



rijksuniversiteit  
groningen



Hanzehogeschool  
Groningen  
University of Applied Sciences

# Kennisnetwerk Krimp Noord-Nederland

## Krimpcafé Speciaal 12 februari 2015

**Kansen in Krimp:  
Over corporaties en het  
verduurzamen van de  
woningvoorraad in  
krimpgebieden**

**Locatie: gemeente Emmen**



provincie  
groningen

provincie Drenthe

provinsje fryslân  
provincie fryslân



Nationaal Regieorgaan  
Praktijgericht Onderzoek SiA



Dit krimpcafé Speciaal is samen georganiseerd met de partners van het project Kansen in Krimp over het verduurzamen van de woningvoorraad in krimpgebieden. Tevens is dit het eindsymposium van het project Kansen in Krimp\*.

Dagvoorzitter van dit Krimpcafé Speciaal, is Mieke Oostru, lector Ruimtelijke Transformaties (Kenniscentrum NoorderRuimte/ Hanzehogeschool Groningen). Zij introduceert wethouder Bouke Durk Wilms van de gemeente Emmen, de gastheer van dit krimpcafé.

De heer Wilms gaat in zijn openingspeech in op de betrokkenheid van de gemeente Emmen bij de verschillende thema's zoals ze vandaag ook tijdens de drie excursies aan bod zullen komen. Zo geeft hij aan dat het proces in Nieuw Dordrecht een zoektocht is naar de verhoudingen en verantwoordelijkheden van de gemeente en de dorpscoöperatie.

\*Kansen in Krimp is een praktijkgericht onderzoeksproject van het Kenniscentrum NoorderRuimte van de Hanzehogeschool Groningen over het verduurzamen van de woningvoorraad in krimpgebieden, i.s.m. onder meer TNO, Lefier, gemeente Emmen, Domesta, Groninger Huis, Marenland, Elkie, Nijestee, KAW, Libau, HKB stedenbouwkundigen, Bügel Hajema, VACpunt Wonen, Weusthuis en Partners, Provincie Groningen en gemeente Appingedam.



# Rentmeesterschap en gekookte kikkers

*Lefier bezit dertigduizend woningen in Noord-Nederland. 'Voor ons gaat het oplossen van krimpproblemen verder dan het verduurzamen van woningen', aldus corporatiebestuurder Lex de Boer. Het vergt volgens hem een lange termijnvisie ofwel rentmeesterschap. En dan is er ook nog eens het verhaal van de gekookte kikkers...*

*Door Eduard van den Hoff*

'Als corporatie willen we onze huurders betaalbare woningen bieden én zelfstandigheid', benadrukt De Boer. Het betekent dat van huurders maximaal 30 procent van hun inkomen wordt gevraagd voor huur, gas en elektra en dat ze eigen levenskeuzes kunnen maken. Het rentmeesterschap van Lefier heeft vooral betrekking op waardebehoud van de woningen.

## Verdampen

Waardebehoud van vastgoed is voor de corporatie van evident belang. Toch zag Lefier haar vermogen met vier procent verdampen. In Stadskanaal neemt de corporatie deel aan Stichting Waardebehoud Onroerend Goed Oost-Groningen. Vooral de particuliere woningvoorraad toont daar een waardeval. 'Vaak onder invloed van sociale problematiek', verklaart De Boer.



## Verkrottingsproces

Erven worden geconfronteerd met een onverkoopbare woning en na enkele jaren treedt verkrotting op. Met alle effecten van dien op de omgeving. 'Maar wanneer treed je op?' stelt De Boer retorisch. 'Als je te snel reageert, trekt men uit het gebied weg. Reageer je te langzaam, dan kom je in het verkrottingproces terecht. Kortom het verhaal van de gekookte kikker.'

## Strategisch

Volgens De Boer zit de oplossing in 'waarde krijgt, wat waarde heeft'. Daarom moeten eigenaren, zowel particulieren als corporaties, hun woningen goed onderhouden. Gebeurt dat niet, dan moet de eigenaar worden aangesproken. Zo blijven sterke sociale kernen behouden. Verder is het noodzakelijk strategisch te bouwen én te slopen.

