



## Kansen in Krimp

19 juni 2014

### Symposium Kansen in Krimp: Op zoek naar duurzame strategieën in krimpgebieden

#### Verslag

#### Inleiding

Het eerste **Kansen in Krimp Symposium** vond plaats op donderdag 19 juni 2014. Op de Hanzehogeschool in Groningen kwamen die dag circa 50 professionals, studenten en onderzoekers bijeen om de resultaten van de lopende onderzoeken te bespreken. Deze onderzoeken zijn de afgelopen maanden uitgevoerd door studenten en junior medewerkers van verschillende opleidingen in samenwerking met onderzoekers van Kenniscentrum NoorderRuimte en professionals van de verschillende organisaties uit het **KIK netwerk**. Centraal thema: **de zoektocht naar duurzame strategieën van woningcorporaties en andere partijen in krimpgebieden**.

Dagvoorzitter lector Ruimtelijke Transformaties Mieke Oostru introduceerde het programma en de opzet van de dag. De opzet van het symposium was zo dat zoveel mogelijk mensen uit het KIK netwerk een actieve rol hadden. In thematische blokjes presenteerden de studenten en junior medewerkers van bureau NoorderRuimte eerst de resultaten van hun onderzoeken. Daarna kregen co-referent(-en) en opdrachtgevers de gelegenheid kort te reageren op de inhoudelijke resultaten. Uiteraard was er ook voldoende tijd voor vragen en discussies met de zaal. De dag werd afgesloten met posterpresentaties bij bureau NoorderRuimte. In dit verslag vindt u de bevindingen op hoofdlijnen. Binnenkort zijn via de website samenvattingen en de volledige onderzoeksverslagen beschikbaar.

#### Strategieën voor krimp, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

**Presentaties** - In deze openingssessie, onder leiding van onderzoeker Sacha Schram van Kenniscentrum NoorderRuimte, presenteerde Debby Sebel (student Vastgoed en Makelaardij) haar onderzoek **Ruimtelijke kwaliteit van huis tot horizon**. Samen met TNO en Lefier heeft zij onderzoek gedaan in Nieuw Weerdinge naar de relatie tussen waardebeoordeling van vastgoed en ruimtelijke kwaliteit bij krimpscenario's. Ruimtelijke kwaliteit bepaalt voor een (aanzienlijk) deel de waarde van het vastgoed maar is lastig mee te nemen in de rekenmodellen die gebruikt worden door corporaties. Het onderzoek van Sebel is een aanzet om ruimtelijke kwaliteit, geoperationaliseerd in fysieke, sociale en functionele omgevingsfactoren, toe te passen bij het ontwikkelen van strategieën voor de wijk in Nieuw Weerdinge. Het onderzoek van Jesse Bouwma, student Civiele Techniek, vond eveneens plaats in Nieuw Weerdinge. In zijn onderzoek **Potenties bij sloop: over het hergebruik van vrijkomende gronden** heeft hij met behulp van verschillende ontwerpen gekeken welke ruimtelijke transformaties een positief effect hebben op leefbaarheid. Voor de wijk is al een plan gemaakt voor het verdunnen met waardebehoud (project van De

Zwarte Hond en Concire). Bouwma heeft in zijn onderzoek verschillende invullingen uitgewerkt voor de verschillende doelgroepen (ouderen met zorgvraag; jonge ouderen; gezinnen). Er is daarbij ook gekeken naar duurzame energieoplossingen. Simon Zeilstra, die de Master Architectuur volgt aan de Academie van Bouwkunst, presenteerde het onderzoek **Zorgstrategieën van corporaties in krimpdorpen**. Zeilstra heeft gekeken naar dorpen in een aantal dorpen in Friesland. Belangrijke vraag: waar krijgen corporaties mee te maken nu de zorgsector verandert. Corporaties moeten bijvoorbeeld goed kijken naar de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad in de dorpen maar worden ook geconfronteerd met leegstand van verzorgingshuizen. Dit onderzoek dient ter voorbereiding op het afstuderen waar uiteindelijk ontwerpen gemaakt zullen worden.

