

Woonwensenonderzoek Yde-De Punt



**Vereniging Dorpsbelangen
Yde-De Punt**

September 2015

Luit Hummel



1. De aanleiding

Dorpsbelangen Yde-De Punt hoort regelmatig in het dorp geluiden dat er behoefte bestaat aan huisvesting voor jongeren die aan het begin van hun maatschappelijke carrière staan. Hoe groot en hoe serieus deze behoefte is, is niet exact bekend. Ook is dorpsbelangen benieuwd naar de woonwensen en -problemen van ouderen en in hoeverre een doorstroom van generaties mogelijk is.

Voor bestaande huisvesting zijn deze jongeren aangewezen op het beperkte aanbod aan huurwoningen van de wooncorporatie Woonborg. Af en toe wordt een huurwoning afgestoten en per opbod verkocht. De appartementen in de woonboerderij hebben hun aantrekkelijkheid verloren voor de jonge bewoners uit de twee dorpen. Er worden veelal huurders geplaatst met complexe problemen en gedrag dat niet past bij de aard van Yde en De Punt. De overige koopwoningen in Yde en De Punt vallen veelal buiten het financiële bereik van de jongeren. Voor nieuwbouw bestaan een tweetal kansen: de herbestemming van de leegstaande voormalige school/dorpshuis en een tweetal bouwlocaties met bouwvergunning die in handen zijn van een projectontwikkelaar. Om deze kansen te kunnen benutten is een actieve groep van betrokken jongeren en/of ouderen nodig, die bereid is om te investeren in hun toekomstige huisvesting. Kortom de verbinding van de vraag en het aanbod.

2. Woonwensen onderzoek

2.1. Het doel van het onderzoek

De vraag die in dit woonwensen onderzoek beantwoord moet worden is of er voldoende jongeren en/of ouderen zijn die zich in willen en kunnen zetten om een invulling te geven aan hun eigen huisvesting.

2.2. De opzet

Het onderzoek is uitgevoerd door de BOKD en de werkgroep die is samengesteld door Dorpsbelangen Yde-De Punt¹. Er is gekozen voor een methode met 2 werkwijzen. Ten eerste een korte vragenlijst die is verspreid onder de ongeveer 90 jongeren uit Yde-De Punt. En ten tweede door middel van een 3-tal verdiepende gesprekken met jongeren (2) en met oudere inwoners.

Voor het betrekken van de deelnemers is een algemene oproep geplaatst in het Dorpsblad "in Vogelvlucht", Dorpsklanken (Eelde) en in de Vriezer Post (Vries) om mee te doen met het onderzoek. Voor het benaderen van de jongeren heeft de werkgroep een lijst gemaakt. Deze jongeren zijn ofwel via de sportvereniging of direct benaderd door de werkgroep met de vragen om de enquête in te vullen en om zich aan te melden voor een van de twee

¹ De Werkgroep bestaat uit Janny van der Veen, Teun Meindersma, Els Nijenhuis en Marloes Prins.

gesprekken. Ouderen in het dorp zijn naast de algemene oproep ook rechtstreeks benaderd door de werkgroep.

2.3. Uitvoering

Van de 90 vragenlijsten zijn 66 ingevuld weer ingeleverd bij de werkgroep. Er heeft één gesprek plaatsgevonden met 8 jongeren. Het tweede gesprek is niet doorgegaan omdat geen van de 5 aangemelde jongeren verscheen. Onder de ouderen bestond er geen animo om met elkaar in gesprek te gaan, wel zijn uit de rechtstreekse contacten met ouderen een aantal opinies naar voren gekomen. Daarnaast heeft een gesprek plaatsgevonden met Udo Gremmer van Hofstra Hulsof Bouw, die betrokken zijn bij de ontwikkeling van de bouwlocaties Duinstraat-Breukenweg.

3. Resultaten van het onderzoek

3.1. De vragenlijst

In totaal hebben 66 jongeren de vragenlijst ingevuld ingeleverd. Van deze groep is $\frac{2}{3}$ (47) thuiswonend en $\frac{1}{3}$ (19) woont zelfstandig, waarvan het overgrote deel buiten Yde de Punt (15 van de 19, ofwel 80%).

Van de thuiswonenden geeft 40% (19) aan dat ze voorlopig (de komende 2 jaar) nog geen plannen hebben om andere woonruimte te zoeken.

De overige 28 (60%) heeft wel plannen om andere woonruimte te zoeken. Van deze groep met plannen geeft 61% (17) aan in Yde-De Punt te willen blijven wonen en de overige (11) gaan naar een plek elders in Nederland verhuizen in verband met de studie, met name naar de stad Groningen.

Van de zelfstandig wonende jongeren geeft het overgrote deel aan buiten Yde-De Punt te willen blijven wonen. Vier van de 19 wil ofwel binnen het dorp verhuizen dan wel terug naar het dorp. In totaal hebben 21 respondenten (ongeveer 32%) aangegeven dat ze in komende 2 jaar het volgende type woning zoeken:

Koopwoning tot 150.000: 14

Koopwoning meer dan 150.000: 1

Huurwoning: 7 (waarvan drie zowel huur als koop).

