

21 februari 2014

## Workshop Kansen in Krimp: Aan de Slag!

### Verslag

#### Inleiding

Op 21 februari 2014 vond de tweede expert meeting/workshop van **Kansen in Krimp** plaats. Deze keer stond de bijeenkomst in het teken van het ontwikkelen en uitwerken van de verschillende **deelonderzoeken**. Deze onderzoeken zullen door de **junior medewerkers** van bureau NoorderRuimte de komende tijd worden uitgevoerd als onderdeel van hun afstudeertraject. De studenten zijn afkomstig van **verschillende opleidingen** van de Hanzehogeschool Groningen: Architectuur, Bouwkunde en Civiele Techniek, Bedrijfskunde, Facility Management, Communicatie, Economie en Vastgoed&Makelaardij. Naast deze afstudeerders zijn er ook nog eens **19 studenten** van de opleiding Architectuur, Bouwkunde en Civiele Techniek en **3 studenten** Toegepaste Psychologie betrokken bij Kansen in Krimp vanuit het reguliere curriculum van hun opleiding. Om alle studenten zoveel mogelijk op weg te helpen hadden we voor deze bijeenkomst -naast de vaste kern **KIK deelnemers** - ook een aantal andere **experts** uitgenodigd. Bovendien stond er een heuse inspiratielezing op het programma, verzorgd door Studio Papaver. Ondanks (of dankzij?) het lonkende perspectief van de voorjaarsvakantie, konden we verspreid over de dag meer dan 50 deelnemers verwelkomen. Alle ingrediënten aanwezig dus om met elkaar **aan de slag** te gaan. Hieronder een verslag van de middag.

#### Presentaties

##### **Kim van Dam: Over krimp gesproken: een analyse van de interviews**

Voor sommige deelnemers aan de workshop is het gesneden koek; anderen, met name de studenten, horen het voor het eerst: op welke manier gaan corporaties in Noord Nederland om met krimp, duurzaamheid en participatie? Om hier meer zicht op te krijgen zijn de onderzoekers van Kenniscentrum NoorderRuimte het afgelopen jaar bij alle deelnemers van Kansen in Krimp langs geweest om interviews af te nemen. Dit heeft **16 semigestructureerde interviews** opgeleverd. De analyse en presentatie van vandaag ging vooral in op de bestaande instrumenten en oplossingen die woningcorporaties in krimpgebieden hebben toegepast. Dit varieert van het maken van afspraken in regionale woon- en leefbaarheidsplannen en herstructurering, maar leidt ook tot strategieën als het volledig terugtrekken uit de kleine dorpen. Woningcorporaties hebben eveneens verschillende pakketten en maatregelen ten aanzien van duurzaamheid. Deze maatregelen nemen ze niet altijd alleen vanwege idealistische motieven, maar vooral vanuit het oogpunt van de betaalbaarheid voor bewoners. In ieder geval is duurzaamheid nog niet een leidend

principe bij herstructurering. Een rondgang langs de corporaties leert overigens ook dat er zo op het eerste gezicht weinig initiatieven van onderop lijken te zijn, maar dat corporaties wel steeds vaker betrokken zijn en meer oog hebben voor participatie van bewoners en het faciliteren daarvan. De interviews met de deelnemers vormden belangrijke input voor het definiëren van het zevental deelprojecten die de rest van de dag verder centraal staan in de werksessies.

### **Studio Papaver: Leve de Krimp!**

Stedenbouwkundigen Anne Seghers en Zineb Seghrouchi van Studio Papaver presenteerden ter inspiratie een zelf ontwikkelde nieuwe en innovatieve methode: **Leve de Krimp!** Deze methode zet in op het creëren van bewustwording en actie bij bewoners en andere belangrijke stakeholders in krimp en anticipeergebieden. **Leve de Krimp!** zorgt ervoor dat de collectieve intelligentie van de bewoners in een krimpgebied aangeboord wordt om zo tot bottom-up gedragen oplossingen en ideeën te komen. De methode is gebaseerd op een zogenaamde **Alternate Reality Game**. Dit is een spelvorm die in de virtuele wereld wordt gespeeld maar ook in de ‘fysieke’ wereld, de dagelijkse praktijk van mensen. In het geval van **Leve de Krimp!** betekent dit dat de toekomst met krimp naar het heden gehaald wordt. Aan de hand van een gezamenlijk toekomstbeeld krijgen de deelnemers berichten en opdrachten uit de “**common future 2039**” die ze uitvoeren en terugkoppelen aan andere spelers. Op deze manier kunnen mensen nú al ervaren welke effecten krimp heeft op hun dagelijks leven. Studio Papaver heeft zich geconcentreerd op het ontwikkelen van een methode die bewoners in een krimpgebied aanspoort om **slimme verbindingen** te leggen tussen diensten, kennis en geld. Op deze manier kan de leefkwaliteit in een krimpgebied hoog blijven – of zelfs hoger worden –terwijl er minder mensen wonen. Het project **Leve de Krimp!** is door Studio Papaver getest in de Achterhoek en ze zoeken naar mogelijkheden en financiële middelen om het project in een groter gebied uit te testen. Het **bidbook** van dit project is op aanvraag beschikbaar.

