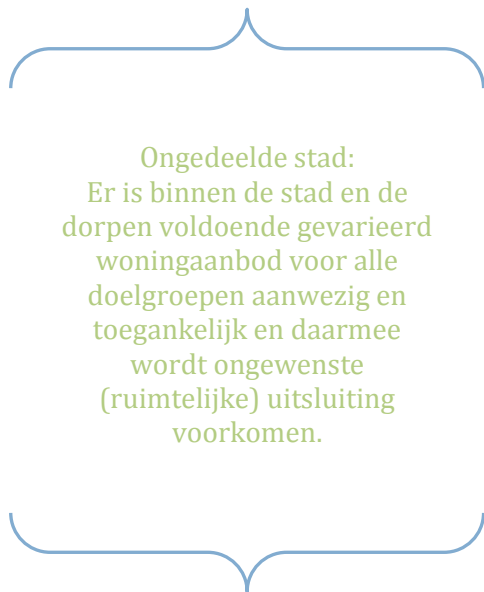


Ontwerp volkshuisvestingsvisie 2020

Titel: Leeuwarden: ongedeeld en vitaal!



Vitaal: "Hoe veerkrachtig gaan de inwoners om met sociale en economische ontwikkelingen waarmee het dorp wordt geconfronteerd."

Hoofdstukindeling:

- Voorwoord wethouder H. De Haan
- Inleiding
- Samenvatting

Visie

1. Ongedeelde stad en vitale dorpen

Themagewijze uitwerking

2. Betaalbaar wonen
3. Kwaliteit van het wonen
4. Volhoudbaar wonen
5. Voldoende aanbod
6. Oud worden in de eigen woning
7. Als wonen niet vanzelfsprekend is
8. Van visie naar uitvoering

Bijlagen:

1. Gebruikte definities
2. Korte terugblik
3. Trends en ontwikkelingen
4. De belangrijkste cijfers op een rij
5. Wettelijk kader passend toewijzen en huurtoeslag
6. Bijdragen uit de dorpen
7. Ingebrachte reacties
8. Reactie college op inbreng

VOORWOORD WETHOUDER H. DE HAAN

INLEIDING

Wonen is eerste levensbehoefte en daarmee een onderwerp waar de overheid nauw bij betrokken is. Wij vinden het belangrijk dat iedereen een passende woning kan krijgen en houden; een woning die qua prijs en qua kwaliteit passend is bij de leefsituatie en die een thuis is. We vinden het belangrijk dat elke inwoner van de gemeente Leeuwarden gelijke kansen krijgt in het leven. Een gezonde en veilige leefomgeving is één van de onderdelen waar we als gemeente een bijdrage in kunnen leveren. Het vraagt een actief sturende en faciliterende rol van de gemeente op de richting en inhoud van de volkshuisvesting.

De rode draad die door de hele volkshuisvestingsvisie loopt is dat van de 'ongedeelde stad'. We vinden het belangrijk dat Leeuwarden een samenleving is waarin iedereen erbij hoort en iedereen daadwerkelijk deel kan uitmaken van de samenleving. Dat levert een fysieke opgave op: voorkomen dat er (te grote) ruimtelijke verschillen in de stad ontstaan, bij voorkeur biedt elke wijk plek voor een brede doelgroep en willen we voorkomen dat de allerlaagste inkomens noodgedwongen zich in een beperkt aantal gebieden in de gemeente concentreren. En het levert een sociale opgave op: dat overheden, maatschappelijke organisaties en zorgaanbieders samenwerken en zich inzetten om alle mensen mee te laten doen aan de samenleving.

Daarnaast is er aandacht voor de dorpen, op welke wijze kunnen sociale huurwoningen bijdragen aan vitale dorpen? In de dorpen is een goede relatie met de bewoners en de samenwerking met de aanwezige (maatschappelijk) voorzieningen van belang.

Goed wonen is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Vandaar dat wij ons daar samen met corporaties en huurdersorganisaties extra voor inzetten. In deze visie geven we aan hoe de volkshuisvesting in Leeuwarden zich moet ontwikkelen.

In de afgelopen 10 jaar heeft het Rijk het speelveld van de corporaties behoorlijk ingeperkt. Zo zijn in de Woningwet 2015 veel beperkingen opgenomen. Daarnaast hebben de corporaties veel extra financiële lasten gekregen, in de vorm van onder andere de Verhuurdersheffing, de Vennootschapsbelasting en ATAD¹. Het resultaat hiervan is dat corporaties zich zijn gaan beperken tot de huisvesting van de allerlaagste inkomens en veel beperkter kunnen investeren in nieuwbouw en stedelijke vernieuwing. Wij kiezen voor de breedst mogelijke inzet die de Woningwet biedt en we sluiten daarbij aan bij de landelijke discussie over het revitaliseren van de volkshuisvesting.

Waar het gaat om de doelgroep betekent dit dat deze visie gericht is op de huishoudens met een inkomen tot € 43.574 en die willen of moeten huren. Tot dit inkomen hebben huishoudens toegang tot de woningvoorraad van de corporaties.

Qua woningvoorraad hebben we het in deze visie om sociale huurwoningen. Dit zijn alle zelfstandige woningen (dus geen kamerverhuur) met een huurprijs tot € 737,14². De hoogte van de huur is wettelijk bepaald en ook de jaarlijks toegestane huurprijsstijging wordt landelijk vastgelegd. Sociale huurwoningen kunnen in eigendom zijn van corporaties, zorgpartijen en particuliere verhuurders. In deze visie betrekken we nadrukkelijk ook de particuliere huur in dit prijssegment. Waar in deze visie 'sociale huur' staat bedoelen we in beginsel het corporatiebezit en dat van de particuliere aanbieders, tenzij anders gemeld.

¹ ATAD staat voor Anti Tax Avoidance Directive en zorgt ervoor dat corporaties veel minder rente mogen aftrekken van de belasting. Daardoor stijgt de Vennootschapsbelasting van corporaties naar circa € 700 miljoen per jaar.

² Prijspeil 2020, wettelijke vastgestelde huurprijsgrens gereguleerde huurwoningen, voor meer informatie zie bijlage 5.

Het totale domein wonen omvat meer dan alleen het sociale deel. Er is door ons bewust gekozen voor een volkshuisvestingsvisie in plaats van een algemene woonvisie. Ten eerste verwijst de Woningwet in artikel 42 expliciet naar het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Met deze visie voldoen we aan deze wettelijke eis. Ten tweede zien we dat de sociale huur (vooral het deel in bezit van corporaties) los staat van de andere delen van de woningmarkt. Anders dan voorheen is veel minder sprake van communicerende vaten. Ten slotte gebruiken we deze visie in hoofdzaak (maar niet exclusief) als basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

Waar het gaat om de (duurdere) koop en geliberaliseerde huur komt dit aan de orde in het Afwegingskader woningbouw, evenals (momenteel) ons beleid ten aanzien van studentenhuisvesting. Nabijgelegen domeinen, zoals bijvoorbeeld stedelijke vernieuwing en verduurzaming, hebben of krijgen hun eigen beleidsstukken.

Tegelijk met deze visie wordt de gemeentelijke Omgevingsvisie opgesteld. Beide documenten zijn van strategisch niveau en staan niet los van elkaar, de volkshuisvestingsvisie geeft directe input voor de Omgevingsvisie. Beide documenten zijn straks de basis voor integrale programma's op wijk- en dorpsniveau.

In het sociaal domein staan de ontwikkelingen ook niet stil. De nieuwe lokale inkoop van huishoudelijke hulp, begeleiding en ondersteuning per 2021 met nog maar een paar aanbieders zal de uitvoering in het sociaal domein veranderen. De openstelling van de Wet langdurige zorg voor mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid per 2021 en de op handen zijnde doordecentralisatie van beschermd wonen per 2022 zal ook het huidige zorg en ondersteuningssysteem beïnvloeden en de vraag naar nieuwe woonvormen vergroten. De extramuralisering en de ambulantisering zet door. Programma's gericht op Langer Thuis Wonen en Weer Thuis zijn van invloed op de volkshuisvesting. Aan het programma Weer Thuis hecht de gemeente Leeuwarden zeer veel waarde en wil hier graag in gezamenlijkheid nieuwe afspraken over maken in Friesland, maar ook in Leeuwarden. Afspraken over o.a. spreiding en matching.

Doel visie

Met deze visie geven we invulling en richting aan de Leeuwarder volkshuisvesting. De ambities op het terrein van de ongedeelde stad, verduurzaming en betaalbaarheid zijn niet de korte termijn bereikt, maar we gaan er wel nu al mee aan de slag. Deze visie geeft hiervoor de achterliggende motivatie. Het is daarmee het kader waarbinnen we met corporaties en huurdersorganisaties langjarige afspraken willen maken. Per jaar maken we prestatieafspraken waarin we de langjarige afspraken in concrete acties en investeringen van alle partijen in vastleggen.

Totstandkoming

Dit ontwerp volkshuisvestingsvisie 2020 is via het volgende proces tot stand gekomen. Het woningmarktonderzoek uit 2019 is de cijfermatige basis onder deze visie. Cijfers over de woningvoorraad en huishoudens komen hoofdzakelijk uit dit onderzoeksrapport. In 2019 is daarnaast gesproken met een groot aantal dorpsbelangen. Wat hier uitkwam is waar van toepassing ook in dit ontwerp opgenomen. In bijlage 6: bijdragen uit de dorpen wordt in meer detail de uitkomst hiervan weergegeven. Daarnaast is er meerdere keren met vertegenwoordigers van de corporaties en huurdersorganisaties gesproken over de onderwerpen en teksten van deze visie. Dit ontwerp zal in de inspraak worden gebracht. Op basis van de inspraakreacties zal het college een definitieve volkshuisvestingsvisie opstellen en deze aan de raad voorleggen ter besluitvorming.

Dit ontwerp volkshuisvestingsvisie bevat de beleidsvoornemens van het college voor de volkshuisvesting. Waar in deze visie 'we' staat dan wordt hiermee de gemeente bedoeld.

Global Goals

De gemeente wil met haar beleid en werkzaamheden bijdragen aan het realiseren van de Global Goals van de VN. Deze vormen een belangrijke basis voor het collegeprogramma 'De kracht van Samen' 2018 – 2022. Ook in de Omgevingsvisie vormen de Global Goals de rode draad. Met deze volkshuisvestingsvisie dragen we bij aan de volgende Global Goals (nummering van de VN):

1. Geen armoede

We zetten in op betaalbaar wonen voor de lagere inkomens.

7. betaalbare en duurzame energie

We nemen in deze visie ambities over de verduurzaming van de (sociale) woningvoorraad op.

10. ongelijkheid verminderen

We kiezen onomwonden voor de ongedeelde stad, waarin we segregatie tegengaan en ervoor zorgen dat verschillende doelgroepen elkaar kunnen ontmoeten. Goede huisvesting voor statushouders hoort hierbij.

11. duurzame steden en gemeenschappen

De ongedeelde stad betekent dat we via stedelijke vernieuwing zorgen voor goed functionerende wijken en dorpen. Vitale dorpsgemeenschappen zijn daarmee ook toekomstbestendig en dus duurzaam. We vinden passende huisvesting voor iedereen van belang.

12. verantwoordelijke consumptie en productie

We zetten in op het verduurzamen van het product 'wonen', zowel qua bouw (circulair) als gebruik.

Leeswijzer

Dit visiedocument kent een driedeling. Na de samenvatting beginnen we met het visiedeel. Hierin staan we meer uitgebreid stil bij waarom wij de ongedeelde stad belangrijk vinden en wat dit dan precies betekent. Het tweede deel omvat een themagewijze uitwerking van de visie. Via betaalbaar wonen (H2), Kwaliteit van het wonen (H3), Volhoudbaar wonen (H4), Voldoende aanbod (H5), Oud worden in de eigen woning (H6) en Als wonen niet vanzelfsprekend is (H7). We sluiten dit deel af met een korte blik op hoe we van visie naar uitvoering gaan (H8). Het derde deel van de visie bestaat uit de bijlagen. De bijlagen zijn integraal onderdeel van de visie. De bijlage 1 omvat de gebruikte definities in deze visie. Hiermee vergroten we de leesbaarheid in de hoofdstukken. Bijlage 2 geeft een kort terugblik op de vorige visie. Bijlage 3 staan we stil bij een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen die de volkshuisvesting beïnvloeden. Bijlage 4 geeft de belangrijkste cijfers. In bijlage 5 worden het passend toewijzen en de huurtoeslag toegelicht. In de resterende bijlagen staan de bijdragen van derden waar we mee gesproken hebben of die formeel gereageerd hebben. Ook is hier onze reactie op de inbreng te vinden.

SAMENVATTING

De volkshuisvestingsvisie geeft richting aan hoe de gemeente Leeuwarden vindt dat het sociale segment van de woningmarkt in de stad en dorpen in de gemeente Leeuwarden zich moet ontwikkelen. Het sociale segment definiëren we als alle huurwoningen in het gereguleerde prijssegment, te weten tot een huurprijs van € 737,14, met een duidelijke focus op de huurwoningen met een huurprijs tot € 663,40. Qua huishoudens richt deze visie zich op huishoudens die op basis van hun inkomen nog toegang hebben tot een sociale huurwoning van de corporaties. Voor het jaar 2020 gaat het om huishoudens met een inkomen tot € 43.574. Deze visie richt zich op zowel huurwoningen in bezit van woningcorporaties als particuliere huurwoningen, waarbij het zwaartepunt nadrukkelijk bij de corporatiesector ligt.

Centraal in deze visie staat welke positie de volkshuisvesting inneemt in ongedeelde samenleving. Onze gemeentelijke ambitie is het hebben van een samenleving waar ruimte is voor eenieder om naar vermogen bij te dragen en te participeren. Dit levert twee hoofdpunten op: bieden van betaalbare huisvesting en voorkomen van ruimtelijke segregatie. Betaalbare huisvesting biedt huishoudens de financiële rust en ruimte om volwaardig mee te draaien in de samenleving. Dit betekent aan de ene kant betaalbare huren en energierekening, aan de andere kant huishoudens ondersteunen in onder andere budgetbeheer. Tegengaan van ruimtelijke segregatie biedt Leeuwarders met een verschillende achtergrond de mogelijkheid om elkaar in het dagelijkse leven tegen te komen; voor alle doelgroepen een verrijking.

De sociale huurwoningen in de dorpen maken onderdeel uit van de totale woningvoorraad van het dorp en voorzien in een daadwerkelijke behoefte. Behoud van de sociale huurwoningen vinden we van belang om de vitaliteit van de dorpen in stand te houden. We hebben de ambitie om de dorpsbewoners te informeren en te onderzoeken of woningtoewijzing van de huurwoningen in de dorpen anders kan. Zodanig dat deze beter toegankelijk zijn voor de jongeren en ouderen in de dorpen.

