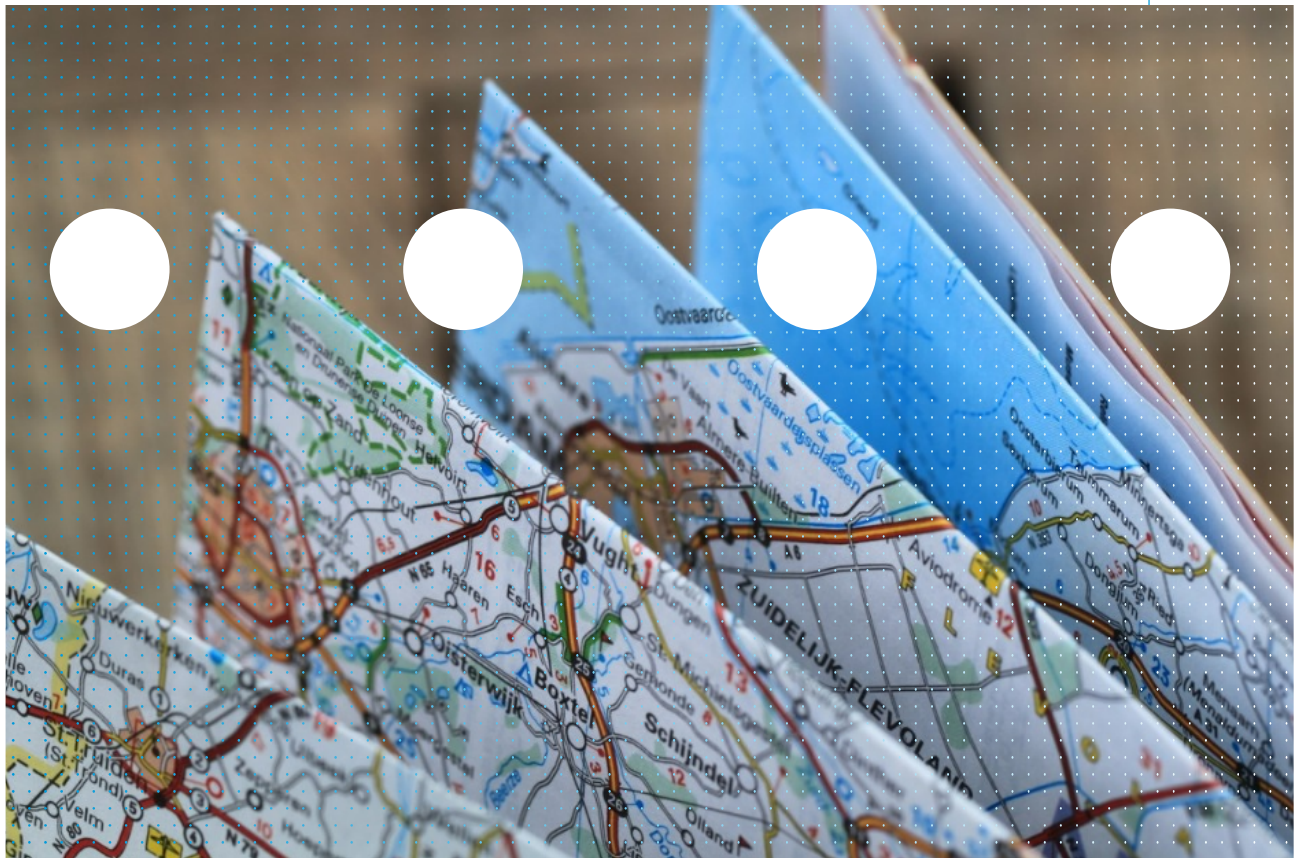


stec
groep



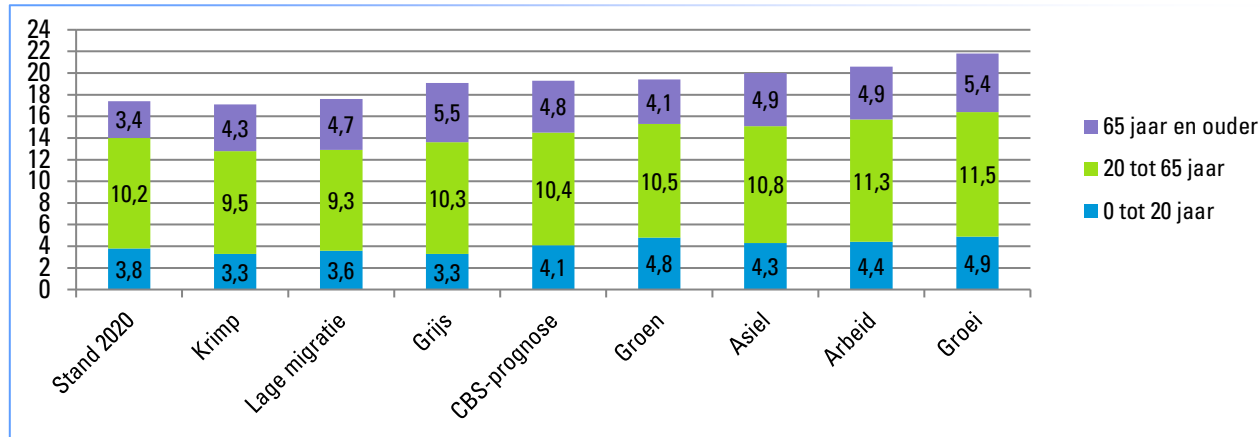
Omgaan met onzekerheid: programmeer adaptief

Esther Geuting & Lotte Huiskens
20 juli 2020

Kwantitatieve woningbehoefte op lange termijn onderhevig aan onzekerheden

In 2050 wonen er 17 tot 22 miljoen inwoners in Nederland, zo blijkt uit recent onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut (NIDI).¹ Deze in potentie grote toename van de bevolking (in het meest positieve scenario bijna 9% groei), en daarmee samenhangend het aantal huishoudens, zorgt voor een toenemende kwantitatieve druk op de woningmarkt. Immers, als er in Nederland meer huishoudens zijn, zijn