OVER MORGEN

Toekomstbestendig bouwen

Hoe wonen en leven we over 20 jaar?

Arie-Willem Bijl

COLOFON

Publicatie
Titel: Toekomstbestendig bouwen: hoe wonen en leven we over 20 jaar?
Auteur: Over Morgen; Arie-Willem Bijl
Contactpersoon: Arie-Willem Bijl
Datum: november 2018
Versie: 1

Wie wij zijn
Wij zijn Over Morgen. Met ruim 70 adviseurs werken wij aan zichtbare oplossingen voor een duurzame leefwereld. Dit doen wij met een integrale aanpak op het snijvlak van gebiedsontwikkeling én energietransitie. We vinden het belangrijk om naast het werk in opdracht ook zelf te investeren. We hebben alle disciplines in huis om elk ruimtelijk vraagstuk op te lossen. We helpen je met project- en procesmanagement, selectie en aanbesteding, financiële en juridische vragen en participatie.

Contactgegevens
Voor meer informatie en vragen over deze publicatie kan je via info@overmorgen.nl contact met ons opnemen.

Over Morgen
Kleine Koppel 26
3812 PH Amersfoort

Eigendomsrechten
De inhoud van onze publicatie mag alleen na schriftelijke toestemming van Over Morgen worden vermenigvuldigd. Neem hiervoor contact op met Over Morgen via: info@overmorgen.nl.

Onze visie

Het is tijd
De druk op onze leefomgeving neemt toe. Met dezelfde ruimte willen we steeds meer doen. Je weet dat het de hoogste tijd is om in beweging te komen. Werk te maken van de leefbare stad, van elektrisch vervoer, van een vitaal platteland en van zonne-energie en aardgasvrije wijken. Je ziet de mogelijkheden en de voordelen. Je weet alleen nog niet hoe je het zo simpel maakt dat iedereen geïnspireerd raakt om mee te doen.

Zullen we?
Wij zijn Over Morgen. Mensgericht, creatief, realistisch en thuis in duurzame gebiedsontwikkeling. We maken haalbare plannen en stellen heldere, meetbare doelen. Doen terwijl we denken. Zijn transparant en aanstekelijk. Brengen de juiste mensen bij elkaar. Kijken verder dan geld. Nemen verantwoordelijkheid. Zijn goed in tegengestelde belangen. Organiseren funding en ondernemen zelf ook mee, want we zijn pas gelukkig als plannen werkelijkheid worden.

Kijk maar eens
Naar de warmtetransitievisies die we maken voor grote Nederlandse gemeenten. Naar onze Prognose Elektrisch Vervoer. Naar onze omgevingsvisies. Stuk voor stuk inhoudelijke, inspirerende, verbindende en uitvoerbare projecten. Gebaseerd op feiten en data. Projecten waarmee we samen duurzame impact maken. Een slimmere, groenere, betere wereld. Elke dag weer.

