

# INHOUD

|                                                |       |
|------------------------------------------------|-------|
| Interview minister Van der Laan (WWI)          | 2-3   |
| Vooruit met de achteruitgang!                  | 6-7   |
| Leefstijlexperimenten                          | 8-9   |
| Waarden van krimp                              | 10-11 |
| Rotte Kiezen, Friesland                        | 14    |
| Internationale samenwerking                    | 15    |
| Reportage Wilhelmshaven                        | 16-17 |
| Krimpkaart Noord-Nederland                     | 18-19 |
| Pimp de krimp, samenspraak zeven corporaties   | 20-25 |
| Niet elk dorp een school                       | 26-27 |
| Nieuwe doelgroepen                             | 28-29 |
| Haagse krimpwensen Noord-Nederland             | 30    |
| Jan Kleine, ontwikkelingsmaatschappij Delfzijl | 31    |
| Bomenbuurt Winschoten                          | 33    |
| Anticiperen via ontwerplabs                    | 34-35 |

Dit themanummer is mede mogelijk gemaakt dankzij financiële bijdragen van:

SEV, Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting in Rotterdam  
ODW, Overleg Directeuren Woningcorporaties in Drenthe en Groningen  
Aedes, Branchevereniging van woningcorporaties in Nederland  
Accolade, Woningcorporatie Midden en Zuid-Friesland  
WoonFriesland, Woningcorporatie Noord-, Oost- en West-Friesland  
Lefler, Woningcorporatie Oost-Groningen en Zuidoost-Drenthe  
Actium, Woningcorporatie Zuidoost/Zuidwest-Friesland, Midden/Noord-Drenthe  
Wonen Noordwest Friesland, woningcorporatie

## Krimp vooraf

Tot het jaar 2025 jaar krimpen één op de twee, twee op de drie dan wel drie op de vier Nederlandse gemeenten - afhankelijk van welk onderzoek je leest. Niet qua grondgebied leveren ze in maar qua inwonertal en wat betreft het aantal huishoudens. Dat dit gevolgen heeft voor de woningbouw en centrale voorzieningen laat zich raden.

Bevolkingskrimp manifesteert zich trouwens nu al - vooral in regio's langs de landgrenzen. In Limburg bijvoorbeeld en in Zeeland. Ook Noord-Nederland weet er volop van mee te praten. In Noordwest- en Noordoost-Friesland, in Noord- en Oost-Groningen en in midden- en Zuidoost-Drenthe is hier en daar zelfs al sprake van stevige krimp.

Langzaam maar zeker dringt het probleem door in Den Haag. Het kabinet werkt aan een actieplan krimp. Dat stuk verschijnt in oktober, meldt minister Van der Laan voor Wonen, Wijken en Integratie in dit nummer. Hij is doordrongen van de ernst van de zaak: 'hoog tijd voor 'dijkbewaking,' meent hij. Medio juni organiseerde de bewindsman met staatssecretaris Bijleveld van Binnenlandse Zaken een 'krimptop.'

Noorderbreedte besloot op initiatief van en in overleg met de op innovatie gerichte, landelijke Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) in Rotterdam een dossier samen te stellen over krimp in de drie noordelijke provincies. In welke mate en waar vindt het verschijnsel plaats, en wat is er aan te doen, zijn vragen waarop de auteurs en geïnterviewden in dit nummer trachten behartenswaardige antwoorden te geven.

Dit kripmdossier focust vooral op de positie van de woningcorporaties. Een bewuste keuze. Corporaties spelen bij het oplossen van de gevolgen van krimp immers een niet te veronachtzamen maatschappelijke rol van betekenis. De tweede reden is om hun veelal stille-kracht-werk achter de schermen eens over het voetlicht te brengen.

De wellicht belangrijkste conclusie is dat de noordelijke corporaties er - samen met provincies en gemeenten - veel aan gelegen is om vooral de leefbaarheid in 'hun' krimpgebieden te behouden c.q. te vergroten. Krimp biedt óók kansen, luidt het motto. Met adequate hulp van het Rijk moeten alle partners-in-krimp een heel eind kunnen komen.

*Jelle Leenes, coördinator themanummers*

# DE WAARDEVOLLE 'TUINEN' VAN NEDERLAND

Eberhard van der Laan is pas enkele maanden minister voor WWI. Als er één dossier nieuw voor hem was, dan is het wel het onderwerp krimp. Geschrokken is hij van de aard en omvang van het probleem. Hoog tijd voor dijkbewaking, meent hij. De minister presenteert samen met collega's in oktober een actieplan.

Door Jelle Leenes

Spookdorpen in Nederland? Net als op het Franse platteland? Was dat even schrikken toen Eberhard van der Laan na een bezoek aan Zuid-Limburg in een landelijke krant dit s-woord in de mond nam. Andere media besteedden daarop eveneens volop aandacht aan de opmerking van de minister, sinds een half jaar verantwoordelijk voor wonen, wijken en integratie. Uitgebreid werd stil gestaan bij de dalende bevolkingsaantallen in delen van Nederland met leegstand, verpaupering en ondermaatse voorzieningen tot gevolg.

Het is de bewindsman er veel aan gelegen, benadrukt hij tegenover Noorderbreedte, om het onderwerp krimp - want daar gaat het over - op de maatschappelijke en politieke agenda te krijgen. Van een 'overstroming' is nog geen sprake, vergelijkt hij, maar het is onderhand wel tijd voor 'dijkbewaking.' Van der Laan schreef er in april al een brief van zes kantjes over aan de Tweede Kamer. Op 17 juni belegde hij samen met staatssecretaris Bijleveld van Binnenlandse Zaken een bestuurderstop over het onderwerp. Beide

bewindslieden wilden zich tijdens deze bijeenkomst in Rotterdam vooral goed laten informeren. Want in oktober van dit jaar volgt een actieplan over krimp van het voltallige kabinet. Voorafgaand daaraan bezoekt Van der Laan nog Noord-Nederland want dat ook in delen van de drie noordelijke provincies sprake is van hier en daar zelfs stevige krimp, beseft hij terdege.

Van der Laan wil niet vooruit lopen, laat hij blijken, op de inhoud van het actieplan van het kabinet. Maar uit wat hij eerder publiekelijk verklaarde en uit wat hij, gezeten op een zonnig Amsterdams hotelterras, Noorderbreedte meldt, worden desondanks enige beleidscontouren zichtbaar. Om te beginnen wil de PvdA-minister in krimpgebieden het 'creatief ondernemend vermogen' van overheden, bedrijven en burgers helpen vergroten - hen helpen 'de slag te maken van kwantiteit naar kwaliteit.' Tevens wil hij kijken 'naar alle wet- en regelgeving die oplossingen in het kader van krimp mogelijk in de weg staan.' Van der Laan beziet daarnaast de 'verdien-

capaciteit' in krimpgebieden. Hoe kunnen gemeenten en woningcorporaties in zulke regio's zodanig worden geholpen dat er - als gevolg van sloop van huizen en het verdwijnen van voorzieningen - niet louter sprake is van maatschappelijk kapitaalverlies? En niet in de laatste plaats: de minister voorziet 'op langere termijn' een andere vorm van 'verevening.' Nu nog gaat veel geld van overheden en corporaties naar en zijn veel inspanningen gericht op (stedelijke) regio's met groeiende bevolkingsaantallen. Alle Nederlandse woningcorporaties betalen bijvoorbeeld mee aan de aanpak van de bekende Vogelaarwijken, vernoemd naar Van der Laan's voorganger. Maar in de toekomst zijn ook omgekeerde geldstromen noodzakelijk. Stedelijke gebieden moeten krimpgebieden helpen zonder overigens uit het oog te verliezen dat zij tegelijkertijd in staat moeten blijven de 'motoren' te zijn van de economie.

Hoe precies? Daarover zwijgt de nieuwe minister liever nog, maar hij benadrukt wel enkele keren het belang van die omgekeerde

beweging. Laatst nog was hij in Woerden, in het groene hart van de Randstad. Net als in Limburg werd hem ook daar duidelijk gemaakt hoe zeer stedelijke gebieden en plattelandsregio's elkaar in kwalitatief opzicht steeds meer nodig hebben. Van der Laan: 'vergelijk het met Central Park in New York: een scherper contrast is haast niet mogelijk. Toch is die symbiose van stad en park belangrijk.' De afstand tussen krimpgebieden en de stedelijke regio's in ons land mag, in kilometers gerekend, dan groter



zijn, de situatie verschilt niet wezenlijk van die in New York, denkt de minister. Noord-Nederland, Zuid-Limburg of Zeeuws-Vlaanderen: het zijn de 'voor-, achter- en zijtuinen' van Nederland. Tuinen waar het land niet zonder kan.

Van der Laan heeft het onderwerp krimp hoop op zijn agenda staan, herhaalt hij keer op keer. Niet dat de gebieden die ermee kampen 'naar de Filistijnen gaan,' maar er is 'geen tijd meer te verliezen.' Dat Den Haag het probleem de afgelopen jaren heeft onderschat c.q. links heeft laten liggen, wuift de minister vriendelijk weg. Hij wil niemand een verwijt maken: 'het duurt ook even eer wij - de generaties die alleen maar groei hebben gekend - anders gaan denken.' Trouwens: op zijn departement trof de minister veel deskundigheid over het onderwerp aan en ook Kamerleden, zoals CDA-er Van Bochove, vroegen aandacht voor de 'ernst van het probleem.' Toch dient het onderwerp steviger bij de kop te worden gepakt. De minister wil op zijn minst een stevige discussie entameren.

Hij hamert intussen op het belang van goede samenwerking tussen overheden, corporaties en burgers. 'Daarin is nog een wereld te winnen.' Nieuwe vormen van regionale samenwerking dienen zo nodig gecreëerd te worden. Gemeenten moeten meer nog dan nu vaak het geval is, beseffen dat zij elkaar bij het bouwen van woningen, het inrichten van bedrijfsterreinen of het verwezenlijken van centrale maatschappelijke voorzieningen hard nodig hebben. Een vorm van solidariteit ('levenselixer') kortom die het Rijk moet

entameren en de provincies moeten organiseren, meent de minister.

Zeker in krimpgebieden wil Van der Laan dit 'partnerschap in volle glorie herstellen.' Woningcorporaties spelen een cruciale rol. Dat zich rond enkele corporaties problemen hebben voorgedaan betekent volgens hem niet dat de sector niet over de gehele linie 'integer en solide' is, dat zij het 'bijzonder goed doet.' Hij is voorstander van corporaties die 'goed ondernemerschap combineren met een duidelijk maatschappelijk doel.'

Van der Laan steunt corporaties die zich vooral ook richten op het behoud van de leefbaarheid in krimpgebieden - op de verwezenlijking middels investeringen van maatschappelijk vastgoed (brede scholen, multifunctionele streekcentra etcetera). De bewindsman kan zich voorstellen dat juist kleinere corporaties daarbij worden geholpen.

Zaak is wel, voegt hij eraan toe, dat de Europese Unie hiermee akkoord gaat. Zelf doet hij veel moeite om Brussel te overtuigen van het nut en de noodzaak van de traditionele Nederlandse woningcorporatie als 'uniek maatschappelijk verschijnsel.' Met andere woorden: dat (extra) geld uit Den Haag voor activiteiten van corporaties geen oneigenlijke vorm van steunverlening is. Om maar niet te spreken van regionale 'ontwikkelingshulp,' concluderen de minister en zijn ondervrager grinnikend als - heel toevallig - collega-minister en partijgenoot Koenders hartelijk groetend het terras passeert.



Rotte Kiezen, Tzummarum



Rotte Kiezen, speeltuin in Peins

# VOORTUIT MET DE ACHTERUITGANG!

In zuivere vorm komt het verschijnsel minder vaak voor dan verondersteld. Maar als het toch zo ver is: geef er een positieve draai aan. Wat een ouderwets principe trouwens, de gedachte dat stilstand vanzelf achteruitgang betekent. Drie niet-bestuurlijke deskundigen over krimp. En hoe daarmee om te gaan.

Door Bert Bukman

Op het eerste gezicht zorgwekkende cijfers: zes van de tien Nederlandse gemeenten krijgt tot en met 2025 te maken met een krimpende bevolking. En dat is al snel, over ruim vijftien jaar. Toch lijkt dit erger dan het is, nuanceert Femke Verwest van het Planbureau voor de Leefomgeving (het vroegere Ruimtelijk planbureau). 'In de meeste gevallen gaat het louter om een afname van het aantal inwoners van een gebied. De gevolgen worden pas ingrijpend als ook het aantal huishoudens afneemt, en dat is maar in negen procent van de gemeenten het geval. Doordat de gezinnen in Nederland nog steeds kleiner worden en er steeds meer alleenstaanden komen, betekent een afname van de bevolking niet persé dat minder woningen nodig zijn.'

Het is in de ruimtelijke ordening sinds enige jaren een veelbesproken onderwerp: krimp. Vooral in de veronderstelde periferie van Nederland - Zeeuws-Vlaanderen, Zuid-Limburg, Oost-Groningen, Noord-Friesland - neemt de afname van de bevolking historisch gezien ongekende proporties aan. In plaatsen als Winschoten, Delfzijl en Oude Pekela kwamen de afgelopen jaren soms hele wijken leeg te staan, die vervolgens moesten worden afgebroken. In Winschoten gebeurde dat zelfs onder de rook van de nieuwe wijk Blauwe Stad, wat toch merkwaardig overkwam. Tegelijkertijd geeft dat voorbeeld aan dat krimp minder eendimensionaal is dan vaak wordt gedacht, meent Verwest. Samen met collega's schreef zij enkele doorwrochte studies over het onderwerp. 'De gevolgen van krimp voor de ruimtelijke ordening worden door veel meer zaken bepaald dan de afname van de bevolking en zelfs van het aantal huishoudens. Ook de ontwikkeling van de regionale

economie speelt een rol, evenals de inkomensontwikkeling en het consumenten- en mobiliteitsgedrag van bewoners. Maar het is een feit: vooral in Oost-Groningen komen al die factoren samen, en kun je dus vaststellen dat dáár sprake is van zuivere krimp.'

