



Kwaliteit van leven in De Fryske Marren

Woonvisie 2019 – 2023



Woonvisie 2019 tot 2023

In deze woonvisie beschrijft de gemeente De Fryske Marren het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2019 tot 2023. De woonvisie vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor samenwerkingsafspraken op het terrein van het wonen, zoals de prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Het lokale woonbeleid kent veel betrokken partijen: onze inwoners, woningcorporaties, huurdersorganisaties, ontwikkelaars, makelaars, zorg- en welzijnsorganisaties en belangenorganisaties. Bij het opstellen van de woonvisie hebben deze partijen een belangrijke rol gespeeld. Ook zijn bij het komen tot de visie de buurgemeenten en de provincie Fryslân betrokken.

Realiteit

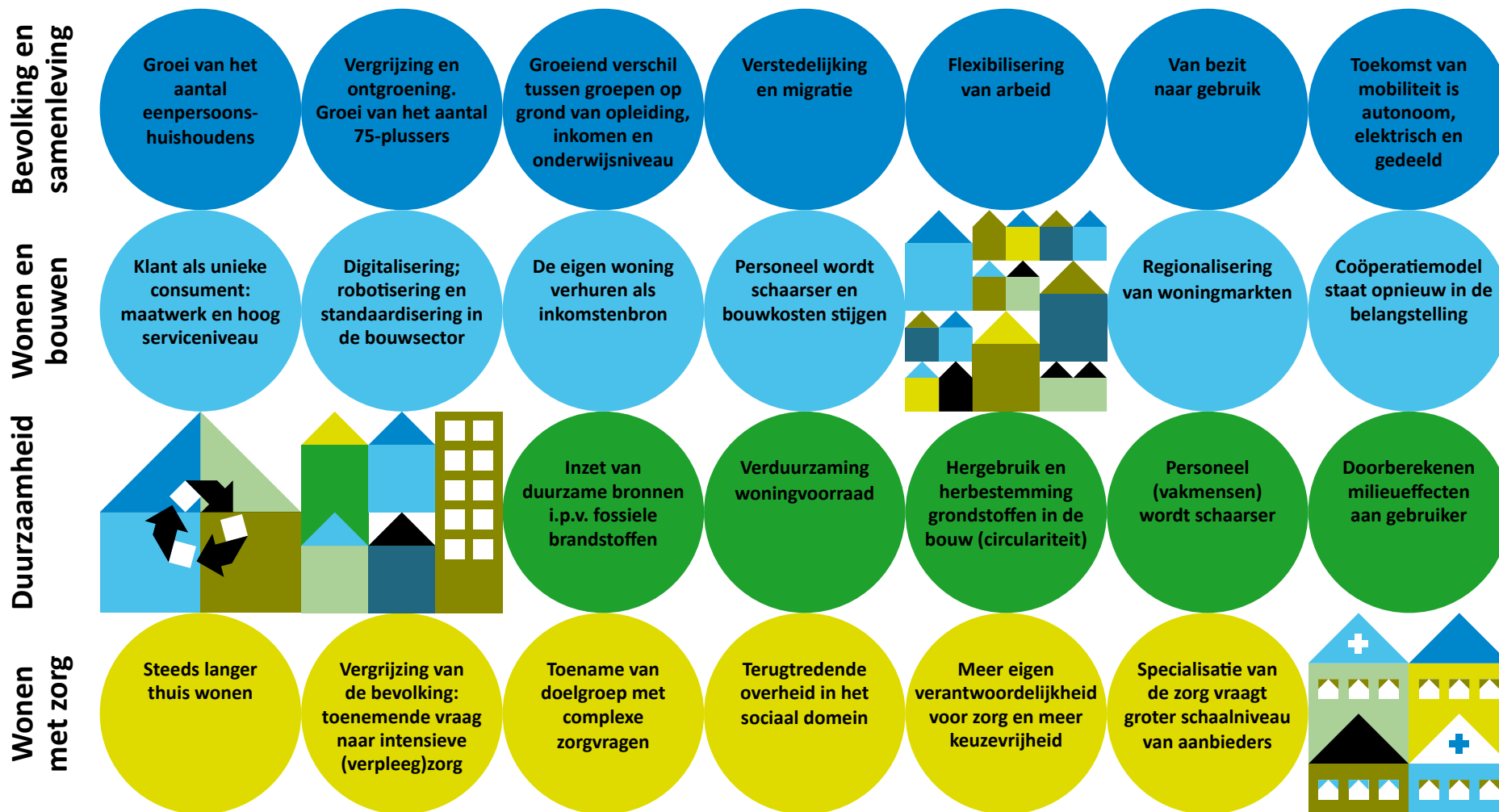
De woonvisie volgt de 'Woonvisie De Friese Meren 2014 -2018' op. Ten tijde van het opstellen van de vorige woonvisie liet de woningmarkt een eerste herstel zien na de recessie en nam het vertrouwen van de woonconsument langzaam toe, maar was er nog geen sprake van beweging in de woningmarkt. Inmiddels ligt de periode van recessie ver achter ons. Door krapte op de

Opzet van de woonvisie

1 – Trends en ontwikkelingen	pagina 3
2 – Cijfers en data	4
3 – Onze visie – Kwaliteit van leven	8
4 – Iedereen op de goede plek over de woningvoorraad	10
5 – Wonen in financieel perspectief over betaalbaarheid van het wonen	15
6 – Duurzaam wonen voor onze inwoners over duurzaam en levensloopbestendig wonen	18
7 – Samen leven in dorp en stad over leefbaarheid	22
8 – Investeringsbehoefte	24
Wat verwachten we van andere partijen?	
Wat verwachten we van bewoners / inwoners?	
Wat doen we zelf?	

woningmarkt in Nederland houdt de stijging van de huizenprijzen aan. Hierbij is echter sprake van forse verschillen tussen woningmarktregio's. In de regio Zuidwest Friesland valt de structurele krapte op de woningmarkt mee en is sprake van een relatief ontspannen woningmarkt ten opzichte van de meer stedelijke regio's.

Ontwikkelingen die sinds 2014 meer impact hebben gekregen op de woningmarkt, zijn gerelateerd aan de energietransitie en de zorgtransitie. In deze woonvisie krijgt dit een belangrijke plek.



Dit overzicht geeft een beeld van de belangrijkste trends en ontwikkelingen die wij zien op het terrein van het wonen. Deze trends en ontwikkelingen hebben een rol gespeeld bij het komen tot de visie zoals in de hoofdstukken 3 t/m 7 is verwoord.

1 – Trends en ontwikkelingen



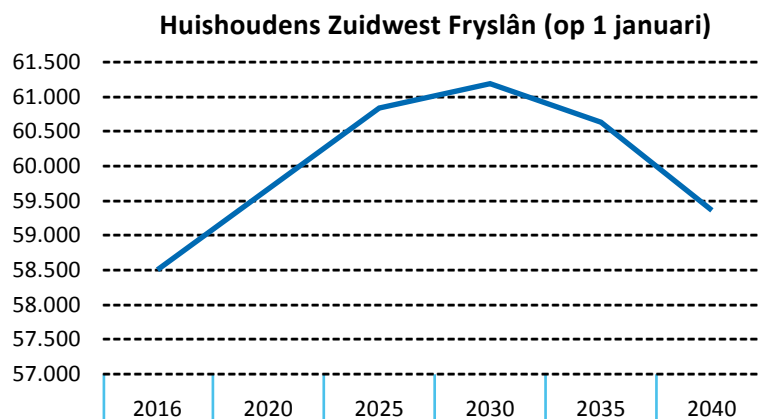
2 – Cijfers en data

Bevolking- en huishoudensontwikkeling

We gaan bij deze woonvisie uit van de 'Prognose bevolking en huishoudens Fryslân 2016-2040' van de provincie Fryslân. De provinciale prognose maakt geen onderscheid naar gemeenten, slechts naar regio's binnen de provincie. Voor de woonvisie hanteren we de gegevens van de regio Zuidwest Fryslân.

Het aantal inwoners in de regio Zuidwest Fryslân daalt volgens de provinciale prognose van 135.313 in 2016 naar 128.300 in 2040. We zien in de praktijk dat sinds 2016 het inwoneraantal van de gemeente De Fryske Marren licht is toegenomen van 51.265 op 1 januari 2016 naar 51.743 op 1 januari 2018.