## Energiekosten

In Zuidoost Drenthe bezit Lefier veel grondgebonden, energielabel F-woningen. De huren zijn verhoudingsgewijs hoog, maar worden met toeslagen gedrukt. Verduurzaming is misschien wel het middel om bewoners te behouden voor dit gebied, omdat het volgens De Boer hun energiekosten vermindert.



# 'Verduursamen' door het ombuigen van geldstromen

*Leefbaarheidsproblematiek gaat vaak hand in hand met krimp. En als daar een zogenoemde groene revolutie bij komt, is het tijd voor creatieve oplossingen. Jan Willem van de Groep, werkzaam bij Platform 31, staat op het podium met een grote uitdaging: in 2050 moet de Nederlandse woningvoorraad energieneutraal zijn. Maar een energieneutrale woningvoorraad vraagt een enorme investering. Hoe kan dat gerealiseerd worden?*

*Door Manouk Minneboo*

## 0 op de meter

Volgens Van de Groep besteden Nederlandse huishoudens jaarlijks gezamenlijk 13 miljard euro aan energie. 'Energie is geld,' zegt hij. 'En met geld kun je hele gave dingen doen. Wat je moet doen is die geldstroom ombuigen, zegt Van de Groep. Het geld dat je normaal gesproken zou uitgeven aan energie moet je kunnen investeren in het renoveren van de woning.' Dat heet '0 op de meter'. De woonlasten blijven gelijk maar het geld wordt anders besteed.



## Jaloerse buren

Volgens Van de Groep woont 60 procent van de Nederlanders in een rijtjeshuis. Een goed startpunt is dus het ontwikkelen van een systeem dat voor een lage kostprijs een rijtjeswoning energieneutraal kan maken. Een oplossing die snel geplaatst kan worden, er mooi uitziet en mogelijkheden biedt voor aanpassingen naar wens van de bewoner. Want het jaloers maken van de buren is een belangrijke factor. Die moeten ook zo'n renovatie willen.

## 50 procent lagere bouwkosten

Om dit idee te laten slagen, is het nodig om de huidige bouwkosten van zo'n renovatie te halveren. Dat kan volgens Van de Groep door het systeem net zo te fabriceren als een automotor: aan de lopende band. Hij schetst een situatie waarin lokale aannemers complete bouwoplossingen aanschaffen. 'Er wordt 45.000,- euro geïnvesteerd en de bewoner gaat lekker een paar dagen naar een vakantiepark. Bij thuiskomst is zijn woning klaar en energieneutraal', vertelt Van de Groep enthousiast.

Toekomstmuziek? Dat valt mee. Er zijn namelijk al 150 prototypes gebouwd, zoals in Arnhem (klik op deze [link](#) voor meer informatie).



# Verbinding van fysieke en sociale duurzaamheid

*Directeur van architectenbureau KAW Marcel Tankink vertelt in zijn presentatie enthousiast over de verbinding tussen fysieke en sociale duurzaamheid. Hij licht het idee toe voor Wijkbedrijf Bilgaard in Leeuwarden, een consortium van bedrijven en bewoners dat op dit moment in oprichting is.*

*Door Nynke Koornstra*

## De leefbaarheid verbeteren

Het idee laat goed zien hoe je met ingrijpende maatregelen op het gebied van krimp en energie woningen kunt verduurzamen en het idee heeft inmiddels een innovatieprijs in de wacht gesleept. Het wijkbedrijf draait op een model waarin bewoners, bewonersorganisaties en professionals zich samen inzetten om een groot aantal woningen uit de jaren '60 en '70 versneld en sociaal te verduurzamen en de leefbaarheid in de wijken te verbeteren. Met het aanbrenge van nieuwe basisvoorzieningen en technologische vernieuwing, kan het jaren geleden in het slop geraakte Bilgaard een mooie gezinswijk worden waarin het prettig wonen en leven is. Illustraties van de nieuwe situatie zien er veelbelovend uit. Ze tonen ruimte om te sporten en te wandelen, maar ook uitgebreide groenvoorziening.





