Woningmarktanalyse Moarre-Ljussens



maart 2016

Omslagfoto: Hendrik van Kampen (2014)

datum
31 maart 2016

werk
150135

onderwerp
Woningmarktanalyse
Moarre-Ljussens

behandeld door
Daniel Depenbrock
Emiel Heuff

K A W Pelgrimsstraat 1 3029 BH Rotterdam +31 (0) 88 529 00 00 info@kaw.nl www.kaw.nl

Inhoudsopgave

Inleiding _____ **5**

Acht actiepunten _____ **6**

Bijlage 1: Demografische trends en voorspellingen _____ **12**

Bijlage 2: Verhuismotievenonderzoek op hoofdlijnen _____ **15**

Bijlage 3: Gesprek met Thús Wonen _____ **17**

Bijlage 4: Vragenlijst _____ **19**

Bijlage 5: Presentatie enquêteresultaten _____ **29**

Inleiding

Dit rapport vormt het sluitstuk van het woningmarktonderzoek voor het tweelingdorp Moarre-Ljussens dat tussen november 2015 en maart 2016 is uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is inzicht te krijgen in het korte- en langetermijnperspectief van de woningmarkt in beide dorpen, waarbij specifiek aandacht wordt besteed aan de behoefte aan sociale huurwoningen. Behoud van het aantrekkelijke woonklimaat in Moarre-Ljussens betekent namelijk dat er voldoende aanbod aan woningen moet zijn, zodat ook starters, ouderen en hulpbehoevenden in het dorp kunnen blijven wonen. Daarnaast probeert dit onderzoek het woonklimaat in Moarre-Ljussens in bredere zin te benaderen dan alleen de huidige en toekomstige woningvoorraad: het aanbod aan voorzieningen speelt ook een belangrijke rol, met name voor twee van de drie genoemde vraaggroepen. De vraag is in hoeverre voorzieningen een rol spelen in het wonen in Moarre-Ljussens en of bepaalde voorzieningen behouden kunnen worden door ze in een andere vorm aan te bieden.

De basis voor het woningmarktonderzoek wordt gevormd door een vragenlijst die tussen begin januari en half februari 2016 door 122 huishoudens in Moarre-Ljussens is ingevuld. De vragen richtten zich onder andere op verhuis- en verbouwwensen, het belang van voorzieningen in het dorp en de wijze waarop voorzieningen op een alternatieve manier en op een kleine schaal in stand kunnen worden gehouden. Deze lokale kennis is aangevuld met enkele cijfermatige analyses, die vooral trends op een iets hoger schaalniveau omvatten. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een achttal actiepunten die kunnen helpen bij het behouden en versterken van het mooie woonklimaat in Moarre-Ljussens.

Opbouw van het rapport

Het belangrijkste deel van deze rapportage wordt gevormd door de genoemde acht actiepunten. De overige analyses zijn als bijlage aan dit rapport toegevoegd en dienen als achtergrondinformatie en ter onderbouwing voor de actiepunten. Deze bijlagen zijn:

1. demografische trends en voorspellingen: de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de afgelopen tien jaar plus een prognose tot het jaar 2040
2. de hoofdlijnen uit een verhuismotievenonderzoek voor noordelijke krimpregio's
3. de rode lijn uit het gesprek met Thús Wonen over de huurvoorraad in Moarre-Ljussens
4. de vragenlijst
5. de presentatie met daarin de belangrijkste uitkomsten van de enquête
6. een Excel-bestand met de respons op de enquête, inclusief analyses naar groepen (bijgevoegd als los bestand, en dus niet opgenomen in deze rapportage)

Acht actiepunten

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de acht actiepunten die uit het woningmarktonderzoek naar voren zijn gekomen. Elk punt bestaat uit drie onderdelen: eerst geven we een korte omschrijving van de situatie of trends die zich voordoen, daarna onderbouwen we onze aanbeveling met de resultaten van de enquête om vervolgens met een aantal concrete aanbevelingen voor de te ondernemen actie te komen.

(1) Verbouwmogelijkheden voor ouderen: drempels wegnemen

Een trend die zich de laatste jaren heeft voorgedaan – en zich naar verwachting de komende jaren doorzet – is dat ouderen steeds langer zelfstandig in hun eigen woning blijven wonen. Deze ontwikkeling komt niet alleen voort uit persoonlijke voorkeuren, maar is – gezien de toenemende vergrijzing en daardoor stijgende zorgkosten – ook maatschappelijk gedreven. Toch is niet elke woning even goed geschikt om oud in te worden, waardoor bij een deel van de ouderen de wens ontstaat om te gaan verhuizen naar een woning die beter aansluit op hun (zorg)behoeften. Deze verhuisbeweging gaat bovendien vaak in de richting van (grotere) dorpen met meer voorzieningen.

De enquête onder de bewoners van Moarre-Ljussens laat deze verhuiswens ook zien: in totaal geven 16 huishoudens aan binnen nu en vijf jaar te willen verhuizen, van wie de helft ouder is dan 65 jaar. De meerderheid van hen zegt de huidige woning niet aan de wensen te kunnen aanpassen of op zoek te zijn naar een kleinere woning (vaak gaat dit samen met de wens naar minder ruimte rondom de woning). Opmerkelijk genoeg wordt het verbouwen van de huidige woning door geen enkele oudere als alternatief gezien: hoewel bijna elke woning met behulp van kleine, eenvoudig te realiseren ingrepen aangepast kan worden aan de wensen voor de oude dag, heerst er waarschijnlijk grote onwetendheid over de mogelijkheden hiervan of ziet men op tegen de rompslomp die een verbouwing met zich mee brengt. Een voorbeeld: het plaatsen van een woonunit achter de woning zorgt ervoor dat voorzieningen als een bad- en slaapkamer zonder traplopen bereikt kunnen worden (de wens om ‘kleiner te wonen’ gaat vaak gepaard met de wens om dagelijkse faciliteiten op de benedenverdieping te hebben). Het wonen wordt hierdoor comfortabeler, terwijl je gewoon in je eigen woning kunt blijven wonen. Bovendien is een dergelijke ingreep redelijk gemakkelijk uitvoerbaar.

ACTIEPUNTEN Zorg ervoor dat ouderen met een verhuiswens in contact komen met een lokale aannemer en laat ze zien welke (kleinschalige) ingrepen er mogelijk zijn om oud worden in eigen woning te faciliteren, simpelweg door een rondje door het huis te maken en de wens van de oudere te bespreken. Houd het bovendien overzichtelijk voor de oudere: laat zien dat een verbouwing geen maanden hoeft te duren en zorg ervoor dat één aannemer al het werk doet, zodat men geen afspraken met meerdere partijen hoeft te maken. Het feit dat het werk door een lokale aannemer zorgt er tegelijkertijd voor vertrouwdheid: geen vreemden over de vloer, maar mensen die men waarschijnlijk uit het dorp kent. It Nije Doarp kan hier aan de voorzijde een belangrijke rol in vervullen door de oudere in contact te brengen met een lokale aannemer. Hoewel de enquête hier geen aanwijzingen voor gaf, is het uiteraard ook mogelijk huurwoningen op een dergelijke manier te verruimen: hier kan de gemeente in het kader van de Wmo een rol in spelen, terwijl Thús Wonen heeft aangegeven een ondersteunende rol te willen vervullen.

(2) Bestaande huurvoorraad geleidelijk transformeren naar levensloopbestendig wonen

De resultaten van de enquête onder bewoners laten zien dat er op kleine schaal behoefte is aan huurwoningen: enerzijds geven jongeren in het algemeen aan graag kwalitatief goede en betaalbare starterswoningen in het dorp terug te willen zien (de aanwezigheid hiervan draagt volgens hen bij aan de kans dat zij in Moarre-Ljussens blijven wonen) en anderzijds laat de helft van de 65-plussers met een verhuiswens weten specifiek op zoek te zijn naar een huurwoning (daarbij komen nog twee bewoners die twijfelen tussen huur of koop). Het grootste deel van deze ouderen blijft het liefst in het dorp zelf wonen. Een belangrijke voorwaarde voor de huurwoning is dat de oppervlakte van zowel de woning als de tuin eromheen niet te groot is, er weinig onderhoud aan de woning vereist is en dat de woning geschikt is voor ouderen met een zorgvraag (zie hiervoor ook punt 1).

Gezien de matige kwaliteit van een aantal huurwoningen in Moarre-Ljussens is het denkbaar om – in plaats van het doen van aanpassingen aan de woning zodat thuis oud worden beter mogelijk wordt – een klein aantal nieuwe huurwoningen te bouwen. De ervaring leert dat het op kleine schaal realiseren van nieuwe woningen binnen een dorp een beweging op gang kan zetten waarbij bewoners van oudere voorraad hun woning verruilen voor een nieuwe woning. Per saldo zullen de woningen met de minste kwaliteit overblijven; deze kunnen dan worden gesloopt (dit verschijnsel wordt ook wel aangeduid met de term ‘rollende voorraad’). Het is verstandig om het vervangen van de huurvoorraad in de situatie van Moarre-Ljussens aan te vullen met verdunning van de voorraad: in dat geval is het mogelijk meer slechte woningen af te breken dan het aantal woningen dat nieuw wordt gebouwd. Thús Wonen voorspelt immers dat beide dorpen eerder krimpen dan groeien (om die reden is de corporatie ook terughoudend met het investeren in nieuwbouw) en bovendien wordt de *kwaliteit* van de woningvoorraad door de bewoners belangrijker gevonden dan het *aantal* woningen (liever minder woningen die bewoond worden door echte Moarsters en Ljussemers dan meer woningen die ook door mensen zonder binding met het dorp worden bewoond). Het licht inkrimpen van de huurvoorraad hoeft daarom geen probleem te zijn, mits de kwaliteit er op vooruit gaat. Bij de nieuw te ontwikkelen woningen moet worden gedacht aan kwalitatief goede, betaalbare levensloopbestendige woningen die zowel door ouderen als door kleine (jonge) gezinnen bewoond kunnen worden (zie onderstaande foto’s voor voorbeelden hiervan).



Wirdum (Fr.)



Grou

ACTIEPUNTEN Bespreek met Thús Wonen de mogelijkheden om slechte huurwoningen verdund te vervangen door kwalitatief goede en betaalbare levensloopbestendige woningen: verdund vervangen sluit aan bij de verwachte krimp in Moarre-Ljussens, maar biedt toch een goede impuls voor het woongenot en de leefbaarheid in het tweelingdorp. Kies hierbij voor goede, betaalbare levensloopbestendige woningen met een ruime plattegrond op de benedenetage (met onder andere een bad- en slaapkamer). Dit type kan zowel door ouderen met een zorgvraag als door kleine (jonge) gezinnen bewoond worden. Afhankelijk van het animo voor de nieuwe woningen kan het proces van verdund maar kwalitatief beter terugbouwen in een later stadium herhaald worden.

(3) Goede zorg in eigen dorp

De trend dat ouderen steeds langer zelfstandig in hun eigen woning (moeten) blijven wonen – en dus minder snel naar een verzorgingstehuis verhuizen – leidt er tegelijkertijd toe dat de aanwezigheid van goede zorg in het eigen dorp noodzakelijk is. Op het schaalniveau van Moarre-Ljussens zijn traditionele woon-zorgvormen echter niet haalbaar. Daarom worden in tal van kleine dorpen 'zorgcoöperaties' opgericht, waarbij bewoners precies díe zorg kunnen inkopen waar in het dorp behoefte aan is. Voorbeelden uit onder andere Kloosterburen laten zien dat zorg op maat al voor € 20 p.p./p.j. gerealiseerd kan worden.

