

Een woonvisie voor De Friese Meren



Een nieuwe woonvisie

In deze woonvisie beschrijft de gemeente De Friese Meren het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2014-2018. De gemeente De Friese Meren is op 1 januari 2014 ontstaan uit een fusie van de gemeenten Gaasterlân-Sleat, Lemsterland en Skarsterlân. De woonvisies van de drie gemeenten waren uit verschillende jaren en verschilden in opzet. Daarom is een nieuwe samenhangende woonvisie nodig. De woonvisie vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor prestatieafspraken met de corporaties. Door de gemeenteraad zijn uitgangspunten voor de woonvisie vastgesteld in de rapportages *Demografische veranderingen in De Friese Meren* (december 2012), *Woningmarktanalyse De Friese Meren* (juni 2013) en *Uitvoeringsprogramma Wonen 2013 tot 2020* (juni 2013).



DE FRIESE MEREN

Voorwoord

Met de voorliggende woonvisie zet de gemeente de koers uit op het gebied van wonen voor de komende jaren. De Friese Meren is een gemeente waar het aantrekkelijk wonen is. Ruimte, natuur en 'mienskip' is wat ons kenmerkt. We zijn een gemeente waar mensen bij elkaar zijn betrokken. Daar zijn we trots op! Het wonen is bij uitstek een onderwerp dat iedereen aangaat. Om die reden draait het in deze visie ook om samenwerking met anderen. Samen de schouders er onder. Daarbij hoort een rol waarbij de gemeente faciliterend is, zaken mogelijk maakt en waar nodig aanjaagt. Beleidskaders en regels beschouwen we als richtinggevend zonder dat deze een knellend harnas worden waarin we vast zitten. De toekomstige woningmarkt vraagt om flexibiliteit, creativiteit, en denken in kansen. Op die manier geven we ruimte aan ieder om zijn of haar eigen woonwens mogelijk te maken in onze gemeente.

Durk Durksz

Wethouder Volkshuisvesting

Veel partijen betrokken

Het lokale woonbeleid kent veel betrokken partijen: onze inwoners, woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars, zorg- en welzijnsorganisaties en belangenorganisaties. Bij het opstellen van de woonvisie hebben deze partijen een belangrijke rol gespeeld. We hebben op drie bijeenkomsten met betrokkenen gepraat over de centrale thema's van de woonvisie. Met de Plaatselijk Belangen hebben we over hun ideeën voor de woonvisie gesproken. De door ons uitgestippelde koers voor het woonbeleid hebben we gepresenteerd op een conferentie met de deelnemers van de themabijeenkomsten en buurgemeenten. De resultaten van deze gesprekken zijn verwerkt in de woonvisie.

Een visie nieuwe stijl

We presenteren hierbij een woonvisie nieuwe stijl: een beknopt, begrijpelijk en praktisch document. De visie beschrijft het woonbeleid in hoofdlijnen. Drie thema's staan centraal: de bestaande kernen en de bestaande woningvoorraad, wonen met zorg en welzijn en betaalbaarheid en beschikbaarheid. Bij ieder thema geven we aan wat we zien aan ontwikkelingen, wat we willen en wat we gaan doen. Voorafgaand aan de thema's gaan we in op de kwaliteiten van De Friese Meren en op de economische en maatschappelijke ontwikkelingen die het woonbeleid beïnvloeden. In het actieprogramma geven we de activiteiten aan die uit de woonvisie voortkomen en op welk moment we deze uitvoeren.

Goed wonen in De Friese Meren



Een grote diversiteit

De Friese Meren biedt een grote diversiteit in bebouwing en landschap. Er zijn drie grotere kernen (Balk, Joure en Lemmer), twee grotere dorpen (Oudehaske en Sint Nicolaasga) en de stad Sloten en 46 kleine dorpen. Woonmilieus lopen daardoor uiteen van landelijke en dorpse milieus tot meer kleinstedelijke. Ook landschappelijk is er veel verscheidenheid: van de IJsselmeerkust bij Lemmer via het waterrijke plassengebied tot aan de unieke combinatie van water en bos in Gaasterlân. Dit laatste gebied is onderdeel van het nationale landschap Zuidwest-Fryslân. De gemeente is gunstig gelegen: via de A6 en de A7 zijn concentraties van werkgelegenheid als Heerenveen en Leeuwarden goed bereikbaar, maar ook Schiphol is binnen een uur te bereiken.



Kernkwaliteiten: ruimte, natuur en 'mienskip'

Het is goed wonen in De Friese Meren. De gemeente biedt veel ruimte. De natuur, het groen en het vele water zorgen voor een aantrekkelijke woonomgeving. In de gemeente is 'mienskip' een levend begrip: mensen zijn bij elkaar betrokken. Hierdoor en door het bloeiende verenigingsleven vormen de kernen hechte en levende gemeenschappen. De woningen in De Friese Meren bieden veel waar voor hun geld vergeleken met de Randstad. Tegelijkertijd is door de gunstige ligging de Randstad goed bereikbaar. Deze goede bereikbaarheid en de sterke economische structuur onderscheidt de regio Zuid-west Friesland van andere delen van de provincie en maakt de regio aantrekkelijk als woon- en werkgebied.

Hoofddoelstelling van het woonbeleid

Alle inwoners van De Friese Meren moeten binnen hun mogelijkheden zoveel mogelijk hun eigen woonwensen kunnen realiseren.

Deze doelstelling werken we in deze woonvisie uit via drie pijlers:

- Pijler 1 Aandacht voor kwaliteit
- Pijler 2 Een levensloopvriendelijke gemeente
- Pijler 3 Goed wonen voor alle doelgroepen

→ Pijler 1

Aandacht voor kwaliteit: bestaande kernen en bestaande voorraad.

Om de kernen vitaal en leefbaar te houden is een goede kwaliteit van de leefomgeving en de bestaande woningvoorraad van groot belang. De nieuwbouwproductie in de gemeente in de komende jaren is beperkt in omvang. Het accent van deze productie ligt in de grotere kernen, zoals we hebben vastgelegd in het *Uitvoeringsprogramma woningbouw 2013 tot 2020*. Kwaliteitsverbetering van de kernen zal daarom slechts ten dele kunnen worden bereikt door nieuwbouw. Veel belangrijker is aanpassing van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door deze energiezuiniger te maken of meer geschikt voor senioren. Ook nieuwe functies voor leegstaande gebouwen en vervanging van verouderde woningen dragen bij aan verbetering van de kwaliteit van de kernen.

→ Pijler 2

Een levensloopvriendelijke gemeente: wonen met zorg en welzijn.

Door de vergrijzing neemt het aantal senioren fors toe. Deze groep krijgt daarom extra aandacht in het woonbeleid. Het is belangrijk dat ook senioren zichzelf zoveel mogelijk kunnen blijven redden. Aanpassing van de woning is primair de verantwoordelijkheid van de verhuurder of de eigenaar-bewoner. De gemeente gaat eigenaar-bewoners en huurders actief voorlichten over woningaanpassingen. Voorzieningen voor zwaardere zorg vereisen een zekere omvang en zullen daarom in de grotere kernen geconcentreerd worden. Om te voorzien in de behoefte aan wonen met zorg en welzijn, ook voor anderen dan senioren, gaan we intensief in gesprek met inwoners, zorgpartijen, corporaties en andere betrokkenen.

→ Pijler 3

Goed wonen voor alle doelgroepen: betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Zowel in de huur- als in de koopsector maken we ons zorgen over de betaalbaarheid van het wonen. In de huursector stijgen de huren door de verhuurdersheffing. De voorraad goedkope huurwoningen neemt af door verkoop en sloop, terwijl de inkomens van de bewoners nauwelijks stijgen. In de koopsector is de financiering van woningen moeilijker door de strengere hypotheekregels, de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de restschulden bij bestaande woningen. We gaan in gesprek met partijen over de betaalbaarheid van het wonen. Wat zijn redelijke woonlasten in relatie tot inkomen, woonwensen en kwaliteit van de woning?

Een nieuwe realiteit

Maatschappelijke ontwikkelingen hebben grote invloed op de woningmarkt. De meest fundamentele ontwikkeling is de afnemende groei van het aantal inwoners in Fryslân en de verandering in de samenstelling van de bevolking. Door de lagere groei van het aantal huishoudens zijn er minder nieuwe woningen nodig dan eerder voorzien. Door de economische omstandigheden stagneert de woningmarkt nog steeds ondanks tekenen van herstel. Ingrijpende veranderingen in regelgeving door de Rijksoverheid zorgen voor onzekerheid. Hierna beschrijven we de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen die het woonbeleid beïnvloeden.

