

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Achtkarspelen houdende regels omtrent de woonvisie

1 Inleiding

Wonen in een groene, landelijke omgeving tussen Leeuwarden en Groningen. Waar een grote variatie aan woningen te vinden is; van ruime vrijstaande gezinswoningen tot senioren geschikte woningen dichtbij voorzieningen en van splinternieuwe woningen voorzien van de laatste energiesnufjes tot karakteristieke, monumentale boerderijen. Een rustige, gezinsvriendelijke woonomgeving bestaande uit tal van dorpen en buurtschappen met elk hun eigen identiteit en kwaliteit. Dat is wat het wonen in de gemeente Achtkarspelen typeert. We zien daardoor als gemeente potentie om onze aantrekkingskracht op vestigers te versterken en eigen inwoners te binden. De ligging halverwege Leeuwarden en Groningen maakt de dorpen in Achtkarspelen aantrekkelijke woonplaatsen voor forenzen.

Betrokkenheid

Onze inwoners zijn trots op hun woonomgeving en zijn betrokken bij het reilen en zeilen in hun woonplaats en gemeente. Dat blijkt niet alleen uit het bloeiende verenigingsleven, maar ook uit de betrokkenheid bij het woonbeleid.

Deze woonvisie is opgesteld samen met alle betrokken partijen op het vlak van het wonen in onze gemeente; Plaatselijke Belangen, huurdersorganisaties, de woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars, hypotheekverstrekkers, zorg- en welzijnspartijen en niet te vergeten onze inwoners (zie ook bijlage II). Met elkaar delen we de verantwoordelijkheid om het wonen in onze gemeente en alle dorpen nog prettiger te maken voor huidige en toekomstige bewoners. Hoe gaan we om met initiatieven van particulieren en/of andere partijen? Hoe garanderen we dat er voldoende betaalbare huurwoningen zijn voor de doelgroep die daar behoefte aan heeft? Hoe zorgen we ervoor dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen op de plek waar zij dat willen? En wat kunnen we doen om starters goed op weg te helpen om de woningmarkt te betreden?

Vooruitstrevende woonvisie

Om daarop een antwoord te geven hebben we deze vooruitstrevende visie opgesteld:

We willen:

- *Zorgvuldige inzet op nieuwbouw en daarbij de mogelijkheid van toename van woningen in elk dorp*
- *Investeren in de bestaande voorraad: de kwaliteit van woningen vergroten en woningen met te weinig kwaliteit opruimen*
- *Starters voldoende huisvestingsmogelijkheden bieden door doorstroming te bevorderen*
- *Sterker inzetten op tijdelijke woningbouw om de grootste acute vraagdruk weg te nemen*
- *Inzetten op wonen met zorg*
- *Streven naar leefbare dorpen*

Waarom een nieuwe woonvisie?

Er zijn verschillende redenen om tot een nieuwe woonvisie te komen:

- De woningmarkt is behoorlijk veranderd sinds de vorige visie uit 2014. Zaten we destijds nog in de naweeën van de economische crisis, inmiddels is de druk op de woningmarkt sterk opgelopen. Woningen staan maar kort te koop, waardoor het aanbod in de bestaande voorraad steeds meer afneemt. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten komen tot ontwikkeling. De komende jaren willen we invulling geven aan deze woningvraag. Een vraag die in elke kern van onze gemeente -of het nu om een van de grotere kernen of juist een kleine kern gaat- bediend wordt met woningbouw, als die behoefte aantoonbaar is.
- Op dit moment is er veel vraag naar woningen. Op langere termijn laten de demografische ontwikkelingen een stagnatie van de groei zien (al verschilt de mate per gebied en dorp). Het is belangrijk om de ontwikkelingen op de woningmarkt goed te blijven monitoren, zodat we tijdig kunnen inspelen op eventuele veranderingen. We willen bouwen naar behoefte. Dit betekent dat we niet meer woningen willen toevoegen dan waar vraag naar is, maar ook dat we de bouwopgave die er ligt willen realiseren om aan de vraag te kunnen voldoen (zowel kwantitatief als kwalitatief). Dit maakt dat we als gemeente niet alleen oog hebben voor nieuwbouw, maar ook voor het op peil houden van de kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad. Daarbij gaat het niet alleen over regulier onderhoud, maar ook over levensloopbestendigheid en de energiekwaliteit van de woning. Voor de gemeente volgt hieruit de uitdaging om passend beleid te ontwikkelen om te zorgen dat vraag en aanbod op de woningmarkt ook in de toekomst in balans zijn.

- In de woonvisie gaan we ook in op de belangrijkste opgaven op het vlak van de sociale huursector. Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet (2015) is de woonvisie nog belangrijker geworden als basis waarop gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties met elkaar prestatieafspraken maken. In deze visie benoemen we daarom de belangrijkste opgaven op het vlak van bereikbaarheid, betaalbaarheid en de kwaliteit van de sociale huurvoorraad (zowel nieuwbouw als bestaand).

Ons woonbeleid in tijden van Corona...

Op dit moment verkeert de wereld in een zware Coronacrisis. Deze crisis heeft een grote impact op onze gezondheid, maar zeker ook op de wijze waarop onze maatschappij is ingericht. Het economisch perspectief is in korte tijd van groei naar recessie gegaan. Het is op dit moment nog hoogst onzeker hoe lang deze crisis aanhoudt en hoe zwaar de gevolgen zullen zijn.

De verwachting is niet dat de geschetste perspectieven in deze woonvisie radicaal zullen wijzigen nadat we in rustiger vaarwater terecht zijn gekomen, maar duidelijk is wel dat de Coronacrisis gevolgen zal hebben voor economie, maatschappij en dus ook de woningmarkt. Worden landelijke woonmilieus (zoals Achtkarspelen) aantrekkelijker omdat we meer gaan thuiswerken? Neemt de vraag naar sociale huur toe omdat de baan- en inkomensperspectieven minder worden en de hypotheekrente toe zal nemen? Dat valt nog moeilijk te zeggen.

Deze woonvisie blijft daarom ons vizier voor de komende jaren. Maar het monitoren van de woningmarkt wordt door deze crisis nog belangrijker dan voorheen. Als de marktontwikkelingen daartoe aanleiding geven, zullen we in overleg met corporaties (prestatieafspraken), regiogemeenten en ontwikkelende partijen (bij woningbouwafspraken) onze maatregelen hierop aan moeten passen.

1.1 Belangrijke beleidskaders

In de woonvisie houden we rekening met landelijke en regionale beleidskaders betreffende het wonen.

Landelijk: Herziene Woningwet

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. Deze wet geeft richting aan de volkshuisvestelijke taken van woningcorporaties. Kernpunt is dat corporaties zich in de basis moeten richten op het bieden van betaalbare woningen voor de laagste inkomensgroep en andere DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang). De mogelijkheden om niet-DAEB activiteiten (zoals het ontwikkelen van vrije sector huur, commercieel vastgoed of koopwoningen) zijn sterk beperkt. In de woonvisie kan de gemeente haar zienswijze geven op een aantal werkterreinen van de corporaties:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
- Voornemens rond nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid
- Investerings in vrije sector huur en koopwoningen
- Verkoop en liberaliseren van huurwoningen
- Gewenste inzet op leefbaarheid

Daarnaast moeten corporaties sinds 1 januari 2016 voldoen aan het passend toewijzen. Dit houdt in dat ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een huurwoning krijgen toegewezen, een huurprijs betalen tot maximaal de aftoppingsgrens. Dit betekent dat er voldoende betaalbare huurwoningen voorhanden dienen te zijn om te voldoen aan het passend toewijzen.

Ladder voor Duurzame verstedelijking en Regionale woningbouwafspraken

De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. De Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) biedt de gemeente een set instrumenten om haar verantwoordelijkheid voor de goede ruimtelijke ordening ook inhoud te geven.

Om een zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is in het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) een toetsingsinstrumentarium opgenomen: de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

Daarnaast hebben de gemeenten in de regio Noordoost Fryslân en de provincie Fryslân regionale woningbouwafspraken met elkaar gemaakt voor de periode 2020-2025. Gedeputeerde Staten geven de regio en de gemeenten meer verantwoordelijkheden op de woningmarkt. In de regionale woningbouwafspraken wordt ingezet op een passende, kwalitatief goede en duurzame woningmarkt. Er is daarbij

aandacht voor de samenstelling en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en een zorgvuldige toevoeging van nieuwbouw.

Regionale Woningmarktanalyse en Regionale Woningmarktmonitor

Onze woningmarkt is nauw verweven met omliggende gemeenten. Beleidskeuzes die wij maken, hebben vaak consequenties voor de andere gemeenten in de regio. Woningbouwplannen zijn daar een voorbeeld van.

In regionaal verband doen we periodiek woningmarktonderzoek naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Dit onderzoek is voor het eerst uitgevoerd in 2017, wordt in 2020 geactualiseerd en zal periodiek worden herijkt.

Om de ontwikkelingen op de woningmarkt te kunnen volgen, heeft de regio in ANNO verband de gezamenlijk de opdracht gegeven om jaarlijks de woningmarkt te monitoren. Op basis van de ontwikkeling van de bevolking en huishoudens, migratie, de woningvoorraad (verdeling huur/koop, levensloopgeschikte voorraad, sloop-nieuwbouw) kan per dorp een inschatting gemaakt worden van de bouwopgave (hoeveelheden en woningtype). Bij de regionale woningmarktanalyse en de woningmarktmonitor betrekken we partijen als corporaties, huurdersorganisaties en makelaars.

Gemeentelijk Woningbouwprogramma

Op basis van de uitgangspunten in deze nieuwe woonvisie zal ons woningbouwprogramma worden uitgewerkt. Om te komen tot een actueel gemeentelijk woningbouwprogramma vormen de regionale woningbouwafspraken die we hebben gemaakt met de provincie de basis. Op grond van artikel 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014 kan de provincie alleen meewerken aan nieuwe ruimtelijke plannen die woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit in overeenstemming zijn met een programma waarmee schriftelijk door de provincie ingestemd is.

Het uitwerken van het woningbouwprogramma is een bevoegdheid van het college. We streven naar een dynamisch en flexibel woningbouwprogramma, dat (op basis van de regionale woningmarktmonitor en -analyse) periodiek bijgesteld kan worden.

Klimaatwet, Klimaatakkoord en Duurzaamheidsagenda

De Klimaatwet stelt vast met hoeveel procent Nederland de CO₂-uitstoot moet terugdringen. De Klimaatwet moet burgers en bedrijven zekerheid geven over de klimaatdoelen:

- 49% minder CO₂-uitstoot in 2030 ten opzichte van 1990.
- 95% minder CO₂-uitstoot in 2050 ten opzichte van 1990.

Om het eerste doel te halen, hebben de overheid, bedrijven en maatschappelijke organisaties een Klimaatakkoord gesloten (een samenhangend pakket aan maatregelen). Er staan ook afspraken in die partijen onderling hebben gemaakt. Het is niet een in beton gegoten akkoord, maar een vertrekpunt om samen met andere overheden en partners de komende dertig jaar de energietransitie uit te voeren. Alle gemeenten hebben ingestemd met het klimaatakkoord. Een van de onderdelen van het Klimaatakkoord is dat uiterlijk in 2030 1,5 miljoen bestaande woningen van het aardgas af zijn. Daarnaast moeten gemeenten eind 2021 bekend maken wanneer welke woonwijken aardgasvrij worden gemaakt. In de duurzaamheidsagenda van de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel worden onderwerpen en projecten opgenomen om te komen tot een energieneutrale gemeente.

Gemeentelijke samenwerking

De ambtelijke organisatie van de gemeente Achtkarspelen werkt sinds 2014 nauw samen met de gemeente Tytsjerksteradiel. Dit heeft geleid tot één gezamenlijke werkmaatschappij '8KTD'. In 2018 is de samenwerking verder uitgebreid, op basis van 'samen, tenzij'. Dit betekent dat de gemeenten op zoveel mogelijk gebieden willen samenwerken, tenzij er politiek of vanwege sterke verschillen tussen de gemeenten een andere afweging wordt gemaakt.

Er is daarom een verbinding gelegd wat betreft de thema's in de woonvisies in Tytsjerksteradiel en Achtkarspelen. Dit kan omdat veel thema's die in Achtkarspelen spelen, ook in Tytsjerksteradiel relevant zijn. Maar er zijn ook duidelijk verschillen tussen beide gemeenten, qua huidige woningvoorraad als ook qua toekomstige ambities. Daarom hanteren beide gemeenten een eigen woonvisie.