Gebieden met (vooral) corporatiebezit en goedkope particuliere huurwoningen worden qua inkomensopbouw steeds eenzijdiger. Om dit te keren is het nodig dat een bredere doelgroep zijn weg naar de corporaties weet te vinden. Ten tweede betekent dit dat we buurten waar de woningvoorraad uit meer dan 50% sociale huur bestaat een meer gemengde woningvoorraad willen geven. Om te voorkomen dat de totale voorraad sociale huur niet daalt, gaan we in de uitleglocaties en bij binnenstedelijke transformaties nieuwe sociale huurwoningen toevoegen.

Huishoudens met een lager inkomen hebben niet alleen recht op een betaalbare woning, maar ook op een goede woning in een prettige woonomgeving. Om iedereen ongestoord woongenot te bieden zijn niet alleen kwalitatief goede woningen nodig, maar werken we ook aan het voorkomen en aanpakken van overlastgevend woongenot.

De energietransitie, klimaatverandering en duurzaamheid vragen ook dat we anders naar wonen kijken. Woningen zullen op termijn aardgasvrij worden en de woonomgeving moet de gevolgen van klimaatverandering goed kunnen opvangen.

Het aantal huishoudens met de laagste inkomens groeit op de lange termijn niet. Daar ligt dan ook geen reden om het aantal sociale huurwoningen uit te breiden. Wanneer meer huishoudens met een hoger inkomen de corporaties weten te vinden ontstaat een uitbreidingsvraag. Hetzelfde geldt wanneer meer dan nu meest kwetsbare huishoudens in corporatiewoningen gehuisvest worden in plaats van in de particuliere huurvoorraad.

Het hebben van een huis is voor veel kwetsbare huishoudens nodig voor herstel of integratie in de samenleving. We vinden het belangrijk dat deze huishoudens urgent gehuisvest worden. In het kader van gemengde wijken en dorpen vinden we het gepast dat corporaties bepaalde doelgroepen met voorrang huisvesting bieden, tenzij hierdoor de toegankelijkheid van de sector voor bepaalde doelgroepen onacceptabel afneemt.

De gemeente als totaal, maar de huishoudens in de corporatiewoningen, vergrijzen snel. We vinden het belangrijk dat ook op hoge leeftijd op waardige wijze zelfstandig gewoond kan worden. De

woningvoorraad moet hierop aangepast worden en waar daar behoefte aan is, willen we specifieke seniorenhuisvesting toevoegen.

Een groeiende groep kwetsbare huishoudens woont zelfstandig. Dat is niet altijd zonder extra zorg of begeleiding mogelijk. In het belang van deze huishoudens, maar ook van hun omgeving, is het nodig om ervoor te zorgen dat dit goed geregeld is. We gaan samen met de verschillende partijen onderzoeken of het gewenst is voor deze doelgroep specifieke woonvormen te realiseren.

Via een aantal sporen gaan we de ambities uit de volkshuisvestingsvisie realiseren. Met corporaties en huurdersorganisaties gaan we meerjarenafspraken maken, met daarin meetbare doelstellingen die we via jaarlijkse prestatieafspraken concreet maken. De realisatie van de ongedeelde stad kan niet zonder een nieuwe vorm van stedelijke vernieuwing. Onze ideeën en ambities over de dorpen worden onder andere via het Afwegingskader woningbouw dorpen en in het visiedocument op vitale dorpen nader uitgewerkt. Met de particuliere verhuurders willen we graag een **lokaal akkoord wonen** sluiten.

Deel 1: visie



HOOFDSTUK 1: ONGEDEELD EN VITAAL LEEUWARDEN!

In dit hoofdstuk staan we stil bij de centrale ambitie van deze volkshuisvestingsvisie: de wijze waarop de volkshuisvesting bijdraagt aan de ongedeelde samenleving.

De gemeente Leeuwarden heeft een sterk duaal karakter. Enerzijds zijn er de 35 dorpen, variërend van klein tot groot (Stiens is met 7661 inwoners het grootst), maar met een aantal gemeenschappelijke karaktereigenschappen. Daarnaast is er de stad Leeuwarden, met een (deels) hoogstedelijke bouw en bijpassende opbouw van bevolking. De ongedeelde samenleving valt daarmee uiteen in twee onderdelen: 1) de ongedeelde stad en 2) de vitale dorpen.

Wat is een ongedeelde samenleving en waarom vinden wij dit belangrijk?

Wij vinden het normaal dat huishoudens met een verschillende achtergrond en met een verschillend inkomen elkaar in het dagelijkse leven tegen komen. Tegenkomen op straat, op school, in de winkel en bij de sport. Dit is voor onderling begrip, solidariteit en saamhorigheid een noodzaak. Dit kan alleen wanneer er voldoende menging in wijken en dorpen is.

De stad heeft van oudsher een sterk emancipatoire werking: de stad biedt de gelegenheid om de sociale ladder te betreden en geeft personen de ruimte om zich te ontwikkelen in de richting die zij wensen. Dat betekent dat mensen voldoende toegang tot alle delen van de stad en tot de stadsbevolking hebben. Het betekent ook dat iedereen recht heeft op toegang tot betaalbare woningen, in een goede woonomgeving.

Tegelijkertijd beseffen we ons terdege dat een belangrijk onderdeel van het woongenot ook bestaat uit het wonen onder gelijkgestemden. Een ongedeelde stad verbindt deze beide uitersten: binnen de stad zijn er herkenbare woonmilieus, maar elk is met de stad en daarmee met elkaar verbonden. De ongedeelde stad zorgt ervoor dat het geheel meer is dan de som der delen.

We zien in de cijfers terug dat de instroom van nieuwe huurders bij de corporaties intussen vooral bestaat uit de allerlaagste inkomens, en dat zodoende de concentratie van huishoudens met een laag inkomen in een beperkt aantal buurten groeit. Dit staat haaks op de uitgangspunten van de ongedeelde stad. Actieve inzet van partijen is nodig om deze ontwikkeling om te buigen en ervoor te zorgen dat buurten en wijken een plek zijn waar verschillende doelgroepen elkaar ontmoeten en in elkaars nabijheid wonen.

Voor dit alles vinden wij het noodzakelijk dat corporaties in een groot deel van de stad aanwezig zijn en daarbij opnieuw aantrekkelijk worden voor de grote variëteit aan inkomensgroepen die ze op basis van de Woningwet 2015 mogen huisvesten. Met deze volkshuisvestingsvisie bieden wij hen de mogelijkheid om deze rol weer op te pakken.

Het bereiken van de doelstelling Leeuwarden als ongedeelde stad is breder dan alleen sociale huisvesting. Om een goede balans in de verschillende woonsegmenten in alle wijken te krijgen, is het ook nodig om te sturen op het toevoegen van duurdere huur en koopwoningen in de wijken die nu een groter deel dan 50% aan sociale huurwoningen hebben. Hier raakt deze visie de Omgevingsvisie, de doelstelling Ongedeelde stad zal daarin geïntegreerd worden.

Het wonen in een dorp wijkt op een aantal wezenlijk af met dat van de stad. Dorpen zijn tegelijkertijd robuuster én kwetsbaarder voor ontwikkelingen op de woningmarkt. We willen voorkomen dat binnen onze gemeente dorpen in hoofdzaak toegankelijk zijn voor die huishoudens die gebruik kunnen maken van (het hogere prijssegment van) de woningmarkt. Ook voor huishoudens die een aangewezen zijn op de huur, moet ruimte zijn om in de dorpen op een prettige manier te wonen.

In een goed functionerende wijk of dorp is er de goede mix van sociaal en fysiek: een aantrekkelijke woonomgeving waarin de bevolking op prettige wijze woont en samenleeft. De mate waarin gebieden functioneren hangt daarmee in belangrijke mate af van hoe de bevolking het zelf ervaart. Daarom vinden we het belangrijk, in zowel het uitwerken van de ongedeelde stad als ook vitale dorpen, dat we dit doen samen met de bevolking. In ideeën- en planvorming, maar ook in de

daadwerkelijke uitvoering moet voldoende ruimte zijn om te participeren en de eigen inbreng terug te vinden, maar ook bijvoorbeeld in de betrokkenheid van de bevolking in de grote verduurzamingsopgave om deze betaalbaar en haalbaar te maken.

Vitale wijken en dorpen kunnen we niet alleen bereiken door stenen te bouwen en dit goed te onderhouden. Juist de sociale betrokkenheid bij elkaar en bij de leefomgeving is van belang om juist in de toekomst ervoor te zorgen dat de bewoners investeren en meedoen aan het behoud van de leefbaarheid. Dit sociale component is onderdeel van wijk- en dorpsprogramma's..

STAD LEEUWARDEN

Visie: goede menging van eigendomsvormen in de woningvoorraad

De stad Leeuwarden kent in de vooroorlogse delen een compacte opbouw, met een grote menging van koop, huur en andere functies. De eerste naoorlogse wijken kennen vooral een samenstelling van sociale huur, waarbij langzamerhand het aandeel sociale huur steeds verder is gaan afnemen en het aandeel koop is gaan groeien. In een deel van deze wijken is in de loop van de jaren een deel van het bezit van de corporaties verkocht aan (zittende) huurders. We zagen de afgelopen jaren dat een deel van de goedkopere koopvoorraad door particuliere beleggers wordt gekocht om in de particuliere verhuur te brengen. Ook door de functiewijziging van niet-woongebouwen (kantoren, winkels e.d.) naar wonen groeit het aandeel particuliere huur.

Ambitie: realiseren van gemengde wijken en buurten

Er zijn wijken en buurten waar meer dan 50% van de woningvoorraad uit corporatiewoningen en particuliere huurwoningen in het sociale segment bestaat³. Doordat nu vooral huishoudens met de allerlaagste inkomens bij de corporaties instromen staat de ruimtelijke concentratie van het vooral corporatiebezit en de goedkope particuliere huur haaks op de uitgangspunten van de ongedeelde stad. Er wordt veel wetenschappelijk onderzoek gedaan naar succes- en faalfactoren van wijken en buurten en welke effect bijvoorbeeld gentrificatie⁴ heeft. Hoe zorgen we ervoor dat in potentie aantrekkelijke wijken zoals Oud Oost ook daadwerkelijk aantrekkelijk worden? Zodat ook mensen met hogere inkomens zich in huur en koop in deze wijken vestigen. Hiervoor zal geïnvesteerd moeten worden in de openbare ruimte, verpauperde panden slopen, passende nieuwbouw plegen, en positieve berichten/advertisement. Hiervoor zijn gebiedsvisies nodig, met juiste communicatie en participatie. Omdat de samenleving en daarmee ook de woningmarkt constant in beweging is, is er geen gulden snede die de ideale menging van eigendomsvormen in een wijk of buurt geeft. Vanwege het belang dat we hechten aan onderling contact tussen de vele doelgroepen in de stad, is het nodig om een bepaald evenwicht in de samenstelling in de woningvoorraad te hebben.

We willen buurten, waarin meer dan 50% van de woningvoorraad uit huurwoningen met een huurprijs onder de € 663,40⁵ bestaat, langzamerhand transformeren. Dit is dus zowel bezit van de corporaties en die van particuliere verhuurders. Studentenhuisvesting in de vorm van zelfstandige studio's valt buiten dit percentage van 50%.

Ook de aanwezige voorzieningen zoals ontmoetingsplekken in de openbare ruimte, sportgelegenheden en buurthuizen, dragen bij aan de ongedeelde stad. Bewoners in de wijk kennen elkaar, helpen elkaar en daardoor verhoogt de leefbaarheid. In delen van de stad vraagt dit het opbouwen van dit soort netwerken.

³ Zie lijst in de bijlage 4

⁴ Gentrificatie is het proces waarbij hogere inkomens in bestaande buurten instromen en dat als gevolg hiervan het aandeel lagere inkomens daalt; soms is dit een bewust resultaat van ingrepen en soms het resultaat van marktwerking.

⁵ Voor 2020 is de zogenaamde tweede aftoppingsgrens vastgesteld op een huur van € 663,40. Corporaties moeten drie of meerpersoonshuishoudens die recht hebben op huurtoeslag, toewijzen aan huurwoningen onder deze grens. Zie ook bijlage 5 voor een toelichting hoe passend toewijzen en huurprijzen werken.

De opbouw van deze wijken en buurten kan alleen langzamerhand getransformeerd worden naar een meer gemengde woningvoorraad. Fysieke ingrepen in de woningvoorraad omvatten dan sloop, toevoegen van andersoortige nieuwbouw of verkoop van corporatiebezit. Dit kan uiteraard alleen wanneer elders voldoende nieuwbouw door de corporaties wordt toegevoegd, zie ook hoofdstuk beschikbaarheid. Dit is een ontwikkeling die een lange termijn aanpak nodig heeft. Per gebied zal een visie worden opgesteld op welke wijze deze verandering stap voor stap tot stand kan worden gebracht. Meer nog dan het percentage corporatiewoningen maken sociale programma's het verschil bij de ongedeelde stad. Ook daarin zit een grens in wat partijen aankunnen en bepaalt daarmee mede het tempo van stedelijke vernieuwing.

Waar het gaat om de particuliere huur, werken we niet mee aan nieuwbouw in het prijssegment tot € 663,40 in deze buurten. Daarnaast gaan we indien mogelijk in deze buurten de koopwoningenvoorraad afschermen voor opkoop door particuliere verhuurders.

Ambitie: aandeel toe te voegen sociale huur in uitleg- en inbreidingslocaties

Net zoals er delen van de stad zijn waar het corporatiebezit geconcentreerd is, zijn er ook delen waar vrijwel geen sociale huur te vinden is. Wij vinden het belangrijk sociale huur verspreid over de stad moet voorkomen. Nu zijn er delen van de stad waar geen of maar in zeer beperkte mate sociale huur aanwezig is; dit is onwenselijk. Wij gaan de algemene regel hanteren dat in buurten waar minder dan 30% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen met een huur tot € 663,40, er bij het toevoegen van meer dan 20 woningen er minimaal 20% in de huur tot aan € 663,40 moet worden toegevoegd.

Voor nieuwe plannen in de uitleglocaties willen we minimaal 15% tot circa 30% laten bestaan uit sociale huurwoningen in de prijsklasse tot € 663,40, in beginsel in eigendom van de corporaties.

