

# 2011

## De generatiebestendigheid van dorpen



Adrian Heslinga (S1511211)  
Begeleider: Drs. P.R.A. Terpstra  
Begeleider Coresta Group: Dhr. B. Pathuis  
Masterthesis Vastgoedkunde  
Rijksuniversiteit Groningen  
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen

## Voorwoord

Voor u ligt mijn afstudeerscriptie ter afronding van de Master Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit te Groningen. Deze scriptie gaat in op de voorwaarden waaraan de vastgoedkwaliteit in dorpen moet voldoen om generatiebestendig te zijn, waardoor dorpen leefbaarder kunnen zijn, worden en blijven. Het scriptieonderwerp dat aangedragen is door de Coresta Group vind ik interessant, omdat ik in opdracht van de Rijksuniversiteit Groningen onderzoek heb gedaan naar de werkgelegenheid in de uitvaartsector, waarbij de vergrijzing een grote rol speelt in de ontwikkeling van die branche. Uiteraard zal de vergrijzing niet alleen invloed hebben op de ontwikkelingen in de uitvaartbranche, maar op de gehele samenleving. Daarom ben ik bij de Master Vastgoedkunde ook specifiek geïnteresseerd geraakt in wat voor effect de vergrijzing heeft en zal hebben op de vastgoedkwaliteit (woningen en voorzieningen) in de dorpen. Ik heb me daarbij gericht op de dorpen, omdat ik net als een groot gedeelte van mijn familie (verschillende generaties) in een dorp woon en hoop dat de dorpen leefbaar blijven met voldoende voorzieningen en woonegelegenheden voor alle leeftijdsgroepen.

Adrian Heslinga

Meppel, 2011

## Samenvatting

De Coresta Group is de aanleiding voor het onderzoek naar de generatiebestendigheid van dorpen in relatie met de vastgoedkwaliteit van woningen en voorzieningen. In eerste instantie wil de Coresta Group weten of de bevolking uit het dorp 2e Exloërmond generatiebestendig kan wonen en welk voorzieningenniveau daarbij hoort. De reden waarom 2e Exloërmond als casestudie gekozen is, heeft te maken met het onderzoek naar de haalbaarheid van een multifunctioneel centrum in combinatie met eventueel woningen. Daarbij staat ten eerste centraal wat de betrokken actoren van het dorp onder generatiebestendigheid verstaan en ten tweede hoe er met vastgoedkwaliteit in het dorp om moet worden gegaan binnen het begrip generatiebestendigheid. Er is doormiddel van literatuur studie, telefonische enquêtes en expert interviews, onderzoek gedaan naar de generatiebestendigheid van 2e Exloërmond en de haalbaarheid van een MFC. De onderzochte determinanten hebben betrekking op de woningkwaliteit, de generatiebestendigheid van de woningvoorraad en de generatiebestendigheid van de voorzieningen.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat een generatiebestendig dorp aan bepaalde voorwaarden moet voldoen. Zo moet de woningvoorraad aansluiten op de vraag van de eigen dorpsinwoners van alle leeftijdscategorieën en moeten voorzieningen voor dagelijks gebruik op loopafstand aanwezig zijn. Onder de voorzieningen voor dagelijks gebruik valt o.a. onderwijs, toegang tot levensmiddelen (bijvoorbeeld een supermarkt), bepaalde zorgvoorzieningen (huisarts), sportmogelijkheden en een ontmoetingsplaats (dorpshuis).

Uit het onderzoek naar de generatiebestendigheid van 2e Exloërmond kan geconcludeerd worden dat 2e Exloërmond niet generatiebestendig is. Wat betreft de woningvoorraad zijn er vooral te weinig seniorenwoningen voor ouderen. Daarnaast zijn er ook geluiden dat er voor jongeren te weinig betaalbare woningen zijn.

Wat betreft het voorzieningenniveau voldoet 2e Exloërmond wel aan de voorwaarden van de nodige voorzieningen, maar die zijn vanwege de uitgerekte vorm van het dorp niet altijd op loopafstand. Ook de betrokken actoren vinden het voorzieningenniveau van 2e Exloërmond niet generatiebestendig. Daarin wordt met name voor ouderen het voorzieningenniveau slecht gevonden, zoals het gebrek aan voldoende zorgvoorzieningen en goed openbaar vervoer.

Aan de hand van de resultaten uit het onderzoek naar een generatiebestendigheid van 2e Exloërmond is advies uitgebracht over de komst van een MFC. Daarbij is met name gekeken naar waar het dorp behoefte aan heeft om het dorp generatiebestendiger en aantrekkelijker te maken. Ondanks het feit dat er geen zicht is op de financiën (kosten / baten) van de gemeente Borger Odoorn en andere organisaties, wordt bij het advies wel geprobeerd rekening te houden met het beleid en het gebrek aan financiële middelen.

Aan de hand van onderzoeksresultaten is ook geprobeerd een model te maken om de generatiebestendigheid van dorpen te kunnen meten, maar dat is vanwege o.a. de relatieve locatie van dorpen, de unieke karakteristiek van dorpen en het gebrek aan onderzoeksresultaten een sterke / zwakte analyse geworden.

# Inhoudsopgave

|  |    |
|--|----|
| Voorwoord.....   | 2  |
| Samenvatting .....   | 3  |
| Inhoudsopgave.....   | 4  |
| H 1. Introductie.....  | 7  |
| H 1.1. Aanleiding.....   | 7  |
| H 1.2. Probleemstelling.....   | 8  |
| H 1.3. Doelstelling.....   | 8  |
| H 1.4. Hoofdvraag.....   | 8  |
| H 1.5. Deelvragen.....   | 8  |
| H 1.6. Onderzoeksopzet.....  | 9  |
| 1.6.1. Deskresearch .....  | 9  |
| 1.6.2. Telefonische enquête met huishoudens .....                        | 9  |
| 1.6.3. Expert interviews .....   | 9  |
| H 1.7. Stakeholders.....   | 9  |
| H 1.8. Leeswijzer .....  | 10 |
| H 2. Theoretisch kader.....  | 11 |
| H 2.1. Inleiding .....   | 11 |
| 2.1.1. Definiëring van een dorp .....                                    | 11 |
| 2.1.2. Invloeden op de generatiebestendigheid van vastgoedkwaliteit..... | 11 |
| H 2.2. Demografie.....   | 14 |
| 2.2.1. De huidige situatie .....   | 14 |
| 2.2.2. Toekomstverwachting .....   | 14 |
| 2.2.3. Regionale verschillen .....                                       | 15 |
| H 2.3. Leeftijdsofbouw en huishoudensamenstelling.....                   | 16 |
| H 2.4. De woningkwaliteit .....  | 19 |
| 2.4.1. Functionele economische kwaliteit .....                           | 19 |

|  |    |
|--|----|
| 2.4.2. Ruimtelijke ecologische kwaliteit.....      | 19 |
| 2.4.3. Sociaal culturele kwaliteit .....           | 20 |
| H 2.5. De Nederlandse woningmarkt.....             | 22 |
| 2.5.1. De woningmarkt in Nederlandse dorpen.....   | 22 |
| 2.5.2. Woningvoorraad.....                         | 23 |
| 2.5.3. Wooncarrière.....                           | 25 |
| 2.5.4. Woningbezetting .....                       | 25 |
| H 2.6. Voorzieningen in dorpen.....                | 27 |
| 2.6.1. Inleiding.....                              | 27 |
| 2.6.2. Winkelvoorzieningen.....                    | 27 |
| 2.6.3. Zorg en welzijn .....                       | 27 |
| 2.6.4. Onderwijs .....                             | 28 |
| 2.6.5. Sport en cultuur.....                       | 28 |
| 2.6.6. Trends en ontwikkelingen.....               | 29 |
| H 2.7. Arbeidsmarkt in en rond dorpen .....        | 30 |
| H 2.8. Mobiliteit en infrastructuur in dorpen..... | 31 |
| H 3. Voorbereidend onderzoek 2e Exloërmond.....    | 33 |
| H 3.1. Historisch geografische ontwikkeling.....   | 33 |
| H 3.2. Demografie.....                             | 33 |
| H 3.3. Wonen .....                                 | 34 |
| H 3.4. Voorzieningenstructuur .....                | 37 |
| H 3.5. Werkgelegenheid .....                       | 37 |
| H 3.6. Mobiliteit .....                            | 38 |
| H 3.7. Huidig Gemeentelijk beleid.....             | 38 |
| H 3.7.1. De woningmarkt.....                       | 38 |
| H 3.7.2. Voorzieningen .....                       | 38 |
| H 4. Onderzoek.....                                | 39 |
| H 4.1. Inleiding .....                             | 39 |

|  |    |
|--|----|
| H 4.2. Determinanten generatiebestendigheid van dorpen .....       | 39 |
| 4.2.1. Demografie .....  | 39 |
| 4.2.2. De Woonkwaliteit .....                                      | 40 |
| 4.2.3. De Woningmarkt .....  | 41 |
| 4.2.4. De voorzieningen.....                                       | 42 |
| H 5. Onderzoeksresultaten .....                                    | 44 |
| H 5.1. Inleiding .....   | 44 |
| H 5.2. Uitslagen op de onderzoeksvragen.....                       | 44 |
| 5.2.1. Demografie .....  | 44 |
| 5.2.2. De woonkwaliteit.....                                       | 45 |
| 5.2.3. De woningmarkt.....   | 47 |
| 5.2.4. Voorzieningen .....   | 51 |
| H 6. Advies met betrekking tot het MFC .....                       | 55 |
| H 7. Dorpshorizon.....   | 59 |
| H 7.1. Sterkte zwakte analyse .....                                | 59 |
| H 8. Conclusie.....  | 61 |
| H 8.1. Onderzoek.....  | 61 |
| 8.1.1. Typering van generatiebestendige dorpen.....                | 61 |
| 8.1.2. Het DNA van dorpen.....                                     | 61 |
| 8.1.3. Beoordelingen van betrokkenen.....                          | 62 |
| 8.1.4. Model om de generatiebestendigheid van dorpen te meten..... | 63 |
| 8.1.5. Toekomstvisie .....   | 63 |
| H 8.2. Zelfreflectie.....  | 64 |
| H 9. Literatuurbronnen .....                                       | 65 |
| H 10. Bijlage .....  | 68 |

# H 1. Introductie

## H 1.1. Aanleiding

De aanleiding voor dit onderzoek is de opdrachtgever Coresta Group Noord die een onderzoek wil naar generatiebestendigheid van dorpen in relatie met vastgoedkwaliteit van woningen en voorzieningen. In eerste instantie wil de Coresta Group weten of de bevolking uit het dorp 2e Exloërmond generatiebestendig kan wonen en welk voorzieningenniveau daarbij hoort. De Coresta Group wil dit onderzoek om te kijken of de realisatie van een multifunctioneel centrum in combinatie met woningen haalbaar is. Daarbij staat ten eerste centraal wat de betrokken actoren van het dorp onder generatiebestendigheid verstaan en ten tweede, hoe er met vastgoedkwaliteit in het dorp om moet worden gegaan binnen het begrip generatiebestendigheid. Uiteraard moeten alle randzaken die invloed hebben op de vastgoedkwaliteit meegenomen worden in dit onderzoek. Vervolgens zal aan de hand van het onderzoek in 2e Exloërmond (dat als een pilot zal functioneren), geprobeerd worden een model (advieslijst) te ontwikkelen om te kunnen bepalen of een dorp generatiebestendig is of niet. Het onderzoek naar de generatiebestendigheid van dorpen, zal zich met name richten op de woningmarkt en het voorzieningenniveau in een dorp. Van hieruit kan de generatiebestendigheid van een dorp gedefinieerd worden als een dorp met inwoners, waar voor elke leeftijdsfase (ongeacht beperking, levensomstandigheden (stijlen), huishoudsamenstelling en culturele achtergrond) de woningvoorraad en het voorzieningenniveau passend moet zijn. De belangrijkste reden voor een onderzoek is, dat dorpen meer te maken krijgen met vergrijzing en ontgroening, waardoor het gebruik en de kwaliteit van vastgoed onder druk kan komen te staan. Enkele dorpen in Nederland hebben nu zelfs al te maken met demografische krimp. Het probleem oftewel de vraag is hoe Nederland met het oog op de toekomst inspeelt op deze demografische veranderingen, met als belangrijkste vraag: hoe om te gaan met de functie en kwaliteit van vastgoed (huisvesting, voorzieningen) in dorpen, zodat dorpen generatiebestendig en leefbaar worden, zijn en blijven. Om alvast een beeld te krijgen van de voorwaarden waaraan een dorp op het gebied van wonen en voorzieningen kan voldoen om generatiebestendig en leefbaar te zijn, worden er twee visies weergegeven doormiddel van een tweetal citaten:

1. Gerard Titulaer van stichting: Vrienden van het Platteland;  
Het platteland staat onder grote druk. De traditionele beheerders en investeerders (boeren en tuinders) verlaten het platteland. Daardoor komt de werkgelegenheid onder druk te staan en neemt de economische vitaliteit dramatisch af. De druk op het cultuur-historische erfgoed neemt toe. En dan neemt ook nog eens de sociaal-culturele vitaliteit af. Het voorzieningsniveau daalt, het openbaar vervoer verdwijnt, jongeren trekken weg en het verenigingsleven komt steeds meer in de knel. Op die manier krijgt het platteland steeds meer een slaapfunctie (Lammerts, 2004).

2. Frans Thissen van de Universiteit van Amsterdam;  
Voor de leefbaarheid van het platteland is feitelijk maar één vraag belangrijk: is het er prettig en goed wonen. Dat winkels, sportaccommodaties en scholen verdwijnen is in dit verband geen enkel probleem. In woondorpen, waar de bewoners van harte voor gekozen hebben, ontstaan spontaan vanuit de gemeenschap vaak allerlei initiatieven, zoals een jaarlijkse barbecue of een internetsite over het dorp. Daarom is een overdekte ruimte om samen te komen belangrijk. Voor binnen (bijvoorbeeld een dorps huis, schoollokaal of een kroeg) en buiten, gewoon een plek in het groen die openlijk toegankelijk is. Dus eigenlijk twee voorzieningen (Lammerts, 2004).

## *H 1.2. Probleemstelling*

Naar aanleiding van de hierboven genoemde citaten (in de introductie) kan de volgende probleemstelling worden geformuleerd:

*Het is onduidelijk aan welke voorwaarden dorpen moeten voldoen, gelet op de huisvesting en voorzieningen, om generatiebestendig te zijn.*

## *H 1.3. Doelstelling*

Het uiteindelijke doel van het onderzoek is het creëren van een model, dat op een duidelijke manier het belang (noodzaak) van vastgoed (kwaliteit) binnen het brede begrip generatiebestendigheid in dorpen laat zien. Hierbij is de volgende doelstelling geformuleerd:

*Het inzichtelijke maken van de voorwaarden waaraan dorpen in Nederland moeten voldoen om generatiebestendig en leefbaar te zijn. Deze voorwaarden worden gebaseerd op de relatie tussen de kwaliteit van voorzieningen en van woningen.*

## *H 1.4. Hoofdvraag:*

Om de doelstelling te bereiken is de volgende hoofdvraag opgesteld:

*Aan welke voorwaarden moet de woningvoorraad en het voorzieningenniveau in een dorp voldoen, om generatiebestendig te zijn?*

## *H 1.5. Deelvragen:*

Om de Hoofdvraag te kunnen beantwoorden zijn de volgende deelvragen opgesteld:

1. Hoe kunnen de voorwaarden omtrent voorzieningen en woonmogelijkheden voor generatiebestendige dorpen worden getypeerd?
2. Hoe kan het DNA (leeftijdsopbouw, functionele economische kwaliteit, sociaal culturele kwaliteit (sociaal kapitaal) en ruimtelijke ecologische kwaliteit) van de verschillende dorpen in Nederland eruit zien en in welke mate is dit van invloed op de generatiebestendigheid van vastgoed (kwaliteit)?
3. Hoe beoordelen de betrokkenen van dorpen (vb. 2e Exloërmond) de generatiebestendigheid van de vastgoedkwaliteit (woning, woningvoorraad, voorzieningen) in hun dorp?
  - 4a. Op welke manier kan een model (analyse) gecreëerd worden, om de generatiebestendigheid van vastgoed in dorpen te bepalen (meten)?
  - 4b. Kan het gecreëerde model (analyse) worden toegepast op andere dorpen?
5. Zullen de voorwaarden die bepalen of voorzieningen en de woningvoorraad in een dorp generatiebestendig zijn of niet, in de toekomst veranderen? Zo ja, hoe en waarom?



## *H 1.6. Onderzoeksopzet*

### 1.6.1. Deskresearch

Doormiddel van literatuuronderzoek (secundaire data) is het theoretisch kader (het DNA van dorpen in Nederland) en het voorbereidend onderzoek naar 2e Exloërmond opgesteld om de generatiebestendigheid van de woningmarkt en voorzieningen in dorpen te kunnen bepalen. Hierin is omschreven van welke factoren de generatiebestendigheid van dorpen afhankelijk is en welke rol vastgoed (huisvesting, voorzieningen) hierin speelt. De generatiebestendigheid van dorpen is naast de voorzieningen afhankelijk van de mobiliteit en de werkgelegenheid in het dorp en de regio. Ook deze determinanten van het onderzoek worden ondersteund door secundaire data. De secundaire data is geleverd door de Coresta Group, nota's van de overheid en andere literatuur uit boeken en van internet.

### 1.6.2. Telefonische enquête met huishoudens

In het belang van het onderzoek speelt de mening van huishoudens in 2e Exloërmond een belangrijke rol. De mening van de huishoudens in 2e Exloërmond is gepeild doormiddel van telefonische enquêtes (interviews). Dit onderzoek is gedaan op basis van een aselechte steekproef. Een aselechte steekproef is een willekeurige selectie uit de populatie van 2e Exloërmond. Het onderzoek is doormiddel van een steekproef gedaan, omdat het praktisch gezien niet haalbaar is om alle huishoudens uit 2e Exloërmond te enquêteren.

### 1.6.3. Expert interviews

Naast de enquêtering van de huishoudens, zijn er ook expert interviews gehouden om een beter beeld en duidelijke antwoorden te krijgen op de onderzoeksvragen. Allereerst is er een gesprek geweest met medewerkers van de gemeente Borger Odoorn. De gemeente Borger Odoorn is de gemeente waar 2e Exloërmond onder valt.

Om een ruimer beeld te krijgen van de wensen van de huishoudens is de voorzitter van dorpsbelang 2e Exloërmond geïnterviewd. Verder is een medewerker van woningcorporatie Woonservice geïnterviewd, om beter inzicht te krijgen of de woningmarkt generatiebestendig is. Woonservice is de enige woningcorporatie die sociale huurwoningen in 2e Exloërmond verhuurt. Om nog meer inzicht te krijgen op de woningmarkt is er contact geweest met twee plaatselijke makelaars, genaamd Chris Kamps Makelaars en Wijnholds Makelaardij.

## *H 1.7. Stakeholders*

- Coresta Group Noord (stagebedrijf)
- Rijksuniversiteit Groningen (faculteit Ruimtelijke Wetenschappen)
- Inwoners van het dorp 2e Exloërmond
- Gemeente Borger Odoorn
- Dorpsbelang 2e Exloërmond
- Woningcorporatie Woonservice

## *H 1.8. Leeswijzer*

Deze masterthesis bestaat uit 11 hoofdstukken. In Hoofdstuk 1 staat de introductie.

In hoofdstuk 2 wordt in het theoretisch kader omschreven hoe dorpen kunnen worden gedefinieerd en welke factoren van invloed zijn op de generatiebestendigheid van een dorp.

De factoren die in het theoretisch kader staan beschreven en als ondersteuning dienen voor het onderzoek naar de generatiebestendigheid van een dorp zijn: 1. Demografische ontwikkelingen. 2. De Woningkwaliteit. 3. De Nederlandse woningmarkt. 4. De voorzieningen in dorpen. 5. Werkgelegenheid in en rond dorpen. 6. Mobiliteit en infrastructuur.

Hoofdstuk 3 bestaat uit een voorbereidend literatuur onderzoek naar 2e Exloërmond ter ondersteuning van het onderzoek.

In hoofdstuk 4 worden de te onderzoeken determinanten beschreven met de daarbij behorende vragen voor onderzoek. Bij de determinanten worden onderzoeksvragen gesteld over de factoren die van invloed kunnen zijn op de generatiebestendigheid van de woningmarkt en de voorzieningen in 2e Exloërmond.

In hoofdstuk 5 staan de resultaten van het onderzoek. Aan de hand van die resultaten worden de onderzoeksvragen uit hoofdstuk 4 beantwoord.

In hoofdstuk 6 wordt uiteindelijk een advies gegeven met betrekking tot de komst van een eventueel multifunctioneel centrum in 2e Exloërmond.

In hoofdstuk 7 is een advieslijst (sterkte zwakte analyse) opgesteld met de voorwaarden waaraan de woningmarkt en de voorzieningen in dorpen moeten voldoen om generatiebestendig te zijn. Deze advieslijst wordt in hoofdstuk 7 de dorps horizon genoemd. Tot slot is er in hoofdstuk 9 een korte conclusie met zelfreflectie. In de korte conclusie wordt o.a. een voorzichtige toekomstvisie gegeven over hoe de woningmarkt en voorzieningen in dorpen zich naar verwachting zullen gaan ontwikkelen.

## H 2. Theoretisch kader

### H 2.1. Inleiding

#### 2.1.1. Definiëring van een dorp

Een dorp is een plaats (bebouwde kom) op het platteland die kleiner is dan een stad, met minder winkels en bedrijven, waar mensen bij elkaar wonen en voornamelijk in de landbouw actief zijn (Encyclo, 2011). De definiëring van een dorp wordt meestal bepaald op basis van het aantal inwoners en het voorzieningenniveau, maar wettelijk gezien kan er geen onderscheid gemaakt worden tussen een dorp en een stad. Kenmerken die aan een dorp gegeven worden zijn weinig inwoners, landelijk karakter (veel groen), weinig economische activiteiten en meer sociale cohesie (PVDA, 2007).

Er is niet een eenduidige definitie voor handen aan welke grootte een bevolkingskern moet voldoen om als dorp gedefinieerd te worden. In dit onderzoek worden alle bevolkingskernen met minder dan 10000 inwoners beschreven als dorpen. Deze dorpen kunnen worden onderverdeeld in verschillende gradaties (Leeuwen (CBS), 2010):

1. Kernen met minder dan 500 inwoners
2. Kernen met 500 – 1000 inwoners
3. Kernen met 1000 – 2000 inwoners
4. Kernen met 2000 – 5000 inwoners
5. Kernen met 5000 – 10000 inwoners

#### 2.1.2. Invloeden op de generatiebestendigheid van vastgoedkwaliteit

De verwachting is dat dorpen in Nederland door het ontstaan van demografische veranderingen (bevolkingsdaling) en veranderende leeftijdsopbouw (door vergrijzing en ontgroening) zullen veranderen (Raad landelijke gebied, 2009). Daarnaast zullen algemene onzekerheden als internationalisering, individualisering, conjunctuur bewegingen in de welvaart (economie), de klimaatproblematiek en duurzaamheid ook een rol van betekenis spelen in de ontwikkeling van dorpen (Vromraad, 2009). De ontwikkeling van dorpen is dus afhankelijk van een grote complexiteit aan factoren, zoals economische, sociaal culturele en demografische factoren (zie fig. 2.1) (Dam, 2006).

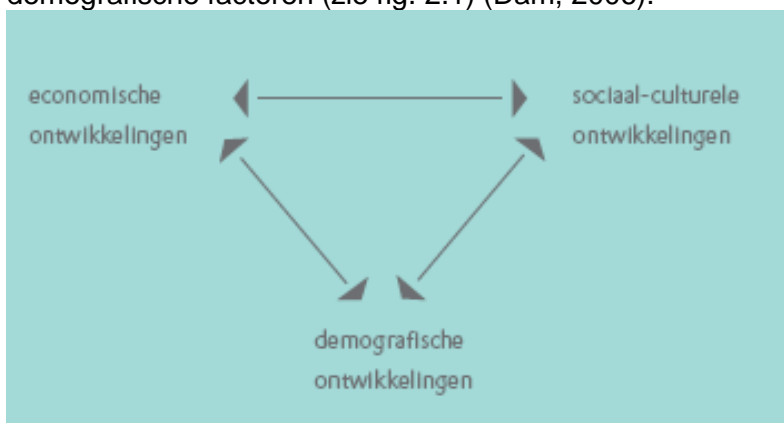


Fig. 2.1: De relatie tussen de verschillende ontwikkelingen (Dam, 2006)

Om de leefbaarheid in een dorp zo optimaal mogelijk te maken en te houden, streven gemeenten (overheid) ernaar dat alle leeftijdsgroepen in dorpen vertegenwoordigd moeten zijn en dat daarvoor dus ook voldoende woningvoorraad en voorzieningen aanwezig zullen zijn. De vastgoedkwaliteit speelt hierin een belangrijke rol, omdat het een productiemiddel is

voor o.a. wonen, winkelen en werk (Gool, 2007). Uit de inleiding van deze masterthesis kwam al naar voren dat het onderzoek zich richt op de vastgoedkwaliteit van woningen en voorzieningen, maar voor het gemak wordt dit in het verloop van het onderzoek ook wel aangeduid als vastgoed. Vastgoed kan ook onroerend goed genoemd worden en gedefinieerd worden als de grond en de gebouwen op de grond (Encyclo, 2011). Het is voor het huidige vastgoed en het te ontwikkelen vastgoed van belang dat er gebruikers zijn die het vastgoed willen gebruiken voor nu en in de toekomst (Gool, 2007). De generatiebestendigheid van vastgoed kan getypeerd worden als vastgoed dat duurzaam, op lange termijn, meer levensloopbestendig en transformeerbaar voor de samenleving gebouwd kan worden. Om de generatiebestendigheid van woningen en voorzieningen te kunnen bepalen, zullen eerst de elementaire kenmerken omschreven moeten worden. Deze elementaire kenmerken zijn de locatie (niet verplaatsbaar) die in grote mate de waarde bepaalt, woningen en voorzieningen als productiemiddel en de heterogeniteit van gebouwen. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de woningbehoefte (sloop en nieuwbouw), woningvoorraad, huizenprijzen (koop / huur) en het beheer en onderhoud. De woningen en voorzieningenmarkt heeft te maken met een lange productietijd, waardoor toekomstverwachtingen (voorspellingen) van groot belang zijn om de dorpen generatiebestendig te houden (Gool, 2007). Om de vastgoedmarkt in dorpen op lange termijn stabiel te houden, moeten dorpen dus rekening houden met ontwikkelingen op het gebied van demografie, woningkwaliteit, voorzieningenniveau, bestaanszekerheid (werkgelegenheid) en de mobiliteit (zie fig. 2.2).

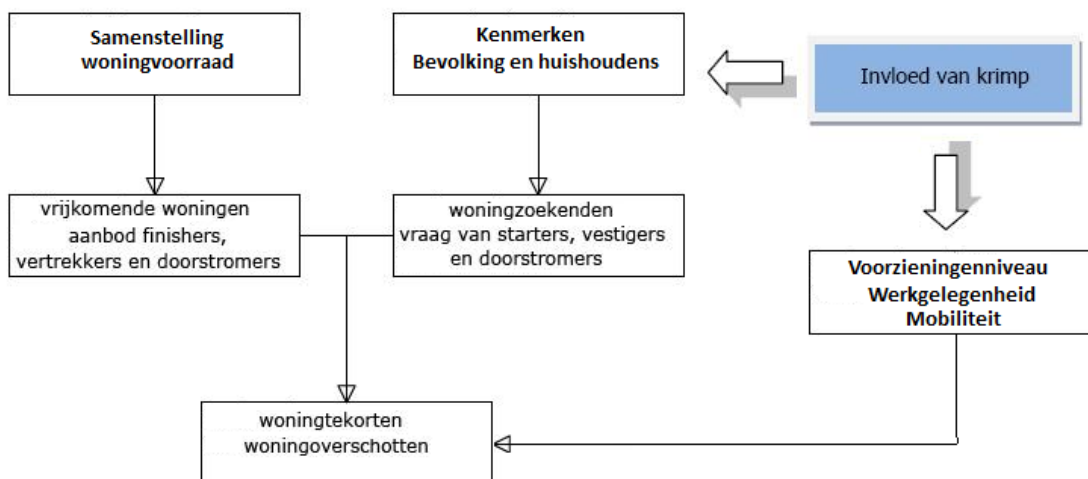


Fig. 2.2: Opbouw van het theoretische kader over de generatiebestendigheid van dorpen

De eerste ontwikkeling die besproken wordt in het theoretisch kader zijn de demografische ontwikkelingen van dorpen. Daarbij is voornamelijk de leeftijdsopbouw van belang, omdat het een belangrijke indicator kan zijn om te bepalen of een dorp generatiebestendig is. Daarnaast wordt er gekeken naar de huishoudensamenstelling, regionale verschillen en toekomstverwachtingen.

De tweede ontwikkeling om de dorpen generatiebestendig te houden is de ontwikkeling van de woonkwaliteit (o.a. de beschikbare woningbouw). Daarbij wordt gekeken van welke kwaliteit het wonen in dorpen moet zijn, om aan de definitie generatiebestendigheid te kunnen voldoen. De kwaliteit van wonen wordt onderverdeeld in drie typen: functionele economische kwaliteit, ruimtelijke ecologische kwaliteit en de sociaal culturele kwaliteit (zie fig. 2.3). Hierbij is met het oog op de toekomst o.a. van belang om te kijken naar de ontwikkeling van levensloopgeschikte (duurzaam) woningen (VZW dorp, 2011).

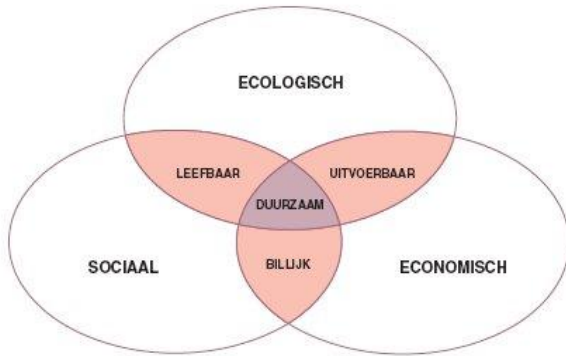


Fig. 2.3: Duurzaamheid bestaat uit drie pijlers (VZW, 2011)

Het derde onderwerp is het peil en de aard van de aanwezige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de verzorgings situatie. Hierbij is het van belang om te kijken welk voorzieningenniveau (de soort voorzieningen en de kwaliteit van het vastgoed) noodzakelijk is voor een dorp om generatiebestendig te kunnen zijn en of deze voorzieningen financieel haalbaar zijn of kunnen worden (Bekkema, 2000).

Het laatste onderwerp is de bestaanszekerheid, in de zin van welke invloed de werkgelegenheid heeft op dorpen in Nederland en aan welke voorwaarden moet het werkgelegenheidsniveau in de omgeving voldoen, zodat dorpen generatiebestendig zijn. Daarop aansluitend is de mobiliteit van dorpen ook van belang, waarbij o.a. gekeken wordt naar de kwaliteit van het openbaar vervoer en de reistijd naar de dichtstbijzijnde steden en dorpen i.v.m. werkgelegenheid en voorzieningen (Bekkema, 2000).

Al deze ontwikkelingen hebben dus invloed op de generatiebestendigheid van vastgoed in dorpen, maar dat is voor elk dorp wel verschillend. Elk dorp is immers zeer plaatsspecifiek, door o.a. de geografische ligging (nabijheid van een grote stad), gemeentelijke herindelingen, het bestuurlijke klimaat (betrokkenheid van de bevolking bij de besluitvorming) en infrastructurele projecten (bijvoorbeeld een snelweg door een dorp) (Bekkema, 2000).

## H 2.2. Demografie

### 2.2.1. De huidige situatie

Nederland heeft de laatste 50 jaar een bevolking die alleen maar gegroeid (60%) is (Bree, 2006). In 2011 telde Nederland ongeveer tussen de 16,6 en 16,7 miljoen inwoners (CBS, 2011). Ervan uitgaande dat dorpen 10000 inwoners of minder hebben, dan woonde 10 jaar geleden ongeveer één vijfde deel van de Nederlandse bevolking in dorpen (CBS, 2005). Ongeveer 30% van de dorpskernen in Nederland heeft 500 of minder inwoners. In de dorpen met minder dan 2000 inwoners (2 op de 3 bevolkingskernen) zijn gemiddeld minder mensen gaan wonen en meer mensen vertrokken (zie fig. 2.4). In deze kleine dorpen (minder dan 2000 inwoners) woonden in 2008 ongeveer 920 duizend inwoners van de Nederlandse bevolking. In dorpen met 2000 of meer inwoners nam gemiddeld zowel het vestiging- als het geboorteoverschot toe (zie fig. 2.4) (CBS, 2011).

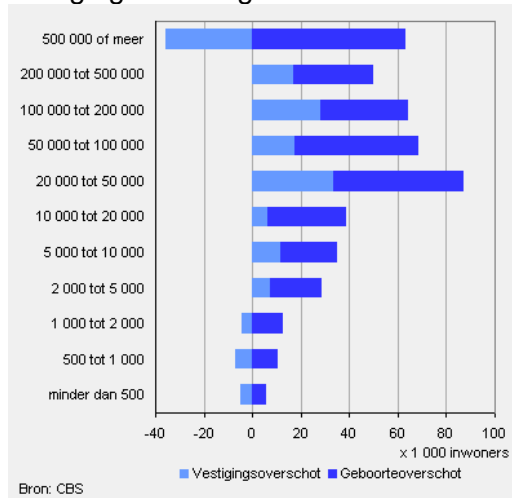


Fig. 2.4: Verandering van het inwonersaantal naar kerngrootte 2001- 2008 (beurs, 2011)

De Nederlandse samenleving is langzaam aan het vergrijzen, maar dat is aan het sterftcijfer nog niet te merken. Het sterftcijfer is namelijk de afgelopen 10 jaar nagenoeg gelijk gebleven. Het aantal ouderen (65 plussers) in Nederland ligt ongeveer op een ruime 15% van de totale bevolking, maar zal in de toekomst snel toenemen. De gemiddelde levensverwachting van mannen in Nederland ligt op ongeveer 78 jaar en de gemiddelde levensverwachting voor vrouwen is ongeveer 82 jaar (CBS, 2011).