**Reflecties** - Co-referent Herbert Bosch van de Drentse corporatie Domesta en opdrachtgever Joost Renzenbrink van corporatie Lefier reflecteerden na afloop op de resultaten. De opgaven en uitkomsten **sluiten goed aan** bij de zaken waar zij als corporatie mee bezig zijn. De uitkomsten zijn nog globaal maar bieden voldoende aanknopingspunten om mee aan de slag te gaan. Idealiter zou Renzenbrink graag een instrument willen hebben om als het ware 'chirurgisch' in kunnen grijpen. Dus wat hij nodig heeft is een afwegingskader op grond waarvan je kunt bepalen **welke** ingreep je **waar** nodig hebt. Henk Sijssling, TNO, heeft met de ogen van een belegger of investeerder naar de problematiek van krimp gekeken. Hij constateert dat particulieren en institutionele investeerders **rendement en zekerheden** nodig hebben om te kunnen en willen investeren. Hoe meer informatie en indicatoren ze hebben, hoe beter het is. Hij wil daarom graag verder werken aan de vastgoedwaarde in krimpgebieden, hoe je die kunt vaststellen en of het maken van een **business case** genoeg is om beoordeling voor herstructurering te kunnen maken.

#### Duurzaamheid, tijdelijk herstemmen en tijdelijke energiemaatregelen

**Presentaties** - Onder leiding van onderzoeker Ireen de Jong van Kenniscentrum NoorderRuimte presenteerden studenten Bouwkunde Homme Bakker en Daniël Kuiper hun onderzoek: **Sprongsgewijs renoveren van naoorlogse portiekwoningen naar energienotul**. Zij bedachten een variant op **Stroomversnelling** waarbij de renovatie niet in één keer gedaan wordt, maar stapsgewijs. Voordeel hiervan is o.a. dat er minder startkapitaal nodig is en er beter ingesprongen kan worden op toekomstige ontwikkelingen. Hierdoor is er met name in krimpgebieden minder risico en uiteindelijk meer investeringsruimte. Gerda Potuijt, student Bouwkunde, presenteerde haar onderzoek **Tijdelijke herbestemming: onderzoek naar constructieve mogelijkheden van naoorlogse woningen**. Voor dit onderzoek heeft zij gekeken hoe woningen (van Lefier) in Stadskanaal constructief kunnen worden aangepakt om ze geschikt te maken voor andere, **nieuwe functies**. Het blijkt dat veel mogelijk is maar dat de fundering een beperkende factor is. Hierna volgde een presentatie van een groep Honours studenten van de School voor Architectuur Bouwkunde en Civiele Techniek. Zij hebben in Appingedam, ter plekke, gewerkt aan hun onderzoek over **Duurzame toekomst voor Opwierde**. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid hebben ze verschillende aspecten van de wijk onderzocht en gekeken wat er verbeterd zou kunnen worden. De eindresultaten van hun onderzoek worden gepresenteerd op een aparte bijeenkomst in wijkcentrum ASWA in Appingedam op 26 juni 2014. Bovendien komt er in het najaar een publicatie van het onderzoek (zie website Kansen in Krimp). Tot slot presenteerden studenten Bouwkunde Kaspar Huppelschoten en Wilbert Steenhuis hun onderzoek getiteld **Demografische krimp en ouder worden in eigen huis: flexibele aanpassingen in de gevel**. Zij onderzochten de mogelijkheden voor levensloop geschikte renovatie in een wijk in Nieuw Buinen. De huidige plannen gaan mee in de renovaties in het kader van de Stroomversnelling; in die plannen is

echter maar weinig aandacht voor het **levensloopgeschied** maken van woningen. Hier liggen evenwel grote kansen. Huppelschoten en Steenhuis presenteerden een plan om **verplaatsbare modules** te maken die al na gelang de wensen aan de gevel, in de schil, kunnen worden ingepast. Denk aan modules voor 'transport' (een lift) voor ouderen met een zorgvraag of een sanitaire module voor de beneden verdieping. **Tijdelijke maatregelen** die verplaatst kunnen worden naar andere woningen als ze niet meer nodig zijn.

