen.

4.4.3 Geprognosticeerde kwantitatieve vraag



Figuur 34: Ontwikkeling woningvoorraad (bron: Primos, eigen bewerking)

Logischerwijs tonen de grafieken in figuur 34 veel gelijkenis met de huishoudensprognose uit figuur 21. In de periode 2008 – 2025 zal het aantal huishoudens voor Olst-Wijhe met een aantal van 312 groeien. De woningvoorraad kan tot 2025 ongeveer 220 woningen groter worden. Voor Raalte liggen deze aantallen op respectievelijk 1.635 huishoudens en 1.511 woningen. Deze prognose is in 2008 gemaakt. Echter, de werkelijke woningvoorraad is op 1 januari 2010 t.o.v. 1 januari 2008 in Olst-Wijhe al met 175 woningen vergroot. De geprognosticeerde uitbreidingsbehoefte van 220 woningen tot 2025 is in twee jaar tijd dus al

voor bijna 80 procent gerealiseerd. Doorgaan in dit tempo betekent nog verder afwijken van de prognose. Raalte heeft in deze twee jaar haar woningvoorraad met 83 woningen zien uitbreiden. De uitbreidingsbehoefte van 1.511 woningen tot 2025 kan worden omgerekend tot een jaarlijkse uitbreiding van 89 woningen in 17 jaar. Het uitbreidingstempo lag in 2008 en 2009 dus ietwat lager dan de prognose aangeeft. Als kanttekening dient hier geplaatst te worden dat de cijfers uit 2010 voorlopige cijfers betreffen.

4.4.4 Geprognosticeerde kwalitatieve vraag

Olst-Wijhe

In het woningmarktonderzoek van RIGO (2009) is aandacht besteed aan de kwalitatieve woningbouwopgave. Er is een berekening gemaakt, waarin de invloed van de economische recessie is meegenomen. Voor de mate van impact is uitgegaan van een 'Zware Crisisvariant' (ZWC) en een 'Lichte Crisisvariant' (LC). De totale kwantitatieve uitbreidingsbehoefte is in de scenario's niet aan verandering onderhevig en betreft bij beide varianten ongeveer 140 woningen, zie tabel 11 in bijlage 1. De uitbreidingsvraag is dus niet groot. Olst-Wijhe zal zich met name moeten richten op een transformatieopgave waarbij kwaliteit aan de woningvoorraad toegevoegd wordt. Het woningmarktonderzoek verwacht een flink overschot in de eengezinshuur van tussen de 310 en 380 woningen en een kleine opgave van appartementen in zowel de huur- als koopsector. Afhankelijk van het crisisscenario zal er een kleine behoefte zijn aan (duurdere) grondgebonden woningen in de koopsector.

Raalte

De totale kwantitatieve uitbreidingsbehoefte is ook in de gemeente Raalte in beide crisisscenario's niet aan verandering onderhevig en betreft dus bij beide varianten ongeveer 1.500 woningen tot 2025, zoals weergegeven in tabel 10 van bijlage 1. Vooral de vraag naar (duurdere) eengezinskoopwoningen zal groot zijn (950 tot 1.110 woningen). Een fors overschot van 610 tot 730 woningen is te verwachten bij goedkope eengezinswoningen in het huursegment.

4.5 Deelconclusie en terugkoppeling theorieën

Feitelijk staan landelijke prognoses 'verder van het vuur' en verder van belanghebbenden dan lokale prognoses, waardoor ze neutraler zijn. Toch is er lokaal vaak twijfel over landelijk geïnitieerde regionale prognoses. Gemeenten staan dikwijls nogal sceptisch tegenover de prognoses. Vaak maakt men daarom op eigen houtje prognoses voor de lokale situatie. Op die manier word getracht argumenten te verkrijgen om bijvoorbeeld hoge bouwprogramma's te verdedigen. Hoewel lokale prognoses dikwijls optimistischer zijn, lijkt het verstandiger om niet (alleen) op deze lokale prognoses te focussen maar ook zeker naar landelijke prognoses te blijven kijken. Bovendien is de subsidiering die vanuit het Rijk wordt verkregen gebaseerd op de landelijke prognoses. De historische migratiecijfers van Olst-Wijhe en Raalte verdedigen het uitgangspunt dat de provincie Overijssel voor beide gemeenten hanteert, namelijk dat ze bij het opstellen van hun woonprogramma met een nulmigratiesaldo rekening moeten houden. Beide gemeenten hoeven niet overtuigd te zijn van een toekomstig positief migratiesaldo, want het verleden laat een duidelijk ander beeld zien. Omdat het merendeel van de mensen over kleine afstand binnen regio- of zelfs gemeentegrenzen verhuist, moeten Olst-Wijhe en Raalte het vooral hebben van migratie uit naburige gemeenten. Het is gebleken dat 'koude' regiomarketing – mensen van buiten de regio aan proberen te trekken - behalve op toeristen, weinig effect heeft. Slagzinnen, zoals "Salland Natuurlijk Gastvrij", hebben volgens Niedomysl (2004) geen significant effect op de locatiekeuze. Gemeenten moeten inwoners proberen te behouden of mensen die voorheen in de gemeente hebben gewoond proberen terug te halen.

In dit hoofdstuk is getracht een betrouwbaar beeld te schetsen van trends van verschillende aard. Gesteld kan worden dat Olst-Wijhe en Raalte in de (nabije) toekomst te maken krijgen met een mix van veranderingen. Voor de gemeenten zijn vele trends daarom eerder actuele materie dan verre toekomstproblematiek. Bevolkingsdaling veroorzaakt een daling van de voorzieningenvraag en huishoudensdaling of –afvlakking veroorzaakt een daling van de woningvraag. De lichte ontgroening en

sterke vergrijzing hebben invloed op de huishoudenssamenstelling en de kwalitatieve vraag naar woningen en voorzieningen.

Beantwoording onderzoeksvragen

4.1 Hoe zien voor Olst-Wijhe en Raalte de demografische veranderingen eruit?

In bevolkings- en huishoudensaantal is Raalte ongeveer twee keer zo groot als Olst-Wijhe. Beide gemeenten krijgen volgens de Primos-prognose naar verwachting de komende tien, twintig en dertig jaar te maken met bevolkingskrimp. Olst-Wijhe krimpt het snelst, met bijna 8% (1.345 inwoners) in de periode 2008 tot 2030. In dezelfde periode staat Raalte een bevolkingskrimp van 266 personen (bijna 1 procent) te wachten. De huishoudensverdunding behoedt beide gemeenten voor huishoudenskrimp. Wel moet vooral Olst-Wijhe zich opmaken voor een relatieve afvlakking van de huishoudensgroei die de gemeente in het verleden gekend heeft. Ten opzichte van 2008 groeit het aantal huishoudens namelijk slechts met een aantal van 312 tot 2025. Raalte krijgt er tot 2025 naar verwachting 1.635 huishoudens bij.

Olst-Wijhe en Raalte ontgroenen, maar vergrijzen vooral. In 2008 bestond zowel Olst-Wijhe als Raalte voor iets meer dan 15 procent uit 65-plussers. De prognose is wederom voor Olst-Wijhe het meest spectaculair. Zij zal in vlot tempo vergrijzen. De babyboomers zorgen ervoor dat in 2040 ongeveer 4 op de 10 inwoners een leeftijd boven de 65 jaar heeft bereikt. Voor Raalte zal dit 3 op de 10 personen zijn. Ook de samenstelling van de huishoudens, die voor beide gemeenten overigens naar type nagenoeg identiek is, is aan verandering onderhevig. De grootste verandering zal zich openbaren in de categorie alleenstaanden, die in beide gemeenten tot 2040 constant zal groeien. Verder zal tot 2030 in de gemeenten het aantal gezinnen met kinderen dalen en het aantal gezinnen zonder kinderen stijgen. Toch kennen de gemeenten in verhouding met de nationale huishoudenssamenstelling veel gezinnen, wat vermoedelijk komt door het feit dat (alleenstaande) jongeren om werk- en studeerredenen verhuizen van het platteland naar de steden. De huishoudengrootheid ligt hierdoor ook hoger. De groeiende groep alleenstaanden bestond in 2010 grotendeels uit jongeren onder de 25 en 65-plussers.

4.2 De derde trap van de 'roltrap' van Fielding omschrijft dat mensen aan het einde van hun carrière hun huidige woonplek verlaten, om te verhuizen naar een aantrekkelijke plattelandsgemeente. Kunnen Olst-Wijhe en Raalte worden omschreven als 'roltrapgemeenten', voor mensen die deze derde stap op de roltrap willen maken?

Voortbordurend op de migratietrends kan gesteld worden dat inwoners van Olst-Wijhe en Raalte door de bank genomen minder verhuiscijferd zijn dan de gemiddelde Nederlander. In de jaren 1990 t/m 2009 hebben beide gemeenten afwisselend te maken gehad met een gering vertrek- en vestigingsoverschot. Uit de lage verhuiscijfers in de periode 2003 - 2009 kan geconcludeerd worden dat Olst-Wijhe momenteel niet als 'roltrap' fungeert voor mensen die hun carrière naderen en willen wonen in een aantrekkelijke en rustige omgeving. Het meeste vestigingsoverschot werd in Olst-Wijhe immers veroorzaakt door mensen in de leeftijd tussen de 30 en 50 jaar. 15 tot 25 jarigen vertrokken juist het meest uit de gemeente en voor de leeftijdsgroep waar het grotendeels om gaat, 50-plussers, was het verhuiscijfer laag en het migratiesaldo zo goed als nul. Raalte scoort een positief migratiesaldo op de leeftijdsgroep 50-plus en zag vooral inwoners in de leeftijd van 15 t/m 30 jaar vertrekken. Aangezien de dichtstbijzijnde hogescholen zich in Zwolle of Deventer bevinden, zullen studerende eerder de keuze maken om te verhuizen uit de gemeente. Ook hoogopgeleiden die carrière willen maken zullen vaak weinig andere keuze hebben dan naar een stad (of zelfs het westen) te verhuizen voor een ruimer arbeidsaanbod op hun niveau.



Figuur 35: roltrapregio Fielding
(bron: Google, afbeeldingen)

Aangetoond is dat er sprake is van urbanisatie binnen Salland. De plattelandsgemeenten hebben al vanaf 2003 te maken met een negatief migratiesaldo, dat duidt op een vertrekoverschot. Vooral Zwolle en Deventer, als stedelijke gemeenten, kennen een vestigingsoverschot. Toch hebben Olst-Wijhe en Raalte geen grote bijdrage geleverd aan het vestigingsoverschot in de steden. Er kwamen namelijk bijna evenveel mensen uit Deventer en Zwolle naar de gemeenten toe, dan dat er naar de steden vertrokken.

4.3 Welke invloed hebben de demografische veranderingen in Salland?

Naast het gegeven dat het bouwtempo van de laatste jaren door lagere huishoudensgroei niet met dezelfde snelheid kan worden voortgezet, lijkt de belangrijkste conclusie dat er de komende jaren juist meer behoefte aan andere woningtypen zal ontstaan. Doordat de vergrijzing toeslaat, kunnen problemen op de woningmarkt worden verwacht. Ouderen zijn geneigd langer thuis te wonen, maar kunnen dit niet onbeperkt blijven doen. De babyboomers zullen vroeg of laat in groten getale om passende huisvesting roepen. Met name appartementen en nulredenwoningen op plekken met voldoende voorzieningenaanbod raken in trek en de markt voor eengezinswoningen zal ontspannen raken. Het gevaar is dat de woningvoorraad niet langer meer aansluit op de veranderende wensen van de consument, waardoor leegstand dreigt en transformatie van bestaande woningen noodzakelijk wordt. Ook zal er minder draagvlak zijn voor voorzieningen door het steeds diverser worden van de vraag. Dit betreft overigens een landelijk fenomeen. Een evaluatie van het concept 'dorpshuis' toont aan dat er een causaliteit is tussen de leefbaarheid en het voorzieningenniveau. Toch moet, met het oog op de centralisering van voorzieningen, betwijfeld worden of in elk dorp plaats is voor een dorpshuis.

