



Kennishetwerk Krimp Noord-Nederland

NIEUWSBRIEF KKNN, NUMMER 7, JUNI 2013, THEMA 'WONEN'

INLEIDING

Beste KKNN-ers,

In deze nieuwsbrief behandelen we het thema 'wonen' in de breedste zin van het woord.

Deze themanieuwsbrief is iets anders dan de vorige nieuwsbrieven in die zin dat we niet proberen volledig te zijn, maar een aantal projecten over wonen willen tonen die op dit moment lopen in de Noordelijke provincies.

Hoe staat het bijvoorbeeld met het experiment Waardebehoud Onroerend Goed, dat in Oost-Groningen loopt en vorig jaar ook landelijke bekendheid verwierf? Wat houdt het Drentse Woningmarktoffensief in en waar richt het krimpexperiment in Wûns zich op? Rein Hagenaars gaat in zijn column in op het corporatiebeleid van minister Blok.

Dus in een notendop worden veel onderwerpen aangeboord.

Veel leesplezier,

Angelique van Wingerden

Projectleider Kennishetwerk Krimp Noord-Nederland

NIEUWS UIT DE PROVINCIES: GRONINGEN

Pilot Waardebehoud Onroerend Goed halverwege

'Geld is het smeermiddel, de motor heet samenwerking'

Rijdend door Oost-Groningen is de krimp in combinatie met de crisis goed tastbaar: tientallen woningen en bedrijfspanden staan te koop. Vaak al langere tijd, zodat veel panden verslechteren. Dat heeft een negatieve invloed op de economische waarde van het gebied.

Met interventies proberen een aantal gemeenten, corporaties, werkgevers en een bank die waardedaling te voorkomen. Daarvoor startten zij anderhalf jaar geleden het pilotproject Waardebehoud Onroerend Goed (WOG). De pilot is nu halverwege.

Te gek voor woorden, vond Ton Selten het. Hij was bestuurder van Lefier en zag zich door de krimp genoodzaakt goede huurwoningen te slopen. Terwijl hetzelfde gebied vele particuliere woningen telt die in een heel slechte staat verkeren omdat de eigenaren geen

COLUMN

Krimpens besef van het belang van Leefbaarheid?

In de coalitie is een interessante tegenstelling aan het ontstaan over wat corporaties wel en niet onder de vlag van leefbaarheid mogen doen. Het door het rijk zelf geïntroduceerde containerbegrip lijkt een wig te drijven tussen onze VVD minister, die er helemaal niets in ziet en vele PvdA wethouders in het land. De minister gaat daar duidelijkheid over geven in zijn Novelle middels een 'AMVB'. Daar staat die Novelle bol van, AMVB's. Dat staat voor Algemene Maatregel van Bestuur, maar lijkt vooral een poging tot Alle Macht Voor Blok. Disciplineren zal hij de sector! Ik zie het beeld voor me van een in leer gehulde minister met een zweepje in de hand die eigenhandig die leefbaarheidsflauwekul er wel even uit zal rammen. Wonen Noordwest Friesland bestaat per 1 mei 2013 110 jaar. Wij hebben huurders die meer dan 40 jaar bij ons huren getraakteerd op een theatervoorstelling over Krimp. Twee avonden een zaaltje vol met allemaal oudere mensen uit de dorpen in ons werkgebied. Een uur van tevoren was de zaal al vol. Meer dan een uur werd er nagepraat. Krimp, leefbaarheid en angst voor eenzaamheid zijn thema's die leven.

Ik ben benieuwd hoe de tweestrijd in de coalitie af zal lopen. Of principes het afleggen tegen de AMVB's. Ik houd mijn hart vast. Blijft er ruimte over op lokaal niveau ten aanzien van de inzet voor leefbaarheid of spreken de Eerste en Tweede kamer slechts in termen van "schoorsteenmantelzorg" door enkel een kaarsje op te steken en maar te hopen dat het goed gaat?