1.2 Leeswijzer

In de woonvisie is de gemeentelijke aanpak centraal gesteld. De opgaven worden in bijlage I uitgewerkt.

- Hoofdstuk 2 beschrijft de ambities met betrekking tot de kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad.
- Hoofdstuk 3 gaat in op onze nieuwbouwopgave
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de opgaven en ambities op het vlak van de sociale huursector.

- Hoofdstuk 5 gaat in op het thema ‘wonen met zorg’ en de opgaven rond het langer zelfstandig wonen.
- In hoofdstuk 6 gaan we in op het leefbaar en vitaal houden van onze dorpen.

Tot slot zijn in bijlage II zijn de accenten van de woonvisie per dorp weergegeven. In bijlage III zijn de partijen benoemd die betrokken zijn bij de totstandkoming van deze woonvisie.

2 Investeren in onze bestaande woningvoorraad

Maatregel 2.1: we willen particuliere woningbezitters bewuster maken van het belang van het verduurzamen van hun woning

Als gemeente hebben we de doelstelling om zo snel mogelijk, maar uiterlijk in 2050 volledig energie-neutraal te zijn (startnotitie duurzaamheid). Hierbij valt een flinke slag te maken in de bestaande particuliere woningvoorraad. Immers, het grootste deel van onze woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. Dit willen we voornamelijk doen door woningbezitters bewuster te maken van het belang van dergelijke investeringen, de beschikbare mogelijkheden en de financiële voordelen op lange termijn. Hiervoor hebben we een energieloket ingericht. We geven voorlichting aan particuliere woningeigenaren over de financiële en technische mogelijkheden om hun woning te verduurzamen. Ook worden woningeigenaren gewezen op de mogelijkheid om de Landelijke Energiebespaarlening af te sluiten of gebruik te maken van de SEEH (subsidie energiebesparing eigen huis).

Daarnaast worden er nadere acties ter verduurzaming van de bestaande particuliere woningvoorraad uitgewerkt in de Transitievisie Warmte (zie hieronder).

Maatregel 2.2: transitiegereed en aardgasvrij maken bestaande woningen

- Startgebieden aanwijzen
- Logische momenten aangrijpen om woningen transitie gereed te maken
- Ruimte bieden aan creatieve oplossingen

Eén van de opdrachten die volgt uit het nationaal Klimaatakkoord is dat elke gemeente in Nederland uiterlijk in 2021 een Transitievisie Warmte moet hebben vastgesteld. Voor Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel wordt momenteel gewerkt aan het opstellen van deze warmtevisie. Het Rijk verlangt van gemeenten om in de transitievisie warmte een realistisch tijdspad vast te leggen voor het transitiegereed en aardgasvrij maken van wijken. Transitiegereed houdt in dat woningen aangepast worden voor de (aardgasvrije) verwarming van de toekomst: door bijvoorbeeld isolatie, ventilatie en elektrisch koken. In de Transitievisie Warmte wordt nader beschreven hoe deze verduurzaming zal moeten plaatsvinden.

In de Transitievisie Warmte dienen ook startgebieden voor het aardgasvrij maken van woningen aangewezen te worden. Na vaststelling van de Transitievisie Warmte wordt bij deze gebieden gestart met planvorming en uitvoering op wijkniveau.

Net als bij nieuwbouw geldt voor de bestaande voorraad dat we zowel de min of meer gebruikelijke oplossingen (warmtenet of warmtepomp) overwegen, als ook ruimte willen bieden voor creatieve oplossingen (bijvoorbeeld via waterstof), mits dergelijke pilots passen binnen onze Transitievisie Warmte.

Maatregel 2.3: vanuit veiligheids- en duurzaamheidsperspectief zetten we in op het uitfaseren van koken op aardgas

We streven naar een versnelde uitfasering van kooktoestellen op aardgas. Dit niet alleen vanuit duurzaamheidsoogpunt, maar ook vanuit veiligheid (in het kader van langer thuis wonen). Een gasfornuis of –kookplaat is vaak minder veilig dan een keramische-, elektrische- of inductiekookplaat. Hierover gaan we ook met woningcorporaties in gesprek.

Maatregel 2.4: we willen komen tot een stapsgewijze verbetering van de sociale huurvoorraad

We volgen de landelijke doelstelling waarbij de komende jaren de energetische kwaliteit van de bestaande sociale huurvoorraad stapsgewijs wordt verbeterd naar gemiddeld energie-index 1,25 in 2025 en een streven naar 1,20 in 2030. Hierbij stellen we aanvullende voorwaarden:

- Energetische investeringen zoveel mogelijk spreiden over de huurvoorraad
- Energetische investeringen moeten een bijdrage leveren in het verlagen van de totale woonlasten
- Energetische verbeteringen zijn gericht op het transitiegereed maken van woningen

Zowel in de particuliere sector als in de sociale huursector geldt dat bij nieuwbouw al sterk wordt ingezet op energiezuinige woningbouw. Hoewel de grootste opgave in de particuliere sector ligt, valt er ook in de bestaande huurvoorraad nog winst te behalen. We willen de komende jaren met de woningcorporaties substantiële stappen zetten in het verduurzamen van de bestaande huurvoorraad. Voor deze sector geldt de landelijke doelstelling om in 2050 over een CO₂-neutrale woningvoorraad te beschikken. We stellen daarbij een concreet doel waar we de komende jaren naar toe werken en het ook mogelijk

wordt om de voortgang te monitoren. Uitgangspunt is de landelijke doelstelling dat in 2025 de totale sociale huurvoorraad een energie-index van 1,25 kent (energielabel B) en voor de periode daarna streven we ernaar dat de sociale huurvoorraad in 2030 een energie-index van 1,20 of minder heeft. Bij deze ambitie geldt wel dat de woonlasten na verduurzaming financieel passend moeten blijven voor de huurder.

Daarnaast vinden we het belangrijk dat investeringen in de huursector zoveel mogelijk worden gespreid over de totale huurvoorraad (zodat zoveel mogelijk woningen richting energielabel B gaan) en dat investeringen een bijdrage leveren in het beperken van het energieverbruik.

Naast energetische maatregelen is het belangrijk dat huurders kunnen profiteren van hernieuwbare energie, bijvoorbeeld via zonnepanelen. Een deel van de corporatiewoningen is al voorzien van zonnepanelen.

Maatregel 2.5: we willen zoveel mogelijk kansen voor transformatie van bestaande woningen benutten

Het aantal kleine 1- en 2-persoonshuishoudens neemt de komende jaren toe. Vooral door de vergrijzing (meer alleenstaande ouderen), maar deels ook door meer (echt)scheidingen en meer starters¹ die als 1-persoonshuishouden de markt betreden. De vraag naar kleinere wooneenheden zoals appartementen in de doelgroep vanaf 55 jaar neemt toe, terwijl onze gemeente over relatief veel ruime woningen (2-onder-1-kapwoningen, vrijstaande woningen) in de particuliere woningvoorraad beschikt. Uiteraard is nieuwbouw een optie om het aanbod aan kleinere wooneenheden in het koopsegment te vergroten, maar er liggen ook kansen om transformatie in de bestaande voorraad te faciliteren.

Maatregel 2.6: we maken afspraken met woningcorporaties over herstructureringslocaties

Soms is groot onderhoud aan sociale huurwoningen niet voldoende om de kwaliteit naar hedendaagse normen te brengen. Op dat moment komt herstructurering aan de orde. Vaak gaat het dan om sloop / nieuwbouw. De redenen hiervoor kunnen heel divers zijn:

- Er is behoefte aan een ander woningaanbod op de betreffende locatie (qua woningtype of eigendomsverhouding; huur-koop)
- De bestaande woningen zijn te zeer verouderd om te verduurzamen (energiezuiniger of levensloopgeschikter)
- Er is behoefte aan een integrale aanpak; zowel vernieuwing van het woningbezit als openbare ruimte

Voor dergelijke grote veranderingen in de samenstellingen van de sociale huurvoorraad vinden we het belangrijk om samen met de woningcorporaties te kijken naar de belangrijkste opgaven. Voor de komende jaren vinden we het als gemeente belangrijk om de prioriteit op dit vlak te leggen bij:

1. De kernen waar de vraag naar sociale huurwoningen het grootst is. Hierbij ligt de prioriteit bij woningen van slechte kwaliteit, buurten met een matige uitstraling en buurten met een eenzijdige woningvoorraad.
2. Kleine kernen waar sociale huurwoningen staan met een matige verhuurbaarheid, maar waar niettemin wel enige behoefte is aan sociale huurwoningen.

Deze opgaven vormen voor ons het vertrekpunt voor het maken van nadere prestatieafspraken met de woningcorporaties over toekomstige herstructureringslocaties.

3 Zorgvuldige inzet op nieuwbouw en voldoende betaalbare koopwoningen

Maatregel 3.1: woningbouw in al onze dorpen

Onze ambitie is om het woningaanbod in elke kern kwantitatief en kwalitatief uit te breiden

Met onze gunstige ligging halverwege Leeuwarden en Groningen zien we kansen om een aantrekkelijke gemeente voor gezinnen en forenzen te worden. Maar om dit te bereiken moeten er meer en aantrekkelijke woningen gebouwd worden. Onze ambitie is om de woningvoorraad in alle kernen met passend woningaanbod uit te breiden. Juist in de kleinere dorpen is woningbouw van groot belang; de landelijke woonomgeving is aantrekkelijk voor gezinnen die zich in de gemeente willen vestigen en daarnaast kunnen we met het aantrekken van jonge huishoudens en gezinnen een bijdrage leveren aan de vitaliteit in de kleine kernen.

Maatregel 3.2: bij wijzigende marktomstandigheden passen we onze bouwopgave aan

1) We beschouwen een starter als iemand die vanuit een onzelfstandige woonsituatie (bijvoorbeeld vanuit het ouderlijk huis of vanuit een kamer) voor het eerst verhuisd naar een zelfstandige woning (hetzij huur of koop).

Uit de prognoses en het regionaal woningmarktonderzoek blijkt dat Achtkarspelen nog een bouwopgave heeft voor de komende jaren. De woningbehoefte is echter niet oneindig en is in de ene kern groter dan in de andere. De behoefte willen we optimaal benutten door goede, realistische plannen die bijdragen aan een passende, kwalitatief goede en duurzame woningmarkt. Als de behoefte in de markt hoger blijkt te liggen dan uit het regionale onderzoek blijkt, dan zoeken we ruimte om de woningbouwopgave te verhogen. We gaan dan als gemeente aan de slag om meer woningbouwplannen te maken (acquisitie richting ontwikkelende partijen, organiseren van beurzen, etc.). De gemeenten in de regio Noordoost Fryslân en de provincie Fryslân hebben regionale woningbouwafspraken met elkaar gemaakt voor de periode 2020-2025. Gedeputeerde Staten geven de regio en de gemeenten meer verantwoordelijkheden op de woningmarkt. Hiermee hebben we de mogelijkheid om in te kunnen spelen op de marktsituatie.

Als gemeente zijn we ons bewust van de demografische tendensen op lange termijn. De komende jaren voorzien we nog een huishoudensgroei, maar tegelijkertijd is er sprake van vergrijzing. Op de lange termijn zal daardoor de woningbehoefte wat afzakken. Onze woningcorporaties houden daar met herstructurering nu al rekening mee, door op sommige locaties minder woningen terug te bouwen dan er gesloopt zijn. Vanwege de demografische ontwikkelingen is het belangrijk om samen met onze regiogemeenten en de provincie de woningmarkt goed te blijven monitoren en daarbij goede afspraken over de woningbouwopgave te maken. Dat neemt niet weg dat de komende jaren voor ons vooral in het teken staan van het bouwen van meer woningen voor zowel onze eigen inwoners als potentiële vestigers.

Het is niet alleen belangrijk om voldoende, maar ook om de juiste woningen te bouwen. Woningen die aansluiten bij de kwalitatieve woonwensen van onze inwoners. Nieuwe woningbouwinitiatieven toetsen we daarom aan onze ambities in de woonvisie, als het gaat om het type woningen, beoogde prijsklasse, huur-koop verhouding, maar ook de stedenbouwkundige en energetische kwaliteit.