4.4 Hoe zien voor Olst-Wijhe en Raalte de ontwikkelingen in de woningvoorraad eruit?

Voor de kwalitatieve verdeling van de woningvoorraad is in dit onderzoek niet uitgegaan van de Primos-prognose, maar van een accuraat woningmarktonderzoek dat door RIGO Research en Advies is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Raalte en Olst-Wijhe en woningstichting SallandWonen. Hieruit is naar voren gekomen dat de woningvoorraden in beide gemeenten qua eigendomsverhouding weinig verschillen. Het eigenwoningbezit was in 2009 in beide gemeenten met 71 procent in vergelijking met het landelijk gemiddelde (63 procent) hoog. De huursector bestaat voor het overgrote deel uit sociale huurwoningen van woningstichting SallandWonen en voor een miniem deel uit particuliere huurwoningen. Het woningbezit in beide gemeenten bevat slechts 8% (veelal huur-)appartementen. Rijtjeswoningen komen met name in de huursector voor en tweekappers en vrijstaande woningen met name in de koopsector. Beide gemeenten hebben vanaf 2003 steeds meer gebouwd dan gesloopt, waardoor de woningvoorraad zich jaarlijks uitgebreide. In Olst-Wijhe lag het uitbreidingstempo relatief gezien het hoogst, terwijl de gemeente de komende decennia juist op weinig huishoudensgroei hoeft te rekenen.

In dit hoofdstuk is een resumé gegeven van de belangrijkste trends op demografisch, economisch en maatschappelijk vlak. Prognoses van verschillende instanties en op verschillende schaalniveaus zullen van elkaar verschillen en goed gefundeerde voorspellingen zijn weinig beschikbaar. Een feitelijke verklaring voor de verschillen is er niet en omdat de tijd niet stil staat zullen ze ook wijzigen. Het is van belang dat er niets voor absoluut zeker wordt aangenomen wat nog bewezen moet worden. Toch is er een belangrijk kwalitatief beeld uit de onderzochte trends naar voren gekomen, die veel gelijkenis vertoont met de landelijke trends. In het volgende hoofdstuk wordt middels een reeks interviews het beleid van de verschillende actoren in beide gemeenten onder de loep genomen, zodat in het laatste hoofdstuk de hoofdvraag van dit onderzoek beantwoord kan worden.

5. De analyse naar de mening van de actoren

Uit de demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen – zoals weergegeven in het vorige hoofdstuk – kan bij benadering een woningbouwprogramma worden afgeleid. Wat duidelijk is geworden is dat de trends in Olst-Wijhe en Raalte niet alleen gevolgen hebben voor de kwantitatieve vraag naar woningen, maar zeker ook effect hebben op de kwalitatieve vraag. Om de hoofdvraag en subvragen uit dit onderzoek te kunnen beantwoorden is met interviews het beleid van de actoren geanalyseerd. Separaat aan dit rapport wordt in het interviewboek in detail inzicht gegeven in de voorbereiding, uitvoering en verwerking van de interviews. Naast de provincie Overijssel zijn actoren van beide gemeenten, woningstichting SallandWonen, de Rabobank en een lokale ontwikkelaar en makelaar geïnterviewd. De literatuurstudie en de deskresearch uit het onderzoek hebben als ‘kapstok’ gediend voor de inhoud van de interviews. Soms zijn van één partij meerdere personen met verschillende functies geïnterviewd. In dat geval zijn de interviews afzonderlijk afgenomen. Dit levert naar verwachting een meer betrouwbaar en valide eindresultaat op. Hiërarchische verschillen kunnen in gezamenlijk verband afbreuk doen aan de kwaliteit van de output, zo is de veronderstelling. Ter voorbereiding op het interview is aan de te ondervragen personen een brief verzonden, welke tevens is opgenomen in het interviewboek. De brief bestaat uit een introducerend deel, waarin de interviewer en het onderzoek worden voorgesteld en een omschrijving van de kern – of het referentiekader – van het interview. Omwille van de betrouwbaarheid zijn de vragen niet meegezonden. Er is voor gekozen om de interviewvragen scherp, maar open, te formuleren. Figuur 36 toont een overzicht van de geïnterviewden.



Figuur 36: Geïnterviewden (eigen creatie)

In dit hoofdstuk wordt allereerst de invloed van het provinciale beleid op het gemeentelijke woningbeleid toegelicht. Voorts wordt het potentiële aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, in beide gemeenten aangegeven en wordt uitgelegd waar het potentiële aanbod conflicteert met de potentiële vraag. Daarna volgt een schets van de beleidsreflex die de ondervraagde actoren geven op de demografische veranderingen. Verder wordt ingehaakt op de kansen voor regionale samenwerking en afstemming en wordt ingegaan op mogelijke niches in de woningmarkt voor landelijke krimp gemeenten. En passant volgt een bondig overzicht van kansrijke en kansarme anticipatiemiddelen, conform de beoordeling van de ondervraagden. Tenslotte wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag dus wordt geconcludeerd in hoeverre de gemeenten anticiperen op de toekomstige verandering van de woningvraag en in hoeverre bij actoren het besef van verandering is doorgedrongen.

5.1 Geldend beleid provincie

Tot dusver heeft de nadruk gelegen op prognoses, die actoren handvatten kunnen bieden voor toekomstig beleid. Maar natuurlijk heeft men ook van doen met geldend beleid. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten één of meerdere structuurvisies op te stellen. Gemeenten moeten in hun visie onder meer aangeven hoe zij de impact van demografische veranderingen op de woningvraag denken te

gaan regisseren. De visie zal zowel kwantitatief als kwalitatief van aard zijn. Op basis van de voorgestelde woonprogramma's maken Gedeputeerde Staten (het dagelijks bestuur van de provincie) prestatieafspraken met gemeenten. Met Olst-Wijhe en Raalte zijn in het verleden prestatieafspraken voor de periode 2010-2015 gemaakt, waarbij voor beide gemeenten een woningbouwprogramma tot 2015 is bepaald. Deze prestatieafspraken worden hierna behandeld. In 2012 zal een zogenaamde 'Mid term review' worden georganiseerd en in 2014 wordt een evaluatie gehouden. De provincie Overijssel heeft sinds juli 2009 alle beleidsplannen aangaande het fysieke leefmilieu samengevoegd tot één centraal provinciaal beleidsplan: de omgevingsvisie. Hierin ambiert zij de groei die zij doormaakt te concentreren in het stedelijk gebied. Overijsselse steden vormen de prioritaire gebieden en moeten de motor van ontwikkeling worden. Er moet voorkomen worden dat een overschot aan bouw in plattelandsgemeenten deze ontwikkeling remt. Stedelijke opgaven zullen zoveel mogelijk geconcentreerd worden binnen stedelijke netwerken en alleen deze netwerken mogen bouwen voor bovenregionale behoefte. Voor overige kernen geldt dat men alleen mag bouwen voor de lokale behoefte en bijzondere doelgroepen (zorgwoningen). Het migratiesaldo is om die reden daar volgens de provincie dus maximaal nul. Van deze regel mag worden afgeweken indien gemeenten samenwerkingsafspraken hebben gemaakt, waarin de ene gemeente in een deel van de behoefte van de andere gemeente voorziet. Ten slotte worden gemeenten geacht hun woningbouwprogramma's bovenlokaal, dus tussen aangrenzende buurgemeenten, af te stemmen. De Primos-prognose is uitgangspunt voor de woningbouwafspraken.

Kwantitatief gezien *lijkt* het beleid van de provincie dus helder te zijn. Kwalitatief gezien is het beleid summier. Engelsman (provincie Overijssel) geeft aan niet op aantallen kwaliteiten afspraken met gemeenten te hebben gemaakt. Wel is een prestatieafpraak dat in 2014 de helft van alle huishoudens in een woonservicegebied woont. Gemeenten moeten daar zelf een visie op ontwikkelen. Ze erkent dat een woonservicegebied nogal een breed begrip is, maar hecht vooral waarde aan de bewustwording en het opgang brengen van gedachtevorming. De bestaande voorraad blijft duidelijk onderbelicht. Engelsman (provincie Overijssel) vind dit ook. Ze stelt dat men zich eigenlijk eerst op herstructurering moet richten en dat nieuwbouw een soort van compenserende factor moet zijn. "Voor sommige dingen moet je echt wel nieuwbouw doen, maar ik vind de huidige afspraken teveel gericht op nieuwbouw".

5.2 De confrontatie tussen vraag en aanbod

5.2.1 Potentieel kwantitatief woningaanbod Olst-Wijhe

Lopende prestatieafspraken

Begin 2010 zijn het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe een prestatieafpraak overeengekomen waarin een bouwprogramma voor de periode 2010 – 2015 is vastgesteld. De afspraak is geënt op een inmiddels oude versie van Primos, uit het jaar 2007, die voor Olst-Wijhe in de periode van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 een groei van de woningvoorraad met 85 woningen had geprognosticeerd. (De meest recente versie, Primos 2009, voorspelt in dezelfde periode overigens een groei van 67 woningen). Toch meent men dat in de Primos-prognose te weinig rekening wordt gehouden met de lokale woonbehoefte. Om die reden zijn de provincie en de gemeente in de prestatieafpraak overeengekomen dat Olst-Wijhe in deze periode, naast de voorspelde groei van 85 woningen, onder bepaalde randvoorwaarden extra voor de lokale behoefte mag bouwen. Deze extra lokale behoefte tot 2015 is bepaald middels een

toelichting bouwprogramma	
Geprognosticeerde groei op basis van Primos van 2010 tot 2015:	85
bouwprogramma obv Primos 2007	
netto toevoeging aan de woningvoorraad	85
woningen op basis van afspraak met Zwolle	144
opgave sloop / vervangende nieuwbouw	180
totaal bruto programma 2010 - 2015	409
waarvan binnenstedelijk (inspanningsverplichting 50% / minimaal 40%)	163
waarvan uitleg (inspanningsverplichting 50% / maximaal 60%)	246
bouwprogramma obv lokale behoefte (randvoorwaardelijk)	
Opgeleverde nieuwbouwwoningen vanaf 2005 tot 2010	310
woningen op basis van afspraak met Zwolle	144
opgave sloop / vervangende nieuwbouw	180
totaal bruto programma	634
waarvan binnenstedelijk (inspanningsverplichting 50% / minimaal 40%)	254
waarvan uitleg (inspanningsverplichting 50% / maximaal 60%)	380

Figuur 37: Prestatieafpraak Olst-Wijhe (bron: Overijssel (2010))

extrapolatie van de, volgens het CBS, gerealiseerde woningen tussen 2005 en 2010. In de periode 2005 – 2010 zijn in de gemeente 310 woningen gerealiseerd. Dit aantal verminderd met de voorspelde groei van 85 woningen genereert een extra lokale behoefte van 225 woningen tot 2015. Bovendien heeft Olst-Wijhe met buurgemeente Zwolle in het verleden afgesproken dat het een deel van het woningbouwprogramma van Zwolle overneemt. Het gaat hierbij om een aantal van 144 woningen, waarmee het totale uitbreidingsprogramma in de periode 2010-2015 uitkomt op 454 eenheden. Het deel sloopt met vervangende nieuwbouw is geraamd op 180 woningen. Een samenvatting van het hierboven uiteengezette is te vinden in figuur 37. Woningen voor bijzondere doelgroepen en rood-voor-rood woningen (waarbij bestaande stallen gesloopt worden en er nieuwe woningen teruggebouwd worden) worden overigens in de berekening niet meegenomen.

