

Stop met sturen op aantallen bij krimp

Daniël Depenbrock • 23 januari 2021, 10:00 • [Opinie](#)



Nieuwbouwproject in de Friese Noordoosthoek. FOTO MARCEL VAN KAMMEN Foto: Marcel van Kammen

Ik heb me zitten opwinden. Een prachtig plan voor ‘binnendorps’ bouwen, gericht op doorstroming, in één van de meest gewilde dorpen van Friesland, wordt afgeknepen omdat het niet past binnen de ‘woningbouwafspraken’ – een vriendelijke naam voor wat gewoon ‘contingenten’ zijn.

In de praktijk merk ik vaker dat plannen, die in alle opzichten van meerwaarde zijn voor een dorp in krimpgebied, worden tegenhouden door ‘over-voorzichtig’ en door cijfers gestuurd denken bij gemeenten, provincie en soms de corporatie.

Erger dan de kwaal

Zelfs in dorpen waar marktsignalen duidelijk laten zien dat het nu én in de toekomst gewilde plekken zijn. Zoals we nu sturen met aantallen is als middel erger dan de kwaal.

We doen het met de beste bedoelingen, om de toekomst te voorspellen en problemen te voorkomen. Zo maakten demografen en beleidsmakers bij overheden en corporaties vele afspraken en actieplannen om de onvermijdelijke en heftige krimp te begeleiden.

Tegelijk zijn lokale politici, ontwikkelaars, dorpsbelangenverenigingen lang overtuigd van het nut en het realiteitsgehalte ervan. Mijn stelling: ze hebben vaak gelijk. Om drie belangrijke redenen.

1. Defaitisme is niet acceptabel en leidt tot logische weerstand. Krimp alleen begeleiden biedt onvoldoende perspectief. Het zorgt voor stigma en stilstand, te weinig vernieuwing en kwaliteitsverbetering in dorpen. Ook al is er krimp, dan nog mag een dorp, een gemeente of corporatie ambitie tonen om die krimp zo klein mogelijk te houden of te doen omslaan in groei.

Dat kan door met plannen te komen voor betere bereikbaarheid, werkgelegenheid, imagoverbetering, die weliswaar niet altijd even makkelijk maakbaar zijn, maar wel nastrevenswaardig.

2. Wij zijn slechte voorspellers. Als voorbeeld noem ik het doortrekken van verhuizing vanuit gebieden. Dit gebeurde tot nu vooral in de huur. Kijkend naar prognoses zal het steeds meer om koop moeten gaan, maar koopkrimp kan niet. Immers, wie laat een koopwoning achter, zonder deze verkocht te hebben aan een nieuwe bewoner? Pas bij verder oplopende sterfte kan leegstand van enige omvang ontstaan.

Ook zijn er contra-effecten te verwachten die nu niet te meten zijn: wanneer de prijzen in deze gebieden te sterk achterblijven bij de bekende groeigebieden, zoeken steeds meer mensen tóch de randen van het gebied op. Wat digitalisering, Covid 19, overdruk in steden en verandering van behoeften in het algemeen gaan betekenen, weten we onvoldoende.

3. Vandaag is er groei. Anticiperen op mogelijke krimp over vijf of tien jaar mag niet betekenen dat er nu niet toegevoegd wordt voor de vraag die er daadwerkelijk nu is. Het dwingt groepen om te verhuizen naar andere gebieden, waarmee de krimp wordt aangejaagd.

Leegstandspook

Daar komt bij dat het leegstandspook niet verdwijnt door niets meer toe te voegen. Dat spook huist in de slechtste delen van het woningaanbod, op plekken die minder gewild zijn. Hoe dan ook zullen daar problemen ontstaan, waarvoor een oplossing nodig is. Maar die staat los van de vraag van vandaag.

Een argument om te remmen op nieuwe plannen is vaak ook: er zijn al genoeg plannen. Dat is waar: in vele dorpen zijn ruim voldoende locaties opgenomen in lijsten. Maar veel van die locaties liggen al jaren stil of hebben weinig concreetheidswaarde. Het verzoek aan gemeenten om die 'spookplannen' in te leveren is theoretisch logisch maar niet snel genoeg uitvoerbaar, terwijl de woonvraag dringt.

Willen bouwen voor veranderende behoeften vraagt bovendien om wendbaarheid tussen locaties. Een gemeente als Coevorden heeft overigens wel moedige stappen gezet in het 'deprogrammeren', waardoor er daar nu wel ruimte is voor nieuwe, haalbare plannen.

Neem dat risico

Provincies en gemeenten sturen graag op kwaliteit. Doe dat dan ook. Draai je afweging om. Ja, begin nu met het opruimen van spookplannen. Maar beoordeel tegelijk nieuwe initiatieven op kwaliteit en kijk dan pas naar aantallen. Passen ze bij je doelen, maken ze een plek beter, is het binnendorps, bindt het lokale starters? Dan ja.

Je risico? Dat een aantal initiatieven toch niet realiseerbaar blijkt. Dat de slechtste bestaande woningen over tien jaar sneller dan gehoopt een probleem vormen, waar dán een oplossing voor nodig is.

Echte oplossingen komen doorgaans pas als er een echt probleem is. Neem dat risico, gun jezelf daarmee de kans op meer kwaliteit, meer vernieuwing en wellicht: groei.

Daniël Depenbrock is woningmarktadviseur bij KAW.