



Overzicht SEV-experimenten met krimp

september 2009

1. Fysieke experimenten gericht op ontbouwingsplannen, aanpak particuliere woningvoorraad, verduurzaming, rotte kiezen

Ontbouwings- en herstructureringsplannen met een financiële vertaalslag

Ganzedijk bijvoorbeeld

Partners: streekraad, provincie, woningcorporatie Acantus, bewonersorganisaties.

Probleem: Na het (vermeende) voornemen tot volledige sloop van Ganzedijk en het verzet van de bewoners daartegen wordt nu gezocht naar een nieuwe toekomst voor het dorp.

- Welke ingrepen aan de woningen (ca. 60) moeten worden gedaan en wie betaalt dat?
- In hoeverre kunnen en willen de bewoners daar zelf verantwoordelijkheid voor nemen?

Experiment: 1) verkennen mogelijkheden van eigen bewonerscoöperatie 2) ontbouwingsplan voor Ganzedijk waarbij de financiële slagkracht van bewoners uitgangspunt is

Looptijd: 2009-2011

Status: RIGO voert verkennend onderzoek onder bewoners uit.

Aanvalsplan krimp Holwerd

Partners: gemeente Dongeradeel, Woningcorporatie Dongeradeel, Stichting Doarpswurk, Dorpsbelangen Holwerd, de provincie Fryslân, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

Probleem: Holwerd (1700 inwoners) krimpt qua inwonertal. Beeldbepalende panden staan er verloederd bij.

Experiment: PRC heeft een methodiek ontwikkeld voor een ontbouwingsproces. Voor Holwerd worden de financiële, procedurele en maatschappelijke effecten in kaart gebracht van vier varianten van herstructurering.

Looptijd: 2009-2011

Status: PRC voert een verkennende studie in diverse workshops uit.

Ontbouwingsplan / verdunningsplan Vrieheide en Hoensbroek, Heerlen

Partners: Gemeente Heerlen en lokale partners (corporaties, scholen, welzijn)

Probleem: Heerlen heeft leegstaande woningen in het stadsdeel Hoensbroek en in de koopwijk Vrieheide

Experiment: Haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheden voor een wijkontwikkelingsmaatschappij en herstructureringsfonds. Beide instrumenten beogen de projecten in het kader van de krimp in Hoensbroek (20.000 inwoners) en in de wijk Vrieheide (6.000 inwoners) te kunnen financieren, op de korte en lange termijn (revolving funds). Het betreft projecten met betrekking tot wonen, groen, infrastructuur en voorzieningen.

Looptijd: 2009-?

Status: BMC voert verkennende studie uit

Aanpak Bomenbuurt: Gaan voor kwaliteit, maar wel minder, Winschoten

Partners: Gemeente Winschoten, woningcorporatie Acantus, Stichting Welzijn Oldambt

Probleem: De stenige opgezette Bomenbuurt (1.100 woningen) krijgt met leegstand te maken. Een kans om meer groen en meer parkeergelegenheid in de wijk te brengen en om de incurante woningen te slopen en het woningaanbod af te stemmen op de vraag.

Experiment: Integrale wijkaanpak van de Bomenbuurt om de wijk 'krimp-proof' te maken door herstructurering, woningisolatie en beperkte toevoeging onder het mom: gaan voor kwaliteit, maar wel minder.

Looptijd: 2009-2011

Status: RIGO is onderzoek onder bewoners (huurders en kopers) gestart

Aanpak particulier bezit

Aanpak rotte kiezen

Partners: Woningcorporaties Wonen Noord-West Friesland, Welkom, WoonFriesland, Dongeradeel en Stichting Doarpswurk

Probleem: In noordwest Friesland staan zo'n 44 verpauperde panden. Deze panden beïnvloeden de leefbaarheid en waarde van het vastgoed negatief, zeker in een krimpende woningmarkt.

Experiment: Door een combinatie van handhaving (aanschrijven door gemeente) en achtervang van corporaties (financieel instrumentarium) wordt particulieren gedwongen en verleid om hun panden op te knappen.

Looptijd: 2009-2011

Status: Aanpak loopt sinds 2009. Gemeente Franekeradeel heeft binnen haar grondgebied 20 panden aangeschreven.

Groen voor Rood

Met het Innovatienetwerk (van LNV) worden drie pilots opgezet in het kader van groen voor rood.

- 1) Delfzijl: nader uit te werken van groen binnen stedelijk gebied
- 2) Kop van Noord-Oost Overijssel: toepassen van beproefd concept van knoopen (zie verder onder leefstijlen)
- 3) Parkstad Limburg: nader uit te werken

2. Sociale experimenten gericht op invoeren van leefstijlen, nieuwe vormen van bewonersparticipatie

Leefstijlen

Krimpen in (leefstijl), Wijken in en dorpen rond Roermond

Partners: Wonen Zuid

Probleem: Bepaalde complexen en woningen in dorpen verhuren slecht

Experiment: Complexen naar leefstijl labelen, concept uit Duitsland (corporatie AWG uit Suhl) importeren naar Nederland. Wonen Zuid past haar eigen leefstijlmethodiek van Mosaic toe en combineert die met het Mentality-model van Motivaction.