Ambitie na 2015 en de (voormalige) ‘bovenlokale plus’

De gemeente Olst-Wijhe heeft haar structuurvisie samengevat in twee documenten: de Toekomstvisie Olst-Wijhe 2020 en het Realisatiehoofdstuk. Olst-Wijhe laat ook in haar visie tot 2020 de Primos-prognose los. De totale lokale behoefte wordt ook hier berekend door te extrapoleren. Olst-Wijhe raamt de totale lokale behoefte op 745 tot 820 woningen in de periode 2006 – 2020. Tevens wordt in de structuurvisie gesproken over het bouwen voor bovenlokale behoefte, al is deze ambitie volgens ter Hart (gem. Olst-Wijhe) inmiddels alweer verleden tijd. Met de ‘bovenlokale plus’ zou worden geprobeerd het commerciële en maatschappelijke voorzieningenniveau op peil te houden. Deze plus zou Olst-Wijhe proberen te realiseren door afspraken te maken met (buur)gemeenten in de regio. Bij het kenbaar maken van deze aspiraties aan buurgemeente Raalte, heeft Raalte op 4 februari 2009 jongstleden volgens het Realisatiehoofdstuk (2009) per e-mail de volgende reactie gegeven:

Gemeente Raalte: “In ons afstemmingsoverleg hebben wij afspraken gemaakt dat Olst-Wijhe voor de lokale behoefte bouwt. In de nu voorgestelde plannen kijken jullie daar fors vanaf en is de ambitie om juist ook voor de regio te bouwen. Dit vinden wij niet gewenst, temeer doordat bouwen voor de regionale markt directe consequenties zal hebben voor onze bouwopgaven. Graag gaan wij hierover met u in gesprek op de wijze zoals wij dat gewend zijn.”

Ter Hart (gem. Olst-Wijhe) bevestigt deze reactie van Raalte en geeft aan dat er ook een dergelijke brief van de gemeente Deventer is gekomen. Over de aversie van de buurgemeenten tegen de bovenlokale plus stelt hij vervolgens: “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”. Verder stelt hij: “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”, waarmee hij de definitieve woningbouwopgave verduidelijkt. De groei wil de gemeente concentreren in de kernen Olst en Wijhe, ten spijt van de andere dorpen in de gemeente. “Die hebben daar zwaar de pest in”, aldus van den Berg (gem. Olst-Wijhe). Van den Berg (gem. Olst-Wijhe) acht het niet irreëel om er vanuit te gaan dat er vraag is voor de overgenomen 144 woningen van Zwolle. Hij zegt zich daarbij vooral te richten op mensen die werken in Deventer of Zwolle, daar voorzieningen kunnen vinden en in Olst-Wijhe mooi, rustig en landelijk willen wonen.

5.2.2 Potentieel kwalitatief woningaanbod Olst-Wijhe

Het kwalitatieve woningbouwprogramma van de gemeente gaat uit van bouwen voor specifieke doelgroepen. Men zet breed in op het bouwen voor jongeren en starters, zo is ook te lezen in het coalitieakkoord (Olst-Wijhe, 2010): “Vooral jongeren, starters, moeten in de gemeente woonruimte kunnen vinden”. De door jongeren geliefde woonvormen betreffen in de gemeente vooral goedkopere huurappartementen, starters kiezen liever voor goedkope koopwoningen. De starterskoopwoningen moeten volgens van den Berg (gem. Olst-Wijhe) goedkoper gebouwd worden. “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”. Afgezet tegen de financiering moeten dergelijke woningen volgens hem op een verkoopprijs onder de 150.000 euro komen. Ook Harink en van 't Land (woningstichting SallandWonen) zeggen de huidige starterswoningen te duur te vinden, maar wijten dat vooral aan de te hoge grondprijzen onder de woningen. Harink (bouwbedrijf Vosman) meent dat de tijd nu rijp is en stelt: “We moeten teruggaan, 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”. Hij ziet vooral voor SallandWonen een taak weggelegd om de gemeente ervan te overtuigen dat de huidige grondprijzen niet passen bij goedkopere starterswoningen. Van den Berg (gem. Olst-Wijhe) ziet voorlopig geen kans om de grondprijzen te verlagen: “Voorlopig nog niet want wij zitten heel lastig met onze grondexploitatie dus als we daar dan inleveren dan zullen we uit reserves moeten bijplussen”.

Penninks (woningstichting SallandWonen) geeft aan dat de norm voor jongeren steeds hoger wordt en dat jongeren zich moeten realiseren dat niet alles meer mogelijk is. Hij betwijfelt of hij de komende jaren nog bouwt voor starters. “De starters zouden moeten wennen aan de bestaande bouw. Dus neem een bestaande woning, knap die op”. Reimert (Hannink Makelaars) stelt dat er in beide gemeenten de laatste jaren veel voor starters is gebouwd. “Nu is er best veel aanbod voor starters, ze kunnen in de nieuwbouwmarkt terecht en in de markt voor bestaande bouw. Er is volgens mij genoeg in het startersegment aanwezig”.

Het aantal ouderen in Olst-Wijhe groeit. Samenvattend stelt Ter Hart (gem. Olst-Wijhe): “Het woningmarktonderzoek heeft als input gediend voor het beleid, maar ook ervaring speelt een rol”. Hij stelt vast dat men een aantal jaren geleden nog dacht dat iedereen die 65 jaar was naar een appartement zou gaan, maar dat nu blijkt dat men toch langer zelfstandig blijft wonen. “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 aan 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”. Van 't Land (woningstichting SallandWonen) vindt dat er twee typen senioren moeten worden onderscheiden: de 55-plusser en de 75-plusser. Hij stelt: “De echte senior, waar we altijd over praten als ‘de zorgvragende senior’, die zit pas boven de 75”.

5.2.3 Potentieel kwantitatief woningaanbod Raalte

Lopende prestatieafpraak

De woonvisie van de gemeente Raalte is vastgelegd in de Structuurvisie Raalte 2025+. De planningshorizon ligt in Raalte dus vijf jaar later dan in Olst-Wijhe. Vanzelfsprekend loopt er in Raalte tot 2015 ook een prestatieafpraak met de provincie (zie figuur 38). Omdat men ook hier van mening is dat Primos onvoldoende rekening lijkt te houden met de lokale woonbehoefte, mag Raalte tot 2015 150 woningen extra bouwen, mits ze aan kan tonen dat de nieuwbouw ook echt voor de lokale behoefte is bestemd.

Ambitie na 2015

Voor haar visie tot 2025 baseert Raalte haar programma, zoals voorgeschreven, op Primos. De prognose dat in de periode 2008 – 2025 de woningvoorraad kan uitbreiden met 1.500 woningen (exclusief zorgwoningen) is daarom uitgangspunt voor het woonprogramma in de gemeente

<i>toelichting bouwprogramma</i>	
Geprognosticeerde groei op basis van Primos van 2010 tot 2015:	633
<i>bouwprogramma obv Primos 2007</i>	
netto toevoeging aan de woningvoorraad	633
opgave sloop / vervangende nieuwbouw	100
bijzondere doelgroepen	PM
totaal bruto programma 2010 - 2015	733
waarvan binnenstedelijk (29%)	213
waarvan uitleg (71%)	520
<i>bouwprogramma obv lokale behoefte (randvoorwaardelijk)</i>	
Programma met correctie obv achterstand op Primos 2007 tot 2010	783
opgave sloop / vervangende nieuwbouw 2010-2015	100
bijzondere doelgroepen	PM
totaal bruto programma	883
waarvan binnenstedelijk (29%)	257
waarvan uitleg (71%)	626

Figuur 38: Prestatieafpraak Raalte (bron: Overijssel (2010))

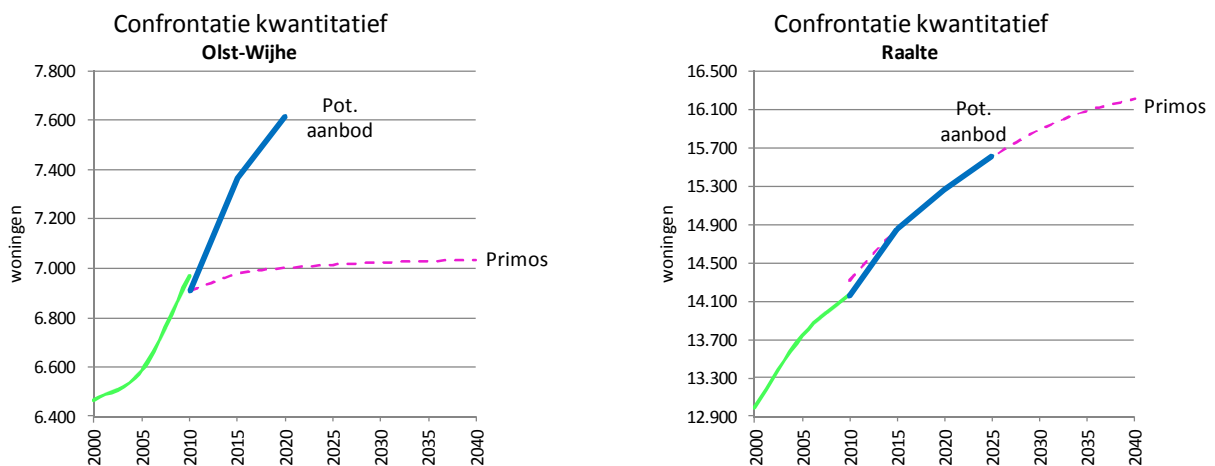
Raalte.

5.2.4 Potentieel kwalitatief woningaanbod Raalte

Het woningmarktonderzoek wijst uit dat er in Raalte een fors overschot van 610 tot 730 woningen is te verwachten bij goedkope eengezinswoningen in het huursegment. Bugter (gem. Raalte) erkent de kwalitatieve verschuiving op de woningmarkt in de gemeente. Ook Penninks (woningstichting SallandWonen) is zich bewust van het overschot en realiseert zich dat het voor het grootste deel corporatiewoningen zullen zijn die uitvallen. Hij geeft aan zich op dit moment aan het beraden te zijn hoe te anticiperen op deze kwalitatieve verandering. “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 (nu heeft SallandWonen er ongeveer 5.400) verdeeld over beide gemeenten, 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?”.

Raalte schrijft in haar structuurvisie op de hoogte te zijn van het groter wordende aantal alleenstaande huishoudens. Dit heeft invloed op het aantal appartementen (meergezinswoningen), die tot 2025 moet stijgen van ongeveer 8% naar meer dan 11% van de totale woningvoorraad. De gemeente geeft aan de ambitie te hebben om vooral voor de nieuwe doelgroep van vitale, welgestelde senioren te bouwen. De nieuwbouw moet grotendeels bestaan uit duurdere eengezinskoopwoningen en nultredenwoningen in of in de buurt van woonservicezones of –complexen. Door deze typen aan te bieden probeert de gemeente een doorstroming op gang te brengen die ervoor zorgt dat er meer goedkope woningen voor jongeren en andere doelgroepen beschikbaar komen. Daarnaast moet het bestaande beleid om meer starterswoningen te bouwen worden doorgezet in de toekomst.

5.2.5 Confrontatie



Figuur 39: Confrontatie kwantitatieve vraag en aanbod (bron: Primos & Interviews (2011), eigen bewerking)

Olst-Wijhe

Dit onderzoek geeft aan dat Olst-Wijhe tot 2025 te maken krijgt met meer dan 5 procent bevolkingskrimp. Daarmee behoort Olst-Wijhe, samen met de gemeente Zwartewaterland, tot de sterkst krimpende gemeenten in Salland. Tevens zal, volgens de Primos-prognose, de huishoudensgroei aanmerkelijk afvlakken. Een belangrijke constatering is dat de woningbouwambitie van de gemeente Olst-Wijhe op gespannen voet staat met het oorspronkelijke beleid van de provincie Overijssel, die stelt dat plattelandsgemeenten alleen woningbouwplannen o.b.v. autonome groei mogen maken, op basis van de Primos-prognose (zie figuur 39). Toch heeft de provincie voor Olst-Wijhe, maar ook voor andere gemeenten, een uitzondering op dit beleid gemaakt. Op de vraag waarom de provincie toestaat dat Olst-Wijhe een deel

van de behoefte van Zwolle overneemt en of deze afspraak een uitzondering is reageert Engelsman (provincie Overijssel) als volgt: “Nee, dat is geen uitzondering. Dat is de bestuurlijke werkelijkheid. 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.” Op de vraag of de provincie daar dan geen grip op heeft is het antwoord: “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...”.

