

BEWONERSONDERZOEK GANZEDIJK



Dit is een publicatie uit het SEV-programma:

**WAT BEWEEGT
DE WONINGMARKT?**

Auteurs: Wouter Schepers, RIGO Research en Advies BV
Adré Buys, RIGO Research en Advies BV

Rotterdam, oktober 2009

Dit is een publicatie uit het SEV-programma: Wat beweegt de woningmarkt?

U kunt SEV-publicaties vinden op www.sev.nl, of bestellen bij:

SEV

Postbus 1878

3000 BW Rotterdam

Telefoon 010 - 282 50 50

sev@sev.nl

De SEV ontwikkelt innovatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen. Wij zijn onafhankelijk, maar kunnen niet zonder initiatiefrijke netwerkpartners. Samen met hen beproeven we ideeën voor innovaties in de praktijk.

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	3
Bouwstenen voor Ganzedijk	5
1. Inleiding	7
1.1 Werkwijze.....	7
1.2 Respons.....	8
1.3 Leeswijzer	9
2. Huishoudens in Ganzedijk	11
2.1 Kenmerken alle huishoudens.....	11
2.1.1 Woningen en huishoudenstypen.....	11
2.1.2 Binding met Ganzedijk	12
2.1.3 Financieel.....	14
2.1.4 Koopbereidheid in kader verbeterplan	14
2.1.5 Herverkaveling	15
2.2 Kenmerken eigenaar-bewoners	15
2.2.1 Verkoopbereidheid in kader van verbeterplan.....	15
2.2.2 Woningwaarde en hypotheek.....	15
2.3 Kenmerken huurders.....	16
2.3.1 Koopbereidheid.....	16
2.3.2 Huur	17
3. Toekomst van Ganzedijk	19
3.1 Variant 1.....	20
3.1.1 Redenen om voor variant 1 te kiezen.....	20
3.1.2 Suggesties	20
3.1.3 Tot slot.....	21
3.2 Variant 2.....	21
3.2.1 Redenen om voor variant 2 te kiezen.....	21
3.2.2 Suggesties	21
3.3 Variant 3.....	22
3.3.1 Redenen om voor variant 3 te kiezen.....	22
3.3.2 Suggesties	22
4. Organisatie renovatie&beheer woningen.....	23
4.1 Variant 1.....	24
4.1.1. Redenen om voor variant 1 te kiezen.....	24
4.1.2 Suggesties	25
4.2 Variant 2.....	25
4.2.1 Redenen om voor variant 2 te kiezen.....	25
4.2.2 Suggesties	25
4.3 Verbeterplannen?.....	26
5. Organisatie aanpak en beheer openbare ruimte.....	27

5.1	Variant 1.....	27
5.1.1	Redenen om voor variant 1 te kiezen.....	27
5.1.2	Suggesties	28
5.2	Variant 2.....	29
5.2.1	Redenen om voor variant 2 te kiezen.....	29
6.	Het buurthuis	31
6.1	Belang buurthuis	31
6.2	Huidig en toekomstig gebruik.....	31
6.3	Bijdragen van bewoners.....	31
6.4	Functies buurthuis.....	32
7.	Collectieve energievoorziening.....	33
7.1	Het idee van een collectieve energievoorziening.....	33
7.2	Bijdrage bewoners	34
8.	Conclusies	35
	Colofon	38

BOUWSTENEN VOOR GANZEDIJK

De Stuurgroep Ganzedijk, waar gemeente Reiderland, provincie Groningen en woningcorporatie Acantus zitting in hebben, wil met het Actiecomité Ganzedijk Blijft in het najaar van 2009 verdere stappen zetten ten behoeve van de toekomst van Ganzedijk. Daartoe willen de partijen ondermeer inzicht krijgen in de technische kwaliteit van de woningen en de haalbaarheid van een collectieve energievoorziening. Een beeld van wat de bewoners willen met Ganzedijk mag eveneens niet ontbreken, aldus de partijen. Voor dit laatste is RIGO - door de SEV, die nauw betrokken is bij de problematiek van Ganzedijk - gevraagd een bewonersonderzoek uit te voeren.

Het onderzoek heeft betrekking op:

- De visie op de toekomst van Ganzedijk.
- De organisatie van woningverbeteringen en het beheer daarvan.
- De organisatie van verbeteringen aan openbare ruimte en het beheer daarvan.
- De investerings- en verhuisbereidheid van de huidige bewoners.
- Het buurthuis.
- Een collectieve energievoorziening.

Op 16 september jl. zijn de resultaten van dit onderzoek besproken in de projectgroep, die bestaat uit de gemeente Reiderland, de provincie Groningen, woningcorporatie Acantus en het actiecomité Ganzedijk Blijft. Op basis van de gepresenteerde bevindingen heeft de projectgroep de volgende bouwstenen voor het vervolgproces geformuleerd:

1. Het gros van de bewoners wil in Ganzedijk blijven wonen, een deel wil wel schuiven binnen of buiten Ganzedijk.
2. De woningen hebben een kwaliteitstekort (energie/onderhoud).
3. De bewoners zijn bereid om te investeren, maar niet te veel en afhankelijk van wat ze ervoor terug krijgen.
4. Onderhoud aan de woningen alleen is niet genoeg, grootschalige ingrepen in het dorp gaan te ver.
5. Iedere partij moet de verantwoordelijkheid op zijn eigen domein nemen (eigenaren/Acantus voor de woningen, gemeente voor de openbare ruimte).
 - Acantus moet eerste stap zetten, dan investeren de eigenaar-bewoners ook.
 - Eigenaar-bewoners willen zelf aan de knoppen blijven draaien.
6. De organisatie voor het onderhoud en beheer van de openbare ruimte is de verantwoordelijkheid van de gemeente.
7. Een buurthuis is van vitale betekenis voor het dorp; de bewoners willen wel hand- en spandiensten verlenen en lidmaatschapsgeld betalen, maar een eenmalige grotere investering is te veel gevraagd.
8. Bij de energieplannen nemen de bewoners een afwachtende houding aan: het idee is mooi, maar er is nog te veel onduidelijk over wat het betekent.

De door de projectgroep geformuleerde bouwstenen zijn op 24 september jl. door de Stuurgroep Ganzedijk (gemeente, provincie en Acantus) overgenomen en opnieuw bekrachtigd in het overleg tussen Stuurgroep Ganzedijk en Actiecomité Ganzedijk Blijft op 1 oktober jl.

1. INLEIDING

Sinds enige tijd staat Ganzedijk – tot ongenoegen van veel bewoners – meer in de aandacht dan je zou mogen verwachten van een klein dorpje in Noordoost-Groningen. Sinds de conclusies van het KAW-onderzoek¹ naar buiten zijn gekomen, wordt er in de regio volop gediscussieerd over de toekomst van het dorp. Nationaal is de discussie veelal gericht op de (negatieve) effecten van bevolkingskrimp. Ganzedijk is – zoals bijvoorbeeld ook delen van Limburg - in die zin een nationaal voorbeeld geworden van een dorp dat te maken heeft met bevolkingskrimp en gerelateerde problemen zoals leegstand en verpaupering. De Stuurgroep Ganzedijk, waar gemeente Reiderland, provincie Groningen en woningcorporatie Acanthus zitting in hebben, wil met het Actiecomité Ganzedijk Blijft in het najaar van 2009 verdere stappen zetten voor de toekomst van Ganzedijk. Daartoe willen de partijen ondermeer inzicht in de technische kwaliteit van de woningen en de haalbaarheid van een collectieve energievoorziening. Een beeld van wat de bewoners willen met Ganzedijk mag eveneens niet ontbreken, aldus de partijen. Voor dit laatste is RIGO -door de SEV, dat nauw betrokken is bij de problematiek van Ganzedijk- gevraagd een bewonersonderzoek uit te voeren.

1.1 Werkwijze

In samenspraak met de projectgroep Ganzedijk heeft RIGO een lijst opgesteld van thema's die aan de orde dienden te komen tijdens het onderzoek. Omdat de Stuurgroep Ganzedijk en het Actiecomité Ganzedijk Blijft graag inzicht willen hebben in de argumenten van bewoners om tot bepaalde standpunten te komen, is gekozen voor een onderzoeksmethode die hiervoor alle ruimte biedt: een face-to-face interview. Deze methode laat meer inbreng van overwegingen en nuance toe dan bijvoorbeeld een vragenlijst. Met een brief aan alle bewoners van Ganzedijk² is het onderzoek aangekondigd. Tijdens een informatiebijeenkomst op 17 juli in het buurthuis te Hongerige Wolf zijn bewoners nader geïnformeerd over het hoe en waarom van het onderzoek. Tevens konden er met RIGO afspraken worden gemaakt voor de te voeren gesprekken. Omdat de opkomst tijdens de informatiebijeenkomst beperkt³ was, is besloten de bewoners huis-aan-huis te benaderen voor het maken van een afspraak. Dit is – vooral dankzij de inzet van het bewonerscomité – een succesvolle methode gebleken.

¹ KAW, visie Ganzedijk 'De koning te rijk op Ganzedijk?', februari 2008.

² Dit onderzoek richt zich op de 'kern' van Ganzedijk: de 57 (deels voormalige) sociale huurwoningen aan de Ganzedijk, de Nuusweg en de Remmersweg. Zie figuur 1. Een soortgelijk onderzoek voor de overige woningen in Ganzedijk is uitgevoerd door het bewonerscomité.

³ Tijdens de interviews is gebleken dat veel bewoners van Ganzedijk het buurthuis mijden vanwege een geschil met de beheerder.

