

Strategieën voor aanpak van de particuliere voorraad in krimpregio's



Presentatie op landelijk congres bevolkingsdaling, 2 juni 2016 in Friesland

Tineke Lupi, projectleider wonen

Opzet presentatie

1. De opgave
2. Strategieën
 - Kwalitatief
 - Kwantitatief
3. Lessen uit de praktijk
4. Uitdagingen in het proces



Kernvraagstuk van bevolkingsdaling

Vergrijzing en ontgroening
Veranderde vraag
Overaanbod, met name in koop
Staat van bestaande woningen
Blijvende nieuwbouwplannen
Lagere financiële draagkracht
Zwakke economische structuur



Gevolgen particuliere sector

Leegstand

Achterstallig onderhoud en
verloedering

Prijzdalingen

Mismatch vraag en aanbod

Restschulden

Vastlopen doorstroming



Korte en lange termijn effecten

Nu aan de onderkant van de markt

Geen leegloop van gebieden, massale leegstand en verloedering

Behoefte aan woningen blijft

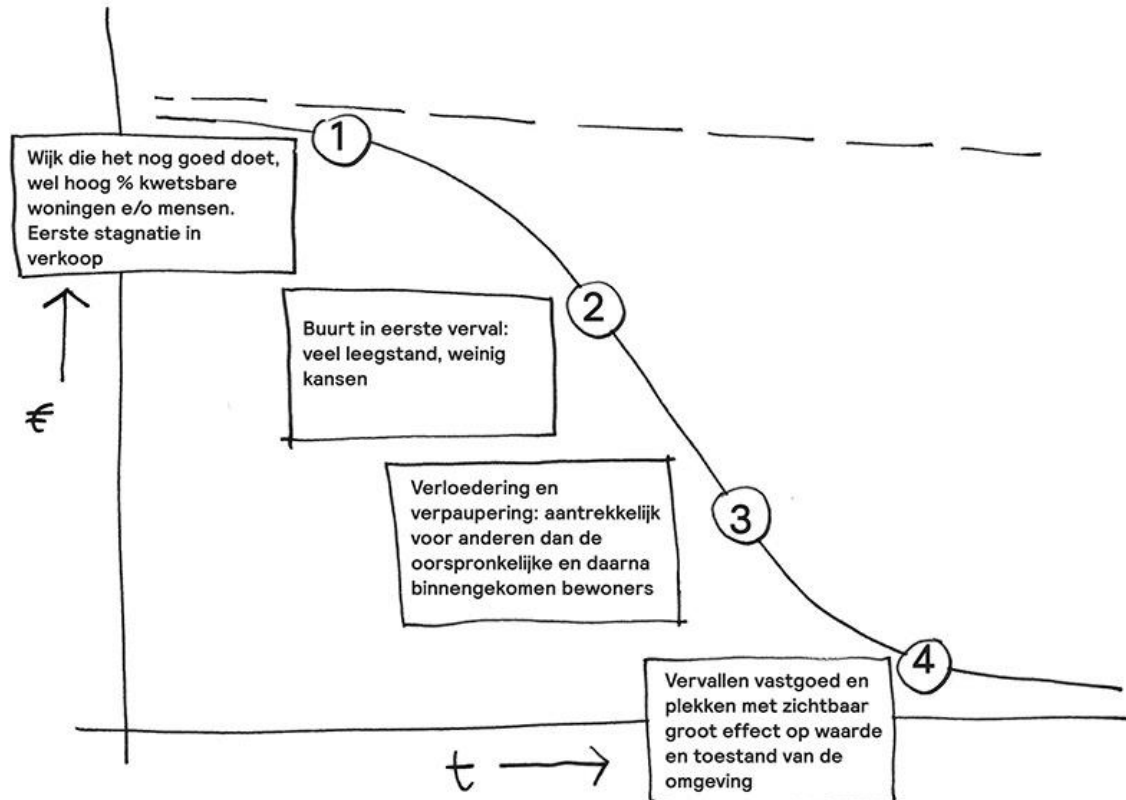
Structureel verstoord evenwicht tussen vraag, aanbod, woningwaarde en inkomens

Deel voorraad valt uit de markt



Particulier of maatschappelijk probleem?

