

Wonen in Reduzum, nu en in de toekomst

In Reduzum blijven wonen, terwijl je woonwensen veranderen of naar Reduzum willen verhuizen. Welke kansen biedt de woningmarkt in Reduzum en hoe kunnen we inspelen op de woontrends van de toekomst? Deze ervaringen en vraagstukken zijn de basis van de Redúster woonvisie.

Willen en kunnen (blijven) wonen in Reduzum is in de eerste plaats afhankelijk van de beschikbaarheid van geschikte huur- en koopwoningen. Maar naast de aanwezigheid van woningen spelen diverse andere factoren een grote rol in woonwensen en -behoeften. Denk aan de aanwezigheid van faciliteiten, sociale contacten, zorg en vervoersmogelijkheden. Het hoofdstuk "Wonen" richt zich vooral op de beschikbare geschikte woningen in Reduzum, woonbehoeften van Redústers en de kansen voor de toekomst.

De Redúster woonvisie is een resultaat van diverse onderzoeken en bijzondere initiatieven vanuit de omgeving. Feiten en kansen zijn gebundeld om de Redúster woningmarkt toekomstbestendig te maken. Landelijk en provinciaal huisvestingsbeleid is een sterke bepalende factor in de mogelijke ontwikkelingen in een dorp als Reduzum. De overheden en woningcorporatie geven aan dat er krimp zou zijn, maar in Reduzum is dat niet zo. Wel zijn er minder bewoners per woning en stagneert de doorstroming doordat er te weinig starters- en ouderenwoningen zijn. Bij de totstandkoming van deze woonvisie is dit beleid onder de loep genomen om te ontdekken welke kansen dit biedt en op welke punten Reduzum beleid zou moeten beïnvloeden. Daarnaast zijn ervaringen, wensen en behoeften van de Redústers geïnterviewd via keukentafelgesprekken en het woononderzoek (2016/2017). Om de woonvisie compleet te maken zijn creatieve ideeën vanuit de omgeving nader bekeken, zoals tiny houses, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en levensloopbestendige woningen.

Uitgangspunt in deze woonvisie is dat we Reduzum niet op slot moeten zetten, door enkel en alleen te focussen op nieuwbouw in de vorm van uitbreiding van het dorp. Er zijn tal van andere initiatieven die kansen bieden voor de woonbehoeften, zoals inbreiding en proactief inspelen op de dienstverlening van woningcorporatie Elkien. Deze onderwerpen worden in de woonvisie nader toegelicht, evenals een visie op nieuwbouw georganiseerd via CPO. Uiteindelijk heeft deze woonvisie het doel voor ogen om in Reduzum een plek te bieden aan mensen met uiteenlopende woonbehoeften, van starters tot gezinnen en ouderen met specifieke zorgbehoeften. Door in te spelen op de veranderende wereld van volkshuisvesting kan ervoor gezorgd worden dat Reduzum een aantrekkelijke en toegankelijke woonplaats blijft en mensen niet genoodzaakt zijn om te verhuizen naar een andere stad of ander dorp. Van krimp is in Reduzum nog geen sprake, dit in tegenstelling tot naburige dorpen.

Bestaande woningvoorraad

Er zijn in 2019 ongeveer 485 woningen in Reduzum, die qua eigenaarschap verdeeld kunnen worden in twee soorten:

- woningen in particulier bezit
- woningen in bezit van de woningcorporatie.

In Reduzum is 79% van de woningen in particulier bezit. Van deze woningen wordt 7% (34) particulier verhuurd. Er zijn in Reduzum 102 woningen (21%) die verhuurd worden door de woningcorporatie. Elkien is van mening dat het aanbod niet meer past bij de woonwens in Reduzum (teveel gezinswoningen) en het aantal huurwoningen zal dan ook verminderen. Hoe dit zal gebeuren is nog niet duidelijk, maar er zullen woningen worden verkocht en afgebroken. In de keukentafelgesprekken is meerdere keren aan de orde gekomen dat er geen huurwoningen zijn voor jongeren en dat er geen leeftijdsbestendige woningen beschikbaar zijn. Zijn deze er wel dan worden hier veelal mensen van buiten het dorp in

geplaatst. De oorzaak hiervan is dat onze jongeren en ouderen vaak niet ingeschreven staan bij de woningcorporatie. Hierbij willen we dan alle Redústers ouder dan 18 jaar oproepen om zich in te schrijven bij de woningcorporatie om zo boven aan de belangstellingslijst te komen. Het kost niets en schept geen verplichtingen!

Nieuwe kansen

Naast het benutten van de bestaande woningvoorraad in Reduzum, zijn er diverse kansrijke mogelijkheden onderzocht voor het realiseren van nieuwe woningen. Nieuwe kansen voor zowel koopwoningen als huurwoningen, zowel binnen het dorp als aan de rand van het dorp. De kansen zien er als volgt uit:

Inbreiding

Bij inbreiding worden nieuwe woningen gerealiseerd binnen de bebouwde dorpsgrenzen. Het bestaande pand wordt gesloopt, bijvoorbeeld omdat het pand niet meer op efficiënte wijze gemoderniseerd kan worden. Het nieuwe pand dat op de bestaande locatie verrijst, hoeft niet beslist hetzelfde te zijn als het oude pand. Zo kan er in plaats van twee woningen één woning gerealiseerd worden en kan er in plaats van huurwoningen één of meerdere koopwoningen terugkomen. Van belang hierbij is de beschikbaarheid van woningcontingent voor het dorp en de maatschappelijk balans tussen huur- en koopwoningen niet uit het oog verliezen. Bij inbreiding kan ook gedacht worden aan tiny houses, waardoor op efficiënte en duurzame manier woonruimte voor jongeren en/of ouderen gecreëerd kan worden. Tiny houses kunnen ook een optie zijn bij uitbreiding of CPO.