Veranderende woningvraag

De afnemende groei van de bevolking en de veranderingen in de bevolkingssamenstelling leiden tot een andere vraag naar woningen. De *Woningmarktanalyse De Friese Meren* laat een woningbehoefte zien van circa 90 woningen per jaar tot 2020. We hebben op grond hiervan ondertussen ons woningbouwprogramma fors teruggebracht (zie pagina 10). Ook kwalitatief leidt de verandering in de bevolkingssamenstelling tot een andere vraag. Er is minder behoefte aan woningen voor gezinnen en meer behoefte aan woningen die (ook) geschikt zijn voor senioren. Op pagina 10 beschrijven we op welke woningtypen we de komende jaren meer nadruk leggen.

Schaalvergroting en andere maatschappelijke veranderingen

De demografische ontwikkeling is onderdeel van bredere maatschappelijke veranderingen. Zo is er een trek waarneembaar naar grotere concentraties van werkgelegenheid. In Nederland betekent dat een trek naar de Randstad, in Fryslân een trek naar de grotere kernen. Zorgvoorzieningen en scholen hebben een steeds groter verzorgingsgebied nodig om te kunnen bestaan. Voor winkels wordt dit nog versterkt door het toenemend internetgebruik. De arbeidsmarkt flexibiliseert; mensen veranderen vaker van baan of hebben vaker tijdelijke contracten. We zien de gevolgen hiervan. Huren wordt aantrekkelijker omdat het meer flexibiliteit biedt. Voorzieningen worden geconcentreerd in grotere kernen. Maatschappelijke ontwikkelingen hebben gevolgen voor de vraag naar woningen.

Onvoldoende beweging op de woningmarkt

Het vertrouwen van de woonconsument in de economie en de woningmarkt neemt langzaam toe. We zien een herstel van de markt, zeker in de goedkopere delen. We zijn er echter nog niet. Voor doorstromers op de koopmarkt zijn restschulden en de angst voor dubbele woonlasten belangrijke redenen om niet te verhuizen. De strengere eisen van hypotheekverstrekkers en de veranderingen in de hypotheekrenteaftrek maken het structureel moeilijker voor veel huishoudens om een koopwoning te financieren. Veel jongeren krijgen geen vaste aanstelling en daardoor geen hypotheek. Door het Rijksbeleid stijgen de huren. Er zit nog steeds (te) weinig beweging in de woningmarkt.



Een ongelijk verdeelde bevolkingsgroei

Volgens de prognoses neemt het aantal inwoners van De Friese Meren nog steeds toe in de komende jaren. De groei vlakt echter af vergeleken met eerdere perioden. Verwacht wordt dat het aantal inwoners tussen 2010 en 2030 groeit met 3,3% vergeleken met 3,8% tussen 2000 en 2010. De groei is ongelijk verdeeld over de drie voormalige gemeenten. In Gaasterlân-Sleat is de bevolking sinds 2000 ongeveer stabiel gebleven en wordt ook voor de komende jaren geen groei verwacht. Kleine kernen in dit deel krimpen reeds. Lemsterland was de afgelopen tien jaar de snelst groeiende gemeente van Fryslân. Deze groei zet naar verwachting door in de periode tot 2030. Skarsterlân neemt een middenpositie in. De verschillen in groei hebben gevolgen voor de samenstelling van de bevolking. In Gaasterlân-Sleat groeit alleen de groep 65-plussers nog en na 2020 vooral de groep 75-plussers. In Lemsterland valt de groei van het aantal gezinnen op hetgeen leidt tot een grote stijging van het aandeel kinderen. In Skarsterlân blijft het aantal gezinnen vrijwel stabiel maar gaat het om steeds oudere gezinnen. Een uitgebreide analyse van de demografische ontwikkeling bevat de rapportage *Demografische veranderingen in De Friese Meren*.



Onzekerheid over (de gevolgen van) Rijksbeleid

Het Rijk is bezig de Woningwet te herzien. Als de huidige voorstellen doorgaan, worden de regels voor woningcorporaties strenger. Deze kunnen dan minder investeren in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed zoals buurt- of zorgvoorzieningen. Ook andere voorstellen voor hervorming van de woningmarkt worden de komende tijd uitgewerkt. Wijzigingen in de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) leiden er toe dat senioren minder snel kunnen verhuizen naar een zorginstelling en daarom langer zelfstandig thuis blijven wonen. Het Rijk draagt op 1 januari 2015 een deel van de zorgbudgetten over aan de gemeenten, waarbij ook een bezuiniging plaatsvindt. Het is nog onduidelijk hoe deze veranderingen in het Rijksbeleid voor De Friese Meren uitpakken.

Woonbeleid in een nieuwe realiteit

De grote maatschappelijke ontwikkelingen die we hier beschrijven, laten zien dat er sprake is van een nieuwe realiteit. De hoofddoelstelling van het woonbeleid blijft geldig. Alleen de uitwerking van die hoofddoelstelling is anders door de nieuwe realiteit. Tijden van onzekerheid vragen om beleid op hoofdlijnen dat voldoende flexibiliteit biedt bij veranderende omstandigheden. De nieuwe realiteit dwingt ook tot bescheidenheid: de gemeente kan niet meer alles bepalen. In ons woonbeleid, in deze woonvisie, houden we rekening met deze nieuwe realiteit.

Aandacht voor kwaliteit: bestaande kernen en bestaande voorraad

Kernen

Wat zien we?

Kernen met kwaliteit

Iedere kern in De Friese Meren heeft een eigen kwaliteit. Lemmer biedt een aantrekkelijk woonmilieu aan het water, goed bereikbaar vanaf Schiphol. Zo wonen er relatief veel mensen die werkzaam zijn in de Randstad. Joure biedt veel voorzieningen en heeft daarmee regionaal grote aantrekkingskracht. Balk ligt nabij bos. Sint Nicolaasga heeft een lange traditie met zorg voor mensen met een beperking. Sloten is een klassiek Fries stadje met een eigen cultuur. Ook de dorpen hebben elk een eigen karakter en elk een eigen opgave op het gebied van wonen.

Corporaties actief in de kernen

In De Friese Meren zijn drie corporaties met veel bezit: Accolade met 2.350 woningen in Joure (2.205 woningen), Oudehaske en acht dorpen, Lyaemer Wonen met bijna 1.600 woningen in Lemmer (1.365 woningen) en vier dorpen en Wonen Zuidwest Friesland met ruim 1.600 woningen in Balk, Sint Nicolaasga en dertien dorpen. De drie corporaties hebben een vergelijkbaar kernenbeleid. In de kleinste kernen wordt regulier onderhoud uitgevoerd, maar geen verdere activiteiten ondernomen. In de grote kernen nemen de corporaties zelf initiatieven voor projecten. In de middencategorie volgen de corporaties de ontwikkelingen en kijken waar zich kansen voordoen. Geen van de corporaties trekt zich actief uit kernen terug.

Wat willen we en doen we?

Grotere kernen: zwaartepunt van woningbouw

Het zwaartepunt voor woningbouw ligt in de grotere kernen Balk, Lemmer en Joure. Deze kernen bouwen voor hun eigen behoefte en vangen meer dan gemiddeld de groei van buiten de eigen woonplaats op. Wij gaan hier uit een gemiddelde groei van de woningvoorraad in deze kernen van 1,07% per jaar. Om dat te bereiken nemen we onder meer zelf initiatieven voor woningbouwprojecten. Doel is behouden en verder versterken van de sociaal-economische structuur. Bij woningbouwprojecten sluiten we aan bij de bestaande kwaliteiten van de kernen. Het Raamwerk Joure (2011) laat zien hoe we deze bestaande kwaliteiten in beeld brengen. We stellen soortgelijke raamwerken op voor Balk en Lemmer.

Grotere dorpen: bouwen voor eigen behoefte plus

De grotere dorpen Oudehaske en Sint Nicolaasga bouwen voor hun eigen behoefte en een beperkte opvang van buiten de eigen kern. De door ons nagestreefde groei van de woningvoorraad is 1,0% per jaar. Onze rol als gemeente bij woningbouw in deze dorpen is beperkt. Wij ondersteunen initiatieven van andere partijen. Wij zijn vooralsnog niet zelf actief tenzij wij een duidelijke grondpositie hebben op een locatie.

