



Kansen in Krimp

op zoek naar nieuwe energie

Nb

NOORDERBREEDTE
- SPECIALE UITGAVE 3A 2015

Inhoud

2 Kansen in Krimp

Op zoek naar nieuwe energie

6 De corporatie verbindt

10 Warme woningen in Bolsward

12 Een nieuw hart voor Opwierde

14 Van scheef- naar rechtwonen

16 Energiek Nieuwolda

18 Investeren in een theemuts

22 Wie heeft het voor het zeggen? Pleidooi voor een nieuwe benadering

24 Meten is weten

De corporatie verbindt

TEKST KIM VAN DAM EN ANNELIES VANDER GOOT

Een dinsdagochtend in mei. Rond de tafel zitten Sofia Krol, Harry Martens en Herbert Bosch, medewerkers van driebewoningcorporaties in Noord-Nederland voor een gespreksreü over duurzame ambities.

Om te beginnen: hoe is het gesteld met de krimp in jullie werkgebied?

Martens: 'Ons bezit bevindt zich in twee krimpregio's: de Eemsdelta en Oost-Groningen. We zijn hier al langer bezig met maatregelen. Wat er nu bijgekomen is, is dat we nu ook worden geconfronteerd met de gevolgen van de aardgaswinning. Een aanzienlijk deel van onze woningen ligt in het aardbevingsgebied. Momenteel onderzoeken we daarom de effecten van de aardbevingen op ons strategisch voorraadbeleid; zeg maar op het beleid over wat we nu en in de toekomst aan woningen nodig hebben.' Bosch: 'Wij zouden graag zien dat Oost-Drenthe de officiële krimpstatus krijgt. Qua problematiek zijn we zo langzamerhand koploper als het om krimp gaat, maar het lukt nog niet om die officiële status te krijgen. Dat lijkt een politieke kwestie. Zo heeft Emmen, als stedelijke regio, ambities om te groeien. Daar past een krimpstatus natuurlijk niet zo goed bij. De andere gemeenten in Oost-Drenthe willen wel. Qua geld levert de krimpstatus overigens niks op, dat heeft de minister al duidelijk gemaakt. Maar met die status zet je de problemen wel op de agenda.'

Krol: 'Maar die status heeft ook nadelen. Het stoot beleggers af. Dat merken wij als corporatie terwijl we geen officieel krimpgebied in onze regio hebben. Zelfs de Rabobank, als bank van het platteland, investeert niet zomaar meer.'

Geldt dat niet voor heel Nederland, dat banken niet meer willen investeren?

Krol: 'Ja, maar je ziet wel een verschuiving van de banken naar particuliere investeerders. Nu de rente zo laag is, zijn er wel partijen met geld die willen investeren. Ook van buiten de regio.'

Bosch: 'Volgens mij geldt dit alleen voor mensen die een binding hebben met de regio.'

Krol: 'Wij zien dat boeren bijvoorbeeld best willen investeren in hun dorp. In Wons bijvoorbeeld. Daar willen we als corporatie niet meer investeren. Het dorp wil nu zelf huurwoningen bouwen en hiervoor zijn ook lokale investeerders gevonden. Maar, om op de vraag terug te komen, wij hebben geen officiële krimpregio's in ons gebied.' Bosch: 'Politiek gezien maakt Noordoost-Friesland nog het meeste kans op die status. Daar zie je de krimp ook echt toeslaan.' (Inmiddels heeft Noordoost-Friesland de officiële krimpstatus gekregen—red.) Krol: 'aan de andere kant moeten we niet vergeten dat in sommige gemeenten het aantal huishoudens nog groeit tot 2030. Er vindt nog steeds gezinsverdunding plaats en dan is er toch behoefte aan meer woningen. Dat is wel een uitdaging voor de toekomst: we bouwen altijd voor tenminste vijftig jaar, dus hoe gaan we om met die tijdelijke groei tot 2030? We houden vast aan ons idee dat we op termijn niet meer willen investeren in kleine dorpen. Dit kan betekenen dat we zo lang mogelijk goedkope, gedateerde woningen in de lucht houden, maar ze daarna willen slopen. We bouwen dan geen nieuwe woningen meer, maar kijken samen met de bewoners wat zij zelf, of andere partijen kunnen doen. Wij vinden het onze maatschappelijke plicht iets terug te doen als we geen nieuwbouw meer plegen.'

