



Woonvisie Súdwest-Fryslân

2017 - 2022

Gemeenteraad d.d. 20 juli 2017

Inhoudsopgave

1.	Voorwoord: visie in het kort	3
2.	Context van de Woonvisie; ontwikkelingen en rijksbeleid	4
3.	Sociale huurvoorraad, visie en strategie	8
4.	Particuliere woningvoorraad, visie en strategie	12
5.	Wonen, participatie en zorg, visie en strategie	18

Bijlagen

- begrippenlijst;
- beantwoording toezeggingen aan raadscommissie
- aangenomen/overgenomen moties

1. Voorwoord: visie in het kort

Het is fijn wonen in de gemeente Súdwest-Fryslân en dat willen wij graag zo houden.

De wensen en behoeften van onze inwoners veranderen en daarmee verandert de woningmarkt in onze regio. De gemeente wil daar zo goed mogelijk op inspelen en zorgen voor de juiste woningen op de juiste locatie. Dit kunnen wij niet alleen. Daarvoor werken we samen met inwoners en vele partijen die actief zijn op de woningmarkt. Denk aan woningcorporaties, ontwikkelaars bouwbedrijven, zorgaanbieders en cliëntenorganisaties. Daarbij willen wij flexibel zijn, openstaan voor ideeën van anderen en deze mee mogelijk maken.

De gemeenteraad heeft via de vaststelling van deze woonvisie duidelijke lijnen naar de toekomst uitgezet. maar ook zorgen geuit.

De gemeenteraad maakt zich zorgen over de trek van stad naar platteland en de terugtrekkende beweging van woningcorporaties uit de kleine kernen. Deze zorg delen wij. Samen met onze partners vraagt dit om extra inspanningen om het fijn wonen en de leefbaarheid ook in de de kleine kernen op peil te houden. Uiteraard met oog voor ontwikkelingen op de lange termijn zoals de verwachting dat het aantal huishoudens rond 2030 in onze gemeente zal dalen en daarmee de woningbehoefte

Als wethouder zie ik een grote uitdaging op het gebied van wonen & zorg. Door de vergrijzing en de scheiding van wonen en zorg ligt hier een grote uitdaging voor ons en onze partners. Wij moeten gezamenlijk de vraag beantwoorden hoe wij ervoor zorgen dat er een voldoende gespreid aanbod van geschikte woonvormen wordt gerealiseerd, zodat ook mensen met een zorgvraag of mobiliteitsprobleem zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Dan gaat het niet alleen om de kwaliteit van de woningen maar zeker ook over een goed aanbod van ondersteuning en zorg. Een grote uitdaging en opgave in een gemeente met per 1 januari aanstaande 84 kernen, die onderling sterk van elkaar verschillen.

Wij zijn ambitieus in onze doelstellingen om woningvoorraad te verduurzamen. Wij willen samen met onze partners afspraken maken die gericht zijn op een energieneutrale woningvoorraad in 2040.

Met deze nieuwe woonvisie gaan wij 'de boer op' om met onze partners afspraken te maken over hun bijdrage aan onze visie.

Gea Akkerman-Wielinga
Wethouder Wonen en Zorg

2. Context van de Woonvisie; ontwikkelingen en rijksbeleid

2.1. Over de Woonvisie

2.1.1 Onze missie, onze strategische ambities

Voor u ligt onze visie op 'wonen' in de gemeente Súdwest-Fryslân voor de komende vijf jaar. Met deze visie geven we richting aan onze keuzes en inspanningen in de woningmarkt, vanuit de onderstaande strategische ambities. We zien onszelf daarbij als 'woonregisseur' van de lokale woningmarkt. We kijken continue wat er nodig is en ondernemen actie of vragen onze partners actie te ondernemen. Onze rol varieert per situatie en vraagstuk. Van sturend en controlerend tot stimulerend en faciliterend.

Wij willen dat ál onze inwoners kunnen beschikken over een woning die past bij hun specifieke situatie en behoeftes; we willen dat ze goed in staat zijn om in onze gemeente hun persoonlijke 'wooncarrière te doorlopen'. Daarbij zetten we ons extra in voor de groepen die, tijdelijk of permanent, ondersteuning van ons nodig hebben om zo zelfstandig mogelijk te kunnen wonen.

We willen dat de woningvoorraad in onze gemeente niet alleen passend is voor de huidige generatie maar ook zeker voor de toekomstige generatie. Immers, de woningbehoefte is over tien jaar niet hetzelfde als nu. Vanwege onze zorg voor de toekomstige generaties willen we dat de woningvoorraad in een snel tempo energieneutraal wordt en het gasverbruik drastisch verandert.

2.1.2 De woonvisie, eindpunt en startpunt

De woonvisie is het eindresultaat van een proces van visievorming met stakeholders. Met dit document geven we, zoals dat hoort bij een visie, op hoofdlijnen richting aan keuzes en inspanningen van onszelf en ook van onze partners zoals corporaties en zorgaanbieders.

Het document is daarmee het startpunt voor verder overleg met partners over de uitwerking van de visie. Denk aan het overleg met corporaties en huurdersorganisaties over de jaarlijkse prestatieafspraken en aan overleg met de provincie over het woningbouwprogramma. Daarbij houden we, als 'woonregisseur', voor ogen dat geen enkele van de partners zelfstandig haar doelen kan bereiken. Er is een wederzijdse afhankelijkheid. Het is goed om daarbij in het achterhoofd te houden dat alle partijen werken vanuit eigen (wettelijke) taken, beleid, regels en financiële mogelijkheden. De Woonvisie vormt ook belangrijke input voor andere strategische documenten zoals de Omgevingsvisie.

2.1.3 Vervolg en Evaluatie

De strategieën die we in hoofdstuk 3 tot en met 5 beschrijven, werken we uit in het programma Wonen 2017-2022. Dat programma is de basis voor de borging en bewaking van onze inspanningen. In 2022 evalueren we deze visie; op basis van die evaluatie wordt een Woonvisie voor de periode 2023 – 2028 opgesteld. We zorgen voor een jaarlijkse monitoring van het programma.

2.1.4 Leeswijzer

Het document is als volgt opgebouwd. In dit hoofdstuk zetten we de, voor onze woningmarkt, belangrijke ontwikkelingen en wettelijke kaders op een rij. De drie hoofdstukken daarna vormen 'het hart' van de visie; hierin bepalen we de belangrijkste opgaven en strategieën ten aanzien van de sociale en particuliere woningvoorraad en ten aanzien van wonen en participatie.

2.2. Demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen

De woningmarkt wordt voor een belangrijk deel gereguleerd door de markt; door vraag en aanbod. Daardoor zijn demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen van grote invloed.

2.2.1 Bevolkingsdaling, vergrijzing, ontgroening en migratie

- Volgens de recente prognose Bevolking en Huishoudens 2016 – 2040 van de provincie Fryslân zal, na een korte tijdelijke groei vanwege asielmigratie de komende jaren, het aantal inwoners in de provincie rond 2020 gaan dalen. Deze daling blijft zich vanaf dan duidelijk doorzetten en vindt plaats in alle leeftijdsgroepen onder de 65 jaar. De groep 65 plussers stijgt (nog) maar zal na 2040 ook dalen. Het aandeel van deze groep in de bevolking stijgt (vergrijzing) en het aandeel van jongeren daalt (ontgroening) en zal blijven dalen.
- Belangrijk voor de ontwikkeling van de kwantitatieve woningvoorraad is de ontwikkeling van huishoudens. De meeste regio's in Friesland zijn anticipeerregio. Deze status betekent dat er binnen nu en vijf jaar een daling van het aantal huishoudens wordt verwacht.
- Stadsregio Leeuwarden en de regio Zuidwest Friesland¹ zijn **geen** anticipeerregio's omdat in deze regio's de groei van het aantal huishoudens langer doorzet, zij het in afnemende mate. In onze regio zal het aantal huishoudens rond 2030 dalen.
- De groei van huishoudens komt vooral door groei van het aantal eenpersoons huishoudens; onder andere door toename echtscheidingen en als gevolg van vergrijzing. Het aandeel van traditionele gezinnen neemt af.
- In onze gemeente is sinds 2013 een daling van de bevolking gaande. Bevolkingsdaling vindt meer plaats in de kleinere kernen dan in de grotere kernen.
- Er is in zijn algemeenheid een tendens waar te nemen van migratie van mensen vanuit landelijke gebieden naar concentraties van voorzieningen. In hoeverre dit verschijnsel zich in onze gemeente voordoet en de mate waarin, is onderwerp van nader onderzoek. Dit in het kader van een op te stellen visie van onze gemeente op demografische ontwikkelingen.

2.2.2 Economische ontwikkeling en de woningmarkt

De economische neergang en crisis op de financiële markt hebben geleid tot stagnatie op de woningmarkt. De vraag naar woningen kwam vrijwel tot stilstand. De markt en lokale overheden temporiseerden plannen om risico's te vermijden. Er is op dit moment sprake van een duidelijke opleving in de vraag naar woningen die mede het gevolg is van 'inlossing' van de eerdere verhuisplannen nu de economie weer aantrekt en de lage rentestand. Verder zien we dat een groeiend aantal huishoudens de voorkeur geeft aan huur boven koop. Dit heeft onder andere te maken met de flexibilisering van de arbeidsmarkt.

2.3. Rijksbeleid; wonen, zorg en participatie

2.3.1 De Woningwet (1 juli 2015)

In deze wet is bepaald dat corporaties zich moeten richten op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. Deze primaire doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 36.165, -. Een andere doelgroep is mensen die moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Hoe corporaties dit moeten organiseren is onder andere vervat in regels van "Passend Toewijzen". Deze bepalen onder andere dat corporaties:

- tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten toewijzen aan de primaire doelgroep;

¹ Door de provincie gehanteerde regio ten aanzien van woonbeleid; de regio bestaat uit de gemeente Súdwest-Fryslân en de gemeente De Fryske Marren.

- van de resterende voorraad 10% mogen toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen dan de doelgroep (tot maximaal 40.349,-) en de overige 10% vrij mogen toewijzen maar met duidelijke voorrang voor mensen met fysieke of psychische beperkingen;
- aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, een huurprijs mogen vragen tot maximaal de zogenaamde aftoppingsgrens² (dat is het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend).

Corporaties mogen nog wel activiteiten buiten de kerntaak (de daeb³ activiteit) uitvoeren zoals verhuur boven de aftoppingsgrens, bouw van koopwoningen en exploitatie commercieel vastgoed. Maar, voor deze zogenaamde niet-daeb activiteiten geldt dat zij administratief gescheiden moeten zijn van de daeb-activiteiten. Beheer van maatschappelijk vastgoed zoals multifunctionele centra en vastgoed voor intramurale zorg valt, onder voorwaarden, wel onder daeb.

2.3.2 Wetgeving in het sociaal domein (1 januari 2015)

In 2015 zijn veel rijkstaken in het sociaal domein gedecentraliseerd naar de gemeenten. De gemeenten zijn daardoor een belangrijke speler geworden in het zorgdomein. Het gaat om de volgende wetten:

- de Jeugdwet, daarin staat opvoeden en opgroeien centraal;
- de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), deze wet richt zich op zelfredzaamheid en meedoen in de samenleving;
- de Participatiewet, over herintreden op de arbeidsmarkt.

De Wet Langdurige Zorg (WLZ), gericht op langdurige en intensieve zorg, wordt uitgevoerd door de regionale zorgkantoren⁴.

De decentralisatie in het sociaal domein heeft tot gevolg dat gemeenten een bepalende rol spelen op het gebied van wonen, participatie en zorg.

Eén van de effecten van deze nieuwe wetgeving op het gebied van zorg, is dat steeds meer zorgbehoevenden, die voorheen nog een indicatie voor verblijf in een zorginstelling kregen, langer zelfstandig moeten blijven wonen. Voor die groep moeten passende oplossingen worden gezocht ten aanzien van de zorg zelf en soms ook ten aanzien van de woning. Bijvoorbeeld door het aanpassen van de woning of het plaatsen van een mantelzorgwoning.

Zorg en begeleiding worden als het ware 'om de inwoner en woning heen' georganiseerd (extramuraal) in plaats van in een zorginstelling (intramuraal). Gemeenten zijn daarin de toegangspoort geworden voor alle vormen van zorg en zorgen voor regie daarop. In veel gemeenten, en ook onze gemeente, vindt de toeleiding naar zorg en begeleiding plaats door gebiedsteams.

2.4. Duurzaamheid

Duurzaamheid gaat, voor wat betreft het thema wonen, over duurzaam gebruik van de ruimte, energieprestaties en generatiebestendigheid van woongebieden en woningen. Stakeholders leveren op verschillende manieren een bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen via hun activiteiten op de woningmarkt.