In Moarre-Ljussens vertrouwen vooral 45-plussers op de haalbaarheid van een zorgcoöperatie in het dorp. Opvallend is dat men denkt dat de aanwezigheid van een zorgcoöperatie een verhuiswens overbodig maakt: onder verhuisgeneigde 65-plussers neemt driekwart gebruik ervan in overweging. Daarnaast zegt 40 procent van *alle* bewoners een reële kans te zien dat een zorgcoöperatie in Moarre-Ljussens kan bestaan, waaruit blijkt dat er dus zeker potentie ligt voor een zorgcoöperatie in beide dorpen. Bij het realiseren ervan is het wel belangrijk goed te onderzoeken hoe zo'n coöperatie het best gestalte kan krijgen en wat lessen zijn van voorbeelden uit andere kleine dorpen.

ACTIEPUNTEN Ga als werkgroep *zorg* in gesprek met (verhuisgeneigde) bewoners die interesse in een zorgcoöperatie hebben en breng de wensen van deze groep in beeld. Breng met deze mensen vervolgens een (vrijblijvend) bezoek aan enkele voorbeelden (zoals in Kloosterburen) om te bekijken of hun zorgvraag ook met behulp van zo'n coöperatie ingevuld kan worden. Hierdoor zal beter duidelijk worden hoe de zorgcoöperatie het beste invulling kan krijgen, waaraan het moet voldoen en wat eventuele risicofactoren zijn. Wat is bijvoorbeeld het minimumaantal leden dat de coöperatie moet hebben om de gevraagde zorg te kunnen leveren?

(4) De dorpsmakelaar: ruilen van woningen

Het aantal woningen in een dorp als Moarre-Ljussens is beperkt, waardoor de kans om door te kunnen stromen naar een andere woning binnen het dorp ook vrij beperkt is: wanneer er een vraag is naar een bepaalde woning, kan het zijn dat die woning pas na lange tijd beschikbaar komt. Daardoor bestaat de kans dat men op zoek gaat naar een woning in een naburig dorp. Wanneer één of enkele dorpsbewoners op de hoogte zijn van alle verhuiswensen binnen het dorp (de 'dorpsmakelaars'), kunnen vraag en aanbod beter op elkaar worden afgestemd. Een ouder echtpaar dat op zoek is naar een kleinere woning kan dan bijvoorbeeld van woning ruilen met een jong gezin dat een ruimere woning zoekt.

Het woningruilconcept is in de enquête ook naar voren gekomen. Hieruit blijkt dat met name jonge gezinnen interesse hebben in een dergelijke ruil: hoogstwaarschijnlijk zijn zij op zoek naar een grotere woning, het liefst in Moarre-Ljussens zelf, maar kunnen zij in het dorp geen woning naar wens vinden. Een voorwaarde is wel dat de ruil op een gemakkelijke manier kan plaatsvinden. Een dorpsmakelaar kan

hierin bemiddelen, bijvoorbeeld door de jonge gezinnen in contact te brengen met een ouder echtpaar dat nu in een ruime eengezinswoning woont, maar eigenlijk op zoek is naar een kleinere woning. Daarnaast kan de dorpsmakelaar ervoor zorgen dat de verhuizing qua timing op elkaar wordt afgestemd en kan de betaalde makelaar worden overgeslagen, wat een prijsvoordeel oplevert.

ACTIEPUNTEN Ga op zoek naar een (of meer) dorpsbewoner(s) die óf veel lokale kennis heeft en veel contact heeft met andere mensen in het dorp óf zelf een verhuiswens heeft en zich daardoor goed heeft verdiept in het (mogelijke) aanbod in het dorp. Deze persoon kan de rol van dorpsmakelaar vervullen en de schakel vormen tussen degenen die een woning zoeken en degenen die willen verhuizen. Het is eventueel mogelijk deze persoon een kleine vergoeding voor de moeite te geven. Hetzelfde principe kan ook toegepast worden op huurwoningen (zie hiervoor actiepunt 6).

(5) Combineren onderhoud huur- en koopvoorraad

Een veelvoorkomend risico bij het afstoten van corporatiewoningen is dat deze woningen – vanwege de lage prijs ervan ten opzichte van de overige koopvoorraad – worden gekocht door particulieren die weinig tot geen middelen hebben om de woning te onderhouden. Dit leidt vaak tot verloedering van de woning (en tuin) en een negatieve uitstraling op omliggende panden, zeker in tijden van crisis, wanneer de hardste klappen op de particuliere woningmarkt vallen.

Het verloederen van de onderkant van de koopmarkt kan worden tegengegaan wanneer eigenaren van verkochte (en vaak versnipperde) huurwoningen worden meegenomen in een vorm van ‘gezamenlijk onderhoud’: op het moment dat corporatiewoningen regulier onderhoud krijgen, worden eigenaar-bewoners benaderd om hun woning ook te laten onderhouden. Een dergelijke samenwerking tussen corporatie en particulieren zorgt ervoor dat bepaalde vaste kosten bespaard of gedeeld kunnen worden, zodat woningonderhoud voor mensen met weinig middelen beter binnen bereik komt. Overkoepelend doel is dat het uiteindelijk ook een betere aanblik voor het dorp oplevert. Thús Wonen heeft aangegeven open te staan voor dit initiatief, zij het onder strikte voorwaarden richting de particulier. De Teatske Alzumstrjitte in Moarre wordt door hen aangedragen als potentiële proeflocatie: het bezit in deze straat is het eerstvolgende in Moarre-Ljussens waar regulier onderhoud wordt gepleegd.

ACTIEPUNTEN Bespreek tijdens een volgend gesprek met Thús Wonen de mogelijke invulling voor een dergelijke proef en vraag naar de voorwaarden waaronder zij bereid zijn de samenwerking met particulieren aan te gaan. Verken ook eventuele andere proeflocaties in het dorp. Wellicht hebben andere dorpen vergelijkbare proeven gedaan? Wanneer er daadwerkelijk een proefproject wordt gestart, kan It Nije Doarp een rol vervullen in het bij elkaar brengen van corporatie en dorpsbewoners en het maken van strikte afspraken voor de samenwerking.

(6) Moarsters en Ljussemers voorrang bij adverteren huurwoning

Behalve bewoners uit Moarre-Ljussens zelf kunnen ook mensen van buiten het dorp zich inschrijven voor een huurwoning in het tweelingdorp. Deze procedure zorgt ervoor dat de huurwoningen soms bewoond worden door mensen die uit noodzaak een woning hebben gekregen en weinig tot geen binding hebben met het dorp waarin ze wonen. Dit hoeft uiteraard geen probleem te zijn, maar in sommige gevallen heeft dit een negatief effect op het onderhoud rondom de woning en de mate van betrokkenheid bij het dorp. Deze negatieve uitstraling kan ook effect hebben op de rest van de woningen in het dorp (zie ook bovenstaand punt).

De kwaliteit van de woonomgeving lijkt voor de bewoners van Moarre-Ljussens minstens zo belangrijk te zijn als het aantal woningen dat het dorp biedt. Daarom is het denkbaar om woningen bij mutatie als eerste bij inwoners van het dorp zelf onder de aandacht te brengen, nog voordat er regionaal op een woning gereageerd kan worden. Op deze manier speel je optimaal in op de (eventuele) woningvraag binnen het dorp en voorkom je dat huurders zonder verbondenheid met het dorp de – al weinige – huurwoningen bewonen. Tegelijkertijd kom je tegemoet aan de kritiek van jongeren die vinden dat er binnen het dorp onvoldoende mogelijkheden zijn om te starten op de woningmarkt: voor hen komen er ook meer kansen. De kennis van de dorpsmakelaar (zie punt 4) kan hier erg van pas komen. Overigens zijn dergelijke regelingen elders in Nederland van kracht (geweest) tijdens krapte op de woningmarkt; er zijn geen voorbeelden bekend waarbij leefbaarheid de doorslaggevende factor is geweest.

ACTIEPUNTEN Bekijk of het mogelijk is dat Thús Wonen het dorp informeert bij de mutatie van een (of meer) huurwoning(en). Zorg er tevens voor dat de dorpsmakelaar overzicht heeft van de lokale kandidaten die een huurwoning zoeken, zodat vraag en aanbod snel op elkaar kunnen worden afgestemd. Eerst lokaal adverteren kan bovendien bijdragen aan de kans om als starter een huurwoning binnen Moarre-Ljussens te vinden – zeker aangezien het dorp maar 30 huurwoningen telt. Inzicht in de specifieke wensen onder jongeren is daarom ook belangrijk, los van het feit dat de enquête laat zien dát er onder jongeren in het dorp vraag is naar goede en betaalbare woningen.

(7) Afbreken of herbestemmen zuivelfabriek?

De slechte staat van zuivelfabriek ‘De Dongeradelen’ tussen Moarre en Ljussens is al jarenlang een doorn in het oog van de bewoners van beide dorpen. Er wordt al geruime tijd nagedacht over een nieuwe bestemming voor het pand, maar dit heeft tot nu toe niet tot een concrete aanpak geleid. De eigenaar lijkt wederom met een initiatief te komen, maar wanneer dit geen succes wordt, is het volgens bewoners beter de fabriek te slopen. De vraag is echter wie dat gaat betalen.

In de enquête is aan de bewoners gevraagd met wat er volgens hen met het pand moet gebeuren en wie het initiatief daartoe moet nemen. Hieruit blijkt dat ongeveer een derde van de Moarsters en Ljussemers vindt dat het pand tegen de vlakte moet (termen vergelijkbaar met ‘afbreken’ zijn 37 keer genoemd) en een vijfde zegt kans te zien voor het realiseren van woon-zorgvoorzieningen voor ouderen (18 keer genoemd). Initiatieven moeten volgens de bewoners door de gemeente en/of de eigenaar genomen worden (respectievelijk 20 en 15 keer genoemd). Hoewel de meerderheid voor het slopen van het gebouw kiest, zijn de bedragen die daarmee gemoeid gaan hoog. Gemeentelijk handhavingsbeleid kan een wettelijk kader bieden om de eigenaar tot acties te bewegen.

ACTIEPUNTEN Ga na of de gemeente Dongeradeel beschikt over handhavingsbeleid dat mogelijkheden biedt om de eigenaar te dwingen om de fabriek op te ruimen. Indien dat het geval is, is het starten van een procedure mogelijk, maar dit kost doorgaans veel tijd en energie. Beschikt de gemeente hier niet over, dan kan een aankondiging tot opstellen en handhaven van beleid een preventieve of versnellende (‘afschrikkende’) werking hebben. Het is daarom verstandig hier met de gemeente in gesprek te gaan over de mogelijkheden, al dan niet op basis van hun handhavingsbeleid.

Extra actiepunt (8): Maak voorzieningen mobiel

De afgelopen jaren is een groot deel van de maatschappelijke en commerciële voorzieningen uit Moarre-Ljussens verdwenen. Dit betekent dat bewoners voor simpele dingen als het doen van de dagelijkse boodschappen of het ophalen van medicijnen zijn aangewezen op omliggende – vaak wat grotere – dorpen. Vooral bij minder mobiele groepen (ouderen, alleenstaanden) kan dit aanleiding zijn om te

verhuizen naar een dorp met meer voorzieningen: de afwezigheid van voorzieningen wordt door deze groep bovengemiddeld vaak als verhuisreden genoemd. Jongeren en gezinnen vinden het doorgaans echter geen probleem om voor bepaalde voorzieningen een naburig dorp op te zoeken.