Rein Hagenaars, bestuurder Wonen Noordwest Friesland



Rein Hagenaars

geld voor onderhoud hebben. Zou het niet beter zijn een soort woningruil op te zetten, bedacht Selten. Dat idee stond aan de basis van het project WOG, dat verder gaat dan woningruil alleen.



Akke Groenewoud

Onaantrekkelijk

2 “Het gaat ons om de kwaliteit van het economische vestigingsgebied voor particulieren en bedrijven. Als dat in het geding komt door een onaantrekkelijk, negatief opvallend pand, dan willen wij bekijken of we kunnen interveniëren,” vertelt Akke Groenewoud van VNO-NCW Noord. Zij is bestuursvoorzitter van stichting WOG waarin ook de Rabobank, de corporaties Lefier en Acantus en de gemeenten Vlagtwedde en Stadskanaal zitting hebben.

Interveniëren

Er zijn volgens Groenewoud drie manieren van interveniëren: in overleg met de eigenaar een reële verkoopprijs vaststellen zodat de verkoopbaarheid van het pand toeneemt, het pand opkopen of ruilen en vervolgens slopen, of -als derde- het pand verbeteren in samenwerking met de eigenaar.

Omgeving scannen

Theo Adema van KAW is uitvoerend projectleider WOG. Aan de hand van een aantal criteria bekijkt hij welke panden in Oost-Groningen in aanmerking komen voor WOG. “Een pand moet in een slechte staat van onderhoud verkeren en een negatief effect hebben op objecten in de directe omgeving”, legt Adema uit. Het object moet beeldbepalend zijn en er moeten meerdere panden in directe omgeving “last” hebben van het pand. Samen met het welzijnswerk en medewerkers

van de gemeente Vlagtwedde en Stadskanaal wordt de omgeving actief gescand om tot de lijst met panden te komen waar we gaan interveniëren.

Achter elke deur een ander verhaal

Komt een pand in aanmerking voor WOG en wil de eigenaar participeren, dan legt Adema het voor aan het stichtingsbestuur. “Er lopen momenteel acht cases. Uiteindelijk willen we in drie jaar tijd vijftien cases behandelen. Het gaat ons erom een zo groot mogelijke mix van panden te verzamelen. Omdat achter elke deur een ander verhaal schuilt, zijn er verschillende strategische benaderingen. We sporen eigenaren aan zelf aan de slag te gaan en een groot deel van de kosten zelf te betalen. Uitgangspunt is zodanig in te grijpen dat de waardedaling van de omgeving een halt wordt toegeroepen, terwijl het perspectief van de eigenaar ook verbetert.”

Laag profiel

Groenewoud wil niet vertellen waaruit de 8 cases bestaan. “We kiezen bewust voor een laag profiel en communiceren niet over WOG. Het grijpt te diep in de privésfeer van mensen. Bij de sociale problematiek die we soms tegenkomen, past bescheidenheid van onze kant. Als ondernemende partijen willen we heel graag tot actie overgaan, maar we hebben wel respect voor individuele waarden. Wil een eigenaar niet meewerken, dan is het zijn of haar keus.”

Een kenmerk van de bevolking in dit gebied is dat zij zeer autonoom is. Dat verklaart volgens Groenewoud ook het enorme aandeel particulier bezit (70% koop-tegenover 30% huurwoningen) en het grote aantal kleine ondernemingen.



Theo Adema

Slagvaardigheid

Ondanks de radiostilte is er wel veel belangstelling voor WOG. Vanuit de provincie bijvoorbeeld, die met 750 duizend euro participeert in het project, net zoveel als de deelnemende marktpartijen hebben ingelegd. Adema: “Ook van de kant van ministeries bestaat interesse. Geld hebben we niet gekregen van de landelijke overheid. Dat was ook niet nodig. Bovendien behouden we nu onze slagvaardigheid. De projectgroep is klein en slaat een bijzondere brug tussen bank, corporaties en gemeenten.”