Looptijd: voorstudie in 2009, daarna toepassen van leefstijlen in tien entiteiten gedurende drie jaar; toetsen aan tien entiteiten waar dit niet plaats vindt

Status: voorstudie door ABF Research in uitvoering, in samenwerking met Motivaction wordt leefstijlmethodiek geïmplementeerd.

Nieuwe kansen voor sociale huur / Sociaal wonen in leefstijl op een boerderij

Kop van noordwest Overijssel

Partners: Wonen Wetland, provincie Overijssel, gemeente Steenwijkerland

Probleem: Sociale huurvoorraad is enorm eenzijdig in krimpende woningmarkt: er zijn uitsluitend jaren 50/60/70 woningen aan de rand van grotere kernen.

Experiment: Leegstaande boerderijen opkopen en verbouwen tot sociale huurwoningen met elk een eigen levensstijl: jonge gezinnen met kinderopvang, huurders met een eigen bedrijf, empty nesters

Looptijd: drie jaar

Status: voorbereiding om onderzoek te starten naar marktpotentie, planologische en financiële haalbaarheid.

Bewonersparticipatie

SEV is in gesprek met de Woonbond. Er zijn ideeën vanuit de woonbond om onder meer in Oost-Groningen aan de slag te gaan met bewonersparticipatie in krimpsettings, maar deze zijn nog niet concreet zijn omgezet in experimenten. Dit najaar worden mogelijkheden nader onderzocht.

3. Experimenten gericht op het wegnemen van juridische belemmeringen

Grenzen aan de krimp

Grenzen aan krimp, Belemmerende regelgeving voor grensoverschrijdend wonen

Partners: corporaties uit Zeeuws-Vlaanderen en corporaties en overheden uit Parkstad Limburg

Probleem: In Parkstad Limburg en Zeeuws-Vlaanderen staan huurwoningen leeg, terwijl aan de Belgische en Duitse kant er wachtlijsten zijn voor sociale huurwoningen.

Experiment: Nagegaan wordt op welke manier effecten van de grens tussen Nederland en Duitsland / België teniet kunnen worden gedaan.

Looptijd: 2009-2010

Status: Onderzoeksopzet in voorbereiding samen met Eurys, Fontys Hogeschool en Deloitte

4. Voorstudies gericht op het aanbrengen van precisie in de discussie: problematiek goedkope koop, financiële gevolgen

Problematiek goedkope koop Oost-Groningen

Partners: streekraad, provincie, woningcorporatie Acantus

Probleem: Er zitten 600-800 mensen vast in een goedkope koopwoningen, omdat zij hun woning niet verkocht krijgen. Welke bewoners zijn dit? Wat zijn hun verhuishwensen?

Voorstudie: Problematiek is per dorp in kaart gebracht en er heeft een onderzoek plaatsgevonden onder kopers, uitgevoerd door Heins Advies

Looptijd: 2007-2009

Status: Afgerond, publicatie *Hoe duur is goedkoop?*

Financiële gevolgen van krimp voor gemeenten, corporatie en bewoners

Partners: streekraad, provincie, woningcorporatie Acantus

Probleem: De markt stagneert in Oost-Groningen doordat er een overaanbod is van goedkope koopwoningen die niet verkopen. Wat zijn de gevolgen van krimp voor gemeenten, corporaties en bewoners?

Voorstudie: ABF Research heeft een model ontwikkeld voor verschillende macro-economische scenario's en verschillende investeringsstrategieën.

Looptijd: 2009

Status: In definitief concept afgerond, publicatie *Het geld geteld* in september 2009.

Rol van corporaties op het platteland

Partners: Geen

Probleem: Op het platteland neemt in veel gebieden de bevolking af, de jeugd trekt weg en de voorzieningen verdwijnen. De gemeente maakt een terugtrekkende beweging. Welke rol heeft de corporatie op het platteland?

Voorstudie: Wat is de rol van corporaties op het platteland? Movisie heeft in verschillende woningmarkten de rol van plattelandscorporaties onderzocht.

Looptijd: 2008-2009

Status: Afgerond, publicatie *Dorpen onder druk*.

Aanpak van goedkope koopwoningen in krimpgebieden

Partners: Gemeente Delfzijl, Gemeente Heerlen, Parkstad Limburg, corporaties Zeeuw-Vlaanderen

Probleem: De kwaliteit van de huurwoningen in krimpgebieden is meestal op redelijk niveau. Nu de eerste huurwoningen gesloopt zijn, manifesteert de problematiek van de krimpende huishoudens, leegstand en verloedering zich steeds meer in de goedkope koopwoningen.

Voorstudie: Wiens probleem is dit? De individuele eigenaar of een maatschappelijk probleem? Welke instrumenten met bewezen waarde uit de Vogelhaarwijken of andere herstructureringswijken kunnen in krimpgebieden ingezet worden?

Looptijd: 2009-2010

Status: Onderzoeksopzet in voorbereiding evt. samen met VROM/WWI?