Volgens de prognoses moet Olst-Wijhe zich vooral richten op het transformeren van de bestaande woningvoorraad. Het overschot aan eengezinswoningen in de huursector wordt beperkt doordat de corporatie een verkoopprogramma is gestart. Toch moet blijken of dit voldoende soelaas biedt.

Raalte

In haar kwantitatieve bouwprogramma laat Raalte zien op de hoogte te zijn van de demografische ontwikkelingen door vast te houden aan de Primos-prognose en rekening te houden met de kwantitatieve veranderingen op de woningmarkt. Daarnaast heeft Raalte zelf het potentiële aanbod vergeleken met de aanwezige grond dat is bestemd voor woningbouw, om zo de capaciteit te toetsen aan de behoefte. Dit is geïventariseerd door simpelweg de bekende bouwlocaties en plannen in de gemeente Raalte onder elkaar te zetten. Op deze manier is men tot een woningbouwprogramma gekomen zoals deze in figuur 40 is weergegeven. Stelregel is dat de bouw mogelijkheden over de 9 kernen in de gemeente wordt verdeeld, naar rato van hun huidige woningomvang. Dit resulteert in een (autonome) groei per dorp. Met name in de kernen Nieuw-Heeten, Mariënheem, Luttenberg en Heino zijn te weinig plannen om te voldoen aan het uitgangspunt van gelijke groei van de kernen. Heeten en Raalte hebben daarentegen een groot aandeel in de totale overcapaciteit van 342 woningen. Deze totale overcapaciteit moet overigens verminderd worden met het potentiële aanbod van 100 tot 150 zorgwoningen dat voor het grootste deel betrekking heeft op de kern Raalte. Deze woningen tellen namelijk niet mee in de prestatieafspraken met de provincie.

Het grootste overschot treedt op in de eengezinswoningen in de huursector. De meeste behoefte zal er zijn naar eengezinswoningen in het koopsegment, zo is de voorspelling. De gemeente zelf geeft aan nog geen duidelijk beleid te hebben om deze kwalitatieve verschuiving op te vangen, omdat het zelf geen woningbezit heeft. Woningstichting SallandWonen is inmiddels bezig met een grootschalig verkooptraject, waarin zij 850 woningen voor verkoop heeft aangewezen. Daarnaast sluit Penninks (woningstichting SallandWonen) een sloopbeleid op den duur niet uit.

5.3 Beleidsreflex – anticipatie op demografische ontwikkeling?

Alle actoren is gevraagd naar hun reactie op de prognoses voor Salland, de gemeente Olst-Wijhe en/of de gemeente Raalte. Wessels (gem. Raalte) laat namens de gemeente Raalte blijken: “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”. “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

Autonome groei woningbehoefte en beschikbare capaciteit						
kern	relatief aandeel aantal won. in 2010	autonome groei o.b.v. behoud relatief aandeel	beschikbare capaciteit inbreiden	beschikbare capaciteit uitbreiden aantal/opp.	totaal	som auton. groei en besch. cap.
Lierderholthuis	1%	15	4	20 / -	24	+ 9
Laag Zuthem	2%	30	4	40 / -	44	+ 14
Nieuw-Heeten	3%	45	4	5 / -	9	-36
Broekland	3%	45	4	53 / -	57	+ 12
Mariënheem	4%	60	4	31 / -	35	-25
Luttenberg	6%	90	5	29 / 28	62	-28
Heeten	10%	150	80	100 / 75	255	+ 105
Heino	19%	285	94	110 / 70	274	-11
Raalte	52%	780	250	832 / -	1.082	+ 302
Totaal	100%	1.500	449	1.220 / 173	1.842	+ 342

Figuur 40: Capaciteit vs. groei
(Bron: gemeente Raalte)

Primos”, aldus Wessels. De reacties binnen de gemeente Olst-Wijhe zijn verdeeld. Van den Berg’s (gem. Olst-Wijhe) reactie op de prognoses voor de gemeente Olst-Wijhe is kort maar krachtig: “Teleurstellend hè. Het klopt niet.”, waarbij hij doelt op de huishoudensprognose. Hij stelt dat volgens het laatste overzicht van het CBS, Olst-Wijhe per 31 december 2010 al op een hoger aantal huishoudens zat. “Primos vindt ik sowieso een hele negatieve insteek hanteren, daar kan ik helemaal niet mee uit de voeten”, zo zegt van den Berg. De bevolkingsprognose klopt volgens hem wel, maar hij zegt nog een stijging van het aantal huishoudens te voorzien doordat de woningverdunning nog verder doorgaat. Ter Hart (gem. Olst-Wijhe) verbaast zich over het feit dat de prognoses van Pearl en Primos op de langere termijn zover uiteen lopen. “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”, zo redeneert hij. Verder vertelt hij: “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”.

Van 't Land (woningstichting SallandWonen) geeft aan geen enkele reden te zien om te twifelen aan de plausibiliteit van de Primos-prognoses. “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.” Echter is zijn reactie op de vraag hoe hij aankijkt tegen de verschillen tussen Pearl en Primos enigszins genuanceerder. “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”. Ook geeft hij te kennen het idee te hebben dat de gemeente Olst-Wijhe zich keihard tegen de demografische verandering verzet. “Ze zeggen: er is niks aan de hand en wij gaan gewoon door, want ze komen toch wel naar onze mooie dorpen.” Hij legt uit hoe hij vindt dat de woningstichting over de anticipatie op demografische veranderingen moet denken: “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”. “Politiek is kortzichtig, dat kan ik als ex-ambtenaar wel beamen”.

Hoe minder grond een gemeente uitgeeft, hoe minder inkomsten het begrijpelijkerwijs heeft. Dat heeft invloed op het gemeentelijke budget. Ter Hart (gem. Olst-Wijhe) verwoordt de situatie waarin Olst-Wijhe verkeert als volgt: “Misschien dat als wij niet zoveel grond hadden gehad, dat we dan misschien ook wel hadden gekozen voor verdichting”. Penninks (woningstichting SallandWonen) zegt in zijn omgeving nog vaak de klassieke reactie te bemerken. “We moeten nog even alle gronden kwijt”, zo verwoordt hij het. “We hebben als woningstichting in ons beleidsplan de krimp al benoemd, dus dat is ook die bewustwording. 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”.

5.4 Kansen voor regionale samenwerking en afstemming

Afstemming en regie

Het gros van de actoren ziet regionale afstemming van woningbouw- en sloopopgave als een kansrijk middel voor anticipatie op demografische verandering, zo zal in hoofdstuk 5.6 blijken. Engelsman (provincie Overijssel) stelt dat de provincie Overijssel “heel graag de demografische verandering wil aangrijpen om te komen tot regionale samenwerking”. “Dat leidt bijna tot elkaar”, zo oordeelt ze. “Ik wil heel graag dat daar

waar nog concurrentie is die leidt tot alleen maar verliezers, niet tot win-win maar tot lose-lose, dat die concurrentie stopt en dat je op regionaal niveau een economisch sterke regio kunt neerzetten die wel concurrerend is". De Primos-prognose is volgens haar goed. Echter, de vraag moet volgens haar zijn hoe je met Primos omgaat en hoe je een groep met Primos om laat gaan. Wessels (gem. Raalte) geeft aan dat de gemeente Raalte in het verleden een wijk heeft ontwikkeld waar allemaal Deventenaren in zijn gekomen, omdat Deventer toen "helemaal vast zat". Echter, het standpunt van de steden is op dit moment zijns inziens veranderd: "Het is nu zo dat de grote steden zeggen van: gooi de dorpen maar op slot". Van den Berg (gem. Olst-Wijhe) vindt het prima als er binnen een regio afspraken worden gemaakt en taken worden verdeeld, maar is faliekant tegen een nieuwe bestuurslaag. "Er wordt al te veel gepraat en bestuurd", aldus van den Berg. Volgens hem zal de provincie daarin regulerend op kunnen treden. Ook Penninks (woningstichting SallandWonen) vindt dat de provincie daar sterker in moet sturen. Ter Hart (gem. Olst-Wijhe) deelt de mening van van den Berg, ook hij ziet namelijk weinig in een extra bestuurslaag. Hij vraagt zich af of het omwille van de afstemming van het woonbeleid niet beter is om naar grotere gemeenten te gaan. Afstemming is volgens hem zeker nodig en zal, gezien de prognoses, steeds belangrijker worden. "Ik verwacht zelf niet dat het de komende jaren al nodig zal zijn, maar dat zit er over tien jaar misschien wel aan te komen". "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", zo schat hij de situatie in. "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. 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", zo vervolgt ter Hart zijn betoog. Penninks (woningstichting SallandWonen) beschouwt de afstemming als "een politiek spel". "We moeten ons realiseren dat het gewoon niet meer groeit. En dan wordt er nu om de laatste dubbeltjes gevochten". Van 't Land (woningstichting SallandWonen) geeft aan voor regionaal woningmarktbeleid te zijn, waarbij gemeenten elkaar veel meer zouden moeten ondersteunen dan nu het geval is. "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". Dit geldt volgens hem onherroepelijk ook voor Olst-Wijhe en Raalte. "Ze trekken samen op in de woningmarktonderzoeken. Maar ze krijgen verder niets 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". Reurink (woningstichting SallandWonen) benadrukt dat er niet alleen op aantallen moet worden gestuurd, maar dat ook aandacht moet worden besteed aan het moment waarop woningen in de verschillende gemeenten op de markt gebracht worden.

Samenwerking: het krachtenveld

De provincie Drenthe heeft onlangs een beleidsnota krimp opgesteld. In Overijssel komt geen beleidsnota krimp, zo is af te leiden uit de reactie van Engelsman (provincie Overijssel). "Omdat we krimp niet als beleid zien, maar als een autonome ontwikkeling". Ze laat weten dat de provincie Overijssel vorig jaar een 'verkenning krimp' heeft gehad en dat men nu aan het kijken is hoe men een vervolg hieraan kan 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", zo verduidelijkt ze de rol van de provincie. "Als provincie ben je eigenlijk bovenregionaal verantwoordelijk om te kijken of de kaders de goede kant op gaan in Overijssel. Maar binnenregionaal kan men zelf tot een afstemming komen die veel beter is dan dat wij in de Primos kunnen stoppen. Daarvoor sta je te ver van de burger vandaan, te ver van de maatschappelijke opgave in die kernen".

Wessels (gem. Raalte): “We hebben op een gegeven moment natuurlijk wel heel erg gefocust op de woningcorporatie, gemeente en provincie. We zitten nu wel iets meer op de toer – ook door de provincie ingegeven – dat we ons afvragen of we niet breder moeten gaan kijken in de vorm van het organiseren van een bijeenkomst met ook de andere marktpartijen waaronder banken en dergelijke. Om te kijken hoe we gezamenlijk voor Raalte het optimale kunnen bereiken in het kader van woningbouw, leefbaarheid, etc.”. Toch denkt hij, samen met Bugter (gem. Raalte), dat de rol van banken als de Rabobank zich beperkt tot een stuk kennisoverdracht. Meijer (Rabobank) stelt dat de wet- en regelgeving, opgelegd door de Autoriteit Financiële Markten (AMF), de anticipatiemogelijkheden voor de Rabobank beperkt. Direct, middels bijvoorbeeld rentekorting, kan de bank dus niet bijdragen. Een andere mogelijkheid is om indirect een bijdrage te leveren, door bijvoorbeeld bij te dragen aan een sloopfonds. Over een eventuele bijdrage daarin durft Meijer geen uitspraken te doen. Penninks (woningstichting SallandWonen) concludeert dat de inbreng van (inter)nationaal geleide banken nihil zal zijn, omdat de plaatselijke betrokkenheid ontbreekt.