Conclusie 1: Er is behoefte aan zowel huur als koopwoningen in Yde-De Punt. Er is een groep van 20 jongeren met interesse. Een derde van de respondenten heeft aangegeven nog geen plannen te hebben. De overige jongeren geven aan dat ze gaan verhuizen in verband met studie, of al buiten Yde-De Punt wonen voor de zelfde reden.

3.2. Resultaten van het gesprek met de jongeren.

Het gaat om een groep van 8 jongeren die geboren en getogen zijn in Yde-De Punt, bijna allen nog studierend en thuiswonend.

Het doel van de jongeren is dat ze graag in Yde-De Punt willen blijven wonen. De mooie omgeving, het elkaar kennen en de verenigingen zijn als positief punt genoemd. Het ontbreken van een aantal voorzieningen zoals een ontmoetingsplek (café) en een pinautomaat is een nadeel, net als dat je overal naar toe moet reizen. De voordelen wegen echter op tegen de nadelen.

Problematiek bij het zoeken naar een betaalbare koop- of huurwoning dat past bij het beschikbare budget van de jongeren is beperkt:

- Koopwoningen in de omgeving zijn te duur,
- Aan betaalbare koopwoningen moet dermate veel verbouwd worden dat ze ook buiten het budget vallen
- Er is weinig doorstroming in de beschikbare huurwoningen in het dorp, ze komen zelden of nooit vrij; hierbij moet aangetekend worden dat geen van de aanwezige jongeren ingeschreven staat bij de wooncorporatie.
- De sociale en fysieke sfeer rondom de woonboerderij met starterswoningen is dermate slecht dat geen van de jongeren daar op dit moment zou willen wonen.
- Het gebrek aan betaalbare bouwkvavels

Opllossingen:

- Gezamenlijk iets bouwen, met zelfwerkzaamheid in de afbouw is interessant. Het gebrek aan betaalbare bouwterreinen is beperkend.
- Een optie om met bv. crowdfunding een leegstaande boerderij (er zijn een viertal mogelijke locaties genoemd) op te kopen en te verbouwen is een optie. Net als de aanschaf van de huidige woonboerderij, zodat deze weer beschikbaar wordt voor jongeren uit Yde-De Punt. De optie van het voormalige dorps huis is tijdens het onderzoek komen te vervallen, het is inmiddels verkocht aan een particulier.
- Het zoeken van een geldschieter die huizen bouwt voor de verhuur met optie tot koop.
- Het voorstel van een bouwbedrijf om starterswoningen van 150.000 te plaatsen op de Breukerweg/Duinstraat is geen optie. Te kleine woning voor die prijs. Voor hetzelfde geld zijn er alternatieve woningen beschikbaar die groter zijn.
- Het plaatsen van mobiele zeecontainers.

Conclusie 2: Er is een latente interesse aanwezig onder de jongeren om samen iets op te pakken wat betreft huisvesting. Het ontbreekt hierbij op dit moment aan haalbare en kansrijke opties.

3.3. Ouderen in Yde-De Punt

De vier korte gesprekken met een aantal ouderen in het dorp geeft een beeld dat ze graag zo lang mogelijk willen blijven wonen tot het medisch gezien niet meer haalbaar is. De meesten hebben al voorzieningen getroffen om gelijkvloers te kunnen wonen. Het lijkt er op dat met deze beperkte informatie er geen urgente behoeften onder de ouderen bestaat. Mogelijk liggen de behoeften van de ouderen in het dorp op een ander vlak dan huisvesting, denk daarbij aan tafeltje dekje. De indruk bestaat dat het sociaal team van TRIAS hier voldoende ondersteuning biedt.

Conclusie 3: gebaseerd op de beperkte informatie lijkt huisvesting geen issue te zijn voor de ouderen in Yde-De Punt.

3.4. Gesprek met een vertegenwoordiger van het bouwbedrijf

De vertegenwoordiger van het bouwbedrijf dat verbonden is met de locaties Duinstraat/Breukerweg heeft aangegeven dat er een particuliere financier bereid is om te investeren in 7 sociale huurwoningen op deze locatie. Sociale huur betekent in dit geval een maandelijkse huur van maximaal 710 Euro. Het zou gaan om huizen van 5 bij 12 met twee woonlagen.



Hij heeft reeds een gesprek gehad met de gemeente Tynaarlo. Hieruit is meegegeven dat men hier positief tegenover staat als ook het dorp dit ziet zitten. Ze willen dan ook zo snel mogelijk een aanvang maken. De belegger zou meerdere ijsers in het vuur hebben. Waarop opgemerkt is dat snelheid goed is maar geen haast.

In de eerste opzet zou de werving van huurders verlopen via een makelaar uit Leek. Het zou interessant kunnen zijn voor Yde-De Punt dat de dorpsbewoners een voorkeurpositie hebben. Dorpsbelangen zou hier een rol in kunnen spelen, door een garantstelling en de sociale controle in het dorp. Dit zou minder problemen opleveren voor de verhuurder. De vertegenwoordiger is bereid om de plannen na de zomer toe te lichten aan de bewoners.