Het aantal huishoudens in de regio Zuidwest Fryslân zal volgens de provinciale prognose nog even toenemen tot 2030, van 58.532 in 2016 naar 61.150 in 2030 (toename van 2.618). De toename betreft hoofdzakelijk het aantal eenpersoonshuishoudens. Na 2030 neemt het aantal huishoudens af richting 2040 naar 59.450.



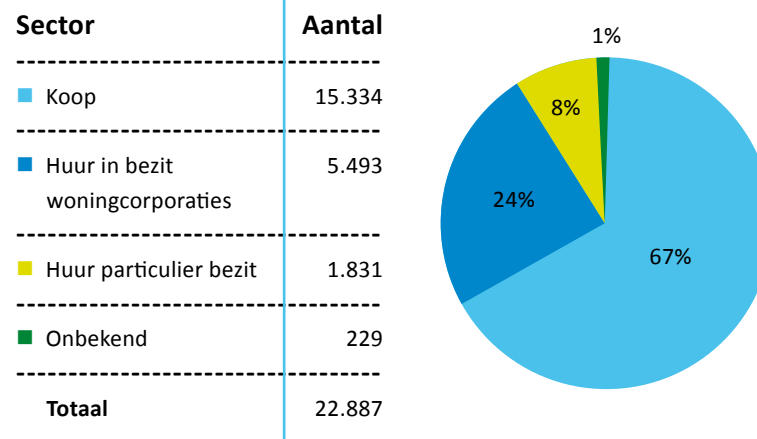
Huishoudensaantal regio Zuidwest Fryslân (op 1 januari).

Bron: 'Prognose bevolking en huishoudens Fryslân 2016-2040'

De provinciale prognose laat zien dat er vooral een toename van het aantal ouderen wordt verwacht. Het aantal 65-plus-sers in Friesland zal met zo'n 45% toenemen tot 2040. Binnen deze groep zijn het vooral de oudste groepen die relatief gezien de grootste groei kennen: in de regio Zuidwest Fryslân zal het aantal 75-plussers naar verwachting toenemen met 78% in de periode 2016 tot 2035. Na 2025 kan de vraag naar verpleeghuis-zorg hierdoor toenemen.

Woningvoorraad

In de gemeente De Fryske Marren is het grootste deel van de woningvoorraad, ongeveer twee derde, koopwoning. Woningcorporaties hebben 24% van de woningvoorraad in bezit, 8% betreft particuliere huur. De woningvoorraad in de gemeente De Fryske Marren bestaat voor 91% uit eengezinswoningen en voor 9% uit appartementen. 87% van de voorraad is voor 2000 gebouwd. De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de gemeente bedroeg € 193.000 op 1 januari 2017.



Woning naar eigendom gemeente De Fryske Marren

Bron: CBS, peildatum 1-1-2017

De drie corporaties Accolade, Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland hebben volgens hun eigen opgave per 1 januari 2018 5.498 huurwoningen in bezit. Hiervan heeft 90% een actuele huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens:

Actuele huur op 1-1-2018				
Huurprijsklasse	Lyaemer Wonen	Accolade	Wonen Zuidwest Friesland	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens (< € 417)	298	426	455	1.179
Tot 1 ^e aftoppingsgrens (€ 417 tot € 597)	1.191	1.474	1.071	3.736
Tot 2 ^e aftoppingsgrens (€ 597 tot € 640)	43	163	47	253
Tot max. huurgrens (€ 640 tot € 710)	39	177	8	224
Vanaf max. huurgrens (> € 710)	4	102	0	106
Totaal	1.575	2.342	1.581	5.498

Sociale huurvoorraad ingedeeld naar prijsklasse op 1-1-2018.

Bron: biedingen corporaties 1 juli 2018.

In de gemeenten bezitten ook de corporaties Elken en WoonFriesland nog een beperkt aantal huurwoningen in de sociale sector (57 respectievelijk 23 woningen per eind 2017).

	2014-Q1	2015-Q1	2016-Q1	2017-Q1	2017-Q2	2017-Q3	2017-Q4	2018-Q1
Aantal verkocht	77	71	76	109	133	127	97	68
Transactieprijs	€ 195.900	€ 192.200	€ 202.300	€ 220.500	€ 247.800	€ 257.800	€ 253.300	€ 217.100
Verkooptijd	224	178	213	90	117	99	55	86

NVM Kwartaalcijfers woningmarkt gemeente De Fryske Marren.



Dynamiek in de koopsector

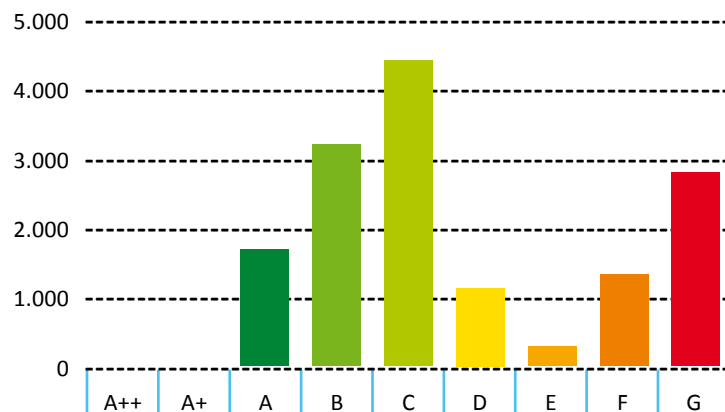
Medio tweede kwartaal 2018 stonden er in totaal 369 woningen te koop in de gemeente (Funda 7 mei 2018). Van dit aanbod viel 13% in de prijsklasse tot en met € 190.000 en 16% kende een koopprijs tussen de € 190.000 en de € 240.000, samen bijna 30% van het actuele aanbod. Dit betekent niet dat hiermee één op één voldaan wordt aan de kwalitatieve vraag. De totale gemeente kent een aanzienlijk aanbod aan koopwoningen in de lagere prijsklassen, maar in vergelijking met andere gemeenten in Friesland is dit aanbod beperkt.

Volgens het CBS is de gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen in de gemeente in de afgelopen drie jaren gestegen van € 207.262 in 2015 naar € 231.668 in 2017. De kwartaalrapportage van de NVM laat ook zien dat de transactieprijs stijgt en dat woningen sinds 2014 relatief korter te koop staan. Ook zijn er in 2017 veel meer woningen verkocht dan in de jaren daarvoor.



Duurzaamheid

Onderstaande figuur geeft de energielabelverdeling weer van de woningvoorraad van de gemeente De Fryske Marren in 2018, exclusief de woningen in eigendom van de corporaties. Hieruit komt naar voren dat er een grote opgave is in de koopsector voor wat betreft de energiebesparing. Van het totaal aantal koopwoningen (14.970 woningen) heeft 62% een label C of hoger.



Energielabel	Totaal	
	Aantal	%
A++	14	0%
A+	23	0%
A	1.726	12%
B	3.162	21%
C	4.417	30%
D	1.104	7%
E	285	2%
F	1.361	9%
G	2.878	19%
Totaal	14.970	100%

Energielabelverdeling gemeente De Fryske Marren in 2018, exclusief corporatiewoningen (labels afgemeld en ingeschat voor overige woningen).

Bron: Klimaatmonitor.

De corporaties Accolade, Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland monitoren jaarlijks de energielabelverdeling van hun woningvoorraad (tegenwoordig verdeling van de woningvoorraad naar Energie-index). Per 1 januari 2018 heeft 83% van de woningen in bezit van de corporaties in de gemeente een energielabel C of hoger:

Energielabel	Totaal	
	Aantal	%
A++	54	1%
A+	113	2%
A	660	12%
B	1.775	33%
C	1.938	36%
D	595	11%
E	248	5%
F	49	1%
G	20	0%
Totaal	5.452	100%
Onbekend	46	

Energielabeling woningen corporaties Accolade, Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland (per 1 januari 2018)



3 – Onze visie - Kwaliteit van leven



De woonvisie gaat over onze inwoners. Hoe zij wonen, werken en recreëren in onze gemeente. Onze inwoners zijn verschillend en divers, elk met hun eigen woonbehoeften. Dat was in het verleden zo en zal in de toekomst niet anders zijn.