Reimert (Hannink Makelaars) vindt het lastig om de rol van een makelaar te duiden: “Misschien moeten makelaars toch meer contacten leggen met de corporatie en de gemeenten”. Op de vraag of hij als ontwikkelaar bereid is genoeg te nemen met minder hoge rendementen antwoordt Harink (bouwbedrijf Vosman) stellig: “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”. De rol van woningstichting SallandWonen beperkt zich volgens velen niet louter tot haar core business: het bouwen van (sociale) woningen. Volgens het merendeel van de ondervraagden heeft de woningstichting een meer integrale verantwoordelijkheid. Van den Berg (gem. Olst-Wijhe): “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”. Van 't Land (woningstichting SallandWonen) vindt dat SallandWonen moet blijven investeren in maatschappelijk vastgoed en zegt er het volgende over: “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. 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”. Verder redenerend stelt hij dat er zelfs een methodiek voor is 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. “Op het moment dat je daadwerkelijk aan kunt tonen dat zo'n woning minder zakt of zelfs in waarde stijgt, dan zou je een soort van baatbelasting in kunnen stellen. Dat heeft altijd al bestaan, baatbelasting”. Hiermee oppert van 't Land (woningstichting SallandWonen) een interessante mogelijkheid om de particulier te betrekken bij de anticipatieopgave: de baatbelasting voor particulieren.

5.5 Mogelijke niches in de woningmarkt voor landelijke krimp gemeenten

Aan alle actoren is gevraagd in hoeverre de plattelandsgemeenten Olst-Wijhe en Raalte als 'roltrapgemeente' kunnen dienen voor mensen die de derde stap op de roltrap van Fielding willen maken. Op deze manier is bekeken of er in (een van) de gemeenten een mogelijke nichemarkt is voor mensen die de rust, ruimte en aantrekkelijke leefomgeving op het platteland willen opzoeken.

Penninks (woningstichting SallandWonen) ziet Salland als een minder mooie streek dan de Achterhoek, maar denkt dat er in Olst-Wijhe en Raalte zeker een nichemarkt is voor deze doelgroep door de goede verbindingen met het westen (A1, A28 en het spoor). Bugters (gem. Raalte) geeft aan dat er in Raalte op dit moment kavels worden aangeboden die mogelijk aantrekkelijk zijn voor mensen buiten de gemeente. Echter, Wessels (gem. Raalte) heeft twijfels over hoe groot de groep is die je zou kunnen aanspreken. “We hebben het natuurlijk wel over kavels die, alleen al qua kavelprijs, 300.000 euro of meer gaan kosten. Dan heb je het over een zeer beperkte doelgroep. Maar ook als je gaat kijken wat er in het landelijk gebied te koop staat, dan heb je het ook over bedragen van dik over de half miljoen”. Van den Berg (gem. Olst-Wijhe) schat de kansen voor Olst-Wijhe hoger in. Na een beschrijving van de mooie omgeving, goede bereikbaarheid en vele activiteiten concludeert hij: “Vooral de mensen die aan het eind van hun carrière

zitten en rustig en landelijk willen genieten van van alles en nog wat, kunnen hier prima hun plek vinden”. Ter Hart (gem. Olst-Wijhe) gelooft niet in het rust en ruimte credo. “We hebben hier niet iets dusdanig unieks. In Raalte is het ook rustig wonen en in Zwartewaterland en Drenthe ook. Volgens mij roept ongeveer elke gemeente ten oosten van ons land dat”. Reurink (woningstichting SallandWonen) stelt dat het voor de ontwikkeling van huurwoningen voor de woningstichting helemaal niet relevant is om te weten of deze nichemarkt er is. “De groep waar wij ons – min of meer gedwongen – op richten is de groep lage inkomens tot 33.000. Ik denk niet dat die zo’n stap zullen maken. Ik denk dat de groep met een hoger inkomen dat eerder doet. Maar dat is niet onze doelgroep, maar van een gemeente natuurlijk wel”. Reimert (Hannink Makelaars) verklaart als makelaar niet te merken dat er een substantiële vraag is vanuit deze doelgroep. “De vraag is er, maar die vraag zie ik even groot als de vraag vanuit jonge gezinnen, die toch uit de stad wegtrekken om hun kinderen voor hun gevoel wat vrijer te kunnen laten opgroeien”.

Door de zinnen te zetten op mensen die het einde van hun carrière naderen, welke doorgaans ouderen zijn, trekt men de vergrijzing min of meer naar zich toe. Van den Berg (gem. Olst-Wijhe) ziet eerder kansen dan bedreigingen, vanwege het bestedingpatroon van deze mensen: “Het is alleen maar een extra kans om je economische activiteiten in de vorm van middenstand en winkeliers en horeca overeind te houden”. Volgens Penninks (woningstichting SallandWonen) is het vooral belangrijk dat er een adequate infrastructuur is om de zorg te organiseren. “Woonservicegebieden moeten helder gedefinieerd zijn”. Reurink (woningstichting SallandWonen) en Reimert (Hannink Makelaars) hechten wel belang aan een redelijk evenwichtige bevolkingsopbouw, in het kader van leefbaarheid, voorzieningen en scholen.

De schaalvergroting in de agrarische sector zorgt ervoor dat er nog dagelijks boeren stoppen met hun bedrijfsactiviteiten. Een deel van de agrarische bebouwing verliest hierdoor haar functie. De ondervraagden oordelen verdeeld op de vraag of de VAB's kunnen worden ingezet om niches in de stadsgewestelijke woningmarkt, zoals buiten wonen of groepswonen te benutten. Raalte staat hier duidelijk anders in dan Olst-Wijhe. Wessels (gem. Raalte) geeft aan dat de gemeente Raalte er duidelijk voor gekozen heeft om niet toe te staan dat er meer gewoond gaat worden door burgers in het landelijk gebied. Van den Berg en ter Hart geven aan al jaren beleid te hebben om dit soort initiatieven mogelijk te maken. Penninks (woningstichting SallandWonen) is van mening dat de gebouwen niet mooi genoeg en niet geschikt genoeg zijn voor dit soort doeleinden. Van 't Land (woningstichting SallandWonen) zegt in het verleden in Herxen (Olst-Wijhe) een dergelijk initiatief te hebben ontplooid. Hij zou het best vaker willen doen. “Alleen het blijkt financieel een dusdanig grote aanslag te geven dat je daar heel goed over na moet denken om dat weer te doen”, zo realiseert hij zich. Engelsman (provincie Overijssel) ziet de kracht van de diversiteit in dit soort initiatieven.

5.6 Kansrijke en kansarme anticipatiemiddelen

Figuur 41 laat zien hoe de verschillende anticipatiemiddelen uit hoofdstuk 3 door de ondervraagden zijn beoordeeld. Hoe hoger het middel in het schema staat, hoe kansrijker de actoren het middel achten. Over de onderste middelen is men het minst enthousiast.

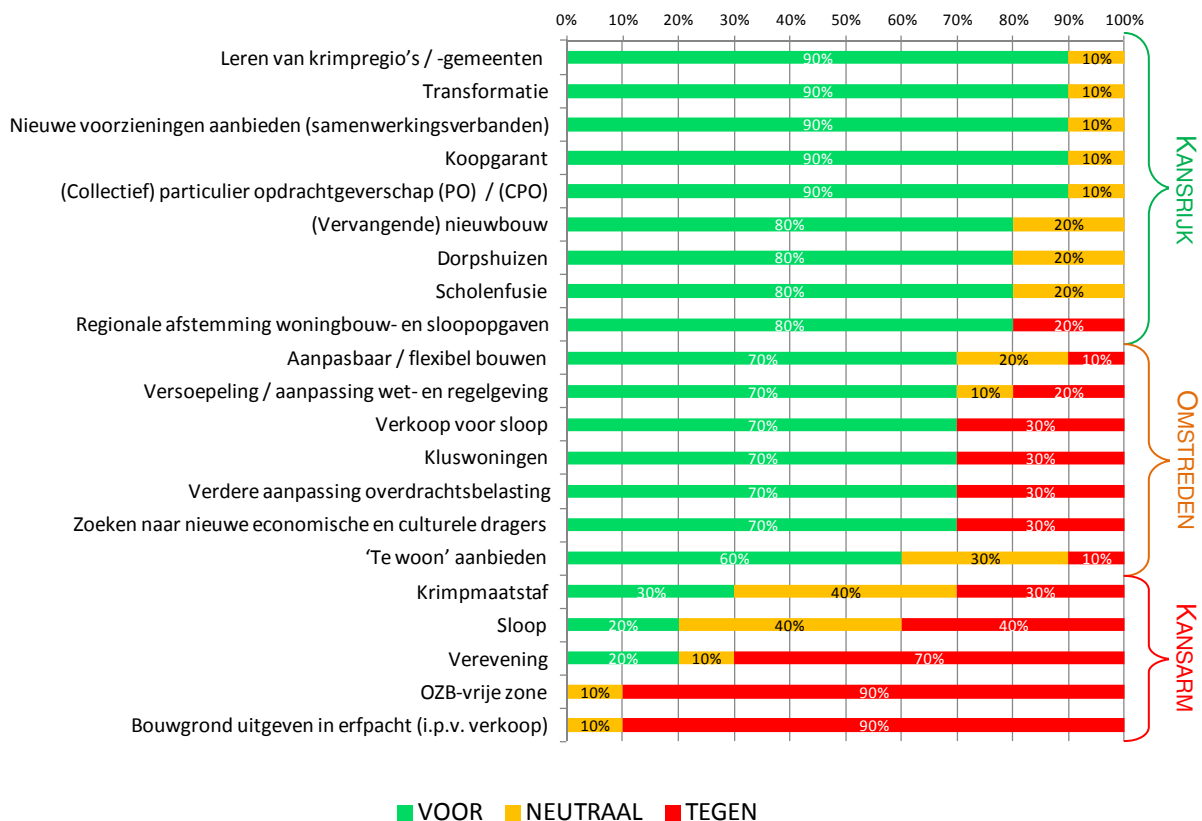
5.6.1 Kansrijk

De geïnterviewden zijn het er over eens dat men moet **leren van de eerste generatie krimpregio's**. Wessels (gem. Raalte) wijst op het feit dat de provincie Overijssel een groep en een website (www.atelieroverijssel.nl) heeft opgericht waarbij men met omliggende gemeenten regelmatig spreekt over krimp. Penninks (woningstichting SallandWonen) geeft aan dat hij acht jaar geleden in Oost-Groningen bij collega-corporatie Acantus is geweest en dit voorjaar Zeeuws-Vlaanderen heeft bezocht. Engelsman (provincie Overijssel) oordeelt neutraal over dit middel omdat ze meent dat anticiperen heel wat anders is dan krimpen en de te nemen maatregelen in die zin ook verschillen.

Transformatie is door de ondervraagden bestempeld als meest kansrijk middel voor het fysiek ingrijpen in de woningvoorraad. Veelal wordt ingehaakt op het getoonde voorbeeld uit Winschoten, waarbij rijwoningen zijn getransformeerd tot tweekappers. Engelsman (provincie Overijssel) is enthousiast over het vergroten van de woonkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit door de monotone uit een wijk te halen. Ook ter

Hart (gem. Olst-Wijhe) is van mening dat een dergelijke ontwikkeling ten goede komt aan de leefbaarheid in een wijk omdat alles ruimer en groener wordt. Penninks (woningstichting SallandWonen) zegt dit middel zelfs tot uitvoering te gaan brengen, al heeft hij er nog geen concrete plannen voor. Een veelgehoord argument dat voor dit middel pleit is dat transformatie in vergelijking met alternatieven het kapitaalverlies beperkt. Toch is Reimert (Hannink Makelaars) als makelaar sceptisch over transformatie: “Ik vraag me af 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. De woningen zijn toch gebouwd in een bepaalde stijl en ik weet niet of na een verbouwing de woning nog wel goed in de markt ligt”.

