

Volkshuisvestingsprogramma De Fryske Marren 2024 tot en met 2028



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Wonen als hét maatschappelijk thema	4
2. De introductie van het volkshuisvestingsprogramma	5
3. Ons vertrekpunt: waar staan we?	7
4. De woonopgave in beeld	10
5. Het volkshuisvestingsprogramma via zes programmalijnen	13
6. Programmalijn 1: Voldoende woningen voor inwoners	14
7. Programmalijn 2: Een thuis voor iedereen	18
8. Programmalijn 3: Betaalbaar wonen voor inwoners	21
9. Programmalijn 4: Een duurzaam (t)huis in een duurzame omgeving	25
10. Programmalijn 5: Veilige en leefbare buurten en wijken	27
11. Programmalijn 6: Wonen, zorg en ouderen	28
Begrippen en definities	30

Leeswijzer: dit volkshuisvestingsprogramma is opgebouwd uit diverse onderdelen. In het eerste deel belichten we wonen als het maatschappelijk thema en wordt ingegaan op het juridische kader van het volkshuisvestingsprogramma. Vervolgens schetsen we een beeld van de gemeente en geven een samenvatting van de stand van de woningmarkt. Hieruit volgt de woonopgave voor de komende jaren. Dit is nader uitgewerkt via zes programmalijnen. Afzonderlijk van dit volkshuisvestingsprogramma is een uitvoeringsagenda opgesteld.

Voorwoord

"Volkshuisvesting is terug van weggeweest", zegt men. Maar in De Fryske Marren zetten wij ons al jaren in om 'goed wonen voor alle inwoners te bevorderen'. Want voor onze inwoners is een plek om te wonen, in onze kernen en dorpen, onderdeel van hun identiteit. Samen vormen wij een mienskip. Een gemeenschap in al haar verscheidenheid. De Fryske Marren typeert zich als een plattelandsgemeente met veel verscheidenheid aan kernen; van groot tot klein. In deze visie spreken wij de stevige ambitie uit om naar aard, schaal en karakter van deze kernen te bouwen.

"Wy kinne it net allinne, wy hawwe elts en ien nedich om wenningen te bouwen, mar ek om yn 'e mande mei ús de goede karren te meitsjen foar de takomst. Ha wy de 'sleutel' foar de wenningmerk? Dat is net te sizzen, mar wy jouwe wol rjochting en ambysje oan. Dat dogge wy yn de oertsjûging dat wy der binne foar dizze generaasjes, mar ek de generaasjes nei ús".

Wij bedanken iedereen die mee heeft gewerkt aan dit nieuwe volkshuisvestingsprogramma. Daarmee is de visie ook van onze inwoners, corporaties, ontwikkelaars, zorg- en welzijnsorganisaties en belangenorganisaties. Bij het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma hebben zij een belangrijke rol gespeeld. Ook zijn bij de totstandkoming van de visie onze buurgemeenten Súdwest-Fryslân en Heerenveen, de provincie Fryslân en het Rijk betrokken.

Dit past in de geest van het samen "oparbeidzje" als Friese overheden rond het wonen. Samen doen we het in De Fryske Marren. "Mei faazje pakke wy de opjefte foar ús ynwenners de kommende jierren op!"

Chris van Hes
Wethouder Volkshuisvesting

1. Wonen als hét maatschappelijk thema

Wonen als hét maatschappelijk thema

Sinds 2022 is er sprake van een koerswijziging in Nederland op het thema wonen. De Rijksoverheid heeft beseft dat er meer sturing en regie nodig is op de "woningmarkt". En met de lancering in 2022 van de Nationale Bouw- en Woonagenda werd daarvoor de eerste stap gezet. Maatschappelijk is er ook een debat ontstaan over de rol van de overheid op de woningmarkt. Er is behoefte aan meer marktordening, onder meer om excessen op de woningmarkt te beperken en de kansengelijkheid te vergroten. Het wonen is echter geen opzichzelfstaand maatschappelijk beleidsthema. Het raakt vele aspecten van ons leven, hoe we samenleven, relaties in onze buurt onderhouden, gezond en fit kunnen blijven en ons bestaan vormgeven.

Wonen in relatie tot brede welvaart

Daarmee gaat het wonen niet alleen over het hier en nu, maar ook over de generaties die na ons komen. Dat denken in generaties - ver voorbij 2030 - vraagt om ook in een periode van grote urgentie voorbij de dag van morgen te denken. Niet alleen maar te denken in datgene wat economisch rendabel of meetbaar is. Maar juist ook te vragen: wat betekent een keuze voor onze kwaliteit van leven in De Fryske Marren? En hoe zouden we op zo'n keuze terugkijken over 100 jaar? Kortom, de keuzes die we vandaag maken, hebben effect op onze kinderen en kleinkinderen én hun kinderen. De gemeenteraad heeft daarom in die geest in juni 2022 de Toekomstvisie De Fryske Marren 'Brede welvaart voor De Fryske Marren'; "De toekomst voorbij 2030" vastgesteld.

Een koers voor de komende jaren met de blik op de toekomst

Dit betekent dat dit volkshuisvestingsprogramma - dat geldt voor een periode van vijf jaar - is geschreven vanuit het langetermijnperspectief. Dat vergt wel balanceren tussen het nu, later en de verre toekomst. Immers, de context van de woningmarkt is complex: de spanning op de woningmarkt is evident. De betaalbaarheid van woningen in onze gemeente staat sterk onder druk, evenals de beschikbaarheid van woningen. Woningen zijn een schaars goed, zowel in de huur- als de koopsector. De roep om meer woningen klinkt ook steeds luider en de schaarste aan woningen is er al enige jaren en blijft aanhouden. De meeste recente huishoudensprognoses bevestigen namelijk dat de vraag naar woningen groot zal blijven.

Een complexe opgave met een veelvoud aan spelers

Er is geen eenvoudig recept voor de woningmarkt. De woningmarkt bestaat uit een complex van spelers, in en externe omstandigheden en regelgeving. De uiteindelijke bouw van woningen is de uitkomst van een complex proces van gebiedsontwikkeling met vele variabelen. Ook zijn de omstandigheden veranderlijk als we wijken en buurten ontwikkelen. Zo was er twee jaar geleden nog sprake van een historisch lage rente. De toegenomen inflatie, ten gevolge van de oorlog in Oekraïne, de gestegen bouwkosten, gestegen hypotheekrente en energiekosten hebben de marktsituatie drastisch veranderd. Ook zijn er structurele trends die effect hebben op de woonopgave, zoals de energietransitie, demografische verandering en transitie in de zorg. De volkshuisvesting moet als het ware veranderen binnen een nieuwe realiteit.

It is mei sizzen net te dwaan

Een Fries spreekwoord luidt: "It is mei sizzen net te dwaan". In het Nederlands vertaalt zouden we zeggen: met alleen praten bereik je niets. Zo is het ook met een volkshuisvestingsprogramma. Wij presenteren daarom een programma met een stevige, ambitieuze, maar ook realistische uitvoeringsagenda. Deze maakt integraal onderdeel uit van dit volkshuisvestingsprogramma.

2. De introductie van het volkshuisvestingsprogramma

Van omgevingsvisie naar volkshuisvestingsprogramma

Met de invoering van de Omgevingswet is de positie van de woonvisie 'oude stijl' veranderd. De basis hiervoor ligt bij de omgevingsvisie. De omgevingsvisie is een samenhangend strategisch plan over de fysieke leefomgeving. Deze visie is door de gemeenteraad in 2022 vastgesteld. De uitwerking hiervan naar beleidsthema's gebeurt vervolgens via programma's: bijvoorbeeld via de Duurzaamheidsvisie De Fryske Marren, het programma Recreatie en Toerisme De Fryske Marren en het Programma Economie De Fryske Marren 2024-2027. Het volkshuisvestingsprogramma vormt, in relatie tot de omgevingsvisie, de basis voor de koers van het wonen.

Van woonvisie naar volkshuisvestingsprogramma

Ook een andere wet is van belang, namelijk de Wet versterking regie volkshuisvesting. Met de voorgenomen introductie van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) moet elke gemeente verplicht over een volkshuisvestingsprogramma beschikken. Deze vervangt de voormalige woonvisie. In de Wet versterking regie volkshuisvesting is de duur van het volkshuisvestingsprogramma gelimiteerd op maximaal vijf jaar.

Juridische verankering in Besluit kwaliteit leefomgeving

Dit volkshuisvestingsprogramma wordt wettelijk verankerd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Ook worden er wijzigingen doorgevoerd in onder andere het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025, het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling.

Het volkshuisvestingsprogramma De Fryske Marren sorteert voor op de wetgeving

We sorteren met dit volkshuisvestingsprogramma voor op de definitieve vaststelling van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Naar verwachting wordt deze in 2024 vastgesteld. Elke bestuurslaag, Rijk, provincie en gemeente, stellen op basis van deze wet, respectievelijk een nationaal volkshuisvestingsprogramma, een provinciaal volkshuisvestingsprogramma en een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma op. Er zit idealiter een zekere mate van volgordelijkheid in de programma's van diverse bestuurslagen. Hoewel de volkshuisvestingsprogramma's van de verschillende bestuurslagen juridisch niet uit elkaar voortvloeien, bestaat het risico dat de programma's op het lager niveau niet die op het hoger niveau kunnen volgen. In het geval van De Fryske Marren zou dat betekenen dat we zouden "moeten wachten" totdat de "hogere bestuurslaag" haar volkshuisvestingsprogramma heeft vastgesteld. Dit vinden wij onwenselijk en is ook niet nodig. Met de kennis dat de 'richting' van de wetgeving bekend is, anticiperen we zoveel mogelijk op de wetgeving en stellen waar nodig in de toekomst de koers bij. De formele verplichting om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen gaat naar verwachting in op 1 januari 2026.

Wat moet er in ieder geval zijn opgenomen in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma

De Wet versterking regie volkshuisvesting stelt dat het volkshuisvestingsprogramma een beschrijving bevat van het beleid ter verwezenlijking van de woningbouwopgave:

- Dit omvat een beschrijving van de plannen en locaties waar gebouwd wordt, nieuwe voornemens van locaties waar gebouwd wordt en een beschrijving van maatregelen om op korte termijn in de woonbehoefte te voorzien.
- Het specificeert het aantal betaalbare woningen en het aantal woningen dat geschikt is voor ouderen.
- Hoe het beleid van de ontwikkeling van de bestaande voorraad is vormgegeven.
- Hoe wordt voorzien in woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte van ouderen en aandachtsgroepen.

- Hoe wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid. Daarmee wordt gedacht aan de maatregelen voor kwetsbare wijken en maatregelen die zijn gericht op de verbetering van de sociale samenhang en bereikbaarheid.
- In de lagere regelgeving is tenslotte opgenomen dat in het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente de nieuwbouw voor ten minste tweederde uit betaalbare woningen moet bestaan.

Volkshuisvestingsprogramma is basis voor prestatieafspraken

De Woningwet stelde sinds 1 januari 2022 een woonvisie al verplicht voor gemeenten. Dit om woningcorporaties in de gelegenheid te stellen een 'bod' op de volkshuisvestelijke opgave in de lokale gemeente uit te brengen. Dit bod vormt de basis voor de meerjarige prestatieafspraken die gemaakt worden met corporaties en huurdersverenigingen in onze gemeente. Het volkshuisvestingsprogramma vormt straks de basis voor het bod. Gemeenten moeten ook over een woonzorgvisie beschikken. De woonzorgvisies worden op termijn formeel onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma. Gelijktijdig met dit volkshuisvestingsprogramma stellen wij een wonen, welzijn, zorgvisie op. Deze wordt eind 2024 vastgesteld, ongeveer gelijktijdig met dit volkshuisvestingsprogramma.

3. Ons vertrekpunt: waar staan we?

De Fryske Marren: hoogwaardige kwaliteit van wonen

De woonkwaliteit in onze gemeente is hoog. We kennen een zeer divers landschap, met kernen en dorpen met een eigen karakter, historie, structuur en kenmerken. Datgene wat de dorpen delen is het belang van het samenleven. Of zoals we in het Fries zeggen: "Mienskip". Deze mienskip vormt het sociale DNA van onze gemeente. Binnen de mienskip maken onze inwoners gemeenschappelijke én individuele keuzes. Maar het eigen dorp, de lokale kern is niet de enige 'ruimte' waarin onze inwoners zich bewegen. Voor het werken, recreëren en ondernemen ligt de blik breder dan de eigen gemeente.

De Fryske Marren als spil in de regio

Onze gemeente bevindt zich op een snijpunt van gemeenten en snelwegen. Die centrale ligging van De Fryske Marren is een kwaliteit in vele opzichten. De gunstige ontsluiting via de snelwegen maakt dat Lemmer, Joure en ook de omliggende dorpen een geografische 'plus' hebben qua wonen en werken. Niet alleen regionaal, maar ook ten opzichte van andere provincies. De regio Zuidwest-Friesland is landelijk één van de meest gewilde woonregio's in Nederland. Die gewildheid zit hem in de combinatie van ruim wonen, een prachtige omgeving, een sterk ondernemersklimaat, de bereikbaarheid en een zekere mate van 'gemoedelijkheid'. Deze zachte en harde kwaliteiten maken van De Fryske Marren een sterk merk als woongemeente. Dat zien we ook terug in onze data-analyse.

Wat zeggen de cijfers over onze woningmarkt?