## TOTAALPLAATJES

Deskundigen als Femke Verwest adviseren bestuurders in krimpregio's zoveel mogelijk samen te werken. De woningmarkt is immers een regionale markt, dus als gemeente A en buurgemeente B beide blijven uitbreiden, kan dat tot grote problemen leiden. Terwijl een gezamenlijke strategie om minder woningen neer te zetten, misschien zelfs in een andere prijsklasse, juist vruchten kan afwerpen. Iets vergelijkbaars geldt volgens Verwest voor het herstructureren en slopen van buurten en wijken: ook daarbij kan - in bestuurders-termen uitgedrukt - beter naar het 'totaalplaatje' worden gekeken. 'Dan kun je de rijtjeshuizen in de ene wijk ombouwen tot twee-onder-een-kappers, en de portiekflats in een andere wijk vervangen door koopappartementen voor het middensegment.' In Zuid-Limburg lijkt dit besef het meest doorgedrongen. In 'Parkstad Limburg', een samenwerkingsverband van zeven gemeenten, waaronder Heerlen en Kerkrade, is een regionale woonvisie opgesteld waarin de zeven gemeenten hun woningbouwplannen op elkaar afstemmen. Daarnaast wordt hard gewerkt aan een nieuwe identiteit: Parkstad Limburg als 'smeltkroes van culturen en stedelijke dynamiek te midden van een glooiend Zuid-Limburg aan de uitlopers van de Eifel en de Ardennen. Met een perfecte internationale ligging in de Euregio Maas-Rijn.'

## POSITIEVE DRAAI

Vergezichten als deze staan soms nog in schrille tegenstelling tot de realiteit van nu. Het zijn desondanks interessante pogingen om aan krimpgebieden een nieuwe impuls te geven. In oostelijk Groningen wordt iets vergelijkbaars geprobeerd met Blauwe Stad, het waterrijke nieuwbouwproject waarvoor veel boerenland is opgeofferd. Vooralsnog lijkt het geen doorslaand succes - de doelstelling om bewoners van buiten de regio te lokken is in elk geval nog niet of nauwelijks geslaagd.

Toch moet je Blauwe Stad een kans geven, meent stedenbouwkundige Edzo Bindels, één van de directeurs van West8, een bureau dat vooral door Adriaan Geuze (inter)nationale bekendheid verwierf. 'Het duurt zeker twintig jaar, en misschien wel langer, voordat je iets zinnigs kunt zeggen over het succes van Blauwe Stad.'

Bindels oordeelt dat je krimp het beste kunt accepteren en moet proberen er een positieve draai aan te geven. 'Dat is makkelijker gezegd dan gedaan,' erkent hij. 'Jarenlang drukten we succes uit in termen van groei. Alle mogelijke financiering was daar heel eenzijdig op ingesteld. Maar die tijd is voor sommige regio's echt voorbij, dus dat vraagt om een nieuwe, positieve visie op het fenomeen krimp.'

Een buitenlands succesvoorbeeld ziet Edzo Bindels in de Ardennen. 'Die regio wordt al decennia gekenmerkt door een afname van de bevolking en een daling van de werkgelegenheid. Toch heeft het gebied een positief imago. Zeker in Nederland. We associëren de Ardennen met rust, vakantie en plezier. Terwijl ze daar echt niet be-

sloten: "Kom, laten we eens gezellig gaan krimpen met elkaar." Het is ze overkomen, en ze gaven er een positieve draai aan. 'Uiteraard kun je Oost-Groningen niet vergelijken met de Ardennen, maar daar gaat het ook niet om. Het gaat erom dat je je heroriënteert op de belangrijkste kwaliteiten van je gebied, en die gaat uitbuiten.'

## NEGENTIENDE EEUWS

Hans Elerie zijn die woorden uit het hart gegrepen. Deze historisch geograaf was jaren lang directeur van de Brede Overleggroep Kleine Dorpen in Drenthe (BOKD). Zijn huidige pensionering verhindert hem niet met iedereen die dat wil, mee te denken over de noordelijke identiteit. Elerie: 'het is een negentiende-eeuws misverstand te denken dat stilstand achteruitgang is. Stilstand en achteruitgang kunnen juist een heroriëntatie teweegbrengen, een herbezinning op wat je aan het doen bent.'

'In die zin is krimp een kans,' meent Elerie. Het noorden heeft een grote diversiteit aan woonmilieus, die ook voor de groeiende groep ouderen interessant kunnen zijn. Leg je daarop toe. En er is de afgelopen jaren enorm verkwistend met de ruimte omgegaan, zoals de wildgroei van bedrijventerreinen duidelijk zichtbaar heeft gemaakt. Daar kan nu ook een einde aan komen. De financiering is natuurlijk een probleem, dat weet ik ook wel. Maar ook daarvoor zijn creatieve oplossingen te verzinnen, en op de achtergrond is Europa altijd nog een optie. Ik heb niet het laatste woord over de oplossing van krimp, maar mijn advies is: denk er wel over na. En begin daar nu mee. Dan is er waarschijnlijk veel mogelijk.'

Krimpstad Delfzijl



# LEEFSTIJLEXPERIMENTEN IN KRIMPDORPEN

Door Anne-Jo Visser, SEV

Drieborg. Oost-Groningen. Het is rustig als ik het dorp binnenrijd. De plaatselijke snackbar annex dorps huis is gesloten. Om de hoek hoor ik stemmen. Kinderstemmen op het speelplein van de dorps school. Een bibliotheekbus staat voor de deur. Mijn aandacht gaat uit naar de huizen in het nog maar 350 inwoners tellende dorp. De meeste woningen staan op grote, goed onderhouden percelen. Het gros is vrijstaand of twee-onder-1-kap.

Dertien woningen staan te koop. De meeste langer dan zes maanden. De prijzen variëren tussen de één en twee ton. Vlakbij de school zijn bovendien nog enkele bouwpercelen te koop. Voor nog geen 50 euro per vierkante meter. Een prikkie. Waar vind je voor die prijs nog percelen met zulke prachtige, landelijke uitzicht?

Wie wonen in Drieborg? Wat is er te doen? De website van het dorp getuigt van een levendig verenigingsleven. Kaarten, bingo, toneelavonden, volleyballen in de sporthal, volle cursussen. In de dorpsvisie lees ik dat de bewoners zich zorgen maken over de leefbaarheid in hun dorp. Zij klagen over verloedering van leegstaande woningen. 'Kunnen die panden niet tijdelijk een andere functie krijgen?' De woningcorporatie doet ook te weinig aan nieuwbouw voor jongeren én ouderen, menen critici.

## KRIMPBRIL

Uniek kun je Drieborg in demografisch opzicht niet noemen. Op veel andere plekken in ons

land daalden en dalen de bevolkingaantallen evenzeer. Opvallender is dat in sommige regio's - Groningen en Friesland vooral - nu ook het aantal huishoudens afneemt. Negen procent van de Nederlandse gemeenten krijgt de komende twintig jaar met huishoudendaling te maken. Dat is verontrustend. Minder huishoudens dan woningen betekent vaak leegstand. En waardevernietiging.

Als je door een krimpbril naar de woningmarkt kijkt, kantelen een aantal klassieke waarheden in de volkshuisvesting. Nederlanders waren jarenlang gewend aan groei. Groei van de bevolking, groei van de economie, groei van het inkomen. Met de kredietcrisis is een einde gekomen aan deze groei. Dit treft gebieden met huishoudenkrimp extra hard.

De aanpak van woningen en woonomgeving wordt in groeigebieden vaak betaald uit de grondopbrengst van de nieuwbouw. Waar, zoals in krimpgebieden, geen of een zeer beperkte vraag is naar nieuwbouw, is deze financiering van openbare ruimte en bijzondere functies op deze manier niet (meer) mogelijk. Waardestijging van woningen kun je dan ook vergeten. De verkoopprijs van woningen is lager dan gehoopt. De oudedagsvoorziening van mensen is hierdoor ook lager. De verhuizing naar een grotere woning is onmogelijk. Met dit vooruitzicht is de neiging om nog veel te investeren in de eigen woning niet groot. De kans dat dit later uitbetaald wordt in een hogere verkoop-

prijs, is klein. Ook in Drieborg wachten veel bewoners op die ene koper die bereid is de door hen gewenste prijs te betalen.

## MINDER INVESTERINGEN

Woningcorporaties hebben bij een afname van de waarde van woningen minder geld om te investeren. De verkoop van huurwoningen levert immers minder op. En dus is er minder geld voor investeringen in dorpen. Wel hebben de corporaties door huuropbrengsten nog geld om te investeren in onderhoud. De kwaliteit van huurwoningen is hierdoor soms beter dan de kwaliteit van goedkopere koopwoningen.

In groeigemeenten verdienen woningcorporaties hun investeringen altijd wel terug. In krimpgebieden lukt dat terugverdienen van investeringen niet meer. In krimpgebieden moeten woningen gesloopt worden. Van oudsher kijkt men dan vaak naar de corporaties. Want een kwalitatief goede huurwoning slopen is wel zo eenvoudig. Op korte termijn is dat misschien ook zo. Op langer termijn blijft een dorp zitten met een kleinere koopwoning in zeer slechte staat.

Dat een krimpde woningmarkt tot verloedering leidt, verbaast niet. Ook de inwoners van Drieborg maken zich



Ganzedijk in Groningen



Centrum Holwerd



Berlikum, gesloten dancing

hierover zorgen, laten we. Lege panden ogen niet prettig. In Noordelijk Nederland zie je dat de middenklasse richting de stad vertrekt. De hogere en lagere inkomensgroepen blijven achter.

## EXPERIMENTEN

Is de blik op wonen door een krimpbril louter somber? Neen. Een krimpde markt heeft ook voordelen. Woningzoekenden worden minder geconfronteerd met wachtlijsten, hebben veel keuze en tijd om te onderhandelen. Krimp leidt bovendien tot creativiteit. Beperkte middelen blijken ook op het platteland die creativiteit te vergroten.

Krimp van het aantal huishoudens vraagt desondanks om keuzes. Soms leidt dit tot een keuze tussen alles of niets. Niet elk dorp kan, zoals Drieborg, een basisschool, een sporthal en een buurthuis hebben. Welke dorpen zijn succesvol en welke eindigen mogelijk in spookdorpen? Vooralsnog lijken dorpen met voorzieningen, met een aantrekkelijke woonomgeving en waar

mensen samen iets doen, aan de winnende hand. Dorpen kunnen keuzes niet alleen maken. Concurrentie is goed, maar afstemming noodzakelijk. En dat is moeilijk. Ook in het Groningse Oldambt van Drieborg. Een instrument dat bewoners en andere betrokkenen helpt keuzes te maken is het zogenoemde leefstijlexperiment. In steden is deze methode al toegepast, in (krimp)dorpen niet. Dat wil zeggen: tot voor kort niet. Want in Drieborg en in het nabij gelegen Nieuw-Beerta zijn inmiddels leefstijlexperimenten aan de gang. Een initiatief van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting die ook tekent voor de begeleiding. Leefstijlexperimenten helpen dorpsbewoners vragen te beantwoorden als: welke kwaliteiten heeft dit Groningse dijkdorp? Is Drieborg een winnend dorp? Welke keuzes moet Drieborg maken om ook over twintig jaar aantrekkelijk te zijn? Welke leefstijlen komen veel voor? Spreekt dit ook voldoende toekomstige bewoners aan?

Krimp noodzaakt tot radicale vernieuwingen in de volkshuisvesting. Die noodzaak wordt

nog eens versterkt door de kredietcrisis. Nieuwe aanpakken moeten worden bedacht. Het platteland in Noord-Nederland zou wel eens de grote bron van innovatie kunnen zijn. Leefstijlexperimenten kunnen helpen. Na mijn bezoek aan Drieborg vraag ik mij af of vernieuwingen ook in dat dorp mogelijk blijken. Ik besluit over een jaar weer eens te gaan kijken.

Anne-Jo Visser is programmaregisseur bij de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting

**Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) is het innovatieplatform wonen. SEV werkt aan grensverleggende, praktisch toepasbare oplossingen voor maatschappelijke woonvraagstukken. Oplossingen zijn in de praktijk ontwikkeld en beproefd. Dat doet SEV via voorstudies, experimenten, voorbeeldprojecten en adviezen. De stuurgroep werkt samen met gemeenten, corporaties, bewonersorganisaties en ontwikkelaars. Krimp van de bevolking is een thema waarmee SEV experimenteert. Zie: [www.sev.nl](http://www.sev.nl)**

# DE WAARDEN VAN DE KRIMP

Krimpregio's worden (te) vaak beoordeeld op grond van economische kenmerken. Culturele en sociale 'waarden' zijn evenzeer van belang. Meer aandacht voor die waarden is gewenst. Dat voorkomt het luiden van de noodklok over krimp. Meent Radboud Engbersen van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting.

Plattelandsgetto's. Daarvoor waarschuwde twintig jaar geleden al de toenmalige directeur-generaal Welzijn van het Ministerie van WVC. Hij nam dit 'alarmwoord' in de mond bij de verschijning van een rapport over perifere gebieden. *De achterkant van verstedelijkt Nederland*, heette deze rapportage van Huigen en Van der Velden. Getto's of niet, de demografische, economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen die zij in delen van Nederland signaleerden, hebben zich doorgezet. In het bijzonder in Noord-Oost Groningen, Zeeuws-Vlaanderen en Oostelijk Zuid-Limburg. Zie de relatieve economische schraalte in deze streken, de terugloop van de bevolking, de leegstand van huurwoningen, het wegtrekken van jongeren, de vergrijzing. Over getto's hoor je niemand spreken. Het alarmwoord heet nu 'krimp'.

Is de tijd gekomen om de noodklok te luiden voor deze gebieden? Of juist niet? Krimp biedt toch ook kansen. Kansen voor kwaliteit, voor initiatieven van burgers, voor bijzondere woonmilieus in een niet aangeharkt Nederland, voor landschap, voor cultuurhistorie en voor duurzaamheid. De

bijpassende beelden zijn bekend: rust, ruimte, groene longen, ongereptheid en vrijheid. Krimp geen ramp dus maar een zegen? Of is dat te mooi gezegd? Je zal maar in Delfzijl wonen en merken dat de voetbalclub van je zoontje geen pupillenelftal meer op de been kan brengen, de basisschool wellicht zijn poorten moet sluiten en de schouwburg weinig publiek meer trekt.