### 2.2.2. Toekomstverwachting

Voor de toekomst op lange termijn (50 jaar) is de kans niet groot dat het bevolkingsaantal in Nederland toe gaat nemen (zie figuur 2.5). De prognose van de CBS is dat de Nederlandse bevolking tot ongeveer 2038 zal gaan stijgen naar 17,5 miljoen inwoners, waarna de bevolking tot 2060 gaat krimpen naar ongeveer 17,3 miljoen inwoners (Poelman, 2010). Dit heeft te maken met de volgende redenen: 1. De verwachting is dat het geboortecijfer niet zal stijgen, omdat de arbeidsparticipatie van vrouwen hoog zal blijven, met als resultaat een lager geboortecijfer (Meinsma, 2007). 2. Met name de periferie (dorpen) in Nederland krijgt sterker te maken met ontgroening en vergrijzing. De verwachting is dat in 2030 een kwart van Nederlandse bevolking uit ouderen zal bestaan (CBS, 2010). Het sterftcijfer zal met name na 2030 sterk toenemen en het geboortecijfer zal de afname van de bevolking niet kunnen compenseren. 3. Er zijn jaren dat de emigratie groter is dan de immigratie (zie fig. 2.6). Dit komt omdat de immigratie van buitenlanders door overheidsbeleid minder wordt en

emigratie van Nederlanders populairder is geworden door de hoge leefkosten, hoge huizenprijzen en het onaangename weer (klimaat) (Meinsma, 2007). Tot 2016 wordt verwacht dat er ongeveer 120 duizend immigranten per jaar het land binnen komen en op lange termijn zal het aantal emigranten uit Nederland ongeveer 110 duizend zijn (Poelman, 2010). Naast de migratie van en naar het buitenland, zorgt de binnenlandse migratie voor de grootste bijdrage aan de bevolkingsdynamiek. Daarin spelen push en pull-factoren een rol, zoals zelfstandig willen wonen, werkloosheid, nieuwe baan, scheidingen, nieuwe relatie, studie, geschikte of ongeschikte woonomgeving, de gezondheid van mensen, terug naar de roots en zorgvoorzieningen (Hospers, 2010)

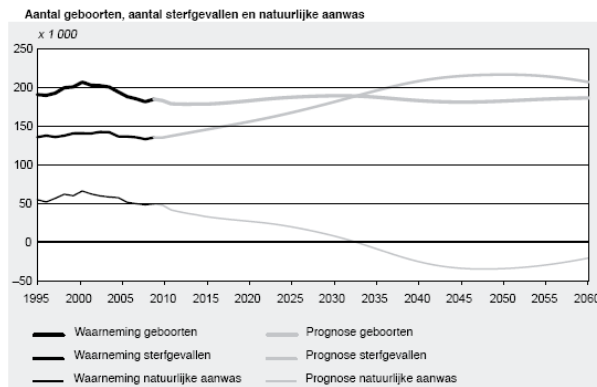


Fig. 2.5: Natuurlijke aanwas (Poelman, 2010)

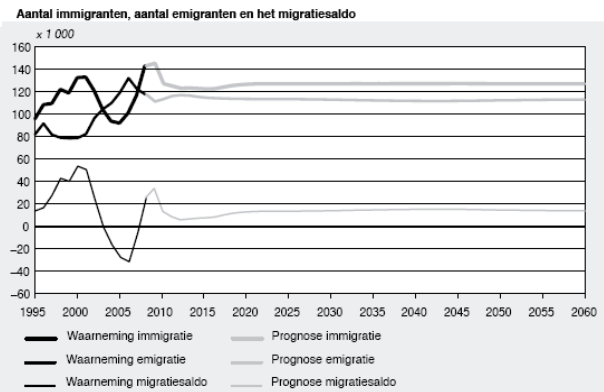


Fig. 2.6: Migratiesaldo (Poelman, 2010)

### 2.2.3. Regionale verschillen

De demografie van Nederland en de regionale verschillen zullen in de toekomst dus gaan veranderen. De algemene bevolkingstrend is dat er minder kinderen geboren worden en dat Nederland vergrijsd (NRC, 2009). De oorzaken van de vergrijzing zijn de grote groep babyboomers die ouder dan 65 worden, de verbetering van levensverwachtingen op hoge leeftijd en de toename van het aantal tachtig plussers. In de plattelandsgebieden zal de vergrijzing sterker zijn dan het landelijke gemiddelde (25%) (Bree, 2006). In delen van Zeeland, Limburg en Groningen is nu al sprake van krimp, doordat jongeren wegtrekken en ouderen achter blijven, met een lager geboortecijfer tot gevolg (zie fig. 2.7 en fig. 2.8) (NRC, 2009).

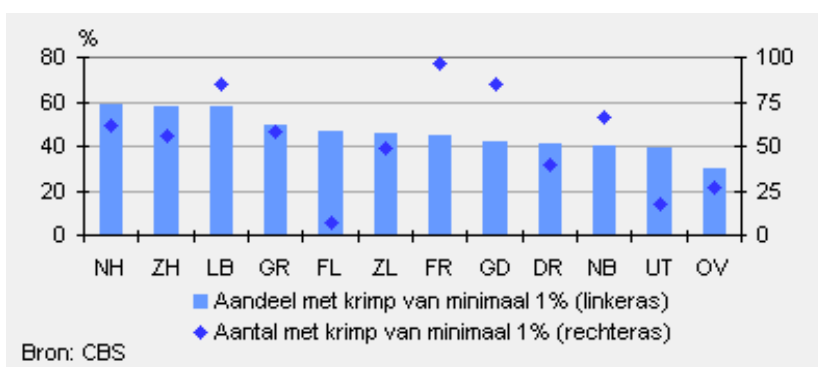


Fig. 2.7: Het aantal kernen (minder dan 2000 inwoners) met krimp per provincie (Beurs, 2011)

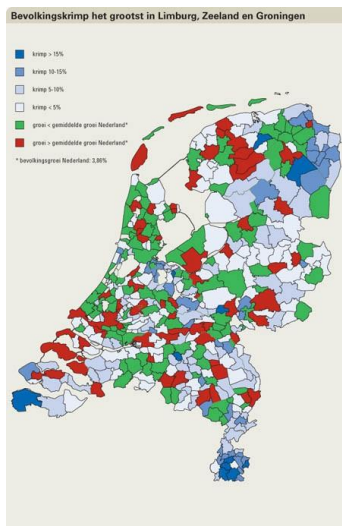


Fig. 2.8: bevolgingskrimp (NRC, 2009)

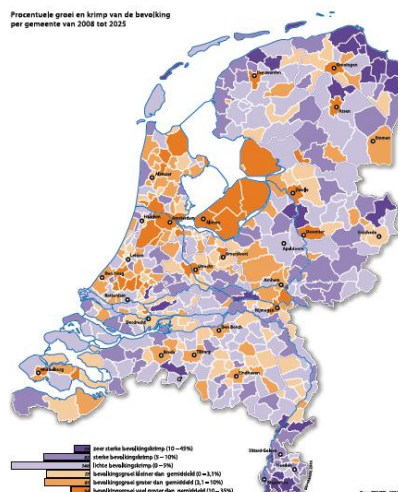


Fig. 2.9: (VROM, 2009)

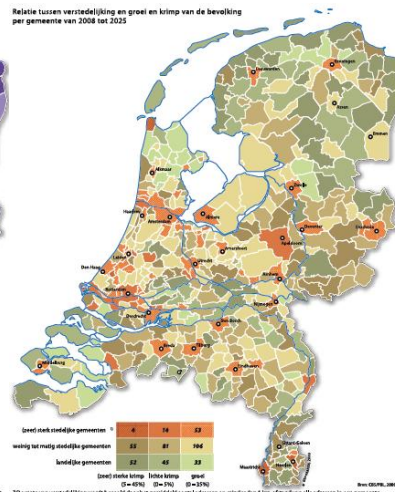


Fig. 2.10: (VROM, 2009)

In het figuren 2.9 en 2.10 is te zien wat de krimpnde en groeiende gemeenten in de toekomst (tot 2025) zullen worden. Hierin is goed het verband te zien tussen stedelijke en plattelandsgebieden. Van alle Nederlandse gemeenten krijgt een derde te maken met een bevolgingsafname en ongeveer 10% van de gemeenten krijgt te maken met een afname van het aantal huishoudens (NRC, 2010).

### H 2.3. Leeftijdsopbouw en huishoudensamenstelling

De verwachting is dat de leeftijdsopbouw de komende 50 jaar flink zal veranderen door met name de toenemende grijze druk (zie fig. 2.11). Naar verwachting zal de grijze druk tot 2040 oplopen tot bijna 50%, met als gevolg een bevolgingskrimp (Poelman, 2010). De demografische krimp is niet alleen het dalende bevolkingsaantal, maar ook een daling van het aantal huishoudens of een verandering van de samenstelling van een bevolking, zoals naar etniciteit, inkomensgroep of leeftijd (Dam, 2006).

Relatieve leeftijdsopbouw bevolking

|      | 0–19 jaar | 20–64 jaar | 65–79 jaar | 80 jaar en ouder | Groene druk | Grijze druk |
|------|-----------|------------|------------|------------------|-------------|-------------|
| %    |           |            |            |                  |             |             |
| 2009 | 23,9      | 61,1       | 11,2       | 3,8              | 39,0        | 24,5        |
| 2020 | 22,1      | 58,2       | 15,0       | 4,8              | 37,9        | 33,9        |
| 2030 | 21,4      | 55,0       | 16,8       | 6,8              | 38,9        | 42,9        |
| 2040 | 21,7      | 52,6       | 17,2       | 8,5              | 41,2        | 48,8        |
| 2050 | 21,6      | 53,9       | 14,8       | 9,8              | 40,1        | 45,6        |
| 2060 | 21,6      | 54,3       | 15,0       | 9,1              | 39,9        | 44,4        |

Fig. 2.11: (Poelman, 2010)

Door vergrijzing van de grote groep babyboomers, zal het aantal ouderen toenemen van bijna 2,6 miljoen inwoners in 2011 naar ongeveer 4,5 miljoen in 2040 (Poelman, 2010). Het is bij ouderen van belang om onderscheid te maken tussen ouderen in de derde levensfase en ouderen in de vierde levensfase. De derde levensfase ouderen (tussen 55 en 65 jaar) zijn mensen die over het algemeen vitaal, actief en net gestopt zijn met werken. De vierde levensfase ouderen zijn mensen met gezondheidsproblemen die hulpbehoevend zijn (STEC, 2005). Daarnaast zal de leeftijdscategorie (20 tot 65 jaar) van de beroepsbevolking afnemen



van 10,2 miljoen inwoners in 2011 naar 9,2 miljoen rond 2040 (Poelman, 2010). De daling van de potentiële beroepsbevolking zal ongeveer gaan dalen rond 2025 (STEC groep, 2005). Het aantal Nederlandse mensen tussen 0 en 20 jaar blijft nagenoeg stabiel van 3,9 miljoen inwoners in 2011 naar 3,7 miljoen inwoners in 2040 (zie fig. 2.12) (Poelman, 2010).

Bevolking op 1 januari naar leeftijd

|                  | totaal | 0-19 jaar | 20-64 jaar | 65-79 jaar | 80 jaar en ouder |
|------------------|--------|-----------|------------|------------|------------------|
| <i>x miljoen</i> |        |           |            |            |                  |
| 2009             | 16,5   | 3,9       | 10,1       | 1,8        | 0,6              |
| 2020             | 17,0   | 3,8       | 9,9        | 2,5        | 0,8              |
| 2030             | 17,4   | 3,7       | 9,6        | 2,9        | 1,2              |
| 2040             | 17,5   | 3,8       | 9,2        | 3,0        | 1,5              |
| 2050             | 17,4   | 3,7       | 9,3        | 2,8        | 1,7              |
| 2060             | 17,3   | 3,7       | 9,4        | 2,8        | 1,6              |

Fig. 2.12: De bevolkingomvang van Nederland in 2010 (Poelman, 2010)

Naast de veranderende leeftijdsopbouw zal de samenstelling van een huishouden ook gaan veranderen. De huidige situatie is dat het gemiddelde huishouden in Nederland bestaat uit 2,2 mensen. Het aantal personen per meerpersoonshuishoudens ligt gemiddeld op ongeveer 2,9 (RIVM, 2009).

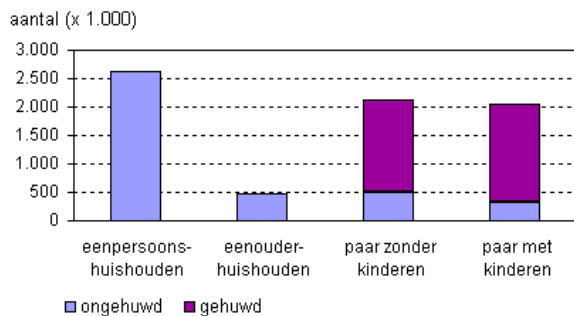


Fig. 2.13: De Nederlandse huishoudenverdeling (RIVM, 2009)

Op korte termijn is de verwachting dat een groot deel van de bevolking wel gaat samenwonen. Toch is het aandeel eenpersoonshuishoudens met een derde van alle huishoudens al redelijk hoog (zie fig. 2.13) en de verwachting van het CBS is dat door de vergrijzing en toenemende individualisering het aandeel eenpersoonshuishoudens tot 2050 met bijna een miljoen in Nederland gaat toenemen (zie fig. 2.14) (RIVM, 2009). Voor deze huishoudens zal in de toekomst ook huisvesting aanwezig moeten zijn.

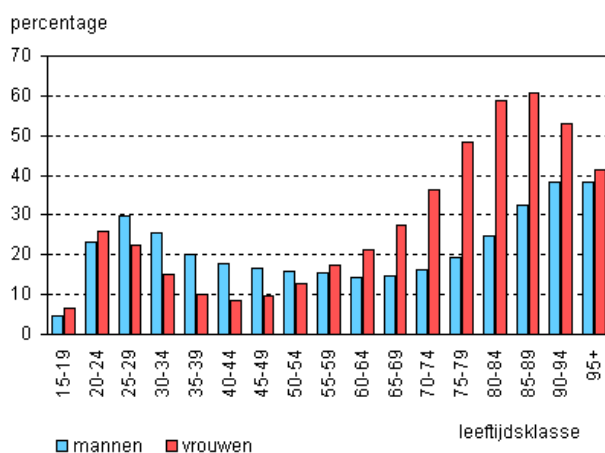


Fig. 2.14: Het percentage alleenstaanden naar geslacht en leeftijd (RIVM, 2009)

Volgens het CBS zal op lange termijn het aantal eenpersoonshuishoudens flink toenemen, maar in de praktijk is deze stelling onzeker, omdat de economische ontwikkeling een grote rol gaat spelen in de ontwikkeling van de samenlevingspatronen. Bij een dalende economische groei zullen er relatief meer alleenstaanden ten opzichte van het aantal gezinnen zijn, omdat immigratie in Nederland zal dalen en er een lagere vruchtbaarheid zal zijn. Bij een groeiende economie zullen mensen zich minder gaan richten op materiële zaken en meer oog krijgen voor post materiële waarden, zoals een gezin met kinderen (Bree, 2006). Door veranderende huishoudensamenstellingen (toename een- en tweepersoonshuishoudens) is de verwachting dat minder mensen zich naar dorpen verplaatsen en meer huishoudens hun heil zullen zoeken in stedelijk gebied (zie fig. 2.15) (Uyterlinde, 2009). Het planbureau voor de leefomgeving heeft een toekomstverwachting (van 2011 tot 2040) gegeven over hoe de krimp van het aantal huishoudens zich regionaal in Nederland zal gaan ontwikkelen (zie fig. 2.15). De ontwikkeling van huishoudens wordt in grote mate bepaald door demografische factoren (geboorte, sterfte, migratie) en de maatschappelijke trend van de levensloop van mensen (de keuzes van uit huis gaan, samen wonen, kinderen krijgen etc.). Het planbureau houdt in alle scenario's voor de toekomst rekening met toenemende huishoudenverdunding (PBL, 2008).

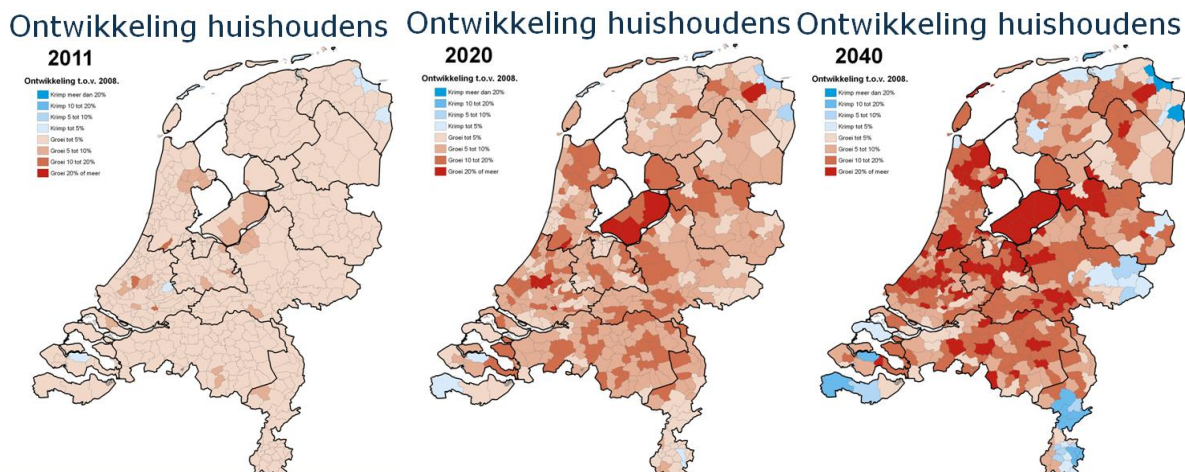


Fig. 2.15: Ontwikkeling van huishoudens (PBL, 2008)

## H 2.4. De woningkwaliteit

### 2.4.1. Functionele economische kwaliteit

Het is voor de functionele economische kwaliteit van woningen van belang om te kijken of de woningen duurzaam, energiezuinig en levensloopbestendig zijn gebouwd, met de bedoeling dat de mensen zo lang mogelijk in hun woning kunnen wonen (Friesch Dagblad, 2010). Generatiebestendige woningen zijn voor de toekomst van belang, omdat ouderen de grootste groep worden die onderdak nodig hebben en de overheid de voorkeur geeft aan extramuralisering. Extramuralisering is dat ouderen hulp ontvangen van een instelling, maar wel zoveel mogelijk elders wonen (STEC groep, 2005).

De levensloopbestendige (generatiebestendig) woningen zijn in de negentiger jaren bedacht en zijn woningen die ingericht zijn voor alle mensen, ongeacht de hulpvraag van mensen. Dit kan voordelen (o.a. kosten) opleveren voor zowel de overheid als de mensen die in generatiebestendige woningen willen wonen. Belangrijke eisen voor een generatiebestendige woning zijn o.a. de brancard- en rolstoeltoegankelijkheid (brede deuren, geen drempels, en een goede afstemming tussen de vertrekken) en aanpasbare (gebruiksvriendelijk) en elektronische hulpmiddelen voor alle vertrekken in de woning (Humanitas, 2011). Er is voor ouderen behoefte aan gelijkvloerse en zorgwoningen, die doormiddel van nieuwbouw en herstructurering gerealiseerd moeten worden (STEC groep, 2005). Daarnaast geeft een overgroot deel van de ouderen ook aan voorkeur te hebben voor zelfstandige woningen (70 a 120 vierkante meter) met een ruim toilet en badkamer, waarbij alles uiteraard binnen handbereik moet zijn. Daarnaast willen ouderen wel een grote keuzevrijheid (variatie) in woningen hebben. Naarmate ouderen ouder worden is er meer behoefte aan wonen met minder onderhoud (van o.a. de tuin) zoals een appartement (zie fig. 2.16 en fig. 2.17) (VROM, 2006).

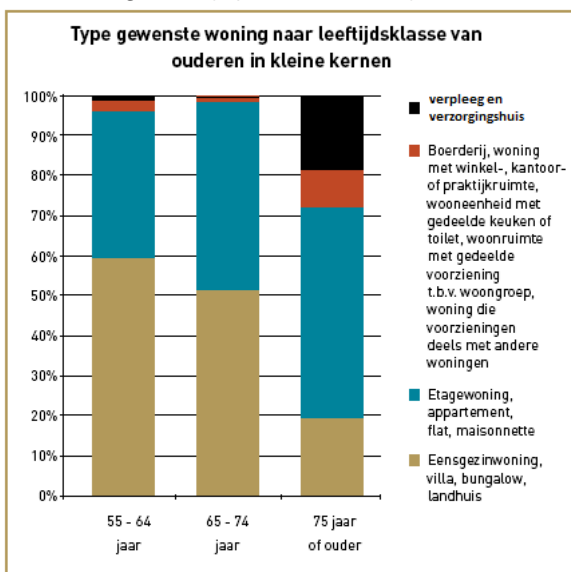


Fig. 2.16: (VROM, 2006)

**Type gewenste ouderenwoning door ouderen in kleine kernen naar leeftijdsklasse**

|  | 55 - 64 jaar | 65 - 74 jaar | 75 jaar en ouder |
|--|--------------|--------------|------------------|
| Ouderen- bejaarden-, of seniorenwoning | 61%          | 65%          | 51%              |
| Aanleunwoning                          | 6%           | 16%          | 22%              |
| Serviceflat                            | 5%           | 11%          | 4%               |
| Woonzorgcomplex                        | 2%           | 2%           | 5%               |
| Bejaardenoord                          | 0%           | 1%           | 9%               |
| Verzorgingsflat                        | 0%           | 0%           | 8%               |
| Andere woonvorm                        | 24%          | 5%           | 0%               |

Fig. 2.17: (VROM, 2006)

### 2.4.2. Ruimtelijke ecologische kwaliteit

De ruimtelijke ecologische kwaliteit van wonen heeft voornamelijk betrekking op esthetische, beleving- en identiteitsaspecten en daarin kan onderscheid worden gemaakt tussen het binnen- en het buitenmilieu. De identiteit is de herkenbaarheid en de opvallende kenmerken van objecten, landschappen etc. De structuur is de relatie tussen alle objecten, zoals nederzettingpatronen en bebouwingstype. De belevingswaarde (uitzicht, rust, kwaliteit van

lucht en de beschikbare natuur etc.) is de persoonlijk betekenis van de identiteit en de structuur van het buitenmilieu (Molema, 2001). Het binnenmilieu kan gedefinieerd worden als een besloten ruimte in een fysieke omgeving, waarbij de kwaliteit (fysische, chemische en biologische, psychologisch) voor het menselijk functioneren (lichamelijk en geestelijk) van belang is, zoals de vormgeving van de woning en de beschikbare leefruimte (Tilborghs, 2009). In het binnenmilieu is de gezondheid (kwaliteit) van een woning afhankelijk van het gedrag van de bewoners. De kwaliteit van een woning is ook van invloed op de gezondheid van de gebruikers. Een voorbeeld is dat woningen die sterk geïsoleerd (luchtdicht) zijn, te maken hebben met een verminderde ventilering, met als gevolg een grotere vervuilingsgraad. Deze woningen zijn duurzamer (energiezuiniger), maar kunnen ook negatieve invloed hebben op de gezondheid van de bewoners. Het binnenmilieu is belangrijk, omdat de gemiddelde Nederlander een groot deel van zijn leven (slapen, persoonlijke verzorging en vrije tijd) binnenshuis doorbrengt. Een gezond binnenmilieu is voornamelijk van belang voor jonge kinderen, zwangere vrouwen, zieken en ouderen, omdat deze groepen meer tijd binnen doorbrengen en sneller ziek worden door een zwakker immuunsysteem. De factoren die de ruimtelijke ecologische kwaliteit van een woning (binnenmilieu) bepalen zijn de luchtkwaliteit, geluid, daglicht, thermisch comfort, veiligheid en privacy, ligging en inrichting (ergonomie). De eisen en wensen van een woning zijn ook afhankelijk van de levenswijze en de maatschappelijk positie van het individu (Tilborghs, 2009). Zo is bijvoorbeeld duurzaam wonen mede door overheidssubsidies populairder geworden, door onder andere de klimaatproblematiek. Op de woningmarkt is dit nog niet zichtbaar, omdat investeringen van bedrijven in duurzame woningen niet voldoende rendementen oplevert (Vromraad, 2009). Andere factoren die de kwaliteit van wonen bepalen zijn privacy en veiligheid. Onder het gevoel van privacy en veiligheid, valt o.a. de minimale beschikbare leefruimte die nodig wordt geacht door het individu. Het buitenmilieu is de gehele ruimte buiten het binnenmilieu, zoals de woonomgeving in de zin van gezonde leefomgeving, hinder (stank en geluid) en veiligheid (verkeer etc.). Een buitenmilieu moet naar mensen uitstralen dat er veilig en prettig gewoond kan worden (Tilborghs, 2009).

### 2.4.3. Sociaal culturele kwaliteit

De sociaal culturele kwaliteit (sociale cohesie) is van belang voor de generatiebestendigheid van wonen, omdat het samenleven en het elkaar behulpzaam zijn in dorpen, de generatiebestendigheid kan vergroten. Dit is met name van belang voor hulpbehoevende ouderen (Bree, 2006). De sociale samenhang kan gedefinieerd worden als de neiging om in groepen (menselijke samenleving) te leven en het gevoel hebben er voor elkaar te kunnen zijn in de samenleving (Klarenbeek, 2007). Het is van belang dat mensen zich thuis voelen (belevingswaarde) op de plek waar ze wonen in de zin van sociale en fysieke veiligheid, een eigen culturele identiteit en de privacy. Daarbij wordt naast de woning, voornamelijk gekeken naar de dorpsbinding, het gevoel van veiligheid en de sociale structuur van de woonmilieus waarin gewoond wordt (zie fig. 2.18) (Nota wonen, 2010).

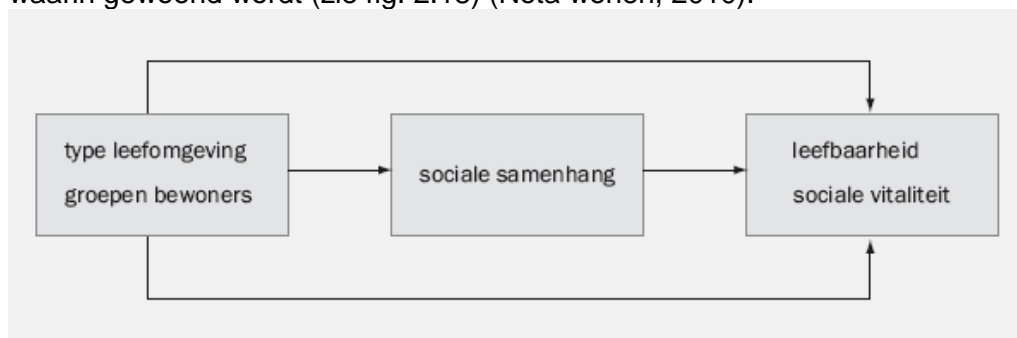


Fig. 2.18: Invloed van de sociale samenhang op de woonkwaliteit (Vermeij, 2008)

In het verleden werden dorpen als zeer hecht beschouwd door de traditionele boerencultuur, waarbij het leven van de inwoners zich voor het grootste gedeelte afspeelde in het dorp zelf (gesloten gemeenschap). De inwoners van dorpen (met name kleine dorpen) hadden goede sociale contacten met elkaar door samen te werken in de agrarische sector, totdat de agrarische activiteiten op de achtergrond raakten (door o.a. mechanisering, automatisering en ruilverkaveling) en mensen andere beroepen gingen uitoefenen buiten de woonplek om (door verbeterde mobiliteit) (Bekkema, 2000). Daarnaast is rond de jaren 60 en 70 de sociale cultuur van dorpen (negatief) verandert door de komst van nieuwkomers (import) i.v.m. de betere woon- en leefkwaliteit (Bekkema, 2000). De sociale cultuur is ook veranderd doordat de sociale functie van vrouwen in dorpen gedeeltelijk is weggefallen, omdat veel vrouwen zijn gaan werken en daardoor minder tijd kregen voor de sociale cohesie (Uyterlinde, 2009). Veel dorpen werden op dat moment voor een groot gedeelte alleen maar gezien als woondorpen. De omschakeling van agrarische dorpen naar woondorpen betekende niet dat de sociale netwerken verdwenen. Mensen kregen meer contact met elkaar op basis van leefstijl in plaats van op territoriale gronden. De ontmoetingsplaatsen die in dorpen waren gebleven zijn voorzieningen als bijvoorbeeld kerken, scholen, sportverenigingen en dorpshuizen. Tegenwoordig beoordelen inwoners van dorpen die een sterke sociale binding (geen grote sociale barrières) met elkaar hebben, de woonkwaliteit over het algemeen ook positiever dan inwoners met een zwakke sociale binding. Deze constatering is niet zozeer afhankelijk van het feit of mensen lang of kort in het dorp wonen. De dorpsbinding schijnt vooral hoog te zijn in dorpen met een heldere eigen identiteit en een plezierige woonomgeving. Dit komt door de toenemende homogenisering van de samenleving (huishoudensamenstelling) en de cultuur, waardoor mensen bewust of onbewust een dorp kiezen met een eigen identiteit. Naast de eigen identiteit kan een verleden van sociale samenhang en bepaalde grote emotionele gebeurtenissen de dorpsbinding (lokaal bewustzijn) verhogen (Bekkema, 2000).

VROM beschrijft daarover een aantal typen van sociaal culturele ontwikkelingen in de woningmarkt. Zo is er een toenemende behoefte aan wonen met gelijkgestemden, is wonen meer iets van gemak en luxe geworden, is er een toename van meerhuizigheid en wonen meer mensen in het buitenland (Vromraad, 2009). Dit toont aan dat een woning niet alleen een woonfunctie heeft, maar ook een werk en recreëerfunctie. Een woning wordt steeds meer een plek waar de grenzen tussen wonen, werken en andere activiteiten door elkaar heen lopen. Dit komt onder andere door toenemende sociale contacten via telefoon en internet. Deze sociaal culturele ontwikkelingen zorgen voor een sterk wisselende, fluctuerende en differentiërende woningvraag, waarbij de woonomgeving, de mensen uit het dorp en de groep mensen (leefstijlen, smaak, waardepatronen etc.), waartoe iemand wil behoren, een grotere rol gaat spelen. Deze sociaal culturele trends kunnen positieve en negatieve effecten hebben op de leefbaarheid van dorpen. Zo kan een tweede woning bijvoorbeeld zorgen voor een verminderde betrokkenheid met de lokale samenleving, wat niet ten goede komt aan de leefbaarheid en de generatiebestendigheid van een woning in een dorp. Maar mensen met een tweede woning kunnen de leefbaarheid wel vergroten door iets te betekenen voor de kwaliteit van het landschap of doormiddel van recreatiewoningen (hotels) ervoor te zorgen dat er toeristen (expats) komen om de leefbaarheid van een dorp te vergroten (Vromraad, 2009).

## H 2.5. De Nederlandse woningmarkt

### 2.5.1. De woningmarkt in Nederlandse dorpen

De dorpen in Nederland kennen vele verschillende gezichten, waardoor de woningmarkt in elk dorp anders functioneert. De SEV (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting) omschrijft wat betreft de demografische veranderingen in Nederlandse dorpen drie verschillende accenten op de woningmarkt. Het eerste accent wordt de overdruk op de woningmarkt genoemd. De overdruk op de woningmarkt komt vaak voor in de welvarende plattelandsdorpen, die vaak dichtbij de grote stedelijke gebieden gesitueerd zijn, zoals de Bollenstreek in Noord Holland (Uyterlinde, 2009). Deze dorpen worden ook wel forensendorpen genoemd (Molema, 2001). Bij overdruk op de woningmarkt is de vraag naar huizen groot, met als gevolg hoge huizenprijzen die niet marktconform zijn (Uyterlinde, 2009). Deze dorpen mogen over het algemeen daardoor uitbreiden (Molema, 2001). Het tweede accent is dat er evenwicht op de woningmarkt is, zoals de Betuwe. Het derde accent op de woningmarkt wordt onderdruk genoemd. De dorpen met onderdruk op de woningmarkt liggen vaak te ver van de stedelijke gebieden, zoals Oost Groningen, Midden Limburg en Noordwest en Midden Friesland. Bij de onderdruk van de woningmarkt is er weinig vertrouwen tussen kopers en verkopers, met als gevolg een daling van de huizenprijzen. Dit kan er toe lijden dat mensen gevangen zitten in de woning, omdat de huizen onverkoopbaar zijn geworden. Het uiteindelijke resultaat kan zijn dat armoedeconcentratiegebieden ontstaan met leegstand en verpaupering. De economisch kwetsbaarste dorpen liggen in de 3 noordelijke provincies en Limburg. Deze provincies hebben te maken met structurele werkloosheid, verdwijnende werkgelegenheid, mobiliteitsproblemen, tekort aan bevolking om de essentiële voorzieningen in stand te houden en tot slot leegstaande woningen en fysieke isolatie. Voor dorpen die een woningmarkt hebben waar sprake is van overdruk, gebeurt het tegenovergestelde dan bij woningmarkten met onderdruk. De dorpen met een woningmarkt met overdruk trekken veel kapitaalkrachtige mensen aan uit de stad, die het leven in de stad willen combineren met landelijk wonen. De omliggende dorpen en steden in de regio (de geografische ligging) zijn dus van invloed op het functioneren van een dorp (Uyterlinde, 2009).