Voorafgaand aan het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma hebben wij in juli 2022 een data-analyse laten uitvoeren door Companen. In deze data-analyse is gekeken naar de demografie, het verhuisgedrag en de behoefte aan wonen en zorg. Ook hebben wij gekeken naar de ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt. Tenslotte hebben wij ook gekeken of onze woningbouwplanning in lijn is met de verwachte woningbehoefte. In mei 2024 hebben wij deze cijfers nog eens geactualiseerd. De belangrijkste data worden hieronder samengevat.

We hebben sterke relaties met onze buurgemeenten

Onze relaties met de gemeenten Heerenveen, Súdwest-Fryslân en Leeuwarden worden duidelijk als we kijken naar het aantal verhuisbewegingen en de pendel tussen deze gemeenten. Veel inwoners van De Fryske Marren werken in de regio om ons heen. Ruim 40% van de banen in De Fryske Marren wordt ingevuld door mensen van buiten de gemeente. De meeste vestigers van buiten de gemeente komen uit de regio: de buurgemeenten Súdwest-Fryslân, Heerenveen en Noordoostpolder. Daarnaast vestigt een substantieel aantal huishoudens zich vanuit Leeuwarden. Ook blijkt uit onderzoek dat vestigers in De Fryske Marren, de laatste jaren bereid zijn over een relatief "grotere" afstand te verhuizen uit gemeenten zoals Amsterdam, Almere en Lelystad. De andere kant van de medaille is dat gemiddeld meer jongeren vertrekken, vooral in de leeftijd dat zij gaan studeren. Dit komt doordat steeds meer jongeren hoger onderwijs volgen en hoger onderwijs ontbreekt in onze gemeente.

Het merendeel van de inwoners verhuist binnen de gemeente

Er wordt vooral binnen de gemeente verhuist en dan vaak ook over een korte afstand. Per saldo vestigen zich meer huishoudens in de kernen Joure, Balk, Lemmer en Sint Nicolaasga dan dat er uit deze kernen vertrekken. Er is dus sprake van een trek naar de grotere kernen binnen de gemeente. Dit komt overeen met het landelijke beeld. Mensen zoeken meer de nabijheid van voorzieningen, zoals onderwijs, zorg en winkels.

We waarderen ruim wonen

In De Fryske Marren wonen we ruim. De gemiddelde oppervlakte van een woning is 152 m². Een eengezinswoning is gemiddeld 157 m² en een meergezinswoning gemiddeld 103 m². Van de circa 28.258 woningen bestaat 30% uit vrijstaande woningen, 21% uit twee-onder-een-kapwoningen, 21% uit rijwoningen en 7% uit etagewoningen.

Het ruime wonen maakt dat we aantrekkelijk zijn voor gezinnen. Het dorps wonen met kleinschaligheid vormt dan ook "de ruggengraat" van onze woningmarkt.

Zowel het aantal inwoners als huishoudens is gegroeid

Zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens is in de periode 2014 tot 2021 gegroeid. Het aantal huishoudens groeide sneller dan het aantal inwoners, waardoor er in 2021 gemiddeld minder personen in een woning wonen in vergelijking met 2014. Er is sprake van huishoudensverduunning. Dit betekent dat er relatief minder personen in meer woningen wonen. In de toekomst zal deze trend zich voortzetten. De opbouw van de bevolking verandert structureel.

Onze bevolking wordt ouder en leeft langer

Daarin wijken we niet af van het Friese beeld. Uit onderzoek van Planbureau Fryslân blijkt dat in 2040 één op de vier inwoners van onze gemeente boven de 65 jaar zal zijn. Uit onderzoek van Gupta Strategists blijkt dat het aantal mensen van 75 tot en met 84 jaar zal stijgen met 54% en het aantal mensen van 85 jaar en ouder zal stijgen met 172%. Veel van deze inwoners zullen in hun eigen woning ouder worden of zullen een beroep doen op zwaardere niet-planbare 24-uurs zorg. Dit betekent dat senioren een grotere stempel zullen drukken op de woningbehoefte in onze gemeente. Het aandeel jongeren in de gemeente als totaal van de populatie zal dalen de komende jaren.

Onze huurwoningen hebben een betere energetische kwaliteit dan de koopwoningen

De staat van de huurvoorraad is energetisch beter dan die in de koopvoorraad. Bij woningcorporatie Dynhus had per 1 januari 2023 4,3% van de sociale huurwoningen en bij Accolade 4,5% van de sociale huurwoningen een label hoger dan D. Ruim de helft van de woningen in De Fryske Marren heeft energielabel A of B. Een kwart van de woningen heeft energielabel C. Ongeveer 20% heeft label D of slechter. Er is een duidelijke relatie tussen bouwjaar en energetische kwaliteit: hoe later gebouwd, des te beter de energetische kwaliteit.

Jongeren maken later hun eerste stap op de woningmarkt

Gemiddeld werd in 2022 een woning in De Fryske Marren bij een leeftijd van 41,9 jaar gekocht. Dit omvatte alle kopers in die periode in De Fryske Marren. De startpositie van koopstarters is ook steeds lastiger. Landelijk lag de gemiddelde leeftijd van een koopstarter eind 2022 op 29,4 jaar. Het beeld in onze gemeente komt daarmee overeen. Het aandeel starters dat in hun eentje een woning koopt neemt sinds 2014 gestaag af en maakt de laatste jaren een vrije val door. De positie van deze alleen-starters staat dus steeds meer onder druk. Het aandeel samen-starters neemt juist toe. De startpositie van jongeren is steeds lastiger, doordat zij onvoldoende vermogen hebben opgebouwd, of te weinig inkomen hebben in relatie tot de gestegen huizenprijzen. Voor starters is het kortom steeds moeilijker om met de huidige woningprijzen in te stappen.

Ontwikkelingen prijs in de koopwoningmarkt

De gemiddelde koopsom van koopwoningen in De Fryske Marren steeg van ruim € 200.000 in 2014 naar bijna € 350.000 in 2021. Dit is een stijging van maar liefst 70%. In de regio en provincie was de procentuele stijging vergelijkbaar met De Fryske Marren. Alleen in Nederland als geheel was de stijging groter, namelijk 78%. De gemiddelde WOZ-waarde van de totale woningvoorraad in De Fryske Marren was in 2023 € 323.000.

Geschiktheid woningvoorraad

Met het ouder worden van de bevolking neemt de behoefte aan levensloopgeschikte woningen de komende periode sterk toe. De mogelijkheden die ouderen hebben om te verhuizen naar een geschikte woning zijn ook van groot belang voor de doorstroming op de woningmarkt. Begin 2024 heeft Companen een doorzonscan gemaakt van de bestaande woningvoorraad. Deze zogenoemde 'doorzonscan' geeft inzicht in: het aandeel woningen dat geschikt is voor mensen met een lichte functiebeperking, het aandeel woningen dat met een relatief beperkte investering geschikt is te maken en het aandeel dat niet geschikt is én dat ook niet eenvoudig geschikt te maken is.

In de totale voorraad is circa 5% nu al geschikt, 28% niet geschikt en 66% geschikt te maken. Bij koopwoningen en particuliere huurwoningen is er een groot potentieel om de woning geschikt te maken, omdat deze woningen veelal een groot oppervlak hebben. Bij corporatiewoningen ligt dit potentieel veel lager. Daar is tweederde van de woningen te klein om geschikt te maken. In de leeftijdsklasse van 65 tot 80 jaar en 80 jaar en ouder woont een kwart van de inwoners op dit moment in een woning die technisch niet geschikt te maken is. Een groot deel van de overige woningen heeft wel de mogelijkheid om deze geschikt te maken.

Ontwikkeling woningbouwplannen en huishoudensgroei

Het aantal woningen in De Fryske Marren is tussen 2015 en 2023 toegenomen met ongeveer 900 woningen. Van 22.818 woningen naar 23.723 woningen. Dit zijn gemiddeld 103 woningen per jaar. Op basis van onze analyse in 2021 leken er voldoende woningbouwplannen te zijn om de toen verwachte huishoudensgroei op te vangen, mits er beperkte planuitval zou zijn en meer woningbouwplannen werden vastgesteld. Het beeld hebben wij eind 2023 moeten bijstellen. We moeten op basis van de meeste actuele prognoses meer woningen gaan plannen om aan de woonbehoefte en huishoudensgroei op termijn te voldoen.

De slaagkans op een sociale huurwoning neemt af

Sinds 2021 wordt de vraagdruk op de sociale huurwoningen in kaart gebracht door het Fries Sociaal Planbureau (FSP). In 2023 is de laatste rapportage verschenen. Het gaat hier alleen om de woningen die in corporatiebezit zijn en niet om de zogenaamde 'middenhuur'. De mutatiegraad van de sociale huurwoningen lag in 2021-2022 op 7,4%. Dit betekent dat van de totale sociale huurvoorraad circa 7% beschikbaar komt voor een nieuwe huurder. De slaagkans voor een sociale huurwoning verschilt per leeftijdsgroep. De slaagkans is een percentage dat de kans van slagen weergeeft voor een woningzoekende op de sociale huurmarkt. De slaagkans op een sociale huurwoning was 5,5%. De gemiddelde slaagkans voor de meest actief woningzoekenden lag in De Fryske Marren op 12,8%. De algehele trend is dat de gemiddelde inschrijftijd is gestegen, het aantal reacties per aangeboden huurwoningen is toegenomen, de slaagkans van woningzoekenden is afgenomen en de mutatiegraad is afgenomen of stagneert.

Rijksbeleid in andere domeinen verhoogt vraagdruk op sociale huur

Er is sprake van een toegenomen vraagdruk op de sociale huursector. Deze kent een aantal oorzaken: voor wat betreft de doorstroom is extramuralisering van zorg van belang, evenals beleid gericht op langer zelfstandig thuiswonende ouderen. Dit landelijk beleid ontmoedigt en verhindert verhuizingen onder ouderen en zorgbehoevenden naar geclusterde of intramurale woonvormen met een combinatie van wonen en zorg. Daarnaast is door verschillende prijsopdrijvende effecten: lagere rente, achterblijvend aanbod, de koopmarkt minder bereikbaar geworden, waardoor de doorstroming verder stagneert. Eveneens maakt de relatief veel langere inschrijfduur voor sociale huurwoningen in overige delen van Nederland de corporatiewoningen in Fryslân extra aantrekkelijk.

4. De woonopgave in beeld

De woonopgave via verschillende sporen

Wanneer we over de woonopgave spreken is er sprake van diverse sporen. We maken eerst onderscheid tussen het *aantal* woningen dat nodig is in de toekomst. Vervolgens onderscheiden we *welke* woningen nodig zijn: dit is te onderscheiden in het *type* eigendom woning, bijvoorbeeld koop- of huurwoningen, en in het geval van huur, het type huur: een geliberaliseerde of sociale huur. Ook maken we onderscheid naar woningen waarin zorg kan worden geleverd. Deze bestaan uit drie categorieën: zorggeschikte woningen, geclusterde woningen en nultredenwoningen.

Vooruitzien en bijsturen op basis van huishoudensprognoses

Bij het bepalen van de *kwantitatieve* opgave kijken we naar de bevolkingsontwikkeling en de huishoudensgroei op langere termijn. Met name de huishoudensgroei is bepalend voor hoeveel woningen die we de komende jaren nodig hebben in De Fryske Marren. Daarbij hanteren we twee prognoses als richtsnoer. Enerzijds de provinciale prognose 2023 en anderzijds de landelijk gehanteerde Primos-prognose 2023. Deze prognoses worden eenmaal per jaar geactualiseerd. Het kenmerk van beide prognoses is dat naarmate er sprake is van een langere tijdshorizon, er een grotere onzekerheidsmarge is. De provincie Fryslân hanteert een migratiegestuurde prognose en kijkt daarbij naar de migratie-ontwikkelingen uit de afgelopen tien jaar. De Primos-prognose gaat uit van de geplande woningbouw in een gemeente en gebruikt die deels weer als input voor de toekomstige migratiebewegingen in een gemeente.

De woningbehoefte tot en met 2035 is structureel in De Fryske Marren

Op basis van de provinciale huishoudensprognoses 2023 zal de bevolking van De Fryske Marren tussen 2023 en 2035 nog groeien met ongeveer 576 personen. Pas na het jaar 2040 zet op gemeenteniveau een lichte daling van de bevolking in met gemiddeld 77 personen per jaar. De huishoudensgroei bedraagt tussen 2023 en 2035: 1.539 huishoudens. Tussen 2035 en 2040 stijgt het aantal huishoudens naar verwachting nog met 100 huishoudens. Vanaf 2040 tot en met 2050 zal het aantal huishoudens naar verwachting structureel dalen met circa 200 huishoudens.

Op basis van de Primos-prognose 2022 leek de bevolking van De Fryske Marren tussen 2023 en 2030 te dalen met 50 personen. Op basis van de meest recente Primos-prognose 2023 zijn de gegevens naar boven bijgesteld. De Primos-prognose 2023 gaat uit van een stijging van de bevolking vanaf 2030 tot 2040 met 1.150 personen. Vanaf 2040 zet in de Primos-prognose 2023 de bevolkingsdaling in van 53.120 naar 51.990 personen. Het aantal huishoudens groeit met 1.530 huishoudens in de Primos-prognose in de periode 2023-2035. In de Primos-prognoses 2023 blijft het aantal huishoudens ook stijgen tot in de periode 2035 tot en met 2045, met totaal 200 huishoudens. Hiermee wijkt zij af van het provinciale beeld. Gemiddeld is er dus sprake van een groei van de huishoudens in De Fryske Marren binnen een bandbreedte van 1.400 - 1.700 huishoudens tot 2035 op basis van beide prognoses. Daarbij is er altijd sprake van een onzekerheidsmarge en is bijstelling naar boven en beneden mogelijk op langere termijn.

