

- 2 **Demografische krimp:  
prikkel voor de woningmarkt**  
Frank van Dam / Femke Verwest /  
Carola de Groot
- 9 **Ruimte voor krimp** Jan Kleine
- 11 **Is krimp een kwestie van  
geloof?** Pieter Hooimeijer
- 12 **Krimp in het buitenland**  
Marijn van der Wagt
- 16 **COLUMN Philips II vs.  
Balkenende IV** Fred Schoorl

## VAN DE REDACTIE

Dichtgetimmerde woningen, leegstaande winkelpanden, vervallen bedrijfsgebouwen, verlaten bedrijfsterreinen: het zijn schrikbeelden van sterk afnemende bevolkingsaantallen die bekend zijn uit het buitenland. Schrikbeelden die soms ook op Nederland worden geprojecteerd. Ook hier worden vanaf 2035 op nationale schaal teruglopende bevolkingsaantallen verwacht. In sommige regio's loopt het inwonertal nu al terug. Wat betekent het voor de woningmarkt wanneer het inwonertal, maar vooral het aantal huishoudens in een bepaalde regio of gemeente daalt? Die vraag staat centraal in het eerste nummer van *Ruimte in debat* in 2007.

Met een nieuwe demografische context van krimp in het verschiet, dienen gemeenten extra goed na te denken over de gewenste omvang en kwaliteit van de woningvoorraad, stellen Frank van Dam, Femke Verwest en Carola de Groot (RPB) in hun essay. Gezien de intergemeentelijke concurrentieslag om bedrijven en bewoners die dreigt, moet worden gewaakt voor overbodige ruimtelijke investeringen en het zinloos verspillen van open ruimte. Hier zien zij een coördinerende taak voor de provincie.

Jan Kleine (directeur PAU) benadrukt dat we het nu vooral ook over strategieën en instrumenten in het kader van krimp moeten hebben. Daarbij moet ook veel beter worden geleerd van wat er 'in de regio' nu al in het kader van krimp wordt gedaan. Aan de hand van de Blauwe Stad en Delfzijl laat hij zien dat zonder forse overheidsinvesteringen de gewenste vernieuwingsimpulsen uitblijven. En dat vraagt om een actieve overheid.

Pieter Hooimeijer (Universiteit Utrecht) erkent dat krimp een probleem is voor Heerlen, Kerkrade, Delfzijl en Sluis. Voor de rest van Nederland meent hij echter: eerst zien, dan geloven.

Marijn van der Wagt (Ministerie van VROM, DG Ruimte) tot slot schetst enkele situaties in het buitenland, met voorbeelden van post-industriële krimp en krimp op het platteland. Situaties waarvan Nederland kan leren.

In 2007 is Fred Schoorl (directeur van het NIVROV) onze vaste columnist. Hij kijkt vooruit naar Balkenende IV en trekt een vergelijking met de planoloog Philips II: centraal wat moet of decentraal wat kan?

Wilt u reageren op het essay van Van Dam c.s. of op een van de reacties, en daarmee uw bijdrage leveren aan het publieke debat, stuur dan uw reactie naar [ruimte-in-debat@rpb.nl](mailto:ruimte-in-debat@rpb.nl).

# Demografische krimp: prikkel voor de woningmarkt

**Frank van Dam/Femke Verwest/Carola de Groot**

Ruimtelijk Planbureau

Als in een gemeente of regio het aantal huishoudens afneemt, heeft dat meteen consequenties voor de woningmarkt. Met een nieuwe demografische context van krimp in het verschiet, dienen gemeenten extra goed na te denken over de gewenste omvang en kwaliteit van de woningvoorraad. Herstructurering wordt nog belangrijker dan het nu al is. Een verscherpte concurrentie tussen gemeenten om inwoners heeft zowel negatieve als positieve kanten. In elk geval vaart de woonconsument er wel bij.

Als we de regionale prognoses van RPB/CBS mogen geloven, zal het aantal Nederlandse huishoudens in de komende vijftientig jaar nog flink toenemen, van 7,2 miljoen nu tot zo'n 8,2 miljoen in 2030. Aangezien ook het aantal inwoners in Nederland in die periode met ongeveer 1 miljoen zal toenemen, duidt dit op een voortgaande huishoudensverdunding. De gemiddelde huishoudensomvang zal verder afnemen en tenderen naar 2,1 persoon per huishouden.

Ondanks deze op landelijke schaal nog forse toename van het aantal huishoudens, zal in verscheidene regio's en gemeenten het aantal huishoudens in de komende twintig jaar afnemen, volgens de regionale bevolkingsprognoses van CBS/RPB (zie pp. 4-5). In sommige gemeenten is daar nu al sprake van.

De ontwikkeling van het aantal huishoudens (en de samenstelling daarvan) is direct van invloed op de regionale en lokale woningmarkt, zowel in een situatie van groei als in een situatie van krimp. De woningvoorraad zal zowel in kwantitatieve zin (aantal woningen) als in kwalitatieve zin (type en grootte woningen) moeten worden aangepast aan de toekomstige woningvraag.

## Krimp en de woningmarkt

Wanneer het aantal huishoudens in een bepaalde regio of gemeente daalt, is er sprake van kwantitatieve effecten op de woningmarkt. Van een aanbiedersmarkt (een gespannen woningmarkt) verandert de woningmarkt geleidelijk in een vragersmarkt (een ontspannen woningmarkt). De woningprijzen zullen dan dalen en de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. De consequenties van deze – als gevolg van een dalend aantal huishoudens – veranderende vraagaanbodverhoudingen op de regionale woningmarkt zal per buurt, wijk en dorp verschillen en afhangen van de fysieke (en sociale) kenmerken van de wijk alsmede van de druk op de woningmarkt ter plekke.

Een krimpend aantal huishoudens kan tot een overaanbod – en daarmee leegstand – leiden. Deze leegstand kan zich als gevolg van verhuisbewegingen ruimtelijk concentreren in bepaalde wijken en buurten. Zo zal de leegstand zich per definitie in de meest onaantrekkelijke delen van de woningvoorraad voordoen.

De volgende drie typen wijken zullen vanuit dit oogpunt kwetsbaar zijn. Ten eerste de vroeg-naoorlogse woonwijken. Ze hebben een groot aandeel huurwoningen, en een minder gewaardeerde woningvoorraad (wat betreft woningomvang, bouwstijl en wooncomfort) en fysieke en sociale woonomgeving. Ten

tweede buurten (woningen, wooncomplexen) met een ongunstige prijs-kwaliteitverhouding, met name gebouwd in het (dure) begin van de jaren tachtig. Ten derde kleine dorpen in minder gewaardeerde landschappen in perifere landelijke regio's. In geval van krimp zal niet alleen de leegstand zich in bepaalde wijken concentreren, maar zal ook de concentratie van lage-inkomensgroepen verder toenemen. Immers, in een ruimere woningmarkt zijn meer mensen in staat hun huidige, wellicht minder gewaardeerde woonomgeving te verruilen voor een andere. Veelal gaat het hierbij om dezelfde wijken en buurten.