De samenleving kenmerkt zich door steeds sneller gaande veranderingen op technologisch, maatschappelijk en sociaal gebied. Dit maakt dat het wonen of het woonbeleid niet als zelfstandig 'fenomeen' kan worden beschouwd, maar zich altijd binnen een maatschappelijke context beweegt. Wonen kent in haar basis een sterke verbinding met de woonomgeving. De gemeente De Fryske Marren kent een hoge kwaliteit van de leefomgeving. Dit maakt het aantrekkelijk om hier te wonen.

Om die kwaliteit te behouden en te versterken staan er grote uitdagingen op stapel. De omslag naar een duurzame woningvoorraad, de transitie in de zorg en demografische veranderingen in onze bevolking zijn lange termijn opgaven. Het zijn ontwikkelingen die de komende decennia een grote inspanning van ons vragen. In die zin is het huidige tijdspectrum te beschouwen als een kantelpunt. De uitdaging zal bestaan uit het inzetten op kwaliteitsverbetering rond alle aspecten van het wonen, ervan uitgaande dat er ook nog ruimte is voor een beperkte groei van de woningvoorraad, deels door groei van het aantal huishoudens en een transformatieopgave van de bestaande woningvoorraad.

Het kantelpunt waarin we ons bevinden laat zien dat de sterke verbondenheid van woonvraagstukken alleen opgelost kunnen

worden door samenwerking met en tussen partijen, met onze inwoners en tussen overheden. In deze visie doen we dan ook een beroep op alle partijen én inwoners om samen verantwoordelijkheid te geven aan 'kwaliteit van leven'.

Voor een duurzame toekomst hebben we elkaar nodig, voor een zorgzame toekomst moeten we gezamenlijk oplossingen zoeken en rond betaalbaar wonen is inzet van de hele woonketen nodig. Zo is onze ambitie om iedere inwoner op de goede plek te kunnen laten wonen. Dat impliceert dat wij meer aandacht zullen geven aan de huisvestingsopgave van bijzondere doelgroepen in onze gemeente. Ook dat we onze nieuwbouwopgave zo duurzaam als mogelijk willen vormgeven met aandacht voor mens en natuur. Voor de transitie naar een duurzame woningvoorraad staan we aan het begin. Onze ambitie is om in gezamenlijkheid het beginpad te verkennen. De techniek van vandaag hoeft niet de techniek van de komende tien jaar te zijn. Daarentegen willen we de mogelijkheden van nu wel volledig benutten.

Complexe vraagstukken kan de lokale overheid niet alleen oplossen. We werken samen met woningcorporaties, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties, ontwikkelaars, makelaars, belangenorganisaties en onze buurgemeenten. In belangrijke mate is er ook eigenaarschap nodig van onze inwoners. We doen in deze visie dan ook een beroep op onze samenwerkingspartners en op onze inwoners. Wonen en leven vereist vooruitkijken en waar het kan te anticiperen op een andere levensfase. De gemeente wil wel partner zijn in deze. Dit betekent dat wij samenmet onze inwoners en andere partijen de vraagstukken bespreekbaar willen maken, bijvoorbeeld rond de ontwikkeling van de kleinere kernen. Hoe houden we die vitaal en krachtig?

Vanuit dat perspectief nodigen we alle betrokkenen rond het wonen uit om in gesprek te gaan, de dialoog te zoeken en de juiste paden te verkennen, ieder binnen zijn of haar rol. Met als uitgangspunt het bijdragen aan kwaliteit van leven van de inwoners van de gemeente De Fryske Marren.



4 – iedereen op de goede plek



Visie: iedereen verdient een goed thuis

De gemeente De Fryske Marren heeft circa 51.000 inwoners. We vinden dat elke inwoner een goed thuis verdient. Dat 'thuis' kan verschillend zijn voor verschillende groepen. Belangrijk is dat de woning aansluit bij de behoefte die de burger heeft. Voor de een betekent dat wonen in een dorp, een ander wil graag dicht bij de voorzieningen wonen, en weer een ander heeft meer behoefte aan een plek waar zorg in de nabijheid is. Ook kan het zijn dat mensen meer behoefte hebben om samen te wonen in plaats van alleen.

Perspectief: Wat is nodig voor wie?

Wat wil de gemeente?

De woningmarkt is vooral een 'tweedehands markt'. De beoogde nieuwbouw maakt nog geen 5% uit van de totale woningvoorraad in de gemeente De Fryske Marren. Dat betekent dat de bestaande woningvoorraad in grote mate in staat moet zijn om te voorzien in de woonwens van bewoners.

De gemeente wil dat in de drie grootste kernen Joure, Lemmer en Balk voor iedere doelgroep woonruimte aanwezig is. In deze kernen moet de slaagkans voor een huurwoning in de sociale sector worden vergroot. We zien in deze kernen een grotere druk binnen de sociale huurvoorraad, terwijl in de kleinere kernen sprake is van een afnemende belangstelling. De woningcorporaties staan voor een transformatieopgave en zijn voornemens om in de periode tot en met 2025 circa 180 woningen te slopen, 200 wat duurdere huurwoningen te verkopen (vooral in het bereikbare huurprijssegment en voornamelijk grotere eengezinswoningen) en 300 betaalbare (kleinere) woningen nieuw te bouwen. Met de verkoop van bestaande huurwoningen bedienen zij de doelgroep koopstarters, aangezien de woningen veelal in het lagere prijssegment worden aangeboden.

Gedurende de periode van deze woonvisie willen we de positie van starters op de woningmarkt versterken. Mensen die werken in onze gemeente, willen we ook beter faciliteren in het kunnen wonen in deze gemeente. We leggen een accent bij koopstarters op de woningmarkt en bij huishoudens met een middeninkomen die op zoek zijn naar een huurwoning. Het aanbod van (middel)dure huurwoningen moet dus worden vergroot, waarbij er rekening moet worden gehouden dat er zorg geleverd kan worden in de woning. Ouderen die vanuit een grotere koopwoning willen verhuizen naar een passende woning waar zorg geleverd kan worden, komen terecht in het (middel)dure huursegment waar het aanbod nu niet voldoende is. We willen het gemengd bouwen, voor verschillende doelgroepen en in verschillende prijsklassen, stimuleren.



We spelen ook in op een verdere afname van het wonen in verpleeghuizen en in beschermde woonvormen voor jeugdigen en licht-verstandelijk gehandicapten. We verwachten dat deze groepen meer in de woonwijk gehuisvest moeten worden. Het gaat hier om mensen met een licht verstandelijke of lichamelijke handicap (VG, LVG en LG) en Sector GGZ (B-Groep). We spreken over de 'inclusieve samenleving': bijzondere doelgroepen moeten waar mogelijk gehuisvest worden in de wijk.

Tegelijkertijd stellen we vast dat er behoefte is aan tussenvormen van wonen voor mensen die niet geheel zelfredzaam zijn. Niet iedereen kan zelfstandig zijn of haar eigen leven op de rit houden. Deze groep inwoners verdient een stabiele woonplek gecombineerd met begeleiding. We zullen daarom meer vormen van beschermd wonen moeten realiseren voor diverse zorgprofielen en nodigen marktpartijen hiervoor uit. We willen realisatie van kleinschalige (beschermd) woonvormen in middelgrote kernen mogelijk maken. Ook willen we het woon-aanbod voor jeugdigen met een indicatie vergroten.



Wat gaat de gemeente doen?

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwprojecten hanteren we het uitgangspunt dat we de positie van koopstarters versterken. Dit maakt dat we op termijn meer zullen sturen op realisatie van betaalbare koopwoningen (tussen de € 175.000 en € 225.000). Ook gaan we vormen van tijdelijk en flexibel wonen onderzoeken. Daarnaast vinden we realisatie van middeldure huurwoningen (€ 711 tot € 800) belangrijk en sturen we op het toevoegen van huurwoningen in de sociale sector in met name Joure, Lemmer en Balk. Hierbij ligt de focus bij betaalbare huurwoningen (prijsklasse tot € 597). Dit vereist in de huidige woningmarkt een ‘samenspel’ tussen gemeente en ontwikkelaars.