OPGAVE & WAARDEDALING



Experiment succes, geen duurzame oplossing



Strategieën

Begeleiden

Aanpak
sociale en
fysieke
verloedering

Loslaten

Sloop
onderkant
markt

Bestrijden

Desinvesteren
terugtrekken
en ontbouwen

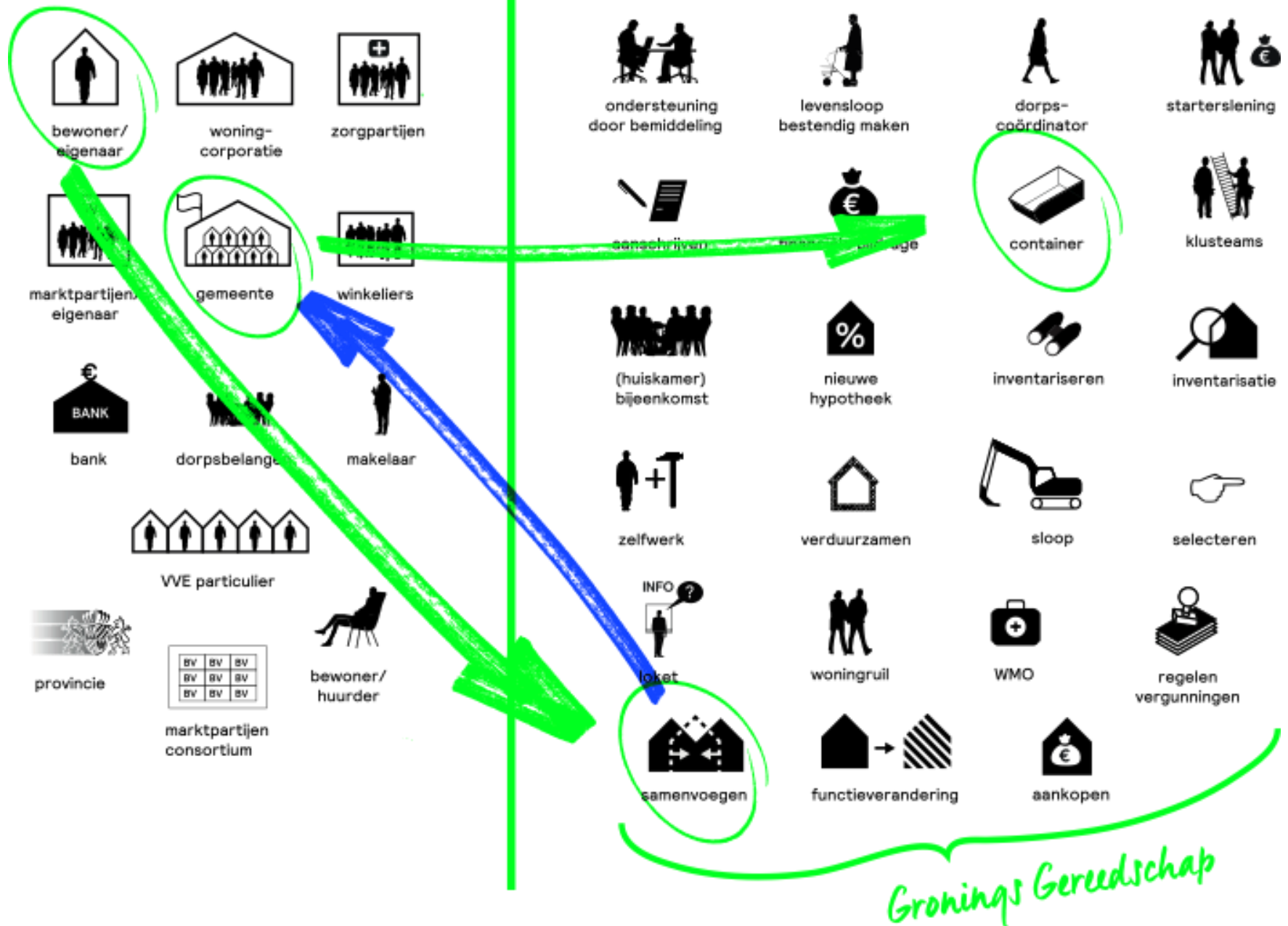
Woningen
toevoegen,
inwoners van
buiten werven