## **Werk sessies – deelprojecten**

Het doel van de werksessies was om met studenten en experts te komen tot een verdieping en verheldering van de verschillende deelopdrachten waar de studenten/junior medewerkers van bureau NoorderRuimte mee aan de slag gaan.

### **Kansen in Krimp Toolbox Vastgoed & Kloppend Hart**

Voorzitter: Sacha Schram, onderzoeker Kenniscentrum NoorderRuimte.

De twee deelprojecten Toolbox Vastgoed en Kloppend Hart hebben we onder één noemer samengebracht in twee aaneensluitende werksessies. Vanuit de oorspronkelijke opdrachten zal gewerkt worden aan vastgoedberekeningen en scenario’s voor krimp en de naoorlogse woningvoorraad. Als de waarde van vastgoed afhankelijk is van locatie, wat gebeurt er dan als krimp optreedt of gaat optreden? En wat is de rol van de naoorlogse schil in de context van het dorp en in relatie tot ruimtelijke kwaliteit? Dit gaan we onderzoeken aan de hand van de specifieke casus Nieuw Weerdinge, gemeente Emmen. Nieuw Weerdinge is een dorp met twee naoorlogse “nieuwbouwwijken” uit de jaren 50 en 70, bezit van woningcorporatie Lefier. Joost Renzenbrink van Lefier geeft een korte toelichting van de situatie en achtergronden van het dorp Nieuw Weerdinge. Lefier heeft reeds plannen ontwikkeld voor deze wijken, maar de vraag is of deze voldoende toekomstbestendig zijn. Henk Sijlsing van TNO geeft vervolgens een interactieve inleiding op de waarde van stedenbouw, architectuur en vastgoed (zie bv Alain de Botton over de The Architecture of Happiness). TNO werkt met vastgoedberekeningsmodellen, waarin de Urban Factor een

belangrijk aspect is voor het bepalen van de waarde van vastgoed. De Urban Factor bestaat uit de locatiewaarde en gebruikswaarde; parameters zijn zaken als voorzieningen, werkgelegenheid, etc.. Deze modellen zijn echter vooral toegepast in tijden en gebieden van groei, en in de context van Randstad Nederland. Hoe deze modellen zich houden in krimpgebieden is onbekend: zijn er dan wellicht andere parameters nodig? We zijn vooral nieuwsgierig hoe je in dergelijke modellen rekening kunt houden met de ruimtelijke kwaliteit van een dorp of buurt. In de groepsdiscussie wordt ingegaan op het waarom van investeren in een krimpwijk door het bouwen van koopwoningen in plaats van op een kansrijke locatie? Deze vraag wordt beantwoord met de volgende redenering: “met zulke investeringen in de krimpwijk kan de waarde van de gehele woningcorporatiebezit versterkt worden, versus het verder verslechteren van de wijk als er alleen op andere kansrijke plekken wordt gebouwd”. Dit onderwerp leidt tot twee deelonderzoeken onder deze paraplu. Eén onderzoek (Debby Sebel) gaat zich richten op het toekennen van waarde aan ruimtelijke kwaliteiten in de berekening van de vastgoedwaarde van woningen van Lefier in de naoorlogse wijk in Nieuw Weerdinge. Het tweede deelonderzoek (Jesse Bouma) zal ingaan op hoe de inrichting van de vrijkomende ruimte kan bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid en duurzaamheid van de case in Nieuw Weerdinge.

### **Zeggenschap (baas) in Eigen Dorp. Onderzoek naar het organiserend vermogen van Noord-Nederlandse dorpen**

Voorzitter: Jannie Rozema, onderzoeker bij Kenniscentrum NoorderRuimte.

Eén van de eerste wapenfeiten in de werksessie was het veranderen van de titel: we hebben het niet over wie de “baas is in het dorp” is, maar veel meer over “zeggenschap”. In de werksessie kwamen vervolgens verschillende aspecten van participatie en zeggenschap aan bod. Het is duidelijk dat de rol van de overheid steeds meer verandert van regisseren naar faciliteren. Gemeente Emmen heeft bijvoorbeeld het dorp Nieuw-Dordrecht de mogelijkheid gegeven een dorpsverkenning uit te voeren. Zo wordt in beeld gebracht wat volgens het dorp belangrijk is. Hierbij is het proces misschien nog wel belangrijker dan het document zelf. Belangrijk is wel te bedenken met wie je tijdens zo’n verkenning praat. Je moet meteen op zoek gaan naar lokale helden: mensen met invloed en energie, mensen die wat willen doen in een dorp. Tegengeluiden voor deze overheidsrol waren er ook want: moet de overheid zich eigenlijk überhaupt wel bemoeien met burgerparticipatie? Is het niet tijd dat het dorp de beschikking krijgt over het dorpsbudget en zelf haar prioriteiten voor de uitgaven vaststelt? Ook andere vormen van participatie kwamen voorbij, zoals bijvoorbeeld in de gemeente Emmen. Hier heeft Emmen Revisited lange tijd bestaan, als methodiek van participatie tussen gemeente/corporatie en de 34 verenigingen van Plaatselijk Belang. In ieder geval is het duidelijk dat in Noord-Nederland veel voorbeelden van dorpsinitiatieven te vinden zijn. Het gaat ons in dit project vooral om bewonersinitiatieven in dorpen waar woningcorporaties bij betrokken zijn. Want: wat kan de rol van de corporatie bij dergelijke initiatieven zijn? En wat als het speciaal over de huurwoningen gaat? Voorbeelden genoeg: Nieuw-Dordrecht (gemeente Emmen, provincie Drenthe), Nieuwolda (gemeente Oldambt, provincie Groningen) en Wûns (Súdwest-Fryslân, provincie Fryslân). Kortom: we gaan op zoek naar het organiserend vermogen van dorpen en de rol die de corporatie daarbij kan spelen. Junior medewerkers Elwin van der Linde (de woningcorporatie en de dorpscoöperatie) en Hilde Dijk (methodiek van Emmen Revisited) gaan de komende maanden aan de slag met deze kwesties.

