



# It Nije Doarp Moarre - Ljussens



## Projectplan voor een pilot

*september 2015*



**Ljussens**



**Moarre**

# Inhoudsopgave

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
<b>2. MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN .....</b>	<b>3</b>
2.1. AFWEGINGEN .....	3
2.2. OPZET PROJECT IN DE ORIËNTERENDE FASE.....	3
<b>3. ONTWIKKELING IT NIJE DOARP MOARRE-LJUSSENS</b>	
3.1. DOELEN .....	5
3.2. WAT IS ER AL GEDAAN.....	5
3.3. PILOT .....	5
3.4. RISICO'S.....	5
3.5. PROCES BESCHRIJVING .....	6
3.6. WERKWIJZE .....	6
3.7. RESULTATEN .....	7
3.8. FINANCIERING.....	7

---

## 1. INLEIDING

In de uitgave 'Thús Wonen, foar de takomst' schetste de corporatie Thús Wonen haar strategisch voorraadbeleid. Thús Wonen wil betaalbaar wonen in een goede woonomgeving aanbieden. Door bevolkingskrimp, vergrijzing en ontgroening, maar ook de achter ons liggende krediet- en vastgoedcrisis is de corporatie gedwongen keuzes te maken voor de toekomst.

Deze keuze betekent verkoop, sloop, renovatie en herstructureren van het gehele huidige woningenbestand. 10% Van het woningenbestand van Thús Wonen bevindt zich in de kleinere dorpen, waaronder onze dorpen Morra-Lioessens. In deze kleine kernen zonder voorzieningen betekent dit vooral een herbezinning op de positie van de woninbouwcorporatie en de mogelijke verkoop van huurwoningen. Woningen worden aangeboden aan de huurders of aan derden op het moment dat de huurder vertrekt. Wij maken ons zorgen over deze gang van zaken en hebben het afgelopen jaar met elkaar verkend wat dit voor onze dorpen en inwoners kan betekenen.

Daarnaast speelt het vraagstuk van de leefbaarheid. Het feit dat het voor Thús Wonen als organisatie niet aantrekkelijk is, om in de kleine kernen -een aantal- huurwoningen aan te blijven bieden, betekent niet dat er in de toekomst helemaal geen huurbehoefte meer zal zijn. De vraag naar huurwoningen in onze dorpen zal misschien afnemen, maar niet volledig verdwijnen. In deze discrepantie lijkt ruimte te liggen voor kleinere, flexibelere organisatievormen om dit gat te vullen. Al dan niet in samenwerking met de woningbouwcorporatie.

## 2. MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN

### 2.1. AFWEGINGEN

In onze maatschappij vindt een grote transitie plaats. Burgers worden meer en meer verantwoordelijk voor hun eigen woonplek, hun eigen sociale steunstructuur en het versterken van de eigen kracht. De decentralisaties van Jeugdzorg, WMO, AWBZ en de participatiewet versterken deze beweging. Dorpen zullen meer en meer zelf de verantwoordelijkheid moeten nemen. Zorg, wonen, energie, duurzaamheid, werk, vrijwilligerswerk en voeding, zijn thema's die spelen of gaan spelen.

Het voorstel om een dorp een eigen woningbouwcorporatie te laten vormen en andere organisaties in eigen beheer te gaan nemen, is op zich niet nieuw. Het komt echter nog weinig voor in Nederland en staat nog in de kinderschoenen. Wel nieuw is, om dit bewust op te zetten in samenspraak met en in mogelijke samenwerking met een grotere woningbouwcorporatie. Steeds vanuit onze dorpen als leading partner geredeneerd. Ook beperkt dit project zich niet tot een woningbouwcorporatie alleen. Dit is uitgangspunt maar we willen ook andere vormen van samenwerking oppakken zoals duurzaamheid, energie, zorg, etc.

### 2.2. OPZET PROJECT IN DE ORIËNTERENDE FASE

Dit project is in eerste instantie opgepakt door Dorpsbelang Lioessens en met begeleiding van Bauke Tuinstra (TWA architecten), Hylke Goudswaard (Urbanimage), Hotze Mellema (Thús Wonen) en Jan Rodenhuis (Partoer) verder ontwikkeld. Deze pilot is uitgevoerd door

---

Dorpsbelang Lioessens aangevuld met een vijftal betrokken inwoners uit Morra en Lioessens. Lioessens is een actief dorp en is al langer coöperatief actief bezig met allerlei ontwikkelingen in het dorp. Lioessens werkt op vele sociaal maatschappelijke terreinen samen met het buurdorp Morra. Het lag al snel in de rede dat beide dorpen de krachten wilden bundelen en samen verder op weg willen naar zoveel mogelijk zelfvoorzienende dorpen.