Bij nieuwbouw van woningen streven we naar realisatie van gemengde projecten en wijken. Ons ‘Uitvoeringsprogramma Woningbouw De Fryske Marren 2016-2026’ werken we verder uit; we nemen extra kwalitatieve gegevens op (uitsplitsing naar woningtype, eigendom en prijsklasse) om hierop meer te

kunnen sturen. Ook ontwikkelen we een vorm van monitoring om inzichtelijk te maken of de kwalitatieve invulling van het uitvoeringsprogramma in de praktijk goed gestalte krijgt. Toepassen van maatwerk in het grondbeleid is noodzakelijk om een accent te kunnen leggen op de genoemde woningtypen.

Om het uitvoeringsprogramma te realiseren, gaat de gemeente vroegtijdig in gesprek met de corporaties Accolade, Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland over bouwlocaties voor sociale huur. De gemeente blijft de huidige gemeentelijke achtervang voor borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voortzetten voor deze drie corporaties. Ook marktpartijen worden in een vroegtijdig stadium uitgenodigd om een bijdrage te leveren aan de wensen van de gemeente op het vlak van nieuwbouwon ontwikkeling.

De gemeente maakt een tussenstap mogelijk met betrekking tot vrijkomende (gemeentelijke) locaties met maatschappelijk vastgoed, voordat het op de markt komt. Dit geeft de mogelijkheid om na te denken over welke maatschappelijke doelen er bereikt kunnen worden op de locatie, waaronder mogelijke realisatie van sociale huurwoningen of tijdelijk extra woonaanbod. Hierbij kan ook gedacht worden aan het betrekken van inwoners om mee te denken.

De gemeente gaat meer sturen op het ontwikkelen van locaties voor wonen en zorg, in navolging van het ‘Actieplan Zelfstandig Wonen’ dat in samenwerking met zorgpartijen en corporaties is opgesteld in 2018. Dit betekent dat de gemeente eerder in gesprek gaat met zorgpartijen en zal bezien of er in samenwerking zorglocaties ontwikkeld kunnen worden in de grotere kernen. De gemeente nodigt partijen uit om de mogelijkheden en haalbaarheid van kleinschalige (beschermde) woonvormen in enkele middelgrote kernen te onderzoeken.

Bij woningbouwprogrammering geldt het credo kansen benutten en het principe van ‘adaptief programmeren’. Daarmee kunnen we inspelen op een tijdelijke verandering in de woningvraag, technologische en maatschappelijk ontwikkelingen.

Perspectief: Waar bouwen we?

Wat wil de gemeente?

We willen vooral daar bouwen waar de meeste vraag naar woningen is. In de kernen Joure, Lemmer en Balk vertoont zich een grotere vraag dan in de andere kernen, dus zal een groter deel van het uitvoeringsprogramma in deze drie kernen voorzien zijn. In de andere kernen willen we bouwen bij aantoonbare vraag. In sommige kernen, zal op termijn door de demografische transitie zich ook een extra ontwikkelopgave voordoen. Hierbij valt te denken aan het herschikken van bepaalde voorzieningen, mogelijk in combinatie met een transformatieopgave in de woningbouw. De gemeente zal in gezamenlijkheid door inwoners ingebrachte visies (bijvoorbeeld Masterplan Sint Nyk 2018) integraal beoordelen ten einde de leefbaarheid op lange termijn te bevorderen. Initiatieven vanuit de dorpen beoordelen we per locatie en als maatwerk. We nemen hierin als gemeente in principe geen eigen ontwikkelrisico's. We gaan uit van het principe 'built-to-order'. Het initiatief voor de bouw en het risico ligt daarbij bij de particuliere ontwikkelaar, en de consument is verplicht het 'product' af te nemen. De gemeente kan faciliteren maar neemt niet over. Dit moet wel passen binnen de bestaande afspraken over bouwruimte.

In de kleinere kernen is de koers om een goede woonkwaliteit en leefbaarheid te behouden en leegstand van woningen te voorkomen. We streven bij nieuwbouw van woningen in de kleinere kernen een kwaliteitsimpuls na. Dat zou ook kunnen betekenen dat er enkele woningen worden gesloopt en een kleiner aantal nieuwbouwwoningen wordt teruggebouwd.

We willen kleine groepen inwoners die samen een nieuwbouwproject willen realiseren, ondersteunen (zoals collectief particulier opdrachtgeverschap en oprichting van een wooncoöperatie). Ondersteuning kan bijvoorbeeld in de vorm van een kleine startsubsidie voor inhuur van professionele project-ondersteuning of via een consultatiespreekuur voor mensen die ideeën hebben. De gemeente is daarbij onder andere gesprekspartner voor de Verenigingen voor Plaatselijke Belangen.

We zien kansen voor nieuwbouw van woningen in Joure en Lemmer vanwege de gunstige ligging van deze kernen aan de snelwegen A6 en A7. Nieuwbouw in deze kernen kan Joure en Lemmer als woonplek versterken. Deels zullen we deze kansen invullen na 2025. Hier willen we al wel in de komende collegeperiode op inspelen.

Wat gaat de gemeente doen?

De gemeente gaat kaders ontwikkelen voor 'built to order' zodat particuliere ontwikkelaars (/ inwoners) weten welke randvoorwaarden hiervoor gelden. Ook gaat de gemeente kaders ontwikkelen voor collectief particulier opdrachtgeverschap.

We zetten ons in voor meer woningbouwruimte op langere termijn als dat op grond van de huishoudensprognoses of marktvraag te onderbouwen is, zodat ingespeeld kan worden op het versterken van Joure, Lemmer en Balk als woonplek. We spelen hier ook op in door op korte termijn in beeld te brengen welke mogelijkheden er zijn qua locaties in deze kernen. We kijken daarbij ook naar innovatieve vormen van wonen.



Perspectief: hoeveel nieuwbouw?

Wat wil de gemeente?

In de gemeente De Fryske Marren staan op dit moment zo'n 22.800 woningen. We verwachten dat de woningvoorraad nog met circa 1.000 woningen zal groeien tussen 2016 en 2026. Deze 'netto bouwruimte' voor de periode 1 januari 2016 tot 1 januari 2026 ligt vast en is gebaseerd op de bevolking- en huishoudensprognose van de provincie Fryslân. De bouwruimte is tot stand gekomen in samenspraak met de provincie Fryslân en de gemeente Súdwest-Fryslân als partner in de woningmarktregio Zuidwest Friesland. Het aantal van 1.000 nieuw te bouwen woningen ligt grotendeels al vast in de huidige projecten die zijn opgenomen in ons uitvoeringsprogramma woningbouw. Nieuwe initiatieven en kansen worden om die redenen zorgvuldig en in het lange termijn perspectief beoordeeld. Bij de invulling van de nieuwbouwopgave is herbestemming ook een mogelijkheid.

De plancapaciteit is op langere termijn voldoende voor de gemeente De Fryske Marren, omdat het aantal huishoudens na 2030 zal afnemen. Op de korte termijn zien we echter een druk op de woningvoorraad die zich voordoet in de grotere kernen en bij specifieke woningtypen. In het najaar van 2019 start de provincie met het opstellen van een nieuwe bevolking- en huishoudensprognose. Op basis van deze nieuwe prognose worden de woningbouwafspraken voor de woningmarktregio Zuidwest Friesland geactualiseerd. De gemeente zal in overleg treden met de provincie over de input voor de prognose.

Wat gaat de gemeente doen?

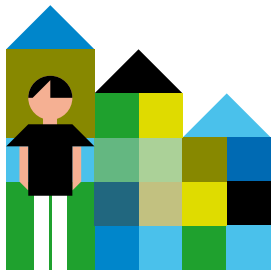
Niet alles waarvoor reeds een vergunning is afgegeven in de afgelopen jaren, wordt ook daadwerkelijk gebouwd. Daarom willen we er meer op gaan sturen dat er voortvarend gebouwd wordt, en willen we grondeigenaren aanzetten tot daadwerkelijke bouw binnen een bepaalde termijn.