Figuur 1-1 Onderzoeksgebied bewonersonderzoek



1.2 Respons

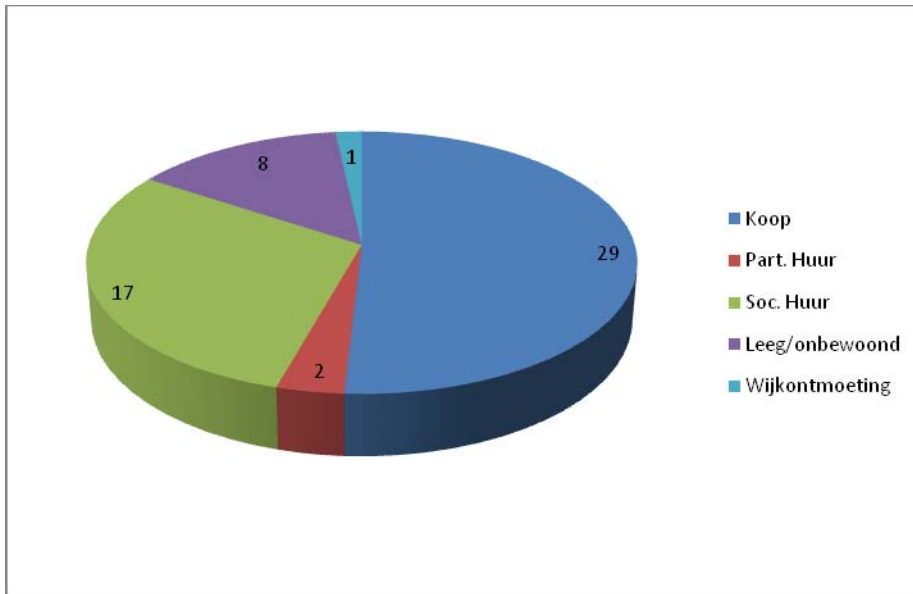
Van de 57 woningen in het onderzoeksgebied Ganzedijk staan er tijdens⁴ van het onderzoek 8 leeg en/of is de bewoner niet meer woonachtig in Ganzedijk. Het betreft zes huur- en twee koopwoningen. Een woning heeft een gemeenschapsfunctie, waardoor er 48 te onderzoeken woningen overblijven. Het betreft 29 koopwoningen, 2 particuliere huurwoningen en 17 sociale huurwoningen (zie figuur 1-2).

Van de 48 huishoudens hebben 38⁵ huishoudens besloten deel te nemen aan het onderzoek. Dit is 79% van de te onderzoeken populatie. 2 huishoudens (4%) zijn niet bereikt, terwijl 8 huishoudens (17%, 5 huur en 3 koop) hebben aangegeven liever niet deel te nemen. 'Onderzoeksmoeheid' werd het vaakst benoemd als reden om niet te willen deelnemen. 'Geen vertrouwen dat het onderzoek iets verandert', 'verhuizing op korte termijn' en 'privéredenen' waren de overige argumenten om niet deel te nemen aan het onderzoek.

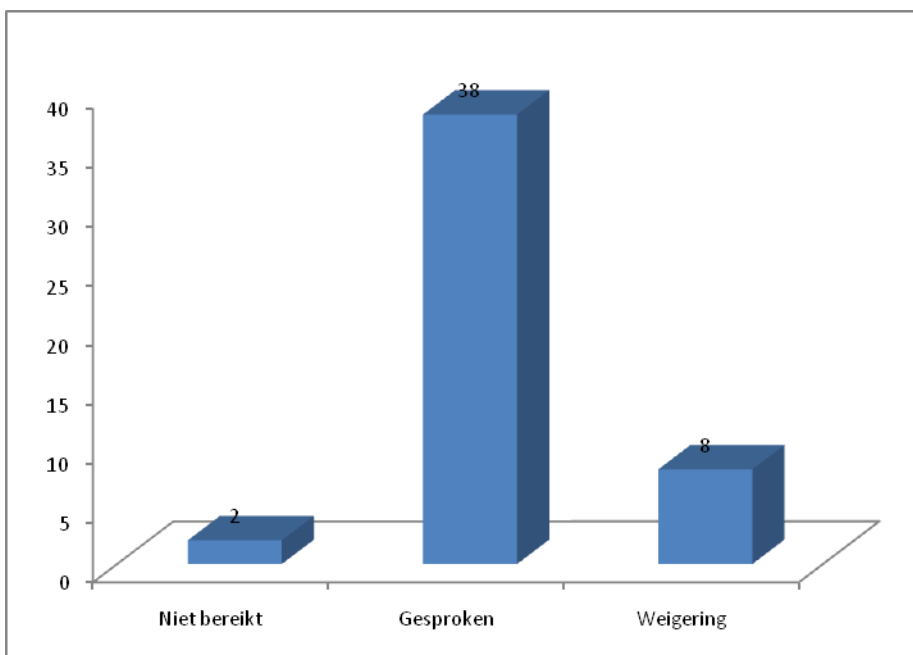
⁴ Juli/augustus 2009.

⁵ 1 huishouden is eigenaar van 2 woningen in Ganzedijk. In de volgende hoofdstukken zal derhalve worden gesproken van een respons van 37.

Figuur 1-2 Samenstelling woningvoorraad Ganzedijk



Figuur 1-3 Respons bewonersonderzoek Ganzedijk



De respons is voldoende om inzicht te krijgen in de standpunten en wensen van een groot deel van de huishoudens van Ganzedijk.

1.3 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken worden de bevindingen thematisch gepresenteerd. Hoofdstuk 2 gaat in op enkele algemene kenmerken van de huishoudens, zoals huishoudensamenstelling en inkomen. Vervolgens

komen de toekomst van het dorp (hoofdstuk 3), organisatie verbetering en beheer van woningen (4) en openbare ruimte (5) aan de orde. Het rapport wordt afgesloten met de bevindingen omtrent het buurthuis (6) en de collectieve energievoorziening (7) en de conclusies (8).

2. HUISHOUDENS IN GANZEDIJK

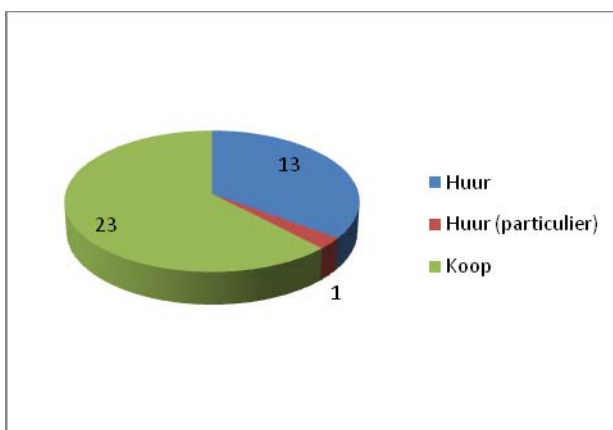
In dit hoofdstuk worden een aantal kenmerken besproken van de geïnterviewde huishoudens in Ganzedijk. In de eerste paragraaf betreft het kenmerken van alle huishoudens, de tweede en derde paragraaf betreft huishoudens in respectievelijk koop- (2.2) en huurwoningen (2.3).

2.1 Kenmerken alle huishoudens

2.1.1 Woningen en huishoudenstypen

De geïnterviewde huishoudens wonen overwegend in koopwoningen (23 van de 37). Huurders (14, waarvan 1 particulier) vormen een minderheid.

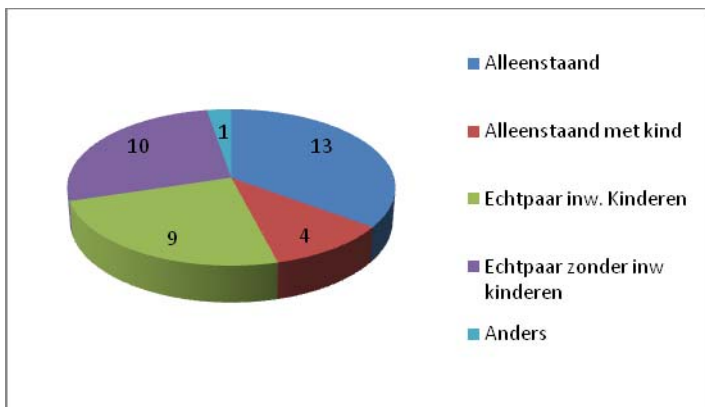
Figuur 2-1 Woningtypen



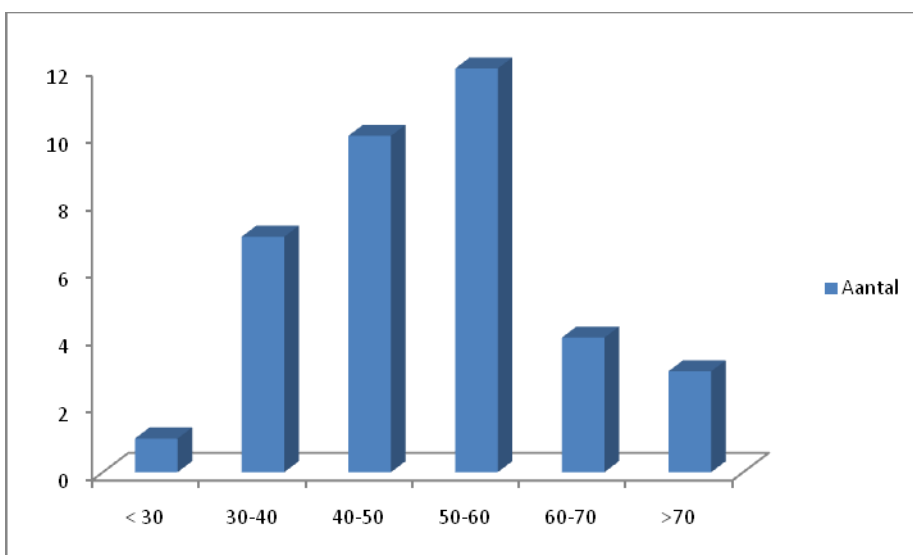
'Gezin' (met of zonder thuiswonende kinderen) is onder de 37 huishoudens het meest voorkomende huishoudentype, op de voet gevolgd door alleenstaanden (met of zonder thuiswonende kinderen). Zie figuur 2-2.

De huishoudens worden veelal gevormd door personen van middelbare leeftijd, in het bijzonder vijftigers. Jongeren (1 huishouden) en 60+ers (7 huishoudens) zijn sterk in de minderheid. Enerzijds verklaarbaar – mensen van middelbare leeftijd zijn bijvoorbeeld nu eenmaal eerder hoofd van een huishouden dan jongeren – maar deze samenstelling lijkt niet geheel toevallig. Voor jongeren en senioren is Ganzedijk – o.a. vanwege het gebrek aan voorzieningen – doorgaans minder aantrekkelijk.