In een regio waar de druk op de woningmarkt sinds jaar en dag hoog is betekent een afnemend aantal huishoudens (en dus een dalende vraag naar woningen) iets heel anders dan in regio's met een ontspannen woningmarkt. In het eerste geval kan een krimpend aantal woningvragers een verlichting in de spanning op de woningmarkt betekenen, met lagere prijzen voor koopwoningen, kortere wachtlijsten voor huurwoningen, en meer keuzevrijheid voor woonconsumenten. In een reeds ontspannen woningmarkt kan een forse daling van het aantal huishoudens, en daarmee een afname van de vraag leiden tot een overschot aan woningen en leegstand, met name in de minder aantrekkelijke delen van de woningvoorraad.

Kortom, in de ene regio leidt krimp (in de zin van afname van het aantal huishoudens) tot problemen van leegstand en leefbaarheid, en mogelijk tot financiële problemen voor verhuurders, zoals woningcorporaties, maar in een andere regio kan krimp juist met gepaste blijdschap worden begroet. Verschillen in druk op regionale woningmarkten hangen overigens nauw samen met de omvang van de werkgelegenheid in de regio. De druk op de woningmarkten in het westen van het land zal in de komende decennia onveranderd hoog blijven. Daar neemt het aantal huishoudens, en dus het aantal benodigde woningen, alleen maar toe (zie kader).

Naast de ontwikkeling van het aantal huishoudens – groei is niet meer vanzelfsprekend – is vooral de samenstelling daarvan – naar leeftijd, omvang, en inkomen – van belang voor de woningmarkt. Aanbieders van woningen dienen dan ook zeer zorgvuldig rekening te houden met de toekomstige samenstelling van de bevolking en de daarmee samenhangende vraag naar woningen. Met name in situaties van demografische krimp vereist dit een omslag in het denken in termen van kwantiteit naar kwaliteit, een omslag van aanbodgericht naar vraaggericht denken.

Zo zal goed moeten worden nagedacht over de wijze waarop de bestaande woningvoorraad dient te worden aangepast, dan wel vervangen of verwijderd, om tegemoet te komen aan de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag. Daarbij stelt vooral de voortgaande vergrijzing, en met name de toename van het aantal 80-plussers bijzondere eisen aan de woningvoorraad. Daarnaast zijn met name grootstedelijke gemeenten erop gericht de uittocht tegen te gaan van huishoudens (waaronder gezinnen) met midden- en hogere inkomens. Dit vereist een significante opwaardering van de kwaliteit van woningen en woonbuurten. Herstructurering is (blijft) een belangrijke opgave.

## Implicaties voor lokaal beleid: slopen?

Waar demografische krimp optreedt en tot woningleegstand in bepaalde buurten of wijken leidt, staan gemeenten voor een dubbel dilemma: 1. slopen of niet? 2. bouwen of niet?

Optie één betreft het slopen van de minst aantrekkelijke delen van de woningvoorraad en/of herstructurering (vervanging, verdunding, vergroening) van bestaande woonwijken. Het doel van een dergelijke herstructurering is om de kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgevingen beter te laten aansluiten bij de bestaande en toekomstige vraag.

De afgelopen dertig jaar is het aantal inwoners in Nederland met 20 procent toegenomen. Voor de komende decennia wordt echter een veel minder sterke groei verwacht. Volgens een recente bevolkingsprognose van het CBS zal Nederland groeien van 16,3 miljoen inwoners nu tot 16,6 miljoen in 2015, naar 16,9 miljoen in 2025, en 17,1 miljoen in 2035. Daarna zal de bevolking langzaam in omvang afnemen; voor 2050 wordt een bevolkingsaantal van 16,9 miljoen verwacht.

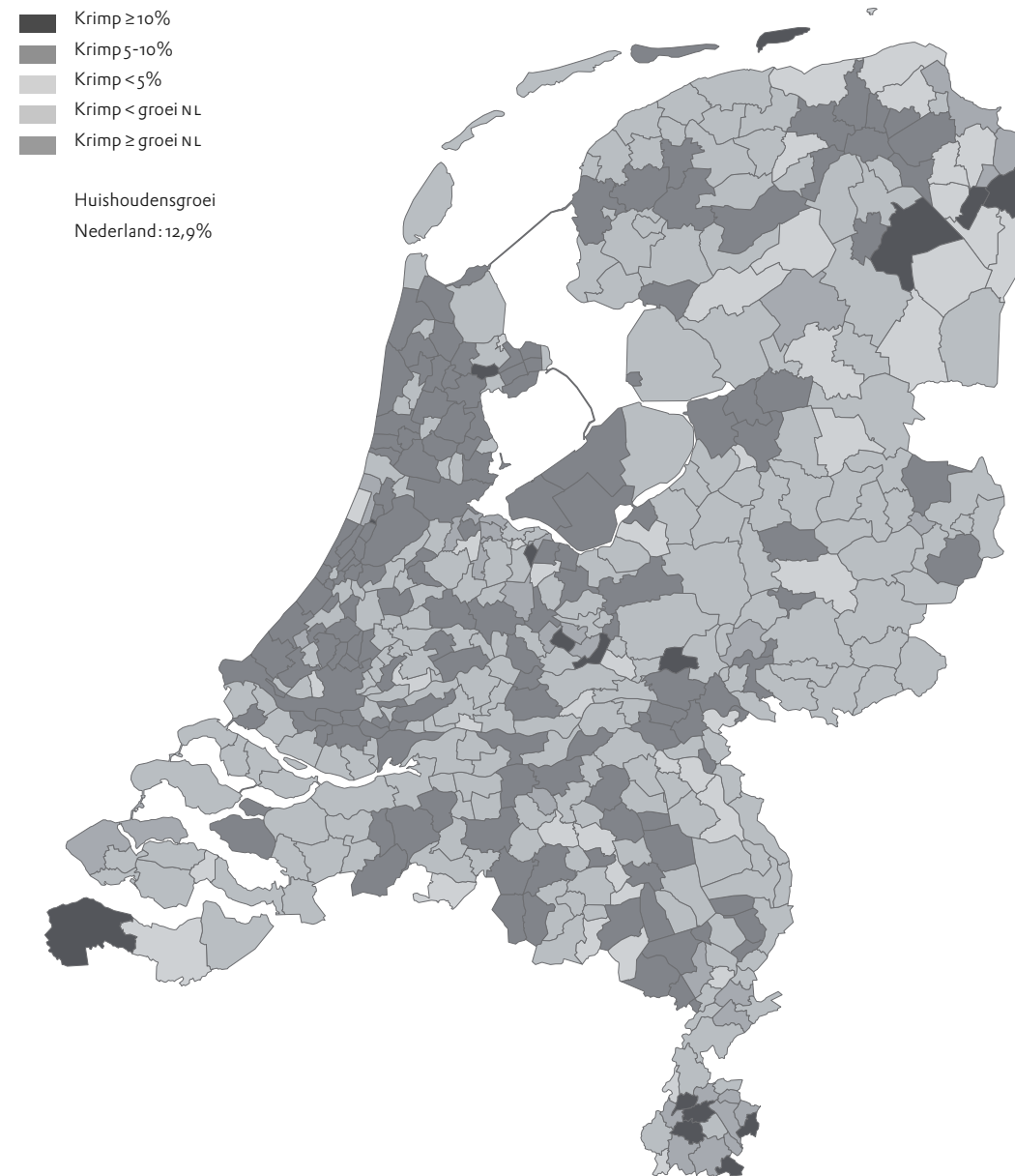
Net als in de afgelopen decennia, zal de bevolkingsgroei in de nabije toekomst aanzienlijk verschillen per regio en gemeente. Het CBS en het RPB verwachten dat meer dan de helft van de huidige 467 gemeenten te maken zullen krijgen met een (verdere) bevolkingsafname.

