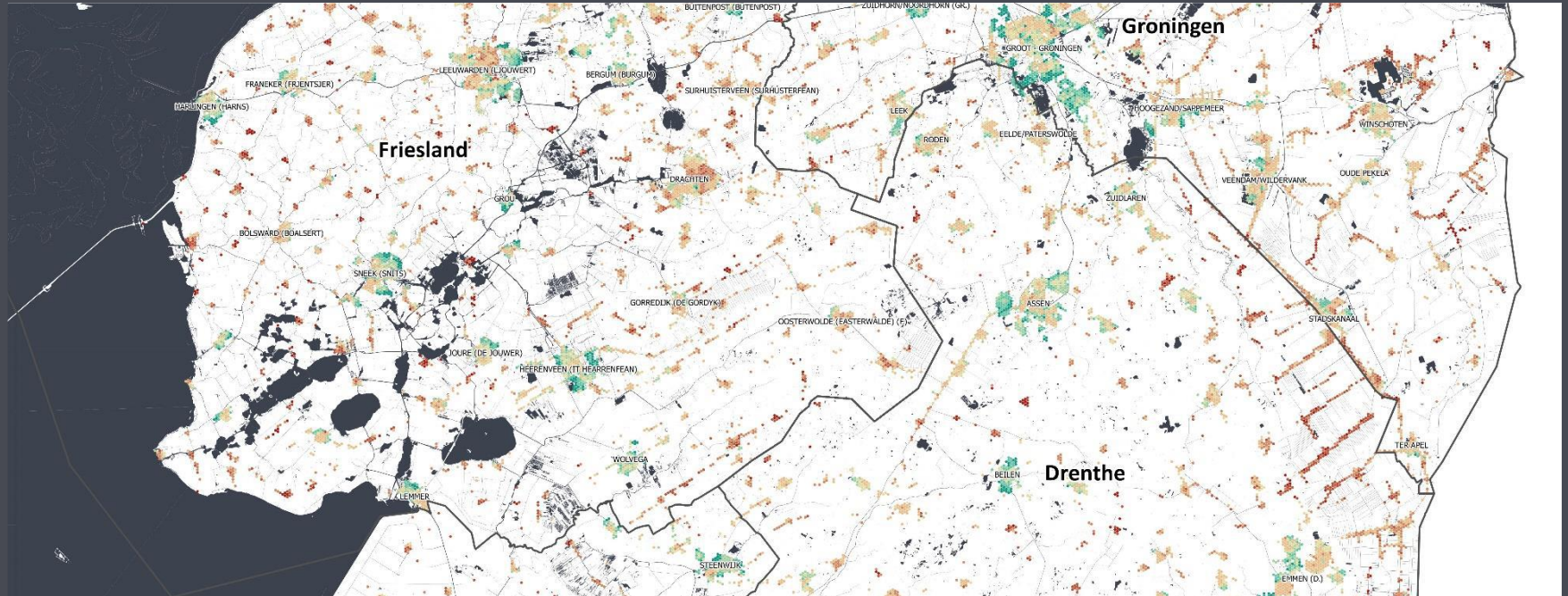


KKKN Onderzoeks- en beleidssymposium



INVESTEREN IN DE KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING IN DE REGIO



EXCUUS!

IK HEB ME VERGIST...

**... EN OOK ALVAST VOOR TOEKOMSTIGE
VERGISSINGEN**

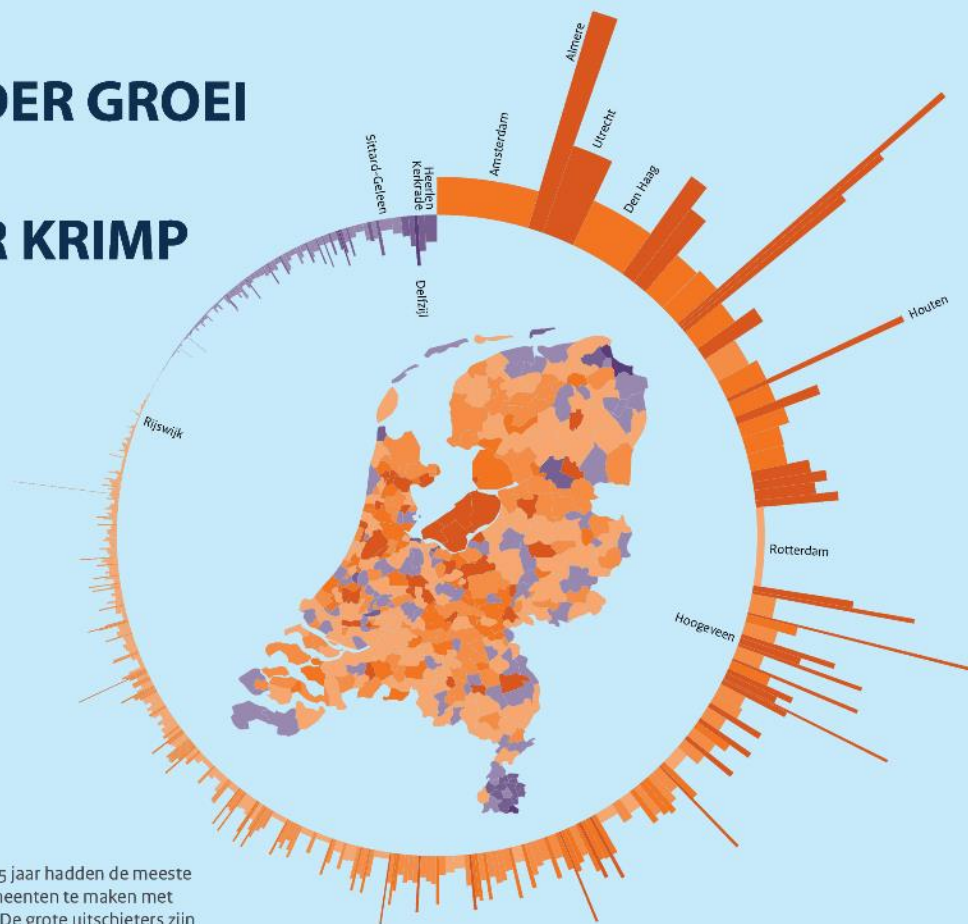
MINDER GROEI

EN

MEER KRIMP

12

Afgelopen 15 jaar
1997 – 2012



In de afgelopen 15 jaar hadden de meeste Nederlandse gemeenten te maken met bevolkingsgroei. De grote uitschieters zijn vrijwel allemaal groeikernen, waaronder Almere en Houten. Ook de grote steden, zoals Amsterdam, Utrecht en Den Haag, kenden een forse bevolkingstoename. De groei in Rotterdam, de tweede grootste gemeente, bleef daar ver bij achter.

In ongeveer één op de tien gemeenten is het inwonertal sinds 1997 met meer dan 2,5 procent gekrompen. De gemeenten met de sterkste krimp liggen diep in het zuiden en hoog in het noorden.

In de toekomst gaat krimp in meer gemeenten een grote rol spelen. In de komende 15 jaar neemt het aantal inwoners in één op de vier gemeenten noemenswaardig af (met meer dan 2,5 procent). Wederom

KRIMP BESTAAT

2012: in de marge, maar het is er

Sloop Delfzijl concentreert zich op Delfzijl-Noord

25 september 2010, 07:00 · Archief

Deel dit artikel



De sloop van 1250 woningen in Delfzijl concentreert zich op flats aan de Finsestraat in Delfzijl-Noord en in Tuikwerd en Farmsum. Tussen nu en tien jaar worden vanwege de bevolkingskrimp naar verwachting 1250 woningen gesloopt.

EN WE ONDERNAMEN ACTIE

Slopen

Minder terug bouwen

Niet terug bouwen

Woningbouwcontingent biedt geen ruimte voor 'tiny houses'-experiment Ooststellingwerf



Makelaars willen meer nieuwbouw in gemeente Súdwest-Fryslân

20 november 2018, 11:03 • 1 minuut leestijd

Makelaars in Súdwest-Fryslân maken zich zorgen over het tekort aan nieuwbouwwoningen in de gemeente. Volgens de makelaars is er veel behoefte aan nieuwe huizen, maar ligt de provincie dwars.

