

Beleidsvisie Wonen

2016 - 2020

*van de gemeenten Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel en
Kollumerland c.a.*



*Definitief Concept Versie: 11
Datum: 26 januari 2016*

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Relevante trends en ontwikkelingen	5
1.2.1	Demografie	5
1.2.2	Decentralisatie: meer met minder	6
1.2.3	Herziening Woningwet	6
1.2.4	Betaalbaarheid onder druk	7
1.3	Leeswijzer	7
2	Aandacht voor kwaliteit en de bestaande voorraad	9
3	Selectieve groei voor de periode tot 2020: nieuwbouwstrategie	10
4	Krimp en vitale dorpen: de opgave in de dorpen	11
5	Goed wonen voor alle doelgroepen: betaalbaarheid en beschikbaarheid	12
6	Wonen, zorg en welzijn	14
7	Kwaliteit en duurzaamheid	15
8	Leefbaarheid	15
9	Samenvatting	17

Bijlage 1 Begrippenlijst

Bijlage 2 Indeling kernen DDFK

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeenten Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel en Kollumerland c.a. zijn bezig met een ambtelijke fusie. Deze fusie luidt een overgang in van afzonderlijk gemeentelijk beleid naar meer gezamenlijk beleid.

Daarnaast hebben de gemeenten elk een gemeentelijke woonvisie en woonprogramma waarvan de een wat recenter is dan de andere en die allen tot stand gekomen zijn in een tijd waarin gevolgen van de economische crisis en de demografische ontwikkelingen nog maar beperkt zichtbaar waren.

Verder is in 3 van deze 4 gemeenten sprake van één dezelfde woningcorporatie Thús Wonen en in 1 gemeente is vooral woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland (WNWF) actief. Elke gemeente heeft afzonderlijk een woonakkoord met de woningcorporatie afgesloten. Nu de 4 gemeenten intensief gaan samenwerken is er behoefte aan een gezamenlijk woonakkoord met eenduidige en praktische afspraken op basis van gemeenschappelijke uitgangspunten. Het werken met verschillende akkoorden en dus verschillende afspraken met de woningcorporaties is onhandig en nu ongewenst.

Om bovenstaande redenen hebben de gemeenten een gezamenlijke beleidsvisie Wonen opgesteld met daarin aangescherpte beleidsuitgangspunten op basis van de actuele ontwikkelingen. Deze beleidsvisie van de 4 gemeenten vormt het gezamenlijk vertrekpunt voor de af te sluiten raamovereenkomst tussen de gemeenten, de huurdersorganisatie en de woningcorporaties en de jaarlijks te sluiten prestatieafspraken in het kader van de nieuwe woningwet.

De raamovereenkomst (voorheen genoemd woonakkoord) is het strategisch afsprakenkader voor de lange termijn, de jaarlijkse prestatieafspraken bevatten concrete afspraken over uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid voor de korte termijn. De bijdragen van corporatie, huurdersorganisatie en gemeenten zijn daarin opgenomen. Raamovereenkomst en prestatie afspraken zullen in lijn met onderhavige beleidsvisie moeten zijn.

1.2 Relevante trends en ontwikkelingen

1.2.1 Demografie

Recentelijk zijn er nieuwe landelijke en provinciale demografische prognoses bekend gemaakt en is duidelijk geworden dat het speelveld op de woningmarkt definitief veranderd is als gevolg van diverse economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Daarnaast stagneert de woningmarkt nog steeds ondanks tekenen van licht herstel.

De meest fundamentele demografische ontwikkeling is de krimp van de inwoners in Noordoost en na 2020 ook afname van de huishoudens. Er zal dan een omslag van afnemende groei naar krimp van huishoudens plaatsvinden en tegelijkertijd gaat deze ontwikkeling gepaard met een veranderende samenstelling van de bevolking.

De regio Noordoost zal ontgroenen en vergrijzen. Er zullen meer oudere en kleinere huishoudens wonen. Daarnaast zal het aandeel gezinnen op de woningmarkt geringer van omvang zijn. Deze veranderende samenstelling van de bevolking brengt andere woonwensen met zich mee. Het is daarom van belang om de komende jaren goed te anticiperen op de toekomstige huishoudensamenstelling.

In opdracht van de Provincie Fryslân heeft onderzoeksbureau RIGO een quickscan van de Friese Woningmarkt gemaakt, waarin de opgaven en risico's op korte en langere termijn in beeld zijn gebracht. In de quickscan wordt ingegaan op de stand van en ontwikkelingen op de Friese woningmarkt en de betekenis hiervan voor de veranderingsopgave ten aanzien van de woningvoorraad.

Zo zijn er door de verwachte afname van de groei van het aantal huishoudens minder nieuwe woningen nodig dan eerder was voorzien. Na 2020 is er nog beperkt behoefte aan toevoegingen van woningen. Afhankelijk van het economisch herstel worden zowel in de huur- als in de koopsector overschotten aan eengezins huur- als eengezins koopwoningen verwacht. Dit betekent dat er na 2020 in deze segmenten leegstand gaat ontstaan.

In geval van een meer gunstig economisch scenario kunnen aanvankelijk nog huurwoningen worden omgezet in koopwoningen. Na 2025 lijkt ook dat niet meer mogelijk gelet de afname van de huishoudens en de ontstane overschotten van woningen. De behoefte aan appartementen neemt op termijn wel iets toe maar dit blijft een klein segment.

Het zijn deze langere termijn ontwikkelingen waar we in de toekomst terdege rekening mee moeten houden. Het beleid van nu moet rekening houden met eventuele leegstand van straks, die gaat ontstaan door vraaguitval.

1.2.2 Decentralisatie: meer met minder

De gemeenten zijn druk bezig geweest met de voorbereidingen voor de decentralisatie van Rijkstaken in het sociale domein, de AWBZ, WMO, de Jeugdzorg en de Participatiewet. De nieuwe gemeentelijke taken worden door middel van gebiedsteams dicht bij de bewoners georganiseerd. Per gebied wordt de zorg en hulpverlening gedifferentieerd aangeboden en zal er door de inwoners meer gebruik moeten worden gemaakt van de persoonlijke netwerken en de algemene voorzieningen in de grotere dorpen van de regio.

Mensen wonen lang zelfstandig, ook met steeds intensievere zorgvraag. Door de decentralisaties in combinatie met de extramuralisering van de instellingszorg (Wet Langdurige Zorg) groeien de raakvlakken tussen de woonopgaven en het sociaal domein.

De financiële armslag van de gemeenten is in de toekomst minder groot. Vanaf 2015 stopt het Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing. De Rijksbijdrage in het gemeentefonds gaat omlaag en transitie van de zorg geeft de gemeente nieuwe taken, waarbij het budget niet evenredig stijgt.