Figuur 2-2 Huishoudensamenstelling



Figuur 2-3 Hoofd⁶ huishouden naar leeftijdscategorie

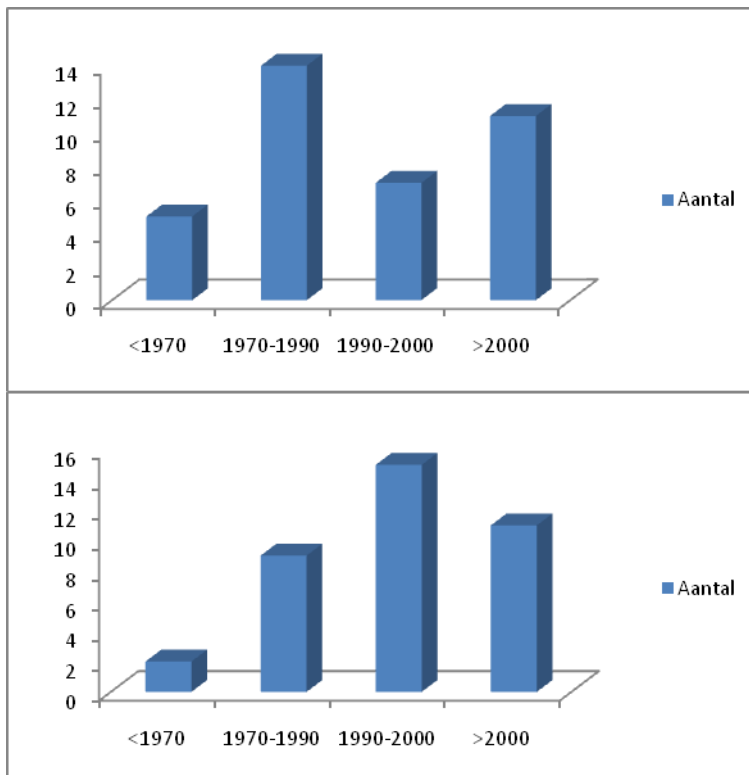


2.1.2 Binding met Ganzedijk

Van de geïnterviewde huishoudens woont ruim de helft (19) al meer dan 20 jaar in Ganzedijk. 11 huishoudens zijn pas dit decennium in Ganzedijk komen wonen. Een deel van de 'oude bewoners' van Ganzedijk is de afgelopen 20 jaar nog wel verhuisd binnen het dorp. 'Slechts' 11 huishoudens wonen al meer dan 20 jaar in de huidige woning. Uitgedrukt in jaren is de binding met de woonomgeving (het dorp) gemiddeld genomen dus groter dan met de woning.

⁶ Gerekend met de leeftijd van de oudste persoon in het huishouden.

Figuur 2-4 Huishoudens woonachtig in Ganzedijk en in woning sinds....

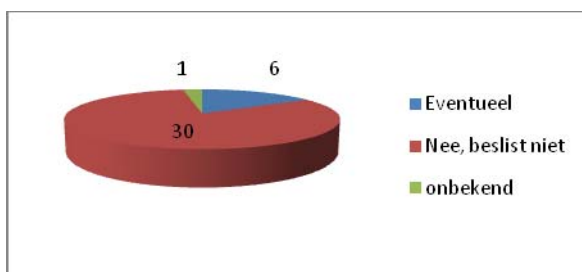


De binding met Ganzedijk komt ook tot uitdrukking in de verhuisgeneigdheid van de huishoudens. 30 van de 37 huishoudens geeft aan geen concrete (binnen 2 jaar) verhuisplannen te hebben. De redenen om *niet* te verhuizen zijn vrij eenduidig: het wonen in Ganzedijk bevalt prima, er is geen aanleiding om weg te gaan.

Argumenten om eventueel te vertrekken uit Ganzedijk zijn onder meer:

- Dichter bij werk wonen.
- Locatie met meer voorzieningen/openbaar vervoer.
- Behoeftte aan meer woningkwaliteit/uitstraling woning.
- Behoeftte aan mooiere woonomgeving.
- Onzekerheid over plannen Ganzedijk.

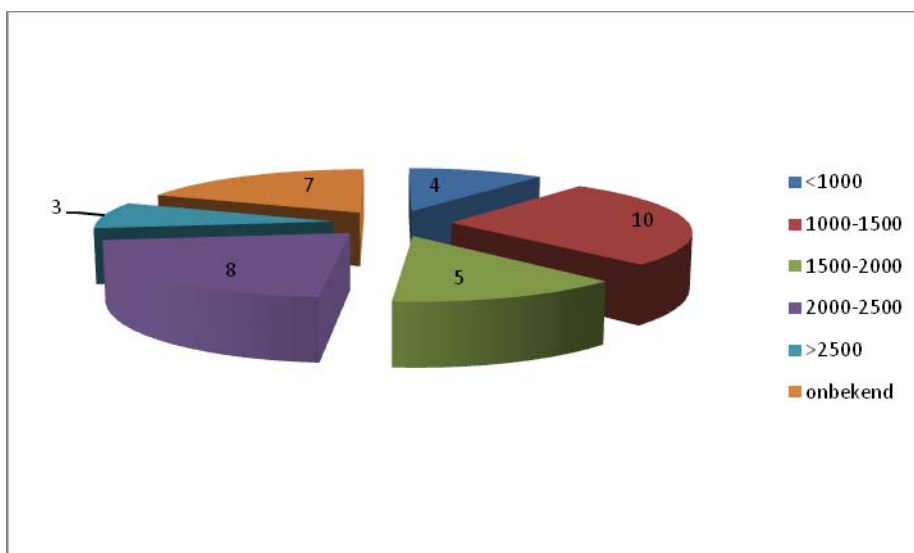
Figuur 2-5 Vertrekplannen binnen 2 jaar?



2.1.3 Financieel

De helft van de geïnterviewde huishoudens heeft een netto maandelijks inkomen van €2000 of minder. Een kleine 20% van de respondenten gaf aan liever geen financiële informatie te willen verstrekken.

Figuur 2-6 Totaal netto inkomen (in €) per maand per huishouden



De bovenstaande figuur krijgt meer waarde als deze gerelateerd wordt aan de grootte van de huishoudens⁷ en huishoudentypen. Uit nadere analyse blijkt dat de lagere inkomens vooral toe te schrijven zijn aan kleinere huishoudens (alleenstaanden). Met een gemiddeld inkomen van € 1250 hebben alleenstaanden met thuiswonende kinderen het laagste inkomen. Alleenstaanden hebben gemiddeld een inkomen van € 1450, echtparen zonder thuiswonende kinderen € 1550. Echtparen met thuiswonende kinderen hebben gemiddeld het hoogste inkomen: € 2400 netto/maand.

2.1.4 Koopbereidheid in kader verbeterplan

Een grote meerderheid (29) van de huishoudens zegt niet geïnteresseerd te zijn in het kopen van een andere woning in Ganzedijk. Binding met de huidige woning c.q. de locatie en de leeftijd van de bewoners zijn daarbij de meest voorkomende argumenten. De zeven huishoudens die wel geïnteresseerd zijn in het kopen van een andere woning, willen wel de stap maken van huur naar koop of zijn nu al eigenaar-bewoner en willen graag de nevenstaande woning erbij kopen. Een bewoner geeft aan wel een woning in het 'buitengebied' van Ganzedijk te willen kopen.

Het verhuizen naar een nieuwbouwwoning is voor een behoorlijk aantal huishoudens (16) een aantrekkelijker alternatief. Drie huishoudens spreken zich specifiek uit voor nieuwbouw huur, drie specifiek voor nieuwbouw koop. Voorwaarde is vaak dat het niet (veel) meer mag kosten en dat rekening wordt gehouden met de locatiewens (vaak op eigen plek van de woning of in ieder geval in dezelfde straat). Een bewoner geeft aan nieuwbouw wel te kunnen financieren als de gemeente een renteloze lening ter beschikking stelt.

⁷ Huishoudensgrootte (aantal personen) is tijdens de interviews niet structureel bevraagd.

De 21 huishoudens die huren of kopen van nieuwbouw niet aantrekkelijk vinden, wijzen vooral op het nut/de noodzaak van nieuwbouw ('huidige woningen zijn goed genoeg') en verwachten flinke extra maandelijkse lasten. Leeftijd en 'verhuismoeheid' worden eveneens naar voren gebracht als argumenten om niet naar een nieuwbouwwoning te willen verhuizen.

2.1.5 Herverkaveling

23 huishoudens geven aan geen behoefte te hebben aan een kleinere dan wel grotere tuin. Veel huishoudens hebben geen behoefte aan een grotere tuin i.v.m. het daarmee gepaard gaande onderhoud. 13 huishoudens geven aan eventueel wel interesse te hebben in een grotere (10) of kleinere (3) tuin. Onderhoud is hierbij weer de bepalende factor. Een bewoner geeft aan wel een grotere tuin te willen als hierop ook bebouwing mogelijk gemaakt wordt.

2.2 Kenmerken eigenaar-bewoners

2.2.1 Verkoopbereidheid in kader van verbeterplan

Zoals ook al uit de vorige paragraaf bleek, zijn veel bewoners niet van plan te vertrekken uit Ganzedijk. 9 van de 23 geïnterviewde eigenaar-bewoners geven aan hun woning onder geen enkele voorwaarde te willen verkopen. Belangrijkste redenen daarvoor zijn:

- Plek is uniek.
- Prijs/kwaliteitverhouding vind je nergens in Nederland.
- Binding met Ganzedijk.
- Recent verhuisd naar Ganzedijk.

Conditie waaronder de overige eigenaar-bewoners verkoop zouden willen overwegen, zijn:

- Een grote zak met geld. Gevraagd naar het bedrag dat bewoners dan zouden willen ontvangen, worden bedragen variërend van 133% tot 220% van de – door de bewoners geschatte – marktprijs genoemd.
- Een 'fatsoenlijk bedrag'. Bewoners zijn regelmatig van mening dat met de marktprijzen in Ganzedijk elders geen woning valt te kopen. Een bewoner geeft aan bij sloop zijn heil te zoeken in Duitsland (gunstige prijzen, 'betrouwbare overheid').
- Voorwaarde die dan ook vaak door de bewoners hieraan wordt gekoppeld, is dat er dan wel vervangende nieuwbouw in Ganzedijk moet plaatsvinden tegen een redelijke prijs en een goede kwaliteit.

2.2.2 Woningwaarde en hypotheek

De waarde van de woningen in Ganzedijk wordt door de bewoners verschillend beoordeeld. Over het algemeen wordt aan de kleinere woningen aan de Nuusweg de laagste waarde toegekend (vanaf €55.000), terwijl de laatste rij woningen aan de Remmersweg (met grote achtertuin) veel hoger wordt gewaardeerd (tot €140.000). Bewoners schatten dit bedrag veelal op basis van WOZ-waarde of recente taxaties. Enkele bewoners gaven aan de huidige marktwaarde van hun woning op €0 te schatten door de 'onverkoopbaarheid van de woning'.