er meer woningen nodig. Vooral het buitenlandse migratiesaldo blijkt een onzekere factor, met in potentie grote impact op de kwantitatieve groei (een bandbreedte van onzekerheid van zo'n 2,5 miljoen inwoners in 2050). Deze onzekerheid hangt onder andere samen met politieke keuzes, economische ontwikkelingen en onvoorziene omstandigheden, zoals oorlogen (toename van vluchtelingen) en de coronacrisis (minder migratie).

Figuur 1: Bevolking naar leeftijd in 2020 en per scenario in 2050 (in miljoenen inwoners)

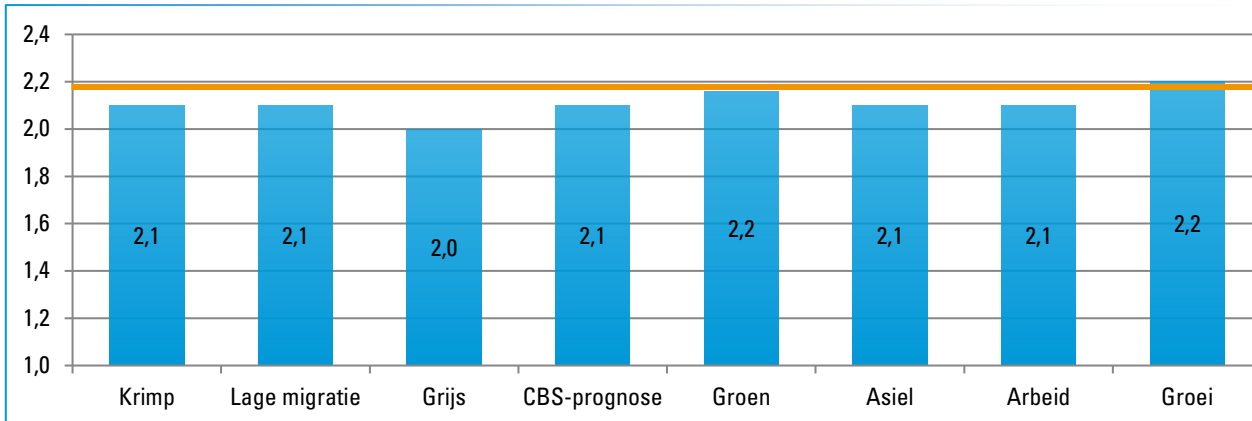


Bron: NIDI & CBS (2020), Bevolking 2050 in beeld: drukker, diverser en dubbelgrijs. Deelrapport Verkenning Bevolking 2050.

