

Koophuis in krimpgebied

Oplossingen voor behoud
van leefbaarheid

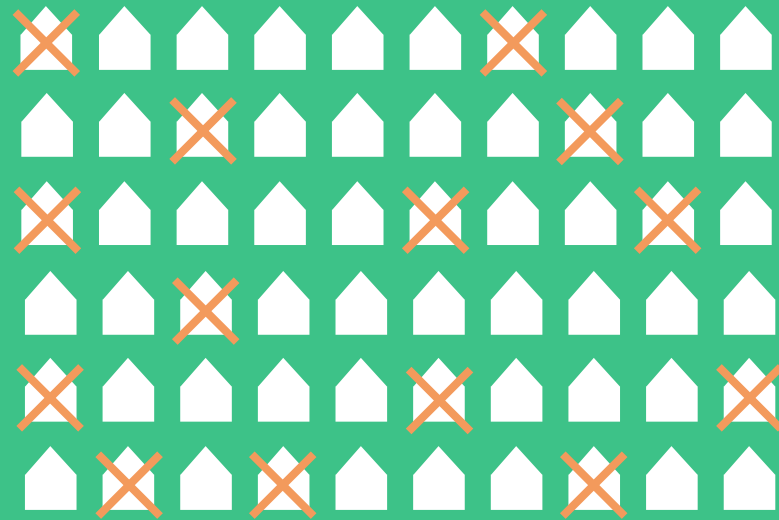


Provincie Groningen in samenwerking
met de Grote Coalitie



De rand van Nederland loopt leeg

In de randen van Nederland is het aanbod van bestaande koopwoningen groter dan de vraag. Dat verschil wordt de komende jaren alleen maar groter. Grootschalige leegstand is het gevolg.



(🏠 = 1000 woningen)

Tussen 2014 en 2040 komen in de noordoostelijke rand van Nederland circa 14.000 van de 60.000 koopwoningen leeg te staan. Bijna 1 op de 5 woningen is dan niet meer bewoond. Het gaat om losse woningen in kleine dorpen, maar ook om complete gebouwen en straten in de grotere kernen.

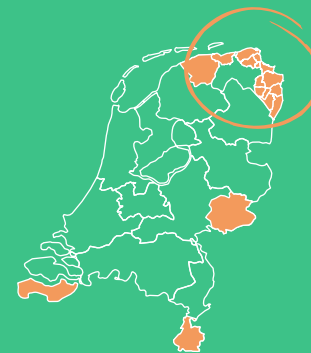
Huidige aantal koopwoningen:

De Marne
3.608

Eemsdelta
17.511

Oost-
Groningen
42.075

- bron: Stec Groep, 2015 -



Niet ingrijpen

en de markt zijn werk laten doen

Kosten in 2030

€ 1,014 miljard

Licht ingrijpen

beperkte sloop en aanpassing van woningen.

Dit leidt tot oplopende leegstand

Kosten in 2030

€ 945 miljoen

Zwaar ingrijpen

beperking van de leegstand door aanpassing en vernieuwing van de woningvoorraad

Kosten in 2030

€ 737 miljoen

Ook dit gebied verdient een duurzame toekomst

Inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en overheden werken hard aan de leefbaarheid van Groningen. Die holt snel achteruit, mede door de aardbevingen. Niets doen is geen optie. Er worden coalities gesloten om de particuliere woningvoorraad aan te

pakken en kleiner te maken. Een Grote Coalitie voor het gehele gebied, Kleine Coalities voor deelgebieden en projecten. De motivatie: dit gebied leefbaar houden, voor de mensen van nu en later. Dat is een opgave van nationaal belang.

Op de bres voor Groningen

Drie vragen aan gedeputeerde Eelco Eikenaar

In Groningen staan steeds meer particuliere woningen leeg. Waarom is dat een probleem?

'De problemen zijn heel divers en lopen uiteen van bijvoorbeeld verpaupering van woningen en straten tot aan de langdurige leegstand. Het raakt dus meer dan alleen de eigenaren. Individuele partijen kunnen dit probleem in de volle omvang niet tackelen, vandaar dat we bij elkaar zijn gaan zitten en een "Grote Coalitie" gevormd hebben. In deze club bespreken wij de problemen, maar we willen ook concrete actie ondernemen. Om die actie uit te voeren heb je oplossingen nodig waarmee we aan de slag kunnen gaan.'

Waar ligt de grootste uitdaging voor Groningen?

'We hebben hier minder woningen nodig. Hoe halen we die uit de markt? Dat is geen kille saneringsoperatie, maar een vraagstuk dat mét het gebied wordt opgepakt. Wij willen daar nadrukkelijk samen met onze inwoners in optrekken. We zetten in op verbeteren, verduurzamen en herbestemmen, maar er moeten ook woningen gesloopt worden. Dat alles kost geld, veel geld. We zoeken naar manieren om de financiële pijn goed te verdelen. Hoe dat precies moet? Die puzzel moeten we met elkaar gaan leggen. Maar het is geen eenvoudige puzzel.'