EN WE HIELDEN ACTIE TEGEN

Wat je niet bouwt, staat ook niet leeg

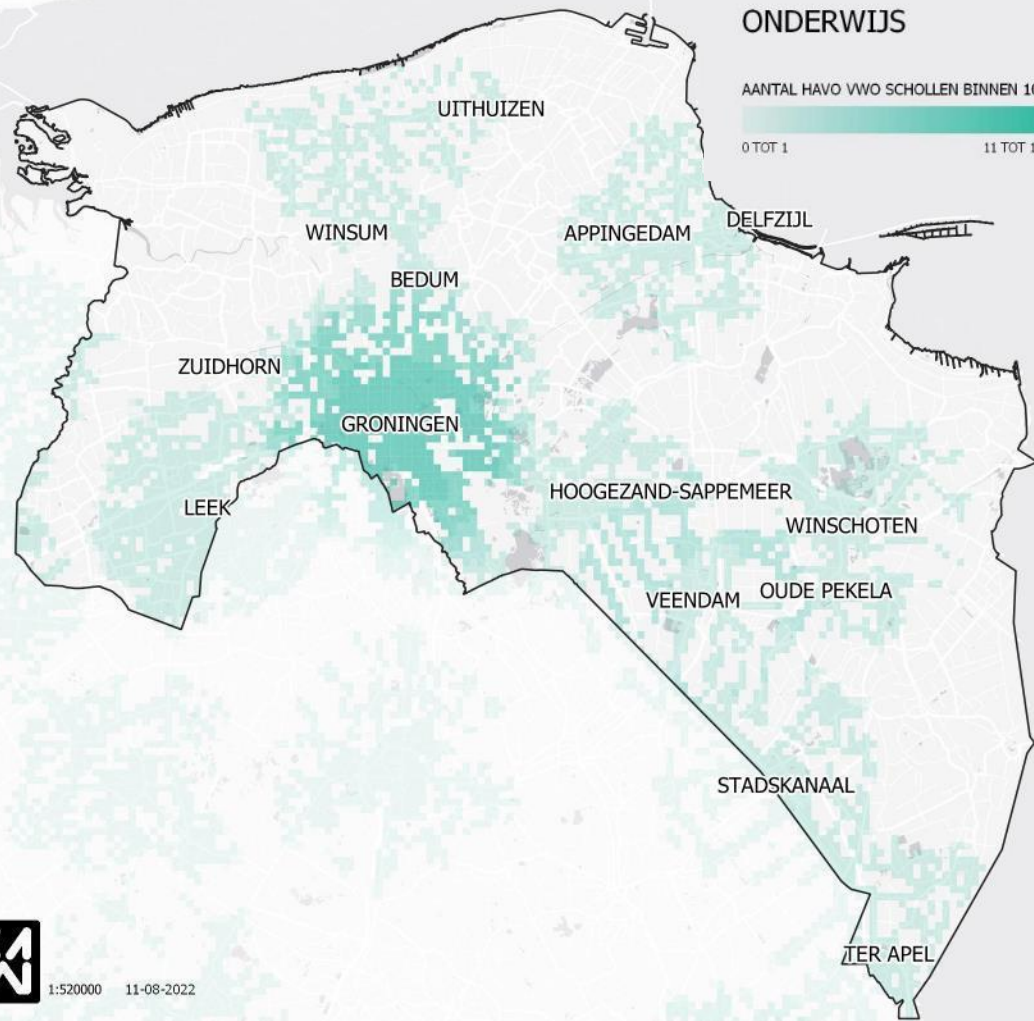
**Contingenten /
woningbouwafspraken**

ONDERWIJS

AANTAL HAVO VWO SCHOLLEN BINNEN 10KM

0 TOT 1

11 TOT 18



WE VERPAKTEN HET POSITIEF

"Krimp biedt ruimte"
"Geen kramp van krimp"

MAAR DAT IS HET NIET

**Kwetsbare
voorzieningenstructuur nog
sterker onder druk**



1:520000 11-08-2022



‘Verzet tegen krimp is zinloos’

De Nederlandse bevolking zal de komende decennia nog licht groeien, maar veel gemeentes krijgen te maken met een voor Nederland vrij nieuw fenomeen: krimp. In Groningen, Zeeuws-Vlaanderen en Zuid-Limburg zijn de gevolgen al merkbaar, in de toekomst zullen grote delen van Oost-Nederland en het oostelijk deel van Zuid-Holland volgen.



**NIET OVERAL
WERD KRIMP
ALS GEGEVEN
AANGENOMEN**

“Maar dat wordt niks...”

VOORSPELLINGEN KWAMEN NIET UIT

2012-2017 huishoudens

Pekela	-4%
Den Helder	-2%
Aa en Hunze	..
Brunssum	-1%
Noordoostpolder	..
Kerkrade	..
Baarle-Nassau	..
Beesel	..

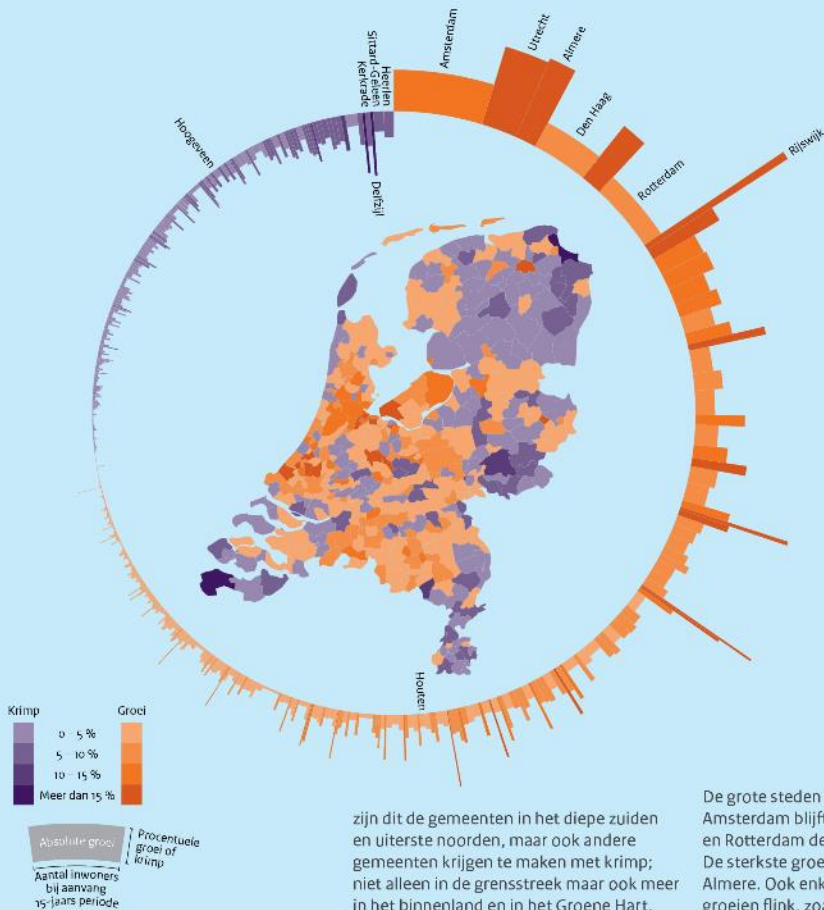
2012-2022

Pekela	-3%
--------	-----

2017-2022

Geen krimp in Nederland

Bron: CBS



Koophuizen weer als broodjes over de toonbank!

ING blundert met voorspelling woningmarkt

Door redactie Wegwijs op
donderdag 9 oktober 2014



Voorspelling Noardeast recent

- Regio +500 woningen / 10 jaar
(700 / 5 jaar)
- Noardeast 150 - 300

Werkelijkheid

- Regio +650 huishoudens / 2 jaar!
- Noardeast +315!

En alle kernen groeiden

als er aanbod was

VOORSPELLINGEN KWAMEN NIET UIT

Verrassing? Deels wel

Er gebeuren dingen die we niet goed voorzien.

Conjunctuur

Corona



VOORSPELLINGEN KWAMEN NIET UIT

Deels niet

Leegstand in de koop kan niet zomaar

Crisis: wel meer huishoudens maar (even) geen woonvraag

Aantrekkelijke markt: overdruk op de ene plek leidt tot olievlek elders

Delfzijl is een spookstad geworden

Delfzijl verloedert. De 'Europoort van het Noorden' telt 30000 inwoners. Het hadden er 80000 moeten zijn. Vernieuwingsplannen komen niet van de grond. Gevolg: leegstand, overlast, isolatie en een slecht imago.

DELFIJL - De Fransestraat in Delfzijl-Noord: de vier blokken verlaten rijtjeswoningen langs de spoorlijn naar Appingedam zien er troosteloos uit. Houten schotten zijn tegen de gevels van de lege jaren-zestigwoningen getimmerd. De zilte Waddenzee-wind heeft een witte was op de niet-ingegooide ruiten achtergelaten. De stoep ligt vol glasscherven, tegels ontbreken. De tuintjes zijn overwoekerd met onkruid. Op enkele gevels en ruiten staat onleesbare graffiti.

Alleen bij nummer 100 hangt nog vitrage en staan plantjes op de vensterbank. De woning is opgenomen in een massaal sloopprogramma, maar de bewoners, de 60-jarige mevrouw Vegter en haar man, gepensioneerd banketbakker, willen pas vertrekken als hun een goed alternatief wordt geboden. Ze gaan ervan uit dat ze 'nog wel een jaar of vier' in het huis kunnen blijven.



WAS DIE SLOOP DAN DOM?

Er wás krimp

**En het gaat ook om
kwaliteit**

**Focus van
demografische
prognoses en
woningmarkt
simulatie** →

The diagram consists of two concentric circles. The inner circle is white and contains the text 'Focus van demografische prognoses en woningmarkt simulatie'. The outer circle is light red and contains the text 'Werkelijkheid'. An arrow points from the inner circle to the right, towards a list of factors. Another arrow points from the text 'Werkelijkheid' to the right, also towards the list of factors.

