

# Gronings Gereedschap

Experimentenjaar 2014  
Particuliere Woningvoorraad  
in Groningse Krimpregio's

## 10 HOOFDSTUK 4

# experimenten: grondstof voor het Gronings Gereedschap

Ze leveren de grondstof voor het Gronings Gereedschap: de tien experimenten die in het experimentenjaar zijn gestart dan wel verder gebracht. Sommige liepen al en werden afgerond, andere werden juist opgestart en verkeren nog in de ontwikkelingsfase. Welke status ze ook hebben, ze dragen allemaal bij aan het gereedschap waarmee andere partijen – binnen en buiten het gebied van Noordoost-Groningen – hopelijk hun voordeel doen. Duidelijk is dat er niet één weg naar Rome leidt, maar wel dat we met de toekomst van de particuliere woningvoorraad een zeer belangrijk thema te pakken hebben. Het raakt mensen heel direct in hun dagelijks bestaan en in hun perspectief op de toekomst – bij huidige en toekomstige generaties. Alle reden dus om met volle kracht te werken aan de verspreiding van de opgedane kennis. De tien experimenten worden in dit hoofdstuk kort tekstueel toegelicht en krijgen een beeldende vertaling, die duidelijk maakt hoe de dwarsverbanden en relaties werken tussen de onderdelen van het gereedschap.



Hans van der Heide, Roelof Noorda en Marianne van der Velden, bewoners en lid van de Dagelijkse Leiding van Ulrum 2034

## Interview

Petra de Braal  
eigenaar kasus.nu  
en projectleider  
DEEL& Ulrum

'Ik ben nu anderhalf jaar bij DEEL& Ulrum betrokken. Het project focust op functieverandering, opplussen en ruilverkaveling. De basis is en blijft het dorp zelf. Dat is ook heel erg mijn eigen manier van werken: vanuit de vraag gericht, waar zit de energie van de mensen in het dorp zelf? Daar moeten we bij aanhaken, zodat we samen een leefbaar, toekomstbestendig dorp creëren. Daar hebben allerlei partijen een rol in en het gaat om veel meer dan alleen de "stenen". Iedereen moet meedoen. Zorgpartijen, woningcorporaties, de gemeente: we moeten *partners in crime* worden. Dat betekent ook dat mensen uit hun standaardrol moeten komen. In plaats van "ik doe altijd dit", moeten ze gaan nadenken over "wat moet ik juist wel of juist niet doen?". Dat is het geluk van ons project: in iedere organisatie die meedoet zit wel iemand die dit begrijpt en erachter staat. Die neemt de anderen daarin mee. Sommige mensen vinden een andere manier van werken best wel eng; dat heeft ook gewoon tijd nodig. Er zijn mensen die een duidelijk omschreven plan missen, met *milestones* en *deliverables*: de resultaten die geleverd moeten worden. Ik denk dat het juist een voordeel is dat we zo'n plan niet hebben. In één jaar tijd is veel meer gebeurd dan we met een strak omlijnd plan bereikt zouden hebben.

Mijn eigen rol is dat ik de vragen vanuit het dorp zo goed

mogelijk probeer te vertalen en de benodigde kennis erbij haal. De kunst daarbij is om het steeds terug te brengen naar de eenvoud. Dat betekent dat we ook voorbij het discours en het vocabulaire van de vakwereld proberen te komen. Begrippen als "businesscases", daar hebben bewoners niet zoveel mee. Sowieso is het al inspannend voor bewoners om het allemaal te volgen wat er in hun dorp gebeurt. Het is hard werken om het juist weer zo simpel mogelijk te maken: wat gaan we nu concreet doén!? Daar richt ik mijn energie op.

Ik hoop dat andere dorpen aan de slag kunnen gaan met wat we in Ulrum leren. Door klein te beginnen, kun je het vervolgens opschalen. Als we voor heel Groningen een geschikte opplusregeling hadden moeten ontwikkelen, waren we na vier jaar nog nergens. Nu beginnen we in één dorp en kijken vervolgens hoe we het verder kunnen brengen. Dat heeft niets met "dorpisme" te maken. Mensen die zeggen "je kijkt alleen maar naar Ulrum", hebben er niets van begrepen. We kijken wel degelijk veel breder. Maar in eerste instantie gaat het erom dat we de toekomst van hun dorp weer van de mensen zelf maken. Dat is voor mij de winst van dit experimentenjaar.'

