

DORPEN ONDER DRUK

Een verkenning naar de maatschappelijke rol van
plattelandscorporaties

Auteurs: Matthijs Uyterlinde, Silke van Arum, Ard Sprinkhuizen (MOVISIE)

Dit is een publicatie uit het SEV-programma: Keer de verloedering!

U kunt SEV-publicaties vinden op www.sev.nl, of bestellen bij:

SEV

Postbus 1878

3000 BW Rotterdam

Telefoon 010 - 282 50 50

sev@sev.nl

De SEV ontwikkelt innovatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen. Wij zijn onafhankelijk, maar kunnen niet zonder initiatiefrijke netwerkpartners. Samen met hen beproeven we ideeën voor innovaties in de praktijk.

VOORWOORD

Grote steden hebben al decennialang een bijzondere band met het rijk. Daar bevinden zich immers de probleemwijken van naam en faam. Maar ook op het platteland van Nederland vervullen corporaties een belangrijke maatschappelijke rol. Dit verhaal is lang onderbelicht gebleven. In opdracht van de SEV bracht MOVISIE hun activiteiten in beeld. Onderhavig rapport Dorpen onder druk doet daar verslag van.

Het rapport maakt duidelijk dat de sociale problemen waar landelijke gebieden mee kampen om een brede insteek vanuit corporaties vragen. Het gaat om sociale problemen als vergrijzing, ontgroening, bevolkingskrimp, het verlies van werkgelegenheid, het wegvallen van voorzieningen, maar ook om vraagstukken van sociale cohesie – dorpen veranderen in rap tempo van bevolkingssamenstelling en daarmee komt de veelgeroemde onderlinge sociale zorg onder druk te staan. Nu woedt over de breedte van het activiteitenpakket van corporaties al enige tijd een publiek debat. Hebben corporaties zich niet te breed gemaakt? Waren corporaties bijvoorbeeld niet te naïef het sociale domein binnengestapt? Onlangs heeft minister Van der Laan van Wonen, Wijken en Integratie (zie de brief ‘Voorstellen woningcorporatiestelsel’ aan de Tweede Kamer¹) positie gekozen in dit debat. Hij schreef dat het werkdomein van corporaties niet ‘gewijzigd’ diende te worden, maar ‘opnieuw geordend’. Deze brief is inmiddels aan heel wat exegetische onderwerpen. Was ‘herordening’ niet een eufemisme voor ‘versmalling’? Werd corporaties eigenlijk niet voorgehouden zich weer kleiner te maken en zich voortaan gewoon weer te concentreren op het huisvesten van (vooral) zwakkeren op de woningmarkt?

De les die uit het SEV-rapport getrokken kan worden, is dat deze weg terug niet verstandig is. In de volkshuisvesting – juist ook op het platteland - gaat het niet alleen om woningen, maar om werken aan sociaal vitale woonmilieus. En dat doet corporaties belanden in wat de minister - in navolging van de stuurgroep Meijerink – omschrijft als het tweede en derde werkdomein. Bij het tweede domein gaat het om het (mee)financieren van publieke en commerciële voorzieningen – denk aan scholenbouw, winkelcentra, publieke ruimten en allerhande multifunctionele accommodaties. Bij het derde domein om investeringen in het kader van wijk-, buurt- en dorpenaanpak. ‘Achter de voordeur’-projecten en leefbaarheidsprojecten (‘schoon, heel en veilig’) zijn daar voorbeelden van, maar ook inspanningen op het gebied van wijkeconomie, zorg, ‘community organization’ en werkcreatie.

De inspanningen van corporaties krijgen op dit tweede en derde domein per streek andere accenten. Nederland bezit immers platteland met zeer verschillende gezichten. Er is het florerende, welvarende platteland, vaak dicht op stedelijke gebieden georiënteerd, en het meer schrale platteland aan de randen van ons land. In dit SEV-onderzoek komen gebieden in beeld waarin zowel sprake is van onderdruk op de woningmarkt (Oost-Groningen, Midden- en Noordwest Friesland, Midden-Limburg), overdruk op de woningmarkt (Noord-Hollandse Bollenstreek) als evenwicht op de woningmarkt (de Betuwe). De onderdrukgebieden krijgen de laatste tijd veel aandacht omdat hier de bevolking aan het dalen is (‘krimpen’).

¹ Zie <http://www.sev.nl/uploads/File/oud/20090612-brief-wwi-aan-tk-over-voorstellen-woningc.pdf>

De titel 'Dorpen onder druk' brengt in een woordspel tot uiting dat alle dorpen in Nederland onder druk staan en niet alleen onderdrukgebieden, in de zin dat er een urgentie ligt om een intelligent antwoord te vinden op zes sociale kwesties:

1. Het voorkomen van sociale segregatie; hoe voorkom je dat de populaire dorpen volledig in handen van de rijken vallen en de minder populaire in die van de minder bedeelden?
2. Het accommoderen van de vergrijzing; hoe zorg je ervoor dat ouderen op het platteland hun levensavond met een zo hoog mogelijke kwaliteit van leven kunnen doorbrengen?
3. Het tegengaan van de ontgroening; hoe stop, rem of vang je het wegtrekken van jongeren op?
4. Het realiseren van een adequate sociale infrastructuur; welke essentiële voorzieningen zijn op welk schaalniveau te handhaven?
5. Het accommoderen van de nieuwe arbeidsmigratie uit Midden- en Oost Europa; hoe los je het (tijdelijke) huisvestingsvraagstuk van deze groep zodanig inventief op dat de sociale integratie van deze nieuwelingen in de lokale gemeenschappen succesvol verloopt?
6. Het stimuleren van sociale bindingen; hoe zorg je ervoor dat dorpen vitale gemeenschappen blijven, waar mensen bereid zijn zich voor elkaar in te zetten?

Deze vragen, zo laat dit SEV-rapport zien, dagen corporaties op het platteland uit. Het lokt ze naar nieuwe terreinen. Ook omdat geëigende instanties het niet alleen redden, steken laten vallen of als partner ontbreken. Daarom pakken corporaties samenlevingsopbouwachtige activiteiten op, sturen ze leefbaarheidcoördinatoren de dorpen in om precies te weten wat daar speelt, raken ze betrokken bij werkgelegenheidsinitiatieven voor jonge high potentials van de streek, reiken ze dorpen expertise aan voor het onderhouden en exploiteren van buurthuizen, en proberen ze optimaal gebruik te maken van het potentieel van de nieuwe Oost-Europese migranten. Hun aanwezigheid kan weer voor volle basisschoolklassen en kerken zorgen, zo ook het probleem van tekorten aan personeel in de zorg opvangen.

Dit rapport signaleert een belangrijk spanningsveld. De corporaties bezien de geschetste sociale kwesties meer en meer vanuit een regionale optiek. Fusieprocessen hebben hen naar dit niveau getild. De regio is ook het schaalniveau van waaruit het beste in samenhang naar effectieve oplossingen kan worden gezocht. Zo kunnen dorpen elkaar aanvullen in plaats van elkaar bijna letterlijk om zeep te helpen. Niet elk dorp kan een winkelcentrum, school of multifunctionele accommodatie dragen. Gezamenlijk kunnen zij dit wel. Tegelijkertijd staan corporaties door het opschalen steeds verder af van hun huurders en lopen ze het risico te vervreemden van hun klanten. Woningcorporaties op het platteland zijn ook al lang geen 'echte' plattelandscorporaties meer, veelal operen ze zowel in stedelijke settings als in landelijke gebieden. Maar willen ze echt effectief opereren in de dorpen van Nederland – zo maakt dit rapport duidelijk - dan dienen ze de dorpen van binnenuit te kennen. Op basis van deze kennis moeten corporaties vervolgens de juiste investeringen doen, zeker ook in het tweede en derde werkdomein.

Radboud Engbersen
Programmaregisseur Wonen Sociaal

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord.....	3
Inhoudsopgave.....	5
1. Inleiding.....	7
1.1 Meer dan wonen alleen.....	7
1.2 Platteland in Nederland.....	8
1.3 Sociale kwesties op het platteland.....	9
1.4 Onderzoeksaanpak.....	11
1.5 Leeswijzer.....	12
2. Woningcorporaties in onderdrukgebieden.....	13
2.1 Vergrijzing.....	13
2.2 Ontgroening.....	15
2.3 Voorzieningen.....	16
2.4 Arbeidsmigranten.....	17
3. Woningcorporaties in overdrukgebieden.....	20
3.1 Vergrijzing en ontgroening.....	21
3.2 Voorzieningen.....	21
3.3 Arbeidsmigranten.....	21
4. Woningcorporaties in evenwichtgebieden.....	23
4.1 Vergrijzing en ontgroening.....	24
4.2 Voorzieningen.....	25
4.3 Arbeidsmigranten.....	25
5. Conclusies: meebuigen met de realiteit.....	27
5.1 Plattelandscorporaties verbreden zich.....	27
5.2 Zes actuele sociale kwesties.....	28
5.3 Sociale kwesties en gebiedstypen.....	33
5.4 Het belang van lokale binding.....	33
6. Aan de slag.....	36
Bijlage 1: Literatuur.....	40
Bijlage 2: Respondenten.....	41
Colofon.....	42

1. INLEIDING

Het voorliggende rapport vormt de neerslag van een verkennende studie naar de wijze waarop woningcorporaties die actief zijn in het landelijk gebied betekenis geven aan hun maatschappelijke rol. Op basis van gesprekken met een aantal corporaties in geselecteerde landelijke regio's en op basis van deskresearch hebben we activiteiten van de corporaties in beeld gebracht en zijn we interessante initiatieven tegen gekomen. Zij bieden aanknopingspunten om in de traditie van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) experimenten op te zetten om de rol van woningcorporaties op het platteland nieuw elan mee te geven. Of het nu gaat om een herpositionering in krimpregio's, of om te investeren in vitale dorpen met een veerkrachtige woningmarkt. De boodschap: er is een vruchtbare bodem om als innovatief maatschappelijk ondernemer met verve inhoud te geven aan de onrustige ruimte die het landelijk gebied biedt.

1.1 Meer dan wonen alleen

Over de maatschappelijke rol van woningcorporaties is de afgelopen jaren veel te doen. Ze kregen bijvoorbeeld een sleutelrol in de aanpak van de zogenaamde Vogelaarwijken. Het was niet alleen de buitenwereld die de corporaties uitdaagde tot hoge ambities op sociaal gebied – denk in dit verband aan het WRR-advies *Vertrouwen in de buurt* (2005), maar het waren ook corporaties zélf die ambities op sociaal gebied opschroefden. Daarbij past de kanttekening dat het geen nieuwe rol is voor corporaties. Van oudsher wordt via volkshuisvesting de verheffing van arbeiders en kleine luiden gestimuleerd. De namen van de woningbouwverenigingen van het eerste uur spreken voor zich: Eigen Hulp, De Dageraad, De Goede Woning. Een goede woning vormde en vormt een belangrijke hulpbron bij de maatschappelijke verheffing van mensen die op achterstand stonden. Immers, leven in een slechte woning (overbewoond, vervuild, gehorig, tochtig, krakkemikkig) heeft allerlei negatieve effecten op de lichamelijke, mentale en sociale gesteldheid van de bewoners, niet in de laatste plaats op die van de kinderen die er opgroeien.

Maar voor de emancipatie, activering of verheffing van groepen die op achterstand staan, zijn meer hulpbronnen dan een goede woning nodig. Ook arbeid, scholing, gezondheid, een leefbare en veilige woonomgeving, een omgeving waarin mensen zich thuis voelen en waarmee ze zich kunnen identificeren, (wijk)voorzieningen en natuurlijk ook sociale relaties en contacten zijn cruciale hulpbronnen. De opgesomde hulpbronnen reiken in sociologische termen zowel *stijgings-* als *verbindingskapitaal* aan. Anders gezegd: de hulpbronnen zorgen ervoor dat mensen hoger op de maatschappelijke ladder kunnen komen ('sociale stijging') én dat ze in contact kunnen komen met mensen van bijvoorbeeld een andere etnische groep of sociaal-economische klasse.

Zichtbaar is dat woningcorporaties zich in toenemende mate inspannen om meer hulpbronnen aan te reiken dan het louter bieden van een goede woning, ook omdat ze merken dat geëigende instanties het niet alleen redden of zelfs soms steken laten vallen (zoals het welzijnswerk, zorginstellingen, arbeidsvoorziening en de maatschappelijke opvang). Ze constateren dat de wijken waar ze bezit hebben verloederen of als los zand aan elkaar hangen, dat hun kwetsbare huurders geen stap verder komen of verder geïsoleerd raken. Daarom pakken ze samenlevingsopbouwachtige activiteiten op, raken ze

betrokken bij de zorg voor kwetsbare huurders, en proberen ze hen via werkgelegenheidstrajecten, vormen van coaching en welzijnsactiviteiten weer op de rails te krijgen.

Ook in het landelijk gebied leggen woningcorporaties zich toe op het leefbaar maken en houden van dorpen. De economische verschuivingen op het platteland, maar ook demografische processen als vergrijzing en ontgroening hebben hun uitwerking op de sociale vitaliteit van plattelandsgebieden. De introductie van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) in 2007 is een belangrijk signaal: de overheid trekt zich terug en doet in toenemende mate een beroep op het zelforganiserend vermogen van burgers. Plattelandscorporaties lijken daarbij steeds meer initiatieven ter verbetering van de leefbaarheid naar zich toe te trekken.

1.2 Platteland in Nederland

Er zijn veel definities van categorieën als 'stad', 'dorp' en 'buurtschap' in omloop. Ze verschillen vaak per provincie en wetenschappelijke studie. Zo rekent men in Zuid-Holland woonkernen tot 5.000 inwoners tot de 'kleine dorpen', woonkernen tussen de 5.000 en 20.000 inwoners tot de 'grote dorpen' en daarboven praat men over 'steden'. Bewoningslinten, zonder centrum, kerk of plein van minder dan 500 mensen worden tot de 'gehuchten' gerekend. Zeeland, Drenthe en Friesland zijn in Nederland de plattelandsprovincies bij uitstek. Zeven van de tien inwoners van Friesland, Drenthe en Zeeland wonen in het landelijk deel van hun provincie. In Noord-Holland en Zuid-Holland geldt dit maar voor ongeveer één op de vijf bewoners. Toch telt de meest verstedelijkte provincie van Nederland, Zuid-Holland, tal van dorpen. Door de gemeentelijke herindelingen zijn er in Nederland steeds meer gemeenten gekomen die zowel stedelijke als plattelandskenmerken bezitten. Een voorbeeld is de Overijsselse gemeente Hof van Twente. Deze gemeente telt maar liefst 21 woonkernen. Zowel de stedelijke kern Goor (circa 11.460) behoort daartoe, maar ook een buurtschap als Azelo (circa 250 inwoners).