**Reflecties** - Co-referent van deze sessie was Nelleke Nelis van de vrijwilligersorganisatie, Vacpunt Wonen. Zij heeft met het oog van **de eindgebruiker** van woningen (de bewoner) geluisterd en gekeken naar de presentaties. De aangedragen oplossingen met name de flexibele aanpassingen (modules in de schil) zijn volgens haar ook heel goed toepasbaar in de particuliere sector. In haar dagelijkse praktijk kijkt Kirstin Meringa van Lefier (opdrachtgever) vooral vanuit de vraagkant van de markt en dus is ze vooral geïnteresseerd in hoe **bewoners** tegen de woningen en woonomgeving aankijken. Volgens haar is het voor de bewoners met de laagste inkomens vooral van belang dat de huur en vaste lasten zo laag mogelijk zijn. Vandaar dat een project als Stroomversnelling interessant is omdat daarmee de **energierekening omlaag** gaat. In die zin sluiten de uitkomsten van de onderzoeken goed aan. Meringa en anderen uit het publiek waren vooral enthousiast over het idee voor de tijdelijke modules. Voor een woningcorporaties is het interessant omdat niet de hele woning aangepast hoeft te worden aan de zorgvraag van bewoners, en belangrijker nog: ook niet alle woningen in een wijk. Kortom: voldoende aanknopingspunten voor verdere verkenning.

#### **Het dorp aan zet: de dorps economie. Nieuw Dordrecht als proeftuin**

**Presentaties** - Deze sessie kende een andere opzet. Vanwege tentamenverplichtingen waren niet alle studenten in de gelegenheid hun eigen onderzoek te presenteren. Sessievoorzitter en onderzoeker Kim van Dam van Kenniscentrum NoorderRuimte en Eddy Posthumus, student FEM, presenteerden daarom namens hen de voorlopige bevindingen. Dorpcoöperatie-in-oprichting Nieuw Dordrecht en de gemeente Emmen wilden graag weten hoe de **verschillende geldstromen** naar het dorp eigenlijk lopen. André Biemold student FEM onderzoekt daarvoor de geldstromen die van de gemeente Emmen naar het dorp Nieuw Dordrecht vloeien en Eddy Posthumus onderzoekt de geldstromen van corporatie Lefier. Tanja van der Luit, student Bedrijfskunde kijkt hoe het toekomstige beheer en zeggenschap over de geldstromen er uit kan komen te zien. Vervolgens lichtte Ed van den Akker (gemeente Emmen) de motivatie en beweegredenen van de gemeente Emmen toe. Bij de gemeente loopt het project "**Begroting op Mensenmaat**". De gemeente Emmen is aangewezen als één van de experimentgemeenten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken waarbij het betrekken en versterken van de invloed van bewoners bij het opstellen van begrotingen centraal staat. Associate lector Peter Voogt van Stenden Hogeschool Leeuwarden gaf vervolgens een korte uiteenzetting over relevante onderwerpen zoals het **ontschotten** van begrotingen, bezuinigingen, de maatschappelijke kosten en baten maar bovenal: het betrekken van bewoners bij dit soort processen. Kansen ziet hij vooral in de circulaire economie. Dat sluit aan bij de presentatie van de laatste spreker van deze sessie: Margreet Boersma, lector Duurzaam Financieel Management, en sinds kort bij het project Kansen in Krimp betrokken. Vanuit het lectoraat houdt zij zich bezig met "**bouwen aan een economie voor en met elkaar**". Interessante vragen zijn bijvoorbeeld: hoe kunnen dorpen zelf geld verdienen? Hoe krijgen economie en handelen weer betekenis? Bijvoorbeeld door andere duurzame business-modellen en financieringsconstructies te ontwikkelen. Coöperaties kunnen daar een voorbeeld van zijn, maar wellicht zijn er ook andere duurzame

verdienmodellen denkbaar. Uiteindelijk gaat het om het creëren van meervoudige waarde op basis van de beginselen people, planet, profit.

