



rijksuniversiteit  
groningen



Hanzehogeschool  
Groningen  
University of Applied Sciences

# Kennisnetwerk Krimp Noord-Nederland

## Krimpcafé 'VER-NIEUW-BOUWEN?'

24 JANUARI 2019



provincie Drenthe

provinsje fryslân  
provincie fryslân





## Wolkom in Nijhoarne

Door Lucinde Terluin

*Dorpshuis De Kiekenhof in Nieuwehorne leende zich perfect voor het eerste krimpcafé van dit jaar. Want ook in 2019 is krimp weer een veelbesproken onderwerp, dat zeker de aandacht verdient. Deze ronde op de agenda: vernieuwen of verbouwen?*

### Kleine woningen voor kleine huishoudens

Nu we het zwaarste gedeelte van de crisis al een tijdje achter ons hebben gelaten worden er weer nieuwe huizen gebouwd om daarmee nieuwe aanwas een interessant aanbod te kunnen doen. Naast deze ontwikkeling trekken ook ouderen steeds meer (terug) naar plekken met meer voorzieningen. Door de combinatie van deze twee trends komt er een steeds grotere druk op de grote kernen te staan.

Druk, die vraagt om kleine woningen voor kleine huishoudens, zowel in huur als in koop. Deze huizen zijn immers goed betaalbaar. Door de grote vraag naar kleinere woningen hebben jongeren het lastig om een goed plekje te vinden. Velen verdienen te veel voor sociale huur, maar komen met geen mogelijkheid tussen de snel bewegende woningmarkt.

### Groen energielabel

Komt dat mede omdat deze groep 'jongeren' te kritisch is? Makelaar Willem Donker: "Sinds 1,5 jaar is een groen energielabel erg belangrijk geworden. Men vraagt specifiek naar de score en komt soms niet eens meer kijken naar een huis als het label lager dan een C is. Daar moeten we wat mee".

Maar hoe? Door te vernieuwen in plaats van te bouwen?



### *Laat krimp de vernieuwing niet in de weg staan!*

#### Vernieuwen en verduurzamen

Corporaties zijn al steeds meer bezig met vernieuwen, verdunnen en verduurzamen. Als gevolg daarvan worden (goedkope) huurwoningen momenteel goed verhuurd. Ook nieuwe huizen, die over het algemeen een stuk duurzamer zijn, zijn erg populair op de huizenmarkt.

#### Toekomstbestendige koopwoningen

Op het gebied van de koopwoning kan echter zeker nog een slag gemaakt worden. Gemeenten en provincie zouden er goed aan doen om huiseigenaren meer te stimuleren om hun woningen toekomstwaarde te geven. Denk daarbij aan zonnepanelen, betere isolatie of de mogelijkheid om zonder gas te wonen en te leven.

Misschien nog wel belangrijker is het durven slopen van minder gewilde huizen. Wijken of straten met leegstand die niet meer kunnen bijdragen aan een duurzame toekomst zijn beter af met een transformatie of een nieuw doel. Tien leegstaande, niet duurzame, huizen kunnen ruimte maken voor zes duurzame huizen die beter passen bij het toekomstbeeld van een dorp of stad.

Met een beetje durf en een vernieuwend plan gaat het zeker lukken om plekken optimaal te benutten en het bestemmingsplan slim in te vullen. Met die insteek hoeft krimp vernieuwing zeker niet in de weg te staan!



## Workshop Oost-Groningen

Door Nynke Doevelaar-Steenmeijer

In het Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan (RWLP) Oost Groningen werken de provincie Groningen, de Oost-Groninger gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen samen aan een mooie woon- en leefomgeving voor alle Oost-Groningers. Tijdens de workshop liet programmamanager van het RWLP, Bart Gorter, de deelnemers puzzelen met de woningvoorraad van het fictieve dorp X, een casus zoals er minstens 50 zijn op te lossen in Oost-Groningen.

De deelnemers kregen een schematische plattegrond met daarop de verschillende woningtypen (sociale huur, rij, twee-onder-een-kap, seniorenwoning en vrijstaand) met een summier beschrijving van de staat van de verschillende huizen. Ook kregen ze een prognose van de bevolkingsopbouw in 2032. Gorter schetste nog wat achtergrondinformatie om rekening mee te houden. In dorp X stonden bijvoorbeeld twee 'rotte kiezen'. 'Die vind je eigenlijk in ieder dorp, huizen die slecht worden onderhouden, met overlast en waardedaling voor de bureu'. En ook in dorp X is er ondanks de krimpende bevolking vraag naar bouw kavels en betaalbare starterswoningen. 'Iedere Vereniging voor Dorpsbelangen vertelt hetzelfde verhaal: jongeren trekken weg omdat ze geen huis kunnen vinden in het dorp.'