1.2.3 Herziening Woningwet

De herziening van de Woningwet brengt eveneens veranderingen in het speelveld aan. De Woningwet 2015 ingevoerd per 1 juli, geeft nieuwe spelregels voor de sociale huursector. De wet is erop gericht dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen.

De nieuwe Woningwet geeft een sterk regisserende rol aan de lokale overheid. Het gemeentelijke woonbeleid vormt hierbij een belangrijk uitgangspunt in de wet en legt de basis voor de prestatieafspraken die met de corporaties en de huurdersorganisaties gemaakt moeten worden. De positie van de huurdersorganisaties is in de wet versterkt, zij zijn een volwaardige partij bij het overleg over de prestatieafspraken.

In de Woningwet 2015 moeten corporaties zich volledig richten op de huisvesting van de laagste inkomensgroepen. Vanaf 1 januari 2015 zijn dat afhankelijk van de gezinssamenstelling en leeftijd huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot max. € 34.911,- per jaar. Per 1 januari 2016 wordt daarbij ook het 'passend toewijzen' ingevoerd. Huurwoningen worden vanaf die datum inkomensafhankelijk toegewezen.

De mogelijkheden om te investeren in leefbare dorpen en buurten en in maatschappelijk vastgoed worden in de wet sterk beperkt. De wet biedt nagenoeg geen ruimte voor investeringen van corporaties in vrije sector huur of koopwoningen. Corporaties worden daardoor gedwongen om zich meer te richten op de fysieke aspecten van het huidige bezit.

Door de verhuurdersheffing en andere heffingen is voor corporaties de investeringsruimte sterk afgenomen. Corporaties zijn in toenemende mate afhankelijk van de inkomsten uit huur en de verkoop van huurwoningen.

In de Woningwet zijn de onderstaande onderwerpen genoemd die in het gemeentelijke woonbeleid moeten voorkomen en waar in de volgende hoofdstukken aandacht wordt besteed:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale voorraad
- Verkoop van huurwoningen
- Voornemens rond nieuwbouw
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

- Huisvesting specifieke doelgroepen
- Kwaliteit en duurzaamheid woningen
- Investeren vrije sector huur
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

1.2.4 Betaalbaarheid onder druk

Onder invloed van de verhuurders-heffing in combinatie met het huurbeleid van het rijk, is het mogelijk dat de huurprijzen stijgen. Huurharmonisatie, ingrijpende kwaliteitsverbeteringen en een veelal inflatievolgend huurbeleid zijn hier debet aan. Voor zittende huurders zijn de effecten van dit beleid beperkt. Nieuwe huurders krijgen te maken met de hogere huren. De goedkoopste delen van de voorraad verdwijnen gestaag door verkoop, sloop en kwaliteitsverbetering. Voor de laagste inkomens is er op termijn mogelijk onvoldoende betaalbaar aanbod beschikbaar bij ongewijzigd beleid. De druk op de goedkope voorraad neemt toe, mede doordat ook veel kwetsbare groepen onder invloed van nieuwe regelgeving in de zorg – en ondersteuningsstructuur, instromen in de sociale huursector. Ook het toekennen van huurtoeslag is op rijksniveau onderwerp van discussie. Om de totale uitgaven beheersbaar te houden denkt men aan afbouw van de huurtoeslag. Veel huurders in Noordoost Friesland zijn echter afhankelijk van deze toeslag om hun maandelijkse huur te kunnen voldoen. Middeninkomens kunnen door toewijzingsregels vanuit rijksbeleid niet meer in de gereguleerde sociale huur terecht. Het aanbod in de vrije sector is nu nog beperkt aanwezig. Voor een deel van de middeninkomens is er een alternatief in de vrije huursector. Echter, voor lage middeninkomens is dit alternatief te duur.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande woningvoorraad in relatie tot de kwalitatieve vraag voor nu en de toekomst. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de nieuwbouwstrategie toegelicht: welke keuzes moeten worden gemaakt ten aanzien van de bescheiden groei voor de periode tot 2020. In hoofdstuk 4 volgt de indeling van de kernen in de regio, dat dient als basis voor de mogelijkheden van uitbreiding en inbreiding. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de huurwoningwoningen. Daarnaast moeten, gelet op de vergrijzing, voldoende kwalitatief goede woningen beschikbaar zijn in kernen waar ook wordt geïnvesteerd in zorg- en welzijnsvoorzieningen. Dit komt in hoofdstuk 6 aan de orde. In hoofdstuk 7 is uiteengezet dat aandacht moet zijn voor kwaliteit en duurzaamheid zowel in de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw. Tenslotte volgt in het laatste hoofdstuk een beschrijving van de integrale aanpak ter bevordering van leefbaarheid.

2 Aandacht voor kwaliteit en de bestaande voorraad

Het doel van het woonbeleid is om een toekomstbestendige gedifferentieerde woningvoorraad te ontwikkelen die is afgestemd op de woonwensen van de inwoners. Een prettige, aantrekkelijke en leefbare woonomgeving maakt daar deel van uit. Niet het realiseren van een woning maar het realiseren van een goed woon- en leefklimaat staat centraal. De woningvoorraad verversen door te verbouwen, te vervangen en te verdunnen en door nog nauwelijks toe te voegen, is de hoofdlijn van ons beleid.

Kwaliteit bestaande voorraad

De huidige woningvraag is vooral kwalitatief van aard. Ook weten we gelet op de demografische krimp dat de bevolking van Noordoost om in de toekomst haar woonbehoefte te vervullen voor het grootste deel aangewezen zal zijn op de bestaande voorraad. We voegen nog maar heel weinig nieuwbouw toe. De woningen die in de toekomst nodig zijn, zijn immers al gebouwd: het is de bestaande voorraad. Deze woningen aan de huidige en toekomstige eisen van deze tijd te laten voldoen is nu de opgave.

We willen voorkomen dat mensen uit de regio vertrekken vanwege geringe kwaliteit in het woningaanbod. Als de bestaande voorraad in de toekomst onvoldoende kwaliteit biedt zal er extra leegstand in zowel de huursector als de koopsector gaan ontstaan bovenop de gevolgen van demografische krimp.

Vervanging, transformatie en kwaliteitsverbetering van het huidige woningbestand heeft daarom de komende jaren prioriteit omdat dure transformatie- en herstructureringsopgaven na 2020, onder invloed van een krimpende woningbehoefte en zeer geringe nieuwbouw, (financieel) steeds moeilijker zullen worden.

Voorkomen leegstand

De verwachte vraaguitval op de langere termijn zal zorgen voor prijsdaling en leegstand. In de slechtste delen van de woningvoorraad die niet goed in de markt liggen, zal leegstand ontstaan. We krijgen dan te maken met slecht verkoopbare woningen. Als vervolgens leegstand werkelijkheid is, wordt de kans op verdergaande verkrotting groter, met alle gevolgen van dien. Ondanks het feit dat elke woningeigenaar een eigen verantwoordelijkheid heeft, zullen we een vorm van preventief beleid moeten voeren om te voorkomen dat in de dorpen de leefbaarheid verslechtert.