## NIET WENSDENKEN

Anticiperen op krimp vraagt verbeeldingskracht. Dat maken vergelijkbare situaties in landen als Duitsland, Italië en Rusland duidelijk. Daar is de bevolking aan het slinken. In het voormalige Oost-Duitsland wordt van 'geperforeerde steden' gesproken, steden waar complete woonblokken leeg staan, waar gaten vallen in het stedelijke weefsel. In Nederland is de situatie minder dramatisch. Hier groeit de bevolking door tot ongeveer 2040 om daarna pas te gaan slinken. In sommige regio's is de krimp echter al ingezet. Krimp is in Nederland ongelijk verdeeld. Krimp is een regionaal verschijnsel en dient daarom

voor een belangrijk deel regionaal en provinciaal te worden aangepakt. Maar wat te doen? Welke waarden vertegenwoordigen de krimpgebieden? Bezien we krimpgebieden naar 'harde' economische waarden, dan valt op dat in deze streken de woningprijzen teruglopen en dat de economische kracht achterblijft bij die van de Randstad met haar vertakkingen naar Alkmaar, Amersfoort, Zwolle, Utrecht, Arnhem en de Brabantse steden. De krimpregio's hebben hun economische troefkaarten overigens nog niet volledig uitgespeeld. Zo heeft Delfzijl zijn Eemshaven, chemiepark en zijn unieke ligging ten opzichte van de Nederlandse en Duitse Wadden en ligt Oostelijk Zuid-Limburg strategisch in de transnationale driehoek Maas-tricht-Aken-Luik.

In krimpgebieden bestaan nog tal van economische kansen, maar realisme is nodig. Wensdenken heeft daar weinig

zin. Veel werkgelegenheid zal altijd aan deze gebieden voorbij gaan. Dat heeft het economische structuurbeleid van de achterliggende decennia wel geleerd: de werkgelegenheid concentreert zich in grote stedelijke agglomeraties. Een probleem hoeft dat op zich niet te zijn. Want burgers worden steeds mobieler.

## CULTURELE RENAISSANCE

Belangrijk is de waarde van krimpgebieden niet alleen af te meten aan harde economische indicatoren. De achterliggende decennia hebben namelijk geleerd dat de perifere gebieden van Nederland (daar bevinden zich de meeste krimpregio's) ook belangrijke culturele waarden vertegenwoordigen. Er is daar sprake van een schat aan natuur en erfgoed.

Neem Noordoost-Groningen (Oldambt, Veenkoloniën), deels het gebied van 'de eindeloze verten langs de zee', deels een regio waar stinkende, industriële kanalen hebben plaatsgemaakt voor schone wateren, waar het landschap is heringericht en waar prachtige (industriële) monumenten te vinden zijn. Een gebied ook met parelachtige dorpen met nieuwe galleries, restaurants en bijzondere concerten in oude kerken.

In deze gebieden is een renaissance zichtbaar van het platteland, een wedergeboorte die zich in veel plattelandsstreken en

-dorpen van Europa heeft voorgedaan. Maar let wel: die renaissance betreft vooral het aantrekkelijke deel van het platteland. Daar hebben veelal meer vermogende stedelingen oude boerderijen, overbodig geworden gemeentehuizen, afgedankte kerkgebouwen en schoolrijpe loonwerkerhuisjes opgeknapt. De uitdaging is nu ook in de schrale, minder 'esthetische' dorpen in krimpregio's woonmilieus te creëren die mensen verleiden daar te (blijven) wonen. Een andere uitdaging is daar de emancipatiekracht van mensen met een achterstand te verbeteren. Anders verworpen die plekken tot concentratiegebieden van kansarmen en minder mobilen.

## DORPSE WAARDEN

Daarnaast is het zaak te onderkennen dat perifere regio's in potentie ook belangrijke, niet te onderschatten sociale waarden vertegenwoordigen. Veel stedelingen zijn op zoek naar rust en ruimte in kleinschalige woonmilieus. De term 'dorps' drukt tegenwoordig zowel in een landelijke als in een stedelijke omgeving positieve waarden uit. De sociale cohesie, de gekendheid, het nabuurschap, de zelfwerkzaamheid worden gewaardeerd en opgezocht, terwijl men tegelijkertijd vasthoudt aan privacy en openheid naar de bredere samenleving. Men wil desgewenst de hectiek van het stedelijke leven kunnen opzoeken om zich vervolgens weer terug

te trekken in een overzichtelijke en rustige woonomgeving. Zo kiest men het dorpse milieu of vormen van stedelijkheid in de luwte als uitvalsbasis.

Zo bezien hoeft over krimpregio's zeker niet de noodklok te worden geluid. Krimpregio's kennen unieke economische, culturele (landschappelijke) en sociale waarden. De opgave is deze waarden vindingrijk inhoud te geven, op elkaar af te stemmen en elkaar te laten versterken. Bijvoorbeeld door door-dachte investeringen in toerisme, recreatie, natuurontwikkeling en verbrede landbouwactiviteiten.

Een nieuwe omgang met (zorg)voorzieningen is eveneens nodig. Laat dat maar over aan de bewoners van perifere gebieden. Die zijn altijd vindingrijk geweest. Voor sommige voorzieningen zullen zij aangewezen zijn op een nabij gelegen centrumdorp of stad. Nieuwe mobiele voorzieningen zijn even goed denkbaar. Denk maar aan de rondreizende tandartsen, opticiens, Kruiszusters en (spaar)banken van vroeger. In het verlengde daarvan zijn mobiele culturele voorzieningen en zelfs scholen denkbaar. In Frankrijk en Scandinavië worden nu al kinderen naar zulke 'leerpunten' vervoerd. En voetballertjes zoals in Delfzijl worden voortaan worden opgehaald met een bus. In krimp kun je kortom de wijde wereld niet vroeg genoeg opzoeken.



Voormalige melkfabriek Lioessens



Rotte Kiezen, Sexbierum

# ROTTE KIEZEN, FRIESLAND

## Nieuwe aanpak verpauperde panden

Door Karin de Mik

Het leegstaande negentiende eeuwse weeshuis aan de Lytse Buorren in Tzummarum ligt er verlaten bij. Van het later bijgebouwde woonhuis zijn de ramen ingegoooid. Dakpannen liggen schots en scheef. 'Het pand is in handen van iemand die er weinig mee doet,' licht Ytsen Strikwerda van plattelandsorganisatie Doarpswurk toe. Het weeshuis is niet het enige verpauperde pand in het straatje, noch in het dorp. Een paar huizen verderop staat een leeg huisje met grauw bepleisterde buitenkant. 'Een erfkwestie' volgens Strikwerda. 'De dochter heeft een emotionele band met het huis, maar geen geld om het op te knappen.'

Dorpen in Noord-West Friesland tellen tussen de 150 en 200 verwaarloosde huizen. Deze 'rotte kiezen' zijn veel dorpsbewoners een doorn in het oog, omdat ze het gevoel van leefbaarheid aantasten. De bevolkingskrimp is een van de redenen dat het project *Aanpak Rotte Kiezen* twee jaar geleden van start ging. Doarpswurk werkt in dit programma samen met vier woningcorporaties in Noord-West-Friesland. Doel is om oplossen te forceren voor krotwoningen en de dorpen een mooier aanzien te geven. De redenen van verkrotting zijn divers. Vaak ontbreekt het de eigenaar aan geld om het huis op te knappen. Of men vraagt een te hoge verkoopprijs. Jammer, vindt Strikwerda, want veel rotte kiezen kunnen prachtige

starterswoningen zijn. 'Als de prijs maar aantrekkelijker zou zijn. Jongelui willen nog wel een woninkje kopen van een ton, maar kost een huis 160.000 euro, dan kiezen ze voor het gemak van een nieuwere woning.' Gemeenten traden lange tijd nauwelijks op tegen eigenaren die hun woningen lieten verkrotten. Gebrek aan capaciteit, deskundigheid en de angst voor lange procedures speelden lokale overheden parten. Door een wetswijziging kunnen gemeenten verpaupering nu beter aanpakken: lichtere tot zwaardere dwangsommen zijn mogelijk. Een andere reden dat verkrotting weinig prioriteit had is dat menig gemeente meer gericht is op de ontwikkeling van nieuwe woningen dan op het voorkomen van verkrotting. Strikwerda: 'De omslag van groei naar krimp is nog niet gemaakt. Terwijl ook krimp kansen biedt. Je kunt krotten opruimen en ruimte creëren.'

### DWANGMIDDELEN

Franekeradeel is een voorloper in de aanpak van verpauperde panden. Een half jaar geleden stuurde deze gemeente, waartoe ook Tzummarum behoort, eigenaren van twintig verkrotte huizen een aanmaning. Als de woningen niet worden opgeknapt kan de gemeente dit uiteindelijk op kosten van de eigenaar doen. 'Maar het doel is om met mensen in gesprek

te gaan,' vertelt Strikwerda: 'Doarpswurk fungeert als intermediair. Als onafhankelijk tussenpersoon brengen we partijen bij elkaar en brengen de situatie in kaart. Meestal gebeurt dat in overleg met de lokale dorpsvereniging en de woningcorporatie. Vaak zit de zaak op slot. Stellingen zijn ingenomen en iedereen staat op zijn strepen. Wij proberen een oplossing te forceren.' Hoe? 'Door bijvoorbeeld een bouwkundige in te schakelen voor advies. Ook kan de woningcorporatie de grond kopen, zodat de eigenaar geld heeft voor een opknapbeurt van de woning.' Strikwerda oppert om de vroegere stads- en dorpsvernieuwingfondsen weer van stal te halen. 'Dan kan de rijksoverheid misschien gevelsubsidies verstrekken. Het geld moet toch ergens vandaan komen, want gemeenten hebben het vaak niet.'

In de hoofdstraat van Tzummarum prijken diverse 'te koop' bordjes. Aan het begin staat een woninkje met donkerrode kozijnen. 'Eens was dit een mooie markering van de oude kern, een mooie plek,' vindt Strikwerda. 'Maar er moet heel wat aan gebeuren.' Verderop staat de leegstaande Gereformeerde kerk uit begin 1900 te koop. Een bakstenen gebouw met een puntdak en een karakteristieke rozet boven de ingang. 'Daar kan een prachtig kantoor in komen. In Amsterdam zou zo'n pand direct verkocht zijn.'

## KRIMP- KIJKEN OVER DE GREN S

De discussie over bevolkingsafname mag in Nederland nog maar net zijn begonnen, in Europa is het thema alles behalve nieuw. Europa als geheel 'krimpt' al vanaf 2004. Ons werelddeel is zelfs koploper in de wereld. DC NOISE, een internationaal en interregionaal project met Nederlandse deelname zoekt op Europese schaal naar oplossingen.

Door Roos Galjaard, bureau PAU en projectleider DC NOISE

Delen van Spanje, Italië, Polen, Frankrijk en Duitsland kampen al decennia met de gevolgen van bevolkingskrimp. Wie *en route* naar het zuiden de snelweg verlaat, belandt al gauw in één van de vele spookdorpen op het verlaten platteland van Frankrijk. Leeggelopen door slechte bestaansmogelijkheden ter plekke. Desolaat door betere kansen elders. Hoofdoorzaak voor de krimp, bij ons en in andere landen, is echter het lage geboortecijfer. Frankrijk probeert via bonussen vrouwen al jaren te bewegen meer kinderen te krijgen. Veel levert het niet op. Dé oplossing voor bevolkingskrimp is niet het opkrikken van het geboortecijfer, doch eerder het adequaat reageren op de gevolgen ervan. Een voorbeeld. Duitsland introduceerde enige jaren geleden *Stadtumbau* programma's. Eerst voor Oost-Duitsland, later voor het westelijk deel van het land. Die programma's zijn niet bedoeld om de krimp als zodanig te keren - ze moeten er voor zorgen dat het ondanks leegloop toch goed toeven is in steden als Leipzig of Wilhelmshaven. Voor Wilhelmshaven werd een leegstand van 3700 woningen voor 2010 voorspeld. Om dat te voorkomen namen allerlei partijen deel aan de *Stadtumbau*. Zo betaalden banken mee aan de sloop van woningen om het omringende vastgoed op waarde te kunnen houden. Krimp manifesteert zich niet alleen op de woningmarkt. Zij heeft ook gevolgen voor de arbeidsmarkt en voor (zorg)voorzieningen. Een project dat zich op Europese schaal bezig houdt met het zoeken naar praktische krimpoplossingen is het Interreg IVB project DC NOISE: Demographic Change New Opportunities In Shrinking Europe. In DC NOISE werken 9 regio's uit 5 Europese landen rondom de Noordzee samen.

Trekker van DC NOISE (looptijd tot 2011) is de regio Twente. Staatssecretaris Ank Bijleveld van BZK is ambassadeur van het

project. Meedoen aan DC NOISE biedt regio's de mogelijkheid ideeën uit te wisselen, nieuw beleid en *best practices* uit te proberen en strategieën te ontwikkelen. Naast Twente doen binnen Nederland ook Zeeland en Groningen mee. Wat deelname kan inhouden? Neem Noord-oost-Groningen. Het gebied vergrijsst en ontgroent. Verscheidene gemeenten kennen een absolute bevolkingsafname. Groningen voert in dit deel van de provincie vier *pilots* uit op het gebied van arbeidsmarkt, zorg en wonen. Die proeven vinden tegelijk plaats met pilots in andere DC NOISE regio's. Zo kan van elkaar's kennis en kunde gebruik worden gemaakt.

Het Zorg Innovatie Forum in Groningen werkt bijvoorbeeld samen met organisaties in Noorwegen en Vlaanderen in de strijd tegen het stijgende tekort aan arbeidskrachten in de gezondheidssector. Ander voorbeeld, ook uit Groningen: Reiderland kampt in delen van de gemeente met een zichtbare achteruitgang van de kwaliteit van de leefomgeving. Steeds meer panden staan voor langere tijd leeg; onderhoud, ook van de openbare ruimte, is een toenemend probleem. Voor Reiderland werken voorbeelden van over de grens inspirerend.

DC NOISE helpt kortom bij de aanpak van krimp. Het krimpdebat strandt in ons land nog te vaak in discussies over de omvang van het probleem en zelfs nog op de vraag of er wel een probleem is. Instrumenten als een sloopfonds of verevening komen daardoor moeilijk van de grond. Voorbeelden en perspectieven van elders kunnen uitkomst bieden. DC NOISE partners laten zien dat er veel mogelijk is, dat er al veel gebeurt - is het niet bij ons, dan wel bij de burens - en dat oplossingen soms in onverwachte hoek gevonden worden.