### **Dorpseconomie: onderzoek naar de geldstromen in een dorp**

Voorzitter: Kim van Dam, onderzoeker bij Kenniscentrum NoorderRuimte.

Deze deelopdracht is ontstaan door samenwerking tussen de Hanzehogeschool Groningen, Hogeschool Stenden en KIK-consortium lid, de gemeente Emmen. Vanuit de gemeente Emmen is het dorp Nieuw-Dordrecht als casus ingebracht. Het dorp heeft een dorpsprogramma opgesteld en inmiddels is er dorpscoöperatie opgericht. De vraag ligt nu voor: hoe gaan we de voorstellen uit dat programma financieren? Gemeente Emmen wil met dit deelonderzoek inzicht geven in de huidige geldstromen en dienstenstromen in een dorp. Hoe kun je in een dorp zaken anders regelen? Met budget van het dorp in eigen hand is de zelfbeschikking van de burger weer een stapje dichterbij, of niet? Deze opdracht is gelieerd aan initiatieven die vanuit de gemeente Emmen reeds plaatsvinden. Zo wil de gemeente Emmen in het algemeen samen met bewoners kijken naar de geldstromen in een dorp en wil men de gemeentebegroting ontrafelen. Tijdens de discussie komen verschillende kwesties aan de orde. Sommige zaken zijn in de gemeente wettelijk vastgelegd en autonoom: hier kun je niets aan veranderen. Maar welke taken zijn wel vrij? Hetzelfde geldt ook voor andere organisaties. Maar ook: als de bewoners in een dorp van alles zelf doen, gaat dan de belasting ook omlaag? Wie bepaalt uiteindelijk in een dorp hoe het geld besteed en dus verdeeld gaat worden? En hoe bepaal je wat je als bewoners nodig hebt? Wanneer de gemeente niet meer verantwoordelijk is, wie dan wel? En: welke verdienmodellen zijn er? In de discussie komen verschillende zaken aan de orde, zoals het “ontschotten” van geldstromen op gemeentelijk niveau; en de rol van een maatschappelijke kosten en baten analyse. We spraken ook over verschillende organisatievormen zoals de Engelse Trusts of Community Enterprises en de wijkbedrijven (bv in Leeuwarden) waar we misschien wat van kunnen leren (of niet). Er zijn ook voorbeelden te vinden van volstrekt autarkische gemeenschappen: gemeenschappen die ernaar streven geheel zelf in hun behoeften te voorzien. Verder wordt ook het beginsel van “local exchange (trade) systems” (?) geïntroduceerd. Het geheel past bij de trend dat consumptie en productie steeds meer op lokale manier georganiseerd worden. Een voorbeeld hiervan is het windmolen park zuidoost Drenthe: het is de bedoeling dat de opbrengst van windenergie naar een gebiedsfonds gaat. Dorpscoöperatie Reduzum is een ander inspirerend voorbeeld van de verdien capaciteiten van een dorp. Concreet spreken we af om deze opdracht snel verder uit te werken. De suggestie is om van de macroschaal (hoe is het globaal in Nederland geregeld met de geldstromen in gemeenten) in te zoomen naar de lokale schaal, en dan in het bijzonder de casus Nieuw-Dordrecht. De opdracht zal door Peter Voogt van Stenden en Kim van Dam van de Hanzehogeschool i.s.m. Ed van den Akker (gemeente Emmen) uitgewerkt worden zodat de drie studenten van de Hanzehogeschool (Tanja van der Luit, André Biemold en Eddy Posthumus) en 1 student van Stenden ieder met een eigen opdracht aan de slag kunnen gaan.

### **Plug and Play: Tijdelijke energiemaatregelen voor woningen**

Voorzitter: Ireen de Jong, onderzoeker Kenniscentrum NoorderRuimte.