Is het Nederlandse platteland wel platteland? De socioloog De Swaan schreef in 1985 over 'stadsgewest Groot Holland' en betoogde dat Nederland in feite één grote metropolitane zone is. Anderen waren hem daarin voorgegaan en de opvatting is nog steeds levend. Wie Nederland minder abstraherend beziet, en Nederland per fiets of te voet doorkruist, botst heel snel aan de rand van de stad tegen de landelijkheid aan. Nederland kent dan ook allerlei *gradaties* van stedelijkheid en landelijkheid. Niettemin is het een gegeven dat stad en platteland in Nederland sterk met elkaar verweven zijn en dat in heel veel plattelandssituaties de stad niet ver weg is. De Swaan verwoordt deze verwevenheid tussen stad en platteland in zijn rede *Nederland die grote stad* (2008): 'Steeds meer terrein verliest zijn landelijk karakter en wordt, niet dorps, niet stedelijk, niet landelijk, maar iets er tussen in. Er graast een koe, 't is waar, en een heel paard half, maar aan de horizon tekenen zich de contouren af van een meubelboulevard en achter het onder strikt overheidstoezicht bewaard gebleven bosje eikenhakhout verrijst een nieuwe woonwijk.' Kruijt signaleerde reeds in zijn oratie *De verstedelijking van Nederland* uit 1961 dat de grenzen tussen stad en land in toenemende mate aan het vervagen waren. Door suburbanisatie en re-urbanisatie ontstonden nederzettingen met een overgangskarakter, met als gevolg dat het steeds onduidelijker werd waar de stad begon en eindigde. Kruijt stelde vast dat het steeds meer moeite kostte om bepaalde nederzettingen te karakteriseren. Dorpen waren het niet, maar steden evenmin. De tweedeling stad-

platteland of stad-dorp, schreef hij, is dubieus geworden. Tussen beide polen heeft zich een continue reeks van overgangstypen gevormd. Bovendien wees hij erop dat 'mentaal gezien' ook de stedeling en plattelander steeds moeilijker te onderscheiden waren. De urbane, moderne westerse cultuur, was doorgedrongen tot in de verste uithoeken van het platteland.

Tegen deze ontwikkeling om het platteland in termen van haar relatie tot de stad te beschrijven of te bezien vanuit het perspectief van de steden, is verzet gekomen. Bijvoorbeeld door de kring van publicisten rond het tijdschrift *Noorderbreedte*, een tijdschrift over het landschap, de cultuurhistorie, de natuur en het milieu van de drie Noordelijke provincies. Hierin werd het tegen-concept 'dorpslandschappen' gelanceerd en uitgewerkt. In deze visie heeft het landelijke gebied meer een eigen zelfstandige waarde, en ze is minder een afgeleide, achtertuin, recreatieruimte of overloopgebied van de stad. De dorpslandschappenvisie maakt duidelijk dat in een verstedelijkt land als Nederland tal van typen platteland te onderscheiden zijn. De Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) concludeert in haar rapport *Rural Policy Reviews: Netherlands (2008)* dat Nederland een van de meest verstedelijkte landen is en volgens de standaard OESO-definitie nauwelijks platteland kent, maar wel degelijk veel landelijk gebied heeft, met een grote diversiteit aan landschappen. De *Atlas van het Noorden* maakt onderscheid tussen dertien typen. Het gaat daarbij om geografische categorieën als 'esdorp', 'lintdorp' en 'terpdorp'. Vaak zijn deze typen alleen maar door kenners te onderscheiden en onttrekt een dikke saus van welvaart ze aan het oog. Op steeds meer plekken op het platteland laat men zich bij het verbeteren van de leefbaarheid van het dorp inspireren door deze onderleggers en probeert men waar dat kan oude cultuurhistorische landschappen te 'restaureren'. Ook de rijksoverheid stimuleert deze ontwikkeling. Zo loopt van 1999 tot 2009 het Belvedere-beleid van de ministeries OCW, VROM, LNV en V&W, dat beoogt om de cultuurhistorie meer richtinggevend te laten zijn in de ruimtelijke inrichting van Nederland.

1.3 Sociale kwesties op het platteland

Het Nederlandse platteland ontbeert weliswaar grootschalige uitkeringswijken en onderklassen van illegalen zoals we die in de steden kennen, maar heeft uiteraard wel zijn sociale kwesties. Zo zijn er typische plattelandsproblemen als verschraling van het voorzieningenniveau (van supermarkt tot postkantoor tot streekziekenhuis), mobiliteitsproblemen (door het wegvallen van openbaar vervoer) en sommige streken hebben te kampen met structurele werkloosheid en onderwijsachterstanden. Het SCP heeft vanuit het onderzoeksprogramma *Sociale Staat van het Platteland* in opdracht van het ministerie van LNV de leefsituatie op het platteland in kaart gebracht. Uit het rapport *Het beste van twee werelden (2007)* blijkt dat er ontevredenheid bestaat over het lage voorzieningenaanbod en de slechte bereikbaarheid. De vraag stijgt naar diensten en voorzieningen dicht bij huis. Dit komt vooral door het toenemend aantal ouderen die steeds langer zelfstandig blijven wonen en een groeiende groep werkende ouders met kleine kinderen. In *Thuis op het platteland (2006)* komt het SCP tot de conclusie dat ontgroening en vergrijzing zich sterker voor doen op het platteland dan in de stad. Daarbij moet wel worden aangetekend, dat er op het platteland relatief meer kinderen worden geboren. Jongvolwassenen blijken zich echter vervolgens steeds meer buiten de plattelandsregio's te vestigen. Daarnaast staan veel plattelandsgebieden voor de opgave – door het wegvallen van de boerenstand – om nieuwe economische

draggers te ontwikkelen. Ook zien we het stedelijke platteland van Nederland langzaam verkleuren: de multiculturele samenleving krijgt er voet aan de grond, met daarbij behorende culturele spanningen. Recentelijk krijgt dat concreet gestalte met de instroom van arbeidsmigranten uit nieuwe EU-landen zoals Polen, Bulgarije en Roemenië.

De economisch kwetsbare plattelandsgebieden van Nederland liggen voor een belangrijk deel in de drie noordelijke provincies. Er is sprake van structurele werkloosheid, verdwijnende werkgelegenheid, slechte bereikbaarheid, fysieke isolatie en onvoldoende bevolking om de meest essentiële dorpsvoorzieningen in stand te houden. Armoedestudies (zie onder andere de jaarlijkse armoedeberichten van SCP en CBS; www.scp.nl) wijzen eveneens in de richting van het platteland: van de gebieden met de hoogste armoedescores behoort ongeveer een kwart tot het landelijk gebied. Deze armoedeconcentratiegebieden zijn veelal perifeer gelegen – meestal ver verwijderd van een NS-station – en dagelijkse voorzieningen zijn nauwelijks nog voorhanden. Ook de sociale gevolgen van bedrijfsbeëindigingen in de agrarische sector spelen een rol van betekenis. Het aantal boerenbedrijven is de afgelopen decennia in hoog tempo gedaald. Als in korte tijd veel bedrijven sluiten, gaan meer dominanten omvallen: het veevoederbedrijf, het bedrijf dat stallen bouwt, het garagebedrijf, de trucker die de mest afvoert. En met hen het verenigingsleven, dat niet alleen financieel afhankelijk is van de mensen in het buitengebied, maar tevens drijft op hun inbreng. Daarmee valt niet alleen een bedrijfstak weg, maar ook een verenigingscultuur, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Veel van de genoemde sociale problemen blijven echter grotendeels verborgen omdat ze zich ‘achter de voordeur’ afspelen.

Een relatief nieuwe ontwikkeling die zowel lokale overheden als beleidsmakers in Den Haag in toenemende mate zorgen baart, is de bevolkingskrimp. Dit proces manifesteert zich met name aan de randen van Nederland – Oost-Groningen, Friesland, Zuid-Limburg en Zeeuws-Vlaanderen – waar niet alleen een afname van de bevolking zichtbaar is, maar ook afname van het aantal huishoudens. Demografische ontwikkelingen als ontgroening, vergrijzing en dubbele vergrijzing spelen zich weliswaar in heel Nederland af, maar in deze gebieden voltrekken ze zich veel sneller. Het wegvallen van de druk op de woningmarkt leidt met name in het goedkopere koopsegment tot stilstand – eigenaarbewoners raken ‘gevangen’ in een onverkoopbare woning –, tot leegstand en tot verpaupering. Ook is in sommige gebieden een proces van sociaal-economische uitsortering zichtbaar. De economisch succesvolle mensen vertrekken, evenals de jongeren en de ouderen die wat te kiezen hebben. Hun woningen blijven leeg of worden ingenomen door mensen die minder te kiezen hebben en alleen op zoek zijn naar goedkope woonruimte. Dit leidt niet alleen tot afnemend draagvlak voor voorzieningen, maar ook tot een concentratie van sociaal zwakkere huishoudens.

In plattelandsgebieden die behoren tot de invloedssfeer van steden is juist het tegengestelde zichtbaar. Deze gebieden zijn populair bij woonconsumenten: de combinatie van landelijk wonen met de stad onder handbereik (met haar hoge voorzieningenniveau en werkgelegenheid) is erg in trek. In deze gebieden zijn huizenprijzen het laatste decennium vaak omhoog geschoten, met als gevolg dat het moeilijk is voor starters om in het eigen dorp te blijven wonen. De instroom van de geslaagde burgers uit stedelijke gebieden draagt bovendien niet altijd bij aan de sociale vitaliteit van het dorp. Het is soms moeilijk om als ‘import’ aansluiting te vinden bij de gevestigde bevolking en deel te nemen aan het traditionele

verenigingsleven en sociale contacten op te bouwen. Daardoor kan ook overdruk er toe leiden dat de leefbaarheid van plattelandskernen onder druk raakt.

1.4 Onderzoeksaanpak

Welke rol spelen corporaties bij het tackelen van deze sociale kwesties? Zien we op het platteland dezelfde verbredingsdrang als bij corporaties in de stad of kiezen plattelandscorporaties voor een smallere invulling, wellicht omdat de geëigende instanties als welzijn, de politie en zorginstellingen, en sociale steunnetwerken op het platteland wel thuis geven? Kan de plattelandscorporatie zich wellicht sowieso minder breed maken, omdat zij relatief minder bezit hebben op het platteland dan de corporaties in de stad?

Om in beeld te brengen hoe woningcorporaties op het platteland invulling geven aan hun maatschappelijke rol, heeft MOVISIE in de periode december 2008 tot en met maart 2009 interviews afgenomen met woningcorporaties die actief zijn in een vijftal plattelandsregio's, waarbij onderscheid is gemaakt tussen gebieden waarin sprake is van onderdruk op de woningmarkt, van overdruk en van evenwicht tussen vraag en aanbod. In het eerste geval zijn gesprekken gevoerd in drie gebieden waar in meer of mindere mate sprake is van bevolkingsdaling, te weten Friesland, Oost-Groningen en Midden-Limburg. In het geval van overdruk is gesproken met een woningcorporatie in de Noord-Hollandse Bollenstreek. Om een evenwichtssituatie in beeld te brengen is gesproken met een woningcorporatie in de Betuwe (zie tabel 1.1).

Tabel 1.1: Geïnterviewde corporaties naar gebiedstype

Onderdruk	Overdruk	Evenwicht
Wonen Limburg Wonen Roer & Maas, Roermond Acantus, Oost-Groningen Welkom, Midden-Friesland Wonen Noordwest Friesland	Trias, Lisse (inmiddels gefuseerd tot Stek)	Betuws Wonen, Culemborg/ Geldermalsen (inmiddels gefuseerd tot Kleurrijk Wonen)

Bij elke woningcorporatie vonden interviews plaats met de directeur of bestuurder en/of met een medewerker die goed zicht heeft op de reikwijdte van de activiteiten van de betreffende corporatie. De lijst met respondenten is als bijlage in deze rapportage opgenomen. De namen van de geïnterviewde woningcorporaties zijn aangereikt door de SEV. Gekozen is voor woningcorporaties die zich reeds manifesteren op het sociale terrein, zodat vanuit hun ervaringen aanknopingspunten aangereikt kunnen worden om in de traditie van de SEV enkele experimenten op te zetten. Er is vooral gezocht naar originele en vindingrijke initiatieven van deze woningcorporaties in het aanvangen van sociale kwesties. Dit rapport vormt de neerslag van deze interviews.

De interviews waren gericht op het verwerven van inzicht in de motieven van corporaties om invulling te geven aan hun maatschappelijke rol en aan de afbakening daarvan. Tijdens de interviews zijn de volgende onderwerpen aan de orde gesteld:

- *Vergrijzing.* Kunnen ouderen hun levensavond in het eigen dorp slijten of moeten ze nog steeds de voorzieningen achterna reizen? Welke bijdrage leveren corporaties aan het mogelijk maken dat kwetsbare groepen (hoogbejaarden, mensen met handicaps) in hun dorp kunnen blijven wonen?
- *Ontgroening.* Niet alleen is het belangrijk voor *finishers* op de woningmarkt een passende woningvoorraad te realiseren, maar ook voor *starters*. Hoe bind je de jeugd aan de dorpen?
- *Inbreiding en uitbreiding.* Mensen wonen graag in een dorp met een geprofileerde identiteit, met een verhaal. In een geglobaliseerde cultuur zien we de opkomst van 'het streekeigene'. Hoe gaan de corporaties om met het inhoud geven aan deze identiteit als het gaat om nieuwbouw?
- *Behoud van voorzieningen.* Op welke wijze dragen corporaties bij aan het vasthouden van publieke en commerciële voorzieningen (maatschappelijk vastgoed) in dorpen?
- *Inrichting van publieke ruimten.* Investeren corporaties in publieke ruimten, bijvoorbeeld in het opknappen van een brink of het realiseren van speelplaatsen voor kinderen?
- *Arbeidsmigranten op het platteland.* De steden hebben inmiddels hun Polen-top gehad, terwijl ook bekend is dat veel Polen op het platteland werken. Hoe is hun huisvesting geregeld? In hoeverre leidt dit tot sociale problemen? Welke rol spelen corporaties?

1.5 Leeswijzer

Deze notitie is als volgt opgebouwd. In de volgende hoofdstukken presenteren we de uitkomsten en bevindingen van deze verkennende studie in de onderzochte gebieden. We bespreken achtereenvolgens de onderzochte onderdrukgebieden (hoofdstuk 2), het overdrukgebied (hoofdstuk 3) en het evenwichtgebied (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 vatten we vervolgens de belangrijkste conclusies samen, waarbij we ingaan op specifieke lokale verschillen tussen de drie gebiedstypen. In het slothoofdstuk formuleren we een aantal ingrediënten voor experimenten die rond dit onderwerp door de SEV nader zouden kunnen worden ingevuld.