Daarnaast hebben we ook behoefte aan enige schaarste op de markt, waarmee de verkoopbaarheid van bestaande en nieuwe woningen kan worden gestimuleerd. We willen niet het risico lopen dat er in een keer teveel woningen op de markt worden gebracht door onvoldoende afstemming tussen alle partijen.

Schaarste is geen garantie tegen prijsdaling maar helpt wel mee. Daarnaast kan schaarste het verergeren van leegstand voorkomen. We moeten ervoor zorgen dat we na 2020 niet een te ruime woningvoorraad hebben waardoor er grote overschotten gaan ontstaan.

Doorstroming woningmarkt

Door de economische omstandigheden stagneert de woningmarkt nog steeds. Het vertrouwen van de consument in de woningmarkt en de economie neemt echter langzaam toe en de eerste tekenen van licht herstel worden al welesignaleerd. Het herstel is vooral merkbaar in de goedkopere segmenten. De doorstroming komt nog niet echt op gang en wordt gehinderd door restschulden en de angst voor dubbele woonlasten. Daarnaast worden vooral nieuwbouwwoningen toegevoegd in het goedkope segment en voornamelijk gericht op de koopstarters waardoor de woningmarkt nog verder verstopt. Dit is voor de ontwikkeling van de doorstroming en het soepel functioneren van de woningmarkt ongewenst. Stagnatie is het gevolg. De woningen in de bestaande voorraad zullen nog langer te koop staan. Een extra belemmering voor het op gang brengen van de doorstroming is het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen als gevolg van veranderende regelgeving in de zorg- en ondersteuningsstructuur.

Beleidsuitgangspunten

- De focus van het woonbeleid richten op de kwaliteit van bestaand stedelijk- en dorpsgebied en de bestaande woningvoorraad.
- Prioriteit geven aan transformeren en herstructureren van het huidige woningbestand: vervanging heeft prioriteit boven nieuwbouw.

Aandachtspunten

- Bevolkings- en marktontwikkelingen nauwgezet volgen en hierop anticiperen. Zodra nieuwe prognoses zijn uitgebracht, worden deze met alle partijen die betrokken zijn bij het woonbeleid besproken en beoordeeld op de consequenties voor het woonprogramma.
- Preventief beleid ontwikkelen voor leegstand in de particuliere woningvoorraad en hierbij de samenhang met de ontwikkelingen in de huurwoningenvoorraad in beeld brengen.
- Beleid ontwikkelen voor de herontwikkeling van leegstaande panden.

3 Selectieve groei voor de periode tot 2020: nieuwbouwstrategie

Op grond van de laatste prognose van de provincie Friesland zal het aantal huishoudens in de periode 2012 tot en met 2020 nog een bescheiden groei laten zien. In de periode 2020-2030 daarentegen wordt een afname van huishoudens verwacht.

De gemeenten zullen dus slechts in zeer geringe mate nog nieuwe woningen toevoegen. Er is behoefte aan schaarste om de woningmarkt draaiende te houden en om een te ruime markt met prijsdalingen te voorkomen.

Focus segmenten

De periode tot 2020 met een bescheiden groei, moet benut worden voor het bouwen in segmenten waar binnen de bestaande voorraad onvoldoende van aanwezig zijn of beschikbaar komen. Dit zijn vooral de woningtypen gericht op de kleine huishoudens en de senioren. Woningen in dit segment zijn duurzaam en levensloopbestendig.

Hiertoe zal echter niet eerder worden overgegaan dan dat de mogelijkheden binnen de bestaande voorraad zijn benut. Herbestemming van bestaande panden is onderdeel hiervan en moet op mogelijkheden worden beoordeeld. Voorkomen moet worden dat er door nieuwbouw leegstand ontstaat in de bestaande huur- en koopsector. Marktperspectief is uitgangspunt.

Het dilemma dat zich voordoet in de huidige markt, is dat er vraag is koopstarterswoningen. In onze regio definiëren we een koopstarterswoning als een woning met een koopprijs onder de €160.000,-. Die vraag naar koopstarterswoningen is niet verwonderlijk; deze woningen hebben een ongekeerde prijs-kwaliteit, die sterk concurrerend is ten opzichte van de bestaande voorraad. Het bouwen van starterswoningen betekent echter dat de bestaande woningen langer te koop zullen staan of helemaal niet verkocht worden. Er zal derhalve bij het afronden van de bestaande in- en uitbreidingsplannen slechts zeer beperkt voor koopstarters moeten worden gebouwd.

Afronden nieuwbouwplannen

Op dit moment zijn er echter nog diverse bestaande nieuwbouwplannen. We willen deze lopende plannen nog afronden en de vraag goed gemotiveerd onderbouwen. De projecten die nog lopen zullen we zorgvuldig uitvoeren. Het uit de exploitatie nemen van deze projecten heeft forse financiële consequenties. Wel zullen we bij onvoldoende vraag bij de verplichte herziening van bestemmingplannen overwegen om de bouwmogelijkheden uit het bestemmingplan te halen. Nieuwe plannen van derden (projectontwikkelaars, zorginstellingen) waar we aan mee willen werken omdat ze in een goed onderbouwde specifieke behoefte voorzien, zullen we in mindering brengen op de totale plancapaciteit.

Ons woonbeleid willen we ook goed verankeren in ons ruimtelijk beleid.

Onze regio maakt onderdeel uit van een groter gebied waar ook sprake zal zijn van een krimpende bevolking. De woningmarkt houdt niet op bij de gemeentegrenzen en de woonconsument laat zich er ook niet door weerhouden. Bouwprogramma's in andere gemeenten zullen ook effect hebben op onze plannen. Het is daarom van belang dat er afstemming plaatsvindt over woonbeleid en woonprogramma's met regio en provincie.

Beleidsuitgangspunten:

- Tot 2020 worden in geringe mate netto toevoegingen gedaan aan de woningvoorraad, onder voorwaarde dat:
 - de behoefte kan worden aangetoond, en/of
 - het bestaande nieuwbouwplannen betreft, en/of

- het herbestemming van lege panden betreft.
- Na 2020 worden geen netto toevoegingen gedaan aan de woningvoorraad, tenzij:
 - het bestaande nieuwbouwplannen betreft, en/of
 - het herbestemming van lege panden betreft.
 In beide uitzonderingsgevallen dient uiteraard ook de behoefte aangetoond te worden.
- Marktperspectief is een randvoorwaarde bij ingrepen aan de bestaande voorraad en bij nieuwe toevoegingen.
- Bij wijzigingen of toevoegingen aan de woningvoorraad wordt de volgende prioritering gehanteerd:
 - transformatie;
 - herstructurering;
 - binnenstedelijk bouwen;
 - buitenstedelijk bouwen.
- Voor nieuwe woningbouwprojecten zal op basis van deze prioritering besluitvorming plaatsvinden. Aangevoerd moet worden dat het beoogde effect van het project niet binnen de bestaande voorraad door middel van transformatie en/of herstructurering of herbestemming van lege panden kan worden gerealiseerd.
- Nieuwbouw moet complementair zijn. Dit betekent dat in de nieuwbouwgebieden (binnen of buitenstedelijk) bij voorkeur de marktsegmenten worden bediend die binnen de bestaande voorraad onvoldoende aanwezig zijn of beschikbaar komen. Wijzigingen of toevoegingen aan de woningvoorraad moeten bij voorkeur gericht worden op kleine huishoudens en de senioren. Bouwen voor deze huishoudens heeft prioriteit.
- Nieuwbouw is duurzaam en toekomstbestendig. Flexibele plattegronden, inbouwen van mogelijkheden voor het levensloopbestendig maken van de woning hebben de voorkeur.
- Bij onvoldoende vraag wordt bij de verplichte herziening van bestemmingsplan overwogen om de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan te halen.

