

Corporaties verleggen koers door krimp bevolking

Minder huizen, mooier bouwen

Verouderde woningen uit de jaren vijftig worden gesloopt en maken plaats voor ruimere, vaak levensloopbestendige huizen in een prettiger woonomgeving. De dalende bevolking brengt niet alleen kommer en kwel met zich mee maar maakt ook de weg vrij voor nieuwe maatschappelijke projecten. Drie corporaties in Zeeuws-Vlaanderen, Zuid-Limburg en Oost-Groningen over hun nieuwe koers.

In de 'voortuin van Vlaanderen', op nog geen 25 kilometer van Gent, staat in het dorpje Axel een wooncomplex, gebouwd begin jaren zestig. Drie lagen hoog, zestien appartementen. Acht daarvan zijn onbewoond. 'In Zeeland noemen wij dat een *flat*', legt directeur Kees Reinhoudt van Woongood Zeeuws-Vlaanderen in Terneuzen uit met enige zelfspot. 'De flat heeft een slechte reputatie. Politie en maatschappelijk werk kennen het complex nog beter dan wij.' Het gevolg: leegstand. Want huurders hebben keus genoeg. En zo zijn er nog tientallen andere plekken in Zeeuws-Vlaanderen. 'Het liefst zouden we alles slopen en er ruimere koopwoningen neerzetten, en hopen dat de markt aantrekt. Vlaanderen is zo dichtbevolkt, we zitten hier op een uur afstand van de Grote Markt in Brussel!' Maar slopen, dat doe je als corporatie niet zomaar. Dat is kapitaalvernietiging. 'We hebben ruimte genoeg, dus we laten de flats voorlopig nog even leegstaan', vertelt Reinhoudt.

Bevolkingskrimp in de praktijk: bedrijven gaan dicht, de mensen trekken weg, winkels gaan dicht, buslijnen worden opgeheven, dorpen lopen leeg en de corporaties blijven achter met er blijven grote hoeveelheden onverhuurbare huizen. 'Men roept wel: maak er een ouderencomplex van maar voor welke ouderen dan?' In het industriestadje Sas van Gent daalde de bevolking de laatste jaren met tien procent. 'We hebben er ruim vijfhonderd woningen. Een deel daarvan is niet echt goed. Het wordt steeds lastiger om mensen daarvoor te vinden. Met als gevolg, dat de bewoners die er nog wel in willen wonen steeds asociaal worden.'

Ongeloof

Bouwen bouwen bouwen. Zo luidde jarenlang het adagium van politici, bestuurders en corporaties om het gebrek aan betaalbare woonruimte een halt toe te roepen. Maar zo simpel ligt het niet meer. In delen van Zeeland, Limburg, Groningen, Drenthe, Overijssel en Friesland groeit de bevolking niet meer, maar is er zelfs sprake van krimp. Acht jaar geleden al gooide onderzoeker Wim Derks van de Universiteit van Maastricht de knuppel in het hoenderhok. De hoogleraar voorspelde een dalende bevolking en spoorde beleidsmakers aan om daar snel op in te spelen. Cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek bevestigden de bevindingen van Derks*). Zijn conclusies werden _ op zijn zachtst gezegd _ niet overal met evenveel gejuich ontvangen. 'Niemand van de beleidsmakers geloofde Derks', meldt Hans Laudy, directeur van Weller Wonen in Heerlen en voorzitter van het Regionaal Orgaan Woningcorporaties Parkstad Limburg. 'Want we denken allemaal in groeien, groter worden, bouwen. En als je Derks al geloofde dan dacht je: "Maar dat gebeurt niet bij mij, maar bij de burens".' Pas in 2004 kwam het verschijnsel krimp hoog op de agenda van politici en andere beleidsmakers. Laudy: 'Gemeenten merkten dat het inderdaad minder werd en dat het een niet te stoppen verschijnsel was. Toen kregen we ook minister Dekker op bezoek en kreeg Parkstad de status van pilot van het ministerie van VROM getiteld *Krimp als kans*. 'We moeten leren denken in krimp en daar ook de kansen van zien', vat Laudy de stemming samen.

Ambitieuze bouwplannen zijn er niet meer, maar gebouwd wordt er nog zeker. Maar alleen na zorgvuldige onderlinge afstemming, ter vervanging van te slopen woningen en speciaal voor groepen als senioren en andere groepen die zorg nodig hebben. Hans Laudy: 'Corporaties en projectontwikkelaars hebben samen plannen voor 12 duizend nieuwe woningen op de plank liggen. Maar er mogen er hoogstens 2000 worden bijgebouwd. Dus voelen we hier in Limburg de spanning: wie mag wat bouwen en welke plannen hebben de meeste prioriteit? De meeste nieuwbouw komt in de plaats voor sloop, maar soms wordt er zelfs nog uitgebreid, zoals in Parkstad Limburg: 'De gezinsgrootte daalt hier van 2,4 per huishouden naar 1,9 dus hebben we tot 2015 meer woningen nodig.'

Nieuwe koers

Is krimp erg? Ja en nee. Het maakt ook de weg vrij voor een nieuwe koers. Kansen zijn er wat betreft Hans Laudy nog volop: 'We gaan minder goede producten uit de markt halen. Zoals de etageflats uit de jaren vijftig waar niemand meer wil wonen. We bouwen er minder huizen voor terug, en we gaan de vrijkomende ruimtes opnieuw inrichten. Met veel groen bijvoorbeeld en speelplaatsen.'