Betaalbaar en haalbaar?

“Krimp baart ons als economische partijen niet zo’n zorgen”, merkt Groenewoud op. “Zo’n demografische beweging is van alle tijden. Maar het is wel van belang dat je gaat indikken, dat je weet hoe je de kwaliteit van het gebied kunt behouden. Dat is onze gedachte. Daarom heet het ook Waardebehoud Onroerend Goed. Of het allemaal betaalbaar en haalbaar is? We kunnen nog niet evalueren. Er zijn nog geen afgeronde cases. Maar mijn gevoel zegt wel dat er met weinig middelen meer kan dan we voor mogelijk hielden. Geld vormt het smeermiddel, maar de motor heet samenwerking.”

- door Eduard van den Hoff -



NIEUWS UIT DE POVINCIES: DRENTHE

Het Drentse Woningmarktoffensief

De woningmarkt en in het kielzog daarvan de bouwsector verkeren sinds 2008 in crisis. De nieuwbouwproductie daalt sterk en de werkgelegenheid in de bouwsector neemt af. Toch probeert de provincie Drenthe de woningmarkt een duwtje in de rug te geven, samen met de Drentse gemeenten, makelaars, woningcorporaties, financiële instellingen en de bouwsector. Op 24 april waren 250 betrokkenen getuige van de start van het Drents Woningmarktoffensief. Over één ding waren ze het roerend met elkaar eens: Vanaf nu werken we in Drenthe met elkaar aan een positievere beeldvorming van de woningmarkt. Daarmee moeten de doorstroming in de woningmarkt, de werkgelegenheid en de verduurzaming van woningen op gang komen.

De eerste actie vanuit het Woningmarktoffensief betrof de Drentse Startersmanifestatie van 25 mei tot 15 juni. Hierbij werden zo'n 4000 koopwoningen tot 200.000 euro in the picture gezet.

- 4 De provincie Drenthe ondersteunde het offensief met acties als gratis maatwerkadviezen en investeringen in energiebesparing tot € 1.850,- per verkochte woning. De eerste geluiden over het aantal verkochte woningen zijn zeer positief.

Door gebrek aan vertrouwen bij woonconsumenten en het aanscherpen van de regels voor het verkrijgen van een lening, is er minder doorstroming in de koopsector. Bovendien is de nieuwbouw vrijwel stilgevallen en staan huizenprijzen onder druk. Dit heeft gevolgen voor de werkgelegenheid in de provincie Drenthe.

Gedeputeerde Rein Munniksma: "Met het Drents Woningmarktoffensief willen de Drentse overheden een duidelijk signaal afgeven. Het grote woningmarktprobleem lossen we als Drentse overheden niet op, maar afzijdig langs de kant blijven staan is géén optie. Met investeringen in de bouw, willen wij de

werkgelegenheid en de lokale en regionale economie in Drenthe een positieve prikkel geven."

Op dit moment ligt de nadruk op de verduurzaming van de woning. Hieraan wordt nu door alle betrokkenen gewerkt. Met de komende acties willen de overheden (aspirant)eigenaren bewust maken van de mogelijkheden die er zijn om duurzaam in hun woning te investeren.

"Afzijdig langs de kant blijven staan is géén optie"



Rein Munniksma

NIEUWS UIT DE PROVINCIES: FRYSLÂN

Experiment Wûns

Dorpsbelang Wûns presenteerde in september 2012 voor het dorp Wûns haar (woon)Visie naar aanleiding van het besluit van Woningcorporatie Elkien zich uit een aantal dorpen in haar werkgebied terug te trekken. Elkien ziet vanuit het strategisch voorraadbeleid op termijn geen goede exploitatiemogelijkheden meer voor huurwoningen in deze dorpen. Elkien wilde zich echter op een zorgvuldige manier terugtrekken. Samen met betrokkenen zoeken naar mogelijkheden, zodat de dorpen waaruit Elkien zich terugtrekt niet de dupe worden.