Aandachtspunten:

- Woonprogramma's actueel houden en het woonbeleid in het ruimtelijk beleid verankeren.
- Gezamenlijk grondbeleid uitwerken op basis van het woonbeleid.
- Leegstand en transactieduur koopwoningen monitoren.
- Totale woningvoorraad en woonprogramma's monitoren.
- De monitoring moet van hoge kwaliteit zijn om beleid bij te kunnen stellen of te onderbouwen.
- Oprichten platform met marktpartijen om ontwikkelingen op de particuliere woningvoorraad af te stemmen.

4 Krimp en vitale dorpen: de opgave in de dorpen

De bevolkingskrimp stelt de vitaliteit van de dorpen op de proef. In het algemeen is er een trek van kleinere naar de grotere kernen waar te nemen onder invloed van de vergrijzing en de economische crisis. De mate waarin dit plaats vindt, kan per regio verschillen.

Indeling kernen

In bijlage 2 is weergegeven dat alle kernen van de vier gemeenten zijn ingedeeld in categorieën op basis van inwoneraantal en voorzieningenniveau. Deze indeling is het vertrekpunt voor de mogelijkheden van uitbreiding en inbreiding; uiteraard met de mogelijkheid om in voorkomende gevallen maatwerk toe te passen.

In de regionale hoofdkern Dokkum en in de regionale kernen Damwâld, De Westereen, Feanwâlden, Kollum, Kollumerzwaag en Hallum kan nog gebouwd worden voor eigen behoefte. Deze kernen kunnen ook beperkt woningzoekenden die van elders komen opvangen.

Bij de grote dorpen zullen gemeenten zelf geen initiatieven voor woningbouw ontplooiën tenzij ze een duidelijke grondpositie hebben en er een aantoonbare behoefte is. De gemeenten ondersteunen met name initiatieven van anderen en willen deze faciliteren als ze voldoen aan onderstaande uitgangspunten.

In kleine dorpen vindt in principe geen uitbreiding van de woningvoorraad plaats.

Beleidsuitgangspunten:

- Buitenstedelijke uitbreiding vindt alleen plaats naar behoefte in de regionale hoofdkern Dokkum en de regionale kernen Damwâld, De Westereen, Feanwâlden, Kollum, Kollumerzwaag en Hallum. Deze behoefte moet grondig worden onderbouwd en aangetoond. De daadwerkelijke afzet van de woningen zal aantoonbaar moeten zijn gegarandeerd door 50% getekende opties. Daarbij mag een buitenstedelijke uitbreiding geen nadelige effecten hebben voor de bestaande woningvoorraad. Hier moet een grondige analyse aan voorafgaan.
- In alle andere kernen kan in principe niet uitgebreid worden, tenzij met een goede onderbouwing de behoefte aangetoond kan worden. Daarbij dient de situatie per dorp uitgebreid geanalyseerd te worden. De effecten die de wijziging en/of toevoeging van de woningvoorraad heeft op het totaal van de voorraad moeten hierbij goed in beeld worden gebracht. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat de ingrepen in dorpen werken als communicerende vaten op de schaal van het dorp maar ook op het totaal van de regionale woningmarkt.
- Het binnenstedelijk plafondloos bouwen biedt voldoende (inbreiding en vervanging)mogelijkheden voor de realisatie van nieuwbouw in de grote en kleine dorpen. Voorwaarde hiervoor is eveneens dat de noodzaak hiertoe dient te worden aangetoond door de behoefte te onderbouwen en de daadwerkelijke afzet van de woning(en) aantoonbaar is gegarandeerd door 50% getekende opties.
- De gemeenten maken gronden pas bouwrijp als voldoende zekerheid bestaat over de daadwerkelijke verkoop of verhuur; verkoop of verhuur zal middels getekende opties moeten worden aangetoond.
- De gemeenten geven potentiële inbreidingslocaties aan.

5 Goed wonen voor alle doelgroepen: betaalbaarheid en beschikbaarheid

De opgave is om voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen in Noordoost beschikbaar te hebben. De zorg van onze huurdersorganisaties is dat de betaalbare en goedkope huurwoningen in aantal gaan afnemen. Afname vindt plaats door onttrekking aan de voorraad door verkoop en sloop, vervanging van de voorraad en door kwaliteitsverbetering en/of verduurzaming van de huurwoningen waardoor de huren gaan stijgen.

Woonlasten

Het dilemma is dat we enerzijds willen dat de kwaliteit van de voorraad wordt verbeterd maar dat anderzijds de huurprijs daardoor vaak stijgt. Door verbetering van de energieprestatie van de woning kunnen echter wel de totale woonlasten dalen.

Gelet op het hoge percentage lage inkomens in de regio vinden wij het belangrijk dat er voldoende voorraad met lage en betaalbare huren beschikbaar blijft. Wij vinden het daarom van belang om de huurprijsopbouw in relatie tot de omvang van de doelgroep gezamenlijk in beeld te brengen. Wel realiseren wij ons hierbij dat een aanzienlijk deel van de EC-doelgroep zich ook in de particuliere sector bevindt.

Passend toewijzen

In de Woningwet is geregeld dat per 1 januari 2016 de corporaties hun huurders passend moeten toewijzen. De huurwoningen worden dan op basis van huur-inkomensverhouding toegewezen aan iedereen die recht heeft op huurtoeslag. De effecten hiervan zijn nu nog niet te voorzien. Wat dit betekent voor de beschikbaarheid van huurwoningen in relatie tot de spreiding over de dorpen willen we ook graag met de huurdersorganisaties en de corporaties in beeld brengen. Door het verkoopprogramma van de corporaties kan de beschikbaarheid nog verder afnemen.