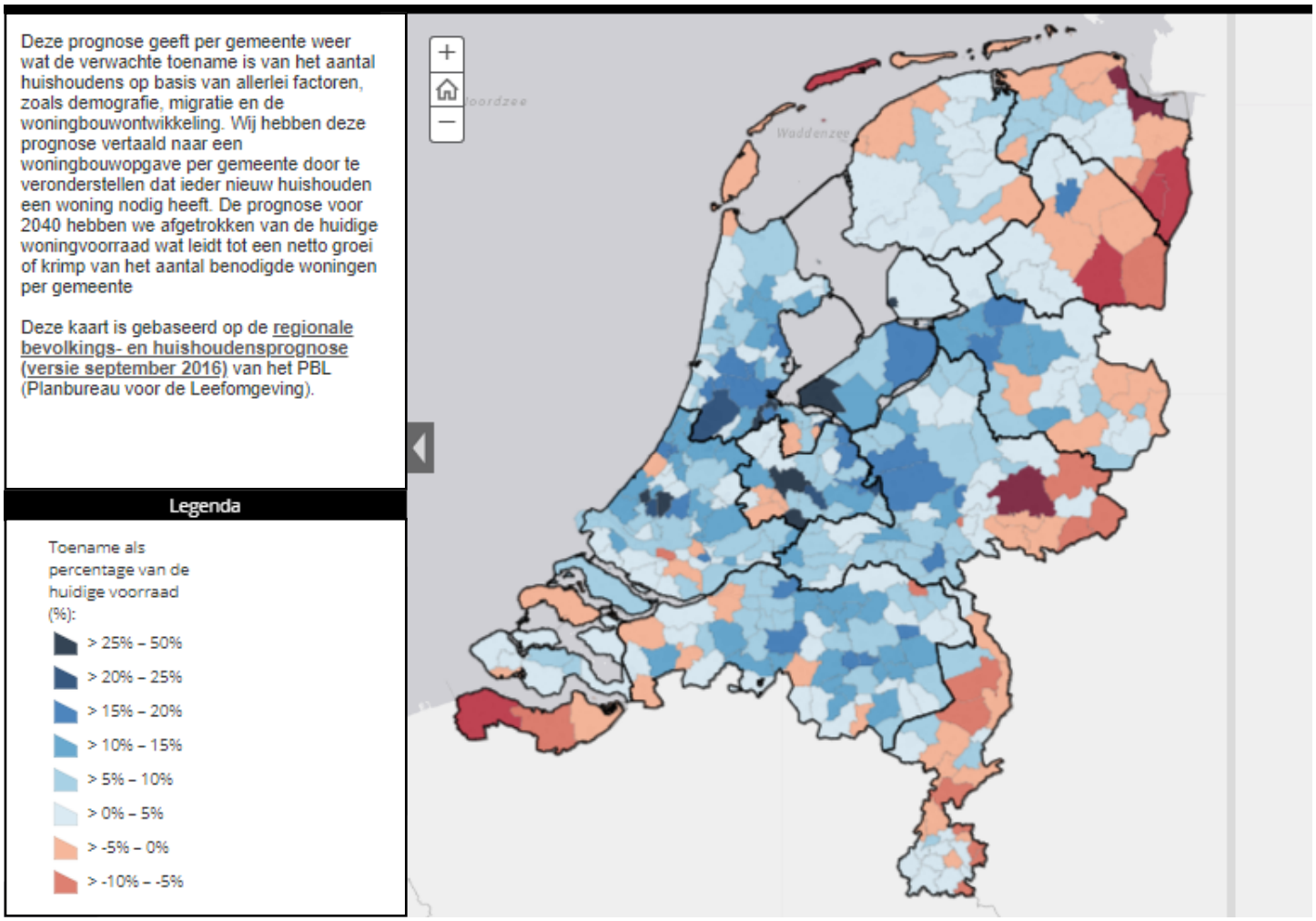
Over Morgen begint nu.

De ontwikkelingen in onze leefomgeving kunnen we aan de hand van data inzichtelijk maken. Dit biedt ons de mogelijkheid om te analyseren wat er speelt en hoe we met onze blik vooruit kunnen bouwen. In deze publicatie hebben wij een eerste schets gemaakt van de aandachtspunten van 3 type ontwikkelingen. Een startpunt voor maatwerk op lokaal niveau.

Het gaat goed met Nederland. En om het nu én in de toekomst goed te houden moeten we blijven investeren in de omgeving waarin we leven. Dit doen we door nieuwe plekken te creëren, bestaande gebieden te herontwikkelen of door toekomstbestendige aanpassingen van bestaande buurten. De drijfveer bij bouwen voor de toekomst is gericht op het creëren van maatschappelijke meerwaarde. De huidige vraag naar woningen is daarmee groter dan uitsluitend de vraag zo snel mogelijk voldoende woningen te bouwen.

In ons kleine land bestaan grote verschillen in demografische ontwikkelingen en dus vraag naar woningen. Prognoses tot 2040 van het Planbureau voor de leefomgeving tonen variaties. In onderstaande data-visualisatie is te zien dat er grofweg 3 type ontwikkelingen in de woningbouwopgave zijn; krimp, business as usual en groei.

Los van de verschillende woningbouwopgave hebben alle dorpen en steden dezelfde opgave, namelijk voorbereiden op een duurzame toekomst. Door werk te maken van de leefbare stad, elektrisch vervoer, duurzame elektriciteit en duurzame warmtebronnen, een vitaal platteland, circulair bouwen en inclusieve samenleving. Het lijkt ingewikkeld. Maar feitelijk bieden deze opgaven voor elk dorp, buurt of stad de kans om te investeren in een betere leefomgeving. De woningopgave per gemeente tot 2040 hebben wij via onderstaande data in kaart gebracht. Bekijk hier de interactieve tool online.



Het is tijd om te werken aan een duurzame toekomst. We hebben behoefte om wonen in alle variaties serieus te nemen en met elkaar te combineren. Hiervoor is het nodig om anticyclisch te investeren. Toekomstbestendig bouwen is nadenken over hoe we over 50 jaar willen wonen en leven. In een leefomgeving die gezond, groen en energieneutraal is of zelf duurzame energie oplevert. Voor iedere type ontwikkeling in de woningbouwopgave liggen hier verschillende kansen, uitdagingen en verbindingen.