'In één jaar tijd is veel meer gebeurd dan we met een strak omlijnd plan bereikt zouden hebben.'



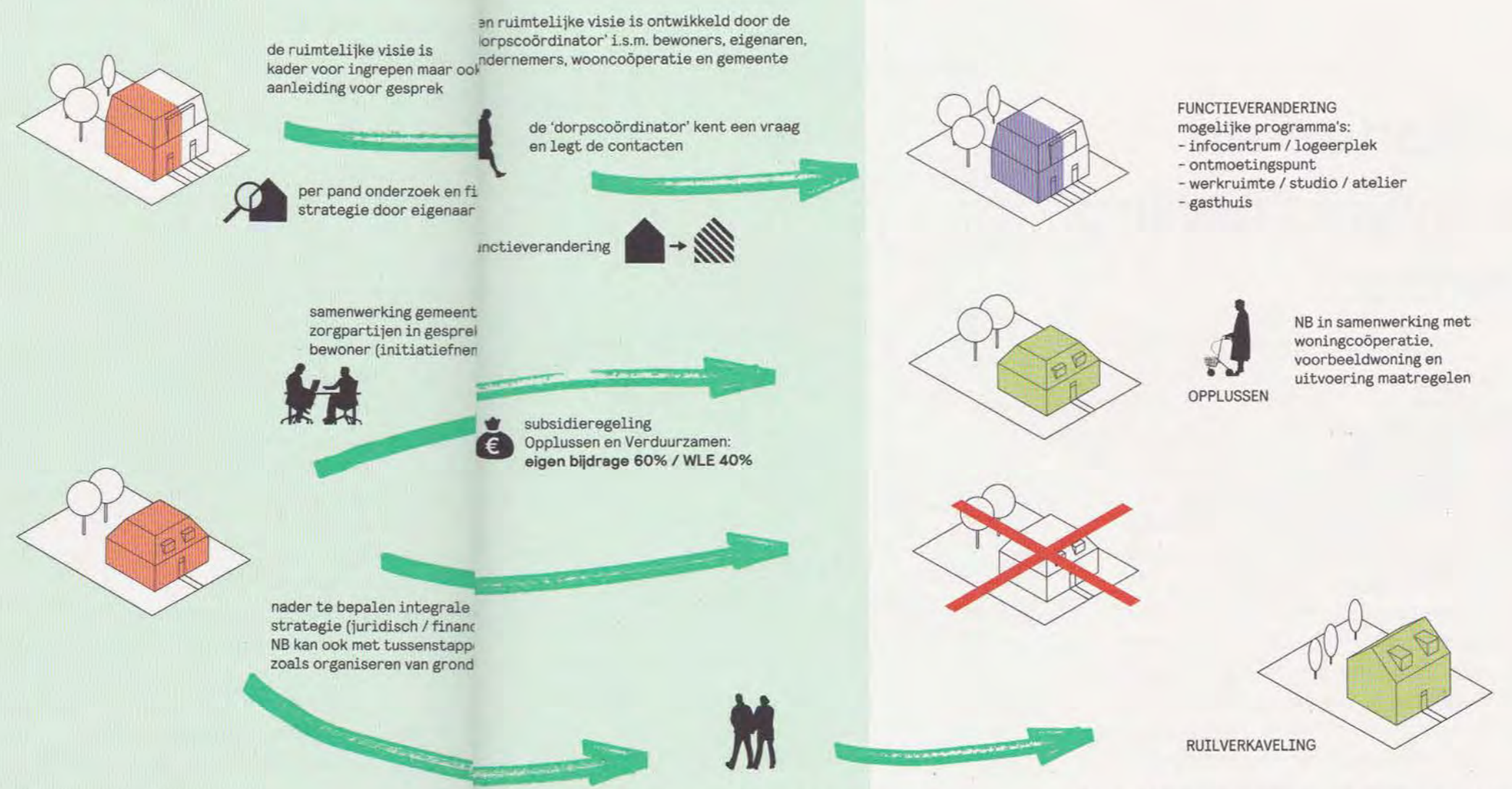
# 01 DEEL& Ulrum



foto: Alex Wiersma

**Aanleiding en opgave**  
DEEL& Ulrum is een project van het dorp Ulrum. Vanaf de zomer van 2010 is vereniging Dorpsbelangen Ulrum bezig met het ontwikkelen van een plan om een antwoord te geven op de terugloop van de leefbaarheid in het dorp. Het projectplan Ulrum 2034 laat zien hoe de leefbaarheid en het woongenot kunnen worden behouden door de huidige functies optimaal te benutten en waar mogelijk te versterken. Eén onderdeel van het projectplan Ulrum 2034 is DEEL& Ulrum; hierbinnen werken woningcorporatie Wierden en Borgen, gemeente De Marne en de provincie Groningen aan een gezamenlijke aanpak. De aanpak om de bestaande woningvoorraad in het dorp te verbeteren richt zich op drie trajecten: functieverandering, ruilverkaveling en opplussen (kwaliteitsverbetering). Daarbij worden zowel koopwoningen als huurwoningen meegenomen.

**Meer informatie**  
Petra de Braal, Kasus.nu  
www.kasus.nu  
www.deelnulrum.nl



**Aanpak en instrumenten**  
De gemeente heeft ervoor gekozen winkelvoorzieningen in Leens te concentreren, als reactie op ontwikkelingen als (economische) schaalvergroting en krimp. Dit betekent voor het thema 'functieverandering' dat de lege plekken van verdwijnende voorzieningen in Ulrum anders moeten worden ingevuld. Hier moeten nieuwe oplossingen worden gevonden. De oude dorpskern van Ulrum, met name de Noorderstraat, kan aantrekkelijk zijn voor kleine of andere soorten ondernemers en kleinschalige bedrijven. Om de gebouwen nieuwe functies te geven en andere gebruikersmogelijkheden te onderzoeken wordt gezocht naar nieuwe initiatieven zodat de leegstaande gebouwen weer gebruikt kunnen worden. Ook het hogere schaalniveau komt in beeld: er wordt een passende ruimtelijke visie ontwikkeld voor het dorp. Daarnaast geeft het traject 'Herstel Terpen & Wierden' aanknopingspunten om de kern te upgraden. Bij het 'opplussen' worden particuliere woningen aangepakt. Ook de herstructurering van de sociale woningvoorraad is een belangrijk aandachtspunt. Delen van de woningvoorraad