De resultaten van de eerste verkenningen zijn in het voorjaar van 2015 in beide dorpen gedeeld met de andere inwoners van beide dorpen. De inwoners waren unaniem van mening dat er goede kansen liggen voor de dorpen om door te gaan op de ingeslagen weg. De dorpsbijeenkomsten hebben ertoe geleid dat vanuit beide dorpen meer betrokken inwoners zich hebben gemeld om mee te denken en te helpen ontwikkelen. De groep betrokken inwoners is gegroeid tot zo'n 20 mensen in diverse leeftijden, mannen en vrouwen, met verschillende kennis, expertise en werk achtergronden.

In de zomermaanden van 2015 zijn per leefbaarheid thema werkgroepen gevormd die apart en samen de verschillende kansen voor de dorpen gaan ontwikkelen naar concrete uitvoerbare projecten die passend zijn op de schaal van de dorpen.

### 3. ONTWIKKELING IT NIJE DOARP MOARRE-LJUSSENS

#### 3.1 DOELEN

De dorpen Morra en Lioessens hebben de krachten gebundeld en willen samen verder op weg naar zoveel mogelijk zelfvoorzienende dorpen.

Kunnen de huurwoningen in Morra-Lioessens in plaats van in de openbare verkoop, aangeboden worden aan een op te richten dorpsorganisatie die zelf zorgt voor de exploitatie van haar bezit? Zou het dorp zelf verantwoordelijk willen worden voor een klein aantal huurwoningen? Als je sloopt wat komt er dan terug? Is dat financieel haalbaar? Zijn er huurders te vinden voor die huurwoningen? Hoe regel je verantwoordelijkheden? Welke juridische consequenties kom je tegen? Hoe regel je de verhuur en het onderhoud? Welke rol kan Thús Wonen hierin spelen? Zijn er privéwoningen die binnen dit concept kunnen passen? Welke andere initiatieven (zorg, energie, versterken kwaliteit openbare ruimte) zijn er waarmee het dorp verder wil en die passen binnen dit concept?

Veel vragen die goed uitgevoerd kunnen worden in een pilotproject waarbij de ervaringen die door dorp en betrokken professionals opgedaan zijn en worden, worden opgenomen in een procesbeschrijving zodat ook andere dorpen gebruik kunnen gaan maken van deze ervaringen.

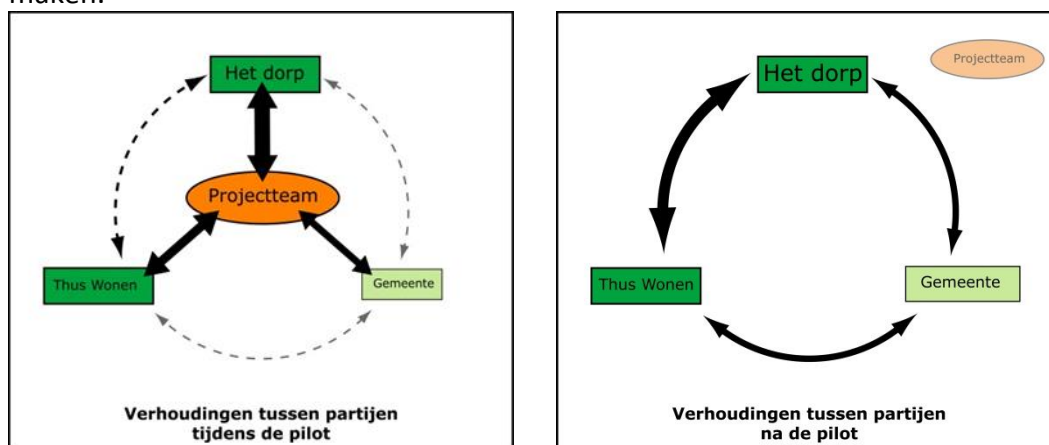
De beide dorpen staan nu aan de vooravond van de ontwikkelfase en zijn sterk gemotiveerd om verder te gaan op de ingeslagen weg en daarop concrete stappen te zetten richting zelfvoorzienende dorpen. Dit projectplan vormt daarvoor de basis.

### 3.2. WAT IS ER AL GEDAAN.

In de intussen afgeronde oriëntatie fase zijn voorgaande en andere vragen verkend en deels beantwoord. In de verantwoording notitie “Wonen in Liessens”, april 2015 wordt verslag gedaan van het proces in de oriëntatie fase.