In 2025 zal het aantal huishoudens in Nederland zijn opgelopen van 7,2 miljoen nu tot zo'n 8,0 miljoen, zo verwacht het CBS. Vanaf 2030 zal het aantal huishoudens zich stabiliseren rond een aantal van 8,1 à 8,2 miljoen. De groei van het aantal huishoudens wordt vooral veroorzaakt door de voortgaande groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Het aantal alleenstaanden zal in de komende decennia verder toenemen van 2,5 miljoen in 2005 tot 3,3 miljoen in 2025 (zo'n 40% van het aantal huishoudens). Daarbij gaat het vooral om ouderen. De gemiddelde huishoudensomvang zal dus verder afnemen en tenderen naar 2,1 persoon per huishouden.

CBS en RPB voorspellen dat in de periode 2005-2025 het aantal huishoudens zal afnemen in zo'n 90 (20%) van de huidige gemeenten; 60 gemeenten laten een afname zien van meer dan 200 huishoudens; 14 gemeenten zullen een afname van meer dan 1.000 huishoudens meemaken. De grootste daling zal plaatsvinden in Heerlen (-4.100 huishoudens) en Kerkrade (-2.600). De afname van het aantal huishoudens zal zich vooral voordoen in de kleinere gemeenten.

Op regionaal niveau zal een afname van het aantal huishoudens plaatsvinden in Oost-Groningen (-5%), Delfzijl en omgeving (-3%), Zeeuws-Vlaanderen (-3%) en Zuid-Limburg (-4%). Op gemeentelijk niveau doet zich huishoudenskrimping voor in grote delen van Groningen, Drenthe en Limburg, in vele gemeenten in het midden van het land, en verspreid in Zeeland en Noord-Brabant. In Zuid-Holland en Overijssel zijn vrijwel geen gemeenten met huishoudenskrimping te vinden (zie p. 5)

Ontwikkeling van het aantal huishoudens, 2005-2025, per gemeente



Vanuit een neoklassiek economisch perspectief kan sloop als een onwenselijke ingreep in de woningmarkt worden beschouwd, aangezien daarmee het bestaande woningaanbod wordt verkleind. Overaanbod leidt immers tot lagere prijzen, waardoor de woningen mogelijk voor grotere groepen huishoudens aantrekkelijk worden. Ingrijpen in de woningmarkt (zoals sloop) verstoort – zo stellen de neoklassieke economen – de vrije marktwerking en daarmee de bestaande tendens naar marktevenwicht.

Toch is op een dergelijke redenering het een en ander aan te merken. Dat markten zonder ingrijpen tenderen naar evenwicht is misschien in theorie juist, maar gaat in de praktijk van de woningmarkt lang niet altijd op. Leegstand is namelijk meer dan een tijdelijke frictie in de woningmarkt. Ze hangt niet alleen samen met regionaal-economische ontwikkelingen, maar vormt tevens een manifestatie van bestaande woonvoorkeuren (voor bepaalde typen woningen in bepaalde typen woonomgevingen). Sterker nog, geconcentreerde leegstand geeft een uitstekend beeld van de woonvoorkeuren van mensen die in gespannen woningmarkten enigszins aan het zicht onttrokken zijn. In ontspannen woningmarkten zijn mensen makkelijker in staat om hun woonvoorkeuren te realiseren en met hun voeten te stemmen. Ongewenste woningen in niet-gewaardeerde woonbuurten komen dan vanzelf leeg te staan. Zelfs zeer lage huren en woningprijzen garanderen in tijden van krimp nog niet dat de woningen daadwerkelijk worden verhuurd of verkocht, en daarmee bewoond. Bovendien levert leegstand, zelfs als deze van zeer tijdelijke aard is, vooral welvaartsverlies en kapitaalsverlies op: woningen worden niet verhuurd en niet (meer) onderhouden, hetgeen een (mogelijk cumulatief) negatieve uitstraling heeft op de buurt, de wijk en de stad. De keuze voor sloop lijkt daarom niet meer dan logisch, ook al is daarbij sprake van kapitaalvernietiging. Hier geldt het motto: beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.

Deze sloop (amoveren heet dit in het zo fraaie beleidsjargon) kan onderdeel vormen van een herstructurering van wijken en buurten, waarbij verdunning en vergroening van deze wijken en buurten wordt nagestreefd, maar waarbij in elk geval de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving centraal staat. De verandering(en)de wensen en voorkeuren van de woonconsument moeten hierbij leidend zijn.

In een ontspannen woningmarkt zal de sloop van (sociale) huurwoningen overigens moeilijk te financieren zijn. Het slopen van woningen kost de woningbouwcorporaties veel geld (boekwaarde woning + sloopkosten + verhuiskosten), terwijl in geval van krimp daar geen verdien capaciteit tegenover staat. De woningcorporaties zullen immers in geval van krimp weinig tot geen nieuwe huurwoningen bijbouwen en de verkoop van een deel van de voorraad (door corporaties) is bij krimp ook nauwelijks een optie. In krimpgebieden zal de financiering van sloop daardoor een groot probleem zijn. En dan hebben we het nog niet eens over de sloop van particulier bezit. In Heerlen staan bijvoorbeeld niet alleen huurwoningen leeg, maar ook koopwoningen staan steeds langer te koop. De vraag is of en hoe deze woningen uit de woningvoorraad zouden moeten verwijderd.