Naast de invloed van omliggende plaatsen op dorpen, kunnen er twee typen dorpen omschreven worden, namelijk autonome en woondorpen. Een autonoom dorp is een dorp waar een persoon geboren of opgegroeid is, er werkt en waar voorzieningen gebruikt worden en belangrijk zijn als middel voor de leefbaarheid (zie fig. 2.19). In woondorpen zijn mensen gaan wonen, vanwege de woning en de woon- en leefomgeving. Deze mensen vinden alleen de woonfunctie in het dorp belangrijk en hebben activiteiten buiten het dorp en maken gebruik van voorzieningen buiten het dorp. Voorzieningen in het dorp worden voornamelijk gezien als resultaat van leefbaarheid (zie fig. 2.20) (Thissen, 2009).

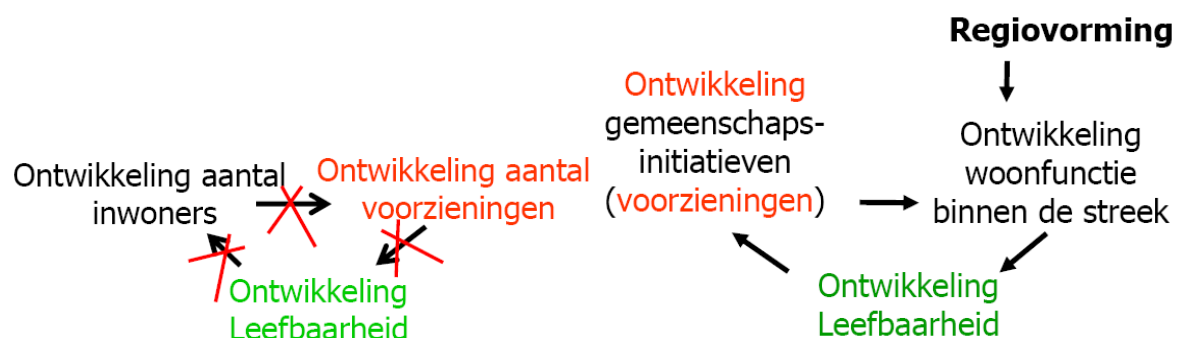


Fig. 2.19: leefbaarheid in een autonoom dorp (Thissen, 2009)

Fig. 2.20: leefbaarheid in een woondorp (Thissen, 2009)

## 2.5.2. Woningvoorraad

De woningvoorraad is de totale hoeveelheid woningen die beschikbaar is voor koop of huur. Volgens het CBS kan een woning gedefinieerd worden als een tot woning bestemd gebouw voor permanente bewoning, dat bouwtechnisch gezien blijvend is en bestemd is voor een huishouden (particulier) (Leeuwen, 2010). Een woning moet aan een aantal criteria voldoen: 1. De woning is geschikt gemaakt voor permanente bewoning, 2. De woning moet beschikken over een eigen toegangsdeur van de gemeenschappelijke ruimte naar de woonruimte, 3. De verblijfsruimte (woon, eet, werk en slaapruidtes) moet tenminste 14 vierkante meter zijn, 4. De woning moet beschikken over een wc en een volledige keukeninrichting. Een andere woonvorm zijn de bedrijfswoningen (boerderijen en woningen met een werkplaats of woning), die zowel gebruikt kunnen worden om te wonen als te werken (Leeuwen, 2010). De woningvoorraad in Nederland neemt elk jaar gestaag toe en is in de laatste 25 jaar toegenomen naar een ruime 7 miljoen woningen (zie fig. 2.21) (Bouwend Nederland, 2011). Daarin is een duidelijke stijging waar te nemen van het percentage koopwoningen (bijna 60%) ten opzichte van het percentage huurwoningen (rond de 40%) (zie fig. 2.22) (Rijksoverheid, 2010).

| Woningvoorraad totaal                       |           |           |           |           |           |           |           |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|   | 1985      | 1990      | 1995      | 2000      | 2005      | 2008      | 2009      |
| <a href="#">Voorraad 01.01 totaal (CBS)</a> | 5.289.320 | 5.802.364 | 6.191.922 | 6.589.661 | 6.858.719 | 7.043.212 | 7.104.518 |

Fig. 2.21: Bron: Ontwikkeling woningvoorraad (Rijksoverheid, 2010)

| Eigendom (%)                      |       |       |       |       |       |       |       |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                   | 1985  | 1990  | 1995  | 2000  | 2005  | 2008  | 2009  |
| <a href="#">Koopsector</a>        | 42,6  | 45,3  | 48,4  | 52,6  | 56,3  | 58,3  | 58,9  |
| <a href="#">Particuliere huur</a> | 18,6  | 16,2  | 14,1  | 11,7  | 10,1  | 9,7   | 9,4   |
| <a href="#">Sociale huur</a>      | 38,8  | 38,5  | 37,6  | 35,8  | 33,6  | 32,0  | 31,8  |
| <a href="#">Totaal</a>            | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

| Woningtype (%)             |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                            | 1985  | 1990  | 1995  | 2000  | 2005  | 2008  | 2009  |
| <a href="#">Eengezins</a>  | 69,7  | 70,3  | 70,7  | 70,9  | 71,1  | 71,1  | 71,0  |
| <a href="#">Meergezins</a> | 30,3  | 29,7  | 29,3  | 29,1  | 28,9  | 28,9  | 29,0  |
| <a href="#">Totaal</a>     | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Fig. 2.22 Bron: De ontwikkeling van de woningvoorraad (Rijksoverheid, 2010)

Voornamelijk in kleine gemeenten is het percentage koopwoningen groot en de grote steden in Nederland hebben een hoger percentage huurwoningen (zie fig. 2.23) (RTL Z, 2009).

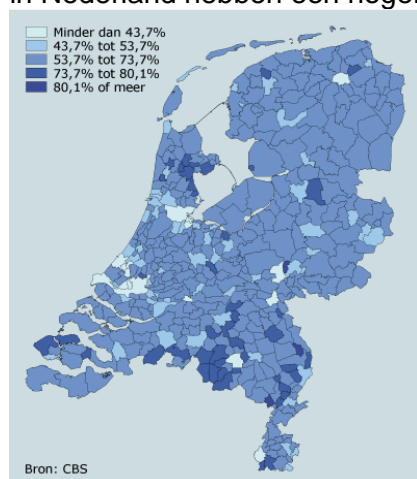


Fig. 2.23: Het aandeel koopwoningen per Nederlandse gemeente in 2006 (CBS, 2007)

Met het oog op de toekomst zal de woningvoorraad per regio aangepast moeten worden aan de demografische ontwikkelingen (krimp), zoals vergrijzing, daling van de bevolking en tot slot de daling van het aantal huishoudens. Voornamelijk dorpen in onderdruk gebieden hebben het meest last van de demografische veranderingen. De gevolgen kunnen waardevermindering van woningen en leegstand zijn, waarbij de minst aantrekkelijke delen als eerst worden getroffen (Bouwend Nederland, 2011).

Om de woningmarkt stabiel te houden zal het woningbouwbeleid zich af moeten stemmen op een kleinere woningvraag (selectieve sloop, nieuwbouw zal gematigd moeten worden, meer verkoop van de huurwoningen), andere woningvraag (herstructurering, nieuwe woonconcepten, verbetering van de woonomgeving) en een regionale afstemming. Het probleem is dat dit woningbeleid lastig uit te voeren is i.v.m. coördinatie- en financieringsproblemen tussen de verschillende gemeenten (Verwest, 2008).

Het is voor de generatiebestendigheid van de woningvoorraad ook van belang dat woningen toegankelijk zijn voor bijvoorbeeld ouderen en mensen met beperkingen. Uit gegevens van de rijksoverheid blijkt dat een percentage van 56 procent van de woningen voor meerpersoonshuishoudens en 81 procent van de woningen voor eenpersoonshuishoudens niet genoeg toegankelijk (levensloopgeschikt) zijn (zie fig. 2.24).

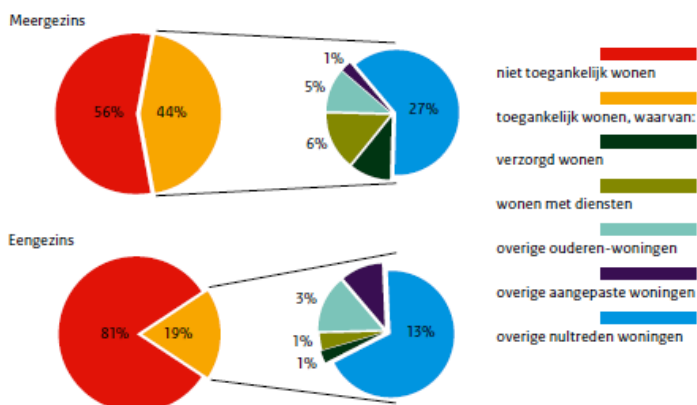


Fig. 2.24 Bron: De woningvoorraad naar toegankelijkheid (Rijksoverheid, 2010)

Gezien het lage percentage toegankelijke woningen zal er geïnvesteerd moeten worden in de bestaande woningvoorraad om woningen generatiebestendig en energiezuinig te maken, doormiddel van bijvoorbeeld duurzaam herstructureren (Bouwprofs, 2010). De ruimte op de voorraad zal op die manier zo effectief mogelijk gebruikt moeten worden. De manieren om nu al iets te doen om de woningvoorraad intensiever te benutten zijn het bevorderen van samenwonen, het verhuren van kamers aantrekkelijk maken en het creëren van zelfstandige woonruimte in bestaande woningen (Meinsma, 2007). Daarnaast zijn er voor mensen die de zorg van een koop- of huurwoning niet meer willen, veel manieren mogelijk om de huidige woningvoorraad intensiever te gebruiken:

1. Een premiestelsel ontwikkelen voor kleiner wonen.
2. Een deel van woningen aantrekkelijk maken voor onderverhuur (woning splitsen).
3. Uitkeringen persoonsgebonden maken.
4. Manieren van groepswonen.
5. De seniorenappartementen moeten betaalbaar blijven.
6. Het rijk moet de gemeenten en de bouwers meer stimuleren, doormiddel van regels (bijvoorbeeld: er mag 1 woning gebouwd worden als er 2 worden gesloopt of het belasten van leegstand) (Meinsma, 2007).



### 2.5.3. Wooncarrière

Verhuizingen ontstaan vaak door veranderingen in huishoudensamenstelling, doordat kinderen uit huis gaan (ongeveer tussen 15 en 35 jaar), mensen samen gaan wonen (ongeveer tussen 25 en 35 jaar) of uit elkaar gaan (vaak tussen 40 en 50 jaar) (zie fig. 2.25) (CBS, 2002). Daarnaast spelen persoonlijke factoren als inkomensveranderingen, familie / vrienden en omgevingsfactoren als de bereikbaarheid van het werk en een aantrekkelijke woonomgeving een grote rol bij verhuizingen (Companen, 2010).

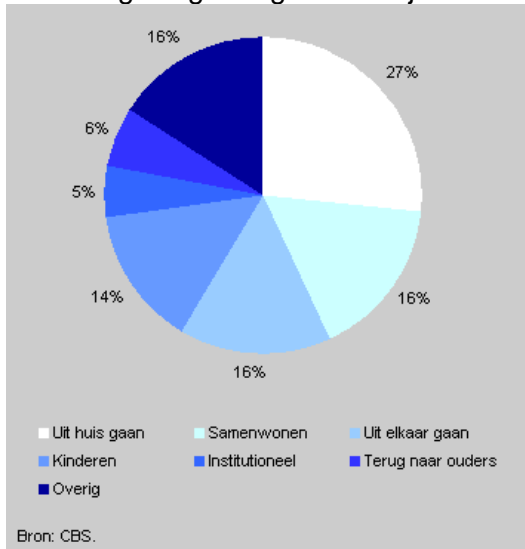


Fig. 2.25 : Motief van huishoudens om te verhuizen (CBS, 2002)

De verhuisbewegingen tussen stedelijk gebied en het platteland (dorpen) zijn over het algemeen, de verplaatsingen van jongeren naar stedelijk gebied (meestal i.v.m. de studie, zelfstandig willen wonen) en de verplaatsing van jonge gezinnen van de stad naar de dorpen, in verband met de betere leefomgeving (aantrekkelijker leefmilieu voor kinderen), betere betaalbaarheid en ruimere aantrekkelijkere woningen. De verhuisbewegingen tussen en in plattelandsdorpen zijn voor een groot deel jonge gezinnen die de nieuwbouwwijken opzoeken en ouderen gaan vaak naar passende woonruimte in de vorm van bijvoorbeeld seniorenwoningen of een verzorgingshuis (Vermeij, 2008). De tendens is dat het percentage jong volwassenen sneller in dorpen afneemt dan in de stad en dat het percentage senioren juist toeneemt in de dorpen (Vermeij, 2008). Dat het percentage ouderen in kleine dorpen toeneemt is niet geheel zeker. Ondanks het feit dat ouderen tevreden leven in een dorp, gaan ouderen (vaak al uit voorzorg i.v.m. de gezondheid) naar kernen met meer voorzieningen en woningen met minder onderhoud (in en om het huis) (Aedis, 2006). Van de jongeren woont ongeveer 40% alleen en 60% van de jongeren woont in een meerpersoonshuishouden. De meeste alleenstaande jongeren geven de voorkeur aan een eigen huurwoning en verhuizen vaak als er plannen zijn om te gaan samenwonen (CBS, 2002).

### 2.5.4. Woningbezetting

De huidige woningbezetting in dorpen zal door demografische oorzaken gaan veranderen. Met name de ontwikkeling van het aantal huishoudens is bepalend voor de woningbezetting in Nederland. In hoofdstuk 2.2 demografie kwam al naar voren dat naar verwachting het aantal huishoudens zal gaan stijgen en er huishoudenverdunning ontstaat (zie fig. 2.26). Het voordeel van huishoudenverdunning is dat de vraag naar woningen groter wordt ten compensatie van de stagnerende bevolkingsomvang (STEC groep, 2005).

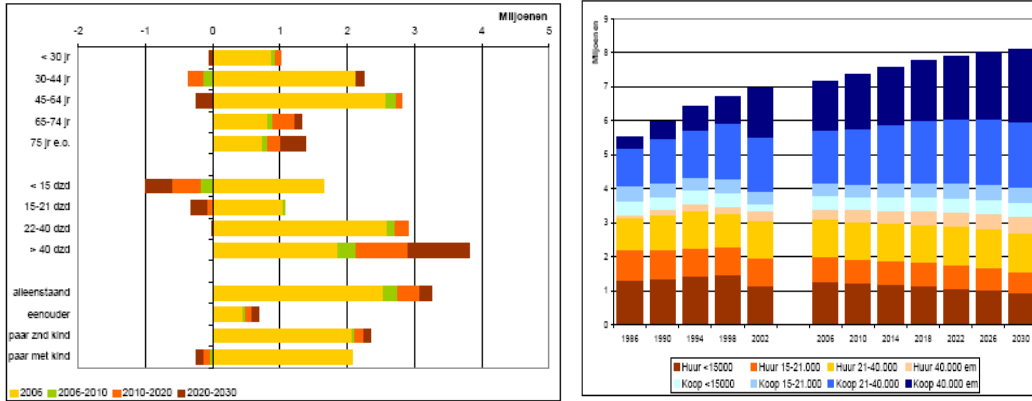
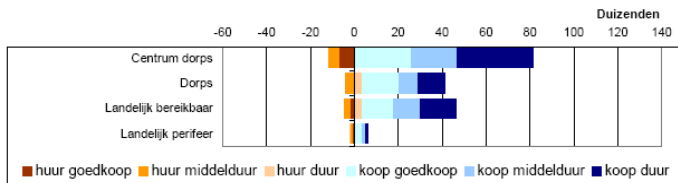


Fig. 2.26: (Poulus, 2008)

De stijging van het aantal huishoudens geldt niet voor alle regio's in Nederland. Regionaal gezien zal de woningvraag dus ook in dorpen grote verschillen vertonen. In krimpregio's zal de woningmarkt veranderen van een gespannen naar een ontspannen woningmarkt. Prijzen van woningen zullen dalen, waardoor bijvoorbeeld starters en huurders gemakkelijker een woning kunnen kopen. Het nadeel van de krimp is dat de mindere buurten door een ontspannen markt last krijgen van leegstand en woningbezitters hebben meer problemen om hun woning te verkopen. Aanbieders van woningen zullen door krimp zich meer moeten gaan richten op kwaliteit in plaats van kwantiteit (PBL, 2010). De kwaliteit van de type woningen verschilt regionaal enorm in Nederland. Zo kan er sprake zijn van een kwalitatief tekort en een kwalitatief overschot. Bij een kwalitatief tekort voldoet de woningvoorraad niet aan de behoefte van de bevolking, zoals in bijvoorbeeld de regio Gooi en Vechtstreek. Bij een kwalitatief overschot is woningvoorraad van bepaalde type woningen groter dan de behoefte van de bevolking. De meest voor de hand liggende manier om het kwaliteitsprobleem op te lossen is bouwen. In de Nederlandse dorpen zullen koopwoningen gebouwd worden, omdat de behoefte aan koopwoningen in de dorpen domineert ten opzichte van de huurwoningen (zie fig. 2.27) (Poulus, 2008).

Toename van de woningbehoefte naar eigendom en prijs per woonmilieu, 2010-2020



Toename van de woningbehoefte naar eigendom en type per woonmilieu, 2010-2020

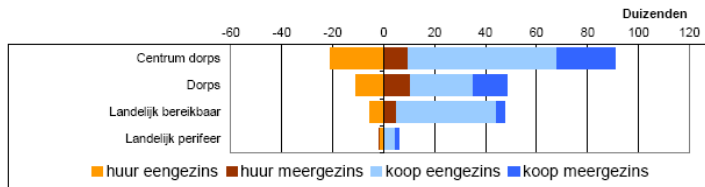


Fig. 2.27: (Poulus, 2008)

## *H 2.6. Voorzieningen in dorpen*

### 2.6.1. Inleiding

Voorzieningen verschillen van elkaar in functie en omvang, omdat mensen ten opzichte van elkaar verschillende behoeften hebben en voorzieningen ingesteld zijn op een bepaalde hoeveelheid mensen. Het veel voorkomende probleem bij voorzieningen in dorpen is dat de vraag naar voorzieningen niet aangeboden kan worden in verband met de haalbaarheid (rendabel) van de voorzieningen (Masselink, 2010). Voorheen konden veel voorzieningen aangeboden worden door de overheid, maar door de groeiende marktorientatie van de overheid (privatisering) is dit veranderd (Maathuis, 2004).

Het uitgangspunt is dat basisvoorzieningen in een dorp van belang zijn en een aanvulling vormen voor de omgeving, zoals levensmiddelenwinkel, openbaar vervoer en basisscholen (Bekkema, 2000). Daarnaast worden de kerk en het café ook wel als basisvoorzieningen van een dorp gezien. Door vergrijzing en ontgroening kunnen basisvoorzieningen langzaam uit dorpen verdwijnen. Zonder basisvoorzieningen hoeft een dorp niet onleefbaar te zijn, als er maar voldoende plaatsen zijn om elkaar te ontmoeten (Bree, 2006).

In verband met de efficiency en de betaalbaarheid zullen de commerciële voorzieningen (zoals winkels) zich als eerste niet meer vestigen of verdwijnen uit een krimpgebied, gevolgd door de minder commerciële voorzieningen (o.a. sport en vrijetijdsvoorzieningen).

Een dalend bevolkingsaantal, minder voorzieningen en minder werkgelegenheid is een cumulatief proces, wat betekent dat alle factoren elkaar in een neerwaartse spiraal kunnen beïnvloeden (Heijne, 2009). De daling van het aantal voorzieningen, zal gecompenseerd moeten worden door minder, maar wel kwalitatief goede voorzieningen (KKNN, 2011). Zo niet, dan kunnen dorpen verpauperen, te maken krijgen met leegstand en tot slot onleefbaar worden (NRC, 2009). Naast de basisvoorzieningen wordt er in dit hoofdstuk ook gekeken naar trends (ontwikkelingen) en de multifunctionaliteit van voorzieningen met andere voorzieningen zoals bijvoorbeeld sport en cultuur.

### 2.6.2. Winkelvoorzieningen

De veranderende demografie heeft negatieve gevolgen gehad voor de winkelvoorzieningen in de kleine dorpen en de verwachting is dat er nog meer winkels zullen verdwijnen. Dit komt niet alleen door demografische veranderingen (minder potentiële gebruikers), maar ook door veranderend winkelgedrag van de bevolking. Het veranderende winkel en consumentengedrag is ontstaan door een groeiende mobiliteit, schaalvoordelen voor de winkels en veranderde leefstijlen en voorkeuren (Dam, 2006). Voor de toekomst zullen door vergrijzing en ontgroening, winkelvoorzieningen zich meer gaan richten op ouderen, omdat dit uiteraard een groeiende leeftijdsgroep is (STEC Groep, 2005).

### 2.6.3. Zorg en welzijn

Op het gebied van zorg en welzijn speelt de WMO (wet maatschappelijke ondersteuning) een belangrijke rol. De wet WMO stelt voor dat iedereen in de maatschappij moet kunnen functioneren en in beginsel 24 uur per dag thuis zorg moet kunnen krijgen, maar daarbij moet uiteraard goed rekening worden gehouden met het feit dat de zorg betaalbaar blijft voor de overheid. Het belangrijkste uitgangspunt is dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, wanneer intensieve zorg nodig is (Bree, 2006). Kunnen mensen (ouderen) niet meer thuis wonen dan moeten er mogelijkheden zijn voor kleinschalig wonen, dichtbij de woonomgeving (VROM, 2007). De vraag naar zorgvoorzieningen zal door de vergrijzing toenemen. Vooral de zorgdienstverlening aan huis (extramuralisering, maatschappelijke hulp) zal toenemen, omdat ouderen liever in hun eigen woning en woonomgeving blijven in

plaats van naar een verzorgingshuis (Masselink, 2010). De zorg voor ouderen aan huis werd voorheen vooral overgelaten aan grotere zorginstellingen. Tegenwoordig zijn er ook meer kleine partijen actief die zorg bieden, zoals nieuwe vormen van mantelzorg, private dienstverlening en zorgvoorzieningen binnen woongemeenschappen (Vromraad, 2009). De invoering van het WMO heeft ervoor gezorgd dat er decentralisatie van het rijk naar de gemeenten heeft plaats gevonden. Daardoor zijn gemeenten verantwoordelijk geworden voor de zorg en welzijn van de dorpen. Dit heeft als gevolg gehad dat er in Nederland niet één beleid meer is, zodat het beleid van de gemeenten van elkaar zijn gaan verschillen (Masselink, 2010).

#### 2.6.4. Onderwijs

Scholen zijn belangrijk om gebieden leefbaar te houden, omdat het een ontmoetingsplaats is en het zorgt voor werkgelegenheid. Daarnaast is het vaak een vereiste die huishoudens hebben in de keuze voor een woonplaats. Een basisschool op loopafstand is bijvoorbeeld makkelijker en geeft een veiliger gevoel. Het basisonderwijs is één van de eerste voorzieningen die last heeft van de demografische krimp en hervormt moet worden (KKNN, 2011). Hierbij moet vooral gelet worden op de financiën (financiële tekorten), in de zin van de kostenremanenz. Dit houdt in dat de uitgaven tijdens de krimp met een sterke vertraging (met name de vaste lasten) reageren op de bevolkingsdaling in tegenstelling tot de inkomsten met als gevolg een tekort (Economische zaken, 2008).

Deze zorgelijke ontwikkeling komt de generatiebestendigheid van dorpen niet ten goede. Door de demografische veranderingen is de overheid genoodzaakt om zelfs basisscholen in sommige kleine dorpen te sluiten i.v.m. de financiën. Voor deze voorzieningen geldt dat een gebrek aan animo (een school krijgt geld aan de hand van het aantal leerlingen) en gebrekkige steun van de overheid ervoor zorgt dat deze voorzieningen verdwijnen. Ook de huisvestingbehoefte is gerelateerd aan het aantal leerlingen. Het minimale aantal leerlingen dat een school moet hebben is 23 (NRC, 2009). Het aantal scholen zal dan verminderd moeten gaan worden en er zullen gesubsidieerde schoolbussen gaan rijden, zodat het kosten bespaard. Er zijn ook andere mogelijkheden om de huisvestingskosten van krimp te verminderen. De eerste mogelijkheid is de verhuur van overbodige klaslokalen. De tweede mogelijkheid is de oprichting van een gemeenschap van scholen om de personeelskosten te delen. De derde mogelijkheid is het fuseren van scholen, waarbij gebruik wordt gemaakt van elkaars faciliteiten. Een probleem bij fuseren kan zijn, dat de overheid wettelijk verplicht is openbare basisscholen aan te bieden. De vierde mogelijkheid is de komst van brede scholen, waarin alle organisaties gevestigd kunnen worden die gericht zijn op het kind, zoals kinderopvang, peuterspeelzaal, basisschool, consultatiebureau etc. De laatste mogelijkheid is een samenwerking met externe partijen (woningbouworganisaties) (Economische zaken, 2008).

#### 2.6.5. Sport en cultuur

De overheid vindt sportvoorzieningen van groot belang voor de samenleving. Ten eerste omdat bewegen belangrijk wordt geacht ter bevordering van de gezondheid. Ten tweede omdat het de sociale samenhang stimuleert. Tot slot omdat Nederland op een hoog topsportniveau in de wereld mee wil doen (gemeente T-diel, 2010).

Door ontgroening en vergrijzing zullen sportverenigingen het zwaar krijgen en dan met name in de dorpen op het platteland. Jongeren verdwijnen en de afnemende beroepsbevolking heeft minder tijd voor vrijwilligerswerk, met als gevolg dat bepaalde sportaccommodaties moeten sluiten of gaan fuseren. Daarvoor in de plaats zullen er nieuwe vormen van verenigingen kunnen komen, die vooral gericht zijn op het toenemende aantal ouderen in de vorm van bijvoorbeeld individuele sportbeoefening (Vliet, 2009).

Bij sportvoorzieningen wordt ook vanuit cultuurhistorisch perspectief gekeken. Zo is het provinciaal beleid o.a. gericht op stimulering van sport bij culturele minderheden (achterstandsgroepen) en sportevenementen stimuleren (subsiëren) vanuit promotioneel en economisch perspectief (gemeente T-diel, 2010).

### 2.6.6. Trends en ontwikkelingen

Het is een trend dat gepensioneerde ouderen in dorpen gaan wonen om te genieten van de oude dag. Bij deze mensen is de hedendaagse band met het dorp niet groot en gebruiken voor alle voorzieningen de auto. De gemiddelde afstand tot de basisvoorzieningen is afhankelijk van de geografische ligging en de grootte van het dorp (zie fig. 2.28). Op deze manier kunnen lokale voorzieningen het moeilijk krijgen en verdwijnen. In de toekomst zullen deze hedendaagse babyboomers meer hulpbehoevend worden en het autogebruik zal niet goed meer mogelijk zijn. De verwachting is dat door de hulpbehoevendheid de binding met het dorp zal toenemen. Rond die tijd zal de vraag naar voorzieningen weer toenemen, maar zijn door de huidige trends en het overheidsbeleid deze voorzieningen (kruidenier, openbaarvervoer) minder aanwezig (Bree, 2006).

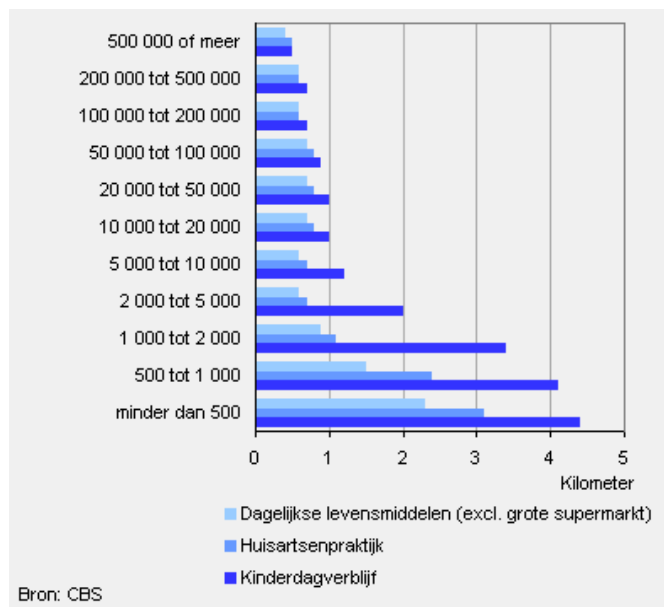


Fig. 2.28: De gemiddelde afstand tot de belangrijkste voorzieningen (huisarts, levensmiddelen, kinderdagverblijf) (Beurs, 2011)

## H 2.7. Arbeidsmarkt in en rond dorpen

Een toename en afname van de werkgelegenheid in regio's heeft invloed op de kwaliteit van de woningmarkt en indirect ook op de voorzieningen. De locatie waar mensen gaan wonen is uiteraard mede afhankelijk van de werkgelegenheid (Lintel, 2009).

De woningmarkt fungeert het beste op plaatsen waar meer werkgelegenheid (groei) is, zoals de Randstad (zie fig. 2.29). In gebieden met structurele werkloosheid zal de kwaliteit van de vastgoedmarkt achteruit gaan.

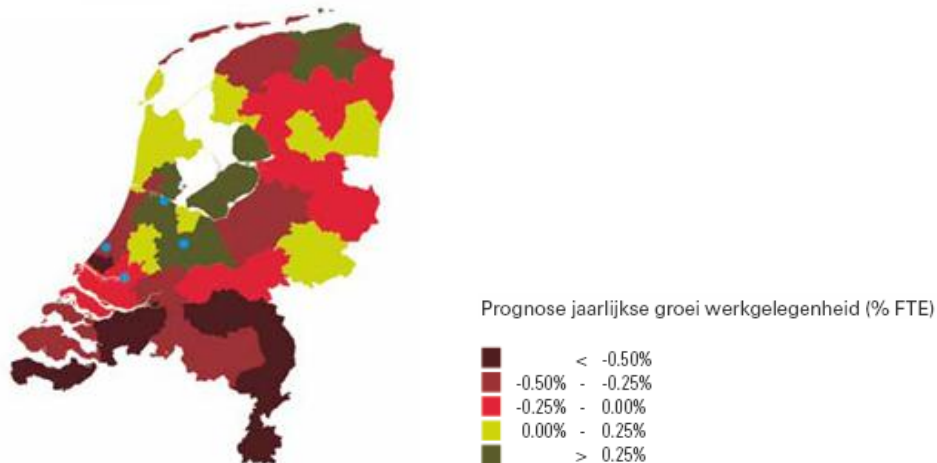


Fig. 2.29: De jaarlijkse groei van de werkgelegenheid in Nederland (Bouwfonds, 2011)

Naast de rol van de werkgelegenheid speelt de arbeidsparticipatie ook een grote rol in de generatiebestendigheid van vastgoed in dorpen. Het zijn voornamelijk de gemeenten met de overdruk dorpen naast de grote steden, die een hoge arbeidsparticipatie hebben. Een goed voorbeeld zijn de gemeenten tussen de vier grote steden van Nederland (zie fig. 2.30) (Compendium, 2009).

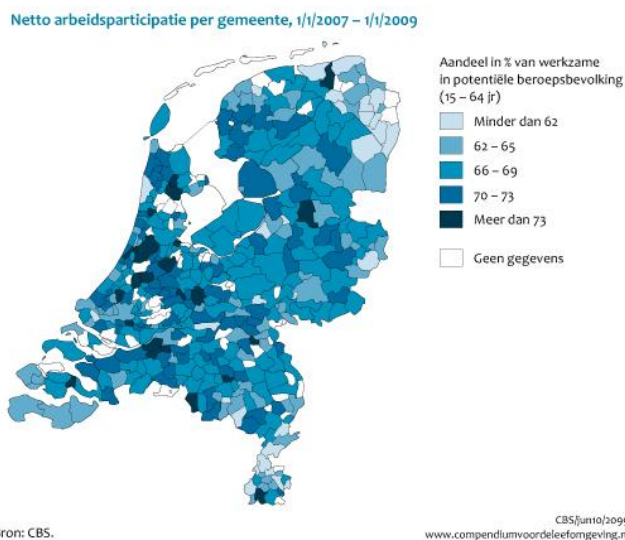


Fig. 2.30: (Compendium, 2009)

## H 2.8. Mobiliteit en infrastructuur in dorpen

De dorpen hadden voorheen voornamelijk een agrarische functie met voldoende voorzieningen, waarbij het dorp nauwelijks afhankelijk was van andere steden en dorpen. In de loop van de tijd hebben dorpen voornamelijk alleen een woonfunctie gekregen, waarbij de toegenomen toegankelijkheid en mobiliteit een grote rol hebben gespeeld (zie fig. 2.31) (Bekkema, 2000).



Fig. 2.31: (Dam, 2006)

De mobiliteit in dorpen kunnen we onderscheiden in kleine en grote mobiliteit. De manier van verplaatsen in de directe woonomgeving is kleine mobiliteit en grote mobiliteit is het verkeer en vervoer daaromheen. Wat betreft de kleine mobiliteit zullen dorpen meer rekening moeten houden met ouderen, die gebruik maken van rollators en scootmobielen. Hierin speelt de verkeersveiligheid een belangrijke rol. Wat betreft de grote mobiliteit is de verwachting dat door de toenemende huishoudenverdunding het autogebruik in de toekomst gaat toenemen. Wat betreft de regio's (dorpen) die te maken hebben met een bevolkingskrimp zal waarschijnlijk het autogebruik dalen (RLG, 2009).