We gaan proberen plannen die voorzien in een duidelijke onderscheidende woningbehoefte mogelijk te maken. Behoeft bestaat bijvoorbeeld in het faciliteren van langer zelfstandig wonen door het realiseren of plaatsen van woningen (mantelzorgwoningen) op hetzelfde perceel (tijdelijk) toe te staan, zonder dat dit ten koste gaat van de netto bouwruimte. Ook bestaat er behoefte aan kleinschalige (beschermd) woonzorgvormen in middelgrote kernen, waardoor de druk op het uitvoeringsprogramma toeneemt. We zullen hierover in gesprek blijven met de provincie.



5 – Wonen in financieel perspectief



Visie: betaalbaarheid van het wonen is van belang

Wonen vormt voor veel inwoners een groot deel van de maandelijkse uitgaven. De aankoop van een woning is voor de meeste mensen de grootste uitgave die zij in hun leven doen. Daarom is betaalbaarheid van het wonen een belangrijk punt.

De wettelijke taak van de gemeente rond betaalbaarheid van het wonen richt zich primair op de groep mensen die niet op eigen kracht in huisvesting kunnen voorzien. Dat zijn inwoners die een woning huren van een woningcorporatie. Voor mensen die niet zijn aangewezen op een huurwoning in de sociale sector heeft de gemeente geen formeel wettelijke

taak. Dit ontslaat ons niet van de verplichting om betaalbaarheid in brede zin te agenderen. Het betaalbaarheidsvraagstuk is namelijk wel van belang als we kijken naar de totale lasten die mensen hebben om te kunnen wonen: huur, rente, kosten voor gas/water/elektra, kosten voor onderhoud en gemeentelijke belastingen. De hoogte van deze totale woonlast bepaalt ook hoeveel ruimte er over blijft voor andere zaken in het leven.

Wat wil de gemeente?

De gemeente beschouwt het huisvesten van de primaire en secundaire doelgroep als kerntaak van de corporaties. Het gaat hierbij om de groep huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (prijspeil 2018). Dat betekent dat de corporaties niet verantwoordelijk zijn voor het huisvesten van huishoudens met een midden-inkomen.

We willen dat de corporaties zich blijven richten op het betaalbaar houden van de huren voor de primaire en secundaire doelgroep. Het inzetten van streefhuurbeleid zien wij als een instrument dat bijdraagt aan de betaalbaarheid van wonen. De gemeente wil beargumenteerde verkoop van duurder of minder 'passend' bezit (in het bereikbare huurprijssegment, voornamelijk grotere eengezinswoningen) van corporaties toestaan. De gemeente verwacht dat de corporaties huur-



woningen evenredig toevoegen in het goedkope en betaalbare huurprijssegment in de grotere kernen, afhankelijk van locaties.

We willen dat de slaagkans in de grotere kernen op termijn toeneemt om ook toekomstige huurders te bedienen.

Betaalbaarheid wordt ook bepaald door bijkomende kosten voor de huurder en koper op het gebied van energievoorziening. We verwachten dat de landelijke overheid de effecten van het Klimaatakkoord op termijn nadrukkelijk zal verwerken in regelgeving die de inwoners direct raakt. De vrijblijvendheid lijkt voorbij. Het energievraagstuk wordt in die zin ook een financieel vraagstuk voor inwoners. De gemeente zal daarbij een zeer beperkte financiële rol kunnen innemen. De gemeente beschouwt investeren in onderhoud en verbetering van een particuliere woning, waaronder het energiezuiniger maken, in



eerste instantie als een verantwoordelijkheid van de woning-eigenaar. De gemeente wil doorgaan met het energieloket ‘Tûk Wenjen’.

De gemeente wil dat inwoners zelf ook anticiperen op de zorg die op termijn nodig is, ook in financiële zin.

Wat gaat de gemeente doen?

De gemeente gaat bij ontwikkeling van nieuwe woningbouw-projecten meer sturen op realisatie van betaalbare koopwoningen, middeldure huurwoningen en huurwoningen in de sociale sector (laatstgenoemde segment in met name Joure, Lemmer en Balk, waarbij de focus ligt op realisatie van betaalbare huurwoningen, in de prijsklasse tot € 597). Zie hiervoor ook het hoofdstuk ‘Iedereen op de goede plek’.

Bij realisatie van betaalbare woningen geldt dat er woonproducten worden gerealiseerd die voldoen op de langere termijn.

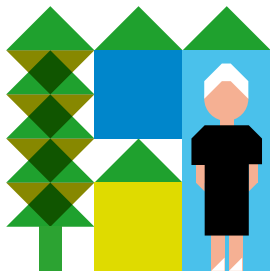
Ingezet wordt op het creëren van (tijdelijke) woonconcepten die de mogelijkheden en kansen voor starters op de woningmarkt vergroten. Hierbij valt ook te denken aan concepten als Tiny Houses of Flex Wonen.

De gemeente maakt met de corporaties en huurdersorganisaties afspraken over de toekomstige ontwikkeling van de voorraad huurwoningen per huurprijsklasse. Via de jaarlijkse monitor die de corporaties opstellen blijft de ontwikkeling van de voorraad in beeld. Ook is hiermee inzicht in de druk op de sociale voorraad per woningtype en per prijssegment. Deze informatie benutten we om te sturen op voorraadontwikkeling.

De gemeente zet in op voorlichting en bewustwording als het gaat om langer zelfstandig wonen, zoals is afgesproken in het ‘Actieplan zelfstandig wonen’. De gemeente geeft als onderdeel hiervan verder vorm aan de campagne ‘Thuis Best!’ in de periode 2019 tot 2023.



6 – Duurzaam wonen voor onze inwoners



Visie: je prettig voelen in de woning en omgeving

Duurzaam wonen voor inwoners betekent voor ons dat inwoners zich prettig voelen in de eigen woning en hun woonomgeving. Ook betekent dit dat deze woningen op langere duur bijdragen aan het behouden van de aarde waarop wij wonen.

Woningen zijn deel van de gebouwde omgeving, die fundamenteel anders ingericht zal moeten worden. De gemeente onderschrijft de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn.

Duurzaamheid gezien in de relatie tot zorg betekent voor ons dat je op oudere leeftijd je waardigheid moet kunnen behouden of kunnen versterken. Dit stelt moderne eisen aan het niveau van uitrusting van onze woningen; meer ingericht op de toekomst en voor alle levensfasen.



Perspectief: Energietransitie

Wat wil de gemeente?

We hebben de ambitie om in 2030 op ons grondgebied onafhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen (energieneutraal). Ook is in 2030 een duurzaam grondstoffen en materiaalgebruik en (lokale) kringlopen gemeengoed; bij renovatie en nieuwbouw van woningen worden zoveel mogelijk materialen gebruikt die aan het einde van de levensduur direct weer inzetbaar zijn. We willen een duurzame woonomgeving stimuleren. Hierbij kan worden gedacht aan voldoende groen en natuur in de wijk, toepassing van systemen bij nieuwbouwwoningen waardoor sprake is van een reductie van 25% van het drinkwatergebruik, hergebruik van (afval)water en aandacht voor ecologie en biodiversiteit.

De gemeente wil faciliterend en ondersteunend optreden binnen de duurzaamheidsopgave. Als eerste stap willen we op korte termijn meer inzicht krijgen in de impact van de energietransitie voor wat betreft de gebouwde omgeving.

We zetten ons in voor het aardgasvrij maken van woningen.

De komende jaren willen we in een goede samenwerking met de corporaties en andere betrokken partijen werken aan de 'route naar CO₂-neutraal in 2050' voor wat betreft de sociale huurvoorraad. Qua energiemaatregelen in de sociale huursector is in de afgelopen jaren het 'laaghangend fruit' al geplukt. Om de ambities te bereiken zijn de komende jaren grotere investeringen nodig. Dat betekent dat we in nauwe samenwerking met elkaar slimme keuzes moeten maken om desinvesteringen op langere termijn te voorkomen.

We willen het eigenaarschap van bewoners versterken, bijvoorbeeld door de inwoners te stimuleren om collectief aan de slag te gaan met de energietransitie. Duurzaamheidsinitiatieven ontstaan in de kernen en wijken van onze gemeente, en worden gefaciliteerd.



De gemeente wil blijven inzetten op voorlichting en het bevorderen van het energiebewustzijn van inwoners via het Energieloket ‘Tûk Wenjen’, en wil een aantal energiecoaches opleiden om energiebewust gedrag te bevorderen.

