



Kansen in Krimp

op zoek naar nieuwe energie

Nb

NOORDERBREEDTE
- SPECIALE UITGAVE 3A 2015

Inhoud

2 Kansen in Krimp

Op zoek naar nieuwe energie

6 De corporatie verbindt

10 Warme woningen in Bolsward

12 Een nieuw hart voor Opwierde

14 Van scheef- naar rechtwonen

16 Energiek Nieuwolda

18 Investeren in een theemuts

22 Wie heeft het voor het zeggen? Pleidooi voor een nieuwe benadering

24 Meten is weten

Meten is weten

TEKST: SACHA SCHRAM

Hoe bepalen woningcorporaties waar ze hun woningvoorraad verminderen en waar het de moeite loont om woningen te renoveren of zelfs nieuw te bouwen? Beslissingen worden nu vaak genomen op basis van aannames, globale onderzoeksrapporten en ervaringen in andere gebieden. Harde, onderbouwde cijfers over groei- en krimpkansen van dorpen ontbreken vaak, maar zijn wel noodzakelijk voor het maken van beleid en om investeerders aan te trekken. Dat bleek nog eens duidelijk bij de ontwikkeling van de plannen voor het dorp Nieuw Weerdinge door woningcorporatie Lefier. Hoe verhouden de ontwikkeling van het dorp en de woningvoorraad daar zich met de maatschappelijke en economische ontwikkeling van het omliggend gebied?

Henk Sjsling van TNO heeft speciaal voor deze opgave een vastgoed- applicatie ontwikkeld waarbij beschikbare gegevens en data zo gecombineerd kunnen worden dat er meer betrouwbare inzichten ontstaan over de krimp én groei in Emmen en de omliggende dorpen. Voor TNO is het niet de eerste vastgoedapplicatie. De onderzoeksorganisatie werkte eerder aan het in beeld brengen van de consequenties van het overheidsbeleid voor zorgvastgoed met de website www.zorgopdekaart.nl. In de vastgoedapplicatie voor Lefier wordt door middel van grafieken en kaartbeelden de relatie gelegd tussen demografie, ruimtelijke economie, stedenbouwkundige kwaliteiten en vastgoed in de regio Emmen. Vernieuwend is dat zowel demografie en economie –de bepalende factoren als het omkrimp gaat– alsook de stedenbouwkundige en de bouwkundige kwaliteiten van het vastgoed van de corporatie worden meegenomen. Zo kunnen factoren als een aantrekkelijke historische bebouwing, recreatiemogelijkheden, maar ook de aanwezigheid van scholen worden meegenomen in de berekening. De uitkomst van de applicatie is de nog te verwachten verhuurduur van de huurwoningen van Lefier.

De eerste uitkomsten van de vastgoedapplicatie voor de gemeente Emmen zijn interessant. Zo blijkt dat ondanks de verwachte krimp voor de gemeente Emmen als geheel (CBS: circa vijftien procent op een termijn van dertig jaar) de vraag naar vastgoed in de stad Emmen blijft groeien. Dit is niet zo verrassend, want de toenemende aantrekkingskracht van steden is een landelijk beeld. Wél verrassend is dat er volgens de berekeningen van TNO een tekort aan woningen wordt verwacht, alser uit wordt gegaan van de gebruikelijke ‘levensverwachting’ van zestig jaar voor de bestaande huurhuizen. Met andere woorden: de vervangingsvraag gaat de krimp overtreffen in de toekomst. Het huidige woningbezit van Lefier in de gemeente Emmen betreft namelijk een flink aantal oudere woningen die binnen afzienbare tijd versleten en/of onverhuurbaar zijn.

Om als corporatie te kunnen kiezen welke woningen je voor welke periode gaat renoveren of gaat vervangen door nieuwbouw, moet je weten wat de effecten zijn van verbeteringen op een bepaalde plek. De corporatie heeft natuurlijk zelf het overzicht van hun huurwoningen, waar ze staan, welk type het betreft en wat de bouwkundige staat is. Maar met de vastgoedapplicatie kan men nu elke wijziging in levensduur van de huurwoningen direct doorrekenen naar de vervangingsvraag voor de komende jaren. Hierdoor kunnen scenario’s (bijvoorbeeld sloop, renovatie of nieuwbouw) getoetst worden en krijgt een corporatie helder wat de invloed van

een beslissing is. Omdat de applicatie de uitwerking van bijvoorbeeld renovaties, ook kleine renovaties, inzichtelijk maakt, wordt het aantrekkelijk voor corporaties en gemeenten om gezamenlijk keuzes voor renovatie of nieuwbouw nual te kunnen maken. afzonderlijke investeringen kunnen elkaar dan versterken.

En dat is bittere noodzaak omdat het plannen van nieuwbouw vaak lang duurt. TNO gaat de applicatie verder door ontwikkelen voor het ministerie van VWS. Dat wil weten welk deel van de verhuurvoorraad geschikt is voor mensen met lichte mobiliteitsbeperkingen. Deze mensen gingen tot voor kort naar het verzorgingshuis, maar zijn nu op reguliere woningen aangewezen. De applicatie toont welke woningen geschikt zijn of geschikt te maken zijn, wat dat kosten of de buurt waardewoning staat geschikt is voor de betreffende senior. ◆