Migratie als bepalende factor in de woonopgave

Uit beide prognoses wordt duidelijk dat de huishoudensgroei in de toekomst vooral bepaald wordt door migratie en niet zozeer door de *autonome* groei van de eigen inwoners. De Adviesraad Migratie heeft in 2023 in haar rapport "Realisme rond richtgetallen" beschreven dat getallen niet als een doel op zich moeten worden gebruikt, maar juist het gebruik van meerdere getallen en bandbreedtes met onder- en bovengrenzen, noodzakelijk zijn. Het is volgens de Adviesraad Migratie ook belangrijk te duiden dat getallen en prognoses bijgesteld kunnen worden in de loop van de jaren. Daarom hanteren we de prognoses als richtsnoer die periodiek om bijsturen en monitoring vragen.

Onze bouwopgave tot en met 2035

Het toevoegen van 1.600 - 1.700 nieuwe woningen is onze ambitie als gemeente tot en met 2035. Daarbij gaan wij aan de "bovenkant" van de meest actuele prognose zitten, ook omdat er nog sprake is van een zeer krappe woningmarkt. Het behalen van dit beleidsdoel is niet uitsluitend afhankelijk van ons eigen handelen. Wij hebben te maken met omstandigheden die buiten onze invloedssfeer liggen, denk aan de stand van de hypotheekrente, bouwkosten of veranderde regels vanuit de Rijksoverheid. Wij beschouwen deze opgave als een streefdoel dat vraagt om voortdurende bijstelling en monitoring, op grond van voortschrijdend inzicht, nieuwe prognoses, maar ook gewijzigde omstandigheden die wij nog niet kunnen voorzien. Op dit moment gelden tot en met 2030 de afspraken die gemaakt zijn in de Regionale Woondeal Zuidwest Friesland. We verwachten dat wij tot en met 2030 nog gevraagd worden om meer te bouwen, als gevolg van de vraag van het Rijk om voor 2030 bruto 3.000 woningen extra toe voegen in de provincie.

Kwalitatieve beleidsdoelen als inspanningsverplichting

Met de Wet versterking regie volkshuisvesting treedt het Rijk sturend op voor wat betreft één van de kwalitatieve beleidsdoelen, namelijk de betaalbaarheid van het wonen. Het streven naar een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad wordt opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Tweederde van het nieuwbouwprogramma moet bestaan uit betaalbare woningen. Het gaat hier om woningen met een koopprijs tot € 350.000 vrij op naam of woningen in de middenhuur met een prijs van € 879,66 tot en met € 1.157,95 (niveau 1 juli 2024).

De uitvoering van de woningbouwprojecten start niet 'op nul'. Aan veel projecten werken wij al jaren, sommige projecten zijn al in uitvoering, kennen juridische bindende afspraken uit het verleden, of staan kort voor de uitvoeringsfase. Daarom kijken we ook naar de *beïnvloedbaarheid* van de projecten ten opzichte van de nieuwe eisen vanuit het Rijk. In de projecten die aan de start staan hebben we maximale invloed. Projecten die nog beïnvloedbaar zijn stellen we zo nodig bij. Projecten die in een vergevorderd stadium zijn handhaven we. In de programmalijn betaalbaarheid werken we dit verder uit.

Specifieke woonopgave aandachtsgroepen en ouderen

De Wet versterking regie volkshuisvesting regelt ook de specifieke woonopgave voor zogenaamde aandachtsgroepen en ouderen. Ook wordt er wettelijk bepaalt, via nadere regels in het Besluit kwaliteit leefomgeving, wie urgentie kan krijgen bij de toewijzing van een sociale huurwoningen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving worden de aangewezen ouderen en wettelijke urgente aandachtsgroepen gehanteerd die zowel in het gemeentelijke, het provinciale als het nationaal volkshuisvestingsprogramma een plaats moeten krijgen. Dit zijn:

- a. personen van 65 jaar en ouder;
- b. woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014;
- c. personen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid;
- d. personen die dreigen dakloos te worden, waaronder begrepen woningzoekenden die buiten slapen, woningzoekenden in niet-conventionele woonplekken en woningzoekenden die uit nood verblijven bij familie en vrienden;
- e. personen die de leeftijd van 18 jaar doch niet de leeftijd van 23 jaar hebben bereikt en die een voorziening voor pleegzorg, als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet, verlaten;
- f. arbeidsmigranten als bedoeld in artikel 1 van de Wet goed verhuurderschap;
- g. personen die voltijds zijn ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij een instelling als bedoeld in artikel 1.2 onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek;
- h. personen die willen wonen in een woonwagen en voor wie het wonen in een woonwagen onderdeel uitmaakt van diens culturele identiteit, doordat deze persoon zelf of zijn ouders of grootouders in een woonwagen hebben gewoond; en
- i. houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000, op basis van de gemeentelijke taakstelling bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet.

Voor een deel van de mensen uit de bovengenoemde aandachtsgroepen en ouderen is meer nodig dan alleen een dak boven het hoofd om zelfstandig te kunnen wonen. Voldoende passende zorg en ondersteuning is randvoorwaardelijk voor adequate huisvesting en om weer of langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. Wij beschrijven in de wonen, welzijn, zorgvisie de specifieke woonbehoefte voor de diverse aandachtsgroepen.

Specifieke opgave voor ouderenhuisvesting

Een groot deel van de mensen uit bovengenoemde aandachtsgroepen bestaat uit ouderen die zorg nodig hebben. In de langdurige zorg wordt onderscheid gemaakt tussen extramurale en intramurale zorg. Extramurale zorg betreft de zorg aan cliënten die niet in een instelling verblijven. Het is zorg die de cliënt op afspraak bij de zorgaanbieder krijgt, of die de zorgaanbieder bij de cliënt aan huis levert. Als gevolg van de extramuralisering zullen onze inwoners steeds vaker zorg aan huis krijgen, ook in de huidige kernen en dorpen.

Deze extramuralisering vraagt om voldoende passende zorg en ondersteuning thuis om mensen te ondersteunen in hun zelfstandigheid. Het beleid van de Rijksoverheid is gericht op het langer (zelfstandig) thuis wonen van ouderen. De Wet langdurige zorg (Wlz) is bedoeld voor mensen die voortdurend (intensieve) zorg nodig hebben in de nabije omgeving, zoals chronisch zieken, kwetsbare ouderen en mensen met een ernstige verstandelijke of lichamelijke beperking. Ouderen met de Wlz-indicatie 'Verpleging en verzorging' (VV) hebben onder meer recht op verpleging en verzorging. Dit kan door verblijf in een zorginstelling of waar mogelijk met intensieve zorg thuis. De komende jaren neemt zowel de instellingszorg, als zorg aan huis voor ouderen met een VV-indicatie toe. De verhouding tussen instellingszorg en zorg aan huis is afhankelijk van de ontwikkeling van zorg aan huis.

Opgave Beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Centrumgemeenten zijn tot nu toe verantwoordelijk voor het realiseren van Beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Al enkele jaren staat een doordecentralisatie gepland. Deze is meerdere malen uitgesteld. Het is onbekend wanneer de doordecentralisatie zal plaatsvinden. De uitstroom van deze doelgroepen zal onder de urgentieregeling vallen in de toekomst. De uitstroom vanuit Beschermd wonen en maatschappelijke opvang resulteert tot nog toe in een beperkte woningbehoefte voor De Fryske Marren. Het gaat hier om een tiental woningen in de sociale huur per jaar. Wanneer er wordt ingezet op terugkeer naar de gemeente van herkomst kan dit tot meer vraag leiden.

Onze inzet voor aandachtsgroepen

De komende jaren neemt zowel de behoefte aan instellingszorg, als zorg aan huis voor ouderen met een verpleging- en verzorgingsindicatie toe. We zetten voor de komende jaren in op de volgende acties:

- Het faciliteren van aanvullend aanbod voor andere vormen van zorggeschikte woningen door andere (commerciële) partijen, mits het ondersteunde aanbod van verzorging en verpleging geborgd is.
- Het stimuleren van geclusterd wonen, door de samenwerking te faciliteren tussen corporaties en zorginstellingen en deze afspraken vast te leggen in prestatieafspraken.
- Het stimuleren van nultredenwoningen, zowel in de huur- als koopsector, door een verruiming van de mogelijkheden voor levensloopgeschikt bouwen en het actief voorlichten van kopers bij kavelverkoop over de voordelen van levensloopgeschikt bouwen.
- Het verruimen van de mogelijkheden voor pre-mantelzorgwoningen op bestaande percelen, dit in lijn met de nieuwe mogelijkheden die de Wet versterking regie volkshuisvesting biedt.
- Voor bewoners van woonwagens zetten wij in op instandhouding van het huidige aantal woonwagens en beperkte uitbreiding voor personen uit de gemeente die reeds familie hebben, of uit een familie komen die reeds in een woonwagen heeft gewoond.
- Het vaststellen van de urgentieverordening De Fryske Marren, waarbij de verwachting is dat 30% van de vrijkomende sociale huur woningen wordt toegewezen aan aandachtsgroepen en 70% aan reguliere woningzoekenden.

5. Het volkshuisvestingsprogramma via zes programmalijnen

Aansluiting Nationale Woon- en Bouwagenda van het Rijk

Het toenmalige kabinet Rutte IV heeft in maart 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Centraal in deze agenda stonden de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod. Er moeten primair voldoende woningen zijn voor iedereen. De woonlasten die iemand heeft moeten beter aansluiten bij het inkomen. Tenslotte moeten er voldoende woningen zijn voor inwoners die naast een dak ook zorg en begeleiding nodig hebben. Deze noemen we aandachtsgroepen. Tenslotte moeten we een grote slag slaan in het duurzamer maken van onze woningen.

Deze beleidsdoelen zijn uitgewerkt in zes programma's. Het Rijk voert deze programma's met provincies en gemeenten uit. Het rijksbeleid is daarmee één van de bouwstenen van het volkshuisvestingsprogramma. Daarmee spreken we elkaars taal, sluiten we aan bij uitvoeringsagenda's van het Rijk en kunnen, waar mogelijk, een beroep doen op rijksmiddelen- en/of ondersteuningsprogramma's.

De programma's zijn:

1. Programma Woningbouw
2. Programma Een thuis voor iedereen
3. Programma Betaalbaar wonen
4. Programma Verduurzaming gebouwde omgeving
5. Programma Leefbaarheid en veiligheid
6. Programma Wonen en zorg voor ouderen

We kiezen voor vier hoofddoelstellingen in onze aanpak

1. We bouwen duurzaam voor nu en volgende generaties

Het zorgen voor meer woningen op korte termijn zorgt ervoor dat onze inwoners nu kunnen wonen. Maar dit moet hand in hand gaan met onze duurzaamheidsdoelen. We gaan bij het ontwikkelen van onze woningen de woningen zo bouwen dat we rekening houden met de effecten voor volgende generaties.

2. Het aantal woningen moet fors groeien

Vanuit de waarden solidariteit en rechtvaardigheid vinden we dat jonge inwoners die toetreden tot de woningmarkt een eerlijke kans moeten krijgen om een woning te bemachtigen, zowel in de huur- als in de koopsector. Ook vinden we dat kwetsbare groepen op de woningmarkt, zogenaamde aandachtsgroepen, een faire kans moeten krijgen op de woningmarkt.

3. Het aantal betaalbare woningen moet groeien

In grote mate is het type woning ook bepalend voor woonlasten van inwoners. Jongeren, starters en personen met middeninkomens geven we meer toegang tot betaalbare huur- en koopwoningen. Dit betekent dat wij het aantal betaalbare woningen gaan verhogen binnen ons totale woningbouwprogramma en ook gaan zorgen dat deze woningen voor de doelgroep beschikbaar blijven.

4. De kwaliteit van het woningaanbod moet diverser

Het palet aan woonwensen van inwoners is steeds groter. Dit heeft te maken met leefstijl, levensfase en inkomenspositie. Daarom bieden we meer ruimte aan inwoners en vergroten het soort aanbod in onze projecten. Juist in de mix van woningconcepten zoeken we onze kracht.

6. Programmalijn 1: Voldoende woningen voor inwoners

Duurzaam groeien van de woningvoorraad

Onze ambitie is om duurzaam, met oog voor ons landschap en identiteit, te groeien binnen De Fryske Marren. Dit betekent dat we inzetten op zowel bouwen van woningen in de grotere kernen als de dorpen. Deze kennen wel ieder een eigen groeipad.

Flexibel en adaptief programmering als uitgangspunt

Om te zorgen dat we voldoende woningen bouwen, moet we meer woningen plannen. Het vergroten van de beschikbaarheid van woningen vormt onze belangrijkste prioriteit voor de komende vier jaar. Dit betekent concreet dat de projecten, waar we nu al procedures, aanbestedingen en voorbereidingen voor de infrastructuur hebben afgerond, in markt kunnen worden gezet en gebouwd kunnen worden. De projecten die we nu opstarten komen naar verwachting na 2028 op de markt.