Een manier om belangrijke voorzieningen toch dichtbij huis te houden is het organiseren van mobiele voorzieningen in het dorpshuis van beide dorpen, waarin – zoals in de enquête genoemd – een combinatie aan voorzieningen ondergebracht kan worden (bijvoorbeeld een uitleenpunt voor boeken, een pinautomaat of een PostNL-punt). Dit kan bijvoorbeeld eens per week. Zo heeft de gemeente Opsterland het plan om op het centrale plein in ieder dorp mobiele voorzieningen te ontvangen die per tijdseenheid kunnen rouleren tussen de dorpen. Hoewel dit idee in de enquête onder bewoners van Moarre-Ljussens is gepresenteerd in de vorm van een 'voorzieningenbus', lijkt een verzamelpunt in het dorpshuis realistischer te zijn. Desalniettemin gaf een opvallend groot deel van de dorpsbewoners aan het bestaan van een voorzieningenbus niet reëel te achten, maar er – als de bus er zou zijn – wél gebruik van te zullen maken. Dit geeft aan dat een dergelijk voorzieningenpunt niet onbespreekbaar is, zeker niet wanneer in omliggende dorpen deze wens ook bestaat.

ACTIEPUNTEN Inventariseer bij de buurdorpen of daar ook behoefte is aan een mobiel punt voor voorzieningen: vanwege de kleinschaligheid van de dorpen wordt het bestaan van een mobiel voorzieningenpunt in het dorpshuis reëler wanneer er steun is uit meerdere dorpen. Leg de plannen bovendien voor aan de partijen die plaats kunnen nemen in dat dorpshuis. Hoe kijken zij tegen een dergelijk voorstel aan, en onder welke voorwaarden? Het is ook belangrijk andere voorbeelden in Nederland (zoals die in Opsterland) te benaderen en hen te vragen naar ervaringen. Wellicht is het plan in Opsterland verder uitgedacht en zijn er ook financiële middelen beschikbaar ter ondersteuning van het initiatief.

Bijlage 1: Demografische trends en voorspellingen

Om een beeld te krijgen van de (te verwachten) vraag naar woningen in het tweelingdorp Moarre-Ljussens hebben we allereerst de bevolkings- en huishoudenssamenstelling op verschillende schaalniveaus in beeld gebracht. Het gaat hierbij niet alleen om de feitelijke ontwikkeling van de afgelopen jaren, maar we richten ons ook op de toekomst. Gelet op de beperkte omvang van de dorpen Moarre en Ljussens zijn we gestart op een hoger schaalniveau: enerzijds hebben we de trends voor de gemeente Dongeradeel in zijn geheel onderzocht, en anderzijds hebben we gekeken hoe de trends in de andere dorpen in deze gemeente verliepen. Vervolgens hebben we verder ingezoomd op het niveau van Moarre-Ljussens. De vooruitblik is gebaseerd op de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Fryslân, die we *naar rato* op het tweelingdorp hebben losgelaten.

Aanpak

Als eerste stap hebben we onderzocht of de aan- of afwezigheid van voorzieningen een rol heeft gespeeld in de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de dorpen in de gemeente Dongeradeel over de periode 2006-2015. Hiertoe hebben we de diverse woonkernen in drie klassen ondergebracht:

1. *Dokkum ('centrumkern')* - een woonkern met een volwaardig voorzieningenaanbod (waaronder meerdere supermarkten en (basis)scholen)
2. *Basisdorpen* - woonkernen met dagelijkse voorzieningen als een supermarkt, maar die voor de niet-dagelijkse voorzieningen zijn aangewezen op Dokkum of andere (grote) kernen buiten de gemeente (voorbeelden van *basisdorpen*: Anjum, Metslawier)
3. *Woondorpen* - kleine woonkernen met weinig tot geen voorzieningen (hooguit een dorpscafé of een kleine basisschool) (voorbeelden van *woondorpen*: Moarre en Ljussens)

De cijfers laten geen duidelijke trend zien waaruit blijkt dat dorpen met minder voorzieningen een snellere bevolkings- en huishoudensafname kennen. Het verband lijkt zelfs eerder andersom te gelden: het aantal huishoudens in Dokkum is over de periode 2006-2015 sterker gedaald dan het aantal huishoudens in de omliggende basis- en woondorpen.

Op basis van het gegeven dat het voorzieningenniveau in dorpen niet bepalend is voor de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in deze kernen, hebben we de prognose van de provincie Fryslân op de dorpen Moarre en Ljussens geprojecteerd. Hierbij moeten twee kanttekeningen geplaatst worden:

- de meest recente prognose van de provincie Fryslân stamt uit 2013 en gaat uit van een afname van het aantal inwoners en (tot 2030) een lichte toename van de hoeveelheid huishoudens. De prognose is volgens ons enigszins dubieus, omdat uit de feitelijke ontwikkeling in de periode 2006-2015 blijkt dat het aantal inwoners en huishoudens nagenoeg stabiel was. Daarom hanteren we een bandbreedte: als onderkant nul-scenario, waarbij het aantal inwoners en huishoudens gelijk blijft, en aan de bovenkant de door de provincie Fryslân verwachte (lichte) groei tot 2030.
- het feit dat de prognose uit 2013 dateert en de meest recente feitelijke gegevens uit 2015 stammen, zorgt ervoor dat er gat ontstaat in de verwachte en feitelijke aantallen voor de periode 2013-2015. Hieruit blijkt dat de prognose te rooskleurig was. Daarom hebben we de prognose *naar rato* losgelaten op de feitelijke cijfers uit 2015.

Ontwikkeling op dorpsniveau: Moarre en Ljussens

De tabel op de volgende pagina geeft voor Moarre en Ljussens weer hoe de bevolkings- en huishoudensaantallen zich in de periode 2006-2015 feitelijk ontwikkeld hebben en hoe de *verwachte* ontwikkeling in de periode 2015-2040 eruit ziet.

De tabel laat zien dat:

- het aantal inwoners van Moarre en Ljussens de afgelopen tien jaar licht is gedaald, waarbij het grootste deel van deze daling verklaard kan worden door een afname in de leeftijdscategorieën *15 tot 25 jaar* en *45 tot 65 jaar* (deze laatste met name in Ljussens);
- het inwoneraantal in de periode 2015-2040 naar verwachting nog iets afneemt, maar dat het effect op het aantal huishoudens beperkt zal zijn (het zal over deze periode slechts om enkele huishoudens gaan);
- het aantal eenpersoons huishoudens de komende jaren iets zal toenemen en dat dit ten koste gaat van de tweepersoons huishoudens en huishoudens met kinderen. Voor Ljussens geldt dat de daling van het aantal *15- tot 25-jarigen* samengaat met een toename van het aantal *65-plussers* (thuiswonende kinderen gaat op zichzelf wonen tegen de tijd dat de ouders de pensioenleeftijd bereiken – de *empty-nesters*). Toch vangt de huishoudensverdunning tegelijkertijd een deel van de afname van het totaal aantal huishoudens in de dorpen op.

Tabel 1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling Moarre en Ljussens (bron: CBS en prognose Provincie Fryslân)

Moarre	**2006**	**2010**	**2014**	**2015**	**2020**	**2025**	**2030**	**2035**	**2040**
totaal inwoners	180	165	175	165	*165*	*160*	*160*	*155*	*150*
0 - 15 jaar	30	25	35	30	*30*	*30*	*25*	*25*	*25*
15 - 25 jaar	25	20	15	15	*15*	*15*	*15*	*10*	*10*
25 - 45 jaar	40	40	40	40	*35*	*35*	*35*	*35*	*35*
45 - 65 jaar	50	45	55	45	*45*	*40*	*35*	*30*	*30*
65 jaar en ouder	30	35	30	30	*35*	*40*	*40*	*40*	*40*
totaal huishoudens	80	75	75	70	*70*	*70*	*70*	*70*	*65*
eenpersoons	25	25	30	25	*25*	*25*	*25*	*25*	*25*
zonder kinderen	25	25	20	20	*20*	*20*	*20*	*20*	*20*
met kinderen	30	25	25	25	*25*	*25*	*20*	*20*	*20*
Ljussens	**2006**	**2010**	**2014**	**2015**	**2020**	**2025**	**2030**	**2035**	**2040**
totaal inwoners	330	315	305	290	*290*	*285*	*280*	*275*	*265*
0 - 15 jaar	65	60	60	60	*55*	*55*	*55*	*55*	*50*
15 - 25 jaar	45	30	25	15	*15*	*15*	*15*	*10*	*10*
25 - 45 jaar	80	75	80	75	*70*	*70*	*65*	*65*	*60*
45 - 65 jaar	100	105	65	65	*65*	*60*	*50*	*45*	*45*
65 jaar en ouder	45	45	75	70	*80*	*90*	*95*	*100*	*100*
totaal huishoudens	140	135	130	125	*125*	*125*	*125*	*125*	*120*
eenpersoons	35	40	35	35	*35*	*35*	*35*	*35*	*35*
zonder kinderen	50	50	45	45	*45*	*50*	*45*	*45*	*40*
met kinderen	50	45	50	40	*40*	*35*	*35*	*35*	*35*

** de grijze, schuingedrukte cijfers geven de bevolkings- en huishoudensprognose weer*

Een belangrijke constatering uit de bovenstaande cijfers is dat de doelgroep voor de sociale huur in beide dorpen van kleur verschiet: waar de afgelopen jaren een mix van jongeren (wellicht starters), gezinnen (met of zonder kinderen) en ouderen in de huurwoningen woonden, leidt de ontwikkeling ertoe dat er minder gezinnen overblijven, waardoor de vraag naar huurwoningen in Moarre-Ljussens hoofdzakelijk door jongeren en ouderen uitgeoefend zal worden.

Op het niveau van Moarre-Ljussens is het riskant om uitspraken te doen over het natuurlijk verloop van het aantal inwoners van beide dorpen en het aantal personen dat als gevolg van migratie in de dorpen is komen wonen of eruit is vertrokken. Het gaat in beide dorpen om zeer kleine aantallen, waardoor de afgeronde cijfers die het CBS heeft gepubliceerd een vertekend beeld van de werkelijkheid opleveren. Het meest aannemelijk is dat het aantal mensen dat de afgelopen jaren uit beide dorpen is vertrokken niet volledig is gecompenseerd door het geboortesaldo (zie ook de bevolkingsontwikkeling in *Tabel 1*).

Bijlage 2: Verhuismotievenonderzoek op hoofdlijnen

De keuze om op een bepaalde plek te gaan wonen wordt vaak bepaald door verschillende verhuismotieven die al dan niet door de woningmarkt te beïnvloeden zijn. Bovendien leiden concrete verhuissituaties regelmatig tot andere keuzes dan men van tevoren heeft aangegeven. Hieronder geven we de belangrijkste redenen weer die de mensen drijft bij een verhuizing. De redenen hebben vooral betrekking op gebieden waar het aantal inwoners (licht) daalt en zijn dus ook toepasbaar op de omgeving van Moarre en Ljussens. Binnen alle verhuisafwegingen maken we onderscheid tussen *beïnvloedbare* factoren en *niet of nauwelijks door de woningmarktbeleid beïnvloedbare* factoren. De laatste groep is eventueel alleen op de lange termijn te beïnvloeden.

Door woningmarktbeleid beïnvloedbare factoren	Moeilijk / langzaam beïnvloedbare factoren
- locatie van woningen	- ligging / bereikbaarheid
- aantal woningen	- werkgelegenheid
- woningtype en -prijssegment	- voorzieningen (winkels, onderwijs, etc.)
- in beperkte mate: het woonmilieu (soort buurt, wijk)	- sociale verbanden
	- vierkantemeterprijzen

De belangrijkste punten die uit het verhuismotievenonderzoek naar voren komen zijn:

- Ongeveer drie op de vier mensen die *uit* een bepaald gebied verhuizen doen dat bijna nooit vanwege de woning, maar om factoren als werk, onderwijs, voorzieningen en de bereikbaarheid daarvan. Hierbij doen mensen stevige concessies: ze accepteren bijvoorbeeld minder ruimte tegen een hogere prijs. Dit hangt uiteraard sterk samen met de hoogte van het inkomen.
- Mensen die *binnen* een bepaald gebied (bijvoorbeeld de gemeente Dongeradeel) verhuizen, doen dit meestal niet vanwege de woning, maar vanwege de beschikbaarheid van voorzieningen (onderwijs, zorg).
- De woning speelt wél vaak een rol voor mensen die *naar* een bepaald gebied verhuizen. Zij kiezen voor het (krimp)gebied vanwege de gunstige prijs-ruimteverhoudingen (grote woning- en grondoppervlakte voor weinig geld).