Bij de aanpak van de duurzaamheidsopgave willen we voorkomen dat de kosten van de energietransitie onevenredig drukken op kwetsbare groepen. De gemeente wijst haar inwoners via voorlichting op provinciale en landelijke subsidies voor de energietransitie.

Wat gaat de gemeente doen?

We gaan vormgeven aan een goede samenwerking met ketenpartners, beheerders van energienetten en corporaties via het organiseren van zogenaamde ‘energietafels’.

De gemeente maakt op korte termijn een impactanalyse van de energietransitie voor wat betreft de gebouwde omgeving. Dit betekent dat in kaart wordt gebracht wat het betekent om de

gehele woningvoorraad energieneutraal te maken. Hierbij is aandacht voor het gevolg van de energietransitie voor kwetsbare groepen. Daarnaast stelt de gemeente in samenwerking met ketenpartners voor 2021 wijkgerichte warmteplannen op, met als doel energieneutraal in 2030. Hierin brengen we in kaart in welk tempo de wijken in de gemeente kunnen worden afgekoppeld van het gasnet. We volgen hierbij het Interbestuurlijk Programma voor het aardgasvrij maken van woningen.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe wet Voortgang Energie Transitie (‘wet VET’) moeten per juli 2018 alle aanvragen voor een omgevingsvergunning zonder aardgas zijn. Ook geldt voor alle nieuwbouw dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energie-neutrale Gebouwen (BENG). Bij vrije kaveluitgifte informeren we de kopers over duurzaam en levensloopbestendig bouwen.

We brengen in beeld hoe kan worden ingespeeld op de vernieuwde Europese richtlijn energieprestatie gebouwen (EPBD-richtlijn) die in juli 2018 is vastgesteld door de Europese Commissie.

In samenwerking met ketenpartners gaan we meedoen met het programma ‘Aardgasvrije Wijken’. Ons streven hierbij is om via twee projecten 400 koopwoningen af te koppelen van aardgas.

We kiezen zoveel mogelijk voor hergebruik van bestaande gebouwen en materialen.

We gaan stimuleringsmaatregelen inzetten voor een duurzame woonomgeving. We bepalen welke maatregelen nuttig en haalbaar zijn.

De gemeente kijkt bij de inrichting van woonwijken ook naar het belang van openbaar groen en speelmogelijkheden voor kinderen in alle leeftijden.

Perspectief: Zorgtransitie

Wat wil de gemeente?

De gemeente wil dat inwoners waardig oud kunnen worden in hun eigen omgeving. Inwoners moeten zo lang mogelijk wonen op de plek waar zij zich prettig voelen. In hoeverre het thuis kunnen blijven wonen (met eventueel begeleiding) mogelijk is, hangt af van de zwaarte van de eventuele zorg die geboden moet worden. Hoe zwaarder de zorg, hoe minder de eigen keuze in waar iemand kan wonen. In eerste instantie zal ruimte voor kleinschalige zorg in de buurt in beeld komen. Bij zware vormen van zorg zal verhuizing naar een van de grotere kernen aan de orde zijn.

Om waardig oud te worden in de eigen omgeving, willen we ervoor zorgen dat gebouwen in onze gemeente, waaronder woningen, ook voor mensen met een beperking goed toegankelijk zijn.

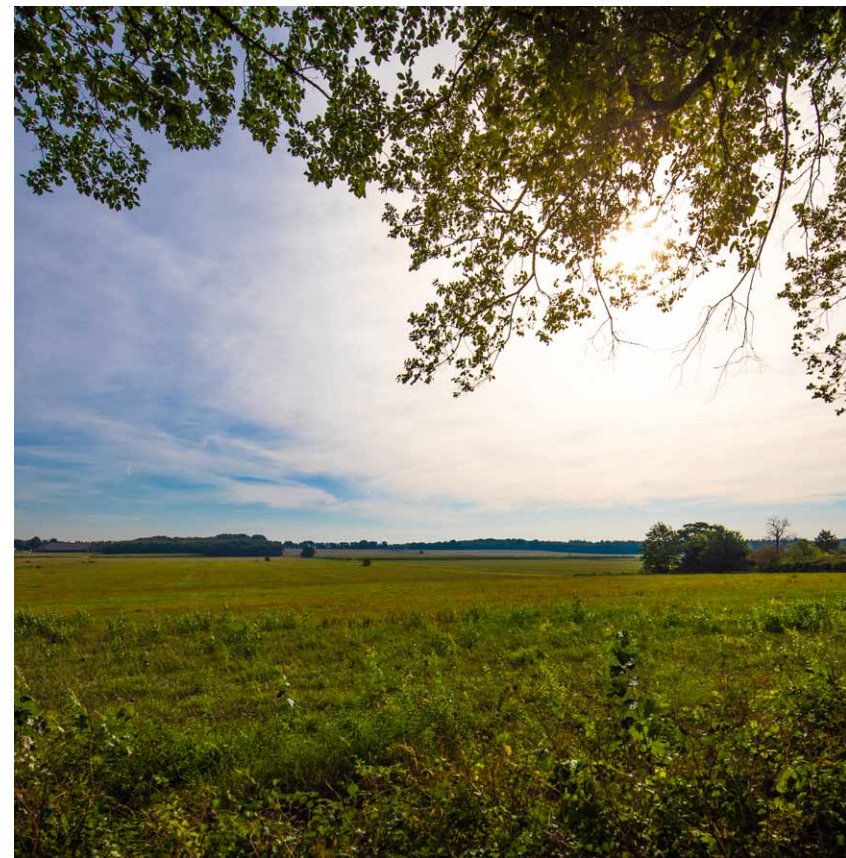
We gaan uit van de eigen kracht van de ouderen en de samenleving. Als de kwetsbaarheid van ouderen toeneemt is ondersteuning door het wijkteam beschikbaar.

Op het gebied van wonen en zorg willen we de digitale en sociale innovatie aanjagen, samen met zorgaanbieders, het onderwijs en het bedrijfsleven. Een voorbeeld hiervan betreft technologische ontwikkelingen die zorg op afstand mogelijk maken. Daarvoor benutten we het lidmaatschap van het Platform GEEF.

Wat gaat de gemeente doen?

De gemeente zorgt voor begeleiding in de geest van de WMO: eerst de eigen omgeving of het eigen netwerk inschakelen en dan professionele begeleiding.

We realiseren een vernieuwend woonzorginitiatief en maken daarbij gebruik van de innovatieregeling woonzorgarrangementen van het ministerie van VWS. Samen met ketenpartners willen we de toegankelijkheid van gebouwen (waaronder woningen) voor mensen met een beperking verbeteren via een 'Actieplan Toegankelijkheid Bouw'.



In de nabije toekomst willen we de mogelijkheid hebben om af te kunnen wijken van bestaand beleid om zo technologische en sociale innovaties, als ook innovatieve woonvormen, mogelijk te maken. We sluiten hierbij aan bij het Programma Langer Thuis van het ministerie van VWS. Dit betekent dat de gemeente ruimte laat voor innovatie en experimenten in gemeentelijke beleidskaders.

We gaan de meerwaarde verkennen van de inzet van een zogenaamde wooncoach, die senioren indien gewenst helpt bij het doorverhuizen naar een meer geschikte woning.



7 – Samenleven in dorpen of stad



Visie: sterke sociale structuur belangrijk voor goed wonen en samen leven

De inwoners van de gemeente De Fryske Marren maken samen de omgeving. We kennen een sterke sociale structuur in onze gemeente en een betrokken verenigingsleven.

De verbondenheid met de eigen omgeving maakt dat mensen zich thuis voelen. Dit karakter van samen is een sterke component van de gemeente. Het sociaal kapitaal wat we met elkaar hebben is een belangrijke voorwaarde om prettig samen te wonen.

Wat wil de gemeente?

Voor een leefbare woonomgeving is het belangrijk dat de openbare ruimte schoon, heel en veilig is. Dit heeft blijvend aandacht nodig.

De gemeente wil de organisatiekracht en ondernemingszin van bewoners stimuleren. Bestaand maatschappelijk vastgoed willen we waar dat mogelijk is blijvend inzetten voor maatschappelijke doeleinden.