De auto heeft de laatste decennia voornamelijk gezorgd voor een mobiliteitsgroei. Mensen rijden grotere afstanden en de gemiddelde reisduur is gestegen. Drie op de vijf werkgerelateerde verplaatsingen gebeurt met de auto. Het openbaar vervoer heeft daarentegen weinig invloed gehad op de mobiliteitsgroei (Dam, 2006). Toch is er grote ontevredenheid bij inwoners (van dorpen) over de mobiliteit, wanneer het openbaar vervoer verdwijnt en mensen te ver verwijderd wonen van een station.

Door de toegenomen mobiliteit in de vorm van snelle en goedkope verbindingen, worden mensen sociaal en economische minder sociaal betrokken bij het dorp. Toch vinden mensen de woonomgeving en hun sociale netwerken belangrijker dan het wonen dichtbij de werkplek (Vromraad, 2009).

Bewoners van dorpen vinden wel dat de reistijden tussen wonen en werk daarin acceptabel moeten zijn. Mensen in Nederland doen er gemiddeld 28 minuten over om op het werk te komen (zie fig. 2.32). Mensen met een auto leggen gemiddeld een woon-werkafstand af van bijna 30 kilometer, terwijl dat ongeveer 25 jaar geleden maar 23 kilometer was.

Uit onderzoek blijkt dat de reisafstand sterk afhangt van de persoon. Zo reizen mannen langer dan vrouwen, neemt de gemiddelde reistijd tussen wonen en werk van mensen af na de veertigste levensjaar, reizen mensen met een hogere opleiding en hoger inkomen gemiddeld langer en speelt de lease auto een grote rol. Een voorbeeld van deze factoren is het meer specialistisch worden van beroepen, waardoor het moeilijker geworden is om vlakbij de woonplaats werk te vinden (Olde Kalter, 2010).

Verdeling woon-werkreistijd pendelaars naar reisduurklasse (enkele reis)

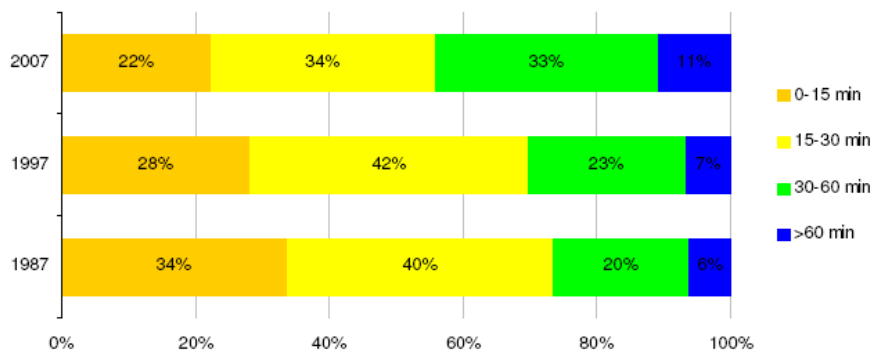


Fig. 2.32: (Olde Kalter, 2010)

De gemiddelde reistijd en woon / werkafstand verschilt ook per provincie. Gezien de reistijd zijn inwoners van Flevoland (lange afstand), Utrecht en Noord - en Zuid Holland (i.v.m. congestie) het langst onderweg. Inwoners van Friesland en Drenthe zijn minder lang onderweg, maar leggen wel een langere afstand af. In Zeeland en Limburg kiezen veel inwoners ervoor om dicht bij het werk te gaan wonen en dus een kortere reistijd (Olde Kalter, 2010).

De bereikbaarheid tussen woon en werklocaties binnen een vastgestelde tijd is afhankelijk van twee componenten, namelijk de (sociale) mogelijkheden voor ontplooiing in een woonplek en de economische potentie van een werkplek om te kunnen ontwikkelen. In onderstaand figuur 2.33 is te zien dat de meest donker rode gebieden (voornamelijk de Randstad) aantrekkelijkere plaatsen zijn voor wonen in combinatie met werkgelegenheid (dichter bij het werk wonen) (Olde Kalter, 2010).

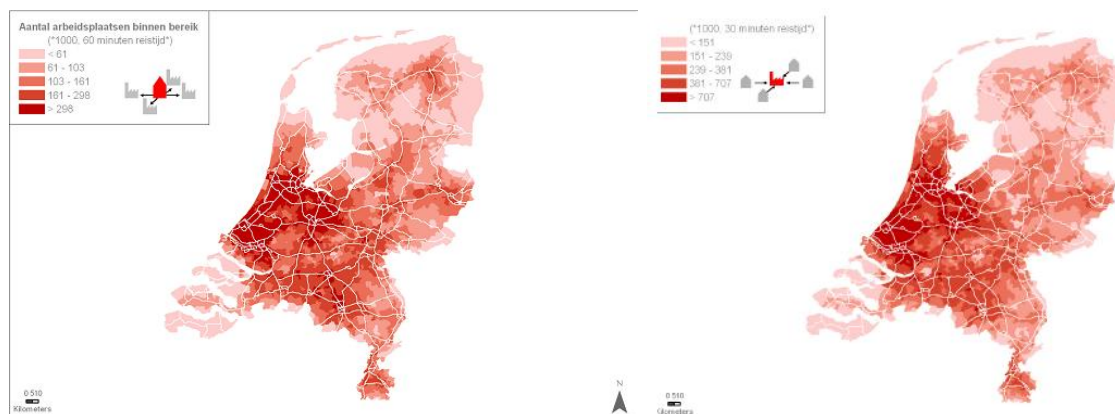


Fig. 2.33: De bereikbaarheid van woonplaats naar arbeidsplaatsen (Olde Kalter, 2010).

Naast de factoren geslacht, leeftijd, opleidingsniveau, inkomensklasse, leaseauto gebruik en bereikbaarheid met auto kunnen meer factoren van invloed zijn op de woon/ werkafstand. Zo is de woonlocatie van mensen vaak een lange termijn beslissing en gaan mensen langer reizen bij een verder gelegen andere baan. Daarnaast bestaat een gezin vaak uit tweeverdieners, waardoor wonen en werk op een andere manier afgestemd wordt. Ook zijn mensen met lange reistijden minder gevoelig geworden voor veranderingen in de woon werkafstand en kunnen mensen werk blijven doen tijdens het reizen. Bedrijven zoeken vaker gespecialiseerde werknemers en kijken daarvoor vaker buiten de regio (Olde Kalter, 2010).



## H 3. Voorbereidend onderzoek 2e Exloërmond

### H 3.1. Historisch geografische ontwikkeling

2e Exloërmond is een rustig veendorpje in de gemeente Borger Odoorn van de provincie Drenthe. Het dorp is ontstaan rond 1853 en ligt ten zuidoosten van Musselkanaal en ten oosten van Exloo (Wikipedia, 2011). Omdat het dorp een oud veendorp is, wordt het gekenmerkt door lintbebouwing. Aan de zuidkant van het dorp is een nieuwbouwwijk gevestigd. Aan de noordkant is een industrieterrein met kleinschalige industrie gesitueerd. Exloërkijl is het nabijgelegen natuurgebied. Verder wordt het landschap gekenmerkt door een open karakteristiek landschap (Arragon, 2009). Om een indruk te krijgen van de leefbaarheid in 2e Exloërmond is door VROM de leefbaarheid gemeten (zie fig. 3.1).

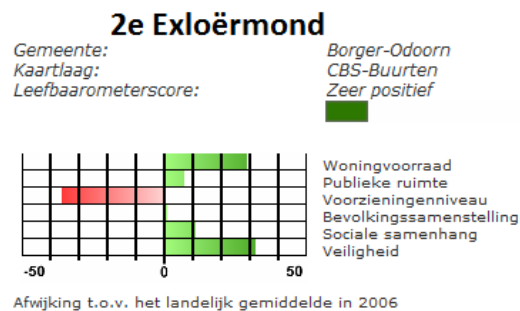
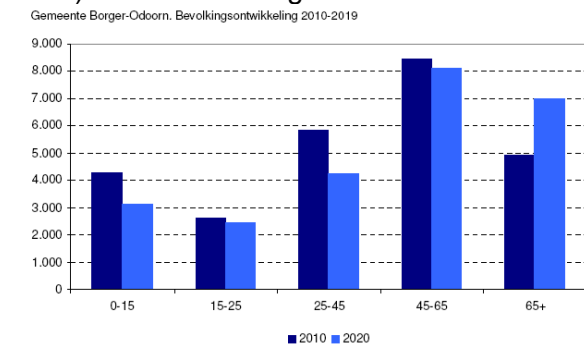


Fig. 3.1: leefbaarheid in 2e Exloërmond (VROM, 2008)

### H 3.2. Demografie

2e Exloërmond heeft ongeveer 2440 inwoners. Van die 2440 inwoners zijn ongeveer 1250 mannen en 1190 vrouwen. Van de bevolking is een groot percentage 45 jaar of ouder (zie fig. 3.2). De bevolkingsdichtheid is ongeveer 656 mensen per vierkante kilometer (CBS, 2010). De verwachting is dat het aantal ouderen toeneemt tot 33% in 2025 (Arragon, 2009)



Bron: Bevolkingsprognose XVII (2009) van de Provincie Drenthe; prognose met -50 personen per jaar.

Fig. 3.2: De bevolkingsontwikkeling (Companen, 2011)

Tweede Exloërmond, Borger-Odoorn CBS Buurtgegevens

| Huishoudens, Samenstelling in 2010 (%) | Landelijk (%) |    |
|--|---------------|----|
| Eenpersoons                            | 23            | 36 |
| Zonder kinderen                        | 39            | 30 |
| Met kinderen                           | 39            | 34 |

Fig. 3.3: De huishoudensamenstelling (CBS, 2010)

Naast de bevolkingsomvang is de ontwikkeling van het aantal huishoudens ook van belang voor de generatiebestendigheid van dorpen. In 2e Exloërmond zijn ongeveer 1010 huishoudens. In verhouding tot het landelijke gemiddelde is er in 2e Exloërmond wat betreft de huishoudensamenstelling een redelijk hoog percentage huishoudens zonder kinderen en een relatief laag percentage eenpersoonshuishoudens (zie fig. 3.3). De gemiddelde huishoudengrootte is dan ook 2,4 mensen (CBS, 2010).

De verwachting is dat het bevolkingsaantal in de gemeente Borger Odoorn zeker gaat dalen, maar dat het aantal huishoudens wel op peil blijft. Voor de veendorpen zoals 2e Exloërmond zullen het aantal huishoudens licht blijven groeien, maar na 2020 zal naar verwachting het aantal huishoudens daar ook gaan krimpen (Companen, 2011).

### H 3.3. Wonen

De provincie Drenthe heeft wat betreft het wonen, het beleid gericht op een gevarieerd leefbaar woonmilieu, waarin gelet wordt op voldoende huisvestingmogelijkheden (woningvraag) voor alle verschillende doelgroepen. Zorgen voor een goede kwalitatieve woonomgeving en regionale samenwerking en afstemming van het beleid in de verschillende gemeenten, zijn de belangrijkste prioriteiten van de provincie (Companen, 2011).

Het dorp 2e Exloërmond heeft ongeveer 1035 woningen over een lengte van ongeveer 7 kilometer (CBS, 2010). Van de 1035 woningen zijn er rond de 50 huizen te koop. De prijzen variëren van 108 duizend euro v.o.n. tot 449 duizend euro k.k. Daarvan zijn er 46 koopwoningen, 2 appartementen en 2 bouwgronden. De gemiddelde WOZ waarde van de woningen is ongeveer 158000 euro (zie ook fig. 3.4) (Funda, 2011).

WOZ-waarde ('09)

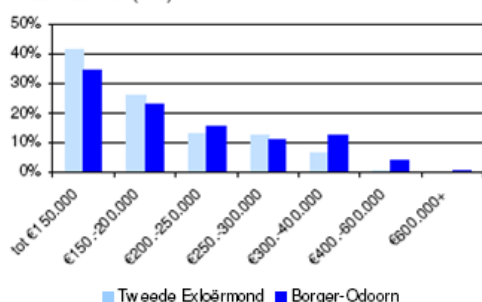


Fig. 3.4: WOZ waarde (Companen, 2011)

Tweede Exloërmond, Borger-Odoorn

Woningen, Huur en koop in 2005 (%)

|      |    |
|------|----|
| Huur | 35 |
| Koop | 65 |

Fig. 3.5: Het percentage koop en huurwoningen in 2005 (CBS, 2011)

Net als vele andere dorpen in landelijk gebied heeft 2e Exloërmond een hoog percentage koopwoningen ten opzichte van huurwoningen (zie fig. 3.5) (CBS, 2010). Woningcorporatie Woonservice verhuurt bijna alle huurwoningen (ongeveer 170) in 2e Exloërmond. Deze huurwoningen zijn voornamelijk rijwoningen en (half)vrije woningen en zijn bijna allemaal beschikbaar voor de lagere inkomens. De koopwoningen zijn voornamelijk twee onder één kapwoningen en vrijstaande woningen (Companen, 2011).

Wat betreft de verhuizingen van en naar 2e Exloërmond kan geconcludeerd worden dat de verhuizingen voor een groot deel in het dorp zelf plaats vindt (zie fig. 3.6).

Het hoge percentage binnenverhuizingen komt voornamelijk door de sociale en economische binding met het dorp (zie fig. 3.6) (Companen, 2010).

Migratie 2009, binnenverhuizingen

| Totaal               | naar: | Borger | Bronneger/-veen | Buiten | Buiterveen | Drouwen | Drouwenmond | Drouwerveen | Ees | Eesergoien | Eeserveen | Ellertshaar | 1e Exloërmond | 2e Exloërmond | Exloërveen | Exloo | Klijndijk | Nieuw-Binnen | Odoorn | Odoornerveen | Valthe | Valthermond/Zandberg | Westdorp |   |
|----------------------|-------|--------|-----------------|--------|------------|---------|-------------|-------------|-----|------------|-----------|-------------|---------------|---------------|------------|-------|-----------|--------------|--------|--------------|--------|----------------------|----------|---|
| van:                 |       |        |                 |        |            |         |             |             |     |            |           |             |               |               |            |       |           |              |        |              |        |                      |          |   |
| 2e Exloërmond        |       | 1      |                 |        |            |         |             |             | 1   |            |           |             |               | 31            |            | 3     | 2         | 2            | 2      |              |        |                      | 2        | 1 |
| Valthermond/Zandberg |       | 4      |                 |        |            |         |             |             |     | 1          |           |             |               | 6             |            | 1     | 1         | 5            | 4      |              | 1      |                      | 45       |   |
| Exloo                |       | 5      |                 |        |            |         |             |             | 1   |            |           |             |               | 4             |            | 8     |           | 1            | 2      |              | 1      |                      | 1        |   |
| 1e Exloërmond        |       |        |                 |        |            |         |             |             |     |            |           |             |               | 2             |            |       |           |              |        |              |        |                      | 2        |   |

Gemeente Borger-Odoorn. Binding van verhuisden voor het kerncluster Tweede Exloërmond

| Binding aan de huidige woonplaats                      | Binnenverhuizer<br>(binnen het kerncluster Tweede Exloërmond) | Vestiger<br>(in het kerncluster Tweede Exloërmond) |
|--|---|--|
| • Ja, sociale of economische binding aan de woonplaats | 88%   | 33%  |
| • Ja, sociale of economische binding aan de gemeente   | 0%  | 15%  |
| • Nee  | 12%   | 52%  |

Fig. 3.6: Binnenverhuizingen in 2e Exloërmond in 2005 (Companen, 2010)

Van de verhuizingen naar 2e Exloërmond komt een groot deel uit de regionale steden als Emmen en Stadskanaal, al moet hierbij wel opgemerkt worden dat het om een momentopname gaat (zie fig. 3.7) (Huijgen, 2010).

Migratie 2009, vertrekkers.

|        |       |               |             |             |       |           |           |           |        |                |             |          |            |           |           |           |            |           |            |         |               |              |         |               |         |            |
|--------|-------|---------------|-------------|-------------|-------|-----------|-----------|-----------|--------|----------------|-------------|----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|---------|---------------|--------------|---------|---------------|---------|------------|
| Totaal | naar: | Emmen         | Stadskanaal | Aa en Hunze | Assen | Coevorden | De Wolden | Hoogeveen | Meppel | Midden-Drenthe | Noordenveld | Tynaarlo | Westerveld | Groningen | Groningen | Friesland | Overijssel | Flevoland | Gelderland | Utrecht | Noord-Holland | Zuid-Holland | Zeeland | Noord-Brabant | Limburg | Buitenland |
|        | van:  | 2e Exloërmond | 17          | 10          | 2     | 2         | 1         | 1         | 2      | 1              |             |          |            | 5         | 7         | 1         |            |           | 4          | 1       | 1             | 4            | 1       | 1             |         | 2          |

Fig. 3.7: Vertrekkende mensen uit 2e Exloërmond (Huijgen, 2010)

Een groot deel van de mensen dat zich vestigt in 2e Exloërmond komt uit de omliggende steden als Emmen en Stadskanaal (zie fig. 3.8). De verwachting is dat dit veelal gezinnen zijn (zie fig. 3.9). Het zijn voornamelijk de jongeren (15-24 jaar) en ouderen (65 jaar en ouder) die vertrekken uit 2e Exloërmond. Het wegtrekken van jongeren heeft vaak andere redenen dan onvoldoende geschikte woningen. De verwachting is dat jongeren voornamelijk vertrekken uit het dorp, omdat er niet voldoende werk en opleidingsaanbod is. Een reden waarom ouderen vertrekken kan de ongeschiktheid van de beschikbare woningvoorraad zijn, bijvoorbeeld een gebrek aan geschikte seniorenwoningen.

Migratie 2009, vestigers.

|        |                |               |               |       |               |
|--------|----------------|---------------|---------------|-------|---------------|
| Totaal | naar:          | 2e Exloërmond | Totaal        | naar: | 2e Exloërmond |
| van:   | Emmen          | 18            | Groningen     | 6     |               |
|        | Stadskanaal    | 8             | Friesland     | 2     |               |
|        | Aa en Hunze    | 1             | Overijssel    | 2     |               |
|        | Assen          | 2             | Flevoland     | 1     |               |
|        | Coevorden      |               | Gelderland    | 2     |               |
|        | De Wolden      |               | Utrecht       | 1     |               |
|        | Hoogeveen      |               | Noord-Holland | 3     |               |
|        | Meppel         |               | Zuid-Holland  | 6     |               |
|        | Midden-Drenthe |               | Zeeland       |       |               |
|        | Noordenveld    | 1             | Noord-Brabant |       |               |
|        | Tynaarlo       | 1             | Limburg       |       |               |
|        | Westerveld     |               |               |       |               |
|        | Groningen      | 3             |               |       |               |

Gemeente Borger-Odoorn. Vestiging en vertrek naar leeftijdsgroep, 2003-2008

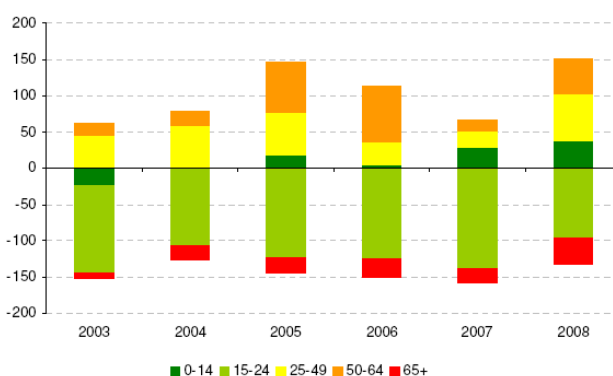


Fig. 3.8: Het aantal vestigers (Huijgen, 2010)

Fig. 3.9: (Comanen, 2011)

De algehele marktpotentie van de woningmarkt valt voor 2e Exloërmond negatief uit ten opzichte van de andere plaatsen in de gemeente Borger Odoorn (zie fig. 3.10). Dit kan ervoor zorgen dat 2e Exloërmond meer last krijgt van de gevolgen van de demografische krimp dan de andere plaatsen.

| Indicatoren marktpotentie | Kerncluster Borger | Kerncluster Exloo | Kerncluster Odoorn | Kerncluster Nieuw-Buinen | Kerncluster Tweede Exloërmond | Kerncluster Valthermond |
|---------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Starters                  | ++                 | +                 | +                  | 0                        | 0                             | +                       |
| Senioren                  | ++                 | 0                 | +                  | ++                       | +                             | 0                       |
| Doorstromers              | +                  | 0                 | ++                 | ++                       | +                             | 0                       |
| Vestigers                 | +                  | ++                | ++                 | 0                        | 0                             | +                       |
| Overall                   | ++                 | 0                 | ++                 | +                        | 0                             | 0                       |

Fig. 3.10: De indicatoren marktpotentie per dorp in de gemeente Borger Odoorn (Comanen, 2011)

Volgens de gemeente Borger Odoorn hebben de inwoners van 2e Exloërmond allerlei verschillende verhuismotieven, zoals persoonlijke, woonomgeving- en woningredenen. De hoofdreden voor vertrekkende starters om te verhuizen uit 2e Exloërmond is uit huis willen (zelfstandig willen wonen) (zie tabel 3.1).

Gemeente Borger-Odoorn. Persoonlijke verhuisredenen voor het kerncluster Tweede Exloërmond

|  | Vertrekkende starter<br>(uit het kerncluster<br>Tweede Exloërmond) | Vertrekkende<br>doorstromer<br>(uit het kerncluster<br>Tweede Exloërmond) | Binnenverhuizer<br>(binnen het kerncluster<br>Tweede Exloërmond) | Vestiger<br>(in het kerncluster<br>Tweede Exloërmond) |
|--|--|---|--|---|
| <b>Persoonlijke verhuisredenen</b>           |  |   |  |   |
| • Trouwen/samenwonen                         | 36%  | 21%   | 16%  | 21%   |
| • Beëindiging samenwonen/huwelijk (scheiden) | 0%   | 31%   | 41%  | 0%  |
| • Overlijden partner/echtgeno(o)t(e)         | 0%   | 10%   | 8%   | 5%  |
| • Kinderen uit huis                          | 0%   | 0%  | 8%   | 0%  |
| • Verandering inkomen (pensioen,VUT)         | 0%   | 10%   | 8%   | 21%   |
| • Verandering werk/studie                    | 12%  | 0%  | 0%   | 15%   |
| • Dichterbij werk/studie willen wonen        | 24%  | 10%   | 0%   | 15%   |
| • Gezondheidstoestand                        | 0%   | 10%   | 16%  | 21%   |
| • Dichterbij vrienden/familie willen wonen   | 0%   | 21%   | 8%   | 31%   |
| • Zelfstandig willen wonen/uit huis willen   | 72%  | 0%  | 16%  | 5%  |
| • Geen persoonlijke redenen                  | 0%   | 10%   | 8%   | 10%   |

Tabel 3.1: (Companen, 2010)

Verhuizingen in het dorp ontstaan voornamelijk door echtscheiding en gezondheidsproblemen en vestigers willen voornamelijk dichtbij vrienden / familie wonen, gaan trouwen/samen wonen of hebben gezondheidsproblemen. De redenen voor starters en doorstromers om te vertrekken is voornamelijk het voorzieningenniveau. Daarnaast vinden doorstromers ook dat er te weinig sfeer in het dorp is en dat er een gebrek is aan kindvriendelijkheid (zie tabel 3.2) (Companen, 2010).

Gemeente Borger-Odoorn. Verhuisredenen die samenhangen met de woonomgeving voor het kerncluster Tweede Exloërmond

|   | Vertrekkende starter<br>(uit het kerncluster<br>Tweede Exloërmond) | Vertrekkende<br>doorstromer<br>(uit het kerncluster<br>Tweede Exloërmond) | Binnenverhuizer<br>(binnen het kerncluster<br>Tweede Exloërmond) | Vestiger<br>(in het kerncluster<br>Tweede Exloërmond) |
|---|--|---|--|---|
| <b>Woonomgevingsredenen</b>   |  |   |  |   |
| • De ruimte c.q. opzet van buurt of wijk  | 0%   | 6%  | 28%  | 41%   |
| • Het contact met buren en/of buurtbewoners   | 0%   | 13%   | 7%   | 11%   |
| • De sfeer van de wijk / het dorp (thuisvoelen)   | 0%   | 32%   | 14%  | 11%   |
| • De rust   | 0%   | 0%  | 21%  | 34%   |
| • Groen in de omgeving  | 0%   | 6%  | 28%  | 53%   |
| • Water in de omgeving  | 0%   | 0%  | 7%   | 4%  |
| • De uitstraling en architectuur  | 15%  | 0%  | 0%   | 8%  |
| • Parkeergelegenheid  | 0%   | 0%  | 0%   | 8%  |
| • Aantrekkelijkheid openbare ruimte   | 0%   | 6%  | 0%   | 4%  |
| • De verkeersveiligheid   | 0%   | 0%  | 7%   | 0%  |
| • De kindvriendelijkheid  | 0%   | 19%   | 7%   | 4%  |
| • Criminaliteit   | 0%   | 13%   | 0%   | 19%   |
| • Voorzieningen (scholen, winkels, zorg, kerken, openbaar vervoer, uitvalwegen, cultuur en recreatie) | 46%  | 58%   | 14%  | 26%   |
| • Geen redenen met betrekking tot de woonomgeving   | 61%  | 13%   | 35%  | 11%   |

Tabel 3.2: (Companen, 2010)

Gemeente Borger-Odoorn. Verhuisredenen die samenhangen met de woning voor het kerncluster Tweede Exloërmond

|   | Vertrekkende starter<br>(uit het kerncluster<br>Tweede Exloërmond) | Vertrekkende<br>doorstromer<br>(uit het kerncluster<br>Tweede Exloërmond) | Binnenverhuizer<br>(binnen het kerncluster<br>Tweede Exloërmond) | Vestiger<br>(in het kerncluster<br>Tweede Exloërmond) |
|---|--|---|--|---|
| <b>Verhuisredenen woning</b>                |  |   |  |   |
| • Passende nieuwbouwwoningen                | 0%   | 0%  | 0%   | 0%  |
| • Prijs van de woningen                     | 0%   | 0%  | 7%   | 39%   |
| • Beschikbaarheid passende woning           | 0%   | 0%  | 15%  | 23%   |
| • Grote woning                              | 0%   | 7%  | 15%  | 20%   |
| • Kleine woning                             | 0%   | 22%   | 15%  | 12%   |
| • Kwaliteit van de woningen                 | 0%   | 7%  | 22%  | 4%  |
| • Grote tuin                                | 0%   | 14%   | 7%   | 47%   |
| • Garage                                    | 0%   | 0%  | 0%   | 12%   |
| • Veiligheid woning                         | 0%   | 7%  | 7%   | 4%  |
| • Aanpasbaarheid woning aan mijn wensen     | 0%   | 14%   | 15%  | 20%   |
| • Aantrekkelijkheid locatie / ligging       | 0%   | 29%   | 37%  | 35%   |
| • Geen redenen met betrekking tot de woning | 100%   | 29%   | 15%  | 0%  |

Tabel 3.3: (Companen, 2010)

De vestigers komen naar het dorp, vanwege de goedkope woningen met grote tuinen en het platteland leven (rust, ruimte en groen) (zie tabel 3.3). Vertrekkende doorstromers en binnenverhuizers vinden voornamelijk de kwaliteit van hun woning niet optimaal (te klein) en wonen op een volgens hen niet aantrekkelijke locatie met te weinig voorzieningen (zie tabel 3.3) (Companen, 2010).

### H 3.4. Voorzieningenstructuur

Het dorp heeft de volgende openbare voorzieningen: een protestantse en een openbare school, bibliotheek, peuterspeelzaal, supermarkt, sportaccommodatie met ijsbaan, sporthal, een dorps huis voor allerlei activiteiten, steunpunt WWZ (Steunstee) een aantal horecagelegenheden en een postagentschap. In het dorp bevinden zich drie kerken, namelijk de Baptistenkerk, de hervormde kerk en de Nieuw- Apostolische kerk (Wikipedia, 2011). Het dorps huis van 2e Exloërmond is in 1983 geopend en wordt gebruikt voor diverse activiteiten, zoals voor radio Continu, peuterspeelzaal, de country lineclub en voor vergaderingen van verschillende groeperingen / verenigingen. Het clubhuis zou veel intensiever gebruikt kunnen worden om de sociale samenhang te vergroten. De wens van de provincie Drenthe is een meer centrale ligging van het dorps huis. Voor de verbetering van de sociale samenhang in het dorp is er het dorpsbelang 2e Exloërmond en zijn er twee buurtverenigingen. Verder is er een jaarlijks feest, genaamd het Stratenmakersfestival (jaarmarkt) (Arragon, 2009). Daarnaast is er een sporthal voor diverse indoorsporten, zoals badminton, gym, tennis, volleybal etc. De bibliotheek zit op twee verschillende plaatsen. Volwassenen moeten voor het lenen van boeken naar het woonzorgcomplex Mondkersheem en de jeugd moet naar basisschool de Wegwijzer (Arragon, 2009). 2e Exloërmond beschikt over twee scholen met in totaal ongeveer 160 a 170 leerlingen (zie fig. 3.11) (Huijgen, 2010).

Werkelijk aantal leerlingen per leeftijd, oktober 2009.

|                     |               | 4  | 5  | 6  | 7  | 8  | 9  | 10 | 11 | 12 | 13 | Totaal |
|---------------------|---------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--------|
| <i>basisscholen</i> |               |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |        |
| o.b.s. De Westhoek  | 2e Exloërmond | 15 | 7  | 9  | 8  | 11 | 4  | 12 | 6  | 1  | 0  | 73     |
| b.b.s. De Wegwijzer | 2e Exloërmond | 11 | 12 | 10 | 13 | 6  | 10 | 8  | 18 | 4  | 0  | 92     |

Fig. 3.11: Aantal leerlingen op basisscholen in 2e Exloërmond (Huijgen, 2010)

Wat betreft het openbaar vervoer rijdt er slecht 1 maal per uur een bus tussen de steden Stadskanaal en Emmen. Wat opvalt is dat mensen aan de oostkant van het dorp voor sport, school, sociale contacten etc. richting Musselkanaal trekken i.p.v. in 2e Exloërmond zelf (Arragon, 2009).

### H 3.5. Werkgelegenheid

Vroeger vestigden er zich voornamelijk arbeiders in 2e Exloërmond, die actief waren in de veenontginning. Dat houdt in dat deze arbeiders kanalen en wijken uitgroeven en turf wonen. Kort na de tweede wereldoorlog werd het turf afgraven minder en heeft het dorp te maken gehad met een relatief hoog werkloosheidscijfer ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde (Wikipedia, 2011). Het aantal werkzame personen lag in 2010 op 70% ten opzichte van het landelijke gemiddelde dat op 74% lag. Het lagere percentage werkzame mensen ten opzichte van het landelijke gemiddelde heeft waarschijnlijk te maken met het lage percentage eenpersoonshuishoudens, omdat 12 op de 1000 huishoudens in 2e Exloërmond een uitkering aanvraagt ten opzichte van het landelijke gemiddelde van 41 op de 1000 huishoudens (CBS, 2010). Het gemiddelde inkomen van de bevolking lag in 2007 ongeveer op 15900 euro terwijl het landelijk gemiddelde lag op 18600 euro. Het percentage mensen met lage inkomens ligt dan ook hoger dan het landelijk gemiddelde en het percentage mensen met hogere inkomens ligt lager dan het landelijk gemiddelde (CBS, 2010). In de gemeente Borger Odoorn is 2<sup>e</sup> Exloërmond één van de dorpen met het gemiddeld laagst besteedbare inkomen.

De beroepsbevolking van 2e Exloërmond is met name actief in de industrie en de overige commerciële dienstverlening (zakelijke dienstverlening) (zie fig. 3.12) (Huijgen, 2010).

Werkzame personen naar sector (%), 2005.

|                   | Totaal (%) | Landbouw | Industrie | Handel | Overige commerciële dienstverlening | Onderwijs | Gezondheidszorg | Overige niet-commerciële dienstverlening | Onbekende sector |
|-------------------|------------|----------|-----------|--------|-------------------------------------|-----------|-----------------|--|------------------|
| Tweede Exloërmond | 65         | 7        | 28        | 14     | 25                                  | 3         | 14              | 7  | 3                |

Aantal inkomensontvangers, 2003-2007.

| dorp              | 2003  | 2004  | 2005  | 2006  | 2007  |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Tweede Exloërmond | 1.790 | 1.810 | 1.900 | 2.000 | 2.100 |

Fig. 3.12: Het aantal werkzame personen uit 2e Exloërmond per sector (Huijgen, 2010)

### H 3.6. Mobiliteit

Relatief gezien heeft de gemeente Borger Odoorn een slechte bereikbaarheid ten opzichte van de rest van de regio. Waarschijnlijk gaat deze bereikbaarheid niet verbeteren of verslechteren. Het gevolg van de slechte bereikbaarheid is een toename van het aantal auto's. Ten opzichte van de ongeveer 1000 huishoudens is het aantal personenauto's met 11 a 12 honderd redelijk hoog (zie fig. 3.13) (Huijgen, 2010).

Motorvoertuigen per soort naar kern, 2003-2009.

| kern          | Personenauto's |       |       |       | Bedrijfsauto's |      |      |      | Motortweewielers |      |      |      |
|---------------|----------------|-------|-------|-------|----------------|------|------|------|------------------|------|------|------|
|               | 2003           | 2005  | 2007  | 2009  | 2003           | 2005 | 2007 | 2009 | 2003             | 2005 | 2007 | 2009 |
| 2e Exloërmond | 1.128          | 1.136 | 1.222 | 1.295 | 257            | 296  | 271  | 258  | 116              | 126  | 141  | 146  |

Fig. 3.13: Het aantal motorvoertuigen in 2e Exloërmond (Huijgen, 2010)

### H 3.7. Huidig Gemeentelijk beleid

#### H 3.7.1. De woningmarkt

2e Exloërmond wordt als één van de hoofdkernen van de gemeente Borger Odoorn beschouwd. De hoofdkernen hebben voornamelijk een woonfunctie voor de plaatselijke bevolking. Daarbij is de zorg voor ouderen van belang. Er moet overeenkomstig met de provinciale groei, ruimte voor de bevolkingsgroei zijn met behoud van de omgevingsfactoren (groen, rust en ruimte) (Gemeente Borger Odoorn, 2004). Daarnaast heeft de gemeente in 2004 de volgende speerpunten geformuleerd. 1. Er wordt primair gebouwd voor de eigen woningbehoefte (geldt specifiek voor 2e Exloërmond) 2. Woningtekort voor ouderen en jongeren moet opgelost worden 3. Aandacht voor de leefbaarheid in de dorpen 4. Duurzaam bouwen 5. Bij wonen moet gelet worden op welzijn en zorg (Companen, 2004).