2.4.1 Provincies en gemeenten, ladder van Duurzame Verstedelijking

Deze 'ladder' (Besluit Ruimtelijke Ordening) houdt in dat provincies en gemeenten, bij planologische procedures, een zorgvuldige afweging maken ten aanzien van het ruimtegebruik van woningbouwplannen (locatiekeuze) en ten aanzien van de regionale behoefte. In de praktijk komt dit

² Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens van € 710,68. De aftoppingsgrens is in 2017 voor één- en tweepersoonshuishoudens € 592,55 en voor meerpersoonshuishoudens € 635,05. Huurders jonger dan 23 jaar hebben te maken met een maximale huurprijs van € 414,02.

³ Diensten van Algemeen Economisch Belang

⁴ In onze provincie is dat De Friesland Zorgverzekeraar.

erop neer dat als er een actuele en regionale behoefte is aan nieuwe woningen, er eerst zorgvuldig gekeken moet worden of daaraan voldaan kan worden binnen de bestaande stedelijke gebieden in de regio of door (betere) benutting van beschikbare gronden door herstructurering of transformatie.

2.4.2 Gemeenten, woningcorporaties en anderen, Energieakkoord

Op 6 september 2013 sloten ruim veertig partijen, waaronder gemeenten en woningcorporaties, samen een Energieakkoord voor duurzame groei. Deze partijen gaan fors investeren in energiebesparing en hernieuwbare energieopwekking.

De corporaties hebben daarna afgesproken dat zij tot 2020 de bestaande woningvoorraad energiezuiniger maken, te zorgen voor gemiddeld label B in de sociale verhuur en vanaf 2020 alleen nieuwbouw op te leveren die energieneutraal is. Onze gemeente doet mee aan de Friese Energiestrategie. Deze heeft als doel dat erin 2050 een energie neutrale bebouwde omgeving is.

In de woningbouw worden energetische prestaties van een woning uitgedrukt in de zogenaamde energieprestatiecoëfficiënt. De waarde 1,0 is ongeveer wat een gemiddelde woning in 1990 presteerde. Een woning met een EPC van 0,6 gebruikt dus nog maar 60% van de energie die een dergelijke woning 20 jaar geleden zou hebben gebruikt. Vanaf 2020 moeten alle nieuwgebouwde woningen energieneutraal zijn dus een EPC van 0 hebben.

2.5. De gemeentelijke opgaven, onze ambities

Uit het voorgaande filteren wij opgaven waaraan wij met ons gemeentelijk woonbeleid aan willen bijdragen. Een opgave in de woningvoorraad en een opgave in wonen, zorg en participatie.

2.5.1 Ambitie Woningvoorraad

We willen met ons woonbeleid ervoor zorgen dat de woningvoorraad aansluit op de woningbehoefte. De uitdaging ligt in het 'opvangen' van de nog groeiende woningbehoefte en, tegelijkertijd, het anticiperen op de dalende woningbehoefte en veranderde woonwensen door demografische veranderingen. Verder willen we met ons beleid bijdragen aan het verduurzamen van de bestaande en nieuwe woningvoorraad.

We maken onderscheid tussen de sociale huursector en de particuliere sector. Hoewel beide sectoren te maken hebben met dezelfde demografische en sociaaleconomische ontwikkelingen, is het speelveld en bewegingsruimte in beide 'markten' wezenlijk anders. Er is ook een wisselwerking; als het economisch slechter gaat, stijgt de vraag naar sociale huurwoningen en daalt de vraag naar particuliere woningen. Voor beide sectoren geldt dat de gemeente invloed heeft op de woningvoorraad via onder andere haar ruimtelijke ordeningsbeleid en grondbeleid. Het woningbouwprogramma⁵ is een belangrijk kader ten aanzien van eventuele uitbreiding van de voorraad.

2.5.2 Ambitie Wonen, participatie en zorg

We willen dat zoveel mogelijk inwoners, die zorg en begeleiding nodig hebben, in onze gemeente goed zelfstandig kunnen wonen en dat zij kunnen beschikken over een woning en woonomgeving die daar het beste bij past. Dit vraagt een inspanning van ons als gemeente en ook zeker van onze partners op het gebied van wonen en van de (ambulante) zorg.

Om in de verwachte vraag te voorzien is het nodig dat met de partners specifieke afspraken gemaakt worden over de beschikbaarheid van voldoende geschikte en betaalbare woningen en het vlot laten verlopen van de toewijzing en integratie in een kern of wijk. Soms is het nodig dat er extra inzet wordt gepleegd via bijvoorbeeld het aanpassen van de woning of het vinden van een tussenoplossing via een bijzondere woonvorm. Denk daarbij aan een mantelzorgwoning.

⁵ Provincie en gemeente bespreken wat de behoefte is aan extra woningen en wat de plancapaciteit dus moet zijn voor een bepaalde periode. Dit wordt vastgelegd in het zogenaamde 'gemeentelijke woningbouwprogramma'.

3. Sociale Huurvoorraad, visie en strategie

3.1. Inleiding

In hoofdstuk 2 gaven we aan dat we met ons woonbeleid ervoor willen zorgen dat de woningvoorraad aansluit op de woningbehoefte, kwantitatief en kwalitatief. Nu en in de toekomst. In dit hoofdstuk geven we aan hoe we dit gaan realiseren via ons beleid ten aanzien van sociale huur, via onze visie en strategie. Daarbij rekening houdend met actuele en toekomstige ontwikkelingen op de sociale huurmarkt Súdwest-Fryslân. Voor de huursector geldt dat de gemeente directe invloed heeft via de prestatieafspraken die worden opgesteld met de corporaties en huurdersorganisaties.

3.2. Wat zien we; actuele en toekomstige ontwikkelingen

3.2.1. De corporaties en huurdersorganisaties

In onze gemeente is de sociale huurvoorraad in eigendom van vier corporaties. Op dit moment zijn er rond 40.000 woningen in onze gemeente waarvan 65% behoort tot de particuliere sector en 35% tot de huursector. Van de 14.000 woningen in de huursector zijn ruim 10.000 woningen sociale huurwoningen.

2016 Corporatie Súdwest-Fryslân	woningen	
	aantal	%
Accolade	2.407	23%
Elkien	6.345	62%
WoonFriesland	1.006	10%
Wonen Zuidwest Friesland	522	5%
Totaal	10.280	

Tabel 1, woningbezit corporaties absoluut en relatief.

Elkien heeft, met het meeste bezit, ook de meeste spreiding van bezit over de kernen. In de gemeente zijn vier huurdersorganisaties actief. De Bewonersraad, Nieuw Elan, Huurdersvereniging Zuidwest Friesland en Huurdersvereniging Sneek.

3.2.2. Inzet investeringscapaciteit: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit

Zoals eerder aangegeven geeft de Woningwet richting aan de prioriteiten en werkwijze van corporaties. Ten aanzien van de sociale huur geldt dat corporaties hun investeringscapaciteit in kunnen zetten voor drie, algemeen gehanteerde, doelstellingen. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Deze beïnvloeden elkaar over en weer. Een voorbeeld dat vaak de revue passeert is dat investeringen in duurzaamheid (kwaliteit) worden vertaald naar een hogere huurprijs (betaalbaarheid).

Het is uiteindelijk dé uitdaging voor de corporaties om voldoende bezit te hebben voor de primaire doelgroep dat betaalbaar en kwalitatief goed is. Tegelijkertijd moeten corporaties voldoende financieel vitaal blijven om te kunnen blijven investeren.

3.2.3. Betaalbaarheid

In de wet is bepaald wat betaalbaarheid is door maximale huurprijzen te hanteren

In onze gemeente werd in 2016 99% van de corporatiewoningen verhuurd voor een huurprijs op en onder de liberalisatiegrens; 90 % werd verhuurd onder de aftoppingsgrens. Hiermee kunnen wij concluderen dat de vier corporaties uitvoering geven aan de bepalingen in de Woningwet ten aanzien van betaalbaarheid.

In de inleiding gaven we aan dat sommige groepen inwoners extra aandacht nodig hebben als het gaat om een passende woning. Wij denken bij betaalbaarheid van sociale huurwoningen aan de groep met

de laagste inkomens. Deze groep heeft geen tot weinig alternatieven qua zelfstandige huisvesting. Daarom willen we zeker zijn dat voor die groep voldoende, werkelijk betaalbare woningen, beschikbaar zijn.

Om betaalbaarheid te kunnen beoordelen moet er niet alleen gekeken worden naar de huurprijzen voor deze groepen maar ook naar de totale woonlasten waar een huurder mee te maken heeft.

3.2.4. Beschikbaarheid

De voorraad sociale huurwoningen zal nog moeten groeien. Dit heeft te maken met de verwachte groei van het aantal huishoudens, extramuralisering van de zorg en het aantal vluchtelingen dat huisvesting nodig heeft. Met de ons beschikbare gegevens kunnen we nu nog geen goede inschatting maken, deze inschatting gaan wij maken aan de hand van onderzoek en overleg met de corporaties.

De grotere kernen in onze gemeente zijn, vanwege het voorzieningenniveau, voor veel groepen aantrekkelijker dan de kleinere kernen met weinig of geen voorzieningen. Dit geldt zeker voor de inwoners die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Deze groep is gemiddeld minder mobiel en meer afhankelijk van de nabijheid van voorzieningen op het gebied van bijvoorbeeld zorg en onderwijs. Het voorgaande zien we in de praktijk vanwege het aantal aanvragen voor ontwikkeling van locaties voor sociale huur (of combinaties wonen en zorg) in die grotere kernen. Het vinden van geschikte locaties is, met name in Sneek en Bolsward, soms een knelpunt.

Overigens, een veelgehoord geluid is dat de jongere leeftijdscategorieën uit de kleinere kernen de voorkeur hebben voor sociale huur in de grotere kernen en dat de ouderen minder bereid of niet in staat zijn te verhuizen naar een grotere kern.

De corporaties geven aan dat in de kleinere kernen de sociale huurvoorraad doorgaans moeilijk verhuurbaar is en dat dit soms zelfs leidt tot leegstand. Vanuit de kernen krijgen we signalen dat hierin het gevaar schuilt dat juist in deze woningen huurders komen te wonen vanuit een urgente situatie en niet vanuit een bewuste keuze voor de betreffende kern. Een ander signaal is dat er sprake is van een verslechtering van de kwaliteit van sociale huurwoningen in deze kleine kernen en zij dus minder aantrekkelijk zijn voor potentiële huurders en een negatieve invloed hebben op de kwaliteit van de leefomgeving.

Wij weten van een aantal corporaties dat zij, met het oog op de moeilijke verhuurbaarheid van de woningen in de kleine kernen, het corporatiebezit in die kernen willen gaan afbouwen.

3.2.5. Kwaliteit en duurzaamheid

Niet anders dan de particuliere sector, moeten corporaties zo goed mogelijk blijven aansluiten op de kwalitatieve woningbehoefte en zorgen voor verduurzaming van de voorraad. Hierover zijn afspraken gemaakt, zoals aangegeven in paragraaf 2.4.

De corporaties gaan tot 2020 hun voorraad verduurzamen naar gemiddeld energielabel B en vanaf 2020 bij nieuwbouw zorgen voor energie-neutrale woningen. Een aantal corporaties streeft ernaar om in 2040 een energie-neutrale voorraad te hebben.

Met een energetisch betere woning dalen de energielasten. Dat werkt positief door in de woonlasten. Maar, met name huurdersorganisaties, constateren dat investeringen in kwaliteit en duurzaamheid desondanks een bedreiging kunnen zijn voor de betaalbaarheid voor de groepen met de laagste inkomens. Door te investeren in kwaliteit, waaronder in de energieprestaties, is er een stijging van de WOZ-waarde van de woning en van het aantal punten dat de huurwoning scoort in het puntenwoonwaarderingssysteem. Dit kan leiden tot verhoging van de huurprijs. Het is voor corporaties dus zaak daarin een goede balans te vinden.

3.3. Onze visie en strategie

3.3.1. Visie en strategie

Visie

We vinden dat de inwoners in onze gemeente die in aanmerking komen voor sociale huur, moeten kunnen beschikken over een sociale huurwoning die goed aansluit op hun specifieke behoeftes en financiële mogelijkheden. Verder willen we dat Súdwest-Fryslân voorop loopt als het gaat om het verduurzamen van de woningvoorraad en willen, met de woningcorporaties, die ook ambitieus ten aanzien van duurzaamheid, de komende jaren grote stappen zetten.

Strategie op hoofdlijnen

Wij werken met de corporaties en huurdersorganisaties toe naar een evenwicht tussen betaalbaarheid, beschikbaar en kwaliteit/duurzaamheid (paragraaf 2.4.).