In alle scenario's beïnvloeden vergrijzing en huishoudensverduunning de kwalitatieve opgave

Wat het onderzoek van CBS en NIDI ook laat zien is dat ongeacht het scenario, onderliggend dezelfde kwalitatieve opgaven spelen. Er zijn zeven scenario's uitgewerkt waarin gevarieerd werd met het migratiesaldo, kindertal en de levensverwachting. Wat blijkt: in alle scenario's is sprake van vergrijzing (zie figuur 1) en huishoudensverduunning (zie figuur 2). Dit betekent dat, nog los van kwantitatieve aantallen en de keuze voor een scenario, onder alle omstandigheden de behoefte bestaat aan meer woningen die geschikt zijn voor oudere en kleinere huishoudens.

Figuur 2: Gemiddelde huishoudensgrootte in 2020 (oranje lijn) en per scenario in 2050 (blauwe staven)



Bron: NIDI & CBS (2020), Bevolking 2050 in beeld: drukker, diverser en dubbelgrijs. Deelrapport Verkenning Bevolking 2050. In het groeiscenario is geen sprake van huishoudensverduunning, maar wel ook een toename van kleine huishoudens in absolute zin. In 2020 is de gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland 2,16 personen.

¹ Bron: CBS: Verkenning Bevolking 2050: meer inwoners met een migratieachtergrond.

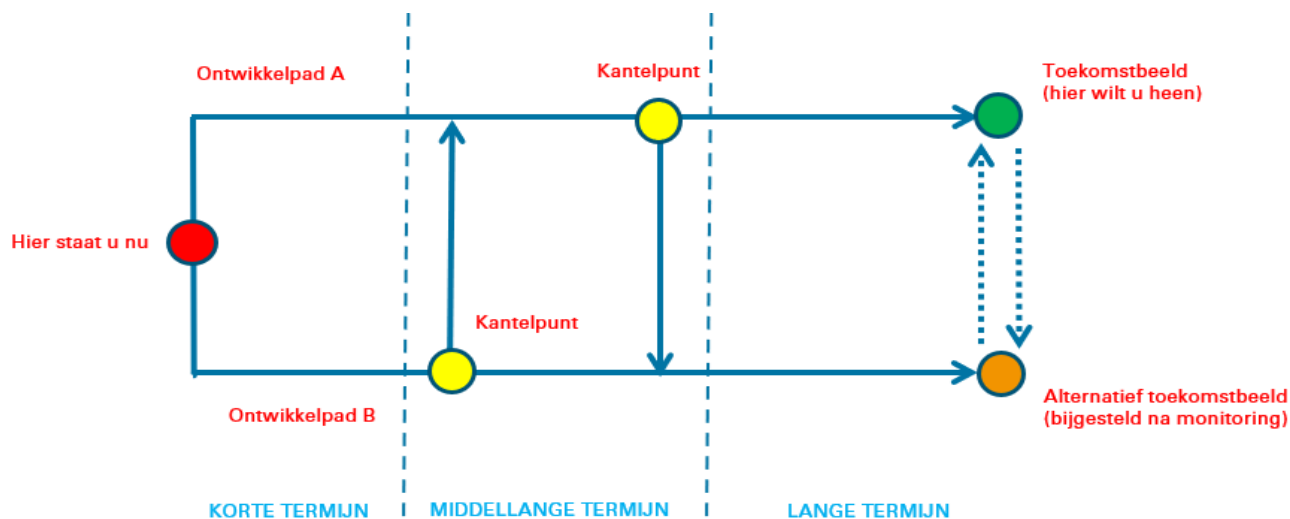
We merken dat deze kwalitatieve opgaven zich in veel gemeenten uiten in een toenemende vraag naar appartementen en nul-tredenwoningen. Dit komt doordat onderliggende ontwikkelingen in veel prognoses en scenario's voor zullen komen. Zo worden bestaande huishoudens altijd ouder, ongeacht de omvang van het aantal nieuwe huishoudens dat een gemeente zal aantrekken. Daarnaast staat het grootste deel van de woningvoorraad er op dit moment al. Nieuwbouw betreft maar een beperkt deel van de totale opgave op de woningmarkt. Zo zijn in het leeuwendeel van de gemeenten overwegend grondgebonden woningen aanwezig voor gezinnen, die niet altijd geschikt (te maken) zijn voor de toenemende groep oudere en/kleine huishoudens. Complementair toevoegen aan de voorraad gaat daarom steeds vaker om toevoegen van die woningtypen waar in de bestaande voorraad nog weinig aanbod is.