Zie ook [www.dcnoise.eu](http://www.dcnoise.eu)

# KNELLEND Krimp in Duitsland

Niet alleen delen van (Noord-)Nederland ‘krimpen.’ In Duitsland, niet ver over de grens, kennen ze het verschijnsel ook. Zoals in Wilhelmshaven, net als Delfzijl een Waddenhaven in de knel. De gemeente, een grote woningcorporatie en een lokale ontwikkelingsmaatschappij trachten het krimp-tij te keren. Een probleem: sommige banken werken niet echt mee.

Door Carla Alma

Ruim en leeg. Die indruk krijg je direct tijdens een bezoek aan Wilhelmshaven, anderhalf uur rijden vanaf de Noord-Nederlandse grens. Ruime pleinen en straten tonen hoe Wilhelmshaven als destijds belangrijke marinehaven in de Tweede Wereldoorlog is plat gebombardeerd en daarna is herbouwd. Bruisen doet de stad niet (meer). Naast verlaten pleinen en straten vallen de vele lege winkels op. Een teken des tijds, wordt gezegd. Ook het grote aanbod van *Pflege* en andere gezondheidsinstellingen doet vermoeden dat havenstad overeenkomsten heeft met Delfzijl en Den Helder, twee Nederlandse havenplaatsen die ook aan de Waddenzee liggen en een vergelijkbaar proces van vergrijzing en ontgroening doormaken.

## Huurkazernes, Tuinsteden

Het inwonertal in Wilhelmshaven daalt al enkele decennia. Ooit telde de stad 120.000 inwoners. Nu nog slechts 80.000. De havenstad neemt in dat opzicht in de deelstaat Nedersaksen een *negative Vorreiterfunktion* in, meldt de statistische dienst van de gemeente. Een proces dat volgens Jan Kuhnert van de Ontwikkelingsmaatschappij Wilhelms-haven (EWS) en Diplom Ingenieur Jobst-Hennig Winde, hoofd van gemeentelijke dienst Stadsplanning niet los gezien kan worden van de historie van de stad.

‘Wilhelmshaven groeide na haar oprichting 150 jaar geleden snel met grote huurkazernes voor de arbeiders en de lagere rangen in de marine. Dat leidde aan het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw tot een scheefgroei in de sociale verhoudingen en woningverdeling. Als reactie daarop

werden zogenoemde tuinsteden gebouwd.’ Wijken die, zeker na de Duitse hereniging in 1989, veelal werden bevolkt door Oost-Duitsers en Polen. Westerse havensteden bleken bij de Oost-Europeanen erg in trek. Al in de jaren tachtig, vóór de *Wende* kortom, kampte Wilhelmshaven met krimp. Met industriële krimp wel te verstaan. Veel technische bedrijven vertrokken naar Zuid-Duitsland. De productie van textiel, schoenen en porselein verhuisde naar Oost-Europa. Het vertrek van schrijfmachinefabriek Olympia kostte in één klap 30.000 arbeidsplaatsen. In de jaren negentig van de vorige eeuw was er weliswaar sprake van een kortstondige opleving, waardoor vooral Turkse arbeiders naar de stad kwamen, maar die zitten nu als gevolg van automatisering óf werkloos thuis in probleemwijken óf ze zijn weer vertrokken.

## Probleemwijken

Van de huidige probleemwijken in Wilhelmshaven zijn er twee, Siebethsburg en Fedderwardergroden, als tuinsteden ontstaan. In Siebethsburg, tegen de *alte Innenstadt* aangebouwd, wonen veel alleenstaande ouderen (62% van de huishoudens) en buitenlanders, met name Turken. De werkloosheid ligt boven de 10%. Bijna de helft van de langdurig werklozen in de stad woont in deze volkswijk. De sociale hechting is er groot. Eénderde van de in totaal 47.000 woningen in Siebethsburg en Fedderwardergroden is in handen van woningcorporatie Jade. Kuhnert: ‘deze buurten dragen de *Merkmale* van de stad: arme bevolking, veel

ouderen, grote werkloosheid. Dat maakt ze nog niet tot steden-bouwkundige misconcepten, maar als we niets doen dan worden ze dat wel. Het feit dat ze van één woningcorporatie zijn maakt het aanpakken van de wijk een stuk gemakkelijker, we hebben maar met één partij te onderhandelen en die denkt en handelt graag mee.’

## Rol Banken

Ook Südstadt kent een relatief grote uittocht van bewoners. Vijftien procent van de woningen staat leeg. EWS houdt zich speciaal met deze wijk bezig. Kuhnert: ‘Voor ons is dit stadsdeel een speerpunt, omdat vergeleken met de eigendomssituatie in Siebethsburg en Fedderwardergroden, de opgedeelde woningen in Südstadt veel verschillende eigenaren hebben. Er wonen 5800 mensen in duizend grote, oude woonhuizen die oorspronkelijk waren gebouwd voor de admiraliteit. In de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw werden ze opgedeeld in acht appartementen per gebouw. Berlijnse particulieren kochten die appartementen om ermee te speculeren. Er werd toen nog op bevolkingsgroei gerekend. De wijk verpauperde echter snel en de huizen raakten in slechte staat van onderhoud. De eigenaren doen daar niets aan.

Er wonen relatief veel studenten en jongeren in Südstadt, die vaak na een jaar al weer vertrekken. Winde: ‘De woningen van Südstadt zijn verwaarloosd, maar wel prachtig met hun “Potsdam” bouwstijl. We bieden de eigenaren subsidie en onze steun aan om de woningen te renoveren in hun oorspronkelijke staat’. De banken in Wilhelms-haven stellen zich tot verdriet van EWS erg terughoudend op. Ze investeren volgens Kuhnert ‘liever in de eengezins-woningen in de dorpen rondom de stad, waar de gezinnen naar toe getrokken zijn. We proberen nu bovenregionale banken in te schakelen.’

## Optimisme

Kan de terugloop van de bevolking in Wilhelmshaven beteugeld worden? ‘Werkgelegenheid is het toverwoord’, reageren Winde en Kuhnert. ‘De haven kent vooral chloor- en petrochemie en elektriciteitsopwekking. Wilhelmshaven is daarnaast de grootste Duitse om-slaghaven mét raffinaderij voor aardolie, onder andere ten behoeve van het Ruhrgebied. Voorts biedt nog een kleine werf enige werkgelegenheid.

De gemeente ontwikkelt nu plannen voor het opspuiten van een nieuwe industrievlakte, Jade Weser Port, naast de bestaande industrieterreinen. Dit nieuwe terrein moet extra bedrijvigheid aantrekken en daarmee het aantal inwoners weer op peil krijgen.

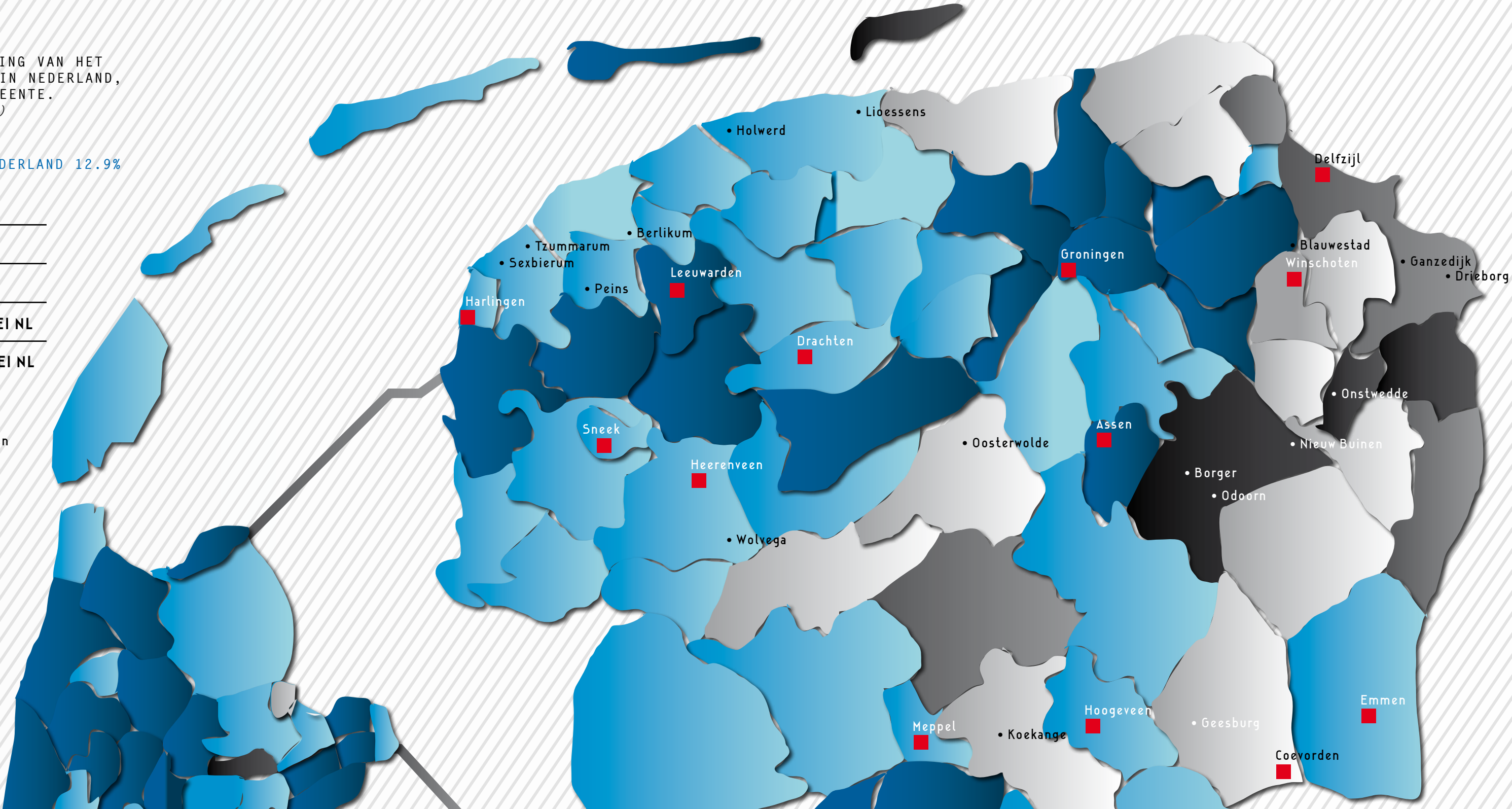
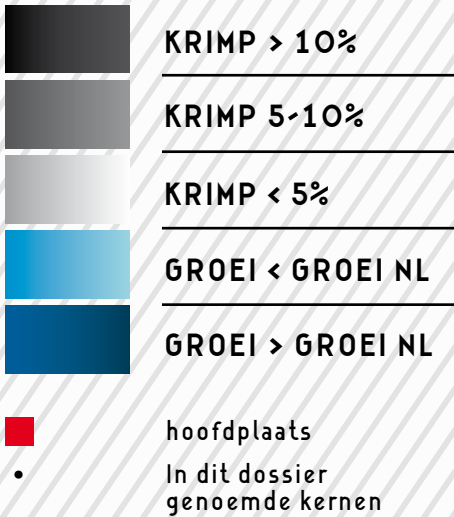
‘De containervaart zal wereldwijd toenemen,’ verwachten gemeente en EWS. ‘Heel West-Europa krimpt en elke regio moet zien te overleven en mensen aantrekken. Wij willen dat in Wilhelmshaven doen door onze diepzeehaven van achttien meter diep beter te benutten. Ter vergelijking: de haven van Hamburg is negen meter diep. In de geplande nieuwe haven liggen kansen voor de overslag van goederen uit containers op kleinere schepen het binnenland in of naar Scandinavië. Dat kan 3000 tot 4000 arbeidsplaatsen opleveren. Tweederde van die mensen woont hier al, de rest gaan we werven, al weten we nog niet waar ze vandaan komen.’

Kuhnert en Winde tonen aldus optimisme. ‘Naast het aantrekken van meer werkgelegenheid willen we de culturele functie van Wilhelmshaven opwaarderen en zo rijke ouderen aan ons binden. We denken bijvoorbeeld aan een aanbod van “drijvende woningen” als een nieuwe woonmogelijkheid. Tenslotte werpt de stad zich op het terughalen van mensen die hier vroeger gewoond hebben. Want Wilhelmshaven wil liever een *Rückmischung* dan een *Entmischung* van zijn bevolking.’



PROGRNOSE ONTWIKKELING VAN HET  
AANTAL HUISHOUDENS IN NEDERLAND,  
2005-2025, NAAR GEMEENTE.  
BRON: RPB/CBS (PEARL)

HUISHOUDENSGROEI NEDERLAND 12.9%



# PIMP DE KRIMP!

Door Jelle Leenes en Ineke Noordhoff

Een themanummer over krimp. Noorderbreedte sprak topmensen van zeven corporaties - zoveel mogelijk in samenspraak. Hun belangrijkste conclusies. Eén: krimp is niet nieuw. Twee: leefbare krimpgebieden, daar gaat het om. Drie: samenwerking is geboden. Vier: corporaties lopen liever niet altijd voorop: 'soms zijn wij de stoomlocomotief, soms de kolenwagen.'

Is er wel sprake van krimp? En zo ja, is dat erg? De door Noorderbreedte geraadpleegde representanten van zeven noordelijke woningcorporaties reageren opvallend genuanceerd. Maatregelen zijn nodig, zeker, maar krimp biedt ook kansen. Jan van Dijken (Accolade) meent dat het onderwerp krimp doorgaans 'wat zwaar' wordt aanzet. 'Gesprekken over krimp gaan vaak over bevolkingscijfers. Voor woningbouwers is eerder het aantal huishoudens van belang,' relativeert hij. In het noorden van de provincie mogen dan dorpen ontvolken, in de midden-Friese zone langs Rijksweg A7 'valt Accolade juist met de neus in de roomboter. Daar wordt nog volop gebouwd.' Voor Ton Selten (Lefier) is er 'weinig nieuws onder de zon.' Weinig nieuws althans wat betreft de ontwikkelingen op de woningmarkt. Wel nieuw is dat krimp steeds meer wordt gezien als 'veelzijdig maatschappelijk probleem.' Want zo kun je het naar Selten's oordeel wel noemen als in perifere gebieden winkels verdwijnen, het openbaar vervoer stagneert, scholen

sluiten, kortom allerlei gemeenschappelijke voorzieningen 'steeds meer afbrokelen. Dáár moet wat aan gebeuren.'