Sommigen zeggen: de markt moet dit gewoon zelf oplossen. Hoe kijkt u daar als bestuurder tegenaan?

'Als nieuw provinciebestuur hebben wij leefbaarheid hoog in het vaandel staan. Logische consequentie is dat we het ingezette beleid om de problemen met de particuliere woningvoorraad in de krimpgebieden voortzetten. Onze rol zit vooral in het bijeenbrengen van partijen, initiatieven nemen en niet in de laatste plaats: zelf investeren! Groningen maakt hiervoor geld vrij, anderen moeten volgen wat ons betreft. We moeten het lef hebben ongebaande paden te bewandelen. En wat hier goed werkt kan in heel Nederland worden toegepast. Zoals gezegd: het is een ingewikkelde puzzel en makkelijke oplossingen zijn niet direct voorhanden. Publieke en private partijen moeten samen aan het werk.'



'Hoe halen we woningen uit de markt? Dat moeten we samen met onze inwoners oppakken.'

Het Transitiefonds: basis voor een leefbaar gebied

Laten we er niet omheen draaien. Om de particuliere woningvoorraad in krimpgebieden aan te pakken en de leefbaarheid op niveau te houden is geld nodig. Op drie gebieden moeten de woningen worden aangepakt:

Sloop en onttrekking

Er zijn teveel woningen voor de bevolking van nu en morgen. Een deel van de woningen moet uit de markt worden gehaald.

Rotte kiezen en herverkaveling

Dit zijn losse panden die verloederen en hun omgeving negatief beïnvloeden. Ze moeten aangepakt worden, waarbij soms ook grond opnieuw wordt ingedeeld.

Woningverbetering

Wooncomfort, levensloopbestendigheid en duurzaamheid moeten op een hoger niveau gebracht worden.

De markt pakt deze ingrepen niet geheel uit zichzelf op, zeker niet waar het gaat om sloop. Daarom is financiële steun nodig, in de vorm van een Transitiefonds. De naam zegt het: bedoeld om de periode door te komen naar een nieuwe, aangepaste woningvoorraad, die weer lang mee kan. Bovenop bestaande fondsen en regelingen (zoals die van de SVn), voor een krachtige steun in de rug.

Het Transitiefonds voor de particuliere woningvoorraad in krimpgebieden bestaat uit twee 'kamers':

- een kamer voor sloop en onttrekking. Dit geld wordt geïnvesteerd om de woningvoorraad te verkleinen waar nodig;
- een kamer voor verbetering, verduurzaming en levensloopbestendig maken. Dit is een revolverend fonds: het geld komt terug en kan opnieuw geïnvesteerd.

De Grote Coalitie Particuliere Woningvoorraad, bestaande uit overheden en private organisaties, gaat het fonds vullen. Vanuit de publieke kant doen gemeenten en provincie mee, ook het Rijk wordt om steun gevraagd. Het gaat hier om een opgave die een groot en groeiend deel van Nederland raakt. Dáárvoor wil de coalitie in actie komen!



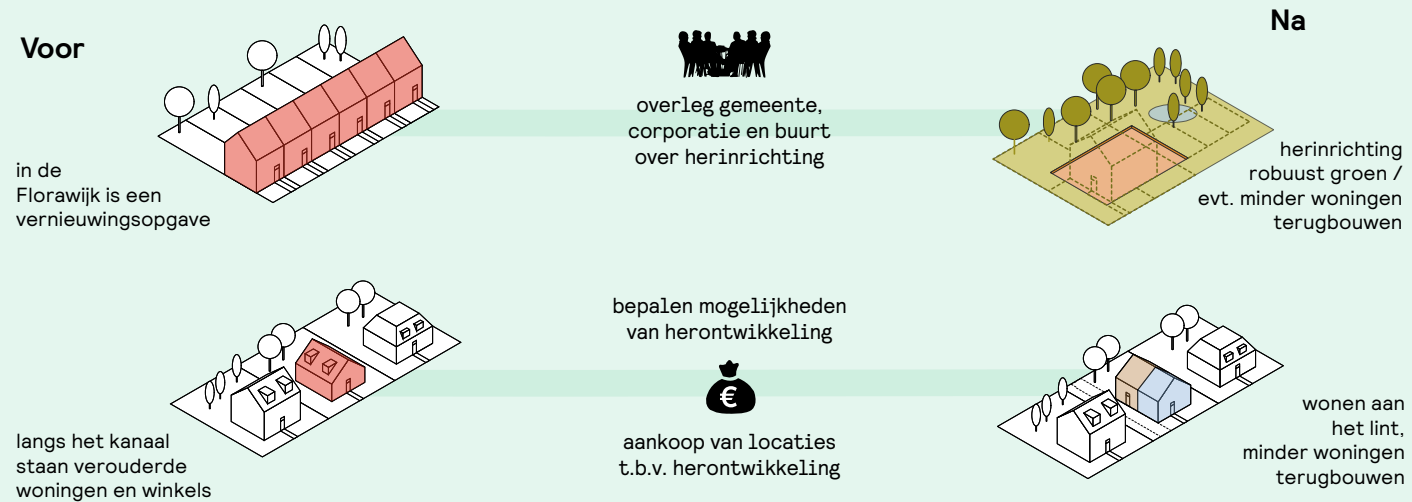
Gerichte investeringen verbeteren het straatbeeld aanzienlijk. Het fonds is hard nodig om meer van dit soort ingrepen te kunnen realiseren.

