It Nije Doarp Moarre-Ljussens

Notitie pilotproject ‘It Nije Doarp’

Informatievoorziening aan Gemeente Dongeradeel en woningcorporatie Thús Wonen





PARTOER
consultants & onderzoekers

Colofon

‘It Nije Doarp Moarre-Ljussens’

Opdrachtgever
Vereniging Dorpsbelang Morra & Vereniging Dorpsbelang Lioessens

Opdrachtnemer
Partoer, Consultants & onderzoekers
Westersingel 4
8913 CK, Leeuwarden
E-mail: info@partoer.nl
Website: www.partoer.nl

Partoer houdt van Fryslân, werkt in Fryslân en heeft veel kennis en ervaring opgedaan met de ‘Fryske mienskip’. Dat maakt dit Friese advies- en onderzoeksbureau zo bijzonder. Partoer is een stichting zonder winstoogmerk met als missie het versterken van de sociale kwaliteit en leefbaarheid van Fryslân. De stichting opereert onafhankelijk en ontvangt geen subsidie.

Redactie notitie pilotproject:
Jan Rodenhuis (consultant)

Van: Projectgroep pilot ‘It Nije Doarp’
Aan: Gemeente Dongeradeel & Thús Wonen

Doel: Informatievoorziening aangaande pilotproject ‘It Nije Doarp Moarre-Ljussens’

Waarom deze notitie?

Het pilotproject ‘It Nije Doarp Moarre-Ljussens’ is nu ruim twee jaar bezig. Op 4 juli 2016 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de projectgroep en de gemeente Dongeradeel. Daarin is onder andere afgesproken om in een notitie de stand van zaken en de vervolgstappen van het pilotproject te beschrijven. Deze notitie geeft een weergave van de achtergrond en van hetgeen zich de afgelopen twee jaar heeft afgespeeld. Tenslotte geeft de notitie aan wat de nog te realiseren plannen zijn.

Wat zijn de karakteristieken van Morra en Lioessens?

De dorpen Morra en Lioessens hebben gezamenlijk ongeveer 580 inwoners (Morra 250 en Lioessens 380) en zijn gevestigd in de gemeente Dongeradeel. Op dit moment verhuurt Thús Wonen 30 woningen in ‘Moarre-Ljussens’. Hiervan zijn 25 van voor 1975 en verouderd. Vanuit het oogpunt van zowel energieverbruik als comfort zal voor deze woningen binnen vijf à tien jaar vervanging, vernieuwing en of ander groot onderhoud noodzakelijk zijn. Drie levensloopbestendige huurwoningen zijn recent gebouwd en verkeren in prima staat.



Afbeelding 1: Drietal recente huurwoningen aan De Kamp te Lioessens

Morra en Lioessens zijn prima en leefbare dorpen. De sociale cohesie is groot. Er zijn veel verenigingen en de dorpsschool heeft nog niet eerder zoveel leerlingen gehad. De inwoners zijn actief, saamhorig en zelfredzaam. Ze delen voorzieningen en organiseren samen allerlei sociaal-maatschappelijke activiteiten. Om dit te behouden en te versterken is er nu wel actie nodig. Vooral voor ouderen blijkt het lastig om in ‘Moarre-Ljussens’ te kunnen blijven wonen.

Hoe is het pilotproject ontstaan?

Het project is oorspronkelijk gestart als een experiment vanuit organisaties en overheden om te kijken of er alternatieve en innovatieve oplossingen te bedenken zijn in gebieden die last hebben van negatieve demografische ontwikkelingen (krimp, ontgroening en vergrijzing) en een teruglopende/relatief zwakke sociaaleconomische structuur. In Noordoost Fryslân is daarvan zoals bekend zeker sprake. Als gevolg van deze ontwikkelingen en de krediet- en vastgoedcrisis besloten veel woningcorporaties zich terug te trekken uit de kleine dorpen in deze gebieden en vastgoed af te stoten. Nieuwbouw of renovatie van sociale huurwoningen in de kleinere kernen kwam daardoor op losse schroeven te staan.