2. WONINGCORPORATIES IN ONDERDRUKGEBIEDEN

Tijdens deze verkennende studie zijn gesprekken gevoerd met medewerkers van een vijftal woningcorporaties in drie gebieden waarin sprake is van onderdruk: Limburg, Oost-Groningen en Friesland. In sommige gevallen, zoals in Oost-Groningen en delen van Limburg betekent krimp niet alleen afname van het aantal inwoners, maar is ook een terugloop van het aantal huishoudens zichtbaar, hetgeen op enkele plaatsen zichtbaar is in de vorm van leegstand. In Friesland is dat momenteel nog niet aan de orde, maar ook daar manifesteren zich de symptomen van bevolkingsdaling.

Limburg

Wonen Limburg is actief in vrijwel de gehele provincie Limburg (met uitzondering van Maastricht en omgeving) en in het oostelijke deel van Noord-Brabant. Wonen Limburg, is opgedeeld in zes regionale vestigingen. In 2004 ontstond Wonen Limburg uit een fusie van Balans en Wonen Noord-Limburg. Het totale bezit omvat ongeveer 24.000 woningen. Wonen Roer & Maas is de vestiging van Wonen Limburg in de regio Roermond. Wonen Roer & Maas bezit ruim 4.400 woningen, verspreid over de gemeente Roermond en 28 dorpen in vier omliggende gemeenten (Leudal, Echt-Susteren, Roerdalen en Maasgouw).

Oost-Groningen

Acantus ontstond in 2002 uit een fusie en is actief in acht gemeentes in het Oostelijke deel van de provincie Groningen, grofweg het gebied tussen Veendam en Delfzijl. Het roemruchte dorp Ganzedijk valt binnen het werkgebied van Acantus. Het hoofdkantoor is gevestigd in Veendam. De corporatie bezit in totaal 13.500 woningen. Acantus heeft ongeveer 250 medewerkers in dienst, waarvan de helft deel uitmaakt van de onderhoudsdienst.

Friesland

Woningcorporatie Welkom is actief in het middelste deel van Friesland en bezit ruim 9.000 woningen in 7 gemeenten: Wûnseradiel, Wymbritseradiel, Bolsward, Littenseradiel, Sneek, Opsterland en Boarnsterhim. Medio 2009 fuseert Welkom met Nieuw Wonen Friesland (werkgebied Leeuwarden en omgeving), waarmee het bezit zal verdubbelen tot circa 19.000 woningen.

Daarnaast is in Friesland gesproken met Wonen Noordwest Friesland. Met een bezit van 4.200 woningen is Wonen Noordwest Friesland een relatief kleine plattelandscorporatie. De corporatie is gevestigd in Sint Annaparochie en het werkgebied omvat 36 dorpen in de driehoek tussen Harlingen, Leeuwarden en Dokkum.

2.1 Vergrijzing

In alle drie de onderzochte krimpregio's is de vergrijzing zichtbaar. Niet alleen in de statistieken, maar ook in het straatbeeld. De woningcorporaties in de drie krimpregio's worstelen met het vraagstuk hoe zij de diverse doelgroep van vitale tot zorgbehoevende ouderen kunnen bedienen. De behoefte aan seniorenwoningen is op veel plaatsen lager dan aanvankelijk door de corporaties werd verondersteld. De verhuisgeneigdheid van ouderen blijkt in de praktijk gering te zijn. Woningcorporaties merken dat op papier wel interesse is in specifieke woonvormen voor senioren, maar als de plannen eenmaal concreet zijn wordt de beslissing om daadwerkelijk te verhuizen uitgesteld. Een overstap naar een seniorenwoning betekent een verhuizing en is

dus ingrijpend. Een rol daarbij speelt zeker dat het verhuizen naar een dergelijke woning voor ouderen ook een psychologische drempel heeft: je verhuist naar een woning waarvan je logischerwijs verwacht er te zullen sterven. Ouderen willen zo lang mogelijk in hun eigen woning in hun eigen dorp blijven wonen. Door mantelzorg van dorpbewoners en met behulp van Thuiszorg kan dit ook geruime tijd. Pas als het echt niet meer anders kan, als de oudere niet langer mobiel is en van zorg afhankelijk is geworden, vindt een verhuizing plaats naar een verzorgingstehuis in een grotere gemeente met voorzieningen.

‘Heel specifiek voor een doelgroep bouwen, wat je in de stad nadrukkelijker wel doet, is in kleine dorpen gewoon ontzettend link. Er zijn prachtige panden voor senioren gebouwd in Friese Palen, in een ander dorp, met een binnentuin, hartstikke mooi, en de eerste bewoners geweldig, maar zodra ze wegtrekken is de vraag of je er wel nieuwe mensen voor vindt.’ (Alex Bonnema, Welkom Friesland)

Doordat de vraag naar specifieke woningen voor senioren in krimpgebieden zo gering is hebben woningcorporaties moeite met het verhuren van hun huidige bezit seniorenwoningen in kleine dorpen.

‘Een vraagstuk doet zich voor rondom de oudere seniorenwoningen. Dat bezit wat ik straks noemde dat is kwalitatief minder, wel goedkoop maar je ziet gewoon de vraag teruglopen en het vraagstuk waar wij echt mee zitten is de toekomst van dat type woningen. Moet je die ingrijpend gaan verbouwen, moet je ze opwaarderen, moet je ze echt gaan oppimpen zal ik maar zeggen of moet je ze slopen en iets heel anders gaan doen daar.’ (Karel Smitsmans, Wonen Roer en Maas)

Ondanks alle retoriek dat dorpsbewoners tot het laatste moment in het dorp moeten kunnen blijven wonen, zijn zij het zelf die op een gegeven moment besluiten naar de grotere gemeente met (zorg)voorzieningen te verhuizen. Sommige woningcorporaties zijn dan ook van mening dat het weinig zin heeft om te investeren in specifieke woonvormen voor ouderen in kleine dorpen waar geen voorzieningen aanwezig zijn.

‘We houden op met...ja, met investeren in dorpen. De grote vraag is: heeft het zin om specifieke woonvormen voor ouderen te bouwen in dorpen zonder voorzieningen. De mensen volgen voorzieningen. Dat is toch wel heel erg sterk zo. Dus als je daar ook specifieke woonvormen wil creëren in een dorp zonder voorzieningen, dan is dat eigenlijk zonde. Dat is een korte termijn visie.’ (Rudy de Jong, Wonen Limburg)

Woningcorporatie Acantus in Oost-Groningen is een andere weg ingeslagen en zoekt een oplossing voor dit vraagstuk in een samenwerking met zorginstellingen. Gezamenlijk bekijken zij de mogelijkheden om de grotere verpleeghuizen te extramuraliseren en kleinschalige voorzieningen, waarbij wonen met zorg wordt gecombineerd, voor bijvoorbeeld dementerende ouderen in dorpen terug te bouwen. Uit onderzoek is namelijk gebleken dat het ziekteproces van dementie langzamer verloopt wanneer ouderen deel uit blijven maken van hun vertrouwde netwerk van familie en vrienden.

Samenvattend lijkt het erop dat corporaties de problematiek van de vergrijzing in plattelandskernen niet altijd goed analyseren en in ieder geval verschillende strategieën bewandelen: het versterken van het voorzieningenniveau in kleine kernen (extramuralisering van de zorg, aangepaste woonvormen) enerzijds, of concentratie van de voorzieningen in de hoofdkern. In het eerste geval wordt ingezet op het zo lang mogelijk

zelfstandig laten wonen van zorgbehoevende ouderen. In het tweede geval wordt verwacht dat ouderen de voorzieningen achterna verhuizen. Dit laatste is in een aantal plattelandsgemeenten historisch gegroeid gebruik, waardoor het ook weer moeilijk is dit te doorbreken, ondanks de nieuwe inzet op extramuralisering van voorzieningen en de nadruk op onderlinge sociale steun die in de Wmo wordt bepleit. Om tot een oplossing van het vergrijzingsvraagstuk en het beroep op voorzieningen en ondersteunende woonvormen (verzorgd en beschermd wonen) te komen, moet veel scherper worden gekeken naar de optimale voorzieningenverhouding tussen de kernen (enclave-vorming versus zorg-diffusie naar de kleine kernen) en de historisch gegroeide zorgvraag van ouderen en kwetsbare groepen. De lokale kracht van onderlinge sociale steunnetwerken speelt daarbij een belangrijke rol.

2.2 Ontgroening

De vergrijzing wordt naast de ontwikkeling dat mensen ouder worden en er demografisch gezien meer ouderen zijn, ook versterkt door het wegtrekken van jongeren uit de plattelandsgebieden. In Friesland nam het aantal 65-plussers tussen 2006 en 2007 toe met ruim 1300, terwijl het aantal jongeren onder de twintig jaar met bijna duizend kromp. Volgens Alex Bonnema van woningcorporatie Welkom zijn de bevolkingsafname en vergrijzing de twee grootste bedreigingen voor het platteland.

In Limburg vindt vooral in het zuiden uitstroom plaats. De jongeren trekken weg voor een studie in de stad en door gebrek aan werkgelegenheid. De werkende ouders met kleine kinderen vooral vanwege het verdwijnen van scholen en andere voorzieningen, zoals kinderopvang. Huisvesting is volgens Karel Smitmans in Midden-Limburg geen reden van vertrek: er zijn voldoende betaalbare woningen. Volgens Rudy de Jong krijgt de woningcorporatie het verwijt van dorpen dat er te weinig betaalbare woningen zijn voor starters, waardoor de dorpen jongeren niet kunnen vasthouden of aantrekken. Maar het is de vraagprijs van particuliere woningen, die ondanks dat ze al lang te koop staan, te hoog is voor starters en jonge gezinnen.

Ook in Friesland ziet men geen oplossing in het bouwen van starterswoningen. Het gebrek aan passend werk is de voornaamste redenen voor jongeren om weg te trekken. Ook hier willen de dorpen de jongeren graag vasthouden en weer aantrekken na hun studie.

‘De keerzijde van vergrijzing is dat we ook aanwas nodig hebben dus je moet ook een soort bevolkingsstroom gaan organiseren. Wil je het afnemen van groei van de bevolking tackelen, dan kan dat niet anders dan dat je over sectoren heen gaat denken.’ (Alex Bonnema, Welkom Friesland)

Zo heeft Wonen Noordwest Friesland in samenwerking met de gemeente Het Bildt en twee lokale banken een stimuleringsregeling in het leven geroepen om net afgestudeerden aan te trekken in Het Bildt hun carrière op te starten.

‘We hebben ze (net afgestudeerde jongeren uit Friesland) geïnterviewd, ook met de dorpelingen zelf. Niemand blijkt moeite te hebben met de plek: perfect sociaal klimaat, perfecte woningen, mankeert niks aan. Maar ja ze zeggen: we moeten natuurlijk voor de studie weg, we zouden graag terug komen maar op het moment dat we afgestudeerd zijn, is hier geen passend werk voor ons. Dus dat verklaart ook weer die

uitloop. Dan kun je wel zeggen: we moeten hier betere huizen bouwen en voor jongeren alles neerzetten, maar dat is niet de kern' (Willem Seepma, Wonen Noordwest Friesland)

Woningcorporatie Acantus in Oost-Groningen zoekt de oplossing wel in de huisvesting. Door middel van het woonruimteverdelingssysteem is de woonkeuze voor starters verruimd. Passendheidscriteria zoals de verhouding huurprijs-inkomen en de relatie tussen huishoudensgrootte en woninggrootte zijn komen te vervallen, waardoor starters zich nu op alle typen woningen kunnen inschrijven. De huidige woningvoorraad voor starters voldoet namelijk niet meer aan de woonwensen van de jongeren. Naast het verruimen van de keuze op de woningmarkt wil Acantus het gebied aantrekkelijker maken voor verschillende leefstijlen zodat het niet allemaal hetzelfde is en een meer gedifferentieerd aanbod ontstaat. Het idee van leefstijlen sluit aan op recente ontwikkelingen in Noord-Limburg. Dit gebied wordt volgens Wonen Limburg namelijk steeds populairder onder 'groene' jongeren, die kiezen voor een groen woonmilieu.

'Ik denk dat Noord-Limburg, met het aangrenzend gebied in Brabant, een soort groen hart wordt tussen Eindhoven, Nijmegen en Venlo. Dat zie je nu al gebeuren. Brabant rukt op, het gebied Eindhoven is ongeveer bij Weert beland, richting Noord Limburg zit het al bij/tot Sevenum zeg maar. Daar zie je al dat de invloed van de woningmarkt van Eindhoven doortelt. Er is een groeiende vraag van zeg maar startende huishoudens, gezinnen met hele jonge kinderen, die het groene gebied opzoeken om daar te wonen. En dan gewoon pendelen naar hun werk in Eindhoven, in Weert of in Nijmegen.' (Rudy de Jong, Wonen Limburg)

2.3 Voorzieningen

In de onderdrukgebieden van Limburg en Oost-Groningen wordt niet langer in alle dorpen geïnvesteerd om het voorzieningenniveau op peil te houden. De woningcorporaties maken een bewuste keuze voor dorpen waar ze wel of niet meer gaan investeren in de woningmarkt. Rudy Boers van corporatie Acantus in Oost-Groningen zegt daarover: 'Laten we ons concentreren op een aantal kernen waar je nog zoveel mogelijk voorzieningen overeind wilt houden.'

Er vindt een proces van uitsortering plaats tussen kleine dorpen zonder voorzieningen en grotere dorpen met voorzieningen. Het stoppen met bouwen in de kleine dorpen brengt de woningcorporaties in tweestrijd, omdat juist vanuit deze dorpen middels dorpsraden, -organisaties en de gemeente druk wordt uitgeoefend om te blijven investeren. Een dorp komt namelijk in een negatieve vicieuze cirkel terecht. Indien niet meer gebouwd wordt zullen meer voorzieningen sluiten en zullen vervolgens weer meer mensen het dorp verlaten.

'Wij moeten echt keuzes maken, die vraag is hier heel heftig op tafel gelegd in Midden-Limburg. Wij moeten als corporatie keuzes maken waar we wel of niet investeren. Traditioneel investeren we overal, in alles. Waar vraag is, behoefte is binnen onze doelgroepen uiteraard, doen we dat. Terwijl nu de vraag echt op tafel ligt: blijven we in die dorpen investeren, waar geen voorzieningen zijn, waar je draagvlak klein is, waar ouderen eigenlijk niet kunnen blijven als ze oud worden? Hoe ver wil je doorgaan om die in stand te houden?' (Rudy de Jong, Wonen Limburg)

Het voorzieningenvraagstuk – verdwijnen van voorzieningen uit dorpen – is ook in Friesland aan de orde. Ook hier staan in de kleine dorpen de voorzieningen onder druk. Wonen Noordwest Friesland stelt de visie van de dorpen zelf centraal. Met behulp van leefbaarheidscoördinatoren proberen zij in kaart te brengen wat zij als corporatie kunnen betekenen voor de onder druk staande voorzieningen. De corporatie neemt daarin vooral een faciliterende en ondersteunende rol aan. Friesland kent van oudsher een cultuur van grote bewonersbetrokkenheid en een groot zelforganiserend vermogen. De dorpen worden aangemoedigd een visie voor hun eigen dorp te maken en in kaart te brengen wat zij voor hun dorp willen, wat mogelijk is en wie ze daarbij nodig hebben.