Programmeer adaptief om weerbaar te zijn in diverse scenario's

Een werkwijze om met deze onzekerheden om te kunnen gaan is adaptief programmeren. Door adaptief te programmeren en te werken met scenario's voor mogelijke toekomstbeelden is het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. In plaats van de toekomst vast te leggen en te willen beheersen, is adaptief programmeren meer een werkwijze om het proces te beheersen. Dit is in figuur 3 indicatief afgebeeld, via ontwikkelpaden werkt u toe naar (gewenste) toekomstbeelden.

Adaptief programmeren is zeer geschikt voor gemeenten, regio's of provincies, die blijvend naar balans zoeken in hun woningbouwprogrammering. Een belangrijk voordeel is dat u flexibel kunt inspelen op het moment dat ontwikkelingen zich voordoen die afwijken van verwachtingen of ambities. Door ontwikkelpaden te zien als een verkenning van mogelijke toekomstbeelden, wordt inzichtelijk welk deel van uw programmering robuust is onder alle omstandigheden.

Figuur 3: Indicatief stroomschema adaptief programmeren



AANPASSINGSVERMOGEN VERGROTEN DOOR ADAPTIEF TE PROGRAMMEREN

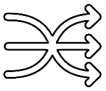





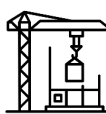
Adaptiviteit is het aanpassingsvermogen aan veranderende omstandigheden zonder dat het systeem transformeert.² De kunst van adaptiviteit is om het juiste evenwicht tussen flexibiliteit en beheersbaarheid te vinden, zodat ingespeeld kan worden op veranderingen die van te voren niet te overzien zijn. Om adaptief te programmeren is het niet nodig om alle onzekerheden te beheersen, maar om een werkwijze te hebben die weerbaar is tijdens mogelijke (maar onzekere) gebeurtenissen. Het gaat minder om beheersing van de inhoud, maar juist om de beheersing van het proces.

² Bron: Platform31: Woningprogrammering: kan het ook adaptief?

Adaptief programmeren vraagt om andere procesinrichting en goede monitoring

Voor adaptief programmeren is een andere procesinrichting en werkwijze nodig, waarin scenario's, kantelpunten en monitoring centraal staan. Afspraken over monitoren (wat), evalueren (wie) en bijsturen (wanneer) maken daar een belangrijk onderdeel van uit. Onderstaande tips helpen u op weg.