Werkelijkheid →

Natuurlijke aanwas
Huishoudensvorming (trend verleden)
Verhuisgedrag (trend verleden)
Woonwensen (wat mensen zeggen)

Internationale gebeurtenissen en migratie
Economie: rente, conjunctuur
Regelgeving landelijk
Contra-effecten over/onderdruk
Aanbod stuurt vraag (timing, kwaliteit)
Mensen doen niet wat ze zeggen!
Voorkeuren verschuiven
De afweging van mensen is complex

TOCH IS MODEL- DENKEN EEN PROBLEEM

We willen graag zekerheden

We gebruiken een model dat het verleden herhaalt

Maken dan keuzes

Praktijk terugblikkend:

**Het remt goede
investeringen onbedoeld af**

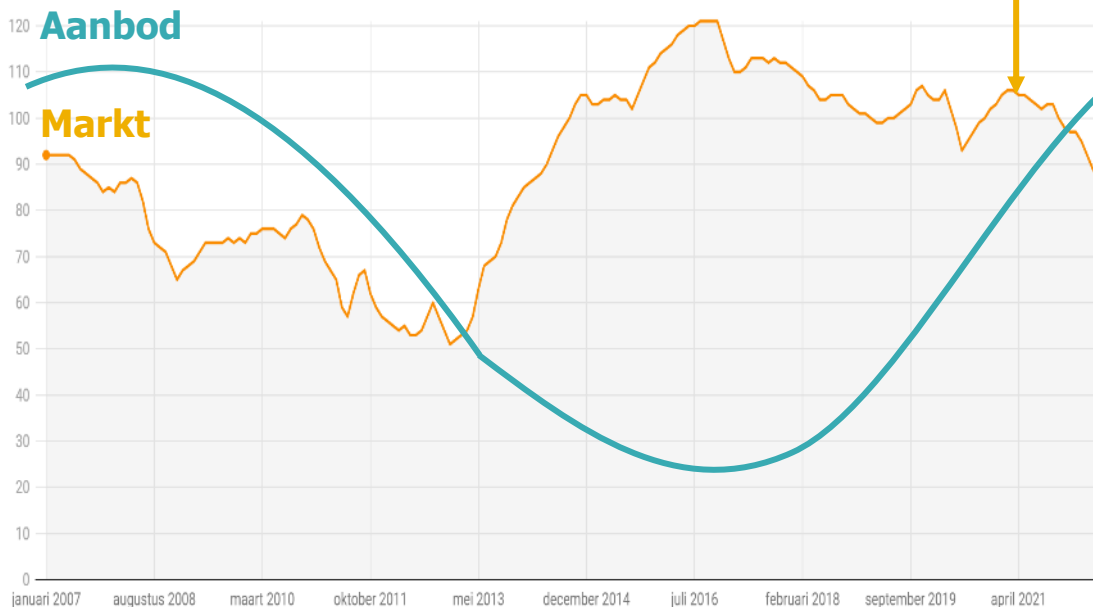
WE VOORSPELLEN ONS VAN CRISIS NAAR CRISIS

2008-2014

Procyclische reactie op crisis, kaalslag als gevolg

2014-2020

Veel te trage reactie op herstel, zeker in het noorden



WONINGMARKT

Landelijk wonen wordt steeds duurder

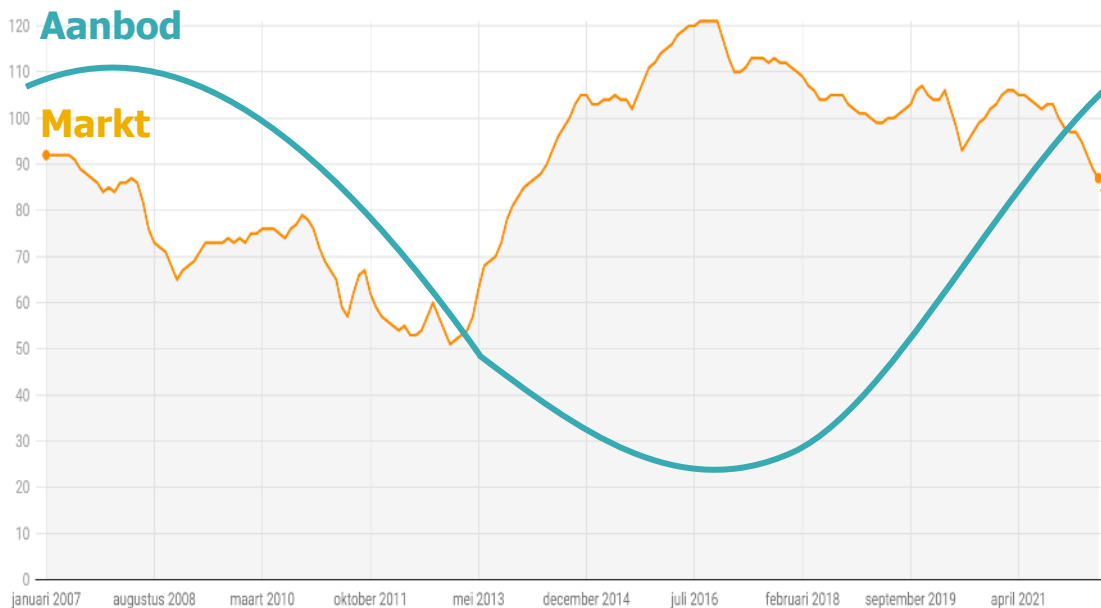
Grootste prijsstijging bestaande koopwoningen in 21 jaar

24-1-2022 00:00

WE VOORSPELLEN ONS VAN CRISIS NAAR CRISIS



WE VOORSPELLEN ONS VAN CRISIS NAAR CRISIS



Raken we al een beetje in paniek?

Makelaarsland: minder bezichtigingen

Kantelpunt op komst? 'Huizenprijzen kunnen dalen'

01 juni 2022 07:27

Vrijdag, 16:07

Vertrouwen in huizenmarkt daalt: 'Sentiment heeft effect op de prijzen'

NOS Nieuws • Donderdag 7 april, 10:00

NVM: Huizenprijzen iets gedaald ten opzichte van voorgaand kwartaal

NOS Nieuws • Vandaag, 10:00 • Aangepast vandaag, 11:53

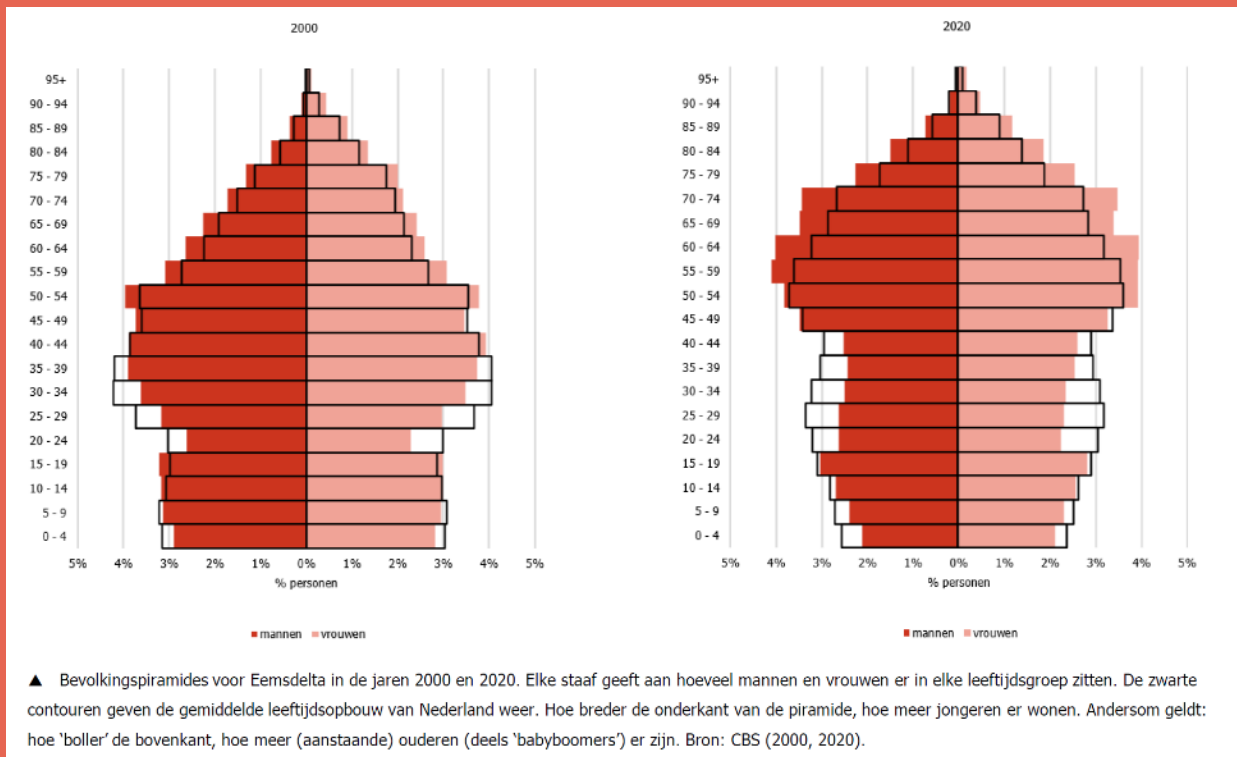
Huizenprijzen dalen verder, woning 6,4 procent goedkoper dan jaar eerder



WE WETEN HET NIET

... MAAR WE WETEN NIET NIKS

Krimp voorbij? Welnee, die is nooit weggeweest. In grote delen van Groningen en Drenthe neemt bevolking komende jaren af



KRIMP ZAL KAN TERUGKOMEN

Er komen wel veel woningen
vrij op termijn

Het is vooral de vraag: is de
totale kwaliteit
goed genoeg om een nieuwe
bewoner te vinden?