## Zelfvoorzienend wijkbedrijf

In het wijkmodel doen een wijkvereniging, een woningcorporatie, een zorgverzekeraar en de gemeente hun best om het wijkbedrijf tot een succes te maken. Als een bv van vier bedrijven worden er projecten en gelden uitgewisseld, maar ook diensten zoals beheer en onderhoud. De bewoners worden lid van het wijkbedrijf, verhogen hiermee het comfort en besparen op kosten als de huur, beheer en zorgpremie. Door zelf warmte en stroom op te wekken worden ook de energiekosten gereduceerd.

Het voordeel hierbij is dat de exploitatie van de verbeteringen werkgelegenheid schept. De bewoners nemen bijvoorbeeld onderhoudswerkzaamheden als schilderwerk over en zijn actief in leefbaarheidsprojecten, waarvoor ze een vergoeding ontvangen.

Doordat de wijkvereniging deelneemt aan een preventieprogramma van de Friesland zorgverzekeraar krijgt de wijkvereniging collectiviteitskorting. Zo wordt Bilgaard dankzij het bewonerscoöperatief steeds meer een zelfvoorzienende wijk waarin fysieke en sociale duurzaamheid met elkaar verbonden zijn.



# Verduurzaming op gebiedsniveau in het Nije Daip

*De excursie in Nieuw-Buinen begint met een rondleiding door Het Nije Daip. Een project, waarvan de naam refereert aan de toekomstige watergang en waarin de woonomgeving in de kern van het dorp wordt geherstructureerd. Met de interventie gaat Lefier de uitdaging aan, om de sociale en ruimtelijke problemen veroorzaakt door demografische krimp te verbeteren.*

*Door Nynke Koornstra*

## Het Stroomversnellingsprincipe

Een aantal naoorlogse sociale huurwoningen wordt voor de aanleg van het water gesloopt. De resterende woningen worden in het kader van het project 'de Stroomversnelling' gerenoveerd. De groep loopt door de Linnaeuslaan en de Chrysantstraat en tijdens de wandeling wordt er gepauzeerd om bij een prototype woning te kijken. Deze is voorzien van een buitenschil om het pand een stuk leefbaarder en energieneutraal te maken. De woning is uitgerust met installaties die verwerkt zijn in deze schil zoals ventilatiesystemen, zonnepanelen en warmte- en watervoorzieningen. Door op grotere schaal huizen zo te renoveren, wordt met duurzame vormen van energieopwekking het gebruik van fossiele brandstoffen beperkt.



## Pitches in het dorpshuis

Na de wandeling is het tijd voor een workshop. Sjoukje de Jong van BügelHajema Adviseurs licht in een korte pitch toe dat de lokale krimpproblematiek in Nieuw-Buinen aanleiding is geweest voor de veenkoloniale opzet van project 'Het Nije Daip'. Hierdoor is er draagvlak onder de bewoners om de sociaal maatschappelijke situatie te verbeteren. Jan Postema van Lefier vertelt hoe de fabrieksmatige renovatie in het project de Stroomversnelling van uiteindelijk 119 woningen naar NOM-woningen (nul-op-de-energiemeter) in Nieuw-Buinen zorgen voor betaalbare woningen met stabiele woonlasten en tevreden huurders.

De technische kennis en de ervaringen van de bewoners over verduurzaming worden benut voor het landelijke project. Margret Drok van Sacon vertelt over het doel bij de architectuur van het project om van zo min mogelijk materiaal gebruik te maken. Met de toegepaste stedenbouwkundige maatregelen én de samenwerking met de omgeving wordt de leefbaarheid van de wijk verbeterd. Na afloop ontstond er een interessante discussie over de vraag of de energieneutralisatie voldoende centraal is gesteld binnen de vormgeving van het project.