Verkoop huurwoningen

De woningcorporaties kiezen in het algemeen voor concentratie van hun bezit in de grotere kernen omdat de vraag in de dorpen veelal afneemt. De leefbaarheid in zowel kleine als grote kernen mag niet worden tegengewerkt door de verkoopstrategie van de corporaties. In dorpen met een relatief hoog percentage huishoudens met een laag inkomen dient er ook in de toekomst voldoende aanbod van sociale huurwoningen te zijn, tenzij er duidelijk sprake is van vraagnitval.

Wij realiseren ons dat de corporaties de verkoop van huurwoningen nodig hebben om extra middelen te genereren om blijvend te kunnen investeren in de kwaliteit van hun voorraad. Desalniettemin willen we echter op een aantal punten de voorgenomen verkoop van huurwoningen kritisch beoordelen.

In verband het lage inkomensniveau in onze regio, zullen wij met name terughoudend zijn bij verkoop van woningen in het goedkope en betaalbare segment. Met het oog op de krimp willen we ook waken voor al te veel versnippering van corporatiebezit.

Versnippering van bezit brengt het risico met zich mee dat er later geen ruimte meer is voor een collectieve aanpak en dat er een bijkomend risico is van waardedaling van vastgoed in deze gebieden als kopers het onderhoud verwaarlozen. De kwaliteit van de te verkopen woningen is daarom ook van belang. Wij zullen met name op deze punten de corporaties vragen hun voorgenomen verkoop te onderbouwen.

Sloop huurwoningen

Omdat vraaguitval in de grote en kleine dorpen verwacht wordt door krimp van huishoudens kan het slopen van woningen onvermijdelijk zijn. Sloop in de particuliere woningvoorraad is moeilijk te bewerkstelligen. Sloop in de huurwoningvoorraad kan planmatig worden uitgevoerd.

Woningcorporaties willen wellicht wel slopen maar vaak is dit financieel niet uitvoerbaar. Een oplossing kan zijn om een sloopfonds/transitiefonds in het leven te roepen. Aangezien de middelen van de gemeenten beperkt zijn, zullen andere bronnen moeten worden aangeboord, hetzij provinciaal hetzij landelijk. Door woningen te slopen blijft het mogelijk om nieuw te bouwen en de voorraad te verversen, ook bij een krimpende bevolking.

In de regio moeten alle partijen gezamenlijk optrekken om financiering van een transitiefonds te realiseren.

Beleidsuitgangspunten:

- We willen met de corporaties en de huurdersvereniging onderzoeken wat de omvang van de sociale voorraad en de huurprijsopbouw moet zijn in relatie tot de ontwikkeling van de EC-doelgroep, zodat we gezamenlijk een reële ondergrens kunnen bepalen).
- De corporaties dienen hun verkoopbeleid inzichtelijk te maken voor de komende 5 jaar. De gemeenten zullen zich zeer terughoudend opstellen met goedkeuren van verkoop als daarmee de lokale markt uit evenwicht lijkt te raken en er teveel binnen dezelfde prijsklasse moet worden verkocht. Ook zullen de gemeenten de volgende voorwaarden stellen aan de verkoop:
 - Geen versnipperd bezit in kleinere dorpen door verkoop
 - Geen woningen met lage huur en lage kwaliteit verkopen
- Woningen met lage huren in de grote en kleine dorpen mogen niet worden verkocht tenzij de noodzaak ervan kan worden aangetoond.
- Gelet op het hoge percentage lage inkomensgroepen brengen wij in de relatie tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit de volgende prioriteit aan:
 1. Betaalbaarheid
 2. Beschikbaarheid
 3. KwaliteitDeze prioriteiten werken wij uit in de prestatieafspraken.
- Het ontstaan van leegstand en het daardoor mogelijk ontstaan van “rotte kiezen” proberen te voorkomen, onder andere door sloop.

Aandachtspunten:

- De huurprijsopbouw van de sociale voorraad moet in beeld worden gebracht, onderverdeeld naar prijsniveaus: tot € 403, € 460, € 520, € 576, € 618 (prijspeil 2015, te indexeren met parameters Huurtoeslag)
- De samenhang met de particuliere voorraad eveneens in beeld brengen; door de verdeling van inkomensgroepen op basis van eigendom(huur en koop) in beeld te brengen. Ruimtelijke spreiding van inkomensklassen kan op postcode 6 niveau in beeld worden gebracht.
- De omvang van de doelgroep moet in beeld worden gebracht waarbij de sociale minima nader worden onderscheiden.

- De beschikbaarheid van huurwoningen moet met behulp van zoekduur in beeld worden gebracht in relatie tot huurklasse. Sterke afname van beschikbaarheid in de spreiding over de grote dorpen moet worden voorkomen.
- Onderzoeken of een sloopfonds/transitiefonds in het leven geroepen kan worden.

6 Wonen, zorg en welzijn

Gelet op de vergrijzing zullen de gemeenten (vervangende) nieuw- en verbouw benutten om voldoende kwalitatief goede woningen te realiseren voor de groeiende groep senioren; met name in de regionale hoofdkern en de regionale kernen waar ook wordt geïnvesteerd in zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Door de groeiende groep senioren te verleiden te verhuizen wordt de doorstroming bevorderd en zullen er vooral meer koopwoningen beschikbaar komen. Om de doorstroming op gang te brengen willen we pilots met nieuwe woonproducten ontwikkelen die passen bij de wensen van de senioren in onze regio. De verwachting is dat de lange verhuisketen die zo op gang wordt gebracht ook meer woningen voor starters zal vrijmaken. De koopstarters worden hierdoor beter bediend.

Langer zelfstandig

Door de wijzigingen in de landelijke regelgeving zullen meer mensen zorg thuis ontvangen en langer thuis wonen. De woning zal op tijd voor het verlenen van zorg moeten worden aangepast. Er zal meer vraag van ouderen komen naar aangepaste en geschikte woningen.

Daarnaast moeten we er voor zorgen dat het zo lang mogelijk zelfstandig wonen en het houden van de regie over eigen leven voor senioren geen loze kreet wordt. De bereikbaarheid en beschikbaarheid van zorg- en welzijnsinstellingen moeten we waarborgen. Wij zullen daarvoor de samenwerking met de zorg- en welzijnsinstellingen en de corporaties intensiveren.

Ook willen we ouderen bewust maken van de eigen verantwoordelijkheid voor het tijdig aanpassen van de eigen woning.

Bijzondere doelgroepen

Bijzondere doelgroepen zijn een steeds wezenlijker deel van de totale huisvestingsopgave. Dit vraagt om voldoende geschikte woningen en begeleiding van deze groepen. Clustering in verband met haalbare zorgexploitaties en eventuele overlast is hierbij gewenst.

Ook de groeiende groep statushouders zullen we moeten huisvesten op basis van de gemeentelijke taakstelling. De afspraken die in dit kader zijn gemaakt met betrekking tot zorgvuldige toewijzing zullen we handhaven.