De ervaring is dat we minimaal 130% woningen moeten plannen om 100% van onze ambitie te realiseren. Dit doen we flexibel en adaptief. Woningbouwplannen lopen namelijk vertraging op, plannen gaan niet door of wijzigen zich in de loop van de tijd. Als we rond de 1.600 – 1.700 woningen willen opleveren in 2035 moeten we 30% meer woning plannen. In de periode 2022 tot 2029 zijn nu circa 1.280 woningen gepland (stand mei 2024). Hiervan zijn er reeds 116 woningen gereed. In de 'wachtkamer' na 2029 zijn 500 - 600 woningen opgenomen. Daarnaast zijn er in de wachtkamer locaties opgenomen, waarvan het woningbouwprogramma nog moet worden bepaald. Per mei 2024 is meer dan 55% van de geplande woningen tot 2030 vastgelegd in harde plancapaciteit.

<i>Plaats</i>	<i>Geplande woningen tot 2030</i>
<i>Lemmer</i>	<i>522</i>
<i>Joure</i>	<i>411</i>
<i>Balk</i>	<i>37</i>
<i>Sint Nicolaasga</i>	<i>39</i>
<i>Overige kernen</i>	<i>278</i>
<i>Totaal</i>	<i>1.287</i>

Geplande woningen per 1-5-2024

Groei met oog voor identiteit, cultureel erfgoed en brede welvaart

Onze gemeente is in een periode van eeuwen gegroeid. De Fryske Marren kenmerkt zich door een opbouw van dorpen en kernen met een eigen karakter. Dorpen en kernen zijn in decennia geworden wat ze nu zijn. Behoud van deze kwaliteit, met oog voor identiteit, cultuur, erfgoed en het landschap vinden we belangrijk. Daarom streven wij niet per definitie naar een verstedelijking van onze gemeente. Blijft alles dan bij het oude? Integendeel, wij blijven een ontwikkelgerichte gemeente, die erin gelooft dat wij kunnen groeien vanuit onze identiteit, met oog voor cultureel erfgoed en brede welvaart.

De mogelijke komst van een ziekenhuis in Joure en de mogelijke realisatie van de Lelylijn, zal de gemeente voor een substantieel andere bouwopgave stellen, met name rond de kernen Lemmer en Joure. Binnen de verschillende denkrichtingen die voor de Lelylijn zijn opgesteld, worden ook globale woningbehoeftescenario's geschetst. Afhankelijk van het gekozen scenario, zal er een impactanalyse gemaakt worden voor zowel de effecten voor de eigen gemeente, als de effecten in relatie tot de buurgemeenten Heerenveen en Súdwest-Fryslân. Ook de vestiging van het ziekenhuis, zoals dat nu verwacht wordt, heeft volgens de eerder opgestelde impactstudie van BugelHajema uit januari 2024 positieve effecten op de woningmarkt, bijvoorbeeld doordat werknemers hier gaan wonen. De verwachte effecten van de vestiging van het ziekenhuis, inclusief de verwachte woningbehoefte en herschikking van functies in en om Joure werken wij nader uit. Voor dit moment kiezen wij voor een benadering van de woonopgave in de dorpen en kernen volgens de volgende koers.

We maken een onderscheid in de diverse kernen en dorpen:

Joure: grotere kern met een bovenlokale aantrekkingskracht, gemeente en provincie overstijgend, gevormd door een sterk economisch cluster, breed winkelaanbod, onderwijs en zorgcluster.

Lemmer: grotere kern met een bovenlokale aantrekkingskracht, gemeente en provincie overstijgend, gevormd door een sterk economisch cluster, breed winkelaanbod, onderwijs en zorgcluster, in een toeristische recreatieve omgeving.

Balk: grote kern met bovenlokale aantrekkingskracht voor het omliggende achterland, deels gemeente en beperkt provincie overstijgend, sterk economisch cluster, winkelfunctie met voorzieningen, ingebed in een toeristische recreatieve omgeving.

Sint Nicolaasga en Oudehaske: middelgrote kernen met sterke basisvoorzieningen, zoals basisonderwijs, zorg en supermarkten. Sterke lokale economie en door snelle verbinding met snelwegen en een bovenlokale vraag uit omliggend gebied.

Overige dorpen en kleinere kernen: kleine kernen en dorpen met een eigen karakter, gegroeid vanuit de eigen historie. De dorpen kennen een veelal lokale vraag of zijn aantrekkelijk voor 'terugkeerders' naar de oude woonplaats. De dorpen kenmerken zich door een beperkt aanbod van winkelveorzieningen en onderwijs, waardoor men meer aangewezen is op mobiliteit.

Eenheid in verscheidenheid binnen de gemeente

Kenmerkend in de bouwopgave is dat deze niet als een blauwdruk is te vertalen voor de gehele gemeente. Dorpen zijn niet meer minder belangrijk dan grotere of middelgrote kernen, wel stellen we vast dat er een verschil is in schaal, karakter en voorzieningenniveau. Dit maakt dat de behoefte zich per definitie anders vertaalt ten opzichte van elkaar. Inwoners kiezen er ook bewust voor om dicht bij de voorzieningen te willen wonen, of juist in een meer groene, dorpse omgeving. Dat maakt onze gemeente ook aantrekkelijk.

- In de grotere kernen Balk, Lemmer en Joure zetten we in op een *groeistrategie* die past bij de bovenlokale en bovenregionale aantrekkingskracht. Dit betekent dat wij plannen op voorraad aanleggen en structureel nieuwbouw toevoegen in Balk, Lemmer en Joure. Dit vraagt ook om een (meer) anticiperend grondbeleid.
- In middelgrote kernen Oudehaske en Sint Nicolaasga zetten we in op een groeistrategie die bijdraagt aan het behoud en het versterken van de brede welvaart. In Sint Nicolaasga versterken we de kracht door binnen de kern in te zetten op herstructurering en herontwikkeling van voorzieningen. In Oudehaske benutten we de uitbreidingsmogelijkheden die er liggen actief de komende jaren, ook gezien de ligging nabij een snelweg.
- In dorpen en kleinere kernen kiezen we voor groei voor met name de lokale vraag. Hierbij hanteren we het principe: binnenstedelijk als het kan, herbestemmen als het kan, buitenstedelijk passend bij de aard en schaal en rekening houdend met kwaliteit van de omgeving. We ontwikkelen allereerst onze huidige eigen grondposities in de dorpen actief. Het gaat hier onder andere om Scharsterbrug, Vegelinsoord en Oudehaske. We wegen per dorp af in hoeverre we zelf een eigen grondpositie innemen of dat deze met behulp van derden wordt ontwikkeld. Rond of in de nabijheid van dorpen is ook ontwikkeling van extra woningen mogelijk door het omvormen van vrijkomende agrarische bestemmingen naar wonen.

Afgewogen keuzes van nieuwbouwlocaties

Voor Lemmer, Joure en Balk vormt nieuwbouw een structurele opgave. De bestaande projecten in deze kernen zijn grotendeels voor 2030 ingevuld, dat betekent dat wij nieuwe locaties moeten gaan ontwikkelen. In het nieuwe grondbeleid is hiervoor de koers omschreven. Daarbij zullen ook nieuwe beleidsontwikkelingen als bodem en water sturend als leidende principes gaan gelden. Bij de dorpen zetten we in op mede-ontwikkelen wanneer wij geen eigen grond voorhanden hebben. Niet alles kan en zeker niet tegelijkertijd. Dit maakt dat wij sterk sturen op 'realisme in plannen'. Initiatieven van derden – ook uit de dorpen – die haalbaar en realistisch zijn, blijven wij vanuit onze rol faciliteren. Dit doen wij uiteraard binnen de geldende wet- en regelgeving. De ruimtelijke puzzel maakt dat wij ook keuzes moeten maken met elkaar: is het bouwen van woningen in de polder op de lange termijn nog gewenst bijvoorbeeld. En wat wordt het effect van de vergrijzing op langere termijn. Dit vraagt om een voortdurende dialoog met onze inwoners.

Bouwen voor de toekomst, modulair en conceptueel

In onze toekomstvisie hebben we omschreven dat de beslissingen van nu effect hebben op de toekomstige generaties. Daarom nemen we als uitgangspunt dat kwantiteit én kwaliteit hand in hand gaan. Het gaat naast een dak boven je hoofd ook om een goede kwaliteit van de woning en het wonen. We kiezen daarom primair voor permanente woningen, boven flexibele woonconcepten of tiny house concepten. Die laatste hebben op basis van recent onderzoek een niet-sluitende financiële business case. Hoe zorgen we dan voor snelheid? We geloven in de verdere ontwikkeling van modulair en conceptueel duurzaam bouwen. We zien hier de laatste jaren een duidelijke stroomversnelling. We verwachten dat deze ontwikkeling doorzet. Wij zetten in op maximale samenwerking met bouwers, architecten en inwoners om dit aan te jagen.

De Fryske Marren als proeftuin voor innovatie

Onze gemeente kenmerkt zich door sterk (lokaal) ondernemerschap. Het versterken van het ondernemerschap is één van onze doelen binnen het programma Economie. Er zit ontzettend veel kennis en innovatie bij marktpartijen. Passend bij onze kernwaarden lef en durf, willen we het ondernemerschap verbinden met de bouwopgave. Dit betekent dat we een aantal proeftuinprojecten willen starten waar de brede welvaart letterlijk vertaald wordt in onze woningbouwprojecten. De kennis, expertise en capaciteit van marktpartijen, kennispartners, gaan we beter benutten in de idee- en planfase. Dit betekent dat wij meer in co-creatie met elkaar gaan rekenen en tekenen. Hiermee verwachten we niet alleen sneller te kunnen bouwen in de uitvoeringsfase, maar ook meer integraal aan onze brede welvaart doelstellingen te voldoen.

Versnellen en optimaliseren waar het kan

Een veel gehoord geluid is dat we de woningbouw moeten versnellen. Daarbij is het goed een onderscheid te maken tussen de zaken die we wel en niet kunnen beïnvloeden. Zo zijn bijvoorbeeld procedures aan tijd gebonden en in nationale wetgeving vastgesteld. Ook de nu bestaande beroeps- en bezwaarmogelijkheden zijn een gegeven. De meeste 'tijdwinst' zit in de planfase van projecten en het optimaliseren van werkprocessen, zowel intern als extern met partners in de keten. Dit betekent dat we weer meer moeten loslaten: iedereen moet doen waar hij goed in is. Met onze partners werken we toe naar een geïntegreerde afstemming van werkprocessen aansluitend bij de Omgevingswet. Het bestaande intake team woningbouw handhaven we om gestructureerd nieuwe wooninitiatieven te stroomlijnen in de organisatie.

Beter benutten van het bestaande woningen en (gemeentelijk) vastgoed

Voor het extra toevoegen van woonruimte hebben we niet altijd nieuwe woningen nodig. 98% van de woningen staat al in de gemeente. Het optimaliseren van het gebruik van de bestaande voorraad woningen kan ook bijdragen aan meer aanbod. Daarom gaan we het splitsen van woningen, mits een goede woonkwaliteit behouden blijft, verder verruimen. Ook gaan we actief onze eigen vrijkomende schoollocaties inzetten voor (tijdelijke) herbestemming voor een woonfunctie. We verkennen daarbij de maximale mogelijkheden die de wetgever ons biedt. In dorpen willen we samen met de 'markt' jonge starters zo een kans bieden in de eigen kern, bijvoorbeeld via het herbestemmen van winkelpanden of oudere bedrijfsgebouwen.

Het verruimen van de mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bestemming (VAB)

Op dit moment kan op voormalige agrarische percelen bij sloop van 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing, op basis van de Ruimte-voor-Ruimte regeling, een compensatiewoning worden gerealiseerd. Hiermee wordt een woning in het landelijk gebied toegevoegd. De provincie geeft in haar Omgevingsverordening de mogelijkheid om bij sloop van 3.000 m², twee nieuwe woningen te realiseren. Wij willen deze mogelijkheid ook op gemeentelijk niveau gaan verkennen. Op grond van de regeling vrijkomende agrarische bebouwing zijn maximaal twee woningen toegestaan in karakteristieke bebouwing. Het toestaan van meer dan twee woningen in vrijkomende agrarische bebouwing willen wij gaan onderzoeken. Hierbij gaan wij ook andere woonvormen verkennen zoals erfdelen of het kleinschalig samenwonen met verschillende generaties.

Verhuizen als het moet, blijven als het kan

Naarmate inwoners ouder worden, zijn ze meer honkvast. Toch kan verhuizen soms een goede keus zijn, op basis van een gesprek over de mogelijkheden. Hiervoor zetten we in op een verhuiscoach die actief met senioren het gesprek aangaat over de best passende woning voor de toekomst. Dat kan de huidige woning zijn die wordt aangepast of een nieuwe woning. Zo willen we ouderen de gelegenheid geven om eventueel van een niet levensloopbestendige woning – vaak een relatief grote woning – naar een beter passende woning te verhuizen, zodat zij prettig en zelfstandig kunnen blijven wonen. Bovendien kunnen we zo de woningvoorraad beter benutten. Daarvoor zetten we bij de ontwikkeling van nieuwe woonwijken ook actief in op levensloopgeschikte woningen in de koopvoorraad en in de centra op de ontwikkeling van appartementen.

Bouwen in hogere dichtheden waar het kan

In De Fryske Marren wonen we ruim. Als we kijken naar de huishoudensontwikkeling zit deze met name in de groei van een- en tweepersoonshuishoudens. Ouderen wonen vaker alleen en ook neemt het aantal alleenstaande jongeren toe. Dit betekent dat wij waar het kan kleinere woningen, studio's of appartementen mogelijk willen maken. Voor zelfstandige woningen hanteren we daarbij een minimale brutovloeroppervlakte van 65 m². Waar het mogelijk is willen we bouwen in hogere dichtheden mogelijk maken. Hierdoor krijgen meer jongeren een kans. Om dit mogelijk te maken willen we kijken of we parkeernormen kunnen differentiëren in centrum locaties. We kijken hier ook naar ervaringen uit andere plattelandsgemeenten.