Bij krimp is de wil om te investeren niet meer aanwezig: corporaties steken doorgaans geen geld in een woning die vermoedelijk op korte termijn leeg komt te staan. Vandaar het idee van “plug and play”: het vinden van tijdelijke energiemaatregelen die je na afloop elders kunt hergebruiken. In dit deelonderzoek willen we tijdelijke energiepakketten ontwikkelen. Hierbij moeten we verder denken dan zonnepanelen: ook biomassa en de wijkkachel zouden meegenomen kunnen worden. Denk aan ook aan de gebruiker: techniek maakt de meeste mensen niet zoveel uit, als het maar gemakkelijk te gebruiken is. Bewustwording helpt ook al trouwens (voorbeeld van project in Ermelo). Vraag is bijvoorbeeld: is het überhaupt mogelijk een woning tijdelijk passief te renoveren? Bij een korte exploitatietermijn (minder dan 20 jaar) is het halen van label B realistisch: dit betekent ingrepen aan/van spouw, dak, vloer en isolatie. Veel naoorlogse woningen zijn niet geïsoleerd, terwijl ze toch wat langer in de markt

worden gehouden. Als er niets aan de kwaliteit en woonlasten gedaan wordt zullen sommige mensen gedwongen moeten verhuizen. Isolatie is dan wel nodig. De investering haal je er in 10 jaar weer uit, maar je sloopt het wel mee. Dit is dus niet echt wat we bedoelen. Plug and Play lijkt dus vooral interessant voor woningen die langer dan 15 jaar blijven. Het kan ook interessant zijn voor woningeigenaren die hun pakketten mee kunnen nemen naar volgende huis. Lease behoort ook tot de mogelijkheden. Verschillende ideeën of mogelijkheden passeerden de revue (demontabele installaties, infraroodpanelen, wandverwarming op zonne-energie, gadgets, palletbrander, beweegbare delen, aan-plugbare serre ) evenals vragen over hoe je het organiseert (verhuurbedrijven, verschillende pakketten). Onzekerheid blijft: het is onduidelijk hoe technologische ontwikkelingen verder gaan. Met dit deelproject gaan vooral de studenten van de minoren Architectuur en Herbestemming Bestaand Gebouw aan de slag, onder leiding van Ireen de Jong.

### **Tijdelijke Herbestemming in naoorlogse wijken**

Voorzitter: Ireen de Jong onderzoeker bij Kenniscentrum NoorderRuimte.

Deze opdracht draait om de tijdelijke invulling van leegstand door ontwerp onderzoek. Leegstand komt in krimpgebieden voor en zorgt voor verpaupering. De veronderstelling is dat dit een vicieuze cirkel is: door leegstand leidt het gebied imagooverlies, en dat leidt weer tot meer krimp. Tijdelijke herbestemming betekent dat we op zoek gaan naar een bestemming die een functie kan geven aan het gebouw voordat de definitieve ingreep (sloop) plaatsvindt. Hierbij willen we niet alleen de inbreng van professionals gebruiken, maar ook van bewoners. Vaak bepalen professionals hoe consumenten wonen, maar door de crisis komt de bewoners steeds meer centraal te staan. Vandaar dat we in deze opdracht ook de bewoners in wijken mee willen laten denken over welke tijdelijke bestemming aan leegstaande gebouwen gegeven kan worden. Vragen waar over nagedacht moet worden: hoe tijdelijk is tijdelijk? En wiens verantwoordelijkheid is het? We willen in het bijzonder kijken naar bepaalde groepen zoals jongeren en ouderen. Tal van ideeën passeren de revue: combinatie van functies, dorpskachel, ZZP-ers, een restaurant, onderdak voor starters, bed& breakfast. Belangrijk is dat er goed wordt nagedacht over de behoeften van de doelgroep. Uiteindelijk kan een tijdelijke ingreep, in ieder geval voor bepaalde tijd, tegenwicht bieden aan het negatieve gevoel dat geassocieerd wordt met leegloop. De achterliggende gedachte is dat door de participatie van de gemeenschap - het samen zoeken naar unieke oplossingen, unieke faciliteiten en unieke architectuur - het gevoel van saamhorigheid en trots versterkt wordt. Naast junior medewerker Gerda Potuijt gaan ook Honours studenten Architectuur met deze opdracht aan de slag, onder leiding van Ireen de Jong.

### **Tot slot**

Aan het einde van de middag zijn de resultaten van de werksessies kort plenair teruggekoppeld. We willen alle deelnemers hartelijk danken zijn of haar bijdrage op deze dag. Speciale dank gaat uit naar de notulisten van de Hanzehogeschool Groningen: zonder hun bijdrage, geen verslag. De komende maanden gaan onze junior onderzoekers, maar ook de Honours studenten, de studenten van Architectuur en Bouwkunde en Toegepaste Psychologie, aan de slag met de verschillende deelprojecten. Ze zullen daarvan verslag doen tijdens de volgende bijeenkomst in juni (meer informatie volgt snel).