Hieruit blijkt dat de meeste verhuiskeuzes niet worden gestuurd door de woning, maar meer door de woon*omgeving* en de aanwezigheid van voorzieningen daarin. Dit geldt ook wanneer mensen gaan samenwonen: men gaat op zoek naar een woning in een gebied met voldoende voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Wanneer beide partners al een woning hebben, valt de keuze vaak op de woning met de gunstigste woonomgeving.

Wanneer de groep senioren een verhuisstap maakt, richt deze zich in de meeste gevallen op de (middel)grote kernen in de omgeving. Een belangrijke voorwaarde hiervoor is de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen: vooral de aanwezigheid van een supermarkt is cruciaal. Voor senioren is een supermarkt meer dan alleen een winkel waar levensmiddelen gekocht kunnen worden; het is ook een bank (in het geval er een pinautomaat aanwezig is) en een ontmoetingsplaats. Voor gezinnen met kinderen daarentegen is de aanwezigheid van een basisschool vaak doorslaggevend om in een bepaald dorp te gaan wonen.

De analyse laat ook zien dat jonge huishoudens over het algemeen in sociale huurwoningen en goedkope rijwoningen of tweekappers in de koopsector starten (een enkeling start in een wat goedkopere vrijstaande woning). Huishoudens in de leeftijdscategorie tussen 25 en 40 jaar maken vervolgens een stap in de wooncarrière door te verhuizen naar ruimere gezinswoningen en duurdere koopwoningen. De hogere leeftijdsgroepen laten een duidelijke doorstroming richting de duurdere appartementen zien (uiteraard is dit niet mogelijk in dorpen als Moarre en Ljussens). Senioren ouder dan 85 jaar verlaten in groten getale de zelfstandige woningmarkt.

Bijlage 3: Gesprek met Thús Wonen

Als onderdeel van de woningmarktanalyse in Moarre-Ljussens zijn we in gesprek gegaan met woningcorporatie Thús Wonen die eigenaar is van alle 30 huurwoningen in het tweelingdorp. In dit gesprek hebben we ons onder andere gericht op hun visie op de huidige en toekomstige woningbehoefte in Moarre-Ljussens. De belangrijkste punten vatten we hieronder samen.

Behoud van 'basishoeveelheid' sociale huurwoningen

De vraag naar sociale huurwoningen in Moarre-Ljussens is de laatste decennia geleidelijk afgenomen. Het voorraadbeleid van Thús Wonen is erop gericht om mee te bewegen met de ontwikkeling in de vraag naar huurwoningen: bij een verder teruglopende vraag zal het aantal huurwoningen in bezit van Thús Wonen ook afnemen (dit geldt niet alleen voor Moarre-Ljussens, maar ook voor andere dorpen in het noordelijke deel van Friesland). Dit betekent echter niet (meer) dat de corporatie zich volledig terugtrekt uit dorpen die te maken hebben met bevolkingskrimp: voor Moarre-Ljussens betekent dit dat Thús Wonen een bepaalde 'basishoeveelheid' sociale huurwoningen wil behouden.

Voorzichtig met verkoop

Bij het afbouwen van de voorraad is Thús Wonen voorzichtig met het verkopen van woningen. De standaard is erop gericht om woningen die uit de sociale huur worden gehaald te slopen. Het overplaatsen naar de particuliere markt leidt er in het algemeen toe dat de woningen slechter worden onderhouden dan het corporatiebezit: de meeste kopers hebben weinig tot geen middelen voor woningverbetering of -onderhoud en kopen de woning vaak alleen vanwege de gunstige prijs. Een voorbeeld hiervan is de geel geverfde woning aan De Kamp in Ljussens. Daarnaast vallen in tijden van crisis de hardste klappen op de particuliere markt, waardoor het verkopen van corporatiebezit alleen maar meer problemen voor het dorp kan opleveren.

Gezamenlijk onderhoud

Het verloederen van de onderkant van de (koop)woningmarkt kan worden tegengegaan wanneer eigenaren van verkochte huurwoningen kunnen worden meegenomen in een vorm van 'gezamenlijk onderhoud'. Dit betekent dat – op het moment dat de corporatiewoningen regulier onderhoud krijgen (bijvoorbeeld schilderen) – de eigenaar-bewoners worden benaderd om onder bepaalde voorwaarden ook hun woning te laten verven. Dit scheelt voor de eigenaar-bewoner enerzijds veel geld, omdat veel vaste kosten zoals het plaatsen van steigers bespaard worden, en anderzijds zorgt het ervoor dat de woningen in het dorp er goed onderhouden bij staan. Vooral bij versnipperd corporatiebezit is dit een goede oplossing. De kosten kunnen ook met andere middelen betaald worden. Een voorwaarde hierbij is dat er voldoende sociale contacten binnen het dorp zijn – er moet een 'sociale terp' aanwezig zijn (zie verderop). Thús Wonen staat ervoor open om eventueel een keer een proef uit te voeren (met als concreet voorbeeld de Teatske Alzumstrjitte in Moarre).

Bestaande seniorenwoningen weinig toekomst

Stel dat het aantal huurwoningen in Moarre-Ljussens de komende jaren van dertig moet worden teruggebracht naar vijftien, dan zal Thús Wonen ervoor kiezen een aantal woningen in de verkoop te zetten (vooral de ruimere hoek- en tussenwoningen uit de jaren '50 en '60) en rest af te breken (de

rijtjes seniorenwoningen). De meeste kleine seniorenwoningen (met een benedenverdieping en een kap) zijn niet meer bij de tijd te krijgen of moeten voor zo veel geld worden verbouwd dat het bijna goedkoper is om nieuwbouw te plegen. Seniorenwoningen die al verkocht zijn worden ook niet teruggehaald voor bijvoorbeeld eenpersoons huishoudens of alleenstaande ouderen; daarvoor zijn ze te klein. De grotere huurwoningen uit de jaren ’50 en ’60 hebben echter wel toekomstwaarde en worden vooral gekocht door jongere gezinnen.

Levensloopbestendige woningen in levensloopbestendige dorpen met ‘sociale terp’

Het levensloopbestendig maken van bestaande woningen heeft volgens Thús Wonen de meeste kans van slagen wanneer een dorp zelf ook ‘levensloopbestendig’ is. Als een dorp zelf weinig tot geen voorzieningen heeft, is het niet nuttig om woningen levensloopbestendig te maken of om zulke woningen nieuw te bouwen. De kans op succes wordt echter vergroot in dorpen waar de ‘sociale terp’ groot is (waar veel initiatieven vanuit het dorp zelf worden genomen en waar bewoners bereid zijn samen vraagstukken op te pakken). Deze dorpen hebben de krimp doorgaans ‘geaccepteerd’ en proberen hiernaar te handelen, zoals Moarre-Ljussens.

Het levensloopbestendig maken van woningen gebeurt nu vaak op kleine schaal (het plaatsen van een traplift of drempels verwijderen, etc.). Aanpassingen op het niveau van een hele rij zijn te duur, omdat het levensloopbestendig maken vaak een behoefte is van slechts enkele bewoners van die rij. Daarnaast dient zich de vraag aan of de woningen wel voldoende ruimte bieden om levensloopbestendige maatregelen door te voeren: het plaatsen van een woonunit in de achtertuin kan een oplossing zijn. Thús Wonen vindt dit vooral een taak van de gemeente in het kader van de wmo, zij kunnen daar uiteindelijk wel een helpende hand in bieden, omdat het hun bezit is. Het gaat hierbij immers niet alleen om het levensloopbestendig maken van woningen, maar ook om bijvoorbeeld het woonplezier te verbeteren (door het vergroten van de leefruimte).

Krimp een zachte landing geven

Het nemen van levensloopbestendige maatregelen is volgens Thús Wonen het meest bespreekbaar is in Ljussens, omdat zij daar het meeste bezit hebben. De corporatie ziet dit in eerste instantie als een tussenoplossing om oudere bewoners in tijden van krimp langer in de huidige woning te laten wonen: zo kan de woning zo lang mogelijk bewoond blijven, maar wanneer de bewoner(s) overlijd(t)(en) en er geen nieuwe vraag is, kunnen de woningen alsnog worden afgebroken. Op deze manier wordt aan de krimp een zachte landing gegeven. De vraag moet er wel vanuit het dorp zijn en de gemeente moet hier ook aan willen meewerken.

Relatief weinig reacties op sociale huur

Het aantal reacties op sociale huurwoningen in Moarre-Ljussens ligt per advertentieronde relatief laag: doorgaans maar één of twee reacties en zelden meer dan vijf. Dit is vergelijkbaar met de andere dorpen in de ‘noordschil’ van Friesland. De nieuwste woningen in Ljussens uit de jaren ’80 doen het qua reacties het best. Thús Wonen geeft aan dat het niet voor de hand ligt dat er nog nieuwbouw wordt gepleegd in Moarre-Ljussens, maar tegelijkertijd benadrukken ze dat dit afhangt van de toekomstige ontwikkelingen in beide dorpen en dat de deur naar nieuwbouw niet gesloten is. In dorpen met meer voorzieningen – en dus een grotere toekomstbestendigheid – zoals Anjum, vervangt Thús Wonen wel verouderd bezit door kwalitatief betere woningen.

Bijlage 4: Vragenlijst

Beste dorpsgenoot,

Zoals u waarschijnlijk heeft meegekregen hebben de dorpen Moarre en Ljussens hun krachten gebundeld in het project *It Nije Doarp Moarre-Ljussens*. Samen met u willen we zorgen voor leefbare dorpen waar het voor jong én oud(er) goed wonen is, niet alleen nu, maar ook in de toekomst. Daarom zijn wij bezig met een zogenaamd woningmarktonderzoek, waarbij u ons kunt helpen!

Om erachter te komen wat er écht leeft onder de inwoners van Moarre-Ljussens willen wij u vragen een korte vragenlijst in te vullen. Met deze vragenlijst willen wij inzicht krijgen in uw behoefte voor wat betreft wonen en leven in beide dorpen. De vragen zullen onder meer gaan over de woning, de woonomgeving, voorzieningen en of u plannen heeft om te gaan verhuizen of te verbouwen. Wij stellen uw deelname aan het onderzoek zeer op prijs!

U kunt de vragenlijst ook digitaal invullen. Hiervoor gaat u naar de website van Moarre (www.moarre.nl) of Ljussens (www.lioessensdorp.nl) en klikt u op de link naar de vragenlijst. Heeft u een of meer thuiswonende kinderen die ouder zijn dan 12 jaar? Dan horen we ook graag hun mening. De vragen voor hen staan aan het eind van deze vragenlijst en op de websites van beide dorpen.

Alvast hartelijk dank voor het invullen van de vragenlijst!