Oplossingen die werken

De woningvoorraad volgt de ontwikkeling van de samenleving. We bouwen woningen bij als de bevolking groeit. In Nederland hebben we een traditie van volkshuisvesting waarin overheid en markt daarin gezamenlijk hebben geïnvesteerd – en dat nog steeds doen. Andersom speelt een vergelijkbare opgave, bij een afnemende bevolking: de vraag naar woningen wordt structureel minder. De woningvoorraad moet daarop worden aangepast. Hoe? Met verbetering, verduurzaming, samenvoeging en sloop. In Groningen wordt hier volop ervaring mee opgedaan. Drie voorbeelden uit de praktijk, op experimentele basis ontwikkeld. Om van te leren en ook elders toe te passen.

Kijk voor meer voorbeelden op groningsgereedschap.nl

1. Strategisch vervangen in Musselkanaal



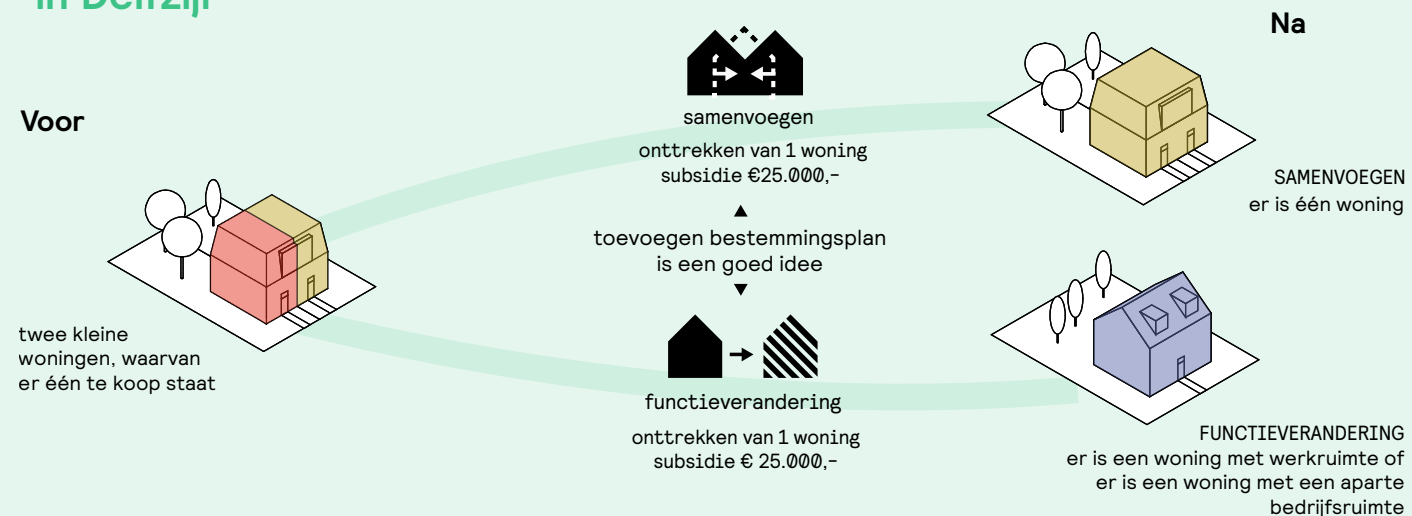
De zoektocht naar een zelfstandig en zelfredzaam dorp. Aan de rand worden woningen gesloopt. Waar worden ze teruggebouwd? Corporatie Lefier kiest ervoor om een deel van de nieuwe woningen in het hart van het dorp te realiseren, langs het kanaal. Dat is vanouds de drager van Musselkanaal, wonen en economie versterken elkaar hier. De aanpak wordt met de bewoners, ondernemers en gemeente ontwikkeld. Inclusief een sociale component: vrijkomende ruimte wordt collectief ingevuld. Door, voor en van de omwonenden. Werkzoekenden en vrijwilligers worden ingezet in klusteams voor woningverbetering en beheer.