Ook Frans Kooiker (WoonFriesland) aarzelt of krimp 'erg' is. Want dat corporaties hun woningprogramma's moeten aanpassen, is op zich niet zo erg. Maatschappelijk noch financieel leidt dat tot al te grote problemen. Een 'ja' volgt even wel omdat krimp ook de leefomgeving in dorpen of gebieden aantast. Dat zijn wél negatieve effecten die ook corporaties volgens Kooiker moeten mee helpen te bestrijden.

Collega Hagenaars van Wonen Noordwest Friesland valt hem bij. 'Pimp de krimp,' wil hij: 'krimp biedt kansen, niet alleen ellende.' Anders gezegd: 'Friesland heeft helemaal geen behoefte aan 100.000 extra woningen. Wel aan leefbaarheid.'

## MATE VAN KRIMP

'Des te zwaarder de grond, des te groter de krimp.' Harry Kremer van Acantus in het kleigebied van Noordoost-Groningen heeft wellicht de meeste ervaring met leegloop in de drie noordelijke provincies. 'Voor ons is krimp geen nieuw verschijnsel,' zegt hij. 'Sinds de jaren zeventig hebben we er al mee te maken. Vanaf 1985 hebben wij 4000 woningen uit de markt gehaald. Het begon in gehuchten waar voorzieningen verdwijnen, nu schaalte het op naar grotere plaatsen. Wanneer je in een dorp investeert in een brede school of een plek voor de huisarts, gaat het in het dorp ernaast geheid fout.'

Elles Dost (Woonservice) reageert: 'ons slechtste gebied ligt tegen het beste gebied van Acantus aan. Wij werken in vijf gemeenten op het Drentse zand. Borger-Odoorn is er het slechtst aan toe, daar is krimp en moeten scholen sluiten. De andere vier gemeenten kennen afnemende groei.'

In het werkgebied van Domesta heeft directeur Johan Krul grote zorgen over Coevorden. Vooral over het oude vestingstadje van die naam in deze gemeente zelf. In de omgeving valt de krimschade nog mee. 'Hoogeveen doet het nog vrij goed en Emmen zit daar tussenin. De dorpen daaromheen zijn nog wel aantrekkelijk om te wonen. Misschien spelen economische factoren een rol. Of de ligging. Maar ook hoe de stad eruitziet. Het centrum van Coevorden oogt verwaarloosd. Daar wordt nu terecht hard aan gewerkt. Ook dat bepaalt of mensen er willen wonen.'

Ook in het werkgebied van Rein Hagenaars zijn de problemen door krimp evident. Hij herinnert aan zijn open brief enkele jaren geleden in de Leeuwarder Courant. Een artikel waarin hij waarschuwde voor verpauperde "spookdorpen" met jeugdproblemen als niet tijdig maatregelen worden getroffen.

In andere delen van Noord-Nederland hebben woningcorporaties in meer of mindere mate eveneens te maken met krimp. Niet altijd met 'harde krimp' (daling huishoudens plus het vertrek van elementaire voorzieningen) maar wel met dusdanige problemen dat de corporaties steeds meer tijd, geld en aandacht moeten besteden aan de gevolgen van krimp.

Frans Kooiker schat dat thans één zesde van de 'huuromzet' van zijn corporatie niet meer wordt geïnvesteerd in woningverbetering of de bouw van woningen maar in 'maatschappelijk vastgoed'. In weliswaar minder renderende, maar o zo belangrijke centrale voorzieningen in bepaalde kernen. Met andere woorden.

## Maatschappelijke discussie krimp nodig

**Dé oplossing heeft ook hij nog niet. Laat staan een blauwdruk. Ton Selten acht wél de tijd rijp voor een maatschappelijke discussie over een andere kijk op de woonomgeving en leefcultuur in krimpgebieden. De bestuursvoorzitter van woningcorporatie Lefier sluit niet uit vooral ‘pionierende’ mensen te kunnen interesseren voor het wonen in een krimpgebied ook al weten zij tevoren dat het voorzieningenniveau er niet optimaal is. Hoe dat te bereiken? Via lagere grondprijzen bijvoorbeeld. Of door middel van lagere lokale belastingen. Minder regelgeving rond het (ver)bouwen van woningen helpt ook een streek aantrekkelijker te maken. Selten denkt evenzeer aan flexibele(r) vormen van openbaar vervoer. Maatregelen kortom die een bepaald soort mensen aanspreekt: mensen met een ondernemende geest die Nederland over het algemeen té georganiseerd vinden. Geef die categorie in krimpgebieden een zekere mate van vrijheid, filosofeert Selten: ‘daar gaat een wervend karakter van uit. Krimpgebieden worden zo ineens een stuk boeiender.’ Zo boeiend zelfs, meent de Lefier-topman, dat een zeker gebrek aan voorzieningen op de koop toe wordt genomen. Als gezegd: uitgewerkt heeft Selten zijn ideeën hieromtrent nog niet. Een debat hierover tussen corporaties, gemeenten en andere belanghebbende partijen kan desondanks geen kwaad. (JL)**

Ton Selten komt na een korte consultatie van een van zijn medewerkers uit op vijf á tien procent van zijn investeringsbegroting die bestemd is voor gebouwen met maatschappelijke functies. Essentieel acht ook hij die geldelijke bijdrage van zijn corporatie aan de leefbaarheid van kernen.

### SLIMME COMBINATIES

Maar wat houdt leefbaarheid eigenlijk in? Daarover zijn alle debatdeelnemers het snel eens: de corporaties moeten zich niet alleen op hun woningvoorraad richten (de klassieke taak van corporaties) maar evenzeer centrale voorzieningen helpen financieren. Voorzieningen met een regionaal karakter vooral. De nadruk ligt volgens Selten op ‘slimme combinaties van functies’ Veelvuldig vallen termen als brede scholen, multifunctionele dorpshuizen, centrale ontmoetingsplaatsen, regionale gezondheidscentra, centrale kinderopvang, adequaat openbaar vervoer etcetera. Opvallend afwezig in dit rijtje: de supermarkt in de buurt. Het gevoel is dat mensen op het platteland, in krimpgebieden in bijzonder, tegenwoordig best bereid zijn om voor hun dagelijkse boodschappen een eindje te rijden.

Grote nadruk wordt gelegd op het contact met en de inbreng van bewoners. We zijn namelijk ‘niet alleen een factor in de samenleving maar óók van de samenleving,’ benadrukt Selten het motto van zijn corporatie. ‘Wij laten ons niet alleen actief beïnvloeden door gemeenten en andere belangenorganisaties maar ook door bewoners.’ Menig noordelijke corporatie heeft programma’s lopen om de wensen van bewoners in het beleid mee te nemen. Kooiker: ‘wij doen veel onderzoek naar de wensen van onze huurders. Twee medewerkers zijn daar *fulltime* mee bezig. Wat zijn de trends? ‘Tachtig procent van onze contacten met bewoners verloopt tegenwoordig trouwens via internet.’ Kooiker en zijn team hebben hier en daar bij wijze van proef zelfs collega’s met videocamera’s op pad gestuurd. Om op die manier te luisteren en te kijken naar de verlangens van bewoners en aldus draagvlak te creëren voor maatregelen.

### KRIMPGEVOEL GEMEENTEN

Alle in dit dossier aan bod komende corporaties

benadrukken de onmisbare rol van de gemeenten in krimpgebieden. Lang niet overal is die rol nog duidelijk, evenwichtig of daadkrachtig. Het juiste ‘krimpgevoel’ bij gemeentelijke bestuurders en gemeentelijke ambtenaren wil af en toe nog wel eens ontbreken. Sommige gemeenten kijken onvoldoende over hun gemeentegrenzen heen. Beseffen onvoldoende de importantie van een gezamenlijke, regionale aanpak. Wat met zich mee kan brengen dat zij vice versa wel eens veren moeten laten ten gunste van buurgemeenten. Dat gebrek aan ‘wijgevoel’ zie je trouwens ook nogal eens in onze sector, voegen de corporaties er zelfreflecterend aan toe.

De noordelijke corporaties waken er overigens unisono voor zich arrogant jegens gemeenten te gedragen. Selten: ‘we willen niet voorop lopen. We willen absoluut niet de eerste viool te spelen. Maar wel als dat nodig is. Wij zijn soms de kolenwagen, soms de locomotief.’ Selten’s collega’s zijn al even overtuigd van het nut van een goede verstandhouding en samenwerking met lokale overheden én bewoners in hun werkgebieden.

Eensluidend onderstrepen zij de ‘sturende rol’ van gemeenten. De opstelling van gemeenten blaast volgens Johan Krul ‘een behoorlijke deun mee.’ Krul: ‘het maakt nogal wat uit of een gemeente nog steeds groeidoelstellingen heeft of, zoals in Coevorden, de realiteit onder ogen ziet en plannen wil schrappen.’ ‘Corporaties hebben meer realiteitszin dan sommige gemeenten’, valt Dost hem bij. ‘Het is een illusie om te denken dat je migratie kunt sturen. Krimp kun je niet keren.’ Stoere gemeentebestuurders kunnen mooie wijken willen bouwen, maar de mensen die daar gaan wonen komen uit “oude buurten”, uit huizen van de corporatie die daarna leeg blijven staan. Commerciële partijen bouwen huizen, pakken de



V.l.n.r. Harry Kremer, Jan van Dijken, Elles Dost, Johan Krul

winst en gaan weer weg. Corporaties blijven decennialang bij de huizen en hun bewoners betrokken.’

De gemeenten benaderen krimp ook heel verschillend, stellen de gesprekspartners vast. De ene ontwikkelt visie en daadkracht, de ander doet jaren over een plan. Van Dijken: ‘Heerenveen profileert zich als sportstad. Door die keuze komt er snelheid in het bouwprogramma. Zodra een gemeente wel wil lopen, haken wij daar graag bij aan.’ Politieke verhoudingen spelen ook een rol. Dost: ‘Een gemeenteraad zit voor vier jaar. Eerst moeten ze een jaar inwerken en de laatste anderhalf jaar zijn ze bezig met de verkiezingen. Die politieke processen kunnen een gemeente compleet lam leggen.’ Van Dijken: ‘en de ene wethouder is de andere niet.’ Accolade bouwde tot voor kort nauwelijks in Drachten. Sinds daar een andere wethouder zit, komt de corporatie wel aan bod.’

### BESTUURLIJK VERLEGGEN

Corporaties vinden dat gemeenten de problemen rond veiligheid en leefbaarheid soms te veel overlaten aan de corporaties. Maar als het niet anders kan, dan nemen de corporaties hun verantwoordelijkheid, wordt breed opgemerkt. Dost: ‘Onze bewoners zitten ermee als er geen voorzieningen zijn. Maar we zijn sterk afhankelijk van hoe andere partijen hun rol oppakken. Tegelijkertijd hebben we er wel last van als dat niet goed gebeurt – ook omdat onze huizen dan minder waard worden. Daarom zeggen wij: OK als er geen goede samenwerkingspartijen zijn, pakken wij het zelf op. Ik zet een voorziening in de benen en zodra er wel een goeie partij is – geven we die weer uit handen.’ In Oost-Groningen trekt Kremer liefst samen op met gemeenten om overlast aan te pakken, zorg en welzijnsvoorzieningen onderdak te helpen. Maar hij wacht niet meer af. ‘Wij kiezen onze prioriteitsgebieden en zorgen

dat we weten wat er speelt en dat we er een visie op hebben. Per geval bekijken we of wij het voortouw moeten nemen of dat een andere partij dat doet.’ Soms is dat een gezondheidscentrum, een zorginstelling of een buurthuis. In kleine dorpen ook wel een supermarkt. Kremer: ‘In het begin van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning hadden we wel honderd ballen in de lucht. Allemaal partijen die iets met ons wilden; maar weinig dat lukte. Tegenwoordig kiezen we onze partners zorgvuldiger, zodat er een goede kans is dat het ook slaagt. Dan bouwen we ergens een supermarkt met een klein onderkomen voor een huisarts of iets dergelijks. Liefst wel met de gemeente als participant.’ Hagenaars en Kooiker ontmoeten in Friese gemeenten nog ‘bestuurlijke verlegenheid.’ Gemeenten moeten investeren in ‘deskundigheid, in beleidscapaciteit,’ menen zij. Selten is positiever over de gemeenten.

## Noordelijke corporaties: wie is wie

### Lefier

Recente fusie van woningcorporaties WoonCom uit Emmen, Borger en Stadskanaal, Volksbelang uit Hoogezand en In uit Groningen. De woningvoorraad van Lefier omvat circa 35.000 woningen. Noorderbreedte sprak voorzitter Ton Selten.

### Acantus

Bestrijkt acht gemeenten in Noordoost-Groningen. Acantus bezit ongeveer 13.000 woningen met circa 30.000 bewoners. Gesprekspartner: algemeen directeur Harry Kremer.

### Accolade

Actief in Midden- en Zuid-Friesland met circa 16.500 woningen. Het werkgebied van Accolade omvat plaatsen als Sneek, Heerenveen, Joure, Franeker en Drachten. Bestuurder Jan van Dijken stond Noorderbreedte te woord.

### WoonFriesland

Werkt in West-, Noord- en Oost-Friesland. De corporatie beheert circa 20.000 woningen. Bestuurder Frans Kooiker informeerde Noorderbreedte.

### Wonen Noordwest Friesland

Beheert 4.600 woningen in 36 dorpen in de driehoek Harlin-gen-Leeuwarden-Dokkum. Directeur Rein Hagenaars is woordvoerder. Domesta

is geworteld in Oost- en Zuidoost-Drenthe. Directeur Johan Krul leidt een organisatie met circa 10.000 woningen in beheer.

### Woonservice Drenthe

is vanuit Westerbork actief in 33 kernen in Midden-Drenthe. Directeur Elles Dost en haar team beheren circa 4.500 woningen.

‘Ingewikkelde organisaties met veel verschillen’ zijn het zeker, oordeelt hij, maar Selten komt in het kader van krimp toch ‘veel hartverwarmende zaken’ tegen. In zijn werkgebied begrijpen gemeentelijke bestuurders, hoe ‘geschakeerd’ ook dat beschikbare gelden soms elders ingezet moeten worden. Dat zij er soms beter aan doen hun ‘politieke wensdenken’ en ‘onderlinge concurrentie’ te laten varen. ‘Gemeenten hebben afgelopen jaren veel aan corporaties overgelaten. De bal mag wel weer op de stip’, besluit Van Dijken ferm.