Dorpen: bouwen bij aantoonbare marktvraag

In de 47 dorpen van de gemeente steunen we alleen bouwinitiatieven als er een duidelijk aantoonbare vraag is. Wij voeren daarbij een grondige analyse uit van die vraag door met potentiële kopers in gesprek te gaan en na te gaan of hun wensen overeenkomen met de mogelijkheden die het bouwplan biedt. Ook hier nemen we vooralsnog zelf geen initiatief tenzij wij een duidelijke grondpositie hebben. Voor ieder dorp ontwikkelen we een ruimtelijk kwaliteitskader. Hierin beschrijven we met welke kwaliteiten rekening moet worden gehouden bij woningbouw in het dorp. We gebruiken hiervoor het model dat ontwikkeld is door de voormalige gemeente Gaasterlân-Sleat.



Leefbaarheid een gezamenlijk belang

In sommige gevallen kan de achteruitgang van een klein gebied of een straat negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid, het imago en de waardeontwikkeling van een veel groter gebied. Voorbeelden hiervan zijn lege plekken of verpauperde gebiedjes in een kern of leegstaande gebouwen die hun functie hebben verloren. In dergelijke gevallen willen wij samen met andere partijen actief deze achteruitgang aanpakken. Het vervangen van slechte bebouwing door woningbouw of het verbouwen van leegstaande panden tot woningen zijn hierbij belangrijke middelen. Gezien de afnemende behoefte aan nieuwbouw, heeft inbreiding voor uitbreiding de voorkeur.

Ondersteuning van doe-kracht van burgers

De inwoners van De Friese Meren zijn zeer betrokken bij hun kern. Dat is een kwaliteit om te koesteren, want er komen mooie plannen en initiatieven uit voort. Ieder dorp organiseert wel een of meer bijzondere activiteiten. Wij willen de doe-kracht van burgers ondersteunen, ook op het gebied van wonen, zonder hen te overvragen. Als inwoners met initiatieven komen gaan we met hen in gesprek over de mogelijkheden en beperkingen en over de rol van de verschillende partijen. Wij kijken serieus naar woningbouwinitiatieven uit een kern en toetsen deze zoals hiervoor beschreven, om teleurstellingen verderop in het proces te voorkomen.

Woningvoorraad

Wat zien we?

Verbetering en aanpassing van de voorraad als centrale opgave

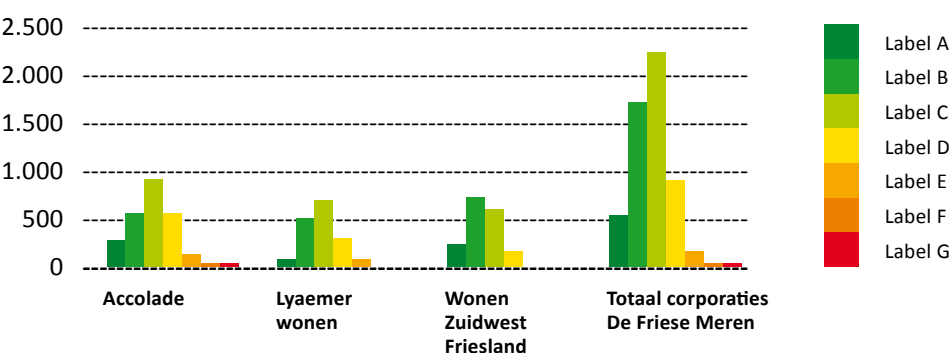
Tot voor kort werd een tekort in de woningvoorraad aan bepaalde woningtypen opgevangen door nieuwe woningen van dat type te bouwen. Was er een tekort aan woningen voor senioren, dan bouwden we seniorenwoningen. Een tekort aan starterswoningen? Dan werden die gebouwd. Door de afnemende behoefte aan nieuwbouw kan dat niet meer. We zullen oplossingen voor tekorten moeten zoeken in de bestaande woningvoorraad. Is er een tekort aan seniorenwoningen, dan moeten we bestaande woningen geschikt maken. Is er een tekort aan goedkope woningen voor starters, dan moeten we zorgen voor initiatieven binnen de bestaande voorraad om panden geschikt te maken voor deze woningen. Verbetering en aanpassing van de bestaande woningvoorraad is de centrale opgave voor de komende jaren.

Naar een energiezuiniger woningvoorraad

Een belangrijk thema bij verbetering van de bestaande woningvoorraad is het energiezuiniger maken van woningen (verduurzaming). Zowel woningen van woningcorporaties als van eigenaar-bewoners moeten verduurzaamd worden. Het woningbezit uit de jaren 1970-1980 heeft daarbij specifieke aandacht nodig gezien de kwaliteit er van. De corporaties hebben al flinke stappen gezet in het energiezuiniger maken van hun woningen. Zoals uit de grafiek blijkt is al 80% van het corporatiebezit op het niveau van energielabel C of beter. Bij de particuliere voorraad is het beeld anders: daar is nog veel werk te doen. In de *Duurzaamheidsvisie 2013-2030* is ons doel dat er in 2020 in de gemeente alleen nog woningen zijn met energielabel C of beter.

Energielabeling woningen corporaties De Friese Meren (per 1 januari 2014)

Energielabel	Accolade	Lyaemer wonen	Wonen Zuidwest Friesland	Totaal corporaties De Friese Meren
Label A	255	69	241	565
Label B	513	489	721	1.723
Label C	936	687	579	2.202
Label D	512	285	62	859
Label E	111	61	2	174
Label F	15	0	0	15
Label G	12	0	0	12
Totaal	2.354	1.591	1.605	5.550



Wat willen we en doen we?

Verduurzaming van huurwoningen: afspraken met corporaties

Er zijn duidelijke verschillen tussen de corporaties in de mate waarin hun woningen energiezuinig zijn (zie de grafiek). Dat leidt ook tot verschillen in beleid. Accolade streeft er naar om in 2020 voor het gehele bezit gemiddeld een C-label te hebben. Lyaemer Wonen onderzoekt of het haalbaar is om alle woningen voor 2018 op minimaal B-label te brengen. Wonen Zuidwest Friesland streeft er naar dat alle woningen in 2015 minimaal een C-label hebben. Wij willen in de prestatieafspraken met corporaties afspraken maken op dit punt. Die afspraken kunnen per corporatie verschillen. Belangrijk vinden wij dat de corporaties de overeengekomen prestaties daadwerkelijk leveren. Daartoe willen wij jaarlijks de energieprestaties van de corporaties monitoren.

Verduurzaming van koopwoningen: eigenaar verantwoordelijk

Wij beschouwen onderhoud en verbetering van een particuliere woning, waaronder het energiezuiniger maken, in eerste instantie als een verantwoordelijkheid van de woningeigenaar. Om die reden gaan we als gemeente geen subsidie geven aan woningeigenaren voor het energiezuiniger maken van hun woning. Wel doen we ons best om inwoners van de gemeente te laten profiteren van Rijks- of provinciale subsidieregelingen, zoals de Friese Energiepremie. Ook blijven we actief voorlichting geven via Tûk Wenjen, het Energieloket van de gemeente. Het Energieloket biedt woningeigenaren onder meer een quickscan aan voor € 25,- waaruit blijkt welke energiebesparende maatregelen het meest interessant zijn.

Bijzondere bewoning: vrijkomende agrarische bebouwing en recreatieve bewoning

In het buitengebied komen door bedrijfsbeëindiging of schaalvergroting regelmatig gebouwen vrij die hun agrarische functie hebben verloren. Wij willen toestaan dat gezinnen of groepen deze voormalige boerderijen gebruiken als woning. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat deze bewoning geen beperkingen oplevert voor agrarische bedrijven in de omgeving. Op enkele plekken verdient recreatieve bewoning aandacht. Wij vinden het van belang dat recreatiewoningen niet permanent bewoond worden. Ook moeten permanente woningen niet recreatief bewoond worden. Gebeurt een van beiden wel, dan treden wij daar in principe tegen op.

In het actieprogramma op bladzijde 11 en 12 beschrijven we de concrete acties die volgen uit onze aandacht voor de kwaliteit van de kernen en de bestaande woningvoorraad.