We zien dat dit evenwicht nog niet op alle fronten is bereikt. Dit leidt naar onze mening tot onderstaande opgaven:

- Voldoende betaalbare huurwoningen voor het deel van de sociale huurders met de laagste inkomens. Dit is de meest kwetsbare groep op de woningmarkt met weinig keuzemogelijkheden. Huurdersorganisaties en Jeugdhulporganisaties hebben expliciet gevraagd om extra aandacht aan deze groep te schenken. Zeker jongeren bevinden zich relatief vaak in deze doelgroep.
- Ontwikkellocaties in de grotere kernen voor uitbreiding van de sociale huurvoorraad.
- Sociale huurvoorraad in de kleine(re) kernen
- Verduurzaming sociale voorraad.

Zoals eerder gezegd is de vastgestelde woonvisie een startpunt voor nader overleg met partners over de uitwerking en realisatie van de visie en de 'smart' doorvertaling in de jaarlijkse prestatieafspraken.

We hechten eraan dat bij deze overleggen gebruik gemaakt wordt van de pas ontwikkelde transparantietool van Aedes⁶. Daarmee ontstaat er voor de betrokken partijen meer inzicht in de financiële consequenties van beleidskeuzes door corporaties (terug te brengen naar betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit).

3.3.2. Strategie voldoende betaalbare huurwoningen voor groepen met laagste inkomens

Voor de groep met de laagste inkomens vragen wij aan de corporaties om een gematigd huurbeleid te hanteren en ervoor te zorgen dat er voldoende voorraad beschikbaar is voor deze groep.

1. Daarom willen we dat er juist voor deze groep extra lage huurprijzen worden gehanteerd en dat het aantal huurwoningen met deze lage huur aansluit bij de omvang van deze doelgroep.
2. We zien graag terug in de prestatieafspraken hoe de corporatievoorraad, inclusief huurprijzen, is verdeeld over de inkomensgroepen met daarbij extra aandacht voor de groepen met de laagste inkomens.
3. Wij vinden het van belang dat juist deze groep met de laagste inkomens wordt ontzien bij woonlastenverzwaring als gevolg van investeringen in duurzaamheid.
4. Het is voor ons van belang inzicht te krijgen in het deel van de investeringscapaciteit dat wordt aangewend voor het doel van betaalbaarheid, voor met name de laagste inkomensgroepen.

⁶ Een praktisch instrument voor woningcorporaties om inzichtelijk te maken wat de gevolgen zijn van hun keuzes voor de financiën van de corporatie.

3.3.3. Strategie uitbreiding en inkrimping sociale huurvoorraad

1. We willen beter zicht krijgen op de noodzakelijke toename van de sociale huurvoorraad en de verwachte verdeling over de kernen. Dit onderwerp brengen we in bij de gesprekken over de prestatieafspraken en we willen daarbij cijfermatige onderbouwing van de partners.
2. We willen met de corporaties en huurdersorganisaties op een structurele wijze de bij hun en ons aanwezige kennis delen over inkomensontwikkeling in de gemeente, de verwachtingen ten aanzien de omvang van de doelgroep(en) van sociale huur en wat dit betekent voor de huurvoorraad maar ook de particuliere voorraad.
3. Daar waar aanvullend onderzoek nodig is, zullen wij daarbij ondersteunen. Dit jaar werken we mee aan een analyse van de vraag naar en het aanbod van sociale huurwoningen in de dorpen (met een beperkt aantal dorpen als pilot) en bekijken aansluitend wat voor beleid daarop per dorp nodig wordt geacht. De gemeente Leeuwarden voert dit onderzoek uit samen met de gemeenten Littenseradiel en Franekeradeel (gelet op de komende fusie tot Waadhoeke), Opsterland en onze gemeente.
4. Hoewel de daling van de woningbehoefte nog even op zich laat wachten, willen we in de looptijd van deze Woonvisie, een strategie bepalen met de corporaties en huurdersorganisaties hoe we gaan anticiperen op de toename van huishoudens tot 2030 en de daling die daarop volgt. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als (uitstel van) sloop en verkoop, eventuele tijdelijke schaarste en flexibele woonconcepten.
5. We willen de corporaties faciliteren bij uitbreidingsplannen van de sociale huurvoorraad. Daarbij denken we constructief mee over de keuze van de kernen waarin de uitbreiding moet plaatsvinden om te voldoen aan de behoefte. Ook kijken we naar mogelijkheden in huidige uitleglocaties voor woningbouw.
6. We signaleren en benutten kansen voor corporaties in gebiedsontwikkeling. We houden daarbij rekening in verschil in woningbehoefte tussen kernen onderling en onderlinge invloed tussen sociale huur en goedkope particuliere huur.

3.3.4. Strategie huurvoorraad in de kleine(re) kernen

1. Ten aanzien van de sociale huurvoorraad in de kleinere kernen hanteren wij het volgende principe. Als er behoefte is aan sociale huurwoningen in een kleinere kern, dan willen we dat aan deze behoefte wordt voldaan. In eerste instantie is dat een taak van de corporaties.
2. In de kernen waar de corporatie duidelijk van kan aantonen dat er werkelijk geen behoefte is of wordt verwacht, is voor de gemeente afstoting bespreekbaar.
3. We willen dat de sociale huurvoorraad in kleine(re) kernen, ondanks de soms moeilijke verhuurbaarheid, van goede kwaliteit is en blijft door goed onderhoud en daar waar nodig renovatie.
4. Voor het behoud van sociale huurwoningen in een aantrekkelijke omgeving in de kleinere kernen, bundelen wij de krachten met de corporaties. We faciliteren tegelijkertijd initiatieven vanuit de kern zelf op dat gebied.

3.3.5. Strategie verduurzaming van de sociale huurvoorraad

1. Wij willen dat per 2030 de woningvoorraad en dus ook de sociale huurvoorraad energieneutraal is.
2. We willen de komende jaren duidelijk richting geven aan deze doelstelling via het verduurzamen van onze woningvoorraad en daling van het gasverbruik. We stellen daarom een Agenda Duurzame Woningvoorraad 2030 op.
3. Ook de corporaties in onze gemeente hebben hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. Wij gaan met de corporaties in gesprek om tot gezamenlijke ambities te komen ten aanzien van verduurzaming van de sociale voorraad en de inspanningen van beide partijen vast te leggen. Dit krijgt een plaats in de eerdergenoemde Agenda. De inspanningen ten aanzien van het opstellen en uitvoeren van de Agenda moet een plek krijgen in de jaarlijkse prestatieafspraken.
4. Voor nieuwe voorraad geldt al dat deze vanaf 2020 energieneutraal moet zijn. Vanaf dat jaar zullen wij geen nieuwe gasleidingen meer laten leggen ten behoeve van nieuwe locaties.

4. Particuliere woningvoorraad, visie en strategie

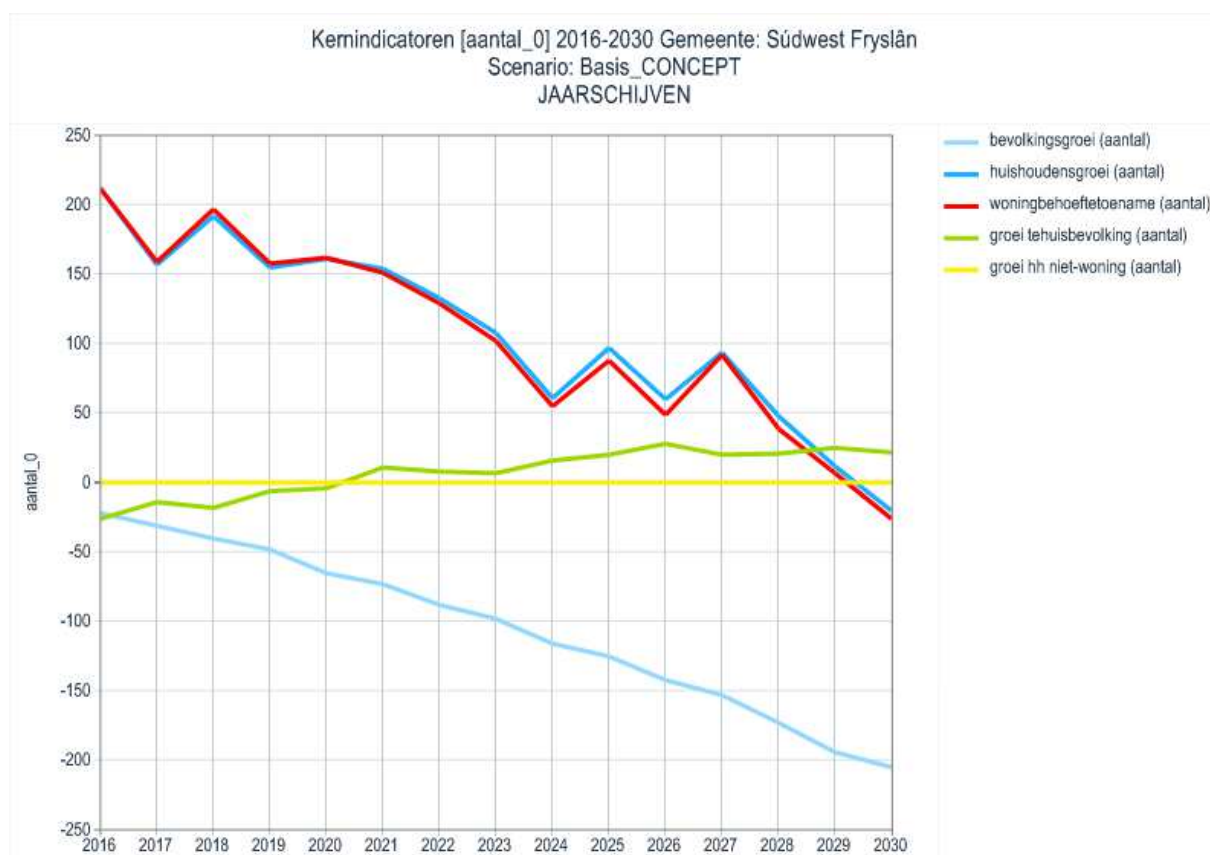
4.1. Inleiding

De particuliere sector wordt sterk gereguleerd door ontwikkelingen in vraag en aanbod.

Op de particuliere woningmarkt zijn veel verschillende partijen actief die elk, een schakel vormen in de keten van bouw tot en met verkoop en onderhoud. Kopers van woningen, projectontwikkelaars, financiers, beleggers, bouwondernemingen, makelaars en de gemeente. Onze rol varieert per plan⁷. Van passief tot actief zoals bij de uitleglocaties Harinxmaland en Houkepoort in Sneek.

4.2. Wat zien we; actuele en toekomstige ontwikkelingen

4.2.1. De woningbehoefte, kwantitatief



Figuur 1, bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte 2016 - 2030

De komende jaren is er nog sprake van groei van de woningbehoefte in onze gemeente zoals is te zien in bovenstaande grafiek. Deze groei neemt duidelijk af; er zijn nog wel twee pieken in 2025 en 2027. De groei concentreert zich in de steden Sneek en Bolsward en grotere kernen met voorzieningen. Rond 2030 gaat de afnemende groei over in een daling. Het gaat om de totale woningbehoefte, zonder onderscheid naar (sociale) huur en koop.

4.2.2. Woningbehoefte kwalitatief

Aan de hand van demografische gegevens kunnen we schatten hoe de woningbehoefte zich ontwikkelt qua type woning. Dit soort inschattingen moeten we relativeren omdat er aannames worden gedaan op basis van leeftijd en gezinssituatie terwijl bij de uiteindelijke keuze voor een woning veel andere

⁷ In de nota grondbeleid staan de kaders en instrumenten waarmee de gemeente uitvoering geeft aan plannen

persoonlijke overwegingen een rol spelen. Daarnaast hebben sociaaleconomische en maatschappelijke factoren grote invloed op de keuze. Gedegen onderzoek en monitoring zijn onmisbaar om gedegen uitspraken te kunnen doen over de kwalitatieve woningbehoefte.

Vaak worden de volgende aannames gedaan ten aanzien van woningtype.

Er komt een afname in behoefte aan eengezinswoningen vanwege stabilisatie van de leeftijdscategorie 30-40 jaar, vanwege vergrijzing een grotere behoefte aan appartementen in het duurdere segment en een toenemende behoefte aan vrije sector huur. Dat laatste vanwege vergrijzing, de keuze van hoogopgeleide jongeren om te huren (flexibiliteit op de arbeidsmarkt) en toename van de groep die, vanwege de Woningwet, niet meer in aanmerking komt voor sociale huur vanwege een te hoog inkomen.