De (woon)Visie Wûns gaat in op de locatie waar Elkien in een eerder stadium twee nieuwe woningen zou bouwen en op de zes bestaande huurwoningen die Elkien af wil stoten. De (woon)Visie is echter veel breder dan alleen het toekomstige wonen in het dorp; de totale leefbaarheid van het dorp vormde het uitgangspunt. Zo keek de Werkgroep naar een breed scala aan onderwerpen: de school, het dorps huis, de

kerk, de sport- en recreatievoorzieningen. Maar ook naar het onderhoud van het groen en de straten, de zorg algemeen en specifiek de zorg voor ouderen en de kinderopvang.

Het dorp Wûns kwam daarna op basis van de eigen scenario's in de (woon)Visie Wûns tot de conclusie dat huren in Wûns niet alleen nu, maar ook in de verdere toekomst perspectief heeft. Bovendien vindt Wûns dat er ook voor huurders in Wûns woonruimte moet zijn om zo te voorzien in een behoefte en een gevarieerde bevolking te houden. Dorpsbelang Wûns onderzoekt nu of een eigen beheersorganisatie voor de exploitatie (bezit, beheer en verhuur) van de huurwoningen in Wûns te realiseren is. Hiervoor is het "Projectplan uitwerking (woon)visie Wûns" opgesteld. Het project heeft onlangs een experimentstatus gekregen van het rijk.

In Noordoost Fryslân wordt een vergelijkbaar experiment opgestart.



ONDERZOEK

Breedband op het platteland

Koen Salemink en Dirk Strijker (RUG-FRW) hebben onderzoek gedaan naar de kwaliteit van breedbandverbindingen in plattelandsgebieden. In hun rapport voor het Woon- en Leefbaarheidsbasisplan Oost-Groningen, gefinancierd uit het fonds Reserve Leefbaarheid Krimpgebieden van de Provincie Groningen, wordt duidelijk dat toegang tot snel en betrouwbaar internet een steeds belangrijker rol krijgt in het dagelijks leven van mensen.

Het woongenot van mensen op het platteland wordt dan ook mede bepaald door de kwaliteit van het internet.

Bij de aanbieding van het rapport aan Gedeputeerde Besselink, was ook Hennie Sanders aanwezig, directeur van zorggroep Oosterlengte in Winschoten. Dat is niet toevallig, in het rapport wordt met name op de ontwikkelingen in de zorg gewezen. Voor goede (thuis) zorg is in de nabije toekomst de beschikbaarheid van adequate internetverbindingen op het platteland een vereiste.

Het onderzoek is mede uitgevoerd in het kader van het Europese project iTRACT (zie <http://ittract-project.eu>). Dit project richt zich vooral op het vinden van slimme, technisch geavanceerde oplossingen voor personenmobiliteit in dunbevolkte plattelandsgebieden.

Voor meer informatie over het rapport, zie: <http://kknn.vanmeernaarbeter.nl/bibliotheek/breedband-op-het-platteland>.



6

Agenda KKNN

27 juni 2013

Krimpdag tijdens de internationale conferentie 'International Conference on Population Geographies' aan de Rijksuniversiteit te Groningen.

Aanmelden kan nog via info@kennisnetwerkkrimp.nl; de kosten bedragen 50 euro. Voor het programma zie: www.rug.nl/research/ursi/events/icpg2013/programme

19 september 2013

Krimpcafé XL, 'Krimp & Beleid'
Provinciehuis Drenthe, Westerbrink 1 in Assen

21 november 2013

Krimpcafé 'speciaal': Eemsdelta-dag.
Een regio uitgelicht. Locatie: Eemsdelta-regio.

De volgende nieuwsbrief verschijnt begin oktober en heeft als thema 'arbeidsmarkt'. Hebt u suggesties voor onderwerpen of wilt u een tekst aanleveren, stuur dan een mail naar: info@kennisnetwerkkrimp.nl. Kopij graag aanleveren voor 25 september a.s.