Verkoop door de corporaties

Woningcorporaties hebben een deel van hun portefeuille geoormerkt voor verkoop. Dit vindt plaats op basis van een actueel strategisch voorraadbeleid. Wij zien de verkoop van huurwoningen als een middel om meer betaalbare koopwoningen mogelijk te maken, mits de verkoopopbrengst daarvan weer geïnvesteerd wordt in betaalbare huurwoningen in De Fryske Marren.

We verkennen de mogelijkheden voor het vergunnen van woonunits

In gemeente De Fryske Marren is het al mogelijk om onder bepaalde voorwaarden een woonunit op een perceel bij een woning te plaatsen ten behoeve van het bieden van onderdak aan zorgbehoevende personen zodat mantelzorg op deze wijze efficiënt plaats kan vinden. We vinden het de moeite waard om de komende periode te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om woonunits breder dan alleen ten behoeve van mantelzorg te vergunnen. Dit doen wij in aanvulling op onze inzet om op langere termijn het nijpende tekort aan woningen in De Fryske Marren duurzaam op te lossen. Tegelijkertijd blijven we streven naar de hoogste kwaliteit van ons landschap en voor onze leefomgeving. Hiervoor stellen we een beleidskader woonunits op. We onderzoeken binnen welke kaders en onder welke voorwaarden we woonunits kunnen vergunnen zonder dat hierbij verloedering van het landschap optreedt.

7. Programmalijn 2: Een thuis voor iedereen

We zijn er voor al onze inwoners

De woningmarkt in De Fryske Marren kent heel veel verschillende groepen die een woning of woonruimte zoeken. Het gaat om inwoners die zelfstandig en op eigen kracht in hun woonwens kunnen voorzien. Echter er zijn ook steeds meer groepen op de woningmarkt die een vorm van hulp of ondersteuning nodig hebben. Het gaat hier bijvoorbeeld om mensen met een medische of sociale achtergrond, of mensen die voorheen in een beschermde omgeving woonden. Deze inwoners zijn steeds vaker aangewezen op een sociale huurwoning. Door rijksbeleid wat tot doel heeft het wonen in de wijk te normaliseren en het afbouwen van intramurale woonvoorzieningen, gaat de schoen steeds meer wringen.

Naar een rechtvaardige woonruimteverdeling

Het verdelen van de schaarse vrijkomende woonruimte in de sociale huursector is een onderwerp van zorg. Wachttijden in de sociale huursector lopen op. Doordat het aantal inwoners toeneemt dat op korte termijn een woning zoekt, bijvoorbeeld door een relatiebreuk, life event of uitstroom uit een instelling is er sprake van een lagere slaagkans op een sociale huurwoning. Inwoners die aangewezen zijn op de sociale huursector komen daardoor steeds moeilijker in aanmerking voor een huurwoning.

Invoeren wettelijke urgentieverordening

Met de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting moet elke gemeente over een urgentieverordening beschikken. We stellen hiervoor in provinciaal verband een Fryske urgentieverordening op. Op grond van deze verordening is duidelijk wie urgentie kan krijgen voor een huurwoning, maar ook welk percentage van de vrijkomende huurwoningen we maximaal met voorrang willen toewijzen. Ook statushouders nemen we op als urgente wooncategorie. 70% van de vrijkomende huurwoningen wijzen we in principe toe aan personen zonder urgentie.

Door een huisvestingsverordening reguleren we de verdeling van het aanbod

Op dit moment heeft geen enkele Friese gemeente een huisvestingsverordening. In het coalitieakkoord is het instrument van de huisvestingsverordening opgenomen als een middel om de verdeling van woonruimte te regelen. De huisvestingsverordening is een ingrijpend instrument en daarom aan strikte regels gebonden. Wanneer de schaarste op de woningmarkt is aangetoond moet de gemeente ook de effectiviteit en proportionaliteit van het middel onderbouwen. Ook kan de gemeente de huisvestingsverordening inzetten om ongewenste toeristische verhuur van reguliere woningen tegen te gaan in toeristische kernen als in onder meer Langweer, Goingarip en Terherne. Hiervoor gelden ook strikte voorwaarden. De huisvestingsverordening is een tijdelijke maatregel die ingrijpt in de woningmarkt omdat er schaarste is. Daarom zal bij de invoering van het instrument ook een perspectief op het oplossen van die schaarste zichtbaar gemaakt moeten worden.

Gecoördineerde aanpak van huisvesting statushouders, vluchtelingen en ontheemden

In de afgelopen jaren wordt de gemeente in toenemende mate gevraagd om op verschillende manieren invulling te geven aan de huisvesting van mensen die onder andere door oorlog en wereldwijde conflicten opvang nodig hebben. Het gaat hierbij vaak eerst om tijdelijke, maar ook om permanente huisvesting. Dit dwingt tot een gecoördineerde aanpak en strategie. Zo is de verwachting dat niet alle ontheemden uit Oekraïne zullen terugkeren als het conflict voorbij is. Dit komt deels doordat de herbouw van woningen in het thuisland nog jaren kan duren, of doordat niet zeker is of dezelfde geografische gebieden bewoonbaar blijven voor Oekraïense ontheemden. Ook hebben een aantal Oekraïners door een langdurig verblijf inmiddels in Nederland een bestaan opgebouwd. Dit en ook de toenemende fluctuaties in vluchtelingen wereldwijd, nopen de gemeente tot een meerjarenstrategie. Hoewel de gemeenschappelijke noemer is dat alle groepen tijdelijke huisvesting zoeken is er wel een onderscheid te maken in de opgaven.

De opgave voor de diverse groepen kent een verschillend wettelijke kader en is niet vrijblijvend

De groep Oekraïense ontheemden, die sinds februari 2022 naar onze gemeente komen, krijgen opvang en verzorging op grond van de Europese Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB). De burgemeester is belast met de opvang en verzorging van vreemdelingen.

Naar verwachting wordt in 2024 de Tijdelijke wet opvang ontheemden Oekraïne van kracht, waarna de opvang een verantwoordelijkheid wordt van het college van burgemeester en wethouders. De Richtlijn Tijdelijke Bescherming loopt af in maart 2025. Het kabinet werkt momenteel strategische beleidskeuzes uit voor het verblijf en terugkeer van vluchtelingen uit Oekraïne na 4 maart 2025. Nederland zet in op een gecoördineerde Europese oplossing om grote verschillen in aanpak tussen de EU-landen te voorkomen.

De huisvesting van vergunninghouders is een wettelijke taak van de gemeente, welke is vastgelegd in de Huisvestingswet 2014. De corporaties en gemeente werken daarin al jaren samen. Het primaat van de huisvesting van vergunninghouders ligt bij de corporaties. We zien wel door de maatschappelijke ontwikkelingen dat de druk op de sociale huursector onevenredig groot aan het worden is. Dit vraagt om een gebalanceerde toewijzing van huurwoningen. Daarvoor hanteren wij op termijn de urgentieverordening. In overleg met corporaties, marktpartijen en het COA werken wij het Plan aan Aanpak Huisvesting Statushouders in 2024 verder uit.

De opvang van vluchtelingen is per 1 februari 2024 ook een gemeentelijke taak en geregeld in de Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (Spreidingswet). De gemeentelijke opgave wordt in 2024 voorzien op 301 personen, waarvan 25 alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV'ers). Via de Provinciale Regietafel moet er voor 1 november 2024 een zogenaamde verdeelbesluit ingediend worden bij het Rijk. Uitgangspunt is opvang te creëren die aansluit bij de draagkracht en draaglast van kernen. Afhankelijk van veranderd rijksbeleid gaan we vooralsnog uit van deze opgave.

Voldoende zorg en kwalitatieve huisvesting arbeidsmigranten

Met de Wet goed verhuurderschap heeft de gemeente een verbeterd instrumentarium om op te treden tegen ondermaatse huisvesting van arbeidsmigranten in onze gemeente. De gemeente heeft per januari 2024 een wettelijk meldpunt ingericht waar inwoners misstanden kunnen melden. In de komende periode zullen wij inzetten op het introduceren van een wettelijke verhuurvergunning, waardoor wij kwaliteitseisen kunnen stellen aan verhuurders van huisvesting aan arbeidsmigranten. We sluiten aan bij de verplichte certificering van uitzendbureaus die naast de werkgever soms ook de huisvester van arbeidsmigranten zijn.

Met de introductie van de Wet vaste huurcontracten krijgen arbeidsmigranten de nodige huurbescherming. De huisvesting van arbeidsmigranten beschouwt de gemeente als een provinciebreed en provincie overschrijdend vraagstuk. Daarom zullen wij bij de verdere vormgeving van dit beleid zowel met de provincie Fryslân, de Friese buurgemeenten en de gemeente Noordoostpolder gezamenlijk optrekken.

We stellen een visie wonen-welzijn-zorg op

We stellen gelijktijdig met dit volkshuisvestingsprogramma een visie op welzijn, wonen en zorg op, waarin we helder maken wat ouderen en mensen uit de aandachtsgroepen nodig hebben aan zowel huisvesting als aan ondersteuning. Dat doen we samen met onder andere de zorgpartijen, de corporaties en de welzijnsaanbieders, waarbij we gebiedsgericht kijken naar zowel wonen en zorg als de woonomgeving en welzijn.

We werken toe naar 30% sociale huurwoningen in de gemeente

In de Wet versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat gemeenten moeten streven naar een meer evenwichtige verdeling in de woningvoorraad. 30% van de nieuwbouwopgave moet gebouwd worden in de sociale huur. Van het totaal aantal woningen in onze gemeente is 70% een koopwoning en 30% is een huurwoning. Van deze 30% huurwoningen, zijn 23% in eigendom van een woningcorporatie en 7% van overige verhuurders.

Corporaties zijn primair aan zet om sociale huurwoningen te realiseren in onze gemeente, daarnaast zien wij voor hen een rol in het realiseren van de "gereguleerde" middenhuur. Hierbij hebben wij oog voor het onderscheid in vraagdruk in de diverse delen van de gemeente. We vragen corporaties wel uitdrukkelijk om met ons mee te denken en te kijken of er maatwerkoplossingen mogelijk zijn in de kleine kernen. Het doel om meer sociale huurwoningen is een meerjarige opgave. Wij zullen in De Fryske Marren het doel van 30% sociale huur vertalen naar onze lokale context en eventueel ook onderzoeken of de gereguleerde middenhuur wellicht passender is bij onze woningmarkt.

Corporatie en marktpartijen moeten bijdragen aan de opgave sociale huur

Onze lijn is dat corporaties primair gevraagd worden of zij sociale huurwoningen en middenhuurwoningen kunnen realiseren. Secundair willen wij in gevallen, waarin dit niet mogelijk is, marktpartijen verplichten sociale huurwoningen en middenhuurwoningen te bouwen, waarbij de minimale instandhouding zal gelden die de Wet versterking regie volkshuisvesting hanteert, met eventueel een toekomstig recht op verkoop. Dit doen we omdat we verwachten dat de piek qua huishoudens over tien tot vijftien jaar bereikt is. De prijzen voor grond voor sociale woningbouw zijn vastgelegd in ons grondbeleid.

De uitstroom Beschermd Wonen blijven we faciliteren

Er zijn bestaande afspraken over het jaarlijks huisvesten van personen die uitstromen uit een beschermde woonvorm. Deze afspraak zetten we de komende jaren voort. Ook bieden we voor diverse specifieke doelgroepen een woning. Dat doen we via Housing First, maar zo mogelijk ook via concepten als Onconventioneel Wonen en/of Kamers met Kansen. Hierbij gaan we onderzoeken welke woonmogelijkheden er binnen deze gemeente gewenst en mogelijk zijn en of we daarbij kunnen samenwerken met buurgemeenten.

We verkennen de kansen voor wooncoöperaties

Wooncoöperaties zijn in opkomst. Op verschillende plaatsen in Nederland wordt ervaring opgedaan met deze vorm van gemeenschappelijk wonen. Wooncoöperaties zijn initiatieven die geïnteresseerd zijn in collectief wonen met eigen zeggenschap over hun directe woonomgeving, meestal vormgegeven in een vereniging. Onderzoek leert dat financiering van initiatieven de grootste bottleneck is voor de totstandkoming van plannen. Ook blijkt dat projecten het meest succesvol zijn als deze zich richten op projecten voor middeninkomens. We vinden het de moeite waard om de komende periode te onderzoeken welke mogelijkheden wooncoöperaties bieden voor onze gemeente, ook bijvoorbeeld in combinatie met wonen en zorg. Hier kan ook sprake zijn van een wooncoöperatie die vanuit een collectief particulier initiatief ontstaat, of een plan dat voor komt uit eigen dorp. Hiervoor stellen we een beleidskader collectieve woonvormen op. We onderzoeken ook de mogelijkheden om collectieve woonvormen met een kleine aanjaagsubsidie te faciliteren bij de start van een project.

8. Programmaliijn 3: Betaalbaar wonen voor inwoners

Betaalbare woningen als kerndoel van het rijksbeleid

Naast de beschikbaarheid van woningen in huur- en koopsector is het grote probleem van deze tijd ook de betaalbaarheid van een woning. Een betaalbare woning is voor een steeds groter aantal van onze inwoners steeds minder een vanzelfsprekendheid. Met het programma "Betaalbaar wonen" wil de Rijksoverheid bevorderen dat mensen hun woonlasten beter kunnen dragen en dat mensen toegang hebben tot een kwalitatief goede woning die past bij hun woonbehoefte en levensfase. Binnen dit rijksprogramma zijn er drie grote lijnen: mensen met een middeninkomen tot bruto € 47.699 (eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens bruto € 52.671) meer kansen bieden, het aanpakken van te hoge woonlasten van mensen met een laag inkomen en het beter beschermen van huurders en kopers.