Rein Hagenaars van Wonen Noordwest Friesland gelooft dat de leefbaarheid niet afhankelijk is van de aanwezige voorzieningen in een dorp, maar van een ontmoetingsmogelijkheid: ‘Er moet een ontmoetingsplaats zijn waar mensen vanuit het dorp elkaar kunnen ontmoeten. Dat is de plek waar weer een activiteit wordt bedacht. En dat is dus ook het speerpunt van ons beleid geworden: in elk dorp vinden wij het belangrijk dat die plek in ieder geval behouden blijft, want het verdwijnen van deze plek is het laatste wat je wilt. Het combineren van verenigingen in een gebouw, maakt de kans dat het overleeft een stuk beter.’

Door het vertrek van jonge gezinnen ontstaat er ook een tekort aan leerlingen op scholen. De woningcorporaties zoeken naar oplossingen. Rein Hagenaars vraagt zich af: ‘Hoe lang kun je tegenhouden dat een school ophoudt te bestaan, ook met de vergrijzing de komende jaren neemt de bevolking per saldo af.’ Er zijn volgens de woningcorporatie verschillende mogelijkheden om met deze ontwikkeling om te gaan, namelijk afstappen van de landelijke normering van het verplichte aantal leerlingen op een school (naar voorbeeld van Zweden), zodat in elk dorp een school kan blijven bestaan, kiezen voor het brede school principe of het sluiten van scholen. Soms is het opschalen van scholen, dus het sluiten van scholen in de kleinere dorpen, noodzakelijk voor een betere kwaliteit van het onderwijs. Wonen Noordwest Friesland vindt het vooral van belang dat voor de bewoners een school op fietsafstand aanwezig is.

2.4 Arbeidsmigranten

Het huisvestingvraagstuk van arbeidsmigranten staat vooral in Limburg (met name in Noord-Limburg) hoog op de agenda. Ook in Noordwest Friesland wordt de instroom van Polen, Bulgaren en Roemenen steeds sterker zichtbaar, maar in Oost-Groningen is dit minder aan de orde. In dorpen op het Limburgse platteland zorgen voornamelijk arbeiders uit Polen en ook enkele uit Bulgarije voor een nieuwe instroom. De woningcorporatie geeft hoge prioriteit aan het huisvesten van deze immigranten. Men wil een bijdrage leveren aan het verhogen van de kwaliteit en beheer van de tijdelijke opvang van arbeidsmigranten. En daarbij wil men ook mensen de kans bieden door te kunnen stromen in de reguliere huisvesting. De samenwerking met de gemeenten verloopt daarbij stroef, zij zien de instroom van deze arbeidsmigranten nog niet als een urgent vraagstuk. Volgens Rudy de Jong gaat het om een omvangrijke groep, waarmee in geen enkele statistische prognose ooit rekening is gehouden:

‘Het zijn er veel hè. In Noord-Limburg zijn het tienduizenden mensen die daar werken en die “ergens” zijn. Het is zo’n werkelijkheid die zich gewoon ontwikkelt en al die gemeenten die doen hun best om zoveel mogelijk te ontkennen dat het aan de hand is, want als ze dat bevestigen dan moeten ze gaan handhaven

en daar hebben ze helemaal geen zin in. En ze willen ze ook geen formele plek geven, want dan hebben ze een buurt in opstand.’ (Rudy de Jong, Wonen Limburg)

Vanwege de behoefte aan laag geschoolde arbeidskrachten is de verwachting van Wonen Limburg dat het aantrekken van arbeidsmigranten geen tijdelijke ontwikkeling is. Tienduizenden Polen zitten in Noord-Limburg en een deel van Midden-Limburg. Huisvesting is op dit moment nog merendeel tijdelijk: op boerderijen, in schuren, caravans, recreatieterrein en ook over de grens in Duitsland. De woningcorporatie ziet echter een verschuiving in de huisvestingsvraag van tijdelijk verblijf voor seizoensarbeid naar structurele woonvormen. Deze veranderende vraag hangt samen met een nieuwe ontwikkeling, namelijk de komst van partners en kinderen. Wonen Limburg ziet de vraag van Polen naar reguliere woonruimte enorm toenemen. Zij bieden in Noord-Limburg speciale spreekuren aan waarbij een tolk aanwezig is. Deze spreekuren worden druk bezocht.

‘We zijn er van overtuigd dat ze, niet allemaal maar een deel, hier duurzaam gaan blijven. Er is nu al in Noord-Limburg bijna geen school meer zonder Poolse kinderen. Dat gaat veel harder dan iedereen zich realiseert.’ (Rudy de Jong, Wonen Limburg)

De komst van de partners – de instroom van vrouwen uit Oost-Europa – zorgt niet alleen voor nieuwe ontwikkelingen op de huizenmarkt, maar heeft ook sociale gevolgen. De zorginstellingen zien in de komst van deze vrouwen nieuwe mogelijkheden om de toenemende vraag naar zorg door de vergrijzing in te vullen. De zorginstellingen bieden (bij)scholing en leertrajecten aan om in de zorg te kunnen werken.

‘Zorginstellingen bieden steeds vaker scholing aan, en daar komt natuurlijk taal bij kijken, maar vooral scholing in de eisen die we hier stellen aan zorg. Vaak zijn het toch de partners die hierheen komen, die best redelijk gekwalificeerd zijn en een goede basisopleiding hebben in het algemeen. En dat groeit echt behoorlijk hard hoor en met die vergrijzing die zo ontzettend toeneemt hier, komt er steeds meer behoefte aan zorgpersoneel.’ (Rudy de Jong, Wonen Limburg)

Wonen Limburg is op zoek naar nieuwe woonvormen voor deze doelgroep. Zij stelt zich op het standpunt dat voorkomen moet worden dat door het aanbieden van nieuwe woonvormen in dorpen concentraties van migranten ontstaan. Gevreesd wordt dat dat vooral in de kleinere dorpen weerstand op zal roepen. Op dit moment stromen de arbeidsmigranten vooral in de bestaande voorraad in, in woningen die moeilijker verhuurbaar zijn. De woningcorporatie zoekt naar slimme combinaties en samenwerking. Een voorbeeldproject waar Wonen Limburg zich nu over buigt is een camping in de gemeente Maasbree (Noord-Limburg) met 700 arbeidsmigranten, die wil uitbreiden. Mogelijkheden worden onderzocht om dit te koppelen aan specifieke woonvormen voor senioren met ouderenvoorzieningen en zorg. De woningcorporatie werkt hierin samen met de zorginstelling Proteion, gemeente Maasbree en de eigenaar van de camping. De zorginstelling bouwt de ouderenvoorzieningen, de woningcorporatie zorgt voor huisvesting en de eigenaar zorgt voor de (camping)winkel, recreatiemogelijkheden en het terreinbeheer. Het idee van de zorginstelling is om gerichte opleidingen en stageplaats te bieden. Het ‘dorp’ voorziet in een woning en werkplek en vervolgens kan men doorstromen naar de reguliere zorgvoorzieningen. Het dilemma van concentratie van nieuwe migranten dient zich bij dit soort oplossingen echter wel aan.

In de Friese glastuinbouw zijn Polen werkzaam, maar een nieuwe ontwikkeling is dat daar voor in de plaats meer Hongaren en Roemenen komen. Die tendens is ook zichtbaar in de havens in de Eemsdelta in Oost-Groningen. Het huisvestingsvraagstuk richt zich op tijdelijke huisvesting, waarbij het grootste deel van de arbeidsmigranten wordt opgevangen in de particuliere sector. Ook in Friesland heeft dit soms onwenselijke situaties tot gevolg zoals overbewoning en illegale onderhuur, wat weer leidt tot overlast voor omwonenden en vooral in kleinere dorpen legt dat de kiem voor spanningen en sociale onrust. Om uitwassen te voorkomen werd aanvankelijk samenwerking gezocht met de uitzendbureaus die de arbeidsmigranten hierheen halen.

‘Wij probeerden met name met uitzendbureaus afspraken te maken dat zij ook huurder worden en vervolgens toestemming krijgen om een aantal werknemers in de woning te plaatsen. Als er dan problemen ontstaan, kunnen wij het uitzendbureau daarop aanspreken.’ (Rein Hagnaars, Wonen NW Friesland)

Deze werkwijze bleek echter in strijd met bestemmingsplannen (de woningen van Noordwest Friesland hebben een woonbestemming, geen logies). Wonen Noordwest Friesland is derhalve in gesprek met gemeenten om oplossingen te vinden voor het huisvestingsvraagstuk van deze seizoenarbeiders.

3. WONINGCORPORATIES IN OVERDRUKGEBIEDEN

In de Randstedelijke plattelandsgebieden tekenen zich andere problemen af dan in de hiervoor besproken krimpgebieden. Het is een gewilde woonomgeving, die mensen aantrekt vanuit de omliggende steden Leiden, Haarlem, Amsterdam en Den Haag. In de Bollenstreek is gesproken met woningcorporatie Trias Woondiensten in Lisse. Trias bezit in de gemeenten Lisse en Voorhout in totaal 3.500 woningen. Begin 2009 is Trias Woondiensten een fusie aangegaan met de aangrenzende corporatie PAGO. Ze zijn samen verder gegaan onder de naam Stek. Het bezit van Stek omvat ongeveer 6.000 woningen in de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen.²

Door de populariteit van deze omgeving en de daardoor toenemende druk op de woningmarkt, ervaart deze woningcorporatie concurrentie van de grote stedelijke woningcorporaties uit Amsterdam en Den Haag die naar het gebied komen om te kunnen profiteren van de toenemende vraag. Deze grote corporaties beschikken over meer ervaringen met bijzondere projecten, hebben voldoende referentieprojecten en krijgen daardoor gemakkelijker de opdrachten voor nieuwe projecten van de gemeente. De kleine corporatie kan niet concurreren met het uitgebreide netwerk, diensten, expertise en innovatieve karakter van de Randstedelijke woningcorporaties.

‘Dus als ik Ymere ben, heb ik al een referentie. Die bouwen aan de lopende band: parkeergarages, zorginstellingen, verbouwen pakhuizen en ziekenhuizen... Ze hebben overal wel wat aan gedaan. Daar zie je nu dat we eigenlijk al te laat zijn om die slag te kunnen winnen want wij kunnen niet aantonen, dat we in staat zijn om zo'n gebouw te ontwikkelen omdat we dat niet eerder hebben gedaan.’

‘Ook al hebben wij een derde van het dorp en we wel mee investeren in die speelplaats die eigenlijk de gemeente moet onderhouden. Als je dan een leuke ontwikkeling en nieuwbouw kan toevoegen aan je bezit, gaat de gemeente net zo makkelijk naar een andere partij, want die kan het waarschijnlijk beter. (Hans Al, Trias Woondiensten Lisse)

Het overdrukgebied is interessant voor de grote corporaties om snel geld te verdienen. De woningen worden verkocht, zodat extra geld vrijkomt voor het aanpakken van de stedelijke problematiek.

‘Ymere komt hier niet beheren, Eigen Haard komt hier ook niet beheren. (...) Uiteindelijk moet dat wat ze hier bouwen, verkocht worden. Het gaat om risicospreiding, maar uiteindelijk moet het gewoon verkocht worden en er moet geld voor Amsterdam en Den Haag over blijven. Dus hun bijdrage aan het dorp, hun bijdrage aan de volkshuisvesting schat ik op termijn nul, omdat ze uiteindelijk toch alleen hun zakken gevuld hebben. Nou, dat vind ik een verkeerde ontwikkeling.’ (Hans Al, Trias Woondiensten Lisse)

² Omdat dit interview plaatsvond voor deze fusie, en Hans Al geïnterviewd is vanuit zijn functie als bestuurder van Trias, handhaven we in dit rapport de naam Trias Woondiensten.

3.1 Vergrijzing en ontgroening

Ook in de Bollenstreek neemt het aantal ouderen toe, de piek van de bevolkingscurve schuift op. Dit brengt een zorgvraag met zich mee en vraagt om specifieke woonvormen. In samenwerking met een zorginstelling kijkt Trias Woondiensten Lisse naar de mogelijkheden om zorg aan huis te bieden. Een voorbeeld is het opheffen van een woning in een flat om deze vrij te maken als steunpunt voor de zorginstellingen waar de bewoners gebruik van kunnen maken.

De Bollenstreek is een gewilde woonomgeving voor jongeren. Het bouwen van meer starterswoningen staat dan ook hoog op de politieke agenda. De gemeenten willen deze jongeren graag binden. Om aan de vraag naar starterswoningen en seniorenwoningen te kunnen voldoen, staan de woningcorporaties in de regio voor de uitdaging om de komende tien jaar tienduizend woningen te bouwen. De druk op de woningmarkt vraagt om een meer gedifferentieerde woonmarkt. Naast de eengezinswoningen in allerlei variaties (vrijstaand, twee-onder-een-kap, rijtjeswoningen), die nu 80% van de woningvoorraad uitmaken, zullen appartementcomplexen worden gebouwd voor starters en senioren.

‘Als je naar Lisse kijkt blijft de omvang van de startersgroep gelijk door de jaren heen, zeg maar de komende twintig jaar. Maar de bult verschuift mee. Het is dus niet zo’n bult die de hele tijd op dezelfde plek blijft, de hele bult verschuift mee. Dus de gemiddelde leeftijd van een huurder neemt gewoon ieder jaar met een jaar toe bij wijze van spreken.’ (Hans Al, Trias Woondiensten Lisse)

3.2 Voorzieningen

De woningcorporatie is ondersteunend voor de kleine gemeente in het aanpakken en opknappen van de woonomgeving. De aandacht van Trias Woondiensten Lisse wordt verlegd van onderhoud van woningen naar een bredere context, namelijk de woonomgeving en het leefbaarheidsvraagstuk.

‘Je ziet wel dat we daar naartoe groeien. Op leefbaarheidsniveau, je klant kennen, dat willen we gewoon vasthouden. Ook na de fusie willen we dat vasthouden, zelf plekken ontdekken in de woonomgeving waarvan je denkt, dit zou je weer eens een beetje moeten opknappen.’ (Hans Al, Trias Woondiensten Lisse)

Door de toenemende vergrijzing ziet de woningcorporatie ook een grotere noodzaak in de aanwezigheid van voorzieningen. Samen met de zorginstellingen kijken zij welke voorzieningen nodig zijn om mensen langer zelfstandig thuis te kunnen laten wonen.

3.3 Arbeidsmigranten

De migranten die in de bollenteelt werken zijn voornamelijk seizoenarbeiders uit Polen, die tijdelijk in Nederland en op het eigen terrein van de bollenteler verblijven. Na het seizoen keren zij weer terug naar hun land van herkomst. Daardoor is de instroom van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa minder sterk

zichtbaar dan op het Limburgse en het Friese platteland. Van een structureel huisvestingsvraagstuk is op dit moment dan ook (nog) geen sprake.