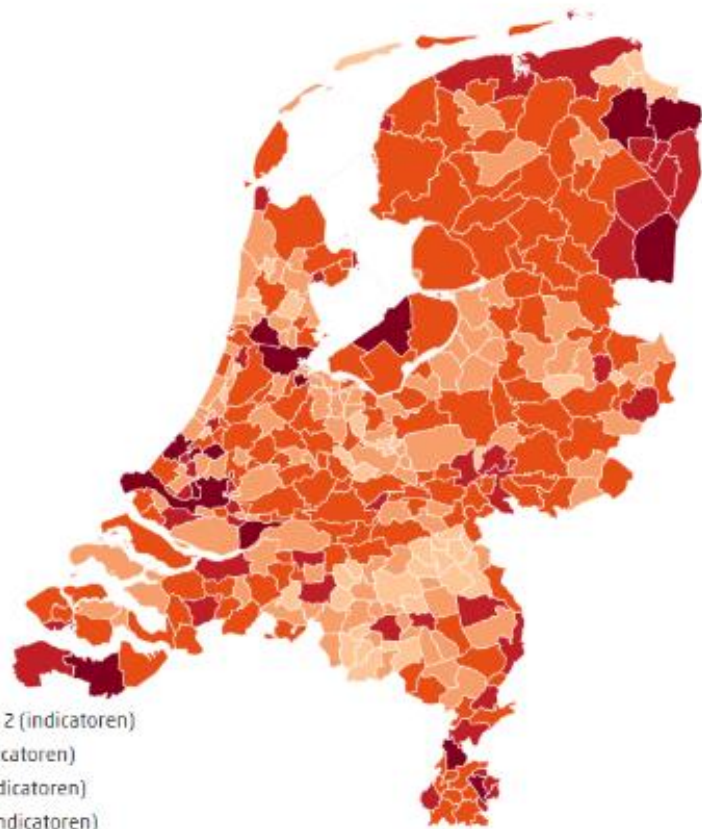
KWALITEIT BINDT EN TREKT MENSEN

Wat is dan kwaliteit?

**Goede huizen voor een
redelijke prijs**

**Maar kwaliteit gaat
over veel meer
nodig dan een huis**

Indicatoren onderaan de ranglijst brede welvaart 'hier en nu'



Monitor Brede Welvaart van 45 december 2022 (CBS).

Het aantal van de 42 indicatoren waarop gemeenten tot het onderste kwart van de ranglijst behoren.

Donkere gebieden: beperkte gezondheid, lager opleidingsniveau, minder perspectieven op de arbeidsmarkt en lagere inkomens.