De Fryske Marren is één van de duurste gemeenten in Fryslân

Na de Waddeneilanden is onze gemeente één van de duurste gemeenten in Fryslân om een woning te kopen. Op basis van het marktbeeld van de NVM uit het 4^e kwartaal van 2023 blijkt voor een hoek- en tussenwoning tussen de € 310.000 en € 325.000 gevraagd te worden. Een twee-onder-een-kapwoning start vanaf € 380.000 en het huidige aanbod van vrijstaande woningen start met een gemiddelde prijs van rond de € 640.000. In totaal stonden er eind 2023, 80 woningen te koop in onze gemeente. De krapte-indicator, die weergeeft wat het aantal keuzemogelijkheden is dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft, stond op 3,2. In het vierde kwartaal van 2023 werd van het totale aanbod 43% boven de vraagprijs verkocht. De voorgaande ontwikkeling is een constant beeld dat zich vanaf 2013 heeft ontwikkeld. De gemiddelde WOZ-waarde in gemeente De Fryske Marren was € 323.000 in 2023.

Wat is betaalbaar, bereikbaar en voor wie?

De maximale prijs voor betaalbare koop is landelijk vastgelegd per 1 januari 2024 op € 390.000 en wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de CBS-prijzenindex. Deze betaalbaarheidsnorm wordt ook vastgelegd in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Maar is zo'n woning in de praktijk ook betaalbaar? En is deze betaalbaarheidsnorm wel houdbaar binnen de Friese context? Rond het begrip betaalbaarheid is veel verwarring. Daarom is het goed onderscheid te maken tussen betaalbaarheid en financiële bereikbaarheid. Een woning kan qua gebruikskosten goed betaalbaar zijn, in de zin dat hij voor een grote groep goed betaalbaar is. Lees: de maandelijkse kosten zijn door de koper goed op te brengen. Daarentegen kan een woning qua aanschafprijs niet binnen het financiële bereik van een groep liggen, waardoor deze minder betaalbaar is. Voor met name koopstarters doet zich, met de stijgende woningprijzen en hypotheekrentes, de situatie voor dat hij of zij eerst meer vermogen moet opbouwen om toe te kunnen treden tot de woningmarkt. De hogere rentestand zorgt er ook voor dat dezelfde woning die voorheen bereikbaar was dat nu niet meer is.

Toetreden op de woningmarkt is het kernprobleem

De huidige woningmarkt kenmerkt zich door het beeld van de insiders, die al een woning hebben en gelukkig zijn met hun woonsituatie en outsiders, die geen passende woning kunnen vinden, moeilijk kunnen starten op de woningmarkt, of bijvoorbeeld na een scheiding buiten de woningmarkt een oplossing moeten zoeken. Ook de groep inwoners die aangewezen is op een betaalbare sociale huurwoning neemt toe. Dit komt deels door de inkomensontwikkeling: hoe lager het inkomen, hoe hoger de druk op de sociale huur. Daarbij komt nog dat de insiders die al een sociale huurwoning hebben, niet meer kunnen doorstromen naar een betaalbare koopwoning, doordat dit segment ontoegankelijk is vanwege de hoge prijzen en er onvoldoende aanbod is. Het voorgaande heeft ook verregaande sociale effecten: jongeren gaan later het huis uit, vormen later een huishouden of een gezin. De betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen is voor starters sinds 2018 gehalveerd. Dit betekent dat koopstarters met hetzelfde inkomen veel minder kans hebben om toe te treden ten opzichte van 2018. Dit geldt zowel voor de lage inkomens als middeninkomens. Hun middeninkomen is ook niet meer toereikend om een nieuwbouwwoning te financieren.

De beoogde regelgeving verplicht gemeenten meer betaalbare woningen te bouwen

Het sturen op betaalbaarheid vraagt een actieve en langdurige planmatige aanpak. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting en het Besluit versterking regie volkshuisvesting heeft de gemeente een wettelijke taak om meer betaalbaar aanbod te creëren. In het Besluit versterking regie volkshuisvesting wordt vastgelegd dat:

- Er landelijk, provinciaal en in de regio een verplichting komt om tweederde van de woningbouwopgave te laten bestaan uit betaalbare woningen (betaalbare koop, middenhuur en sociale huur).
- Daarnaast moeten regio's verplicht 40% van hun nieuwbouwopgave voor middeninkomens realiseren, waarbij de verdeling tussen gemeenten mede afhankelijk is van het aandeel sociale huur in de voorraad van gemeenten.
- Ligt het aandeel sociale huur in een gemeente hoger dan het landelijk gemiddelde aandeel sociale huur, dan moet de gemeente meer dan 40% voor het middensegment bouwen.
- Sociale huurwoningen die worden gebouwd, moeten langdurig beschikbaar blijven voor de doelgroep, met een minimale duur van 25 jaar instandhouding.

De weg om meer betaalbare woningen te bouwen start niet vandaag. Onze huidige woonprogramma is in een andere tijd, politieke en beleidscontext en met andere afwegingen tot stand gekomen. Eén van de uitgangspunten tot nu is dat elk plan een sluitende grondexploitatie kent. Een foto van ons huidige uitvoeringsprogramma (stand mei 2024), op basis van de in 2023 vastgestelde definities in de Regionale woondeal Zuidwest Friesland, levert het volgende beeld op: 16% van het programma bestaat uit sociale huur, 6% uit middenhuur, 13% uit betaalbare koop en 65% uit dure koop. Het is duidelijk dat de 'foto' niet in lijn is met de beoogde doelstelling. Daarbij is bij met name het aantal duurdere koopwoningen wel de kanttekening dat deze door de extreme prijsstijgingen in de afgelopen twee jaren, ook deels van het betaalbare naar het duurdere segmenten zijn verschoven. Ook zien we nu nog de effecten dat corporaties in het verleden onvoldoende middelen hadden om te investeren in sociale huur. Dat betekent dat wij toe moeten bewegen naar een andere manier van programmeren van de volkshuisvestelijke opgave.

Bruto-opgave	Categorie ¹	Aantallen	Percentage
1.288 woningen	Sociale huur	201	16%
	Middenhuur	82	6%
	Betaalbare koop	165	13%
	Dure koop	840	65%
Totaal			100%

Het langetermijnperspectief blijft het creëren van gemêleerde wijken

Lessen uit het verleden hebben uitgewezen dat buurten en wijken met een te eenzijdige opbouw, op langere duur vatbaarder zijn voor sociale problemen. We blijven daarom actief sturen op de realisatie van een evenwichtig en gemengd programma in buurten en wijken. Deze wijken hebben de meeste woonkwaliteit op langere termijn. We willen dat in wijken verschillende huishoudens met verschillende inkomens een fijne woonplek vinden. Hiermee blijven het ook sociale duurzame wijken op langere termijn.

¹ Sociale huur € 808,06 (2023). Middenhuur € 808,06 - € 1.000. Betaalbare koop € 355.000. Dure Koop ≥ € 355.000.

Betaalbaarheidsdoelstelling meten we op programmaniveau

We gaan om invulling te geven aan betaalbaarheidsdoelstelling sturen op programma-niveau en niet per locatie. Dit betekent dat niet op elke locatie een vast percentage aan betaalbare woningen als doel wordt gesteld. Soms leent de ene locatie zich beter voor een betaalbaar programma, en soms is inzet op een hoger segment meer passend. Wel passen we een aantal sturende principes toe:

- Per hoofdkern (Joure, Lemmer en Balk) werken we naar een nieuwbouwprogramma waarvan tweederde van de nog te plannen woningbouwopgave bestaat uit betaalbare woningen (betaalbare koop, middenhuur en sociale huur). Het wettelijke vereiste bouwprogramma is het uitgangspunt.
- In de kernen Oudehaske en Sint Nicolaasga sturen we actief op zowel betaalbare woningen als duurdere koopwoningen. Wanneer in deze kernen de sociale huur of middenhuur (deels) niet kan worden ingevuld door corporaties, vragen we aan andere (markt)partijen om deze opgave in te vullen.
- In de overige kleinere kernen hanteren we het principe pas toe of leg uit. Dit betekent dat in de kleinere kernen wij bij kleinere woningbouwplannen als uitgangspunt de optimale mix zoeken tussen de wensen van de inwoners, de betaalbaarheidseisen die opgenomen zijn in de wet en de doelstelling van een gemengde wijk. Als bijvoorbeeld sociale huur onvoldoende kan worden ingevuld zetten we in op betaalbare koop of middenhuur, welke ook bereikbaar is voor de middeninkomens, als alternatief.

We voegen minimaal 200 sociale huurwoningen toe tot en met 2030

We willen dat de voorraad sociale huurwoningen toeneemt en we hebben afgesproken dat we tot en met 2030, de voorraad sociale huurwoningen met 200 woningen laten toenemen. We vragen van corporaties om huurwoningen te bouwen voor primair een- en tweepersoonshuishoudens in het zogenaamde DAEB-deel. Corporaties wordt ook gevraagd, als dit niet de investering voor de primaire doelgroep beperkt, om woningen te bouwen in het middenhuursegment. Overige partijen die sociale huur toevoegen, moeten dit doen in lijn met de instandhoudingstermijn die van toepassing wordt verklaard in de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Het vergroten van de bereikbaarheid van betaalbaar aanbod in de bestaande voorraad

Om meer woningen bereikbaar te maken voor starters, moeten we anders naar de bestaande woningvoorraad gaan kijken. Omdat de woningmarkt een voorraadmarkt is waar naar verhouding maar een klein percentage jaarlijks circa 1% wordt toegevoegd, is ook een vermeerdering van betaalbare woonruimte in de bestaande voorraad noodzakelijk. Daarom kiezen we een aantal concrete acties.

- Het versoepelen van de mogelijkheden om een woning te splitsen in De Fryske Marren via een Beleidsregel woningsplitsing met als uitgangspunt dat er sprake is van een gezond woon- en leefklimaat en er geen onevenredige nadelige effecten op de woonomgeving mogen ontstaan.
- Het actief herbestemmen van vrijkomend gemeentelijk vastgoed naar kleinere starterswoningen, waarbij de ontwikkelende partij verplicht wordt deze gedurende een nader vast te stellen periode beschikbaar te houden voor de doelgroep.
- Het mogelijk maken van Friendswonen: hierbij wordt een woning verhuurd aan mensen die geen relatie hebben, niet samen een financiële huishouding voeren, maar wel samen één huurcontract hebben. Dit onder het motto: samenwonen moet lonen.
- Het toestaan van meer dan twee woningen in vrijkomende agrarische bebouwing willen wij gaan onderzoeken. Hierbij gaan wij ook andere woonvormen verkennen zoals erfdelen of het kleinschalig samenwonen met verschillende generaties.
- Werken aan bewustwording: het gesprek voeren met senioren over wonen en de toekomst. Hiervoor gaan we voor een periode van twee jaar verhuiscoaches inzetten in samenwerking met de corporaties, ouderenadviseurs en maatschappelijke organisaties.
- Het afronden van het onderzoek voor het invoeren van een starterlening voor koopstarters in De Fryske Marren.
- Het anticiperen op kansen van woningbouw in de kleinere kernen, als onderdeel van behoud van de leefbaarheid en inzet op behoud van kwaliteit in een dorp, waarbij initiatieven getoetst worden binnen de kaders van de geldende huidige wet- en regelgeving.

Het voorkomen van hoge woonlasten als doelstelling van beleid

Te hoge woonlasten in relatie tot het besteedbaar inkomen zorgen er ook voor dat wonen steeds minder goed betaalbaar wordt. Steeds meer huurders zijn meer dan 40% van hun inkomen kwijt aan huur. In de huursector worden de huurprijzen gereguleerd door het Rijk. Binnen de sociale huursector vindt dit plaats door de minister. Met het invoeren van de Wet betaalbare huur, wordt ook een deel van het geliberaliseerde deel van de huursector gereguleerd. De wet zorgt ervoor dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning. Zo regelt de wet dat het gemoderniseerde woningwaarderingssysteem (WWS) gaat gelden voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Ook is een lagere huurprijs op grond van de Wet betaalbare huur straks wettelijk afdwingbaar.

Het voorkomen van energiearmoede via preventie

We merken dat de problematiek van energie-armoede steeds groter wordt. En dat zien we zowel bij mensen die in een koopwoning wonen als bij mensen die een huurwoning van de corporaties huren. De corporaties doen wat zij kunnen om te zorgen dat bewoners besparen op energielasten, maar voor veel huishoudens zorgt een stijging van de energieprijzen al snel tot een behoorlijke toename van de totale woonlast. Ook de inflatie draagt eraan bij dat mensen minder geld overhouden om rond te komen. Dit zorgt ook voor een toename van de sociale problematiek. Het is dus van belang om zoveel mogelijk preventief hierin op te blijven treden als gemeente. Dit doen wij bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van energiezuiniger apparatuur voor inwoners met een laag inkomen en inzet van fixteams die energiebesparende maatregelen treffen.

