



Te koop: hoekwoning in Oude Pekela van 95 m² op een perceel van 160 m² voor 112.500 euro. Te koop: halfvrijstaande woning in Finsterwolde van 100 m² met een perceel van 400 m² voor 124.500 euro. Te koop: tussenwoning van 70 m² in Winschoten op een perceel van 150 m² voor 99.999 euro. Deze woningen staan volgens Funda meer dan zes maanden te koop. Wie woont er in Oost-Groningen, wat zijn de consequenties als deze woningen niet verkocht worden en wie kan deze negatieve trend ombuigen?

door Anne-Jo Visser, fotografie Sake Elzinga/Hollandse Hoogte

DOET KRIMP PIJN?

GOEDKOPE KOOPWONING TE KOOP IN OOST-GRONINGEN

PROGRAMMA WONEN EN MARKT

Meer onverkoopbare, goedkope koopwoningen
Oost-Groningen heeft een flinke woningvoorraad koopwoningen tot 150.000 euro. Stonden er medio 2007 nog 240 goedkope koopwoningen te koop in de gemeenten Winschoten, Reiderland, Scheemda en Pekela, eind 2008 was dit aantal al gestegen naar 320 woningen. Met de komst van de kredietcrisis lijkt de verkoopbaarheid van de goedkope koopwoningen alleen maar te verslechteren. In het vierde kwartaal van 2008 stonden er volgens NRC Handelsblad in Nederland gemiddeld 10 procent meer woningen te koop dan in het kwartaal daarvoor. Het probleem van de moeilijk verkoopbare woning groeit, juist ook in Oost-Groningen.

Vast in de koopwoning

Heins Advies berekende in het onderzoek 'Hoe duur is goedkoop?' dat van de 6400 huishoudens die wonen in de goedkope koopsector in de gemeenten Winschoten, Reiderland, Scheemda en Pekela er tussen de 500 en 800 horen tot een kwetsbare groep. De verwachting is dat deze groep met weinig financiële draagkracht en geen mogelijkheden om de verhuiswens te realiseren, zal groeien. De SEV liet Heins Advies samen met de vier gemeenten in het Oldambt en met actieve deelname van corporatie Acantus en de provincie Groningen onderzoeken welke bewoners in deze woningen wonen en wat hun kansen zijn op de woningmarkt. Er blijken grofweg twee groepen bewoners in de goedkope koopwoningen te wonen.

Twee groepen bewoners

Enerzijds zijn het jonge huishoudens die snel willen doorstroom naar een grotere en duurere woning, vaak in een andere plaats. Zij willen vanuit een tussenwoning naar een (half)vrijstaande woning en willen binnen twee

jaar verhuizen omdat ze ontevreden zijn over de huidige woning.

De tweede groep zijn oudere, minder draagkrachtige bewoners die in de woning blijven totdat de gezondheid eisen gaat stellen. Op dat moment willen zij graag naar een appartement met lift in de goedkope huur verhuizen. De kansen op de woningmarkt nemen voor deze laatste groep echter af. De 55-plussers blijken een kwetsbare groep: bijna de helft is arbeidsongeschikt of werkloos. De ouderen met een laag inkomen in een rijtjeswoning hebben de minste kans om hun woonwens te realiseren. Zij blijven veelal zitten met een schuld en verlies van vermogen. Vaak gaat het om rijtjeswoningen die na de Tweede Wereldoorlog zijn gebouwd en hebben deze een matige kwaliteit. Heins Advies schat in dat 1 à 2 procent van deze woningen om deze slechte bouwtechnische kwaliteit gesloopt moet worden; bij 5 à 20 procent is een ingrijpende renovatie nodig.

Overaanbod rijtjeswoningen

Uit eerder onderzoek van ABF Research en Companen blijkt dat woningen in dorpen met voorzieningen meer in trek zijn dan woningen in dorpen zonder voorzieningen. Dat geldt ook voor woningen in landelijke en perifere milieus. De helft van de voorraad goedkope koop blijkt zich in de landelijke en perifere woonmilieus te bevinden. Op deze plaatsen in Oost-Groningen staat de verkoopbaarheid van vooral rijtjeswoningen onder druk. Er is een overschot van een kwart van de totale voorraad van rijtjeswoningen. Dat zijn dus woningen die ook op de lange termijn en met een flinke prijsdaling niet meer verkocht zullen worden. De woningen bevinden zich verspreid door de regio: arbeiderswoningen in linten of in een dorp, soms geconcentreerd in blokken als uitbreidingswijkje.