In de zogenaamde 'Operatie Atlantis' bijeenkomst in februari 2013 - georganiseerd door onder andere woningbouwcorporatie Thús Wonen - werd door verschillende deelnemende partijen gezocht naar alternatieve oplossingen voor deze vraagstukken. Vertegenwoordigers van Twa Architecten, Urban Image en Partoer hebben de handen ineen geslagen en een aanzet gegeven voor dorpen in Noordoost Fryslân. Eerste insteek was om te kijken of het mogelijk zou zijn dat dorpen zelf woningen in bezit nemen om deze vervolgens te gaan verhuren.

Lioessens (en later ook Morra) heeft zich gemeld voor dit project en heeft zich samen met de initiatiefnemers eraan verbonden, omdat er vanuit beide dorpen blijvend vraag is naar passende sociale huurwoningen. Deze woningen zijn van groot belang voor de leefbaarheid en de kwaliteit van wonen, leven en werken in deze dorpen.

Wat is het doel van het pilotproject?

Dorpsbelang en inwoners van Morra/Lioessens willen uitzoeken of de twee/drie nieuwe levensloopbestendige huurwoningen (ter vervanging van oude woningen) alsnog onder regie van het dorp kunnen worden gebouwd. Dit in samenhang met zorg voor elkaar, een kwalitatief goede fysieke omgeving en comfortabele, energiezuinige en zorggeschikte bestaande woningen. De dorpen willen deze leefbaarheidsaspecten in samenhang behouden, versterken en ontwikkelen: integrale ontwikkeling en versterking van de leefbaarheid in het dorp.

Hoe is het project het eerste jaar verlopen?

Vanuit Dorpsbelang Lioessens is met bovengenoemde partijen in 2014 een projectgroep gestart waarin zeven inwoners van Lioessens en Morra zitting hebben genomen. Het project was onderdeel van de tweede landelijke experimenteerronde van Platform 31, de provincie Fryslân en het ministerie van Binnenlandse Zaken. Het project (en vooral de procesbegeleiding) werd voor de periode van een jaar (aug 2014- juli 2015) gefinancierd door Platform 31 en de provincie Fryslân. Trekker van het proces was Dorpsbelang Lioessens, daarbij ondersteund door Partoer en op afspraak door de twee andere partijen. Thús Wonen heeft zijn expertise in deze periode voor het project beschikbaar gesteld. Begin 2015 is het project geëvalueerd en dat heeft geleid tot de volgende fase in het project. Een verslag van het proces en de resultaten in het eerste jaar is beschikbaar bij de projectorganisatie.

De beide dorpen Lioessens en Morra hebben besloten om het vervolg van dit project samen te trekken en intensiever te gaan samenwerken. De ontwikkelgroep ‘It Nije Doarp’ heeft een aanbod gedaan om de dorpen te ondersteunen met kennis, expertise en misschien ook investeringen. Dit aanbod is door de dorpen met dank aangenomen. De ontwikkelgroep bestaat uit: Twa Architecten, Rabobank, De Friesland Zorgverzekeraar en Bouwgroep Dijkstra Draisma. Vanaf dit moment heet het pilotproject: ‘It Nije Doarp Moarre-Ljussens’.

Wat is er in het tweede jaar van het pilotproject gebeurd?

De dorpen hebben voor het tweede jaar van het pilotproject subsidie aangevraagd bij de gemeente Dongeradeel en het Iepen Mienskip Fûns van de provincie Fryslân. Met de subsidie van de provincie kon onder andere de organisatie, de procesbegeleiding en het onderzoek naar de woningmarkt in het tweede jaar worden gefinancierd. Het projectplan voor het tweede jaar is beschikbaar bij de projectorganisatie.

Gezamenlijk trekken alle partijen met elkaar op om te kijken of de leefbaarheid in ‘Moarre-Ljussens’ behouden en verder versterkt kan worden. Met name wordt gekeken of (en op welke manier) ouderen en jongeren aan de beide dorpen kunnen worden verbonden. Insteek is vooral te kijken naar innovatieve en duurzame oplossingen.