Een levensloop- vriendelijke gemeente: wonen met zorg en welzijn

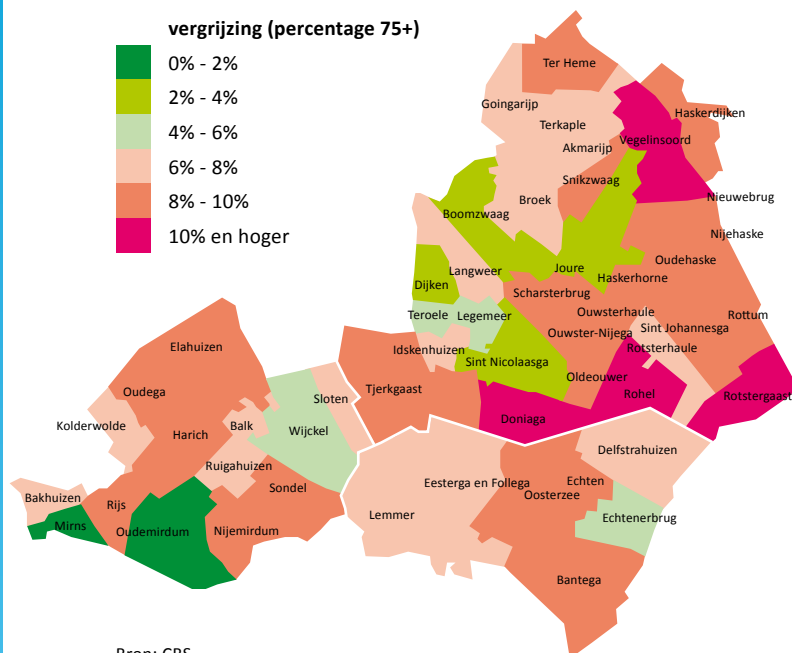
Geschied wonen

Wat zien we?

Een ouder wordende bevolking

Ook in onze gemeente worden mensen steeds ouder. Senioren hebben steeds langer een goede kwaliteit van leven. Toch moeten we in het woonbeleid rekening houden met het ouder worden van de bevolking. In De Friese Meren neemt volgens de provinciale prognose het aantal 75-plussers tussen 2010 en 2030 met 70% toe van 3.550 naar ruim 6.000 mensen. In 2010 was 7% van de bevolking 75 jaar of ouder. In 2030 is dit 11,4%. De omvang van de groep 85-plus stijgt zelfs met 85% van 900 mensen in 2010 naar 1.680 in 2030. Juist deze groep heeft de meeste behoefte aan vormen van wonen en zorg.

Aandeel 75-plussers per dorp, 2010 / 2009



Bron: CBS

Langer zelfstandig thuis wonen

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) nam tussen 2000 en 2010 in Nederland het aandeel 80-plussers in een zorginstelling af van 20% naar 14% van het totale aantal 80-plussers. Door de veranderingen in de AWBZ krijgen senioren minder snel een indicatie voor intramurale zorg, waardoor zij langer in hun eigen woning moeten blijven wonen. De nieuwe senior is minder geneigd het huidige wooncomfort op te geven: senioren verhuizen niet tot nauwelijks. Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving verhuisde in 1995 circa 6,5% van de 65-plussers per jaar. Ondertussen is dit gedaald naar 5% mede door toenemend eigen woningbezit onder senioren. Het merendeel van de senioren woont zelfstandig en dat zal in de toekomst niet anders zijn.

Aanpassing van de bestaande woningvoorraad

Er ontstaat een toenemende behoefte aan voor senioren geschikte woningen (levensloopgeslacht). Op pagina 5 is aangegeven dat nieuwbouw maar in beperkte mate in deze behoefte kan voorzien. De oplossing ligt in aanpassing van de bestaande voorraad. Gelukkig is de aanpasbaarheid van woningen in de koopsector zo groot dat de meeste mensen thuis oud kunnen worden: 63% van de koopwoningen is geschikt te maken voor senioren. Woningen in de huursector zijn minder aanpasbaar (slechts 30%). Met name woningen van kort na de oorlog zijn vaak te klein voor aanpassingen als een toilet boven, een traplift of slapen/wassen beneden. Gebruik maken van de aanpassingsmogelijkheden is nodig om senioren langer zelfstandig thuis te laten wonen.

'Geschiktheid' van huur- en koopvoorraad

	% geschikte huur		% geschikte koop	
Gaasterlân-Sleat	31%	325	56%	2.000
Lemsterland	28%	450	65%	2.975
Skarsterlân	30%	900	65%	5.000
Totaal	30%	1.675	63%	9.975

Bron: Woz-bestand gemeente, methodiek Doorzonscan.

Wat willen we en doen we?

Aanpassing van woningen: eigenaar en gebruiker verantwoordelijk

Wij vinden dat woningeigenaren en gebruikers primair zelf verantwoordelijk zijn voor het meer levenslooptgeschikt maken van hun woning. In de huursector vinden wij het een gedeelde verantwoordelijkheid van corporaties en huurders om woningen aan te passen voor ouder wordende bewoners. Daarbij is realisme gewenst: niet iedere senior eindigt in een rolstoel, dus niet iedere woning hoeft rolstoelgeschikt te zijn. Tijdige aanpassingen zijn in de koopsector moeilijker te realiseren. De meeste mensen gaan pas nadenken over woningaanpassing als de noodzaak zich voordoet door fysieke beperkingen. Wij willen stimuleren dat mensen eerder nagaan welke maatregelen genomen moeten worden. Wij gaan hierover in gesprek met onze inwoners.



Aanpassing van de woonomgeving: gemeente en partners verantwoordelijk

Niet alleen de woning, maar ook woonomgeving moet levensloopgeschikt zijn. We vinden het belangrijk dat inwoners de openbare ruimte prettig kunnen gebruiken. Dus besteden we aandacht aan groenvoorzieningen en recreatiemogelijkheden. Daarnaast vinden we dat levensloopgeschikte woningen in een geschikte omgeving moeten staan: niet aan de rand van de kern, maar nabij voorzieningen. Een dagelijks loopje en een dagelijks praatje zijn net zo belangrijk als de nabijheid van zorgvoorzieningen. We werken samen met partners uit hoe gekomen kan worden tot levensloopvriendelijke woonomgeving.

Ondersteuning en mantelzorg: gemeente maakt mogelijk

Een deel van de oudere inwoners wonen op onze gemeente heeft ondersteuning nodig om zelfstandig te blijven wonen. Wij vinden dat deze ondersteuning primair via informele zorg (mantelzorg) moet plaatsvinden. Als dat niet lukt, zorgen wij via de meinoarteams (sociale wijkteams) voor formele ondersteuning, waarbij de eigen regie van de inwoner zoveel mogelijk behouden blijft. Om mantelzorg te stimuleren streven wij naar een gemengde bevolkingssamenstelling in buurten en kernen, al zijn wij ons bewust dat wij daar slechts in beperkte mate invloed op hebben. Wij zorgen voor duidelijke ruimtelijke kaders voor uitbreiding/aanpassing van bestaande woningen om mantelzorg mogelijk te maken. Dit geldt ook voor andere zorgconcepten waardoor bewoners langer in hun eigen sociale omgeving kunnen blijven wonen.