4.2.3. Ontwikkeling aanbod

We verwachten, op basis van cijfers van de provincie Fryslân, dat er de komende tien jaar een behoefte zal ontstaan van ongeveer 1500 extra woningen (particuliere voorraad en sociale huurvoorraad), dus een uitbreiding met gemiddeld 150 per jaar. Op dit moment liggen er woningbouwplannen bij de gemeente met een totale capaciteit van ongeveer 1900 woningen (bruto); op basis van een eerste grove schatting. Een deel van die capaciteit is al in realisatie. Het gaat om zowel gemeentelijke plannen als plannen van corporaties en/of ontwikkelaars. Meer specifiek gaat het om 1350 woningen in Sneek en Bolsward en 530 verspreid over de plattelandskernen. Sommige plannen zijn niet meer dan initiatieven, onder andere plannen liggen al afspraken of zitten dus al (deels) in de uitvoering. Als we globaal kijken naar de plannen zien we dat het relatief vaak gaat om gezinswoningen en appartementen voor zowel koop als huur.

Er wordt vaak gesproken over nieuwbouw van levensloopbestendige woningen maar, volgens zowel de commerciële marktpartijen als corporaties, is daar weinig behoefte aan. We concluderen dat er dus terughoudend moet worden omgegaan met het 'op voorhand' of 'op voorraad' bouwen van levensloopbestendige woningen. Er is meer vertrouwen bij de partijen in het geschikt maken van bestaande woningen of het bouwen van dergelijke woningen op basis van een concrete vraag.

4.2.4. Vrije sector huur

Als een huishouden meer verdient dan een bruto inkomen van € 36.000, - per jaar is sociale huur niet mogelijk. Het kopen van een woning kan voor de groep die 'net' boven het toetsingsinkomen verdient, lastig zijn omdat zij niet in aanmerking komen voor een hypothecaire lening. Deze inkomensgroep kan een beroep doen op vrije sector huur. Dit deel van de markt heeft met een toenemende vraag te maken vanuit diverse doelgroepen. Met name de groep van jongeren heeft een toenemende behoefte aan betaalbare particuliere huur; onder andere vanwege de flexibele arbeidsmarkt.

4.2.5. Duurzaamheid aanbod

Een groot deel van onze woningvoorraad stamt uit de periode 1965-1989 (34% = ruim 13.000 woningen). Juist deze woningen zijn van mindere kwaliteit in zowel bouwtechnische als energetische zin. Om onze duurzaamheidsdoelstellingen te bereiken is het van groot belang om in te zetten op het verduurzamen van het verouderde deel van de bestaande woningvoorraad. We zijn hier al mee begonnen via het project Energiesprong waarmee we ons richten op het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad. In energiesprong wordt minimaal energielabel B bereikt.

4.3 Onze visie en strategie

4.3.1. Visie en strategie

Visie

We willen dat er voldoende woningen zijn en blijven voor de inwoners in onze gemeente die in de particuliere sector willen kopen of huren én dat deze woningen zo goed mogelijk aansluiten bij hun de specifieke behoeftes en mogelijkheden en fase in de persoonlijke wooncarrière. Verder willen we dat Súdwest-Fryslân voorop loopt als het gaat om het verduurzamen van de woningvoorraad en willen met onze partners en de particuliere woonsector en de inwoners de komende jaren grote stappen zetten.

Strategie op hoofdlijnen

We zien een aantal opgaven voor ons die wij, als ‘woonregisseur’ van de lokale woningmarkt, willen oppakken. Samen met onze partners in de particuliere woningmarkt. Vanuit die rol zoeken wij daarbij de verbinding met andere delen van de woningmarkt: de sociale huur en wonen en zorg.

Er is nu nog een groei gewenst in de voorraad maar deze groei neemt af. Rond 2030 zullen er uiteindelijk minder woningen nodig zijn. In het vorig hoofdstuk gaven we al aan dat we een scherper beeld moeten krijgen van het effect van de demografische ontwikkelingen en inkomensontwikkeling op de sociale huurvoorraad. Hetzelfde geldt voor de particuliere voorraad.

De verwachte daling van de woningbehoefte, hoe (ogenschijnlijk) ver weg ook, vraagt van ons een vooruitziende blik in het woningbouwbeleid en het daaruit voortvloeiende woningbouwprogramma. Temeer omdat een gemiddelde woning een levensduur heeft van tenminste vijftig jaar. Bij de keuzes die we maken ten aanzien van uitbreiding van de particuliere voorraad moeten we daarom erg kritisch kijken naar de toekomstbestendigheid van die toegevoegde voorraad. Kwantitatief en kwalitatief. We moeten rekening houden met de onderlinge verschillen tussen kernen qua woningbehoefte, woningvoorraad en andere relevante ontwikkelingen zoals bevolkingsontwikkeling.

We willen ten aanzien van de toekomstbestendigheid van de uitbreiding van de voorraad een actieve rol vervullen in de particuliere woningmarkt. Onder andere via ons grondbeleid en ruimtelijk beleid. Met de huidige groei, verwachte afname van de woningbehoefte én de lokale verschillen die we op dit moment al zien, is er een risico op (lokale) overschotten op de woningmarkt binnen nu en tien jaar. Dit heeft ongewenste effecten zoals leegstand, risico op verloedering en prijzen die onder druk komen te staan (en daarmee mogelijk financiële problemen voor de eigenaar).

Daarnaast willen wij, zoals eerder gezegd, onze hoge ambities realiseren ten aanzien van verduurzaming van de voorraad. In het vorige hoofdstuk noemden we al dat we onze focus en inzet gaan vastleggen in de Agenda Duurzame Woningvoorraad 2030. In de particuliere sector vraagt dit van ons een andere aanpak dan in de sector van sociale huur.

4.3.2. Strategie uitbreiding particuliere voorraad

1. We willen een scherper beeld van de woningbehoefte in de particuliere sector voor de komende tien jaar. Zowel kwalitatief als kwantitatief. Dit gaan we realiseren door onze kennis te vergroten via gegevensverzameling, eigen onderzoek en kennisuitwisseling met de partners in de sector. We leggen inhoudelijke relaties met ontwikkelingen in de sociale huur en de sector wonen en zorg.
2. We vertalen onze kennis van de woningbehoefte in het woningbouwprogramma en zorgen voor continue monitoring daarvan.

3. Er zijn signalen dat er onvoldoende aanbod is in de goedkopere particuliere huursector. We willen daar meer zicht op krijgen via gegevensverzameling. Als dat nodig is gaan we in gesprek met marktpartijen wat hun mogelijkheden zijn om deze voorraad te vergroten.
4. We hanteren het uitgangspunt dat we bij toevoeging van nieuwe woningen aan de voorraad, de voorkeur geven aan het benutten van de fysieke mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde omgeving (inbreiding) boven uitbreiding van de bebouwde omgeving (uitleglocaties).
5. Mocht uitbreiding van de bebouwde omgeving aan de orde zijn, dan hanteren we het uitgangspunt dat deze plaats moet vinden op de huidige, vastgestelde ontwikkelingslocaties en/of locaties waar al in is geïnvesteerd en/of afspraken over zijn gemaakt waarmee de gemeente verplichtingen is aangegaan. Voorbeelden van vastgestelde ontwikkellocaties zijn Houkepoort en Harinxmaland fase I en fase II in Sneek.
6. We gaan, met de kennis van nu over dalende woningbehoefte rond 2030, terughoudend om met het aangaan van nieuwe strategische grondposities ten behoeve van woningbouw.
7. Het voorgaande vraagt van ons dat wij goed inspelen op veranderingen in de behoefte en die leiden tot initiatieven uit de markt. Het vraagt ook van ons dat we duidelijk zijn waar we woningbouwontwikkeling wenselijk vinden en waar niet. Aan de andere kant vraagt het ook een flexibele houding van ons om noodzakelijke aanpassingen in het woningaanbod, kwantitatief/of kwalitatief mogelijk te maken. De Omgevingswet, die wij de komende jaren ook in onze gemeente zullen invoeren, biedt goede aanknopingspunten voor deze strategie.

4.3.3. Strategie toekomstbestendige uitbreiding op niveau kernen

In lijn van onze visie, dat we willen dat onze inwoners beschikken over een woning die past bij hun specifieke behoefte. We willen dus ruimte bieden aan uitbreiding in kernen waar die behoefte zich voordoet en niet opgelost kan worden via inbreiding. Hier kleeft een 'maar' aan.

Zoals aangegeven zijn er lokale verschillen in de bevolkingsontwikkeling qua samenstelling en omvang. We vinden het, met het oog op de toekomstbestendigheid, belangrijk om hier rekening mee te houden en duidelijkheid te bieden. Bijvoorbeeld; in het traject van de Clusteragenda zagen we dat een aantal plattelandskernen aangeeft nieuwe woningen te wensen in het dorp. Vooral voor starters en levensloopbestendige woningen. Het is een feit dat in een aantal van die kernen sprake is van bevolkingsdaling en we in de loop van tien jaar koersen op daling van de huishoudens. We gaan er, met de kennis van nu, vanuit dat de grotere kernen met voorzieningen later te maken krijgen met krimp.

1. We hebben geen prognoses van de bevolkingsontwikkeling per kern. Daarnaast zijn gegevens op een dergelijk laag schaalniveau te onbetrouwbaar om als prognose te kunnen hanteren. We gaan dit daarom onderzoeken op clusterniveau (cluster van kernen) met behulp van provinciale gegevens. Daarmee krijgen we een scherper beeld van de ontwikkeling van de woningbehoefte in deelgebieden van onze gemeente en zien we de verschillen tussen plattelandsgebieden onderling en het verschil met de stedelijke zone Sneek – Bolsward (en omliggende kernen).
2. In de grotere kernen die duidelijk groei laten zien, is bouwen 'op voorraad' bespreekbaar. Onder de voorwaarden die in dit hoofdstuk worden geschetst ten aanzien van uitbreiding.
3. Onze visie is dat we graag willen dat inwoners kunnen beschikken over een woning die zo goed mogelijk aansluit bij hun specifieke behoefte. Voor kleinere kernen geldt dat als er een initiatief is dat voortkomt uit een overtuigende concrete, aantoonbare behoefte heeft we dit willen faciliteren. Maar we zijn, met het oog op de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad in deze kernen kritisch hoe/waar de woning(en) gerealiseerd worden.
4. Het voorgaande betekent dat we geen voorstander zijn van het 'op voorraad bouwen' in deze kernen.
5. Verder is ons uitgangspunt dat nieuwe woningen niet zorgen voor extra ruimtebeslag; dus we gaan uit van het principe van inbreiding en 'ruimte voor ruimte'. Dus herinvulling van een leegstaand woning of pand (bijvoorbeeld kerk of school) of sloop van een woning ten behoeve van een nieuwe. Dit uitgangspunt weegt zwaarder in de dorpen waar krimp reeds een feit is.

6. Er is nog enige restcapaciteit in de dorpen en er zijn nog enkele nieuwe initiatieven ingediend. We gaan dit geheel kritisch onder de loep nemen en zullen duidelijkheid geven waar wel en niet mogelijkheden zijn voor woningbouw en waarom.
7. We gaan onderzoeken of wij met een versnelde procedure een (tijdelijke) vergunning voor de bouw van 'Lytse húskes' mogelijk kunnen maken. Dit ten behoeve van personen/jongeren die graag in de 'eigen' kern willen wonen maar op korte termijn geen geschikte bestaande woning kunnen vinden. De reden kan zijn dat de persoon nog geen behoefte onvoldoende inkomen heeft voor een grotere woning. Op deze manier kan hij of zij geholpen worden aan een woning en blijven wonen in die kern. Een bijkomend voordeel van een tijdelijke woonvoorziening is dat er geen woningen worden gebouwd die na 2030, wanneer de woningbehoefte afneemt, mogelijk leeg komen te staan.
8. Door de regelgeving rondom actualisatie van bestemmingsplannen is de wijzigingsbevoegdheid van het college voor mogelijke woonlocaties komen te vervallen. Wij stellen vast dat deze locaties in deze woonvisie zijn aangemerkt als mogelijke ontwikkellocaties voor wonen.

4.3.4. Strategie beoordeling huidige en nieuwe initiatieven voor uitbreiding van de particuliere woningvoorraad op toekomstbestendigheid

Op dit moment is de capaciteit van de bij ons 'liggende' plannen groter dan de ingeschatte woningbehoefte. Dat betekent dat we keuzes moeten maken tussen plannen, binnen plannen, waarbij de toekomstbestendigheid van het plan een bepalende factor is. We willen vooraf aan partijen duidelijkheid bieden op basis van welke punten we die toekomstbestendigheid gaan meten. Dat sluit goed aan bij de 'geest' van de nieuwe Omgevingswet; vooraf duidelijkheid bieden. We geven die helderheid in de vorm van een meetlat die we gaan uitwerken. Daarmee kan een initiatiefnemer inschatten hoe hoog het plan scoort op de meetlat en wat er eventueel aangepast moet worden om er zorgen dat het plan hoger gaat scoren. We kijken daarbij niet alleen naar ruimtelijke aspecten en het woningbouwprogramma maar ook naar de effecten dat een plan heeft op de sociale leefomgeving.