#### H 3.7.2. Voorzieningen

De gemeente Borger Odoorn heeft zelf veel maatschappelijk vastgoed in bezit, dat beschreven staat in het documenten van Kern en kader. In Kern en kader geeft de gemeente aan dat het winkelbestand van grote invloed is op het bestaan van andere voorzieningen en de leefbaarheid. Toch is het dorps huis een voorziening die altijd aanwezig moet blijven. Het dorps huis zal volgens de criteria van de gemeente verbonden moeten worden aan een MFC (multifunctioneel centrum). Voor financiële ondersteuning moet tenminste 50% van de gebruikers uit het dorp of de directe omgeving komen. Verder wil de gemeente ter bevordering van recreatie en toerisme behoud en mogelijke uitbreiding van horeca gelegenheden. Volgens kern en kader worden in de alle hoofdkernen (dus ook 2e Exloërmond) een MFC gebouwd, mits er voldaan wordt aan alle criteria. In een MFC moet tenminste een onderwijsvoorziening en een peuterspeelzaal gevestigd zijn. Een bibliotheek voor 0 tot 12 jarigen is een mogelijkheid. Gezien de kerngrootte heeft 2e Exloërmond recht op een volwaardige bibliotheek. Een gym of sportzaal kan in de directe omgeving staan (Gemeente Borger Odoorn, 2004).

## H 4. Onderzoek

### *H 4.1. Inleiding*

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de verschillende factoren (determinanten) die van invloed zijn op de generatiebestendigheid van de woningvoorraad en het voorzieningsniveau in dorpen, om vervolgens te kunnen bepalen aan welke voorwaarden een dorp moet voldoen om generatiebestendig genoemd te kunnen worden. Daarnaast wordt gekeken of de realisatie van een multifunctioneel centrum in combinatie met eventueel woningbouw haalbaar en nodig is voor de leefbaarheid en generatiebestendigheid van 2e Exloërmond. In het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen inwoners uit 2e Exloërmond, die het huis te koop hebben staan en willen verhuizen en inwoners die hun huis niet te koop hebben staan. De reden van het onderscheid is het creëren van gevarieerder beeld van 2e Exloërmond. Voor inwoners die op korte termijn willen verhuizen is het van belang te onderzoeken wat de exacte redenen van de verhuishwens is. Heeft de verhuishwens te maken met het niet generatiebestendig zijn van het dorp of zijn andere factoren de oorzaak. Bij de overige huishoudens is het van belang te onderzoeken of deze inwoners 2e Exloërmond generatiebestendig vinden en wat voor wensen en verwachtingen inwoners van het dorp hebben. De determinanten om de generatiebestendigheid in dorpen te onderzoeken zijn aan de hand van literatuuronderzoek geformuleerd. Deze literatuur uit het literatuuronderzoek staat omschreven in het theoretische kader in het tweede hoofdstuk. Aan de hand van de determinanten in dit hoofdstuk worden een aantal extra onderzoeksvragen opgesteld, die doormiddel van onderzoek getoetst zullen worden. Deze onderzoeksvragen zullen antwoord moeten geven op wat de invloed is van de determinanten op de generatiebestendigheid van woningen en voorzieningen en of een multifunctioneel centrum in 2e Exloërmond nodig is.

### *H 4.2. Determinanten generatiebestendigheid van dorpen*

#### 4.2.1. Demografie

Uit het theoretische kader komt naar voren dat 2 op de 3 kleine dorpen (minder dan 2000 inwoners) te maken heeft met een krimpend inwonersaantal, door met name vergrijzing en ontgroening (CBS, 2011). 2e Exloërmond valt met ongeveer 2440 inwoners niet onder deze categorie, maar het dorp ligt wel in een krimpregio. De verwachting is dat 2e Exloërmond pas na 2020 last zal krijgen van de demografische krimp door een daling van het aantal huishoudens (Companen, 2011). Met het oog op de demografische krimp wordt bij het onderzoek naar de generatiebestendigheid van 2e Exloërmond, het geslacht, de gezinssamenstelling en de leeftijdsgroepen betrokken. Voor de verschillende leeftijdsgroepen en gezinssamenstellingen is het interessant om te onderzoeken wat de woningeisen zijn, hoe mensen tegen het toekomstige wonen aan kijken, de hoofdredenen waarom mensen willen verhuizen en welk voorzieningsniveau in een dorp gewenst is. Een verdeling in de gezinssamenstellingen (leeftijdsgroepen) is daarbij van belang, omdat bijvoorbeeld een gezin met kinderen beter een mening kan geven over het onderwijs dan een bejaard echtpaar. In het onderzoek wordt geprobeerd om de procentuele grootte van de verschillende leeftijdsgroepen in het dorp overeen te laten komen met de procentuele onderzoeksgrootte. Het geslacht wordt bij het onderzoek betrokken om te ontdekken of mannen andere voorwaarden aan de generatiebestendigheid van het dorp stellen dan vrouwen en of er duidelijke verschillen bestaan in de beoordeling van de woningvoorraad en het voorzieningsniveau van 2e Exloërmond.

#### 4.2.2. De Woonkwaliteit

In het hoofdstuk woonkwaliteit is onderscheid gemaakt tussen de functionele economische kwaliteit, de ruimtelijke ecologische kwaliteit en de sociaal culturele kwaliteit van wonen. De functionele economische kwaliteit is voornamelijk van belang om generatiebestendigheid van een woning te kunnen bepalen, in de zin van of mensen hun gehele leven in één woning kunnen blijven wonen. Het is bij de functionele economische kwaliteit onder andere van belang te onderzoeken hoe mensen de conditie (staat) van de koop of de huurwoning vinden en of de woning functioneert. Het is hierbij van belang te weten wat de voor- en nadelen zijn van een koophuis en huurhuis. De voordelen van een koophuis kan zijn dat het een eigendom is van een eigenaar, waardoor een huis verbouwd kan worden. Verder is een koophuis op langer termijn meestal voordeliger en is financiële hulp beschikbaar onder bepaalde voorwaarden. Het nadeel van een koophuis is dat de eigenaar zelf verantwoordelijk is voor het onderhoud, er is sprake van hogere woonlasten (verzekeringen en belastingen) en een koophuis is vaak een langere termijn aankoop, dat soms niet op korte termijn te verkopen is. De voordelen van een huurhuis zijn dat de bewoner gemakkelijk de huur op kan zeggen, onderhoud gedaan moet worden door de verhuurder, mogelijkheid tot huursubsidie en lagere woonlasten (minder onroerendgoedbelasting). Het nadeel van een huurhuis is dat huurprijzen snel kunnen stijgen, bijna niets aan de woning verandert mag worden en er geen eigen vermogen wordt opgebouwd (Eigenhuis, 2011). In het belang van de generatiebestendigheid van de woningen zal onderzocht worden of leeftijdsgroepen een grote voorkeur hebben bij een koophuis of een huurhuis. Naast de keuze voor een koop of huurhuis, is het voor de generatiebestendigheid van een dorp ook van belang dat er genoeg woningen geschikt zijn voor hulpbehoevende mensen (levensloopgeschikt) en wat mensen verstaan onder een levensloopgeschikte woning. Volgens de theorie moeten levensloopbestendige woningen aan vele eisen voldoen om geschikt te zijn of eenvoudig geschikt te maken zijn voor bewoning van mensen op hoge leeftijd of met fysieke beperkingen (KWCZ, 2011). De vraag is of mensen dat in de praktijk ook vinden en is een niet levensloopgeschikte woning vaak ook een reden om te verhuizen. Om te achterhalen of de woningkwaliteit een rol speelt in de voorwaarden die nodig zijn voor een generatiebestendig dorp is het belangrijk te weten of en waarom mensen nu of in de toekomst willen verhuizen.

De ruimtelijk ecologische en sociaal culturele kwaliteit is bepalend of mensen hun gehele leven in één dorp willen wonen, zoals in 2e Exloërmond. Zo speelt de veiligheid van een woning een grote rol. De ruimtelijk ecologische kwaliteit van wonen kan bepalend zijn voor mensen om in het dorp te gaan wonen of om te verhuizen, maar is dit ook een bepalende factor voor de generatiebestendigheid van een dorp. Hetzelfde geldt voor de sociaal culturele kwaliteit van wonen. De sociaal culturele woonkwaliteit kan de generatiebestendigheid vergroten, voornamelijk door elkaar te helpen (mantelzorg). Daarnaast zorgen sociale contacten voor meer woonplezier, waardoor mensen langer in een dorp als 2e Exloërmond willen wonen. Vragen die gerelateerd zijn aan de sociaal culturele kwaliteit is de becijfering van de sociale kwaliteit, de aanwezigheid van familieleden en veiligheid in en rond de woning. De invloeden van de woningkwaliteit op de voorwaarden van de generatiebestendigheid van een dorp zijn echter onduidelijk en zullen onderzocht moeten worden doormiddel van interviews en enquêtes. Op basis van deze korte uitleg over de kwaliteit van de woningen kan de volgende onderzoeksvraag geformuleerd worden:

*Onderzoeksvraag 1. In welke mate is de kwaliteit van de woningvoorraad van 2e Exloërmond van invloed op de generatiebestendigheid van het dorp?*



### 4.2.3. De Woningmarkt

Naast de kwaliteit en levensloopbestendigheid van woningen, moet de gehele woningvoorraad voldoende op peil zijn zodat alle leeftijdsgroepen (jongeren, gezinnen en ouderen) die in 2e Exloërmond wonen, er in de toekomst willen of kunnen blijven wonen of eventueel weer naar 2e Exloërmond willen verhuizen.

Daarbij zal er o.a. rekening moeten worden gehouden met demografische ontwikkelingen van de bevolking. Uit het voorbereidend onderzoek naar 2e Exloërmond komt naar voren dat het dorp in een krimpregio ligt en dus te maken zal krijgen met krimp. De beleving van mensen over de leefbaarheid van het dorp en woonomgeving wordt door de krimp aangetast. De oorzaak van krimp kan per plaats verschillen en hoeft ook niet alleen door de natuurlijke verandering te komen. Andere oorzaken zijn bijvoorbeeld een verandering in de samenleving, een economische verandering of een plotselinge gebeurtenis (bijvoorbeeld een aardbeving) (Hospers, 2010). Allereerst is de vraag of de woningvoorraad in 2e Exloërmond generatiebestendig wordt gevonden het belangrijkste. Met andere woorden, zijn er genoeg woningen voor jongeren, gezinnen, ouderen etc. Uit het gemeentelijke beleid van Borger Odoorn uit hoofdstuk 3.7.1 komt naar voren dat er een woningtekort is voor jongeren en ouderen. Het is hierbij van belang te onderzoeken of dat nog steeds zo is en of huidige inwoners en andere instanties dat ook vinden. Om verder te bepalen hoe het gesteld is met de kwaliteit en de generatiebestendigheid van de woningvoorraad wordt de vraag gesteld of mensen woonergernissen hebben. Met het oog op de toekomst, in welke mate de woningvoorraad generatiebestendig is, wordt daarbij ook naar de verhuishwensen van huishoudens gekeken. Dit zijn zowel huishoudens die de woning te koop hebben staan als huishoudens die de woning niet te koop hebben staan. Verwacht wordt dat huishoudens met een verhuishwens beter een mening kunnen geven of de woningvoorraad geschikt is voor alle leeftijdsgroepen. Aangezien deze groep huishoudens met een verhuishwens klein zal zijn, zal het onzeker zijn of er een realistisch beeld gevormd kan worden van de generatiebestendigheid van de woningvoorraad. Via de woningcorporatie zal informatie ingewonnen worden om de generatiebestendigheid van de huurwoningen te bepalen. Belangrijke vragen voor de woningcorporatie zijn bijvoorbeeld: 1. Worden er woningen gesloopt, die niet voldoen aan de levensloopbestendigheid? 2. Wordt wat betreft het bouwen van nieuwe woningen rekening gehouden met demografische veranderingen? 3. Voor welke leeftijdsgroepen worden woningen gebouwd? Etc. Om een totaal beeld te krijgen van de woningvoorraad in 2e Exloërmond, zal ook via dorpsbelang, de gemeente Borger Odoorn en andere organisaties informatie ingewonnen moeten worden. In de toekomst zal de woningvoorraad ook moeten voldoen aan alle leeftijdsgroepen en eventueel aangepast moeten worden aan toekomstige demografische veranderingen. De gemeente speelt daarin een belangrijke rol. De vragen die gesteld worden zijn: 1. Worden er nieuwe woningen gebouwd? 2. Wat gaat de gemeente eventueel met leegstaande woningen doen? 3. Gaat de gemeente bijvoorbeeld slim slopen (voor elke nieuwe woning moet een oude woning gesloopt worden)? Etc. (Hospers, 2011).

Bij het onderzoek zijn de woonduur en de reden waarom mensen in 2e Exloërmond zijn gaan wonen belangrijk. Huishoudens kunnen bijvoorbeeld in 2e Exloërmond gaan wonen vanwege de woning, de sociale omgeving (sociale kwaliteit), de voorzieningen, werkgelegenheid, de mooie woonomgeving etc. Om een ruimer beeld te krijgen, kan een gemiddeld cijfer voor de sociale kwaliteit van een dorp worden gegeven en kunnen huishoudens worden gevraagd naar het aantal banen in een huishouden en in welke plaatsen huishoudens werkzaam zijn. Aan de hand van de werkgelegenheid kan mede worden bepaald of 2e Exloërmond een autonoom of een woondorp is. Daarbij speelt de woonreden samen met de vraag of huishoudens familieleden in 2e Exloërmond hebben wonen weer een rol. Het is van belang of 2e Exloërmond een autonoom dorp of een woondorp genoemd kan worden, omdat de woningmarkt in een autonoom dorp afhankelijk is van de sociale kwaliteit en het

voorzieningniveau, terwijl in een woondorp de woningen en de woonomgeving een grote rol spelen in de populariteit van een dorp (Thissen, 2009).

*Onderzoeksvraag 2. Is de woningmarkt in 2e Exloërmond toereikend voor alle leeftijdsgroepen (generatiebestendig)?*

#### 4.2.4. De voorzieningen

Uit het theoretisch kader in hoofdstuk 2.6 kwam al naar voren dat door vergrijzing en ontgroening voorzieningen langzaam uit de dorpen aan het verdwijnen zijn. Ondanks het feit dat voorzieningen uit dorpen verdwijnen, hoeft dit niet te betekenen dat dorpen als 2e Exloërmond minder generatiebestendig zijn. Een krimpgebied krijgt o.a. te maken met minder kinderen op school, omdat kansrijke jongeren grotendeels het dorp verlaten om o.a. te gaan studeren. Ouderen vragen daarentegen om meer voorzieningen, zoals gezondheidscentra en ontmoetingsplekken, maar dit is niet altijd financieel haalbaar (Hospers, 2010). Er kan van uit worden gegaan dat voorzieningen een belangrijke rol kunnen spelen in het functioneren van een dorp. Het is hierbij echter onduidelijk aan welke voorwaarden de voorzieningen in een dorp moeten voldoen, zodat alle leeftijdsgroepen in een dorp kunnen, blijven en willen wonen. Allereerst is het van belang te onderzoeken of de bewoners van 2e Exloërmond tevreden zijn met het huidige voorzieningenniveau, met als vervolgvraag of er voldoende voorzieningen zijn voor alle leeftijdsgroepen in het dorp. Het is hierbij van belang te onderzoeken of de bevolking duidelijk voorzieningen mist die echt nodig zijn, die de generatiebestendigheid van 2e Exloërmond zouden kunnen verbeteren. Het is hierbij van belang rekening te houden hoe lang mensen al in een dorp wonen en waarom mensen in bijvoorbeeld 2e Exloërmond zijn gaan wonen. De woonduur en keuze om in een dorp te gaan of te blijven wonen, kan meewegen of inwoners tevreden / ontevreden zijn over het voorzieningenniveau.

Uit hoofdstuk 3.3 blijkt dat mensen voornamelijk uit 2e Exloërmond verhuizen door het lage voorzieningenniveau. Om te bepalen in welke mate voorzieningen van belang zijn voor de mensen om in 2e Exloërmond te blijven wonen, wordt de vraag gesteld of mensen ook geneigd zijn tot verhuizen bij het verdwijnen van meer voorzieningen. De voorzieningen in kleine kernen die daar o.a. onder vallen zijn door onderzoeksbureau Companen in een top 4 gezet. Op 1. Ontmoetingsplaats (dorpshuis), 2. basisschool, 3. supermarkt, 4. Huisarts (Companen, 2010). Daarbij behoren de draagvlaknormen in tabel 4.1.

|            | Benodigd draagvlak 2009 | Benodigd draagvlak 2020 1) |
|------------|-------------------------|----------------------------|
| School     | 23 leerlingen           | 23 leerlingen              |
| Supermarkt | 4.100                   | 4.950                      |
| Huisarts   | 2.350                   | 2.150                      |

Tab. 4.1: Het draagvlak voor de voorzieningen in de provincie Drenthe (Companen, 2010)

Bij deze top 4 van voorzieningen in een dorp kunnen de nodige vragen worden gesteld. Hoe reëel is een ontmoetingsplek in een dorp nou eigenlijk? Er wordt regelmatig gezegd dat mensen die het hardste roepen dat het dorpshuis open moet blijven, ondertussen elke avond achter de buis of achter internet zitten (Hospers, 2010). De grote boodschappen worden meestal al in grote centrumplaatsen gedaan. Ook voor onderwijs, de dokter en dagelijkse boodschappen lijkt de omschakeling naar omliggende plaatsen onomkeerbaar (Hospers, 2010). Wat betreft de voorzieningen kan er afgevraagd worden of kleine dorpen überhaupt voorzieningen nodig hebben. Misschien zijn Nederlanders wel te veel verwend, doordat alle voorzieningen relatief gezien dichtbij zijn en bepaalde voorzieningen gauw te ver weg vinden. Dit wordt ook wel dorpsisme genoemd. Huishoudens klagen over sluitende voorzieningen, omdat de plotselinge omschakeling moeilijk is (Hospers, 2010). Bij deze redenering wordt geen rekening gehouden met ouderen die minder mobiel zijn. Als

bewoners van dorpen verder moeten reizen, dan moet de mobiliteit uiteraard wel goed zijn. Beschikken alle bewoners in het dorp wel over een auto en hoe is het gesteld met het openbaar vervoer?

Bij al deze vragen zal de mening van de huishoudens en dorpsbelang 2e Exloërmond afgewogen moeten worden ten opzichte van het beleid van de gemeente Borger Odoorn. Vragen die aan dorpsbelang 2e Exloërmond moeten worden gesteld zijn: 1. Is het dorp gezien de voorzieningen geschikt voor alle leeftijdsgroepen? 2. Worden alle voorzieningen wel optimaal benut? 3. Aan welke voorzieningen hebben de bewoners in 2e Exloërmond echt behoefte? 4. Wat vindt de gemeenschap van het idee, om van de openbare en christelijk basisschool één te maken 5. Hoe staat het dorp tegenover de verdwijning van de bibliotheek?

In verband met de eventuele realisatie van een MFC (multifunctioneel centrum) speelt naast de kwantiteit van de voorzieningen ook de vastgoedkwaliteit van de huidige voorzieningen een rol. Voldoen de huidige gebouwen waarin de voorzieningen gevestigd zijn aan de wensen van de inwoners of is het duidelijk aan vervanging toe? Deze vraag heeft betrekking op alle voorzieningen, zoals het dorpshuis, supermarkt, de basisscholen en de sportvoorzieningen. De staat en conditie van gemeenschapaccommodaties spelen een belangrijke rol in het functioneren van de voorzieningen. Mensen willen geen slechte kwaliteit en willen zich “uitgenodigd” voelen door een gebouw. Door slechte accommodaties kan de leefbaarheid en generatiebestendigheid dus verslechteren (Maathuis, 2004). De gemeente Borger Odoorn geeft aan dat een aantal voorzieningen niet aan de criteria voldoen (zie tab. 4.2).

| Accommodatie                   | Voldoet aan criteria   | Voldoet <b>niet</b> aan criteria | Voldoet <b>deels</b> aan criteria | Niet getoetst geen gemeentelijk eigendom |
|--------------------------------|--|----------------------------------|-----------------------------------|--|
| OBS de Westhoek                |  | X (62 ln)                        |                                   |  |
| BBS De Wegwijzer               | X (95 ln)  |                                  |                                   |  |
| Dorpshuis de Kiel'n            | X (19,8 dd 94% eigen kern)   |                                  |                                   |  |
| Sportcomplex de Treffers       |  |                                  | X (6 dd 82% eigen kern)           |  |
| Sporthal de Hunsowhal          | X(20,3 dd)   |                                  |                                   |  |
| Bibliotheek                    | Heeft op basis van de kerngrootte recht op een volwaardige bibliotheek |                                  |                                   |  |
| Peuterspeelzaal Hummeltjesheem |  | X(5 dd)                          |                                   |  |

Tab. 4.2: Voorzieningen en de bijbehorende criteria van 2e Exloërmond (Gemeente Borger Odoorn, 2004)

Wanneer voorzieningen in 2e Exloërmond niet voldoen aan de eisen van overheid en huishoudens, wordt de vraag om te investeren in multifunctionele maatschappelijke voorzieningen groter. Hierbij moet gedacht worden aan het samenbrengen van een school, instelling voor zorg en welzijn, buurthuis, kinderdagverblijf, bibliotheek etc. Dit maatschappelijk vastgoed kan ontwikkeld worden door een bedrijf in combinatie met het aanbieden van woningen. Een voorbeeld kan een woningcorporatie zijn, die investeert in maatschappelijk vastgoed voor het dorp in combinatie met de verhuur van seniorenwoningen (Woonwaard, 2011). Wanneer de komst van een MFC niet mogelijk is, kan de vraag of 2e Exloërmond voorzieningen met andere dorpen wil delen ook gesteld worden.

*Onderzoeksvraag 3. Zijn de voorzieningen in 2e Exloërmond toereikend voor de gewenste generatiebestendigheid in het dorp?*

## H 5. Onderzoeksresultaten

### H 5.1. Inleiding

In hoofdstuk 4 staan de determinanten beschreven die samen de voorwaarden voor een generatiebestendig dorp kunnen bepalen. Aan de hand van deze determinanten zijn onderzoeksvragen opgesteld die betrekking hebben op de woningkwaliteit, woningvoorraad en het voorzieningenniveau van 2e Exloërmond. De antwoorden op de onderzoeksvragen zijn tot stand gekomen doormiddel van een telefonische enquête (een aantal huishoudens zijn aan huis geënquêteerd) in de vorm van een aselechte steekproef door het gehele dorp. In totaal waren 75 huishoudens uit 2e Exloërmond bereid mee te werken aan deze enquête. Daarvan hebben 15 huishoudens het huis te koop staan en 60 huishoudens niet. De enquête voor huishoudens met een woning te koop bevat een aantal andere vragen, dan de enquête voor huishoudens die geen woning te koop hebben staan. Om een breder beeld te krijgen van 2e Exloërmond, zijn de gemeente Borger Odoorn, Dorpsbelang 2e Exloërmond en de woningcorporatie Woonservice geïnterviewd, met vragen over de generatiebestendigheid van de woningvoorraad en de voorzieningen in 2e Exloërmond. Daarnaast is er contact geweest met Wijnholds Makelaardij en Chris Kamps Makelaars.

### H 5.2. Uitslagen op de onderzoeksvragen

#### 5.2.1. Demografie

Op basis van een steekproef is onderzoek gedaan naar de generatiebestendigheid van 2e Exloërmond. Van de 75 geënquêteerde mensen zijn er 35 man en 40 vrouw. Zij hebben niet aantoonbaar verschillende meningen over de generatiebestendigheid van 2e Exloërmond. De CBS meting van de leeftijdsopbouw (zie fig. 5.1) komt redelijk overeen met de procentuele leeftijdsopbouw van de totale steekproef (zie fig. 5.2), alleen is het percentage ouderen (60+ jr.) in de steekproef iets groter dan de gegevens van het CBS.

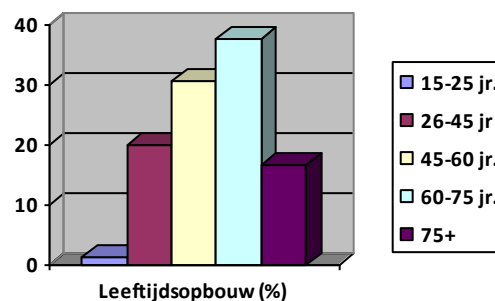
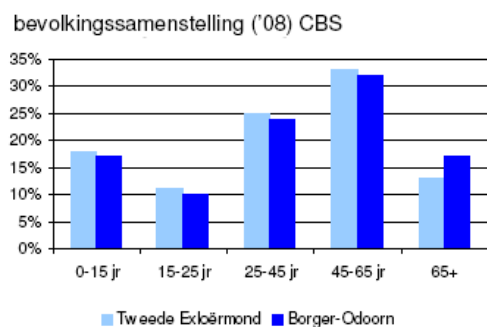


Fig. 5.1: Bevolkingssamenstelling Nederland (Companen, 2011) Fig. 5.2: De leeftijdsopbouw van het onderzoek

Van alle 75 geënquêteerde huishoudens zijn 16 huishoudens (21,3%) alleen, waarvan een grote meerderheid op oudere leeftijd en weduwe is. In 33 huishoudens (44%) woont men samen of zijn getrouwd. Ook hiervan is het overgrote deel van de huishoudens op een enkeling na op oudere leeftijd (de 50 jaar gepasseerd) en zijn de kinderen het huis uit. Van de huishoudens met kinderen zijn er 3 eenoudergezinnen en 23 gezinnen met twee ouders. In totaal zijn de huishoudens met kinderen 34,7% van de gehele steekproef. De percentages van huishoudensamenstelling in de steekproef wijken iets af van de CBS metingen in hoofdstuk 3.2 van het Theoretische kader.

### 5.2.2. De woonkwaliteit

Onderzoeksvraag 1 (In welke mate is de kwaliteit van de woningvoorraad van 2e Exloërmond van invloed op de generatiebestendigheid?) heeft de volgende resultaten opgeleverd.

De voorzitter van dorpsbelang 2e Exloërmond geeft een aantal redenen waarom mensen in 2e Exloërmond willen wonen. De belangrijkste reden waarom mensen in het streekdorp 2e Exloërmond wonen is op de eerste plaats de gebondenheid. Mensen die hier altijd gewoond hebben of geboren zijn blijven hier ook wonen, vaak gaan de kinderen en kleinkinderen ook in het dorp een woning kopen of huren. Op de tweede plaats is het dicht bij grotere plaatsen als Emmen en Stadskanaal, waar mensen in korte tijd over goede wegen kunnen komen en waar alle nodige voorzieningen zijn. De derde reden waarom mensen in 2e Exloërmond wonen is omdat het goedkoper wonen is in vergelijking met grotere plaatsen (zoals Emmen etc.) uit de omgeving. Mensen komen ook van buitenaf, omdat het redelijk betaalbaar is. Een vrijstaande woning heb je in 2e Exloërmond al voor 200.000 euro. Ook de omgeving speelt een rol in woonkeuze van mensen, omdat het gebied heel wijds is en met mooie vergezichten heeft.

Bij de woningkwaliteit in 2e Exloërmond speelt de functionele economische kwaliteit een grotere rol in de generatiebestendigheid van een dorp, dan de ruimtelijke ecologische en de sociaal culturele kwaliteit. Uit het onderzoek naar de 15 huishoudens die het huis te koop hebben staan, blijkt dat alle huishoudens de staat en conditie van hun woning goed vinden op één huishouden na die de staat (conditie) van de woning normaal vindt. Wijnholds makelaardij geeft hierbij aan dat de staat en conditie van de woningen erg variërend zijn, maar over het algemeen wel goed. Chris Kamps makelaars meldt dat de staat van de huizen meestal wel goed is en ieder huis is in de loop van de jaren wel opgeknapt en verbouwd. Deze huishoudens vinden ook de veiligheid van en rond de woning goed. De staat (conditie) en de veiligheid van de woning is geen reden om te verhuizen. Bij deze vraag moet wel rekening worden gehouden met het gegeven dat mensen met een koophuis minder snel zullen zeggen dat hun woning niet goed onderhouden is, omdat de huishoudens er zelf verantwoordelijk voor zijn. De andere 60 huishoudens zijn over het algemeen ook positief (goed / normaal) over de staat (conditie) en de veiligheid van de woning. Door de positieve beoordeling van de veiligheid kunnen alle leeftijdsgroepen rustig in 2e Exloërmond wonen. Sommige huishoudens die een woning huren beoordelen de staat en conditie van de woning als matig, vanwege het achterstallig onderhoud. Daarbij moet uiteraard wel rekening worden gehouden met het gegeven dat huurders sneller zullen klagen, omdat de huurders zelf niet verantwoordelijk zijn voor het onderhoud. Het geldgebrek bij Woonservice wordt als reden genoemd, waardoor onderhoud van huurwoningen soms slecht is. Woonservice geeft aan dat bewoners zelf ook minder aan het onderhoud van huurwoningen doen, omdat veel mensen het dorp gebruiken voor de doorstroom en niet willen blijven wonen in 2e Exloërmond. Ook hebben sommige mensen in 2e Exloërmond moeite om de koophuizen de onderhouden, vanwege het gebrek aan financiën. Daardoor wordt door de Woonservice meer verpaupering van de koophuizen verwacht, maar dat moet de toekomst nog uitwijzen. De vraag die het meest van belang is bij de functionele economische kwaliteit van een woning, is de geschiktheid voor hulpbehoevende mensen. De geënquêteerde mensen dachten daarbij voornamelijk aan een slaapkamer beneden en een huis dat gelijkvloers is. De resultaten van het onderzoek naar huishoudens die het huis in de verkoop hebben in figuur 5.3.

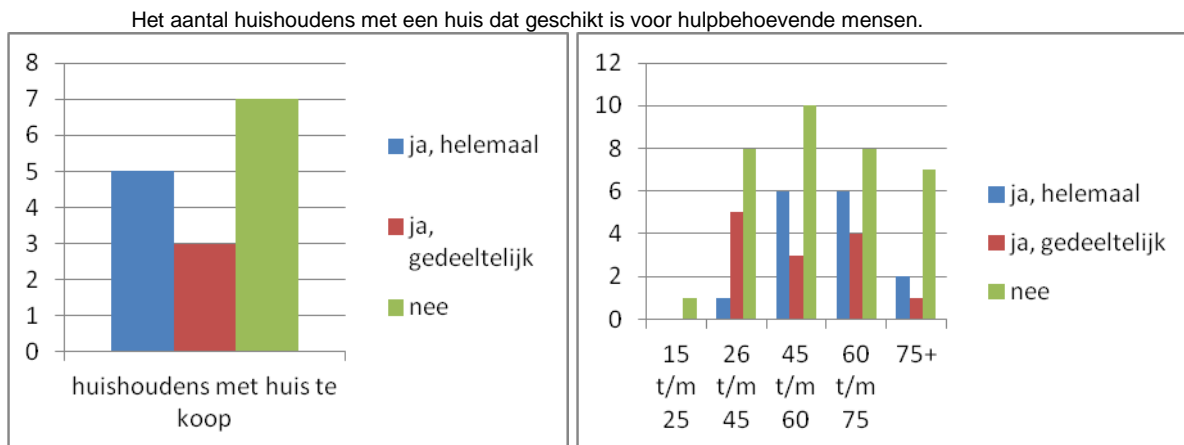


Fig. 5.3

Fig. 5.4

Van de huishoudens op leeftijd die de woning te koop hebben, is de woning o.a. de reden van de verhuiscens. Dit heeft echter vaak niet te maken met het feit of een woning wel, gedeeltelijk of niet geschikt is voor hulpbehoevende mensen. Deze huishoudens willen voornamelijk verhuizen vanwege een te grote woning met tuin en combinatie met te weinig / slechte voorzieningen voor met name ouderen. Van de huishoudens die geen woning te koop hebben staat heeft de meerderheid niet een woning die geschikt is voor hulpbehoevende mensen. Wat opvalt is dat mensen van 45 jaar en ouder vaker beschikken over een woning die geschikt is voor hulpbehoevende mensen (zie fig. 5.4).

Woningcorporatie Woonservice kan melden dat het bij de Kijlstraat en de Exloërkijl bezig is met levensloopgeschikte woningen. Er staan een aantal woningen van meer dan 50 jaar oud die niet aan de huidige norm voldoen. Deze woningen worden gesloopt en er komen nieuwe woningen voor in de plaats, maar door de krimpontwikkeling wel een kleiner aantal woningen. In dit project wil de woningcorporatie de (toekomstige) bewoners betrekken. Deze levensloopgeschikte woningen zullen geschikt zijn voor zowel starters, gezinnen als senioren. Het zijn geen duurzame woningen, omdat er twijfels zijn of deze woningen wel zo voordelig zijn. Wat betreft de woningmarkt heeft de gemeente Borger Odoorn hetzelfde indicatieve beleid als de woningcorporatie Woonservice. De plannen van Woonservice worden in nauwe samenwerking met de gemeente ontwikkeld en er zullen alleen maar woningen gebouwd worden als de markt (vraag) daar om vraagt.