De gemiddelde hypotheekschuld van de geïnterviewde eigenaar-bewoners bedraagt bijna €58.000 en varieert van €0 tot €110.000. Landelijk gezien zijn dit vrij lage bedragen, al geldt dit uiteraard ook voor het gemiddelde inkomensniveau van de bewoners in Ganzedijk. Desalniettemin bedragen⁸ de netto maandlasten voor de financiering van de woning van nagenoeg alle geïnterviewde bewoners minder dan 30%⁹ van het maandelijks inkomen. De energielasten van de bewoners zijn hierbij evenwel niet meegerekend. Uit de interviews is gebleken dat deze lasten – ook voor kleine huishoudens – soms bijna gelijk kunnen zijn aan de hypotheeklasten.

2.3 Kenmerken huurders

2.3.1 Koopbereidheid

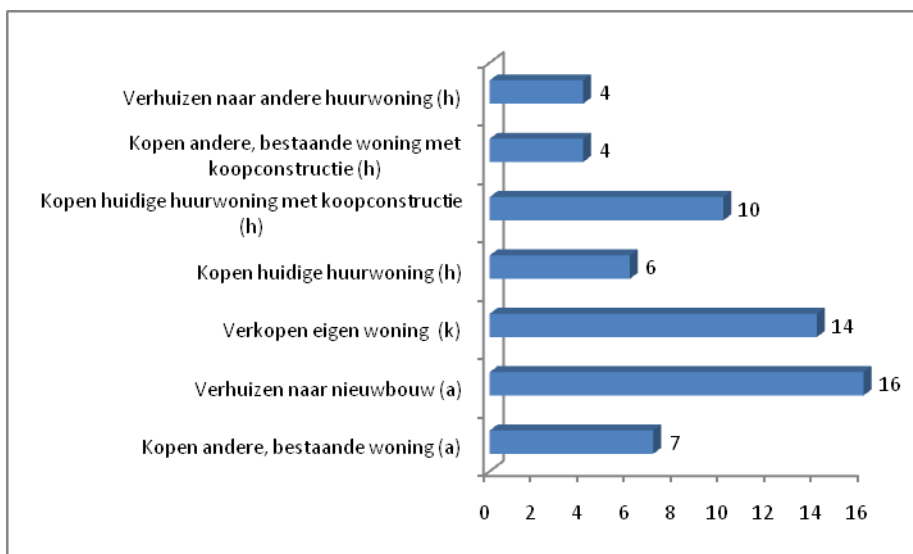
De geïnterviewde huurders (14 in totaal) is gevraagd of men belangstelling heeft voor het kopen van de huidige huurwoningen. Zes huurders gaven daarbij aan daar wel iets te zien, mits de vraagprijs redelijk tot laag is. 1 huurder gaf aan wel te willen kopen, maar dat Acantus dan wel nog bijvoorbeeld een jaar of 10 het onderhoud zou kunnen doen. Acht huurders gaven aan niet te willen kopen. Vaak heeft dit te maken met de leeftijd van de inwoner: "Als je 65 bent, ga je niet meer kopen." 1 huurder gaf aan liever niet te willen kopen omdat men weinig vertrouwen heeft in Acantus. Deze heeft zich in het verleden weinig flexibel opgesteld bij verkoop, aldus de huurder.

Als dezelfde vraag wordt gesteld, met de aanvulling dat er sprake is van een koopconstructie waar bij de prijs voor de consument gunstiger is, geven meer (10) huurders aan geïnteresseerd te zijn in het kopen van de eigen huurwoning. De prijs blijft ook in dit geval de bepalende factor. Enkele huurders geven aan dan zelf wel het onderhoud te willen doen, terwijl anderen juist vinden dat Acantus dan wel voor de verkoop het huis in orde dient te maken.

Een koopconstructie voor wat betreft een andere woning in Ganzedijk klinkt de huurders veel minder interessant in de oren. Slecht vier van de veertien huurders vinden dit een interessante optie, waarbij de prijs (laag) en de locatie (Nuusweg weinig populair) bepalend lijken te zijn. De overige huurders zijn veelal gehecht aan de locatie/de eigen woning of vinden zichzelf te oud om nog te kopen c.q. te verhuizen.

⁸ Berekend naar de huidige rentestand en op basis van 50% aflossingsvrij.

⁹ In de volkshuisvesting wordt deze grens van de 'woonquote' vaak gehanteerd.

Figuur 2-7 Geïnteresseerd¹⁰ in.....


(h) = gevraagd aan bewoners van huurwoningen (14 in totaal), (k) = gevraagd aan bewoners van koopwoningen (23 in totaal), (a) = gevraagd aan alle huishoudens (37 in totaal).

2.3.2 Huur

Vier huurders geven aan onder voorwaarden wel te willen verhuizen naar een andere huurwoning in Ganzedijk. Prijs/kwaliteit (niet slechter dan huidig) en locatie (Nuusweg weinig populair) zijn de belangrijkste voorwaarden. Negen huurders geven aan niet te willen verhuizen naar een andere huurwoning in Ganzedijk. Binding met de woning c.q. de locatie wordt vaak genoemd als reden daarvoor, evenals het gegeven dat veel mensen tijd en geld hebben geïnvesteerd in hun eigen woning. Enkele bewoners geven aan dat als men gaat verhuizen, men liever elders (Beerta, Winschoten, m.n. vanwege de voorzieningen) een woning gaat huren. De maximale huurprijs die de geïnterviewde huurders willen betalen, varieert nogal. Iets meer dan de helft van de bewoners geeft aan enige huurverhoging (variërend van €20 tot €100) wel te kunnen accepteren, mits daar ook de nodige kwaliteit voor terugkomt. Essentieel daarbij is het beeld dat nagenoeg alle huurders geven over het onderhoudsniveau van de woningen: “Acantus doet al jaren niets aan onderhoud en wij gaan niet bijbetalen om dat ongedaan te maken.” Een bewoner geeft bijvoorbeeld aan best €50 per maand over te hebben voor een cv-ketel, maar zeker niet voor het betegelen van de badkamer. “Dit had al lang moeten gebeuren.” Dit is dan ook de reden dat de overige huurders aangeven niet meer huur te willen betalen: “wij gaan niet betalen voor achterstallig onderhoud uit het verleden.”

¹⁰ Deze figuur dient wel met enige nuance te worden gelezen. In algemene zin geven veel bewoners aan liever niet te willen verhuizen, maar een bod van bijvoorbeeld ‘de dubbele marktprijs’ niet te willen c.q. kunnen weigeren. De vraag is of er in die zin echt sprake is van een zekere ‘interesse’ om te verhuizen. Ditzelfde geldt voor de interesse in een nieuwbouwwoning. Veel bewoners koppelen aan deze interesse de voorwaarde dat de woonlasten niet (significant) mogen toenemen.

3. TOEKOMST VAN GANZEDIJK

Aan de bewoners van Ganzedijk is gevraagd hoe zij de toekomst van Ganzedijk het liefst zouden willen zien. Om de bewoners enigszins te ondersteunen, zijn drie denkbare varianten (opgesteld door de SEV, zie onderstaand kader voor de hoofdlijnen) besproken, waarbij tijdens het gesprek alle ruimte is geboden om af te wijken van deze varianten en mengvormen of nieuwe varianten te benoemen. Vrijwel alle respondenten hadden wel een (lichte of sterke) voorkeur voor een van de drie beschreven varianten.

Variant 1: Het dorp blijft zoals het is, maar beter

De bestaande woningen opknappen, iedereen blijft wonen waar hij of zij woont en betaalt zijn deel van de ingreep.

Variant 2: Het dorp wordt beter, maar anders

Door combinatie van renovatie en sloop/nieuwbouw wordt de structuur van het dorp veranderd. Dat heeft gevolgen voor wie waar woont. Sommigen zullen verhuizen naar een andere bestaande maar gerenoveerde of nieuwe woning. Wat privétuin is en wat openbare ruimte kan veranderen. Ook dat heeft eigendomsoverdracht tot gevolg.

Variant 3: Het dorp wordt vernieuwd

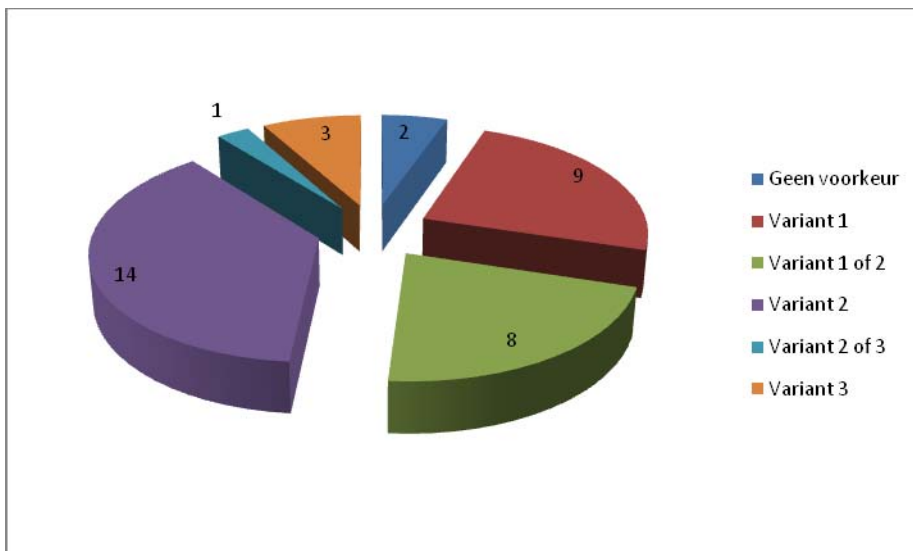
De bestaande woningen worden, al dan niet gefaseerd, gesloopt en vervangen door (minder) nieuwbouw. Bewoners kunnen verhuizen binnen het dorp.

Variant 2 spreekt het meeste aantal geïnterviewde huishoudens in Ganzedijk aan: 14 in totaal. Nog eens 9 huishoudens twijfelen tussen variant 2 en een andere variant (zie figuur 3-1). Variant 2 spreekt vooral aan omdat veel huishoudens het opknappen van de woningen (variant 1) niet ver genoeg vinden gaan, en grootschalige sloop/nieuwbouw (variant 3) niet nodig c.q. wenselijk vinden.