Het handhaven van aanpak en preventie van huurachterstanden

Samen met de corporaties passen we al enige tijd de 'instrumentenkoffer betaalbaarheid' toe. Doel daarvan is om huurachterstand bij bewoners tijdig te signaleren en hulp te bieden als dat nodig is. We weten dat het belangrijk is dreigende problemen snel op te sporen en de samenwerking binnen het netwerk verder te verstevigen. Dat doen we in persoonlijk contact met de bewoner en het bieden van maatwerk om tot oplossingen te komen.

Toepassen instrumentarium Wet goed verhuurderschap

Met de invoering van de Wet goed verhuurderschap (Wgv) op 1 juli 2023 hebben gemeenten een belangrijke rol gekregen bij het bevorderen van goed verhuurderschap. Het doel van de wet is om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan bij alle groepen huurders, waaronder arbeidsmigranten. De wet zorgt ervoor dat gemeenten nu ook daadwerkelijk kunnen optreden bij misstanden op de lokale huurmarkt. Het wettelijk verplicht meldpunt is ingevoerd in De Fryske Marren. Bij dit meldpunt kunnen huurders, woningzoekenden, omwonenden en anderen terecht met klachten overgedragen van verhuurders of verhuurbemiddelaars. De wet biedt de mogelijkheid een algemene verhuurvergunning voor bepaalde categorieën reguliere huurruimten in te voeren en een verhuurvergunning specifiek voor verblijfsruimten voor arbeidsmigranten. Wij zullen op basis van onze beleidsaanpak arbeidsmigranten eventueel een verhuurverordening voorleggen aan de raad om de inzet van dit instrumentarium mogelijk te maken.

9. Programmalijn 4: Een duurzaam (t)huis in een duurzame omgeving

Verduurzaming gebouwde omgeving in een stroomversnelling

Met het rijksprogramma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving is de koers uitgezet om duurzaam wonen de nieuwe standaard te maken. De verduurzaming maakt dat het wonen een grote transformatie doormaakt. We zullen dit in allerlei vormen terugzien: we wekken onze energie op via duurzame bronnen of zonne-energie, geo- en aquathermie. We bouwen meer woningen via fabrieksmatige concepten, circulair en natuur inclusief. Ook gaan we inzetten op een schonere en gezondere leefomgeving. Onze ambitie is dat we in 2050 onafhankelijk zijn van fossiele bronnen. Evenwel, dit doel is niet vrijblijvend, vanuit rijks- en Europese wetgeving is de gemeente verplicht de verschillende duurzaamheidsopgaven uit te voeren.

Verduurzaming: de kosten gaan voor de baat uit

Om dat doel te bereiken zijn aanzienlijke investeringen nodig, zowel van overheden, corporaties, netbeheerders, marktpartijen en onze inwoners. De opbrengst zal zich financieel en maatschappelijk op langere termijn uitbetalen, via betere maatschappelijke baten. We hebben in 2021 ons duurzaamheidsprogramma opgesteld. Dit programma is sturend voor de rol die gemeente inneemt bij het stimuleren en realiseren van onze duurzaamheidsdoelen. In de duurzaamheidsvisie is gekozen voor vier thema's: waar later nog een extra thema aan is toegevoegd.

1. De energietransitie (inclusief duurzame mobiliteit)
2. Een toekomstbestendige omgeving
3. Circulaire economie
4. Sociale duurzaamheid
5. Warmtransitie

Samenwerken met de mienskip en zorg dat iedereen kan meedoen

De gemeente wil 'vanuit eigen kracht' en in samenwerking met de "Mienskip" invulling geven aan de duurzaamheidsopgave. Steeds vanuit de gedachte 'dat wij de wereld beter willen achterlaten' voor volgende generaties. We hanteren vier sturende principes:

- We geven het goede voorbeeld
- Wij zijn een goede partner voor (maatschappelijke) organisaties en inwoners
- We werken volgens het ja, mits principe
- We tonen samen ambitie

Uitvoeringsagenda's duurzaamheidsprogramma zijn sturend bij woonopgave

In het duurzaamheidsprogramma stellen we dat er een regierol is voor de gemeente bij het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten. Met die kennis en de wetenschap dat de woningbouwplannen die we anno 2024 opstarten moeten bijdragen aan de doelstellingen voor 2030 en verder, is het onvermijdelijk dat de duurzaamheidseisen een sturend karakter krijgen. Duurzame gebiedsontwikkeling wordt dé standaard bij nieuwbouwprojecten die we initiëren - zelf of in samenwerking - in De Fryske Marren. Dit om bij te dragen aan het overkoepelende doel: een woningvoorraad en een gebouwde omgeving die in 2050 CO₂-neutraal is. Om uitvoering te geven aan het duurzaamheidsprogramma zijn voor alle thema's uitvoeringsprogramma's van toepassing, zoals het Uitvoeringsprogramma Circulair. De uitvoeringsprogramma's Warmtetransitie, Sociale Duurzaamheid, Circulair economie, Toekomstbestendige Woonomgeving en Energietransitie die medio 2024 worden vastgesteld vormen ook het kader voor de woningbouwopgave.

Breed en integraal pakket aan maatregelen noodzakelijk

In de bestaande omgeving zetten we in op het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving, we faciliteren lokale energiecoöperaties en zetten vol in op energiebesparend in de bebouwde omgeving. Dit doen we onder meer door een gemeentebrede aanpak van de koopwoningen in eigendom van particulieren.

Bijvoorbeeld via onze projecten Tûk Wenjen voor particulieren en het samenwerken in het Warmtenet Balk. De woningcorporaties zetten zich de komende jaren in om hun woningvoorraad te verduurzamen en energielasten van huurders te verminderen. Dit doen we door het versneld inzetten van zogenaamde SPUK-gelden van het Rijk en Europese gelden.

We richten onze wijken op een veranderend klimaat in

We worden nu reeds geconfronteerd met de effecten van klimaatverandering. De seizoenen worden warmer en het regent vaker, langer en kortstondig valt er meer neerslag. In toenemende mate moeten we bij het bouwen van wijken inspelen op het reeds veranderende klimaat. Dit betekent dat wij bij de inrichting van onze wijken meer maatregelen nemen, voor waterberging en tegengaan van hittestress. Concreet passen wij onze huidige leidraad openbare ruimte aan om aan de eisen van deze opgave te voldoen. Dit betekent dat bij nieuwe woningbouwprojecten een toekomstbestendige omgeving één van de sturingsprincipes is, waarbij er rekening wordt gehouden met het bestaande groen en water en het zoveel mogelijk zorgen voor het behoud daarvan. Ook gaan we kijken of er nadere eisen kunnen worden gesteld aan het verhard oppervlak op eigen erf en stimulering van groen op eigen erf. Daarbij wordt ook het onderdeel bodem en water sturend als leidend principe vertaald bij de afweging van nieuwe locaties voor woningbouw.

Wonen in een groene en gezonde omgeving

In 2023 stelde de gemeenteraad de Groenvisie 2023 – 2027 vast. De groene omgeving van De Fryske Marren is één van onze woonkwaliteiten die onze gemeente aantrekkelijk maakt om te wonen. Voldoende groen is ook bepalend voor hoe inwoners zich in de openbare ruimte bewegen. Voldoende groen heeft ook een positief effect op het welbevinden van mensen in wijken en buurten, versterkt de sociale cohesie en bevordert de positieve gezondheid. We passen bij de ontwikkeling van woonwijken de 3-30-300-regel toe die is vastgelegd in de groenvisie. Met deze vuistregel meet je drie dingen. Eerst of je vanuit elke woning drie bomen ziet. Dan of 30% van een wijk in de schaduw van een boom valt. En daarna of er vanuit elke woning op 300 meter afstand een verkoelend parkje is. Bij nieuwe woonwijken wordt de implementatie van de doelen uit de groenvisie één van de sturende principes.

We ontwikkelen woonwijken in lijn met ons gezondheidsbeleid

In 2020 hebben we onze doelen op het gebied van het gezondheidsbeleid vastgesteld in het Gezondheidsbeleid De Fryske Marren 2020-2024. De omgeving is één van de hoofdfactoren die de gezondheid van mensen beïnvloedt. In de omgevingsvisie hebben wij de volksgezondheid opgenomen als een doelstelling van beleid. Om dit doel te bereiken werken we vanuit het sociaal domein en fysiek domein actief samen om in de voorfase van projecten de gezondheidsdoelen te borgen. Dit met als doel de positieve gezondheid op wijkniveau aantoonbaar te versterken.

Zorg dragen voor een omgeving gericht op ontmoeten en bewegen

In De Fryske Marren zijn wij in actief gestart met het stimuleren van bewegen, ontmoeten, spelen en sporten (BOSS) met twee pilots in Lemmer en Bakhuizen. Hiermee stimuleren we een gezonde leefomgeving voor jong en oud, welke ook als doel is opgenomen in onze omgevingsvisie. De ambitie is om het BOSS gemeentebreed te verankeren middels beleid, waardoor wijken zorgen voor vitaliteit en ontmoeting.

We verbinden de woonopgave aan de circulaire economie

In het programma economie 2024-2027 heeft de gemeente uitgesproken dat zij wil bijdragen aan economische groei die sociaal en ecologisch verantwoord is. En dat het economisch programma een positieve impact wil geven aan de brede welvaart. Met de ambitie dat de economie in 2030 voor 50% circulair is, ligt er ook een kans voor de samenwerking met het lokale bedrijfsleven op het gebied van de transitie van een lineaire naar een circulaire woonopgave. Daarbij werken we ook nauw samen de Vereniging Circulair Friesland.

10. Programmaliijn 5: Veilige en leefbare buurten en wijken

De inwoners van De Fryske Marren waarderen hun woonomgeving

Inwoners van onze gemeente zijn tevreden over hun woonomgeving. De inwoners van gemeente De Fryske Marren geven ons gemiddeld een 8,34 blijkt uit de Burgerpeiling 2023. Uit de monitor Brede Welvaart 2022 van het Fries Sociaal Planbureau blijkt dat het onderhoudsniveau van de wijken en buurten, de rust en ruimte als één van de kernkwaliteiten van onze gemeente wordt beschouwd. Het behouden van deze kwaliteit is geen vanzelfsprekendheid. Het ontwikkelen van woningen draagt in brede zin bij aan de leefbaarheid van dorpen en kernen.

Bepaalde wijken en buurten staan onder druk

De hoge kwaliteit van wonen, is niet het enige beeld dat er is. Er zijn ook wijken en buurten, in onze kernen en dorpen, die in toenemende mate onder druk komen te staan. In wijken in de grotere kernen met veel corporatiebezit, merken we dat er steeds meer bewoners zijn die problemen hebben om zelfstandig te wonen. Ook hebben inwoners vaker te maken met overlast, zoals geluidsoverlast en overlast door mensen met onbegrepen gedrag. Daar zijn meerdere oorzaken voor te noemen, zoals de toename van kwetsbare huurders met een zorgvraag en het langer thuis blijven wonen van ouderen - ook als dementie optreedt.

De sterke mienskip moet gekoesterd en onderhouden worden

Samen leven doen we met elkaar. Onze "mienskipsin" vraagt om voortdurend onderhoud en herijking in een snel veranderende maatschappij. Op allerlei gebieden zoals wonen, werken, reizen, onze politieke voorkeur, cultuur en religie zijn we meer vrij en mobiel geworden. Onze inwoners geven aan dat het zich met elkaar verbonden voelen, de behoefte om bij een bepaalde gemeenschap te horen en een thuisgevoel te hebben, belangrijk is. Daarom vinden we dat het toevoegen van woningen bij kleine kernen een behoud van de leefbaarheid kan zijn. We stemmen leefbaarheidsactiviteiten op elkaar af.

We zetten reeds in op preventie en goede voorzieningen

Goed welzijnswerk is cruciaal om het sociale cement in de samenleving sterk te houden. Via het welzijnswerk van De Kear, het Sociaal Wijkteam en onze gecontracteerde hulp- en zorgverleners, zorgen we voor een goede ondersteuning van kwetsbare inwoners. We weten dat het belangrijk is dreigende problemen nog eerder op te sporen en de samenwerking binnen het netwerk verder te verstevigen. Bijvoorbeeld tussen gemeente, corporaties, politie, welzijnswerk, dorpsbelangen en de zorg- en hulpverleners. Dat doen we door goed te onderzoeken met de inwoner wat ze nodig hebben. Hierin kan het probleem opgelost worden met een collectieve voorziening of met een individuele maatwerkvoorziening. We blijven inzetten op de uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen zoals omschreven in het convenant "Weer Thuis". De instrumentenkoffer betaalbaarheid wordt ingezet ter voorkoming van schulden.

Een gebiedsgerichte aanpak versterkt de effectiviteit

Om te komen tot vitale en veerkrachtige wijken is het erg belangrijk dat we goed samenwerken met onze netwerkpartners en dat we die samenwerking gebiedsgericht gaan verstevigen. We constateren dat veel opgaven op het gebied van wonen, zorg en leefbaarheid op het lokaal niveau elkaar raken. Een leefbare dorp of straat creëren lukt alleen in een gecombineerde aanpak. We moeten per gebied samen in beeld brengen om welke problematiek het gaat en wat we daaraan kunnen doen, omdat de problematiek en daarmee de inzet per kern en wijk verschilt. In lijn met onze kernwaarden, ondersteunen we initiatieven van inwoners op een laagdrempelige wijze. We blijven inzetten op het geven van leefbaarheidssubsidies.

Met dorpsbelangen werken we aan de leefbaarheid

Onze goede samenwerking met de verenigingen voor plaatselijk belang is een groot goed. Via de plaatselijke belangen weten we wat er speelt in de dorpen. Onze dorpencoördinatoren en contactwethouders staan in nauw contact met de dorpen en wijken.

