



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

Kansen in Krimp

Op zoek naar nieuwe energie

TEKST

MIEKE OOSTRA EN KIM VAN DAM

Woningcorporaties in Noord-Nederland staan voor een grote uitdaging. Hoe vangen ze bevolkingskrimp op? Hoe combineren ze die ontwikkeling met het verduurzamen van hun verouderde woningvoorraad en welke rol spelen de bewoners in deze ontwikkelingen?

Woningcorporaties kregen als een van de eerste partijen te maken met de gevolgen van krimp. Een daling van het aantal mensen en – belangrijker – van het aantal huishoudens, heeft gevolgen voor de woningvoorraad: er zijn minder woningen nodig. Maar door demografische veranderingen veranderen ook de eisen die aan woningen gesteld worden. Door vergrijzing (meer ouderen) en ontgroening (minder jongeren) zijn andere typen woningen nodig. Mensen willen bijvoorbeeld meer comfort en voorzieningen in huis. Corporaties in krimpgebieden zien zich dan ook geplaagd met een flinke uitdaging, want hoe ga je hier verstandig mee om?

Het bezit van Noord-Nederlandse corporaties concentreert zich vooral in de naoorlogse nieuwbouwwijken of uitbreidingswijken die gebouwd zijn in tijden van groei, tussen 1945 en 1980. Iedere plaats heeft ze, die kenmerkende wijken met blok- en vrijwel identieke sociale huurwoningen. Deze woningen zijn inmiddels sterk verouderd en toe aan ingrijpende renovatie. Met name de energieprestaties en de technische staat van de woningen verdienen aandacht. De huizen zijn vaak slecht geïsoleerd, hebben verouderde technische installaties en ook badkamer, keuken en toilet zijn nog eens gedateerd.

Op naar de energieneutrale woning

En dat brengt ons bij een andere ontwikkeling waar we mee te maken hebben: de energietransitie. Olie- en gasvoorraden raken op en we zullen op zoek moeten naar duurzame manieren van energieopwekking. Nu is de gebouwde omgeving voor ongeveer 40 procent verantwoordelijk voor het wereldwijde energieverbruik. Dus vanuit het oogpunt van energie-efficiëntie heeft het zin om te zoeken naar maatregelen die het energieverbruik in woningen terugbrengen. Daar komt nog bij dat gezien leveringsonzekerheden en prijsfluctuaties het steeds lastiger wordt om te garanderen dat bewoners er op termijn nog warmtjes bij zitten en in staat zijn de energierekening te betalen. Zo is in de periode 2000-2009 de gemiddelde gasrekening met 100 procent gestegen. In Nederland is energiearmoede weliswaar nog geen thema, maar in de ons omringende landen wel. Maar ook in Nederland heeft momenteel 3 procent van de huishoudens onvoldoende geld om de woning te verwarmen en de verwachting is dat dit percentage gaat stijgen. Met name in stedelijke achterstandswijken, maar ook in sociaaleconomisch zwakke regio's als Noordoost-Groningen. Dit vereist dat we anders gaan kijken naar onze huizen: hoe kunnen we slim energie besparen en duurzame energie opwekken? We moeten – in de woorden van professor Jan Rotmans – omdenken en kantelen. Goede voornemens zijn er genoeg: in 2050 moet de Nederlandse woningvoorraad energieneutraal zijn. Dat betekent dat we nu op zoek moeten naar manieren om dat doel te bereiken.

Creativiteit

Op dit moment gebeurt er op het gebied van krimp en duurzaamheid afzonderlijk al enorm veel. Zo zijn over krimp vele rapporten en notities geschreven. En in de praktijk is er op de woningmarkt al heel wat afgesloopt, verdund, afgetopt, opgetopt, bijgekamerd, uitgeplint, opgeplust, aangekopt en aangepuist. Ook op het gebied van energie, duurzaamheid en bouwen zijn er tal van prachtige projecten en initiatieven. Een opvallende constante in de meeste projecten, of ze nu vanuit de hoek van krimp zijn ingestoken of vanuit duurzaamheid, is de creativiteit die vanuit de samenleving zelf komt. Helemaal onverwacht is dat natuurlijk niet. Juist in Noord-Nederland gaat het bij krimp vaak over dorpen en hun bewoners en de leefbaarheid die in het geding komt. Zo heeft de strategische keuze van een woningcorporatie om huurwoningen uit een dorp weg te halen nogal wat consequenties.