# De dilemma's van dorpscoöperaties

*Als een tastbare herinnering ligt de fundering van het gesloopte Groene Kruisgebouw in Nieuw Dordrecht tussen het gras. Het gebouw had hier nooit geplaatst moeten worden, dat is althans de mening van veel inwoners. Op deze locatie werd een lange zichtlijn in het dorp hard onderbroken door een gebouw dat de laatste jaren door leegstand in verval was geraakt.*

*Door Manouk Minneboo*

## **Uitbesteden gemeentelijke taken**

De sloop van het Groene Kruisgebouw is slechts één van de successen van de dorpscoöperatie van Nieuw Dordrecht. De rondwandeling door het dorp voert langs vier andere geslaagde initiatieven. We eindigen bij Collectie Brands, een klein museum vol rariteiten. Hier worden de dorpscoöperaties van Nieuw Dordrecht, het Friese Wûns en het Groningse Nieuwolda aan de groep gepresenteerd. Ze maken van de gelegenheid gebruik om een aantal dilemma's aan de groep professionals voor te leggen.

Vanuit de Nieuw Dordrechtse coöperatie komt de vraag of het mogelijk is om op een verantwoorde manier gemeentelijke taken uit te besteden. Het antwoord van de professionals is een weloverwogen 'ja'. Maar: alleen als het echt de wens is van de burgers en als duurzaamheid en continuïteit in de gaten gehouden worden.



## Eigen belang burgers

Ook woningcorporatie Groninger Huis, die betrokken is bij het project om van Nieuwolda het duurzaamste dorp van Nederland te maken, heeft een interessante vraag: hoe houd je mensen gemotiveerd? Het antwoord van de groep is meerledig. De overheid moet zich beperken tot een faciliterende rol. Ook concrete doelen, overzichtelijke stappenplannen en zichtbare successen zijn van belang. Verder helpt het als de burgers zelf belang hebben bij het project.

## Gelijkwaardigheid partijen

Het woningproject in Wûns wordt vertegenwoordigd door Sofia Krol van woningcorporatie Elkien. Elkien vraagt zich af: hoe bereik je het meest met burgerinitiatieven? De professionals denken dat gelijkwaardigheid van beide partijen van belang is voor een succesvolle samenwerking. Het delen van kennis en risico's en het inleven in elkaar, kunnen helpen om een project te laten slagen.

Er worden interessante discussies gevoerd maar helaas moet er een einde komen aan de excursie. Sabine Meier, ambassadeur van de excursie, vat de bevindingen plenair samen: 'vandaag ging over het ontstaan, bestaan en voortbestaan van dorpscoöperaties'.



# Strategisch voorraadbeheer uit een toolbox

*Een excursie door Oude Bouw maakt pijnlijk duidelijk dat ook Nieuw Wierdinge krimp kent: leegstaande, dichtgetimmerde woningen wisselen bewoonde huizen af. Kale vlaktes zijn stille getuigen van de slopershamer. Waar de één zijn tuin nog onderhoudt, gooit de ander er met de pet naar. Oude Bouw is één van de opgaven waarvoor eigenaar Lefier zich gesteld ziet. Een instrument dat vraag en aanbod van woningen op zowel buurt-, als gemeente- en regioniveau op elkaar kan afstemmen, zou bijzonder welkom zijn. TNO nam de handschoen op en ontwikkelde de RE StockTool.*

*Door Eduard van den Hoff*

Lefier ziet zich gedwongen keuzes maken ten behoeve van haar strategische voorraad. Daarbij heeft de corporatie rekening te houden met de verhuurbaarheid en technische staat van de woningen. Ook attractiviteit en geografische ligging wegen mee. Elementen die TNO misschien kan combineren in een model zodat handvatten ontstaan voor toekomstig beleid?