Uitbreiding aan de rand van het dorp

Uitbreiding betreft nieuwbouw binnen de geografische dorpsgrenzen, maar op een locatie buiten de bestaande bebouwing. De mogelijkheden voor uitbreiding zijn grotendeels afhankelijk van lokaal en regionaal beleid. Dit woningbouwbeleid is erop gericht om het aantal nieuwbouwprojecten in de regio te reguleren. Van belang is dat Dorpsbelang invloed blijft uitoefenen op het beleid door aan te tonen dat er significante behoefte aan uitbreiding is.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Eén van de mogelijkheden voor realisatie van nieuwe woningen is om van onderop de bevolking een plan te ontwikkelen, een zogenaamde CPO. In de regio zijn een aantal voorbeelden van uitbreidingen door middel van een CPO. In een CPO kan in principe elke Redúster, samen met zijn toekomstige burens, zijn eigen woning ontwikkelen en het huis bouwen dat hij wenst. Bij een CPO zijn de toekomstige bewoners zelf projectontwikkelaar en gedurende het gehele ontwikkel- en bouwtraject zijn zij, georganiseerd in een vereniging, verantwoordelijk voor het proces. Met inachtneming van geldend gemeentelijk beleid nemen de bewoners zelf beslissingen over de te realiseren uitbreiding.

Zorg en wonen

Mensen denken steeds vaker na over de manier van ouder worden. Ouderen worden steeds langer geacht zelfstandig thuis te blijven wonen en dit past ook bij de wensen van de mensen zelf. Ouderen geven de voorkeur aan wonen op vertrouwde bodem. Vooral in dorpen gaat de voorkeur ernaar uit om in het vertrouwde dorp te blijven wonen. Maar niet elke woning is geschikt om aan te passen aan de veranderende woonwensen. Daarnaast kennen de Friese dorpen een trend van "leegstromen", waarbij voorzieningen in afnemende mate in het dorp aanwezig zijn. Deze factoren kunnen het thuiswonen lastig maken en op de lange termijn zal men ook aspecten missen zoals vitaal blijven, het voelen van geborgenheid, veiligheid en gezelschap. Het woononderzoek in Reduzum laat zien dat

ouderen graag in Reduzum willen blijven wonen, maar dat zij zich zorgen maken over een gebrek aan voldoende geschikte woningen, ondersteuning en faciliteiten. Om ervoor te zorgen dat Reduzum een dorp voor iedereen blijft en ouderen dus in Reduzum kunnen blijven wonen, is een integrale aanpak nodig.

Een interessante mogelijkheid om aan deze behoefte te kunnen voldoen, is het creëren van een multifunctionele woonvorm voor ouderen met geschikte woonruimte. Zo'n leefvorm kan bestaan uit levensloopbestendige appartementen, aangevuld met bijvoorbeeld een gezamenlijke ruimte om te ontmoeten, te eten en te bewegen. Een steeds meer voorkomende woonoplossing is het uitbreiden van deze woonvorm met een combinatie van ouderen en jongeren. Deze woonvorm kan op meerdere manieren tot stand komen, bijvoorbeeld door middel van CPO, als onderdeel van een bestaande franchiseformule of in beheer van een dorpscorporatie. Reduzum kent meerdere fysieke locaties die zich daarvoor lenen (inbreiding), terwijl nieuwbouw natuurlijk ook tot de mogelijkheden behoort (uitbreiding).

Dorpscorporatie

Om meer grip te krijgen op de huursituatie in het dorp, kan gedacht worden aan het opzetten van een eigen woningcorporatie, in de vorm van een vereniging. Hierdoor wordt het dorp minder afhankelijk van de markt. Als dorpscorporatie beheer je dan een aantal woningen, deze zouden bijvoorbeeld van Elkien overgenomen kunnen worden. Voordeel hiervan is dat Reduzum een eigen woonideaal kan realiseren; de vereniging heeft dan het beheer over de woningen, buurt of straat en kosten. Het onderhoud kan binnen eigen dorp behouden blijven, wat tevens voor werkgelegenheid zorgt. Financiering voor een eigen dorpscorporatie zou mogelijk kunnen door een crowdfundingactie, vergelijkbaar met de dorpsmolen.

Actiepunten:

- Jongeren vanaf 18 jaar en ouderen met een veranderende woonbehoefte, voorlichten over het belang van inschrijven bij de woningcorporatie.
- Mogelijkheden inbreiding onderzoeken.
- Mogelijkheden uitbreiding en CPO onderzoeken.
- Mogelijkheden levensloopbestendig wonen onderzoeken.
- Onderzoeken mogelijkheden tiny houses.
- Haalbaarheidsonderzoek en businesscase opzetten om bedrijfsvoering eigen woningcorporatie te onderzoeken.
- Overleggen met de gemeente om wooncontingent te krijgen.