### Het dorp aan zet: zeggenschap en communicatie

**Presentaties** - Onderzoeker Jannie Rozema van Kenniscentrum NoorderRuimte leidde de laatste sessie over participatie, zeggenschap en communicatie. Elwin van der Linde student Vastgoed en Makelaardij presenteerde zijn onderzoek **Dorpscoöperaties: een kans voor woningcorporaties?** Van der Linde onderzocht de vorming van een wooncoöperatie in het dorp Wons. Hier heeft het dorp de handen ineen geslagen nadat woningcorporatie Elkien had aangekondigd zich terug te trekken uit het dorp. De oprichting van een wooncoöperatie is een relatief nieuw fenomeen en de vraag is dus of en zo ja welke rol een woningcorporatie daarin speelt. Hilde van Dijk, student communicatie, heeft haar onderzoek gedaan bij de gemeente Emmen. Haar onderzoek **Emmen Revisited, van burgerparticipatie naar overheidsparticipatie** gaat in op de vraag hoe het samenwerkingsverband van Emmen Revisited in de toekomst kan worden ingezet bij de communicatie tussen overheid en burgers. Student Facility Management Lutske Pultrum presenteerde de opzet voor haar onderzoek **Bottom up: toegevoegde waarde vrijwilligersorganisatie bij aanpak verduurzaming**. Zij gaat onderzoeken welke rol de vrijwilligers van VACPunt Wonen kunnen spelen bij projecten van corporaties op het gebied van het verduurzamen van de na-oorlogse woningvoorraad.

**Reflecties** – In dit blok dus drie verschillende presentaties die ieder een ander aspect van zeggenschap en communicatie belichten. In het geval van de wooncoöperatie Wons gaat het **overdragen van zeggenschap** aan het dorp. Sofia Krol van corporatie Elkien gaf nog een korte toelichting hoe het proces in Wons is gelopen. Wat betreft de toekomst van Emmen Revisited onderschreef opdrachtgever Hank Peters (gemeente Emmen) het belang van **goede communicatie** in de overgang van een netwerkmaatschappij naar participatiemaatschappij. Tot slot onderstreepte Nelleke Nelis van Vacpunt Wonen nogmaals de rol die **bewoners** kunnen spelen bij dit type projecten.

### Posterpresentaties bij minisymposium Bureau NoorderRuimte

Aan het einde van de middag presenteerden alle studenten van Bureau NoorderRuimte hun onderzoeksresultaten aan een breed publiek. De studenten van Kansen in Krimp verzorgden sessies over *Krimp en Leefomgeving*. Zij legden de aanwezigen een aantal vragen en stellingen voor: goed voor levendige discussies! De dag werd afgesloten met de prijsuitreiking voor de beste poster. Kaspar van Huppelschoten en Wilbert Steenhuis ontvingen voor hun poster **Demografische krimp en ouder worden in eigen huis: flexibele aanpassingen in de gevel** een eervolle twee prijs.

De volgende bijeenkomst van **Kansen in Krimp** is de **slotconferentie in februari 2015**. In tussentijd worden ook nog een aantal kleinere expert meetings georganiseerd. We houden u via email, nieuwsbrief en website op de hoogte!

---

### Colofon

Namens het projectteam KIK van Kenniscentrum NoorderRuimte,  
Hanzehogeschool Groningen:  
Kim van Dam, projectleider  
September 2014