4. WONINGCORPORATIES IN EVENWICHTGEBIEDEN

In tegenstelling tot de hiervoor beschreven regio's, is in de Betuwe niet echt sprake van onder- of overdruk. Er is wel een afname van de bevolkingsomvang, maar die wordt vooralsnog gecompenseerd door instroom van buitenaf waardoor het aantal huishoudens nog steeds groeiende is. De Betuwe is de laatste jaren erg in trek bij Randstedelingen, met name uit de regio Utrecht. Ondanks de bevolkingsdaling is de druk op de woningmarkt daardoor nog onverminderd groot. In Culemborg is de wachttijd voor een sociale huurwoning nog steeds ongeveer vier jaar. Door die hoge druk ligt met name in de dorpen een proces van verdringing op de loer, want door de druk van buiten is er nauwelijks behoefte aan sociale woningbouw. De corporatie Betuws Wonen hecht eraan om het sociale evenwicht in de dorpen te bewaken en te waarborgen dat er ook in de meest gewilde dorpen plaats is voor sociale huurders.

'Waar wij als woningcorporatie voor moeten zorgen, is dat die gemêleerdheid van de bevolking er blijft. Gellicum is niet gelukt. Is misschien ook nooit geprobeerd, dat weet ik verder niet zo, maar Rhenoy, Acquoy, al die dorpen, daar is nog best wel redelijk wat sociale woningbouw, zeker als je op het aantal inwoners kijkt. Maar niemand vraagt er om. Als wij het niet doen, dan wordt het weggedrukt, dus daar moeten we slim mee weten te spelen, want dat is gewoon zonde.' (Jaap van Dam, Betuws Wonen)

Het werkgebied van de corporatie Betuws Wonen omvat Culemborg en Geldermalsen en omgeving. In 2006 ontstond Betuws Wonen uit een fusie van twee corporaties in Culemborg en Geldermalsen. Betuws Wonen verhuurt ruim 3.500 woningen in de stad Culemborg en ongeveer 2.500 woningen in Geldermalsen en de omliggende dorpskernen Acquoy, Beesd, Buurmalsen, Deil, Enspijk, Gellicum, Meteren, Rhenoy, Rump en Tricht. Begin 2009 fuseerde Betuws Wonen met een corporatie in de regio Leerdam (Zuid-Holland). Het woningbestand van de nieuwe corporatie Kleurrijk Wonen omvat circa 12.000 woningen.³

De aantrekkingskracht van de Betuwe kan worden gekenschetst als landelijk wonen 'met de rug' naar de Randstad. Werkgelegenheid en stedelijke dynamiek zijn – vooral in Utrecht – vlakbij. Het is een gebied met 'klassieke' plattelandsdorpen en kleine stadjes. De corporatie Betuws Wonen wil die identiteiten versterken. Men wijst erop dat de Betuwe van oudsher een tamelijk gesloten en geïsoleerd gebied is. De nieuwe instroom wordt dus niet als vanzelfsprekend opgenomen in de dorpsgemeenschap. Annelies Kolk:

'Er is toch wel wat weerzin tegen mensen van buiten. Zeker in kleine dorpen heeft men dat gevoel. Tegelijkertijd, in die kleine dorpen is inmiddels al zoveel import. Je wordt wel altijd als import gezien, dat blijft ook zo, maar het woont wel samen en het vindt elkaar wel. Het is geen enorm gevecht of zo, maar het blijft wel import.'

De lokale dorpsgemeenschappen zijn dus hecht, ook in termen van onderlinge steun en mantelzorg, maar de 'import' draagt daar nauwelijks aan bij. De afstand tussen de oorspronkelijke bevolking die vergriest en de instroom van relatief jonge, draagkrachtige huishoudens is groot. De corporatie vraagt zich af hoe je ook de

³ Omdat dit interview plaatsvond voor deze fusie, en Jaap van Dam en Annelies Kolk geïnterviewd zijn vanuit hun functie bij Betuws Wonen, handhaven we in dit rapport de naam Betuws Wonen.

import zou kunnen enthousiasmeren om in beweging te komen voor het eigen dorp. Waar het hun eigen belang raakt zijn ze maatschappelijk actief, bijvoorbeeld in de tennisvereniging, de school van de kinderen, culturele initiatieven, maar het lukt niet om ze in te schakelen als vrijwilliger, als chauffeur op de buurtbus, om boodschappen te doen voor een oudere in de straat of achter de bar in het dorps huis. Annelies Kolk vertelt over het bewonersinitiatief in Geldermalsen om een inburgeringscursus te organiseren voor import-Betuwenaren:

‘Daar zat massaal de oorspronkelijke bevolking van Geldermalsen, die vonden het hartstikke leuk om die verhalen voor de dertigste keer te horen, daar zat een elite van import die het georganiseerd had, dat was het. Al die mensen uit het dorp dachten: hé, een verzetje, koffie gratis, wij gaan! Wel komisch dat de doelgroep import minder op kwam draven, maar dat de mensen die hier al veertig jaar wonen naar de inburgeringscursus gingen.’

4.1 Vergrijzing en ontgroening

Door de instroom van buiten is het in sommige dorpen problematisch om onderdak te bieden aan starters en senioren. Bij nieuwbouwprojecten, zoals recentelijk twaalf appartementen in Rhenoy, krijgen senioren voorrang bij de woningtoewijzing. Voor starters bestaat geen specifieke regeling, wel wordt in de kleinere dorpen rekening gehouden met kernbinding. Dat heeft slechts ten dele het gewenste effect: nieuwbouw in het sociale segment wordt veelal betrokken door senioren uit koopwoningen die de kans grijpen om in hun eigen dorp naar een appartement te verhuizen, waarna hun koopwoning wordt betrokken door instromers van buiten.

‘Die vergrijzing daar merken wij niet zo veel van. Je ziet dat mensen tot hele hoge leeftijd in hun woning blijven omdat er een goed sociaal netwerk is in het dorp, dat gewoon alles doet voor die mensen en wij proberen dat soort aanbod tot stand te brengen samen met de zorgorganisatie. (...) Dat sociale netwerk lost ontzettend veel op. Als je oudere mensen in het dorp spreekt, dan is er altijd wel een buurman of een buurvrouw of een dochter of een nicht die de boodschappen doet, die geld haalt, die ze meeneemt naar de dokter, die de regiotaxi regelt...’ (Annelies Kolk)

Voor starters is het moeilijk om zich te vestigen in het dorp waar ze opgroeiden. Afgezien van de jeugd in Culemborg, doet slechts een beperkt deel een beroep op de sociale huurvoorraad. Wat vrij veel gebeurt, is dat jongeren op het erf van hun ouders hun eigen woning bouwen. Die woning komt op de plaats van een schuur, want de regelgeving voor nieuwbouw is streng. De jeugd heeft een sterke lokale binding, blijft vaak lang thuis wonen.

Het opleidingsniveau ligt relatief laag in de Betuwe. Slechts weinig jongeren trekken weg om een HBO- of universitaire opleiding te volgen, het merendeel blijft thuis wonen en gaat naar het MBO. Jaap van Dam verklaart het lage opleidingsniveau vanuit de relatief geïsoleerde ligging van de Betuwe en de sterke lokale worteling van oudsher:

‘Je hebt hier nog steeds veel kleine boerenbedrijfjes waar de kinderen ook van de school afgehaald werden – en ik geloof dat dat nog steeds gebeurt – bij de fruitpluk. Dan heb je handen nodig en dan moet je thuis blijven. Dan gaat het bedrijf voor.’ (Jaap van Dam)

Volgens Annelies Kolk treden veel jongeren bij hun beroepskeuze in de voetstappen van hun ouders:

‘Ze kiezen vaak een opleiding in het verlengde van wat hun vader deed, dus een bouwopleiding of een agrarische opleiding. Je ziet hier ook veel kleine zelfstandigen. Mensen die in de bouw klussen, hoveniers, dat zijn veelal jongeren die in opleiding zijn als timmerman, als bouwvakker of elektrotechnicus. En natuurlijk op de boerderij, in het fruit, Betuwe is natuurlijk fruit, dus die fruitbedrijven, ook wel, vrachtwagenchauffeur... dus die trekken ook vaak niet echt uit huis.’

4.2 Voorzieningen

Vanuit de ambitie om de identiteit en kwaliteit van het werkgebied te versterken – het platteland versterken in het ‘platteland zijn’ en de stadjes versterken in het ‘stadje zijn’ – investeert Betuws Wonen bewust in het handhaven van het lokale voorzieningenniveau.

De directie van Betuws Wonen zegt de laatste jaren een omslag te hebben gemaakt van een corporatie die louter woningen verhuurt beheert naar een corporatie die ook actief is op het sociale domein. Annelies Kolk:

‘Ergens begin deze eeuw is daar een kentering in gekomen, is de corporatie zijn rol veel breder gaan opvatten dus we doen nu veel meer op het terrein van leefbaarheid, op het terrein van sociale problematiek, we hebben zelfs een eigen maatschappelijk werkster in dienst die achter de voordeur komt. We verbreden ons naar partners, we zijn echt een partner aan het worden hier in de streek om maatschappelijk vastgoed mee te realiseren, met zorginstellingen bijvoorbeeld.’

Jaap van Dam benadrukt dat het wonen altijd leidend is bij dergelijke investeringen:

‘We willen ondersteunen vanuit het wonen geredeneerd, dat is iedere keer ons motief om het zo maar te zeggen. Als er een supermarkt dreigt weg te gaan, willen we toch kijken wat wij kunnen doen – zonder dat we een supermarkt gaan overnemen. In het vastgoed kun je altijd wel wat betekenen; soms kun je gewoon door verbinder te zijn ook wel andere dingen doen om zo’n supermarkt te laten bestaan.’

Sociaal investeren kent ook nadrukkelijk grenzen, bijvoorbeeld als het gaat om het oud worden in het eigen dorp. De kleine schaal van de dorpen in de Betuwe maken het niet realistisch om een uitgebreid voorzieningenaanbod op te tuigen.

4.3 Arbeidsmigranten

De instroom van arbeidsmigranten uit Midden en Oost-Europa is geen nadrukkelijk agendapunt in de Betuwe. Met name in de fruitteelt wordt seizoengebonden gebruik gemaakt van vooral Poolse arbeidsmigranten, maar van huisvestings- of integratieproblemen is geen sprake. De seizoenarbeiders vinden doorgaans onderdak op het erf van de boer. Op kleine schaal is ook sprake van illegale onderhuur. Het gaat vrijwel alleen om mannen,

die tijdelijke arbeid verrichten en zo nu en dan terug gaan naar hun vrouw of gezin in Polen. In het straatbeeld is de groep nauwelijks zichtbaar volgens de respondenten. Slechts enkele Polen meldden zich tot nu toe bij de corporatie met een vraag naar woonruimte:

'Normaal kunnen wij daar niet aan voldoen want we hebben wachttijden. Het enige wat we nu wel gedaan hebben, dat was wel erg handig, we hebben tijdelijke verhuur van woningen die gesloopt gaan wonen, dus die hebben we nu in de verhuur voor een aantal Polen die straks tegen de tijd dat het gesloopt moet worden gewoon weg gaan omdat de seizoensarbeid dan afgelopen is.'

Voor zover de instroom van arbeidsmigranten in de Betuwe zichtbaar is, lijkt het vooralsnog uitsluitend te gaan om seizoenarbeid waarvoor alleen tijdelijke huisvesting nodig is. Structurele vestiging van arbeidsmigranten in gezinsverband, zoals in delen van Limburg, is in de Betuwe (nog) niet aan de orde.

5. CONCLUSIES: MEEBUIGEN MET DE REALITEIT

Onze rondgang langs woningcorporaties in het landelijk gebied maakt zichtbaar hoe deze corporaties proberen in te spelen op de maatschappelijke kwesties die zich voordoen in hun werkgebied. De belangrijkste uitkomsten van deze gesprekken zijn in de voorgaande hoofdstukken per thema en gebiedstype (onderdruk, evenwicht en overdruk) gepresenteerd. In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste conclusies van deze verkenning op een rij.

5.1 Plattelandscorporaties verbreden zich

In alle plattelandsgebieden uit deze verkenning weten woningcorporaties zich geconfronteerd met dezelfde sociale, economische en demografische veranderingen. Duidelijk is dat alle geïnterviewde woningcorporaties hun werkterrein breder opvatten dan alleen het bieden van woonruimte voor sociaal zwakkere groepen. Wel zijn daarbij accentverschillen zichtbaar en die hangen hoofdzakelijk samen met de mate waarin specifieke sociale problematiek zich in hun werkgebied manifesteert. Zo houden corporaties in Noord-Limburg zich intensief bezig met de instroom van arbeidsmigranten uit Oost-Europa. Verschillende corporaties hebben sociale professionals, zoals maatschappelijke werkers of leefbaarheidscoördinatoren op de loonlijst staan. Met name in Friesland wordt veel geïnvesteerd in het directe contact met de klant; de georganiseerde bewonersverbanden (Verenigingen Dorpsbelangen) zijn daar van oudsher sterk, het verenigingsleven is in veel dorpen vitaal – jong en oud participeert – en dat schept een waardevolle basis voor de corporaties om op voort te bouwen.

Alle corporaties benadrukken dat ze een direct belang hebben bij sociaal vitale, gezonde dorpsgemeenschappen, want sociale investeringen vloeien terug in hun eigen woningbezit. Bij veel corporaties is hun aandacht voor de wijze waarop ze een steentje bij kunnen dragen aan het dorpsleven relatief nieuw, en er lijkt sprake van een stroomversnelling als het gaat om het geven van concrete invulling aan hun maatschappelijke rol. Ondanks het feit dat woningcorporaties op het platteland – in vergelijking tot stedelijke gebieden – verhoudingsgewijs weinig bezit hebben, is het op het microniveau van een dorpsgemeenschap heel direct merkbaar wanneer processen van sociale verschraving inzetten: woningen raken minder in trek en leegstand dreigt (met name in onderdrukgebieden). Steeds vormt het vastgoed dus het leidmotief. De toekomstwaarde – en daarmee de marktwaarde – van woningen in sociaal vitale dorpsgemeenschappen is immers hoger dan in dorpen waar sprake is van een uitstroom van succesvolle burgers, wat leidt tot een verschraving van het sociale, culturele en economische klimaat. Plattelandscorporaties hebben dus bij uitstek een welbegrepen eigenbelang om hun dorpen sociaal vitaal te maken én te houden.