De volgende onderwerpen vormen in elk geval een onderdeel van de meetlat. Nadere uitwerking van de meetlat moet leiden tot duidelijke criteria.

1. Aansluiting van het plan op een aantoonbare woningbehoefte in de betreffende kern. Zowel kwalitatief als kwantitatief.
2. Hoe het nieuwe woningaanbod in het plan zich tot andere plannen (bijvoorbeeld 'meer van hetzelfde') verhoudt en de verwachte behoefteontwikkeling in die kern.
3. Mogelijkheden voor aanpassing van woonconcepten voor andere doelgroepen en/of het geschikter maken van de woning voor wonen en zorg (levensloopbestendig).
4. Mate waarin het plan positief bijdraagt aan een betere fysieke en sociale leefomgeving.
5. Mate waarin in het plan rekening is gehouden met goed ruimtegebruik en kansen worden benut voor inbreiding en tegengaan van leegstand (Ladder van Duurzame Verstedelijking).
6. Eerder gemaakte afspraken met de gemeente en/of aangegane verplichtingen.
7. Energieprestaties/prestaties duurzaamheid van de woningen zelf en het totale plan.
8. In hoeverre het plan gebruikmaakt en kansen biedt voor nieuwe, innovatieve bouw- en woonconcepten die bijdragen aan verbetering van de sociale en/of fysieke leefomgeving en duurzaamheid in het algemeen.

4.3.5. Strategie verduurzamen woningvoorraad.

We willen dat in onze gemeente de totale woningvoorraad in 2040 energieneutraal is. Daarmee zetten wij een belangrijke stap in de doelstelling van de Friese Energiestrategie: vanaf 2050 in Friesland een energie-neutrale bebouwde omgeving.

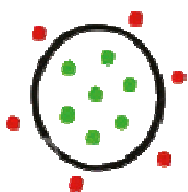
Het behalen van de doelstelling met betrekking tot de particuliere woningvoorraad vraagt inzet van onze kant en samenwerking met de partners in de particuliere sector. We gaan, zoals eerder gezegd, de gezamenlijke ambities en inzet opnemen in de Agenda Duurzame Woningvoorraad 2040. Ten aanzien van de particuliere voorraad komen nemen we in elk geval de volgende punten op.

1. Alle nieuwbouw moet vanaf 2020 energieneutraal zijn.
2. De bestaande woningvoorraad moet gedurende 13 jaar energieneutraal worden. We blijven inzetten op het project Energiesprong.
3. Verder gaan we gebiedsgericht aan de slag met het energieneutraal maken van woongebieden/kernen. We gaan in overleg met de inwoners en maatschappelijke partners bepalen hoe we dat kunnen realiseren. De Omgevingswet biedt ons de mogelijkheid om gebieden daarvoor 'aan te wijzen'.
4. We kijken bij verduurzaming van de woningvoorraad niet alleen naar energieprestaties. Het investeren in levensloopbestendigheid van woningen zorgt ook voor verduurzaming van de bestaande voorraad. Dit nemen we ook mee in de eerdergenoemde Agenda.
5. We gaan in overleg met onze partners en kennisinstellingen om te bekijken welke experimenten we kunnen toepassen in onze gemeente voor onder andere woningen zonder nutsvoorzieningen. Bijvoorbeeld beginnen bij woningen zonder aansluiting op aardgas.

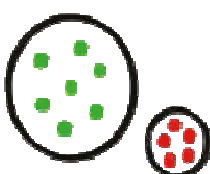
5. Wonen, participatie en zorg

5.1. Inleiding

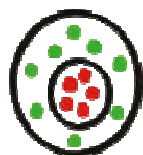
EXCLUSION



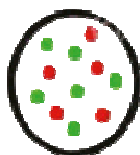
SEPARATION



INTEGRATION



INCLUSION



De transformatie in het sociaal domein is erop gericht dat inwoners zoveel mogelijk zelf de regie voeren op hun leven. Het uiteindelijke doel is een 'inclusieve' samenleving. De gedachte is dat ook mensen die die veel zorg en begeleiding nodig hebben, zoveel mogelijk 'onder de mensen' leven. Dat zij onderdeel uitmaken van de samenleving en niet een losstaand onderdeel vormen. Om dit voor elkaar te krijgen is nabije zorg en begeleiding nodig en goede regie daarop.

Deze ontwikkeling heeft in de praktijk grote impact op het wonen en de woonomgeving. Er vindt een verschuiving plaats van het wonen in een instelling waar zorg en begeleiding wordt geboden (intramuraal) naar het wonen buiten een instelling waarbij zorg en begeleiding in en rond de woning plaatsvindt (extramuraal). In dit hoofdstuk geven we aan hoe we, via ons woningbouwbeleid, een bijdrage kunnen leveren aan de hierboven genoemde doelstellingen van het sociaal beleid. Hiermee leggen we een relatie tussen de fysieke en sociale leefomgeving: wat hebben mensen nodig qua woning en woonomgeving om zelfstandig te kunnen wonen en zoveel mogelijk regie op hun leven te hebben.

Om het, zogenaamde scheiden van wonen en zorg, goed te organiseren rondom 'de cliënt' is er veel inzet en samenwerking nodig tussen gemeente, corporaties, zorgaanbieders en, niet in de laatste plaats, de omwonenden. De gemeente heeft een wettelijke taak om zelfstandig wonende mensen naar de benodigde zorg en begeleiding toe te leiden. In onze gemeente vindt dit plaats via de vier gebiedsteams. Het zijn multidisciplinaire teams die zo dicht mogelijk bij de inwoners en de wijk of kern waarin zij wonen staan. Daarom zijn ze zo lokaal mogelijk georganiseerd en besteden zij, naast aandacht voor de inwoner, ook tijd aan het uitbreiden van de netwerken in de wijk of kern.

5.2. Wat zien we; actuele en toekomstige ontwikkelingen

5.2.1. Drie vormen van wonen en zorg

In dit hoofdstuk hanteren we de algemeen bekende indeling van vormen van wonen en zorg. De zorg die mensen ontvangen en of dit intramuraal plaatsvindt of extramuraal plaatsvindt, wordt 'aan de voorkant' beoordeeld via het systeem van indicatiestelling of toewijzing. Deze woonvormen zijn van toepassing voor verschillende groepen die in meer of mindere mate, tijdelijk of langdurige zorg nodig hebben. Denk aan mensen die te maken krijgen met lichamelijke of geestelijke beperkingen, mensen met psychische of lichamelijke aandoeningen.

Vorm	Kenmerken	Voorbeelden
Geschikt wonen (extramuraal)	Zelfstandig wonen in een reguliere woonwijk, zorg op afroep, evt. aangepaste woning.	Huur- of koopwoning met evt. aanpassingen, evt. bij familie
Verzorgd of geclusterd begeleid wonen (extramuraal)	Zelfstandig wonen of geclusterd wonen in nabijheid 24 uren zorg en/of begeleiding	Aanleunwoning, wooncomplex met gezamenlijke voorzieningen
Beschermd Wonen (intramuraal)	Wonen met 24 uur zorg en toezicht. Eigen woon- en/of slaapkamer of appartement in complex.	Verpleeg/verzorgingstehuis Groepswoning

Tabel 2, indeling vormen wonen en zorg, gebaseerd op rapport GEEF

5.2.2. Vraag en aanbod

Deze vraag naar extramurale wonen neemt ook in onze provincie toe. De extramuralisering van de zorg en vergrijzing zijn belangrijke oorzaken. Voor het gemeentelijk woonbeleid is de toename van extramuraal wonen vooral van belang. Volgens een prognose van RIGO gaat het tot 2030 om een toename van ongeveer 800 extramurale wooneenheden. Deze prognose wordt door woningcorporaties, zorginstellingen en ons in twijfel getrokken. De verhuisgeneigdheid onder ouderen blijkt in de praktijk zeer gering. De slaagkans van ouderen om in aanmerking te komen voor een geschikte woning is 3 à 4 x zo groot in vergelijking met andere doelgroepen. Dit is een belangrijke indicator van de behoefte. De vergrijzing zorgt nog voor een tijdelijke extra behoefte aan intramurale zorg. Dit is een taak van de zorginstellingen om daaraan te voldoen.

Het aanbod van de hierboven genoemde woonvormen is in handen van diverse partijen zoals zorgaanbieders, corporaties en de particuliere, commerciële sector (beleggers, investeerders in vastgoed). Corporaties kiezen vaker voor verkoop van hun intramurale zorgvastgoed; immers zij moeten zich richten op hun kerntaak⁸. We zien, als gevolg van de extramuralisering, dat corporaties contracten met zorginstellingen afsluiten voor de bouw van woningen in de nabijheid van zorg.

Zorgaanbieders houden bij de huisvesting rekening met de benodigde kostenbeheersing, actuele woonwensen en het wettelijk kader voor financiering. Vaak vertaalt zich dit in schaalvergroting en centralisatie.

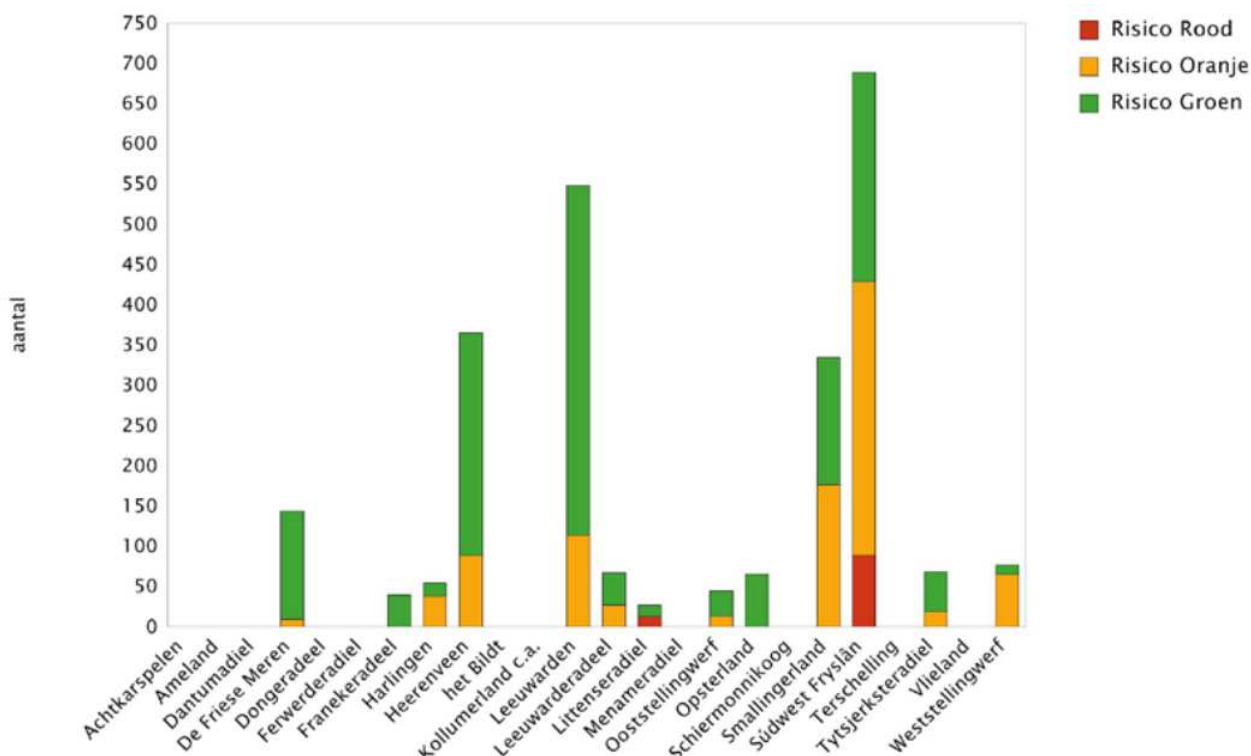
De investeringen door de particuliere sector wordt sterk bepaald door de verdienmodellen en mogelijke risico's. Hoe groter de zekerheid op langere termijn, des te meer zij bereid zijn te investeren. Een algemeen gehoord geluid is dat kortdurende contracten tussen zorgaanbieders, gemeenten en zorgkantoren een hindernis zijn in investeringsbeslissingen.

Bij Geschikt Wonen is het van belang dat er voldoende ambulante zorg is en voorzieningen dichtbij zijn. In het geval van fysieke beperkingen moet de woning geschikt zijn om, bij het optreden van mobiliteitsproblemen in de woning te kunnen (blijven) wonen. Inwoners kunnen hiervoor een ondersteuningsvraag stellen bij het gebiedsteam. Aangezien 65% van de woningen behoort tot de particuliere voorraad, zal dit het meest spelen bij die voorraad en in mindere mate bij het corporatiebezit.