Tabel 1: Tips om te komen tot een adaptieve (woningbouw)programmering

	<p>Ontwikkel scenario's waarmee het speelveld in beeld komt: als vertrekpunt voor uw adaptieve programmering. Zorg ervoor dat u het hele speelveld inzichtelijk hebt, met zowel positieve als negatieve toekomstbeelden. U kunt dan uiteraard de ambitie stellen om te groeien, maar als deze groei door omstandigheden achter blijft, kunt u tijdig bijsturen.</p>
	<p>Signaleer kantelpunten die het meest effect hebben op de programmering: om bij te kunnen sturen is noodzakelijk te weten wanneer dit nodig is. Breng daarom kantelpunten in beeld. Dit zijn in feite indicatoren die relevant zijn voor uw kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering (zoals huishoudensontwikkeling, migratie, werkgelegenheid). Wanneer deze indicatoren zich over 'periode x' anders ontwikkelen dan u verwacht, is dit een signaal dat overgestapt moet worden op een alternatief ontwikkelpad.</p>
	<p>Werken met no-regret acties in de programmering: een adaptieve programmering moet robuust zijn onder veranderde omstandigheden. Wanneer de noodzaak zich voordoet om over te (moeten) stappen op een ander ontwikkelpad, is het essentieel dat uw programmering (grotendeels) overeind blijft. Het is belangrijk te kiezen voor zogenaamde 'no-regret' acties, die onder alle scenario's een goede keuze zijn. Bijvoorbeeld: zet 80% van de woningbouwprogrammering in voor plannen die kwalitatief gezien aansluiten bij alle ontwikkelpaden.</p>
	<p>Behoud daarnaast adaptieve 'speelruimte' in de programmering: als u grotendeels kiest voor robuuste plannen, kunt u het overige deel van de programmering gebruiken als flexibele 'speelruimte'. Bijvoorbeeld om bepaalde doelgroepen te bedienen, of om alternatieve woonvormen mogelijk te maken.</p>
	<p>Monitor licht en gericht: zowel op de vraagkant als de aanbodkant van de woningmarkt, en economische vitaliteit. Hoe ontwikkelt de vraag zich: hoe staat het ervoor met de benoemde kantelpunten? Maar ook, hoe ontwikkelt het aanbod in de woningmarkt zich, in de bestaande voorraad (kwalitatief, onttrekkingen en herstructurering) en planvorming en realisatie. Welke voortgang boekt u?</p>
	<p>Zorg voor een passend procesarchitectuur: op basis van de monitoring ontstaat een gerichte basis voor overleg met woningmarktpartners. Denk aan periodiek overleg met woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en makelaars, om gezamenlijk te bespreken om wat voor aanscherpingen de programmering vraagt. Regelmatig bij elkaar komen betekent niet dat er ook (half)jaarlijks van koers gewisseld moet worden, maar door blijvend te monitoren en de gevolgen hiervan te bespreken, wordt sturen op incidenten voorkomen. Kortom: scherp het gesprek blijven voeren, en met elkaar afspreken wanneer ingrijpen zinvol is.</p>
	<p>Zet instrumenten in om bouwproductie aan te jagen: neem bouwplichten op om te voorkomen dat bouwproductie te lang op de plank blijft liggen. Bijvoorbeeld 'use it or lose it' principes in anterieure overeenkomsten en contracten: binnen x jaar bouwen, anders vervallen bouw mogelijkheden. Bouwplannen zijn in die zin net voorgebakken broodjes: ze gaan snel in de oven, maar als die broodjes vervolgens blijven liggen, is de versheid eraf.</p>

WONINGBOUWPROGRAMMERING KAN VEEL WINNEN MET EEN ADAPTIEVE WERKWIJZE

Door adaptief te programmeren, en te werken met een no-regret programma en een flexibel deel, is duidelijk welke woningbouwontwikkelingen gunstig zijn onder alle marktomstandigheden. Het gaat in de meeste gevallen altijd om meer appartementen en nultredenwoningen, waar ook op de (middel)lange termijn door huishoudensverdunding en vergrijzing behoefte aan is. Daarnaast kunt u door deze werkwijze flexibel inspelen op ontwikkelingen op korte termijn, of waarvan de behoefte nu nog niet bekend is, zolang de ontwikkelingen in lijn liggen met de verwachtingen en kantelpunten niet optreden.

Wilt u verder praten over de voordelen van scenario-denken voor uw programmering, of stappen zetten in adaptief programmeren? Neemt contact op met:

Lotte Huiskens
l.huiskens@stec.nl

Esther Geuting
e.geuting@stec.nl



026 – 751 41 00