Woningcorporaties op het platteland ontplooiën een veelheid aan initiatieven om bij te dragen aan de leefbaarheid van dorpen. Deels omdat ze signaleren dat andere partijen (gemeenten, maatschappelijke instellingen) dit laten liggen, deels omdat ze inzien dat hun inzet het verschil kan maken door concreet aan de slag te gaan. Daarvoor liggen niet altijd draaiboeken en plannen van aanpak klaar, maar op veel plekken ontstaan spontane initiatieven, bijvoorbeeld met de aanstelling van leefbaarheidscoördinatoren of inhoudelijke samenwerking met zorgaanbieders. Het is overigens de vraag in hoeverre woningcorporaties

er verstandig aan doen om binnen de eigen organisatie leefbaarheidsvraagstukken in brede zin op te pakken en om te zetten in beleid en uitvoering. Niet altijd is de deskundigheid en zijn de vereiste competenties intern aanwezig (zie ook Van Arum et al. 2006). Deze vraag raakt aan het onderwerp van deze verkenning, maar kan in dit kader niet definitief worden beantwoord.

De interviews maken daarnaast duidelijk dat sociaal investeren afgewogen keuzes vereist. Vooral door de bevolkingsdaling is een kentering zichtbaar, omdat nu soms pijnlijk zichtbaar wordt waaraan wel of juist geen behoefte is. Dit wordt extra versterkt door de huidige economische recessie. Het geldt voor woningbouw, want in sommige krimpregio's bedraagt de wachttijd voor een huurwoning nog slechts twee weken en bij bepaalde woningtypen is zelfs sprake van leegstand, terwijl men in het Betuwse Culemborg nog steeds vier jaar moet wachten op een sociale huurwoning. Maar het geldt ook voor voorzieningen. Zo lijkt de aanzuigende werking van hoogwaardige voorzieningen in gebieden met onderdruk nihil. In Noord-Friesland stonden alle twaalf wooneenheden in een recent opgeleverd complex voor dementerende ouderen maandenlang leeg, terwijl verondersteld werd dat hieraan grote behoefte bestond. Wat gisteren is bedacht en vandaag wordt gerealiseerd, blijkt morgen te groot.

Met name in krimpgebieden zeggen corporaties keuzes te moeten maken. In alle dorpen investeren – en dus alle verzoeken om steun honoreren – gaat ten koste van hun eigen overlevingskansen. Dat betekent niet dat corporaties zich terugtrekken op het domein van het wonen, want juist in een krimpende markt groeit het belang van investeringen in de leefbaarheid. Wanneer voorzieningen verdwijnen, versnelt dit immers processen van afbraak en verval en verliest vastgoed sneller haar waarde. De interviews maken duidelijk dat de geïnterviewde plattelandscorporaties meer dan vroeger afgewogen keuzes moeten maken. Corporaties in krimpgebieden hebben bovendien te lijden onder de Vogelaarafdracht, waarmee ze moeten meebetalen aan de stedelijke problematiek, terwijl hun investeringscapaciteit door de teruglopende woningvraag (geen terugverdienmogelijkheid met nieuwbouw) snel afneemt. Overal tegelijk in investeren is niet haalbaar en niet zinvol. Meebuigen met de realiteit én tegelijkertijd anticiperen op de toekomst is het devies.

5.2 Zes actuele sociale kwesties

Hieronder onderscheiden we zes actuele sociale kwesties waarvoor woningcorporaties zich op het platteland gesteld zien. Afhankelijk van de lokale context – in termen van demografie, sociaal-economische status en woningmarktsituatie – worden hiervoor verschillende invullingen gezocht. In tabel 5.1 zijn de zes sociale kwesties geordend naar gebiedstype. Hieronder behandelen we ze puntsgewijs.

1. Vasthouden van het sociale evenwicht

Corporaties zien het als hun maatschappelijke verantwoordelijkheid om ervoor te waken dat dorpen plaats bieden aan arm en rijk. Door middel van aanbodsturing proberen ze dan ook een demografisch en sociaal-economisch evenwicht vast te houden, onder meer door het vasthouden van starters en het accommoderen van de woon- en zorgbehoeften van ouderen. Een sociaal-economisch evenwicht betekent ook plaats bieden aan zowel kansarmen als kansrijken. In de Betuwe (evenwicht) en de Bollenstreek (overdruk) betekent dit het blijvend investeren in voldoende sociale woningbouw, om te

voorkomen dat dorpen 'geannexeerd' worden door instromers met midden- en hoge inkomens. De corporatie is daar immers, naast de gemeente, de enige partij die zich om sociaal zwakkere groepen bekommert en voldoende volume kan ontwikkelen om processen van sociaal-economische verdringing tegen te gaan. In de onderdrukgebieden aan de randen van Nederland betekent het juist dat corporaties zich inspannen om meer kansrijke burgers naar de dorpen te trekken, om te voorkomen dat zich met de bevolkingsdaling ook een proces van sociaal-economische uitsortering aftekent waardoor hoofdzakelijk 'grijs' en 'kansarm' in de dorpen achterblijven. In een krimpmarkt blijkt dat echter geen sinecure.

2. Accommoderen van vergrijzing: de levensavond in het eigen dorp

Hoewel de vergrijzing zich in heel Nederland aftekent, is dit proces op het platteland duidelijker merkbaar dan in stedelijke gebieden. De woningcorporaties worstelen dan ook met het vraagstuk hoe zij de doelgroep ouderen kunnen bedienen. Hun kerntaak is immers het verhuren van woningen aan sociaal zwakkere groepen en voor een deel is ook deze groep vergrijzende. Maar wat doe je als de vraag naar specifieke woonvormen veel minder is dan gedacht en seniorenwoningen in dorpen leeg blijven staan? Of als een nieuw opgeleverd seniorencomplex maandenlang leeg staat, zoals in Friesland gebeurde? In alle gebieden wordt gesignaleerd dat de senioren minder snel geneigd zijn hun zelfstandige woning te verlaten dan jarenlang werd verondersteld. Door het ontvangen van informele hulp vanuit hun sociale netwerk in het dorp, kunnen veel ouderen ook langer zelfstandig wonen. Verhuizen wordt uitgesteld tot het allerlaatste moment en daardoor wordt de seniorenwoning meestal overgeslagen. Pas als zelfstandig wonen écht niet meer mogelijk is, wordt gekozen voor een verhuizing naar een grotere gemeente waar het nodige (zorg)aanbod voorhanden is. Vooral in de krimpgebieden blijven de woningcorporaties zitten met een voorraad onverhuurbare seniorenwoningen. De grote vraag is hier: heeft het zin om specifieke woonvormen voor ouderen te bouwen in dorpen zonder voorzieningen en met name zonder zorgdiensten die aan huis kunnen worden geleverd?

Minstens zo belangrijk als passende woonvormen, is een kwalitatief hoogwaardig geëxtramuraliseerd zorgaanbod. Om ervoor te zorgen dat kwetsbare groepen zelfstandig in hun dorp kunnen blijven wonen, zoeken veel corporaties dan ook naar slimme combinaties van wonen en zorg. Soms middels multifunctionele voorzieningenaccommodaties. Met name in onderdrukgebieden zijn corporaties ook betrokken bij het ontwikkelen van innovatieve, maar tegelijk eenvoudige oplossingen om onplanbare 24-uurszorg op het niveau van dorpskernen aan te bieden. Een voorbeeld vormen de 'maitinkers' die woningcorporatie Welkom ontwikkelde in Boarnsterhim, samen met onder meer de gemeente en de thuiszorg. Directeur Bonnema omschrijft de 'maitinkers' als 'mensen met een fiets en mobieltje, waarmee je met vier uur per week een heel dorp kunt bedienen op het terrein van de Wmo.' De 'maitinkers' proberen het vrijwilligersnetwerk te ontsluiten en doen waar nodig een beroep op professionele zorg en hulpverlening. Ze fungeren als vooruitgeschoven post, hebben mandaat om een zorgindicatie te stellen of opdracht te verlenen voor kleinschalige woningaanpassingen zoals beugels of een toiletverhoging. Ook de Limburgse corporatie Roer & Maas ontwikkelde samen met een zorginstelling een 'licht zorgaanbod'. De corporatie liet onderzoek doen naar de vraag waaraan senioren behoefte hebben om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Hieruit ontstond het idee van een zorgadviseur die optreedt als intermediair tussen de bewoners en de buitenwereld. In de gemeente Roerdalen is de zorgadviseur als pilot aangesteld. Hij komt bij mensen thuis, inventariseert hun behoeftes, bemiddelt en verwijst door. Vragen kunnen liggen op het terrein van de Wmo, huisvesting of woningaanpassing of hulp bij het invullen van belastingformulieren. De zorgadviseur is 24 uur per dag bereikbaar voor dringende vragen.

3. Tegengaan van ontgroening: wonen en werken

De vergrijzing op het platteland, wordt niet alleen veroorzaakt door een stijging van het aantal senioren, maar ook door het wegtrekken van jongeren. Opvallend is dat het platteland relatief meer jongeren tot 19 jaar herbergt dan het stedelijk gebied, maar dat in de groep vanaf 19 jaar een grote uitstroom zichtbaar is. De redenen zijn gevarieerd. In de overdruk- en evenwichtgebieden is het voornamelijk een huisvestingsvraagstuk. Het ontbreken van passende, betaalbare woningen dwingt deze groep hun geboortedorp te verlaten. Wie tijdelijk naar de stad vertrekt om te studeren, heeft daarna veel moeite om een passende, betaalbare woning in het dorp van herkomst te vinden. In de krimpgebieden is nauwelijks sprake van een tekort aan starterswoningen, maar dwingt de zoektocht naar passend werk de hoger opgeleide jongeren ertoe om meer stedelijke gebieden op te zoeken. Op het platteland aan de randen van Nederland is simpelweg sprake van een tekort aan werkgelegenheid. Daarnaast hebben werkende ouders met kinderen behoefte aan kinderopvang en onderwijs in de buurt, maar ook voorzieningen zoals een grotere supermarkt met ruime openingstijden, zijn voor hen van belang om hun werk te kunnen combineren met hun gezin. Wanneer de voorzieningen in het dorp ontbreken, gaan zij de voorzieningen achterna. Wonen en werken concentreren zich dus in de meer stedelijke agglomeraties, waarbij met name in overdrukgebieden wel sprake is van een verschuiving naar vestiging in het ommeland van de stad. In alle gebiedstypen slagen corporaties er onvoldoende in om de jeugd aan het dorp te binden. Voor zover hiertoe concrete inspanningen worden gericht, is het rendement daarvan beperkt. Op dit punt is behoefte aan meer gerichte en vernieuwende oplossingen.

4. Behoud van voorzieningen: de corporatie als 'mogelijkmaker'

Op het platteland woedt al jarenlang een bouw golf als het gaat om het realiseren van nieuwe multifunctionele accommodaties: gemeenschapsaccommodaties, brede scholen, combinaties van wonen, zorg en welzijn en combinaties van maatschappelijke en commerciële voorzieningen (Engbersen & Meesterberends 2004; Engbersen & Uytterlinde 2005). Combinatievormen en hybriditeiten zijn hét kenmerk van het platteland, omdat solitaire voorzieningen simpelweg vaak niet levensvatbaar zijn. Tijdens de interviews werd duidelijk dat de meeste corporaties met een grote vanzelfsprekendheid participeren in de ontwikkeling van multifunctionele accommodaties, hetzij als initiatiefnemer, hetzij als procesbegeleider en vrijwel altijd als ontwikkelaar van het vastgoed. Talloze dorpen beschikken over een multifunctioneel centrum dat onderdak biedt aan een dorps huis, een winkel, een school, een gymzaal, bibliotheek, huisartsenpost, muziek- of biljartvereniging. Bij de ideevorming voor zulke accommodaties kijken gemeenten, maatschappelijke organisaties en bewonersgroepen al snel met vragende ogen naar de corporatie, omdat men erop rekent dat deze beschikt over de benodigde *know-how* en de vereiste investeringscapaciteit. Corporaties zijn – als 'mogelijkmakers' – geneigd hier tamelijk ver in mee te gaan om tegemoet te komen aan de wensen van dorpsbewoners.

In overdruk- en evenwichtgebieden is dat nog steeds grotendeels het geval, maar de teruglopende vraag noopt – meer dan voorheen – tot het maken van scherpe analyses van de vraag en het voedingsgebied. Dat geldt voor onderwijs, met teruglopende leerlingaantallen, maar vooral ook op het terrein van zorg. Bijvoorbeeld bij het ontwikkelen van geschikte woonvormen (zoals beschermd en verzorgd wonen), het optimaliseren van de zorgniveaus op regionaal niveau (en dus niet per kern), en het doorleefd in kaart krijgen van de exacte vraag, waarbij ook nadrukkelijk aandacht moet worden besteed aan historisch

gegroeide verhuispatronen van kwetsbaar geworden ouderen. Dat vergt het sluiten van slimme coalities met andere maatschappelijke instellingen.

De vraag rijst in hoeverre maatschappelijke voorzieningen een noodzakelijke voorwaarde vormen om een dorp levensvatbaar te houden. Sociaal geograaf Thissen van de Universiteit van Amsterdam verrichtte onderzoek naar de sociale vitaliteit van een aantal dorpen in Zeeland en maakt in zijn analyse onderscheid tussen 'autonome dorpen' en 'woondorpen' (Van der Meer et al. 2008). Het autonome dorp, met eigen voorzieningen zoals een dorps huis, een supermarkt en een basisschool is, zeker in krimpgebieden, steeds minder goed staande te houden. Het verdwijnen van dergelijke voorzieningen betekent echter niet automatisch de doodsteek voor een dorps gemeenschap: een ontmoetingsplaats waar bewoners contact met elkaar kunnen onderhouden en nieuwtjes kunnen uitwisselen, blijkt in veel dorpen te volstaan om een prettig woonklimaat te waarborgen. Thissen spreekt in dit verband van 'woondorpen'. Tijdens onze interviews in Friesland werden voorbeelden genoemd van geslaagde woondorpen en in Limburg werd de verwachting uitgesproken dat sommige dorpen het ook zonder voorzieningen wel redden.

Deze constatering vormt een trendbreuk ten opzichte van de traditie om, vaak tegen beter weten in, voorzieningen in het dorp ten allen tijde 'overeind' te willen houden. Zo staken wij in het essay *Sociale innovaties op het platteland* (Engbersen & Uytterlinde 2005) nog de loftrumpet op de vindingrijkheid die het platteland al sinds jaar en dag kenmerkt. Juist dankzij deze vindingrijkheid slaagt men er soms in om tot op het allerlaagste schaalniveau bijzondere voorzieningen in stand te houden. Helaas lukt dat niet altijd tot in eeuwigheid. Zo verkeerde het in bovengenoemde publicatie als 'excellent voorbeeld van vindingrijkheid' geoordeelde dienstencentrum It Skewiel in de Friese Trynwâlden eind 2008 in ernstige financiële problemen. De les is ook hier: realiteitszin is geboden. Vaak lukt het wel op experimentele basis, met extra aandacht en met behulp van innovatiebudgetten om een nieuwe voorziening in te richten. Dat wil nog niet zeggen dat een dergelijke voorziening ook rendabel geëxploiteerd kan worden zónder die extra middelen.