Sturen



mensen en partijen

instrumenten



De kwalitatieve aanpak

Doel: behoud waarde en leefbaarheid

Stimuleren woningonderhoud

Aanpak verloederde panden

Levensloopbestendig

Verduurzamen / energiebesparing

Wijkaanpak en herinrichting



Voorbeelden

Klassieke herstructurering

Aanpak Rotte Kiezen

Aanpak versnipperd bezit

Ondersteunen VvE's

Opplussen

Nul op de meter renovatie

Wooncoöperaties



De kwantitatieve aanpak

Doel: vermindering voorraad en mismatch vraag en aanbod

Slopen met/zonder herontwikkeling

Samenvoegen

Aankoop, verhuur en dan sloop

Stedelijke herverkaveling

Herbestemming buiten wonen

Vermindering plancapaciteit



Voorbeelden

Aantrekken studenten, ouderen,
statushouders grensbewoners,

PIW Zeeland

Hoogbouwflat Limburg

Tijdelijk woonbedrijf Groningen

Recreatiefuncties: Waddenland,
Wongema



Beoordelingskader strategieën

Initiatiefnemer

Betrokken partijen

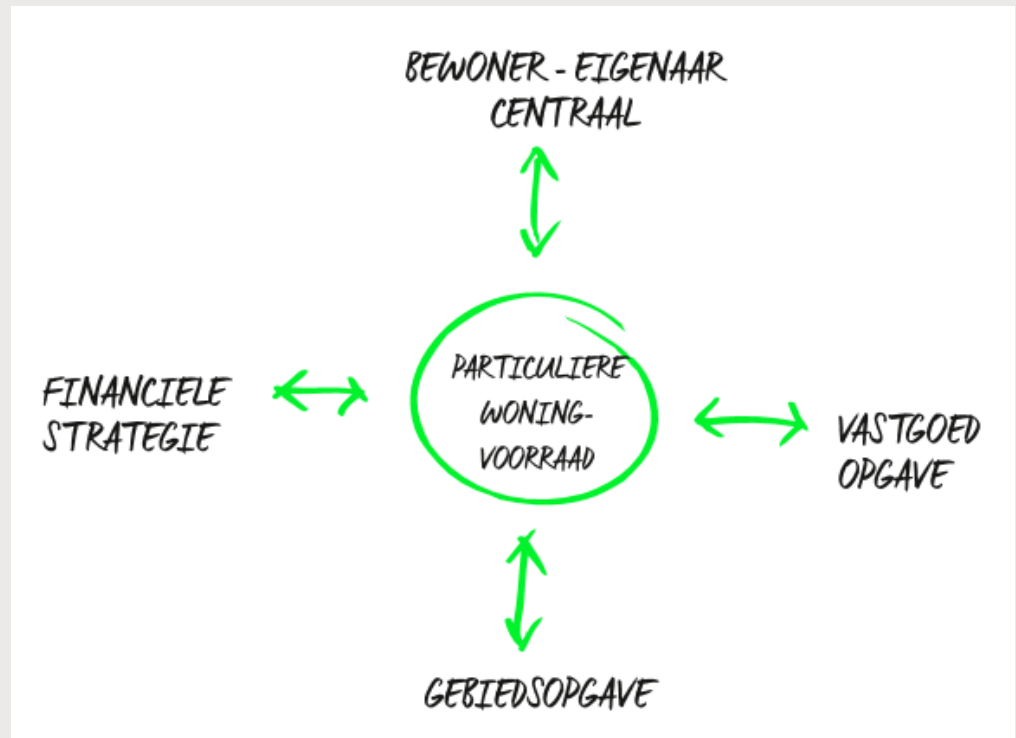
Beschikbaar budget

Ingrepen

Stok of wortel

Resultaten

Effecten



Veel zachte aanpakken, vooral ondersteunen en weinig handhaven

Veel lokaal en persoonlijk maatwerk

Succes in het proces

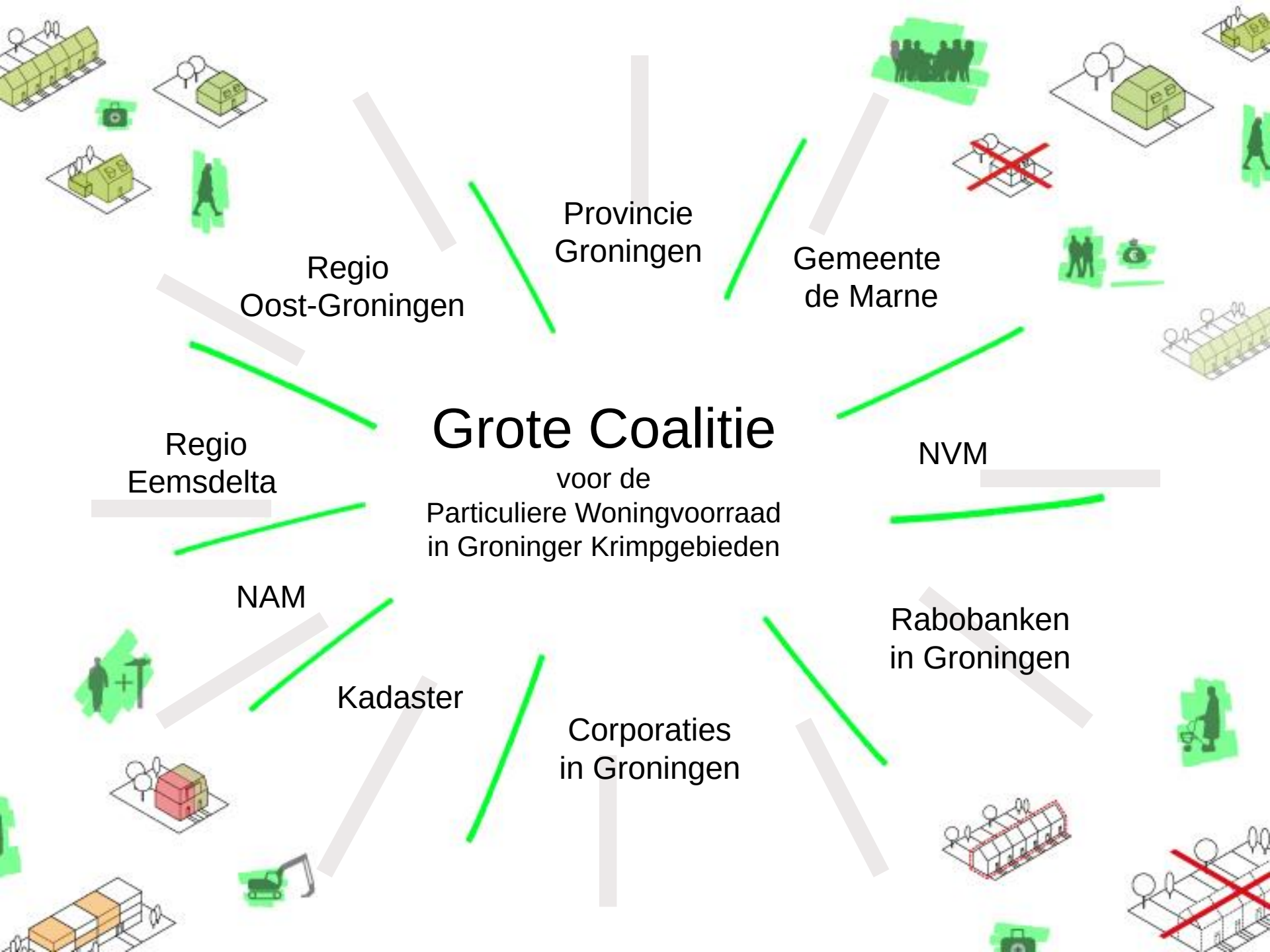
Aanpak werkt als vliegwiel

Bewustwording en aanspreken
op eigen verantwoordelijkheid

Bewoners steun in organisatie –
DOM Friesland best practice

Coalitievorming gemeente,
provincie, corporatie, banken,
burgers én bedrijven





Het 'open' vraagstuk

Sloop kost veel geld

Verdienmodel in krimpgebieden ontbreekt

Bewoners slopen niet, zelfs collectief

Mogelijkheden andere partijen juridisch en financieel beperkt

Wie draait op voor het verlies

Landelijk of regionaal krimpfonds