Hoe zien jullie in het algemeen de rol van corporaties in al die verschillende dorpen?

Martens: 'als corporatie met veel bezit in dorpen hebben wij gezegd: we moeten een bijdrage leveren aan de leefbaarheid. Dat is belangrijk voor de dorpen, maar uiteindelijk ook voor ons bezit. Een mooi voorbeeld daarvan is Nieuwolda. In 2013 was er sprake van een windmolenpark bij het dorp. De bewoners waren fel tegen. Er kwam een actiegroep. Wij zijn toen met het dorp in gesprek gegaan en hebben gezegd: we willen van Nieuwolda het meest energiezuinige dorp van Nederland maken. Daarin werken we samen met de gemeente Oldambt en Vereniging Dorpsbelangen Nieuwolda, want het moest iets van het dorp zelf zijn. We hebben verschillende avonden georganiseerd voor verschillende doelgroepen in het dorp. We hebben daar vooral laten zien wat de voordelen zijn van duurzame energiemaatregelen. Er kwamen ook ideeën uit de zaal, zoals een zonnepark. En er bleek al een biogas-installatie in het dorp te zijn. Inmiddels hebben we met het dorp een visiedocument en een plan van aanpak opgesteld die zijn aangeboden aan de provincie Groningen. Die financiert nu een pilotproject waarbij huurders advies op maat krijgen over het energieneutraal maken van hun huis. 23 bewoners hebben zich hiervoor aangemeld en bij verschillende woningen zijn lokale bedrijven nu bezig met het uitvoeren van duurzame maatregelen.'

Dus jullie investeren ondanks de krimp wel in duurzame maatregelen?

Martens: 'Jazeker. In de Bomenbuurt in Nieuwolda zijn we ook bezig met een plan voor 42 woningen waar wat mee moet gebeuren. Samen met de bewoners hebben we een plan bedacht en een voorbeeldproject in Gorredijk bezocht. We gaan 16 woningen slopen en de 26 die overblijven worden zodanig opgeknapt dat ze energieneutraal zijn: nul-op-de-meter dus. En we maken de helft van die woningen levensloopbestendig. Bovendien zijn we van plan om twee nieuwe, energieleverende woningen te bouwen, die zijn uitgerust met thuishet technologie of domotica. Dat is technologie die het de bewoner makkelijker maakt om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Denk bijvoorbeeld aan een beeldtelefoon, gordijn die op afstand te bedienen zijn of de verwarming die op afstand te regelen is, bijvoorbeeld door een zorgverlener. Een van beide huizen wordt een modelwoning waarin bewoners uit de Oost-Groninger gemeentes een dag kunnen proefwonen.' Krol: 'Ons streven als corporatie is om elke dag een woning te renoveren, door middel van standaard maatregelen, zoals isolatie. Daarnaast hebben we pilotprojecten waar- bij we innovatieve maatregelen uitproberen, zoals infraroodverwarming in combinatie met zonnepanelen, luchtwarmtepompen en nieuwe isolatiefolies. Een van de conclusies is wel dat de kosten van dit soort maatregelen structureel omlaag moeten voordat je kunt beginnen aan een grotere uitrol.'

Precies, want al deze maatregelen moeten wel betaald worden. Jullie huurders zijn over het algemeen geen mensen met een dikke portemonnee.

Bosch: 'Domesta heeft een omslag gemaakt. Eerst lag de focus vooral op duurzaamheid, nu kijken we eerst naar de betaalbaarheid. Uit een woonlastenonderzoek dat we hebben gedaan, blijkt dat mensen in onze regio gemiddeld 38 procent van hun inkomen kwijt zijn aan wonen. Dat is echt te veel.