Veel veranderingen: voorlichting en bewustwording

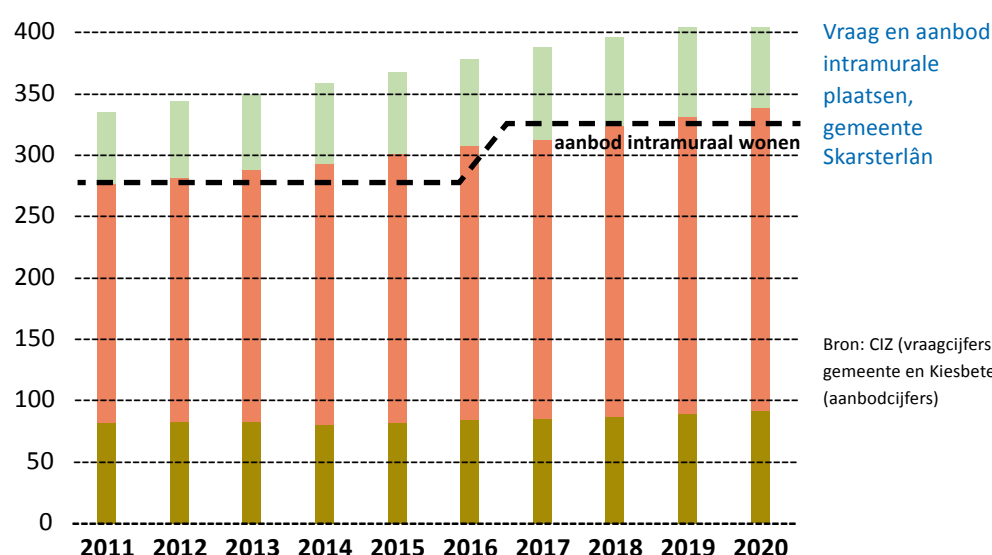
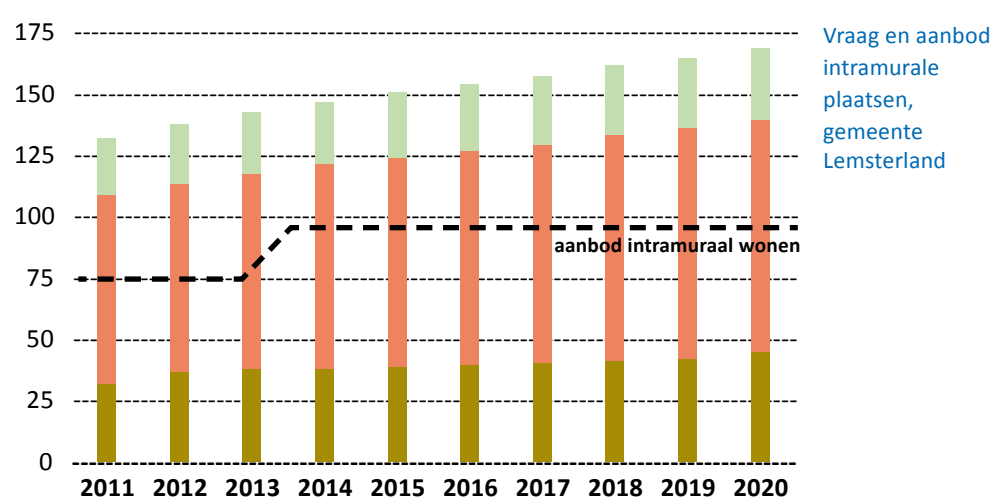
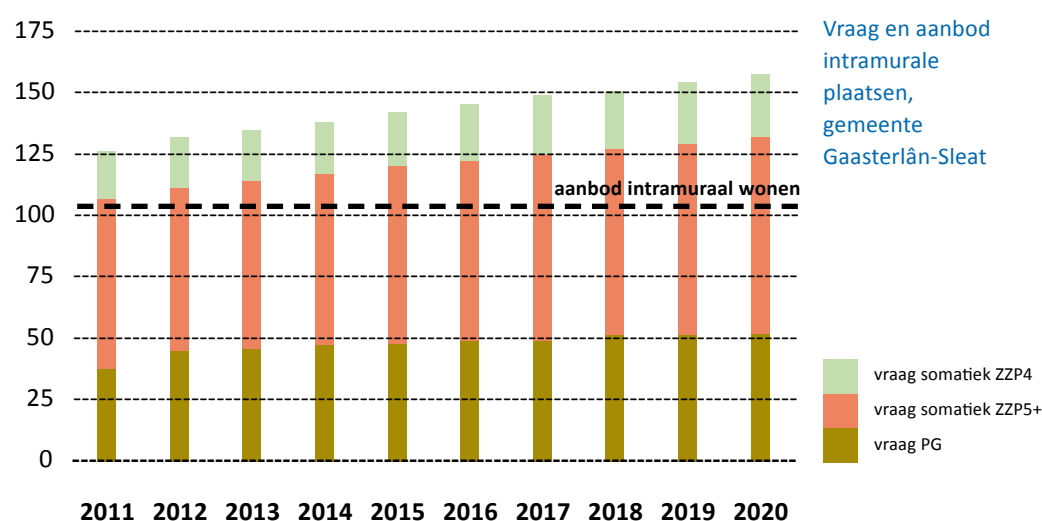
Er verandert veel in de wereld van wonen en zorg de komende jaren. De overheid regelt het niet meer, burgers zullen het zelf moeten doen. Senioren moeten zelf de aanpassing van hun koopwoning betalen, zelf hun mantelzorg organiseren en zelf hun netwerk onderhouden om eenzaamheid tegen te gaan. Dat vraagt veel van mensen! Nog lang niet alle inwoners van onze gemeente zijn zich bewust van deze veranderingen. Daarom werken wij via voorlichting aan het vergroten van de bewustwording bij onze inwoners – jong en oud - van de vele veranderingen die op hen afkomen en van de gevolgen die dit voor hen heeft.

Zorg en samenwerking

Wat zien we?

Aanbod intramurale zorg voldoende op korte termijn, tekort op langere termijn

De veranderingen in de AWBZ hebben gevolgen voor de intramurale zorg (verzorgings- en verpleeghuizen). Mensen met zorgindicatie ZorgZwaartePakket 4 (ZZP 4) kunnen per 1 januari 2016 minder makkelijk naar een intramurale zorginstelling verhuizen. Kwantitatief is er op dat moment voldoende aanbod aan intramurale zorg in de gemeente. Door de vergrijzing is dit echter van korte duur. Rond 2020 is er een tekort van 80-100 plaatsen. Zo'n 30-40% van dit tekort wordt veroorzaakt door de toename van het aantal mensen met een vorm van dementie: de behoefte aan intramurale plaatsen voor psychogeriatric neemt toe van circa 160 plaatsen in 2013 naar circa 190 plaatsen in 2020. Kwalitatief sluit het intramurale aanbod niet altijd goed aan op de vraag. Het huidige aanbod is relatief grootschalig, terwijl er ook behoefte is aan kleinschalige zorgvoorzieningen. Knelpunt bij de gewenste uitbreiding van intramurale capaciteit zijn de vele onzekerheden rond de regelgeving voor wonen en zorg. Investeringsin in zorgvastgoed worden daardoor risicovoller, hetgeen leidt tot afwachtend gedrag bij investeerders.



Wat willen we en doen we?

Kleine kernen: thuiszorg en mantelzorg

Thuiszorg is overal beschikbaar, ook in de dorpen en in het buitengebied. In de dorpen is het sociale netwerk vaak goed en is de kans op vereenzaming kleiner. Wel zijn in de dorpen minder woningen voor ouderen geschikt te maken dan in de grotere kernen en de grotere dorpen. Toch kunnen senioren in de dorpen lang zelfstandig wonen zolang zij de regie kunnen blijven voeren over hun eigen leven. Zodra er behoefte ontstaat aan nachtzorg of onplanbare zorg, wordt het lastiger. Senioren met een zwaardere zorgbehoefte (ZZP5 en hoger) moeten uiteindelijk verhuizen naar zorgvoorzieningen in Balk, Joure, Lemmer of Sint Nicolaasga.

Grotere kernen: zwaardere zorg

Intramurale zorgvoorzieningen zijn te vinden in de grotere kernen Balk, Lemmer, Joure en Sint Nicolaasga. We proberen nieuwbouw van zorgvoorzieningen en voor senioren geschikte woningen te concentreren nabij deze zorgvoorzieningen. In een straal van 200-300 m. rond deze zorgvoorzieningen kunnen bewoners van een geschikte woning het Volledig Pakket Thuis ontvangen. Daarmee krijgen ze 'verzorgingshuishoud' in hun eigen woning.

Overige doelgroepen: 'inclusief' woonbeleid

In een levensloopvriendelijke gemeente voeren we een 'inclusief' woonbeleid: we hebben aandacht voor iedereen, dus ook voor doelgroepen die extra zorg behoeven. We verwachten dat door de veranderingen in de AWBZ meer mensen die vroeger in een 'bijzondere doelgroep' vielen, in een reguliere woning zullen wonen, gemixt met anderen in een wijk. Dit geldt voor mensen met een lichamelijke, verstandelijke of geestelijke beperking, maar ook voor ex-gedetineerden en jongeren uit begeleid-wonen projecten. We streven er naar dat deze mensen overal in de gemeente kunnen wonen en niet slechts in een enkele kern. Daarnaast vinden we het belangrijk dat de voor- en nazorg voor deze groepen goed geregeld is.

Samenwerking: we kunnen het niet alleen

De zorg- en welzijnspartijen in de gemeente zijn voor ons partners van grote waarde. Ook op het gebied van sociale cohesie en vrijwilligerswerk zijn en blijven deze partijen een sterk cement in de samenleving. We kunnen de vraagstukken rond wonen en zorg niet alleen oplossen. Daarom organiseren we 'tafels' waarin we met zorg- en welzijnspartijen, woningcorporaties, bewoners- en belangenorganisaties over deze vraagstukken in gesprek gaan. Daarnaast zetten we een *Regiegroep wonen, zorg en welzijn* op om projecten te realiseren die meer waarde opleveren dan de deelnemende partijen alleen kunnen bereiken. Via het dorpen- en wijkenbeleid *Meeer dan stenen* geven we actief invulling aan de samenwerking met bewoners.

In het actieprogramma op bladzijde 11 en 12 beschrijven we de concrete acties die volgen uit onze aandacht voor de kwaliteit van de kernen en de bestaande woningvoorraad.

Goed wonen voor alle doelgroepen: betaalbaar en beschikbaar

Betaalbaarheid in de huursector

Wat zien we?

Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad	Goedkoop Huurprijs tot € 389,05			Betaalbaar Huurprijs € 389,05 tot € 596,75			Bereikbaar Huurprijs € 596,75 tot € 699,48			Totaal
	grondgebonden	appartement	totaal	grondgebonden	appartement	totaal	grondgebonden	appartement	totaal	
Sociale huurvoorraad per 1-1-2014	1.034	293	1.327	3.459	521	3.980	79	167	246	5.553
Nieuwbouw 2014-2018	0	0	0	73	46	119	96	9	105	224
Sloop 2014-2018	95	0	95	64	0	64	0	0	0	159
Verkoop 2014-2018*	84	8	92	305	3	308	0	0	0	400
Sociale voorraad per 31-12-2018	855	285	1.140	3.163	564	3.727	175	176	351	5.218
Verandering sociale voorraad abs.	-179	-8	-187	-296	43	-253	96	9	105	-335
Verandering sociale voorraad %	-17,3%	-2,7%	-14,1%	-8,6%	8,3%	-6,4%	121,5%	5,4%	42,7%	-6,0%

* Woningen gelabeld voor verkoop. De werkelijke verkoop in deze periode is volgens de schattingen van de corporaties circa 40% hiervan.

bron: opgave corporaties

Een afnemend aantal goedkope huurwoningen

In De Friese Meren stonden op 1 januari 2014 ruim 5.550 sociale huurwoningen. Als gevolg van sloop en verkoop daalt deze voorraad in de komende jaren ondanks een nieuwbouwproductie van gemiddeld 45 sociale huurwoningen per jaar. Als alle voor verkoop aangewezen huurwoningen worden verkocht, daalt de sociale huurvoorraad met 6%. Als we uitgaan van een geschatte verkoop van 40% van de aangewezen woningen is de daling 2%. De daling is ongelijk verdeeld over de huurprijsklassen. Het aantal goedkope woningen neemt af met 130 – 190 woningen (afhankelijk van de verkoopresultaten), terwijl het aantal bereikbare woningen als gevolg van nieuwbouw met ruim 100 woningen toeneemt.

Oplopend huurniveau in de sociale huursector

De verhuurdersheffing van het Rijk dwingt corporaties tot maatregelen waaronder het verhogen van hun huurinkomsten. De inkomensafhankelijke huurverhoging maakt extra huurverhogingen mogelijk voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 34.678 (peildatum 1-1-2014). Landelijk gezien heeft 31% van de huurders van een sociale huurwoning een huishoudinkomen hoger dan € 34.678. Bij de drie corporaties in De Friese Meren heeft zo’n 20% een hoger huishoudinkomen, met een uitschieter in Joure naar 27%. We zien dat om deze redenen de huren van sociale huurwoningen harder stijgen dan de inflatie. De drie corporaties in de gemeente gaan ieder op een andere wijze hiermee om. Zowel rond de jaarlijkse huurverhoging als rond huurverhoging bij mutatie en bij investeringen voeren de corporaties een verschillend beleid.

Vraag naar huurwoningen afhankelijk economische ontwikkeling

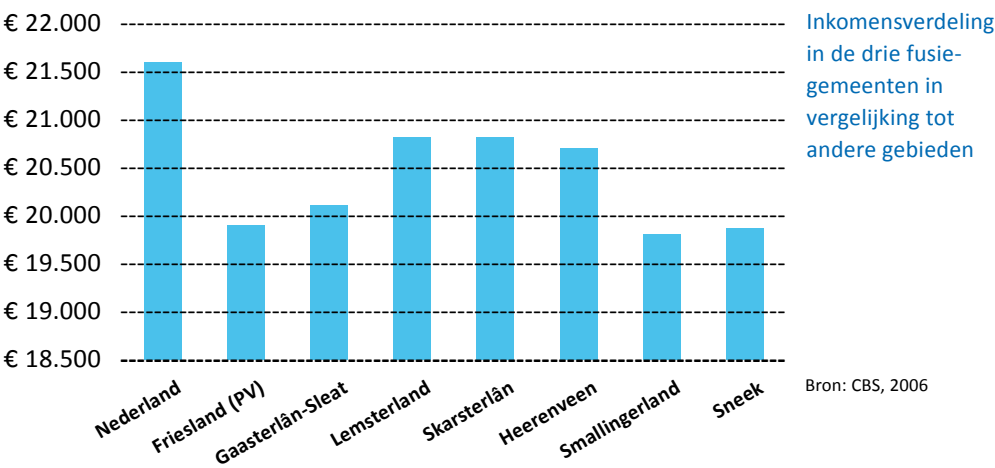
Op dit moment is de wachttijd voor een sociale huurwoning (afhankelijk van type en locatie) circa twee jaar. In de praktijk kan iemand die acuut een woning nodig heeft snel terecht. De meeste woningzoekenden zijn op zoek naar een betere woning of schrijven zich uit voorzorg in. Uit onderzoek van de Friese corporaties blijkt dat de toekomstige vraag naar huurwoningen sterk afhankelijk is van economische ontwikkelingen. Bij de huidige ontwikkeling van de koopkracht neemt de vraag toe. Bij een licht positieve ontwikkeling blijft de vraag stabiel en bij een sterk positieve ontwikkeling neemt de vraag flink af.



Wat willen we en doen we?

Betaalbaarheid in de huursector: afspraken met corporaties

Hoewel het gemiddelde inkomen in De Friese Meren hoger ligt dan het provinciaal gemiddelde, is het duidelijk lager dan het gemiddelde in Nederland. Gezien deze relatief lage inkomens vinden wij het belangrijk dat in de gemeente voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar blijven. Wij zijn met name bezorgd over het aantal goedkope huurwoningen. Door verkoop en sloop daalt dit. De opwaartse druk op de huren leidt eveneens tot een afname ervan. Toch blijft er een grote groep inwoners van onze gemeente aangewezen op deze goedkope huurvoorraad. In de prestatieafspraken met corporaties willen we afspraken maken over het aantal sociale huurwoningen en met name het aantal goedkope huurwoningen.



Huurachterstanden en schulden: protocol met corporaties

Wij willen samen met de corporaties voorkomen dat er structurele huurachterstanden bij huurders ontstaan. Daarom hechten we veel waarde aan een strakke incassoprocedure door de corporaties. Als er huurachterstanden ontstaan, vinden we het belangrijk dat de corporaties meewerken aan schuldsanering via budgetbegeleiding en budgetbeheer bijvoorbeeld door de Kredietbank Nederland. We willen met de corporaties in de prestatieafspraken afspraken vastleggen over de procedure rond (dreigende) huisuitzetting. Hiervoor willen we een model ontwikkelen.

Arbeidsmigranten: onderzoek naar huisvestingsopgave

Een nieuwe maar ook klassieke doelgroep in het woonbeleid zijn arbeidsmigranten. Nederland zal naar verwachting tot in lengte van dagen tijdelijke en permanente arbeidsmigranten nodig hebben. Arbeidsmigranten hebben recht op fatsoenlijke huisvesting, die voldoet aan Nederlandse normen. Deze groep heeft vooral behoefte aan structurele vormen van tijdelijke huisvesting. We willen de huisvestingssituatie van arbeidsmigranten in De Friese Meren nader onderzoeken en nagaan of er een huisvestingsopgave voor deze groep ligt.

Betaalbaarheid in de koopsector

Wat zien we?

Een relatief groot aanbod aan betaalbare woningen

Ook in De Friese Meren zijn de woningprijzen sinds 2008 gedaald. Volgens cijfers van huizenzoeker.nl is de ontwikkeling in de voormalige gemeenten verschillend. In Gaasterlân-Sleat is de mediane vraagprijs tussen september 2008 en januari 2014 gedaald met ruim 20%. In Lemsterland was dit 15% en in Skarsterlân 12%. Aan het eind van het eerste kwartaal van 2014 (Funda 27-3-2014) stonden er in de gemeente zo'n 580 woningen te koop. Hiervan vielen er 125 in de prijsklasse tot € 175.000,-. Dit is ruim 20% van het totale aanbod aan koopwoningen. In de gemeente is daarmee een relatief groot aanbod betaalbare koopwoningen.

Vraag naar koopwoningen afhankelijk financieringsmogelijkheden

De financiering van koopwoningen wordt moeilijker door de strengere eisen van banken en de veranderingen in de hypotheekrenteaftrek. Ook de flexibilisering van de arbeidsmarkt, waardoor minder mensen een vast arbeidscontract hebben, maakt de financiering moeilijker. Het rapport *Verhuizen in Crisis* (Amsterdam School of Real Estate in opdracht van NVM, juli 2013) laat zien dat doorstromers niet verhuizen door de gedaalde huizenprijzen en de daaruit voortkomende restschulden. De beperkte mogelijkheden om bij een restschuld een nieuwe woning te financieren leidt volgens het rapport tot definitief afstel van de verhuizing in plaats van tot uitstel. De ontwikkeling van de vraag naar koopwoningen hangt nauw samen met mogelijkheden tot financiering ervan.