Een paar honderd kilometer naar het noorden deed directeur Hilbrand Nieboer van corporatie SGBA uit Zuidbroek precies hetzelfde. In Zuid-Oost Groningen slonk de voorraad woningen vanaf het begin van de jaren negentig van 4200 naar 2700. 'We hadden veel leegstand en weinig volk dat naar binnenkwam. Dan moet je wat', vat Nieboer de situatie samen. SGBA sloopte bijvoorbeeld veertig rijtjeswoningen in een verpauperd buurtje in het dorp Muntendam en zette er minder twee-onder-eenkapwoningen met garage voor terug. Een deel daarvan werd verkocht, een ander deel bleef beschikbaar voor de sociale verhuur. 'Nu is het een leuke woonbuurt geworden. De verpaupering is verdwenen. We hebben er aardigheid in gekregen en dit ook in andere buurten zo aangepakt. De woningen die we terugbouwen zijn allemaal levensloopbestendig, met een slaapkamer beneden.' Met de vier Oostgroningse gemeenten waarin de corporatie huizen bezit en met de provincie wordt goed samengewerkt, zegt Nieboer: 'Zij zagen ook dat het nodig was.'

Dilemma

Strategisch voorraadbeleid staat hoog op de agenda van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen sinds de fusie van een jaar geleden. 'Afstoten door sloop en verkoop en bouwen voor senioren en de zorg', legt Kees Reinhoudt de nieuwe strategie uit. Op een verouderd bedrijfsterrein in het centrum van Axel heeft Woongoed honderd woningen op stapel staan, deels voor huur, deels voor de verkoop. Verder heeft de corporatie onlangs nog een groot woon-zorgcentrum in Breskens opgeleverd, met koopappartementen, een huisartsenpost en een apotheek. Ook is Woongoed druk met plannen voor de bouw van een Brede School. Deze ligt weer naast een bedrijfsterrein vol hopen baksteen, dat al jaren leeg staat. 'Zouden we eigenlijk iets mee moeten doen, fors investeren en nieuwe woningen neerzetten, maar daar is geen vraag naar.' Op dit dilemma stuit de directeur telkens weer opnieuw: 'We krijgen hier inde streek de mooiste gebouwen aangeboden op de mooiste plekken, maar we hebben er geen functie voor. Even verderop, in het pittoreske dorpje IJzendijke staat al jarenlang een voormalig bejaardenhuis. Er huisde nog even een centrum in voor asielzoekers in en vervolgens kwam het leeg te staan. De eigenaar vraagt er een miljoen euro voor. Het complex is verpauperd en rijp voor de sloop. 'Reken maar uit wat dat kost per vierkante meter grond als je het aankoopt', zegt Kees Reinhoudt.

Krimp is duur. Dat brengt het risico met zich mee dat de betaalbaarheid van de nieuwe huizen onder druk komt te staan. 'Sloop kost ons zo'n 50 duizend euro per huis', rekent Hilbrand Nieboer van SGBA uit. 'De huur van de nieuwe huizen blijft onder de huurgrens.' Een deel van gederfde inkomsten door sloop halen de corporaties uit verkoop van vrijkomende grond en huizen. Een ander deel blijft onrendabel. Hans Laudy: 'We krijgen er kwaliteit voor terug, en dat is ook wat waard.' Kees Reinhoudt: 'Wij gaan tien procent in bezit terug. Onze financiële positie is goed. Wij hebben in de komende vijf jaar 25 miljoen euro gereserveerd voor onrendabele maatschappelijke projecten. Verbetering van de leefbaarheid zien wij ook als onze taak als corporatie. Het vraagt veel creativiteit om daarvoor oplossingen te verzinnen. En dan is het wel heel prettig als je daarvoor de financiële mogelijkheden hebt. We moeten afstappen van het idee dat we over vijftig jaar nog genoeg geld willen bezitten. Dus bij de Brede School gaan we ook een gemeenschapscentrum neerzetten, seniorenwoningen en sportvoorzieningen. Dat is voor ons een zeer forse investering maar we hopen dat dit optimisme aanslaat en dat we de negatieve spiraal een zetje de andere kant op kunnen geven. En dat complex in IJzendijke... We gaan dat naar alle waarschijnlijkheid toch opkopen, we broeden op plannen voor een hotel. We gaan er wat van maken, want we geloven er in!'

*) In de publicatie *Structurele Bevolkingsdaling*, (februari 2006) doen Derks c.s. opnieuw voorspellingen over de aanwas het aantal inwoners. De bevolking van Nederland zal tot 2035 met slechts vier procent groeien, voorspelt Derks. Vooral in de Randstad. In Zuid-Limburg manifesteerde die krimp zich al in 1997, andere perifere provincies volgden snel. Er zullen als gevolg van vergrijzing, gezinsverdunding, langer thuiswonende senioren en extramurale huisvesting van gehandicapten nog wel meer woningen nodig zijn, maar dan voor woningen voor senioren en anderen die zorg nodig hebben. Er zal steeds minder vraag komen naar eensgezinswoningen en de bestaande woningvoorraad voldoet steeds minder aan de nieuwe eisen. Sloop en vervanging zullen dus noodzakelijk zijn, voorspelt Derks. Prognoses het CBS Ondersteunen deze bevindingen.

Tips:

1. Zie de realiteit onder ogen.
2. Pas het strategisch voorraadbeleid aan
3. Gebruik je geld voor vernieuwingen