Doet krimp pijn?

Krimp doet in meerdere opzichten pijn in het Oldambt. Financieel kan het de bewoner treffen: de jongere blijft mogelijk zitten met een schuld, de senior ziet zijn oudedagsvoorziening krimpen. Volkshuisvestelijk doet het ook pijn. Bewoners kunnen hun woonwens niet realiseren en de doorstroming op de woningmarkt komt tot stilstand. Ook ruimtelijk doet het pijn. Leegstaande woningen verslechteren de leefbaarheid. De kans dat zittende bewoners hun woning grondig opknappen neemt ook af, wat weer invloed heeft op de buurt. Uiteindelijk heeft de krimp gevolgen voor de economische waarde van het gebied.

Geen probleem van de regio alleen

In Den Haag dringt de problematiek van het krimpend aantal huishoudens aan de randen van Nederland door. Met een belangrijke vraag: Wat doen we met de goedkope voorraad waar bewoners klem zitten in hun eigen koopwoning? Heeft Nederland een financieel huizenplan nodig zoals de VS?

Minister Van der Laan ziet ook dat krimp een belangrijke opgave is en heeft in zijn stedenbeleid na 2010 aandacht en geld vrijgemaakt voor krimpregio's. Volgens de minister zijn de gevolgen voor sommige regio's zo ingrijpend en kostbaar dat allerlei rijksregelingen op het terrein van stedelijke vernieuwing en onderwijs en zorg opnieuw bekeken moeten worden. Het is denkbaar dat er van elke regeling zowel een groei- als krimpprobleem komt. Op 17 juni aanstaande komt er een grote bijeenkomst over het thema 'Krimp'. Ook de SEV heeft hier een rol in. In het najaar stelt het kabinet een 'Actieplan bevolkingsdaling' vast en er komt er een nationaal expertisecentrum over krimp.



DOET KRIMP PIJN?

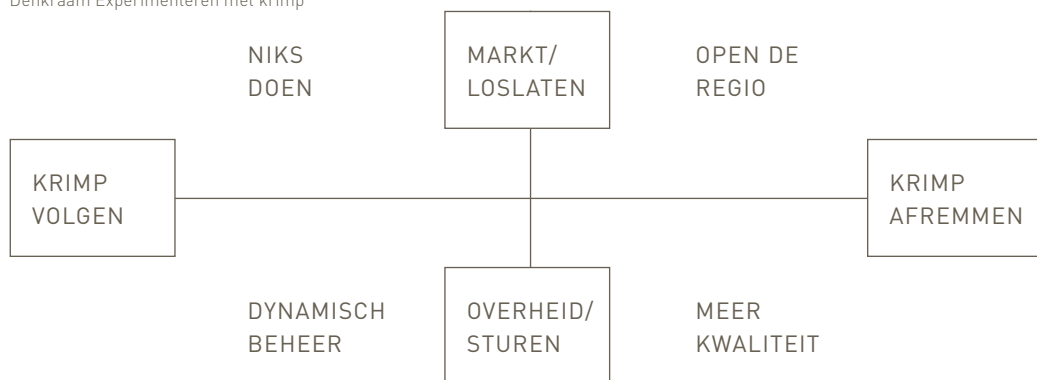
GOEDKOPE KOOPWONING TE KOOP IN OOST-GRONINGEN

Experimenten in het Oldambt

Nu krimp uit de 'ontkenningfase' komt, is voor de SEV de tijd aangebroken om concreet aan de slag te gaan met krimp. De SEV wil hiermee aantonen dat met effectieve inzet van instrumenten of ruimtelijke aanpak een geschikt antwoord gegeven kan worden op krimp. Dit vergt moed van partners om niet bij de pakken neer te gaan zitten,

maar op zoek te gaan naar adequate oplossingen. Een experiment lijkt hierbij een geschikt middel om op kleine schaal een aantal ingrepen uit te proberen. In samenwerking met de provincie Groningen, corporaties Acantus en Groningerhuis en de Streekraad zijn meerdere experimenten in voorbereiding. Daarbij hanteert de SEV onderstaand denkkader om experimenten verder vorm te geven:

Denkraam Experimenteren met krimp



In de Bomenbuurt in Winschoten komt een integraal plan voor de huurwoningen en de goedkope koopvoorraad. Een mix van sloop van incurante bebouwing, particuliere woningverbetering, aanpak van isolatie en wijkverbetering vormt hierbij het mogelijke recept. Hierbij gaat de SEV beleidsbepalers en bestuurders overtuigen dat een ontbouwingsplan met zeer beperkte toevoeging een antwoord is op de krimpproblematiek. Ook de vraag of mogelijk een sloopfonds ingezet kan worden, wordt in dit experiment beantwoord. Ook in Ganzedijk zal de SEV samen met lokale partijen experimenten opzetten. Bewoners hebben hiervoor in hun visie Energiek Ganzediek input gegeven. Ingrediënten bij deze aanpak zijn aanpak van de koop- en huurwoningen en verkenningen van de mogelijkheden tot zelfbeheer door bewoners en verkenningen tot energiewinning en -besparing. ■

Meer informatie Anne-Jo Visser, programmaregisseur SEV, telefoon 010 - 282 50 69

OVER GELIJKWAARDIGHEID EN LEIDERSCHAP

AMERIKA GEREgeld, NU FEYENOORD NOG

"IEMAND DIE aan de macht komt door de gunst van het volk moet zorgen dat hij het volk steeds te vriend houdt: iets wat hem niet moeilijk zal vallen aangezien het alleen maar vraagt om niet onderdrukt te worden. Maar iemand die tegen de wil van het volk dankzij de gunst van aanzienlijken aan de macht komt, moet voor alles proberen het volk voor zich te winnen: iets wat hem niet moeilijk zal vallen wanneer hij het onder zijn bescherming neemt." (Uit: Machiavelli, De Heerser hoofdstuk IX, Over de hoogste macht die men aan zijn medeburgers te danken heeft.)

Corporaties zijn zowel dankzij het volk als door aanzienlijken aan de macht gekomen. Zij moeten zich er daarom rekenschap van geven, dat zij het volk in bescherming moeten nemen en niet mogen onderdrukken. In Amerika zullen ze er nog achter komen dat The American Dream vooral gewoon afzien en hard werken is; de spelers van Feyenoord zullen de waarde van onderschikking aan een trainer met visie leren inzien als zij hun transferwaarde zien dalen in het degradatiegevecht. Corporaties zullen moeten inzien van wie ze zijn en daarnaar handelen.

LEX DE BOER
Directeur SEV

Amerika heeft een sterke baas, die consequent communiceert dat iedereen even belangrijk is bij het vooruit helpen van Amerika. Bij Feyenoord is de fysiotherapeut op dit moment de enige met gezag bij commissarissen, directie (of wat daar van over is), spelersgroep en supporters. Welke lessen kan de corporatiesector leren van Machiavelli, Obama en Feyenoord?

De corporatiesector is groot en sterk geworden dankzij het vertrouwen van de gemeenschap (in de tijd van de vereniging) en van de overheid (bij de bruterig). In Machiavelli's termen is de corporatie zowel van het volk als van de aanzienlijken. Inmiddels lijkt die macht oneindig. De problemen in de wijken, het ineenstorten van de bouw door de kredietcrisis, de effecten van demografische krimp, ja, zelfs de verheffing van de bevolking, lijken alleen door corporaties te kunnen worden opgelost. Belangrijkste reden daarvoor is het gemak waarmee en het tempo waarin corporatiebestuurders kunnen beschikken over geld. Geen verenigingsraad meer die hen op de vingers kijkt; maar ook geen gemeenteraad zoals bij wethouders; geen subsidiegever zoals bij welzijnsinstellingen en geen verzekeraar zoals bij zorginstellingen. Daardoor kunnen corporatiebestuurders snel inspelen op de noden die zij zien en die zij zelf belangrijk vinden. Dat is, gezien de problemen met de marktwerking in zorg en welzijn, een zegen. Maar het heeft ook een keerzijde. De keerzijde is dat er opnieuw een corporatiebestuurder is ontslagen wegens zelfverrijking; de keerzijde is dat alle stakeholdersbenaderingen ten spijt, bewoners en gemeenteraden soms niet meer kunnen volgen wat en waarom de corporatie doet wat ze doet en laat wat ze laat. De commissie Meijerink gaat aan dat fundamentele vraagstuk voorbij. Een anonieme toezichthouder, niet van de gemeenschap zoals de vereniging, niet van de staat zoals het rijktoezicht en niet van de markt zoals de autoriteit financiële markten of de Nederlandse Mededingingsautoriteit.