Overigens is, gelet op de doorstroming op de woningmarkt, een licht overaanbod van woningen helemaal geen verkeerde situatie. In Nederland zijn we (in tegenstelling tot bijvoorbeeld België) echter niet gewend aan een overaanbod en dus aan leegstand groter dan de frictieleegstand.

#### Of bouwen?

Optie twee betreft het bouwen van nieuwe woningen, teneinde demografische krimp te voorkomen of te bestrijden. Veel gemeenten beschouwen bevolkingskrimp (met name een dalend aantal inwoners) als een bedreiging, als een schrik-

beeld. (De redenen daarvoor zijn overigens niet altijd even duidelijk, want wat is er nu zo erg aan een teruglopend bevolkingsaantal? Maar dit terzijde.)

Teneinde krimp te voorkomen of te bestrijden kiezen bijna alle gemeenten voor strategieën gericht op het wonen enerzijds en de economie (werkgelegenheid) anderzijds. Vooral het ontwikkelen en stimuleren van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu (door het ontwikkelen van unieke woonprojecten en nieuwe woonconcepten) wordt door vele gemeenten nagestreefd. Dit met als doel het aantrekken van nieuwe inwoners of op zijn minst het vasthouden van de huidige inwoners.

Dit streven van gemeenten naar kwalitatief hoogwaardige woonmilieus kan niet anders dan worden toegejuicht. Eindelijk!, zo ben je geneigd te denken, eindelijk wordt een omslag gemaakt van kwantiteit naar kwaliteit, van aanbodgericht naar vraaggericht, van luiheid ('het maakt niet uit wat we bouwen, want de woningen komen toch wel vol'), naar activiteit. Wat dat betreft is de (aanstaande) krimp een zegen voor de woonconsument. Zijn positie op de woningmarkt, althans in sommige regionale woningmarkten, wordt sterker: hij kan met de voeten stemmen. Laat de markt zijn werk maar doen...

Maar in een vergrote concurrentie tussen gemeenten (en regio's) om nieuwe inwoners te trekken, schuilt ook een gevaar, en wel dat van mogelijke ruimtelijke overinvesteringen, vergelijkbaar met de situatie zoals we die in Nederland ten aanzien van bedrijfsterreinen kennen: als gevolg van intergemeentelijke concurrentie is sprake van een groot overschot aan bedrijfsterreinen. Dit gevaar wordt versterkt door het feit dat veel gemeenten en regio's dezelfde doelgroep (senioren, Randstedelingen) op het oog hebben. Wanneer in tijden van krimp veel gemeenten en regio's hun woningbestand blijven uitbreiden, loopt men het risico te bouwen voor aanzienlijke leegstand.

Om dit te voorkomen doen gemeenten er verstandig aan hun woningbouw op regionaal niveau af te stemmen; voorzichtig te programmeren; niet alle bestaande bouwplannen in uitvoering te brengen (maar te faseren); de bouwplannen van de nodige flexibiliteit te voorzien; en geen actief grondbeleid te voeren, of op zijn minst de projectontwikkeling (en daarmee de financiële risico's) aan andere marktpartijen over te laten. Hierdoor kan makkelijker op toekomstige ontwikkelingen worden ingespeeld. Verder is het belangrijk van tevoren goed na te denken over de doelgroep waarvoor gebouwd wordt, en zowel demografische als marktontwikkelingen nauwlettend te volgen.

Regionale samenwerking komt evenwel, zeker op het gebied van wonen, maar moeilijk van de grond. In enkele krimpende regio's wordt echter aangetoond dat met de krimp ook de behoefte aan en noodzaak tot samenwerking groeit. Zo zijn bijvoorbeeld de zeven gemeenten verenigd in Parkstad Limburg bezig hun bouwplannen op elkaar af te stemmen. Wanneer de nood aan de man is, groeit blijkbaar het besef dat een gezamenlijke aanpak nodig is.

#### Tot slot

Demografische krimp (als feit of als vooruitzicht) maakt overheden en andere marktpartijen actief. Dit uit zich bijvoorbeeld in concurrentie op kwaliteit. Zoals gezegd kan dat vanuit het perspectief van de woonconsument alleen maar worden toegejuicht. Maar bezien vanuit de schaarse ruimte moet wel worden gewaakt voor, als gevolg van een intergemeentelijke concurrentieslag om bedrijven en bewoners, overbodige ruimtelijke investeringen en het zinloos verspillen van open ruimte. Hier ligt een coördinerende taak voor de provincie.

**Echte  
starrren  
wonen in  
DELFIJL**



*Ageeth Roggema  
Speenkruid*

**WONEN IN DELFIJL.NL**

## Ruimte voor krimp

**Jan Kleine**  
directeur PAU

Een paar jaar geleden was krimp nog een onderwerp dat alleen bij kenners tot enige opwinding kon leiden. Het is met het onderwerp ongeveer gegaan zoals met het klimaat en de zeespiegel: Al Gore kwam met zijn 'inconvenient truth', W. Derks met zijn 'structurele bevolkingsdaling; een urgente nieuwe invalshoek voor beleidsmakers'.

Het lijkt erop dat prikkelende, door dezelfde kenners als overdreven betitelde 'rampenstudies' nodig zijn om een onderwerp op de agenda te zetten. Mooi voor Delfzijl: met het vooruitzicht van minder inwoners en een stijgende zeespiegel is de toekomst als studieobject verzekerd. Nu de ideeën en vooral het geld nog, maar daarover later meer.

Het artikel van Frank van Dam c.s. is zoals dat van het Ruimtelijk Planbureau mag worden verwacht: nuchter en goed onderbouwd, zakelijk en onderhoudend, feitelijk en een beetje voor de troepen uit. Maar ook hier vind je de sfeer terug die zoveel krimpstudies en krimpdebatten kenmerkt: we zijn elkaar nog steeds aan het overtuigen dat die krimp er toch echt aan staat te komen. Mijns inziens is het veel relevanter om ons nu eindelijk te richten op cruciale vragen als welke strategieën we kunnen voeren en vooral ook welke instrumenten we daarvoor nodig hebben. Frank en de zijnen raken daaraan, maar slechts vluchtig.