### 3.3. PILOT

Een succesvolle pilot zou voor zowel Thús Wonen, de gemeente en de provincie aanleiding kunnen zijn, om het project ook in andere dorpen uit te voeren. In dit project staan de pilot en de betrokken dorpen centraal. De leefbaarheid van het dorp staat voorop, ook als dit mocht betekenen dat overname van het woningbestand of samenwerking met Thús Wonen onwenselijk blijkt te zijn. Het zijn de bewoners van het dorp die de verantwoordelijkheid nemen en als hen gevraagd wordt om dit te doen, dan staan zij ook vrij om daarin keuzes te maken.



Uitdagingen liggen dus vooral bij onze dorpen! Kan ons dorp een dergelijke verantwoordelijkheid aan? Vinden we die starter, jongere, oudere of het gezin dat wil huren bij een dorpsorganisatie? Er liggen ook uitdagingen bij Thús Wonen: kan een woningbouwcorporatie zoiets doen? Op het gebied van verhuurbaarheid, een financiële dekking voor de komende jaren, onderhoudsplannen en exploitatie zijn er genoeg vragen. Het is een prachtige uitdaging om dit voor elkaar te krijgen en daarmee meteen een bestendige relatie tussen onze dorpsorganisaties en Thús Wonen te creëren. Met betrekking tot zorg wordt er al veel gedaan met en tussen de generaties inwoners. Wat moeten en kunnen we nog toevoegen en hoe organiseren we dat? Binnen het thema energie kunnen we wellicht aansluiten bij de acties van andere dorpen in de regio en voor onze dorpen extra stappen zetten. Tegelijkertijd wordt een steen gelegd voor een leefbare samenleving waarin de bewoners het heft weer in eigen hand nemen.

### 3.4. RISICO'S

Een pilot betekent dat een aantal risico's vooraf niet zijn in te dekken. Zaak is deze risico's zo spoedig mogelijk in beeld te brengen. Een aantal risico's zijn vooraf te benoemen.

- 
- Financiën bij de opstart
  - Exploitatierisico
  - Continuïteit van organisatie
  - Dorpse conflicten bij huuropzegging en nieuwe toewijzing

Om zoveel mogelijk dit soort risico's vooraf te kunnen benoemen en te kunnen tackelen is expertise nodig en zal ook in de volgende fase gebruik gemaakt worden van kennis uit vergelijkbare projecten zoals in Wûns.

### 3.5. PROCES BESCHRIJVING

Tijdens de uitvoering van de pilot wordt het proces beschreven en worden de aandachtspunten en leerpunten uitgewerkt. De procesbeschrijving wordt tijdens het pilotproject met de dorpen uitgewerkt.

Een klankbord/investering groep gevuld met experts zal gedurende de pilot en de ontwikkeling van het project het proces volgen en het team voorzien van nuttige informatie en zo mogelijk meehelpen bij de realisaties van de grotere plannen. Dat betekent: inzet van expertise, mee ontwikkelen, mogelijke financiering van plannen ed.

### 3.6. WERKWIJZE

Oriëntatie fase

De eerste afgeronde fase bestond globaal uit de volgende activiteiten:

- Kennismakingsgesprekken met het dorp, de dorpen (sleutelfiguren en dorpsbelang).
- Presentatie plannen en werkwijze door de begeleidingsgroep aan de werkgroep leden samen met de leden van Dorpsbelang.
- De begeleide werkavonden bestonden vooral uit oriënteren, informeren, enthousiasmeren, betrekken en het ophalen van plannen en ideeën in het dorp zelf. Daarnaast zijn op de genoemde thema's experts gevraagd kansen, mogelijkheden, ideeën, ervaringen van elders met de werkgroep leden te delen.
- Voor de dorpen was er daarna een go – no go moment om te bepalen of er breed draagvlak bij, in de dorpen was om verder te gaan op de ingeslagen weg of niet.

Voor meer informatie over deze fase: zie verantwoordingsnotitie "Wonen in Lioessens", april 2015.

Het dorp is nu toe aan de ontwikkelfase:

- Dorpsscenario's ontwikkelen, waarin de gewenste actoren in beeld komen die nodig zijn voor het vervolgtraject. Het vormen van werkgroepen bestaande uit inwoners van het dorp.
- Rondje door het dorp, van scenario en plannen naar de realiteit, uitwerking naar realistische projectplannen en zoeken naar partners voor de uitvoering van de plannen.
- Werkgroepen uit het dorp gaan aan de slag, plannen worden uitgewerkt en gerealiseerd. Partners worden gezocht en gevonden.

---

Voor deze fase is dit projectplan geschreven. Het dient als leidraad voor de werkgroepen. Tevens wordt het projectplan gebruikt bij het aanvragen van subsidies bij overheden en andere partijen.

