

TRENDBUREAU OVERIJSSSEL CONGRES WONEN 2014 VERSLAG PRE-CONFERENCE SESSIE HANS PETER BENSCHOP

Hans Peter Benschop licht de toekomstverkenning wonen toe. Er is een crisis in het wonen, zoveel is zeker. Maar hoe zullen we daar uitkomen? Optimisten zien in de crisis niet alleen de vervelende aspecten, maar ook de overgang naar de nieuwe wereld. De wereld van transitie, zoals van nieuwbouw naar bestaande bouw, van roofbouw naar duurzaamheid, van hebben naar gebruiken, van koop naar huur. Klopt dat beeld van de optimisten? Als het zo is, dan bepaalt dat de manier waarop beleid wordt geformuleerd, ook hoe overheidsbeleid omgaat met wonen en hoe ondernemingen erin staan.

Benschop start met de redelijk zekere trends.

Er is sprake van veranderend rijksbeleid, hervormingen van de huursector, beperking van de aftrek van de hypotheekrente, een organisatorische scheiding van woning en zorg. Een tweede trend is het uitwasemen van de crisis. Er is minder investeringsruimte, huizeigenaren zijn de komende jaren stiller. Het maakt nogal wat uit dat een huis minder waard is geworden, het zijn de kosten van een half kind of van meerdere vakanties. Dit doet mensen nadenken over de volgende woonstap. Ook zijn er demografische veranderingen. De prognoses in de trend zijn duidelijk. De groei wordt kleiner en de bestaande bouw is het belangrijkste, de markt is te vinden in de vervangingsbouw- en verbouw. Omtrent vergrijzing is het percentage 65plussers vooral te vinden in de landelijke gemeenten. Dat heeft invloed op de samenleving, op de bouw en de woningen. Het is duidelijk wat ouderen willen. De verwachting is dat ze thuis willen blijven wonen met aanpassingen, maar dat is niet uniform. Tevens wordt de diversiteit groter, blijft energie een issue, is er vergroening in de bouw en zet technologie de consument aan de knoppen.

Bij deze trends gaat het om vraag: spelen we er voldoende op in? Nederlanders bewonen in verhouding veel woningen per leven. Door onder andere de vergrijzing blijven mensen langer in hun woningen, waardoor er minder dynamiek is. In de huur is er juist relatief weinig dynamiek. We kunnen alleen hopen dat dit anders wordt.

Overijssel is een onzekere en gevarieerde provincie. De onzekerheid zit in de bevolkingsgroei. Er zijn grote verschillen tussen hoge en lage economische scenario's. Bij een laag scenario krimpt de Overijsselse bevolking en bij hoog is er sprake van behoorlijke groei. Er kan niet met zekerheid gezegd worden dat Overijssel of Twente krimpen. Naast onzekerheid is er ook diversiteit. In Nederland zijn er enorme verschillen, van 14 tot -6%. De koek wordt niet voor iedereen groter, sommige mensen krijgen helemaal geen koek of nog minder dan dat. Dit geldt ook binnen Overijssel. Er zijn grote verschillen tussen bijvoorbeeld Zwolle en een landelijke Twentse gemeente. Het is belangrijk hier inzicht in te hebben, omdat ook voor krimp gemeenten nagedacht wordt over toekomstige perspectieven. Er kan niet worden volstaan met de mededeling dat een gemeente krimpt, waardoor er niet meer gebouwd kan worden. Er moet een oplossingsrichting geboden worden, aansprekende perspectieven voor mensen rondom wonen.

Er lijken in Overijssel drie typen gebieden te zijn: groeigebieden, gebieden met een sociaal economische opgave, en gebieden waar 'ruimte zonder programma' de grootste opgave is.

Bij normale groei moeten niet meer de oude fouten gemaakt worden nu de crisis over het hoogste punt is. Met actief, organisch grondbeleid kan worden gekeken naar andere manieren. Over een jaar is de 'window of opportunity' weg.

Wanneer de sociaal economische opgave het grootst is, is het lastig de woonwijken leefbaar te houden. Er is onder andere het probleem van de nieuwe armen, de middenklasse met een

echtscheiding, een huis onder water en ontslag. In die gemeenten is woonbeleid sociaal beleid, er moet gezorgd worden dat mensen op een leefbare manier kunnen wonen.

Als er sprake is van ruimte zonder programma, zijn er vele mogelijkheden. Leegstand in vrijkomende agrarische bebouwing of maatschappelijk vastgoed als winkels en kantoren zijn een opgave, maar ook wel leuk. Het gaat hier niet om Vogelaarwijken, maar om een weerbare bevolking. In Olst-Wijhe bijvoorbeeld zijn de aardewoningen. Wanneer mensen met dit soort ideeën komen, slaan overheden op tilt. Want als dit wordt toegestaan, moet er veel gebeuren qua regelgeving. Diverse gemeenten in Overijssel zijn vrijgevochten genoeg om hiermee om te gaan en op zoek te gaan naar nieuwe verdienmodellen, waarbij local heroes de nieuwe financiers zijn.

Bij deze drie typen groeigemeenten past ook anders overheidshandelen. Bij de groeiwereld past traditionele planning, de ruimtekant gebruikt veerkracht. Het gaat van planning naar lichte maakbaarheid. Gekeken moet worden hoe netwerken geactiveerd kunnen worden en energie krachtiger gemaakt kan worden.

Er verandert dus veel. Maar de trends slaan overal neer in variërende omstandigheden. En er zijn onzekere ontwikkelingen. De WRR zegt dat de toekomst open is, niet leeg. Er is ruimte voor de beslissingen van burgers, verhuurders, ondernemers en overheden. Op een gegeven moment moet je iets geloven, er induiken en er voor gaan. En wellicht is juist het landelijke gebied de plek voor experimenten. Is het toevallig dat er juist een wespwoning in Tubbergen staat en aardewoningen in Olst-Wijhe? Of is dat juist omdat er letterlijk en figuurlijk ruimte is?

De toekomst is niet leeg. Trends bepalen je speelveld, maar determineren niet, maken bepaalde dingen wel onmogelijk. Maak daarom een inventarisatie van de dingen die je ook zouden kunnen overkomen, van game changers waar je rekening mee moet houden. En hoe reageer je daar dan op?

Wat als de participatiesamenleving volkomen mislukt? We verwachten nogal wat van mensen, wat betekent dat voor wijken en de waarde van woningen en dorpen? De reële trend van koop naar huur, van bezit naar gebruik, waarbij de vraag naar huur steeds groter wordt, heeft consequenties voor de woningmarkt en wat er gebouwd gaat worden. Domotica en elektronica in woningen heeft lang geduurd. Het is een drempel waar niet over wordt gegaan. Hoe ziet de wereld er dan uit?

Hans Peter Benschop denkt echt dat de wereld anders wordt, maar wel verschillend per situatie in Overijssel. Er zijn zekere trends die verschillend neerslaan in delen van Overijssel. Het is belangrijk en leuk om met elkaar per geval in elk dorp en gemeente te bekijken hoe je daarvan kunt profiteren.