Toch eerst nog even over dat 'elkaar overtuigen'. Eigenlijk hebben we niks met krimp. Krimp staat gelijk aan afname, aan terugloop, aan teruggang. Ons hele systeem is gericht op groei, op het mogelijk maken van groei en op het bijvijlen van de ongewenste effecten ervan. Krimp is in zo'n situatie een vervelend en ongewenst verschijnsel. Probeer maar eens een positieve connotatie van krimp te vinden. Het 'less is more' van Mies van der Rohe is al bijna 100 jaar een uitzondering en ook dat is meer een lofzang op eenvoud (met een minimum aan middelen een maximale zeggingskracht bereiken) dan een positieve vorm van 'minder'. Minder staat vooral voor slechter en het liefst ontkennen we het verschijnsel. Daar lijkt nu eindelijk enige verandering in te komen en de RPB-studie draagt daar een nuttig steentje aan bij. Dat is winst, maar het is wonderlijk dat het zo lang heeft moeten duren. Want vooral regionaal is het zeker geen nieuw verschijnsel.

Toen ik in de tachtiger jaren bij de Provinciale Planologische Dienst van Groningen in aanraking kwam met leefbaarheidsplannen, bleken er diep in de la nog heuse dorpsontvolgingsplannen uit de decennia ervoor te liggen. Een krimpstrategie avant la lettre: geen algemene teruggang, maar kiezen voor een beperkt aantal kernen en de andere actief ontvolken. Het is nooit wat geworden, maar het feit ligt er dat ook toen al krimp op de agenda stond. En de discussies ter voorbereiding op het streekplan provincie Groningen 1987 stonden voor een belangrijk deel expliciet in het teken van 'planning for decline'.

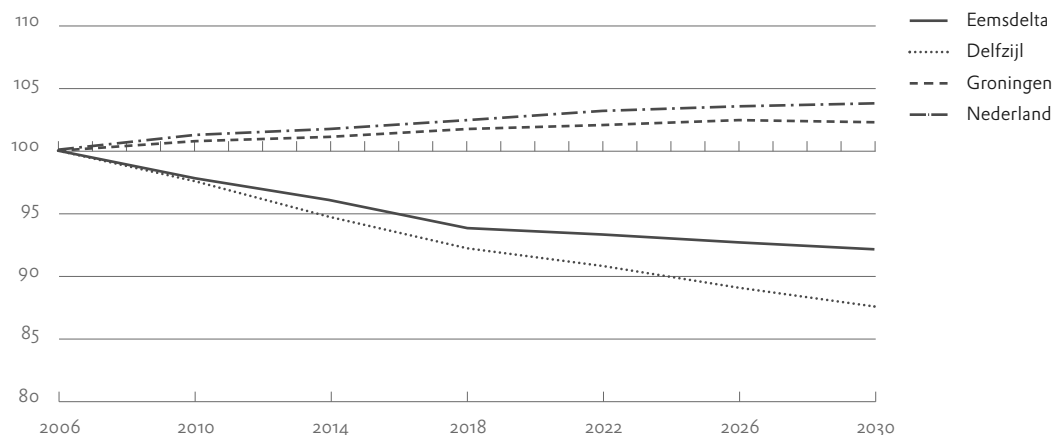
Niets nieuws onder de zon? Toch wel: het verschijnsel wordt eindelijk niet alleen maar afgedaan als een 'perifeer probleem'. Maar ook daarom is er te meer de noodzaak het nu vooral over strategieën en instrumenten te gaan hebben. En om daarbij veel beter te leren van wat we er nu 'in de regio' al aan doen. Neem bijvoorbeeld Blauwe Stad en Delfzijl.

De Blauwe Stad is een goed voorbeeld van wat Van Dam c.s. als concurrentiestrategie aanduiden. Met een dramatische ingreep in de openbare ruimte wordt een totaal nieuw woongebied gemaakt, worden 1.500 woningen aan de voorraad toegevoegd en worden nieuwe bewoners van buiten de regio aangetrokken. De strategie is daarbij veel breder dan alleen woningbouw. Ook de recreatief-toeristische ontwikkeling van het gebied moet bestedingen en werk genereren. De nieuwe omgeving leidt tot nieuwe impulsen in de bestaande gebouwde omgeving. En een onmeetbaar maar minstens zo belangrijk effect is dat er weer geloof in de toekomst wordt georganiseerd en dat de inwoners bevestigd krijgen dat zij heus niet gek zijn wanneer ze daar blijven.

De Blauwe Stad is een fantastische proeftuin voor een concurrentie-krimpstrategie in de Nederlandse context. Maar dan zouden we er wel veel explicieter van moeten proberen te leren en het niet als incident of 'uniek project' apart zetten. Als voorbeeldproject van ontwikkelingsplanologie is het project bijna uitgekauwd, maar als krimpstrategie is het nog nauwelijks verkend.

Van Dam c.s. noemen ook slopen als strategie. Daarvoor is Delfzijl een mooi voorbeeld. Hier kunnen de feiten al helemaal niet meer ontkennd worden (zie figuur 'Regionale ontwikkeling inwoners') en is de noodzaak van 'krimpstrategie' evident.

Het 'Masterplan Revitalisering Delfzijl' (2001) formuleert drastische vernieuwingen in de stedelijke structuur. Als eerste stap is ervoor gekozen om 1.650



huurwoningen te slopen en er 750 koopwoningen en 450 huurwoningen voor terug te bouwen. In een nieuw voorzieningencentrum worden bestaande, nu verspreid aanwezige voorzieningen geconcentreerd. De vrijkomende ruimte wordt benut voor de aanleg van een nieuw park en ook tussen de huizen komt groen en water. Daarnaast wordt geprobeerd een specifiek profiel als aantrekkelijke havenstad op te bouwen. Waar kun je verder in Noord-Nederland stedelijk wonen aan zee? Een nieuwe woontoren direct aan de Eems blijkt inderdaad nieuwe bewoners van buiten de regio te trekken. En ook hier wordt de bevolking actief betrokken bij de vernieuwing: echte sterren blijken in Delfzijl te wonen (zie [www.wonen-indelfzijl.nl](http://www.wonen-indelfzijl.nl)). Van Delfzijl valt veel te leren over omgaan met krimp, maar dan moeten we wel oog hebben voor het generieke in dat specifieke geval.

Het palet aan mogelijke strategieën en bijbehorend instrumentarium is nog vele malen gevarieerder. De internationale literatuur hierover is omvangrijk, maar voor de Nederlandse context is het nog behelpen. Het Ruimtelijk Planbureau zou ons hierin goede diensten kunnen bewijzen.

Tegelijkertijd moeten we een oplossing vinden voor een probleem waaraan Van Dam c.s. mijns inziens in hun artikel te lichtvoetig voorbij gaan. Hoe organiseren we de enorme investeringen die nodig zullen zijn?