**Colofon**

Namens het projectteam KIK van Kenniscentrum NoorderRuimte,  
Hanzehogeschool Groningen:

Kim van Dam, projectleider

April 2014

21 februari 2014

## Workshop Kansen in Krimp: Aan de Slag!

### Verslag

#### Inleiding

Op 21 februari 2014 vond de tweede expert meeting/workshop van **Kansen in Krimp** plaats. Deze keer stond de bijeenkomst in het teken van het ontwikkelen en uitwerken van de verschillende **deelonderzoeken**. Deze onderzoeken zullen door de **junior medewerkers** van bureau NoorderRuimte de komende tijd worden uitgevoerd als onderdeel van hun afstudeertraject. De studenten zijn afkomstig van **verschillende opleidingen** van de Hanzehogeschool Groningen: Architectuur, Bouwkunde en Civiele Techniek, Bedrijfskunde, Facility Management, Communicatie, Economie en Vastgoed&Makelaardij. Naast deze afstudeerders zijn er ook nog eens **19 studenten** van de opleiding Architectuur, Bouwkunde en Civiele Techniek en **3 studenten** Toegepaste Psychologie betrokken bij Kansen in Krimp vanuit het reguliere curriculum van hun opleiding. Om alle studenten zoveel mogelijk op weg te helpen hadden we voor deze bijeenkomst -naast de vaste kern **KIK deelnemers** - ook een aantal andere **experts** uitgenodigd. Bovendien stond er een heuse inspiratielezing op het programma, verzorgd door Studio Papaver. Ondanks (of dankzij?) het lonkende perspectief van de voorjaarsvakantie, konden we verspreid over de dag meer dan 50 deelnemers verwelkomen. Alle ingrediënten aanwezig dus om met elkaar **aan de slag** te gaan. Hieronder een verslag van de middag.

#### Presentaties

##### **Kim van Dam: Over krimp gesproken: een analyse van de interviews**

Voor sommige deelnemers aan de workshop is het gesneden koek; anderen, met name de studenten, horen het voor het eerst: op welke manier gaan corporaties in Noord Nederland om met krimp, duurzaamheid en participatie? Om hier meer zicht op te krijgen zijn de onderzoekers van Kenniscentrum NoorderRuimte het afgelopen jaar bij alle deelnemers van Kansen in Krimp langs geweest om interviews af te nemen. Dit heeft **16 semigestructureerde interviews** opgeleverd. De analyse en presentatie van vandaag ging vooral in op de bestaande instrumenten en oplossingen die woningcorporaties in krimpgebieden hebben toegepast. Dit varieert van het maken van afspraken in regionale woon- en leefbaarheidsplannen en herstructurering, maar leidt ook tot strategieën als het volledig terugtrekken uit de kleine dorpen. Woningcorporaties hebben eveneens verschillende pakketten en maatregelen ten aanzien van duurzaamheid. Deze maatregelen nemen ze niet altijd alleen vanwege idealistische motieven, maar vooral vanuit het oogpunt van de betaalbaarheid voor bewoners. In ieder geval is duurzaamheid nog niet een leidend

principe bij herstructurering. Een rondgang langs de corporaties leert overigens ook dat er zo op het eerste gezicht weinig initiatieven van onderop lijken te zijn, maar dat corporaties wel steeds vaker betrokken zijn en meer oog hebben voor participatie van bewoners en het faciliteren daarvan. De interviews met de deelnemers vormden belangrijke input voor het definiëren van het zevental deelprojecten die de rest van de dag verder centraal staan in de werksessies.

### **Studio Papaver: Leve de Krimp!**

Stedenbouwkundigen Anne Seghers en Zineb Seghrouchi van Studio Papaver presenteerden ter inspiratie een zelf ontwikkelde nieuwe en innovatieve methode: **Leve de Krimp!** Deze methode zet in op het creëren van bewustwording en actie bij bewoners en andere belangrijke stakeholders in krimp en anticipeergebieden. **Leve de Krimp!** zorgt ervoor dat de collectieve intelligentie van de bewoners in een krimpgebied aangeboord wordt om zo tot bottom-up gedragen oplossingen en ideeën te komen. De methode is gebaseerd op een zogenaamde **Alternate Reality Game**. Dit is een spelvorm die in de virtuele wereld wordt gespeeld maar ook in de ‘fysieke’ wereld, de dagelijkse praktijk van mensen. In het geval van **Leve de Krimp!** betekent dit dat de toekomst met krimp naar het heden gehaald wordt. Aan de hand van een gezamenlijk toekomstbeeld krijgen de deelnemers berichten en opdrachten uit de “**common future 2039**” die ze uitvoeren en terugkoppelen aan andere spelers. Op deze manier kunnen mensen nú al ervaren welke effecten krimp heeft op hun dagelijks leven. Studio Papaver heeft zich geconcentreerd op het ontwikkelen van een methode die bewoners in een krimpgebied aanspoort om **slimme verbindingen** te leggen tussen diensten, kennis en geld. Op deze manier kan de leefkwaliteit in een krimpgebied hoog blijven – of zelfs hoger worden –terwijl er minder mensen wonen. Het project **Leve de Krimp!** is door Studio Papaver getest in de Achterhoek en ze zoeken naar mogelijkheden en financiële middelen om het project in een groter gebied uit te testen. Het **bidbook** van dit project is op aanvraag beschikbaar.