Variant 1 heeft de voorkeur van 9 huishoudens, 8 huishoudens twijfelen tussen variant 1 en 2. De huishoudens die voor variant 1 kiezen vinden doorgaans dat het niet zo slecht is gesteld met Ganzedijk: als vooral Acantus zorgt voor verbetering van haar huurwoningen, dan kan het dorp wel weer een tijd vooruit. Bij bewoners met een voorkeur voor variant 1 of 2 overheerst het gevoel dat Ganzedijk na een noodzakelijke opknapbeurt weer volop toekomstwaarde heeft. Het risico dat er als gevolg van bevolkingskrimp wel eens een structureel overschot aan goedkope woningen in de regio zou kunnen ontstaan, wordt door niemand genoemd.

Variant 3, de meest vergaande variant, spreekt slechts enkele huishoudens aan. Deze huishoudens zijn overtuigd van de matige technische kwaliteit van de woningen, maar hechten doorgaans wel aan het bestaan van de gemeenschap. Sloop/nieuwbouw ligt volgens deze huishoudens dan voor de hand.

Figuur 3-1 Voorkeursvarianten geïnterviewde huishoudens in Ganzedijk



Twee huishoudens hadden geen voorkeur voor wat betreft de varianten. In het ene geval wist een bewoner geen keuze te maken, in het andere geval gaf de bewoner aan het niet relevant te vinden voor welke variant uiteindelijk gekozen wordt.

In de volgende paragrafen worden de voors en tegens van de diverse varianten, zoals benoemd door de geïnterviewde huishoudens, besproken.

3.1 Variant 1

3.1.1 Redenen om voor variant 1 te kiezen

Slopen is zonde en onnodig, er zijn genoeg mensen die er weer willen wonen.

- Als je de woningen opknapt, gaan ze nog jaren mee. De kwaliteit van de woningen is goed genoeg, ze beschikken over voldoende ruimte.
- En als ze wat gaan afbreken, komt er iets duurs voor terug. Dat past niet in Ganzedijk.
- De technische kwaliteit van de woningen is echt zo slecht niet. Natuurlijk kan alles beter, maar het is goed genoeg. Varianten 2 en 3 zijn onnodig. De norm voor de kwaliteit van woningen wijzigt continu, maar voor veel bewoners is dit prima (ook de woningen aan de Nuusweg, maar niet voor grote gezinnen).
- De problemen die er zouden zijn in Ganzedijk worden zeer overdreven (‘er is geprobeerd een heel negatief beeld van Ganzedijk te schetsen, Acantus stuurt bewust op leegstand’, etc.).
- De andere varianten neigen naar geld over de balk smijten, dat is nergens voor nodig. Maatschappelijk geld kan beter worden besteed.

3.1.2 Suggesties

- Huizen opknappen en leegstaande woningen gewoon weer verhuren of verkopen.

- De leegstaande woningen gewoon weer verhuren, starters willen hier graag wonen. Nu zijn deze woningen alleen geschikt voor doorstromers.
- De huurwoningen en de leegstaande woningen moeten wel worden opgeknapt. Onder andere het aanbrengen van een nieuwe douche, een nieuw keukenblok en een cv is nodig.
- Er is weinig geld onder de mensen, daar moet je niet te veel van verwachten.

3.1.3 Tot slot

De grens tussen variant 1 en 2 is voor veel geïnterviewde huishoudens niet heel hard (blijkt ook wel uit het relatief grote aantal twijfelaars tussen variant 1 en 2). Ook huishoudens die te kennen gaven dat variant 1 het meest aanspreekt, waren vaak van mening dat er wel iets meer moet gebeuren dan het opknappen van woningen alleen. Vaak werd gewezen naar de twee 'brandwoningen', die volgens veel huishoudens beter gesloopt kunnen worden (en eventueel vervangen voor nieuwbouw of bijvoorbeeld een parkje). De suggesties hiertoe – ook van variant 1 huishoudens – zijn in de volgende paragraaf opgenomen.

3.2 Variant 2

3.2.1 Redenen om voor variant 2 te kiezen

- Met Ganzedijk als dorp is nu weinig mis, er staan alleen een aantal rotte kiezen tussen. Die kunnen best gesloopt worden.
- Misschien geldt dit ook wel voor een deel van de Nuuswegwoninkjes.
- Hoe meer je sloopt, hoe minder mensen hier komen te wonen. Zo krijg je minder belastingopbrengsten, zal de gemeente door de lagere belastingopbrengsten minder aan onderhoud doen en zo snellere verpaupering. Daarom dus liever geen variant 3.
- Door de woningen op te knappen, kan ook aan toekomstige generaties een betaalbare huurwoning worden geboden. Betaalbaar wonen is een kwaliteit van Ganzedijk, en dat moet ook zo blijven.
- Ik wil hier gewoon zo lang mogelijk blijven wonen.

3.2.2 Suggesties

- Acantus moet de woningen opknappen, zowel aan de binnen als de buitenkant.
- De woningen waar brand is geweest, moeten worden gesloopt. Daar mag nieuwbouw komen.
- Of er nieuwbouw voor terug moet komen, weet een andere bewoner niet. Dat brengt wellicht andere prijzen met zich mee en de vraag is of bewoners dat op kunnen brengen en of er animo voor is. Een villa o.i.d. past sowieso niet in Ganzedijk.
- De woningen die leeg staan, die moeten worden verhuurd of worden gekocht. Desnoods moet men hen (Acantus) dwingen. Er is namelijk wel vraag naar de woningen. Ik ken genoeg mensen die hier willen wonen. Acantus houdt het echter tegen.
- Het aanzicht van het dorp mag niet worden veranderd.
- Er moet een plan komen/verordening waarin staat dat mensen verplicht zijn om hun woningen te onderhouden.

- De brandwoningen mogen best weg; hier kun je bijvoorbeeld bejaardenwoningen bouwen.
- Een bewoner hecht ook als huurder aan zijn zelfstandigheid: “Ik heb geen cv nodig. Badkamer en keuken doe ik zelf wel.”
- De gemeente moet mensen via een renteloze lening steunen als ze hun woning willen verbeteren, bijv. met isolatie.
- Waarom niet van 2 woningen 1 woning maken?
- Het blok waar brand is geweest, daar moet iets van gemaakt worden. Je hebt er geen uitzicht daar. Dus sloop het en zet er iets anders neer, zoals picknicktafels en speeltoestellen.

3.3 Variant 3

3.3.1 Redenen om voor variant 3 te kiezen

- De locatie en de ruimte er omheen is prachtig, maar de woningen zijn natuurlijk niet geweldig.
- Laten we er niet om heen draaien: alle woningen hier zijn slecht, van het goedkoopste materiaal. Vooral aan de Nuusweg en Ganzedijk. Varieert nog wel een beetje, net als wat mensen te besteden hebben. Ik denk niet dat die woningen er nog heel lang staan. Grootschalige sloop en nieuwbouw ligt wel voor de hand.
- Uiteindelijk gaat hier toch alles weg. Niet nu, maar over 5 à 10 jaar is alles gesloopt. De woningen van Acantus, die voldoen niet aan de eisen van deze tijd. Die woningen zijn slecht, staan leeg. Daar gaan ze echt niet zomaar 25.000 euro in stoppen om vervolgens te gaan verhuren. Nee, de verhuur loopt hier niet. Sloop die huurwoningen.

3.3.2 Suggesties

- Richt een stichting op waarin de bewoners van Ganzedijk zitten, koop de slechte, lege woningen over van Acantus en knap de woningen vervolgens op met de bewoners van Ganzedijk. Het geld moet hierbij komen vanuit de gemeente. Het moet hierbij gaan om een renteloze lening. Verkoop hierna de woningen en de winst is voor Ganzedijk.
- Wat niet meer van deze tijd is, kan wel worden gesloopt. Een deel van de woningen aan de Nuusweg zijn zo klein, dat deel zou wel helemaal kunnen worden gesloopt. Zodoende krijg je een open plek. Echter daar zou je geen nieuwe woningen kunnen zetten. Dan moet er een hele rij weg.
- Je moet hier geen villa bouwen, dan krijg je weer geheel andere mensen. “De gewone mensen hebben ook recht op een mooie plek.” Als ze dit slopen en er komt goede nieuwbouw vind ik het oké. Je kunt bijvoorbeeld een picknickplaats maken bij de Nuusweg.
- Laat de koopwoningen staan. Daar waar huur en koop naast elkaar zitten, ga uitruilen. Zodat er koop naast koop komt en huur naast huur. Daar waar blokken huur komen te staan, zet daar nieuwbouw neer. De nieuwbouw, dat moeten geen villa's worden maar betaalbare woningen.

4. ORGANISATIE RENOVATIE&BEHEER WONINGEN

Aan de bewoners van Ganzedijk is gevraagd hoe zij de het opknappen van de woningen en het beheer van de woningen het liefst zouden zien. Om de bewoners enigszins te ondersteunen, zijn drie denkbare varianten (opgesteld door de SEV, zie onderstaand kader voor de hoofdlijnen) besproken, waarbij tijdens het gesprek alle ruimte is geboden om af te wijken van deze varianten en mengvormen of nieuwe varianten te benoemen. Vrijwel alle respondenten hadden wel een (lichte of sterke) voorkeur voor een van de drie beschreven varianten.

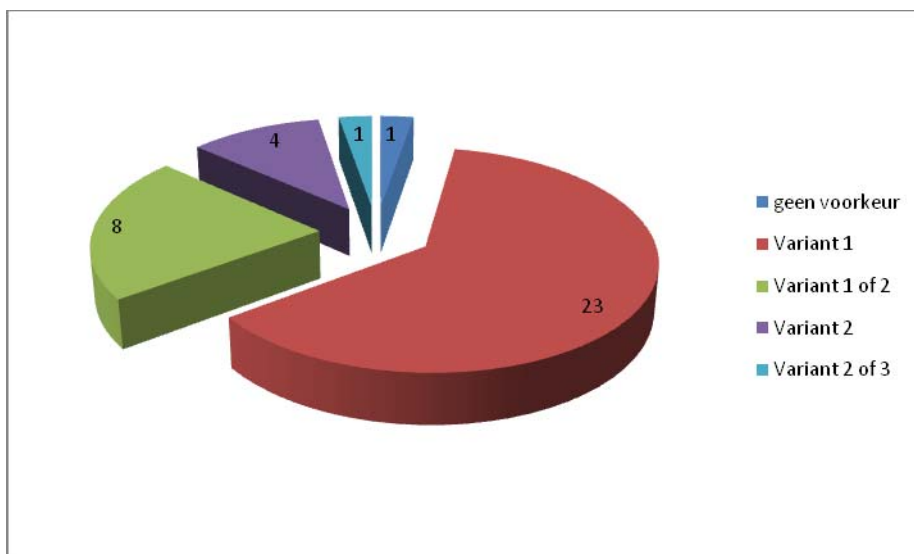
1. Ieder voor zich. Eigenaren knappen hun woningen op, Acantus knapt de huurwoningen op, de gemeente zorgt voor de openbare ruimte en de voorzieningen. Eventueel worden woningen door Acantus gekocht of verkocht om versnippering van eigendom te voorkomen en zo de aanpak te vergemakkelijken.