BREDE WELVAART

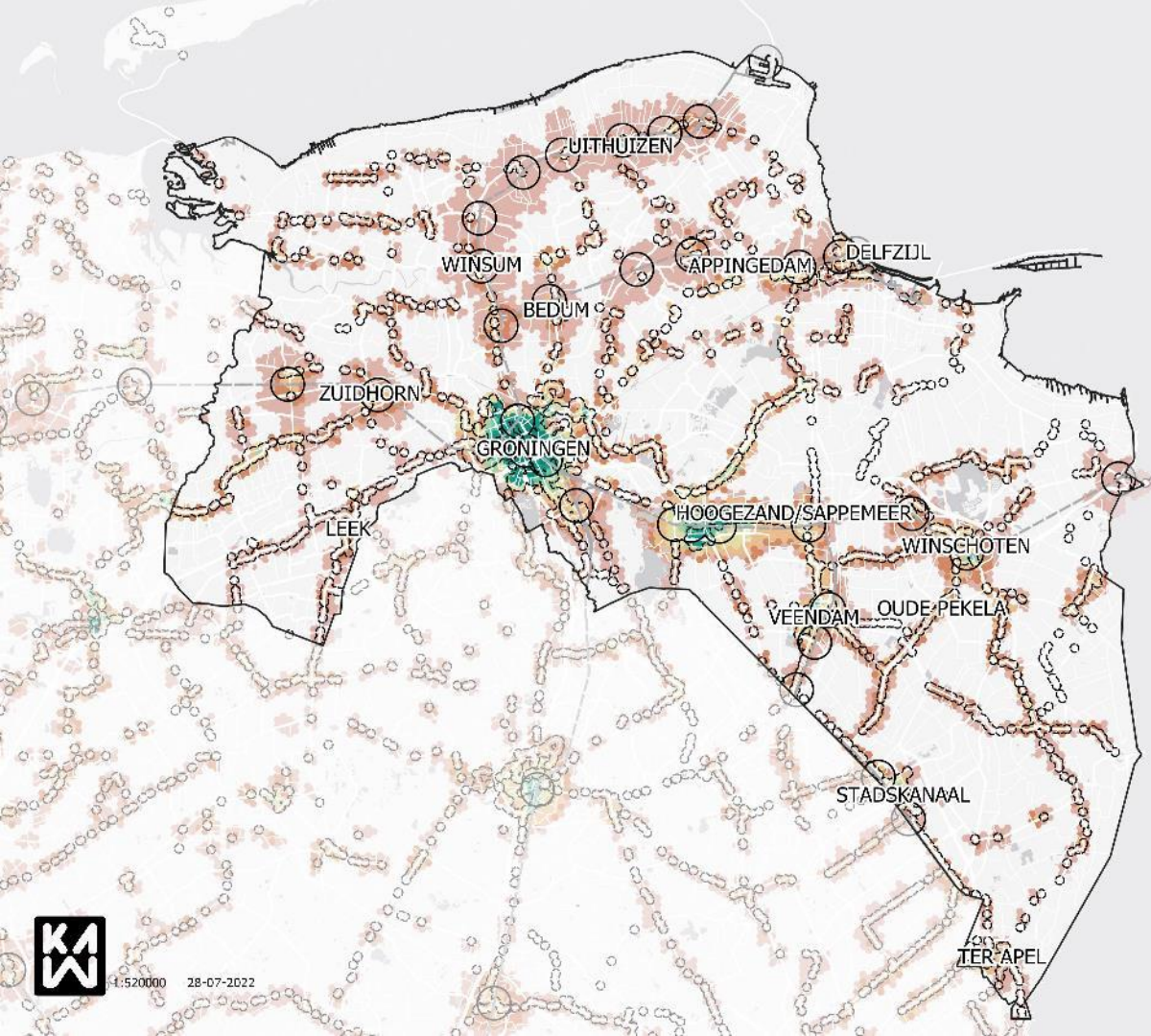
Niet overal op orde

Kip – ei

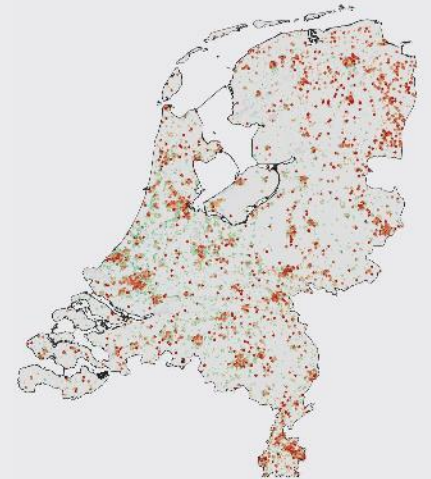
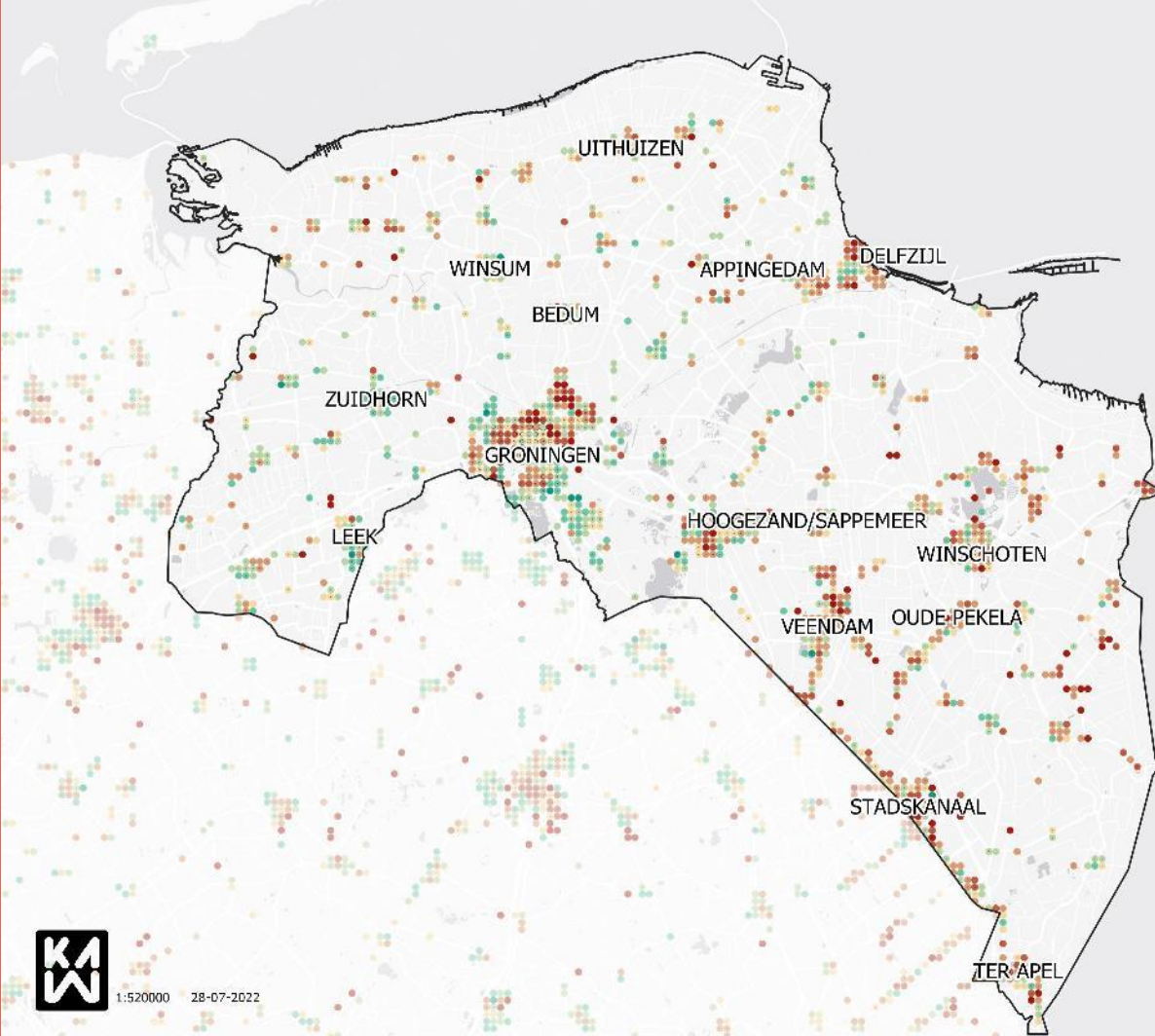
Reden tot niet investeren, want het is immers een aflopende zaak?

Of juist wel?

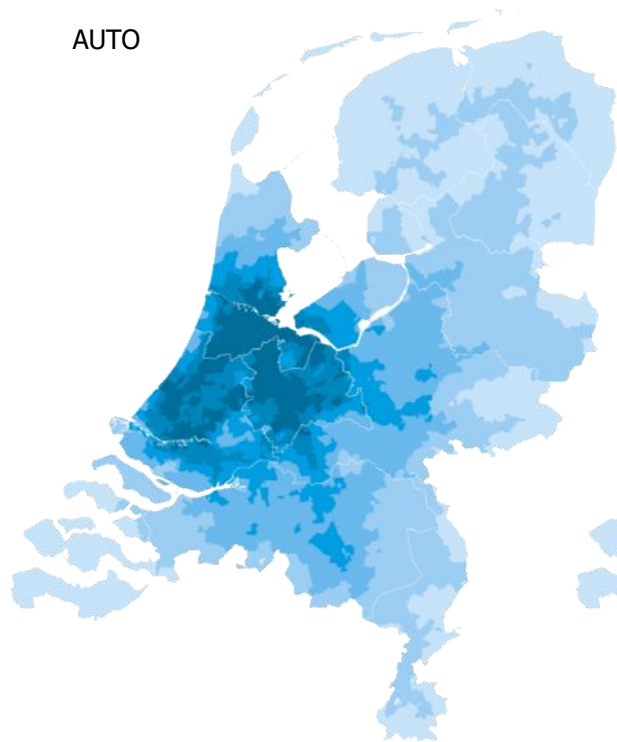
Bereikbaarheid



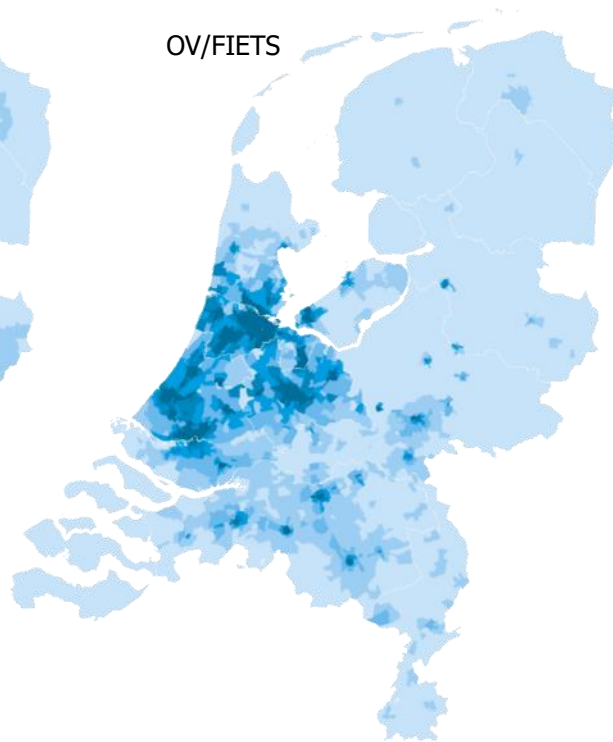
Werk



AUTO



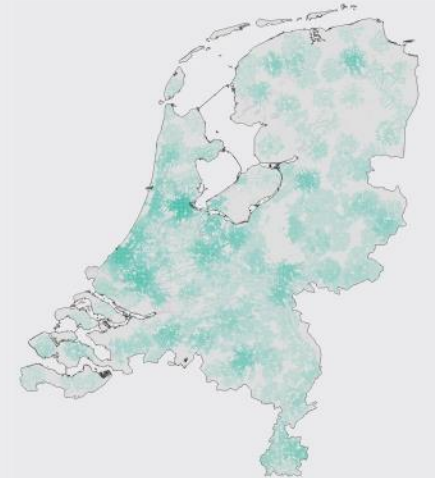
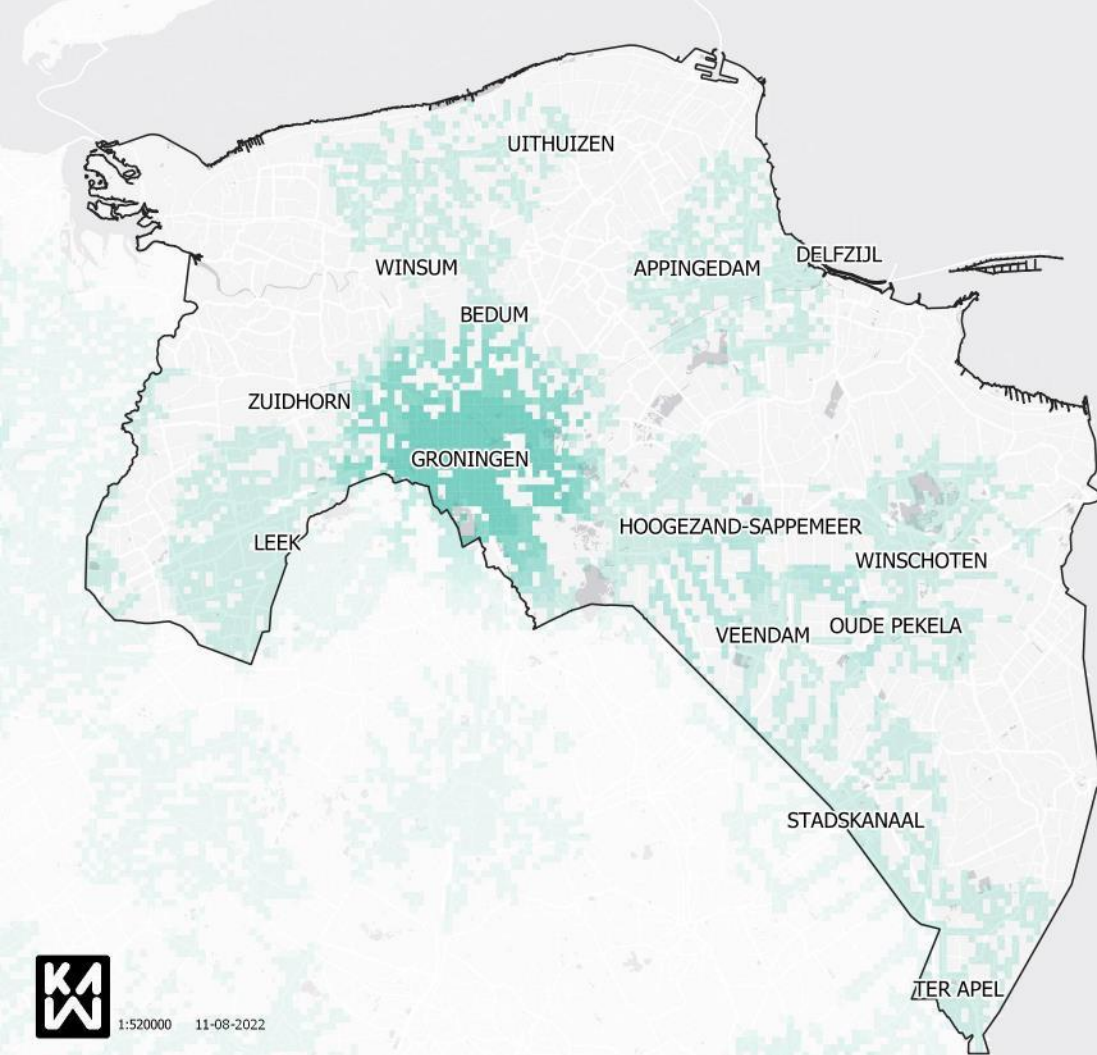
OV/FIETS