Om te komen tot passende en effectieve maatregelen zijn er onder de regie van de projectgroep drie werkgroepen opgericht en aan de slag gegaan. Alhoewel deze werkgroepen los van elkaar opereren, is het wel de bedoeling om met een integrale aanpak te werken waarin alle disciplines weer samenkomen. De werkgroepen hebben elk hun eigen leden en komen regelmatig bij elkaar om de resultaten te bespreken en de verbinding met het project te behouden. De werkgroepen richten zich op een aantal concrete vraagstukken:

- Bij de werkgroep ‘Wonen’ gaat het met name om de invulling van de samenwerking met Thús Wonen.
- De werkgroep ‘Zorg’ houdt zich bezig met het organiseren van aanvullende informele/vrijwillige zorgdiensten, passend bij de vraag van inwoners.
- De werkgroep ‘Energie kijkt naar het genereren van structurele dorpsinkomsten door collectieve inkoop, zelf opwekken en gebruik van duurzame energie.




Afbeelding 2&3: Werkgroep in overleg & informatie-avond voor inwoners

Ongeveer 20 inwoners zijn actief aan de slag gegaan verdeeld over de drie thema's. Ze stemmen de voortgang af met de beide dorpsbelangen. Er zitten een aantal bestuursleden van beide dorpsbelangen in de werkgroepen. De gekozen insteek is om de aanpak en voorgestelde maatregelen passend te houden bij de geringe aard en schaal van 'Moarre-Ljussens'. Er wordt gewerkt onder de bestaande structuur van dorpsbelangen. De werkgroepen werken samen met andere vrijwilligers in de dorpen om hun activiteiten uit te voeren. De project- en werkgroepen communiceren regelmatig via informatie-avonden, vergaderingen van dorpsbelang, nieuwsbrieven, de dorpskrant en het welbekende praatje bij de kerk, op straat of op het kaatsveld.

Het project leeft breed en sterk in de dorpen. Het staat provinciaal en landelijk in de belangstelling en wordt regelmatig benaderd door de media.

'De ynwenners fan de doarpen binne grutsk op wat der yn gong set en al berikt is'.



Afbeelding 4: Toekennen subsidie in het kader van CH2018



Friesch Dagblad, 12 juli 2016, pagina 2.

Lioessens en Morra gaan de krimp tegen

Na twee jaar vergaderen hebben Germ Teitsma en Tettie Stiemsma nu eindelijk het gevoel dat het erin zit: nieuwe huurwoningen voor de ouderen van Morra en Lioessens. In 2017 hopen ze dat de schep de grond in kan.

Sippie Miedema

Lioessens | Daar schuin tegenover. Stiemsma wijst door het raam van haar voorkamer. Daar is nog een perceel vrij en daar moeten de ouderenwoningen komen. Ooit stonden er bejaardenwoningen, maar die zijn afgebroken. De woningbouwcorporatie hoopte de grond te verkopen voor de vrije sector, maar de kavel lag blijkbaar iets te ongunstig en werd niet verkocht. Die grond zou ideaal zijn voor huurwoningen. Niet te ruim, niet te veel tuin, slaapkamer beneden.

Stiemsma en Teitsma zitten met nog dertien inwoners in Dorpscorporatie It Nije Doarp. Deze werd opgezet na een oproep van Partoer. Het Friese advies- en onderzoeksbureau was op zoek naar een dorp in een krimpregio om nieuwe initiatieven op te zetten. Het tweelingdorp besloot zich aan te melden.

Morra (250 inwoners) en Lioessens (450 inwoners) zijn weliswaar geen echte krimpdorpen (Stiemsma: „De skoalle hat no sa'n 75 bern. Sûnt de njoggentiger jierren hawwe it der noch noait safolle west"), maar dat willen de inwoners ook graag zo houden. „Ast neat dochst dan wurdt it faaks wol in krimpdoarp."

Actie vonden ze vooral nodig omdat Woningbouwvereniging Thús Wonen niet meer wil investeren in kleine dorpen. En dat terwijl er wel behoefte is aan nieuwbouw. Via een enquête van It Nije Doarp is naar voren gekomen dat ouderen best in Morra en Lioessens willen blijven, maar dat ze vertrekken omdat er geen geschikte huizen zijn. De woning wordt te groot, de tuin te bewerkelijk.