2. Samen voor ons eigen. Er moet een **vereniging van eigenaren** komen (inclusief Acantus), die beslist over renovatie, onderhoud en beheer. Woningeigenaren blijven eigenaar van hun woning en krijgen een stem in de vereniging. Huurders worden vertegenwoordigd door Acantus. De meerderheid van stemmen beslist wat er moet gebeuren. Er komt een fonds waaruit investeringen en onderhoud aan de woningen worden betaald en waaraan alle eigenaren (dus ook Acantus) bijdragen. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de openbare ruimte.

3. Bewonerscollectief. Er moet een **collectief** of **coöperatie** komen (een nieuw op te richten coöperatieve rechtspersoon), als eigenaar/huisbaas van alle woningen. Alle bewoners gaan huren van dit nieuwe collectief. Het collectief besluit over de aanpak van het dorp (binnen randvoorwaarden van de gemeente) en na de aanpak over het beheer. Bewoners krijgen een stem in het collectief.

Variante 1 spreekt verreweg de meeste (23) geïnterviewde huishoudens aan. Er zijn bovendien ook nog eens 8 huishoudens die twijfelen tussen variant 1 en 2 (zie figuur 4-1). Vier huishoudens kiezen alleen voor variant 2, terwijl geen enkel huishouden specifiek voor variant 3 kiest. Huurders neigen iets eerder naar een collectieve variant, eigenaar-bewoners kiezen relatief veel voor variant 1.

Figuur 4-1 Voorkeursvarianten geïnterviewde huishoudens in Ganzedijk



In de volgende paragrafen worden de voors en tegens van de diverse varianten, zoals benoemd door de geïnterviewde huishoudens, besproken.

4.1 Variant 1

4.1.1. Redenen om voor variant 1 te kiezen

- Samenwerking in het dorp zie ik niet zitten, zijn altijd dezelfde die het dan moeten doen.
- Samenwerking in het dorp eindigt altijd in drank.
- De bewoners geven aan het vreemd te vinden dat de bewoner opeens verantwoordelijk wordt gemaakt voor de toekomst van het dorp, moet niet zomaar op het bordje van de bewoners worden gelegd. "Wij zijn hier geen partij in." "Probleem overheid is niet mijn probleem."
- Bewoner hecht aan zelfstandigheid en gelooft niet in VvE/of bewonerscollectief. Zulke vormen zou leiden tot 'gedonder in het dorp'.
- Iedereen is zelf verantwoordelijk.
- Variant 2 spreekt op zich ook wel aan, maar bewoner ziet bezwaren. Is dit houdbaar op lange termijn en gaan we dan niet meebetalen aan de slechte woningen?
- Variant 3 gaat wel erg ver, aldus een bewoner. Capaciteit (kennis, aantal mensen) is een probleem, bovendien is er kans op onderling gedoe. Op korte termijn is dat wel overkoombaar, maar op lange termijn haken mensen af.
- Bewoner wil wel zelf invloed behouden over eigen woning, maar wil ook dat er afspraken worden gemaakt over de uitstraling van de overige woningen. Bijvoorbeeld geen knalkleuren gebruiken.
- Variant 2 spreekt niet aan: er zit een te grote verscheidenheid in de kwaliteit van woningen. In de stad ligt dat wat eenvoudiger – daar is zijn bv. complexen gelijkwaardiger. Door kwaliteitsverschil is het moeilijk verenigbaar. "Ik ga niet meebetalen aan de woning van een ander."

- Het kan wellicht wel beter zijn dan wat Acantus nu doet. Aan de andere kant, als er wat mankeert aan de woning komt Acantus direct.
- VvE/bewonerscollectief past hier helemaal niet. De helft van de mensen werkt hier niet, geen financiële daadkracht/geld om iets op te knappen. Bewoner heeft in de stad ('daar ontkom je er niet aan') ook vervelende ervaringen gehad met VvE, veel problemen. "In het begin is iedereen enthousiast, daarna zakt het in."
- Voor het besturen van een VvE zijn ook weinig geschikte mensen. Mensen in het dorp zijn erg op zichzelf, VvE of collectief past daar minder goed bij. Men doet veel met elkaar, maar de woning is iets privé.

4.1.2 Suggesties

- Wanneer een eigenaar onderhoud aan zijn woning wil plegen, laat de gemeente een renteloze rente aan de eigenaren verstrekken.
- Daarnaast zou de gemeente wat meer informatie aan de inwoners moeten geven over de mogelijkheden van subsidies.
- Bewoner vindt wel dat iedereen moet staan voor het onderhoud van de eigen woning: "de buurt moet er netjes bij staan."
- De gemeente moet wel toezien op troep/vervallen woningen en de omgeving opknappen, sommige situaties (zoals de instortende gevel) zijn ronduit gevaarlijk.
- De gemeente moet mensen aanspreken bij misstanden, en niet alleen als een huis op instorten staat.
- Gemeente en bewoners zouden strenger moeten zijn. Er moet een afgevaardigde vanuit het dorp zijn die mensen op het achterstallig onderhoud moeten kunnen aanspreken. In zo'n geval is een VvE wel handig. Als een collectief is er toch meer pressie, dan kan je iemand erop aanspreken. Echter op de lange termijn is een collectief geen optie.
- Wel kan de gemeente regels stellen voor de buitenkant van huizen. Voor de gezamenlijke uitstraling van de huizen in het dorp.

4.2 Variant 2

4.2.1 Redenen om voor variant 2 te kiezen

- Het gezamenlijke spreekt aan.
- Het voordeel van een VvE is dat de buurt er beter uit gaat zien.
- Ik vind het goed dat er alles beter uit komt te zien. Dan hoef je niet zelf alles te regelen. Er is dan sprake van een schaalvoordeel.
- Volgens een bewoner zijn er best mensen in Ganzedijk die zich ermee bezig willen houden.

4.2.2 Suggesties

- Voorwaarden waaronder een VvE komt zijn heel belangrijk. De huur mag niet omhoog gaan, de koopwoningen moeten zelf ook zaken kunnen blijven bepalen.

Een huishouden gaf aan geen voorkeur te hebben voor een variant: "Het resultaat telt, niet de manier waarop het tot stand komt."

4.3 Verbeterplannen?

De bewoners is gevraagd of ze zelf momenteel plannen hebben voor het verbeteren van de woning. Bijna de helft (17, waarvan 15 eigenaar-bewoners) van de geïnterviewde huishoudens geeft aan in meer of mindere mate verbeteringsplannen te hebben. Bij de meeste huishoudens staan deze plannen echter in de ijskast, vanwege de onzekerheid rondom de toekomst van Ganzedijk: "Je gaat nu niet € 10.000 investeren in een nieuwe keuken."

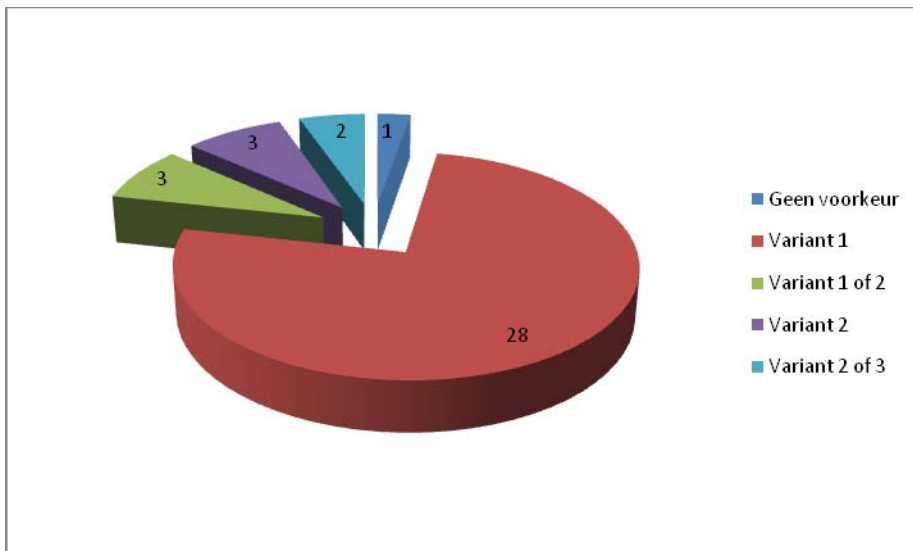
Veel bewoners ervaren de huidige situatie als een rem op ontwikkelingen: "Alles staat stil en stilstand is achteruitgang." Uit het bewonersonderzoek is geen duidelijke relatie gebleken tussen investeringsbereidheid en inkomen (zie paragraaf 2.1).

5. ORGANISATIE AANPAK EN BEHEER OPENBARE RUIJTE

Aan de bewoners van Ganzedijk is gevraagd hoe zij de aanpak en het beheer van de openbare ruimte het liefst zouden willen zien. Om de bewoners enigszins te ondersteunen, zijn drie denkbare varianten (opgesteld door de SEV, in lijn met de varianten uit het vorige hoofdstuk) besproken, waarbij tijdens het gesprek alle ruimte is geboden om af te wijken van deze varianten en mengvormen of nieuwe varianten te benoemen. Vrijwel alle respondenten hadden wel een (lichte of sterke) voorkeur voor een van de drie beschreven varianten.

Variant 1 spreekt de geïnterviewde huishoudens verreweg het meeste aan: liefst 28 huishoudens spreken zich uit voor deze variant, terwijl 3 huishoudens twijfelen tussen variant 1 en 2. Drie huishoudens kiezen voor variant 2, terwijl niemand variant 3 de beste variant acht.

Figuur 5-1 Voorkeursvarianten geïnterviewde huishoudens in Ganzedijk



In de volgende paragrafen worden de voors en tegens van de diverse varianten, zoals benoemd door de geïnterviewde huishoudens, besproken.

5.1 Variant 1

5.1.1 Redenen om voor variant 1 te kiezen

- Organisatie van een VvE is zeer moeilijk vanwege een verschil van mening hier tussen bewoners in Ganzedijk. De Ganzedijk en de Nuusweg willen dat alles blijft, de bewoners van de Remmersweg hebben zoiets van “Sloop heel Ganzedijk, behalve onze straat. Wij hebben de mooiste straat. Laat ons blijven bestaan.”