We hebben oog en aandacht voor kwetsbare groepen. Deze ondersteunen we via het sociaal domein.

We willen woonvormen bieden die inliggen tussen beschermd wonen en reguliere huisvesting. Zo kan worden gedacht aan een 'woonschool', waarbij mensen tijdelijk wat intensievere begeleiding krijgen in de aanloop naar het zelfstandig wonen.

We willen ook sturen op draagkracht van de straat of buurt. Dit betekent dat er gekeken moet worden waar bijzondere doelgroepen nog gehuisvest kunnen worden en welke buurten ontzien moeten worden.

Twee specifieke doelgroepen waarvoor het bieden van goede huisvesting een rol van ons als gemeente vraagt, zijn EU-werknemers en vergunninghouders. Huisvesting van EU-werknemers willen we op een adequate manier gaan regelen. Vergunninghouders (/statushouders) beschouwen we als een doelgroep die met voorrang gehuisvest moet worden. Deze groep heeft geen inschrijfduur opgebouwd en geen netwerk om op terug te vallen. Bovendien hebben we als gemeente de verplichting (taakstelling) om ervoor te zorgen dat vergunninghouders een woning krijgen. Bij het huisvesten van vergunninghouders willen we meer sturend zijn op het behouden van de draagkracht van een straat of buurt.

In het kader van waardig oud worden geeft de gemeente aandacht aan eenzaamheid.

Wat gaat de gemeente doen?

De gemeente zorgt voor een schone, veilige en nette woonomgeving. Bij de ontwikkeling van wijken werkt de gemeente samen met corporaties en bewoners.

De gemeente zet het dorpen/kernbudget en andere beschikbare fondsen in om organisatiekracht en ondernemingszin van bewoners qua fysieke en sociale leefbaarheid te stimuleren. Dit betekent ook dat de gemeente als overheid moet leren om 'los te laten' en eigen initiatief moet toestaan en ondersteunen. We zorgen voor een goede ondersteuning van de dorpen via de inzet van de Dorpencoördinatoren. We brengen in beeld of en welke dubbelfuncties mogelijk zijn voor maatschappelijk vastgoed (zoals voor gebruik van dorps huis).

De gemeente ontwikkelt in samenwerking met buurgemeenten een aanpak voor personen met verward gedrag.

Om wijken en buurten niet te zwaar te belasten gaan we in een vroeg stadium het gesprek voeren over de toewijzing van woningen voor bijzondere doelgroepen.

We doen onderzoek naar de opgave en wensen ten aanzien van de huisvesting van EU-migranten. Op basis hiervan zullen we beleid ontwikkelen voor de (tijdelijke en semi-permanente) huisvesting van deze doelgroep.

Over de huisvesting van vergunninghouders maken we afspraken met corporaties en huurdersorganisaties.

In navolging van het 'Actieplan zelfstandig wonen' voert de gemeente acties uit die eenzaamheid moeten voorkomen of verminderen. We doen dit in samenwerking met bewoners en betrokken partijen in wijken en buurten.



8 – Investeringsbehoefte

Wat vraagt de gemeente van andere partijen en inwoners?

Inwoners:

1 – Iedereen op de goede plek

De gemeente vraagt van inwoners dat zij nadenken over de eigen wooncarrière in iedere levensfase.

2 – Wonen in financieel perspectief

Nadenken over en zorgen voor maatregelen om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. Inwoners zijn zelf, ook in financiële zin, primair verantwoordelijk voor hun eigen woonsituatie en het zelfstandig thuis kunnen (blijven) wonen. De gemeente stelt inwoners informatie beschikbaar over het slimmer inrichten van de eigen woning o.a. via de branche-organisatie van installateurs (Techniek Nederland).

De gemeente vraagt inwoners om vroegtijdig hulp te zoeken om (financiële) problemen voor te zijn of te voorkomen.

3 – Duurzaam wonen voor onze inwoners

De gemeente vraagt van inwoners dat zij zich ervan bewust zijn dat de energiekosten in de toekomst kunnen toenemen. Eigenaar-bewoners (koopsector) zijn zelf verantwoordelijk zijn voor het energiezuiniger maken van de woning en moeten zelf de investeringen bekostigen om hun woning te verduurzamen.

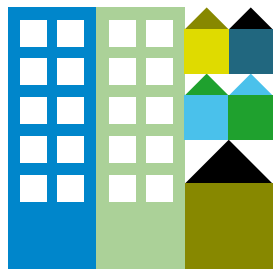
De gemeente zal inwoners vragen actief te participeren in de energietransitie op lokaal niveau (dorp of wijk).

Aan inwoners wordt gevraagd om eerst aanspraak te doen op de eigen omgeving of het eigen netwerk voor het verlenen van ondersteuning.

4 – Samenleven in dorpen en wijken

Inzetten van organiserend vermogen.

Corporaties:



Algemeen

Voldoen aan het wettelijke systeem van visitatie en governance audits.

1 – Iedereen op de goede plek

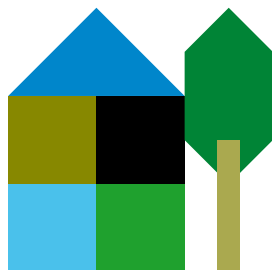
Realisatie van nieuwe sociale huurwoningen, met name in Joure, Lemmer en Balk, met een focus op realisatie van betaalbare huurwoningen (prijsklasse tot € 597, prijspeil 2018).

Voorzien in de woningvraag van mensen met een zorgbehoefte, in samenwerking met zorgpartijen.

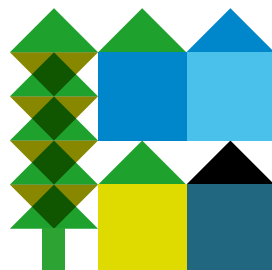
2 – Wonen in financieel perspectief

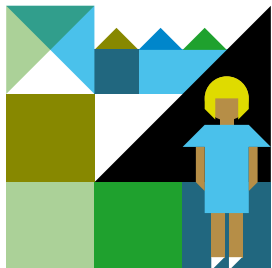
Maken van prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisaties over de toekomstige ontwikkeling van de sociale voorraad, inclusief de monitoring hiervan.

Hanteren van een gematigd huurprijsbeleid.



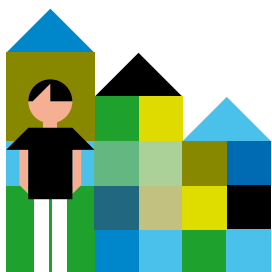
		Verkopen van duurder bezit (in het bereikbare huurprijssegment, voornamelijk grotere eengezinswoningen) is mogelijk onder de voorwaarde dat er goedkope en betaalbare huurwoningen aan het bezit worden toegevoegd.
	3 – Duurzaam wonen voor onze inwoners	In samenwerking met de gemeente en andere betrokken partijen zoals energieleveranciers de 'route naar CO ₂ -neutraal in 2050' voor het corporatiebezit in kaart brengen.
	4 – Samenleven in dorpen en wijken	Inzet leefbaarheidsbudget in de kernen en wijken waar de corporaties bezit hebben (in afstemming met de huurdersorganisaties). Bij toewijzing van woningen voor bijzondere doelgroepen rekening houden met de draagkracht van een wijk. Leveren van een bijdrage aan de huisvesting van vergunninghouders (vast te leggen in de prestatieafspraken).
Projectontwikkelaars:	1 – Iedereen op de goede plek	Realisatie van betaalbare koopwoningen (€ 175.000 tot € 225.000) en middeldure huurwoningen (€ 710 tot € 800). Realisatie van gemengde projecten. We vragen projectontwikkelaars om voortvarend te bouwen.
	3 – Duurzaam wonen voor onze inwoners	In een vroeg stadium meedenken over de businesscase bij nieuwbouw.
Zorgpartijen:	1 – Iedereen op de goede plek	Meebieden op de woonvisie met betrekken tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen en realisatie van het luxere segment wonen met zorg. Daarnaast samen met de gemeente de mogelijkheden voor het bieden van langdurige zorg in enkele middelgrote kernen onderzoeken.
	4 – Samenleven in dorpen en wijken	Aanbieden van producten en diensten die kunnen leiden tot sterke dorpen en wijken, waar mensen waardig oud kunnen worden.
Provincie Fryslân:	1 – Iedereen op de goede plek	De gemeente vraagt van de provincie flexibiliteit (vooruitkijken en vooruit denken) als het gaat om het vergroten van de netto bouwruimte om in te kunnen spelen op de woningbehoefte en op de vraag die ontstaat door het langer zelfstandig wonen.
Gemeenten:	1 – Iedereen op de goede plek	De gemeente beschouwt de buurgemeenten in het bijzonder en de Friese gemeenten in het algemeen als gesprekspartners bij vraagstukken rond het wonen.