### BONDGENOTEN

En de provincies dan, wil Noorderbreedte weten? Wat is hun rol in het hele proces? Dost en Krul vinden dat de provincie Drenthe sterker de regie moet nemen. Dost: ‘De provincie houdt wel gespreksronden, maar een vervolg daarop zie ik niet. Ik betwijfel of ze wel een visie hebben.’ Drenthe is te afwachtend,’ meent ook Krul.

Kremer acht Groningen nog vrij centralistisch maar weet dat de provincie daar graag van af wil. ‘Gemeenten moeten dan eerst een regionaal woonplan maken en dat voorleggen aan de provincie. Dat is maar goed ook want elke wethouder erkent dat er krimp is, maar slopen kan overal behalve in de eigen gemeente.’ Groningen stelt zich volgens Kremer ‘noodgedwongen’ nog vooral op als een ‘huizentellende boekhouder.’ Het gaat echter ook over het ‘verdelen van voorzieningen,’ meent hij. ‘Een grote zorginstelling koos voor nieuwbouw in de Blauwestad. Leuk voor de bewoners, maar het zuigt dorpen eromheen verder leeg, vindt de wethouder van een naastgelegen gemeente. Ook daar moet regie op.’

Krul nuchter: ‘Zolang provincies en gemeenten meer geld krijgen naarmate ze meer inwoners hebben, werkt sturing niet goed. Je moet een bonus geven voor sloop, beloon gemeenten die dat goed doen.’ Van Dijken valt hem bij: ‘Als er geld verdeeld moet worden vinden ze elkaar, maar als het gaat over de vraag, bouwen we in Heerenveen of Drachten, dan valt er niet te praten.’ Zelf verzekerd vervolgt

hij: ‘Dus maken wij de keuze.’ Ook de Drentse woningverhuurders grijpen de macht bij gebrek aan een daadkrachtige overheid. Krul: ‘In Emmen gaan wij dus niet bouwen. En dat stem ik af met mijn collega’s.’ In Friesland wordt de provinciale rol gunstiger beoordeeld, hoewel ook Hagenaars en Kooiker menen dat de provincie de gemeenten ‘op een positieve manier nog meer kan prikkelen over hun eigen grenzen heen te kijken.’ Dat ‘samenwerking’ en ‘schaalvergroting’ nodig is: ‘niet iedere gemeente heeft bijvoorbeeld een zwembad nodig.’ Selten is van mening dat de provinciale regie en coördinatie ‘nog onvoldoende’ werken. De rol van de provincies in het krimpverhaal moet ‘herontdekt worden.’ Toch is Selten niet ontvreden over de provincies. Hij beschouwt ze, net als veel collega’s overigens als ‘natuurlijke bondgenoten’ van de corporaties.

### SAMENWERKING CORPORATIES

Hoe staat het met de samenwerking tussen corporaties zelf? Van Dijken reageert. Accolade mag dan ‘krimpmazel’ hebben in haar werkgebied, de corporatie schiet collega’s in probleemgebieden te hulp. ‘Wij hebben als Friese corporaties de afspraak gemaakt dat we voor elkaar staan.’ Die steun kan heel praktisch zijn, doordat Accolade bijvoorbeeld geld steekt in het isoleren van huizen van een minder gelukkige corporatie, zodat de bewoners in krimpgebieden ook lagere stookkosten krijgen. De woningbouwers helpen elkaar eveneens door samen op te trekken naar de beleidsmakers. En dat is nodig ook.’ Leeuwarden en Heerenveen bestrijden elkaar om het hardst om werk en inwoners. Drachten is een goeie derde. Zonder coördinatie stampen ze allemaal tegelijk grote nieuwbouwwijken uit de grond. Van Dijken: ‘Ik ben heel enthousiast over de samenwerking van Friese corporaties. Het is een spannende ontdekkingsreis. We hebben nu allemaal elkaar onze bouwplannen laten zien. Daarmee zullen wij naar de provincie gaan. Een aantal gemeenten bouwt nu voor leegstand. Soms spreekt de



Leefbaar Onstwedde door multifunctioneel centrum

provincie een gemeente aan, maar dat moet veel stilliger gebeuren.’ De Friese corporaties komen de gedeputeerde melden: ‘We blijven niet lullen, we moeten het samen doen.’ Ook Kooiker en Hagenaars zijn positief over de Friese samenwerking. Corporaties zijn ‘communicerende vaten, ‘menen zij: ‘het besef is groeiend dat juist in krimpgebieden onderlinge samenwerking nodig is. We zijn er nog niet - er is sprake van een fragiel pad - maar we gaan stap voor stap in de goede richting.’ Hagenaars sluit zelfs fusies tussen corporaties niet uit. ‘Voor beide partijen moet er dan wel wat te winnen zijn.’ De samenwerking in Friesland maakt de Drentse gesprekspartners intussen ‘jaloers.’ Krul kan ‘nee’ zeggen tegen een gemeente met grote nieuwbouwdrang, maar die gemeente stapt vrolijk naar andere corporatie om een weiland vol te bouwen. ‘Dat geeft spanning.’ Van Dijken riposteert: ‘Waarom zoeken Drentse corporaties elkaar dan niet op? Zijn ze ieder erg bezig met hun eigen uitdaging? Denken ze: Jij hebt een probleem, ik niet. Als je elkaar opzoekt, kun je veel meer kracht ontwikkelen.’



### TROETELPROJECTEN

Het woord Ganzedijk (vergaande sloopplannen die na bewonersprotesten niet doorgingen, red. Noorderbreedte) is nog niet eenmaal gevallen als we de corporatievertegenwoordigers in verband met krimp heel persoonlijk vragen naar hun ‘troetelprojecten.’ Naar voorbeelden waarbij hun organisaties hét verschil hebben gemaakt. Kremer pakt zijn mobiel waarop de woorden *trots op Acantus* verschijnen. ‘We hebben ons beleidsplan dat er lag aan de wilgen gehangen. We hebben nu een nieuw plan. Daarin zetten we de bewoners weer centraal. We hebben veel geleerd van Ganzedijk. Daar hebben we het vertrouwen van de bewoners teruggewonnen. Daar ben ik trots op.’ Van Dijken: ‘wij hebben een fantastisch project in Sneek gerealiseerd. Accolade heeft daar huizen gebouwd in een wijk en op een plek waar voorheen geen sociale huurwoningen mogelijk waren. Krul: ‘In Geesbrug was geen supermarkt meer. Om het dorp leefbaar te houden hebben wij de supermarkt gekocht. Die runnen we nu samen met een zorginstelling.’ Kooiker noemt de ‘bewonersaanpak’ in

buurten als De Nijverheid in Drachten en Breuningslaan in Wolvega. Wijken die volgens hem dreigden af te glijden naar het niveau van een Vogelaarwijk. Samen met de bewoners zijn plannen gesmeed om beide wijken ‘op te poetsen.’ De bewoners geloven in de aanpak. Een paradepaardje van Hagenaars is het ‘rotte kiezen’ project in Noordwest-Friesland in samenwerking met andere corporaties, de betrokken gemeenten en bewonersorganisaties. Wonen Noordwest Friesland speelde een katalyserende rol in dit project, meent Hagenaars: ‘daar ben ik heel onbescheiden in.’ Selten tot slot noemt voorbeeldige krimpprojecten op in Nieuw-Buinen en Onstwedde. In de laatste plaats combineert een nieuw met hulp van Lefier gesticht centrum functies als bibliotheek, thuiszorg, dagopvang, peuterspeelzaal en ouderensociëteit. Zelfs de wijkagent houdt er kantoor. Het centrum (De Bolster) omvat tevens enkele woningen. Het centrum is zo’n succes dat zelfs de Oranjevereniging het belang van het gebouw inzag. De vereniging verplaatste haar vlaggenmast naast de kerk naar De Bolster. Geslaagder kan een leefbaarheidproject in een krimpgebied niet genoemd worden.

# NIET IEDERE SCHOOL IN ELK DORP OPENHOUDEN

**Veel gemeenten en woningcorporaties moeten nog wennen aan krimp. Ten onrechte, menen ze bij Actium. Het fenomeen biedt genoeg kansen. De minister van WWI kan helpen. Met een nationaal krimpbeleid en met nieuwe regioafspraken.**

**Door Karin de Mik**

Accepteer krimp! Het verschijnsel is niet vies en biedt kansen. Dat is de boodschap van Klaas Stol, directeur-bestuurder van woningcorporatie Actium en Marcel van Halteren, manager wonen bij deze corporatie. Niets doen is geen optie, onderstrepen zij. Want dan volgt onvermijdelijk een koude sanering. 'Delfzijl is het verschrikkelijkste voorbeeld,' stelt Stol. 'Dat was in feite de eerste krimpregio van Nederland. De gemeente kampte al in de jaren zestig met grote leegstand.' Ook nu staan er vijf noordelijke gemeenten in de top-10 van krimpgebieden: Aa en Hunze, Borger/Odoorn, Ooststellingwerf, Opsterland en Westerveld. Van Halteren vindt dat je krimp niet als diskwalificatie moet zien. 'Het is niet zo dat groei per definitie goed is en krimp slecht.' Een overtuiging die nog bij veel gemeenten en woningcorporaties leeft, beseffen Stol en Van Halteren: 'er is onvoldoende aandacht voor vergrijzing, ontgroening en leegloop (...) we zitten met zijn allen nog volop in het denken over groei. Je kunt zeggen dat we in een fase van ontkenning zitten. We willen niet aan de onvermijdelijke leegloop. Om die te accepteren is een soort rouwverwerking nodig.'

## HOOFDROL GEMEENTEN

Stol is blij dat Minister Van der Laan (wonen, wijken, integratie) onlangs in Zuid-Limburg aangaf krimp op de agenda te zetten. De bewindsman kan dit volgens hem het beste doen door met gemeenten en provincies nieuwe regioafspraken te maken over

nieuw te bouwen en te slopen woningen. Gemeenten zouden in het nieuwe krimpscenario nadrukkelijk de hoofdrol moeten spelen. Stol: 'dat is de publieke laag die het meeste van krimp merkt. Als de bevolkingsdaling doorzet manifesteert zich die als eerste in plattlandsgebieden met het geringste aantal voorzieningen.' De eerste stap die gemeenten moeten zetten is het vaststellen van 'krimpagenda's' voor bepaalde plattlandsgebieden. Stol: 'gebiedsagendering is erg belangrijk. Je kunt alle partijen met belangen in een regio bij elkaar halen. Met vragen als: welke voorzieningen zijn er? Welke willen we behouden? Moeilijke keuzes, maar onontkoombaar.' Stol ziet bij gebiedsagendering voor woningcorporaties een natuurlijke rol weggelegd: 'door onze schaal zijn we in staat over grenzen heen te kijken. Wij kunnen een bovenlokale afweging maken. Het is de kunst vrienden te maken bij de agenda voor een gebied. Iedereen moet uit zijn schuttersputje komen. Dan pas krijg je een goed gesprek.' Bij het maken van keuzes is een selectieve aanpak nodig, meent Stol. 'Als je drie krimpkeren hebt, kun je in het ene dorp de school houden, in het andere de winkel en in het derde de zorginstelling. Dan neem je als een proactieve houding aan.'

## DORPENCHARME

Van Halteren vult zijn voorzitter aan. 'Gemeenten moeten krimp acceptabel maken voor hun inwoners,' meent hij. 'Krimp is er nu



*Leefbaarheidsprijs Echten*

eenmaal. De ontwikkeling is onomkeerbaar.' Overigens zijn er ook kansen. Van Halteren: 'krimpscenario's bieden nieuwe mogelijkheden. Je kunt een dorp of streek anders positioneren. Door de nadruk te leggen op kwaliteiten als ruimte, stilte en schone lucht. Voordelen die gemeenten kunnen gebruiken als marketinginstrument. Je kunt ook letterlijk ruimte creëren voor bijvoorbeeld recreatie of landelijk wonen, ver van de stedelijke hectiek. Of door grotere tuinkavels bij woningen te maken. Ga je er in kwantiteit op achteruit, dan kun je er nog wel in kwaliteit op vooruitgaan. Probeer dus de positieve kanten te zien van krimp, zoals de charme van het dorp van vroeger met zijn rust en ruimte en betaalbare huizen. Een dorp moet niet proberen op een stad te lijken met zijn voorzieningen. Onderscheid je dus. Dan verkoop je jezelf.'

## RISICO HARDE SANERING

Krimp kost hoe dan ook geld, neemt Stol het woord weer over. Oude geldstromen, zoals de op groei gerichte middelen voor regionale infrastructuur, moeten naar zijn oordeel meer worden aangewend voor leegloopgebieden. 'Dat moeten we niet alleen duidelijk maken in Den Haag, maar ook in Brussel,' vindt de Actium-voorzitter. Ook voor de woningcorporaties is krimp een

mentaal proces, onderkent hij. 'Maar we willen het niet op ons af laten komen, want dan loop je kans op een harde sanering.' Actium heeft in haar bedrijfsplan 2009-2013 wijk- en dorpsgericht werken als één van haar speerpunten opgenomen. Stol: 'we kijken wat bevolkingsafname betekent voor elke wijk en zoeken naar oplossingen. Een voorbeeld is het nog op te leveren multifunctionele centrum Hof van Koekange in Koekange (Zuid-Drenthe, gemeente De Wolden). De bijdrage van Actium aan dit centrum is een investering in maatschappelijk vastgoed om de leefbaarheid in het dorp in stand te houden. Behalve huur- en koopappartementen biedt het centrum onderdak aan een huisarts, kapper, kinderopvang en fysiotherapeut. In Norg, waar volgens Stol de woningmarkt zeker tien jaar stil lag, sloot Actium een overeenkomst met de gemeente Noordenveld voor de bouw van 30 huurappartementen voor senioren in het centrum van de plaats. Stol: 'Zo komen we aan de vergrijzing tegemoet. Ouderen willen graag in hun dorp blijven wonen.'