Ambities op differentiatie op prijsniveaus in wijken en buurten

Voor de ongedeelde stad is het niet alleen van belang dat er een gezonde mix van koop, particuliere huur en corporatiebezit is, maar ook dat er voldoende afwisseling is in het prijsniveau van woningen. Wijken en buurten waar veel goedkope woningen zitten, zijn kwetsbaarder dan gebieden waar een grotere mix bestaat. Huishoudens in de particuliere verhuur verhuizen veel vaker dan huishoudens in de koop of in de corporatie huur, zeker waar het particuliere huur met een huurprijs tot € 737,14⁶ betreft. Een te groot aandeel particuliere verhuur in een buurt slaat daarmee gaten in het sociale weefsel.

Ambitie op kwetsbare huishoudens

Sinds de decentralisaties in het zorgdomein woont een groeiende groep huishoudens met psychische en fysieke problemen zelfstandig. Een deel van deze kwetsbare huishoudens komt in de particuliere huur terecht. In een aantal gevallen leidt dat tot problemen, zowel voor de huurders als de buurt. We willen dat kwetsbare huishoudens in hoofdzaak bij de corporaties of grote zorginstellingen wonen. Hiermee kunnen we deze huishoudens voorzien van passende huisvesting. Daarnaast kunnen we hierdoor betere afspraken maken over de noodzakelijke maatschappelijke begeleiding en zorg. In het hoofdstuk 'Als wonen niet vanzelfsprekend is' werken we dit nader uit.

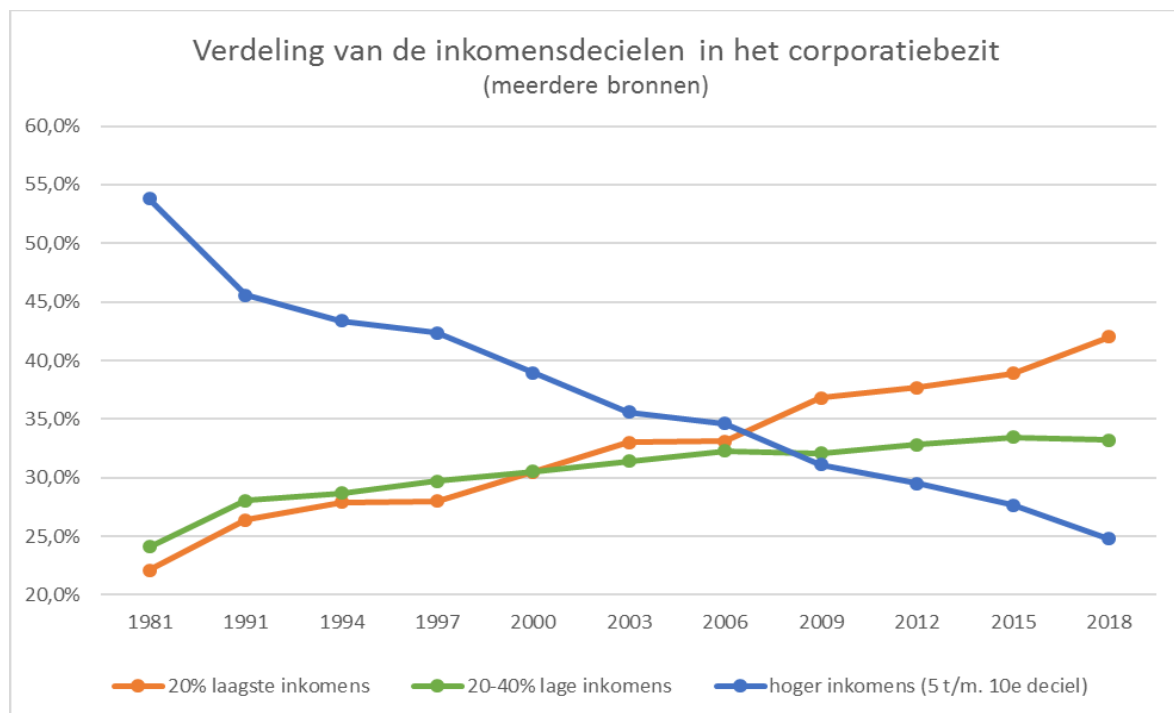
Wat gaan we doen: programmatische aanpak stedelijke vernieuwing

Om ervoor te zorgen dat elke wijk onderdeel is van de ongedeelde stad, moet het tempo van stedelijke vernieuwing omhoog. Dat betekent dat we actief moeten ingrijpen om het tempo te verhogen. Een samenhangend programma op stedelijke vernieuwing is nodig, waarin de opgaven op

⁶ Tot de huurprijs van € 737,14 (voor het jaar 2020) zijn de woningen gereguleerd, dat wil zeggen dat de wet bepaalt hoe hoog de huur is en hoeveel de huur elk jaar mag stijgen. Boven de € 737,14 vallen huurwoningen in de vrije sector, waar huurders en verhuurders zelf afspraken maken over de hoogte van de huur en huurstijgingen. Zie ook bijlage 5.

het vlak fysiek, sociaal en veiligheid verbonden zijn. Stedelijke vernieuwing biedt de kans om de verschillende ontwikkelingen te bundelen:

- Het leggen van de relatie met het nieuwbouwbeleid; hoe zorgen we dat het gewenste woonprogramma wordt gerealiseerd en hoe voorkomen we dat woningbouwlocaties elkaar beconcurreren?
- Hoe leggen we een slimme verbanden met de energietransitie; de verduurzamingsopgave betekent dat we grootscheeps gaan investeren in de bestaande voorraad.
- Investeren van derden; de gewenste vernieuwing en transformatie van de bestaande stad kan vaak niet zonder de inzet van andere, ook commerciële partijen. Dit betekent dat we moeten bekijken hoe we deze partijen kunnen betrekken in onze plannen.
- Betrokkenheid andere overheden: de omvang van de opgaven in de bestaande stad gaan de financiële mogelijkheden en verantwoordelijkheden van de gemeente te boven. Dit betekent dat we actief de betrokkenheid van provincie en rijksoverheid zoeken om samen met ons een partnerschap aan te gaan.
- De stedelijke vernieuwing moet ook voor de gemeente en de corporaties behapbaar blijven; dergelijke grootschalige projecten doen een groot beroep op de inzet van de organisaties.



Figuur 1: Landelijke samenstelling van bewoners corporaties op basis van inkomensdecielen (RIGO, 2020)

Ambitie: volkshuisvesting is voor een brede doelgroep

In de afgelopen veertig jaar is de rol van de corporaties op de woningmarkt radicaal veranderd. Begin jaren tachtig van de vorige eeuw weerspiegelde de samenstelling van de huurders van de corporaties in grote lijnen die van de gehele bevolking. Intussen domineren de laagste inkomens. Dit heeft wezenlijk invloed op die delen van wijken en dorpen waar corporatiebezit en de goedkopere particuliere huur is geconcentreerd.

De ambities van de ongedeelde stad kunnen naar onze mening het best gerealiseerd worden wanneer we de corporaties in staat stellen een bredere taakopvatting krijgen en nemen. Het zijn inmiddels niet meer alleen de huishoudens met de allerlaagste inkomens die afhankelijk zijn van een huurwoning, ook (door)starters, zelfstandigen en ouderen die vanwege de leeftijd geen hypotheek meer krijgen zijn aangewezen op een huurwoning. De wetgever biedt nu de mogelijkheid om

huishoudens met een bruto inkomen tot € 43.574⁷ (prijspeil 2020) te huisvesten. Uit het woningmarktonderzoek 2019 bleek dat 60% van de huishoudens een inkomen tot € 41.056 heeft en onder de huidige regels op basis daarvan toegang tot de sociale huursector heeft. We zien daar een belangrijke opgave, namelijk ervoor zorgen dat hogere inkomens instromen en doorstromen binnen het corporatiebezit. Het aanbod van huurwoningen van de corporaties en de toegankelijkheid voor deze doelgroepen moeten zodoende voldoende aantrekkelijk en toegankelijk zijn in vergelijking met particuliere huur.

Wat gaan we doen?

Wij willen samen met corporaties en huurdersorganisaties kijken welke concrete stappen te zetten zijn om de hogere inkomens actief aan de corporaties te binden. Een bepaalde mate van goedkope scheefheid, waarbij volgens de huidige landelijke norm het huishouden te veel verdient om in een sociale huurwoning van de corporatie te wonen, vinden wij juist gewenst. Zolang er voldoende aanbod is voor de laagste inkomens, is het juist goed dat er ook hogere inkomens een plek in de corporatiesector hebben. Dit sluit overigens niet uit dat de hogere inkomens wel een passende huur betalen voor hun woning, zodat er geen sprake is van oneigenlijke marktverstoring.

Ambitie: volhoudbare woningvoorraad

De transitie naar een duurzaam verwarmde sociale woningvoorraad past binnen de ambitie om tot een volhoudbare woonomgeving te komen. Hier hebben ook klimaatadaptatie (hittestress en wateroverlast), circulariteit en ecologie een plek. Ambities die wanneer we die goed oppakken leiden tot huurwoningen met een lagere energierekening, die staan in een prettige en gezonde leefomgeving.

Het thema duurzaamheid is zeer dynamisch, met nieuwe inzichten en wensen en steeds meer (technische) mogelijkheden om deze mogelijk te maken. Maar we mogen bij het maken en uitvoeren van de ambities niet het belang van de huurder uit het oog raken. Zij moeten mogen rekenen dat de energietransitie wordt vormgegeven met hun belangen in het achterhoofd, zodat de transitie voor hen betaalbaar is en een betere woning en -omgeving oplevert.

Ambitie: inzet particuliere huur in de volkshuisvesting

We weten uit het woningmarktonderzoek uit 2019 dat de particuliere huur voor het merendeel bewoond wordt door huishoudens die ook tot de (brede) doelgroep van de corporaties horen. Een belangrijk deel hiervan kan zich door de inkomenspositie niet zelfstandig op de woningmarkt redden. Vandaar dat wij vinden dat de zorgplicht die corporaties hebben, feitelijk ook van toepassing zijn op particuliere verhuurders. Zeker waar het de laagste inkomensgroepen betreft. Wij nodigen de (grotere) aanbieders van particuliere huur uit voor het sluiten van een **lokaal akkoord wonen** om de onderwerpen die in deze visie aan de orde komen, waar nodig en waar van toepassing.

De stedelijke transformatie van wijken en buurten betekent een grotere menging van type woningen, ook qua eigendom. Idealiter nemen particuliere partijen (projectontwikkelaars, bouwers, particuliere beleggers) hier een gezond aandeel van in. Het gaat dan om huurwoningen boven de € 663,40 en koopwoningen in diverse prijssegmenten. Extra aanbod in het sociale huursegment door marktpartijen is in de meeste delen van de stad niet gewenst. Een belangrijke uitzondering vormt hierop de binnenstad; het toevoegen van particuliere huur in het sociale segment is en blijft mogelijk. We gaan de mogelijkheden die de wet rondom opkoopbescherming en de verhuurdersvergunning⁸ gaat bieden waar nodig inzetten.

Waar het in de praktijk niet mogelijk blijkt te zijn om bij stedelijke vernieuwing marktpartijen een bijdrage te laten leveren, krijgen corporaties van ons de mogelijkheid om ten behoeve van de

⁷ Er zijn meerdere inkomensgrenzen waar corporaties (en deels ook particuliere huurders) mee te maken hebben. Zie voor het totale overzicht bijlage 5.

⁸ Op 15 mei 2020 heeft minister Ollongren een wetsvoorstel waarin opkoopbescherming in wordt geregeld aangekondigd.

ongedeelde stad actief te worden in het koop en duurdere huursegment. Wij nemen dit in een markttoets⁹ per ontwikkeling nadrukkelijk mee. Dit betekent dat wij actief marktpartijen betrekken in de planvorming van stedelijke vernieuwing.

DORPEN VAN LEEUWARDEN

Het is goed wonen in de dorpen van onze gemeente. Onze dorpen verschillen onderling enorm in omvang, samenstelling en andere karakteristieken, maar gemeenschappelijke deler is dat de bewoners er met veel plezier wonen. In 22 dorpen in de gemeente hebben de corporaties woningen. Wij vinden het belangrijk dat in de meeste van deze dorpen voldoende sociale huur overblijft. Om op de langere termijn vitaal te blijven moet een dorp een diverse leeftijdsopbouw en bewoners kennen die (meestal) bewust kiezen voor het leven in dat specifieke dorp. Die betrokken bewoners zijn van wezenlijk belang om de dorpen vitaal te houden. Niet alle bewoners kunnen of willen een woning kopen in het dorp, voor deze doelgroep is het van belang om sociale huurwoningen te blijven aanbieden in de dorpen. Deze doelgroep is de afgelopen jaren afgenomen, blijkt ook uit de lagere vraagdruk.

De veranderingen in de woningmarkt in de afgelopen decennia zijn het best voelbaar in de dorpen: afnemende vraagdruk in de sociale huur, teruglopende nieuwbouw, stijgende huizenprijzen en een vergrijzende bevolking. Het zijn ontwikkelingen waar dorpsbewoners zich zorgen over maken, en zich afvragen of hun dorp wel voldoende kansen biedt voor jongeren en senioren.

Ambitie: toegang jongeren in dorpen vergroten

Vanwege het geringe aantal huurwoningen van corporaties en van particuliere verhuurders (en daarmee het geringe aantal mutaties per jaar) is toegang tot de sociale huur voor vooral jonge huurders lastig. Er komt weinig aanbod vrij en specifiek voor de corporaties geldt dat door hun jonge leeftijd het de jongeren ontbreekt aan opgebouwde zoekduur.

We willen met corporaties, huurdersorganisaties en dorpsbelangen kijken welke mogelijkheden wij zien om jonge huishoudens die zich verbonden voelen met het dorp meer kansen te bieden.

Ambitie: toegang ouderen vergroten

Door de vergrijzing in de dorpen wordt meer nagedacht over de overstap van een koopwoning naar de sociale huur. De aanwezigheid van (senioren)huisvesting door corporaties voelt voor velen dan geruststellend aan, zonder dat er actuele plannen zijn om de overstap van koop naar huur te maken. Mogelijkheden om (nieuwe) sociale huisvesting te creëren die door de oudere huishoudens daadwerkelijk gewenst is en benut wordt, willen we zeker grijpen. Maar wel in de context dat dan sprake moet zijn van een woningvraag die een structureel karakter heeft. Maar bovenal is het belangrijk om via maatwerk te zien of we voor ouderen de huisvestingsvraag passend kunnen oplossen.