11. Programmalijn 6: Wonen, zorg en ouderen

De bevolking in onze gemeente wordt ouder en is divers

In onze gemeente wonen veel ouderen en het aantal ouderen zal de komende jaren toenemen. In 2040 is ruim een kwart van onze inwoners 75 jaar of ouder. Ook het aantal ouderen met een zorgvraag neemt toe. Het aantal inwoners met dementie loopt tussen 2020 en 2050 op van 850 personen naar 1.430, het beroep op de Wmo zal de komende 20 jaar stijgen met 132%. De groep ouderen in onze gemeente is divers en heeft verschillende wensen, financiële mogelijkheden, interesses en behoeften. Er is ook een grote verscheidenheid waar mensen wonen, in grotere kernen, een huur of koopwoning. Dichtbij voorvoorzieningen of aangewezen op mobiliteit om deze te bereiken.

De meeste ouderen zijn tevreden met hun woonomgeving

De nabijheid van het sociaal netwerk, vrienden en bekenden, is een belangrijke reden dat ouderen 'honkvast' zijn. De verhuisgeneigdheid is daarom laag. Ook spelen financiële overwegingen een rol. De huidige woning kent vaak een lage woonlast, doordat er op de hypotheek is afgelost, waardoor verhuizen naar een nieuwe woning met een hogere woonlast onaantrekkelijk is.

De inwoners die wel willen verhuizen hebben diverse woonwensen

De woningvraag van de kleine groep ouderen die wél wil verhuizen laat zich niet in één type woning en woonmilieu vangen. Er zijn inwoners die graag met gelijkgestemden en mensen van dezelfde leeftijd willen samenwonen, maar ook zijn er inwoners die zich ook op oudere leeftijd thuis voelen in een wijk met een gemêleerde leeftijdsopbouw. Duidelijk is ook dat ouderen vaak over een kleinere afstand verhuizen, en vaak binnen de eigen gemeente.

Het Rijk hanteert een meervoudige aanpak

Met het Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) zet het Rijk in op drie actielijnen: het versnellen van de woningbouw, het informeren van ouderen, ontzorgen en de doorstroming bevorderen en het inrichten van de leefomgeving die uitnodigt tot meer bewegen en ontmoeten. Bij de nieuwbouw stuurt het Rijk actief op de bouw van drie verschillende soorten woningen: nultredenwoningen, woningen in geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken. Ook zet het Rijk in op de kansen die domotica biedt om zorg te leveren op afstand. Het doel is dat zoveel mogelijk ouderen in de toekomst via het verpleegzorg (Wlz) thuisconcept intensievere zorg ontvangen.

De nieuwbouwopgave voor ouderen in De Fryske Marren in perspectief

Het Rijk heeft per gemeente in Nederland de nieuwbouwopgave vastgesteld die nodig is. Voor gemeente De Fryske Marren zou dit betekenen dat er normatief 760 zorgwoningen nodig zijn: 185 zorggeschikte woningen (verpleeghuisplekken), 180 geclusterde woningen en 395 nultredenwoningen. Dit is echter zonder rekening te houden met de mogelijkheden die de bestaande voorraad al biedt. Met name de bouwopgave in de Wlz-zorg is van belang. De ingeschatte uitbreidingsvraag in De Fryske Marren zou circa 50 Wlz-plaatsen betreffen in 2030 op basis van onze meeste recente analyse. De schatting van het Rijk is bepaald door te simuleren hoe alle personen 'idealiter' zouden verhuizen, rekening houdend met relevante factoren als demografie, woonvoorkeuren, economische verwachtingen, (toewijzings)beleid en de mogelijkheden binnen de (bestaande en nieuwe) woningvoorraad. De aantallen moeten daarom als richtinggevend worden beschouwd. Op basis van de opgave zal een vertaling moeten plaatsvinden in de wonen-welzijn-zorgvisie.

Onze inzet op de nieuwbouw en bestaande voorraad: vergroten van het aanbod

In de wonen-welzijn-zorgvisie zullen wij nader ingaan op de verschillende behoeftes in kwantitatieve zin en hoe die zich vertalen op lokaal niveau. Wel geven we hier de hoofdlijn van de richting aan. Het vergroten van het aantal verpleeghuisplekken is door het Rijk begrensd en er is geen financiering meer beschikbaar voor de uitbreiding van intramurale plaatsen vanuit het zorgkantoor.

Daardoor lijken de mogelijkheden voor extra verpleeghuiszorg beperkt. De uitbreiding van de intramurale locaties is ook beperkt door het steeds schaarser wordende personeel. De inzet zal dan ook vanuit de gemeente onder meer zijn het optimaliseren en uitbreiden van de bestaande capaciteit op zorglocaties. Het creëren van geclusterde woningen lijkt bij voorkeur te moeten plaatsvinden rond de bestaande zorglocaties. In de bestaande voorraad vergroten we het aanbod door een ruimer en eenvoudiger beleid voor mantelzorgwoningen: wat ertoe leidt dat inwoners ook wanneer zij de zorg nog niet verlenen of ontvangen hun woningen kunnen aanpassen (pre-mantelzorg wonen).

Voorlichten en bewustwording: langer zelfstandig wonen op de juiste plek

Het rijksbeleid is erop gericht zo lang mogelijk thuis te wonen. Toch is dit beleidsuitgangspunt niet altijd het beste voor de inwoners, door bijvoorbeeld de ongeschiktheid van de woning, het ontbreken van voorzieningen of het wegvallen van een sociaal netwerk. Gezien het plattelandskarakter van onze gemeente zouden ook binnen dorpen of kernen mogelijkheden moeten worden gecreëerd waar men wel verhuist, maar toch de vertrouwdheid van de omgeving behouden blijft en er lichte vormen van zorg en ondersteuning beschikbaar zijn. Hierbij kan ook gedacht worden aan vrijkomende agrarische bestemmingen of vormen van groepswonen, of het wonen in moderne hofjes. De bewustwording van de groep 'vitale senioren' zou eerder moeten beginnen met zich te oriënteren wat in welke levensfase de juiste plek is. Dit in de overtuiging dat de zorg die nu nog verwacht wordt in de toekomst niet meer in deze vorm voorhanden is.

Inzet op een dementievriendelijke gemeente

De zorg en ondersteuning voor de groeiende groep mensen met dementie is één van de grootste uitdagingen van de toekomst. Bijna één op vijf inwoners zal te maken krijgen met dementie. Het zorgen voor ontmoetingsplekken die structuur en ontmoeting bieden, helpen inwoners met dementie en hun mantelzorgers. In de prestatieafspraken met corporaties zullen wij dit onderwerp specifiek gaan opnemen. Ook zijn er vanaf 2023 contracten afgesloten met zorgaanbieders. In gezamenlijkheid met de ketenpartners zijn we inmiddels gestart met het verder ontwikkelen van dit soort voorzieningen.

Rondetafelgesprekken wonen en zorg

We vinden het belangrijk dat ouderen zelf tijdig een bewuste keuze voor wat betreft hun toekomstige woonsituatie maken, er rekening mee houdend of het voor hen mogelijk is om in hun huidige woning zorg aan huis te ontvangen. Daarom starten we rondetafelgesprekken in dorpen rond wonen, welzijn en zorg.

Toegankelijk houden van zorg

Het Integraal Zorgakkoord (IZA) is, in samenhang met het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA), bedoeld om de zorg in de toekomst goed, toegankelijk en betaalbaar te houden. Belangrijk is dat er wordt ingezet op gezondheid en welzijn door middel van preventie en ondersteuning, zodat zorgvragen voorkomen worden of minder zwaar worden. Bijvoorbeeld door het bevorderen van een gezonde leefstijl en het versterken van de zelfredzaamheid van mensen.

Begrippen en definities

Arbeidsmigrant: Een arbeidsmigrant is een onderdaan van een andere lidstaat van de Europese Unie die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft, en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten.

BENG: Een uitdrukking van een energieprestatie en de afkorting voor: Bijna Energieneutrale Gebouwen.

Beschermde wonen: Een beschermde woonomgeving voor personen met psychische of psychosociale problemen die (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen.

Beschikbaarheid: Het kunnen beschikken over een woning.

Betaalbaarheid: Wordt over het algemeen gemeten door de verhouding tussen wat een huishouden moet betalen aan huur en het verzamelinkomen.

Biobased materiaal: Bouwen met materiaal uit de natuur.

Biodiversiteit: De verscheidenheid aan verschillende soorten leven (planten en dieren) in een bepaald gebied.

Circulair bouwen: Het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten.

Circulaire economie: Een economisch systeem van gesloten kringlopen waarin grondstoffen, onderdelen en producten hun waarde zo min mogelijk verliezen, hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt en systeemdenken centraal staat.

Collectief particulier opdrachtgeverschap: Een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject.

Doorstroming: Het verschijnsel dat huishoudens verhuizen van de ene woning naar de andere; de verlaten woning komt hiermee beschikbaar voor anderen.

Energietransitie: De overgang van een energiesysteem gebaseerd op fossiele energiebronnen (olie, aardgas, steenkolen) naar duurzame energiebronnen (zoals zon, wind en aardwarmte).

Extramuralisering: Het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning. Van onzelfstandig naar zelfstandig wonen voor zorgvragers.

Flexwonen: Een snelle, tijdelijke en flexibele vorm van wonen voor verschillende doelgroepen.

Friendscontracten: Een contract voor een zelfstandige om in een zelfstandige woning te wonen samen met een andere woningdeler.

Huurtoeslag: Een inkomensafhankelijke toeslag, is een tegemoetkoming in de huurkosten van de Nederlandse overheid voor huurders die in verhouding tot hun inkomen veel huur betalen.

Huisvestingvergunning: Een schriftelijke beslissing van de gemeente dat iemand in een bepaalde woning mag gaan wonen.

Immigratie: Het zich vestigen in een ander land of gebied.

Intramuraal: Dienstverlening aan iemand die langer dan 24 uur in een zorginstelling verblijft.

Gecclusterde ouderenwoning: Een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Nabijheid van 24 uren aanwezige zorg is geen voorwaarde vanwege de mogelijke andere leveringsvormen van zorg.

Kadastraal splitsen: Een woning splitsen in zelfstandige woningen met een apart registratienummer bij het Kadaster, zodat ze los van elkaar verkocht kunnen worden.

Klimaatadaptie: Het proces waarbij de samenleving zich aanpast aan het veranderde klimaat. En de schadelijke gevolgen ervan probeert te beperken.

Koopstarters: Starters op de woningmarkt die hun eerste woning kopen.

Leefbaarheid: Gaat over de mate waarin een buurt, wijk, dorp of ander gebied aantrekkelijk en/of geschikt is om er te wonen of te werken.

Leencapaciteit: Het bedrag dat maximaal geleend kan worden voor de aankoop van een woning.

Levensloopbestendige woning: Woning waarin voorzieningen zijn aangebracht die het mogelijk maken dat de bewoners er hun hele leven in kunnen wonen.

Liberalisatiegrens: De bovengrens voor het ontvangen van huursubsidie. Dit bedrag wordt jaarlijks van overheidswege vastgesteld.

Natuurinclusief bouwen: Een vorm van duurzaam bouwen, waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

Maatschappelijk opvang: Vangt kwetsbare mensen op (zoals o.a. daklozen) die door een combinatie van psychosociale problemen hun woning hebben verlaten of dreigen te verlaten.

Migratie: Verplaatsen van personen over een bepaalde grens met het doel zich in een nieuwe vaste woonplaats te vestigen.

Mutatiegraad: Het aantal verhuizingen in verhouding tot de omvang van de voorraad.

Nultredenwoningen: Een woning die zowel extern toegankelijk is (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk is (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer te bereiken).

Omgevingsplan: Bevat de regels voor de fysieke leefomgeving op gemeentelijk niveau.

Onrechtmatige bewoning: Hiervan is sprake als degene die het huurcontract ondertekende niet zelf in het huis woont, maar de woning of een deel van de woning aan een ander verhuurt.

Passende woning: Verplichting voor corporaties om huishoudens met recht op huurtoeslag passend te huisvesten.

Plancapaciteit: Aantal woningen in (bestaande) plannen. Betreft zowel nieuwbouw als "toevoegingen anderszins", hard of zacht.

Ruimtelijke kwaliteit: De mate waarin tegemoet gekomen wordt aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van verschillende belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Samenvoegen: Meerdere woonruimtes worden samengevoegd tot één woning.

Statushouder: Een persoon die een aanvraag om toelating als vluchteling heeft ingediend en is opgenomen in een gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens.

Spoedzoeker: Een persoon die om wat voor reden dan ook de eigen woonplek heeft verloren of dreigt te verliezen en relatief snel op zoek moet naar een woonalternatief.

Vrije sector woning: Woning met een geliberaliseerd huurcontract.

Wooncoöperatie: Een wooncoöperatie is een woonvorm waarbij de leden (bewoners) gezamenlijk hun eigen wooncomplex besturen en beheren, waarbij afspraken gemaakt kunnen worden over bijvoorbeeld het delen van ruimtes en voorzieningen, het innen van de huren en het aannemen van nieuwe bewoners.
Bron: !Woon.

Woonlasten: Alle kosten die het wonen met zich meebrengt, inclusief kosten voor onderhoud, energiekosten, OZB en verzekeringen.

Zelfbewoningsplicht: Deze plicht dwingt huiseigenaren om de aangekochte woning zelf te bewonen.