Waardering anticipatiemiddelen ter anticipatie op demografische veranderingen



Figuur 41: Waardering anticipatiemiddelen door geïnterviewde actoren (eigen creatie)

Een tweede punt waarover men positief is, is het **in samenwerkingsverbanden aanbieden van nieuwe voorzieningen**. Van den Berg (gem. Olst-Wijhe) ziet een grote uitdaging in het overeind houden van het winkelaanbod in zijn gemeente en geeft aan binnenkort, samen met de Kamer van Koophandel, gesprekken met lokale ondernemers uit het Midden- en Kleinbedrijf te gaan voeren. Hij wijdt de omzetproblemen van ondernemers vooral aan het veranderende koopgedrag van consumenten, waarbij internet zijns inziens een steeds voornamere rol speelt. Ter Hart (gem. Olst-Wijhe) geeft aan te voorzien dat door de vergrijzing (zorg)voorzieningen en wonen steeds vaker dichtbij elkaar zullen worden ontwikkeld. Van 't Land en Reurink (woningstichting SallandWonen) beweren zelfs dat het om financiële redenen noodzakelijk is om in samenwerkingsverbanden te ontwikkelen, omdat het vaak gaat om dure locaties met hoge grondkosten waardoor partijen zelfstandig niet zullen ontwikkelen, maar gezamenlijk wel. Reimert (Hannink Makelaars) heeft voor wat betreft de bestaande voorraad twijfels over wonen boven voorzieningen, omdat door het ontbreken van een lift de bereikbaarheid vaak slecht is. Volgens van 't Land (woningstichting SallandWonen) zullen in bestaande situaties starters de meest geschikte doelgroep zijn.

De ondervraagden beoordelen **particulier opdrachtgeverschap** en **collectief particulier opdrachtgeverschap** duidelijk verschillend. Ter Hart (gem. Olst-Wijhe) weet uit ervaring te vertellen dat zolang er ook individuele kavels worden uitgegeven, mensen gewoon voor PO kiezen in plaats van CPO. “Als men de keuze heeft tussen een projectwoning of CPO, dan is er misschien meer animo”. Van 't Land geeft aan dat de gemeente Raalte heel anders te werk gaat dan de gemeente Olst-Wijhe: “Men roept hier in Raalte enorm van ‘particulier opdrachtgeverschap’, maar tegelijkertijd maken ze wel zulke bepalende bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen dat het nog voor een groot deel onderuit geschoffeld wordt”. Ook Harink (bouwbedrijf Vosman) is duidelijk over beeldkwaliteitsplannen. “Ik vind zelf het beeldkwaliteitsplan of welstand te gek voor woorden dat die gasten bestaan. Waar bemoei je je mee?”. Vervolgens vertelt hij over een pilotproject waarbij welstandsvrij gebouwd is: “Er staat geen één uitschot tussen, geen één”. Wessels (gem. Raalte) geeft toe dat het beleid van de gemeente Raalte eigenlijk niet te rijmen is met CPO. “Wij gaan nog steeds verder met verkavelen, met structuur geven, met beeldkwaliteitsplannen die eraan ten grondslag liggen”. Een ander belemmering is volgens hem het gemeentelijke toewijzingssysteem van bouwkavels, waar de plek op de rangorde bepaalt wanneer je in aanmerking komt. Ook de woningcorporatie hanteert een systeem dat hoe langer je staat ingeschreven, hoe meer rechten je hebt. “Dan kun je dus niet maar zo tegen een groepje zeggen, die ergens achteraan in de lijst staat, van: gaan jullie maar voor al die andere en jullie krijgen het mooiste plekje”, zo vertelt hij. Een ander probleem bij CPO is volgens van 't Land (woningstichting SallandWonen) dat je daar mensen bij elkaar krijgt waarvan de financiële reikwijdte – en daardoor de wensen – teveel verschillen. Hij is meer voorstander van PO. “Je moet veel meer particulier uit gaan geven. Ik begrijp dat je dan het risico loopt dat er her en der kavels niet verkocht liggen, maar toch doen, er is vraag naar”. Penninks (woningstichting SallandWonen) denkt dat middels het communiceren via fora op het internet de coördinatie - wat door een deel van de overige ondervraagden als obstakel wordt gezien - tussen bewoners kan verbeteren. Meijer (Rabobank) geeft aan dat de Rabobank mensen die in groepsverband ontwikkelen, met een mooi renteaanbod een aantrekkelijke financiering probeert te verstrekken.

80 procent van de ondervraagden ziet **dorpshuizen** als een geschikt middel om het voorzieningenniveau en de leefbaarheid op peil te houden, 20 procent stemt neutraal. Van de Berg (gem. Olst-Wijhe) geeft aan dat Olst-Wijhe in elk dorp een kulturhus wil hebben. “Wij gaan alle dorpen langs met een dorpsontwikkelingsplan. Dan kunnen mensen hun eigen prioriteiten en wensen inbrengen. Die krijgen ook een budget mee wat daaraan besteed kan worden”, zo stelt hij. Ter Hart (gem. Olst-Wijhe) wijst daarbij op de voorwaarde dat nauwkeurig gekeken moet worden naar de afstand tot voorzieningen in andere dorpen. “Ik denk dat je gewoon zo reëel moet zijn 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 om in alle kernen nog een gymzaal of sporthalletje overeind te houden?”, aldus ter Hart. Bugter (gem. Raalte) geeft aan dat ook de gemeente Raalte ernaar streeft om in elke kern een multifunctionele accommodatie te hebben. De invulling van de MFA is daarbij kernafhankelijk volgens haar. Engelsman (provincie Overijssel) is voor dorpshuizen maar prefereert gebruik van bestaand maatschappelijk vastgoed boven nieuwbouw. “Maak gebruik van die unieke kwaliteiten van het dorp. Ik ben ontzettend voor dorpshuizen, maar ik zou daar geen generiek dorpshuizenplan van maken”. Toch blijkt uit de interviews dat het dorpshuis in de kern Raalte duidelijk een minder geslaagd project is. Van 't Land (woningstichting SallandWonen) stelt dat “je het eigenlijk al haast geen dorpshuis meer kunt noemen”. Volgens hem heeft het er ook mee te maken hoe de gemeente Raalte erin staat. “Sta je positief tegenover zoiets, of laat je het over aan particulier initiatief? Waarbij wij, SallandWonen, dus die particulier zijn”, vraagt hij zich hardop af. Reurink (woningstichting SallandWonen) is van mening dat “Raalte eigenlijk helemaal geen dorpshuis nodig had. Het had zoveel andere dingen, dat het dorpshuis niet een noodzakelijke functie vervult.”. Penninks (woningstichting SallandWonen) stelt dat woningstichting SallandWonen al genoeg zorg heeft met het verhuurd houden en krijgen van de bestaande dorpshuizen en stelt actieve betrokkenheid van gemeenten als voorwaarde voor nieuwe initiatieven. Hij geeft aan het essentieel te vinden dat subsidiestromen meerjarig gegarandeerd zijn. “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 te keren. Dan heb ik een probleem, want

het gebouw moet nog jaren geëxploiteerd worden”, zo vervolgt hij zijn standpunt. Hij zegt in dit verband daarom de kreet ‘maatschappelijk bestemmingsplan’ aan het lanceren te zijn. Het bestemmingsplan zou juridische zekerheid moeten geven aan gebruikers. Hij geeft aan medewerking te verlenen, wanneer er een goede en langdurig gegarandeerde exploitatie ligt. Zijn inbreng zou zich dan beperken tot de professionaliteit van het gebouwbeheer.

5.6.2 Kansarm

Het uitgeven van **bouwgrond uitgeven in erfpacht** wordt door de meeste actoren als niet kansrijk bestempeld. De algemene opvatting is dat mensen in Salland geen interesse hebben in een woning met erfpacht. “Het past gewoon niet bij het Sallandse”, aldus Reurink (woningstichting SallandWonen). Bovendien stelt Bugter (gem. Raalte) dat het de grondeigenaar een enorme administratieve last oplevert. Van den Berg (gem. Olst-Wijhe) heeft zijn twijfels over de effectiviteit van het middel, temeer omdat het nog maar op enkele plekken, waaronder Amsterdam, wordt toegepast. Penninks (woningstichting SallandWonen) ziet de kans als nul en stelt dat ze in Amsterdam en Arnhem juist van de regeling af willen. Van 't Land (woningstichting SallandWonen) zegt dat dit komt omdat de hele woningmarkt op slot zit en ze nu juist het bedrag in één keer willen hebben. Reimert (Hannink Makelaars) stelt dat erfpacht in deze regio niet goed in de markt ligt en dat banken ook überhaupt niet flexibel zijn om het te financieren, omdat het heel lastig is. Alleen Meijer (Rabobank) ziet erfpacht als mogelijk kansrijk middel. Echter, het inzetten van erfpacht moet volgens haar dan gepaard gaan met tal van andere middelen, dan pas gaat er wat gebeuren.

Zo denkt ze ook over het creëren van **OZB-vrije zones**, waar men in Friesland mee experimenteert. De rest van de ondervraagden ziet niets in dit middel. De communis opinio is dat het bedrag wat het mensen aan voordeel oplevert niet substantieel genoeg is om ze aan te trekken. Een veel gehoorde opmerking is dat afschaffing van de OZB zal zorgen voor het verhogen van een andere belasting, “het geld moet toch ergens vandaan komen”, zo oordeelt Wessels (gem. Raalte). Ook van den Berg (gem. Olst-Wijhe) is niet enthousiast over een afschaffing en vindt de Duitse methode, waarbij de gemeenten hun eigen energie gaan opwekken en deze ten goede laten komen aan de inwoners, een kansrijkere optie. Bugter (gem. Raalte) vermoedt bovendien dat andere vestigingsplaatsfactoren, zoals leefomgeving, van grotere invloed zijn op de verhuizing. Ter Hart (gem. Olst-Wijhe) zet een andere kanttekening bij het middel: “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 krapper 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”.

Verevening wordt gezien als kansarm middel. Wessels (gem. Raalte) stelt: “Als je gaat verevenen moet je wel kijken of in de ene gemeente de lasten niet erg laag zijn ten opzichte van de andere gemeente”. Ter Hart, van den Berg en Harink (bouwbedrijf Vosman) zijn sowieso niet voor het kunstmatig schuiven van gelden. Penninks (woningstichting SallandWonen) geeft aan: “Corporaties hebben het onderling ook geprobeerd, dat is ook niet gelukt”. “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”, zo is zijn overtuiging. Harink (bouwbedrijf Vosman) stelt: “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”. Engelsman (provincie Overijssel) laat het over aan de partners, maar denkt dat men in deze regio nog niet zo ver is, in tegenstelling tot Twente: “In Twente is de roep om regionale afstemming binnen het grondbedrijf”.

6. Conclusies en aanbevelingen

De hoofdvraag in het onderzoek luidt:

Zijn de ontwikkelingen en is het beleid van de betrokken actoren op de woningmarkt in Olst-Wijhe en Raalte voldoende voorbereid op de invloed van de (aanstaande) demografische veranderingen?

Het onderzoek heeft de mening van een brede groep respondenten in kaart gebracht. In meer of mindere mate is men bekend gebleken met de demografische veranderingen in de gemeenten. Geconcludeerd kan worden dat men geen eenduidige beleidsreactie geeft. Waar de ene partij prognoses wantrouwt en de andere verwacht te ontspringen, heeft de ander ze al lang geaccepteerd en is men zelfs al bezig de ontwikkelingen te begeleiden. Toch zijn de opgaven in beide gemeenten niet gering. Hoewel de migratiecijfers voor zich spreken wordt te vaak gericht op welgestelde migranten van buiten de gemeente, waarbij de idylle van de gemeente, als belangrijkste argument, in geuren en kleuren wordt toegelicht. Uit dit onderzoek kan worden opgemaakt dat het verstandiger is om te focussen op het behoud van inwoners. Wil men toch buitenstaanders aanspreken, dan biedt het inzetten op ex-inwoners de beste kansen. Geconstateerd is dat beide gemeenten in hun bestaande bestemmingsplannen nog veel grond hebben bestemd voor woningbouw. De voorspelde overcapaciteit – en daarmee tegenvallende inkomsten uit gronduitgiftes – leggen duidelijk druk op de anticipatieopgave. Gemeenten doen er verstandiger aan om (een deel van) de verwachte inkomsten uit gronduitgiftes af te boeken en een krimp-paragraaf mee te nemen in hun begroting. Ook kan gesteld worden dat zowel bij beide gemeenten, als bij de provincie, de blik teveel gericht is op nieuwbouw. Er wordt niet, of nauwelijks, nagedacht over de situatie op de bestaande markt. Er kan natuurlijk een vraag naar nieuwbouw zijn, maar levert dit geen leegstand in de bestaande voorraad op? Het gaat dus om het aantal aanwezige huishoudens in de gemeente, niet om het aantal aanwezige woningen. Een gemeente kan tenslotte te maken krijgen met veel leegstand. Hoewel de toekomstige woningvraag uiterst lastig te peilen is zullen de kwalitatieve veranderingen in beide gemeenten fors zijn. De prestatieafspraken vanuit de provincie richten zich met name op de kwantitatieve programmering, maar moeten breder worden opgesteld, waarbij ook aandacht wordt besteed aan de kwalitatieve opgaven. De woningstichting vertoont reeds de eerste tekenen van anticipatie, door een groot verkooptraject opgezet te hebben en in de toekomst wellicht sloopbeleid te maken. Toch zal door de afnemende vraag het toevoegen van vastgoed om de onrendabele top van herontwikkeling te betalen geen optie meer zijn.