Verwachtingen en opgave lange termijn

Op basis van demografische ontwikkelingen en woonwensen verwachten wij niet dat de vraag naar sociale huur in de dorpen in de toekomst gaat toenemen: wij verwachten een stabilisatie en krimp. Op termijn is het denkbaar dat in sommige dorpen de vraag naar sociale huur zo gering is dat een grondige discussie over de instandhouding van de bestaande huurvoorraad noodzakelijk is. Het is niet altijd in het belang van de volkshuisvesting om overal maar sociale huur te houden: liever een goede mix in een kleiner aantal dorpen dan in alle dorpen een klein beetje. Dit speelt nog niet op de

⁹ De Woningwet beperkt de inzet van corporaties tot de gereguleerde huur (tot € 737,14). Het segment daarboven en het koopsegment worden door marktpartijen bediend. Soms knelt dit bij stedelijke vernieuwing. Via een markttoets kan de gemeente zien of marktpartijen interesse hebben, indien niet dan mogen corporaties onder voorwaarden in deze segmenten bouwen of participeren. De komende jaren wordt de markttoets veranderd in een marktverkenning, die dit eenvoudiger moet maken.

korte termijn en is ook onderdeel van meer uitgewerkte plannen per dorp of cluster van dorpen. Hierbij hoort ook de discussie of particuliere huur een deel van de oplossing kan zijn. De aanwezigheid van voorzieningen is van groot belang; in hoofdstuk 6: Oud worden in de eigen woning staan we hier in relatie tot de vergrijzing nader bij stil.

Ambitie: deelnemen van bewoners aan totstandkoming woonprojecten

De samenleving verwacht terecht dat overheden en maatschappelijke organisaties openstaan voor de inzichten, wensen en behoeften van betrokkenen en omwonenden. Vroege participatie in ontwikkeltrajecten, en dan niet alleen getrap via de huurdersorganisaties, vinden wij waardevol. Het verhoogt betrokkenheid van (toekomstige) bewoners, betreft de omgeving bij planvorming en plannen worden verrijkt met waardevolle inzichten. De grote zorg is vaak dat dit leidt tot meer complexe participatietrajecten die dan leiden tot vertraging in de planvorming. Wij delen dit soort zorgen niet, in tegendeel. Alle stadsbewoners maken samen de stad, zoals alle dorpsbewoners het dorp mee vormgeven.

De opgaven die uit onze ambities voor de ongedeelde stad en vitale dorpen komen, betekenen dat de komende jaren er veel in de stad gaat veranderen. Dit geldt eveneens voor de energietransitie. Deze grootschalige ontwikkelingen vragen om een vorm van maatschappelijke gebiedsontwikkeling, waarin niet alleen het economische verdienmodel op korte termijn centraal staat.

Rol van de gemeente

Het realiseren van de uitgangspunten van de ongedeelde stad en vitale dorpen kan niet zonder een sterke inzet vanuit de gemeente. We hebben op het thema ongedeelde stad een sterk regisserende en ordende rol. Dit omvat onder andere het verder uitwerken van de onderwerp stedelijke vernieuwing in een langjarig programma. We gaan ook anders werken ten aanzien van nieuwbouw en transformatie. We gaan meer precies aangegeven welke mix van woningen we in gebieden (bestaand, transformatie en uitleg) verwachten en ons ruimtelijke instrumentarium inzetten om dit te bereiken.

Om het programma van de ongedeelde stad met voldoende tempo en met voldoende kwaliteit uit te kunnen voeren is financiering vanuit het Rijk noodzakelijk. Dit beleidsdocument is alvast een stevige uitwerking van de kwalitatieve doelen die we nastreven en daarmee een onderwerp van gesprek met het Rijk.

Voor de dorpen is het van belang om een bredere analyse te doen naar de vitaliteit en leefbaarheid. Er ligt een directe relatie met de voorzieningen in, de bereikbaarheid van en de historische ontwikkeling van de dorpen. Dit wordt in een apart programma Visie vitale dorpen uitgewerkt. In dit programma staat samenwerking met de dorpsgemeenschappen, buurgemeenten, maatschappelijke organisaties centraal.

THEMAGEWIJZE UITWERKING

De centrale ambitie van de ongedeelde stad en vitale dorpen wordt via een aantal themagewijze hoofdstukken verder uitgewerkt. Het betreft:

Hoofdstuk 2: Betaalbaar wonen. Hierin gaan we verder in op hoe we het wonen voor de doelgroep betaalbaar houden.

Hoofdstuk 3: Kwaliteit van wonen. Dit hoofdstuk behandelt de doelen die we hebben waar het gaat om de kwaliteit van de woningen in het sociale segment en de kwaliteit van de woonomgeving waarin ze staan.

Hoofdstuk 4: Volhoudbaar wonen. Dit hoofdstuk staat stil bij de ambities waar het gaat om het verduurzamen van de woningvoorraad, maar ook over een klimaatadaptieve woonomgeving en ecologie.

Hoofdstuk 5: Voldoende aanbod. Hierin verkennen we welk aanbod nodig is voor het goed huisvesten van de verschillende doelgroepen. Hierbij staan we ook stil bij het geven van voorrang aan bepaalde doelgroepen en welke doelgroepen met urgentie gehuisvest moeten worden.

Hoofdstuk 6: Oud worden in de eigen woning. De vergrijzing van de samenleving betekent ook dat we verschillende ingrepen in de sociale woningvoorraad moeten doen, zodat oudere huishoudens of op een waardige wijze kunnen blijven wonen in de eigen woning of een ander passend woningaanbod kunnen betrekken.

Hoofdstuk 7: Als wonen niet vanzelfsprekend is. De behoeften van de groeiende groep kwetsbare huishoudens staan centraal in dit hoofdstuk. Wat is ervoor nodig dat ook kwetsbare huishoudens op een goede manier gehuisvest kunnen worden.

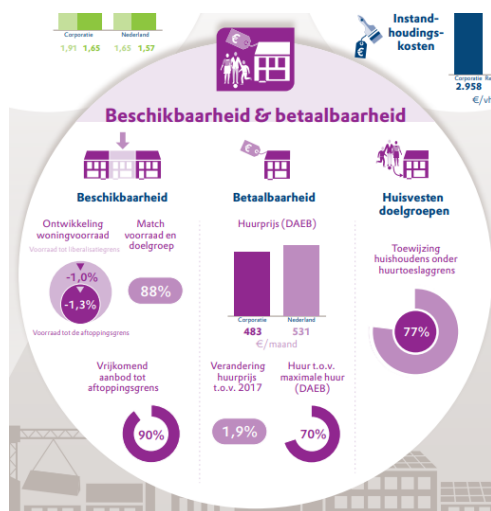
Hoofdstuk 8: Van visie naar uitvoering. Dit afsluitende hoofdstuk geeft aan hoe we de ambities en doelen uit deze visie willen vertalen naar concrete (langjarige) afspraken, zodat we samen met partners zo concreet mogelijk kunnen werken aan de volkshuisvesting.

HOOFDSTUK 2: BETAALBAAR WONEN

In dit hoofdstuk staan we stil bij het belang van betaalbaar wonen en wat dat in de praktijk betekent.

Visie

Wonen is een van de primaire levensbehoeften, evenals voeding, kleding en veiligheid. Huisvesting moet dan ook voor iedereen toegankelijk zijn. Dat betekent niet alleen dat er voldoende woningen aangeboden worden, maar ook dat het huren hiervan financieel haalbaar is. Ook voor huishoudens met een smallere beurs moet het in Leeuwarden mogelijk zijn om een goede woning te huren en tegelijkertijd voldoende geld over te houden om normaal van te kunnen leven. We willen naar een situatie waarbij alle financieel kwetsbare huishoudens in staat zijn om na aftrek van de woonlasten voldoende over te houden voor de overige primaire levensbehoeften.



Betaalrisico

Het betaalbaar houden van de huur en van de energielasten draagt in belangrijke mate bij tot financiële stabiliteit van de doelgroep. Uit cijfers uit het Woningmarktonderzoek 2019 blijkt dat in 2018 van de totaal aantal huurders er 5.865 (particuliere huur) en 12.335 (corporate) een inkomen tot € 30.400 hadden (de toenmalige inkomensgrens voor huurtoeslag). De afgelopen jaren zijn nieuwe huurders van de corporaties in toenemende mate huishoudens uit de onderste inkomensgroepen. Het gemiddelde jaarinkomen bij nieuwe huurders van Elken in de stad was in 2019 € 17.268 en bij WoonFriesland in dezelfde periode € 15.822. De gemiddelde huurder in de corporatiesector wordt daarmee steeds armer.

In financieel opzicht is dit een kwetsbare doelgroep. De ruimte voor het opvangen van financiële tegenvallers is bij deze groep gering. Voorkomen moet worden dat financiële tegenslag tot betaalproblemen leidt, vooral ten aanzien van de eerste levensbehoeften.

Ambitie: betaalbaar wonen voor iedereen

Het Rijk is systeemverantwoordelijke waar het gaat om betaalbaar wonen; het Rijk bepaalt de hoogte van bijstand en minimumloon, stelt de hoogte en regels voor huurtoeslag vast en bepaalt hoeveel huren mogen stijgen.

In de vorige visie introduceerden bij de woonzorgquote. Deze was gedefinieerd als zijnde dat een huishouden idealiter niet meer dan 40% van zijn netto besteedbaar inkomen kwijt was aan huur, energie, heffingen en de basis zorgverzekering. Deze quote bleek én niet goed in kaart te brengen én geen recht te doen aan de diversiteit in de doelgroep. De ontwikkeling van de woonlasten van huishoudens in Leeuwarden volgen we inmiddels via de Armoedemonitor.

Corporaties zijn maatschappelijke organisaties die betaalbaar wonen aanbieden. Idealiter betekent dit dat de hoogte van de primaire woonlasten (netto huur, servicekosten, gebouwgebonden energieverbruik) in relatie staat met het inkomen van de huurder, zodat er voldoende overblijft voor de andere eerste levensbehoeften. Dit is niet eenvoudig te vertalen in een getal of percentage. We zien af van het hanteren van één norm voor alle huishoudens, omdat dit geen recht doet aan de grote verschillen tussen de huishoudens. We doen dit in het besef dat door het ontbreken van een heldere norm het onderwerp betaalbaarheid meer ongrijpbaar wordt, maar we willen geen schijnzekerheid bieden. Het gaat in de volkshuisvesting om een zeer divers samengestelde groep huishoudens.

Wat gaan we doen?

We gaan met partijen aan de slag om beter scherper inzicht te krijgen in de financiële mogelijkheden van de verschillende typen huishoudens, zodat we niet alleen een beter beeld hebben van de financiële (on)mogelijkheden per type huishouden, maar ook welke set van instrumenten het beste ingezet kunnen worden. Via de Armoedemonitor wordt de inkomensontwikkeling gevolgd.

Ambitie: betaalbare huur voor alle doelgroepen

Er zijn verschillende manieren om betaalbaar wonen te bevorderen. Het begint met woningen die qua huur passend zijn voor de doelgroep.

Er zijn landelijke regels voor de maximale huur voor specifieke doelgroepen en voor welke inkomensgroepen nog recht hebben op huurtoeslag. In de bijlage 5 is hiervan een overzicht opgenomen.

We vinden het belangrijk dat waar het kan bij de maximale huren wordt weggebleven. Ook voor de doelgroep die geen recht heeft op huurtoeslag willen we de huren tot maximaal € 663,40 beperken. Dit heeft de volgende redenen.

Ten eerste betekent elke euro die een huishouden minder aan huur uitgeeft, beschikbaar komt voor andere (noodzakelijke) uitgaven. De huurtoeslag compenseert afhankelijk van het type huishouden een (belangrijk) deel van de bruto huur, maar niet geheel. Vandaar dat het belangrijk is dat corporaties niet de maximale huur vragen.

Ten tweede beschermt een te hoge huur de huishoudens waarvan het inkomen of de samenstelling verandert. Bijvoorbeeld wanneer een stel uit elkaar gaat en een van de twee in de woning achterblijft. Ook dan moet de huur nog op te brengen zijn. Of wanneer een huishouden door de stijging van het inkomen geen of minder recht op huurtoeslag en andere kwijtscheldingen heeft. Door te voorkomen dat er een te hoog huursegment gehuurd wordt, verkleinen we de kans dat deze laatste doelgroep in de armoedeval terechtkomt.

Ambitie: betaalbare energielasten

Voor veel huishoudens die huren bij de corporaties zijn de energielasten een substantiële uitgavepost.

Energielasten zijn uit te splitsen in energie voor gebouwgebonden verwarming en in overige energieverbruik. Zeker in oudere woningen is het gebouwgebonden energieverbruik hoog. Hier ligt de opgave in eerste instantie bij de corporaties om door energierenovatie deze kosten te verlagen of zelfs geheel weg te nemen. Dit is in samenspraak met de gemeente in het kader van de energietransitie (zie ook hoofdstuk 4: Volhoudbaar wonen).

Ten aanzien van overig energieverbruik staan bewoners aan de lat. Het gaat dan van het vervangen van energieverslindende apparatuur tot hoe de leefstijl de hoogte van de energierekening beïnvloedt. De gemeente wil huishoudens daarbij helpen, onder andere via onze inzet met energiecoaches.

Ambitie: voorkomen van betalingsachterstanden

Een belangrijk deel van de doelgroep is financieel kwetsbaar. Het is daarom extra van belang om te voorkomen dat er schulden ontstaan, omdat deze bij deze doelgroep al snel een onhoudbaar karakter krijgen. Voor een groot deel van de doelgroep die bij de corporatie huurt, is de (bruto) huur de veruit de grootste uitgavepost. Vandaar dat we momenteel met meerdere partijen het convenant 'Iedereen financieel fit' hebben, dat onder andere als doel heeft het voorkomen van huisuitzettingen door huurachterstand. Via budgetondersteuning helpen we huishoudens om grip te houden op hun financiële positie.

Het hebben van een huis is noodzakelijke voorwaarde voor het voorkomen en oplossen van problemen. Het verlies van de woning leidt in het algemeen alleen tot een escalatie van problemen. Dit is voor het betreffende huishouden tragisch en leidt voor betrokken professionele organisaties tot een zeer hoge inzet van maatschappelijke middelen. De inzet is dan ook om in principe huisuitzettingen vanwege financiële problemen bij het huishouden te voorkomen. De medewerking van het huishouden voor het oplossen van de problemen is daarbij wel een noodzakelijke randvoorwaarde.