In 2015 is, op initiatief van 4 corporaties, de Woonzorgatlas Fryslân opgesteld⁹ waarin risico's in kaart zijn gebracht in vraag en aanbod van de verschillende woonvormen. In die atlas is alleen het corporatieaanbod meegenomen; en wordt gewerkt aan een atlas voor al het zorgvastgoed in onze provincie.

⁸ Zij zijn daarbij verplicht het zorgvastgoed eerst aan te bieden aan de zorginstelling die het vastgoed huurt.

⁹ Door de corporaties Elkien, Woon Friesland, Accolade.



Bron: GEEF - bewerking Fries Sociaal Planbureau



Figuur 2, omvang en risico zorgvastgoed corporaties naar gemeente

Een belangrijke conclusie is dat een relatief groot deel van het aanbod voor Beschermd Wonen in onze gemeente, in handen is van de corporaties. Met meer dan de helft van het aanbod wordt, in meer of mindere mate, risico gelopen qua exploitatie en/of aansluiting woonwensen. Bij de voorraad Verzorgd wonen in onze gemeente zag men bij ongeveer één vijfde van de voorraad risico vanwege de kwaliteit.

5.2.3. Kwetsbare en urgente doelgroepen

Bij het afsluiten van contracten voor WMO, Jeugdzorg heeft de gemeente gekozen voor het uitgangspunt 'ambulant tenzij'. Dit betekent dat intramurale zorg- en ondersteuningsvormen afgebouwd zullen worden en ambulante ondersteuning aan huis toe zal nemen. Dit vanuit de gedachte van 'eigen regie' en 'eigen kracht'.

Met deze extramuralisering kunnen daarnaast de middelen voor zorg en begeleiding beter ingezet worden. De reden is dat de kosten van extramurale zorg tot op zekere hoogte lager zijn dan de kosten van intramurale zorg.

Er is een aantal groepen waar we bijzondere aandacht voor moeten hebben als het gaat om de huisvesting. Het gaat om mensen die vanuit een situatie van Beschermd Wonen in kunnen stromen naar een reguliere woning. Of om mensen die voorheen in aanmerking kwamen voor een beschermde woonvorm maar nu niet meer. Denk aan ex-verslaafden en ex-daklozen, mensen met psychische aandoeningen, slachtoffers van geweld, ex-gedetineerden en jongeren die niet meer in een jeugdzorginstelling kunnen wonen nadat ze 18 jaar zijn geworden. Andere groepen waar specifiek aandacht voor nodig is zijn mensen die te maken hebben met schuldhulpverlening en kans op huisuitzetting. Voor deze groepen zelf en/of hun omgeving kan de huisvesting problematisch zijn. Hieronder de knelpunten op een rij.

- Er is vaak wachttijd voordat er een geschikte woning beschikbaar is. In de steden Bolsward en Sneek speelt dit vooral omdat het merendeel van de bovengenoemde groepen daar een woning wenst. Bij urgente gevallen levert deze wachttijd tot problemen.

- Bij jongeren die net 18 zijn geworden (en dus niet meer in een jeugdzorginstelling kunnen wonen) geldt dat zij pas een woning kunnen aanvragen op hun 18^e en niet daarvoor, waardoor zij vaak op een woning moeten wachten. Pas vanaf 23 jaar komen ze in aanmerking voor huurtoeslag. Omwonenden uiten soms bezwaren tegen de huisvesting van mensen uit de doelgroep. Dit bijvoorbeeld vanwege angst voor overlast of onveiligheid. Juist de wijken met relatief veel sociale huurwoningen, hebben vaak te maken met het huisvesten van mensen uit de doelgroep.
- Zelfstandig wonen van kwetsbare groepen vraagt om voldoende ambulante zorg of begeleiding. Zeker in het begin van het zelfstandig wonen. Als er onvoldoende zorg of begeleiding is, leidt dit tot knelpunten.

Een groep die we nog wel apart willen benoemen zijn de inwoners die in onze gemeente komen wonen vanwege asielmigratie. Gemeenten hebben een wettelijke taakstelling voor de huisvesting van deze groep vergunninghouders die zij, samen met corporaties en marktpartijen, moet invullen. De minister voor Wonen en Rijksdienst stelt de taakstelling voor elke gemeente vast. Die wordt verhoogd c.q. verlaagd als gemeenten nog achterstanden c.q. een voorsprong hebben uit voorgaande jaren. De uitwerking van deze taakstelling vindt op gemeentelijk niveau onder andere plaats via de prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties.

5.3. Onze visie en strategie

5.3.1. Visie en strategie

We willen met ons woonbeleid bijdragen aan de ambitie van ons sociaal beleid dat onze inwoners zoveel mogelijk zelf regie voeren op hun leven. Vanuit hun eigen kracht. Daarbij hoort dat ze zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen waarbij we daar waar nodig zorg en begeleiding ‘rondom’ de woning organiseren. Dit betekent ook dat we bij het inrichten en onderhouden van de fysieke leefomgeving rekening houden met specifieke behoeftes vanuit de behoefte aan zorg en begeleiding.

5.3.2 Strategie op hoofdlijnen

We zetten in op preventie; we willen dat minder mensen instromen in intramuraal verblijf omdat ze op een goede manier zelfstandig kunnen (blijven) wonen.

Daar waar inwoners te maken hebben met een intramuraal verblijf, spannen we ons in om te zorgen dat ze kunnen uitstromen naar een reguliere woning en woonsituatie. In ons woonbeleid richten wij ons erop dat er zoveel mogelijk woningen beschikbaar zijn voor de groepen die uitstromen. Wat de woning en woonomgeving zelf betreft; we willen dat deze dusdanig geschikt is of wordt om het zelfstandig wonen mogelijk te maken.

5.3.3. Strategie extramurale woonvormen en intramurale woonvormen, algemeen

We willen dat de behoefte aan extra extramurale wooneenheden wordt vervuld.

Er ligt, ondanks de ontwikkeling en ambitie van extramuralisering, voor de komende jaren nog een tijdelijke opgave voor het uitbreiden van de intramurale voorraad.

1. We gaan onderzoeken welke plannen er zijn voor uitbreiding of verbetering van het intramurale en extramurale aanbod en wat er nog nodig is qua aanbod, en welke van de vastgoedpartners (corporaties, zorgaanbieders en commerciële sector) dit op zich kan nemen en welke knelpunten men voorziet. We beoordelen wat de gemeente kan doen om deze knelpunten weg te nemen.
2. We willen een scherper zicht krijgen en houden op de vraagkant naar wonen en zorg. Wat de gevolgen zijn van de extramuralisering voor zowel intramuraal vastgoed als de reguliere woningmarkt en in het bijzonder de sociale huursector. Een eerste stap daarin is het behoeftenonderzoek Wonen en Zorg dat we starten met de gemeente De Fryske Marren. We gaan overleggen met onze partners hoe we vraag en aanbod jaarlijks kunnen monitoren. In elk geval willen we 1 x per jaar een overleg met de partners over dit onderwerp.

3. We onderzoeken en analyseren hoe we meer langdurige zekerheden kunnen bieden aan partijen die willen en kunnen investeren in zorgvastgoed zodat zij eerder tot investeringen overgaan.
4. We zullen ruimte bieden aan creatieve, innovatieve of onconventionele oplossingen om knelpunten in de voorraad voor wonen en zorg op te lossen.
5. We bieden ruimte aan private initiatieven voor de ontwikkeling van combinaties van wonen en zorg.

5.3.4. Strategie extramuralisering kwetsbare groepen

1. We onderzoeken met onze partners wat de minimale voorraad Beschermd Wonen moet zijn voor kwetsbare groepen die niet in aanmerking kunnen komen voor extramurale woonvormen.
2. We nemen het initiatief om met onze partners op zoek te gaan naar tussenvormen voor groepen die nog niet volledig zelfstandig kunnen wonen maar wel geclusterd zelfstandig, met als uiteindelijk doel dat ze volledig zelfstandig gaan wonen.
3. We zien erop toe dat de omgeving van omwonenden meer en beter wordt betrokken bij het huisvesten van iemand uit een speciale doelgroep om overlast te voorkomen en/of omwonenden inzicht te geven in het omgaan met deze situatie of persoon. We zien hierbij een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor corporaties, zorgaanbieders en gebiedsteams.
4. We zien er ook op toe dat de draagkracht van een kern of wijk, ten aanzien van het huisvesten van kwetsbare groepen, in de gaten wordt gehouden en meeweegt bij huisvesting van deze groepen. Een tijdige en goede informatie-uitwisseling tussen corporaties en gebiedsteams is hierin erg belangrijk.
5. We nemen het voortouw in een gezamenlijke aanpak 'huisvesting kwetsbare jongeren'. Daarbij zijn betrokken: de gebiedsteams, partners in particuliere en sociale huurmarkt en zorgaanbieders.
6. We willen geen 'gezinnen op straat'. Dit vinden we onwenselijk en moeten we voorkomen. We willen een vroegtijdige signalering van dergelijke situaties (bijvoorbeeld als er aanhoudende huurachterstand is/dreigt) en zorgen dat betrokken partijen overleggen en komen tot een oplossing.
7. Er is een groep mensen die nergens terecht kan voor huisvesting en wel dringend huisvesting nodig hebben. We willen, in overleg met corporaties en marktpartijen, onderzoeken waar mogelijkheden zijn of gecreëerd kunnen worden voor tijdelijke huisvesting van deze inwoners ('housing first'). Bijvoorbeeld door het vrijhouden van bepaalde woningen voor mensen in dergelijke noodsituaties.
8. Gezien voorgaande is het van belang dat er een periodiek overleg komt tussen gebiedsteam, actieve corporaties en zorgaanbieders in het gebied. Het gebiedsteam neemt daarvoor het initiatief.
9. We vragen onze partners om na te gaan welke regels (mogelijk) snelle en goede huisvesting van kwetsbare groepen in de weg staan, hoe dit verbeterd kan worden en wat ze daarvoor nodig hebben. We nemen hierin het voortouw.

5.3.5. Strategie meer integraal werken en denken

1. We zorgen voor een zogenaamd 'zorgvastgoedloket' bij de gemeente. Wij zullen hier alle plannen voor vastgoed op het gebied van wonen en zorg met een integrale blik beoordelen en nieuwe initiatieven bespreken en doorspreken met de initiatiefnemers. Dit doen we vanuit een ruimtelijk en sociaal perspectief. Daarmee willen we bijdragen aan creatieve en innovatieve oplossingen om knelpunten in de voorraad op te lossen.
2. Partijen die een rol spelen in het woon-zorg vastgoed, mogen van ons verwachten dat wij met ons ruimtelijk beleid goed inspelen en aansluiten op de noodzakelijke uitbreiding van dat vastgoed. Net als bij de 'reguliere' woningvoorraad maken we daarbij afwegingen zoals genoemd in paragraaf 4.3.
3. We willen binnen dit jaar een besluit nemen over het opstellen van sociale bestemmingsplannen per gebied (niveau gebiedsteam) om helder te krijgen in welke richting een gebied zich

kan/moet ontwikkelen als het gaat om wonen en zorg. Dit doen we door in gesprek te gaan met gemeenten die daar ervaring mee hebben.

4. Omdat gemeenten en corporaties met dezelfde vraagstukken op het gebied van Wonen Zorg te maken hebben, ondersteunen we het idee om een regionaal niveau platform op te richten waarin gemeenten (Sociaal Domein en Ruimtelijk Domein) en woningbouwcorporaties vertegenwoordigd zijn om regionale werkwijzen en afspraken te ontwikkelen.

BIJLAGEN

Bijlage 1: begrippenlijst

Intramurale woonvorm	: een woonvorm waar de zorg binnen de muren van een instelling wordt aangeboden, die tenminste 24 aaneengesloten uren duurt. De wooneenheden zijn niet zelfstandig (hebben niet een afzonderlijk adres).
Extramurale woonvorm	: een woonvorm, waarbij de zorg van buiten de muren wordt aangeboden. De wooneenheden zijn zelfstandig en hebben een eigen adres.
Betaalbaar	: huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 710,68 per maand.
Aftoppingsgrens	: is een begrip uit de regelgeving over de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Dit noemen we de basishuur. De basishuur is inkomensafhankelijk. Over het deel van de huurprijs dat tussen de basishuur en de aftoppingsgrens valt is huurtoeslag mogelijk. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de rijksoverheid vastgesteld.
Krimregio	: regio's waar de bevolkingsdaling het sterkst is. In deze gebieden daalt de bevolking met tenminste 16% tot 2040. Friesland kent 1 krimregio: Noordoost- Friesland.
Anticiperegio	: regio's waar de bevolking nu nog niet daalt, maar in de toekomst wel. In deze gebieden daalt het aantal inwoners tot 2040 met tenminste 4%. Friesland kent 3 anticiperegio's: Friese Waddeneilanden, Noordwest -Friesland en Zuidoost-Friesland.
Energieneutraal	: Energieneutraal betekent dat bewoners van een huis in hun eigen energiebehoefte voorzien. Dit kan individueel op woningniveau óf collectief via bijvoorbeeld zonnepaneelparken en/of geometrie op kern/wijkniveau.
Mantelzorgwoning	: een tijdelijke woning die wordt gerealiseerd in de nabijheid van of in een woning om extra woonruimte te realiseren ten bate van de mantelzorgverlener of mantelzorgontvanger. De woning wordt weggehaald zodra de mantelzorgrelatie ophoudt te bestaan. Deze woningen zijn – onder voorwaarden – vergunning vrij.
Levensloopbestendige woning	: een woning die geschikt is om – met eenvoudige aanpassingen – de gehele woon carrière te doorlopen.