Maatregel 3.3: we sturen op inbreiding boven uitbreiding

- hierbij geven we prioriteit aan het herbestemmen van leegstaand vastgoed
- we sturen op plannen die een kwalitatieve meerwaarde voor hun omgeving hebben

In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de regionale woningbouwafspraken tussen de provincie en de gemeenten in Noordoost Fryslân willen we de nieuwbouwopgave zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties realiseren. Op die manier blijft het buitengebied zo groen mogelijk.

In de kernen met veel voorzieningen zijn deze inbreidinglocaties ook kansrijk voor specifieke doelgroepen op de woningmarkt die dichtbij zorg- en andere centrumfuncties willen wonen (zoals ouderen en mensen met een zorgvraag).

Bij woningbouwplannen geven we de voorkeur aan plannen die een kwalitatieve meerwaarde voor hun omgeving hebben (ofwel die een plek beter maken). Het kan dan gaan om plannen waarbij panden hergebruikt worden, waarbij invulling gegeven wordt aan een onwenselijke situatie of waarbij de leefbaarheid significant vergroot wordt. Daarbij verschuiven we de focus meer en meer van nieuwbouw naar transformatie of herstructurering. Dit betekent dat we op andere locaties niet of in kleinere aantallen woningen toevoegen.

Voor al onze kernen geldt dat we voor het invullen van de woningbehoefte prioriteit geven aan het herbestemmen van leegstaand vastgoed tot woonruimte. In de voorzieningenkernen valt daarbij te denken aan leegstaande winkels en bedrijfspanden, daarbuiten kan het gaan om boerderijen. Hierbij staan we als gemeente open voor Mienskipinitiatieven, ook als het gaat om innovatieve woonprojecten. In een aantal kernen zijn de mogelijkheden voor inbreiding beperkt. Bijvoorbeeld omdat inbreiding te zeer ten koste gaat van het dorps- en landelijke karakter, of omdat er niet of nauwelijks inbreidingslocaties voorhanden zijn. Daarom zetten we ons er voor in dat het ook in de toekomst mogelijk blijft om -uiteraard zo zorgvuldig mogelijk- potentiële locaties aan de randen van de bebouwde kom te benutten. Als dit zich voordoet dan gaan we hierover in overleg met de provincie en regiogemeenten zoals afgesproken. Over maatwerkoplossingen die hieruit komen, gaan we specifiek in gesprek met de provincie. Als gemeente gaan we eind 2020, begin 2021 inventariseren welke inbreidingslocaties per kern beschikbaar zijn. In kernen waar geen inbreidingslocaties beschikbaar zijn, maar wel een duidelijke woningvraag, zoeken we mogelijkheden om op uitbreidingslocaties te bouwen (conform de motie binnenstedelijke locaties). Dit leidt een woningbouw-programmering.

Maatregel 3.4: we stimuleren de realisatie van tijdelijke woningen

We gaan met ontwikkelaars en woningcorporaties in gesprek over de bouw van tijdelijke woningen en faciliteren ontwikkelaars met een woningbouwinitiatief in dit segment.

Daarmee is ook meteen de spagaat in onze woningmarkt inzichtelijk gemaakt. Aan de ene kant zien we op dit moment en voor de eerstvolgende jaren een vraag naar extra woningen en aan de andere kant zal de woningbehoefte op lange termijn mogelijk afnemen als gevolg van vergrijzing. Naast het facili-

teren van de huidige vraag gaan we ook nadenken hoe we voldoende flexibiliteit in onze woningvoorraad kunnen aanbrenge, zodat we kunnen inspelen op veranderende marktomstandigheden. Als gemeente staan we open voor dergelijke initiatieven wanneer deze zich richten op binnenstedelijke locaties en geïnitieerd zijn vanuit de doelgroep zelf. Hierbij hanteren we de uitgangspunten uit de notitie tiny houses en opstapwenten.

Maatregel 3.5: we zetten in op woningbouw voor senioren om doorstroming te stimuleren

Door woningen voor senioren te realiseren ontstaat woningaanbod voor starters

We vinden het belangrijk dat er voor alle doelgroepen voldoende woningaanbod in de gemeente Achtkarspelen te vinden is. De focus van de nieuwbouwpoging ligt met name bij het voorzien in levensloopgeschikte woningen / appartementen voor senioren. Dit aanbod is nog onvoldoende in onze bestaande voorraad aanwezig en zorgt in dit segment voor doorstroming op de woningmarkt.

Verhuizing van senioren zorgt ervoor dat ruime grondgebonden woningen vrijkomen voor gezinnen en dat kleinere woningen (rij- en hoekwoningen, appartementen) vrijkomen voor jonge doorstromers en starters.

Bij nieuwbouw voor senioren zetten we in op ontmoeting, veiligheid en nabijheid: we willen nieuwbouw vooral faciliteren op plekken die voor hen het meest aantrekkelijk zijn; in en rond de centra van onze kernen en in de directe omgeving van zorgvoorzieningen. We zetten daarbij in op het realiseren van gemeenschappelijke voorzieningen, zodat langer thuiswonen zo goed mogelijk gefaciliteerd kan worden.

Maatregel 3.6: we zetten in op voldoende woningen voor starters

Naast senioren zijn er de starters. In de basis staan er in onze gemeente relatief veel betaalbare koopwoningen voor deze doelgroep. Het probleem is echter dat deze bestaande woningen ‘bezet’ worden gehouden door andere doelgroepen en slechts mondjesmaat op de markt komen. Op het eerste gezicht lijkt bouwen voor starters hiervoor de oplossing. Echter, gezien de krapte in bouwsector, met als gevolg hogere bouwprijzen, ontstaat het risico dat woningen van ondermaatse kwaliteit gerealiseerd worden. Daarnaast belemmert nieuwbouw voor starters de doorstroming, waardoor er minder bestaande (starters-)woningen op de markt komen.

Bovendien: waar in andere gemeenten bestaande woningen niet de juiste kwaliteit bieden voor starters vanwege het onderhoudsniveau, staat Achtkarspelen juist bekend om de zelfredzaamheid en zelfbouwmentaliteit. Hier zijn starters bereid de handen uit de mouwen te steken en bestaande woningen een toekomst te geven. Bijkomend voordeel is dat op deze manier wordt bijgedragen aan de verbetering van de gehele woningvoorraad. Om starters een kans goede kans op de woningmarkt te bieden zetten we daarom hoofdzakelijk in op het bevorderen van de doorstroming (zie onderstaande figuur).

Doorstroming

Doorstroming van 55+ers zorgt voor een positief effect op de woningmarkt

- De doorstroming van senioren brengt de langste verhuisketen op gang



1 doorstromer brengt 3-5 verhuisbewegingen met zich mee waardoor uiteindelijk de starter in aanmerking komt voor een woning

Figuur 1: doorstroming op de woningmarkt. Bron: Woningbouwvereniging Amerongen (2012)

Het komt soms voor dat koopwoningen worden opgekocht door particuliere beleggers om vervolgens te worden verhuurd. Dat gebeurt met name bij goedkope koopwoningen die ook geschikt zouden zijn als starterswoning. Als gemeente gaan we de problematiek van het opkopen van woningen (om deze vervolgens te verhuren) verkennen en kijken welke maatregelen mogelijk zijn om dit tegen te gaan.

Maatregel 3.7: we zetten in op woningen van goede energetische kwaliteit en stimuleren pilotprojecten op het vlak van duurzame energieopwekking

We hebben als doelstelling om in zo snel mogelijk, maar uiterlijk in 2050 energieneutraal te zijn. In ieder geval geldt landelijk dat nieuwe woningen vanaf 1 juli 2020 moeten voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energieneutrale gebouwen). De indicatoren hiervoor zijn: de maximale energiebehoefte van een gebouw, het maximale gebruik van fossiele energiebronnen en het minimale aandeel hernieuwbare energie.

Er zijn meerdere manieren om als nieuwbouwproject aan de BENG eisen te voldoen. De basis bestaat uit goede isolatie (glas, spouwmuur, dak). Ook de aanleg van zonnepanelen en andere duurzame energieopwekkende maatregelen (zoals een warmtepomp, zonneboiler) leveren een bijdrage in het behalen van deze doelstelling.

Sinds 1 juli 2018 is het verplicht om nieuwe woningen niet meer op het aardgasnetwerk aan te sluiten. Dit betekent dat ontwikkelaars op een andere, soms creatieve manier tot duurzame energieopwekking moeten komen. Als gemeente moedigen we pilotprojecten op het vlak van duurzame energieopwekking van harte aan. Het is onze taak om met ontwikkelaars mee te denken over creatieve ideeën op dit vlak door met hen hierover het gesprek aan te gaan.

4 Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen

We vinden het belangrijk dat er voldoende betaalbare sociale huurwoningen zijn voor mensen die, gelet op hun financiële positie- niet of nauwelijks mogelijkheden hebben op de particuliere huur- of koopmarkt. Om sociale huurwoningen voor de lange termijn betaalbaar te houden voor de laagste inkomensgroep moet er sprake zijn van een reële prijs-kwaliteit verhouding in deze sector. Hiervoor nemen we de volgende maatregelen:

Maatregel 4.1: omvang sociale huurvoorraad minimaal in stand houden

We vinden het belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Om daaraan te voldoen streven we ernaar dat de sociale huurvoorraad minimaal op het huidige niveau blijft (3.600 woningen) en bij voorkeur uitbreidt. Er wordt niet ingezet op doorstroming van goedkope scheefwoners naar de particuliere sector. Een zekere mate van goedkope scheefheid in de sociale huursector is juist wenselijk om een gevarieerde bevolkingssamenstelling (qua inkomen, opleidingsniveau) op buurniveau te behouden.

Maatregel 4.2 : samen met corporaties willen we de vraag naar sociale huurwoningen monitoren

Samen met de corporaties en de huurdersorganisaties willen we de komende jaren de vraag naar sociale huurwoningen monitoren. Afhankelijk van de vraagontwikkeling stellen we de opgaven waar nodig bij. Hiervoor vragen we de woningcorporaties om periodiek inzicht te geven in de relevante verhuurgegevens, met name de ontwikkeling van het aantal mutaties, reactiegraad, actieve zoektijd en de slaagkans per inkomensgroep. We stellen voor om aan te sluiten bij het monitoringssysteem van de Vereniging van Friese Woningcorporaties (VFW) dat momenteel in ontwikkeling is. Zo nodig stellen we de opgave voor de sociale huurvoorraad bij in de prestatieafspraken.

Maatregel 4.3: we streven naar een gemiddelde actieve zoektijd van maximaal 1 jaar

In de basis vinden we een actieve zoektijd van een half jaar tot een jaar een redelijke termijn. Mocht bij monitoring blijken dat de actieve zoektijd substantieel hoger ligt, dan maken we hierover nadere prestatieafspraken met de corporaties om de actieve zoektijd te verkorten.

Maatregel 4.4: we sturen op weloverwogen verkoop van sociale huurwoningen 'Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huur'

Mocht er in de toekomst een situatie van overschot aan sociale huurwoningen in de dorpen ontstaan dan kan op termijn worden gekozen voor een geleidelijke afstoting van huurwoningen. Deze woningen komen in dat geval op de markt als (goedkope) koopwoning, waarmee er meer aanbod komt voor starters en scheefwoners die een koopwoning zoeken. Verkoop van huurwoningen dient aan een aantal voorwaarden te voldoen:

- Het is belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor de doelgroep.
- Bij een eventuele verkoop dient een verdere versnippering van het woningbezit van de corporaties zoveel mogelijk voorkomen te worden, met het oog op onderhoud en verduurzaming.
- als gemeente vinden we het belangrijk dat eventuele inkomsten van (woning)verkoop in Achtkarspelen ook weer worden geïnvesteerd in de sociale huursector in Achtkarspelen (bijvoorbeeld via verbetering van de kwaliteit van de bestaande huurvoorraad of via nieuwbouw van sociale huurwoningen).

- We willen tegengaan dat woningen van ondermaatse (energetische) kwaliteit op de markt worden gebracht. In de prestatieafspraken met corporaties gaan we met elkaar in gesprek wat de minimumkwaliteit is die daarbij geboden dient te worden. Dit verschilt mogelijk ook per locatie of complex. Ook de bereidheid onder potentiële kopers om de gekochte huurwoning zelf op te knappen, verschilt per kern.
- Het moet mogelijk blijven om in elke kern van de gemeente een sociale huurwoning te kunnen huren, zolang er vraag naar is.