Ambitie: betaalbare particuliere huurwoningen

De meeste huurwoningen in eigendom van particuliere verhuurders hebben een huur onder de liberalisatiegrens en vallen daarmee in het sociale domein. Het eigendom in dit segment is zeer gefragmenteerd, met een aantal grotere partijen en een zeer groot aantal kleine verhuurders. Vanwege de landelijk gezien lage prijzen van koopwoningen, is het prijsbeleid en -ontwikkeling in dit segment relatief gematigd. In vergelijking met de sociale huur van de corporaties lijkt de prijs/kwaliteit verhouding ongunstiger te zijn. Locatie, afwerkingsniveau, beschikbaarheid en type medebewoners zijn vaak de redenen om ondanks de relatief hogere huur voor de particuliere huur te kiezen. Zeker de snelle beschikbaarheid van particuliere huurwoningen is voor een groot deel van de doelgroep een beslissende factor.

Er zijn particuliere verhuurders die hun woningen te duur aanbieden. Het passend toewijzen van sociale huurwoningen geldt namelijk niet voor de particuliere verhuurders, hierdoor kan het voorkomen dat de doelgroep naar verhouding van het inkomen te duur woont. Voor huurders die hiermee te maken hebben, of dit vermoeden, hebben wij het Huurteam Leeuwarden. Het Huurteam kan bv. een huurprijscheck uitvoeren. Hier kunnen huurders uit de particuliere markt op laagdrempelige wijze informatie inwinnen en gesteund worden. Het blijft nodig om op deze wijze de groep kwetsbare huishoudens in de particuliere huur te ondersteunen.

Het aandeel particuliere verhuur is de afgelopen jaren sterk gegroeid, mede door het gemeentelijke woonbeleid. Hierdoor hebben woningzoekenden in dit segment een behoorlijk aanbod waaruit gekozen kan worden. Dit heeft de prijsontwikkeling in dit segment getemperd.

Rol van de gemeente

De gemeentelijke bijdrage aan betaalbaar wonen is divers en omvangrijk. Onze inzet is in eerste instantie vooral gericht op de inkomenskant. We proberen personen richting werk te begeleiden, zodat zelfstandig kan worden voorzien in het eigen inkomen. Het gaat dus niet zozeer om lastenverlichting, als wel armoedebestrijding. Voor huishoudens die daartoe (nog) niet in staat zijn en langdurig afhankelijk zijn van een uitkering, hebben we bijzondere bijstand om onvoorziene uitgaven op te vangen. Daarnaast kent de gemeente budgetprogramma's om huishoudens te leren om goed te budgetteren. We bieden via de energiecoaches ook hulp in het energiezuinig leven, zodat onnodige uitgaven aan die kant voorkomen worden. Ten slotte is er voor de allerlaagste inkomens de generieke mogelijkheid van kwijtschelding van publieke heffingen.

HOOFDSTUK 3: KWALITEIT VAN HET WONEN

In dit hoofdstuk staat de kwaliteit van het wonen centraal. Dan hebben we het niet alleen over de kwaliteit van de woning of complex zelf, maar ook van de omgeving.

Visie

De sociale woningvoorraad in de stad Leeuwarden en haar dorpen moet van voldoende kwaliteit zijn. Ook bewoners met een smallere beurs hebben recht op een goede woning; een woning die voldoende groot is en prettig wonen mogelijk maakt. Ook mogen huurders verwachten dat zij in prettige buurten wonen, waar burens op een normale manier met elkaar omgaan en er niet meer woonoverlast is dan in andere buurten in de gemeente. Huurders zijn daar zelf in eerste instantie verantwoordelijk voor, maar het betekent ook dat professionele partijen als de gemeente, corporaties, huurdersorganisaties, welzijnsorganisaties en zorgaanbieders zich hiervoor moeten blijven inzetten.

Wat verstaan we onder kwaliteit?

Kwaliteit is uiteraard een containerbegrip: iedereen vindt kwaliteit belangrijk, maar verstaat er vaak wat anders onder. Het is van belang dat de sociale huurvoorraad voldoende kwaliteit biedt. Dat is niet alleen omdat ook de lagere inkomens recht hebben op een goede woning, maar ook omdat we willen dat de sociale huurvoorraad van de corporaties toereikende kwaliteit heeft zodat ook de wat hogere inkomens (tot € 43.574) dit een interessant alternatief vinden. Feitelijk gaat het om het bieden van ongestoord woongenot.

In deze visie splitsen we het begrip kwaliteit als volgt uit.

Kwaliteitscriterium: voldoende binnenruimte

Een belangrijk kwaliteitselement is de grootte van een woning. In zowel de huur- en de koopmarkt bepaalt de woninggrootte in belangrijke mate de hoogte van de koop- of huurprijs.

Wij vinden het belangrijk dat ook in de sociale huur huishoudens in een voldoende grote woning kunnen wonen, ook de huishoudens met de smalste beurs. De ruimte die een woning biedt moet in ieder geval passend zijn bij de omvang van het huishouden. Het gaat dan uiteraard om de omvang van het huishouden tijdens het toewijzen van huurwoningen, omdat slechts zeer beperkt te anticiperen is in de wijzigingen in de omvang van een huishouden daarna. We willen werken aan een sociale woningvoorraad die voldoet aan de volgende minimale oppervlaktemaat voor wonen:

1. Indien gewerkt wordt met een jongerencontract voor huishoudens onder de 23 jaar: 30 m²
2. Voor reguliere overige huishoudens: minimaal 65 m² + 10 m² per extra lid vanaf 4 personen
3. Voor afwijkende woonvormen (bijvoorbeeld woongroep): per geval verschillend.

Door het Nederlandse stelsel voor het minimumloon hebben huishoudens tot de 23 jaar geen volwaardig minimumloon. Deze doelgroep moet toegewezen worden tot woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51). Vaak bestaan deze huishoudens uit 1 persoon. Indien corporaties werken met een jongerencontract¹⁰ dient dit gekoppeld te zijn aan specifieke huisvesting voor deze doelgroep. Deze woningen mogen maximaal 30 m² BVO groot zijn.

We hanteren in ons nieuwbouwbeleid een ondergrens van minimaal 65 m² BVO voor nieuw toe te voegen woningen. Deze ondermaat voor woningen biedt namelijk de mogelijkheid om ook een tweepersoonshuishouden op prettige wijze te huisvesten, ook wanneer er een kind bijkomt.

Wanneer sprake is van een huishouden van vier of meer personen, is de maat van 65 m² te klein, en is het nodig om 10 m² per elk extra lid van het huishouden te rekenen.

¹⁰ Jongeren vanaf 18 jaar en tot en met 27 jaar kunnen voor vijf jaar een jongerencontract krijgen. De woning moet volgens de huurovereenkomst speciaal voor jongeren bedoeld zijn. De jongere behoudt bij het aangaan van het jongerencontract zijn inschrijfduur als woningzoekende.

We willen met deze volkshuisvestingsvisie ook ruimte bieden aan nieuwe en afwijkende woonvormen. Voor deze nieuwe initiatieven kijken we per geval welke norm voor woningoppervlaktes passend is.

Kwaliteitscriterium: voldoende buitenruimte

Ook de ruimte buiten een woning is van groot belang voor de (ervaren) kwaliteit ervan. De Coronacrisis heeft dit belang extra benadrukt.

Veel huishoudens in de sociale huur wensen een grondgebonden woning, juist ook vanwege de ruimte om de woning. De praktijk in de bestaande stad is echter dat het merendeel van de sociale huurwoningen in de gestapelde bouw zijn. Dat zal ook bij nieuwbouw in belangrijke mate zo blijven. In die gevallen is het van belang dat er voldoende eigen buitenruimte wordt gecreëerd.

We gaan er daarbij vanuit dat minimaal 6 m² aan buitenruimte wordt gecreëerd. Het gaat daarbij dan zowel om nieuwbouw als bij grootschalige renovatie. Uitzonderingen kunnen zijn de ombouw van historische panden in de binnenstad of wanneer het bouwkundig bij renovatie niet mogelijk is. Voor woningen voor jongeren die onder de 30m² zijn rekenen we met minimaal 3 m² aan buitenruimte. In de gevallen dat de norm van de buitenruimte niet gehaald kan worden, is het nodig om via bijvoorbeeld een in het gebouw opgenomen loggia of een voldoende groot Frans balkon. Bij jongerenhuisvesting en bij afwijkende woonvormen mag ook gewerkt worden met een gemeenschappelijke buitenruimte mits de ondergrens per persoon gehaald wordt.

Kwaliteitscriterium: woonomgeving

De kwaliteit van wonen wordt ook in belangrijke mate bepaald door hoe bewoners de woonomgeving waarderen. De omgeving moet ook je thuis zijn. Dit gaat verder dan alleen schoon, heel en veilig.

Belangrijke elementen die de kwaliteit van de woonomgeving bepalen zijn de nabijheid en toegankelijkheid van voorzieningen, bereikbaarheid, (openbaar) groen/ recreatiemogelijkheden, functiemenging, de aarde van de bebouwing.

Bij stedelijke vernieuwing en transformatie zijn aard en kwaliteit van de te realiseren woonomgeving belangrijke doelen. De kwaliteit van wonen is gebaat bij het hebben en creëren van gemengde gebieden; te grote monofunctionele woongebieden zijn onaantrekkelijk.

Kwaliteitscriterium: positieve bijdrage in de stedenbouw en architectuur

De Nederlandse volkshuisvesting is geboren uit de wens om voor gezond en betaalbaar alternatief te bieden aan de revolutiebouw uit de 19^{de} eeuw. Verheffingsidealen domineerden de eerste corporaties. Dit leidde tot bijzondere vormen van stedenbouw en architectuur, woonvormen en gebieden die heden ten dage nog steeds gewaardeerd worden. Na de Tweede Wereldoorlog kwam de nadruk te liggen in het oplossen van de woningnood en het kunstmatig laag houden van de woonlasten. Her en der heeft dit mooie resultaten opgeleverd, maar op een gegeven moment ging het financiële model overheersen. Het resultaat hiervan is dat in Nederland deze complexen en buurten nu dringend op de nominatie staan om getransformeerd te worden.

De hedendaagse woningmarkt vraagt naar een herleving van de oude idealen en elan van de volkshuisvesting. Dit geven we mede vorm in onze ambities voor de ongedeelde stad en de vitale dorpen. Maar het gaat ook om wat de corporaties de komende decennia gaan toevoegen. De ervaring van na de Tweede Wereldoorlog leert ons dat een sobere uitvoering van woningbouw een ernstige vorm van *penny wise, pound foolish* is, met aanzienlijke maatschappelijke kosten. Huurders, omwonenden en de stad verdienen een gerevitaliseerde huurvoorraad; een voorraad waar we met z'n allen trots op zijn.

Ambitie: hoogwaardige kwaliteit op gebied van stedenbouw en architectuur

De corporaties hebben de afgelopen jaren mooie woningen toegevoegd. De maatregelen van het rijk hebben de financiële polsstok van de corporaties behoorlijk ingekort. De natuurlijke reflex is om dat

bij nieuwbouw lagere eisen qua uitvoering te kiezen. Hierdoor worden er technisch gezien nog steeds goede woningen toegevoegd, maar betreft het bijvoorbeeld een gestandaardiseerde woning die zonder ruimtelijke context ingepast wordt. We hebben in Leeuwarden de ruimte op de woningmarkt om kwaliteit voor kwantiteit te laten gaan. We hebben oog voor de financiële mogelijkheden van de corporaties en we zien daarin ruimte voor het toevoegen van maatwerk per locatie.

Kwaliteitscriterium: geen overlast

Prettig wonen betekent ook dat het woongedrag van je burens je niet hindert. Bewoners moeten vrijheid voelen in het bewegen in en rond het huis. Bijna altijd gaat dit goed, maar wanneer dit niet het geval is heeft dit een grote impact op betrokkenen. Dit soort overlast tolereren we dan ook niet. Het onderwerp woonoverlast kent door de impact, maar ook vaak het multidimensionale karakter ervan de betrokkenheid van een groot aantal partijen.

Ambitie: voorkomen en aanpak woonoverlast

Om de problematiek effectief en efficiënt op te pakken is nodig om de inzet en rol van ieder goed af te stemmen. We hebben het dan over huurders in de eerste plaats, maar ook de corporaties, huurdersorganisaties, gemeente en zorgpartijen. Met de toename van kwetsbare huishoudens in het bezit van de corporaties, groeit het belang om te voorkomen dat er overlast tussen huurders ontstaat.

Wat gaan we doen?

Het begint met het voorkomen van overlastgevend gedrag. Dit is een belangrijke en tegelijkertijd erg ingewikkelde opgave. De corporaties huisvesten een zeer divers palet aan huishoudens. De leefstijlen van deze huurders verschillen onderling, en kunnen daarmee een bron van ergernis of overlast vormen. De verantwoordelijkheid is echter verdeeld over verschillende partijen. Zo hebben de huurders uiteraard de eerste en grootste verantwoordelijkheid: zij moeten met hun leefgewoonten rekening houden met de impact daarvan op de burens. Maar niet alle huurders kunnen of willen deze verantwoordelijkheid nemen. De huurders die dit niet kunnen vanwege psychosociale problematiek, hebben goede zorg en begeleiding nodig om ervoor te zorgen dat zij op een volwaardige manier zelfstandig kunnen wonen. Hier ligt de belangrijkste taak bij de gemeente, waarbij de corporaties en de huurdersorganisaties een signalerende en meewerkende taak hebben. Bij huurders die wel kunnen, maar geen rekening willen houden met hun burens ligt een grotere verantwoordelijkheid bij de corporaties. Huurders die consequent overlast veroorzaken moeten hier door de corporaties op terechtgewezen worden, zo nodig met (financiële) consequenties. Maar ook hier geldt dat voorkomen beter is dan achteraf oplossen.

Ten tweede moeten huurwoningen van voldoende kwaliteit zijn. Tot lang na de oorlog werd bij de bouw van woningen weinig aandacht besteed aan geluidsisolatie tussen woningen. Dit heeft als consequentie dat zelf normaal woongedrag (b.v. traplopen) al tot geluidsoverlast kan leiden. Het oppakken van dit probleem is dan ook een belangrijk doel bij (energie)renovatie. Van huurwoningen waar het bouwtechnisch niet mogelijk is om tot substantiële verbetering van de geluidsprestatie te komen, moet afgevraagd worden of deze op termijn niet beter gesloopt kunnen worden. Zeker wanneer er ook een verduurzamingsopgave is. Voorkomen moet worden dat door verduurzaming de geluidsprestatie van de huurwoningen verslechtert. Voor nieuwbouw zijn de normen in het bouwbesluit voldoende scherp.