De trage reactietijd van de woningmarkt maakt het noodzakelijk om vroegtijdig te ageren. Al lijken de ontwikkelingen nog verre toekomstproblematiek. Een periode van 20 of 30 jaar is kort. Neem als voorbeeld de actuele consternatie omtrent de AOW: er wordt pas de laatste jaren op geanticipeerd, terwijl men het al lang zag aankomen. Kortom: de planningshorizon moet worden verhoogd, hoe lastig dat in bestuurlijke zin soms ook is, een langetermijnbeleid is essentieel. Bij voorkeur gezamenlijk, op het niveau waarop een woningmarkt tot stand komt: in regionaal verband dus. De provincie Overijssel kan het proces faciliteren, de tools aanreiken en de gezaghebbende regie voeren. Zij moet de regionale woningmarktregisseur zijn, maar het initiatief – de behoefte aan samenwerking - moet binnenregionaal tot stand komen. Die behoefte die is er grotendeels, zo bevestigt dit onderzoek. Het regionale overleg moet bestaan uit een gemêleerd gezelschap. Kandidaten kunnen zijn: provincie, gemeenten, woningcorporaties, banken, makelaars, ontwikkelaars en andere ondernemers. Ook inspraak door inwoners kan niet op voorhand worden uitgesloten. Het doel moet zijn om een gezamenlijke toekomstvisie op te stellen, de creativiteit van ondernemers te benutten en juiste bestuurlijke randvoorwaarden te scheppen. Hiermee wordt voorkomen dat gemeenten elkaar beconcurreren en kunnen lokale demografische problemen regionaal worden benaderd.

Ook belicht dit onderzoek een aantal middelen, die kunnen helpen bij de anticipatie op demografische verandering. Een belangrijke slag kan gemaakt worden in het aanpassen van wet- en regelgeving, op welk overheidsniveau dan ook. Normen zijn van origine gericht op het beperken van de schadelijkheden die groei met zich meebrengt. De discrepantie moet eruit, een nieuwe demografische situatie vraagt immers om nieuwe regelgeving. Bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en ranglijsten

voor kopers en huurders moeten aan een kritische blik onderworpen worden. Op die manier kunnen initiatieven als (collectief) particulier opdrachtgeverschap en het verkopen van woningen als kluswoning meer worden gestimuleerd. Tenslotte is gebleken dat heffingen en belastingmaatregelen gemeenten stimuleren om inwonergroei te genereren en daarom het krimpbeleid - die er juist op gericht is om bevolkingsdaling te accepteren en begeleiden – verstoren.

$$1 + 1 = 3$$

Synergie

Literatuurlijst

Boeken

Baarda, D.B., M.P.M. de Goede, J. Teunissen (2005), "Praktische handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek", Groningen/Houten: Stenfert Kroese

Gool, P. van, D. Brounen, P. Jager. R.M. Weisz (2007), "Onroerend goed als belegging", Groningen/Houten: Wolters Noordhoff

Harvey, J. & E. Jowsey (2004), "Urban Land Economics", UK: Palgrave MacMillan (H8)

Publicaties

Bijleveld (2010), "Toespraak Staatssecretaris Bijleveld, themabijeenkomst Krimp Bank Nederlandse Gemeenten", via: www.rijksoverheid.nl

Bureau PAU (2007), "Toekomstperspectieven voor de Eemsdelta", Groningen: eigen uitgave

BZK, IPO, VNG (2009), "Interbestuurlijk Actieplan Bevolkingsdaling, "Krimpen met kwaliteit", Den Haag: eigen uitgave.

De Blauw, R. (2011), "Gevoel voor lokale situatie ontbreekt", in: *PropertyNL* nr. 7, 6 mei 2011

De Graaff, T. et al. (2008) "Woon-werkdynamiek in Nederlandse gemeenten", PBL, Den Haag.

De Vries, A. (2010), "Regionaal ontwerp als business case", in: *Krimp, energietransitie en ruimtelijke kwaliteit – Eo-Wijers prijsvraag 2011-2012*

Derks, W et al. (2006), "Structurele bevolkingsdaling. Een urgentie invalshoek voor beleidsmakers", Den Haag: eigen uitgave

Dijkstal, H.F. & J.H. Mans (2009), "Krimp als structureel probleem, rapportage topteam krimp voor Groningen", Werkendam: AVANT GPC

DiPasquale, D. & Wheaton, W.C. (1992), "The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework, Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association, pp. 181-197

Feijten, P. en P. Visser (2005), 'Binnenlandse migratie: verhuismotieven en verhuisafstand', in: *Bevolkingstrends* 53, 2005: 75-81

Fielding, A. J. (1992), "Migration and social mobility: South East England as an escalator region", *Regional Studies* 26, 1-15

Galjaard, R. et al (2008), "Inventarisatie stedelijke vernieuwingsopgaven in de provincie Groningen", Groningen: Bureau PAU

Yap, H. S. & M. Harkink (2011), "Anticiperen op bevolkingskrimp", in *Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening (S+RO)* nr. 02

Latten, J. & A. de Jong (2005), "Nieuwe Bevolkingsprognose CBS: Veel verandering, weinig groei", *DEMOS*

Niedomysl, Th. (2004), "Evaluating the effects of place-marketing campaigns on interregional migration in Sweden", in: *Environment and Planning A*

Olst-Wijhe (2010), "Coalitieakkoord 2010-2014", Olst-Wijhe: eigen uitgave

Oort, F. van, R. Ponds, J. van Vliet, H. van Amsterdam, S. Declerck, J. Knobens, P. Pellenburg & J. Weltevreden, "Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid", Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau 2007.

Planbureau voor de leefomgeving, Centraal Bureau voor de Statistiek (2008), "Bevolkingsontwikkeling 2006-2025 PBL/CBS (PEARL)", Den Haag: eigen uitgave

Planbureau voor de leefomgeving, Centraal Bureau voor de Statistiek (2008), "Huishoudensontwikkeling 2006-2025 PBL/CBS (PEARL)", Den Haag: eigen uitgave

Planbureau voor de Leefomgeving (2008), "Regionale krimp en woningbouw, Omgaan met een transformatieopgave", Rotterdam: NAI Uitgevers

Poelman, B. & C. van Duin (2010), "Bevolkingsprognose 2009 – 2060", Den Haag/Heerlen: eigen uitgave

Provincie Overijssel (2009), "Omgevingsvisie Overijssel", Zwolle: eigen uitgave

Provincie Overijssel (2010), "Prestatieafspraken Wonen gemeente Olst-Wijhe 2010-2015", Zwolle: eigen uitgave

Provincie Overijssel (2010), "Prestatieafspraken Wonen gemeente Raalte 2010-2015", Zwolle: eigen uitgave

RIGO Research en advies (2010), "De woningmarkt in Olst-Wijhe 2009-2025; woningmarktonderzoek", Amsterdam: eigen uitgave

RIGO Research en advies (2010), "De woningmarkt in Raalte 2009-2025; woningmarktonderzoek", Amsterdam: eigen uitgave

Sociaal Economische Raad - SER (2011), "Advies Bevolkingskrimp benoemen en benutten", Den Haag: eigen uitgave, advies nr. 2011/03

Stichting Stimuland (2011), "Verborgten talenten, evaluatie van het kulturhusconcept in Lemelerveld, Borne en Natter-Zuna", Ommen: eigen uitgave

Thissen (2010), Presentatie tijdens de conferentie 'Krimp en de gevolgen voor voorzieningen', docent UVA culturele geografie, 27 mei 2010, via: www.netwerkplatteland.nl

Verwest, F. et al. (2008), "Krimp vraagt om veranderingen woningvoorraad", in *DEMOS* jaargang 25 nr. 1

Verwest, F. en F. van Dam (2010), "Van bestrijden naar begeleiden: demografische krimp in Nederland. Beleidsstrategieën voor huidige en toekomstige krimpregio's." PBL, Den Haag

Verwest, F. en F. van Dam (2010), "Het nieuwe wonen. Het krimpende platteland rekt zich rijk", in: *GEOGRAFIE*, november 2010, pp. 42-45.

Belangrijkste internetsites

ABF Research	http://www.abfresearch.nl/	geraadpleegd: meermaals
Centraal Bureau voor de Statistiek	http://www.cbs.nl/	geraadpleegd: 17-01-2011
Digitale Encyclopedie	http://www.encyclo.nl/	geraadpleegd: meermaals
Eo Wijers-stichting	http://www.eowijers.nl/	geraadpleegd: 20-07-2011
Gemeente in Cijfers	http://incijfers.nl/	geraadpleegd: 13-05-2011
Gemeente Olst-Wijhe	http://www.olst-wijhe.nl/	geraadpleegd: meermaals
Gemeente Raalte	http://www.raalte.nl/	geraadpleegd: meermaals
PBL	http://www.pbl.nl/	geraadpleegd: meermaals
Primos	http://primos.datawonen.nl/	geraadpleegd: meermaals
Provincie Overijssel	http://www.overijssel.nl/	geraadpleegd: meermaals
Stentor	http://www.destentor.nl/	geraadpleegd: 14-06-2011

TV fragmenten

'Henk en Ingrid in Spijk', in *Zembla*, 23 oktober 2010, via: www.zembla.vara.nl

Bijlage 1 Tabellen

Bevolkingsaantallen Salland							
Gemeente	1990	2000	2008	2010	2020	2030	2040
Dalfsen	24.811	25.590	26.735	27.187	28.740	29.390	29.833
Deventer	82.446	89.149	97.342	97.887	103.835	107.872	110.323
Hardenberg	52.628	56.797	58.207	58.848	60.228	60.205	59.523
Hellendoom	34.526	35.674	36.059	36.103	35.696	34.615	33.315
Kampen	45.705	47.508	49.385	49.877	52.158	54.684	57.068
Olst-Wijhe	16.277	16.942	17.334	17.483	16.819	15.989	15.762
Ommen	16.455	16.686	17.419	17.709	18.596	19.072	19.179
Raalte	34.500	36.151	37.030	37.058	36.778	36.764	36.754
Staphorst	13.718	15.222	15.973	16.435	17.445	18.222	18.791
Zwartewaterland	19.031	21.451	21.930	21.783	20.182	18.523	17.386
Zwolle	94.491	106.173	116.365	119.166	132.364	143.365	148.438
totaal	434.588	467.343	493.779	499.536	522.841	538.701	546.372
groei t.o.v. 10 jr. geleden		7,54%		14,94%	4,67%	3,03%	1,42%

Tabel 4: Bevolkingsaantallen Salland (bron: Primos, eigen bewerking)