zijn verouderd of passen niet meer bij de eisen van de tijd. Ook is de woningvoorraad niet aangepast aan de vergrijzende bevolking. Hoe kan men prettig ouder worden in Ulrum? De woningvoorraad in Ulrum wordt samen met particuliere woningbezitters, lokale ondernemers en Wierden en Borgen toekomstbestendig gemaakt. Bij het derde traject, 'ruilverkaveling', wordt nagedacht over situaties waarin bijvoorbeeld Wierden en Borgen een woning gaat slopen, terwijl het te koop staande aanbod in de particuliere sector van mindere kwaliteit is. In plaats van de huurwoning te slopen is wellicht een ruilconstructie mogelijk met particuliere eigenaren. De koopwoningen met onvoldoende kwaliteit worden gesloopt en daarvoor in de plaats kunnen op een duurzame wijze (corporatie) woningen worden ontwikkeld die passen bij de huidige tijd.

**Resultaten en leerpunten**  
Het project heeft de eerste ervaringen opgeleverd. Voor een zestal panden/straten in het dorp zijn onderzoekstrajecten gestart naar mogelijke vormen van herbestemming.

Voor de Marktstraat onderzoekt een werkgroep het opzetten van een hospice/gasthuis met regiofunctie. Diverse panden zijn hiervoor in kaart gebracht. Per pand wordt een passende financiële strategie gemaakt. Dit verschilt van aankoop/casco-aanpassing met verhuurconstructie/klushuurconcepten tot mogelijkheden van ruilverkaveling. Bij het opplussen is een aanpak opgezet waarin op diverse manieren onderzocht hoe en waar (woon)ruimte geboden kan worden om oud te worden in het dorp, met aandacht voor zowel de fysieke aanpassingen als de sociale kant. Er is een samenwerking gestart met traject voor informele zorg (DorpsZorg). Ook vindt afstemming plaats met formele zorgpartijen. Andere resultaten zijn de subsidieregelingen voor Opplussen en Verduurzamen (voor particulieren) en een opplustraject voor 38 huurwoningen. Voor de ruilverkaveling is in samenwerking met Heijmans en het Kadaster een eerste inventarisatie verricht van de mogelijkheden. Aan de hand van een eerste concrete ruil worden de eventuele 'hobbels' inzichtelijk gemaakt.