Ook in de particuliere huurmarkt komt woonoverlast voor. Dit concentreert zich in belangrijke mate bij een beperkt aantal verhuurders. Deze verhuurders bedienen een lastigere doelgroep en/ of houden zich niet aan de wettelijke regels. Onze inzet is bij deze groep verhuurders gericht op het handhaven op de wettelijke regels en de meest kwetsbare doelgroep te herhuisvesten bij corporaties of professionele zorgaanbieders.

Rol van de gemeente

De gemeente heeft een grote rol waar het gaat om de kwaliteit van bestaande en vooral ook nieuw toe te voegen woningen. Wij hebben het voornemen om in de actualisatie van het Afwegingskader Woningbouw Leeuwarden 2016 aanscherpte kwaliteitseisen op te nemen voor toe te voegen woningen waarbij we ook gaan kijken of we tot een gebiedsgerichte aanpak kunnen komen. Ten aanzien van het aspect prettig wonen hebben wij ook een grote rol. Dit gaat uit van goed ingerichte en functionerende wijken en buurten. Waar het gaat om transformatie in bestaand bebouwd gebied zal dit in belangrijke mate in het voorgestelde programma stedelijke vernieuwing een plek krijgen. Dit gaat veel verder dan alleen de functie wonen, maar heeft ook met werken, voorzieningen en bereikbaarheid te maken.

Onze rol in het voorkomen of oplossen van woonoverlast is divers en afhankelijk van de specifieke omstandigheden. Met Meldpunt Overlast Leeuwarden hebben we een laagdrempelige voorziening waar overlast gemeld kan worden. Via verschillende samenwerkingsverbanden en casusoverleg met onder andere de corporaties, pakken we individuele casussen aan. Door ervoor te zorgen dat maatschappelijke begeleiding voldoende adequaat is, willen we voorkomen dat individuele huishoudens overlast veroorzaken.

Waar het gaat om de particuliere verhuur zetten we onze inzet via handhaving voort. Ook proberen we de meest kwetsbare huishoudens te verhuizen van de particuliere huur naar een corporatiewoning of een woning van een professionele zorgaanbieder, zie ook hoofdstuk 7: Als wonen niet vanzelfsprekend is.

HOOFDSTUK 4: VOLHOUDBAAR WONEN

In dit hoofdstuk staat de relatie tussen duurzaamheid en wonen centraal. We hebben het dan over energetische duurzaamheid, circulair bouwen, een duurzaam ingerichte omgeving (klimaatadaptief en aandacht voor ecologie), maar ook over de relatie tussen verduurzaming en betaalbaarheid.

Visie

In alle geledingen van de samenleving gaat de energietransitie grote gevolgen hebben. Ook voor de volkshuisvesting betekent dit een behoorlijke opgave, maar ook kansen. Op termijn moet de hele sociale woningvoorraad duurzaam verwarmd worden. Maar we hebben ook opgaven op het gebied van klimaatadaptatie (hittestress en wateroverlast), circulariteit en ecologie. Opgaven die wanneer we die goed oppakken leiden tot huurwoningen met een lagere energierekening, die staan in een prettige en gezonde leefomgeving.

Het thema duurzaamheid is zeer dynamisch, met nieuwe inzichten en wensen en steeds meer (technische) mogelijkheden om deze mogelijk te maken. Maar we mogen bij het maken en uitvoeren van de ambities niet het belang van de huurder uit het oog raken. Zij moeten mogen rekenen dat de energietransitie wordt vormgegeven met hun belangen in het achterhoofd, zodat de transitie voor hen betaalbaar is en een betere woning en -omgeving oplevert.

Verbeelding



Visie op energietransitie

In het Klimaatakkoord is landelijke afgesproken om in 2030 49% en in 2050 95% (t.o.v. 1990) minder CO₂-uitstoot te hebben. De ambitie van de gemeente is om te werken naar een fossiel vrije samenleving in 2050. Concreet betekent dit stapsgewijs werken naar een (aard)gas vrije woningvoorraad.

Leeuwarden werkt met stakeholders, waaronder de corporaties aan de Regionale Energiestrategie en straks de Transitievisie Warmte. Hierin komen de onderwerpen voor duurzame elektriciteitsopwekking en alternatieven voor de ruimteverwarming op aardgas van gebouwen. Leeuwarden moet voor 113 buurten op CBS-niveau alternatieven voor het verwarmen op aardgas aanreiken en met inwoners, bedrijven, stakeholders per buurt gaan bespreken. Hiervoor zal een routekaart tot en met 2030 moeten worden opgesteld in welke buurten de transitie het eerst gaat plaatsvinden. De route loopt tot 2050, waarvoor alle buurten de transitie moeten hebben doorlopen.

Randvoorwaarden voor succesvolle energietransitie

Het verduurzamen van de woningvoorraad van de corporaties is alleen succesvol indien aandacht is voor de volgende aspecten.

- De verduurzaming van de woning tast het woongenot qua geluid niet aan. Alleen het isoleren van de buitenschil van woningen betekent dat in gestapelde bouw contactgeluiden tussen de woningen prominenter worden en vaker een bron van irritatie of gezondheidsklachten. Het foute gebruik van warmtepompen (te kleine capaciteit, verkeerde plaatsing et cetera) leidt in de woning en de woonomgeving tot overlast.
- De verduurzaming leidt bij huurders idealiter tot een lagere energierekening, en als het niet anders kan tot een gelijkblijvende energierekening. Een stijging van de energierekening – ook in relatie tot wat anderen huishoudens gaan betalen – is niet acceptabel.
- Verduurzaming van de woningvoorraad levert voor de corporaties een zeer grote opgave op. De corporaties zijn professionele vastgoedorganisaties, zodat in principe de logistiek van deze majeure opgave haalbaar is. Wel betekent het om de energietransitie slim vorm te geven, zodat voorkomen wordt dat er bij corporaties een te grote stapeling van opgaven komt. Het is daarom gewenst en deels ook onvermijdelijk dat de energietransitie in belangrijke mate gekoppeld wordt aan de stedelijke vernieuwing die o.a. in het kader van de ongedeelde stad vormt krijgt.
- Schaalgrootte en innovaties in technieken moeten ertoe leiden dat de energietransitie steeds sneller en tegen lagere kosten uit te voeren is. Het is daarom logisch dat corporaties beginnen met het laaghangend fruit: de voorraad die het eenvoudigst te verduurzamen is. En dat hierbij gebruik wordt gemaakt van huidige technieken. We vragen niet van de corporaties dat zij vooruitlopen met innoveren in dit aspect.
- Na de energierenovatie moet het verduurzaamde huis door de huurder eenvoudig te gebruiken zijn. In het verleden zijn te vaak technisch goede, maar gebruiksonvriendelijke oplossingen bedacht.

Ambitie: verduurzaming van de woningvoorraad

Wat gaan we doen: inzetten op warmtenetten

We willen de mogelijkheden van een warmtenet gebruiken om de ambities van de energietransitie te kunnen halen. Dit warmtenet is nog lang niet in alle delen van de gemeente al gereed en zal wellicht in delen van de stad ook niet komen. In de dorpen zijn warmtenetten sowieso minder vanzelfsprekend.

Waar een warmtenet aanwezig of kansrijk is, willen we dat in de lopende (renovatie) plannen wordt uitgegaan naar aansluiting op dit warmtenet. Waar nog geen warmtenet aanwezig is, is het logisch om bij renovatie 'geen spijt' (*no regret*) maatregelen te gebruiken.

Om de inzet en uitrol van warmtenetten succesvol te maken, is het nodig dat we voldoende aandacht hebben dat het voor de corporaties belangrijk is dat er voldoende garanties zijn om negatieve gevolgen van monopolies op de productie, distributie en levering van duurzame warmte (ook voor andere technieken dan warmtenet) te voorkomen. Hiervoor is het nodig dat gemeente, corporaties, huurdersorganisaties en aanbieders van warmtenetten gezamenlijk in overleg treden om onder deze voorwaarden de aanleg van warmtenetten te versnellen.

Wat gaan we doen: integrale aanpak energietransitie en stedelijke transformatie

Zoals we hiervoor al aangaven, is het nodig dat de stedelijke transformatie in het kader van de ongedeelde stad hand in hand gaat met de energietransitie. Alleen op deze manier kunnen we tempo maken in beide dossiers en de kosten beheersbaar houden. We gaan de Transitievisie warmte daarvoor goed afstemmen op de planvorming van de stedelijke vernieuwing. Hiermee bieden we de corporaties en huurders ook duidelijkheid die nodig is in de voorbereiding van deze grote ingrepen in het stedelijk weefsel.

Wat gaan we doen: stimuleren en ondersteunen van initiatieven voor energietransitie in de dorpen

Ook voor de dorpen geldt dat we de woningvoorraad gaan verduurzamen. Hier is vaak een warmtenet geen oplossing omdat er of geen warmtebron is, of doordat de schaal en de bebouwing van het dorp een warmtenet onrendabel maken. In de meeste dorpen domineert het eigen woningbezit. We laten de corporaties aansluiten bij de initiatieven die uit de dorpen ontwikkeld worden. Ook hier gelden de voorwaarden waaronder de energietransitie vormgegeven kan worden.

Wat gaan we doen: energieneutrale nieuwbouw

De grootste opgave ligt in het bestaande woningbezit. Desalniettemin zullen de corporaties ook veel nieuwbouw toevoegen. Voor nieuwbouw gaan we ervan uit dat corporaties deze energieneutraal bouwen, tenzij aansluiting bij een warmtenet het hoogste maatschappelijke rendement oplevert.

Wat gaan we doen: sociaal energiebeleid, bewustwording en ondersteuning van bewoners

Veel van onze inwoners zijn al 'energiefit', maar een deel ook nog niet. Hiervoor hebben we het sociaal energiebeleid, waarbij we het beheersen van de woonlasten combineren met het voorbereiden en begeleiden van inwoners bij de energietransitie. Het betreft het ondersteunen van bewoners bij het duurzaam gebruik van nieuwe energieconcepten, maar vooruitlopend daarop bewoners helpen bij het verlagen van de energierekening. We hebben hier als gemeente, corporatie en huurdersorganisatie een gezamenlijke verantwoordelijkheid in, die we de komende jaren verder zullen uitwerken.

Wat gaan we doen: te verkopen huurwoningen hebben minimaal energielabel B

De corporaties verkopen ook woningen. In het kader van de energietransitie is het niet langer maatschappelijk verantwoord om woningen met een energielabel lager dan B te verkopen. De reden hiervoor is dat voormalige corporatiewoningen vaak door huishoudens met een lager inkomen worden gekocht. We kunnen er niet zonder meer van uit gaan dat deze huishoudens voldoende financiële middelen beschikbaar hebben om hun woning zelf zodanig te renoveren dat deze duurzaam verwarmd kan worden. Wij schatten dit risico zo hoog in dat daarmee verkoop van huurwoningen met een energielabel lager dan B het volkshuisvestelijk belang in de gemeente schaadt.

Wij hebben in het verleden al ingestemd met verkooplijsten van de corporaties. Deze toestemming willen wij niet intrekken, omdat dit onbetrouwbaar overheidsgedrag zou zijn. Maar wij vullen deze eerdere instemming aan met de verplichting dat de te verkopen woningen minimaal energielabel B hebben. Wij beseffen dat deze toegevoegde verplichting kan, maar niet hoeft te leiden tot een verminderde opbrengst bij verkoop. Wij achten deze mogelijkheid acceptabel en dit hoeft naar onze mening niet te leiden tot onoverkomelijke financiële of bouwkundige problemen bij de corporaties.

Ambitie: benutten mogelijkheden van circulair bouwen

Leeuwarden werkt samen met de stichting Circulair Fryslân voor het stimuleren van meer circulaire materialen in de bouw en gebruik voor het inrichten voor de openbare ruimte. Voor de woningbouw wordt gestreefd naar meer gebruik van hout, bio based materiaal en is ook een programma opgezet voor het gebruik van betongranulaat. In de openbare ruimte betreft het streven naar hergebruik van materialen maar ook meer bio-based materiaal. De bouw is momenteel een grote bron van CO₂ uitstoot, onder andere door het gebruik van cement en beton. Bij de bouw, renovatie en sloop van gebouwen is het nodig dat materialen weer een andere nuttige functie kunnen krijgen. Hiermee kunnen we de ecologische voetafdruk van de bouwsector verder verlagen.

Ambitie: klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting

De effecten van de klimaatverandering zijn nu al voelbaar in onze gemeente. De zomers worden heter, de buien heftiger en we maken steeds langere perioden van droogte mee. Dit vraagt om nieuwe oplossingen in woningen en de woonomgeving om hier op een goede manier mee om te

gaan. We hebben de ambitie om in 2035 de gemeente klimaatadaptief ingericht te hebben. We willen de opgaven gebruiken om wijken en dorpen een positieve impuls te geven. We kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak.

Voor het bestrijden van hittestress is het nodig dat gebouwen op de juiste manier geïsoleerd zijn. Dit kan onder andere door gebruik te maken van daken met een sedumbedekking¹¹. Slim ontwerpen waarbij de zomerzon wordt voorkomen en er natuurlijke ventilatie ontstaat horen eigenlijk al vanzelfsprekend te zijn. Voor de woonomgeving betekent dit dat er voldoende groen is. Zowel in de vorm van bomen voor schaduw maar ook doordat via verdamping de temperatuur verlaagd wordt.

Wateroverlast tijdens heftige buien zal zonder ingrijpen verder toenemen. We hebben een hydraulische kaart voor de hele gemeente opgesteld die inzichtelijk maakt waar bij hevige buien wateroverlast te verwachten is. We moeten maatregelen nemen om water meer in de omgeving vast te houden. Sedumbedekking is hiervoor een mooie gebouwgebonden oplossing. Maar ook door het voorkomen van te grote verstening van de omgeving. Door hemelwater de kans te geven lokaal de bodem in te gaan, of tijdelijk vastgehouden te worden, voorkomen we dat de riolering overbelast raakt.

Ambitie: vergroten biodiversiteit in buurten

Te lang is gedacht dat de stad een soort van ecologische woestijn is. Nu weten we beter; de stad kent meer verschillende en meer diverse ecosystemen dan het omliggende platteland. Toch is er ruimte om hier nog meer van te maken.

Er zijn meerdere gebouwgebonden maatregelen die zonder noemenswaardige extra kosten al een belangrijke bijdrage leveren. Denk aan nesten voor mussen, zwaluwen of vleermuizen. Maar ook door hoe we als gemeente het groenbeheer vormgeven; hier is ook ruimte om de ecologische diversiteit te vergroten. Het voorkomen of weer transformeren van versteende tuinen is nog steeds urgent.