Maatregel 4.5: we sturen op voldoende betaalbare huurwoningen en monitoren de verhuurgegevens

- Minimaal 80% van de sociale huurvoorraad dient uit woningen tot de 2e aftoppingsgrens te bestaan.
- De huidige voorraad sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens blijft zoveel mogelijk in stand

De sociale huurvoorraad moet zich voornamelijk richten op de doelgroep met de laagste inkomens. We willen dat minimaal 80% van de sociale huurvoorraad behoort tot het prijssegment tot de 2e aftoppingsgrens, zodat er in de basis voldoende betaalbare sociale huurwoningen zijn voor de groep huurtoeslaggerechtigden.

Daarnaast moet er voldoende betaalbaar woningaanbod zijn voor mensen met een minimuminkomen en jongeren tot 23 jaar. Het gaat dan om woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51, peiljaar 2020). De huidige voorraad sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens willen we daarom zoveel mogelijk in stand houden. Door daarnaast structureel de verhuurgegevens te monitoren kunnen we deze ambities aanscherpen, mochten de marktontwikkelingen daarom vragen.

Maatregel 4.6: we sturen op betaalbare nieuwe sociale huurwoningen die inspelen op de groei van kleinere huishoudens

- Nieuwbouw van sociale huur dient vrijwel geheel te bestaan uit:
 - het segment tot de 1^e aftoppingsgrens (< €619);
 - rij- en hoekwoningen en appartementen;
 - kleine woningen tot circa 100 m²;
- We vragen van woningcorporaties periodiek inzicht te geven in de toewijzing van sociale huurwoningen en verhuurgegevens (met name de ontwikkeling van het aantal mutaties, reactiegraad, actieve zoektijd en de slaagkans per inkomensgroep).

Om ervoor te zorgen dat woningen ook op de lange termijn voldoende betaalbaar blijven, dienen nieuwe woningen tegen een reële prijs-kwaliteit verhouding gebouwd te worden. Dat betekent dat we de focus leggen op kleine sociale huurwoningen. Daarmee spelen we bovendien in op de demografische trends waarbij het aantal (met name oudere) 1+2 persoonshuishoudens de komende jaren zal toenemen. Nieuwbouw van sociale huur moet zich daarom met name richten op appartementen en rij- en hoekwoningen met een beperkt aantal vierkante meters (circa 100 m²). Alleen op herstructureringsplekken waar de fysieke ruimte (zoals de verkaveling) geen andere mogelijkheden biedt dan 2-onder-1 kap of vrijstaande woningen, kunnen ruimere woningtypen worden teruggebouwd.

Voor ons als gemeente is het zaak om woningcorporaties voldoende te faciliteren om deze nieuwbouw-opgave te kunnen realiseren. We leggen daarom onze uitgangspunten met betrekking tot de sociale grondprijs vast in de Notitie Grondbeleid. De sociale huurwoningen worden tot nog toe gerealiseerd door de betreffende woningcorporatie. Indien er door een derde partij sociale huur- of koopwoningen worden gerealiseerd, dan worden deze gronden marktconform getaxeerd met in achtname van de sociale verhuurplicht dan wel de verkoopplicht tegen sociale koopprijs. Een bijdrage van particuliere ontwikkelaars voor sociale woningbouw zou een mogelijkheid kunnen zijn. Dit dient echter Provinciebreed opgepakt te worden om ervoor te zorgen dat er geen uitwijkgedrag ontstaat naar andere (omliggende) gemeenten waar deze bijdrage niet wordt gevraagd.

Maatregel 4.7: informatie geven over de (on)mogelijkheden in de sociale huur

- We willen samen met corporaties de informatievoorziening richting huurders, woningeigenaren en potentiële starters intensiveren met betrekking tot de mogelijkheden en voorwaarden voor het huren van een corporatiewoning.

Om ervoor te zorgen dat mensen (in welke woonsituatie dan ook) een goed beeld hebben van hun verhuismogelijkheden, is het belangrijk dat er meer voorlichting komt over de mogelijk- en onmogelijkheden die de sociale huursector in Achtkarspelen biedt. Daarom gaat de gemeente samen met de corporaties op meerdere manieren (bijeenkomsten, informatiebrochures) huurders, woningeigenaren en potentiële starters informeren over de mogelijkheden die de sociale huur biedt en de voorwaarden die daarbij worden gesteld.

Maatregel 4.8: vroegsignalering betalingsachterstanden

We maken met betrokken partijen afspraken over vroegsignalering van betalingsproblemen en informatievoorziening bij betalingsachterstanden.

Door het passend toewijzen krijgen huishoudens met een laag inkomen zoveel mogelijk een woning met een lage huur toegewezen. Deze maatregel kan echter niet voorkomen dat er nog steeds huurders zijn die in de financiële problemen komen waardoor zij vervolgens de huur niet meer kunnen betalen. Ook in de koopsector komt betalingsproblemen voor. Betalingsachterstanden ontstaan vaak door het wegvallen of achteruitgang in inkomen of onvoldoende bewaking van het uitgavepatroon. Daarom willen we in samenspraak met de betrokken partijen (zoals corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, energieleveranciers, gebiedsteams en schulddienstverlening) afspraken maken op het gebied van vroegsignalering van betalingsproblemen en informatievoorziening richting huurders en woningeigenaren met betalingsachterstanden. Als gemeente nemen we hierin het initiatief om tot een gezamenlijk overleg te komen.

Maatregel 4.9 mogelijkheden middeldure huur verkennen

We onderzoeken samen met ontwikkelaars de mogelijkheden voor ontwikkeling van middeldure huurwoningen op inbreidinglocaties, indien er sprake is van een behoefte.

Zoals gezegd lijken er in de basis voldoende alternatieven in de particuliere woningmarkt voor mensen met een middeninkomen. Daardoor lijkt er geen grote vraag te zijn naar middeldure huurwoningen (segment tussen de €700 en €900). Toch zien marktpartijen op kleine schaal wel mogelijkheden voor dit segment in de gemeente Achtkarspelen. Vooral gericht op senioren die op zoek zijn naar een appartement op een aantrekkelijke locatie bij voorzieningen. Daarom willen we in samenspraak met particuliere ontwikkelaars kijken of er kansen liggen om op kleine schaal nieuwbouw toe te voegen in dit segment op aantrekkelijke inbreidingslocaties.

Maatregel 4.10: naar een raamovereenkomst prestatieafspraken

We streven ernaar om te komen tot een meerjarige raamovereenkomst prestatieafspraken die van toepassing is op alle corporaties en huurdersorganisaties binnen de gemeente Achtkarspelen.

Tot op heden maakte de gemeente Achtkarspelen afzonderlijke prestatieafspraken met Stichting Woningbouw Achtkarspelen, WoonFriesland en Woonzorg Nederland. Uit de ervaring van de afgelopen jaren blijkt dat in de prestatieafspraken tussen de gemeente en de verschillende corporaties en huurdersorganisaties veel overeenkomsten zitten.

Om te zorgen voor meer kennis en begrip van elkaars visie, ambities en mogelijkheden ten aanzien van de sociale volkshuisvesting in Achtkarspelen wil de gemeente een (langjarige) raamovereenkomst sluiten voor alle partijen gezamenlijk. Daarnaast blijven we inzetten op concrete jaarafspraken per corporatie en de daarbij horende huurdersorganisatie. Uitgangspunt bij de prestatieafspraken is dat deze specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden moeten zijn.

Inzetten op wonen, welzijn en zorg

Maatregel 5.1: we gaan een visie op wonen, welzijn en zorg ontwikkelen

Bij het ontwikkelen van deze visie willen we intensief samenwerken met corporaties, zorg- en welzijnspartijen. Hierbij benutten we zoveel mogelijk de data en kennis die al beschikbaar zijn, zoals de Agenda Stand en Platteland (samenwerking tussen de regio Noordwest, Noordoost en Leeuwarden op basis van de GEEF atlas).

Hierbij willen we onder andere meer inzicht krijgen in de ontwikkeling van deze doelgroep, de vraag naar levensloopgeschikte woningen, vormen van zelfstandig wonen en andere tussenvormen met wonen en zorg. Ook willen we ingaan op woonbegeleiding, ontmoetingsmogelijkheden en specifiek het voorkomen van vereenzaming.

Maatregel 5.2: we toetsen particuliere woonzorginitiatieven zorgvuldig

Particuliere initiatieven op het vlak van wonen en zorg worden getoetst op de mate waarin zij voorzien in de lokale vraag en de geschiktheid van de beoogde locatie.

Uit het onderzoek moet ook duidelijk worden hoe groot de vraag is naar 'verzorgd wonen'. Deze woonvorm waarbij zelfstandige woningen in de nabijheid van een zorgsteunpunt liggen kan vooral uitkomst bieden aan mensen die een te lichte zorgvraag hebben voor een verpleeghuis, maar een te zware zorgvraag voor een reguliere zelfstandige woning. Binnen de gemeente zien we een toename aan particuliere initiatieven op het gebied van wonen en zorg. Deze particuliere initiatieven, zoals bijvoorbeeld kleinschalig wonen met zorg, zullen de komende jaren naar verwachting toenemen en vragen om een zorgvuldige afweging per initiatief.

Als gemeente staan we positief tegenover dergelijke initiatieven en willen we hier dan ook ruimte voor bieden. Dit kan ook van belang zijn om voldoende schaalgrootte te creëren, zodat ook woonzorginitia-

tieven in onze kleine kernen gerealiseerd kunnen worden. Deze woonzorginitiatieven geven niet alleen een impuls aan de levendigheid en leefbaarheid van onze dorpen, maar zorgen er ook voor dat ouderen in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen en dus niet genoodzaakt worden tot een verhuizing naar een grotere kern met meer woonzorgaanbod.

Maatregelen 5.3: we faciliteren pilots van kleinschalige woonzorginitiatieven in kleinere kernen

De komende jaren willen we daarom enkele pilots faciliteren om ook in de kleinere kernen tot een kleinschalige woonzorgvorm te komen (bijvoorbeeld het wonen in een hofje). Als gemeente gaan we op zoek naar kansrijke locaties en naar potentiële ontwikkelaars en geïnteresseerde bewonerscollectieven.

De voorkeur gaat daarbij uit naar herbestemming van leegstaand vastgoed (zoals een oud schoolgebouw of boerderij).

Het samenbrengen van zorgvragers op dergelijke woonlocaties kan er bovendien toe leiden dat zorgaanbieders efficiënter zorg kunnen verlenen. Belangrijk is dat gemeente en zorgpartijen ernaar streven om tot een verdeling te komen waarbij iedere zorgaanbieder de zorg verleent voor een bepaald gebied binnen de gemeente.

Maatregelen 5.4: we nemen maatregelen om de particuliere woningvoorraad levensloopgeschikt te maken

Vooruitlopend op de inventarisatie in het kader van de woon zorg visie (5.1) is ons doel om meer levensloopgeschikte woningen / appartementen voor senioren in de gemeente Achtkarspelen toe te voegen. Daarmee spelen we niet alleen in op de behoefte van ouderen, maar creëren we ook meer doorstroming op de woningmarkt.

Daarnaast hebben we als gemeente aandacht voor ouderen die in hun huidige woning willen blijven wonen. Door het bieden van goede informatie en het creëren van bewustwording over het levensloopgeschikt maken van hun woning. Daarbij zullen de mogelijkheden van domotica en andere technologische hulpmiddelen in en rondom de woning (inbraakpreventie, slimme buitenverlichting etc.) steeds belangrijker worden.

Maatregel 5.5: onderzoeken van de mogelijkheid om de regeling voor mantelzorgwonen te verruimen

Naast het aanpassen van bestaande woningen kunnen ook mantelzorgwoningen de mogelijkheden voor langer zelfstandig wonen vergroten. Op basis van landelijke regelgeving is het onder bepaalde omstandigheden mogelijk om mantelzorgunits te plaatsen of een bestaand gebouw als mantelzorgwoning te gebruiken, zodat iemand met een zorgvraag bij de zorgverlener kan wonen. Er gelden echter verschillende voorwaarden voor het plaatsen van een mantelzorgwoning, waardoor er tot nu toe slechts mondjesmaat gebruik van wordt gemaakt. We willen daarom als gemeente ruimhartiger omgaan met het toevoegen van tijdelijke woonruimte op bestaande percelen, maar wel binnen de wettelijke mogelijkheden. Door middel van het opstellen van beleidsregels pre-mantelzorgwonen kan de verruiming van de regels mogelijk worden gemaakt. We verkennen of dit het meest geschikte instrument is voor onze gemeente en als dit het geval is dan stellen we de regels op waarbij het ook kan gaan om regels die niet direct ingegeven zijn vanuit volkshuisvestelijke en ruimtelijke aard.