5. Accommoderen van arbeidsmigranten: een nieuwe doelgroep

Arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa zorgen voor een nieuwe instroom op het platteland. Eerst ging het om Polen, maar inmiddels in toenemende mate ook om Roemenen en Bulgaren. Deels betreft het vrijwel onzichtbare problematiek (bijvoorbeeld in de Betuwe en in Noord-Friesland), maar deze wordt geleidelijk manifest. Vonden de arbeidsmigranten tot voor kort veelal onderdak op het erf van de boer, in de schuur of in het achterhuis, inmiddels druppelen aanvragen voor permanente huisvesting binnen. Met name in Limburg staat het huisvestingsvraagstuk van deze nieuwe migranten hoog op de agenda. De woningcorporatie ziet een verschuiving van tijdelijk verblijf voor seizoensarbeid naar structurele vormen van huisvesting. Gezocht wordt naar nieuwe woonvormen voor deze doelgroep, waarbij de uitdagingen ligt om te zorgen voor integratie en spreiding in plaats van isolatie en concentratie. Op dit moment stromen de arbeidsmigranten vooral in de bestaande voorraad in, in woningen die moeilijker verhuurbaar zijn. De woningcorporatie zoekt naar slimme combinaties en samenwerking.

Op verschillende plaatsen ontstaan initiatieven voor het oplossen van de huisvestingsvraag. Veel minder duidelijk zijn de sociale implicaties van de komst van nieuwe arbeidsmigranten. Geleidelijk komen

processen van gezinsvorming en -hereniging op gang. In sommige gebieden wordt gerept van sociale overlast onder meer door luidruchtigheid en openbare dronkenschap, ook zijn er signalen dat een toenemend aantal arbeidsmigranten met het teruglopen van de werkgelegenheid afglijdt naar het criminele circuit. De komst van deze migranten met hun gezinnen kan echter ook een positieve impuls vormen. Zo biedt het kansen voor het dempen van bevolkingsafname in krimpregio's. In Noord-Limburg zien basisscholen het aantal kinderen dankzij de Poolse instroom weer groeien, de kerken lopen vol, en de lokale middenstand verwelkomt nieuwe klanten die om andere producten vragen – uit het vaderland. Zorginstellingen zien in de komst van deze vrouwen nieuwe mogelijkheden om de toenemende vraag naar zorg door de vergrijzing in te vullen.

Wonen Limburg richt zich al actief op deze nieuwe doelgroep; andere corporaties signaleren de ontwikkeling en vragen zich af hoe ze erop in moeten spelen. Wonen Limburg startte in verschillende dorpen met een 'Polenspreekuur' en buigt zich samen met een zorginstelling over een project in Maasbree dat een camping met 700 arbeidsmigranten wil combineren met woningen en voorzieningen voor senioren. Ook ondersteunt de corporatie activiteiten die gericht zijn op de sociale integratie van arbeidsmigranten, zoals de organisatie van een culturele dag in Horst aan de Maas die gericht is op het slaan van bruggen tussen de lokale bevolking en de Poolse immigranten. Ook op dit punt kan de plattelandscorporatie dus een voortrekkersrol vervullen.

6. Stimuleren van sociale bindingen: de Wmo in de praktijk

Om te bereiken dat de dorpen in hun werkgebied duurzame sociaal vitale gemeenschappen zijn, proberen de woningcorporaties concreet bij te dragen aan de onderlinge sociale bindingen en de informele zorg- en steunnetwerken tussen burgers. Ze zoeken aansluiting bij lokale dorpsgemeenschappen om er samen met de bewoners voor te zorgen dat de dorpen leefbaar blijven. Belangrijk is dat het sociale kapitaal van een dorp gezien, ondersteund en gefaciliteerd wordt. De corporaties zien zichzelf nadrukkelijk niet alleen als geldschietter als het gaat om sociale investeringen, maar zoeken actief naar alternatieve manieren om de sociale draagkracht van dorpen te ondersteunen. Ze leveren denkkraft, creativiteit en expertise, bijvoorbeeld als het gaat om het opknappen van speeltuinen of het technisch onderhoud van dorpshuizen of gemeenschapscentra.

Wonen Noordwest Friesland stuurt daarom leefbaarheidscoördinatoren de dorpen in om voeling te houden met wat er leeft onder de dorpsbewoners. Zij denken actief mee om de leefbaarheid in de dorpen te vergroten. De corporatie levert zo nodig expertise, maar het zijn de dorpsbewoners zelf die de handen uit de mouwen steken. Een voorbeeld is de aanpak van speeltuinen in Noord-Friese dorpen. Bewoners klaagden over verval, achterstallig onderhoud en onveilige speelomstandigheden voor kinderen. Toen de gemeente niet thuis gaf, nam de woningcorporatie het initiatief om de speeltuinen samen met de bewoners, met steun van de gemeente, op te knappen. De corporatie leverde het materiaal en de expertise op het gebied van onderhoud. Het resultaat is dat de speeltuinen weer volop in gebruik zijn.

5.3 Sociale kwesties en gebiedstypen

Hierboven hebben we enkele actuele sociale kwesties en prangende opdrachten de revue laten passeren waarmee corporaties in het landelijk gebied worden geconfronteerd. Omdat de strategieën waarmee deze kwesties benaderd kunnen worden vaak verschillen per type plattelandsgebied, zijn zij in de onderstaande tabel nog eens indicatief samengevat naar gebiedstype. Uit de tabel is af te lezen dat de oplossingsrichtingen per gebiedstype nogal kunnen verschillen. Dit springt het meest in het oog bij de overdruk en onderdrukgebieden. Deze zijn ook in de praktijk redelijk ideaaltypisch van elkaar te onderscheiden. Het derde type, de evenwichtsgebieden, blijken in de praktijk van alledag toch vooral te neigen naar een soort overdrukgebieden 'light'. De oplossingsstrategieën liggen dan ook vooral in het verlengde van hetgeen in overdrukgebieden geëigend lijkt.

Tabel 5.1: Sociale kwesties en oplossingsrichtingen per gebiedstype

	Onderdruk	Overdruk	Evenwicht
<i>Vasthouden van het sociale evenwicht</i>	Aantrekken van middeninkomens	Investeren in sociale woningbouw	Investeren in sociale woningbouw en slim voorraadbeleid voor middeninkomens
<i>Accommoderen van vergrijzing</i>	Ontsluiten lichte zorg en zorgmakelaars; innovatieve en voorzichtige extramuralisering	Voorzieningenbeleid en extramuralisering	Extramuralisering
<i>Tegengaan van ontgroening</i>	Regionale werkgelegenheidsimpulsen	Passend woningaanbod ontwikkelen	Passend woningaanbod ontwikkelen
<i>Behoud van voorzieningen</i>	Uitsortering voorzieningen per dorp, woondorpen	Multifunctionele accommodaties met mate; stad en ommelandstrategie	Multifunctionele accommodaties
<i>Accommoderen van arbeidsmigranten</i>	Integratie en spreiding; kansen voor draagvlak voorzieningen	Integratie en spreiding	Integratie en spreiding
<i>Stimuleren van sociale binding</i>	Inzet van leefbaarheidscoördinatoren Frontliniewerkers uit het eigen dorp		

5.4 Het belang van lokale binding

De corporatie als sociale katalysator

Deze verkenning maakt duidelijk dat plattelandscorporaties zich in toenemende mate ontwikkelen als verbinder, als facilitator of als katalysator van het sociale dorpsleven, waarbij ze zich laten leiden door een mengeling van lokale betrokkenheid, ondernemersgeest en realiteitszin. Ze zoeken naar slimme combinaties om hun eigen menskracht efficiënt te kunnen inzetten ten behoeve van de sociale vitaliteit van dorpen. Bij de schaarse nieuwbouw die zich op het platteland – zeker in krimpgebieden – vandaag de dag laat realiseren,

wordt vrijwel zonder uitzondering gezocht naar combinaties van wonen met winkels, zorg of onderwijs. De drijfveer vormt altijd de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het woningbestand: alle sociale investeringen moeten ondersteunend zijn aan de kerntaak van de corporatie als woningverhuurder. Daarom zoeken ze actief naar praktische en betaalbare oplossingen om de leefbaarheid en de sociale samenhang in de dorpen te ondersteunen. De corporatie knapt daarbij niet het werk op dat andere instanties laten liggen, maar fungeert als katalysator om sociale vitaliteit van het platteland te borgen.

De voorbeelden in dit rapport laten zien dat corporaties in het landelijk gebied niet altijd genoeg nemen met het antwoord op de vraag waarom iets *niet* kan. Dit in tegenstelling tot veel plattelandsgemeenten die, veelal uit angst voor precedentwerking, zich terughoudend opstellen. Vanwege hun sterke lokale betrokkenheid – het welbegrepen eigenbelang – beseffen woningcorporaties dat ouderen in het dorp niet mogen wegwijnen en vereenzamen, of dat gezinnen met jonge kinderen cruciaal zijn voor de levendigheid en dus voor de toekomstbestendigheid van het dorp. Om die reden besteden plattelandscorporaties veel aandacht aan hun inbedding in het lokale dorpsleven. Met andere woorden: de plattelandscorporatie kent haar klanten. Om direct contact te houden met de lokale samenleving maken de corporaties veelvuldig gebruik van hun frontliniewerkers. Zij fungeren als het ware als voelsprietten van de beleidsadviseurs en bestuurders van de corporatie.

De wijze waarop corporaties aansluiting zoeken bij het dorpsleven, verschilt. Wonen Noordwest Friesland heeft leefbaarheidscoördinatoren aangesteld die intensief overleg voeren met alle 36 Verenigingen Dorpsbelangen in haar werkgebied, met als doel de activiteiten van de corporatie zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de wensen van eindgebruikers. Betuws Wonen werkt met lokale woonbedrijven in Geldermalsen en Culemborg. De opzichters zijn woonachtig in hun eigen werkgebied. De directeur van Betuws Wonen vertelt: 'Als de burgemeester op Koninginnedag met een nieuwe vriendin door het dorp loopt, weten wij het de volgende dag ook.' Ook Acantus beschikt over een eigen onderhoudsbedrijf waarvan de medewerkers veel in de dorpen aanwezig zijn, en zij vormen ook heel nadrukkelijk 'het gezicht' van de corporatie naar de huurders. In alle gevallen lijkt 'de menselijke maat' een belangrijke succesfactor.

Schaalvergroting

Tegelijkertijd valt op dat de kleinschalige plattelandscorporatie een uitstervend ras vormt. Het proces van schaalvergroting dat zich de laatste jaren in corporatieland aftekent, lijkt op het platteland net zo sterk om zich heen te grijpen als in stedelijke gebieden. Van de zeven corporaties die wij bezochten ontstond meer dan de helft het afgelopen decennium uit een fusie. Trias fuseerde begin dit jaar opnieuw en heet inmiddels Stek, waarmee het woningbezit in de Bollenstreek verdubbelde, Betuws Wonen ging een fusie aan met een corporatie in een aangrenzend gebied en heeft nu Kleurrijk Wonen en het Friese Welkom koerst aan op een fusie met een andere Friese corporatie. Alleen Wonen Noordwest Friesland heeft geen aspiraties om samen te gaan met een andere corporatie.

Juist dit proces van schaalvergroting kan op gespannen voet staan met de sterke lokale worteling die plattelandscorporaties van oudsher hebben. Het werkgebied van de meeste geïnterviewde corporaties strekt zich als gevolg van deze fusiegolf inmiddels uit over zowel landelijke als stedelijke gebieden. De corporaties verklaren de schaalvergroting vanuit de noodzaak om hun investeringscapaciteit te vergroten en hun concurrentiepositie te handhaven. Zo delven kleinere corporaties in de Bollenstreek het onderspit bij

nieuwbouwontwikkelingen, omdat ze uit de markt worden geprijsd door grootstedelijke corporaties die kunnen bogen op ruimere en bredere bouwervaring. Deze stedelijke corporaties gedragen zich meer als projectontwikkelaars: zij bouwen in het landelijk gebied, zetten af en verdwijnen weer van het toneel, en blijven niet – zoals lokale corporaties – beheren en in het gebied investeren.

De vraag rijst in hoeverre het lokale belang – de dorpen – gediend is met deze opeenstapeling van fusies, en waar het omslagpunt ligt: vanaf welke schaal wegen de voordelen op tegen de nadelen? Schaalvergroting zorgt weliswaar voor meer financiële armslag en een efficiëntere bedrijfsvoering, maar het mag niet ten koste gaan met het directe contact met de klant. Het is dus van cruciaal belang om in de *front office* de lokale binding te handhaven, bijvoorbeeld door inzet van frontliniewerkers in hun eigen woonplaats. Achter de schermen – vanuit de *back office* – kunnen dan wel degelijk activiteiten in een groter werkgebied worden aangestuurd. De hierboven genoemde voorbeelden laten zien dat dit mogelijk is.

Interessant bij deze schaalvergroting is wel, dat corporaties hiermee belangrijke regionale spelers kunnen worden. Met name gemeenten, en ook afzonderlijke dorpen, hebben de neiging het lokale belang voorop te stellen bij het ontwikkelen van visies en beleid op de woningmarkt en de voorzieningenstructuur. Elke gemeente wil in feite starters accommoderen en binnen de gemeentegrenzen houden en werven, oudere bewoners van de noodzakelijke zorg voorzien en een uitgebreide voorzieningenstructuur bieden. Corporaties kunnen hierin scherpere afwegingen maken, die niet aan het nauwe en uitsluitende belang van de gemeente- of dorpsgrenzen zijn gebonden. Is het wel realistisch om in elk dorp starterswoningen te bouwen, een zorgknooppunt in te richten of woningen voor beschermd wonen te realiseren. Vanuit een perspectief op strategisch voorraadbeheer en daarmee verbonden voorzieningenontwikkeling kunnen corporaties die de regionale woningmarkt bedienen sturen op regionale visieontwikkeling en keuzes aanreiken die minder gericht zijn op het creëren van 'autonome dorpen' (waar alles voor iedereen aanwezig is) en meer op 'dorpen in balans'. De balans kan dan met name worden gezocht in een evenwichtige spreiding van (categorieën) bewoners en voorzieningen in een regionaal perspectief, waarbij ook de relatie tussen stad en ommeland in de keuzes worden betrokken.