Na deze ontwikkelfase is er opnieuw een go –no go moment voor de dorpen om wel of niet door te gaan naar de realisatie fase (jaar 2).

### 3.7. RESULTATEN

Het resultaat van de ontwikkelfase is geheel afhankelijk van de draagkracht en de wil van het dorp zelf en kan pas later concreet worden gemaakt. De inzet van de pilot is er op gericht om voor de thema's wonen, zorg en energie en leefbaarheid samenhangende plannen te realiseren die duurzaam leiden tot een meer zelfvoorzienend dorp, op in eerste instantie deze terreinen. De plannen omvatten kleine stappen die snel en met weinig middelen gerealiseerd kunnen worden, maar er wordt ook gezocht naar grotere stappen die leiden tot een betere (preventieve) zorg voor elkaar en meer welzijn voor alle inwoners van het dorp, tot een beter duurzaam energie gebruik en eigen opwekkingsystemen, samen tot behoud en versterking van het integraal woonklimaat voor de inwoners van Morra- Liessens.

Beoogde resultaten:

- Het dorp denkt na over de eigen leefbaarheid, maakt keuzes in wat ze wel en wat ze niet wil (kan) dragen/doen.
- Het dorp neemt een besluit over de eigen rol betreffende de huurwoningen in het dorp en communiceert hierover met andere betrokken partijen.
- Het dorp verbindt zo mogelijk bestaande initiatieven betreffende wonen, zorg, energie, duurzaamheid, werk, vrijwilligerswerk, voeding, etc.
- Een uitwerking van het in de pilot uitgevoerde proces, zodat het overdraagbaar wordt naar andere dorpen en daarmee voor die dorpen goedkoper om uit te voeren.
- Goede integrale match tussen vraag en aanbod op het gebied van wonen en zorg "it nije doarp".

### 3.8. FINANCIERING

De gevraagde begeleiders van het project berekenen voor de inzet van deze professionals verbonden aan dit initiatief in de ontwikkel fase, 140 uur voor begeleiding en 25 uur voor de nazorg. De ontwikkelkosten van het concept en eventuele kosten voor de uitgave van de procesbeschrijving, zijn niet in deze uren opgenomen. Ze zijn apart benoemd. Een uitwerking van de uren is hieronder te vinden.

Woningbouwcorporatie Thús wonen (Hotze Mellema) maakt door het beschikbaar stellen van expertise en tijd de ontwikkeling van het project mede mogelijk. Zij zullen bij het project betrokken blijven tijdens de ontwikkeling van het project.

Voor de kosten van de uren voor Twa architecten (Bauke Tuinstra), Urban-image (Hylke Goudzwaard) en Partoer (Jan Rodenhuis) wordt financiering gezocht bij andere partijen (gemeente, provincie en ontwikkelgroep "It nije doarp").

Opdrachtgevers zijn de dorpsbelangen van Morra en Liessens. Zij zijn ook de aanvragers van subsidie bij Provincie (Iepen Mienskip Fûns), Investeringsgroep "It Nije doarp".

Uitwerking uren inzet jaar 1 (periode oktober 2015 – oktober 2016) en begroting andere kosten.

<b>Kosten</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>€</b>
Ondersteuning en begeleiding van het dorp, inzet expertise en procesbeschrijving.	140 uur Partoer, TWA architecten, Urban-image	€ 14.000,=
Nazorg	25 uur Partoer, TWA architecten, Urban-image	€2500,=
Inzet vrijwilligers in de werkgroepen	15 vrijwilligers x 150 uren Waarde van deze uren a € 20,- = € 45.000!	€ 45.000,--
Projectkosten	Zaalruimte, catering, reiskosten, werkbezoeken	€2000,=
Resultaat beschrijving	Opmaak, drukkosten, webklaar maken, verspreiden	€1500,=
Wergroepen	Expertise inhuren en werkbezoeken	€1500,=
Onvoorzien		€1000,=
<b>Totaal (excl. Btw)</b>		<b>€67.500,=</b>
<b>Opbrengsten</b>		
Inzet vrijwilligers in de werkgroepen	15 vrijwilligers x 150 uren keer € 20,-- per uur.	€ 45.000,--
Totaal (exl. BTW)		€ 22.500,--
Totaal (incl BTW)		€ 27.225,--

Indien na jaar 1 blijkt dat het dorp nog verdere (aangepaste) begeleiding nodig heeft, zoekt ze daarvoor nieuwe financiering.

Morra- Liessens, 15 sept. 2015.

Namens Dorpsbelang Liessens, mevrouw T. Stiemsma

Namens Dorpsbelang Morra, de heer G. Teitsma