Maatregel 5.6: we gaan met corporaties en huurdersorganisaties in overleg over aanpassingsmogelijkheden richting oudere huurders.

In de huursector is het aan corporaties vooral de taak om voor huurders zonder zorgindicatie alleen kleine aanpassingen in een woning aan te brengen in het kader van het langer zelfstandig wonen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het aanbrengen van beugels of een verhoogd toilet. Voor mensen met een zorgvraag in een huurwoning is het vaak niet duidelijk waar zij moeten aankloppen voor een woningaanpassing en of zij hier zelf aan moeten meebetalen of dat dit (deels) betaald wordt vanuit de Wmo. Daarom maken we met de woningcorporaties en huurdersorganisaties afspraken om te kijken hoe we de informatievoorziening over het aanbrengen van woningaanpassingen en de financiering daarvan richting huurders kunnen verbeteren. Mogelijk dat hierbij de gemeente (bijvoorbeeld de gebiedsteams) en/of de huurdersorganisaties (Bewonersraad en Contactraad) hierin een rol kunnen spelen. Daarnaast monitoren woningcorporaties de vraag naar geschikte huurwoningen op basis van de Woonzorgatlas/GEEF.

Maatregel 5.7: we verkennen met zorg- en welzijnsaanbieders hoe de uitstroom vanuit intramuraal verblijf naar regulier wonen zorgvuldig en duurzaam plaats kan vinden.

In het provinciale programma Weer thuis werken de corporaties, gemeenten en zorgaanbieders samen aan een plan om te zorgen dat mensen die in beschermd wonen zitten kunnen uitstromen uit een instelling naar een woning.

Om de overheveling van Beschermd wonen (en op langere termijn Maatschappelijke opvang) van centrumgemeente naar de gemeente te laten slagen is het van belang dat deze zorgdoelgroep met (ondersteunings)vragen terecht kan bij de gebiedsteams binnen de gemeente Achtkarspelen. Daarnaast is het zaak om vanuit de gebiedsteams afstemming te zoeken met andere professionals (zorg- en welzijnsaanbieders, corporatie, politie etc.) die betrokken zijn bij de inwoner. Ook met het oog op de signalering van probleemsituaties.

Nieuwe, meer bij het individu passende, integrale vormen van ondersteuning worden ontwikkeld (bijvoorbeeld bij het zelfstandig wonen, maar ook samenwerking tussen partijen om huisuitzettingen te voorkomen).

Maatregel 5.8: we willen afspraken maken met corporaties over het voorzien in voldoende betaalbare huisvesting voor mensen met een zorgvraag.

Intramurale voorzieningen worden afgebouwd tot een beperkte capaciteit die nodig is voor de doelgroep die blijvend aangewezen is op een beschermde woonomgeving. De vraag naar betaalbare huurwoningen door doorstroom en uitstroom zal de komende jaren toenemen. De beschikbaarheid van dit typewoningen is essentieel bij het laten slagen van dergelijke ondersteuningsvormen en vraagt om een goede afstemming (o.a. in prestatieafspraken) met de woningcorporaties. Hierbij bepalen we samen met corporaties de opgave (het aantal woningen) en de noodzakelijke ondersteuning.

5 Streven naar leefbare dorpen

Maatregel 6.1: we vragen van woningcorporaties aandacht voor kwetsbare doelgroepen in de sociale huur

Woningcorporaties investeren in de leefbaarheid in de buurten waar zij huurwoningen hebben staan. Met de invoering van de Woningwet zijn de mogelijkheden voor woningcorporaties om te investeren in leefbaarheidsprojecten beperkt. In Achtkarspelen is de inzet van woningcorporaties gericht op het signaleren van wat er in de wijk, buurt en dorp bij huurders leeft. Bij problemen leggen medewerkers van de corporaties persoonlijk contact en zijn zij het vaste gezicht. Zij bemiddelen bij overlast en hebben een signalerende rol waar het kwetsbare huurders betreft. De wijkconsulenten, buurtbeheerders en onderhoudsmedewerkers van de woningcorporaties zijn daarmee 'de ogen en oren in de wijk'. Overlast tussen burens of in de buurt bepaalt in grote mate de leefbaarheid. De overlast bestaat onder andere uit conflicten tussen burens, mensen met psychische problemen die voor onrust zorgen en problematiek rondom verslaving en hennepcultuur. De wijkconsulent en de buurtbeheerder hebben een grote rol in het handhaven bij overlast. Waar nodig doet de wijkconsulent van de corporatie een melding bij het gebiedsteam en/of schakelt ketenpartners in –ieder vanuit de eigen taak en verantwoordelijkheid – om escalatie te voorkomen.

Intensieve samenwerking met zorg- en welzijnspartijen en het gebiedsteam is daarbij belangrijk. In de jaarlijkse prestatieafspraken concretiseren gemeente, corporaties en huurders de exacte inzet van de corporaties op het vlak van de leefbaarheid. Wettelijke richtlijn is een maximuminzet van € 126 per woning per jaar.

Maatregel 6.2: gemeenten en woningcorporaties stemmen planning en inhoud van voorgenomen groot onderhoudsprojecten (m.b.t. woning en woonomgeving) op elkaar af.

Om de fysieke woon- en woonomgevingskwaliteit op orde te houden voeren gemeente en woningcorporaties periodiek onderhoud uit. In het verleden is het wel eens voorgekomen dat kort na elkaar in dezelfde buurt meerdere grote onderhoudsprojecten werden uitgevoerd. Bijvoorbeeld eerst groot onderhoud aan het wooncomplex door de woningcorporatie, gevolgd door wegwerkzaamheden in dezelfde straat. Dit leidt soms tot onnodig veel overlast voor de bewoners. Daarom willen gemeente en woningcorporaties intensiever met elkaar afstemmen over de voorgenomen grote onderhoudsprojecten. Daarbij gaat het enerzijds om de planning (voornemen is om zoveel mogelijk gelijktijdig woningen en woonomgeving op te knappen, om de overlast voor omwonenden te beperken) en anderzijds om als partijen samen op te trekken in deze projecten, daar waar dat nog niet gebeurt. Bijvoorbeeld het doorgeven van signalen als sociale problematiek aan het licht komt. Om het doorgeven van signalen mogelijk te maken, gaan we de mogelijkheid onderzoeken om een AVG-convenant tussen betrokken maatschappelijke partijen op te stellen.

Maatregel 6.3: op locaties waar sociale woningbouw wordt geherstructureerd, hebben we speciale aandacht voor de leefbaarheid (vast te leggen in een sociaal plan).

Plannen waarbij sociale huurwoningen worden geherstructureerd zorgen voor een kwalitatief betere woningvoorraad. Echter, dit proces heeft veel impact op de huurders die het betreft en het zorgt vaak voor een tijdelijke verslechtering van de leefbaarheid. Soms komt het voor er een lange periode zit

tussen de sloopaankondiging en de start van de nieuwbouw. Soms is dat ook nodig vanwege de voorbereidingstijd, maar soms kan dat ook sneller.

We willen met corporaties zoeken naar mogelijkheden om de impact op de leefbaarheid te minimaliseren, en daarbij wijkvernieuwingsurgente voldoende tijd en gelegenheid geven om alternatieve woonruimte te vinden. Vanuit de Woningwet is het verplicht voor corporaties om -in afstemming met gemeente en huurders- een sociaal plan op te stellen in het geval van ingrijpende werkzaamheden.

In dit sociaal plan moet ook worden opgenomen hoe nadelige effecten voor de fysieke en sociale leefbaarheid tot een minimum beperkt kunnen worden. Dit is een taak die primair bij onze woningcorporaties ligt.

Maatregel 6.4: we faciliteren initiatieven vanuit de dorpen die bijdragen aan leefbaarheid

In zowel dorpen met veel voorzieningen als de kleinere dorpen zien we dat het draagvlak voor voorzieningen en verenigingen afneemt. Dat komt deels door macro-economische ontwikkelingen (internetwinkelen, schaalvergroting, toenemende mobiliteit) maar ook door de vergrijzing.

Samen met onze inwoners willen we daarom kijken naar andere mogelijkheden om de vitaliteit van kernen te behouden, ook als het aantal voorzieningen afneemt. Zo zijn er landelijk verschillende goede voorbeelden van dorpshuizen of buurtwinkels die door inzet van bewoners zelf (soms in combinatie met een commerciële partij of ondersteuning vanuit de gemeente) draaiende worden gehouden. Voor deze initiatieven staat de gemeente uiteraard open en wil, daar waar dat binnen ons vermogen ligt, ook graag faciliteren. Daarbij kijken we uiteraard ook naar wat we kunnen leren van goede initiatieven die elders in de provincie op dit vlak ontstaan.

Maatregel 6.5: we faciliteren herbestemming van leegstaande (winkel)panden naar wooneenheden

Daar waar het niet langer mogelijk is om winkels of andere voorzieningen levensvatbaar te houden, willen we kijken naar herbestemming van leegstaande panden. In de eerste plaats kijken we daarbij naar karakteristieke panden op beeldbepalende locaties. Bij voldoende vraag willen we een herbestemming naar woonruimte faciliteren. Dit geldt niet alleen voor onze kleinere kernen, maar ook voor de voorzieningenkernen. Bij de dorpen waar we een centrumvisie hebben opgesteld, houden we rekening met de uitgangspunten die daar in staan. Daarnaast streven we bij het herbestemmen naar wonen naar voldoende woonkwaliteit, wat bijvoorbeeld betekent dat woningen voldoende binding met het openbaar gebied dienen te hebben. Ook hierbij geldt dat we sturen op het toevoegen van seniorgeschikte woningen.

Maatregel 6.6: we voorzien in de behoefte aan woonwagendplaatsen

Een specifieke woningbehoefte wordt gevormd door de vraag naar standplaatsen voor woonwagens. Momenteel is er één woonwagenlocatie in de gemeente Achtkarspelen, bestaande uit 11 standplaatsen. In de afgelopen jaren zijn geen verzoeken ingediend ter uitbreiding van het aantal plaatsen. Wij gaan er daarom van uit dat de huidige mogelijkheden voorzien in de behoefte en dat deze de komende jaren stabiel blijft. Mochten er toch vragen komen dan beoordelen wij dit naar redelijkheid en billijkheid.

Bijlage I Onze opgaven

1. Investeren in onze bestaande woningvoorraad

Hoe aantrekkelijk zijn woningen met achterstallig onderhoud?

De vraag naar nieuwbouw is enerzijds een kwantitatief vraagstuk (te weinig woningen voor de woningzoekenden), anderzijds een kwalitatief vraagstuk. Veel woningzoekenden geven de voorkeur aan een nieuwe woning omdat die voorzien is van een flexibele indeling, goede isolatie, moderne badkamer en keuken en de energielasten minimaal zijn.

De ontwikkeling van nieuwbouwwoningen kan op termijn de verkoopbaarheid van woningen in de bestaande voorraad onder druk zetten. Dit geldt niet zozeer voor de woningen aan de bovenkant van de markt (goed onderhouden woningen, karakteristieke woningen, populaire kernen/buurtten), maar wel voor de woning aan de onderkant van de markt (zoals vroeg-naoorlogse rijwoningen, woningen met veel achterstallig onderhoud of woningen waar beperkte vraag naar is, bijvoorbeeld boerderijen op zeer grote kavels). In dat geval krijgt een nieuwe woning die instapklaar is, vaak de voorkeur boven een bestaande woning die nog voor een groot deel opgeknapt moet worden en de nodige financiële investeringen vraagt.

Op termijn zullen steeds meer woningen uit de bestaande voorraad (zowel koop als huur) op de markt komen als gevolg van senioren die de woningmarkt verlaten. Door de vergrijzing zullen in de toekomst meer ouderen naar een aangepaste woonvorm verhuizen of komen te overlijden. Soms gaat het om sterk verouderde woningen die op de markt komen. Daarmee wordt het vraagstuk van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad (en de eisen die daaraan gesteld worden) steeds belangrijker.