### Investeren om erger te voorkomen

Met gekleurde stickers maakten de deelnemers op grote vellen papier een plan voor dorp X. Er werd gesloopt, gebouwd, samengevoegd en gerenoveerd. Na 20 minuten liet Gorter zien wat de verschillende

opties ongeveer kosten. 'We hopen eigenlijk dat jullie het ei van Columbus vinden, een goedkoper alternatief', daagde hij de deelnemers uit. Maar de plannen die waren gesmeed kosten al gauw een miljoen. Gorter schrok daar niet van. 'Er ligt inderdaad een grote investeringsopgave, maar niks doen kost uiteindelijk veel meer. Leegstand, verpaupering en alleen de mensen die niet anders kunnen blijven er wonen. Zo komen de hoogste kosten voor rekening van de laagste inkomens in de slechtste huizen. Dat moet je niet willen. We overleggen met het ministerie en de provincie over een betere verdeling van de lasten.'

*'Als we nu niks doen kost het uiteindelijk veel meer'*

### Uitdagende puzzel

Dorp X bleek al een hele uitdaging. Gorter: 'In het echt spelen er natuurlijk meer factoren mee, zoals infrastructuur en voorzieningen. En de pijn moet ook tussen de dorpen en gemeenten verdeeld worden. Maar dit is precies wat wij doen, puzzelen met Google Maps en gegevens van de gemeenten over de woningvoorraad en de bevolkingsopbouw. We hebben nu een aardig beeld van wat nodig is en kunnen dat ook uitleggen.' Het ei van Columbus werd tijdens de workshop niet gevonden, wel brachten de deelnemers verduurzaming naar voren als een goede manier om een deel van de kosten terug te verdienen en de bewoners mee te krijgen in het proces.





## Geld is het smeermiddel

Door Mathijs Stuive

*SVn, oftewel het Stimuleringsfonds Volkhuusvesting, biedt financieringsoplossingen op het terrein van woon- en leefomgeving, die maatschappelijke waarde helpen creëren. Dit doen zij samen met gemeenten en andere overheden op plekken waar de markt faalt. Al met al beheerden ze in 2018 zo'n 1,8 miljard euro, die uitgeleend wordt in de vorm van startersleningen, duurzaamheidsleningen, blijversleningen, verzilverleningen en/of stimuleringsleningen. De precieze regels voor deze leningen verschillen van partner tot partner. Over het algemeen is het zo dat de overheid en private partners de spelregels opstellen en SVn het kapitaal en de uitvoering regelt.*

### Beheerder van het Energiebespaarfonds

Een van de voorbeelden van de producten die zij aanbieden is het Nationale Energiebespaarfonds, een samenwerking tussen de Rijksoverheid, ASN Bank, Rabobank en SVn. Particuliere woningeigenaren en Verenigingen van Eigenaren krijgen de mogelijkheid om een lening met een lage rente en een lange looptijd af te sluiten voor de verduurzamingen van de woning. In dit geval is het Energiebespaarfonds een revolverend fonds. Dat wil zeggen dat, door de afbetalingen van de leningen, er voortdurend weer geld in het fonds vloeit, wat opnieuw weer ingezet kan worden.

### Startersleningen

Een ander voorbeeld is de starterslening. Hiermee maakt SVn samen met een gemeente of woningcorporatie het mogelijk dat starters, die net een beetje tekort komen, toch hun eerste woning kunnen kopen. Met deze woning als onderpand en een Nationale Hypotheek Garantie kan dit tegen aantrekkelijke voorwaarden en lage risico's.



'Zet een stip op de horizon en beweeg er naar toe'

### Met financieringen krimp oplossen?

Tijdens de workshop was er uiteraard ook ruimte voor input van de aanwezigen. Zijn er problemen die voortvloeien uit krimp, die mogelijk op te lossen zijn met de juiste financieringen? Uit enkele casussen bleek van wel. Denk hierbij aan leegstand in een twee-onder-een-kapwoning. De ene helft is bewoond, de andere staat leeg en wordt maar niet verkocht. Dit kan soms nare effecten hebben op het aanzicht van een dorp en zorgen voor mogelijke verpaupering. Dit soort problematiek doet de krimp uiteraard ook geen goed. In overleg met bijvoorbeeld een gemeente kan SVn het in zo'n geval mogelijk maken dat de burens het leegstaande deel opkopen en bij hun eigen woning trekken. Ook het juist inzetten van startersleningen of blijversleningen kan het mogelijk maken om mensen in een dorp te behouden. Zoals gezegd: geld is het smeermiddel om het mogelijk te maken. En een beetje goede wil vanuit de partners!