Voor deze doelgroep geldt een standaardregel dat mensen circa een derde van hun inkomen aan wonen mogen spenderen om volwaardig mee te kunnen doen in de maatschappij. Een derde van onze huurders loopt betaalbaarheidsrisico's. Om woonlasten te kunnen betalen bezuinigen ze bijvoorbeeld op verzekeringen en de huisarts. Dat hoge percentage heeft natuurlijk alles te maken met lage inkomens in onze regio. Bij ons is de werkloosheid nu ook 12 à 13 procent. We kennen generaties van armoede en werkloosheid. Steeds meer mensen moeten regelingen treffen.'

Denken over duurzaamheid is dan een luxe?

Bosch: 'Ja. Maar dat houdt niet in dat we niet meer bezig zijn met duurzaamheidsmaatregelen. Onze ambitie is nog steeds de woningen naar energielabel B te krijgen. Dat doen we gewoon door isolatie en daar hoeven de huurders niks extra's voor te betalen. Willen ze nog beter, bijvoorbeeld label A, dan vragen we daar een extra vergoeding voor. Daarnaast ontwikkelen we standaardpakketten met zonnepanelen en zonneboilers en we werken in een consortium aan het gebruik van biocomposieten in woningen.'

Ende Stroomversnelling dan? Het project waarbij 111.000 corporatiewoningen energieneutraal worden gemaakt.

Bosch: 'We lopen niet zo warm voor de stroomversnelling. Die lijkt vooral te leiden tot een stabilisatie van de woonlasten, terwijl wij voor onze huurders juist toe moeten naar lagere woonlasten. Maar het kan ook anders. Wij hebben gewerkt met wat de soft selectie methode heet: we dagen aannemers door middel van een eisenpakket een prijs uit om zelf met slimme oplossingen te komen, oplossingen die onze eisen overtreffen.'

Martens: 'Wij kennen met het project Warm aanbod ook maatregelen die niet zoveel extra kosten. Vier euro per maand per maatregel, het hele pakket voor zestien euro per maand meer. Huurders kunnen hier wel of niet voor kiezen. En ze kunnen echt zelf wel rekenen of dat interessant voor ze is. En blijkbaar vonden ze het interessant want in *no time* was het maximale aantal van 350 woningen gehaald.'

En hoe blijft het betaalbaar en behapbaar voor de corporatie?

Krol: 'Je moet je wel afvragen wat de investering is. En ik denk dat je het anders moet organiseren. Zeker als je ook gaat nadenken over levensloopbestendigheid. Neem bijvoorbeeld die zorgmodules die je aan woningen kunt koppelen. Die kosten zo 70 à 80.000 euro. Dat is voor ons veel geld. Bovendien hebben we deze woningen niet in grote aantallen nodig. Dus moet je kijken of je het niet anders kunt organiseren, met andere partners bijvoorbeeld. Waarom niet een centrale plek maken, bijvoorbeeld in een bouwmarkt, waar mensen allerlei snufjes kunnen zien die ze kunnen toepassen in hun huis. Dit is ook interessant voor particulieren, waar de opgave nog vele malen groter is. Dank kunnen mensen zelf kiezen. Maar je kunt ook zeggen: ouderen blijven achter in heel grote huizen, die misschien straks onverkoopt blijken te zijn. Waarom niet ruilen met jongerendie meer ruimte nodig hebben? We moeten veel beter kijken naar waar behoefte aan is.'

Bosch: 'Ik ken een corporatie in Amsterdam, De Goede Woning, die haar huurders AA+ gelabelde huishoudelijke apparatuur via een leaseconstructie aanbiedt. Hiermee valt echt een grote slag te maken. Zo'n nieuwe energiezuinige koelkast kan soms meer energie besparen dan bijvoorbeeld het isoleren van het dak.'

In de recente evaluatie van krimpbeleid in opdracht van minister Blok voor Wonen en Rijksdienst blijkt dat de corporatie vaak de laatste maatschappelijk partner in een dorp is die zich nog om de leefbaarheid bekommert. Hoe zien jullie die taak in relatie tot krimp?