De betrokkenheid van bewoners leidt tot tal van bottom-up initiatieven en de groeiende wens naar meer zeggenschap over wat er gebeurt in het eigen dorp. Tegelijkertijd is veel van het huidige beleid van (semi)overheden typisch top-down. Het wordt dus tijd dat professionele partijen bereid zijn ruimte te maken voor deze lokale initiatieven. Daarvoor is een nieuwe benadering nodig: de zogenaamde *middle-up-down* benadering, daar waar top-down en bottom-up elkaar ontmoeten en versterken (meer hierover op pagina 22). Want in de toekomst zullen meer maatschappelijke kwesties vragen om co-productie en co-creatie tussen overheid, corporaties en bewoners. In Groningen heeft zich met de aardbevingen al een dergelijk vraagstuk aangediend.

De nieuwe realiteit

Woningcorporaties in Noord-Nederland hebben dus niet alleen te maken met de gevolgen van krimp, maar ook met betrokken dorpsbewoners. Tegelijkertijd moet geïnvesteerd worden in duurzame betaalbare sociale huurwoningen. De grote vragen voor woningcorporaties zijn daarbij: wat zijn haalbare ingrepen om te komen tot een energieneutrale woonomgeving, kun je tegelijkertijd anticiperen op demografische krimp en hoe betrek je bewoners daarop op een goede manier bij? Vanzelfsprekend is het combineren van deze opgaven namelijk niet, want een betere energieprestatie vraagt vaak om een forse investering, en investeren in tijden van krimp ligt nu eenmaal niet voor de hand. De middelen komen immers onder druk te staan. Of liggen hier juist kansen? Als corporaties aan de slag gaan om de woningvoorraad aan te passen aan demografische veranderingen, waarom dan niet gelijk de duurzaamheidsslag maken? Waarom geen gebruik maken van de mogelijkheden die vrijgekomen ruimte in een wijk biedt? Met een oude structuren in een dorp herstellen en zo een sprong maken in de ruimtelijke kwaliteit? Of de energievoorziening in een dorp aanpassen om daar zelf meer controle over te krijgen?

Waarde toevoegen aan de wijk

In het project Kansen in Krimp (zie kader) hebben onderzoekers van de Hanzehogeschool en TNO samen met professionals uit Noord-Nederland onderzocht hoe in een situatie van krimp gewerkt kan worden aan het verduurzamen van de gebouwde omgeving. We gingen op zoek naar succesvol toegepaste maatregelen en instrumenten die woningcorporaties gebruikt hebben voor een duurzaam beheer van hun voorraad in krimpgebieden. Deze inventarisatie leverde een overzicht van voorbeelden op van de activiteiten van verschillende Noord-Nederlandse woningcorporaties. Zo kiezen corporaties vaak voor een zorgvuldige herstructurering van de wijk waarbij verdunning wordt gecombineerd met nieuwbouw en renovatie. Hierdoor wordt er in de meeste gevallen iets toegevoegd aan de ruimtelijke kwaliteit van een wijk. Voorbeelden hiervan zijn de herstructureringsprojecten in de wijk Opwierde in Appingedam (pagina 15) en Nieuw-Buinen (pagina 18). Er is gesloopt, de overgebleven woningen zijn verbeterd en de ruimtelijke structuur van de wijk is meteen aangepakt. Maar ook als een corporatie te kennen geeft woningen in een dorp te willen afstoten,

dan nog gebeurt dat vaak met de nodige aandacht voor de leefbaarheid in het dorp. Zo trekt de Friese corporatie Elkien zich terug uit een aantal kleine kernen om zich te concentreren in grotere kernen. Dit voornemen leidde in het dorp Wons in eerste instantie tot woede, onbegrip en verzet, maar uiteindelijk heeft men de handen ineen geslagen. In het dorp is dorpscoöperatie Mienskip Wûns opgericht met als doel de woningen van Elkien op termijn zelf te gaan verhuren en twee nieuwe huurwoningen te realiseren. Een ander voorbeeld van hoe bewoners het heft in eigen handen kunnen nemen vinden we in het dorp Nieuw Dordrecht. Ook hier zien bewoners en lokale ondernemers mogelijkheden om zelf zaken op te pakken en hebben daarom een dorpscoöperatie opgericht.