## Primos

Volgens Henk Sijssling van TNO geeft de Primos bevolkingsprognose betrouwbare waarden voor de ontwikkeling van de aantallen inwoners en huishoudens, de woningvoorraad en kwantitatieve woningbehoefte. Woning- en omgevingskenmerken zijn van invloed op de waarde van woningen. Al deze elementen zijn in een toolbox gecombineerd. Omdat ze nog niet overtuigd is van de juistheid van alle data, noemt TNO de uitkomsten vooralsnog indicatief. Maar als de tool verder wordt ontwikkeld, zal zeker een goed beeld ontstaan van gebieden met aanbod- c.q. investeringskansen. En die liggen volgens Sijssling ook in de regio!

## Bruikbaarheid

De reacties vanuit het KKNN-publiek over de bruikbaarheid van de toolbox zijn wisselend. Het instrument is gericht op investeringen die een rendement hebben. Vanuit het publiek wordt opgemerkt dat investeringen soms ook maatschappelijke motieven dienen en dat komt nog niet uit deze toolbox te voorschijn. Gelukkig is het een toolbox met groeimogelijkheden. Het is een goed model om verschillende scenario's te bekijken. Al haalt ook daar de realiteit soms de plannen in. De lange termijnplanning voor de Eemsdelta, is door de economische crisis en recentelijk de aardbevingsproblematiek onderuitgehaald. Kortom parameters van nu zijn niet altijd die van in de toekomst.



Het Krimpcafé Speciaal eindigde in woonzorgcentrum De Holdert, een bijzondere locatie met aan de ene kant uitzicht op het centrum en aan de andere kant uitzicht op het nog in aanleg zijnde Wildlife Adventure Zoo Emmen.

Voor de plenaire afsluiting neemt Mieke Oostra met de ambassadeurs van de verschillende excursies nog tips en ideeën door.

Tevens overhandigt zij aan diverse deelnemers die symbool staan voor de diverse projectpartners het 'Inspiratieboek Kansen in Krimp'. Het resultaat van het project waarin is gezocht naar nieuwe manieren (instrumenten) om de woningvoorraad in krimpgebieden te verduurzamen.

Graag nodigt Mieke Oostra alle geïnteresseerden uit, om een vervolg te geven aan het project 'Kansen in Krimp'.





Onderzoekers van Kenniscentrum NoorderRuimte van de Hanzehogeschool willen daarom graag met professionals verder denken over de volgende thema's:

- Verduurzamen van gebouwde omgeving
- Het verder uitwerken van de vastgoedwaarde tool van TNO
- Dorpseconomie: verdienmodellen bij bottom-up initiatieven
- Nieuwe opgave: aardbevingen en het verduurzamen van de gebouwde omgeving

Tot slot dankt Mieke Oostra alle aanwezigen voor hun inspirerende bijdrage aan deze conferentie. Nu volgt de stap om wat we geleerd hebben op het gebied van krimp, verduurzaming en participatie toe te passen in nieuwe projecten!



**Aan dit beeld- en journalistiekverslag werkten mee:**

**Teksten:**

**Eduard van den Hoff**

**Nynke Koornstra**

**Manouk Minneboo**

**Fotografie:**

**Johan de Leeuw**

**Saskia Wiepkema**

**Angelique van Wingerden**

**Harma Kaput**

**Contact: [info@kennisnetwerkkrimp.nl](mailto:info@kennisnetwerkkrimp.nl)**

**Opmaak:   
06-51617789**

## **Linken naar alle presentaties en het boek 'Kansen in Krimp'**

**Presentatie Lex de Boer**

**Presentatie Jan Willem van der Groep**

**Presentatie Marcel Tankink**

**Presentaties excursie Nieuw Buinen: Duurzaam herstructureren en renoveren in krimpgebieden**

**Presentaties excursie Nieuw-Dordrecht, het dorp aan zet: bewonersinitiatieven en de opkomst van cooperaties Presentaties excursie Nieuw-Dordrecht, het dorp aan zet: bewonersinitiatieven en de opkomst van coöperaties**

**Presentatie excursie Nieuw Weerdinge, strategisch voorraadbeheer in krimpgebieden: met cijfers meer grip op de werkelijkheid**

**Inspiratieboek 'Kansen in Krimp'**