Bijlage 2: beantwoording toezeggingen aan raadscommissie

Inleiding

Tijdens de behandeling van de woonvisie is - naast een aantal concrete vragen - een aantal opmerkingen gemaakt, die het karakter van de Woonvisie raken. Het gaat dan om opmerkingen als:

1. De woonvisie is té abstract en is daarmee een belemmering voor het maken van prestatieafspraken met corporaties en huurdersverenigingen;
2. De woonvisie schuift vraagstukken voor zich uit, door aangekondigd nader onderzoek op een redelijk tal van onderwerpen, terwijl de commissie de antwoorden op die vraagstukken graag terug had gezien in de woonvisie;
3. De woonvisie geeft de gemeente te weinig grip op de woningmarkt om sturend te kunnen optreden;
4. Er is een stevigere ambitie noodzakelijk om wonen op het platteland mogelijk te maken. Onlosmakelijk onderdeel daarvan is de tijdens de commissievergadering besproken wens om de terugtrekkende beweging van woningcorporaties uit kleine kernen te stoppen. Dit vanuit de vraag of de vraag het aanbod volgt en daarmee de krimp in een aantal kernen kan keren.

De discussie in de raadscommissie spitste zich toe op de sociale huursector en het in standhouden van de sociale huurwoningvoorraad in kleine kernen, alsmede woningbouwmogelijkheden in kleine kernen.

Wij willen zowel procesmatig als inhoudelijk in deze aanvullende notitie hierop op een beschouwende wijze ingaan. Daarbij zal er ook op detail op een aantal zaken worden ingegaan. Deze informatie kunt u dus beschouwen als achtergrondinformatie bij de Woonvisie.

Vervolgens gaan wij in op een aantal concrete vragen over de omvang en risico's in het zorgvastgoed (figuur 2, blz 18 van de Woonvisie). Tevens wordt een aantal vragen omtrent de verduurzaming van de woningvoorraad en onze plancapaciteit beantwoord.

Fundamentele wetswijzigingen op het gebied van Wonen

Woningwet

Door de nieuwe woningwet moeten de woningcorporaties sinds 1 januari 2016 terug naar de kerntaak: het huisvesten van huishoudens met een inkomen tot € 36.165,-. Binnen deze algemene inkomensgrens zijn er nadere regels geïntroduceerd voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen. Hiermee wil de Rijksoverheid voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen gaan wonen:

Alleen toewijzen aan:

Maximale huurprijs:

€ 592,55

- Éénpersoonshuishoudens met bruto jaar inkomen t/m € 22.200
- Twee persoonshuishoudens met een bruto inkomen t/m € 30.150 (onder AOW leeftijdsgrens)
- Twee persoonshuishoudens met een bruto inkomen t/m 30.175 (boven AOW leeftijdsgrens)
- Drie of meerpersoonshuishoudens met een bruto inkomen t/m 30.150,- (boven de AOW leeftijdsgrens)
- Drie of meer persoonshuishoudens met een bruto inkomen t/m 30.175 (boven AOW leeftijdsgrens)

€ 635,05

De vraag “zijn er voor nu en in de toekomst voldoende huurwoningen” is daarom niet meer de enige vraag die beantwoord moet worden. Aanvullende vraag is: zijn er binnen de sociale huurwoningvoorraad voor nu en de toekomst voldoende huurwoningen met een bepaalde maximale huurprijs. Een dergelijke vraag kan pas beantwoord worden als er prognoses zijn van de ontwikkeling in omvang van huishoudens, inkomens en leeftijdssamenstelling van huishoudens. Dit maakt het er niet eenvoudiger op en vraagt om aanvullend onderzoek. Dat onderzoek was vóór de invoering van passend toewijzen niet nodig om een inschatting te maken van de gewenste omvang van de sociale huurwoningvoorraad.

Corporaties schatten in dat door de strengere inkomensgrenzen de vraag naar sociale huurwoningen in totaal zal dalen, maar dat binnen deze afnemende vraag, de vraag naar sociale huurvoorraad met een maximale huur van € 592,55 relatief zal toenemen.

Extramuralisering

Huishoudens, die voorheen een indicatie kregen voor intramurale verpleeghuiszorg, moeten met de invoering van een aantal nieuwe wetten op het gebied van zorg langer zelfstandig blijven wonen. De gevolgen voor de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte hiervan worden verschillend ingeschat. Er zijn stakeholders, die stellig beweren dat er forse aantallen geschikte woningen moeten worden bijgebouwd. Andere stakeholders beweren dat er geen behoefte is aan nieuwbouw van forse aantallen geschikte woningen, omdat de verhuis geneigdheid onder ouderen zeer gering is. Men blijft liever in een minder geschikte woning in de vertrouwde omgeving wonen met opgebouwde sociale netwerken.

We hebben geen uitgebreide ervaringen met de keuzes die onze inwoners maken, omdat het proces van verdergaande extramuralisering enkele jaren geleden is gestart met de invoering van nieuwe sociale wetgeving. De effecten zijn nog niet uitgekristalliseerd.

Resumerend

De wetswijzigingen kunnen forse gevolgen hebben voor zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woonbehoefte. Vanwege het recente karakter van deze wetswijzigingen zijn er nog geen trends zichtbaar betreffende de effecten op de woonbehoefte. Dit vraagt dus om aanvullend onderzoek en een nadere analyse van de effecten tot nu toe. Wij hadden zelf ook graag al antwoord op een aantal vraagstukken willen hebben. Vooral omdat de (theoretische) inschatting over de effecten van de wetswijzigingen op de woonbehoefte uiteenlopen. Voor het geven van die antwoorden is het dus nog te vroeg.

Terugtrekkende beweging van woningcorporaties uit kleine kernen

Het is een landelijke trend dat woningcorporaties zich steeds meer terugtrekken uit de kleine kernen. Dit heeft enerzijds te maken met demografische ontwikkelingen: door een (op termijn) afnemende bevolking verwachten de woningcorporaties een afnemende vraag naar woningen. Dus ook naar sociale huurwoningen. Om leegstand te voorkomen en om te voorkomen dat corporaties op termijn te maken krijgen met structurele leegstand en dus met een forse afname van de waarde van het bezit, verkopen woningcorporaties geleidelijk aan (een deel) van de voorraad in die kleine kernen. Anderzijds heeft deze terugtrekkende beweging te maken met het recent ingevoerde “passend toewijzen”. De doelgroep van woningcorporaties bestaat steeds meer uit de meest kwetsbare huishoudens. Zowel voor wat betreft het inkomen als maatschappelijke problematiek. Deze doelgroep is volgens woningcorporaties veel meer dan in het verleden aangewezen op maatschappelijke voorzieningen en ondersteuning. Voorzieningen die veelal in kleine kernen ontbreken. Omdat de doelgroep minder mobiel is (laag autobezit) is het volgens corporaties van belang dat deze doelgroep dicht bij voorzieningen – dus in de grotere kernen – worden bediend. Op dit moment beoordelen wij de feitelijke situatie als volgt: doordat de vraag naar sociale huurwoningen in de kleinere kernen afneemt en de druk op de sociale huurwoningen in grotere kernen toeneemt, worden er steeds meer sociale huurwoningen in de kleine kernen toegewezen aan huishoudens met een maatschappelijke problematiek. Dit heeft ook te maken

met het feit dat juist de sociale huurwoningen in de kleinere kernen behoren tot de goedkope woningvoorraad. Enkele verenigingen van dorpsbelangen signaleren deze situatie (zie inspraakreacties) en vinden dit een ongewenste situatie: zij willen de sociale huurwoningen beschikbaar houden voor de "eigen inwoners". Corporaties kunnen met deze wens nauwelijks rekening houden, omdat zij gebonden zijn aan de regels van passend toewijzen.

Uit deze signalen zien wij bevestigd dat er een trend is van een afnemende vraag naar sociale huurwoningen in de kleine kernen. Dit betekent overigens niet dat wij zondermeer instemmen met de terugtrekkende beweging uit kleine kernen. Hierover zijn wij duidelijk in de woonvisie. Wij verwachten van corporaties een grondige onderbouwing van dergelijke voornemens.

Overigens hoeft de verkoop van sociale huurwoningen voor iedere kern per definitie niet negatief uit te vallen. Door de verkoop van sociale huurwoningen kunnen jongere starters in een dorp prima worden bediend. Ook dient in acht te worden genomen dat de verkoop van sociale huurwoningen niet automatisch betekent dat deze huurwoningen aan de sociale voorraad worden onttrokken. Woningcorporaties proberen de huurwoningen te verkopen aan beleggers, die na verwerving de huurwoningen blijven verhuren. Omdat beleggers niet zijn gebonden aan de wettelijke eisen van "passend toewijzen" kunnen beleggers zich richten op meerdere doelgroepen op de huurwoningmarkt en hebben daarom meer mogelijkheden de vraag in een specifieke kern te bedienen.

Accent van woningcorporaties op de grotere kernen

Het accent van de woningcorporaties op de grotere kernen hangt samen met een grotere druk op de sociale huurwoningmarkt in grotere kernen. Met name in Sneek en Bolsward. Aanvankelijk waren de corporaties bereid fors te investeren in de sociale huurwoningvoorraad (kwaliteitsverbetering, herstructurering en uitbreiding). De invoering van de verhuurdersheffing voor woningcorporaties haalde een streep door een groot deel van de investeringsplannen van de corporaties.

Tijdens de eerste gesprekken met huurdersverenigingen en woningcorporaties over de nieuwe woonvisie in 2015 hebben wij de uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad geagendeerd en de volgende lijn voorgesteld: ieder jaar dient de voorraad in de grote kernen met in totaal 40 sociale huurwoningen te worden uitgebreid. De Woningcorporaties hebben toen unaniem te kennen gegeven niet bereid te zijn de komende jaren de voorraad uit te breiden, omdat zij de verwachting hadden dat met de invoering van het passend toewijzen, de vraag naar sociale huurwoningen op termijn zou dalen, omdat de doelgroep flink werd ingeperkt. Over gereserveerde locaties voor sociale woningbouw zijn wij vervolgens in gesprek gegaan met andere ontwikkelaars. Enerzijds om de aantrekkende woningmarkt te bedienen en anderzijds om exploitatierisico's te minimaliseren.

Wij waren dan ook zeer verrast dat WoonFriesland medio 2016 aangaf 50 sociale huurwoningen aan de voorraad in Sneek te willen toevoegen. Qua grondposities en bestemmingsplannen waren wij op dit initiatief niet voorbereid en konden wij helaas niet adequaat en tijdig reageren. Overigens is de vraag van Accolade om de voorraad sociale huurwoningen in de wijk Tinga te Sneek uit te breiden positief beantwoord. Binnenkort kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Wij willen opmerken dat ook woningcorporaties het geld maar 1x kunnen investeren. De inkomsten van woningcorporaties bestaan uit de huuropbrengsten en de opbrengsten van de verkoop van woningen. Bij investeringen zal constant worden gezocht naar een evenwicht tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Ook woningcorporaties krijgen hierbij steeds meer te maken met een vraag gestuurde markt, i.p.v. een aanbod gestuurde markt. Dit is van invloed op de investeringsprogramma's.

Het sturende optreden van de gemeente op de woningmarkt

Opgemerkt is dat de woonvisie de gemeente te weinig grip geeft op de woningmarkt om sturend op te treden. In de woonvisie hebben wij aangegeven dat de wetgever onze rol aanmerkt als ‘woonregisseur’ van de lokale woningmarkt. De gemeentelijke rol moet variëren per situatie en vraagstuk. Van sturend en controlerend tot stimulerend en faciliterend. Het enige wettelijke sturingsmiddel dat wij hebben bestaat uit het instrumentarium op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening. Voor het overige vertrouwen wij op het maken van goede afspraken met andere partijen, het stimuleren van ontwikkelingen op basis van een min of meer gelijkwaardige positie met onze stakeholders. Immers de gemeente bouwt zélf geen woningen. Immers de gemeente bouwt zélf geen woningen.