Huishoudensaantallen Salland							
Gemeente	1995	2000	2008	2010	2020	2030	2040
Dalfsen	8.761	9.171	10.088	10.346	11.491	12.191	12.495
Deventer	36.264	39.081	43.834	43.990	47.682	50.214	51.209
Hardenberg	19.010	20.460	21.806	22.214	23.952	24.722	24.740
Hellendoom	12.802	13.212	13.810	13.893	14.223	14.151	13.704
Kampen	17.483	18.627	19.571	19.860	21.655	23.448	24.615
Olst-Wijhe	6.177	6.432	6.780	6.939	7.068	7.105	7.093
Ommen	5.738	6.111	6.860	6.996	7.415	7.667	7.773
Raalte	12.390	13.266	14.353	14.616	15.604	16.246	16.509
Staphorst	4.391	4.745	5.095	5.308	5.922	6.264	6.456
Zwartewaterland	6.659	7.419	7.855	7.886	7.879	7.708	7.463
Zwolle	44.637	48.118	53.214	54.481	61.506	67.554	70.882
totaal	174.312	186.642	203.266	206.529	224.397	237.270	242.939
groei t.o.v. 10 jr. geleden				10,66%	8,65%	5,74%	2,39%

Tabel 5: Huishoudensaantallen Salland (bron: Primos, eigen bewerking)

Bevolking 0-14 jaar Salland												
Gemeente	1995		2000		2008		2010		2020		2030	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Dalfsen	5.415	21,4	5.434	21,2	5.448	20,4	5.476	20,1	5.120	17,8	5.114	17,4
Deventer	15.062	17,8	16.355	18,3	18.046	18,5	18.033	18,4	18.017	17,4	18.635	17,3
Hardenberg	12.008	21,9	12.188	21,5	11.958	20,5	11.796	20,0	10.712	17,8	10.558	17,5
Hellendoom	7.037	19,8	6.746	18,9	6.734	18,7	6.780	18,8	6.485	18,2	5.929	17,1
Kampen	10.061	21,7	10.110	21,3	10.369	21,0	10.475	21,0	10.265	19,7	10.397	19,0
Olst - Wijhe	3.330	19,6	3.378	19,9	3.429	19,8	3.373	19,3	2.520	15,0	2.290	14,3
Ommen	3.597	21,6	3.321	19,9	3.100	17,8	3.167	17,9	3.412	18,3	3.384	17,7
Raalte	7.647	21,3	7.564	20,9	7.047	19,0	6.736	18,2	5.678	15,4	5.708	15,5
Staphorst	3.928	27,0	4.072	26,8	4.120	25,8	4.198	25,5	4.208	24,1	4.491	24,6
Zwartewaterland	5.208	25,8	5.313	24,8	5.239	23,9	5.117	23,5	3.816	18,9	3.261	17,6
Zwolle	18.303	18,2	19.316	18,2	21.496	18,5	22.080	18,5	25.147	19,0	26.843	18,7
gemiddelde	91.596	20,3	93.797	20,1	96.986	19,6	97.231	19,5	95.380	18,2	96.610	17,9
groei t.o.v. 10 jr. geleden							-2,99%		-6,67%		-1,65%	

Tabel 6: Bevolking 0-14 jaar Salland (bron: Primos, eigen bewerking)

Bevolking 65 jaar en ouder Salland

Gemeente	1995		2000		2008		2010		2020		2030		2040	
	Aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Dalfsen	2.994	11,8	3.301	12,9	4.068	15,2	4.360	16,0	6.099	21,2	7.797	26,5	8.697	29,2
Deventer	12.605	14,9	12.811	14,4	13.801	14,2	14.170	14,5	18.311	17,6	22.868	21,2	26.196	23,7
Hardenberg	6.499	11,9	7.329	12,9	8.241	14,2	8.645	14,7	11.362	18,9	14.326	23,8	16.296	27,4
Hellendoorn	4.687	13,2	5.099	14,3	5.793	16,1	6.064	16,8	8.092	22,7	9.636	27,8	10.126	30,4
Kampen	5.766	12,5	5.968	12,6	6.619	13,4	6.950	13,9	9.096	17,4	11.320	20,7	13.098	23,0
Olst-Wijhe	2.338	13,8	2.442	14,4	2.669	15,4	2.863	16,4	4.243	25,2	5.549	34,7	6.065	38,5
Ommen	2.306	13,8	2.495	15,0	2.797	16,1	2.936	16,6	3.798	20,4	4.792	25,1	5.338	27,8
Raalte	4.183	11,6	4.631	12,8	5.658	15,3	5.942	16,0	8.214	22,3	10.686	29,1	11.339	30,9
Staphorst	1.521	10,4	1.638	10,8	1.829	11,5	1.908	11,6	2.522	14,5	3.156	17,3	3.612	19,2
Zwartewaterland	2.034	10,1	2.205	10,3	2.484	11,3	2.762	12,7	4.104	20,3	4.920	26,6	5.416	31,2
Zwolle	13.157	13,1	13.813	13,0	14.780	12,7	15.391	12,9	20.646	15,6	26.660	18,6	31.360	21,1
gemiddelde	58.090	12,9	61.732	13,2	68.739	13,9	71.991	14,4	96.487	18,5	121.710	22,6	137.543	25,1
groei t.o.v. 10 jr. geleden							9,1%		28,5%		22,2%		11,1%	

Tabel 7: Bevolking 65 jaar en ouder Salland (bron: Primos, eigen bewerking)

Huishoudens 65 jaar en ouder Salland

Gemeente	1995		2000		2008		2010		2020		2030		2040	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Dalfsen	1.932	22,1	2.132	23,2	2.629	26,1	2.799	27,1	3.929	34,2	5.019	41,2	5.562	44,5
Deventer	7.939	21,9	8.256	21,1	9.071	20,7	9.437	21,5	12.756	26,8	16.088	32,0	18.487	36,1
Hardenberg	4.133	21,7	4.742	23,2	5.321	24,4	5.556	25,0	7.292	30,4	9.194	37,2	10.467	42,3
Hellendoorn	2.838	22,2	3.131	23,7	3.575	25,9	3.756	27,0	5.238	36,8	6.217	43,9	6.505	47,5
Kampen	3.836	21,9	3.970	21,3	4.398	22,5	4.565	23,0	6.084	28,1	7.698	32,8	9.163	37,2
Olst-Wijhe	1.437	23,3	1.582	24,6	1.729	25,5	1.836	26,5	2.628	37,2	3.457	48,7	3.829	54,0
Ommen	1.415	24,7	1.567	25,6	1.771	25,8	1.827	26,1	2.286	30,8	2.858	37,3	3.206	41,2
Raalte	2.483	20,0	2.944	22,2	3.632	25,3	3.766	25,8	5.154	33,0	6.624	40,8	7.046	42,7
Staphorst	959	21,8	1.089	23,0	1.205	23,7	1.262	23,8	1.760	29,7	2.179	34,8	2.477	38,4
Zwartewaterland	1.374	20,6	1.522	20,5	1.748	22,3	1.919	24,3	2.678	34,0	3.107	40,3	3.450	46,2
Zwolle	8.436	18,9	8.930	18,6	9.745	18,3	10.271	18,9	14.265	23,2	18.983	28,1	23.048	32,5
gemiddelde	36.782	21,1	39.865	21,4	44.824	22,1	46.994	22,8	64.070	28,6	81.424	34,3	93.240	38,4
groei t.o.v. 10 jr. geleden							6,5%		25,4%		19,9%		12,0%	

Tabel 8: Huishoudens 65 jaar en ouder Salland (bron: Primos, eigen bewerking)

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Olst-Wijhe											
bevolking Primos	16.277	16.954	16.942	17.079	17.483	17.163	16.819	16.392	15.989	15.848	15.762
bevolking Pearl	16.277	16.954	16.942	17.079	17.459	17.261	16.860	16.719	16.777	16.938	16.956
huishoudens Primos	-	6.177	6.432	6.555	6.939	7.015	7.068	7.092	7.105	7.109	7.093
huishoudens Pearl	-	6.177	6.432	6.555	7.000	7.200	7.300	7.500	7.600	7.700	7.700
Raalte											
bevolking Primos	34.500	35.980	36.151	37.206	37.058	36.933	36.778	36.768	36.764	36.806	36.754
bevolking Pearl	34.500	35.980	36.151	37.206	36.597	36.164	36.210	36.258	36.361	36.325	36.151
huishoudens Primos	-	12.390	13.266	14.174	14.616	15.152	15.604	15.988	16.246	16.405	16.509
huishoudens Pearl	-	12.390	13.266	14.174	14.500	15.100	15.500	15.800	15.900	15.800	15.600

Tabel 9: Bevolkings- en huishoudensontwikkeling (bronnen: Primos en Pearl, eigen bewerking)

Woningbouwprogramma gemeente Raalte

Categorieën		ZWare Crisisvariant			Lichte Crisisvariant	
		voorraad 2009	behoefte 2025 ZWC	verschil behoefte ZWC - voorraad	behoefte 2025 LC	verschil behoefte LC - voorraad
Koop	egw	9.320	10.270	950	10.430	1.110
	mgw	420	740	320	750	330
	egw of mgw	250	360	110	360	110
	totaal	9.990	11.370	1.380	11.540	1.550
Huur	egw	3.260	2.650	610-	2.530	730-
	mgw	670	950	280	930	260
	egw of mgw	240	480	240	450	210
	totaal	4.170	4.080	90-	3.910	260-
Huur of koop	egw	-	110	110	110	110
	mgw	-	70	70	60	60
totaal		14.160	15.620	1.460	15.620	1.460

Tabel 10: Woningbouwprogramma gem. Raalte (bron: RIGO 2009, eigen bewerking)

Woningbouwprogramma gemeente Olst-Wijhe

Categorieën		ZWare Crisisvariant			Lichte Crisisvariant	
		voorraad 2009	behoefte 2025 ZWC	verschil behoefte ZWC - voorraad	behoefte 2025 LC	verschil behoefte LC - voorraad
Koop	egw	4.670	4.710	40	4.800	130
	mgw	60	120	60	120	60
	egw of mgw	90	130	40	130	40
	totaal	4.820	4.960	140	5.050	230
Huur	egw	1.350	1.040	310-	970	380-
	mgw	460	560	100	540	80
	egw of mgw	90	190	100	190	100
	totaal	1.900	1.790	110-	1.700	200-
Huur of koop	egw	-	80	80	80	80
	mgw	-	50	50	50	50
totaal		6.730	6.870	140	6.870	140

Tabel 11: Woningbouwprogramma gem. Olst-Wijhe (bron: RIGO 2009, eigen bewerking)

Bijlage 2 Bezochte bijeenkomsten

Datum: 19 mei 2011 van 12.00 uur tot 16.00 uur
Plaats: Arnhem
Locatie: Kantoor Stec Groep, Willemsplein 5
Programma: **Rondetafelgesprek investeringsbeslissingen Gelderland en Overijssel**

Agenda: Lunch. Visie Stec Groep. Ronde één: wat is het probleem precies? Wat maakt investeringsbeslissingen soms zo moeilijk? Hoe gaat het bij u? Waar loopt u tegenaan? Ronde twee: wat zijn mogelijke oplossingen? Wat is nodig? Welke oplossingen heeft u voor elkaar? Ronde drie: terugkoppeling slimme ideeën en concrete oplossingen. Afsluiting. Borrel.

Datum: 16 juni 2011 van 19.30 uur tot 20.30 uur
Plaats: Raalte
Locatie: Bar en Brasserie Zwakenberg, Schoolstraat
Programma: **Informatiebijeenkomst Concept Structuurvisie Raalte 2025**

Agenda: presentatie concept structuurvisie, gelegenheid tot vragen stellen aan medewerkers gemeente Raalte en medewerkers bureau Nieuwe Gracht

Datum en tijd: 22 juni 2011 van 18.30 uur tot 20.30 uur
Plaats: Raalte
Locatie: Gemeentehuis gemeente Raalte, Zwolsestraat 16
Programma: **Informatieavond bestemmingsplan "Raalte kern, Rozenstraat en omgeving"**

Agenda: Inzien bestemmingsplan, gelegenheid tot vragen stellen aan medewerkers SallandWonen en medewerkers gemeente Raalte