Wat willen we en doen we?

→ Starters: creëren van kansen

In De Friese Meren is naar onze mening geen echt startersprobleem. Starters in de sociale huursector kunnen redelijk snel terecht. In de koopsector is een redelijk aanbod aan betaalbare koopwoningen. Starters hebben daarmee reële kansen op een woning. Wel vinden we het van belang dat jonge inwoners die via werk of sociaal aan de gemeente gebonden zijn, een start kunnen maken op de koopmarkt. Wij willen een dergelijke start vergemakkelijken. Daartoe onderzoeken wij in samenwerking met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) welke effectieve instrumenten er zijn. Bij financiële middelen kiezen we voor een 'revolverende' inzet: financiële steun moet worden terugbetaald om weer beschikbaar te komen voor anderen.

→ Middeninkomens: onderzoeken mogelijkheden voor dure huurwoningen

Middeninkomens zijn huishoudens met een inkomen tussen € 34.678,- en circa € 43.000,-. Deze groep, waaronder ook veel starters vallen, heeft een moeilijke positie op de woningmarkt. Woningcorporaties mogen slechts een deel van de huurwoningen met een huur lager dan € 699,48 aan middeninkomens toewijzen. Het aanbod in de duurdere huursector is klein en geconcentreerd in Joure. In de koopsector kan met een inkomen van circa € 43.000,- met Nationale Hypotheek Garantie ongeveer € 185.000,- worden geleend. In de gemeente is in deze prijsklasse een redelijk aanbod. Toch willen we de kansen van middeninkomens vergroten door meer aanbod te creëren in de duurdere huursector. Wij gaan in overleg met particuliere investeerders over de mogelijkheden die zij hiervoor zien.

→ Grondprijsbeleid: opstellen Nota Grondbeleid

De gemeentelijke grondprijzen voor nieuwbouwlocaties zijn niet in gelijke mate gedaald als de prijzen in de bestaande woningvoorraad. Wij stellen een Nota Grondbeleid op. In de nota besteden we aandacht aan de grondprijzen voor de woningbouwlocaties.

In het actieprogramma op bladzijde 11 en 12 beschrijven we de concrete acties die volgen uit onze aandacht voor de kwaliteit van de kernen en de bestaande woningvoorraad.



Naar een optimale voorraad

Wat zien we?

Fricties tussen vraag en aanbod

Op de voorgaande pagina's zijn de verschillende thema's van het woonbeleid beschreven. Op grond hiervan concluderen wij dat de (toekomstige) vraag naar woningen en het huidige aanbod niet altijd met elkaar overeen komen. Wij zien de volgende fricties:

- **Lagere inkomens:** het aantal goedkope sociale huurwoningen neemt af. Toch is een groep inwoners met lage inkomens op deze woningen aangewezen.
- **Koopstarters:** er is in principe voldoende aanbod aan betaalbare woningen. Kwalitatief sluiten de woningen echter niet aan op de vraag van starters.
- **Middeninkomens:** deze groep, waar veel starters onder vallen, is aangewezen op goedkope koopwoningen en dure huurwoningen. In de laatste categorie is het aanbod heel beperkt.
- **Senioren:** senioren zijn kritische consumenten. Een nieuwe woning moet geheel voldoen aan hun wensen. Er zijn veel verschillende senioren met veel verschillende woonwensen. Om te voorzien in deze wensen is een zeer gedifferentieerd aanbod nodig.
- **Intramurale zorgvoorzieningen:** op korte termijn is er voldoende aanbod aan intramurale zorgvoorzieningen; op langere termijn is het aanbod onvoldoende door de vergrijzing. Naast de huidige meer grootschalige zorgvoorzieningen is er ook vraag naar kleinschalige.

Mogelijkheden om deze verschillen tussen vraag en aanbod op te lossen zijn aanpassing van de bestaande voorraad en nieuwbouw.

Wat willen we en doen we?

Bestaande voorraad:

energiezuiniger+levensloopgeschikter, behoud goedkope huur
Hiervoor hebben we al beschreven wat ons beleid is voor het energiezuiniger en levensloopgeschikter maken van de bestaande woningvoorraad. Door middel van afspraken met de corporaties streven we naar het (zoveel mogelijk) behouden van de voorraad goedkope huurwoningen.

Nieuwbouw:

kwantitatieve aanpassing van het woningbouwprogramma

In het *Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2013 tot 2020* (2013) hebben we een realistisch en haalbaar woningbouwprogramma vastgelegd. We hebben woningbouwplannen getemporeerd en geschrapt om de kans op afzet voor kansrijke projecten te vergroten. Het resultaat is een woningbouwprogramma van circa 1.150 woningen in de periode tussen 1 januari 2013 en 1 januari 2020. Vergeleken met eerdere programma's zijn 880 woningen uit het programma tot 2020 geschrapt. Het bijgestelde programma komt neer op gemiddeld 140 woningen per jaar. De *Woningmarktanalyse De Friese Meren* gaat uit van 90 woningen per jaar tot 2020. Het bijgestelde woningbouwprogramma past binnen de woningbouwafspraken tot 2020 met de provincie. In het nieuwe programma gaan we uit van een flexibele programmering, zodat we sturen op basis van werkelijke marktwensen.

Nieuwbouw:

kwalitatieve accenten in het nieuwbouwprogramma

De *Woningmarktanalyse De Friese Meren* laat zien wat de kwalitatieve vraag naar woningen is. Woningen met een combinatie van een goede bereikbaarheid en ligging aan het water zijn veel gevraagd. Kansrijke locaties als Broek-Zuid zullen fasegewijs worden ontwikkeld. De markt voor seniorenappartementen is beperkt waarbij de prijs/kwaliteitsverhouding zeer nauw luistert. Er is een mogelijke markt voor huurwoningen in het middeldure en duurdere segment. Het aanbieden van goedkope starterswoningen lijkt op korte termijn aantrekkelijk, maar leidt op lange termijn tot overaanbod door ontgroening en vergrijzing. We geven de voorkeur aan nieuwbouw in de grotere kernen. We letten er bij nieuwbouw in uitbreidingsgebieden op dat ieder project leidt tot een goede afronding van de kern.

In deze woonvisie hebben we de koers bepaald op het gebied van wonen voor de komende jaren. In het actieprogramma op deze pagina's leggen we vast wat we gaan doen om dit beleid uit te voeren. Alle budgetten in het actieprogramma zijn onder voorbehoud van goedkeuring en opname in de begroting. Kernwoorden bij het actieprogramma zijn [afstemmen](#) en [aanjagen](#).

Actieprogramma

Woonbeleid algemeen

Benutten middelen Provinciaal Aanvalsplan Woningmarkt

Wat: De provincie Fryslân stelt in het Aanvalsplan Woningmarkt € 65 miljoen beschikbaar voor impulsen voor de woningmarkt. We stimuleren de inzet van middelen uit het Aanvalsplan in De Friese Meren.

Wie: Gemeente in samenwerking met Provincie Fryslân, corporaties en investeerders.

Wanneer: 2014

Kosten: Binnen bestaande budgetten.

Promoten van De Friese Meren als woongemeente

Wat: We geven een nieuwe impuls aan het promoten van wonen in De Friese Meren.

Wie: Gemeente in samenwerking met corporaties en makelaars.

Wanneer: Continue 2014-2018

Kosten: € 25.000 eenmalig, € 10.000 per jaar

Monitoring woningmarkt

Wat: We doen periodiek woningmarkt-onderzoek voor een actueel inzicht in de woningbehoefte en de woonwensen van consumenten. We sluiten waar mogelijk aan bij provinciaal of landelijk onderzoek.

Wie: Gemeente bij voorkeur samen met andere partijen.

Wanneer: Periodiek

Kosten: € 12.500 eenmalig

Lokale uitwerking nieuwe wetgeving

Wat: De invoering van de Huisvestingswet, de herziening van de Woningwet en de hervorming van de woningmarkt door het Rijk betekent dat wij op lokaal niveau beleid of instrumenten moeten aanpassen.

Wie: Gemeente bij voorkeur samen met andere partijen.

Wanneer: Gemeente

Kosten: Binnen bestaande budgetten.