- Ik ben blij dat ik rust heb, ze mogen het zelf uitzoeken. Maakt mij niet uit wat ze doen, ik wil best helpen als ze het vragen. Maar eigenlijk is het toch een taak van de gemeente.
- Een bewoner heeft Ganzedijk de laatste jaren zien verloederen. Vroeger werd alles door bewoners goed zelf bijgehouden, dat zit er met de huidige generatie niet meer in (refererend aan een aantal zaken die door de jeugd in brand zijn gestoken). Om die reden is het beter dat de taken bij de gemeente blijven liggen, anders gebeurt het niet.
- Het gebeurt nu heel netjes door die jongen van de Steunsteer, geen reden om te veranderen.
- In feite is er al sprake van collectiviteit (iedereen doet alles al zelf).
- Openbare ruimte is een zaak van de gemeente.
- Bewoners zijn hier naartoe gekomen (vanuit de Randstad) om van de rust te genieten, niet om taken van de overheid uit te voeren.
- Is nou eenmaal een gemeentetaak. "Daar betaal je belasting voor."
- Wie in het dorp zou dat dan moeten organiseren? Dan komt het weer op dezelfde mensen neer, lijkt een bewoner niet verstandig.
- Idee van gezamenlijk openbare ruimte doen is aardig, maar dat moet dan wel weer georganiseerd worden. Komt het bij 1 persoon te liggen (is weer kwetsbaar).
- Potje geld onderbrengen bij bewoners is op zich wel een aardig idee, maar op termijn loopt het spaak of verslonst de boel.
- Gemiddeld opleidingsniveau van bewoners is te laag om samen beheer openbare ruimte op te pakken. De benodigde stuurkracht en professionaliteit ontbreekt.
- Voorbeelden genoeg in het verleden: er zijn initiatieven genoeg, maar de continuïteit bij bewonersinitiatieven is een probleem. Er zijn een paar dragers, als die wegvallen is het erg kwetsbaar.

5.1.2 Suggesties

- Je kunt veel meer doen voor hetzelfde budget. Zo staan er nu te veel lampen. Er moet meer overleg komen, de gemeente moet meer luisteren.
- Op zich is er nu een goede taakverdeling. Gemeente mag echter wel wat meer doen. We doen alles zelf al.
- Dit is in feite natuurlijk wel een taak van de overheid, die hoort de berm te maaien etc. "Daar betaal je belastingen voor, we krijgen alleen er niks voor terug." Desalniettemin geeft de huidige situatie geen aanleiding om het zelf op te pakken: "De gemeente moet aan zijn verplichtingen voldoen."
- Hier ligt volgens een bewoner een grote taak voor de gemeente. Vooral als het gaat om beleid en regels: "Nu is het niet verboden om 40 schapen in je tuin te houden." "Gemeente zegt dat ze er niks aan kan doen, maar dat is onzin." Het is niet uit te leggen dat de gemeente wel bouwvergunningen afwijst omdat plafonds 3 cm te laag zijn, terwijl een ander er een enorme zoi van maakt en allerlei vee houdt. Gemeente moet daar veel rechtlijniger in zijn en zich gaan bekommeren om de openbare ruimte/uitstraling, daar beleid voor formuleren en dit ook handhaven.
- Op zich zou men wel iets willen bijdragen aan de gezamenlijke aanpak van de openbare ruimte. Toch zijn er andere wegen: gewoon mensen aanspreken als het niet netjes is. Niet vanuit het individu (levert scheve gezichten op), maar bijvoorbeeld vanuit Dorpsbelangen. De gemeente zou er ook strenger op toe kunnen zien (regels stellen en handhaven). De gemeente moet een actievere houding aannemen.

5.2 Variant 2

5.2.1 Redenen om voor variant 2 te kiezen

- Het voordeel is dat het netter wordt. Ik zou er zelf ook wel wat tijd in willen steken zoals maaien.
- Ook voor de tuinen is een VvE ideaal. Nu mag je er niemand op aanspreken, dan wellicht wel. Als je er dan iemand op aanspreekt (wanneer iemand zijn tuin een troep is, red.), dan is het dan legitiem. Dan kun je het laten opknappen.

Een huishouden geeft aan geen voorkeur te hebben: het gaat om het resultaat, niet het instrument.

6. HET BUURTHUIS

Bewoners is gevraagd wat zij vinden van het huidige buurthuis, in welke mate ze er gebruik van maken, of er behoefte is aan een nieuw buurthuis en welke bijdrage (tijd/geld) zij eventueel zouden willen leveren.

6.1 Belang buurthuis

Ongeveer de helft (18) van de huishoudens geeft specifiek aan het buurthuis belangrijk te vinden voor het dorp. De meesten daarvan vinden het buurthuis ook persoonlijk belangrijk, enkelen vinden het buurthuis alleen belangrijk voor anderen. Bewoners geven aan dat het buurthuis goed is voor de saamhorigheid/cohesie en alleenstaanden hebben op die manier wat meer contact met anderen.

6.2 Huidig en toekomstig gebruik

Een groot deel (27) van de geïnterviewde huishoudens maakt geen gebruik van het huidige buurthuis te Hongerige Wolf. Dit heeft volgens veel bewoners vooral te maken met spanningen die er zijn met de beheerders van het buurthuis. Deze zouden zich star en weinig flexibel opstellen. Sommige huishoudens (7) laten weten simpelweg geen behoefte te hebben aan een buurthuis, zij zijn minder gericht op het gemeenschapsgebeuren. De versletenheid van het pand, de locatie (buiten Ganzedijk) en het beperkte aantal functies zijn andere redenen voor het relatief lage gebruik van het huidige buurthuis. Enkele bewoners storen zich aan de forse drankconsumptie.

Een groot deel (27) van de bewoners geeft echter aan in de toekomst – onder voorwaarden – wel gebruik te willen maken van een nieuw buurthuis. 17 bewoners spreken zich uit voor een nieuw buurthuis in Ganzedijk, 3 bewoners spreken zich uit voor de huidige locatie. 1 bewoner spreekt zich uit voor een locatie daar tussenin, de overige bewoners hebben geen voorkeur of weten het niet. Argumenten voor een locatie in Ganzedijk zijn o.a. dat er meer animo voor is als het buurthuis bij de kern ligt. Uit toeristisch perspectief (fietsers) zou Ganzedijk ook een gunstigere locatie zijn. Andere bewoners wijzen er op dat het huidige buurthuis voor bewoners van Ganzedijk op maar 5 minuten fietsafstand ligt. Enkele bewoners vinden nieuwbouw van het buurthuis ronduit overbodig en verkwisting van maatschappelijk geld.

6.3 Bijdragen van bewoners

Een grote meerderheid (29) van de geïnterviewde huishoudens zegt financieel te willen bijdragen aan een nieuw buurthuis, zij het vrijwel uitsluitend met een lidmaatschap. '5 euro per maand' wordt daarbij vaak genoemd als redelijke lidmaatschapsbijdrage. De meeste huishoudens geven aan niet voldoende financiële middelen te hebben om eenmalig bij te dragen aan de realisatie van het buurthuis. Er zijn een aantal

huishoudens die aangeven geen gebruik te willen maken van het buurthuis, maar er - voor de gemeenschap - wel aan mee willen betalen.

Overigens stellen bewoners wel voorwaarden aan een lidmaatschap. O.a. een degelijke organisatie (bestuur, kascontrole), geen drankmisbruik en goed onderhoud worden genoemd. De meeste bewoners vinden de realisatie van een buurthuis een taak van de gemeente. 'Met behulp van een beetje goede wil en subsidiepotjes moet je heel ver kunnen komen'. Het onderhoud van het buurthuis kan geschieden uit het lidmaatschapsgeld, aldus veel bewoners.

24 geïnterviewde huishoudens geven aan tijd/energie te willen steken in een nieuw te realiseren buurthuis.

Deze huishoudens onderschrijven vrijwel allemaal de gedachte van collectief beheer van het buurthuis.

Sommige bewoners zien er ook meerwaarde in: samen werken aan het buurthuis is ook goed voor de cohesie in het dorp. 10 geïnterviewde huishoudens geven aan liever geen tijd/energie te willen steken in een nieuw buurthuis. Meestal omdat men niet geïnteresseerd is in het dorpsgebeuren of omdat men geen tijd heeft.

Soms omdat men dit een gemeentetaak vindt.

6.4 Functies buurthuis

De volgende mogelijke functies voor het buurthuis zijn door bewoners genoemd:

- Dart, bingo, kaarten (huidige functies).
- Logeerkamer, B&B.
- Aanlooppunt senioren, bloedprikpunt.
- Toezicht op jeugd.
- Feestlocatie.
- Meer eenmalige activiteiten i.p.v. wekelijkse competities.
- Iets voor jongeren en kinderen (bijvoorbeeld knutselen op woensdagmiddag).
- Friet bakken, ijs kopen.
- Koffie/terras (ook voor fietsers!).
- Bezoekerscentrum/kleine VVV.
- Ontmoeting/contact.
- Vergaderen.
- Toneel.
- Kinderopvang.
- Kampeerveld.
- Combineren met te bouwen speeltuin.

7. COLLECTIEVE ENERGIEVOORZIENING

Bewoners is gevraagd wat zij vinden van het idee van een collectieve energievoorziening voor Ganzedijk (en eventueel de nabije omgeving). Daarnaast is gevraagd of zij hier tijd en/of geld in willen steken.

7.1 Het idee van een collectieve energievoorziening

Liefst 27 huishoudens geven aan het idee van een collectieve energievoorziening een mooi idee te vinden. 4 huishoudens zijn uitgesproken tegen, de rest (6) maakt het niet zoveel uit. Ondanks dat een grote meerderheid weliswaar voor het *idee* is, heerst ook bij een grote meerderheid van de geïnterviewde huishoudens grote scepsis bij de haalbaarheid van het idee. De steun van bewoners voor het idee is – zo geven ze te kennen - in grote mate afhankelijk van het financiële plaatje. Nader onderzoek zal daarover uitsluitsel moeten geven.

Redenen waarom een collectieve energievoorziening huishoudens in Ganzedijk aanspreekt, zijn:

- Duurzaamheidsprincipe.
- Kostenplaatje ('we blijven Nederlanders, dus als het goedkoper kan...').
- Onafhankelijkheid.
- Gezamenlijk/goed voor gemeenschap.