Het dorp bedacht zelf te gaan bouwen, maar zag daar uiteindelijk van af. Stel je voor dat een woning een paar maanden leeg staat of als iemand de huur niet betaalt. Een particuliere investeerde haakte af omdat het te lang duurde. Maar na een laatste vergadering bij de gemeente zijn ze optimistisch. Thús Wonen lijkt overstag na druk vanuit het dorp en van de gemeente. De bouw moet een experiment worden. „Se wiene huverich, want se wolle net dat alle lytse doarpen aanst beginne te mekkerjen", snapt Teitsma.

It Nije doarp hoopt op bouw in 2017, maar doet intussen meer. Teitsma en Stiemsma willen fungeren als woningbemiddelaars. „Faaks kinne minsken ruilje fan wente as de ien wat grutters siket en de oare jûst wat ynleverje wol."

Maar er zijn meer initiatieven vanuit It Nije Doarp. Zo is er een energietak, die zich onlangs heeft aangesloten bij het initiatief Ecodon. Elke aansluiting via deze club levert It Nije Doarp 75 euro op die ze wil investeren in het energiezuinig maken van de dorpshuizen. „Dan kinne ek de hieren foar de ferieningen omleech."

Ook is er een Burenhulpdienst opgezet. Deze moet ervoor zorgen dat geen enkele inwoner aan zijn lot wordt overgelaten. Dat ouderen een beroep op een vrijwilliger kunnen doen als ze een ritje naar Dokkum nodig hebben, er geld moet worden gepind, de voorkamer moet worden gesausd of als de computer een rare foutmelding geeft.

Via welzijnsorganisatie het Bolwerk wordt het vrijwilligerswerk gecoördineerd. Teitsma: „Wy wolle net dat minsken hjir wei gean omdat se it idee hawwe der allinnich foar te stean."

Tettie Stiemsma en Germ Teitsma uit Lioessens zitten met nog dertien inwoners in Dorpscorporatie It Nije Doarp. Foto: Marcel van Kammen

Morra en Lioessens zijn weliswaar geen echte krimpdorpen, maar dat willen de inwoners ook graag zo houden

Afbeelding 5: Ook de media schenkt aandacht aan de inspanningen van beide dorpen

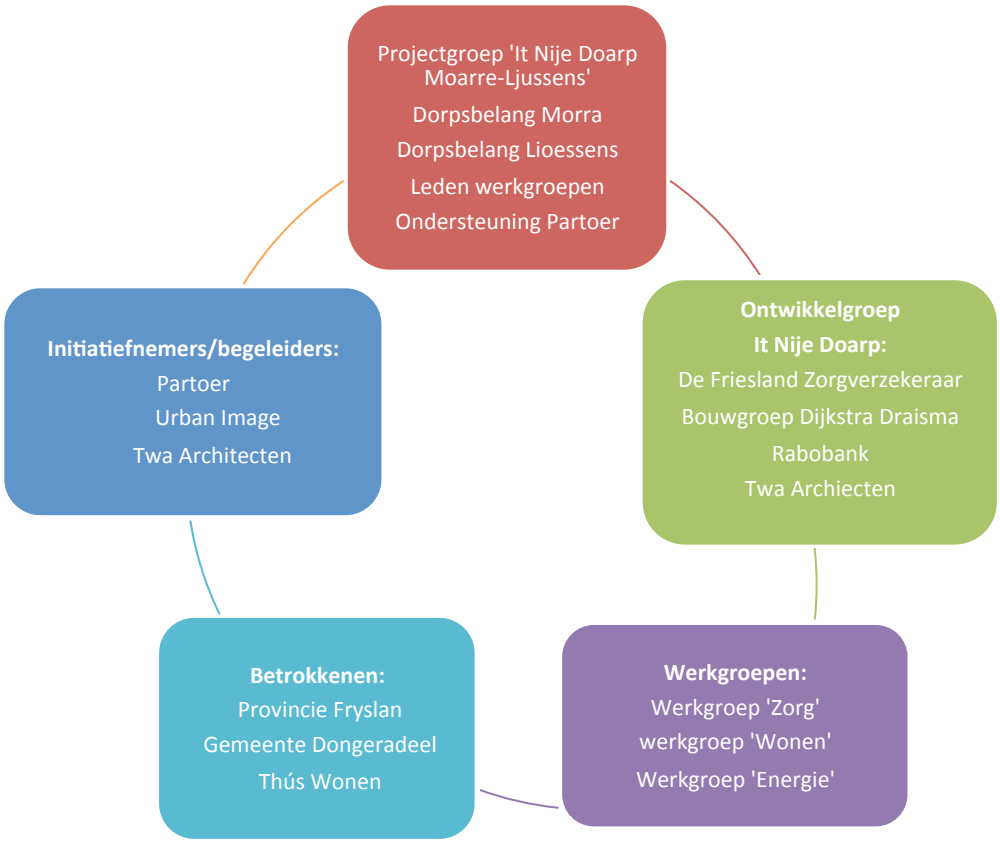
Wat zijn de resultaten tot dusverre, wat is er bereikt?

