

Het laatste centrum in een Nederlandse krimpgemeente?

10 april 2013 / Leo Oorschot
ARCHITECTUUR, BELEID

In Sas van Gent werd op 11 maart 2013 feestelijk De Statie geopend. Een nieuw type dorpshuis in het centrum van Sas van Gent waarbij de gemeente alle publieke functies concentreert in waar het ooit begon, het hart van de gemeenschap. De bibliotheek, sportaccommodaties, twee scholen (openbaar en protestant), kinderdagverblijf, peuterspeelzaal, GGD-post en 23 seniorenappartementen. Kortom een nieuw hart voor het door krimp geplaagde Sas van Gent. Echter dit feestje had ook een bittere nasmaak. Is De Statie de laatste in zijn soort en worden krimpgemeenten aan het lot overgelaten nu corporaties worden afgeroomd en gekneveld door het rijk?



De Statie Sas van Gent, Atelier PRO, exterieur



De architecten van Atelier PRO Dorte Kristensen en Pascal Leistra ontwierpen een plastiek in een gepotdekselde zwarte houten gevels die herinneren aan de boerenschuren van weleer. Echter de plastiek is geen willekeur maar plooit zich letterlijk in de morfologie van de omgeving zodat er interessante stedelijke ruimten ontstaan en een elegant ensemble van bebouwing. Het gebouw sluit aan op het oude centrum en de nieuwe wijken en ligt als een spin ingebed. Van binnen waant men zich in een school van Hans Scharoun met doorkijkjes, trappen, vides en perspectivische ruimten.

Voor Woongood Zeeuws-Vlaanderen uit Terneuzen is dit gebouw een paradebaan waarmee zij laat zien hoe betrokken ze zijn met de lokale gemeenschap en hoe zijn in deze krimpregio toch wil blijven investeren in de leefbaarheid en voorziening. Een van haar de doelstellingen is de ontwikkeling van een integrale wijk-, dorps- en kernvisies samen met publieke en maatschappelijke partners. Daarbij zoekt men vooral duurzame oplossingen die gericht zijn op de wensen van de bewoners. Al jaren eerder zette Woongood ambitieus de renaissance van het centrum van Sas van Gent in gang met als wapenfeiten: de renovatie van de Vredestraat, de opening van een nieuw multifunctioneel centrum De Statie, de eerste aanpak van de Witte Wijk, de start van het Industrieel Museum Zeeland en het bijzondere woonproject Bolwerk en de Tafels van Sas. Nieuwe projecten van fysieke, sociaal-culturele en organisatorische aard staan op stapel voor de komende jaren. Echter, komt daar nog iets van terecht?

Corporaties in krimpgemeenten worden hard getroffen door het samenvallen van een aantal zaken. Allereerst de vermogensscheiding van corporaties in taken van Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en taken die alleen nog door private partijen mogen worden gedaan. Ten tweede de verhuurdersheffing waarmee het rijk de corporaties wil afromen en ten derde de vergrijzing in krimpgemeenten. De ontvolking van deze krimpgebieden zal door deze cocktail mogelijk worden versneld.

Wie investeert er nog in krimpgemeenten? Het knevelen en afromen van corporaties

Op 20 december 2011 nam de Europese Commissie nieuwe regels aan voor deze Diensten van Algemeen Economisch Belang. Vanaf het in werking treden van de nieuwe Woningwet per 1 januari 2013 moeten corporaties in één jaar tijd de scheiding tussen DAEB taken en niet-DAEB taken gaan vorm geven, men moet de kerntaken scheiden van overige activiteiten. Voor deze kerntaken is staatssteun aan de orde zoals de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) opdat de corporatie tegen een lage rente geld kan lenen of sanerings- en projectsteun kan krijgen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Voortaan is deze staatssteun alleen nog maar weggelegd voor de kerntaken zoals: sociale huurwoningen voor huishoudens met een inkomen tot 34.085 euro en een kale huur van 652,52 euro per maand. Van deze woningen mag dan 10% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven deze grens. Ook maatschappelijk vastgoed dat op het gelimiteerde lijstje van de EC staat mag nog tot de DAEB activiteiten worden gerekend.¹⁾ De overige activiteiten van corporaties zijn bijvoorbeeld de koopwoningen of huurwoningen boven de 652,52 euro huur per maand, commerciële ruimten en maatschappelijk vastgoed dat niet op het EC-lijstje staat. Daarvoor is er geen borging en moeten dure leningen worden aangegaan of investeerder worden gevonden. Wie investeert er nou in een krimpgebied?

Hiermee komen we meteen op een tweede heikel punt, de verhuurdersheffing. De liquide middelen van corporaties nu ze zelf geld op tafel moeten leggen en de verkoop van woningen in krimpgebieden op z'n zachts gezegd problematisch is.