In de basis biedt onze woningvoorraad voldoende mogelijkheden om op de lange termijn voor alle doelgroepen aantrekkelijk te zijn en te blijven. Gelet op onze grote particuliere woningvoorraad is het vooral zaak dat particuliere woningeigenaren gestimuleerd worden om aan de slag te gaan met het verbeteren van de energetische kwaliteit, woonaantrekkelijkheid en levensloopgeschiktheid van hun woning

Woningen aardgasvrij

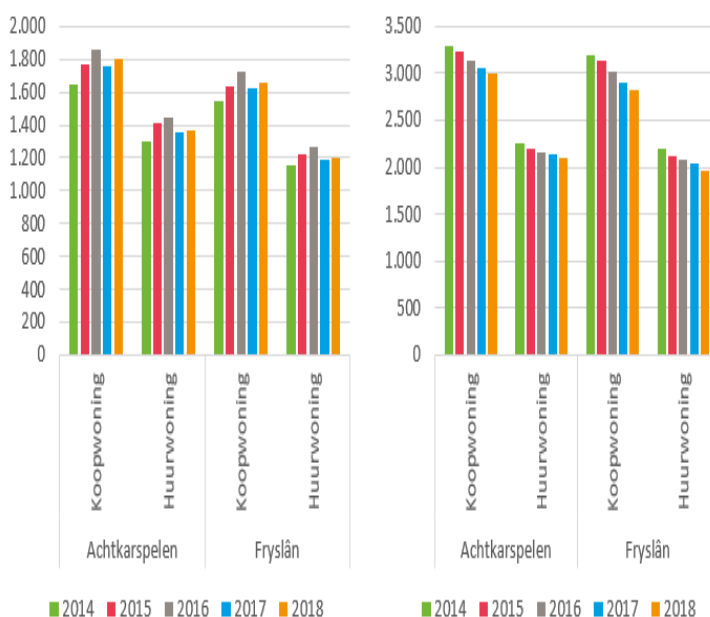
Landelijk is de doelstelling dat in 2030 1,5 miljoen woningen aardgasvrij zijn en om in 2050 volledig aardgasvrij te zijn. Dit betekent dat in Achtkarspelen jaarlijks gemiddeld tussen de 400-600 woningen aardgasvrij dienen te worden gemaakt. Daarnaast moet iedere gemeente (volgens het landelijke Klimaatpakket) uiterlijk in 2021, een Transitievisie Warmte vast te stellen. Deze visie dient plannen te bevatten voor een alternatieve energievoorziening (zoals aardwarmte, waterstof, biomassa) in bestaande wijken. De verwachting is dat hierbij naar maatwerkoplossingen per dorp/wijk/ woningtype / bouwperiodes wordt gezocht, afhankelijk van de technische mogelijkheden van de bestaande woningen en infrastructuur (zoals de staat van ondergrondse leidingen). Hierbij wordt door het Rijk een wijkgerichte aanpak voorgesteld.

Energetisch verbeteren van onze woningen

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad wordt niet alleen afgemeten aan het reguliere onderhoud of de mate waarin de woningtypen aansluiten bij de vraag van woningzoekenden. De energetische kwaliteit speelt hierin ook een steeds voornamere rol. Met onze woningcorporaties maken we sinds enkele jaren prestatieafspraken over.

De grootste opgave ligt in de bestaande particuliere woningvoorraad. Het energieverbruik van koopwoningen ligt aanzienlijk hoger dan bij huurwoningen in onze gemeente.

Figuur 1: Gemeente Achtkarspelen. Ontwikkeling aardgasverbruik (in m³, figuur links) en elektriciteitsverbruik (kWh, figuur rechts) naar eigendomstype, vergeleken met provinciaal gemiddelde (2014-2018)



Bron: CBS (2019)

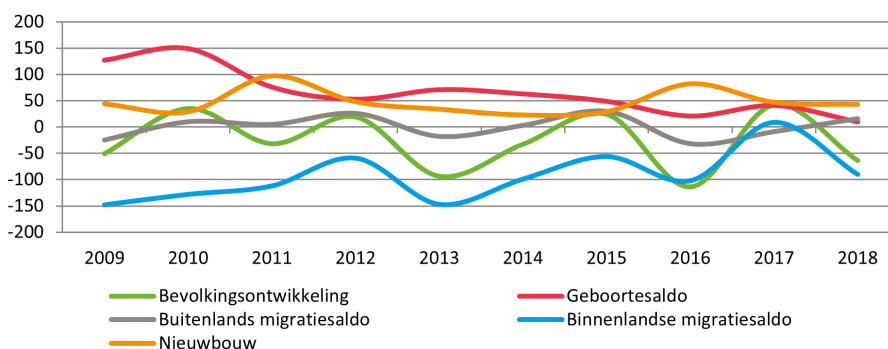
Voor de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad zijn de woningeigenaren zelf verantwoordelijk. Een deel van de woningeigenaren heeft al aanpassingen verricht of is dit van plan te gaan doen, maar veel woningeigenaren zijn terughoudend om hun woning te verduurzamen. De terughoudendheid om in duurzaamheid te investeren is deels een financiële kwestie. Niet iedere bewoner heeft voldoende middelen om hier op korte termijn in te investeren. Deels zijn mensen onvoldoende bewust van het belang en de financiële voordelen of onbekend met de financiële voordelen op lange termijn en beschikbare regelingen om de woning te verduurzamen.

2. Zorgvuldige inzet op nieuwbouw en voldoende betaalbare koopwoningen

Demografische trends in de afgelopen jaren

In de afgelopen tien jaar is het aantal inwoners van de gemeente Achtkarspelen afgenomen (-270). Het aantal huishoudens nam wel toe (als gevolg van de gezinsverdunding). In deze periode was er vrijwel continu sprake van een vertrekoverschot, maar dit nam de laatste jaren af (met enkele schommelingen). In 2009 vertrokken er per saldo ruim 150 mensen uit onze gemeente, in 2018 waren dat er nog per saldo 90. Verder is het geboorteoverschot in de afgelopen jaren langzaam maar zeker afgenomen. Een teken dat de vergrijzing zich voortzet.

Figuur 2 5 : Gemeente Achtkarspelen. Demografische trends en woningbouwontwikkelingen 2009 - 2018



Bron: CBS (2018).

Kansen om vestigers aan te trekken

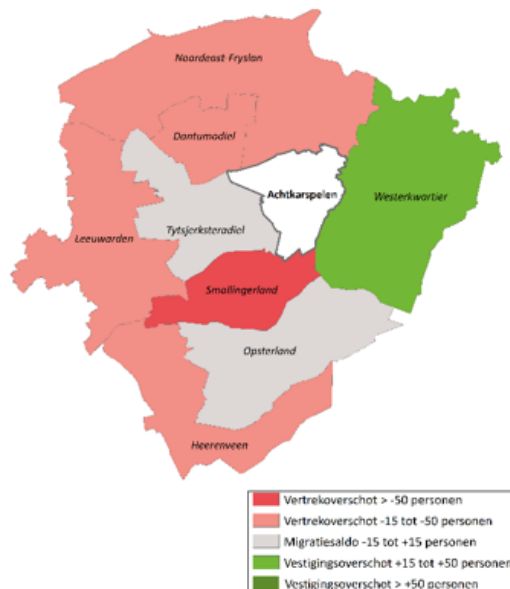
Het zijn deels jongeren (tussen de 15 en 25 jaar) en deels ouderen (65 jaar en ouder) die de gemeente verlaten.

Met name de laatste jaren is er een vestigingsoverschot van gezinnen met kinderen te zien in de gemeente Achtkarspelen. De toekomstige woningbehoefte is mede afhankelijk van verhuisbewegingen

in de regio. Achtkarspelen trekt per saldo vestigers aan uit de gemeenten Westerkwartier en Opsterland. De gemeente verloor juist relatief veel inwoners aan Smallingerland (met name Drachten), Leeuwarden en Dantumadiel.

Als gemeente Achtkarspelen zien wij potentie om onze aantrekkingskracht op vestigers te versterken en eigen inwoners te binden. De ligging halverwege Leeuwarden en Groningen maakt de gemeente een aantrekkelijke woonplaats voor forenzen.

Figuur 3: Gemeente Achtkarspelen. Verhuisbewegingen van en naar Achtkarspelen 2013 - 2017



Behoeftte aan levensloopgeschikte woningen en eengezinskoopwoningen

In 2017 is een uitgebreid woningmarktonderzoek in Noordoost Fryslân uitgevoerd (uitgevoerd door KAW)). De uitkomsten laten zien dat er vooral de eerste jaren (t/m 2025) behoefte is aan eengezinskoopwoningen, terwijl op de lange termijn de vraag naar woningen afneemt en zich vooral richt op meergezinswoningen (koop en huur). De behoefte aan eengezinswoningen komt vooral van gezinnen die op zoek zijn naar een ruime woning (vooral vrijstaand en 2-onder-1 kap).

Er zitten wel duidelijke verschillen tussen de kernen. In de grote kernen zal de woningbehoefte naar verwachting het grootst zijn. Deze kernen zijn vooral aantrekkelijk voor jonge en oudere 1+2 persoons-huishoudens. Er is daarom behoefte aan levensloopgeschikte woningen² voor senioren en mensen met een zorgvraag (vooral op inbreidingslocaties in de directe omgeving van voorzieningen) en betaalbare woningen voor starters met (name rij- en hoekwoningen).

In de overige kernen gaat de behoefte met name uit naar kwalitatief goede koopwoningen. Hieronder verstaan we woningen die energiezuinig zijn (in ieder geval EPC = 0, bij voorkeur energieneutraal), woningen die qua indeling en plattegrond voor zowel starters als senioren geschikt zijn en woningen die qua stedenbouwkundige uitstraling passen bij de woningvoorraad en woonomgeving van Achtkarspelen.

Tijdens de verschillende bijeenkomsten voor de woonvisie is vanuit alle kernen aangegeven dat met name op het punt van levensloopgeschikte woningen (zowel grondgebonden als appartementen) voor senioren een opgave ligt om het woningaanbod uit te breiden.

Daarnaast wordt vanuit de dorpen de wens naar betaalbare starterswoningen in het koopsegment aangegeven. Waar in veel andere gemeenten bestaande woningen niet de juiste kwaliteit bieden voor starters vanwege het onderhoudsniveau, staat Achtkarspelen juist bekend om de zelfredzaamheid en zelfbouwmentaliteit. Hier zijn starters bereid de handen uit de mouwen te steken en bestaande woningen een toekomst te geven. Echter, de woningen die voor deze doelgroep geschikt zijn, worden veelal bewoond door andere doelgroepen en komen niet vaak op de markt voor starters. Dergelijke woningen die wel op de markt komen worden momenteel vaak gekocht door doorstromers die vaak met overwaarde van hun vorige woning de woning opknappen.

2) Hierbij sluiten we aan bij de definitie uit de Woonzorgatlas opgesteld door Fries Sociaal Planbureau: Gelijkvloers, oppervlakte woonkamer/keuken minimaal 25m², oppervlakte slaapkamer minimaal 12m², oppervlakte badkamer minimaal 4m². Deze maten zien we als globale richtlijn.

3. Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen

Primaire doelgroep woningcorporaties

Woningcorporaties hebben de taak om voor voldoende sociale huurwoningen voor de laagste inkomensgroep te zorgen. De focus ligt daarbij op de primaire doelgroep (huishoudens met inkomen tot €38.035). Ongeveer 80% van de toewijzingen in de sociale huur moet ten goede komen aan deze inkomensgroepen. Daarnaast kunnen corporaties 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan de middeninkomens (tot €42.435) en 10% vrij toewijzen³.

In Achtkarspelen staan ruim 3.600 corporatiewoningen (ongeveer 31% van de totale voorraad). Stichting Woningbouw Achtkarspelen is de grootste verhuurder in onze gemeente, gevolgd door WoonFriesland. Daarnaast heeft ook Woonzorg Nederland bezit in onze gemeente.