Ambitie: gezonde leefomgeving

Door bestaande en nieuwe wijken en dorpen met oog op een volhoudbare toekomst in te richten en te gebruiken, creëren we tegelijkertijd ook meer gezonde wijken. Wijken waar niet alleen meer ruimte is voor wandelen en fietsen, maar die hiertoe ook uitnodigen. Zeker in de wijken waar het corporatiebezit is geconcentreerd zien we ook dat een groter deel van de bevolking gezondheidsklachten heeft. De levensverwachting van lagere inkomens is substantieel lager dan die van hogere inkomens, eveneens in het aantal jaren dat in goede gezondheid wordt doorgebracht. Door het bieden van een prettige leefomgeving die uitnodigt om gezonder te leven, wordt een (kleine) bijdrage geleverd aan het dichten van de kloof in gezondheid tussen arm en rijk.

Ambitie: verduurzaming particuliere huurwoningen

De verduurzaming van de woningvoorraad betreft uiteraard niet alleen de woningen van de corporaties, maar ook die van eigenaar-bewoners en die van particuliere verhuurders. We zien dat de grotere partijen al bezig zijn met verduurzaming, onder andere door het plaatsen van zonnepanelen. De rest van de particuliere markt is zeer divers qua type eigenaar en qua type woning. Zo voldoen recent getransformeerde kantoorpanden naar wonen al aan het bouwbesluit, maar is de opgave in de kleinschalige particuliere huur in vooroorlogse woningen nog groot. Particuliere verhuurders zullen in hun verduurzamingsplannen moeten aansluiten bij de ingrepen die ook voor de particuliere koop in de desbetreffende buurten en dorpen gelden.

Rol van de gemeente

¹¹ Los van een sedumbedekking, gaan we ervan uit dat alle daken van de corporaties op termijn nuttig gebruikt worden. Bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen, zonneboilers of wellicht kleine windturbines.

De transitievisie warmte is het kader waar we partijen (corporaties, andere vastgoedeigenaren en eigenaar-bewoners) duidelijkheid gaan geven over hoe de energietransitie in Leeuwarden vorm gaat krijgen. We verknopen deze aan de plannen voor stedelijke vernieuwing, zodat we slimme verbindingen krijgen en de maatschappelijke investeringen zo optimaal renderen. Daarnaast zijn we betrokken in de realisatie van warmtenetten in Leeuwarden en zetten we ons actief in om corporaties aan te haken.

Het succes van de energietransitie kan niet zonder de betrokkenheid en inbreng van bewoners. Vooral waar het gaat om de doelgroep kwetsbare huurders voelen we een medeverantwoordelijkheid om hun te ondersteunen hierin. Bijvoorbeeld door laagdrempelige voorlichting en ondersteuning in hoe energiezuinig te wonen is. We helpen deze huishoudens dan meteen in het verlagen van hun woonlasten. Vanuit onze ervaring met het sociaal energiebeleid werken en denken we mee in de ondersteuning van kwetsbare bewoners.

Onze rol is zeer groot waar het gaat om klimaatadaptatie en vergroten biodiversiteit; dit betreft in hoofdzaak de inrichting van de openbare ruimte. We gaan met de corporaties en huurders het gesprek aan over hoe de gebouwen en de percelen van de corporaties een bijdrage aan deze thema's kunnen leveren. We moeten onze ambities hierover de komende jaren verder uitwerken. Dit geldt ook voor het onderwerp circulair bouwen.

HOOFDSTUK 5: VOLDOENDE AANBOD

In dit hoofdstuk geven we onze visie op het aanbod aan sociale huurwoningen: hoeveel zijn er nodig en hoe krijgen de verschillende categorieën woningzoekenden hun woning?

Visie

De woningvoorraad van de corporaties is nu in belangrijke mate gericht op huishoudens met een smalle beurs, die geen goede alternatieven op de woningmarkt hebben. Vanwege het ontbreken van kwalitatief goede alternatieven is het van belang dat de corporaties voldoende aanbod bieden. Aanbod dat ook binnen een redelijke tijd te bemachtigen valt.

Iedereen heeft recht op een plek, maar dat betekent niet dat iedereen op dezelfde wijze een woning krijgt toegewezen. Wanneer er goede volkshuisvestelijke redenen zijn dan wijken we van deze algemene stelregel af. Dat kunnen redenen van urgentie zijn, maar ook wanneer het nodig is om de samenstelling van wijken te veranderen. We vinden het vooral belangrijk dat iedereen uiteindelijk in een woning en woonomgeving terecht komt die het beste bij iemands portemonnee en wensen past.

In te voegen illustratie

Uitgangspunt: voldoende aanbod voor bestaande doelgroepen

De corporaties monitoren hoe zij hun woningen toewijzen. Wie reageert, hoeveel reageren, hoe lang heeft degene die de woning toegewezen krijgt gezocht? Uit deze monitoring en het uitgebreide woningmarktonderzoek uit 2019 blijkt dat de totale omvang van de sociale voorraad van de corporaties voldoende is. Dit blijkt ook uit de cijfers over zoekduur. Hoewel de doelgroep die beroep kan doen op een corporatiewoning groter is, blijkt dat tot op heden een belangrijk deel van deze doelgroep of in een koopwoning zit of naar een particuliere huurwoning stroomt. Waar het gaat om kwetsbare huishoudens is ongewenst, zie ook hoofdstuk 7: Als wonen niet vanzelfsprekend is.

Prognoses wijzen uit dat er geen structurele¹² autonome groei van de allerlaagste inkomensgroepen komt. Dit betekent niet dat binnen de gemeente de vraag gelijk verdeeld is en blijft. Zoals we in het eerste hoofdstuk al aangaven, zien we dat de autonome vraag naar wonen in sociale huurwoningen in veel van onze dorpen aan het afnemen is. Tegelijkertijd neemt de vraag naar het wonen in de stad, ook in het huursegment, toe.

Over de hele gemeente gemeten is er nu geen aanleiding om het aanbod voor de laagste inkomens te vergroten. Het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen van de corporaties zal er dan alleen toe leiden dat de bestaande onbalans tussen de gemeente Leeuwarden en de andere gemeenten in Fryslân nog verder vergroot¹³. Dat is niet in het belang van de huurder en niet in het belang van de gemeente Leeuwarden.

Wat gaan we doen?

De sociale woningmarkt strekt zich uit tot over de gemeentegrenzen, ook waar het bijvoorbeeld om uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijk wonen gaat. We vinden het belangrijk om gezamenlijk met corporaties, huurdersorganisaties, gemeenten en de provincie te kijken naar de voorliggende opgaven in de sociale woningmarkt. We vinden het belangrijk dat ook de andere gemeenten in deze provincie de ruimte hebben om hun sociale woningvoorraad te laten groeien.

Ambitie: nieuw Fries normenkader zoekduur

¹² De doelgroep groeit en krimpt naar gelang de economische situatie. Voor onderbouwing cijfers: zie woningmarktonderzoek Leeuwarden 2019.

¹³ Uit rapport De rol van binnenlandse verhuizingen ingroeiende inkomensverschillen tussen gebieden binnen Noord-Nederland (februari 2020, Trendbureau Drenthe, Sociaal Planbureau Groningen en het FSP)

De Friese woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben nieuwe definities ontwikkeld voor zoekduur, vraagdruk en actief woningenzoekenden. Deze moeten nog vertaald worden naar een nieuw Fries normenkader, zodat getoetst kan worden of het aanbod voldoende aansluit bij de vraag.

Ambitie: herverdeling van het aanbod sociale huurwoningen

Zoals de visie op de ongedeelde stad aangeeft, vinden wij het belangrijk dat binnen de gemeente Leeuwarden een evenwichtige verdeling van sociale huur over de wijken (en dorpen) is. Wij benaderen dit op het niveau van de buurt. Dit betekent dat er in bepaalde buurten een afname van het aantal of aandeel sociale huurwoningen nodig is. Dit kan dan door sloop, verkoop of door de toename van het aantal koopwoningen of particuliere huurwoningen in het geliberaliseerde segment. De ruimtelijke mogelijkheden per buurt zijn daarbij leidend: is hoogbouw en verdichting mogelijk en wenselijk, of moet er juist laagbouw en extra groen worden toegevoegd? Dit soort vragen bepaald uiteindelijk het woonprogramma per buurt.

De afname in sommige buurten leidt ertoe dat in andere buurten juist het aantal sociale huurwoningen zal gaan toenemen. Vooruitlopend op het verdunnen in de ene buurt, is het toegestaan dat corporaties in andere buurten eerst gaan bouwen. Hiermee voorkomen we dat herstructureringen spaak lopen doordat er te weinig nieuw aanbod is.

Bij het herverdelen van het aanbod kijken we ook nadrukkelijk naar het aandeel particuliere huur in de buurt. Dit tellen¹⁴ we op bij het aandeel sociale huur in eigendom van de corporaties en telt daarmee mee in de vraag of we actief ingrijpen in de samenstelling van de woningvoorraad in een buurt.

Ambitie: verbreding doelgroep voor corporaties

In het hoofdstuk over de ongedeelde stad hebben wij ook aangegeven dat het voor het functioneren van stad het nodig is dat corporaties weer een bredere doelgroep gaat bedienen. Waar nu bij nieuwe verhuringen het gemiddeld inkomen (ver) onder de € 20.000 ligt, mogen corporaties woningen aanbieden aan de doelgroep met een inkomen tot € 43.574. Dat gaat niet vanzelf. De koopsector is vaak concurrerend op prijs (door de fiscale bevoorrechtiging) terwijl de particuliere huur concurreert op snelheid en afwerkingsniveau en in kleinere mate op locatie.

Wat gaan we doen?

Met deze visie geven wij de corporaties de ruimte om ook de doelgroep met een inkomen tot € 43.574 te huisvesten. Dit betekent dat de corporaties de ruimte krijgen om op creatieve wijze deze hogere inkomensgroep aan zich te binden, bijvoorbeeld door differentiatie in het toewijzingsbeleid. Mocht blijken uit de toewijzingscijfers dat de corporaties meer hogere inkomens weten te huisvesten, dan ontstaat daarmee de ruimte om het totale woningaanbod van de corporaties te vergroten.

Ambitie: voldoende aanbod aan corporatiewoningen houden

Momenteel is op het niveau van de hele voorraad van de corporaties in de gemeente Leeuwarden sprake van voldoende aanbod. Om te bepalen of dit ook in de toekomst ook zo is, gebruiken wij het volgende criterium:

Een actief woningzoekende, die minimaal 1 keer per maand op passende woonruimte¹⁵ van de corporatie reageert, moet binnen een jaar door de corporatie een passende woonruimte in de gemeente toegewezen krijgen.

¹⁴ We weten niet van alle particuliere huurwoningen de hoogte van de huur; op basis van standaardbedragen van de NVM kijken we welk deel in het sociale segment valt.

¹⁵ Wij gebruiken de term woonruimte, omdat de corporaties ook woningzoekenden huisvest die geen zelfstandige woning zoeken.

In de dorpen komt niet elke maand een woning beschikbaar. Wij vinden woningzoekenden in de dorpen 'actief' wanneer zij reageren op elke vrijkomende woonruimte die passend is. Zodra de zoekduur van actief woningzoekenden boven de grens van 1 jaar komt, dan is er sprake van een tekort en is dat reden om met corporaties en huurdersorganisaties te kijken welke oplossingen te vinden zijn.

Wat gaan we doen?

De zoekduur verschilt binnen de gemeente Leeuwarden per gebied en per type huurwoning. De zoekduur verschilt ook per type huishouden (qua grootte, leeftijd en inkomen). We willen langzamerhand hier steeds meer gedifferentieerd naar kijken. Het nader inzoomen op gebied en type woning biedt namelijk handvatten om het woonprogramma per gebied nader vorm te geven. De differentiatie op de zoekduur per type huishouden geeft aan of er aanleiding is om acties te nemen om specifieke huishoudens extra te ondersteunen.

Voor het bepalen of er krapte is, kijken we ook nadrukkelijk naar de vraagdruk in andere delen van de provincie Fryslân. Het grote aanbod van sociale huurwoningen, in combinatie met een hoge mutatiegraad, betekent dat woningzoekenden worden aangetrokken aan de mogelijkheden van de stad Leeuwarden. We vinden het belangrijk dat ook in de andere delen van de provincie voldoende aanbod is voor deze doelgroepen. Daar willen we ons met corporaties en huurdersorganisaties extra voor gaan inzetten.

Ambitie: differentiëren in toewijzingsbeleid

Het wettelijke uitgangspunt is dat iedereen recht heeft op vrije vestiging en dat het beperken hiervan alleen in bijzondere omstandigheden gerechtvaardigd is. Wij onderschrijven dit uitgangspunt van harte en volledig. Een goed functionerende woningmarkt biedt de ruimte voor alle huishoudens om een passende en gewenste woning te vinden. Wij zien echter dat op basis van de huidige samenstelling van wijken en dorpen het in het belang van de volkshuisvesting is om actief te sturen op de samenstelling van wijken en dorpen.

Woningtoewijzing is op basis van een groot aantal criteria vorm te geven. Landelijke wetgeving legt een bovengrens qua inkomen. Ten behoeve van betaalbaarheid en het inperken van de omvang van de landelijke huurtoeslag zijn er eveneens regels over inkomen en hoogte van de huur.

In aanvulling op de landelijk normen maken de corporaties primair gebruik van het begrip inschrijfduur. Dit betekent dat corporaties niet actief sturen op de samenstelling van complexen, buurten en dorpen. In bepaalde complexen maken de corporaties gebruik van leeftijds criterium, hetzij voor jongeren en vooral voor 55+. Door huurwoningen uit het reguliere aanbod te halen, kunnen corporaties doelgroepen met urgentie huisvesten. Hierbij ontstaat ruimte om te sturen op de samenstelling van complexen en buurten.

Er is een volkshuisvestelijke noodzaak om het toewijzingsbeleid meer te differentiëren. De belangrijkste reden vinden wij dat binnen wijken en dorpen er een goede menging van verschillende doelgroepen moet zijn. Wijken met een te eenzijdige samenstelling qua type huishouden staan wederzijdse contact tussen doelgroepen in de gemeente in de weg. Momenteel is de opgave vooral het vergroten van het aandeel hogere inkomens en gezinnen in bepaalde buurten.

De tweede reden is meer kwalitatief van aard. We willen dat vergelijkbaar met de koopmarkt huurders in Leeuwarden hun wooncarrière doorlopen op basis van woonwensen en -mogelijkheden en minder op basis van noodzakelijkheden. Dit leidt ertoe dat de woontevredenheid van huurders groeit en buurten en wijken beter functioneren.

Wat gaan we doen?