1. KRIMPREGIO'S LEEFBAAR HOUDEN

In krimpregio's, zoals Zeeland, Limburg en Groningen, met Twente en de Achterhoek op het randje van krimp, is de opgave te blijven investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en in de leefomgeving. Groei van een gebied is vaak de aanjager voor vernieuwing, innovatie en kwaliteitsverbetering. Die groei is er niet in krimpgebieden, het aantal inwoners neemt af en het aandeel ouderen neemt toe. Deze combinatie zorgt dat er weinig nieuwbouw in deze regio is. Om huizen toch voor te bereiden op de toekomst moet worden geïnvesteerd in de bestaande woningen. Dit is een van de uitdagingen van krimpregio's voor de komende 20 jaar; de dorpen op deze manier leefbaar te houden. Andere uitdagingen liggen in het behouden en stimuleren van werkgelegenheid en huidige en nieuwe inwoners binden.

Om huizen voor te bereiden op de toekomst moet worden geïnvesteerd in de bestaande woningen.

Investeren in verduurzaming als kwaliteitsverbetering

De behoefte aan woningen van goede kwaliteit en met modern comfort blijft bestaan en zal toenemen, ook in de krimpregio's. Kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad is verduurzaming, en met stip bovenaan isolatie van de woning. Binnen enkele decennia worden alle woningen in Nederland verwarmd met duurzame warmte. Dat is een complexe en kostbare opgave. Een goed geïsoleerde woning verbruikt nu al minder aardgas en is uiteindelijk goed warm te houden met duurzame warmte die meestal een lagere temperatuur heeft. Naast verduurzaming van de woning zijn aanpassingen in het wooncomfort van belang zodat men langer thuis kan blijven wonen.

Nieuwe energie verbouwen in buitengebieden

In de buitengebieden in krimpregio's liggen veel kansen om nieuwe energie te verbouwen. Denk aan windmolens en zonneparken, ruimte genoeg in de buitengebieden. Dit geeft deze regio's een economische impuls, daarbij wordt er werk gecreëerd en dat trekt weer nieuwe inwoners aan. Om dit mogelijk te maken zijn investeringsstrategieën voor kwaliteitsimpulsen zonder groei nodig om die windmolens en zonneparken te realiseren. In combinatie met de energietransitie biedt dit kansen.

2. STABIELE BEVOLKINGSOPBOUW ZONDER DRUK OP WONINGMARKT

In veel gebieden in ons land is en blijft het 'business as usual'. De bevolkingsopbouw blijft hier stabiel, er is geen druk op de woningmarkt en er verandert in de komende jaren niet veel. Hoewel de woningmarkt hier redelijk in evenwicht is, blijft het zaak ook hier te investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Hier is dan ook tijd en ruimte om bij te bouwen voor de vraag naar nieuwbouw vanuit het gebied zelf. Ook is er tijd en ruimte de veranderingen in de behoefte naar verschillende woningtypen op te vangen. Het grootste verschil met de ontwikkeling ten opzichte van krimpgebieden is dat de energietransitie voor de grootste verandering in de leefomgeving zorgt.

Focus op particuliere woningeigenaar

De focus in deze gebieden ligt op de particuliere woningeigenaar. Zij hebben hulp nodig bij de kwaliteitsverbetering van hun woning. Denk hierbij aan verschillende financiële arrangementen (opgebouwd

uit subsidies en leningen), waarmee het voor de woningeigenaar eenvoudig en betaalbaar wordt om te investeren. Gemeenten hebben hiervoor instrumentarium nodig om de particuliere woningeigenaar te ondersteunen. Dit vraagt om een sterke organisatie die regionaal de vraagstukken in kaart brengt.

Nieuwe economische dynamiek

Investeringen in kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad brengt een nieuwe economische dynamiek in de regio. De omvang van deze investeringen ligt voor regio's al snel op enkele miljarden euro's. Deze inversteringspotentie kan worden ontsloten met slimme financiële arrangementen waardoor woningeigenaren worden aangemoedigd zelf te investeren in hun woning. Provincie en gemeenten hebben in regionale samenwerkingen een belangrijke coördinerende rol om partijen bij elkaar te brengen, en de verschillende maatregelen te bundelen in helder en haalbaar aanbod aan woningeigenaren.