Projectgroep It Nije Doarp Moarre-Ljussens
Gerben Teitsma en Tettie Stiemsma

Verhuizen en verbouwen

1. Bent u van plan om de komende jaren uw woning te verbouwen of te gaan verhuizen?
O nee, ik ben tevreden met mijn huidige woning en woonplaats *(ga verder met vraag 18)*
O ja, ik ben van plan om mijn huidige woning te verbouwen *(ga verder met vraag 12)*
O ja, ik ben van plan om te verhuizen

2. Wat is/zijn de belangrijkste reden(en) dat u wilt verhuizen?
(er zijn meerdere antwoorden mogelijk)
O de woning *(graag ook vraag 0 invullen)*
O het voorzieningenniveau *(graag ook vraag 4 invullen)*
O de bereikbaarheid van werk of opleiding *(graag ook vraag 4 invullen)*
O nabijheid van familie of vrienden
O geen van deze redenen / anders, namelijk …

3. INDIEN DE <u>WONING</u> VOOR U EEN BELANGRIJKE REDEN IS OM TE VERHUIZEN: Wat speelt hierin mee? *(er zijn meerdere antwoorden mogelijk)*

O ik wil ruimer wonen
O ik wil kleiner wonen
O ik wil meer ruimte rond het huis (bijv. grotere tuin)
O ik wil minder ruimte rond het huis (bijv. kleinere tuin)
O ik zoek een woning die beter onderhouden is
O ik zoek een woning die energiezuiniger is
O ik zoek een woning die goedkoper is
O ik wil kopen in plaats van huren
O ik wil huren in plaats van kopen
O ik wil een betere prijs-kwaliteitverhouding
O ik zoek een woning die beter toegankelijk is (bijv. voor rollator, rolstoel)
O ik moet noodzakelijk verhuizen (bijv. vanwege werk, plannen voor samenwonen)
O ik wil een nieuwbouwwoning / zelf een woning bouwen
O ik kan mijn huidige woning niet aan mijn wensen aanpassen
O anders, namelijk …

4. INDIEN <u>VOORZIENINGEN EN/OF BEREIKBAARHEID</u> VOOR U EEN BELANGRIJKE REDEN ZIJN OM TE VERHUIZEN: Wat speelt hierin mee? *(er zijn meerdere antwoorden mogelijk)*

O de bereikbaarheid van werk
O de aanwezigheid van onderwijs voor kinderen
O de aanwezigheid van een supermarkt
O de aanwezigheid van zorgvoorzieningen
O de nabijheid van een voorzieningenkern (centrum van een stad/groter dorp)
O anders, namelijk …

5. Op welke termijn denkt u te willen verhuizen?

O binnen nu en één jaar
O binnen één tot vijf jaar
O pas over vijf jaar of later

6. Waar zou u naartoe willen verhuizen?

O ik wil in Moarre-Ljussens blijven wonen *(ga verder met vraag 9)*
O ik wil buiten Moarre-Ljussens gaan wonen, maar wel in de gemeente Dongeradeel *(ga verder met de volgende vraag)*
O ik wil buiten de gemeente Dongeradeel gaan wonen *(ga verder met vraag 8)*
O weet ik (nog) niet / geen voorkeur *(ga verder met vraag 9)*

7. Kunt u aangeven naar welke plaats(en) u eventueel zou willen verhuizen?
(er zijn meerdere antwoorden mogelijk – ga hierna verder met vraag 9)

Plaats	*(hier aankruisen)*	**Plaats**	*(hier aankruisen)*
Aalsum		Metslawier	
Anjum		Moddergat	
Bornwird		Nes	
Brantgum		Niawier	
Dokkum		Oosternijkerk	
Ee		Oostmahorn	
Engwierum		Oostrum	
Foudgum		Paesens	
Hantum		Raard	
Hantumeruitburen		Ternaard	
Hantumhuizen		Waaxens	
Hiaure		Wetsens	
Holwerd		Wierum	
Jouswier			

8. Kunt u aangeven naar welke plaats(en) of regio('s) u eventueel zou willen verhuizen?

9. Wilt u na uw verhuizing in een koopwoning of een huurwoning gaan wonen?
O koopwoning
O huurwoning
O geen voorkeur
O weet ik (nog) niet

10. Hoeveel bent u bereid te betalen voor uw nieuwe woning (huurprijs per maand/koopprijs)?

Ongeveer…

11. Zou het verbouwen van uw huidige woning een alternatief kunnen zijn voor verhuizen?
O ja, een verbouwing kan ervoor zorgen dat mijn huidige woning aan mijn wensen voldoet. Verhuizen is dan niet meer nodig.
O nee, mijn huidige woning zal ook na een verbouwing niet aan mijn wensen (kunnen) voldoen *(ga naar vraag 17)*
O nee, ik ga sowieso verhuizen *(ga naar vraag 17)*

Bouwen of verbouwen van de eigen woning

12. Wat zou u aan uw woning willen verbouwen? *(er zijn meerdere antwoorden mogelijk)*

O woonoppervlak vergroten (bijv. uitbouw aan keuken of woonkamer)
O badkamer of slaapkamer op de begane grond
O toilet op eerste verdieping
O energiezuinigheid verbeteren (bijv. spouwmuurisolatie, dubbel glas, dakisolatie)
O beter toegankelijk maken (bijv. drempels verwijderen, deuren verbreden, traplift)
O onderhoudsarm maken (bijv. kunststof kozijnen)
O anders, namelijk …

13. Denkt u hulp nodig te hebben bij het verbouwen?

O nee, ik regel de verbouwing zelf *(ga naar vraag 18*)
O ja, ik verwacht hulp nodig te hebben bij de verbouwing

14. Wat voor hulp zou u kunnen gebruiken bij de verbouwing?
(er zijn meerdere antwoorden mogelijk)

O advies bij het voorbereiden of uitvoeren van de verbouwing
O een bouwhulp die helpt bij het verbouwen (bijv. een vrijwilliger uit het dorp, een buurman)
O een goed aanbod van een aannemer
O anders, namelijk …

15. Stel dat het dorp beschikt over een bouwhulpteam dat u tegen een kleine vergoeding kan helpen bij de verbouwing. Zou u hier dan gebruik van maken?

O ja, zeker
O misschien
O nee

16. Zou u meer informatie willen ontvangen over de verbouw- of aanbouwmogelijkheden bij uw woning, waardoor wonen met zorg beter mogelijk wordt (bijvoorbeeld op een informatieavond in het dorp)?

O ja, dat zou ik interessant vinden
O misschien
O nee

17. Stel dat er <u>in Moarre of Ljussens</u> een woning staat die voldoet aan uw wensen ten aanzien van een nieuwe woning. Zou u dan in Moarre of Ljussens willen blijven wonen?

O ja, dan zou ik in Moarre of Ljussens blijven wonen
O misschien
O nee, ook dan zou ik naar elders verhuizen

Voorzieningen in Moarre-Ljussens

Een groot aantal regio's in Nederland, waaronder het noordoosten van Friesland, heeft te maken met een dalend voorzieningenniveau. Het verdwijnen van voorzieningen kan voor mensen een reden zijn om te verhuizen naar een plaats met een groter aanbod aan voorzieningen. De volgende vragen gaan in op verschillende voorzieningen die (kunnen) bijdragen aan de leefbaarheid van Moarre-Ljussens.

18. Stel dat alle voorzieningen uit Moarre-Ljussens zouden verdwijnen. Welke voorziening zou volgens u als eerst terug moeten komen?
***Let op**: het gaat om een extreme situatie. We stellen deze vraag om te weten wat voor u het belangrijkst is.*

O basisschool
O sportvoorzieningen
O dorpshuis (De Gearkomst/De Stikel)
O café De Bûnte Bok
O kerk
O het verenigingsleven (muziek-, biljart-, toneel- of Oranjevereniging)
O openbaar vervoer
O bushalte

In Moarre-Ljussens is al geen supermarkt meer. Stel dat een of meer andere voorzieningen ook verdwijnen, welke van de onderstaande situatie(s) zou(den) voor u acceptabel zijn om toch in Moarre-Ljussens te blijven wonen? **Let op**: het gaat om mogelijke situaties, en dus niet de situatie hoe het nu is.

19. Supermarkt *(welke situatie(s) is/zijn voor u acceptabel om in Moarre-Ljussens te blijven wonen? Kruis de voor u acceptabele situatie(s) aan.)*

O supermarkt in omliggende dorpen, zonder bezorgservice (zelf boodschappen ophalen)
O supermarkt in omliggende dorpen, met gratis bezorgservice
O digitale supermarkt met bezorgservice
O supermarkt in omliggende dorpen, boodschappenlijst kan men inleveren in buurtcentrum, boodschappen worden gehaald en kunnen daar weer worden opgehaald
O geen van de vier situaties zou voor mij acceptabel zijn om in Moarre-Ljussens te blijven wonen

20. Basisschool *(Welke situatie(s) is/zijn voor u acceptabel om in Moarre-Ljussens te blijven wonen? Kruis de voor u acceptabele situatie(s) aan.)*

O basisschool in omliggend dorp, waarbij ouders zelf hun kinderen brengen en halen
O basisschool in omliggend dorp, vervoer georganiseerd door school of gemeente (bijv. schoolbus)
O basisschool in omliggend dorp, vervoer georganiseerd door ouders
O geen van de drie situaties zou voor mij acceptabel zijn om in Moarre-Ljussens te blijven wonen

21. Openbaar vervoer *(Welke situatie(s) is/zijn voor u acceptabel om in Moarre-Ljussens te blijven wonen? Kruis de voor u acceptabele situatie(s) aan.)*

O lijndienst alleen over N361 langs beide dorpen
O belbus door beide dorpen
O geen openbaar vervoer
O geen van de drie situaties zou voor mij acceptabel zijn om in Moarre-Ljussens te blijven wonen

22. Sportvelden *(Welke situatie(s) is/zijn voor u acceptabel om in Moarre-Ljussens te blijven wonen? Kruis de voor u acceptabele situatie(s) aan.)*

O sportveld en bijbehorende faciliteiten blijven in Moarre-Ljussens, maar dorp doet voortaan het onderhoud
O sportveld en bijbehorende faciliteiten blijven in Moarre-Ljussens, maar dorp wordt eigenaar én doet voortaan het onderhoud
O geen sportvoorzieningen in Moarre-Ljussens, maar alleen in grote omliggende dorpen (bijv. Anjum, Metslawier, Oosternijkerk)
O geen van de drie situaties zou voor mij acceptabel zijn om in Moarre-Ljussens te blijven wonen

In sommige dorpen die te maken hebben met een dalend voorzieningenniveau ontstaan nieuwe ideeën over hoe bepaalde voorzieningen toch (gedeeltelijk) overeind gehouden kunnen worden. Hieronder volgt een aantal voorbeelden van voorzieningen die door dorpsbewoners zelf in stand worden gehouden.

Woonvoorziening voor ouderen
In Oudega (gemeente Súdwest Fryslân) hebben inwoners jaren geleden het initiatief genomen om midden in het dorp een woonvoorziening voor ouderen te bouwen: 'It Hofke'. Het complex telt zeven woningen en een activiteitencentrum en biedt een goede mogelijkheid om zelfstandig in het dorp oud te worden (de gemiddelde leeftijd van de bewoners is 82 jaar). Een eventuele behoefte aan zorg kan op maat vanuit het dorp geregeld worden.

23a. Denkt u dat een dergelijk woon-zorgcomplex in Moarre-Ljussens kans van slagen heeft?

ja, ik denk dat die kans er is	misschien	nee, die kans is er denk ik niet
O	O	O

23b. Stel dat in Moarre-Ljussens ook zo'n woon-zorgcomplex voor ouderen wordt gebouwd, zou u daar dan gebruik van maken?

ja	misschien	nee
O	O	O

Zorgcoöperatie
In Kloosterburen (provincie Groningen) hebben bewoners met elkaar een 'zorgcoöperatie' opgericht. Hiermee kunnen de bewoners van het dorp precies díe zorg organiseren waar in het dorp behoefte aan is (in Kloosterburen kost een lidmaatschap € 20,- per persoon per jaar). Iedereen die zorg nodig heeft kan op deze manier zo lang in het dorp blijven wonen als hij of zij wil.