Beleidsuitgangspunten:

- Het WMO-budget moet efficiënt ingezet worden. Daarom zal er een gerichte toewijzing van huurwoningen plaats moeten vinden. De toewijzing is gericht op het beschikbaar maken en houden van aangepaste huurwoningen.
- Het wordt steeds belangrijker dat ouderen zolang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen. De eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het aanbrengen van de nodige voorzieningen. Maar de gemeente zal daarbij een helpende hand bieden in de sfeer van voorlichting en advisering.
- Particuliere woningeigenaren door goede voorlichting stimuleren hun woning geschikt te maken voor bewoning op hogere leeftijd. Lokale aannemers kunnen dit zo mogelijk faciliteren.

Aandachtspunten:

- Gemeenten, corporaties en zorginstellingen houden minstens 2x per jaar een overleg over ontwikkelingen van de woon-zorgcomplexen. Met name herontwikkeling en (vervangende) nieuwbouw moet goed worden afgestemd.
- Met de betrokken partijen en instanties willen we nader inventariseren wat de specifieke woonbehoeften zijn van de bijzondere doelgroepen (GGZ, etc) en hoe we deze binnen de mogelijkheden van onze voorraad kunnen oplossen. Hierbij willen we eerst gezamenlijk de mogelijkheden van ons bestaand vastgoed inventariseren.
- We willen samenwerken met zorg- en welzijnsinstellingen en de corporaties. We kunnen de vraagstukken rondom wonen en zorg niet alleen oplossen. Onze partners zijn daarin van grote

waarde evenals de mantelzorgers en het vrijwilligerswerk, etc. Met al onze partners willen we samenwerken en invulling geven aan goed wonen, goed welzijn en goede zorg.

- Van belang is een goede samenwerking tussen gemeenten, corporaties en andere betrokken partijen in de gebiedsteams en het naleven van afspraken die voortvloeien uit de samenwerking.

7 Kwaliteit en duurzaamheid

Belevingswaarde en ruimtelijke kwaliteit zijn cruciaal voor het imago van het dorp. Niet alleen de verpaupering van woningen moet worden voorkomen, maar evenzeer de verpaupering van de openbare ruimte. Hier ligt een gezamenlijke verantwoordelijkheid van woningcorporatie en gemeente voor wijken en dorpen. Gezond, schoon, heel en veilig moet de basiskwaliteit zijn van de openbare ruimte en de huurwoningen in stad en wijken, grote en kleine dorpen.

De gemeenten streven naar een verdere verduurzaming van de woningvoorraad. Naast de eisen die we aan de energieprestatie van de nieuwbouw stellen, willen we in de bestaande woningvoorraad (huur en particulier) zoveel mogelijk energiebesparende maatregelen treffen. Dit past in ons streven naar energie neutrale gemeenten, maar ook in het streven om voor onze inwoners de woonlasten zo laag mogelijk te houden en de werkgelegenheid op dit terrein te verbreden.

Door het gebruik van zonnepanelen te stimuleren kan vaak al een labelslag gemaakt worden.

Corporaties kunnen door een programmatische aanpak van huurwoningen schaalvoordelen realiseren bij de aanpak van de verduurzaming van huurwoningen. Door volume bijeen te brengen kan voordelige aanbesteding worden gerealiseerd. Het aanhaken van particulieren kan dit nog verder vergroten.

Het bieden van een goed glasvezelnetwerk past eveneens in ons streven om waarde toe te voegen aan ons woonklimaat en het wonen aantrekkelijk te maken. Met snel internet wordt werken vanuit huis bevorderd en vervoersbewegingen worden verminderd wat goed is voor het milieu.

Beleidsuitgangspunten:

- Woonomgeving up to date houden in alle dorpskernen.
- Verduurzaming van de totale woningvoorraad stimuleren.
- Gebruik zonnepanelen stimuleren.
- Binnen de bestaande woningvoorraad zoveel mogelijk energiebesparende maatregelen treffen.
- Bij nieuwbouw streven naar energieneutraal
- Substantiële energiebesparing realiseren bij transformatie en herstructurering van huurwoningen door ze naar energielabel C, B, of ten slotte A te brengen. Volume bijeenbrengen waardoor schaalvoordelen kunnen ontstaan Met de corporaties hierover verdere afspraken maken.
- Naast het energiezuinig maken van (huur)woningen inzetten op promotie van “energiezuinig gedrag” (milieu-educatie).

Aandachtspunten:

- Stimuleren van eigenaar-bewoners bij nieuwbouw en bestaande woningen om energie besparing te realiseren. Stimuleren door middel van voorlichting en promotie van (externe) subsidieregelingen.
- Consortiumvorming stimuleren en faciliteren voor een passend aanbod t.b. v. energiebesparing bij particulieren. Volume bijeenbrengen waardoor schaalvoordelen kunnen ontstaan.

8 Leefbaarheid

De regio heeft te maken met een demografische omslag: krimp van de bevolking en het aantal huishoudens, een forse ontgroening en vergrijzing, en hiermee samenhangend een verminderd draagvlak voor voorzieningen (onderwijs, zorg en welzijn). Daarmee komt de aantrekkingskracht en de leefbaarheid van de regio onder druk te staan. Dit vraagt om een gezamenlijke lange termijn visie op de ontwikkeling van wonen en voorzieningen en om een onderling afgestemd uitvoeringsprogramma

voor de middellange en lange termijn. Om dit op te zetten willen we samenwerken met alle betrokkenen zodat een integrale aanpak mogelijk is.

Beleidsuitgangspunten:

- Opzetten samenwerkingsstructuur en bepalen van de opgave. Uitwerking in ANNO-verband.
- Eigen kracht van dorpen aanspreken.

Aandachtpunten:

- Uitwerken van een plan van aanpak om in ANNO-verband de opgave te bepalen. Starten met een goede inventarisatie van knelpunten in de bestaande woningvoorraad. Deze inventarisatie is de basis voor de ontwikkeling van een maatregelenpakket om de woningvoorraad aan te laten sluiten op de toekomstige woningbehoefte. Vanuit het Rijk zijn middelen toegekend aan de regio Noordoost Friesland in het kader van de krimpagenda. Een deel van deze middelen kan worden ingezet voor onderzoek naar de knelpunten binnen de regionale woningvoorraad. Het resultaat van het onderzoek (rapport) zal de basis moeten vormen voor het aanvragen voor verdere ondersteuning vanuit het Rijk en bijvoorbeeld het opzetten van een Transitiefonds voor de regio.
- Instrumentarium ontwikkelen om dorpen te faciliteren bij het inzetten van de eigen kracht.

9 Samenvatting

In de onderstaande tabel volgt een samenvatting van de beleidsuitgangspunten en aandachtspunten uit de voorgaande hoofdstukken.