In verband met de goede veiligheid van en rond de woning en het feit dat de functionele economische kwaliteit een grotere rol speelt in de generatiebestendigheid van 2e Exloërmond, kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke ecologische kwaliteit van wonen een kleine rol speelt in de generatiebestendigheid van 2e Exloërmond. Wanneer mensen ouder worden, gaat de functionele economische kwaliteit ook een grotere rol spelen dan de sociaal culturele kwaliteit.

Alle mensen die uit 2e Exloërmond willen verhuizen, geven net als dorpsbelang een 7 a 8 voor de sociale kwaliteit. Hierbij geeft dorpsbelang aan, dat in het dorp veel familie van elkaar woont. Dit wordt mede bevestigd door het enquêteonderzoek, omdat slechts 20% van de geënquêteerde huishoudens geen familieleden in 2e Exloërmond heeft wonen. Ook gaan volgens de voorzitter van dorpsbelang autochtone inwoners goed om met mensen uit bijvoorbeeld het westen van Nederland, mits deze mensen zich maar een beetje aan willen passen. Dit is met name te merken aan het verenigingsleven waar niet alleen de autochtone bewoners in zitten. De woningcorporatie geeft hierbij wel aan dat 2e Exloërmond een te lang (lint bebouwing) dorp is, waardoor er minder saamhorigheid is. In omliggende dorpen in de regio waar meer voorzieningen zijn, kunnen mensen ook genieten van de sociaal culturele kwaliteit en ruimtelijke ecologische kwaliteit van de woning / woonomgeving (meer een dorpskern). Ook Chris Kamps makelaars geeft aan dat oudere mensen over het algemeen

i.v.m. de functionele economische kwaliteit van wonen willen verhuizen. In verband met de leeftijd willen ouderen in een geschikte seniorenwoning dicht bij voorzieningen wonen, zoals in de plaatsen Stadskanaal, Musselkanaal en Emmen.

Van alle huishoudens die hun huis te koop hebben staan, willen er slechts 2 in 2e Exloërmond blijven en de overige huishoudens willen i.v.m. de voorzieningen naar de omliggende plaatsen als Musselkanaal, Stadskanaal, Exloo, en Odoorn. De familie, vrienden is vaak de reden waarom mensen in de regio willen blijven wonen.

### 5.2.3. De woningmarkt

Onderzoeksvraag 2 (Is de woningmarkt in 2e Exloërmond toereikend voor alle leeftijdsgroepen?) heeft de volgende resultaten opgeleverd.

Uit het onderzoek komt naar voren dat 2e Exloërmond voornamelijk beschikt over koophuizen (tussen de 700 en 800 woningen) en dat woningcorporatie Woonservice ongeveer 295 huurwoningen aanbiedt. Van de huurwoningen zijn ongeveer 60% eengezinswoningen, 25% seniorenwoningen en 15% van de woningen is voor eenpersoonshuishoudens. Er zijn geen huurwoningen specifiek gericht op jongeren.

Wat betreft het functioneren van de huurwoningen op de woningmarkt geeft woningcorporatie Woonservice aan, dat het aantal zoekende mensen naar een sociale huurwoningen in 2e Exloërmond minder is geworden door de krimp. Het aanbod aan koopwoningen is enorm in 2e Exloërmond. Dit komt voornamelijk door de lage hoeveelheid voorzieningen, met als gevolg minder woningzoekenden.

Van de huurwoningen zijn vrijstaande huisjes met stukken grond erbij, makkelijker te verhuren dan de appartementen. Naar huisjes voor 1 a 2 personen en seniorenwoningen wordt minder gevraagd. Er blijft wel vraag naar sociale huurwoningen, aangezien de lage inkomensgroep daar redelijk goed vertegenwoordigd is. Er staan volgens Woonservice nog geen woningen leeg. Jongeren en ouderen willen graag naar grotere plaatsen voor de voorzieningen. Huurhuizen voor gezinnen zijn over het algemeen nog wel gewild. De wachtrijen (opties) op huizen in de grotere plaatsen in de omgeving zijn veel groter, omdat er meer voorzieningen zijn. Dit betekent minder doorstroom in de grotere plaatsen. Mensen van buitenaf die spoed hebben met een woning kijken dan meer uit naar 2e Exloërmond. Zelfs Valthermond wordt nog meer gebruikt voor doorstroom dan 2e Exloërmond. Wat betreft het onderhoud van de huurwoningen geeft Woonservice aan dat een groot gedeelte van de seniorenwoningen niet meer voldoen aan de eisen van seniorenwoningen. Daarbij is alles wel begane grond, maar het is te klein in de badkamer en dergelijke. Door te kleine woningen en te weinig voorzieningen gaan ouderen naar grotere plaatsen in appartementen, waar de gewilde voorzieningen wel zijn. Veilig wonen speelt een grote rol voor senioren: videofoon verbinding en 's avonds afsluiting van het terrein. Monkersheem is een voorbeeld van zo'n seniorencomplex in 2e Exloërmond. Er is voor Monkersheem ook iets meer animo van senioren en dat zal in de toekomst toe gaan nemen. Ondanks dat mensen op het platteland willen wonen, zien senioren de gemakken van een flatgebouw wel in.

Uit de gegevens van 60 geïnterviewde huishoudens valt op te maken dat naarmate mensen ouder worden er vaker een woning gehuurd wordt (zie figuur 5.5). Alle mensen uit het onderzoek die beschikken over een huurwoning huren van woningcorporatie Woonservice.

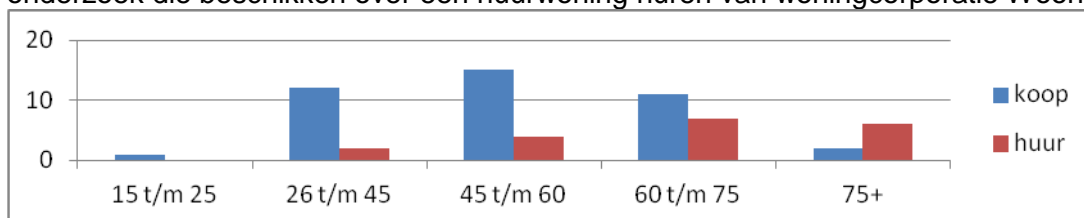


Fig. 5.5: Frequentie van het aantal huishoudens met een koop of huurhuis op leeftijd

Uit eigen onderzoek komt naar voren dat het voornamelijk ouderen op leeftijd zijn die het huis te koop hebben staan. Van deze huishoudens zijn er 2 gezinnen met kinderen. De overige 13 huishoudens bestaan uit twee personen, waarvan bij het overgrote deel de kinderen al uit huis zijn of huishoudens zonder kinderen.

Wanneer deze huishoudens (met een woning te koop) gevraagd wordt of ze een koop of een huurwoning willen, dan zijn de meningen verdeeld. 8 van 15 huishoudens met een leeftijd tussen de 56 en 72 jaar willen graag naar een huurhuis, met als voornaamste reden omdat het makkelijk is. Mensen zijn daarbij bijvoorbeeld niet meer afhankelijk van het onderhoud en willen minder bezittingen achterlaten voor de nabestaanden. De overige huishoudens willen weer een koopwoning. Mensen boven de 50 jaar willen weer een koopwoning, omdat het bijvoorbeeld goedkoper is en mensen niet weten waar al het overgebleven geld aan besteed moet worden.

Op de vraag of huishoudens in de toekomst denken aan verhuizen, dan is het antwoord over het algemeen nee. Een groot deel van de huishoudens heeft daar niet over nagedacht en willen meestal zo lang mogelijk in het huis blijven wonen en het huis eventueel aanpassen als het moet (zie fig. 5.6).

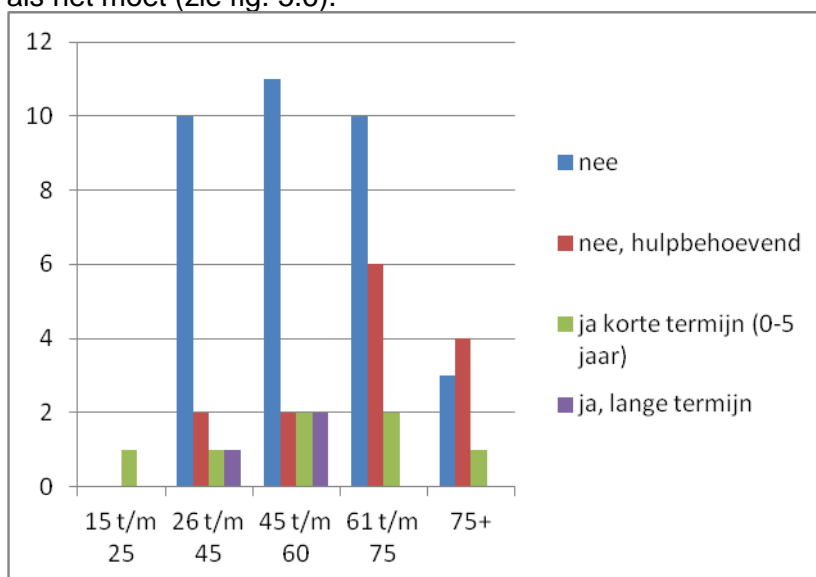


Fig. 5.6: De wens van huishoudens om te willen verhuizen

De mensen die er wel aan denken om in de toekomst te verhuizen willen voornamelijk een woning kopen, omdat het dan eigen bezit is en het wordt goedkoper gevonden. Mensen huren wanneer kopen niet mogelijk is, vanwege de hypotheek of wanneer mensen oud zijn en hun huis figuurlijk willen opeten. Mensen die voor een groot gedeelte van hun leven in 2e Exloërmond hebben gewoond of niet hebben nagedacht over verhuizen, willen het liefst in 2e Exloërmond blijven, ook al ze hulpbehoevend worden. Ook Musselkanaal wordt als een optie gezien, omdat het dichtbij 2e Exloërmond ligt. Mensen die een kortere periode (tot ongeveer 15 jaar) in 2e Exloërmond hebben gewoond verhuizen sneller naar andere woonplaatsen in de omgeving, vanwege de voorzieningen. Mensen (boven de 45 jaar) die op korte termijn willen verhuizen, kiezen voornamelijk voor andere woonplaatsen (onder andere i.v.m. de voorzieningen). De redenen waarom mensen in 2e Exloërmond zijn gaan wonen of blijven wonen, zijn uiteenlopend (zie fig. 5.7). De hoofdreden is dat mensen bij hun partner gaan wonen. Een andere reden is, dat mensen er geboren zijn en in het dorp blijven hangen. Daarbij speelt de woonomgeving en de woning (ruim en niet duur) meestal ook een rol.



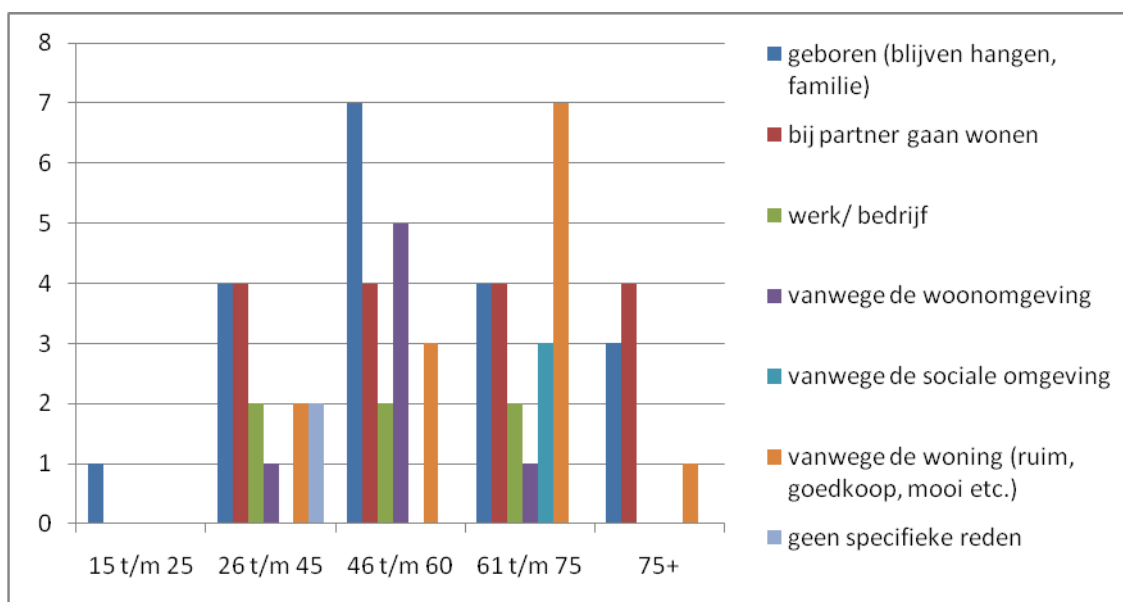


Fig. 5.7: De redenen waarom mensen in 2e Exploërmond zijn gaan wonen of blijven wonen.

Van alle 75 geënquêteerde mensen hebben 69 mensen geen ergernissen over het wonen in 2e Exploërmond. De overige mensen klagen over lokale ergernissen als auto's die te hard rijden, jeugd die vervelend kan zijn, te veel gescheiden mensen die een huurhuis krijgen in de buurt en rommel bij de burens.

Op de vraag of huishoudens 2e Exploërmond wat betreft het wonen generatiebestendig vinden, hebben veel geënquêteerde mensen daar niet goed zicht op en antwoorden regelmatig gemakshalve ja of hebben geen idee. De eerste oorzaak hiervan kan zijn dat veel mensen niet op zoek zijn naar een nieuwe woning en zich dus niet verdiept hebben in de woningmarkt. De tweede oorzaak kan zijn dat mensen van een bepaalde leeftijdsgroep niet op de hoogte zijn van de wensen van een andere leeftijdsgroep.

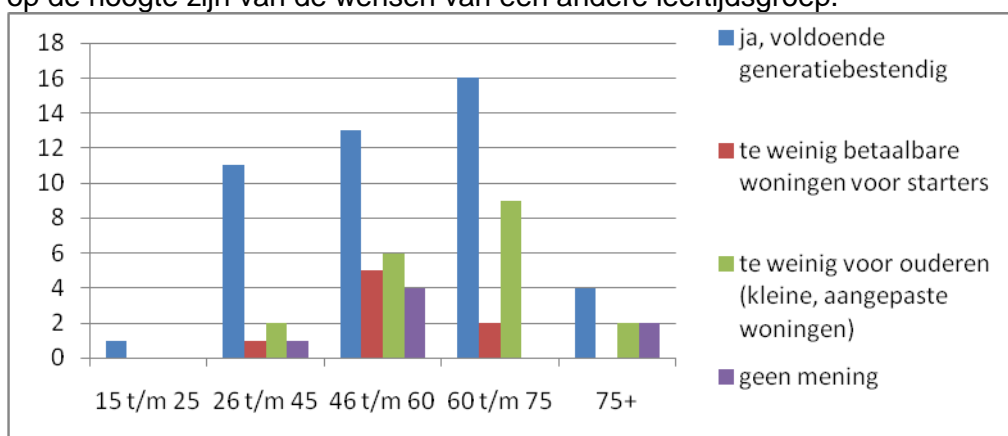


Fig. 5.8: Uitslag van het onderzoek of 2e Exploërmond geschikt is voor alle leeftijdsgroepen

Uit de uiteindelijke resultaten van het totale onderzoek in figuur 5.8 blijkt verder dat ongeveer 25% van de geënquêteerde mensen vindt dat er te weinig woningen voor senioren (klein en aangepast) zijn, zoals Monkersheem. Een geënquêteerde vrouw die bij de thuiszorg werkzaam is, heeft veel ervaring met ouderen en geeft aan dat ze weet wat er leeft. Er zijn te weinig aangepaste woningen voor ouderen en lange wachtlijsten, waardoor ouderen komen te overlijden, voordat ze überhaupt in aanmerking komen (aan de beurt zijn) voor een seniorenwoning. In het beleid van de gemeente staat beschreven dat 2e Exploërmond voorzien moet worden in de lokale behoefte aan zorg en wonen voor ouderen. Iets meer dan

10% vindt dat er te weinig betaalbare woningen voor jongeren zijn. Omdat huishoudens te weinig zicht hebben op de woningmarkt is het beter meer waarde te hechten aan de meningen van de gemeente Borger Odoorn en andere bedrijven / instanties die actief zijn op de woningmarkt.

De voorzitter van dorpsbelang vindt het dorp niet helemaal generatiebestendig. Er is een beperkt aanbod voor bejaarden die een seniorenwoning nodig hebben. Het aantal ouderen zal toenemen en een grote groep wil naar verwachting graag in 2e Exloërmond blijven wonen. Zo is er een wachtlijst voor de enige seniorenwoonvoorziening (Monkersheem) in het dorp. Veel bejaarden wilden niet op een wachtlijst staan en zijn vertrokken naar omliggende plaatsen, zoals Musselkanaal. Dorpsbelang wil daarom graag de komst van een Monkersheem 2 hebben. Een ander nadeel voor ouderen in 2e Exloërmond is dat er niet zoveel winkeliers zijn en de voorzieningen zijn allemaal te versnipperd (te ver weg uit het centrum). Daar komt bij dat de busverbinding heel slecht is. Voor jonge mensen maakt het tekort aan winkels niet veel uit, want die kunnen de auto pakken en rijden in 10 minuten naar de grotere plaatsen voor boodschappen en dergelijke.

Voor de overige leeftijdsgroepen is de woningvoorraad (koop en huurwoningen) volgens dorpsbelang wel geschikt en dat is redelijk betaalbaar. Voor senioren zijn nu vaak aanpassingen nodig aan de woning, zoals liften en dergelijke. Via thuiszorg kunnen de ouderen met de nodige aanpassingen meestal nog wel goed functioneren.

Dorpsbelang wil verder over het functioneren van de woningmarkt kwijt dat er veel (leegstaande) boerderijen in 2e Exloërmond zijn, die kunnen worden gebruikt voor bedrijvigheid i.p.v. het uitbreiden van het industrieterrein. Er is vraag van bedrijven om zich te vestigen in boerderijen, alleen de gemeente Borger Odoorn doet moeilijk. De gemeente wil de bedrijvigheid op het industrieterrein, maar die is volgens dorpsbelang vol. Volgens dorpsbelang werkt de gemeente de gehele werkgelegenheid tegen. De gemeente laat bedrijvigheid op deze manier vertrekken naar bijvoorbeeld Stadskanaal en Musselkanaal. Mensen vertrekken voor een gedeelte daardoor uit het dorp weg, omdat de werkgelegenheid ook vertrekt. Volgens dorpsbelang is dit een gemiste kans dat jongere mensen niet meer in het dorp kunnen werken. Dit kan ook een negatieve invloed hebben op de woningmarkt en de leefbaarheid in het dorp.

## 5.2.4. Voorzieningen

Onderzoeksvraag 3 (Zijn de voorzieningen in 2e Exloërmond toereikend voor de gewenste generatiebestendigheid in het dorp?) heeft de volgende resultaten opgeleverd.

Uit het onderzoek kwam al naar voren dat mensen met het huis te koop o.a. verhuizen naar andere plaatsen vanwege de voorzieningen. Uit het onderzoek naar het voorzieningenniveau bij andere inwoners uit 2e Exloërmond, is toch een groot percentage mensen tevreden over het voorzieningenniveau (zie fig. 5.9). Op de vraag of mensen gaan verhuizen bij het verdwijnen van meer voorzieningen antwoorden 56 van de 60 mensen nee. Een enkeling gaat verhuizen bij het verdwijnen van de bibliotheek, huisarts of de laatste winkels.

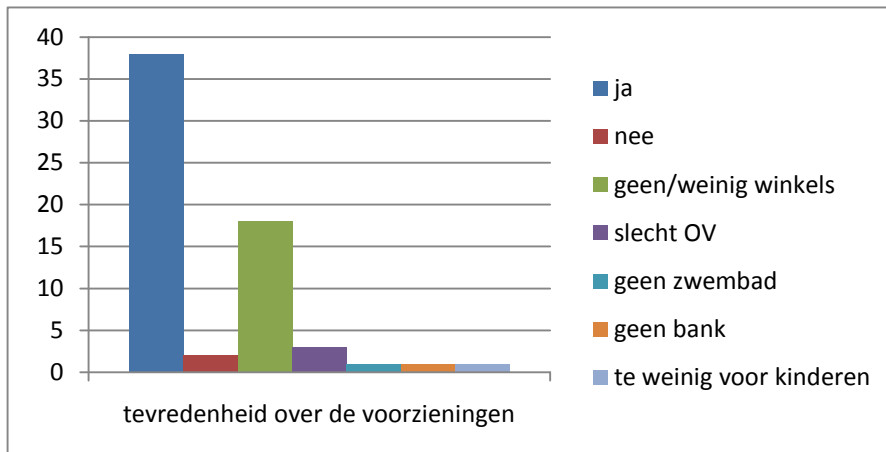


Fig. 5.9: De mate van tevredenheid van inwoners uit 2e Exloërmond over de voorzieningen

Op de vraag of mensen 2e Exloërmond wat betreft de voorzieningen generatiebestendig vinden, dan verschillen de meningen nogal van elkaar. Het is daarbij van belang in het achterhoofd te houden dat mensen een ander voorzieningenniveau uit hun vorige woonplaats gewend kunnen zijn. Van de 15 geënquêteerde mensen met een huis te koop, vinden 7 van de 15 mensen het voorzieningenniveau wel geschikt en 1 persoon heeft daar geen zicht op. 7 van de 15 mensen vinden het voorzieningenniveau in 2e Exloërmond niet geschikt voor alle leeftijdsgroepen. De mensen geven voornamelijk aan dat de winkels gemist worden, maar dat o.a. Musselkanaal wel vlakbij ligt. Woonservice geeft aan dat doordat 2e Exloërmond een lang dorp is, er een opsplitsing ontstaat van mensen voor en na de Mondersweg. Na de Mondersweg, zijn de mensen gefocust op Musselkanaal. Doordat het dorp niet één geheel meer is, verdwijnen ook de ondernemers. De winkels die er nog zijn verdwijnen ook langzaam. Het gebrek aan winkels levert, doordat er in de naburige plaatsen wel winkels zijn vaak geen ergernis op over het voorzieningenniveau. Deze mensen hebben geen grote ergernis hierover, omdat bijna elk huishouden beschikt over 1 of meerdere auto's. Op de vraag of ze voorzieningen missen die echt in het dorp nodig zijn antwoorden bijna alle mensen dus nee. Slechts 5 mensen missen de winkels en een enkeling mist de bank en vindt dat de bibliotheek moet blijven.

Van de 60 mensen die het huis niet te koop hebben vinden 36 mensen het voorzieningenniveau wel geschikt voor alle leeftijdsgroepen (zie fig. 5.10). 14 mensen vinden het voorzieningenniveau niet geschikt voor ouderen, omdat het openbaar vervoer slecht is en oudere mensen minder mobiel zijn, waardoor voorzieningen te ver weg zijn. 9 mensen vinden het voorzieningenniveau niet geschikt voor jongeren en missen bijvoorbeeld een jeugdsoos. Volgens het beleid van de gemeente heeft 2e Exloërmond recht op een 50 vierkante meter voor een jeugdsoosfunctie.

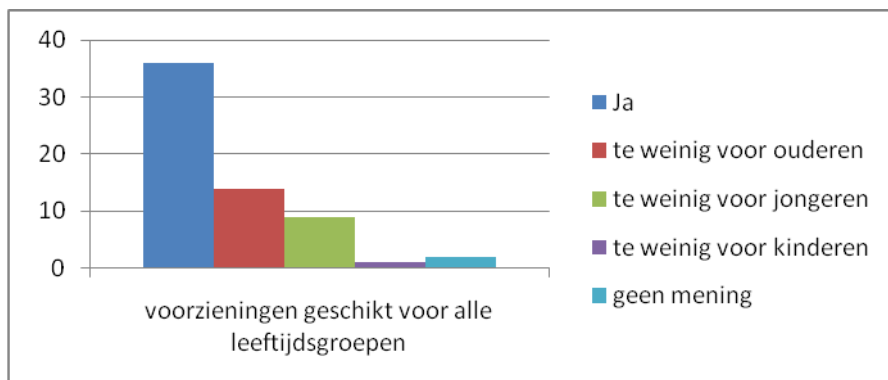


Fig. 5.10: Onderzoekresultaten over de geschiktheid van voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen.

Dorpsbelang 2e Exloërmond vindt de generatiebestendigheid van de voorzieningen niet optimaal. Voor ouderen is er helemaal niets en alle hulp moet allemaal van de omliggende dorpen ingehuurd worden. Steunstee is een goed initiatief, alleen is het moeilijk om mensen te bereiken en die blijven dus thuis. Daar komt bij dat de busverbinding ook heel slecht is. Ook Woonservice vindt het dorp niet generatiebestendig. Gezien het tekort aan voorzieningen en gelet op de bezuinigen, zal het dorp ook niet generatiebestendig worden. Er is voor ouderen een kleine supermarkt en Steunstee (locatie waar oudere mensen terecht kunnen met vragen over welzijn, wonen en zorg) en dat is het wel zo'n beetje. Er is geen zorginstelling voor de ouderen. Daarvoor moet je uitwijken naar Musselkanaal en Exloo. Er is geen zorgverlener die wil investeren in 2e Exloërmond om samen met Woonservice een zorginstelling te realiseren. In Valthermond wordt het geprobeerd, maar dat gaat heel moeizaam. Voor de generatiebestendigheid van het dorp is het voorzieningenniveau te laag. De gemeente Borger Odoorn geeft wel aan dat de bevolkingsomvang van het dorp voldoende draagvlak geeft voor veel voorzieningen. Dat betekent dat mensen in het dorp kunnen blijven wonen tot het moment dat er echt specialistische hulp nodig is. Kijkend naar de kwaliteit van de voorzieningen, geeft de gemeente Borger Odoorn aan dat een aantal voorzieningen van de gemeente kampen met onderhoudsachterstanden en niet voldoen aan de gestelde eisen. De voorzieningen die niet voldoen aan de criteria zijn de openbare basisschool "de Westhoek" en de peuterspeelzaal. De oorzaak van de onderhoudsachterstanden is simpelweg het feit dat de gemeente niet genoeg geld heeft om alle panden goed te onderhouden. Verschillende inwoners van 2e Exloërmond zien dit anders en volgens hen voldoet voornamelijk het dorpshuis niet aan de wensen (zie fig. 5.11). Een groot deel van de 75 geënquêteerde mensen heeft geen mening over het dorpshuis.

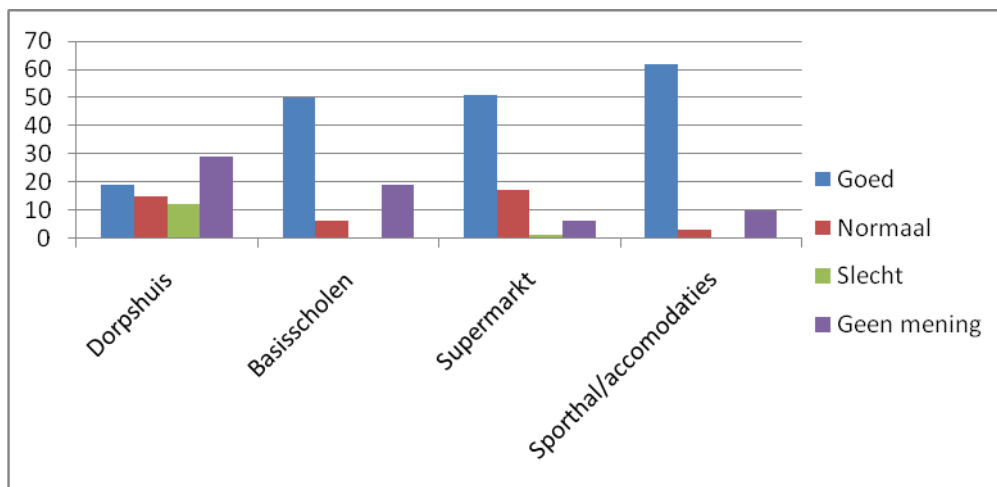


Fig. 5.11: De kwaliteit van een aantal basisvoorzieningen in 2e Exloërmond

Een groot deel van de geënquêteerde inwoners vindt het dorpshuis / peuterspeelzaal normaal of slecht en dat geeft aan dat het dorpshuis misschien wel aan vervanging toe is. Bijna 30 mensen hebben geen mening, omdat de mensen er simpelweg niet komen of niet weten waar het dorpshuis is. Dorpsbelang vindt het dorpshuis / peuterspeelzaal slecht. Het gebouw toont niet en nodigt niet uit, waardoor mensen sneller thuis blijven. Daarnaast kunnen verschillende activiteiten niet met elkaar gecombineerd worden en wordt het dorpshuis niet optimaal benut.

Een MFC is wat het dorpshuis betreft nodig voor bijvoorbeeld culturele dingen, bepaalde cursussen die gegeven kunnen worden (voor bijvoorbeeld ouderen) en voor vergaderingen. Verder kan volgens dorpsbelang de huisarts erin, met een bibliotheek, en net als vroeger één (brede) school. Ook bij de plaatselijke supermarkt komen mensen zelden of niet en daarom geven mensen geen mening. De overige mensen vinden het gebouw van de supermarkt goed of normaal. Mensen willen voornamelijk antwoord geven op het functioneren van supermarkt. Zo wordt de supermarkt voornamelijk uit nood gebruikt, zijn producten te duur en is de klantvriendelijkheid niet altijd optimaal.

De sportaccommodatie en de sporthal wordt door de geënquêteerde mensen en dorpsbelang goed gevonden.

Het dorpshuis en de peuterspeelzaal voldoen niet aan de wensen van de inwoners en volgens de gemeente voldoet ook de openbare basisschool niet aan de vereiste criteria. Toch worden de basisscholen over het algemeen wel goed gevonden door de geënquêteerde inwoners (hebben misschien andere criteria). Onder hen is een oud-leraar van beide scholen en door hem wordt aangegeven dat de Christelijke basisschool onlangs gerenoveerd is. Bijna 20 mensen hebben geen mening, omdat deze mensen oud zijn en geen gebruik meer maken van deze voorziening. Dorpsbelang is van mening dat de kwaliteit van beiden scholen wel goed is.

Over het samenvoegen van de openbare en christelijke basisschool zijn de meningen nogal verdeeld. De algemene gedachte van alle geënquêteerde mensen is dat een groot deel van de mensen tegen het plan is om de basisscholen samen te voegen, maar uit het onderzoek komt naar voren dat die redenering niet helemaal waar is. Van de mensen met thuiswonende kinderen vindt de helft het samenvoegen van de basisscholen een slecht idee en de andere helft vindt het een goed idee (zie fig. 5.12). Van de huishoudens zonder thuiswonende kinderen (zijn minder betrokken) vinden drie keer zoveel mensen het samenvoegen van de basisscholen een goed idee ten opzichte van de mensen die het een slecht idee vinden (zie fig. 5.12).

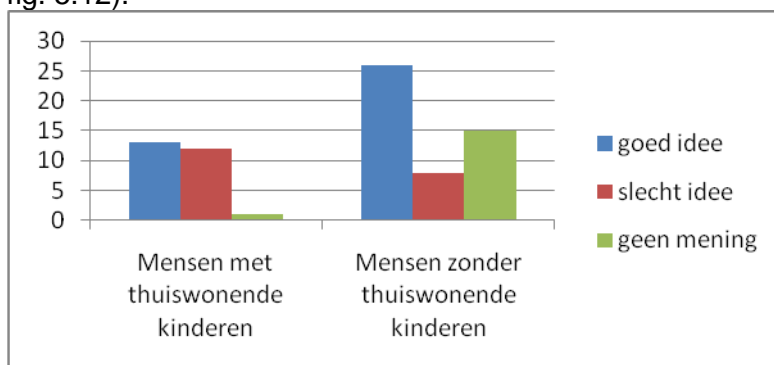


Fig. 5.12 De gedachte over het samenvoegen van de Christelijke en Openbare basisschool.

De mensen vinden het samenvoegen van de basisscholen vooral een goed idee, omdat het om financiële redenen noodzakelijk is. Ook wordt gezegd dat op deze manier voorkomen kan worden dat basisscholen leerlingen gaan werven, wat als slecht wordt ervaren. Wel vinden veel mensen dat de christelijke identiteit aanwezig moet blijven.

De mensen vinden het samenvoegen een slecht idee, omdat er angst is voor de verdwijning van de christelijke identiteit en sommige mensen zijn bang voor te grote klassen, waardoor onrust ontstaat en de kwaliteit van het onderwijs daalt. Dorpsbelang is voor 1 brede school. Daarbij geeft de voorzitter aan dat de kinderen van de openbare school naar de christelijke school gaan, omdat die school dichterbij is, nieuwer is en het geloof minder een issue is geworden.

In verband met het onderzoek naar de haalbaarheid van een multifunctionele accommodatie is ook onderzoek gedaan naar het gebruik van de bibliotheek. 60% van de geënquêteerde huishoudens maakt geen gebruik van de bibliotheek en van de overige huishoudens maakt ten minste 1 persoon van het gezin gebruik van de bibliotheek. Het gebruik van de bibliotheek kan variëren van 1 keer per week tot 1 keer per maand. De bieb heeft volgens een bewoner een redelijk groot bestand van 700 a 800 leden. De gemeente Borger Odoorn heeft besloten dat per 1 januari 2012 de bibliotheek voor volwassenen gaat verdwijnen. De gemeente wil geen bibliotheek meer in 2e Exloërmond, terwijl het dorp volgens het beleid van de gemeente (Kern en Kader) daar wel recht op heeft. Dorpsbelang denkt dat de verdwijning van de bibliotheek een grote impact heeft op het dorp, omdat er veel gebruik van gemaakt wordt en de bibliobus niet als oplossing gezien wordt. De woonservice vindt het ook zonde dat de bieb gaat verdwijnen.