24a. Denkt u dat het oprichten van een zorgcoöperatie in Moarre-Ljussens kans van slagen heeft?

ja, ik denk dat die kans er is	misschien	nee, die kans is er denk ik niet
O	O	O

24b. Stel dat in Moarre-Ljussens ook zo'n zorgcoöperatie wordt opgericht, zou u daar dan gebruik van maken?

ja	misschien	nee
O	O	O

Boodschappen doen

Stel dat bewoners van Moarre-Ljussens hun boodschappenlijstje voortaan bij vrijwilligers in het dorpshuis kunnen inleveren, zodat zij ervoor zorgen dat uw boodschappen gehaald en thuisgebracht worden. U kunt uw boodschappen dan veel dichter bij huis ophalen.

25a. Denkt u dat een dergelijke 'bezorg-en-afleverdienst' in Moarre-Ljussens kans van slagen heeft?

ja, ik denk dat die kans er is	misschien	nee, die kans is er denk ik niet
O	O	O

25b. Stel dat deze dienst in Moarre-Ljussens opgezet wordt, zou u hier dan gebruik van maken?

ja	misschien	nee
O	O	O

Voorzieningenbus

Stel dat er eens per week een 'voorzieningenbus' naar Moarre-Ljussens komt, waarin u boeken kunt lenen (bibliobus), een pinautomaat en een PostNL-punt aanwezig zijn en waar u op spreekuur kunt komen bij uw huisarts.

26a. Denkt u dat een dergelijke voorzieningenbus in Moarre-Ljussens kans van slagen heeft?

ja, ik denk dat die kans er is	misschien	nee, die kans is er denk ik niet
O	O	O

26b. Stel dat het dorp zo'n voorzieningenbus krijgt, zou u daar dan gebruik van maken?

ja	misschien	nee
O	O	O

Woningruil

Stel: u bent op zoek naar een grotere woning in Moarre-Ljussens, maar u kunt deze niet vinden. Een ouder echtpaar is juist op zoek naar een kleinere woning, omdat zij het onderhoud aan de grote woning teveel vinden worden. Wanneer u van woning zou ruilen, zouden zowel u als het oudere echtpaar in een woning wonen die beter past bij de wensen.

27. Stel dat het ruilen op een gemakkelijke manier zou kunnen plaatsvinden, zou u dat dan doen?

ja	misschien	nee
O	O	O

Dorpshuiskamer

In Warffum (provincie Groningen) heeft een groep bewoners een 'dorpshuiskamer' ingericht, waar wekelijks een koffieochtend wordt georganiseerd zodat inwoners van het dorp elkaar kunnen ontmoeten. De dorpshuiskamer kan ook een plek zijn waar andere activiteiten worden georganiseerd, bijvoorbeeld voor senioren (zoals nu regelmatig gebeurt in de hervormde kerk van Ljussens georganiseerd worden).

28a. Vindt u dat er in Moarre-Ljussens meer activiteiten voor senioren georganiseerd moeten worden?

ja	nee
O	O

28b. Stel dat er meer activiteiten zouden worden georganiseerd, zou u daar dan gebruik van maken?

ja	misschien	nee
O	O	O

Samen energiebesparende maatregelen aan woningen treffen

Stel dat u samen met een aantal dorpsgenoten aan de slag gaat met het energiezuiniger maken van uw woning, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen op uw dak of het nemen van isolerende maatregelen. Wanneer u deze maatregelen samen uitvoert, levert dit niet alleen prijsvoordelen en nieuwe onderlinge contacten op, maar wordt uw woning ook zuiniger, comfortabeler, heeft u lagere woonlasten en kunt u misschien langer in uw huidige woning blijven wonen.

29a. Zou u dit een aantrekkelijke manier vinden om uw woning te verduurzamen?

ja	misschien	nee
O	O	O

29b. Zou u meer informatie willen ontvangen over mogelijkheden voor energiebesparende maatregelen in uw woning (bijvoorbeeld op een informatieavond in het dorp)?

O ja, dat zou ik interessant vinden
O misschien
O nee

Algemene vragen

30. Woont u in Moarre of in Ljussens?

O Moarre
O Ljussens

31. Wat is uw leeftijd?

O jonger dan 30 jaar
O 31 t/m 45 jaar
O 46 t/m 65 jaar
O 66 t/m 75 jaar
O 76 t/m 85 jaar
O ouder dan 85 jaar

32. Hoe ziet uw gezinssamenstelling eruit?

O alleenstaand zonder thuiswonende kinderen
O alleenstaand met thuiswonend(e) kind(eren)
O gehuwd / samenwonend zonder thuiswonende kinderen
O gehuwd / samenwonend met thuiswonend(e) kind(eren)

33. Hoelang woont u al in uw huidige woonplaats?

O korter dan 5 jaar
O tussen 5 en 10 jaar
O tussen 10 en 20 jaar
O langer dan 20 jaar

34. Woont u in een huurwoning of in een koopwoning?

O huurwoning
O koopwoning *(ga verder met vraag 36)*

35. Hoeveel betaalt u per maand aan huur?

36. Wat is uw woning ongeveer waard als u hem nu zou verkopen?

Ongeveer:

37. In wat voor type woning woont u?

O hoekwoning in rij
O tussenwoning in rij
O twee-onder-een-kapwoning
O vrijstaande woning
O (woon)boerderij

Er wordt al geruime tijd nagedacht over een nieuwe bestemming voor de oude zuivelfabriek 'De Dongeradelen' tussen Moarre en Ljussens. Toch is er nog steeds geen concreet voorstel om de fabriek een nieuwe toekomst te geven.

38. Wat zou er volgens u moeten gebeuren met de oude zuivelfabriek? En wie zou(den) hiervoor het initiatief moeten nemen?

39. Heeft u zelf nog vragen over of ideeën voor Moarre-Ljussens?

Vragen aan uw thuiswonende kinderen

1. Hoe zou jij over vijf jaar willen wonen?

O op kamers *(ga verder met de volgende vraag)*
O zelfstandige woonruimte *(ga verder met de volgende vraag)*
O bij mijn ouders *(ga verder met vraag 5)*
O weet ik (nog) niet *(ga verder met de volgende vraag)*

2. Waar wil je dan wonen?

O in Moarre-Ljussens *(Dit waren de vragen, bedankt voor het invullen!)*
O buiten Moarre-Ljussens, maar wel in de gemeente Dongeradeel *(ga verder met de volgende vraag)*
O buiten de gemeente Dongeradeel *(ga verder met de volgende vraag)*
O weet ik (nog) niet / geen voorkeur *(ga verder met de volgende vraag)*

3. Wat zijn voor jou redenen om niet in Moarre-Ljussens te blijven wonen?
(Je kunt meerdere antwoorden aankruisen.)

O werk
O school/studie/opleiding
O huwelijk/samenwonen
O geen/te weinig aantrekkelijke woningen
O te weinig voorzieningen (bijv. winkels, uitgaan)
O dichter bij familie/vrienden wonen
O anders, namelijk …

4. Stel dat er in Moarre-Ljussens een woning staat die jij aantrekkelijk vindt. Zou jij dan in Moarre-Ljussens willen blijven wonen?

O ja, dan zou ik in Moarre-Ljussens blijven wonen
O misschien
O nee, ook dan zou ik naar elders verhuizen

5. Wat zou Moarre-Ljussens volgens jou moeten bieden om ervoor te zorgen dat jij hier blijft wonen?

Bijlage 5: Presentatie enquêteresultaten



K A W

Woningmarktanalyse Moarre-Ljussens | 10 maart 2016

Woningmarktonderzoek ***Opzet en doelstellingen***

Doelstelling woningmarktonderzoek Moarre-Ljussens
- inzicht verkrijgen in het korte- en langetermijnperspectief van de woningmarkt
- specifieke aandacht voor behoefte aan huurwoningen: starters, ouderen en hulpbehoevenden
- rapport voor verdere gesprekken met Thus Wonen en deelnemers Nije Doarp

Opzet van het onderzoek
- demografische analyse: bevolkings- en huishoudensontwikkeling, migratietrend (in rapport)
- verhuismotievenanalyse (in rapport)
- gesprek met Thús Wonen over hun visie op huurwoningen in dorpen als Moarre-Ljussens (in rapport)

- enquête onder alle huishoudens
  - 122 respondenten
  - vragen over de woning (verbouwen en verhuizen), woonomgeving (voorzieningen en alternatieve voorzieningen)

Resultaat
- concrete 'actiepunten' waarmee It Nije Doarp verder kan gaan
- rapport rond 5 april op websites beschikbaar

© KAW

Woningmarktanalyse Moarre-Ljussens | 10 maart 2016



Enquête ***Verhuizen en verbouwen***

Bent u van plan om de komende jaren uw woning te verbouwen of te gaan verhuizen?

	Moarre		Ljussens		totaal	
	absoluut	in %	absoluut	in %	absoluut	in %
nee, ik ben tevreden met mijn huidige woning en woonplaats	39	73,6%	47	73,0%	86	73,5%
ja, ik ben van plan om mijn huidige woning te verbouwen	9	**17,0%**	7	10,9%	16	13,7%
ja, ik ben van plan om te verhuizen	5	9,4%	10	**15,6%**	15	12,8%
totaal	**53**	**100,0%**	**63**	**100,0%**	**117**	**100,0%**

Algemeen beeld
- In Moarre vooral verbouwplannen, in Ljussens vooral verhuisplannen (bijna 16%)
- Helft verhuisgeneigden ouder dan 65 jaar, waarvan meesten in Moarre-Ljussens willen blijven wonen

Verhuisredenen die veel genoemd worden (woning)
1. kleiner wonen (9 keer, waarvan 5 keer ouder dan 65)
2. huren in plaats van kopen (gaat bijna altijd samen met punt 1.)
3. woning niet aan wensen kunnen aanpassen

Geen van de ouderen zegt dat een verbouwing een alternatief is

Verhuisredenen (voorzieningen)
- Jongeren: zijn er weinig, maar noemen voorzieningen bijna nooit als reden
- Ouderen: afwezigheid zorgvoorzieningen en een supermarkt (zij willen dan ook buiten Moarre-Ljussens gaan wonen)

© KAW

Enquête ***Verhuizen en verbouwen***

Bent u van plan om de komende jaren uw woning te verbouwen of te gaan verhuizen?

	Moarre		Ljussens		totaal	
	absoluut	in %	absoluut	in %	absoluut	in %
nee, ik ben tevreden met mijn huidige woning en woonplaats	39	73,6%	47	73,0%	86	73,5%
ja, ik ben van plan om mijn huidige woning te verbouwen	9	17,0%	7	10,9%	16	13,7%
ja, ik ben van plan om te verhuizen	5	9,4%	10	15,6%	15	12,8%
totaal	**53**	**100,0%**	**63**	**100,0%**	**117**	**100,0%**

Verhuistermijn
- Moarre: meeste verhuisgeneigden willen op korte termijn verhuizen (binnen nu en één jaar)
- Ljussens: vooral op de wat langere termijn (binnen één tot vijf jaar)
- Geen specifieke relatie met leeftijd

Waarnaartoe?
- Meerderheid wil in Moarre-Ljussens blijven, kleine groep naar grotere omliggende kernen (Dokkum, Anjum)
- Groep die sowieso wil verhuizen: woning niet als hoofdreden
    - Verbouwing geen optie
    - Vertrekken ook wanneer er elders in het dorp een woning naar wens staat
    - Lastig om als dorp te 'beïnvloeden'

Huur of koop?
- Jongeren: vooral van koop naar koop
- Ouderen: vooral naar een huurwoning

© KAW

Enquête ***Verhuizen en verbouwen***

Bent u van plan om de komende jaren uw woning te verbouwen of te gaan verhuizen?