Onderwerp	Beleidsuitgangspunten	Aandachtspunten
Aandacht voor kwaliteit en de bestaande voorraad	- De focus van het woonbeleid richten op de kwaliteit van bestaand stedelijk- en dorpsgebied en de bestaande woningvoorraad. - Prioriteit geven aan transformeren en herstructureren van het huidige woningbestand: vervanging heeft prioriteit boven nieuwbouw.	- Bevolkings- en marktontwikkelingen volgen en hierop anticiperen. - Preventief beleid ontwikkelen voor leegstand. - Beleid ontwikkelen voor de herontwikkeling van leegstaande panden.
Selectieve groei voor de periode tot 2020: nieuwbouwstrategie	- Tot 2020 worden in geringe mate netto toevoegingen gedaan aan de woningvoorraad, onder voorwaarde dat: - de behoefte kan worden aangetoond, en/of - het bestaande nieuwbouwplannen betreft, en/of - het herbestemming van lege panden betreft. - Na 2020 worden geen netto toevoegingen gedaan aan de woningvoorraad, tenzij: - het bestaande nieuwbouwplannen betreft, en/of - het herbestemming van lege panden betreft. In beide uitzonderingsgevallen dient uiteraard ook de behoefte aangetoond te worden. - Marktperspectief is een randvoorwaarde bij ingrepen aan de bestaande voorraad en bij nieuwe toevoegingen. - De volgende prioritering hanteren bij nieuwe woningbouwprojecten: - transformatie; - herstructurering; - binnenstedelijk bouwen; - buitenstedelijk bouwen. - Aangetoond moet worden dat het beoogde effect van het project niet binnen de bestaande voorraad door middel van transformatie en/of herstructurering of benutting van lege panden kan worden gerealiseerd.	- Leegstand en transactieduur koopwoningen monitoren. - Totale woningvoorraad monitoren. - Oprichten platform met marktpartijen om ontwikkelingen op de particuliere woningvoorraad af te stemmen.

Onderwerp	Beleidsuitgangspunten	Aandachtspunten
	- Nieuwbouw moet complementair zijn, bij voorkeur gericht worden op kleine huishoudens en de senioren. - Nieuwbouw is duurzaam en toekomstbestendig. - Bestaande nieuwbouwplannen in exploitatie worden zorgvuldig afgerond en de vraag onderbouwd. Bij onvoldoende vraag wordt bij herziening van het bestemmingsplan overwogen om de bouwmogelijkheden eruit te halen.	
Krimp en vitale dorpen: de opgave in de dorpen	- Buitenstedelijke uitbreiding vindt alleen plaats naar behoefte in de regionale hoofdkern Dokkum en de regionale kernen Damwâld, De Westereen, Feanwâlden, Kollum, Kollumerzwaag en Hallum. Deze behoefte moet grondig worden onderbouwd en aangetoond. - In alle andere kernen vinden in principe geen nieuwe uitbreiding plaats, tenzij met een goede onderbouwing de behoefte aangetoond kan worden. Hierbij rekening houden met het feit dat de ingrepen in dorpen werken als communicerende vaten in de woningmarkt. - Het binnenstedelijk plafondloos bouwen biedt voldoende (inbreiding en vervanging) mogelijkheden voor de realisatie van nieuwbouw in de grote en kleine dorpen. Behoeftte moet aantoonbaar zijn. - De gemeenten maken gronden pas bouwrijp als voldoende zekerheid bestaat over de daadwerkelijke verkoop of verhuur; verkoop of verhuur zal middels getekende opties moeten worden aangetoond. - De gemeenten geven potentiële inbreidingslocaties aan.	
Goed wonen voor alle doelgroepen: betaalbaarheid en beschikbaarheid	- Er moet voldoende kernvoorraad goedkope en betaalbare huurwoningen aanwezig zijn. - De corporaties dienen hun verkoopbeleid inzichtelijk te maken voor de komende 5 jaar. De gemeenten zullen zich zeer terughoudend opstellen met goedkeuren van verkoop als daarmee de lokale markt uit evenwicht lijkt te raken. Ook zullen de gemeenten de volgende	- De huurprijsopbouw van de sociale voorraad moet in beeld worden gebracht, onderverdeeld naar prijsniveaus: tot € 403, € 460, € 520, € 576, € 618, € 710,- (prijspeil 2015, te indexeren met parameters Huurtoeslag) - De samenhang met de particuliere voorraad eveneens in beeld brengen; door de verdeling van

Onderwerp	Beleidsuitgangspunten	Aandachtspunten
	voorwaarden stellen aan de verkoop: - o Geen versnipperd bezit in kleinere dorpen door verkoop - o Geen woningen met lage huur en lage kwaliteit verkopen • Woningen met lage huren in de grote en kleine dorpen mogen niet worden verkocht tenzij de noodzaak ervan kan worden aangetoond. • Gelet op het hoge percentage lage inkomensgroepen brengen wij in de relatie tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit de volgende prioriteit aan: 1. Betaalbaarheid 2. Beschikbaarheid 3. Kwaliteit Deze prioriteiten werken wij uit in de prestatieafspraken. • Het ontstaan van leegstand en het daardoor mogelijk ontstaan van “rotte kiezen” proberen te voorkomen, onder andere door sloop.	inkomensgroepen op basis van eigendom(huur en koop) te inventariseren. • De omvang van de doelgroep moet in beeld worden gebracht waarbij de sociale minima nader worden onderscheiden. • De beschikbaarheid van huurwoningen moet met behulp van zoekduur in beeld worden gebracht in relatie tot huurklasse. Sterke afname van beschikbaarheid in de spreiding over de grote dorpen moet worden voorkomen. • Onderzoeken of een sloopfonds/transitiefonds in het leven geroepen kan worden.
Wonen, zorg en welzijn	• Het WMO-budget moet efficiënt ingezet worden en daarom zal er een gerichte toewijzing van huurwoningen plaats moeten vinden. De toewijzing is gericht op het beschikbaar maken en houden van aangepaste huurwoningen. • Het wordt steeds belangrijker dat ouderen zolang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen. De eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het aanbrengen van de nodige voorzieningen. De gemeente zal daarbij een helpende hand bieden in de sfeer van voorlichting en advisering. • Particuliere woningeigenaren door goede voorlichting stimuleren hun woning geschikt te maken voor bewoning op hogere leeftijd.	• Met de betrokken partijen en instanties willen we nader inventariseren wat de specifieke woonbehoeften zijn van de bijzondere doelgroepen (GGZ, etc) en hoe we deze binnen de mogelijkheden van onze voorraad kunnen oplossen. • We willen samenwerken met zorg- en welzijnsinstellingen en de corporaties in de vraagstukken rondom, welzijn en zorg met als doel invulling te geven aan goed wonen, goed welzijn en goede zorg. • Van belang is een goede samenwerking tussen gemeenten, corporaties en andere betrokken partijen in de gebiedsteams en het naleven van afspraken die voortvloeien uit de samenwerking.
Kwaliteit en duurzaamheid	• Woonomgeving up to date houden in alle dorpskernen. • Verduurzaming van de totale woningvoorraad stimuleren.	• Stimuleren van eigenaar-bewoners bij nieuwbouw en bestaande woningen om energie besparing te realiseren.