Zoekduur

Een belangrijke indicator voor de druk op de huurmarkt is de actieve zoektijd voor een sociale huurwoning. Op basis van diverse verhuurgegevens kunnen we iets zeggen over de huidige druk op de sociale huurvoorraad in Achtkarspelen. SWA en WoonFriesland hanteren een verschillend systeem voor het toewijzen van woningen. Bij SWA dienen woningzoekenden zich in te schrijven op de wachtlijst, waarbij ze hun woonwensen kunnen opgeven. SWA biedt vervolgens, met behulp van een woningtoewijzingscommissie, een woning aan. WoonFriesland wijst woningen toe door middel van een aanbodmodel, waarbij woningzoekenden zelf moeten reageren op woningadvertenties. De gemiddelde zoekduur voor een woning van WoonFriesland in Achtkarspelen is in de afgelopen vier jaar gedaald van 46,2 weken (2015) naar 37,1 weken (2018). Deze zoekduur is korter dan de gemiddelde zoekduur in hun werkgebied (41,2 weken in 2018). Exacte cijfers van Stichting Woningbouw Achtkarspelen zijn niet voorhanden. Wel geeft de corporatie aan dat de gemiddelde zoekduur voor een woning in Surhuisterveen verreweg het langst is; namelijk meer dan één jaar.

Het is lastig om een exacte zoektijd als norm te stellen voor een gezonde huurmarkt. Deze zoektijd wordt niet alleen bepaald door het woningaanbod, maar ook door het zoekgedrag van mensen (hoe kritisch is men op het woningaanbod en woonmilieus?) en het type woning dat aangeboden wordt.

Toekomstige behoefte sociale huur

De toekomstige behoefte aan sociale huur hangt mede af van de demografische en economische trends. Op basis daarvan is de verwachting dat op de lange termijn de huidige sociale voorraad volstaat om in de behoefte te voorzien. Daarbij gaan we uit van een gelijkblijvend aandeel goedkope scheefheid.

Op dit moment bestaat ongeveer 11% van alle huurders uit scheefwoners⁴. Daarmee is het aandeel scheefwoners relatief beperkt. Neemt dat percentage af, dan zou de voorraad sociale huur de toekomstige behoefte wellicht overstijgen.

Daarvoor moeten er wel voldoende betaalbare alternatieven in de particuliere voorraad (koopwoningen en vrije sector huur) aanwezig zijn. In de basis lijkt dat alternatief aanwezig te zijn. Op dit moment bevindt ongeveer 14% van het te koop staande woningaanbod zich in het segment tot €175.000⁵. De gemiddelde transactieprijs voor een woning in Achtkarspelen lag in 2018 op €211.000, lager dan het provinciale gemiddelde (€216.000). Maar daarnaast moet de koper meestal nog de nodige investeringen aanbrengen om de kwaliteit van de woning weer op orde te krijgen (regulier onderhoud en verduurzaming).

Meer kleine huishoudens in de huur

De kwalitatieve opgave in de sociale huur is mogelijk groter dan de kwantitatieve opgave. De verwachting is dat het aandeel 1+2 persoonshuishoudens in de sociale huur zal toenemen terwijl nu ook nog veel gezinnen in de sociale huur wonen. Dit vraagt om een ander type sociale huurwoningen. Daarnaast zal het aantal oudere huurders toenemen. Het wordt daarom steeds belangrijker om over voldoende levensloopgeschikte huurwoningen te beschikken. Het vraagt ook om kleinere woningen (rij- en hoekwoningen, appartementen) die passen bij de omvang van het huishouden en meer mogelijkheden bieden om op inbreidingslocaties te kunnen realiseren. Met name in de kernen waar ouderen vanwege het voorzieningenniveau graag willen wonen, maar ook in de overige kernen.

Focus op betaalbare huurvoorraad

Op 1 januari 2016 is landelijk het passend toewijzen ingevoerd. Dit houdt in dat 95% van de huishoudens met een laag inkomen (recht op huurtoeslag) bij toewijzing een woning moeten krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen (rond de €

3) Er ligt een wetsvoorstel om de inkomensgrens (< €38.035) vanaf 1 januari 2021 te vervangen door twee inkomensgrenzen; eenpersoonshuishoudens tot €35.000 en meerpersoonshuishoudens tot €42.000. De vrije toewijzingsruimte voor corporaties (voor midden- en hogere inkomensgroepen) zou dan worden beperkt tot 7,5%. Van de jaarlijks toe te wijzen woningen.

4) Lokale Monitor Wonen (2019); onder goedkope scheefheid wordt verstaan het aandeel sociale huurwoningen (< €720) dat wordt bewoond huishoudens met een inkomen boven de €42.435).

5) Peildatum: 1 juni 2019.

650). Deze maatregel moet enerzijds voorkomen dat huishoudens een woning toegewezen krijgen die zij eigenlijk niet kunnen betalen, anderzijds wil het Rijk de uitgaven aan huurtoeslag inperken. Dit verhoogt de vraagdruk op de goedkopere huurprijsklassen. Dit maakt het van belang dat we als gemeente over voldoende sociale huurwoningen beschikken die nu -en in de verre toekomst- tot het goedkope en betaalbare huursegment behoren.

De strengere toewijzingseisen in de sociale huur (EU-norm, passend toewijzen) zijn nu al enige tijd van kracht. Toch blijft bij veel mensen het beeld bestaan dat iedereen die dat wil (dus ook mensen met een midden- of hoger inkomen) een sociale huurwoning kan betrekken. Daarnaast is in de Huisvestingswet opgenomen dat bij woningtoewijzing sprake is van vrije vestigingsmogelijkheden. Huurwoningen kunnen dus niet met voorrang worden toegewezen aan inwoners die afkomstig zijn uit het betreffende dorp waar deze woningen staan.

Huisvesting vergunninghouders

Als gemeente hebben we de verantwoordelijkheid voor het huisvesten van vergunninghouders (taakstelling). Dit zijn doorgaans mensen met een laag inkomen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Sinds 1 juli 2017 is de urgentie huisvesting van vergunninghouders uit de Huisvestingswet gehaald maar moet de gemeente alsnog voldoen aan de taakstelling. De gemeente heeft daarom vergunninghouders als urgente doelgroep aangemerkt. Met deze urgentiestatus kunnen woningcorporaties voorrang (blijven) verlenen bij de huisvesting van vergunninghouders, waardoor deze taakstelling behaald kan blijven worden.

4. Inzetten op wonen met zorg

Landelijke trends

Over twintig jaar zijn er in Nederland naar schatting 2,5 miljoen 75+'ers; dat is bijna twee keer zoveel als nu. Daarnaast stijgt de gemiddelde leeftijd van ouderen en blijven zij steeds langer (al dan niet alleenstaand) zelfstandig wonen. Het aantal eenzame ouderen stijgt en de zorgvraag neemt toe. Het aandeel potentiële mantelzorgers zal in de toekomst juist afnemen. Bovendien zal de krapte aan goede opgeleiden zorgprofessionals in de toekomst verder toenemen. Verder staan gemeenten voor de uitdaging om inwoners te huisvesten die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, het scheiden van wonen en zorg in dit verband en geschikte woningen te vinden voor statushouders en dak- en thuislozen.

Langer zelfstandig wonen

Vanuit het Rijk is jaren geleden een extramuraliserings opgave gestart. Dit houdt in dat mensen met een lichte tot matige zorgvraag (vooral ouderen, maar ook mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek) komen niet meer in aanmerking voor een verpleeg- of verzorgingshuis en dienen langer zelfstandig te blijven wonen. Maar het langer zelfstandig wonen is ook een maatschappelijke trend. Veel ouderen en andere mensen met een zorgvraag willen zo lang mogelijk in hun vertrouwde woonomgeving blijven wonen. Iets wat door verbetering van de thuiszorg en de snelle ontwikkeling van allerlei domotica (huisautomatisering) in en om de woning ook steeds makkelijker wordt. Van alle zorgdoelgroepen is de groep 'ouderen met beperkingen' (lichamelijk of geestelijk) het grootst in Achtkarspelen. Bovendien zal hun omvang als gevolg van vergrijzing verder toenemen de komende jaren.: niet alleen vormt de groep ouderen een groter aandeel van de totale bevolking, de gemiddelde leeftijd komt ook steeds hoger te liggen (dubbele vergrijzing). Veel ouderen accepteren de belemmeringen die zij ondervinden bij fysieke beperkingen om geschikt te kunnen blijven wonen, maar de waarneming van mantelzorgers of thuiszorg is vaak anders.

Beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Beschermd wonen en maatschappelijke opvang zijn in de Wmo 2015 als taken voor de gemeente opgenomen. De centrumgemeente Leeuwarden speelt hierin een regierol in de organisatie van de benodigde zorg en financiering. Gemeenten hebben de opgave om beschermd wonen en maatschappelijke opvang op een toekomstbestendige manier te organiseren en inhoudelijk door te ontwikkelen. Voor beschermd wonen geldt dat vanaf 2022 de middelen gedeeltelijk worden uitgekeerd aan alle gemeenten. Waar dit eerder ook gold voor maatschappelijk opvang is nu duidelijk dat dit tot 2026 via de centrumgemeente georganiseerd wordt.

Op dit moment is onduidelijk om hoeveel personen het gaat en of de middelen toereikend zijn. Verwacht kan worden dat een gedeelte in een instelling zal blijven wonen, een gedeelte via de Wet Langdurige Zorg (WLZ) gehuisvest wordt en een gedeelte zelfstandig blijft of gaat wonen. Duidelijk is dat meer mensen uit het bescherm wonen thuis zullen wonen. Niet alleen wordt hiermee een beroep gedaan op (sociale huur)woningen, ook vraagt dit om meer zorg en begeleiding, bijvoorbeeld als het gaat om overlasterisaties.

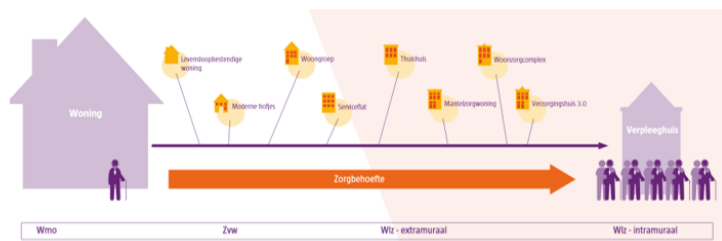
Levensloopgeschikte woningvoorraad

De vraag naar levensloopgeschikte woningen zal de komende jaren verder toenemen. In potentie kan een groot deel van onze woningvoorraad met enkele aanpassingen levensloopgeschikt gemaakt worden (slaapkamer/badkamer op begane grond realiseren, drempels wegnemen). Achtkarspelen beschikt over relatief ruime woningen waardoor dergelijke aanpassingen ook qua ruimte in de woning mogelijk zijn. Nadeel kan zijn dat een ruime woning ook veel onderhoud betekent. Zeker als deze woning ook over een ruime tuin beschikt. In dat geval is zo'n woning voor mensen met een zorgvraag juist minder geschikt. Het is belangrijk dat vooral oudere woningbezitters tijdig na gaan denken over hun toekomstige woonsituatie; wil en kan ik in mijn huidige woning blijven wonen, ook als ik te maken krijg met fysieke beperkingen? In de praktijk zien we dat een groot deel van de oudere woningeigenaren hier nog niet mee bezig is. Daarnaast spelen ook financiële mogelijkheden een rol, net als bij het energetisch verbeteren van de woning. Woningbezitters hebben daarbij een afweging te maken tussen de kosten van een (ingrijpende) verbouwing of een verandering in de maandelijkse woonlasten (bij verhuizing). Op het moment dat oudere woningbezitters de overstap maken van een (bijna afbetaalde) koop- naar een huurwoning kunnen de maandelijkse woonlasten aanzienlijk toenemen.

Behoefte aan specifieke woonvormen

Het langer thuis wonen geldt ook voor mensen met een middelzware zorgvraag. Als gevolg hiervan wordt de verzorgingshuiscapaciteit afgebouwd. Toch betreft het een doelgroep die in de praktijk vaak een te zware zorgvraag heeft om in een reguliere zelfstandige woning te wonen. De vraag naar een soort tussenvorm neemt toe (zie afbeelding).

Figuur 4: woonvormen tussen reguliere woning en verpleeghuis. Bron: Actiz (2019)



Enige vorm van clustering is zowel voor zorgvragers als eventuele zorgaanbieders wenselijk). Denk hierbij aan particuliere initiatieven zoals het zogenaamde 'hofjeswonen', waarbij bewoners (met en zonder zorgvraag) samen wonen, een gemeenschappelijke binnentuin kunnen delen en samen activiteiten ondernemen en elkaar waar mogelijk ondersteunen. Voor bewoners geeft dit een gevoel van veiligheid en beschutting en zorgverleners kunnen kennis en ervaring delen en eventueel de zorgtaak delen. Tijdens de bewonersavond voor de woonvisie bleek hier veel belangstelling voor.