## FORENZENFUNCTIE

Krimpgebieden ontstaan door een combinatie van vergrijzing en ontgroening. Jongeren trekken weg vanwege gebrek aan werk in de omgeving. Actium speelt in op beide trends. Dat ontgroenen willen ze bij de Drentse woningcorporatie vertragen. Bijvoorbeeld door de oude forenzenfunctie van Norg nieuw leven in te blazen. Stol: 'aan de rand van het dorp gaan we 50 oudere woningen uit de jaren vijftig en zestig deels slopen en deels renoveren. Er komen moderne grondgebonden woningen. Bewoners kijken uit over de weilanden en je bent snel in Assen, Drachten of Groningen. Voor starters en jonge gezinnen met kinderen kan dit een aantrekkelijke plek zijn om te wonen.' Een ander voorbeeld van inspelen op krimp is de nieuwe invulling van bedrijfsterrein Venekoten-Noord in Oosterwolde. 'We zoeken een passende herbestemming. Dat kan van alles zijn,' besluit Stol. 'Misschien is er belangstelling voor wonen, maar je kunt ook denken aan ateliers of bedrijven in de vrijetijdsbranche, in de sector kunst en cultuur of aan ecologische initiatieven. Afgestudeerden aan de Academie Minerva in Groningen zouden we hier bijvoorbeeld een woning plus atelier te huur kunnen bieden.'

**Actium, ontstaan na een fusie van drie woningcorporaties, opereert in Zuidoost en Zuidwest-Friesland alsmede in Midden- en Noord-Drenthe. Actium beheert ongeveer 16.000 woningen.**

# MEEBEWEGEN MET DE REALITEIT

Woningcorporaties in (grote) steden hebben het afgelopen decennium de aandacht op zich gericht met het verbreden van hun maatschappelijke activiteiten. Het was niet alleen de buitenwereld die de corporaties op sociaal gebied uitdaagde; zij schroefden hun ambities zelf ook op. Ze bekommerden zich om de sociale samenhang van wijken en de sociale stijging van kwetsbare huurders. Ze keken 'achter de voordeur', investeerden in scholen en publieke ruimten, hielden zich bezig met wijk economie, zorg, samenlevingsopbouw en soms zelfs met arbeid(re)integratietaken. Ook op het platteland – in het bijzonder in krimpregio's – lijken corporaties die sociale rol op te pakken. Wat ook zal blijken uit een binnenkort te verschijnen verkenning van maatschappelijk kennis- en adviesbureau MOVISIE.

Maar wat doen de corporaties precies? Wat valt er te doen? Steden hebben al tientallen jaren een bijzondere band met het rijk. In de steden bevinden zich immers de grote anonieme uitkeringswijken, daar manifesteert zich bij uitstek sociale uitsluiting, sociale verwaarlozing, schooluitval en segregatie (zwarte scholen, zwarte wijken). Daar liggen de podia waarop corporaties zich manifesteren. Toch laten ook corporaties op het platteland zich gelden, juist in regio's met serieuze sociale vraagstukken, zoals in krimpgebieden. Dát verhaal is lang onderbelicht gebleven.

## SCHAALVERGROTING

De kleine lokale plattelandscorporatie is inmiddels aan het verdwijnen, zoals ooit de typische plattelandsdokter en het plattelandscafé. Fusieprocessen hebben stad en platteland in één hand gebracht. Een nog resterende plattelandscorporatie is bijvoorbeeld *Wonen Noordwest Friesland* (4.200 woningen in 36 dorpen).

De meeste andere corporaties werken zowel in steden als op het platteland. Denk aan *Wonen Limburg* (24.000 woningen), actief in Limburg en het oostelijke deel van Noord-Brabant, of aan *Acantus* (13.500 woningen) in Oost-Groningen. De fusieprocessen gaan door. Zo staat een fusie op stapel tussen *Welkom* in Midden-Friesland en *Nieuw Wonen Friesland* (Leeuwarden en omgeving). De schaalvergroting biedt voor corporaties de mogelijkheid om effectiever in te spelen op de gevolgen van krimp. Wie een intelligent antwoord wil geven op de sociale vraagstukken van krimp – structurele werkloosheid, ontgroening, dubbele vergrijzing (relatief veel ouderen binnen de categorie 65-plussers) en wegvallende voorzieningen – dient het hogere regionale of provinciale niveau op te zoeken. Tegelijk ligt hier een valkuil klaar: vervreemding van het lokale niveau. En dat is juist het niveau waar fijnmazige kennis kan worden verkregen, noodzakelijk om scherp te beoordelen welke investeringen nodig zijn zowel op dorpsniveau als op het niveau van de regio of 'streek'.

## NIET TOT DE LAATSTE SNIK

Helder is dat 'dorpisme' dient te worden vermeden. De onlangs overleden socioloog Van Doorn introduceerde het woord ooit. Hij gebruikte het in zijn publicatie *De sociale levensvatbaarheid van de kleine plattelandskern* (1961). Pas op voor het met alle mogelijke middelen in stand houden van dorpsgemeenschappen, schreef Van Doorn, want de traditionele agrarische plattelandssamenleving, bestaat niet meer. In zijn visie was het daarom verstandig de belangrijkste voorzieningen te concentreren in 'streekcentra van allure'. We beleven thans een tweede urbanisatiegolf. De wereld globa-

Woningcorporaties in krimpgebieden op het platteland pakken in navolging van corporaties in steden steeds meer hun sociale rol op. Schaalvergroting lijkt nodig. Keuzes moeten worden gemaakt. Waarom je ook niet richten op nieuwe 'doelgroepen'?

Door Radboud Engbersen en Silke van Arum

liseert verder. Werken en wonen concentreren zich in stedelijke agglomeraties. Ook in Nederland. De krimpgebieden liggen buiten deze agglomeraties. Wat te doen? Vechten tegen de bierkaai? Meebewegen met de realiteit, is het devies van corporaties. Maar hoe doe je dat? Ze zoeken aansluiting bij lokale dorpsgemeenschappen om mét de bewoners ervoor te zorgen dat *ontmoetingsfuncties* behouden blijven. De school, het bankfiliaal en de laatste winkel worden – als de realiteit dat vraagt – opgegeven, maar niet de plek waar dorpsbewoners samenkomen. Daarom gedijen tot de dag van vandaag dorpshuizen op plekken waar die voor buitenstaanders onmogelijk lijken. Belangrijk is wel dat het sociale kapitaal van een dorp gezien, ondersteund en gefaciliteerd wordt. Wonen Noordwest Friesland stuurt daarom 'leefbaarheidcoördinatoren' de dorpen in en levert zo nodig expertise voor het onderhoud van het dorps huis, maar het zijn de dorpsbewoners zelf die de handen uit de mouwen steken.

## NIEUWE DOELGROEPEN

Meebewegen met de realiteit kan ook betekenen dat niet meer in alle dorpen geïnvesteerd kan worden. Wonen Limburg en Acantus in Oost-Groningen geven aan dat er een noodzakelijke 'uitsortering' plaats vindt tussen dorpen; er zijn dorpen die voorzieningen kwijtraken en dorpen waar voorzieningen zich concentreren. Overal investeren is irreëel. De corporaties investeren in scholenbouw, in multifunctionele accommodaties, in publieke ruimten. Ondanks alle retoriek dat dorpsbewoners tot hun laatste snik in hun dorpen moeten kunnen blijven wonen, zijn zij het zelf die op een gegeven moment besluiten dat het tijd is om naar een ouderenvoorziening in het centrumdorp te gaan. Idem: de

winkelvoorzieningen. Over de laatste winkel in het dorp worden veel krokodillentranen geplengd, maar dorpsbewoners kiezen al lang voor een grote supermarkt elders. Corporaties benutten soms de mogelijkheden van de Oost-Europese arbeidsmigratie. De komst van deze migranten met hun gezinnen kan een verrassende mogelijkheid zijn voor het dempen van bevolkingsafname in krimpregio's. In Noord-Limburg zien basisscholen het aantal Poolse kinderen in de klassen toenemen; in de zorg zijn steeds meer vrouwelijke arbeidsmigranten te vinden. De vraag naar zorg zal verder toenemen. Wonen Limburg buigt zich nu over een project in Maasbree dat een camping met 700 arbeidsmigranten combineert met woningen en voorzieningen voor senioren. Corporaties zijn daarnaast betrokken bij economische impulsen. Wonen Noordwest Friesland heeft met de gemeente Het Bildt en twee lokale banken een starterfonds in het leven geroepen om pas afgestudeerden aan te trekken. Dat zijn zo maar wat voorbeelden van praktische oplossingen die corporaties in krimpgebieden zoeken. Corporaties kunnen met oplossingen als deze hun belangrijke rol in het behoud van de sociale vitaliteit op het platteland borgen.

*Radboud Engbersen is als programmaregisseur verbonden aan de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV). Silke van Arum is senior onderzoeker bij MOVISIE.*

*Dit artikel is gebaseerd op een verkenning naar de maatschappelijke rol van plattelandscorporaties uitgevoerd door MOVISIE in opdracht van de SEV. In juni 2009 verschijnt het rapport.*

# 'AANPAK KRIMP VOORAL LOKAAL'

**Minister Van der Laan (WWI) bereidt een 'krimpnota' voor. Woningcorporaties in Noord-Nederland zijn benieuwd naar het resultaat. Noorderbreedte noteerde wensen en verwachtingen.**

Het Rijk moet zich concentreren op algemene maatregelen. Belastingvoordeel voor woningcorporaties in krimpgebieden, subsidie voor sloop, bonussen voor krimpgemeenten. Dat soort zaken. Maar laat Den Haag zich asjeblijft niet bemoeien met de aanpak van het probleem. Die moet lokaal gestalte krijgen. Die mening uit Johan Krul, directeur van woningcorporatie Domesta in Drenthe, als hem wordt gevraagd naar zijn verwachtingen ten aanzien van de komende 'krimpnota' van het kabinet.

Krul's waarschuwing komt overeen met de standpunten van flink wat collega's bij andere corporaties in de drie noordelijke provincies. Het Rijk moet 'ons' bij de aanpak van krimp niet de wet voorschrijven, menen ook Rein Hagenaars (Wonen Noordwest Friesland), Frans Kooiker (WoonFriesland), Harry Kremer (Acan-tus), Ton Selten (Lefier), Elles Dost (Woonservice Drenthe) en

Jan van Dijken (Accolade). De houding in Den Haag moet zijn: hoe kunnen wij helpen? Beter achteraf faciliteren dan vooraf sturen, vat Selten het gemeenschappelijke gevoel van veel noordelijke collega's goed samen.

Van Dijken vult aan: 'Het rijk roept wel dat corporaties moeten bouwen, maar ik zeg schep dan ook de voorwaarden. Er gebeurt niks.' Dost: 'Geef de provincie meer handvatten om op te treden. De mogelijkheden tot contingentering van aantallen woningen per gebied zijn nog te beperkt. Zorg daarna ook voor een vorm van financiering, het geld moet de visie volgen.' Ook Selten meent dat de provincies juist ook in het krimpvraagstuk 'herontdekt' moeten worden c.q. door Den Haag zeg maar opgejut moeten worden. Kremer vindt dat Van der Laan zich daarenboven niet moet beperken tot de huursector in krimpgebieden. In Oost-Groningen, het werkgebied van Acan-tus, is het krimpprobleem mede zo groot omdat er te veel goedkope koophuizen staan, stelt hij. Bij andere corporaties speelt hetzelfde.

## TUSSEN DE OREN

Veel heeft de nieuwe minister van WWI nog niet gezegd over zijn aanpak van krimp maar uit wat Van der Laan tot nu toe wel over het onderwerp heeft gemeld, putten de noordelijke corporaties enige optimisme. Het probleem zit bij deze minister in elk geval tussen de oren, denken Hagenaars en Kooiker: het heeft er de schijn van dat hij krimpgebieden in Friesland, Drenthe, Groningen en elders in het land niet aan hun lot wil overlaten.

Ook Selten is voorzichtig positief: Van der Laan heeft goede uitspraken gedaan, vindt hij. Selten doelt onder andere op de mededeling van de minister, enkele maanden geleden in Limburg, dat bij de verdeling van Rijksregelingen nog te eenzijdig wordt uitgegaan van een groeiende bevolking terwijl de gevolgen van dalende inwonertallen in sommige regio's steeds ingrijpender en kostbaarder worden. Hoe dat straks in de krimpnota uitpakt, wacht Selten af. Net zoals hij en zijn collega's afwachten wat de minister in het kader van de krimpproble-matiek heeft te melden over de positie en rol van de corporaties. (JL)

# 'HOOG TIJD VOOR STEVIGE STAPPEN'

**Door Jan Kleine**

Krimp komt in de mode maar het debat staat nog in de kinderschoenen. Groei is nog de norm. Krimp is eigenlijk ongewenst. Minder voorzieningen, minder bewoners, leegstand. Dat willen we niet. Toch verandert er wat. Neem de 'april-brief' over bevolkingsdaling van Eberhard Van der Laan aan de Tweede Kamer. De minister van WWI meldt dat hij 'door-drongen' is geraakt 'van de problematiek van bevolkingsdaling in zijn omvang en urgentie.' Een mooie aanleiding om de volgende stap te maken: investeren in ideeën en visies hoe óók met minder mensen een goede kwaliteit van leven en omgeving bereikt kan worden. Dat alles aangevuld met nieuw bestuurlijk gereedschap. Krimp is niet nieuw. Zie Delfzijl. Ooit werd daar gerekend op *booming business* in de Groninger havens. Op weg naar 80.000 inwoners werd Delfzijl-Noord uit

de grond gestampt. Tegenvallende economische ontwikkeling, doorgaande daling van het inwoneraantal, leegstand en verloedering, een slecht imago en politieke patstellingen leidden tot een ingrijpend revitaliseringsplan. Centraal in dit plan uit 2001 staan de sloop van 1500 vooral huurwoningen, de bouw van 1200 vooral koopwoningen, concentratie en combinatie van voorzieningen en forse investeringen in de openbare ruimte. De opgave is nu de geplande nieuwbouw zo te realiseren dat ze voorziet in kwaliteit en dat de krimp van Delfzijl niet verder toeneemt. Want we zijn er nog niet. Delfzijl kende niet lang geleden 31.000 inwoners, heeft er nu 28.000 en zakt mogelijk naar 20.000. Voor Nederlandse begrippen een ongekende ontwikkeling, maar straks alles behalve uniek. Tot 2025 krimpen drie van de vier Nederlandse gemeenten. Daarmee verandert de schaal van problemen én oplossingen. Gingen de discussie in de jaren '70 en '80 nog over kleine kernen, in de jaren '90 betrof het al een regionaal discours. Nog even en de kwestie is nationaal van aard. Dan zijn maatregelen op rijksniveau nodig. Het motto in 'Den Haag' luidt: regio's op eigen kracht. Dat beleid dreigt onderhand negatief uit te pakken voor de zwakkere regio's aan de randen van het land. Daar leidt een dalend inwoneraantal tot leegstand, afbraak van voorzieningen en een verwaarloosde openbare ruimte. Noblesse oblige. Rijk én provincies staan thans voor de opdracht ook krimpende regio's van een perspectief te voorzien. Daarbij is krimp niet het tegenovergestelde van groei; een leeglopende ballon

kun je niet structureren. Het gaat om een heel andere opgave. Nieuwe beelden en instrumenten moeten ontwikkeld worden. Belangrijk is bovenlokale regie. Gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en bewoners moeten samen optrekken. Mogelijke nieuwe bestuursinstrumenten zijn een sloopfonds (te voeden uit statiegeld op nieuwe woningen) en een extra belastingheffing op uitbreiding of verevening op regionaal niveau. Met dit laatste kunnen ook marktpartijen worden uitgedaagd: verdienen in groeigebieden prima, maar dan gekoppeld aan investeringen in minder lonende regio's. Banken kunnen een financiële bijdrage leveren aan herstructurering en sloop om daling van de waarde van het vastgoed van hun klanten te matigen. Ook moet een oplossing worden gevonden voor het uit de markt halen van particulier onroerend goed met 'restwaarde'.