## Een andere kijk op krimp

Door Lucinde Terluin

*In het eerste krimpcafé van 2019 werden de deelnemers van workshop 3 aan de hand genomen door Marit Gorter, oud-studente Ruimtelijke Wetenschappen aan de Rijksuniversiteit Groningen. Als geboren en getogen Drentenaar was voor Marit destijds geen twijfel mogelijk over waar zij haar onderzoek zou uitvoeren: Drenthe natuurlijk!*

(Voor meer informatie over het onderzoek kijk op [www.bokd.nl](http://www.bokd.nl))



### Gemeente Borger-Odoorn

Samen met De Brede Overleggroep Kleine Dorpen in Drenthe (BOKD) besloot zij een ander licht te werpen op krimp en te onderzoeken hoe het kan dat er lokale verschillen zitten in bevolkingsontwikkelingen binnen een bepaald gebied. Om dit onderzoek tot een succes te maken waagde Marit zich aan de data van de gemeente Borger-Odoorn en ging zij aan de slag met een analyse over de bevolkingsontwikkeling, bevolkingssamenstelling, natuurlijke aanwas, het migratiesaldo naar leeftijdscategorie en selectieve migratie.

### Een eerste conclusie

Met deze data, verzameld in de periode 2006 tot en met 2014, kwam al snel een eerste conclusie aan het licht: alle dorpen in de gemeente hadden een negatieve bevolkingsontwikkeling, werden ouder, hadden een negatief migratiesaldo en zagen jongeren vertrekken. Met name in de leeftijdscategorie 25 tot 29 jaar werd de groep aanzienlijk kleiner.

### Van stabiel tot kleine groeier

Op basis van deze eerste conclusie maakte Marit een typering van dorpen. Van grijs dorp tot krimpdorp, van jong krimpdorp tot stabiel dorp en van kleine groeier tot restdorpen die nergens onder vielen. Door deze typen naast kritische vragen te leggen werd het 'gemakkelijker' om een verklaring te zoeken voor de demografische ontwikkelingen.

- Heeft krimp te maken met de grootte van een dorp?
- Is landschapstype een factor die invloed heeft?
- Heeft gemiddelde WOZ-waarde invloed op aantrekkelijkheid?
- Hoe zwaar weegt aanwezigheid van (primaire) onderwijs?
- Zijn Triple A-voorzieningen (arts, apotheek, Aldi) van belang?

### De conclusie

Ondanks alle factoren was het lastig om een keiharde conclusie te trekken. Krimp blijkt namelijk niet eenduidig te zijn: er zijn te veel lokale variaties binnen een krimpgebied. Een eerlijke conclusie op basis van dit onderzoek was daarom wel: er is geen 'one size fits all' oplossing!

### Data op orde

Dat betekent gelukkig niet dat provincie en gemeenten niets kunnen doen om krimp inzichtelijker te maken. Marit: 'Ik kan gemeenten echt aanbevelen om data goed op orde te hebben. Er zijn er namelijk maar weinig die inzicht hebben in de hoeveelheid mensen en gaan en in welke leeftijdscategorieën deze mensen vallen.'

In opvolging van haar onderzoek is Marit bezig met een 'mengpaneel' dat een dorp inzicht kan geven in hoe 'krimpproof' het is en waar nog op in te zetten valt. Een interessante tool waar de aanwezigen veel interesse in toonden tijdens de eerste krimpworkshop van 2019.



## Zelf aan de slag!

Door Maaïke van der Rijst

*Workshopleiders Daniel Depenbrock en Froukje Homans van KAW schotelden de deelnemers het volgende voor: een fictief dorp met alle voorzieningen zoals een school, een supermarkt, een busverbinding en een huisarts. Een dorp waar ook nog enige groei in zit. De komende tien jaar is er behoefte aan 100 woningen, min of meer evenredig verdeeld over rijwoningen, twee-onder-een-kappers, kavels en appartementen. Ruimte is er zat. Op tafel liggen twee plattegronden van het dorp met daarnaast een stapel 'lego'-huisjes. Aan de deelnemers de taak de 100 woningen over tien locaties in het dorp te verdelen.*

Het motto is: plan met toegevoegde waarde. Voor de deelnemers aan de slag gaan, bespreken ze eerst wat die toegevoegde waarde dan inhoudt. Men is het er al snel over eens dat de invulling van de behoeftes van het dorp bovenaan staat. En dat toegevoegde waarde breder is dan alleen woningbouw. 'Woningbouw moet bijdragen aan de 'levensloopbestendigheid' van een dorp', vat iemand het samen. Er moet dus zowel voor jongeren, starters, gezinnen met kinderen als ouderen woonruimte zijn. Kwaliteit gaat daarbij boven volume.