Krimp is een kwantitatieve aanduiding van een kwalitatief probleem. De minst aantrekkelijke delen van een dorp, stad, regio of land zijn het eerst aan de beurt. Veel strategieën zullen er op gericht moeten zijn nieuwe kwaliteiten te introduceren, om daarmee bewoners vast te houden, nieuwe bewoners, bezoekers en bestedingen te trekken en/of om ervoor te zorgen dat het met minder mensen ook goed toeven is. Maar de investeringen die daarvoor nodig zijn, kunnen niet of beperkt door woningbouw worden terugverdiend. Private partijen zullen niet geïnteresseerd zijn in herstructurering of transformatie als er ook niet aan te verdienen valt. En bij drastische voorinvesteringen in de openbare ruimte (zoals bij Blauwe Stad en Delfzijl) gaat de renteteller ook nog eens meedogenloos tikken.

Blauwe Stad en Delfzijl laten zien dat zonder forse overheidsinvesteringen de gewenste vernieuwingsimpuls uitblijven. Herstructureren en transformeren vraagt om investeren. En dat vraagt een actieve overheid. Laten we daarom beginnen 'krimp' een thema in het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 3 te maken. Dan zal bijvoorbeeld Delfzijl straks niet alleen studiegebied, maar ook een echte proeftuin kunnen zijn voor het toepassen van nieuwe strategieën en het ontwikkelen van nieuwe instrumenten. Laat de krimp maar komen!

## Is krimp een kwestie van geloof?

Pieter Hooimeijer  
Universiteit Utrecht

'Als we de regionale prognoses van RPB/CBS mogen geloven...zal in verscheidene regio's en gemeenten het aantal huishoudens in de komende twintig jaar afnemen.' Zo begint de bijdrage van Van Dam, Verwest en de Groot aan deze *Ruimte in Debat*. Als we de auteurs mogen geloven zal dat de noodzakelijke verlichting brengen in gespannen woningmarkten en een ramp vormen voor de aanbieders van woningen in markten die nu al ontspannen zijn. Men roept gemeenten en provincies op om ruimtelijke overinvesteringen te voorkomen.

Maar doen wij er wel verstandig aan al te veel geloof te hechten aan de vooruitzichten die het CBS en het RPB ons hier presenteren? Hebben we hier niet te maken met falende prognosemodellen en naïeve veronderstellingen ten aanzien van het gedrag van publieke en private partijen op de woningmarkt?

Om met het eerste te beginnen. Wie de *Achtergronden en veronderstellingen bij het Model PEARL* (De Jong et al. 2005) leest, kan niet anders dan onder de indruk zijn van de zorgvuldigheid waarmee de verschillende stappen in het model zijn gezet. Toch geven de uitkomsten te denken (zie het kaartje op p.5).

Rond Amsterdam doet de krimp zich voor in plaatsen als: Bloemendaal, Zandvoort, Muiden, Weesp, Abcoude, Loenen en Ouder-Amstel. In het Gooi gaat het om Bussum, Laren en Blaricum. Rond Utrecht om Baarn, de Bilt, Maarn, Doorn, Amerongen en de rest van de Heuvelrug tot en met Rhenen. Rond Arnhem staan Renkum en Rheden onder druk. Rond den Bosch gaat het om Vught, Boxtel en Sint-Oedenrode. In Noord-Nederland lopen de Drentse gemeenten op de Hondsrug leeg. Dit zijn stuk voor stuk luxe suburbane gemeenten, waarvan nu door het RPB/CBS wordt voorspeld dat ze te maken zullen krijgen met forse leegstand in hun woningvoorraad. Voor de stedelijke buurgemeenten wordt daarentegen een forse groei van het aantal huishoudens voorspeld.

De oorzaak van deze discrepantie moet minder worden gezocht in nieuwe trends in de Nederlandse samenleving waarin het luxe wonen op bosrijke zandgronden voorgoed is ingeruild voor de knusse VINEX-wijken en stedelijke herstructureringsgebieden, maar

in de manier waarop de migratie tussen gemeenten wordt gemodelleerd. Dit gebeurt namelijk aan de hand van de nieuwbouw van woningen en niet ook aan de hand van het aanbod dat vrijkomt in de voorraad. Door de ontgrijsing van de luxe suburbane gemeenten komen daar als gevolg van het overlijden van weduwen veel woningen vrij die in het model niet worden betrokken. Dat dit ook in werkelijkheid niet zal gebeuren, lijkt op zijn zachtst gezegd onwaarschijnlijk.

Mogen we dan wel geloven in de verwachte verlichting op gespannen markten? Was het maar waar. In een buitengewoon lezenswaardige publicatie werden onlangs acht misverstanden over de ruimtelijke gevolgen van krimp op een rij gezet. Het eerste misverstand luidt: 'Krimp leidt tot een *ontspannen woningmarkt* en tot *woningleegstand*'. De oorzaak van het misverstand is volgens de auteurs dat dit zich alleen voordoet als er sprake is van een forse krimp van het aantal huishoudens en dat zal zich alleen in een zeer beperkt aantal gemeenten voordoen. De auteurs van deze publicatie zijn... Van Dam, De Groot en Verwest (2006).

Volgens dezelfde PEARL-prognose zijn Zuid-Limburg, Noord-Oost Groningen en Zeeuws-Vlaanderen (zie kader p. 4) de enige gebieden in Nederland waar op regionaal niveau sprake zal zijn van aanbodleegstand. De Vrije (1984) definieert aanbodleegstand als een regionale woningmarkt waarin de woningvoorraad inclusief de frictieleegstand, groter is dan het aantal huishoudens dat een woning heeft of wil betrekken. Binnen andere regio's kan wel hardnekkige leegstand bestaan in specifieke complexen (denk aan de Bijlmer in de jaren tachtig), maar dan is er sprake van vraagleegstand: de woningen hebben niet de kwaliteit en/of de prijs die aansluit bij de vraag in dat gebied. Van Dam et al. schatten terecht in dat deze situatie zich eerder in de naoorlogse wijken zal voordoen, dan in de luxe suburbane gebieden zoals het model voorspelt. Herstructurering is dan ook het goede antwoord op vraagleegstand. Sloop en nieuwbouw zijn een betere oplossing dan instandhouding van onverklaarbaar bewoonde woningen, zoals ze door Van Kooten en De Bie op hun Bescheurkalender werden genoemd. De auteurs komen echter met een lijstje onzalige plannen als: het faseren van bouwplannen, het voorzichtig programmeren, geen actief grondbeleid voeren, en de ontwikkeling en de risico's aan marktpartijen overlaten. Dit moet voorkomen dat er voor de leegstand zal worden gebouwd. Het is alsof je een analyse leest van de stagnatie in de bouwproductie die ons de laatste jaren heeft getroffen. Terwijl de groei in het aantal

huishoudens de afgelopen 15 jaar is gehalveerd, is het woningtekort opgelopen. Natuurlijk is de krimp een probleem voor Heerlen, Kerkrade, Delfzijl en Sluis. Voor de rest van Nederland geldt echter: eerst zien, dan geloven.