Nieuwbouw

Opstellen Raamwerk Balk en Raamwerk Lemmer

Wat: Om nieuwbouwprojecten zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de bestaande kwaliteiten van de kern stellen we voor Balk en Lemmer een raamwerk op. Hierin beschrijven we de bestaande kwaliteiten op een vergelijkbare manier als in het *Raamwerk Joure*.

Wie: Gemeente

Wanneer: 2014

Kosten: Binnen bestaande budgetten.

Opstellen Ruimtelijk Kwaliteitskader voor ieder dorp

Wat: Om nieuwbouwprojecten zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de bestaande kwaliteiten van het dorp stellen we voor ieder dorp een ruimtelijk kwaliteitskader op. Hierin beschrijven we de bestaande kwaliteiten volgens het model Gaasterlân-Sleat.

Wie: Gemeente

Wanneer: 2015

Kosten: Binnen bestaande budgetten.

Ontwikkelen systematiek voor inventariseren aantoonbare marktvraag

Wat: We ontwikkelen een systematiek om in kleine kernen de marktvraag te analyseren en te bepalen of op basis hiervan woningbouw op een specifieke locatie mogelijk is. Onderdeel ervan is een stappenplan met vooraf vastgelegde toetsmomenten.

Wie: Gemeente in samenwerking met makelaars, bewoners en kennisinstellingen.

Wanneer: 2014-2015

Kosten: € 10.000 eenmalig

Opstellen nieuw grondbeleid

Wat: We stellen een Nota Grondbeleid op en daaruit volgend een grondprijsbeleid voor de gemeente.

Wie: Gemeente

Wanneer: 2014

Kosten: Binnen bestaande budgetten.

Bestaande voorraad



Stimuleren verduurzaming huurwoningen

Wat: We maken afspraken met de woningcorporaties over het energiezuiniger en levensloopgeschikter maken van hun bezit. Op het gebied van energie is onze inzet om in 2020 alle (huur)woningen op minimaal C-label te hebben.

Wie: Gemeente en woningcorporaties

Wanneer: 2014 (afspraken), 2014 e.v. (uitvoering)

Kosten: Aan de afspraken zijn geen kosten verbonden. De kosten van uitvoeringsmaatregelen zijn voor de corporatie en de huurder.

Stimuleren verduurzaming koopwoningen

Wat: Wij blijven eigenaar-bewoners voorlichten over energiebesparende maatregelen via ons energieloket Tûk Wenjen. We stimuleren eigenaar-bewoners gebruik te maken van beschikbare subsidies zoals de Friese Energiepremie.

Wie: Gemeente

Wanneer: Continue 2014-2018

Kosten: Kosten energieloket zijn reeds gedekt via bestaande budgetten.

Uitwerken beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Wat: Wij willen bebouwing van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied toestaan. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat dit geen beperkingen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven. We werken dit uit in concrete beleidsregels.

Wie: Gemeente

Wanneer: 2014-2015

Kosten: Binnen bestaande budgetten.

Doelgroepen



Uitwerken plannen woonservicezones De Friese Meren (doelgroep senioren)

Wat: We werken plannen uit voor het inrichten van woonservicezones in De Friese Meren.

Wie: Gemeente in samenwerking met corporaties, zorg- en welzijnsaanbieders, bewoners- en belangenorganisaties.

Wanneer: 2015 (planvorming), 2016 e.v. (uitvoering)

Kosten: Binnen bestaande budgetten, gedeeltelijk gedekt door provinciale subsidie.

Opstellen ruimtelijk kader voor uitbreiding of aanpassing woningen voor (mantel)zorg (doelgroep zorgvragers)

Wat: Om goed (mantel)zorg te kunnen leveren is het soms nodig woningen aan te passen of uit te breiden, zowel in bestaande stedelijk en dorpsgebied als in het buitengebied. Wij ontwikkelen een ruimtelijk kader dat binnen zo ruim mogelijke grenzen dergelijke aanpassingen of uitbreidingen mogelijk maakt.

Wie: Gemeente

Wanneer: 2014

Kosten: Binnen bestaande budgetten.

Actief voorlichten van senioren (doelgroep senioren)

Wat: We willen via actieve voorlichting de bewustwording bij senioren stimuleren over de gevolgen van de veranderingen in de zorg. De voorlichting is gericht op woningaanpassing, mantelzorg en tegengaan van eenzaamheid.

Wie: Nader uitwerken afhankelijk van in te zetten instrumenten.

Wanneer: Continue 2014-2018

Kosten: € 10.000 eenmalig

Tegengaan betaalbaarheidsproblemen huursector (doelgroep lage inkomens)

Wat: We willen betaalbaarheidsproblemen in de sociale huursector zoveel mogelijk tegengaan. Daarom maken we afspraken met de corporaties over het aantal (goedkope) sociale huurwoningen in de gemeente. Ook over de procedures rond (dreigende) huisuitzettingen maken we afspraken.

Wie: Gemeente en corporaties.

Wanneer: 2014

Kosten: Binnen bestaande budgetten.

Onderzoeken mogelijkheden van extra steun voor starters (doelgroep starters)

Wat: We onderzoeken samen met Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) welke effectieve instrumenten er zijn om starters op de woningmarkt te ondersteunen. Uitgangspunt bij financiële middelen is een revolverende inzet ervan.

Wanneer: 2014-2015

Kosten: Aan het onderzoek zijn geen kosten verbonden. Kosten van stimuleringsmaatregelen zijn afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek.

Onderzoeken mogelijkheden voor dure huurwoningen (doelgroep midden-inkomens/starters)

Wat: We willen de kansen van middeninkomens (waaronder veel starters) vergroten door het aanbod in de dure huursector uit te breiden. We gaan in overleg met particuliere investeerders over de mogelijkheden die zij hiervoor zien.

Wie: Gemeente en investeerders.

Wanneer: 2014-2015

Kosten: Binnen bestaande budgetten.

Onderzoeken huisvestingssituatie en huisvestingsopgave arbeidsmigranten (doelgroep arbeidsmigranten)

Wat: Op dit moment is er geen zicht op de eventuele huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten. Daarom onderzoeken we de huidige huisvestingsituatie van deze groep in onze gemeente en gaan na of er een opgave ligt op dit gebied.

Wie: Gemeente

Wanneer: 2015-2016

Kosten: Binnen bestaande budgetten.

Samenwerking

Smeden van coalities met partners in het woonbeleid

Wat: We beschouwen corporaties, makelaars, zorg- en welzijnsaanbieders, bewoners, buurgemeenten en provincie als partners in het woonbeleid. We werken actief aan het smeden van coalities met deze en andere partners gericht op onderdelen van dit woonbeleid. We zien meerwaarde in het delen van kennis met partners en het verhogen van het kennisniveau om onorthodoxe oplossingen en experimenten mogelijk te maken.

Wie: Gemeente en partners in het woonbeleid.

Wanneer: Continue 2014-2018

Kosten: Binnen bestaande budgetten.

Maken prestatieafspraken met corporaties

Wat: Als vervolg op deze woonvisie maken we als gemeente prestatieafspraken met de corporaties. Voor deze afspraken vormt de woonvisie de basis. We maken kaderafspraken voor een periode van vier jaar, die we jaarlijks invullen met jaarschijven.

Wie: Gemeente en corporaties.

Wanneer: 2014 onmiddellijk volgend op de woonvisie

Kosten: Binnen bestaande budgetten.

Opzetten samenwerking rond wonen, zorg en welzijn

Wat: We zetten tafels op waarin we met zorg- en welzijnspartijen, woningcorporaties en bewoners- en belangenorganisaties praten over dit thema. Via een Regiegroep wonen, zorg en welzijn stimuleren we de realisatie van projecten met meerwaarde. Eén zo'n project is de uitwerking van maatregelen voor een levensloopvriendelijke woonomgeving.

Wie: Gemeente en partners.

Wanneer: Continue 2014-2018

Kosten: € 10.000 per jaar

Bespreken uitwerking woonvisie met bewoners

Wat: Wij gaan met bewoners in gesprek over ruimtelijke kwaliteiten, woningbouwinitiatieven, vraagstukken rond wonen en zorg en andere uitwerkingpunten van deze woonvisie.

Wie: Gemeente in samenwerking met Plaatselijk Belangen.

Wanneer: Continue 2014-2018

Kosten: In budget voor dorps- en wijkteams

COLOFON

samenstelling: GenP Governance

tekst: Pieter van Haeften, GenP Governance

grafisch ontwerp: Maud van Gool (kamer12.nl)

fotografie: Dick Barendsen (kamer12.nl)

Vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2014

© Gemeente De Friese Meren