Nul-op-de-meter

Het meest in het oog springend initiatief op het gebied van duurzaamheid en energiezuinig wonen is op dit moment de stroomversnelling Huur: een landelijke afspraak tussen vier grote bouwbedrijven en zes corporaties om tot 2020 111.000 huurwoningen zo te renoveren dat de energiemeter op jaarbasis op nul blijft staan: oftewel nul-op-de-meter. De truc zit 'm in het feit dat huurders niet langer energielasten aan het energiebedrijf betalen, maar een energieprestatiepremie aan de corporaties. De corporatie investeert dit vervolgens in een duurzame renovatie van de woning. In Noord-Nederland doet Lefier met proefprojecten in onder andere Stadskanaal, Emmen en Nieuw-Buinen mee aan de stroomversnelling. Corporatie Het Groninger Huis gaat nog een stapje verder: zij zet, samen met de gemeente Oldambt en Dorpsbelangen, Nieuwolda op de kaart als meest energiezuinig dorp van Nederland. Hier zet de corporatie actief in op duurzaamheid als strategie om de gevolgen van krimp te verzachten en de leefbaarheid van het dorp op peil te houden en zelf te verbeteren.

Want om die leefbaarheid is het natuurlijk uiteindelijk allemaal te doen. Woningcorporaties spelen daarbij in krimpgebieden een zeer belangrijke rol. Dat bleek al uit het Interbestuurlijk actieplan Bevolkingsdaling uit 2009 en wordt nog eens onderstreept door de Midterm review van het krimpbeleid dat in 2014 in opdracht van de rijksoverheid is gedaan. Het evaluatieteam stelt dat woningcorporaties in krimpgebieden gewaardeerde maatschappelijke partners zijn, en in sommige gebieden zelfs één van de weinige actieve partners. Zij spelen een belangrijke rol bij de ruimtelijke transformatieopgave van die gebieden, met ingrijpende sociale gevolgen. Daarnaast hebben ze de opgave om met name van vooroorlogse woningen de energieprestatie sprongsgewijs te verbeteren. Hoe Noord-Nederlandse corporaties deze rol vervullen laten we in deze speciale uitgave van Noorderbreedte zien met inspirerende voorbeelden op de kruising van krimp, verduurzaming en bewonersparticipatie. Thema's die in de komende jaren actueel zullen blijven en van alle betrokkenen – overheden, corporaties, bedrijven en burgers – nieuwe rollen, taken en verantwoordelijkheden vragen. Hierin zullen we samen moeten uitvinden hoe we de nieuwe *middle-up-down* benadering het best laten functioneren. Daar is haast bij, want de aardbevingsopgave in de provincie Groningen laat zich niet uitstellen. ♦

Kansen in Krimp

Kansen in Krimp is een tweejarig praktijkgericht onderzoek over het verduurzamen van de woningvoorraad in krimpgebieden. Het is geïnitieerd door Kenniscentrum NoorderRuimte van de Hanzehogeschool Groningen als één van de eerste onderzoeksprojecten in het Kennisnetwerk Krimp Noord Nederland (zie pagina 9). In het project werken lectoren, onderzoekers en studenten van Kenniscentrum NoorderRuimte samen met professionals van verschillende organisaties: corporaties, gemeenten en adviesbureaus. Direct betrokken waren TNO, Lefier, gemeente Emmen, Domesta, Groninger Huis, Marenland, Elkie, Nijestee, KAW, Libau, HKB stedenbouwkundigen, BügelHaljema, VACpuntWonen, Weusthuis en Partners, de provincie Groningen en de gemeente Appingedam. Het doel van het project is de kennis van professionals op het gebied van krimp en duurzaamheid te vergroten en toekomstige professionals op te leiden voor nieuwe vraagstukken. Het project is gefinancierd door de regeling Regionale Actie en Aandacht voor Kenniscirculatie van het Nationaal Regieorgaan Praktijkgericht Onderzoek SIA, onderdeel van NWO.

Het project is afgesloten met een eindconferentie in de vorm van een Krimpcafé Speciaal op 12 februari 2015 in Emmen. Daar is ook het Kansen in Krimp Inspiratieboek gepresenteerd, met daarin meer dan twintig inspirerende voorbeelden van projecten in Noord-Nederland op het gebied van krimp, verduurzamen en participatie.