#### Literatuur

- De Jong, Alders, Feijten, Visser, Deerenberg, Van Huis & Leering (2005) *Achtergronden en veronderstellingen bij het model PEARL. Naar een nieuwe regionale allochtonen- en bevolkingsprognose*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- De Vrije (1984) *Leegstand: een vergelijking met de jaren dertig*, Amsterdam: EIB.
- Van Dam, de Groot & Verwest (2006) *Krimp en ruimte: bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.

## Krimp in het buitenland

**Marijn van der Wagt**

Ministerie van VROM, DG Ruimte

Is bevolkingskrimp erg? In Nederland is daar niet eenduidig ja of nee op te antwoorden, volgens de auteurs van de RPB-studie *Krimp en ruimte*. Althans: voor de woonconsument ligt voorspoed in het verschiet, terwijl volkshuisvesters en gemeenten voorzichtig moeten zijn met nieuwbouw.

In het buitenland is dat soms anders. In delen van de Verenigde Staten, het Europese platteland en in het voormalig Oost-Duitsland leidt daling van de bevolking soms tot leegstand op grote schaal. Kan Nederland hiervan leren?

Krimp in het buitenland is er in vele vormen. Onbewoonde Amerikaanse binnensteden zonder enig vertier zijn bijna spreekwoordelijk. En wie kent niet het stoffige Franse dorpje waar in het café alleen de bejaarde barman nog voor leven zorgt en de laatste bakker jaren geleden zijn deuren sloot? Deze twee voorbeelden schetsen de belangrijkste soorten krimp: namelijk postindustriële krimp en krimp op het platteland.

Postindustriële krimp vinden we onder meer aan de Amerikaanse oostkust en in Oost-Europa. Deze krimp heet postindustriële te zijn, omdat de daling van de bevolking in de binnensteden volgde op de teloorgang van de klassieke, zware industrie zoals mijnbouw of staalindustrie. Een berucht voorbeeld is de stad Detroit in de Verenigde Staten. Door sluiting van de staal- en auto-industrie raakten veel mensen werkloos en hele wijken verarmden. Wie het kon betalen, ontvluchtte de armoede van de binnenstad en betrok een nette woning in de buitenwijk. Vanaf de jaren vijftig tot 2000 kromp Detroit daardoor van 1,8 miljoen inwoners tot 950.000 inwoners, terwijl in dezelfde tijd de bevolking in de omgeving – de buitenwijken – van Detroit toenam tot bijna vier miljoen. De stad zelf kromp dus terwijl de periferie groeide.

Krimp van de bevolking op het platteland vinden we in Frankrijk, maar ook in bijvoorbeeld Spanje of Portugal. Plattelandskrimp heeft hier verschillende oorzaken. Boeren hebben moeite om te concurreren op de wereldmarkt en zijn daardoor niet langer de economische motor van de streek. Tegelijkertijd kan de plaatselijke middenstand niet op tegen de hyper-

# ‘De Blauwe Stad’ Groningen







marché's langs de snelweg, waardoor winkels uit de dorpen verdwijnen. Jongeren die een baan willen en een bakker om de hoek, hebben weinig andere keus dan naar de stad te verhuizen. Zodra de jonge generatie vertrekt, hebben de overgebleven middenstand en de dorpschool nog minder aanloop, en daarmee nog minder kans op voortbestaan.

Postindustriële krimp van steden en achteruitgang van het platteland gaan soms samen, namelijk in het voormalig Oost-Duitsland. Veel steden kampen er met bevolkingsdaling en er zijn ook landelijke gebieden waar de economie stagneert en de bevolkingsdichtheid fors afneemt. Deze ontwikkelingen spelen onder meer in de deelstaten Mecklenburg-Vorpommern en Oberfranken en in de steden Magdeburg, Halle en Leipzig.

Krimp hangt hier nauw samen met de Duitse eenwording. Door deze ingrijpende politieke wijziging verloor een stad als Leipzig haar bruinkool- en chemische industrie. Met de eenwording kwam namelijk grotendeels een eind aan de socialistische staatssteun voor de industrie, die zonder die steun niet kon overleven. De werkloosheid liep op tot wel twintig procent. Vanaf het midden van de jaren negentig van de twintigste eeuw trokken daarom veel mensen naar het westen, op zoek naar werk. Met de bevolking vertrok vervolgens ook veel detailhandel en bedrijvigheid. Hele dorpen kwamen zo leeg te staan en ook delen van steden raakten ontvolkt. Zo verloor Oost-Duitsland tussen 1989 en 2000 1,5 miljoen inwoners. In de omgeving van steden als bijvoorbeeld Leipzig betekende dat een krimp van 14 tot 30 procent.

Deze leegstand werd versterkt door suburbanisatie, gestimuleerd door subsidie op nieuwbouw in het voormalig Oost-Duitsland. Gezinnen verruilden in grote getale hun kleine flatjes voor een ruime woning in de wijde omgeving van de stad. Door de aanleg van buitenwijken ontstond enige *sprawl* in de periferie. De achtergelaten binnensteden verpauperden ondertussen. Hele straten in het stadscentrum en veel flats uit de tijd van het communisme – de zogenaamde *Plattenbau* – stonden leeg en werden niet meer onderhouden. Alleen mensen met weinig inkomen en alleenstaanden bleven nog achter in deze stadsdelen. Door de ontstane overcapaciteit op de woningmarkt daalden de huurinkomsten en de waarden van onroerend goed. Investerders gingen failliet en de Oost-Duitse vastgoedmarkt stortte in.

De klap op de vastgoedmarkt kwam extra hard aan in de stad Leipzig. In het kader van de Duitse hereniging waren daar miljarden geïnvesteerd. De

infrastructuur werd verbeterd, een luchthaven en een nieuw jaarbeurzencomplex werden aangelegd. Investerings die nu voor niets leken te zijn geweest. Onverwacht echter werden ze toch een redding voor de stad. De nieuw aangelegde infrastructuur en de fors gedaalde prijzen van grond en woonruimte tezamen maakten de stad alsnog een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven. Ondernemingen als BMW, Porsche, Quelle en DHL, evenals hun toeleveranciers, vestigden zich in Leipzig. Voor de stad betekende dit meer werkgelegenheid en daardoor weer een toename van de bevolking. Tegenwoordig is de leegstand niet opgelost. Wel is de historische binnenstad inmiddels gerestaureerd en voorzichtig openen winkeliers er weer hun deuren. In de omgeving van Leipzig zijn in de voormalige bruinkoolmijnen zelfs meren aangelegd met jachthavens en woonwijken.