## **Werk sessies – deelprojecten**

Het doel van de werksessies was om met studenten en experts te komen tot een verdieping en verheldering van de verschillende deelopdrachten waar de studenten/junior medewerkers van bureau NoorderRuimte mee aan de slag gaan.

### **Kansen in Krimp Toolbox Vastgoed & Kloppend Hart**

Voorzitter: Sacha Schram, onderzoeker Kenniscentrum NoorderRuimte.

De twee deelprojecten Toolbox Vastgoed en Kloppend Hart hebben we onder één noemer samengebracht in twee aaneensluitende werksessies. Vanuit de oorspronkelijke opdrachten zal gewerkt worden aan vastgoedberekeningen en scenario’s voor krimp en de naoorlogse woningvoorraad. Als de waarde van vastgoed afhankelijk is van locatie, wat gebeurt er dan als krimp optreedt of gaat optreden? En wat is de rol van de naoorlogse schil in de context van het dorp en in relatie tot ruimtelijke kwaliteit? Dit gaan we onderzoeken aan de hand van de specifieke casus Nieuw Weerdinge, gemeente Emmen. Nieuw Weerdinge is een dorp met twee naoorlogse “nieuwbouwwijken” uit de jaren 50 en 70, bezit van woningcorporatie Lefier. Joost Renzenbrink van Lefier geeft een korte toelichting van de situatie en achtergronden van het dorp Nieuw Weerdinge. Lefier heeft reeds plannen ontwikkeld voor deze wijken, maar de vraag is of deze voldoende toekomstbestendig zijn. Henk Sijlsing van TNO geeft vervolgens een interactieve inleiding op de waarde van stedenbouw, architectuur en vastgoed (zie bv Alain de Botton over de The Architecture of Happiness). TNO werkt met vastgoedberekeningsmodellen, waarin de Urban Factor een



belangrijk aspect is voor het bepalen van de waarde van vastgoed. De Urban Factor bestaat uit de locatiewaarde en gebruikswaarde; parameters zijn zaken als voorzieningen, werkgelegenheid, etc.. Deze modellen zijn echter vooral toegepast in tijden en gebieden van groei, en in de context van Randstad Nederland. Hoe deze modellen zich houden in krimpgebieden is onbekend: zijn er dan wellicht andere parameters nodig? We zijn vooral nieuwsgierig hoe je in dergelijke modellen rekening kunt houden met de ruimtelijke kwaliteit van een dorp of buurt. In de groepsdiscussie wordt ingegaan op het waarom van investeren in een krimpwijk door het bouwen van koopwoningen in plaats van op een kansrijke locatie? Deze vraag wordt beantwoord met de volgende redenering: “met zulke investeringen in de krimpwijk kan de waarde van de gehele woningcorporatiebezit versterkt worden, versus het verder verslechteren van de wijk als er alleen op andere kansrijke plekken wordt gebouwd”. Dit onderwerp leidt tot twee deelonderzoeken onder deze paraplu. Eén onderzoek (Debby Sebel) gaat zich richten op het toekennen van waarde aan ruimtelijke kwaliteiten in de berekening van de vastgoedwaarde van woningen van Lefier in de naoorlogse wijk in Nieuw Weerdinge. Het tweede deelonderzoek (Jesse Bouma) zal ingaan op hoe de inrichting van de vrijkomende ruimte kan bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid en duurzaamheid van de case in Nieuw Weerdinge.

### **Zeggenschap (baas) in Eigen Dorp. Onderzoek naar het organiserend vermogen van Noord-Nederlandse dorpen**

Voorzitter: Jannie Rozema, onderzoeker bij Kenniscentrum NoorderRuimte.

Eén van de eerste wapenfeiten in de werksessie was het veranderen van de titel: we hebben het niet over wie de “baas is in het dorp” is, maar veel meer over “zeggenschap”. In de werksessie kwamen vervolgens verschillende aspecten van participatie en zeggenschap aan bod. Het is duidelijk dat de rol van de overheid steeds meer verandert van regisseren naar faciliteren. Gemeente Emmen heeft bijvoorbeeld het dorp Nieuw-Dordrecht de mogelijkheid gegeven een dorpsverkenning uit te voeren. Zo wordt in beeld gebracht wat volgens het dorp belangrijk is. Hierbij is het proces misschien nog wel belangrijker dan het document zelf. Belangrijk is wel te bedenken met wie je tijdens zo’n verkenning praat. Je moet meteen op zoek gaan naar lokale helden: mensen met invloed en energie, mensen die wat willen doen in een dorp. Tegengeluiden voor deze overheidsrol waren er ook want: moet de overheid zich eigenlijk überhaupt wel bemoeien met burgerparticipatie? Is het niet tijd dat het dorp de beschikking krijgt over het dorpsbudget en zelf haar prioriteiten voor de uitgaven vaststelt? Ook andere vormen van participatie kwamen voorbij, zoals bijvoorbeeld in de gemeente Emmen. Hier heeft Emmen Revisited lange tijd bestaan, als methodiek van participatie tussen gemeente/corporatie en de 34 verenigingen van Plaatselijk Belang. In ieder geval is het duidelijk dat in Noord-Nederland veel voorbeelden van dorpsinitiatieven te vinden zijn. Het gaat ons in dit project vooral om bewonersinitiatieven in dorpen waar woningcorporaties bij betrokken zijn. Want: wat kan de rol van de corporatie bij dergelijke initiatieven zijn? En wat als het speciaal over de huurwoningen gaat? Voorbeelden genoeg: Nieuw-Dordrecht (gemeente Emmen, provincie Drenthe), Nieuwolda (gemeente Oldambt, provincie Groningen) en Wûns (Súdwest-Fryslân, provincie Fryslân). Kortom: we gaan op zoek naar het organiserend vermogen van dorpen en de rol die de corporatie daarbij kan spelen. Junior medewerkers Elwin van der Linde (de woningcorporatie en de dorpscoöperatie) en Hilde Dijk (methodiek van Emmen Revisited) gaan de komende maanden aan de slag met deze kwesties.