Onderwerp	Beleidsuitgangspunten	Aandachtspunten
	- Binnen de bestaande woningvoorraad zoveel mogelijk energiebesparende maatregelen treffen. - Bij nieuwbouw steven naar energieneutraal - Substantiële energiebesparing realiseren bij transformatie en herstructurering van huurwoningen door ze naar energielabel C, B of A te brengen. Met de corporaties hierover afspraken maken. - Naast het energiezuinig maken van (huur)woningen inzetten op promotie van “energiezuinig gedrag” (milieu-educatie).	- Consortiumvorming stimuleren en faciliteren voor een passend aanbod t.b. v. energiebesparing bij particulieren. - Volume bijeenbrengen waardoor schaalvoordelen kunnen ontstaan.
Leefbaarheid	- Opzetten samenwerkingsstructuur en bepalen van de opgave. Uitwerking in ANNO-verband. - Eigen kracht van dorpen aanspreken.	- Uitwerken van een plan van aanpak om in ANNO-verband de opgave te bepalen. Onderbouwing maken voor het opzetten van een Sloopfonds/Transitiefonds voor de regio. - Instrumentarium ontwikkelen om dorpen te faciliteren bij het inzetten van de eigen kracht.

Bijlage 1 Begrippenlijst

De EC-doelgroep in de sociale verhuur:

Met de EC-doelgroep bedoelen we de huisvesting voor huishoudens met een inkomen tot € 34.911,- (inkomensgrens per 1 januari 2015) of met een bepaalde zorgbehoefte. Dit sluit aan op de toewijzingsnormen die voor de corporaties gelden bij de woonruimteverdeling van de sociale huurvoorraad. Corporaties zijn verplicht om minimaal 90% van hun woningen toe te wijzen aan de doelgroep. Er wordt onderscheid gemaakt in een primaire en secundaire doelgroep (van aftoppingsgrens tot maximale huurgrens). Per 2015 geldt er voor vijf jaar een tijdelijke verhoging van de inkomensgrens naar € 38.000,-.

Sociale huurwoning:

Een sociale huurwoning heeft een huurprijs tot € 710,68 (prijspeil 2015).

Koopstarterswoning:

Betrekkelijk goedkope woning voor mensen die hun eerste huis kopen. Deze woning heeft een koopprijs < € 160.000,-.

Goedkope koopwoning:

Een goedkope koopwoning heeft een koopprijs tot € 150.000,-.

Definities huurklassen volgens rijksbeleid:

Een goedkope huurwoning heeft een huurprijs tot € 403,06.

- Een betaalbare huurwoning heeft een huurprijs vanaf € 403,06. bij woningen voor 1-2 persoonshuishoudens is de bovengrens € 576,87 (1e aftoppingsgrens), bij woningen voor 3 of meerpersoonshuishoudens is de bovengrens € 618,24 (2e aftoppingsgrens).
- Een bereikbare huurwoning heeft een huurprijs vanaf € 576,87 / € 618,24 tot de maximale huurtoeslaggrens van € 710,68 (prijspeil per 1 januari 2015).

Definities huurklassen DDFK gemeenten:

Deze definities houden rekening met onze regionale omstandigheden

- goedkoop: huurprijs tot € 403,-
- goed betaalbaar: huurprijs tot € 460,-
- betaalbaar: huurprijs tot € 520,-
- nog betaalbaar: huurprijs € 576,-/€ 618,-
- matig betaalbaar, maar bereikbaar: van € 576,-/€ 618,- tot € 710,-
- duur: > € 710,-

Wonen-zorg:

We maken onderscheid in geschikt wonen, verzorgd wonen en beschermd wonen.

- Geschikt wonen is een woning die speciaal geschikt is voor senioren en mensen met een fysieke beperking. Het gaat dan met name om nultredenwoningen. Dit zijn woningen die vanaf de straat te bereiken zijn zonder traplopen. In de woning zijn woonkamer, keuken, toilet, badkamer en tenminste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken. Reguliere woningen kunnen geschikt worden gemaakt.
- Met verzorgd wonen bedoelen we een nultredenwoning waarbij via een nabijgelegen zorgsteunpunt 24-uurszorg en diensten geleverd worden.
- Bij beschermd wonen is zorg en toezicht 24 uur per dag aanwezig en begeleiding en huisvesting is groepsgewijs georganiseerd. Onder beschermd wonen vallen alle intramurale instellingen, maar ook kleinschalige woonvoorzieningen.

Bijlage 2 Indeling kernen DDFK

Criteria:

* aantal inwoners

* basisvoorzieningen: basisschool + supermarkt + huisarts

	Aantal inwoners	Voorzieningenniveau	
Rood	> 10.000	Alle 3 voorzieningen en met een regionale functie	Regionale hoofdkern
Oranje	> 2.500 – 10.000	Alle 3 basisvoorzieningen met een plus	Regionale kernen
Blauw	> 1.000 – 2.500	Alle 3 basisvoorzieningen zijn aanwezig	Grote dorpen
Groen	< 1.000	Niet alle voorzieningen tot geen voorzieningen	Kleine dorpen

Dantumadiel		
Damwâld	5.640	
De Westereen	5.087	
Feanwâlden*	3.521	
Broeksterwâld	1.168	
Rinsumageast	1.139	
Wâlterswâld	993	
Driezum	974	
De Falom	265	
Readtsjerk	198	
Sibrandahûs	45	

* inclusief
Feanwâldsterwâl

Dongeradeel		
Dokkum	12.635	
Holwerd	1.670	
Ternaard	1.440	
Anjum	1.070	
Oosternijkerk	950	
Metslawier	910	
Ee	845	
Engwierum	530	
Hantum	395	
Niawier	375	
Nes	355	
Lioessens	350	
Wierum	335	
Paesens	260	
Moddergat	240	
Morra	240	
Brantgum	230	
Raard	225	
Hantumhuizen	200	
Oostrum	195	
Aalsum	125	
Bornwird	110	
Hiaure	85	
Foudgum	80	
Hantumeruitburen	70	
Oostmahorn	65	
Wetsens	65	
Jouswier	55	
Waaxens	40	

Ferwerderadiel		
Hallum	2.800	
Ferwert	1.900	
Marrum	1.500	
Burdaard	1.100	
Blije	900	
Wânswert	200	
Reitsum	150	
Hegebeintum	100	
Ginnum	100	
Lichtaard	80	
Jislum	75	
Jannum	60	

Kollumerland c.a.		
Kollum	5.521	
Kollumerzwaag	2.969	
Oudwoude	848	
Westergeest	637	
Zwagerbosch	637	
Burum	615	
Munnekezijl	484	
Kollumerpomp	477	
Triemen	329	
Warfstermolen	204	
Veenklooster	100	
Augsbuurt	68	