Deze potentiële investering kunnen binnen de regio een nieuwe economische dynamiek leveren. Veel kennis en capaciteit is de komende decennia nodig om deze opgaven waar te maken.

3. STEDEN BLIJVEN GROEIEN

De groei van grote en middelgrote steden houdt aan, vooral in de Randstad, Noord-Brabant en universiteitssteden. De vraag naar woningen is in deze steden in korte tijd enorm toegenomen, met gevolgen voor omliggende steden. Met name in de vier grote steden, Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht is de groei enorm.

Met het aantrekken van de nationale economie, groeit de economische activiteit in de steden snel. Nieuwe technologieën floreren in de stad en bij kenniscentra zoals universiteiten. Dit is de internationale voedingsbodem voor startups, dienstverlening, detailhandel en horeca. Grote steden zetten stevig in op de stad als aantrekkelijk vestigingsklimaat voor nieuwe economische activiteit. Deze ontwikkeling voedt de trek naar de stad.

De druk op de grote steden is momenteel enorm groot. Woningbouw blijft achter op de vraag naar woningen en huizenprijzen schieten omhoog. Geleidelijk schuift de vraag naar woningen door naar steden in de omgeving. Wie niet in de grote stad terecht kan, zoekt naar de balans van betaalbaar wonen in stedelijk sferen en acceptabele reistijden naar werk. Hierdoor groeien steden als Amersfoort en Almere ook steeds harder. Wat is de impact van deze groei op de leefomgeving?

De inclusieve stad

De groei in de vraag naar woningen heeft sociaaleconomische impact op de stad. Naast het versnellen van de woningbouw in absolute zin, gaat het ook om de realisatie van betaalbare woningen voor verschillende groepen gebruikers. Vanaf 2008 heeft de woningbouw 7 jaar vrijwel stilgelegen door de financiële crisis. In die periode was er al een grote vraag naar betaalbare woningen. Toekomstbestendig bouwen hangt samen met betaalbaar bouwen voor diverse groepen. Jongeren die in de stad willen blijven, studenten in universiteitssteden, jonge starters op de woningmarkt, ouderen die langer zelfstandig willen wonen en nieuwkomers. Voor deze groepen is het bijna onmogelijk aan een betaalbare woning te komen, koop of huur.

Evenwicht verschillende inkomensgroepen verdwijnt

Het risico van de huidige woningmarkt is dat het evenwicht in de stad van verschillende inkomensgroepen dreigt te verdwijnen. De eerdergenoemde groep wordt uit de stad weggedrukt door de opstuwende huizenprijzen, een tweedeling van dure woningen en sociale woningbouw blijft dan over. De diversiteit verdwijnt en het verschil tussen het dure segment en sociale woningbouw wordt steeds groter. Toevoegen van nieuwe woningen in verschillende prijssegmenten levert een bijdrage aan een divers sociaal weefsel in de stad.

Naast de opgave van de woningbouw is er de noodzaak om te investeren in de bestaande stedelijke leefomgeving. Thema's als energietransitie, klimaatadaptie en duurzame mobiliteit hebben in de komende jaren grote invloed op de bestaande leefomgeving en daarmee de bestaande woningvoorraad. Het verbeteren van de duurzame kwaliteit van de binnenstedelijke leefomgeving en het versneld bijbouwen van nieuwe woningen kan en moet samengaan. Maar het is complex en vraagt om een professionele en efficiënte samenwerking tussen publiek en private partijen.

De groei in de vraag naar woningen heeft een sociaal-economische impact op de stad.

Nieuwe kansen bij nieuwe woningen

Met het toevoegen van nieuwbouwwoningen ontstaan nieuwe kansen. Binnensteden moeten zich kunnen aanpassen aan de verwachte weersveranderingen, van warme zomers tot dagen met hevige regenval. Meer groen en water ter afkoeling, maar minder 'steen', dat neemt namelijk geen regenwater op tijdens die regendagen. Met nieuwbouw ontstaan kansen voor groen en water die tevens zijn te combineren met slimme inrichtingen om ook gezond te kunnen leven in de stad.

Bereikbaarheid steden verbeteren

Groei in de stad, betekent meer verkeer, zeker wanneer mensen uitwijken naar omliggende steden. De mobiliteitsopgaven worden ingewikkelder. Innovatieve en interactieve oplossingen zijn nodig om deze mobiliteitsvraagstukken op te pakken. Het stimuleren van de fiets, het OV en deelauto's (liefst elektrisch) bieden kans de congestie te verminderen en de bereikbaarheid van steden te vergroten.