### **Dorpseconomie: onderzoek naar de geldstromen in een dorp**

Voorzitter: Kim van Dam, onderzoeker bij Kenniscentrum NoorderRuimte.

Deze deelopdracht is ontstaan door samenwerking tussen de Hanzehogeschool Groningen, Hogeschool Stenden en KIK-consortium lid, de gemeente Emmen. Vanuit de gemeente Emmen is het dorp Nieuw-Dordrecht als casus ingebracht. Het dorp heeft een dorpsprogramma opgesteld en inmiddels is er dorpscoöperatie opgericht. De vraag ligt nu voor: hoe gaan we de voorstellen uit dat programma financieren? Gemeente Emmen wil met dit deelonderzoek inzicht geven in de huidige geldstromen en dienstenstromen in een dorp. Hoe kun je in een dorp zaken anders regelen? Met budget van het dorp in eigen hand is de zelfbeschikking van de burger weer een stapje dichterbij, of niet? Deze opdracht is gelieerd aan initiatieven die vanuit de gemeente Emmen reeds plaatsvinden. Zo wil de gemeente Emmen in het algemeen samen met bewoners kijken naar de geldstromen in een dorp en wil men de gemeentebegroting ontrafelen. Tijdens de discussie komen verschillende kwesties aan de orde. Sommige zaken zijn in de gemeente wettelijk vastgelegd en autonoom: hier kun je niets aan veranderen. Maar welke taken zijn wel vrij? Hetzelfde geldt ook voor andere organisaties. Maar ook: als de bewoners in een dorp van alles zelf doen, gaat dan de belasting ook omlaag? Wie bepaalt uiteindelijk in een dorp hoe het geld besteed en dus verdeeld gaat worden? En hoe bepaal je wat je als bewoners nodig hebt? Wanneer de gemeente niet meer verantwoordelijk is, wie dan wel? En: welke verdienmodellen zijn er? In de discussie komen verschillende zaken aan de orde, zoals het “ontschotten” van geldstromen op gemeentelijk niveau; en de rol van een maatschappelijke kosten en baten analyse. We spraken ook over verschillende organisatievormen zoals de Engelse Trusts of Community Enterprises en de wijkbedrijven (bv in Leeuwarden) waar we misschien wat van kunnen leren (of niet). Er zijn ook voorbeelden te vinden van volstrekt autarkische gemeenschappen: gemeenschappen die ernaar streven geheel zelf in hun behoeften te voorzien. Verder wordt ook het beginsel van “local exchange (trade) systems” (?) geïntroduceerd. Het geheel past bij de trend dat consumptie en productie steeds meer op lokale manier georganiseerd worden. Een voorbeeld hiervan is het windmolen park zuidoost Drenthe: het is de bedoeling dat de opbrengst van windenergie naar een gebiedsfonds gaat. Dorpscoöperatie Reduzum is een ander inspirerend voorbeeld van de verdiencapaciteiten van een dorp. Concreet spreken we af om deze opdracht snel verder uit te werken. De suggestie is om van de macroschaal (hoe is het globaal in Nederland geregeld met de geldstromen in gemeenten) in te zoomen naar de lokale schaal, en dan in het bijzonder de casus Nieuw-Dordrecht. De opdracht zal door Peter Voogt van Stenden en Kim van Dam van de Hanzehogeschool i.s.m. Ed van den Akker (gemeente Emmen) uitgewerkt worden zodat de drie studenten van de Hanzehogeschool (Tanja van der Luit, André Biemold en Eddy Posthumus) en 1 student van Stenden ieder met een eigen opdracht aan de slag kunnen gaan.

### **Plug and Play: Tijdelijke energiemaatregelen voor woningen**

Voorzitter: Ireen de Jong, onderzoeker Kenniscentrum NoorderRuimte.