Meer vraag intramuraal wonen, maar kortere verblijfsduur

Maar niet iedereen met een zorgvraag kan zelfstandig wonen. Mensen met een zware zorgindicatie blijven recht hebben op een verpleeghuisplaats (bijvoorbeeld als het gaat om mensen met een zware vorm met dementie). Er is weliswaar een tendens dat mensen steeds gezonder gaan leven, maar in hoeverre deze trend de toenemende vergrijzing in evenwicht houdt als het gaat om de vraag naar intensieve zorg is nog afwachten. Dat er vraag zal blijven naar intramurale huisvesting staat vast. Overheidsbeleid heeft ertoe geleid dat verzorgingshuiscapaciteit in de afgelopen jaren is getransformeerd tot verpleeghuiscapaciteit, gericht op mensen met een zware zorgvraag. Zorginstelling De Friese Wouden heeft 't Suyderhuys in Surhuisterveen getransformeerd naar verpleeghuiszorg voor mensen met dementie. Toch blijft er een wachtlijst voor 't Suyderhuys in Surhuisterveen en Haersmahiem in Buitenpost bestaan. Wel constateert de zorgaanbieder dat de gemiddelde verblijfsduur in een verpleeghuis afneemt. Mensen stromen immers pas in als hun zorgvraag in een vergevorderd stadium zit.

5. Streven naar leefbare dorpen

Tevredenheid nu, zorgen over de toekomst

Er zijn veel verschillende factoren die van invloed zijn op de leefbaarheid van een kern. Het gaat daarbij onder andere om de leefomgeving schoon, heel en veilig is. Ook wordt in dit verband vaak aan het voorzieningsniveau, verenigingsleven en de onderlinge sociale contacten gerefereerd. Veel inwoners van zijn trots op hun eigen dorp. Over de mooie woonomgeving, het verenigingsleven, de Mienskip. Maar een deel van de bewoners is ook bezorgd over de toekomst van hun dorp. Met name in de kleinere dorpen zien inwoners het draagvlak voor voorzieningen en verenigingen afnemen, veroorzaakt door demografische trends (vergrijzing en ontgroening), maar ook door economische schaalvergroting en veranderend consumentengedrag (internetwinkelen). Wel beschikken veel van deze kleinere kernen over een sterke sociale binding (bijvoorbeeld door een hecht verenigingsleven). Daardoor zijn jongeren die nu wellicht verhuizen vanwege werk of studie elders, op latere leeftijd geneigd om naar hun vroegere dorp terug te keren, op het moment dat ze een gezin willen stichten. Dat veel voorzieningen en verenigingen moeite hebben om in de kleinere kernen van onze gemeente hun hoofd boven water te houden, kan gevolgen hebben voor de leefbaarheid en vitaliteit van deze dorpen op de lange termijn.

Bijlage II: Speerpunten per dorp

Ter informatie hebben we onderstaand schema toegevoegd, waarin benoemd staat welke speerpunten per dorp zijn benoemd tijdens de Dag van het Wonen op 12 juni 2019. Tijdens deze bijeenkomsten hebben de Plaatselijke Belangen aan kunnen geven wat zij het meest belangrijk vinden voor de komende jaren als het om het woonbeleid in hun dorp gaat. De meeste Plaatselijke Belangen hebben tijdens deze bijeenkomst input gegeven. Vanuit Boelenslaan was geen afvaardiging aanwezig. Plaatselijk Belangen Kootstertille heeft per mail de belangrijkste speerpunten doorgegeven. Tijdens de inspraakperiode zijn diverse aanvullingen op de speerpunten per dorp gegeven. Deze aanvullingen zijn met een (*) aangemerkt.

Kern	Genoemde speerpunten
Augustinusga	<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding van het aanbod aan (koop)woningen* • Verbetering van de energetische kwaliteit van de bestaande sociale huurvoorraad • Creëren van flexibel woningaanbod dat zowel voor senioren geschikt is als ook voor andere leeftijdsgroepen • Vergroten van de mogelijkheden voor Kangoeroewoningen • Behoeftte aan woningen voor starters*
Buitenpost	<ul style="list-style-type: none"> • Vergroten aanbod betaalbare koopwoningen voor middeninkomens (rijwoning, 2-onder-1 kap) • Woningbouw op inbreidingslocaties gericht op meerdere doelgroepen (jong / oud, met en zonder zorgvraag) • (Waar mogelijk) sloop/nieuwbouw van verouderde woningen • Transformatie van leegstaande winkelpanden tot woonruimte • Verbetering van de energetische kwaliteit van de bestaande sociale huurvoorraad • Sociale huur voornamelijk aanbieden aan mensen met beperkte financiële mogelijkheden (inkomen + vermogen) • Aanbieden van vrije kavels* • Betaalbare woningen voor jonge mensen (starterswoningen, tiny houses, appartementen)* • Ruime appartementen voor ouderen (huur en koop; denk aan Herbrandastate, Boelensstate)* • Meer pro-actieve en flexibele houding gemeente t.o.v. conversie van bedrijfs/winkelpanden naar woonruimte* • Mogelijkheden voor ouderen om bij of in directe omgeving van hun kinderen te gaan wonen*
Drogeham	<ul style="list-style-type: none"> • Verwachte uitbreidingsopgave lijkt beperkt. Daarom eerst woningmarktonderzoek uitvoeren en op basis daarvan eventueel woningbouwplannen maken. (Beperkt) aanbieden van vrije kavels • Strategie bepalen voor vrijkomende woningen uit de bestaande voorraad als gevolg van senioren die de woningmarkt verlaten (overlijden of verpleeghuis).
Gerkesklooster – Stroobos	<ul style="list-style-type: none"> • Ga als gemeente in gesprek met Provincie over verruiming mogelijkheden voor woningbouw (uitbreiden woningvoorraad) • Vergroten passend woningaanbod voor (1) jongeren / starters en (2) senioren die in de kern willen blijven wonen • Aanbieden vrije kavels • Vergroten mogelijkheden particuliere woningeigenaar om kwaliteit woning op peil te houden • Meer investeren in kwaliteit bestaande sociale huurvoorraad (levensloopgeschiktheid, energetische kwaliteit en regulier onderhoud). • Vergroten aanbod aan sociale huurwoningen. • Streven naar gedifferentieerde buurten (mix van verschillende leeftijdsgroepen) en wooncomplexen (ontwikkeling Generatiehuis). • Investeren in de woonomgeving: veiligheidsgevoel en stimuleren van ontmoeting.
Harkema	<ul style="list-style-type: none"> • Woningbouw op inbreidingslocaties (voorkom woningbouw op uitbreidingslocaties) • Streef naar gefaseerde woningbouw • Toets nieuwbouwiniciatieven op de mate waarin de openbare ruimte ook tot ontmoeting / samenleven wordt uitnodigt.

	<ul style="list-style-type: none"> • Ga als gemeente in gesprek met Provincie over verruiming mogelijkheden voor woningbouw (uitbreiden woningvoorraad), o.a. gericht op bewoners die willen terugkeren naar het dorp. • Ontwikkeling van levensloopgeschikte appartementen om doorstroming te creëren. • (Waar mogelijk) sloop/nieuwbouw van verouderde woningen • Meer inzet op woningisolatie als mogelijkheid om woonlasten te beperken. • Streven naar alle woningen levensloopbestendig maken (huur/koop). • Behoeft aan hofjeswonen (in de buurt van voorzieningen). • Streven naar gedifferentieerde buurten (mix van verschillende leeftijdsgroepen) en wooncomplexen • Aanbieden vrije kavels*
Kootstertille	<ul style="list-style-type: none"> • Huurwoningen voor ouderen* • Starterswoningen, zowel huur als koop* • Aanbieden van vrije kavels voor koopwoningen*
Surhuisterveen	<ul style="list-style-type: none"> • Aanbieden vrije kavels • Creëren van flexibel woningaanbod dat zowel voor senioren geschikt is als ook voor andere leeftijdsgroepen • Mogelijkheden bieden voor Tiny Houses. • Vergroten aanbod aan starterswoningen (€150.-200.000) • Vergroten aanbod aan seniorenwoningen, waardoor doorstroming wordt gecreëerd. <ul style="list-style-type: none"> o Appartement met binnentuin, hofjeswonen o Bestaande woningen tijdelijk aanpassen (zie project Gorredijk) • Vergroten woningaanbod voor doorstromers (€250.-300.000)
Surhuizum	<ul style="list-style-type: none"> • Aanbieden vrije kavels • Ga als gemeente in gesprek met Provincie over verruiming mogelijkheden voor woningbouw (uitbreiden woningvoorraad) • Aandacht voor voldoende tuin bij nieuwbouwwoning • Vergroten aanbod aan huurwoningen (sociaal en middeldure prijsklasse). • Meer investeren in kwaliteit bestaande sociale huurvoorraad (levensloopgeschiktheid, energetische kwaliteit en regulier onderhoud). • Vergroten aanbod aan seniorenwoningen, waardoor doorstroming wordt gecreëerd. <ul style="list-style-type: none"> o Hofjeswonen o Wooncomplex met kleinschalige voorzieningen + ontmoetingsruimte • Ontwikkeling Koppelwoningen (t.b.v. huisvesting mensen met verstandelijke beperking)
Twijzel	<ul style="list-style-type: none"> • Aanbieden vrije kavels • Transformatie van leegstaand vastgoed (o.a. bedrijfspanden) tot woonruimte • Meer investeren in kwaliteit bestaande sociale huurvoorraad (levensloopgeschiktheid, energetische kwaliteit en regulier onderhoud). • Vergroten aanbod aan seniorenwoningen, waardoor doorstroming wordt gecreëerd. <ul style="list-style-type: none"> o Wooncomplex met kleinschalige voorzieningen + ontmoetingsruimte
Twijzelerheide	<ul style="list-style-type: none"> • Ga als gemeente in gesprek met Provincie over verruiming mogelijkheden voor woningbouw (uitbreiden woningvoorraad) • Vergroten aanbod aan sociale huurwoningen. • Meer investeren in kwaliteit bestaande sociale huurvoorraad (levensloopgeschiktheid, energetische kwaliteit en regulier onderhoud).

Bijlage III Samen met betrokken partijen

Een woonvisie heeft pas echt zeggingskracht als deze wordt ondersteund door alle betrokken partijen op het vlak van het wonen. We zullen als gemeente steeds vaker een faciliterende rol aannemen richting onze stakeholders op de woningmarkt. Om onze ambities te verwezenlijken zoeken we daarom zoveel mogelijk de samenwerking met andere partijen, zoals corporaties, huurdersorganisaties, particuliere woningbezitters, plaatselijke belangen, ontwikkelaars, makelaars en zorg- en welzijnspartijen. We hebben daarom zoveel mogelijk partijen betrokken bij het opstellen van de nieuwe woonvisie. In grote lijnen zag het proces om tot een nieuwe visie te komen er als volgt uit:

- Aan de start van het proces hebben we drie interviews gehouden met de woningcorporaties in onze gemeente; Stichting Woningbouw Achtkarspelen, WoonFriesland en Woonzorg Nederland. In deze gesprekken hebben zij kunnen geven welke opgaven wat hen betreft van belang zijn voor de sociale huursector in de gemeente Achtkarspelen de komende jaren.
- Op 12 juni 2019 hebben we de tijdens de Dag van het Wonen de opgaven voor de nieuwe woonvisie verkend. we zijn in gesprek gegaan met makelaars, ontwikkelaars, corporaties, zorg- en welzijnspartijen. In het avondprogramma hebben de belangenorganisaties (zoals de huurdersorganisatie en Plaatselijke Belangen) hun input kunnen geven voor het woonbeleid. Per dorp zijn de belangrijkste accenten in bijlage II opgenomen.
- Op basis van deze input hebben we een eerste aanzet voor de nieuwe speerpunten van ons woonbeleid gemaakt. Dit hebben we op 27 juni 2019 met de gemeenteraad besproken. Raadsleden hebben hierbij tevens aan kunnen geven welke zaken voor hun van belang zijn voor de nieuwe woonvisie. Op 12 september heeft een 2e raadsdiscussie plaatsgevonden, waarbij raadsleden hun reactie hebben kunnen geven op de eerste contouren van de nieuwe visie. Op basis daarvan is de woonvisie verder aangescherpt en bijgesteld.