Het project heeft al tot een aantal concrete resultaten geleid:

- Samen met welzijnsorganisatie Het Bolwerk is de Burenhulpdienst in beide dorpen georganiseerd en functioneel. Meerdere vrijwilligers hebben zich gemeld voor het aanbieden van hulp op diverse terreinen. De eerste hulpvragers hebben zich gemeld.
- Het dorp vangt een statushouder/asielaanvrager op en begeleidt hem in een huurwoning in Lioessens.
- Meerdere sociaal-maatschappelijke activiteiten in de dorpen zijn uitgebreid en er is nog meer samenwerking tussen de beide dorpen ontstaan op deze terreinen.
- De dorpen zijn op energiegebied lid geworden van energiecoöperatie Ecodong. De eerste inwoners van de dorpen zijn inmiddels lid geworden. Daarmee ontstaat een inkomstenbron van € 75,- per aansluiting per jaar voor het investeren in duurzaamheid in beide dorpen. De leden van de werkgroep zijn actief om meer inwoners te 'verleiden' tot een lidmaatschap van Ecodong bij het inkopen van duurzame energie. Er wordt gewerkt aan energiebesparing in de huidige woningen en de ontwikkelingen rondom zonne-energie in de beide dorpen worden nauwlettend gevolgd.
- Op het terrein van wonen is in beide dorpen een onderzoek naar de woningmarkt gehouden. De werkgroep heeft samen met KAW architecten een enquête opgesteld en in de dorpen uitgezet. De leden hebben de inwoners (jong en oud) actief benaderd om de enquête in te vullen en in te leveren. Dat heeft een prima respons opgeleverd.
- De woningmarktanalyse en rapportage is gemaakt. Daar zijn aanbevelingen en een plan van aanpak uit voort gekomen. De werkgroep 'Wonen' heeft de uitvoering daarvan intussen ter hand genomen
- Beide dorpsbelangen en de werkgroep 'Wonen' hebben samen overleg met Thús Wonen gehad omdat de woningbouwcorporatie haar beleid recent, begin 2016, heeft bijgesteld. Over en weer zijn de actualiteiten gedeeld en is gezocht naar afstemming en samenwerking.
- Datzelfde geldt voor overleggen met de gemeente in diverse samenstellingen, waarin voorgaande onderwerpen aan de orde zijn geweest (juni-juli 2016).
- De dorpsmakelaars zijn actief. De eerste woningen in de dorpen zijn verkocht en een verwaarloosd pand is opgekocht door een lokale ondernemer. De tuin van die woning is opgeruimd en de woning wordt opgeknapt, om daarna weer verkocht of verhuurd te worden.

Hoe ziet de organisatie eruit?

Onderstaand figuur geeft de huidige projectorganisatie schematisch weer. Hierbij dient opgemerkt te worden dat alle partijen opereren op basis van gelijkwaardigheid. Hierin schuilt ook meteen de kracht van dit project.



Figuur 1: Weergave van de projectorganisatie

Wat zijn de volgende acties?