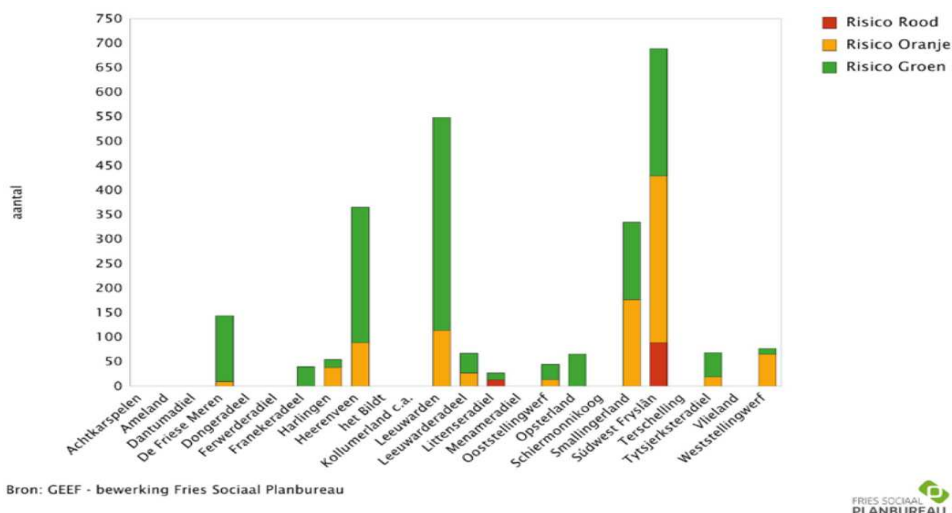
Ambitie wonen op het platteland

Wij hebben sinds 2013 te maken met een afnemende omvang van de bevolking. Omstreeks 2030 krijgen wij gemeente breed te maken met een afnemend aantal huishoudens. Dit zal leiden tot een meer ontspannen woningmarkt. De verwachting is dat een daling van het aantal huishoudens zich in plattelandskernen eerder in gang zal zetten, dan in de grotere kernen en de stedelijke kernen Sneek/Bolsward. Het werkelijk ombuigen van demografische ontwikkelingen lijkt ons niet haalbaar. Immers deze ontwikkeling is niet uniek in onze gemeente, maar voltrekt zich in geheel Fryslân / noord Nederland. Op Friese schaal zijn onze gemeente en de gemeente Leeuwarden de gemeenten die als laatste te maken krijgen met een dalend aantal huishoudens. De regio Leeuwarden en de regio Zuidwest-Friesland zijn de enige twee regio's die in het kader van het landelijk 'krimpleid' niet de status hebben van anticiperregio c.q. krimpregio. Dus de krimp van het aantal inwoners en huishoudens voltrekt zich in de rest van Fryslân harder en sneller dan bij ons.

Om deze reden is het – voor de langere termijn – verstandig om kritisch te kijken naar uitbreidingsplannen in de kleine kernen. Wij willen daarbij maatwerk leveren, zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin. Voorkomen moet worden dat gebouwd wordt voor toekomstige leegstand en verpaupering. Dit kan op kern/clusterniveau de woningmarkt ontwrichten en juist op termijn afbreuk doen aan de kwaliteit en leefbaarheid van onze mooie kleine kernen. Hier is maatwerk op zijn plaats. Wat ons betreft komt er geen enkel dorp 'op slot'.

De kwaliteit van het woon/zorgvastgoed

Gevraagd is om een toelichting op de onderstaand figuur:



Uit deze tabel blijkt enerzijds dat er in onze gemeente – in vergelijking met de andere Friese gemeenten – een groot deel van het intramuraal woon/zorg aanbod in eigendom is van woningcorporaties. Ten tweede blijkt hieruit dat dit woon/zorg aanbod een hoog risicoprofiel kent. Let wel: het gaat hierbij niet om het risico voor de bewoners van deze complexen, maar om risico's voor de woningcorporaties, die

eigenaar en verhuurder zijn van het vastgoed. Deze risico's zijn vooral het gevolg van de veranderende regelgeving: er zal een verschuiving plaatsvinden van intramurale woonvormen naar extramurale woonvormen. Een groot deel van het intramurale vastgoed in onze gemeente betreft intramuraal wonen met mensen met een zogenaamde ZZP 1-4 indicatie. Dit zijn de zogenaamde verzorgingstehuizen. Door de extramuralisering zal juist deze groep fors dalen. Hier staat dus de verhuurbaarheid onder druk, omdat verzorgingstehuizen moeilijk geschikt zijn te maken voor andere doelgroepen. Een ander risico is de schaalgrootte. Veel locaties zijn te klein, in relatie tot de gewijzigde huisvestingsstrategie van zorgaanbieders. Woningcorporaties anticiperen op deze risico's door onder andere dit vastgoed af te stoten. WoonFriesland heeft in de gehele provincie (en dus ook in onze gemeente) alle risicovolle complexen afgestoten.

De plancapaciteit

In de commissievergadering is opgemerkt dat de huidige plancapaciteit aan woningen 1900 is, terwijl er een behoefte is aan 1500 woningen. De vraag is of wij moeten deprogrammeren en welke financiële gevolgen dit heeft.

Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuw woningbouwprogramma. Dit vindt plaats op basis van de nieuwe woonvisie. Op basis van ervaringscijfers is het gebruikelijk om ongeveer 20% extra woningen te programmeren, om aan de verwachte vraag van ongeveer 1500 woningen te kunnen voldoen. We hebben namelijk altijd te maken met planuitval. Dit uitgangspunt rechtvaardigt dus een plancapaciteit van ongeveer 1800 woningen. Bovendien zal er de komende periode wegens herstructurering van bestaande woonwijken een hoeveelheid woningen aan de voorraad worden onttrokken. De woningen, die aan de voorraad worden onttrokken mogen elders worden teruggebouwd. Hiermee behouden wij in onze beleving voldoende ruimte om speelruimte te behouden voor nieuwe en/of spontane initiatieven. Dergelijke initiatieven zijn doorgaans kleinschalig. In het woningbouwprogramma gaan wij hier nader op in. Dan worden ook eventuele financiële gevolgen inzichtelijk.

Verduurzaming woningvoorraad

Wij realiseren ons dat de ambitie van een energie neutrale woningvoorraad in 2040 ambitieus is. Via de op te stellen "Agenda Duurzame Woningvoorraad" zullen we met onze partners deze ambitie uitwerken. In de inspraakronde hebben wij geen signalen gekregen dat deze ambitie niet haalbaar is. Energieneutraal betekent dat bewoners van een huis in hun eigen energiebehoefte voorzien. Dit kan individueel op woningniveau óf collectief via bijvoorbeeld zonnepaneelparken en/of geometrie op kern/wijkniveau.

Bijlage 3: aangenomen/overgenomen moties

Motie 1

It beried heard;

yn betinken hâlde dat:

- De ried faker as ien kear oanjûn hat ynfloed te hawwen op de sosjale hiermerke;
- It kolleezje yn de wenfisy in tal grutte risiko's beneamt werfan noch net dúdlik is wat it effekt wêze sil op it beheljen fan de doelstellings;
- Der faaks grutte konfrontearjende belangen bij de wenningkorporaazjes blike te wêzen as it giet om it realisearjen fan de kontingenten;
- De fraach of it mooglik is in eigen wenningbedriuw yn it libben te roppen net yn it belied passet;
- Der lykwols wol frege wurdt om eigen ynisjativen;
- De ried net foldwaande ynformaazje hat om hjiroer in diskuzje te fieren;

Diktum:

fersiket it kolleezje

- in SWOT-analyse of in helberensstúdzje op te stellen weryn it foar en tsjin fan in nij op te rjochtsjen gemeentlik wenningbedriuw yn byld brocht wurdt yn relaasje ta de troch de ried winske grip op de doelstellings.
- mei de resultaten yn it foarjier fan 2018 nei de ried werom te kommen;

Motie 2

De gemeente stelt zich ten doel in 2040 de huidige woonvoorraad te hebben verduurzaamd (energie neutraal gemaakt). Daarnaast moeten per 2020 de nieuw te bouwen woningen ook duurzaam gebouwd worden. Tijdens het Friese Energieberaad is duidelijk gemaakt dat dit moeilijk haalbaar is, mede vanwege het gebrek aan vakmensen en materiaal. Het opleiden en werven van vakmensen, speciaal gericht op het renoveren en aanpassen van woningen en het bouwen van nieuwe woningen met het oog op verduurzaming, moet daarom zo snel mogelijk opgepakt worden. Liever gisteren dan vandaag begonnen was het credo van het Fries Energieberaad.

Vraagt het college:

- **Met de scholen en andere betrokkenen zo spoedig mogelijk om de tafel te gaan,**
- **Afspraken te maken, zo mogelijk een convenant te sluiten met als doel zo snel mogelijk vakmensen te krijgen/ op te leiden ten behoeve van de renovatie en verduurzaming van bestaande en nieuwe woningen**

Motie 3

Gehoord de beraadslaging;

overwegende dat:

- In de woonvisie vermeld staat dat de komende 5 jaar, 525 sociale huurwoningen, hoofdzakelijk in de kernen Sneek en Bolsward gerealiseerd dienen te worden waar:
 - a. geen grondposities in het bezit zijn welke geschikt zijn voor sociale woningbouw
 - b. de vraag in deze kernen voor sociale huurwoningen op dit moment groot is en een wachttijd van meer dan twee jaar kent.
 - c. de vraag de komende jaren naar sociale huurwoningen alleen maar zal toenemen en daarmee de druk om tot de realisatie van extra sociale huurwoningen te komen ook zal toenemen.
 - Er ook aan de vraag voor sociale huurwoningen in de kleine kernen voldaan dient te worden wanneer deze actueel is.
-

Dictum:

roept het college op:

- **Om op zoek te gaan naar grondposities in de kernen Bolsward, Sneek en ook de kleinere kernen mee te nemen in Súdwest-Fryslân om:**
 - a. **het mogelijk te maken dat er de komende 5 jaar, 525 sociale huurwoningen gebouwd gaan worden**
 - b. **hiervoor een actieplan op te maken om tot de realisatie van de 525 sociale huurwoningen te komen waarover de raad in het 4e kwartaal van 2017 over geïnformeerd gaat worden.**
-

Motie 4

Gehoord de beraadslaging;

overwegende dat:

- Er door demografische- en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen een veranderende vraag zal optreden naar huurwoningen in zowel de dorpen als steden.
 - 34% van de huurwoningen stamt uit de periode 1965-1989, deze zijn van mindere kwaliteit en sluiten niet altijd meer aan bij de woonwensen van de huidige en toekomstige huurders.
 - Er bij deze woningen hoge kosten gemaakt moeten worden zodat deze voldoen aan de duurzaamheidsdoelstelling in 2040.
 - De gemeente voornemens is om corporaties te faciliteren om de (huur) woningvoorraad uit te breiden.
 - De gemeente kansen ziet om samen met corporaties te komen tot gebiedsontwikkeling.
 - In de woonvisie de nadruk ligt op uitbreidingslocaties voor het ontwikkelen van nieuwe sociale huurwoningen.
 - Corporaties al eigenaar zijn van de grond waarop de huurwoningen gebouwd staan die om wat voor reden niet courant genoeg meer zijn.
-

Dictum:

verzoekt het college

- Om samen met de woningcoöperaties en huurdersorganisaties een onderzoek uit te voeren naar geschikte inbreidingslocaties voor de bouw van sociale huurwoningen in zowel onze dorpen als onze steden.
- Zich bij het onderzoek met name te richten op bestaande huurwoningen die nodig gerenoveerd dan wel geheel vernieuwd moeten worden.
- Door het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties, naast de drie genoemde doelstellingen (betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit) een vierde doelstelling na te streven en te bewaken, namelijk: een prettig leefklimaat in de inbreidingslocaties.

Motie 5

Gehoord de beraadslaging;

overwegende dat:

- De woningbouwcoöperaties zich hoe langer hoe meer terugtrekken van het platteland
- Het wenselijk wordt geacht dat dorpen het heft in eigen handen nemen
- Er volgens veel dorpsvisies ook daadwerkelijk behoefte is aan een aantal sociale huurwoningen.
- Wij de leefbaarheid in de dorpen allemaal belangrijk vinden, dan moeten er ook mogelijkheden zijn voor iedereen om er te leven.
- Ook huurders het recht moeten hebben om in een dorp te kunnen wonen

Dictum:

Verzoekt het college

- **Om met een stappenplan te komen wat dorpsraden kunnen gebruiken om zelf sociale huurwoningen te houden of te bouwen en mensen beschikbaar te stellen in ambtelijke ondersteuning hiervan.**