**Binnen de bebouwde kom of juist iets bijzonders?**

Met die gedachte in het achterhoofd gaan de deelnemers in twee groepen aan het werk. Welke keuzes maak je dan? Opvallend is dat de twee groepen behoorlijk op een lijn zitten. Zo kiezen ze er beide voor zoveel mogelijk in of dicht bij het centrum te (ver)bouwen. Het braakliggende terreintje waar spontaan een soort

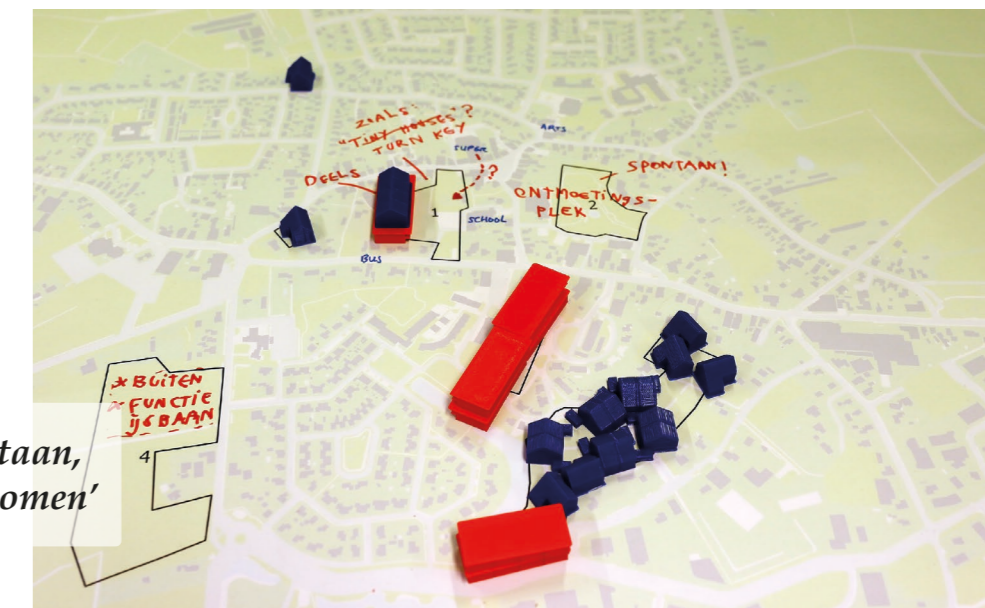
ontmoetingsplek is ontstaan, zal ook bij beide groepen niet bebouwd worden. 'Wat organisch is ontstaan, daar moet je niet aankomen.' Als 'verdienmodel' zullen op gemeentegrond kavels voor eengezinswoningen worden uitgegeven. Het geldt dat hiermee verdiend wordt, komt dan weer ten goede aan het dorp. Hier komt ook het idee naar voren voor een bijzondere ecowijk aan de rand van het dorp 'weggestopt in het groen, volledig energieneutraal, met deels ingegraven, hobbitachtige woningen.'

*'Wat organisch is ontstaan, daar moet je niet aankomen'*

**Maak gebruik van wat er al is**

Na afloop van de presentaties van beide groepen werd bekeken of uit de gemaakte keuzes een aantal onderliggende criteria gedistilleerd konden worden. Eigenlijk waren die terug te voeren op twee trefwoorden: maatwerk en leefbaarheid. Daarbij vond men het belangrijk gebruik te maken van wat er is, of dat nu de reeds aanwezige infrastructuur, cultureel erfgoed of - en vooral - de 'Denkkracht' van het dorp is. Die laatste helpt immers bij het verkrijgen van die andere onontbeerlijke D: Draagvlak.

De doe-het-zelf aanpak van de workshop, ook voor de workshopleiders een primeur, viel zeer in de smaak. Wel had men graag wat meer concreet inzicht in de behoeftes van het dorp gehad. 'Nu hebben we die behoeftes zelf bedacht, maar het is uiteindelijk wel waar het om gaat.'









Aan dit beeld- en journalistiek-  
verslag werkten mee:

**Tekstschrijvers:**

Lucinde Terluin

Mathijs Stuive

Nynke Doevelaar-Steenmeijer

Maaïke van der Rijst

**Fotograaf:**

Harma Kaput

**Opmaak:**

Harmare

**Redactie:**

Elly van der Klauw

Chantal van der Sluis

Sophie Tillema

**Meer informatie bij:**

Kennisnetwerk Krimp Noord-Nederland

[Link naar presentaties](#)