6. AAN DE SLAG

De uitkomsten van dit onderzoek reiken aanknopingspunten aan voor het opzetten van lokale experimenten die passen in de traditie van de SEV. Het gaat hier om nieuwe aanpakken en oplossingen voor sociale kwesties waar woningcorporaties op het platteland tegenaan lopen. In de eerste plaats gaat het om de versterking van de impulsen die de plattelandscorporaties kunnen geven aan het sociale weefsel in brede zin. Een eerste aanknopingspunt is de rol die de corporatie als *regionale* speler kan innemen om de sociale vitaliteit en woonkwaliteit te versterken. Een specifieke vorm hiervan is geformuleerd in het tweede aanknopingspunten, namelijk het inrichten van nieuwe vormen van lokale bewonersinitiatieven (bewonersonderlinge). In feite een terugblik naar de oorsprong van de wooncorporatie. De twee volgende aanknopingspunten centreren zich ook rond het sociale domein, maar betreffen de versterking van de positie van twee categorieën die het landelijk gebied voor specifieke uitdagingen stellen: investeren in een voor jongeren aantrekkelijk woonklimaat en het pakken van de kansen die de instroom van Midden- en Oost-Europeanen biedt. De laatste drie aanknopingspunten hebben betrekking op innovatieve ingrepen in de fysieke woningvoorraad: de strategische aanpak van zogenaamde 'rotte kiezen', bestemmingswijzigingen of nieuwe beheersvormen voor kwetsbare voorraad en het begeleid ontbouwen. Deze laatste drie aanknopingspunten voor experimenten kunnen met name een rol spelen waar zich kwesties van (naderende) krimp aandienen. De zeven aanknopingspunten worden hieronder kort toegelicht.

1. De corporatie als sociale katalysator

Met name in krimpgebieden staat het gemeenschapsleven onder druk, door huishoudenverdunding en vergrijzing. Het in stand houden van sterke informele sociale netwerken is – mede door de Wmo – ook voor corporaties van groot belang. Sociale vitaliteit draagt immers sterk bij aan woonkwaliteit, sociale duurzaamheid, toekomstbestendigheid. De vraag is op welke wijze corporaties hieraan een bijdrage kunnen leveren. Tijdens de interviews werden verschillende strategieën blootgelegd:

- a. Investeren in maatschappelijk vastgoed, bijvoorbeeld gericht op inhoudelijke en fysieke combinaties van voorzieningen. De meest voor de hand liggende vorm lijkt het fysiek combineren van verschillende voorzieningen in één gebouw (in een dorpshuis, school of een multifunctionele accommodatie). Het is de vraag of dit in krimpgebieden ook de juiste strategie is. Allereerst moet de vraag worden gesteld of accommodaties, voorzieningen en diensten eigenlijk wel overeind gehouden moeten worden. Vervolgens moet de vraag worden beantwoord hoe noodzakelijke diensten (onderwijs, zorg, ontmoeting) het best kunnen worden geaccommodeerd en welke rol de corporatie daarin moet spelen. Strategieën waarin samenwerking wordt gezocht met andere maatschappelijk betrokken ondernemingen (bedrijfsleven (horeca, winkeliers), zorgaanbieders) of bewoners bieden misschien wel meer perspectief voor rendabele voorzieningen.
- b. Stimuleren en aanjagen van vrijwillige inzet door procesondersteuning.
- c. Bijdragen aan onderhoud van voorzieningen (bijvoorbeeld dorpshuizen of speeltuinen), niet door investeringen maar door materiële ondersteuning (leveren verf) en expertise (renovatieplan maken, bouwtoezicht, instructie van vrijwilligers, procesmanagement etc.).
- d. Actief ondersteunen en in contact treden met burgers in georganiseerde verbanden (met name vereniging Dorpsbelangen).

Belangrijk ingrediënt bij een experiment is hoe de corporatie nadrukkelijk als regionale speler het gemeentelijk belang kan overstijgen. Is het mogelijk door gericht te investeren in de kracht van informele netwerken (ouderen en sociale steun, gezinnen met jonge kinderen) leefstijl-gebonden en levensfase-gerichte enclaves te ontlocken, waardoor het voedingsgebied van voorzieningen en woningcontingenten gewaarborgd blijft?

2. Nieuwe bewoners-onderlinge

Kenmerkend en opvallend aan met name de Friese dorpen is de sterke lokale verbondenheid en het zelforganiserend vermogen – in ieder dorp is een actieve Vereniging Dorpsbelangen (met jong en oud kader). Er is veel ambitie en enthousiasme om zeggingskracht te hebben over het eigen dorp. Kan deze lokale kracht worden versterkt c.q. beter instrumenteel worden gemaakt? Hoe kun je op een dorpse schaal de beïnvloedbaarheid van de besteding van middelen terug brengen in het dorp? Elders bestaan instrumenten als bewonersbudgetten (de Smederijen van Hoogeveen, de Deventer Wijkaanpak); mogelijk kunnen deze worden toegepast op de maat en schaal van een kleine kern en kunnen deze worden omgezet in verregaande vormen van zelfbeheer door bewoners(verbanden), zowel in het beheer en onderhoud van de leefomgeving als in het beheer en onderhoud van woningen zelf. Corporatie en gemeente zullen hierbij nauw moeten samenwerken in facilitering, machtsdeling en de allocatie van middelen.

3. Jeugd heeft de toekomst

Bevolkingskrimp wordt versterkt door het wegtrekken van de jeugd uit dorpen. De oorzaken hiervan verschillen per gebied. Met name in het perifere platteland ligt de oorzaak in het ontbreken van goede werkgelegenheid voor de jeugd (met name in Friesland, Limburg, deels in Groningen). Ondanks de sterke lokale verbondenheid en de tevredenheid van jongeren over sociaal klimaat en de aanwezige sociale netwerken, zien ze zich genoodzaakt om weg te trekken. In andere regio's ligt er een probleem in de woningvoorraad (in Oost-Groningen is sprake van ontoereikende aansluiting tussen aanbod en vraag, in de Betuwe en de Bollenstreek van sociaal-economische verdringing door 'import'). Ontgroening is overal punt van zorg. Een experiment zou kunnen worden opgezet om lokaal oorzaken, kansen en mogelijke oplossingen te identificeren. Daarbij kunnen verschillende instrumenten onder de loep worden genomen om jongeren uit het dorp te binden of starters van buiten naar het dorp te lokken:

- a. Woonruimteverdelingsystemen waarin starters met kernbinding voorrang krijgen, al dan niet voor specifieke woningtypen;
- b. Het (ver)bouwen of aanpassen van specifieke woningen/woningtypes voor een- en tweepersoonshuishoudens;
- c. Het inzetten van doelgroepenmarketing of branding om starters vast te houden (bijvoorbeeld met behulp van een leefstijlbenadering);
- d. Het inzetten van koopsubsidies zoals Koopgarant of Sociale koop;
- e. Het leveren van werkgelegenheidsimpulsen door corporaties, bijvoorbeeld door zoveel mogelijk lokaal personeel te werven (vestigingsvoorwaarde) of bouw- en onderhoudswerkzaamheden aan lokale ondernemers te gunnen.

4. Meer met MOE-landers

In alle regio's is in meer of mindere mate de instroom van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-

Europa zichtbaar (MOE-immigranten). Eerst ging het om Polen, maar inmiddels in toenemende mate ook om Roemenen en Bulgaren. Deels betreft het vrijwel onzichtbare problematiek (bijvoorbeeld in de Betuwe), maar deze wordt geleidelijk manifest: zo zitten in Limburg in veel schoolklassen al Poolse kinderen en verschijnen er Poolse producten in winkels. Geleidelijk komen processen van gezinsvorming en –hereniging op gang. In sommige gebieden wordt gerept van sociale overlast, onder meer door luidruchtigheid en openbare dronkenschap, ook zijn er signalen dat een toenemend aantal arbeidsmigranten met het teruglopen van de werkgelegenheid afglijdt naar het criminele circuit. Er ontstaan inmiddels op verschillende plaatsen initiatieven voor het huisvestingsvraagstuk, maar de sociale implicaties van de instroom van arbeidsmigranten zijn minder duidelijk. In het stedelijk gebied bestaat vaak de neiging om de instroom zonder meer negatief te labelen (druk op de arbeidsmarkt, woningmarkt en sociale samenhang en stabiliteit van de buurt). Maar hoe kan geprofiteerd worden van deze nieuwe aanwas in krimpgebieden? In het landelijk gebied kan sneller en directer worden gekeken naar de kansen die de nieuwe instroom biedt. Een experiment kan bijdragen aan nieuwe kennis en oplossingen voor de instroom van Moe-immigranten, waarbij aandacht is voor het inzetten van nieuwe oude woonvormen (gebruik van recreatiewoningen en incourante woningen), intensief sociaal beheer en begeleiding en gerichte samenwerking op versterking van startkwalificaties (onderwijs), inburgering en de benutting van sociaal kapitaal (versterking verenigingsleven).

5. **Aanpak van ‘rotte kiezen’**

Zowel particulier woningbezit als publieke gebouwen (leegstaande kerken, scholen, banken etc.) in kleine kernen dreigen te verpauperen. Er wordt geen onderhoud meer gepleegd, waardoor de objecten verwaarlozen en een negatieve uitstraling hebben op de omgeving. In Friesland hebben vier corporaties – waaronder de geïnterviewde corporaties Welkom en Noordwest Friesland – reeds de handen ineen geslagen om deze rotte kiezen aan te pakken (zie www.aanpakrottekiezen.nl) om zo processen van verval een halt toe te roepen. Onderzocht kan worden of dit aanknopingspunten biedt voor een experiment.

6. **Kwetsbare voorraad**

De krimp manifesteert zich het eerst in specifieke woningmarktsegmenten. Dit verschilt per regio. Op verschillende plaatsen, maar in het bijzonder in Oost-Groningen is het ontstaan van verpauperde koopwijken zichtbaar, met name in het goedkopere segment. Deze goedkope voorraad is in handen van particulieren die niet beschikken over voldoende financiële armslag om de verloedering te keren. Welk instrumentarium is voorhanden om verpauperde koopbuurten te voorkomen? Hoe kan een upgrade van het particulier bezit worden gerealiseerd?

In Midden-Limburg is sprake van leegstand in kleine seniorenwoningen uit de late jaren zeventig, in Friesland lijkt geleidelijk een overschot aan moeilijk verhuurbare eengezinswoningen te ontstaan. Wat kan de woningcorporatie doen met de verouderde en kwalitatief minder goede woningen die niet meer verhuurbaar zijn? De vraag van senioren is bijvoorbeeld veranderd: ze stellen hogere eisen, willen meer ruimte en kwaliteit en ook starters halen hun neus op voor dit type woningen. Sloop betekent dubbele lasten: kapitaalvernietiging en kosten voor nieuwbouw. Welke kansen liggen er voor renovatie, aanpassing of herbestemming (andere functies accommoderen dan wonen)?

7. Begeleid ontbouwen

In krimpgebieden tekent zich een proces van uitsortering af tussen dorpen met en dorpen zonder voorzieningen. Dorpen zonder voorzieningen zijn weliswaar niet ten dode opgeschreven, maar concrete kennis over condities waaronder voorzieningen kunnen worden opgegeven zonder dat dit ten koste gaat van de sociale vitaliteit van het dorp, ontbreekt vooralsnog. De vraag is: waar kies je voor synergie en kwaliteitsverhoging, en waar geef je voorzieningen op? Welke strategische keuzes en overwegingen liggen hieraan op regionaal niveau ten grondslag? Is er een toolkit, set criteria of instrumenten te ontwikkelen om de bevolkingsdaling op het niveau van regio's zodanig op te vangen dat voorzieningen betaalbaar blijven (leer van megalomane mislukkingen)? Of zijn er strategieën te ontwikkelen waarmee voorzieningen kunnen worden onttrokken zonder dat dit de doodsteek betekent voor een dorpsgemeenschap? Hoe begeleid je 'ontbouwing' in termen van voorzieningen, en welke sociale programma's en begeleiding – al dan niet op individueel niveau – kunnen hierbij worden ingezet?

BIJLAGE 1: LITERATUUR

Arum, S. Van, R. Engbersen, A. Sprinkhuizen & G. Van den Brink (2006). *Leefbaarheid als ambacht. Sociale tactieken en strategieën van een woningcorporatie*. Utrecht: NIZW.

Engbersen, R. & D. Meesterberends (red.) (2004). *Gezichten van multifunctionaliteit op het platteland. Over multifunctionele accommodaties voor het jonge kind, ouders, ouderen en de lokale gemeenschap*. Utrecht: NIZW/LCO.

Engbersen, R. & M. Uyterlinde (2005). *Sociale innovaties op het platteland. Bouwstenen voor de ontwikkeling van Nieuwe Dorpen*. Utrecht: InnovatieNetwerk Groene Ruimte en Agrocluster.

Kooij, van der A. (2004). *Combineren op kleine schaal. Een goede dienstverlening voor taakcombineerders in het landelijk gebied*. Utrecht: NIZW Sociaal Beleid.

Kruijt, C.S. (1961). *De verstedelijking van Nederland*. Assen: Van Gorcum & Comp. N.V.

Meer, M. van der, F. Thissen, J. Drooglever Fortuijn, I. van der Tak & D. van der Wouw (2008). *De Sociale Draagkracht van Dorpen in Borsele. Leefbaarheid, sociale cohesie en community care in kleine dorpen*. Amsterdam: AMIDSt Universiteit van Amsterdam.

OECD (2008). *Rural Policy Reviews: Netherlands*. Paris: OECD Publications.

Simon, C., L. Vermeij & A. Steenbekkers (red.) (2007). *Het beste van twee werelden*. Den Haag: SCP.

Steenbekkers, A., C. Simon en V. Veldheer (red.) (2006). *Thuis op het platteland. De leefsituatie van platteland en stad vergeleken*. Den Haag: SCP.

Swaan, de A. (2008). *Nederland die grote stad*. Rede bij de wisseling van de Rijksbouwmeester en het College van Rijksadviseurs. Den Haag: Atelier Rijksbouwmeester.

WRR (2005). *Vertrouwen in de buurt*. Amsterdam: Amsterdam University Press.

BIJLAGE 2: RESPONDENTEN

Acantus, Veendam

Rudy Boers, adviseur strategie, beleid en ontwikkeling

Betuws Wonen, Geldermalsen (inmiddels gefuseerd tot Kleurrijk Wonen)

Jaap van Dam, directeur

Annelies Kolk, manager Wonen

Trias Woondiensten, Lisse (inmiddels gefuseerd tot STEK)

Hans Al, bestuurder

Welkom, Bolsward

Alex Bonnema, directeurbestuurder

Jitske Tuimaka, programma manager

Wonen Limburg, Roermond

Rudy de Jong, algemeen directeur

Serge Langeslag, afdeling Marketing & Onderzoek

Wonen Roer & Maas, Roermond

Karel Smitsmans, directeur

Wonen Noordwest Friesland, Sint Annaparochie

Rein Hagenaars, directeur

Willem Seepma, leefbaarheidscoördinator

COLOFON

Uitgave	SEV
Auteur	Matthijs Uyterlinde, Silke van Arum, Ard Sprinkhuizen (MOVISIE)
Vormgeving omslag	Ontwerpwerk, Den Haag
Druk omslag	Drukkerij Goos, Ouderkerk aan den IJssel
Opmaak	SEV

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden SEV en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens.

Rotterdam, september 2009