Woongood zal met zijn 6.300 woningen a C 900 euro ongeveer C 5.670.000 moeten gaan afdragen. Kapitaal dat juist in de leefomgeving, renovatie en aanpassing van woningen en misschien zelfs nieuwbouw gestoken had moeten worden. De grote vraag is natuurlijk wie er geld gaat lenen aan deze corporatie in de krimpgemeente met een vooruitzicht van neergang.

Het effect van deze bureaucratische scheiding in wel en niet commerciële taken gecombineerd met het ontbreken van liquide middelen bij corporaties is groot in krimpgebieden. Zo worden er in het beste geval alleen centra ontwikkeld waar uitsluitend niet commerciële activiteiten mogen plaatsvinden. Terwijl de stad of dorp juist is gebaat bij synergie tussen wonen, voorzieningen, winkels, bedrijvigheid en markten. Daarnaast is het onverstandig om geld te onttrekken terwijl dat juist nodig is voor centra als De Statie en renovatie van de woningen in oude wijken van Sas van Gent.

De suburbanisatie in omgekeerde beweging, maar zonder geld

En investeren door het rijk is nodig in krimpgemeenten, dat vindt ook het EIB.²⁾ Steden en dorpen in de krimpregio concentreren de voorzieningen in compacte en duurzame gebouwen zoals De Statie. Leegstaande gebouwen (woningen, scholen, kantoren etc.) die na de oorlog in een ruime ring rond de kern werden gebouwd moeten worden afgebroken en het landschap moet opnieuw worden ingericht. Zo iets gebeurt niet gratis. Door de vergrijzing en kortingen op het gemeentefonds namen de inkomsten van gemeenten al af. Naast het knevelen en afromen van corporaties een extra probleem. Boven op de grote stapel met problemen komt het Kabinet Rutte II ook nog met de aanstaande scheiding zorg en wonen met de herstructurering van de AWBZ. Wellicht is dat een goede ontwikkeling voor mensen die graag thuis willen blijven wonen, echter voor corporaties zonder geld betekent dit dat ze moeten investeren het toegankelijk maken van woningen voor een doelgroep waar ze nooit voor waren ontworpen, in de vergrijsde krimpregio's problematisch. Afgezien dat deze corporaties ook nog moeten investeren in tal van welzijnsvoorzieningen. Zorgcentra of steunpunten moeten op een andere wijze worden georganiseerd en dichterbij de wijken worden gebracht waar de cliënten wonen. Daar moeten juist forse investeringen worden gedaan terwijl het probleem maar voor één generatie opgeld doet. Verkoop van woningen door corporaties of bejaarden in een krimpregio nauwelijks een optie. Kortom voor krimp is veel geld nodig.

In Centric Magazine | Wonen en zorg (nr.1, maart 2013: 4-7) betoogde bestuurder Jaques Wallage onlangs in zijn functie als Raad voor het openbaar bestuur (Rob) dat: 'De opeenstapeling van taken heeft de overheid in de loop der jaren topzwaar gemaakt.' In zijn advies aan de regering *Loslaten in vertrouwen* kijken volgens Wallage steeds meer burgers naar Den Haag opdat de bestuurders daar de zaakjes wel kunnen opknappen. Daarbij gaat Wallage voorbij dat men in Zeeuws-Vlaanderen al langer bezig een coöperatie te worden van stakeholders. De Statie in Sas van Gent is het gebouwde voorbeeld. De Groninger Wallage moet misschien eens wat minder in rapporten lezen en analyses raadplegen maar de fiets pakken en door het oosten van zijn eigen provincie rijden. Zieltoegende dorpen, dicht getimmerde huizen, slecht onderhouden openbare ruimten, ouderen die hun huizen of boerderijen niet kunnen verkopen. Jongvolwassenen die alleen nog in het weekend het dorp aandoen. Misschien was die overheid al de jaren met de verkeerde taken bezig geweest. Gaan onze bestuurders de krimpregio's nu definitief: *Loslaten in vertrouwen*?

- 1) Maatschappelijk Vastgoed dat tot DAEB activiteiten mag worden gerekend zie: *Europese beschikking staatsteun*, december 2009)
- 2) *Gemeentefinanciën, voorzieningen en ruimtelijke investeringen in krimpgebieden, Ontwikkelingen tot 2040 en kansrijke strategieën* (2012) Economisch Instituut voor de Bouw

info

Facts De Statie
Ontwerp: **Atelier PRO**
Opdrachtgever: Woongood Zeeuws Vlaanderen
Locatie: Canadalaan 2, Sas van Gent
Oppervlakte: 9.000m²
Bouwtijd: 2011-2012
Oplevering: 2013-03

[Projectdocumentatie](#)