Volgens beleidsdocumenten van de gemeente Borger Odoorn valt 2e Exloërmond onder de hoofdkernen van de gemeente. 2e Exloërmond heeft als hoofdkern recht op een MFC. De gemeente heeft aangegeven dat 2e Exloërmond niet meer wordt gezien als 1 van de hoofdkernen. De gemeente Borger Odoorn is een voorstander voor het delen van voorzieningen en wil een verbinding tussen Valthermond en 2e Exloërmond.

Wat betreft het idee om voorzieningen te delen met andere dorpen vindt 40% van de bewoners van 2e Exloërmond dat een goed idee. Deze mensen geven voornamelijk aan dat het niet anders kan met het oog op de toekomst. Sommige mensen denken daarbij dan wel alleen aan nieuwe voorzieningen en vinden dat oude voorzieningen moeten blijven. 8% twijfelt over het delen van voorzieningen, omdat het ervan af hangt welke voorzieningen gedeeld zullen worden. Sportvoorzieningen vinden de mensen bijvoorbeeld wel geschikt om te delen, maar de huisarts bijvoorbeeld niet. Ongeveer 31% van de ondervraagden vindt het delen van voorzieningen met andere dorpen een slecht idee. 19% van deze mensen is bang dat de voorzieningen te ver weg zullen komen (voor met name ouderen) en de animo voor deze voorziening zal verdwijnen. Ook geeft een klein percentage van de geënquêteerde inwoners aan dat de verschillende "volken" (zoals Valthermond) in de omgeving niet samen gaan. Ongeveer 21% heeft op deze vraag geen mening. Dorpsbelang 2e Exloërmond vindt samenwerken met Valthermond wel oké, maar heeft alles het liefst in eigen dorp.

## H 6. Advies met betrekking tot het MFC

Door demografische veranderingen, dalende vraag naar woningen en de financieel mindere tijden, kan het beleid dat de gemeente Borger Odoorn lange tijd gevoerd heeft niet langer behouden blijven. Het beleid van de gemeente zal voortaan niet meer gericht moeten zijn op kwantiteit, maar op kwaliteit. Het is een logisch gevolg dat de gemeente Borger Odoorn als eerste gaat bezuinigen op de voorzieningen en de komst van een MFC (multifunctioneel centrum) in 2e Exloërmond heeft afgeblazen. Daarnaast zal de bibliotheek voor volwassenen per 1 januari 2012 verdwijnen, terwijl in hoofdstuk 3.1. “het voorbereidende onderzoek” het voorzieningenniveau door het CBS ook al als negatief wordt beoordeeld. Dit zijn allemaal ontwikkelingen die de leefbaarheid in 2e Exloërmond niet ten goede komen.

Het is voor de leefbaarheid van belang dat niet alleen de gemeente Borger Odoorn gaat reageren op de krimp, maar dat de gemeente gaat samenwerken met maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven en de burgers om de krimp te begeleiden. Mijn advies is dat de gemeente niet alleen bezuinigt op voorzieningen, maar ook samen met maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven initiatief neemt om de leefbaarheid op peil te houden voor de inwoners van 2e Exloërmond. Volgens het beleid (kern en kader) van de gemeente Borger Odoorn heeft 2e Exloërmond bovendien ook recht op een MFC. De MFC kan gerealiseerd worden op beschikbare grond aan de Zuiderdiep in 2e Exloërmond en die plaats is door alle betrokken actoren goedgekeurd. Dit is een uitstekend centraal gelegen locatie, waarbij oude en nieuwe functies samengebracht kunnen worden.

Dorpsbelang vindt dat alle voorzieningen geclusterd moeten worden en dat een MFC elkaar versterkt. Alle mensen doen verschillende activiteiten, maar gaan wel gezamenlijk naar een MFC toe en dat kan een sfeerverhogend effect voor het dorp hebben. De wens van de gemeente om Valthermond en 2e Exloërmond samen te voegen en voorzieningen te delen, wordt vooral als alternatief gezien als het financieel gezien echt niet anders kan.

Om te zorgen dat een MFC financieel haalbaar is / wordt, is er onderzoek gedaan of de bouw van een MFC gecombineerd kan worden met woningbouw. Het beleid van de gemeente en de woningcorporatie is wat betreft de woningmarkt gericht op de vraag naar woningen. Volgens de woningcorporatie Woonservice is de vraag naar woningen lager dan bij omliggende plaatsen in de regio. Er wordt rekening gehouden met de krimp en de daling van het aantal huishoudens na 2020. Oude woningen worden door de woningcorporatie wel gesloopt, maar worden vervangen door minder woningen die levensloopbestendig zijn. De vraag is of dit wel genoeg is voor alle leeftijdsgroepen, die een geschikte woning in het dorp zoeken. Uit de onderzoeksresultaten komt voornamelijk naar voren dat de oudere mensen willen verhuizen vanwege een te grote woning met tuin en vanwege het gebrek aan voorzieningen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de functionele economische functie van de woning dus een grotere rol speelt, dan de ruimtelijke ecologische en de sociaal culturele kwaliteit. Een groot gedeelte van de oudere mensen wil vanwege de sociaal culturele kwaliteit (gebondenheid, familie) wel in 2e Exloërmond blijven wonen, alleen zijn er niet genoeg woningen die aan de functioneel economische kwaliteit voldoen.

Levensloopgeschikte woningen (met tuin) voor alle leeftijdsgroepen zullen waarschijnlijk niet heel interessant zijn voor de oudere mensen die willen verhuizen.

Deze levensloopbestendige woningen zijn (mits de woning betaalbaar is) wel interessant voor starters op de woningmarkt. Uit onderzoeksresultaten blijkt dat ongeveer 10% van de mensen van mening is dat er te weinig betaalbare woningen voor jongeren zijn.

Een interessanter onderzoeksresultaat dat naar voren is gekomen, is dat van alle geënquêteerde inwoners van 2e Exloërmond ongeveer 25% vindt dat er een tekort aan seniorenwoningen (zoals Monkersheem) zijn. Door het tekort aan seniorenwoningen zijn er lange wachtlijsten ontstaan. Ook dorpsbelang 2e Exloërmond en woningcorporatie Woonservice zijn voorstander van de komst van een nieuw seniorencomplex, zoals de 20

geclusterde woningen van Monkersheem. In een nieuw seniorencomplex gaat de voorkeur op aangeven van de woningcorporatie voornamelijk uit naar huurwoningen. Ook een klein percentage grotere koopwoningen kan tot de opties behoren, aangezien een klein deel van de oudere mensen aangeeft een woning te willen kopen. Een koopwoning wordt goedkoper geacht en sommige mensen weten niet wat er met het overgebleven geld (na verkoop van de eigen woning) moet gebeuren.

Daarbij vindt dorpsbelang een combinatie van woningen met een MFC een goed idee, omdat het de relatie tussen jong en oud kan versterken. Vanuit deze informatie kan geadviseerd worden dat de komst van een MFC gecombineerd zal moeten worden met de komst van een nieuwe seniorencomplex, genaamd Monkersheem 2. De grootte van Monkersheem zal bepaald moeten worden aan de hand van de wachtlijst en de toekomstige vraag, die naar verwachting door de vergrijzing nog zal stijgen. De geïnterviewde ouderen die een woning in Monkersheem hebben, wonen er naar tevredenheid (geschikt voor hulpbehoevende mensen in goede staat en veilig) en met de mobiele dienstverlening en een goede ontmoetingsplek zal het seniorencomplex naar alle waarschijnlijkheid beter kunnen functioneren. Door de stroom van senioren naar bijvoorbeeld het seniorencomplex zullen naar verwachting nog meer huizen in het dorp te koop staan. Op advies van dorpsbelang 2e Exloërmond zal meer kleinschalige bedrijvigheid in boerderijen (woonhuizen) door de gemeente Borger Odoorn toegestaan moeten worden. Aangegeven wordt dat het industrieterrein al vol is en dat op deze manier de leefbaarheid en de verpaupering tegengegaan wordt. De komst van een windmolenpark zou geen doorgang moeten vinden, vanwege de negatieve invloed op de woningmarkt in 2e Exloërmond. Een windmolenpark past ook niet in het beleid van gemeente Borger Odoorn, waarin staat dat de omgevingfactoren rust, ruimte en natuur behouden moeten blijven.

Net als bij de woningvoorraad is een grote meerderheid van de inwoners van 2e Exloërmond tevreden en vindt het voorzieningenniveau generatiebestendig. Hoewel een grote meerderheid van de bewoners tevreden is met het huidige voorzieningenniveau, zijn er genoeg stemmen die het voorzieningenniveau net als de woningmarkt niet geschikt vinden voor ouderen en jongeren. Een verstandige plek voor het MFC is tussen het seniorencomplex en het scholencomplex. Het MFC zal dan voornamelijk op basis van het beleid van de gemeente Borger Odoorn en de wensen van dorpsbelang en de inwoners gerealiseerd moeten worden. Allereerst zal in het MFC een multifunctioneel dorpshuis moeten komen, die volgens kern en kader in een dorp aanwezig moet zijn. Het oude dorpshuis met daarin de peuterspeelzaal voldoet volgens dorpsbelang en een deel van de geënquêteerde mensen niet aan de eisen. Het dorpshuis is bijvoorbeeld niet uitnodigend (geen uitstraling) genoeg. Doormiddel van een rouleersysteem moet een nieuw dorpshuis ingericht worden voor allerlei verschillende activiteiten. Onder een rouleersysteem wordt verstaan dat één ruimte gebruikt moet worden voor vergaderingen, cursussen en andere culturele activiteiten. Daarbij kan ook ruimte gereserveerd worden voor een kleine jeugdsoos, om het voorzieningenniveau voor jongeren te verhogen. Het dorpshuis is ook een mooie plaats voor bijvoorbeeld een virtueel loket. Een virtueel loket is een digitale verbinding met de gemeente, waardoor verschillende zaken over uiteenlopende onderwerpen afgehandeld kunnen worden. Een virtueel loket is vooral een uitkomst voor oudere mensen die niet of minder mobiel zijn en bovendien vaak slecht virtueel ingesteld zijn (Rabobank, 2011).

Om 2e Exloermond een aantrekkelijker dorp te maken voor alle leeftijdsgroepen, zullen er verder (unieke) voorzieningen in het MFC aangeboden moeten worden. Een idee voor een voorzieningen die geschikt is voor alle leeftijdsgroepen is een klein overdekt zoutwater zwembad. In de omgeving van 2e Exloërmond zijn bijna alleen maar openluchtzwembaden en overdekte zwembaden in de omgeving zijn subtropisch in de plaatsen Stadskanaal, Veendam en Emmen. In verband met de kosten zal dit een volledige particulier onderneming moeten worden. Een goed voorbeeld is het particuliere zwemcentrum in Kollum. Het is een



klein zwembad (14 bij 6 meter) op basis van zout elektrolyse en is altijd minimaal 32 graden. Daarnaast kan het zwembad afgehuurd worden en gebruikt worden voor partijen en feestjes. In dit zwembad is een horeca gedeelte voor feestpartijen en buffetten. Er zijn volop zwemmogelijkheden voor jong en oud (van diploma zwemmen voor kinderen tot fysio zwemmen voor ouderen) en er is aqua sport (aqua robic en aqua spinning etc.). Doormiddel van een zwembad wordt 2e Exloërmond voor iedereen, maar met name voor ouderen en jongeren aantrekkelijker om te wonen. Bovendien verhoogt een dergelijke zwemvoorziening de sociale binding onder de inwoners.

Kosten kunnen bespaard blijven, wanneer een particuliere eigenaar van het zwembad ook het buurthuis gaat beheren (exploiteren). Door professionalisering van bepaalde gemeenschapaccommodaties blijft het altijd netjes en functioneren. Er bestaat met een particuliere eigenaar / beheerder wel een mogelijkheid tot hoogdrempeligheid, omdat de beheerder alles bepaalt en prijzen van o.a. drank kunnen stijgen. Daar staat tegenover dat met vrijwilligers het beheer van de accommodatie kan verwaarlozen en dat de initiatieven van vrijwilligers naar verloop van tijd minder kunnen worden (Maathuis, 2004). Volgens het beleid van de gemeente Borger Odoorn is er ruimte voor meer horecagelegenheden. De komst van een zwembad biedt ook weer kansen om andere voorzieningen aan te trekken, zoals bijvoorbeeld nieuwe zorgvoorzieningen.

De overige onderzochte voorzieningen (supermarkt, sportcomplexen en de basisscholen) voldoen wel aan de wensen van de inwoners en hoeven in principe niet aangepast te worden. Gezien het feit dat de openbare basisschool de Westhoek niet aan de criteria voldoet van de gemeente Borger Odoorn en de gemeente wil bezuinigen is er onderzocht of de christelijke basisschool "de Wegwijzer" en de openbare basisschool "de Westhoek" samengevoegd kunnen worden. Dorpsbelang heeft daarbij aangegeven een grote voorstander te zijn van een brede school. Een brede school is een basisschool met andere voorzieningen, zoals kinderopvang, peuterspeelzalen, de bibliotheek etc. Uit het onderzoek komt hoofdzakelijk naar voren dat inwoners tegen het samenvoegen van de basisscholen zijn, omdat de mensen de christelijke identiteit van de basisschool willen behouden en een enkeling is bang voor te grote klassen. In figuur 3.11 van hoofdstuk 3.4 komt naar voren dat elke klas ongeveer 20 a 25 leerlingen heeft en dat zijn normale aantallen. Daarbij is geen rekening gehouden met de sluiting van de basisschool in 1e Exloërmond, maar dat gaat om kleine aantallen. Daarnaast kiezen ouders volgens dorpsbelang vaak voor de dichtstbijzijnde school, christelijk of niet.

Zonder te kijken naar wetgeving of regels wordt op basis van het onderzoek geadviseerd de openbare basisschool "de Westhoek" te sluiten en de kinderen over te hevelen naar Christelijke basisschool "de Wegwijzer". Voor de enkeling die toch openbaar onderwijs wil genieten is Musselkanaal of Valthermond dichtbij. De Christelijke basisschool de Wegwijzer heeft 6 ruime klaslokalen. Dit zal betekenen dat op basis van 8 groepen er 2 lokalen bijgebouwd moeten worden. Er zal aan de basisschool ook een peuterspeelzaal gebouwd kunnen worden, aangezien de oude peuterspeelzaal in het dorpsgebouw niet meer volgens de Gemeente Borger Odoorn aan de gestelde criteria voldoet, maar bij de komst van een MFC, kan een nieuwe peuterzaal ook heel goed in dit complex ondergebracht worden.

Wat betreft de bibliotheek voor de volwassenen is de gemeente Borger Odoorn om financiële redenen tot het besluit gekomen om de bibliotheek per 1 januari 2012 te sluiten. Dit wordt zowel door dorpsbelang als een groot deel van de mensen betreurd, mede vanwege het feit dat 2e Exloërmond volgens het beleid van de gemeente recht heeft op een volwaardige bibliotheek. Vanuit een objectief oogpunt gezien is de sluiting van de bibliotheek wel logisch. Een groot deel van mensen uit 2e Exloërmond heeft een auto en doet wekelijks boodschappen in Musselkanaal of Valthermond. Uit onderzoek is gebleken dat veel mensen niet vaker dan 1 keer in de week naar de bibliotheek gaan. Wanneer mensen om boodschappen gaan naar een nabijgelegen dorp, kan ook een bezoek worden gebracht aan de bibliotheek aldaar. Bij sluiting van de bibliotheek voor volwassenen gaat er wel weer een

ontmoetingspunt verloren. In verband met de ontwikkeling van de kinderen wordt wel geadviseerd de kinderbibliotheek in 2e Exloërmond te behouden. In fig. 6.1 is op een plattegrond te zien hoe het multifunctionele centrum bijvoorbeeld ingedeeld kan worden.

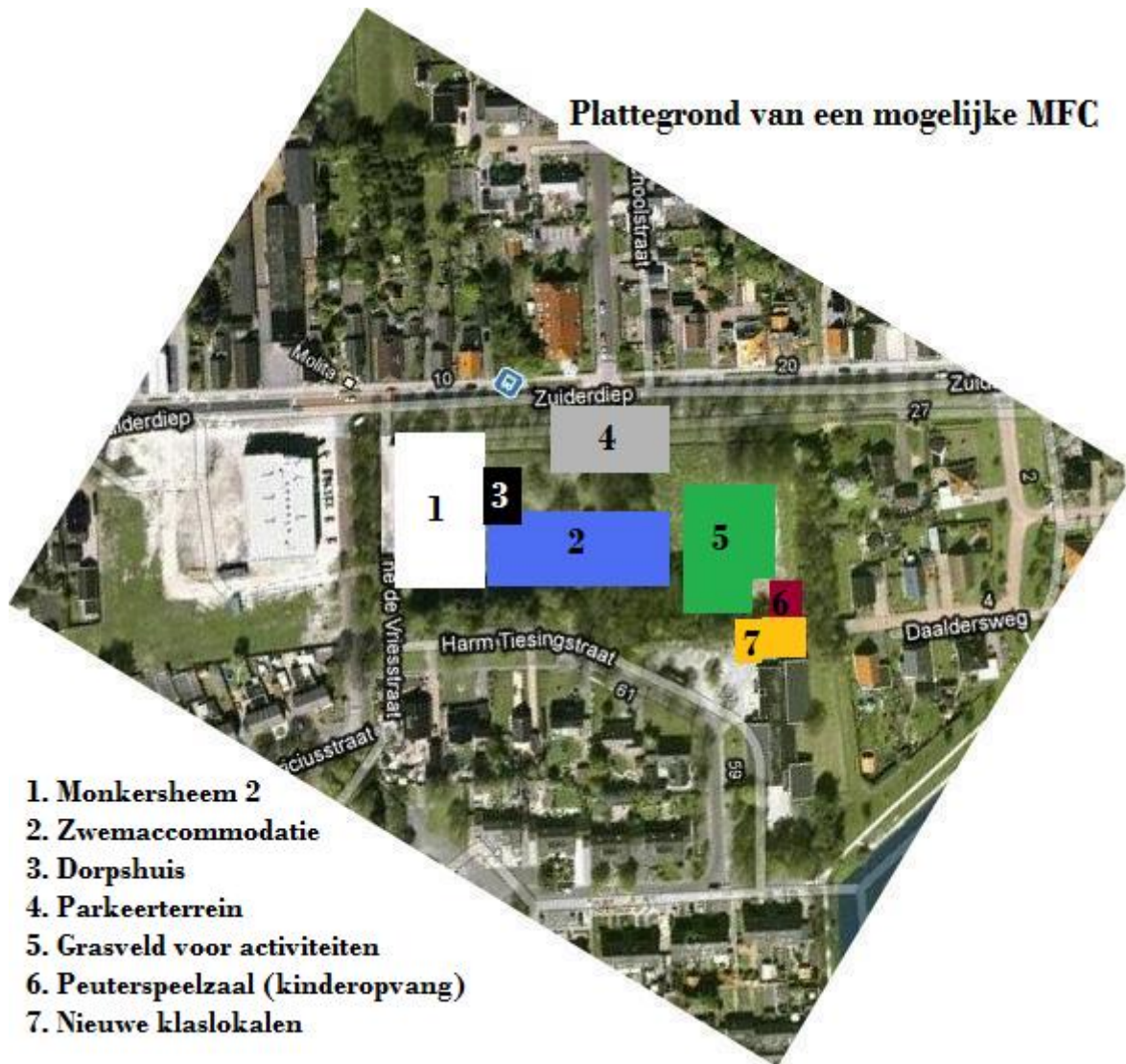


Fig. 6.1: Plattegrond van de indeling van het multifunctionele centrum in 2e Exloërmond

## H 7. Dorpshorizon

### H 7.1. Sterkte zwakte analyse

In verband met de relatieve locatie van een dorp met de daarbij behorende factoren en externe invloeden van omliggende plaatsen, is het niet goed mogelijk om een model te maken die de generatiebestendigheid van een willekeurig dorp in Nederland kan meten. Zo kunnen bijvoorbeeld omliggende plaatsen een negatieve invloed hebben op de woningvoorraad en het voorzieningenniveau van een dorp, maar kan een grote stad in een welvarende regio ook een positieve invloed hebben. Een dorp zal dus altijd op regionaal niveau bekeken moeten worden, waarbij ook de afstand tot de woningvoorraad en het voorzieningenniveau van andere dorpen bepalend is. In hoofdstuk 2.5 van het theoretische kader wordt daarin onderscheid gemaakt tussen dorpen met overdruk, onderdruk en evenwicht op de woningmarkt. Het gevolg is dat de mate van aantrekkelijkheid van een dorp om in te wonen, vervolgens invloed heeft op de gemeentelijke inkomsten, de mogelijkheden en de hoogte van het voorzieningenniveau en tot slot de leefbaarheid. Naast de invloeden van de omliggende plaatsen speelt bijvoorbeeld ook de sociale cohesie, cultuur, demografische veranderingen, de vorm van het dorp en als belangrijkste de behoeften (wensen) van de betrokken dorpsinwoners een rol. Aangezien elk dorp en de geografische ligging ervan, van elkaar verschilt, zal de generatiebestendigheid van elk dorp apart bekeken moeten worden. Aan de hand van een lijst factoren kan van elk specifiek dorp een sterkte zwakte analyse (SWOT analyse) van de woningvoorraad en het voorzieningenniveau gemaakt worden. Uiteraard heeft de ene factor meer invloed op de generatiebestendigheid van een dorp dan de andere factor. Op basis van importantie is er een mogelijkheid om waarden aan de factoren toe te kennen. Als voorbeeld van een SWOT analyse, wordt het dorp 2e Exloërmond genomen (zie fig. 7.1).

#### **Punten om de generatiebestendigheid van een dorp te bepalen:**

- Kenmerken van de bevolking (huishoudens) en de demografische veranderingen (groei of krimp en de leeftijdsopbouw en huishoudensamenstelling die verandert).
- Economische ontwikkeling van het dorp en in de regio.
- De vorm en de geografische ligging van een dorp.
- Invloed van de voorzieningen in de regio (omliggende dorpen / steden) op een dorp.
- Invloed van de woningvoorraad in de regio (omliggende dorpen / steden) op een dorp.
- De samenstelling (kwantiteit, functionele economische kwaliteit en betaalbaarheid) van woningvoorraad dat aansluit op de bevolkingsgroepen (jongeren, gezinnen en ouderen).
- De ruimtelijke ecologische kwaliteit van de woningvoorraad.
- De sociaal culturele ontwikkelingen en kwaliteit van wonen (vrijwilligerswerk, veiligheid en hulpaanbiedende mensen).
- De mobiliteit (infrastructuur, openbaar vervoer).
- De mate van voorzieningen voor dagelijks gebruik, zoals onderwijs, toegang tot levensmiddelen (supermarkt, SRV wagen), sportmogelijkheden, basis zorgvoorzieningen (voor o.a. ouderen) en ontmoetingsplaatsen (dorpshuis).

| <b>Sterke punten</b>  | <b>Zwakke punten</b>  |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hoge ruimtelijke ecologische kwaliteit van wonen (platteland)</li> <li>2. Lagere huizenprijzen</li> <li>3. Goede infrastructuur</li> <li>4. Normale sociale kwaliteit (veiligheid en hulpaanbiedende mensen)</li> <li>5. De aanwezigheid van voldoende scholen</li> <li>6. De aanwezigheid van een supermarkt en een SRV wagen</li> <li>7. Voldoende ontmoetingsplaatsen, zoals het dorpshuis</li> <li>8. Voldoende sportvoorzieningen</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Slechte geografische ligging: Dichtstbijzijnde dorpen hebben een hoger voorzieningniveau</li> <li>2. Omliggende dorpen met een betere woningvoorraad, met name meer geschikt voor ouderen.</li> <li>3. De uitgerekte vorm van het dorp</li> <li>4. Een minder sterke economische regio.</li> <li>5. Weinig werkgelegenheid in het dorp</li> <li>6. Slecht openbaar vervoer</li> <li>7. Dorp ligt in een krimpregio</li> <li>8. Te weinig voorzieningen voor ouderen en jongeren</li> <li>9. Te weinig geschikte woningen voor ouderen (functionele economische kwaliteit) en jongeren (bijvoorbeeld de betaalbaarheid)</li> </ol> |
| <b>Kansen</b>   | <b>Bedreigingen</b>   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De komst van een MFC</li> <li>2. De komst van een seniorencomplex</li> <li>3. Een brede school</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vergrijzing en krimp</li> <li>2. Verdwijning van voorzieningen</li> <li>3. Verpaupering en leegstaande woningen</li> <li>4. Omliggende dorpen met een betere woningvoorraad en voorzieningenniveau.</li> </ol>  |

Fig. 7.1: De SWOT analyse van 2e Exloërmond

## H 8. Conclusie

### H 8.1. Onderzoek

#### 8.1.1. Typering van generatiebestendige dorpen

Als conclusie op de vraag hoe dorpen als generatiebestendig getypeerd kunnen worden en aan welke voorwaarden de woningvoorraad en het voorzieningenniveau in een dorp moet voldoen om generatiebestendig te zijn, zal ten eerste de voorwaarden waaraan een generatiebestendig dorp moet voldoen opnieuw gedefinieerd moeten worden. De voorwaarden waar een generatiebestendig dorp aan moet voldoen, is de mate waarin de woningvoorraad aansluit op de vraag van de eigen dorpsinwoners van alle leeftijdscategorieën, waarbij voorzieningen voor dagelijks gebruik op loopafstand aanwezig zijn. Onder de voorzieningen voor dagelijks gebruik valt onderwijs, toegang tot levensmiddelen (supermarkt, SRV wagen), bepaalde zorgvoorzieningen (huisarts), sportmogelijkheden en een ontmoetingsplaats (dorpshuis). Specialistische hulpverlening hoort hier uiteraard niet bij en dat zou ook niet reëel zijn voor een klein dorp. Om dorpen te kunnen typeren als generatiebestendig zal het dorp aan de genoemde voorwaarden moeten voldoen. Om als dorp aan de gestelde voorwaarden te voldoen is een dorp niet perse afhankelijk van het inwonersaantal. Wel hebben dorpen met een groter inwonersaantal meer kans op woningvoorraad en voorzieningniveau dat geschikt is voor alle leeftijdsgroepen. Een dorp is sterker afhankelijk van de geografische ligging (relatieve locatie) ten opzichte van de omliggende plaatsen in de regio. De omliggende plaatsen van een dorp en de afstand tot die omliggende plaatsen spelen een grote rol in het functioneren van een dorp. Daarbij kan een nabijgelegen stad bijvoorbeeld een positieve invloed hebben op de generatiebestendigheid van een dorp door mensen uit de stad naar het dorp te trekken, waardoor het voorzieningenniveau stijgt en de woningvoorraad aangepast wordt op de leeftijdsgroepen die dat nodig hebben. Een omliggend dorp met een betere woningvoorraad en hoger voorzieningenniveau kan een ook negatief effect hebben op de generatiebestendigheid van een dorp, omdat het de inwoners uit de kleinere dorpen langzaam naar zich toe trekt. Naast de relatieve locatie speelt het gemeentelijk (provinciale) beleid en het economisch functioneren van de regio ook een grote rol. Dorpen in bijvoorbeeld een economisch sterke regio trekt meer mensen, waardoor gemeenten over meer geld beschikken en de woningvoorraad en het voorzieningniveau beter geschikt kan worden gemaakt voor alle leeftijdsgroepen.

#### 8.1.2. Het DNA van dorpen

Uit het theoretisch onderzoek is naar voren gekomen dat het DNA van elk dorp in Nederland verschillend is. Elk dorp heeft een verschillende demografie en demografische ontwikkelingen, zoals het inwonersaantal (groei / krimp), de leeftijdsopbouw (bijvoorbeeld ontgroening en vergrijzing) en de huishoudensamenstellingen. Daarnaast hebben dorpen ook verschillende woonkwaliteiten, zoals functionele economische kwaliteit, sociaal culturele kwaliteit (sociaal kapitaal) en de ruimtelijke ecologische kwaliteit. Het voorzieningenniveau van elk dorp wordt in elke gemeente aan de hand van een verschillend beleid bepaald. Daarbij speelt de economische ontwikkelingen in de regio een grote rol. Al deze factoren vormen samen het DNA van een dorp en moeten op elkaar afgestemd worden. Het DNA van elk dorp is in grote mate van invloed op de generatiebestendigheid van vastgoed (kwaliteit). De kwaliteit van de woningvoorraad en het voorzieningenniveau is zoals gezegd in mede afhankelijk van het gemeentelijke beleid en de financiën. De gemeente stemt het beleid en de financiën af aan de hand van het DNA van het dorp en op het feit of de gemeente toekomst in het dorp ziet of niet. Het dorp 2e Exloërmond is daarin een goed

voorbeeld dat het DNA van invloed is op. Het dorp ligt in een krimpende regio met een lagere functionele economische kwaliteit van wonen in vergelijking met omliggende plaatsen. Een logisch gevolg is dat de gemeente rekening houdt met krimp, vergrijzing en lagere woningvraag en de totale woningvoorraad in 2e Exloërmond bijna niet laat toenemen. Doordat er minder inkomsten zijn vanwege o.a. het inwonersaantal en de lage woningbouw, zal de gemeente ook gaan bezuinigen op de voorzieningen. Het gevolg is een lager voorzieningenniveau en de woningvoorraad is minder geschikt voor alle leeftijdsgroepen en dus is het van invloed op de generatiebestendigheid van een dorp.

### 8.1.3. Beoordelingen van betrokkenen

Uit het onderzoek naar de generatiebestendigheid van 2e Exloërmond kan geconcludeerd worden, dat de woningvoorraad niet generatiebestendig is. Allereerst is het belangrijk te vermelden dat de functionele economische kwaliteit van de woningvoorraad de grootste rol speelt in de generatiebestendigheid van een dorp. Op basis van deze functionele economische kwaliteit is de woningvoorraad van het dorp 2e Exloërmond dan ook niet geschikt bevonden voor alle leeftijden (generatiebestendig). Een deel van de geënquêteerde inwoners geven aan dat er voornamelijk te weinig woningen zijn voor ouderen, in de vorm van een seniorencomplex. Oudere inwoners die willen verhuizen vanwege de ongeschiktheid van de woning (te groot huis met tuin), kunnen daardoor niet in 2e Exloërmond terecht, komen op een wachtlijst en kiezen voor omliggende woonplaatsen. Hierbij speelt grotendeels ook mee dat het voorzieningenniveau in omliggende plaatsen groter is dan in 2e Exloërmond. Daarnaast vindt een klein deel van de inwoners dat er te weinig betaalbare woningen zijn voor jongeren, maar dat is toch wel een algemeen probleem in Nederland. Dorpsbelang deelt de mening van de geënquêteerde mensen dat er beperkte woonruimte is voor ouderen en is ook voorstander van een nieuw seniorencomplex. Daar voegt de woningcorporatie woonservice aan toe omdat een groot gedeelte van de huidige seniorenwoningen ook niet meer voldoen aan de eisen van seniorenwoningen. De gemeente denkt daar toch iets anders over en is van mening dat 2e Exloërmond generatiebestendig is totdat inwoners specialistische hulp nodig hebben. Gezien de definiëring in hoofdstuk 8.1.1, kan 2e Exloërmond wat betreft de aanwezige voorzieningen wel generatiebestendig gevonden worden. De voorzieningen als het dorps huis, supermarkt, basisscholen, huisarts en de sportvoorzieningen zorgen ervoor dat het dorp voldoet aan de definiëring van een generatiebestendig dorp. Toch zijn alle betrokken actoren het daar niet helemaal mee eens. De enquêteerde inwoners hebben over het algemeen geen ergernissen over het voorzieningenniveau en zijn voor een groot deel wel tevreden, al worden winkels wel gemist en is het openbaar vervoer slecht. Op de vraag of de inwoners het voorzieningenniveau geschikt vinden voor alle leeftijdsgroepen is er minder tevredenheid. De enquêteerde inwoners geven aan dat er te weinig voorzieningen zijn voor ouderen en jongeren. Ook woningcorporatie Woonservice geeft aan dat het voorzieningenniveau niet generatiebestendig is en mist zorgvoorzieningen voor ouderen. Dorpsbelang deelt de mening van de geënquêteerde inwoners en Woonservice, dat er niet voldoende voorzieningen zijn voor ouderen en dat het openbaar vervoer slecht is. De gemeente Borger Odoorn geeft aan dat 2e Exloërmond niet geschikt is voor mensen die specialistische hulp nodig hebben. Op basis van de voorzieningen die er zijn kan 2e Exloërmond generatiebestendig genoemd worden, maar dan moeten de voorzieningen wel op loopafstand zijn en moet het dorps huis optimaal gebruikt worden en in goede staat zijn. Helaas is het dorp 2e Exloërmond lintvormig, waardoor voorzieningen niet altijd op loopafstand zijn.

Wat betreft het dorps huis vinden dorpsbelang 2e Exloërmond en een deel van de geënquêteerde inwoners de kwaliteit van het gebouw slecht, wordt het te weinig gebruikt en weten sommige mensen niet eens dat er een dorps huis is. Als een dorps huis niet uitnodigend en onbekend is, dan kunnen vraagtekens gezet worden of het dorps huis wel gerekend moet worden tot een ontmoetingsplaats.

#### 8.1.4. Model om de generatiebestendigheid van dorpen te meten

Aan de hand van het onderzoek is het niet mogelijk gebleken een model te maken om de generatiebestendigheid van een dorp te meten. Dit heeft ten eerste met het beperkte onderzoek te maken. Aangezien er maar onderzoek is gedaan naar de generatiebestendigheid van één dorp (2e Exloërmond), is het onmogelijk om een gedegen model te maken voor alle dorpen in Nederland. Ten tweede is het creëren van een algemeen model niet goed mogelijk gebleken, omdat elk dorp uniek is en anders beïnvloed wordt door de naaste omgeving (regio). Elk dorp heeft een eigen vorm, geografische ligging, demografie, cultuur, economie, woningvoorraad, voorzieningenniveau, gemeentelijk beleid etc. Op basis van deze factoren met eventueel toegekende waarden is het misschien mogelijk een model te creëren, maar dan zal er meer onderzoek plaats moeten vinden.