Redenen waarom het idee niet aanspreekt, zijn:

- Niet haalbaar/te duur/geld beter besteden.
- Rendement pas op lange termijn (15, 20 jaar?).

Een aantal bewoners spreekt zijn zorgen uit over een mogelijk te realiseren windmolen. Deze zou leiden tot geluidhinder en horizonvervuiling leiden ("daar gaat het uitzicht"). Zonnepanelen worden door deze bewoners als een beter alternatief gezien om dezelfde doelstellingen te behalen.

Suggestie bewoner

"Daarnaast zou je een bv moeten oprichten. Het idee is dat een bedrijf voorfinanciert. Elke bewoner kan vervolgens een aandeel kopen in de bv. Dit kan variëren van 50 tot 10.000 euro. Vervolgens betaal je tevens aan de bv de prijs aan stroom die je nu betaalt. Echter de stroom is gratis. Van dat geld wat iedereen iedere maand betaalt, betaal je het onderhoud van de zonnepanelen. Wat er overblijft is winst. Deze winst keer je uit aan de aandeelhouders.

Op den duur kan je het idee uitbreiden naar Hongerige Wolf. Dan zet je de winst daarvoor in.

Wat je wel nodig hebt voor zo'n bv, zijn mensen met verstand. Je hebt een leider nodig, directeur. Hoeft niet iemand te zijn van Ganzedijk. Kan ook een extern bureau zijn, hetzelfde bedrijf dat de investering doet.

Wanneer er geen investeerder is, is het wel een goed idee om met het dorp een bedrag te lenen. Dit bedrag wordt afbetaald met het geld dat de bewoners iedere maand kwijt zijn aan stroom (dus gebruik het bedrag dat nu iedereen elke maand betaalt om een lening af te betalen)."

7.2 Bijdrage bewoners

Acht huishoudens geven aan onder geen enkele voorwaarde een financiële bijdrage te willen leveren. De rest (29) van de huishoudens geeft aan onder bepaalde condities wel te willen overwegen financieel bij te dragen. Gevraagd naar de mate waarin men wil bijdragen, geeft men vaak aan niet meer of niet veel meer te willen betalen dan men nu kwijt is aan maandelijkse energielasten. Dit bedrag varieert van enkele euro's tot € 80 extra per maand.

Slechts enkele bewoners geven aan ook eenmalig (bijvoorbeeld € 1000) te willen investeren, op voorwaarde dat duidelijk is dat dit een rendabele investering is en de zaken goed geregeld zijn.

In tegenstelling tot de andere voorziening (het buurthuis), ziet vrijwel geen enkele bewoner het zitten om tijd/energie te steken in bijvoorbeeld een windmolen of een vereniging daartoe. Voor veel huishoudens is dit een ver-van-mijn-bed-show: 'daar hebben andere mensen meer verstand van.'

8. CONCLUSIES

De geïnterviewde huishoudens wonen doorgaans met veel plezier in Ganzedijk. Slechts weinigen hebben concrete vertrekplannen, en zij die dit wel hebben, doen dit doorgaans niet omdat men de situatie in Ganzedijk zo vreselijk vindt. Enkele ouders geven bijvoorbeeld aan op zoek te willen naar een woonomgeving met wat meer voorzieningen in de nabijheid. Voor het platteland zijn dit geen ongebruikelijke migratiepatronen.

“Het is hier misschien niet romantisch en mooi, maar er zijn zo veel leuke dingen. Er is hier rust, je voelt het bloed 's nachts door je oren stromen. Men maakt zich druk over drie straten, maar er wordt zoveel lelijks gebouwd in het land. Het is een hechte gemeenschap, mensen helpen elkaar en je kunt de deur gewoon open laten staan. Dat is heel waardevol.”

“Ganzedijk is vrij, mensen zijn hier vrij. Je kunt hier veel, men helpt elkaar. Men leeft met elkaar en men heeft het goed met elkaar.”

“Beeld Ganzedijk is zo negatief. Mensen die hierheen gaan krijgen te horen: Ganzedijk, dan moet je op je hoede zijn. Meestal komt men daar wel van terug.”

“Een dorp als Ganzedijk vergrijst nou eenmaal, dan krijg je leegloop. Als ik zelf wat ouder ben, ga ik ook naar de stad. Daar heb je tenminste voorzieningen.”

Alhoewel veel respondenten inzien dat er wel ‘iets’ dient te gebeuren in het dorp, zien velen weinig in drastische maatregelen zoals grootschalige sloop/nieuwbouw. Vaak omdat men het gewoonweg niet nodig vindt, regelmatig ook omdat men de gevolgen van sloop (schaalverkleining dorp) en/of nieuwbouw (stijging woonlasten, niet-passende woningbouw) vreest. Deze vrees is in zekere zin ook wel te begrijpen. Ondanks dat het inkomensniveau van de bewoners landelijk gezien aan de lage kant is, zorgen de huidige prijsniveaus (huur, maar vooral koop) ervoor dat de verhouding inkomen/woonlasten niet uitzonderlijk is. Ganzedijk is betaalbaar. Bewoners zijn beducht voor stijging van de woonlasten die met nieuwbouw wordt geassocieerd. De forse energielasten van een aantal huishoudens met een beperkt inkomen baart (zeker op de langere termijn) wel zorgen. Stijgende energiekosten kunnen de totale woonlasten ook in oude, slecht geïsoleerde woningen opstuwten.

Aan de andere kant wijzen veel bewoners erop dat alleen het opknappen van een deel van de woningen niet voldoende is. Vaak worden ter illustratie de brandwoningen genoemd, die het aangezicht van het dorp schaden en volgens velen beter gesloopt kunnen worden. Een woning aan de Nuusweg, waarbij sprake is van een afbrokkelende zijgevel, wordt vaak aangehaald als voorbeeld van een te passieve overheid: “Ze laten het allemaal maar gebeuren.”

“De commotie heeft woonplezier bedorven”

Veel bewoners hebben het gevoel dat het dorp al jaren stilstaat. Dit wordt geïllustreerd door de vele verbouwingsplannen van eigenaar-bewoners die – door de onzekere toekomst - momenteel vaak in de ijskast staan. Verder wijzen velen erop dat een groot deel van de door de overheid benoemde problematiek in Ganzedijk opgelost kan worden “als gemeente en Acantus gewoon hun taken uitvoeren.”

- Zo zou de woningcorporatie volgens veel bewoners vaart moeten maken met het achterstallige onderhoud.
- De gemeente zou eigenaar-bewoners veel meer moeten aanspreken (handhaven!) op misstanden voor wat betreft de staat van woningen en tuinen, op basis van te formuleren beleid (bijvoorbeeld een verordening).
- De gemeente zou haar taken als beheerder van de openbare ruimte veel serieuzer moeten oppakken. Samen met de inzet van de huidige beheerder en de inzet van bewoners – die traditioneel al veel zelf oppakken – zou dit voldoende moeten zijn.

“Er mist daadkracht. Er gaan sloten koffie door, maar er gebeurt niets. Dat is zonde. Het komt er toch weer op neer dat wij het moeten doen.”

“Laat de gemeente zelf maar verhuizen.” “Aan het werk, er tegenaan.”

“Minder onderzoek, meer actie. Beloftes nakomen.”

“Sinds de commotie staat je leven stil. Je wilt wel aan de slag met je huis, maar je houdt toch in je achterhoofd dat de situatie straks weer anders kan zijn. De commotie is veroorzaakt met voorbedachten rade: de hele buurt is hier afgekraakt, Acantus doet geen onderhoud, plannen gemeente zijn bewust gelekt in de pers, etc. Dit heeft gezorgd voor waardedaling c.q. onverkoopbaarheid van de woningen.”

Ondanks het feit dat er momenteel woningen leeg staan en er weinig jonge huishoudens in Ganzedijk wonen, zijn veel bewoners ervan overtuigd dat de huurwoningen, mits opgeknapt, nog jaren meekunnen en in staat zullen zijn om nieuwe bewoners (jonge starters) aan te trekken. Ook voor de koopwoningen ziet men nog een markt, vanwege de gunstige prijs-kwaliteitverhouding. Het risico dat er als gevolg van bevolkingskrimp wel eens een structureel overschot aan goedkope woningen in de regio zou kunnen ontstaan, wordt door niemand genoemd. Velen hebben het gevoel dat Ganzedijk na een noodzakelijke opknopbeurt en na het wegebben van alle commotie kwaliteiten genoeg heeft om nieuwe bewoners aan te trekken.

Gezien het bovenstaande is het niet verrassend dat veel bewoners weinig heil zien in een collectieve aanpak van woningverbetering en verbetering van de openbare ruimte. Het gevoel overheerst dat anderen taken laten liggen, die vervolgens in de schoenen van de bewoners worden geschoven.

“Waarom handhaaft de gemeente niet?”, refererend aan instortende gevel koopwoning.

Omtrent het buurthuis is er een opvallend verschil tussen het aantal huidige gebruikers (laag) en het aantal potentiële gebruikers van een nieuw buurthuis (hoog). Hieruit is een behoefte aan een nieuw buurthuis af te

leiden. De redenen voor het matige huidige gebruik zijn opvallend: dit heeft overwegend te maken met de spanning met de beheerders van het huidige buurthuis.

Door de bewoners worden vele mogelijke functies van het buurthuis benoemd. Velen geven tegelijkertijd aan door de schaalgrootte in het dorp en de financiële middelen van de bewoners beperkte eisen te kunnen stellen. De meeste bewoners laten weten door middel van een maandelijkse bijdrage het onderhoud te willen betalen, en zich in te willen zetten voor het beheer van het nieuwe buurthuis. De realisatie van het nieuwe pand wordt echter veelal als een gemeentetaak gezien.

De mening over het idee van een collectieve energievoorziening is van nagenoeg alle bewoners gelijk: mooi idee, maar is het wel haalbaar? Zowel in financiële zin, als ook fysiek (overlast windmolen, ligging woningen voor zonnepanelen). Financiële aspecten zijn voor de bewoners doorslaggevend voor het kunnen realiseren van het idee.

“Ambitieuze plannen Ganzedijk slaan een beetje door.”

COLOFON

Uitgave	SEV
Auteurs	Wouter Schepers en André Buys, RIGO Research en Advies BV
Vormgeving omslag	Ontwerpwerk, Den Haag
Druk omslag	Drukkerij Goos, Ouderkerk aan den IJssel
Opmaak	Freya Zwartewaalsloot, Vlaardingen

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden SEV en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens.

Rotterdam, oktober 2009