Bij krimp is de wil om te investeren niet meer aanwezig: corporaties steken doorgaans geen geld in een woning die vermoedelijk op korte termijn leeg komt te staan. Vandaar het idee van “plug and play”: het vinden van tijdelijke energiemaatregelen die je na afloop elders kunt hergebruiken. In dit deelonderzoek willen we tijdelijke energiepakketten ontwikkelen. Hierbij moeten we verder denken dan zonnepanelen: ook biomassa en de wijkkachel zouden meegenomen kunnen worden. Denk aan ook aan de gebruiker: techniek maakt de meeste mensen niet zoveel uit, als het maar gemakkelijk te gebruiken is. Bewustwording helpt ook al trouwens (voorbeeld van project in Ermelo). Vraag is bijvoorbeeld: is het überhaupt mogelijk een woning tijdelijk passief te renoveren? Bij een korte exploitatietermijn (minder dan 20 jaar) is het halen van label B realistisch: dit betekent ingrepen aan/van spouw, dak, vloer en isolatie. Veel naoorlogse woningen zijn niet geïsoleerd, terwijl ze toch wat langer in de markt

worden gehouden. Als er niets aan de kwaliteit en woonlasten gedaan wordt zullen sommige mensen gedwongen moeten verhuizen. Isolatie is dan wel nodig. De investering haal je er in 10 jaar weer uit, maar je sloopt het wel mee. Dit is dus niet echt wat we bedoelen. Plug and Play lijkt dus vooral interessant voor woningen die langer dan 15 jaar blijven. Het kan ook interessant zijn voor woningeigenaren die hun pakketten mee kunnen nemen naar volgende huis. Lease behoort ook tot de mogelijkheden. Verschillende ideeën of mogelijkheden passeerden de revue (demontabele installaties, infraroodpanelen, wandverwarming op zonne-energie, gadgets, palletbrander, beweegbare delen, aan-plugbare serre ) evenals vragen over hoe je het organiseert (verhuurbedrijven, verschillende pakketten). Onzekerheid blijft: het is onduidelijk hoe technologische ontwikkelingen verder gaan. Met dit deelproject gaan vooral de studenten van de minoren Architectuur en Herbestemming Bestaand Gebouw aan de slag, onder leiding van Ireen de Jong.

### **Tijdelijke Herbestemming in naoorlogse wijken**

Voorzitter: Ireen de Jong onderzoeker bij Kenniscentrum NoorderRuimte.

Deze opdracht draait om de tijdelijke invulling van leegstand door ontwerp onderzoek. Leegstand komt in krimpgebieden voor en zorgt voor verpaupering. De veronderstelling is dat dit een vicieuze cirkel is: door leegstand leidt het gebied imagooverlies, en dat leidt weer tot meer krimp. Tijdelijke herbestemming betekent dat we op zoek gaan naar een bestemming die een functie kan geven aan het gebouw voordat de definitieve ingreep (sloop) plaatsvindt. Hierbij willen we niet alleen de inbreng van professionals gebruiken, maar ook van bewoners. Vaak bepalen professionals hoe consumenten wonen, maar door de crisis komt de bewoners steeds meer centraal te staan. Vandaar dat we in deze opdracht ook de bewoners in wijken mee willen laten denken over welke tijdelijke bestemming aan leegstaande gebouwen gegeven kan worden. Vragen waar over nagedacht moet worden: hoe tijdelijk is tijdelijk? En wiens verantwoordelijkheid is het? We willen in het bijzonder kijken naar bepaalde groepen zoals jongeren en ouderen. Tal van ideeën passeren de revue: combinatie van functies, dorpskachel, ZZP-ers, een restaurant, onderdak voor starters, bed& breakfast. Belangrijk is dat er goed wordt nagedacht over de behoeften van de doelgroep. Uiteindelijk kan een tijdelijke ingreep, in ieder geval voor bepaalde tijd, tegenwicht bieden aan het negatieve gevoel dat geassocieerd wordt met leegloop. De achterliggende gedachte is dat door de participatie van de gemeenschap - het samen zoeken naar unieke oplossingen, unieke faciliteiten en unieke architectuur - het gevoel van saamhorigheid en trots versterkt wordt. Naast junior medewerker Gerda Potuijt gaan ook Honours studenten Architectuur met deze opdracht aan de slag, onder leiding van Ireen de Jong.

### **Tot slot**

Aan het einde van de middag zijn de resultaten van de werksessies kort plenair teruggekoppeld. We willen alle deelnemers hartelijk danken zijn of haar bijdrage op deze dag. Speciale dank gaat uit naar de notulisten van de Hanzehogeschool Groningen: zonder hun bijdrage, geen verslag. De komende maanden gaan onze junior onderzoekers, maar ook de Honours studenten, de studenten van Architectuur en Bouwkunde en Toegepaste Psychologie, aan de slag met de verschillende deelprojecten. Ze zullen daarvan verslag doen tijdens de volgende bijeenkomst in juni (meer informatie volgt snel).

**Colofon**

Namens het projectteam KIK van Kenniscentrum NoorderRuimte,  
Hanzehogeschool Groningen:

Kim van Dam, projectleider

April 2014