Conclusie 4: De ontwikkeling van sociale huurwoningen aan de Duinstraat/Breukerweg lijkt een interessante optie die aansluit bij de opinie van de jongeren in het dorp. Een mogelijke match.

4. Conclusies en aanbevelingen

4.1. Concluderend

Een viertal conclusies zijn geformuleerd naar aanleiding van het onderzoek:

1. Er is behoefte aan zowel huur als koopwoningen in Yde-De Punt. Er is een groep van 20 jongeren met interesse. Een derde van de respondenten heeft aangegeven nog geen plannen te hebben. De overige jongeren geven aan dat ze gaan verhuizen in verband met studie, of al buiten Yde-De Punt wonen voor de zelfde reden.
2. Er is een latente interesse aanwezig onder de jongeren om samen iets op te pakken wat betreft huisvesting. Het ontbreekt hierbij op dit moment aan haalbare en kansrijke opties.
3. Gebaseerd op de beperkte informatie lijkt huisvesting geen issue te zijn voor de ouderen in Yde-De Punt.
4. De ontwikkeling van sociale huurwoningen aan de Duinstraat/Breukerweg lijkt een interessante optie die aansluit bij de opinie van de jongeren in het dorp. Een mogelijke match.

Aan de hand van deze conclusies kan gesteld worden dat de onderzoeksvraag deels positief beantwoord kan worden: er is een groep jongeren die interesse heeft in wonen in Yde-De Punt en ze willen zich hiervoor ook inzetten. Vanuit de groep oudere bewoners zijn geen signalen ontvangen over specifieke woonwensen. De plannen voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen zijn een kans voor de invulling van de wensen die met name door de jongeren zijn geuit.

4.2. Aanbevelingen

Een drietal aanbevelingen zijn geformuleerd naar aanleiding van het onderzoek.

1. De kansen die de ontwikkeling van sociale huurwoningen bieden op locatie Duinstraat/Breukerweg verder uitbouwen.

Met de aantekening dat bewoners uit Yde-De Punt bij voorkeur in aanmerking komen voor deze woningen. Voor de uitwerking hiervan kunnen de volgende stappen genomen worden:

- Dorpsbelangen Yde-De Punt geeft aan de gemeente Tynaarlo aan dat zij deze optie serieus verder willen onderzoeken met de investeerder en de ontwikkelaar het plan verder uit te werken.
- Dorpsbelangen Yde-De Punt gaat in gesprek met de ontwikkelaar/investeerder over de plannen.
- Het organiseren van een bewonersavond met de presentatie van de plannen.

2. Dorpsbelangen Yde-De Punt onderzoekt of en hoe zij een rol kunnen en willen hebben in de lokale organisatie van het beheer en verhuur van de woningen.

De vraag hierbij is op welke manier het dorp invloed kan en wil hebben op het verhuurbeleid van de belegger of zijn zaakwaarnemers. Verhuur van de woningen via een makelaar van buitenaf levert een gevarieerd aanbod aan huurders en biedt niet direct garanties voor de gevoelde behoefte in het dorp.

Betrokkenheid van het dorp en hun organisaties kan een voordeel bieden voor de belegger, meer zekerheid voor huurinkomsten door een continue aanwas van betrouwbare huurders uit de dorpen en dat de woningen fatsoenlijk gebruikt worden (sociale controle), hetgeen tot lagere kosten kan leiden. Een win-win situatie.

In het Friese dorp Wûns hebben de bewoners deze handschoen opgepakt en hebben een Coöperatieve (Huurders) Vereniging opgericht. Zie <http://www.mienskipwuns.nl/>. Het oprichten van een coöperatieve huurdersvereniging zou een mogelijkheid kunnen zijn om de rol van een makelaar over te nemen in het (administratieve) beheer en onderhoud van de woningen. Een bijeffect van een dergelijke constructie is dat dit lokale werkgelegenheid biedt.

Het is hierbij van belang dat er met de belegger naar het totale plaatje gekeken wordt, niet enkel de bouwkosten maar de kosten van de woning gedurende de hele levensperiode. Tevens zal er gekeken moeten worden naar een verdienmodel voor alle betrokken partijen.

Een bezoek aan de Coöperatieve Vereniging Mienskip Wûns kan de nodige inspiratie opleveren voor Dorpsbelangen.

Van belang is dat een dergelijke vereniging kan rekenen op een breed draagvlak en betrokkenheid onder de bewoners en op instemming van de belegger/ontwikkelaar van de sociale huurwoningen.

3. Het verder onderzoeken van de mogelijkheden van het gezamenlijk ontwikkelen van woonruimte voor jongeren door de aanschaf en verbouw van te koop staande boerderijen.

In de provincie Gelderland onderzoekt de DKK (vereniging van Dorpshuizen en Kleine Kernen) met bewoners uit kleine dorpen de mogelijkheden om met CPO-huur gezamenlijk boerderijen op te kopen, zie <http://www.vkkgelderland.nl/node/6099>. De resultaten van de in ontwikkeling zijnde projecten vormen een inspiratiebron voor Yde-De Punt en inspiratie en motivatie voor de jongeren om het zelf ook op te pakken.