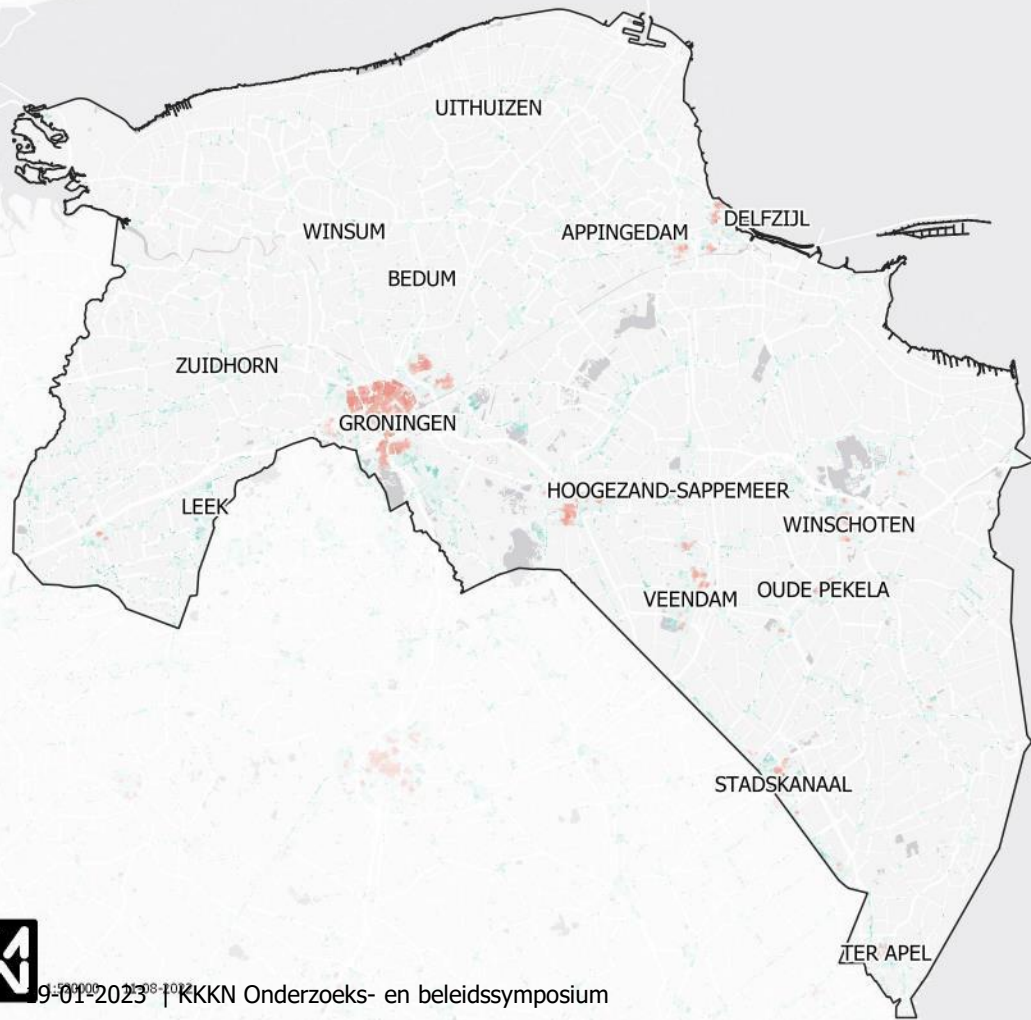
Bereikbaarheid van werk

Voorzieningen

(havo, vwo)



Prettig samenleven



WERK ZAT

**INVESTEER IN REDENEN OM TE BLIJVEN
EN TE KOMEN**

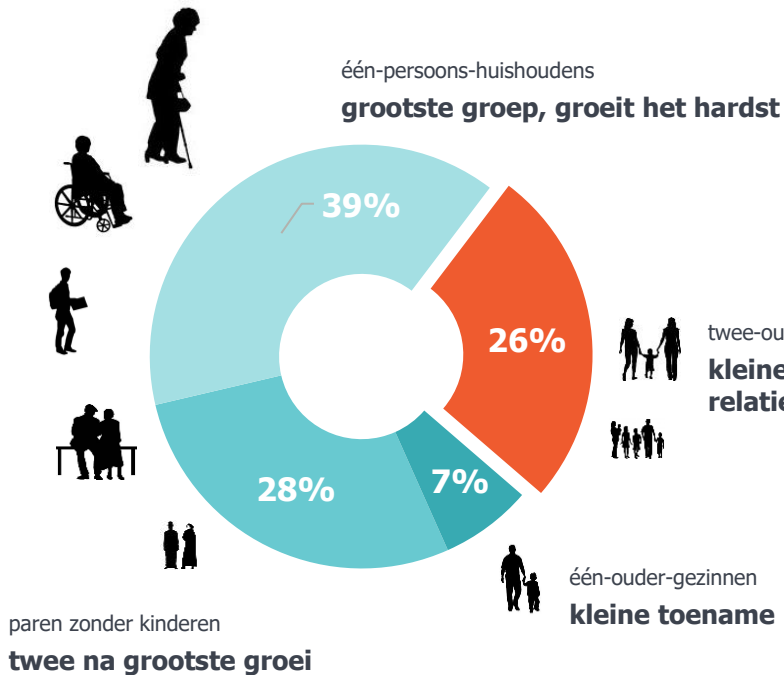
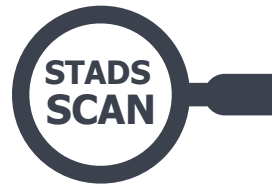
RUIMTE ZAT

***NU* DE KANS OM EEN BEGIN TE MAKEN**

RUIMTE ZAT

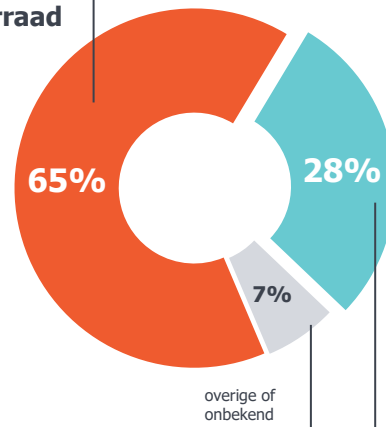


GROTE MISMATCH NEDERLAND



grondgebonden

Hebben we te veel, voorraad willen we vergroten



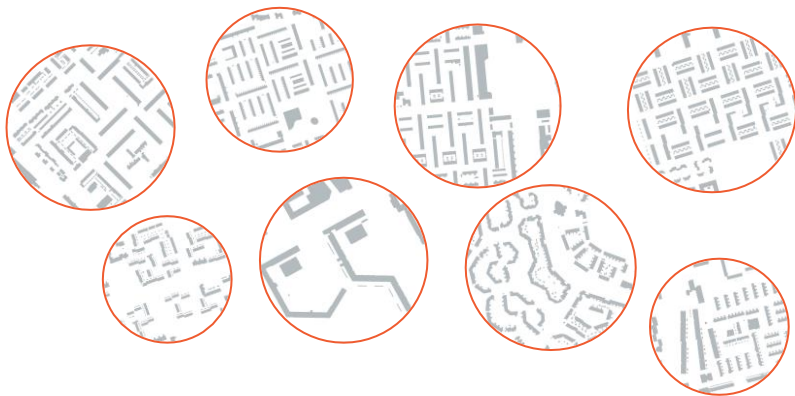
appartementen

Hebben we onvoldoende, zijn geschikt voor éénpersoonshuishoudens en demografische veranderingen