2. Verbeteren en slopen in Oost Groningen



De Stichting Waardebehoud Oost-Groningen (WOG) bundelt de krachten van twee gemeenten (Stadskanaal en Vlagtwedde), de woningcorporaties Lefier en Acantus, Rabobank, VNO-NCW Noord en provincie Groningen. Met ruim 50 eigenaren van verpauperde en soms ook leegstaande panden zijn gesprekken gevoerd en aanpakstrategieën bepaald. Zij erkennen over het algemeen het probleem, maar hebben een steuntje in de rug nodig. Panden worden aangepakt en dat leidt tot waardestijging in de directe omgeving. De sociaal-maatschappelijke winst zit onder meer in de inzet van werkzoekende inwoners in klusteams die de woningen verbeteren.

3. Creatief onttrekken in Delfzijl



Het aanbod van woningen is veel groter dan de vraag en een nieuw evenwicht op de markt is nog niet bereikt. Woningcorporaties hebben al veel gesloopt, maar ook particuliere eigenaren worden nu gestimuleerd woningen te onttrekken. In de buurten rond het centrum van Delfzijl staan veel kleine en goedkope koopwoningen. Deze kunnen worden samengevoegd (tot één grotere) of er kan een andere functie aan worden gegeven (bijvoorbeeld werkruimte). Ook sloop behoort tot de opties. Middelen die de gemeente daarbij inzet zijn juridisch (soepel aanpassen bestemmingsplan, een wooncoach, aanschrijven en handhaven) en financieel (subsidie bij onttrekking). Particuliere investeringen gaan zo samen met het verkleinen van de voorraad.

De drie praktijkvoorbeelden rechts laten zien: de aanpak werkt! Er zijn voorbeelden waarbij we alleen het verschil kunnen maken als er meer geld beschikbaar is. Oftewel: een Transitiefonds dat de aanpassing van de Groningse woningvoorraad mogelijk maakt. En het gebied leefbaar houdt.

Hoe de krimp heel dichtbij komt



'Subsidie echt een steun in de rug'

Gretha Hooisma en Jan de Ruiter Vierhuizen

'Wij wilden weg uit Middelstum, uit het aardbevingsgebied – en vonden dit huisje aan de dijk in Vierhuizen. Het werd niet meer bewoond en moest zwaar worden opgeknapt. De vochtigheid binnen was bijna honderd procent! Isolatie ontbrak, er werd verwarmd met een gas- en gevelkachel. Wij zagen echter de mogelijkheden van het huis, om het weer in de mooie oude staat terug te brengen. Met het wooncomfort van nu. De financiële steun van de provincie Groningen en de gemeente De Marne konden we daarbij heel goed gebruiken, dat gaf echt een steun in de rug. We hebben het energielabel van G naar A kunnen brengen. En op de begane grond zijn een bad- en slaapkamer gemaakt; de woning is levensloopbestendig. We kunnen hier met een gerust hart ouder worden. Buren om ons heen zijn blij dat het pand er weer mooi bij staat en denken er ook over na om hun woningen te gaan verbeteren. Zo blijft Vierhuizen leefbaar.'

Harma en Rikus Elzinga Finsterwolde

'Het huis van de buren zakte langzaam maar zeker tegen het onze aan. Er zat eerst nog wat ruimte tussen, maar die verdween ook. Gevolg: het vocht kwam door de muren naar binnen, waardoor we schimmel op de muren kregen. Ons huis verzakte eveneens en de veiligheid kwam in het geding: de voorgevel hing over de stoep heen, dakpannen vielen eraf. In 2014 konden we het kopen. Sterker nog: we moesten wel. Ons eigen huis was onverkoopbaar geworden. We hadden geen keus, dat buurhuis moest eraf. We hebben het helemaal gestript. Van de gemeente kregen we een bijdrage in de sloopkosten. Daarmee hebben we een kraan gehuurd die het huis heeft omgelegd. In één dag was alles weg. Nu staat het er weer goed bij. Wij willen hier graag nog een hele tijd blijven wonen. Het was echt stress, nu kunnen we weer genieten. En we hebben onze nachtrust terug.'



'Geen keus, dat buurhuis moest eraf'

Zie groningsgereedschap.nl voor de complete interviews

Colofon

Uitgave Provincie Groningen, februari 2016
Redactie Kees de Graaf
Eindredactie Enno Zuidema, Dorine Sibbes
Beeldtaal experimenten DAAD architecten

Fotografie Marianne Berkhoff,
Alex Wiersma, Felix Hirman
Grafisch ontwerp Sgaar
Drukwerk Provincie Groningen / Tienkamp

i.s.m. de Grote coalitie
De coalitie breid zich steeds meer uit,
voor meer informatie kijk op
groningsgereedschap.nl