De meeste maatregelen kunnen door het project en inwoners van ‘Moarre-Ljussens’ zelf worden opgepakt. Er zijn drie maatregelen waarbij de inzet en hulp van de initiatiefnemers, ondersteuners, de gemeente en Thús Wonen noodzakelijk zijn:

1 Uit de Woningmarktanalyse in ‘Moarre-Ljussens’ is gebleken dat er een solide vraag naar passende sociale huurwoningen is en dat (jonge) gezinnen graag nieuwbouw willen plegen in ‘Moarre-Ljussens’.

2 De staat van de voormalige zuivelfabriek ‘De Dongeradelen’, gelegen tussen de dorpen, is voor iedereen een doorn in het oog. Dit terrein moet opgeruimd, deels gesloopt, netjes gemaakt en het liefst ontwikkeld worden.

3 Onderhoud en versterking van de kwaliteit van de openbare en particuliere ruimte in beide dorpen.

Actieplan 1: Nieuwbouw huurwoningen

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat er behoefte is onder ouderen om in ‘Moarre-Ljussens’ te (blijven) huren. Een concrete mogelijkheid daartoe ligt in het daarvoor bestemde en beschikbare terrein (eigendom Thús Wonen) in Lioessens. Hier zouden twee of drie nieuwe, duurzame, passende sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd.



Afbeelding 6: Ruimte voor nieuwe passende woningen aan De Kamp te Lioessens





Afbeeldingen 7,8,9: Sloop op termijn kan terrein vrijmaken voor particuliere nieuwbouw

Op deze manier wordt het aanzien in het dorp flink verbeterd, ingespeeld op een huurbehoefte en ruimte geboden voor nieuwbouw. Dit zonder dat de woningvoorraad toeneemt. Insteek is dat Thús Wonen de nieuwe huurwoningen bouwt en exploiteert, dit binnen het maatwerkbeleid van Thús Wonen en als pilot binnen dit project.

De dorpen vragen binnen dit actieplan medewerking en samenwerking van de al genoemde partijen.

Actieplan 2: Voormalige zuivelfabriek

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat alle respondenten hebben aangegeven dat er nu iets aan de staat van de voormalige zuivelfabriek moet gebeuren. De vervallen voormalige en deels monument zijnde melkfabriek tussen beide dorpen, is de inwoners van beide dorpen al langer een doorn in het oog.

De provincie en de gemeente is gevraagd hier handhavend op te treden bij de huidige eigenaar. De gemeente heeft toegezegd deze taak op zich te nemen en is intussen begonnen met de eerste acties hierin.

Actieplan 3: Onderhoud en versterking van de kwaliteit van de ruimte in beide dorpen

De projectorganisatie wil graag in gesprek met de gemeente Dongeradeel om te bekijken hoe hiervoor gezamenlijk plannen en afspraken gemaakt kunnen worden.

Tenslotte

Zoals beschreven zijn de inwoners/leden van de werkgroepen en dorpsbelangen in de beide dorpen ‘grutsk’ op wat er tot nu toe is gedaan en bereikt. Naast het doorzetten en doorgaan op de ingeslagen wegen, is voor beide dorpen nu ook het moment aangebroken dat de gemeente en Thús Wonen hun verantwoordelijkheid nemen om de beide dorpen verder te helpen en in actie blijven/komen om de gewenste resultaten te bereiken. De al bereikte resultaten en ervaringen in ‘Moarre-Ljussens’ zijn een voorbeeld voor andere dorpen.

Binnen deze pilot is er volgens de projectorganisatie ruimte om de gewenste volgende stappen te zetten.

De dorpen zijn er klaar voor. Wij hopen en gaan ervan uit dat de gemeente Dongeradeel en Thús Wonen de ‘toegeworpen handschoen’ wil oppakken en in samenhang en samenwerking met de vrijwilligers in de dorpen de verdere ontwikkelingen in ‘Moarre-Ljussens’ ter hand wil nemen. Wij gaan daarover graag met u (verder) in gesprek.

Namens allen:

Tettie Stiemsma, Lioessens

Gerben Teitsma, Morra.