Bepaalde effecten van marktwerking (verpaupering, mensen die vastzitten in slecht vastgoed) kunnen we ons als samenleving niet veroorloven. Ook daarom wordt nu indringend naar de overheid gekeken. Terecht. Rijk, provincies, gemeenten en corporaties zullen hoe dan ook moeten (des)investeren in krimpgebieden. Dat vraagt geld en organisatie, maar bovenal visie, regie en actieve betrokkenheid. Hoog tijd kortom om de kinderschoenen in te ruilen voor stevige stappers. Beter nog: voor ferme stappen.

*Jan Kleine leidt planologisch bureau PAU en is directeur van de Ontwikkelingsmaatschappij Delfzijl.*

# BOMENBUURT, WINSCHOTEN

Proeftuin aanpak krimp Oost-Groningen

Door Tialda Haartsen

Een jaren vijftig wijk. Lange straten met eenvoudige rijtjeshuizen. Twee lagen hoog. Een accent van siermetselwerk of een gietijzeren balkonhek onderscheiden woningen in de ene straat van die in de andere. Kleine voortuinen geven de straten enige lucht. Zo oogt de Bomenbuurt in Winschoten. Een wijk als er zoveel zijn. Ook in Noord-Nederland. Hun belangrijkste kenmerk: qua structuur en woningkwaliteit voldoen ze niet meer aan de eisen van deze tijd. Alle reden voor de gemeente om na een grootschalige verbetering van de Zeeheldenbuurt en Winschoten-Zuid nu ook de Bomenwijk aan te pakken. Op zich is dát niet bijzonder. Wel bijzonder is, is dat de kwaliteitsverbetering in de Bomenbuurt gaat plaatsvinden in de context van krimp. Ook Winschoten heeft te maken met bevolkingdaling. De consequenties zijn merkbaar. Eigenaarwoningen in de lagere prijsklassen staan lang te koop: het aanbod is groot, de vraag klein. Bewoners stromen zo niet door in de woningmarkt. Ook blijven zij met schulden zitten.

Ongeveer de helft van de Bomenbuurt-woningen valt in de categorie goedkopere koopwoningen (tot € 150.000), melden verantwoordelijk wethouder Dineke van den Bergh en Ab van Dalen van woningcorporatie Acantus. Een probleem is, menen zij, dat er weinig in de plaats is gekomen voor de tien jaar geleden afgeschafte Rijksregeling Particuliere Woningverbetering. Gemeenten hebben daardoor geen (financiële) middelen meer voor het omgaan met koopwoningen in krimpsituaties.

## KRIMPBESTENDIG

De andere helft van de woningen in de Bomenbuurt zijn huurwoningen. Eigendom van Acantus. De woningcorporatie en de gemeente hebben besloten tot een gezamenlijke, integrale aanpak van de wijk. Ab van Dalen: 'anders dan bij eerdere verbeteringen van wijken gaan we in dit project zowel huur- als koopwoningen aanpakken. Dat betekent een nauwe samenwerking tussen gemeente en Acantus.' Van den Bergh vult aan: 'de buurt moet "krimpproof" worden. En daardoor leefbaarder en houdbaarder worden. Het motto is "gaan voor kwa-

liteit, maar wel minder." Er worden woningen weggehaald. Maar die worden elders in de wijk met nieuwe woningen gecompenseerd". De Bomenbuurt wordt volgens betrokkenen aldus een voorbeeld voor de omgang met krimpsituaties in de nieuw op te richten Oost-Groningse fusiegemeente Oldambt. De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) denkt mee. Van den Bergh: 'De Bomenbuurt is een pilot voor het maken van een zogenoemd ontbouwingsplan.' Zulke plannen kennen twee varianten: 'radicaal slopen' en 'gericht verdunnen.' In de Bomenbuurt is gekozen voor verdunning.

## BEWONERSWENSEN

Naar verwachting bestaat bij de bewoners voldoende draagvlak voor die variant. Begin vorig jaar bleek bij een inventarisatie dat de bewoners meer 'lucht' in hun wijk wensten en aanhikten tegen het 'stenige karakter' van hun omgeving. Ook werd geklaagd over een groot tekort aan parkeerplaatsen en openbaar groen. Over de kwaliteit van hun huizen waren de bewoners doorgaans beter te spreken. De plannen voor de Bomenbuurt zijn trouwens nog niet definitief. HKB steden-bouwkundigen presenteerde vorig najaar haar ideeën aan de bewoners. Met trefwoorden als: verdunning, woningisolatie en hier en daar nieuwbouw. De verdunning kan bestaan uit het 'knippen' in rijtjeshuizen (voorbeeld: van vijf rijtjeshuizen naar vier twee-onder-een-kap woningen) en het slopen van kleine blokken bebouwing voor meer groen en grotere tuinen. De eigenaar-bewoners steunen de plannen inmiddels grotendeels. Met de huurders moet nog verder gepraat worden.

De financiering van het project moet ook nog rondkomen. Ook in dat opzicht is de Bomenbuurt een proefgebied. Een testcase waarbij de Streekraad Oost-Groningen om de hoek komt kijken. De Streekraad - waarin de gemeenten Pekela, Reiderland, Scheemda en Winschoten samenwerken - laat thans onderzoeken hoe een sloopfonds kan worden gevormd waarin meerdere partijen meedoen aan de financiering van het krimpbestendig maken van Oost-Groningen.

# ANTICIPEER OP KRIMP

Noordoost-Groningen, Zuid-Limburg en Zeeuws Vlaanderen hebben nu al te maken met een daling van de bevolking. De verwachting is dat krimp op termijn het merendeel van de Nederlandse gemeenten treft. Hoe om te gaan met het verschijnsel? De resultaten van de Ontwerplabs krimp bieden handvatten én perspectief.

Door Maarten Georgius en Jan van Dijk

Om de mogelijkheden van bevolkingskrimp te verkennen, organiseerde de Bond van Nederlandse Architecten (BNA) met zijn studierichtingen STAGG, STARO en STAWON in 2008 samen met de vereniging van woningcorporaties Aedes en het kenniscentrum stedelijke vernieuwing KEI een serie toekomstsessies onder de naam Ontwerplabs Krimp. Aan die gezamenlijke onderzoeken namen ook studenten deel van de TU-Eindhoven en van de Academies van Bouwkunst in Groningen en Tilburg. Onderwerp van studie waren drie verschillende regio's in Limburg, Friesland en Zeeland. Streken waar de bevolking al jaren krimpt. Doel was inspirerende strategieën aan te dragen voor krimpgebieden en daarbij niet alleen bedreigingen te zien, maar juist ook de kansen van krimpregio's in beeld te brengen. De uitkomsten van de ontwerplabs laten zien dat krimp kansen biedt voor nieuwe vitaliteit. Voorwaarde is wel dat we bevolkingskrimp anticiperend onder ogen zien.

## VISIE ÉN DURF

De Ontwerplabs leverden op dat drie kenmerken geanalyseerd moeten worden: de ruimtelijke, cultuurhistorische en sociaaleconomische kenmerken. Door deze componenten goed langs te lopen, wordt duidelijk waar mogelijkheden liggen voor een toekomst mét perspectief. Betrokkenheid, maatschappelijk draagvlak en tijd spelen eveneens een belangrijke rol. De eerste stap bij krimp bestaat daarom uit het in kaart brengen van de volgende vragen en zaken:

- 1) Hoe zijn de regio en hun deelgebieden ontstaan en hoe hebben ze zich ontwikkeld? Bezie daarbij de landschappelijke structuur, de cultuurhistorie, de bouwperioden en de infrastructuur/bereikbaarheid (verbindingen met de omgeving).
- 2) Wat zijn de minst gewilde plekken? Waar ontstaan leegstand en verloeding of dreigen die te ontstaan? Dit zijn vaak (vroeg)naoorlogse buurten in

stedelijke gebieden, 'rotte kiezen' in dorpen en soms zelfs hele dorpen.

- 3) Hoe gaan de bewoners in krimpgebieden met elkaar om? Hoe los of hecht zijn de sociale verbanden en hoe groot zijn de netwerken?
- 4) Wat zijn de mogelijkheden in het gebied voor nieuwe economische bedrijvigheden met toekomstwaarde, zoals activiteiten in recreatie en toerisme, energievoorziening, (gezondheids)zorg en landbouw en visserij?

Na die analyse van de ruimtelijke, cultuurhistorische en sociaal-economische kenmerken, kan een regionale strategie worden ontwikkeld met uitwerkingen voor deelgebieden en locaties. Dat vereist heldere uitspraken over ruimtelijke kwaliteit, woonmilieus, voorzieningen, werkgelegenheid en hun onderlinge verband. Keuzes moeten worden gemaakt. Keuzes die om politieke visie en durf vragen.

## GROENE VINGERS

Welke ruimtelijke kwaliteiten bepalen de identiteit van een gebied en wat

dient te worden bewaard of versterkt? Maar ook: welke gebouwen kunnen we beter slopen, transformeren of teruggeven aan de natuur? Waar kan de relatie van de bebouwde gebieden met het omringende landschap worden versterkt? Zo kan worden gekeken naar mogelijkheden om het landschap naar binnen te halen door de sloop van bebouwing zonder toekomstwaarde. Dankzij de 'groene vingers' die dan ontstaan komen veel mensen direct aan het landschap te wonen. Van belang is om diverse soorten landschap te ontwikkelen opdat een zo groot mogelijke verscheidenheid aan woonmilieus ontstaat. Diversiteit in woonmilieus betekent dat ook daar keuzes gemaakt moeten worden. Centraal bij die selectie staat de vraag welke woonmilieus wel/geen toekomstwaarde hebben en of zulke waarden wel/niet kunnen worden ontwikkeld of versterkt? En: waar zouden woonmilieus kunnen komen? Als deze vragen beantwoord zijn, is het mogelijk gebieden aan te wijzen die teruggegeven kunnen worden aan de natuur of die 'losgelaten' kunnen worden. Geef de bewoners het heft in handen. Schenk ze de vrijheid om hun woonomgeving naar eigen inzicht te beheren.

## RUIMTEVRETERS

Belangrijk is een compleet, voor iedereen bereikbaar pakket aan voorzieningen. Beter is het te kiezen voor kleinschalige faciliteiten aan

de randen van wijken om tegelijk het (groene) landschap te benutten en te ervaren. Kies ook voor spreiding van voorzieningen over dorpen: in dorp A de basisschool, in dorp B de bibliotheek, in dorp C de winkels voor dagelijkse boodschappen en in dorp D het culturele centrum. Alle voorzieningen dienen uiteraard goed bereikbaar te zijn. Te denken valt aan een 'mobiele brigade' die mensen bij voorzieningen brengt of omgekeerd. Zoals vervoer van kinderen naar school, van ouderen en gehandicapten naar activiteiten en een boodschappendienst voor werkende mensen of mensen die minder mobiel zijn. Bij het in kaart brengen van mogelijkheden voor nieuwe economische activiteiten is de vraag welke activiteiten het meest kansrijk zijn voor de beroepsbevolking en waar ze kunnen komen? Juist krimpgebieden zijn geschikt voor 'ruimtevreters'. In deze gebieden is - nu of later - veel ruimte beschikbaar. Denk aan energiewinning (windmolenparken, velden met zonnepanelen), (biologische) landbouw en visserij, recreatie en toerisme (sportparken, maneges, evenemententerreinen, jachthavens). Betrek ontwerpers in het proces. Met hun ideeën en verbeelding helpen zij bewoners, woningcorporaties, beleidsmakers en bestuurders in zorg en onderwijs bij het vinden van oplossingen. Vooral corporaties kunnen een initierende en katalyserende rol spelen. Zij zijn in staat hun woning-

beleid regionaal en lokaal op elkaar afstemmen. Samen met onderwijs- en zorginstellingen kunnen zij de motor zijn van integrale ontwikkelingen. Ook kunnen zij de betrokkenheid van bewoners vergroten.

## EN NU VERDER!

De komende periode is het van belang dat gemeenten, provincies en landelijke overheden de resultaten van de Ontwerplabs Krimp verder brengen. In samenspraak met ontwerpers (architecten, stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten) en partijen uit het maatschappelijk middenveld (woningcorporaties, zorg- en onderwijsinstellingen) kunnen ze krimpgebieden opnieuw definiëren. Studies laten zien dat in andere grenzen moet worden gedacht dan louter de gemeentelijke. Gemeenten moeten dus samenwerken en provincies kunnen grenzen doen vervagen om gebieden nieuw elan te geven. Door tijdig alle betrokken partijen bij elkaar te brengen, kunnen ze met elkaar zoeken naar nieuwe mogelijkheden voor (toekomstige) krimpgebieden. Het terugbrengen van de vitaliteit en dynamiek in de regio is daarbij de sleutel tot succes.

*Maarten Georgius is beleidsadviseur bij Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties.*

*Jan van Dijk is architect, bestuurslid BNA en voorzitter van de Stuurgroep Krimp.*

ADVERTENTIE