Samenstelling huishoudens

Woningvoorraad

BUURTEN



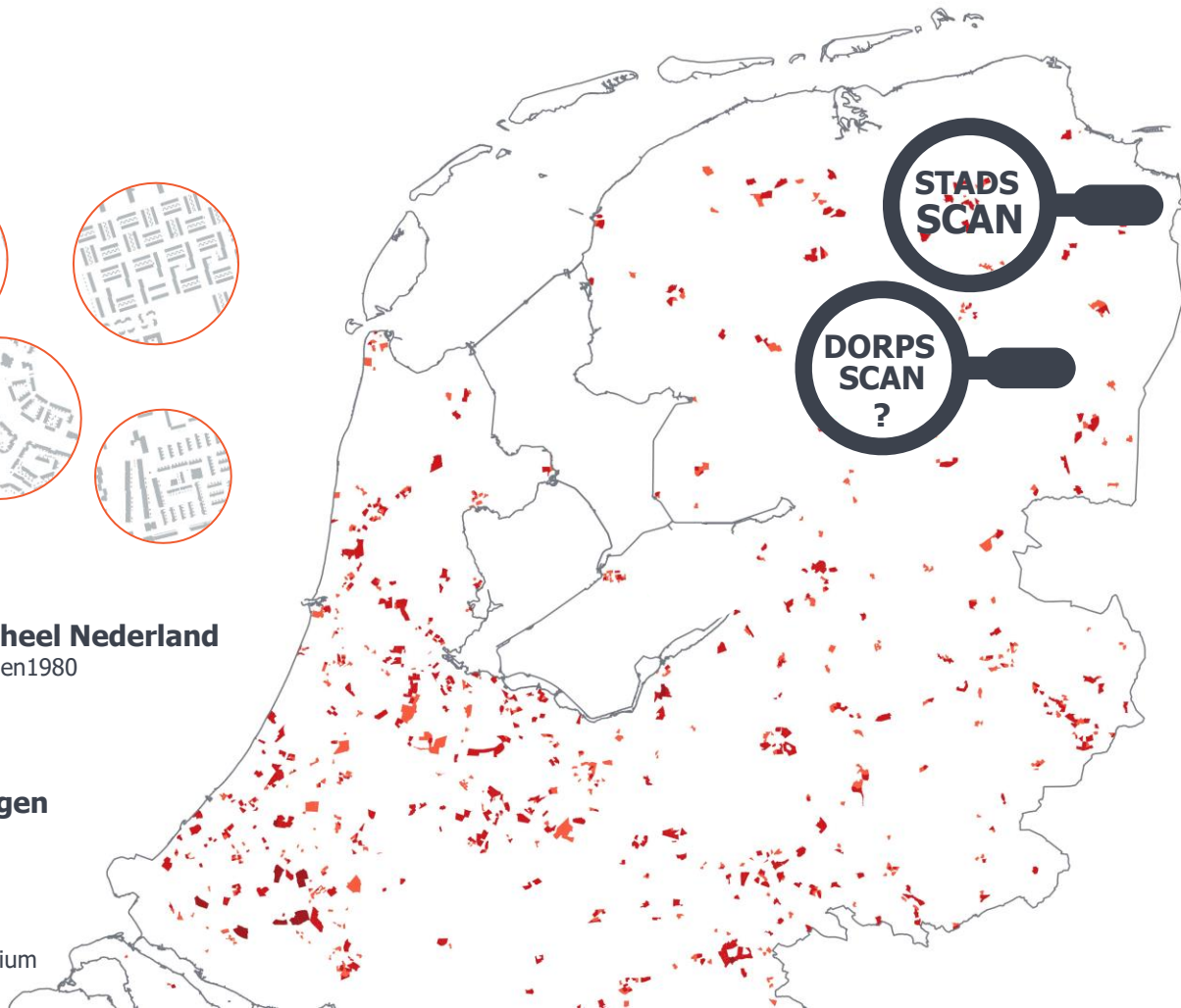
De zoek- en onderzoeksruimte:

1.800 typisch naoorlogse buurten in heel Nederland

> 500 huishoudens, > 50% gebouwd tussen 1945 en 1980

1.800.000 naoorlogse woningen

waarvan 720.000 sociale huurwoningen



OP MEERDERE WIJZEN RUIIMTE ZAT



BESTAANDE WONINGEN

+9,6%



CHIRURGISCH INGRIJPEN

+10,8%



HERSTRUCTURERING

+9,2%



RANDEN

+11,8%



mix gemiddeld
+ 25%

ONDERZOEK EN KOPPELKANSSEN

STADS
SCAN

- **Vraag en aanbod in balans**, speciale kans nu er meer vraag is
- **Fysieke met sociale aanpak** koppelen, combineren met **verduurzaming**
- **Doorstroming** stimuleren met aanbod voor ouderen in de buurt
- Intensiteit als **draagvlak voor voorzieningen**
- Inkomsten gemeenten door **meer gronduitgifte**
- Besparing kosten **aanpassing infra** vergeleken met een nieuwe buurt
- Investeren in **groen en ecologie**, binnen de bebouwde kom



wijk 3.0
vernieuwing

ZORG VOOR WONEN



Primeur in De Compagnie: wonen bij Marianne en Laurens

DEN BOSCH - De Kruiskamp heeft een primeur. In de Bossche wijk is De Compagnie in gebruik genomen. Van de 90 appartementen worden er 20 gehuurd om mensen met dementie te laten wonen, met of zonder partner. Het is het eerste project van Vivent Het Andere Wonen waarbij een ondernemerstpaar de zaak voor eigen risico runt en er zelf woont.

15% toevoeging woningen op een buurt met 300 woningen

90 levensloopbestendige appartementen ter vervanging van 44 verouderde eengezinswoningen | Kruiskamp Den Bosch | Zayaz

ONDERZOEK EN KOPPELKANSSEN

STADS
SCAN

- **Vraag en aanbod in balans**, speciale kans nu er meer vraag is
- **Fysieke met sociale aanpak** koppelen, combineren met **verduurzaming**
- **Doorstroming** stimuleren met aanbod voor ouderen in de buurt
- Intensiteit als **draagvlak voor voorzieningen**
- Inkomsten gemeenten door **meer gronduitgifte**
- Besparing kosten **aanpassing infra** vergeleken met een nieuwe buurt
- Investeren in **groen en ecologie**, binnen de bebouwde kom



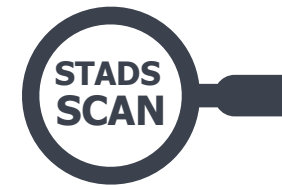
wijk 3.0
vernieuwing

Klimaatbestendige en natuur- inclusieve leefomgeving



STADSKANAAL

KANSRIJKE BUURTEN



Noord Centrum

Maarsstee

Maarsveld

Maarswold

De Hagen

5 buurten met potentie
Woningen 1945 - 1980
3.352 woningen
1.300 woningen sociale huur



En wat gebeurt er met de tankstations?

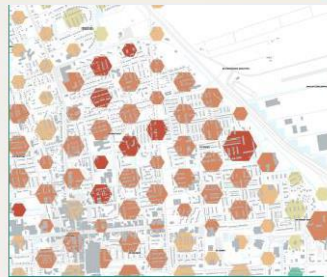
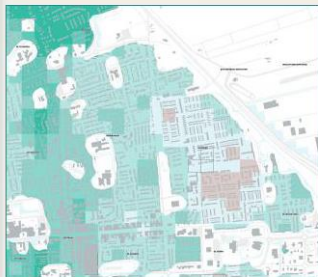


WIJKVERNIEUWING

DE WIKEN

DRACHTEN

Aantal inwoners	4.375
Aantal huishoudens	2.160
Aandeel sociale huur	57%
Aandeel lage inkomens	16,1%



Leefbaarometer

groener = hogere leefbaarheid

Marktpositiescan KAW

groener = sterkere marktpositie

SCORES

Fysieke omgeving



Veiligheid



Bewoners



SCORES

Woningkwaliteit



Voorzieningen en bereikbaarheid



Vierkantemeterwaarden



WIJKVERNIEUWING

DE TRISKEN

DRACHTEN

Aantal inwoners	3.200
Aantal huishoudens	1.500
Aandeel sociale huur	32%
Aandeel lage inkomens	13,3%



Leefbaarometer

groener = hogere leefbaarheid

Marktpositiescan KAW

groener = sterkere marktpositie

SCORES

Fysieke omgeving



Veiligheid



Bewoners



SCORES

Woningkwaliteit



Voorzieningen en bereikbaarheid



Vierkantemeterwaarden



Bloemkool en nieuwer

In het algemeen

Transformatie

Centrum (winkels, kantoren), deel
bedrijventerrein

KANS

CENTRUM
TRANSFORMATIE WINKELS
NAAR WONEN



WILKVERNIEUWING DE WIKEN DRACHTEN

Aantal inwoners	4.375
Aantal huishoudens	2.160
Aandeel sociale huur	57%
Aandeel lage inkomens	16,1%