Particuliere ontwikkelaars:	1 – Iedereen op de goede plek	Een projectaanvraag moet verplicht afgenomen worden. Het initiatief voor een aanvraag ligt bij inwoner zelf, inwoner/particuliere ontwikkelaar moet laten zien dat er een aantoonbare vraag is.
Brancheorganisatie Techniek Nederland:	2 – Wonen in financieel perspectief	We vragen de branche-organisatie om de komende jaren een aantal comfort-installateurs op te leiden in onze gemeente.
Alle ketenpartners: 	3 – Duurzaam wonen voor onze inwoners	Inzet van het innovatieve vermogen om gezamenlijk de energietransitie gestalte te geven. Samenwerking bij het opstellen van de wijkgerichte warmteplannen. Meedoen met het programma 'Aardgasvrije Wijken'. Samen met gemeente vormgeven aan het 'Actieplan Toegankelijkheid Bouw'.



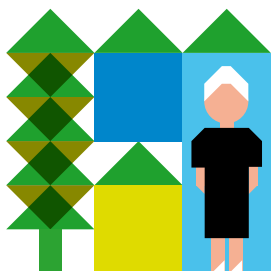
1 – Iedereen op de goede plek

- 1 Uitvoeringsprogramma Woningbouw de Fryske Marren uitbreiden met kwalitatievegegevens (eigendom, prijsklassen woningtype).
- 2 Actualiseren Uitvoeringsprogramma Woningbouw De Fryske Marren op basis van de kaders zoals opgenomen in deze woonvisie.
- 3 Uitvoeren van een 'stofkam-actie' ten aanzien van 'slapende bouwvergunningen'.
- 4 Het ontwikkelen van kaders voor het 'built to order'-principe.
- 5 Het ontwikkelen van kaders voor collectief particulier opdrachtgeverschap.
- 6 Uitvoeren van het 'Actieplan zelfstandig wonen'.
- 7 Voor- en nadelen onderzoeken van het bijbouwen van een mantelzorgwoning op een perceel in het kader van langer zelfstandig wonen.
- 8 Onderzoeken van de mogelijkheden voor tijdelijke en flexibele woonconcepten.



2 – Wonen in financieel perspectief

- 1 Maken van prestatieafspraken met de corporaties over toekomstige ontwikkeling van de sociale voorraad (naar huurprijsklasse).
- 2 Voortzetten energieloket 'Tûk Wenjen'.



3 – Duurzaam wonen voor onze inwoners

- 1 Maken van een impactanalyse van de energietransitie voor wat betreft de gebouwde omgeving. Dit betekent dat we in kaart brengen wat het betekent om de gehele woningvoorraad energieneutraal te maken.
- 2 In samenwerking met ketenpartners voor 2021 opstellen van wijkgerichte warmteplannen, met als doel energieneutraal in 2030. Hierin brengen we in kaart in welk tempo de wijken in de gemeente kunnen worden afgekoppeld van het gasnet.
- 3 Meedoen met het programma 'Aardgasvrije Wijken' in samenwerking met ketenpartners. Streven hierbij is om via twee projecten 400 koopwoningen af te koppelen van aardgas.



4 Mogelijkheden in beeld brengen voor de inzet van stimuleringsmaatregelen voor een duurzame woonomgeving.

5 Voortzetten van het Energieloket 'Tûk Wenjen'.

6 Opleiden van een aantal energiecoaches.

7 Uitnodigen van ketenpartners om samen vorm te geven aan het 'Aktieplan Toegankelijkheid Bouw'.

8 Meerwaarde verkennen van de inzet van een zogenaamde wooncoach, die senioren indien gewenst helpt bij het doorverhuizen naar een meer geschikte woning.

4 – Samenleven in dorpen en wijken

1 Blijvend inzetten van dorpen/kernbudget, beschikbare fondsen en Dorpencoördinatoren.

2 In beeld brengen of en welke dubbelfuncties mogelijk zijn voor maatschappelijk vastgoed.

3 Ontwikkelen van een aanpak voor personen met verward gedrag in samenwerking met buurgemeenten.

4 Ontwikkelen van beleid voor de (tijdelijke en semi-permanente) huisvesting van EU-migranten.

5 Maken van prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties over de huisvesting van vergunninghouders.

6 Uitvoeren van acties die eenzaamheid moeten voorkomen of verminderen, in navolging van het 'Actieplan zelfstandig wonen'.

Begrippen en definities

Huurprijsgrenzen	Kwaliteitskortingsgrens	2018
	Aftoppingsgrens laag (1 of 2 personen)	€ 417,34
	Aftoppingsgrens hoog (3 of meer personen)	€ 597,30
	Liberalisatiegrens	€ 640,14 € 710,68
Aftoppingsgrens	Boven deze grens wordt nog 40 of 0 procent van de huurprijs vergoed, afhankelijk van het type huishouden.	
Kwaliteitskortingsgrens	Boven deze grens krijgen huurders een korting van 35 procent op de huurtoeslag.	
Sociale huur	Woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 710,68.	
Vrije huur	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68.	
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 417,34.	
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 417,34 en de aftoppingsgrens laag van € 597,30.	
Bereikbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens laag van € 597,30 en de liberalisatiegrens van € 710,68.	
Middeldure huur	Woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens van € 710,68 en € 800.	
Dure huur	Woningen met een huurprijs boven de € 800.	
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt:	
		< 65 jaar ≥ 65 jaar
	<i>Eenpersoonshuishouden</i>	€ 22.400 € 22.375
	<i>Meerpersoonshuishouden</i>	€ 30.400 € 30.400
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 36.798.	
Doelgroep van beleid / Doelgroep corporaties	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep.	
Huurtoeslag	Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Deze is afhankelijk van inkomen en huurprijs. Zie ook huurprijsgrenzen.	
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 36.798 en € 45.600. Tot en met 2020 kunnen corporaties 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 41.056.	
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 45.600.	

Doorstromer	Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.
Dure scheefheid	Huishoudens die tot de aandachtsgroep (doelgroep huurtoeslag) behoren en in een woning met een huur boven de liberalisatiegrens wonen.
Goedkope scheefheid	Huishoudens met een inkomen boven de € 36.798 (2018) woonachtig in een huurwoning met een huurprijs onder liberalisatiegrens.
Energie-index	Een maat voor de energiezuinigheid van een huis, die sterk met het energielabel correleert (label A < 1,05; label G > 2,90; label C < 1,61).
Energielabel	Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig).
Particuliere verhuurder	Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), overige (kleinere) commerciële verhuurders en particuliere personen of instellingen zonder winstoogmerk met uitzondering van toegelaten instellingen die woningen verhuren of laten verhuren.
Passend toewijzen	Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 ten minste 95% van de doelgroep van de huurtoeslag bij nieuwe verhuring een woning toewijzen tot de aftoppingsgrens.
Slaagkans	De mate waarin een verhuisd persoon dat woonwensen heeft opgegeven die wensen ook daadwerkelijk heeft gerealiseerd.
Starter	Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Koopstarter	Voormalige huurder dan wel (semi-)starter op de woningmarkt die een koopwoning betrokken heeft.
Vergunninghouder	Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen. Zij worden ook wel Statushouders genoemd.
Woonlasten	Het totale bedrag aan woonkosten, zoals huur- of hypotheek- en onderhoud en verbeteruitgaven bij eigenaren-bewoners, inclusief de bijkomende woonuitgaven zoals: onroerendzaakbelasting, premies voor woonverzekeringen, rioolrechten, gas, water, elektra.
WOZ-waarde	De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoning-forfait). WOZ staat voor Wet Waardering Onroerende Zaken.
Zelfstandige woning	Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.