	Moarre		Ljussens		totaal	
	absoluut	in %	absoluut	in %	absoluut	in %
nee, ik ben tevreden met mijn huidige woning en woonplaats	39	73,6%	47	73,0%	86	73,5%
ja, ik ben van plan om mijn huidige woning te verbouwen	9	17,0%	7	10,9%	16	13,7%
ja, ik ben van plan om te verhuizen	5	9,4%	10	15,6%	15	12,8%
totaal	**53**	**100,0%**	**63**	**100,0%**	**117**	**100,0%**

Verbouwredenen die veel genoemd worden
1. energiezuiniger maken
2. woonoppervlak vergroten
3. onderhoudsarm maken

De helft van de verbouwers verwacht hulp nodig te hebben
- Vooral goed aanbod van aannemer
- Advies minder, bouwhulp bijna niemand

Ouderen
- Slechts één 65-plusser is van plan te verbouwen (bad- en slaapkamer op begane grond, toilet boven)

Algemeen: wens om groter te wonen lijkt voor de meesten met verbouwing opgelost te kunnen worden.

© KAW

Woningvoorraad: koop en huur

Huurders
- onder de respondenten slechts 6 huurders
- prijs varieert tussen 350 en 600 euro

- Thús Wonen: aanbod huurwoningen mee laten bewegen met de vraag
- ruimere hoek- en tussenwoningen meeste potentie – bij inkrimp seniorenwoningen als eerste aan de beurt
- prijs geen issue: zolang er vraag is, blijven woningen in de verhuur

Koop

	Moarre	Ljussens	totaal
tot 100.000 euro	3	4	7
tussen 100.000 en 150.000 euro	11	9	20
tussen 150.000 en 200.000 euro	12	13	25
tussen 200.000 en 250.000 euro	5	7	12
tussen 250.000 en 300.000 euro	2	5	7
tussen 300.000 en 350.000 euro	0	3	3
meer dan 350.000 euro	3	1	4
totaal	**36**	**42**	**78**

Let op: cijfers in de tabel hebben alleen betrekking op de kopers uit de enquête en geven **niet** het totale koopaanbod in Moarre-Ljussens weer

- meerderheid koopwoningen tussen één en twee ton
- dus voldoende betaalbare voorraad

Maar: hoe zit huidige koop*aanbod* eruit?

- geen woningen verkocht ten opzichte van december (volgens Funda)
- 4 tot € 100.000,- (verschillende typen)
- 7 tot € 150.000,- (verschillende typen)
- 5 tot € 200.000,- (meest vrijstaand, één tweekapper)
- totaal 20

© KAW

Stel dat alle voorzieningen uit Moarre-Ljussens zouden verdwijnen. Welke voorziening moet dan als eerst terugkomen?

	Dorp		Leeftijd		Totaal
	Moarre	Ljussens	< 45 jaar	> 45 jaar	in %
basisschool	40%	56%	80%	30%	48%
dorpshuis (De Gearkomst / De Stikel)	15%	8%	9%	14%	12%
café De Bûnte Bok	0%	2%	2%	0%	1%
kerk	17%	15%	0%	26%	16%
het verenigingsleven (muziek-, biljart-, toneel- of Oranjevereniging)	10%	5%	5%	8%	7%
openbaar vervoer	15%	10%	2%	18%	13%
bushalte	2%	5%	2%	5%	4%

	Gezinssamenstelling		Lengte woonachtig		Totaal
	alleenstaand	gezinnen	< 10 jaar	> 10 jaar	in %
basisschool	14%	56%	33%	51%	48%
dorpshuis (De Gearkomst / De Stikel)	33%	7%	33%	7%	12%
café De Bûnte Bok	0%	1%	0%	1%	1%
kerk	29%	13%	5%	18%	16%
het verenigingsleven (muziek-, biljart-, toneel- of Oranjevereniging)	5%	7%	5%	7%	7%
openbaar vervoer	10%	13%	19%	11%	13%
bushalte	10%	2%	5%	4%	4%

Opvallende punten:
- Basisschool zowel voor Moarsters als Ljussemers belangrijkste voorziening (vooral leeftijdsgroep met basisschoolkinderen: 80%)
- Kerk erg belangrijk voor ouderen (niet alleen Ljussemers, maar ook Moarsters), onder jongeren niet (0%)
- Sportvoorzieningen voor niemand primaire voorziening, net als café (voor **bijna** niemand…)

Gelet op toekomstbestendigheid dorp: basisschool en – in mindere mate – dorpshuis van belang (vooral bij 'nieuwkomers in dorp')

© KAW

Situaties aanvaardbaar om in Moarre-Ljussens te blijven wonen

Supermarkt

	Moarre		Ljussens		totaal	
Supermarkt (cijfers: aantal keer genoemd)	absoluut	in %	absoluut	in %	absoluut	in %
19-1. Supermarkt in omliggende dorpen, zonder bezorgservice (zelf boodschappen ophalen)	26	42%	30	35%	59	39%
19-2. Supermarkt in omliggende dorpen, met gratis bezorgservice	21	34%	34	40%	55	36%
19-3. Digitale supermarkt met bezorgservice	9	15%	12	14%	21	14%
19-4. Supermarkt in omliggende dorpen, boodschappenlijst inleveren in buurtcentrum	4	6%	8	9%	14	9%
19-5. Geen van de vier situaties zou voor mij acceptabel zijn om in Moarre-Ljussens te blijven wonen	2	3%	1	1%	4	3%
totaal	**62**	**100%**	**85**	**100%**	**153**	**100%**

- Huidige situatie voor grootste deel bewoners aanvaardbaar: zelf boodschappen doen of gratis laten bezorgen
  Vraag: is er nu een gratis bezorgdienst?
- Boodschappen afhalen in buurtcentrum voor de meesten geen oplossing

© KAW

Enquête ***Voorzieningen***

Situaties aanvaardbaar om in Moarre-Ljussens te blijven wonen

Basisschool

	Moarre		Ljussens		totaal	
Basisschool (cijfers: aantal keer genoemd)	absoluut	in %	absoluut	in %	absoluut	in %
20-1. Basisschool in omliggend dorp, waarbij ouders zelf hun kinderen brengen en halen	20	36%	19	29%	42	34%
20-2. Basisschool in omliggend dorp, vervoer georganiseerd door school of gemeente (bijv. schoolbus)	15	27%	21	32%	36	29%
20-3. Basisschool in omliggend dorp, vervoer georganiseerd door ouders	5	9%	10	15%	15	12%
20-4. Geen van de drie situaties zou voor mij acceptabel zijn om in Moarre-Ljussens te blijven wonen	15	27%	15	23%	31	25%
totaal	**55**	**100%**	**65**	**100%**	**124**	**100%**

- Huidige situatie voor grootste deel bewoners aanvaardbaar: zelf kinderen brengen en halen
- Eventueel organiseren van vervoer niet onbespreekbaar (door ouders onderling wordt echter weinig gesteund)
- Basisschool belangrijke voorziening in het dorp: verdwijnen naar omliggend dorp voor ongeveer 25 procent geen optie
- Moarre is al op omliggend dorp (Ljussens) aangewezen: daar vindt meerderheid huidige situatie prima
- Jongeren flexibeler dan ouderen: onder 65-plussers vindt meer dan de helft geen enkele situatie oké

© KAW

Situaties aanvaardbaar om in Moarre-Ljussens te blijven wonen

Openbaar vervoer

	Moarre		Ljussens		totaal	
Openbaar vervoer (cijfers: aantal keer genoemd)	absoluut	in %	absoluut	in %	absoluut	in %
21-1. Lijndienst alleen over N361 langs beide dorpen	34	63%	25	37%	62	49%
21-2. Belbus door beide dorpen	12	22%	33	49%	46	37%
21-3. Geen openbaar vervoer	3	6%	3	4%	6	5%
21-4. Geen van de drie situaties zou voor mij acceptabel zijn om in Moarre-Ljussens te blijven wonen	5	9%	6	9%	12	10%
totaal	**54**	**100%**	**67**	**100%**	**126**	**100%**

- Huidige situatie voor Moarsters aanvaardbaar, voor Ljussemers iets minder (grotere afstand tot halte)
- Belbus door dorpen goed alternatief

- Ouderen en alleenstaanden zijn meer afhankelijk van het ov (hogere percentages 'geen enkele situatie aanvaardbaar')

- Hoewel velen (bijna) nooit ov gebruiken, lijkt men het wel belangrijk te vinden voor de leefbaarheid van het dorp: helemaal geen ov is voor bijna niemand een optie

Enquête ***Voorzieningen***

Situaties aanvaardbaar om in Moarre-Ljussens te blijven wonen

Sportvoorzieningen

	Moarre		Ljussens		totaal	
Sportvoorzieningen (cijfers: aantal keer genoemd)	absoluut	in %	absoluut	in %	absoluut	in %
22-1. Sportveld en bijbehorende faciliteiten blijven in Moarre-Ljussens, maar dorp doet voortaan het onderhoud	24	45%	35	47%	60	46%
22-2. Sportveld en bijbehorende faciliteiten blijven in Moarre-Ljussens, maar dorp eigenaar én onderhoud	15	28%	25	34%	41	31%
22-3. Geen sportvoorzieningen in Moarre-Ljussens, alleen in grote omliggende dorpen	4	8%	6	8%	11	8%
22-4. Geen van de drie situaties zou voor mij acceptabel zijn om in Moarre-Ljussens te blijven wonen	10	19%	8	11%	19	15%
totaal	**53**	**100%**	**74**	**100%**	**131**	**100%**

- Grootste groep vindt het aanvaardbaar wanneer dorp onderhoud doet (eventueel inclusief eigendom)
- Verdwijnen naar grotere kernen niet aanvaardbaar

- Opvallend: ouderen vinden vaak geen van de vier situaties aanvaardbaar
  Vraag: maken ouderen veel gebruik van sportvoorzieningen? Of zijn het vooral jongeren (voetbal, etc.)?

Enquête ***Voorzieningen***

Alternatieve voorzieningen

	woon-zorgcomplex	zorgcoöperatie	bezorg/afleverdienst	voorzieningenbus
ja, ik denk dat die kans er is	35%	40%	30%	25%
misschien	44%	51%	53%	49%
nee, die kans is er denk ik niet	21%	9%	17%	26%

↓ ↓ ↓ ↓

	woon-zorgcomplex	zorgcoöperatie	bezorg/afleverdienst	voorzieningenbus	woningruil	dorpshuiskamer act.
ja	25%	30%	18%	37%	36%	27%
misschien	48%	54%	42%	42%	28%	42%
nee	27%	16%	41%	21%	36%	31%

↓ ↓ ↓ ↓

	woon-zorgcomplex	zorgcoöperatie	bezorg/afleverdienst	voorzieningenbus
ja, ik denk dat die kans er is	-10%	-10%	-13%	12%
misschien	4%	3%	-12%	-7%
nee, die kans is er denk ik niet	6%	7%	24%	-5%

Netto resultaat

Vergelijking tussen verschillende alternatieven

- Verwachting: zorgcoöperatie meeste kans van slagen, voorzieningenbus minste kans van slagen
- Maar: men zou voorzieningenbus wel het meest gaan gebruiken, gevolgd door zorgcoöperatie

Algemeen:

- Positief over het ruilen van woningen ten opzichte van overige alternatieve voorzieningen
- Meeste bewoners antwoorden ‘misschien’
- Netto resultaat meest positief bij voorzieningenbus: meer ‘ja doen’ dan ‘ja zeggen’

Enquête ***Voorzieningen***

Alternatieve voorzieningen

	woon-zorgcomplex	zorgcoöperatie	bezorg/afleverdienst	voorzieningenbus
ja, ik denk dat die kans er is	35%	40%	30%	25%
misschien	44%	51%	53%	49%
nee, die kans is er denk ik niet	21%	9%	17%	26%