#### 8.1.5. Toekomstvisie

Het is lastig te bepalen of de voorwaarden die bepalen of voorzieningen en de woningvoorraad in een dorp generatiebestendig zijn of niet, in de toekomst gaan veranderen. Naar alle waarschijnlijkheid zullen de mensen de huidige levensstandaard in dorpen in stand willen houden. Kijkend naar het dorp 2e Exloërmond en de gemeentelijke bezuinigingen op de voorzieningen, dan is dit voor mensen die mobiel zijn over het algemeen geen reden om te verhuizen. Deze mensen wonen in het dorp, vanwege de mooie woonomgeving, de sociale omgeving (familie) en het goedkope wonen. Voor het toenemende aantal ouderen is dit een ander verhaal. Deze groep is minder mobiel en met het slechte openbare vervoer is het voor deze groep lastiger om goed te functioneren. Met name het gebrek aan zorgvoorzieningen is in 2e Exloërmond een probleem en zal met de toenemende vergrijzing nog groter worden. Er zal in de toekomst dus meer van een dorp als 2e Exloërmond gevraagd worden, wil het dorp als generatiebestendig bestempeld worden. De verwachting is dat gemeenten (overheden) en bedrijven (bijvoorbeeld zorgverleners) vaak niet willen investeren in dorpen i.v.m. te weinig draagvlak en de financiële mindere tijden. Ook voor jongeren is het draagvlak te klein en dorpen kunnen wat betreft voorzieningen niet concurreren met steden (grotere dorpen). De verwachting is dat meer dorpen te maken krijgen met krimp en een dalend voorzieningenniveau, waardoor het typische woondorpen (forensendorpen) gaan worden die niet generatiebestendig zijn. Meer ouderen zullen moeten vertrekken naar grotere plaatsen met een geschikte woningvoorraad en een hoger voorzieningenniveau.

## H 8.2. Zelfreflectie

Voor mijn onderzoek heb ik stage gelopen bij de Coresta Group in Meppel. Het onderzoek naar de generatiebestendigheid van dorpen en specifiek van 2e Exloërmond heb ik met veel plezier bij de Coresta Group gedaan. Tijdens mijn stage heb ik een beetje een indruk gekregen hoe de sfeer is binnen dit bedrijf en op welke manier er gewerkt / samengewerkt wordt in een bedrijf als de Coresta Group. Tijdens mijn onderzoek heb ik goede medewerking gekregen van de medewerkers van de gemeente Borger Odoorn, de voorzitter van dorpsbelang 2e Exloërmond, een medewerker van de woningcorporatie Woonservice en van de makelaarskantoren Wijnholds en Chris Kamps. Tijdens het enquêteren in 2e Exloërmond kreeg ik niet altijd de volledige medewerking, maar dat is gebruikelijk en daar had ik ook op gerekend. Desalniettemin ben ik tevreden met de 75 mensen die mee wilden werken aan het onderzoek en de informatie die ik ontvangen heb van de eerder genoemde organisaties en instanties. Ik wil hierbij alle actoren die betrokken waren bij het onderzoek dan ook hartelijk bedanken. Wat achteraf niet helemaal goed verlopen is, is dat sommige enquêtevragen niet zorgvuldig genoeg opgesteld waren, waardoor sommige vragen niet goed begrepen werden of overbodig waren. Gelukkig heb ik deze fouten tijdig kunnen corrigeren. Verder vind ik het jammer dat ik geen model heb kunnen maken om de generatiebestendigheid te meten. Vanwege de betrekkelijk kleine omvang van het onderzoek en de invloed van vele complexe factoren op de generatiebestendigheid van een dorp, heb ik besloten een sterkte zwakte analyse te maken. Tot slot ben ik best tevreden over het eindresultaat van mijn scriptie en wil ik de medewerkers van de Coresta Group Noord (in het bijzonder dhr. Pathuis) en dhr. Terpstra bedanken voor de begeleiding van mijn scriptie.





## H 9. Literatuurbronnen

- Aedis-Actiz (kenniscentrum wonen-zorg) (2006) Ouderen trekken weg uit kleinere dorpen <[www.kcwz.nl](http://www.kcwz.nl)> bezocht op 29 maart 2011
- Arragon, G. van (2009) 2<sup>de</sup> Exloërmond: dorp en ruimte <[www.borger-odoorn.nl](http://www.borger-odoorn.nl)> bezocht op 11 april 2011
- Bekkema, L., L. Brons, E. Delger, L. Jager, R. Ytsma (2000) Voorzieningen in kleine dorpen: een onderzoek naar het belang van voorzieningen en de gevolgen van verdwijning daarvan in drie kleine dorpen in de provincie Groningen. Groningen: LOZ-VKD
- Beurs (2011) Nauwelijks bevolkingsgroei kleine dorpen <[www.beurs.nl](http://www.beurs.nl)> bezocht op 14 maart 2011
- Bouwend Nederland (2011) Woningvoorraad <[www.bouwendnederland.nl](http://www.bouwendnederland.nl)> bezocht op 15 maart 2011
- Bouwend Nederland (2011) Krimp <[www.bouwendnederland.nl](http://www.bouwendnederland.nl)> bezocht op 15 mei 2011
- Bouwfonds (2011) Market Insight woningmarkt Nederland <[www.bouwfondsreim.nl](http://www.bouwfondsreim.nl)> bezocht op 22 maart 2011
- Bouwprofs (2010) De Nederlandse woningvoorraad vraagt dringend om radicale vernieuwing <[www.bouwprofs.net](http://www.bouwprofs.net)> bezocht op 22 maart 2011
- Bree, P. van (2006) Rimpels in de ruimtelijke ordening: verbetering van leefbaarheid in dorpen, Boxtel: Æneas uitgeverij van vakinformatie
- CBS (2002) Verhuizingen vaak door verandering in huishouden <[www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)> bezocht op 25 maart 2011
- CBS (2005) Bevolkingstrends: statisch kwartaal over de demografie van Nederland <[www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)> bezocht op 26 mei 2011
- CBS (2007) Ruim de helft van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen <[www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)> bezocht op 22 maart 2011
- CBS (2010) verschil in levensverwachting mannen en vrouwen wordt kleiner <[www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)> bezocht op 22 maart 2011
- CBS (2010) Tempo vergrijzing loopt op <[www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)> bezocht op 22 maart 2011
- CBS (2010) CBS in uw buurt <[www.cbsinuwbuurt.nl](http://www.cbsinuwbuurt.nl)> bezocht op 5 april 2011
- Companen (2004) Integraal woonplan 2004 <[www.borger-odoorn.nl](http://www.borger-odoorn.nl)> bezocht op 3 mei 2011
- Companen (2010) Demografische ontwikkeling Oost- Drenthe en Westerveld: sturen op woon en leefkwaliteit <[www.provincie.drenthe.nl](http://www.provincie.drenthe.nl)> bezocht op 5 april 2011
- Companen (2010) Onderzoek verhuisgedrag <[www.borger-odoorn.nl](http://www.borger-odoorn.nl)> bezocht op 18 april 2011
- Companen (2011) Woonplan 2010 – 2014: vitale gemeente met karakteristieke kernen. <[www.borger-odoorn.nl](http://www.borger-odoorn.nl)> bezocht op 11 april 2011
- Compendium voor de leefomgeving (2009) Netto arbeidsparticipatie Nederland 2007-2009 <[www.compendiumvoordeleefomgeving.nl](http://www.compendiumvoordeleefomgeving.nl)> bezocht op 22 maart 2011
- Dam, F. van, C. de groot, F. Verwest (2006) Krimp en ruimte: Bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid <[www.stamm.nl](http://www.stamm.nl)> bezocht op 23 maart 2011
- Economische zaken & provincie Limburg (2008) Demografische voorsprong: kwaliteitsslag onderwijs <[www.limburg.nl](http://www.limburg.nl)> bezocht op 5 april 2011
- Eigen huis (2011) Wil ik kopen? <[www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl)> bezocht op 19 juni 2011
- Encyclo (2011) Opzoeken: dorp <[www.encyclo.nl](http://www.encyclo.nl)> bezocht op 1 maart 2011
- Encyclo (2011) Opzoeken: vastgoed <[www.encyclo.nl](http://www.encyclo.nl)> bezocht op 1 maart 2011
- Friesch Dagblad (2010) Dorpen gaan voorzieningen delen <[www.frieschdagblad.nl](http://www.frieschdagblad.nl)> bezocht op 13 maart 2011

- Fritz, J. (PVDA) (2010) Scheefwonen een probleem of niet? <[www.jeroenfritz.com](http://www.jeroenfritz.com)> bezocht op 22 maart 2011
- Gemeente Borger Odoorn (2004) Kern en Kader 2 <[www.borger-odoorn.nl](http://www.borger-odoorn.nl)> bezocht op 18 april 2011
- Gemeente T-diel (Tytsjerksteradiel) (2010) Sportnota – Bewegend Tytsjerksteradiel 2010 – 2015 <[www.t-diel.nl](http://www.t-diel.nl)> bezocht op 5 april 2011
- Heijne, N. (2009) Krimp en de kansen <<http://kknn.vanmeernaarbeter.nl>> bezocht op bezocht op 8 maart 2011
- Hospers, G. (2010) Krimp, Amsterdam: Uitgeverij SUN
- Huijgen, G., I. Pluimers, D. Vermeulen (2010) Statistiek jaarboek Borger Odoorn <<http://www.borger-odoorn.nl/>> bezocht op 5 april 2011
- Humanitas (2011) De “woning voor het leven” van Humanitas <[www.humanitas.nu](http://www.humanitas.nu)> bezocht op 22 maart 2011
- ITS (2011) ITS criteria: definities <[www.toegankelijkheidssymbool.nl](http://www.toegankelijkheidssymbool.nl)> bezocht op 1 maart 2011
- Gool, P. van, D. Brounen, P. Jager, R. M. Weisz (2007) Onroerend goed als belegging (4<sup>de</sup> druk) Houten: Wolters-Noordhoff Groningen.
- KKNN (2011) Kennisnetwerk krimp Noord Nederland: van meer naar beter <<http://kknn.vanmeernaarbeter.nl/thema/onderwijs>> bezocht op 8 maart 2011
- Klarenbeek, E., E. de Hooge, M. van der Zwaan, Jacomijn (2007) De sociale pijler in de (startnotitie) structuurvisie <[www.structuurvisieutrechtseheuveelrug.nl](http://www.structuurvisieutrechtseheuveelrug.nl)> bezocht op bezocht op 1 maart 2011
- KWCZ (2011) Levensloopgeschiedte woningen <<http://www.kcwz.nl>> bezocht op 12 juni 2011
- Lammerts, R., G. Dogan (2004) Warkelijk waar: onderzoek naar economische en sociale participatie en het voorzieningengebruik door bewoners van kleine dorpen in Midden Drenthe. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.
- Leeuwen, N. van & W. Regeer (2008) Bevolkingskernen 2001-2006, Groei van dorpen, steden en agglomeraties <[www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)> bezocht op 14 maart 2011
- Leeuwen, N.F.M. van (2010) Bevolkingskernen in Nederland, 2006 <[www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)> bezocht op 14 maart 2011
- Lintel, P. van (2009) Nederlanders verhuizen het liefst naar een dorp <[www.nu.nl](http://www.nu.nl)> bezocht op 29 maart 2011
- NRC handelsblad (2009) Een nationaal probleem in de uithoeken van Nederland <[www.nrc.nl](http://www.nrc.nl)> bezocht op 8 maart 2011
- NRC handelsblad (2010) eenderde van gemeenten gaat krimpen <[www.nrc.nl](http://www.nrc.nl)> bezocht op 22 maart 2011
- Maathuis, S., R. Peters (2004) De huiskamer van de toekomst? Gemeenschapsaccommodaties in kleine plattelandskernen. Wageningen: Wetenschapswinkel Wageningen UR
- Masselink, R. (2010) Adviesrapport, steunpunten wonen, werk en zorg.
- Meinsma, H C. (2007) Vergrijzing, een uitdaging voor de woningmarkt. Bussum: Ouderenpartij Noord-Holland
- Ministerie van verkeer en waterstaat (V en W) (2001) Mobiliteit in het landelijk gebied <[www.verkeerenwaterstaat.nl](http://www.verkeerenwaterstaat.nl)> bezocht op 29 maart 2011
- Molema, G., P. Olthof (2001) Vermarkting van dorpslandschappen <[www.rug.nl](http://www.rug.nl)> bezocht op 22 maart 2011
- Olde kalter, M.J., P. Bakker, P. Jorritsma (2010) Woon-werkverkeer als drijvende kracht achter groei werkgelegenheid. <[www.cvs-congres.nl](http://www.cvs-congres.nl)> bezocht op 23-03-2011
- PBL (planbureau voor de leefomgeving) (2008) Ontwikkeling huishoudens <[www.pbl.nl](http://www.pbl.nl)> bezocht op 22 maart 2011

- PBL (planbureau voor de leefomgeving) (2010) Krimp is prikkel voor de woningmarkt <www.pbl.nl> bezocht op 29 maart 2011
- Poelman, B. C. van Duin (2010) bevolkingsprognose 2009-2060 (CBS) <www.cbs.nl> bezocht op 15 maart 2011
- Poulus, C., H Heida (2008) Regionale analyse woningmarkt 2010-2020 <www.officielebekendmakingen.nl> bezocht op 29 maart 2011
- PVDA Hilversum (2007) Kenmerken dorp of stad <www.pvdahilversum.nl> bezocht op 2 maart 2011
- Raad landelijke gebied (2009) Kansen voor een krimpend platteland <http://www.rlg.nl/adviezen/download/rlg097.pdf> bezocht op 22 februari 2011
- Rabobank (2011) Virtueel loket, leefbaarheid op het platteland vergroten. R: Burgum
- Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) (2009) Nationaal kompas volksgezondheid: huishoudenssamenstelling <www.nationaalkompas.nl> bezocht op 22 maart 2011
- Rijksoverheid (2010) Ontwikkeling woningvoorraad <<http://vois.datawonen.nl/>> bezocht op 24 mei 2011
- Rijksoverheid (2010) Woningvoorraad naar toegankelijkheid <<http://vois.datawonen.nl/>> bezocht op 24 mei 2011
- RLG (2009) De sociale dimensie: platteland, demografische ontwikkelingen en gevolgen <www.rlg.nl> bezocht op 22 maart 2011
- RTL Z (2009) In de meeste gemeenten meer koop dan huurwoningen <www.rtl.nl> bezocht op 22 maart 2011
- STEC Groep (2005) Vastgoedmarkt en vergrijzing, Voorburg: IVBN: Vereniging van institutionele beleggers in Vastgoed, Nederland.
- Thedinga, A., A. Zandstra, L. Wilkens (2006) Basismodel wonen in delft: ontwikkelingen op de woningmarkt en het woonbeleid. <www.rigo.nl> bezocht op 15 maart 2011
- Thissen, F. (2009) krimp en sociale cohesie in dorpen: betekenis voor leefbaarheid en vitaliteit? <www.cabgroningen.nl> bezocht op 9 juni 2011
- Tilborghs, G., D. Wildemeersch, K. de Schrijver (2009) Wonen en gezondheid <www.wonen-en-gezondheid.be> bezocht op 2 maart 2011
- Uyterlinde, M., S. van Arum, A. Sprinkhuizen (2009) Dorpen onder druk, een verkenning naar de maatschappelijke rol van plattelandscorporaties. <www.aedesnet.nl> bezocht op 22 februari 2011
- Vermeij, L., G. Mollenhorst (2008) Overgebleven dorpsleven: sociaal kapitaal op het hedendaagse platteland <www.scp.nl> bezocht op 25 maart 2011
- Verwest, F., N. Sorel, E. Buitelaar (2008) Regionale krimp en woningbouw: omgaan met de transformatieopgave <www.vpro.nl> bezocht op 23 maart 2011
- Vliet, R. van, J. Dijkstra (2009) Ontwikkelingsperspectief: analysenota <www.perspectief2030.nl> bezocht op 22 maart 2011
- VROM (2006) Ouderen onder dak: Een onderzoek naar wonen, welzijn en zorg voor ouderen in kleine dorpen <www.verwey-jonker.nl> bezocht op 28 april 2011
- VROM (2007) Beter (t)huis in de buurt: actieplan samenwerken aan wonen, welzijn en zorg 2007-2011 <www.vng.nl> bezocht op 22 maart 2011
- VROM (2009) Bevolkingsdaling in cijfers <<http://www.stamm.nl>> bezocht op 22 maart 2011
- Vromraad (2009) Wonen in ruimte en tijd: Een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen <www.vromraad.nl> bezocht op 14 maart 2011
- VZW dorp (2011) Definities <www.VZWdorp.eu> bezocht op 1 maart 2011
- Wikipedia (2011) 2e Exloërmond <www.wikipedia.nl> bezocht op 5 april 2011
- Woonwaard (2011) Maatschappelijk vastgoed <www.woonwaard.nl> bezocht op 22 maart 2011

## H 10. Bijlage

Met dank aan:

De bewoners van 2e Exloërmond die aan de enquête mee wilden werken.

Dhr. Henk Bolk, voorzitter van dorpsbelang 2e Exloërmond.

Mw. Cynthia Heyer van Wijnholds Makelaardij.

Dhr. Chris Kamps van Chris Kamps Makelaars.

Mw. Ina Bijlsma van woningcorporatie Woonservice.

Mw. Ida Snippe van de gemeente Borger Odoorn.

Mw. Lydia Schrijvers en Dhr. Jaap Gorseling van de gemeente Borger Odoorn.

### *H 10.1. Telefonische enquête met huishoudens in 2e Exloërmond*

Straat:

#### **Demografische punten**

1. Geslacht:

- Man
- Vrouw

2. Gezinsamenstelling

- Alleenstaand
- samenwonend
- Eenoudergezin met thuiswonende kinderen? aantal: .....
- Gezin met thuiswonende kinderen? aantal: .....

3. Leeftijdencategorie:

- 15 – 25 jaar
- 25 – 45 jaar
- 45 – 60 jaar
- 60 – 75 jaar
- 75 jaar of ouder

#### **Woonpunten (zicht op de letterlijke woningkwaliteit)**

4. Wat vindt u van uw woning ?

Staat / conditie van de woning: goed, normaal, slecht

Veiligheid van en rond uw woning: goed, normaal, slecht

Is de woning geschikt voor hulpbehoevende mensen (zoals gelijkvloers, geschikt voor hulpmiddelen)?

- Ja, omdat.....
- Ja met lichte aanpassingen, omdat.....
- Nee, omdat.....

5. Hebt u een koop- of (particulier) huurwoning en waarom heeft u gekocht of huurt u?

- Sociale Huur:.....
- Particuliere huur: .....
- Koop: .....

6. Denkt u in de toekomst te gaan verhuizen?

- Nooit, omdat.....
- Nee, alleen als het niet anders kan (hulpbehoevend).
- Ja, Ik wil op korte termijn verhuizen, omdat.....  
/ Binnen 2e Exloërmond of elders?: .....
- / Koop of huur?: .....
- / Soort woning?: .....
- / Waarom?.....

## Dorp

7. Hoe lang woont u al in 2e Exloërmond?

- 0 – 5 jaar
- 6 – 10 jaar
- 11 – 15 jaar
- 16 – 20 jaar
- Langer: .....
- Mijn hele leven

8. Wat is de hoofdreden geweest waardoor u in 2<sup>e</sup> Exloërmond bent gaan / blijven wonen?

- Vanwege de woning: reden .....
- Vanwege de sociale omgeving
- Vanwege de voorzieningen
- Vanwege het werk
- Vanwege de omgeving
- Anders:.....

9. Wat is uw grootste ergernis over wonen in 2<sup>e</sup> Exloermond?

10. Vindt u uw dorp gezien het aantal en soort woningen geschikt voor alle leeftijdsgroepen (van kinderen tot ouderen) om in te wonen?

- Ja, omdat.....
- Nee, omdat.....

/ Heeft u een idee hoe het dorp aantrekkelijk gemaakt kan worden voor die leeftijdsgroepen?

11. Wat voor cijfer tussen 1 en 10 geeft u de sociale kwaliteit in uw dorp (met name elkaar hulp bieden)?

12. Heeft u familieleden die in de 2<sup>e</sup> Exloërmond wonen?

- Ja, namelijk.....
- Nee

## Voorzieningscan

13 Bent u tevreden over het voorzieningenniveau?

- Ja
- Nee, Wat is uw grootste ergernis over de aanwezige voorzieningen in 2<sup>e</sup> Exloermond?

14. Vindt u uw dorp gezien de voorzieningen (het aantal, soort, kwaliteit) geschikt voor alle leeftijdsgroepen (van kinderen tot ouderen)?

- Ja, omdat.....
- Nee, omdat.....

/ Heeft u een idee hoe het dorp aantrekkelijker kan worden gemaakt voor die leeftijdsgroepen?

15. Missen er voorzieningen in het dorp die volgens u echt nodig zijn?

- Nee
- Ja, welke  
voorzieningen?.....  
/ gaat u naar elders voor deze voorzieningen, Zo ja waarheen?.....

16. Wat vindt u van de kwaliteit (vastgoed) van de voorzieningen die in uw dorp aanwezig zijn?

Dorpshuis / peuterspeelzaal: goed, normaal, slecht, geen mening

OB Basisschool: goed, normaal, slecht, geen mening

Supermarkt: goed, normaal, slecht, geen mening

Sportaccommodatie: goed, normaal, slecht, geen mening

Sporthal: goed, normaal, slecht, geen mening

17. Gaat u denken aan verhuizen bij het verdwijnen van voorzieningen?

- Ja, bij welke voorzieningen? .....
- Nee

18. Wat vindt u van het idee om van twee basisscholen (OB en CB) één te maken, vanwege financiële redenen?

- Goed idee, omdat.....
- Slecht idee, omdat.....
- Geen mening

19. Maakt u gebruik van de bibliotheek?

- 1 keer per week
- 1 keer per maand
- 1 keer per half jaar
- Nooit
- Anders, .....

20. Wat vindt u van de gemeentelijke ideeën om voorzieningen te delen met andere dorpen (zoals Valthermond), vanwege bijvoorbeeld financiële redenen?

- Goed idee, omdat.....
- Slecht idee, omdat.....
- Geen mening

### **Punten werkgelegenheid**

21. Hebben mensen in uw huishouden een betaalde baan?

- Nee
- ja, wie en wat: .....
- / In welke plaats bent u/zijn jullie werkzaam?.....
- / Met welk vervoersmiddel wordt er gereisd naar het werk?.....
- / I.V.M. openbaar vervoer, want vindt van de kwaliteit?.....

## *H 10.2. Enquête/interview met huishoudens in 2e Exl. die willen verhuizen*

### **Demografische punten (verschillen in leeftijdsgroepen ontdekken)**

Straat:

1. Geslacht:

- Man
- Vrouw

2. Gezinsamenstelling

- Alleenstaand
- samenwonend
- Eenoudergezin met thuiswonende kinderen? aantal: .....
- Gezin met thuiswonende kinderen? aantal: .....

3. Leeftijdencategorie:

- 15 – 25 jaar
- 25 – 45 jaar
- 45 – 60 jaar
- 60 – 75 jaar
- 75 jaar of ouder

### **Woonpunten (zicht op de letterlijke woningkwaliteit)**

4. Wat vindt u van uw huidige woning ?

Staat / conditie van de woning: goed, normaal, slecht

Veiligheid van en rond uw woning: goed, normaal, slecht

Is de woning geschikt voor hulpbehoevende mensen (zoals gelijkvloers, geschikt voor hulpmiddelen)?

- Ja, omdat
- Nee, omdat

5. Waarom wilt u verhuizen?

- Vanwege de woning: reden .....
- Vanwege de sociale omgeving
- Vanwege de voorzieningen
- Vanwege het werk
- Vanwege de omgeving
- Vanwege de slechte mobiliteit
- Anders:.....

6. Waar wilt u naar toe verhuizen?

- 2e Exloërmond
- Geen idee
- Elders, namelijk .....

7. Wilt u verhuizen naar een koop of huur woning?

- Huur:.....
- Koop:.....
- Anders:.....

### **dorp**

8. Hoe lang woont u al in 2e Exloërmond?

- 0 – 5 jaar
- 6 – 10 jaar
- 11 – 20 jaar
- 21 – 30 jaar
- 30 – 40 jaar
- Langer:
- Mijn hele leven

9. Wat is uw grootste ergernis over wonen in 2<sup>de</sup> Exloermond?

10. Vindt u uw dorp gezien het aantal en soort woningen geschikt voor alle leeftijdsgroepen (van kinderen tot ouderen) om in te wonen?

- Ja, omdat.....
- Nee, omdat.....

/ Heeft u een idee hoe het dorp aantrekkelijk gemaakt kan worden voor die leeftijdsgroepen?

11. Wat voor cijfer tussen 1 en 10 geeft u de sociale kwaliteit in uw dorp (omgang, veiligheid etc.)?

### **Voorzieningscan**

12. Vindt u uw dorp gezien de voorzieningen (het aantal, soort, kwaliteit) geschikt voor alle leeftijdsgroepen (van kinderen tot ouderen)?

- Ja, omdat.....
- Nee, omdat.....

/ Heeft u een idee hoe het dorp aantrekkelijk kan worden gemaakt voor die leeftijdsgroepen?

13. Wat is uw grootste ergernis over de voorzieningen in 2<sup>de</sup> Exloermond?

14. Wat vindt u van de kwaliteit van de voorzieningen die in uw dorp aanwezig zijn?

Dorpshuis / peuterspeelzaal: goed, normaal, slecht, geen mening

OB Basisschool: goed, normaal, slecht, geen mening

Supermarkt: goed, normaal, slecht, geen mening

Sportaccommodatie: goed, normaal, slecht, geen mening

Sporthal: goed, normaal, slecht, geen mening

15. Missen er voorzieningen in het dorp die echt nodig zijn?

- Ja, welke  
voorzieningen?.....

/ Waar gaat u naar toe voor deze voorzieningen?

- Nee

16. Wat vindt u van het idee om van twee basisscholen (OB en CB) één te maken, vanwege financiële redenen?

- Goed idee, omdat .....
- Slecht idee, omdat.....
- Geen mening

17. Maakt u gebruik van de bibliotheek?

- 1 keer per week
- 1 keer per maand
- 1 keer per half jaar
- Nooit
- Ander, .....

18. Wat vindt u van de gemeentelijke ideeën om voorzieningen te delen met andere dorpen, vanwege bijvoorbeeld financiële redenen?

- Goed idee, omdat.....
- Slecht idee, omdat .....
- Geen mening

**Punten werkgelegenheid (let op de leeftijd)**

19. Hebben mensen in uw huishouden een betaalde baan?

- Nee
- ja, wie en wat: .....
- / In welke plaats bent u/zijn jullie werkzaam?.....
- / Met welk vervoersmiddel wordt er gereisd naar het werk?.....

*H 10.3. Interview met Woonservice (woningcorporatie in 2e Exloërmond)*

1. Kan ik informatie krijgen van alle sociale huurwoningen die Woonservice bezit in 2e Exloërmond, zoals het aantal huurhuizen, prijsklassen en voor wie de huizen bestemd zijn?
2. Is er momenteel veel vraag naar huurwoningen in 2e Exloërmond?  
/Zo nee, waarom niet en is er ook leegstand?  
/Zo ja, kunt u aangeven welke type groepen (type huishoudens, leeftijd) en waarom?
3. Hebben huishoudens moeite met het vinden van een huurwoning? Zo ja, Welke huishoudens (kijkend naar de leeftijd, beperkingen) hebben de meeste moeite een huurwoning te vinden in 2e Exloërmond en krijgen deze groepen ook speciale aandacht van woonservice?  
Zo ja, Wat wordt er in 2e Exloërmond gedaan om de eventuele tekorten op te vangen?
4. In welk prijssegment zitten de huurwoningen waar de meeste vraag naar is?
5. Worden de aangeboden woningen van Woonservice bewoond door de doelgroepen waarvoor ze bedoeld zijn of is dat duidelijk niet aan de orde door bijvoorbeeld het tekort aan bepaalde type woningen?
6. Biedt Woonservice ook levensloopgeschikte woningen aan?
7. Heeft u ook gegevens met redenen, waarom mensen in 2e Exloërmond kiezen voor een huurwoning i.p.v. een koopwoning?
8. Verwacht u binnen korte tijd een grote leegstand (verpaupering) van huurhuizen in 2e Exloërmond door vergrijzing?  
/ Zo nee, waarom niet?  
/ Zo ja, op welke manier en wat zal het beleid van Woonservice zijn gezien de toekomst?
9. Zou de woningcorporatie bereid zijn om samen met de gemeente Borger Odoorn een multifunctioneel centrum te bouwen in combinatie met huurwoningen voor bijvoorbeeld senioren of jongeren?
10. Vindt u dat 2e Exloërmond gezien de woningmarkt en het voorzieningenniveau een generatiebestendig dorp (geschikt voor alle leeftijdsgroepen) is?  
Zo ja, waarom?  
Zo nee, Waarom niet en hoe denkt u dat het wel een generatiebestendig dorp kan worden?



#### H 10.4. Interview met dorpsbelang 2e Exloërmond (Dhr. Bolk, voorzitter)

1. Wat is volgens u de voornaamste reden waarom mensen in 2e Exloërmond wonen?
  2. Vindt u uw dorp generatiebestendig (levensloopgeschikt), wat betreft de woningen? Is dat wel geschikt voor alle leeftijdsgroepen? Waarom vindt u dat?
  3. Zijn er voldoende koopwoningen beschikbaar voor alle doelgroepen (jongeren, gezinnen en senioren) in 2e Exloërmond en zijn die betaalbaar?  
Jongeren:.....  
Gezinnen:.....  
Senioren:.....
  4. Zijn er voldoende huurwoningen (particulier en sociale huur) beschikbaar voor alle doelgroepen (jongeren, gezinnen en senioren) in 2e Exloërmond en zijn die betaalbaar?  
Jongeren:.....  
Gezinnen:.....  
Senioren:.....
  5. Wat zijn met het oog op toekomstige veranderingen (krimp en vergrijzing) de plannen wat betreft de woningvoorraad (aantal en kwaliteit) en wat zou er volgens u moeten gebeuren (oplossing gericht)?
  6. Wat is de voornaamste reden waarom mensen uit 2e Exloërmond willen verhuizen?
  7. Wat is de grootste ergernis van inwoners over/in 2e Exloërmond, wat betreft het wonen?
  8. Wat voor cijfer tussen 1 en 10 geeft u de leefbaarheid (sociale kwaliteit) in uw dorp (omgang bevolking, veiligheid etc.)?
  9. Vindt u uw dorp generatiebestendig (levensloopgeschikt), wat betreft de voorzieningen? Is dat wel geschikt voor alle leeftijdsgroepen? Waarom vindt u dat of juist niet?
  10. Wat vindt u van de kwaliteit(vastgoed) van de huidige voorzieningen?
    - Dorpshuis?
    - Peuterspeelzaal?
    - De openbare school?
    - De christelijke school?
    - Sportaccommodatie?
    - Sporthal?
    - Supermarkt?
    - Etc.
  11. Worden alle voorzieningen volgens u optimaal benut?  
Zo ja, .....  
Zo nee, hoe kan het volgens u beter benut worden?
  12. Aan welke voorzieningen hebben de inwoners van 2e Exloërmond echt behoefte?
  13. Wat zal de gemeenschap vinden van het idee om van twee basisscholen (OB en CB) één te maken, vanwege financiële redenen?
  14. Hoe staat dorp tegenover de eventuele verdwijning van de bibliotheek? Zou bijvoorbeeld een bibliobus een oplossing zijn?
  15. Wat vindt het dorp van de gemeentelijke ideeën om voorzieningen (zoals een multifunctioneel centrum) te delen met andere dorpen (bijv. Valthermond), vanwege bijvoorbeeld financiële redenen?
  16. Hebt u verder nog opmerkingen of toevoegingen over de generatiebestendigheid van 2e Exloërmond?
-

### *H 10.5. Vragenlijst voor de gemeente Borger Odoorn (mw. Snippe)*

1. Heeft de gemeente bestaande onderzoeken (die niet op internet staan) over 2e Exloërmond over de woningvoorraad of waar het voorzieningenniveau aan moet voldoen, op basis van het aantal huishoudens (inwonersaantal)?
2. Hebben alle doelgroepen (op leeftijd en inkomen) gelijke kansen op de woningmarkt of hebben sommige groepen speciale aandacht nodig van de gemeente?
3. Wat zijn de plannen voor de toekomst, wat betreft de woningvoorraad (aantallen, sloop, koop/huur etc.)? Hoe zal de gemeente om gaan met de krimp in 2e Exloërmond?
4. Worden er momenteel nog kavels in 2e Exloërmond uitgegeven om woningen op te bouwen? Zo ja, wat mag er gebouwd worden (koop/ huur, prijsklasse)?
5. Is de gemeente in de toekomst van plan om nieuwe accommodaties in 2e Exloërmond/ of in omliggende dorpen te gaan bouwen voor de vergrijzende bevolking of focust de gemeente zich volledig op toenemende zorg aan huis (videotelefoons en het geschikt maken van woningen etc.)?
6. Is de gemeente Borger Odoorn ook bezig geweest met de realisatie van levensloopgeschikte woningen in 2e Exloërmond?
7. Bent u als gemeente van mening dat 2e Exloërmond op basis van de woningvoorraad en het voorzieningenniveau generatiebestendig (geschikt voor alle leeftijdsgroepen) is?

Gesprek met mw. Schrijvers en dhr. Gorseling

8. Zijn alle voorzieningen in het bezit van de gemeente?
9. Wat zijn de toekomstplannen met de voorzieningen in 2e Exloërmond?
10. Wat zijn de normen van de huidige voorzieningen in 2e Exloërmond?

Voor de overige vragen wordt verwezen naar de beleidsdocumenten Kern en Kader van de gemeente Borger Odoorn.