De economische situatie in Oost-Duitsland van na het communisme is natuurlijk niet te vergelijken met die in Nederland. Dat geldt net zo min voor de postindustriële stad in de Amerikaanse 'rust belt' en het Franse platteland zonder winkels. In het buitenland komt krimp voor op een schaal die in Nederland moeilijk is voor te stellen. Als gevolg daarvan zien we ook een massale leegstand die in Nederland niet in dezelfde mate kan worden verwacht. En ondanks deze leegstand in de steden gaat het bouwen in de periferie bovendien vaak hard door. In Nederland zou de schaarse open ruimte daarmee sterk onder druk komen. Nederland kan daarom voor de toekomst een les trekken uit de ervaringen in het buitenland: Wees voorzichtig met nieuwbouw zodra een al te ruime woningmarkt zich aandient en houd vooral de steden aantrekkelijk, dan hebben de bewoners een reden om te blijven.

#### Literatuur

- Beauregard, R. A. (2003), *Voices of Decline: The Postwar Fate of US cities*, Routledge, London: New York.
- Bontje, M. (2004), 'Leipzig. Een krimpende stad', *Geografie* september 2004: 24-27.
- Gliemann, C. (2004), 'Krimpende steden', *Archis*, vol. 1: 24-30.
- Oswalt, P. e.a. (2005), *Schrumpfende Städte. Band 1 Internationale Untersuchung*.
- Ramsay, A. (2000), 'Monsieur Ferrand and the decline of the French countryside', *The Contemporary Review*, vol. 276, no. 1608: 37-42.

Philips II (1527-1598) was eigenlijk een planoloog. Dol op kaarten, globes en plattegronden. Een echte plannenmaker. En een complexe figuur, met hartstochtelijke verzamelwoede en een ontembare beheersdrift. Uiteindelijk eenzaam regerend vanuit het Escoriaal over een rijk waar de zon nimmer onderging. Het ultieme centralisme. Controlfreak Philips zette er een bureaucratie mee op, een systeem dat tot op de dag van vandaag sporen – en veel bronnen! – heeft achtergelaten. Twintigste-eeuwse planologen worden meestal met gemak in de categorie controlfreaks geplaatst. En net over de rand van de 21-ste eeuw steekt die drift weer de kop op. Er is paniek over de ruimtelijke inrichting van Nederland. Rijksbouwmeester Mels Crouwel gaat voorop met zijn pleidooi voor een centraal geplande ruimtelijke ordening. Het gaat fout, dus het moet centraal. Pavlov, dus. De planologen Van der Cammen en De Klerk wijzen er in hun standaardwerk op dat dit geen soelaas biedt in een marktgeoriënteerde economie. Maar de drang is onuitroeibaar. En het misverstand dat de Nota Ruimte hier de oorzaak van is. Geen misverstand, de Crouwels, Van Toorns, Geuzes en al die andere pleitbezorgers voor ons landschap hebben een punt. We maken her en der een rommeltje van ons Nederlandse landschap. Alleen de oplossing dat Het Rijk het heft in handen gaat nemen doet hopeloos ouderwets aan.

Voor je het weet gaat iedereen weer naar boven zitten kijken. Daar moet het heil en antwoord vandaan komen. De papieren zegen. Ik geloof er niet in en zo werkt het niet meer. Het is te makkelijk en niet van deze tijd. Vandaar, Philips. Ook Balkenende IV is religieus geïnspireerd, maar verre van centralistisch. Van enige Philipsaanse controldrift is geen sprake. Wel van frasen over een duurzame leefomgeving en de noodzaak van samenhang in de ruimtelijke orde. De boel moet decentraal worden opgepakt. Geen nieuwe Rijksnota's of totaalvisies. Dat is alleen maar tijdverlies. Als het aan het nieuwe kabinet ligt blijft de Nota Ruimte ongewijzigd. Dat is prima, maar het klinkt allemaal wel erg *laid back* voor het landschap. Het 'centraal wat moet'-adagium voor de grootste rotzooi in het landschap – de bedrijventerreinen, het Groene Hart – verdient een veel steviger invulling. Riek Bakker propageert daarvoor gebiedsontwikkeling. Het kabinet moet gemeenten en regio's daarvoor een *sense of direction* geven. Ze worden echter met onverantwoorde gemakzucht en bestuurlijke voorzichtigheid benaderd door Balkenende IV. Tientallen mini-gemeenten verlammen het Groene Hart. Enfin, Philips II zou het wel weten. Balkenende IV moet het nog bewijzen. Ons probleemlandschap is nog lang geen prachtlandschap.

#### NIEUWS UIT HET RUIMTELIJK PLANBUREAU

#### Symposium Ruimte voor krimp?

Op donderdag 22 maart organiseren het Ruimtelijk Planbureau en het ministerie van VROM in Den Haag het symposium 'Ruimte voor krimp? Demografische ontwikkelingen en opgaven voor beleid'. Aanleiding voor het symposium is de op 29 november jl. verschenen RPB-studie 'Krimp en ruimte'.

Tijdens het symposium staat de vraag centraal wat de ruimtelijke gevolgen zijn van demografische krimp en hoe het beleid, op rijks-, regionaal en lokaal niveau hierop kan inspelen. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de gevolgen van demografische ontwikkelingen voor de woningmarkt en voor de regionale economie.

De dag staat onder voorzitterschap van prof.dr. Pieter Hooimeijer (hoogleraar sociale geografie, Universiteit Utrecht). Voor de verdere invulling van het programma zie: [www.rpb.nl](http://www.rpb.nl).

#### Datum

Donderdag 22 maart, 10.00-16.30 uur

#### Locatie

Museum voor Communicatie,  
Zeestraat 82, Den Haag

#### Aanmelden

Wilt u dit symposium bijwonen, dan kunt u zich aanmelden via e-mail: [conferentiepostbus@rpb.nl](mailto:conferentiepostbus@rpb.nl)  
Voor meer informatie: Ruimtelijk Planbureau, Paul Splinter,  
(070) 328 8746

#### Verschenen

*Regionale huishoudensdynamiek. Achtergronden bij de regionale huishoudensprognoses met het model PEARL*, Andries de Jong, Peteke Feijten, Carola de Groot, Carel Harmsen, Mila van Huis & Frank Vernooij, ISBN 90 5662 593 4 / 978 90 5662 593 1

Voor meer informatie over publicaties, data en activiteiten van het Ruimtelijk Planbureau zie ook de website: [www.ruimtelijkplanbureau.nl](http://www.ruimtelijkplanbureau.nl)

De publicaties van het Ruimtelijk Planbureau zijn te bestellen via de boekhandel of NAI Boekverkopers (010) 440 12 03