WILKVERNIEUWING NOORDERPARK/MARGRIETPARK HOOGEZAND

Aantal inwoners	3.415
Aantal huishoudens	1.915
Aandeel sociale huur	59%
Aandeel lage inkomens	16%

WILKVERNIEUWING POPPENHARE COEVORDEN

Aantal inwoners	1.265
Aantal huishoudens	585
Aandeel sociale huur	63%
Aandeel lage inkomens	21,8%

WILKVERNIEUWING BOMENBUURT WINSCHOTEN

Aantal inwoners	2.370
Aantal huishoudens	1.145
Aandeel sociale huur	35%
Aandeel lage inkomens	13,8%

WILKVERNIEUWING ANGELSO EMMEN

Aantal inwoners	7.690
Aantal huishoudens	3.890
Aandeel sociale huur	40%
Aandeel lage inkomens	15,8%

Leefbaarometer
groener = hogere leefbaarheid

SCORES

Fysieke omgeving	★★★★★
Veiligheid	★★★★★
Bewoners	★★★★★

Marktpositiescan KAW
groener = sterkere marktpositie

SCORES

Woningkwaliteit	★★★★★
Voorzieningen en bereikbaarheid	★★★★★
Vierkantemeterwaarden	★★★★★

Marktpositiescan KAW
groener = sterkere marktpositie

SCORES

Woningkwaliteit	★★★★★
Voorzieningen en bereikbaarheid	★★★★★
Vierkantemeterwaarden	★★★★★

WILKVERNIEUWING FONTEINSLANDEN DOKKUM

Aantal inwoners	1.860
Aantal huishoudens	895
Aandeel sociale huur	67%
Aandeel lage inkomens	12,9%

Leefbaarometer
groener = hogere leefbaarheid

SCORES

Fysieke omgeving	★★★★★
Veiligheid	★★★★★
Bewoners	★★★★★

Marktpositiescan KAW
groener = sterkere marktpositie

SCORES

Woningkwaliteit	★★★★★
Voorzieningen en bereikbaarheid	★★★★★
Vierkantemeterwaarden	★★★★★

Marktpositiescan KAW
groener = sterkere marktpositie

SCORES

Woningkwaliteit	★★★★★
Voorzieningen en bereikbaarheid	★★★★★
Vierkantemeterwaarden	★★★★★

WILKVERNIEUWING DE WIKEN DRACHTEN

Aantal inwoners	4.375
Aantal huishoudens	2.160
Aandeel sociale huur	57%
Aandeel lage inkomens	16,1%

WILKVERNIEUWING NOORDERPARK/MARGRIETPARK HOOGEZAND

Aantal inwoners	3.415
Aantal huishoudens	1.915
Aandeel sociale huur	59%
Aandeel lage inkomens	16%

WILKVERNIEUWING POPPENHARE COEVORDEN

Aantal inwoners	1.265
Aantal huishoudens	585
Aandeel sociale huur	63%
Aandeel lage inkomens	21,8%

WILKVERNIEUWING BOMENBUURT WINSCHOTEN

Aantal inwoners	2.370
Aantal huishoudens	1.145
Aandeel sociale huur	35%
Aandeel lage inkomens	13,8%

WILKVERNIEUWING ANGELSO EMMEN

Aantal inwoners	7.690
Aantal huishoudens	3.890
Aandeel sociale huur	40%
Aandeel lage inkomens	15,8%

Leefbaarometer
groener = hogere leefbaarheid

SCORES

Fysieke omgeving	★★★★★
Veiligheid	★★★★★
Bewoners	★★★★★

Marktpositiescan KAW
groener = sterkere marktpositie

SCORES

Woningkwaliteit	★★★★★
Voorzieningen en bereikbaarheid	★★★★★
Vierkantemeterwaarden	★★★★★

Marktpositiescan KAW
groener = sterkere marktpositie

SCORES

Woningkwaliteit	★★★★★
Voorzieningen en bereikbaarheid	★★★★★
Vierkantemeterwaarden	★★★★★

WILKVERNIEUWING FONTEINSLANDEN DOKKUM

Aantal inwoners	1.860
Aantal huishoudens	895
Aandeel sociale huur	67%
Aandeel lage inkomens	12,9%

Leefbaarometer
groener = hogere leefbaarheid

SCORES

Fysieke omgeving	★★★★★
Veiligheid	★★★★★
Bewoners	★★★★★

Marktpositiescan KAW
groener = sterkere marktpositie

SCORES

Woningkwaliteit	★★★★★
Voorzieningen en bereikbaarheid	★★★★★
Vierkantemeterwaarden	★★★★★

Marktpositiescan KAW
groener = sterkere marktpositie

SCORES

Woningkwaliteit	★★★★★
Voorzieningen en bereikbaarheid	★★★★★
Vierkantemeterwaarden	★★★★★

STAD ÉN DORP



EEN ANDERE TIJD

MEER DAN CONJUNCTUUR EN WONINGMARKT



TWEEDE NOTA

Oog voor regio's



VIJFDE NOTA

Geen oog voor regio's

**Mainport
Randstad**



Floor Milikowski

EEN KLEIN LAND MET VERRE UITHOEKEN

ONGELIJKE KANSEN IN VERANDEREND NEDERLAND

**LANGZAME
OMSLAG**

**Herwaardering
van regio's**

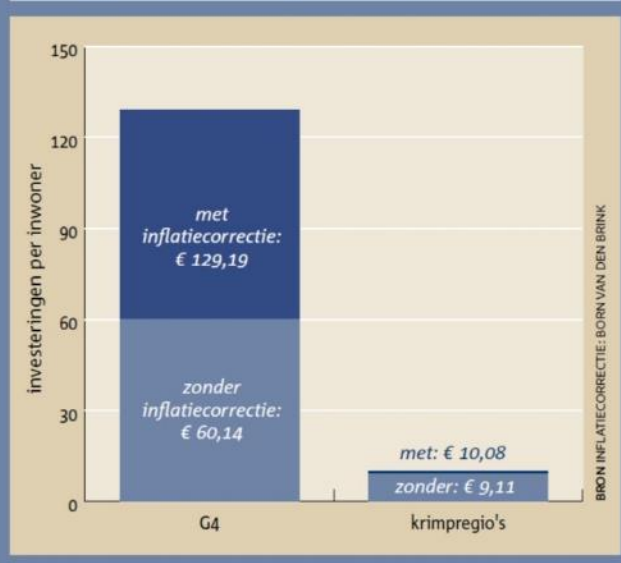
Investeer in woningen in krimpgebieden

10 oktober 2022 | Auteurs: [Tialda Haartsen](#) en [Angelique van Wingerden](#)

Dit artikel is verschenen in: [geografie oktober 2022](#)

[krimpregio's](#)

Figuur 1: Verschil investeringen in G4 en in de krimpregio's per inwoner, zonder en met inflatiecorrectie



Figuur 2: Grootste partij per gemeente bij Tweede Kamerverkiezingen 2017 en krimpgebieden.



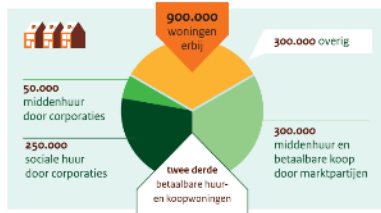
GROEIEND ZELFBEWUST- ZIJN

En dat is nodig ook





Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw



Streefwaarden woningbouwproductie 2022-2030



Programma's Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



VERTAALT ZICH IN RIJKSBELEID

Lelylijn in Brussel aangemeld voor Europese subsidie: 'Dit is essentieel'

Woningmarkt

Provincies in het noorden en Flevoland kunnen 220.000 extra woningen bouwen

19 april 2021 08:39
Aangepast: 19 april 2021 07:00

Rouw & Woningmarkt • 27 jun 19:00 • Aangepast op 27 jun 20:31

De Jonge wil meer bouwen in noorden en oosten

Auteur: BNR Webredactie

Woonminister Hugo de Jonge wil dat er de komende jaren meer woningen gebouwd worden in het noorden en oosten van Nederland. Dat zegt hij in BNR's Vastgoed Gezicht.

**BETER ÉÉN KEER MIS
DAN NOOIT RAAK**

**ZORGVULDIGHEID MOET
MAAR MAG NIET DOORSLAAN IN 'DOOD
IN DE POT'**

**ALS HET GOED RAAK IS, MAG
HET OOK EENS MIS GAAN**

PROJECTNAAM

Bedrijfsnaam B.V.

OPDRACHTGEVER

Bedrijfsnaam B.V.

PROJECTTEAM

Namen

STATUS

Selectie

DATUM

Datum

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

19-01-2023 | KKKN Onderzoeks- en beleidssymposium



Koöperatieve
Architecten
Werkplaats