Krol: 'Wij hebben nog steeds budget voor leefbaarheid. We bouwen daar geen multifunctionele centra meer van, maar bieden ondersteuning aan organisaties in het dorp die met projecten bezig zijn. We hebben hierin dan een aanjaagfunctie. We proberen dorpen ook van elkaar te laten leren.' Martens: 'Een actieve corporatie heeft ook zeker effect. Neem Termunterzijl, wij bouwen er zes nieuwe woningen, er wordt een hotel gebouwd, er komt een vaarverbinding en andere toeristische voorzieningen. Allemaal heel belangrijk voor de leefbaarheid van zo'n klein dorp. Die aanjaagfunctie hebben we wel degelijk als corporatie. Wij dienen ook als smeermiddel voor andere partijen: "als de corporatie meedoet, willen wij ook wel".' Bosch: 'Zo wordt de corporatie de verbindende factor. We kijken ook steeds beter naar wat de huurder zelf kan doen. Kan hij bijvoorbeeld huismeestertaken uitvoeren? Groenonderhoud of schilderwerk? Dan hoeven wij dat niet meer te doen en kunnen we de huurder daar een vergoeding voor geven. Het doel is ook hier weer om de woonlasten van mensen te verlagen.'

Krol: 'De overheden zijn nog wel huiverig voor al deze nieuwe oplossingen. Er is een omslag in denken nodig om plannen van de grond te krijgen.'

Bosch: 'En in de regelgeving, niet te vergeten.' Krol: 'Wij proberen betaalbaarheid en duurzaamheid bij elkaar te krijgen. En ondertussen staat 'energieneutraal' voor ons al een stip op de horizon.' ♦

Naam: Sofia Krol

Functie: strategisch relatie manager
Corporatie: Elkien

regio: Friesland, ten zuiden van de lijn
Harlingen–Bakkeveen

Woningbezit: 20.000

Naam: Harry Martens

Functie: Coördinator vastgoedbeheer
en ontwikkeling

Corporatie: Woningstichting Het
Groninger Huis

regio: Noordoost–Groningen
Woningbezit: 2.700

Naam: Herbert Bosch

Functie: adviseur vastgoedsturing
Corporatie: Domesta

regio: Zuidoost–Drenthe
Woningbezit: 10.000

Kennisnetwerk Krimp Noord-Nederland

TEKST aNGELIQUE VaNWINGErDEN

Hoe kunnen krimpregio's van elkaar leren en daarmee voorkomen dat elke regio zelf het wiel uit gaat vinden? Door kennis en ervaringen te delen. Het Kennisnetwerk Krimp Noord-Nederland (KKNN) biedt een fysieke ontmoetingsplek voor krimpprofessionals.

Het KKNN is in 2010 met ondersteuning van de drie noordelijke provincies opgericht door de Hanzehogeschool en de rijksuniversiteit Groningen. Het netwerk biedt allerlei mensen die in hun werk met krimp te maken hebben een mogelijkheid met elkaar in contact te komen. Denk aan werknemers van gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, onderwijs- en kennisinstellingen, architectenbureaus, adviesbureaus enzovoort. Inmiddels bestaat het netwerk uit zo'n duizend aangesloten professionals en geïnteresseerden die elkaar in steeds wisselende samenstelling over actuele krimp onderwerpen ontmoeten. Onder meer tijdens zogenaamde Krimpcafés worden kennis en ervaringen met elkaar gedeeld, om samen weer een stap verder te komen. Daarnaast proberen de betrokken kennisinstellingen de vragen die binnen het netwerk spelen beantwoord te krijgen door middel van onderzoek. Het project Kansen in Krimp, over de vraag hoe de opgaven van krimp en de verduurzaming van corporatiewoningen gecombineerd kunnen worden, is daar een mooi voorbeeld van. De eerste ideeën en contacten voor dit project werden gelegd tijdens een Krimpcafé. Na twee jaar praktijkgericht onderzoek zijn de ervaringen uit het project in februari tijdens een Krimpcafé in Emmen gedeeld met het brede KKNN-netwerk.