↓ ↓ ↓ ↓

	woon-zorgcomplex	zorgcoöperatie	bezorg/afleverdienst	voorzieningenbus	woningruil	dorpshuiskamer act.
ja	25%	30%	18%	37%	36%	27%
misschien	48%	54%	42%	42%	28%	42%
nee	27%	16%	41%	21%	36%	31%

↓ ↓ ↓ ↓

	woon-zorgcomplex	zorgcoöperatie	bezorg/afleverdienst	voorzieningenbus
ja, ik denk dat die kans er is	-10%	-10%	-13%	12%
misschien	4%	3%	-12%	-7%
nee, die kans is er denk ik niet	6%	7%	24%	-5%

Netto resultaat

Opvallende punten

Woon-zorgcomplex:

- jongeren denken dat de kans er is, weinig ouderen zeggen er echter gebruik van te maken
- onder **verhuisgeneigde** ouderen zegt echter de helft dit te willen gebruiken (4 ‘ja’ – 2 ‘misschien’ en 2 ‘nee’)
- onder **verhuisgeneigde** 45- tot 65-jarigen: 2 ‘ja’ en 2 ‘misschien’ – geen enkele ‘nee’

Zorgcoöperatie:

- vooral ouderen zien een kans
- onder **verhuisgeneigde** ouderen neemt driekwart gebruik in overweging (3 ‘ja’ en 3 ‘misschien’ – 2 ‘nee’)
- onder **verhuisgeneigde** 45- tot 65-jarigen: ook 2 ‘ja’ en 2 ‘misschien’ – geen enkele ‘nee’

Enquête ***Voorzieningen***

Alternatieve voorzieningen

	woon-zorgcomplex	zorgcoöperatie	bezorg/afleverdienst	voorzieningenbus
ja, ik denk dat die kans er is	35%	40%	30%	25%
misschien	44%	51%	53%	49%
nee, die kans is er denk ik niet	21%	9%	17%	26%

	woon-zorgcomplex	zorgcoöperatie	bezorg/afleverdienst	voorzieningenbus	woningruil	dorpshuiskamer act.
ja	25%	30%	18%	37%	36%	27%
misschien	48%	54%	42%	42%	28%	42%
nee	27%	16%	41%	21%	36%	31%

	woon-zorgcomplex	zorgcoöperatie	bezorg/afleverdienst	voorzieningenbus
ja, ik denk dat die kans er is	-10%	-10%	-13%	12%
misschien	4%	3%	-12%	-7%
nee, die kans is er denk ik niet	6%	7%	24%	-5%

Netto resultaat

Opvallende punten

Bezorg-en-afleverdienst:
- middelbare leeftijd en gezinnen zien geen kans hierin (mobiel, geen moeite met supermarkt op grotere afstand)
- vooral relevant voor ouderen: 85 procent 'ja' of 'misschien'

Voorzieningenbus:
- netto effect meest positief: vooral ouderen en Moarsters denken er gebruik van te zullen maken
- van de vier alternatieven minste verwachte kans van slagen
- eventueel afhaalpunt voor medicijnen

© KAW

Enquête ***Zuivelfabriek***

Wat zou er volgens u moeten gebeuren met de oude zuivelfabriek? En wie zou(den) hiervoor het initiatief moeten nemen?



Enkele genoemde opties

- afbreken – ***"gewoon graszaad erin"***
- woon-zorgvoorzieningen voor ouderen
- (kleinschalige) bedrijfsruimte voor startende ondernemers / zelfstandigen
- nieuwbouwwoningen aan de Moarsterfeart
- restaureren en ombouwen / opknappen voor recreatieve doeleinden

Initiatief nemen door:

- eigenaar
- gemeente

- velen zien ook een rol voor het dorp: dorpsbelang, It Nije Doarp (projectgroep zorg wordt paar keer genoemd)

© KAW

Hoe zou jij over vijf jaar willen wonen?

	totaal	
	absoluut	**in %**
op kamers	1	4%
zelfstandige woonruimte	**11**	**48%**
bij mijn ouders	2	9%
weet ik (nog) niet	9	39%
totaal	**23**	**100%**

Algemeen beeld

- meerderheid wil over vijf jaar een zelfstandige woonruimte hebben, groot deel weet het nu nog niet
- van degenen die een zelfstandige woonruimte zoeken, willen er 4 in Moarre-Ljussens blijven wonen en 4 erbuiten (rest weet het nog niet)

Meest genoemde redenen om te vertrekken

- te weinig aantrekkelijke woningen (6 keer)
- te weinig voorzieningen (6 keer)
- werk (4 keer)

Stel dat er in Moarre-Ljussens een woning staat die jij aantrekkelijk vindt? Zou je dan in het dorp willen blijven wonen?

	absoluut	in %
ja, dan zou ik in Moarre-Ljussens blijven wonen	3	21%
misschien	8	57%
nee, ook dan zou ik naar elders verhuizen	3	21%
totaal	**14**	**100%**

> ***"een jeugdhonk dat vaker open mag, zonder gezeik zoals nu"***

- jongeren die aangeven dat ze in dat geval in Moarre-Ljussens willen blijven wonen, geven allemaal aan dat er te weinig aantrekkelijke woningen en te weinig voorzieningen zijn
- punt m.b.t. woningen makkelijker beïnvloedbaar dan voorzieningenniveau

Wat zou het dorp moeten bieden om ervoor te zorgen dat jij hier later blijft wonen?

Belangrijkste punten:
- basisschool
- nieuwe (betaalbare) woningen
- voorzieningen voor jongeren

- niet alleen richten op ouderen langer in de woning laten wonen, maar kijk ook naar wat jongeren willen (zij zijn de toekomst)



Woningmarktonderzoek ***actiepunten***

Verbouwmogelijkheden voor ouderen: drempels wegnemen

Wat speelt er?
- behoefte aan huurwoningen (vooral ouderen)
- Jongeren willen doorstromen naar (grotere) koopwoningen

Enquête:
- helft verhuisgeneigden is 65-plusser (8 huishoudens)
- verbouwen wordt niet als alternatief gezien – verhuizen naar woning waar men in oud kan worden
- redenen verhuizen: kleiner wonen (zowel huis als tuin), woning voldoet niet meer aan wensen
- huidige huurvoorraad sterk verouderd

Actiepunten:
- bespreek de behoefte aan nieuwbouw huurwoningen met Thus Wonen
- oude woningvoorraad opruimen en kavel beschikbaar voor nieuwbouw (geen uitbreiding)

© KAW

Verbouwmogelijkheden voor ouderen: drempels wegnemen

Wat speelt er?
- vergrijzing
- langer zelfstandig wonen ouderen (vereist soms aanpassingen aan woning)

Enquête:
- helft verhuisgeneigden is 65-plusser (8 huishoudens)
- verbouwen wordt niet als alternatief gezien – verhuizen naar woning waar men in oud kan worden
- redenen verhuizen: kleiner wonen (zowel huis als tuin), woning voldoet niet meer aan wensen

maar:
- bijna elke woning kan met kleine ingrepen worden aangepast aan wensen voor oude dag
- onwetendheid over alle mogelijkheden (teveel rompslomp?)

Actiepunten:
- bespreek de wens en laat zien welke mogelijkheden er zijn (Nije Doarp participanten)
- inzet werkgroep Sociaal (vrijwilligers) met bijvoorbeeld tuin en schoonmaak

© KAW

Goede zorg in eigen dorp

Wat speelt er?
- vergrijzing
- ouderen langer thuis, minder snel naar zorgcomplex
- dorpen als Moarre-Ljussens te klein voor traditionele woon-zorgvormen

Enquête:
- alternatief: zorgcoöperatie (kleinschalig, dorp koopt bijv. zorg op maat in)
- ouderen vertrouwen op haalbaarheid van zorgcoöperatie in Moarre-Ljussens en denken het te gaan gebruiken
- goede voorbeelden van elders (o.a. Kloosterburen)

Actiepunten:
- inzicht krijgen in organisatiewijze, voorwaarden, succes- en faalfactoren
- bezoek met geïnteresseerden andere voorbeelden van zorgcoöperaties (vrijblijvend)
- ga met andere zorgcoöperaties in gesprek over mogelijkheden in een klein dorp

© KAW

Ruilen van woningen

Wat speelt er?
- beperkt woningaanbod in Moarre-Ljussens, dus ook doorstromingskansen beperkt
- bij vraag naar bepaalde woning kan het jaren duren voordat woning vrijkomt
- idee dorpsmakelaar (woningruil): op de hoogte van alle verhuiswensen in Moarre-Ljussens

Enquête:
- ruilen van woningen in Moarre-Ljussens vooral interessant voor jonge gezinnen – groter wonen?
- voorwaarde: moet gemakkelijk kunnen
- timing afstemmen, verhuisgeneigden met elkaar in contact brengen

Actiepunten:
- inventariseren verhuiswensen in dorp – hen met elkaar in contact brengen

Combineren onderhoud huur- en koopvoorraad

Wat speelt er?
- voormalig corporatiebezit vaak gekocht vanwege prijs, weinig geld voor onderhoud
- corporatiewoningen Thús worden periodiek onderhouden

Wat kun je doen?
- Thús Wonen staat eventueel open voor gezamenlijk onderhoud
- eigenaar-bewoners benaderen om onder voorwaarden bijv. woning ook te laten verven
- bespaart vaste kosten (o.a. steiger bouwen) – “alleen verf en tape betalen”
- zorgt ervoor dat koopvoorraad er ook goed bij staat – betere aanblik voor dorp

Actiepunten:
- bij volgend contact met Thús Wonen: bespreek de mogelijkheden
- ga met hen op zoek naar een concrete proef en stel voorwaarden op
- eventuele locatie genoemd door Thús: Teatske Alzumstrjitte

Moarsters en Ljussemers voorrang bij adverteren huurwoning

Wat speelt er?
- inschrijven huurvoorraad gebeurt regionaal
- trekt soms huurders aan zonder binding met dorp of woning
- negatief effect op woningonderhoud en betrokkenheid in dorp

Wat is er mogelijk?
- eerst lokaal adverteren (eventueel input kennis dorpsmakelaar) – inspelen op woningvraag binnen dorp en leefbaarheid
- gebeurt op vergelijkbare manier elders in het land, maar dan bij gespannen woningmarkt

Actiepunten:
- bespreek met Thús Wonen de mogelijkheden voor eerst lokaal adverteren
- kijk of Thús het dorp kan informeren bij mutatie – dorpsmakelaar kijkt dan of er lokale kandidaten zijn

Afbreken of herbestemmen zuivelfabriek?

Wat speelt er?
- al decennia bezig met vinden herbestemming zuivelfabriek
- eigenaar lijkt weer met initiatief te komen, maar heeft al meerdere keren tot niets geleid
- enquête: meerderheid wil fabriek afbreken (37 keer genoemd)

Wat is er mogelijk?
- indien Dongeradeel handhavingsbeleid heeft, is een procedure mogelijk, maar dat kost doorgaans veel tijd en energie

Actiepunten:
- informeren bij eigenaar, gemeente en provincie of er toch nog een doorbraak te forceren is en kijken of er mogelijkheden zijn om de eigenaar te dwingen de fabriek op te ruimen
- indien dat niet het geval is: aankondigen te gaan handhaven kan een preventieve of versnellende werking hebben

KAW

KAW is een bijzonder bureau. Onze ambitie is ruimtelijke, sociale en economische vernieuwing vooruit helpen. Wij doen dat vanuit een perspectief van demografische en ruimtelijke transitie. Met inspirerende ontwerpen, realistisch onderzoek, werkzame adviezen, duurzame techniek en resultaatgericht projectmanagement. Wij werken met onze teams vanuit Groningen, Rotterdam en Eindhoven. **www.kaw.nl**