Wij bieden met deze volkshuisvestingsvisie de politieke grondslag op basis waarvan de corporaties de ruimte krijgen om op de volgende gronden hun woningtoewijzing verder te differentiëren:

1. Toewijzing op basis van omvang huishouden. Het aanbod van geschikte woningen voor hurende gezinnen is beperkt, vooral in de stad. Het is gewenst dit aanbod dan ook effectief toe te wijzen, zonder dat alle gezinswoningen per se een huur boven de eerste aftoppingsgrens moeten krijgen. Ook op basis van de samenstelling van buurten is het mogelijk om hier extra toe te wijzen op basis van de omvang van het huishouden.
2. Toewijzing op basis van inkomen. Zoals aangegeven is de instroom bij de corporaties nu te veel beperkt tot de allerlaagste inkomens. Om deze scheefheid aan te pakken is het mogelijk om de hogere inkomens met voorrang te huisvesten.
3. Toewijzing op basis van leefstijl. De ene huurder zoekt een drukke woonomgeving, de andere een rustige, maar ook het verschil tussen modern of oud, binnen of buiten de stad. Door hierop te sturen kunnen huurders een meer passende woning toegewezen krijgen.
4. Toewijzing op basis van binding met het dorp. Wij zien ruimte om met de inzet van creativiteit ervoor te zorgen dat corporaties hun woningen in de dorpen meer gaan toewijzen aan huishoudens die een economische of sociale binding met het dorp hebben. Dit kan gaan om starters, senioren of bij scheiding waar kinderen bij betrokken zijn.
5. Toewijzing aan jongeren. Het rijk heeft het minimumloon zo vormgegeven dat jongeren tot 23 jaar geen volledig minimumloon hebben. Dit heeft mede gevolgen voor de hoogte van een eventuele uitkering op basis van de Participatiewet en het recht op huurtoeslag. Vandaar dat wij woningtoewijzing voor jongeren tot 23 jaar gewenst en passend vinden.
6. Woningtoewijzing aan ouderen vinden wij onder voorwaarden gewenst. Het gaat dan om het huisvesten van kwetsbare ouderen, waarbij de ondergrens qua leeftijd in beginsel op 75 jaar ligt, zie ook hoofdstuk 9. Tenzij er zwaarwegende redenen worden aangedragen, gaan wij ervan uit dat bestaande complexen het leeftijdslabel 55+ kwijtraken.
7. Toewijzing op basis van woningaanpassingen. Wanneer woningen zijn aangepast om een zorgvraag mogelijk te maken, dan is het mogelijk en gewenst om deze woningen met voorrang toe te wijzen aan huishoudens met een vergelijkbare zorgvraag.
8. Toewijzing op basis van bijzondere woonvormen. Voor bijvoorbeeld woongroepen is het gewenst dat hier een bijzondere toewijzingsvorm gehandhaafd blijft. Te denken valt aan ballotage of het hanteren van een eigen wachtlijst. Dit is gezien het bijzondere karakter van dit soort complexen te rechtvaardigen.

Wanneer het nodig is zal ook de gemeente de wettelijke instrumenten van de Huisvestingswet, de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet)¹⁶ en eventuele andere nieuwe wetgeving inzetten om actief te sturen op de samenstelling van buurten en dorpen.

Ambitie: urgent huisvesten van specifieke doelgroepen

Het grote belang van het hebben van een eigen dak boven het hoofd kan niet voldoende benadrukt worden. Het hebben van een eigen huis, dat ook een thuis is, is de grondslag om een bestaan op te bouwen of juist te behouden.

Om persoonlijke of maatschappelijke redenen kan iemand acuut een (andere) woning nodig hebben, maar daarin zelf niet voorzien. In deze gevallen is het toegestaan om woningzoekenden met

¹⁶ De Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om voor 4 jaar bepaalde wijken aan te wijzen waar extra regels voor woningtoewijzing gelden. Wanneer minimaal 25% van de bewoners van een wijk niet-actief respectievelijk werkloos is en het aantal huishoudens met een laag inkomen 45% van het inwonertal van de wijk vormt, is de wet te benutten. De betreffende wijk kan dan als zogenoemde kanszone worden aangewezen en aan nieuwkomers die minder dan zes jaar ingezetenen zijn van de regio kunnen inkomenseisen worden gesteld voordat men zich in de wijk kan vestigen.

urgentie¹⁷ te huisvesten. Dit in het besef dat hierdoor de keuzevrijheid van regulier woningzoekenden verkleind wordt.

Het is vaak niet mogelijk om per direct een woning toe te wijzen aan een urgente woningzoekende, zelf niet in een ontspannen huurmarkt zoals die van Leeuwarden. Het is daarom nodig om voor urgentie een regeling te maken.

Er zijn een aantal manieren waarop urgentie kan worden vormgegeven: via een urgentieregeling in de huisvestingsverordening op basis van de Huisvestingswet, via een beleidsdocument, via prestatieafspraken met corporaties en corporaties kunnen autonoom ook doelgroepen urgentie geven. Wij kiezen ervoor om urgentie via deze volkshuisvestingsvisie te regelen en niet via een verordening. De redenen daarvoor zijn dat het hanteren van een verordening extra administratieve lasten met zich meebrengt en omdat de krapte op de woningmarkt meevalt, zodat de effecten van urgentie op de reguliere woningzoekenden relatief beperkt is.

We hanteren de volgende norm voor urgentie:

Een urgente woningzoekende moet binnen drie maanden een passende woonruimte door de corporatie toegewezen krijgen.

De wetgever gaat ervan uit dat bij urgentie in ieder geval de volgende twee groepen woningzoekenden meegenomen worden:

- Vanwege het bieden of geven van mantelzorg
- Die uit een blijf-van-mijn-lijf huis komen.

De corporaties hebben ook zelf de mogelijkheid om aanvullend op deze visie zelf urgente doelgroepen aan te wijzen.

Wat gaan we doen?

Het geven van urgentie aan de ene doelgroep, betekent dat het aanbod voor reguliere woningzoekenden daalt. Daarom zijn wij terughoudend met het aanwijzen van doelgroepen die urgentie moeten krijgen en hoeveel van de vrijkomende woningen voor urgente woningzoekenden beschikbaar komen. We hanteren in beginsel de grens dat maximaal 15% van de vrijkomende woningen via urgentie kan worden toegewezen. Indien blijkt dat dit percentage structureel te weinig is, zullen we met corporaties moeten kijken hoe het aanbod vergroot kan worden.

Het verkrijgen van urgentie gaat gepaard met extra eisen aan de woningzoekende zelf en/of ook aan de instelling waar de woningzoekende nog woont. Wij verwachten van de woningzoekende een actieve en coöperatieve houding. Dit betekent dat bij het weigeren van een woning de urgentie in principe vervalt, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om de urgentie te behouden. Hetzelfde geldt voor de instelling waar de woningzoekende verblijft. Wij verwachten dat deze zich maximaal inzetten om hun cliënten op de reguliere manier te laten uitstromen. Instellingen die dit niet doen, kunnen voor hun cliënten geen aanspraak maken op urgentie.

Momenteel kijken de corporaties al naar waar zij woningen beschikbaar stellen aan urgente doelgroepen, zodat er een goede spreiding plaatsvindt. Zeker vooruitlopend op specifieke woonvormen (zie ook Hoofdstuk 7: Als wonen niet vanzelfsprekend is) is dit nodig.

Doelgroep statushouders

Statushouders (ook wel vergunninghouders genoemd) zijn mensen die een verblijfsvergunning hebben gekregen. Op het moment dat deze vergunning door het rijk verstrekt wordt, heeft de gemeente de wettelijke taak om in de huisvesting van deze doelgroep te laten voorzien. Vanwege

¹⁷ Voorrang en urgentie zijn twee verschillende begrippen. Bij voorrang krijgt een woningzoekende met bepaalde kenmerken voorrang op andere woningzoekenden in het reguliere aanbod. Bij urgentie worden woningen uit het aanbod gehaald en specifiek toegewezen aan de woningzoekende.

het inkomensniveau van statushouders betekent dit dat zij vrijwel zonder uitzondering op een huurwoning van een corporatie zijn aangewezen.

Doelgroep Alleenstaande Minderjarige Vreemdeling die 18 jaar oud wordt

Een Alleenstaande Minderjarige Vreemdeling (AMV) die 18 jaar oud wordt, is feitelijk een reguliere statushouder. Maar deze groep moet met urgentie gehuisvest worden. Dit komt omdat de AMV'er op het moment van het 18 worden namelijk geen eigen woonruimte meer heeft en dus dringend gehuisvest moet worden. Wij gaan ervan uit dat een AMV'er binnen een maand nadat hij 18 jaar wordt passend gehuisvest is.

Doelgroep personen die uit beschermd wonen komen

Personen waarvan de behandeling al zo ver is dat zelfstandig wonen weer mogelijk is, kunnen in de regel regulier uitstromen naar een zelfstandige woning. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, moet ook deze doelgroep met urgentie een woning krijgen toegewezen. Primair omdat dit in het belang van de persoon zelf is. Maar ook om hiermee intramurale behandelplekken vrij te krijgen voor die personen die het nodig hebben.

Doelgroep: personen die uit maatschappelijke opvang komen

Wonen is een basisrecht. Personen zonder een eigen woning, zowel diegene die wel of niet behandeld worden, moeten met urgentie gehuisvest worden. Landelijk is sprake van een groeiende groep (economisch) daklozen.

Doelgroep: jongeren die uit jeugdhulpinstelling komen

Jongeren die 18+ worden vallen in beginsel niet meer onder de Jeugdwet. En daarmee stromen ze ook uit de jeugdhulpinstelling (en soms ook het pleeggezin). We willen voorkomen dat deze doelgroep dakloos wordt of bij verkeerdere huisvesters terecht komen.

Doelgroep: maatwerk urgentie

Er zullen altijd woningzoekenden zijn die buiten bovengenoemde categorieën vallen, maar waarbij partijen ook constateren dat urgente woningtoewijzing gewenst is. Het reguliere overleg over casuïstiek tussen partijen biedt hiervoor het geschikte platform.

Ambitie: bijzonder woonsegment van het gemeenschappelijk wonen versterken

De corporaties hebben een aantal complexen voor gemeenschappelijk wonen in bezit. Hierin wonen meerdere huishoudens op verschillende vorm met elkaar samen. Het betreft een bijzondere aanvulling op onze woningmarkt die we erg waardevol vinden. De instandhouding vraagt van de bewoners dat zij hun woonvorm bij de tijd houden en inspanningen leveren om nieuwe bewoners te krijgen. Van de corporaties verwachten wij dat zij hun de ruimte bieden om in voldoende vrijheid hun samenlevingsvorm vorm te geven.

Er zijn continu groepen bezig om nieuwe woongroepen te creëren. Het is helaas een samenlevingsvorm die vanuit de markt moeizaam tot stand komt. Hypotheekverstrekkers vinden het financieren van dit soort initiatieven spannend en ingewikkeld. Van oudsher waren het dan ook corporaties die ruimte boden aan deze nieuwe woonvormen.

Wat gaan wij doen?

Wij vinden het gewenst om maximaal ruimte te bieden om nieuwe woongroepen te ontwikkelen. Dit kan in bestaand of nieuwbouw door de corporaties of een vorm, waarbij sprake is van een menging van koop en huur. Het is wel belangrijk dat het gaat om levensvatbare initiatieven, zodat er een volkshuisvestelijk vermogen van de corporaties en andere investeerders op een verantwoorde wijze wordt ingezet.

Ambitie: ruimte voor het bijzonder woonsegment van de wooncoöperaties

De wooncoöperatie is de meest verregaande vorm van zelforganisatie waarin bewoners voor het onderhoud en beheer van hun woningen zelf verantwoordelijk zijn. Sinds 1 juli 2015 maakt de wooncoöperatie deel uit van de Woningwet: groepen met interesse kunnen ondersteuning krijgen bij het opstellen van een plan en dat indienen bij hun corporatie. Er zijn daarnaast ook groepen die zelf een stuk grond willen bebouwen en de woningen aan hun leden willen verhuren.

Wat gaan we doen?

We vinden dit een waardevolle vorm van zelfbeschikking die de moeite waard is om nadrukkelijk te ondersteunen. We willen dat levensvatbare initiatieven de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen. Ook hierbij geldt als randvoorwaarde dat het volkshuisvestelijk vermogen van de corporaties op een verantwoorde wijze wordt ingezet.

Ambitie: uitwerking bijzonder woonsegment van de woonwagens

Lange tijd was het (impliciet) rijksbeleid om Roma, Sinti, (handels)reizigers en rondtrekkende kermisexploitanten en circusartiesten (voor de leesbaarheid: woonwagenbewoners) net als 'gewone' burgers te behandelen ofwel 'normaal'. Hierdoor zijn in Nederland door gemeenten en corporaties veel standplaatsen afgebouwd en is niet gekeken dat hierdoor een eeuwenlange traditie verloren dreigt te gaan.

Vanwege het bijzondere karakter van dit deel van de woningmarkt hebben we dit vooralsnog nog niet uitgewerkt in deze visie. We vinden het belangrijk om met woonwagenbewoners, corporaties en de andere gemeenten in Fryslân te kijken welke behoefte er is en welke wegen er zijn om deze te realiseren. Wanneer we hier zicht op hebben willen we bekijken op welke wijze we dit het beste kunnen vastleggen, bijvoorbeeld als aanvulling op deze visie of wellicht is het opnemen in de jaarlijkse prestatieafspraken voldoende.

Ambitie: goede afspraken met particuliere verhuurders

Voor veel huishoudens vormt de particuliere verhuur een start of doorstart op de woningmarkt. Bijvoorbeeld na een scheiding of bij een uitstroom uit een intramurale instelling. De particuliere markt is goed in het snel beschikbaar stellen van aanbod, een functie die op de woningmarkt zeker nodig is.

Tegelijkertijd zien we dat bij een aantal particuliere verhuurders ook huishoudens met een erg laag inkomen en vaak bijkomende problemen instromen. Zoals wij in hoofdstuk 7: Als wonen niet vanzelfsprekend is aangeven vinden wij het gewenst dat kwetsbare doelgroepen in beginsel door corporaties worden gehuisvest. Op korte termijn is het niet haalbaar dat dit voor de 100% lukt, en ook in de verdere toekomst kan de particuliere huur voor een deel van de kwetsbare doelgroepen een positieve rol vervullen. Wij vinden het wel van belang hierover goede afspraken te maken, namelijk in het **lokaal akkoord wonen** waarover wij in hoofdstuk 1: Ongedeelde stad en vitale dorpen spraken.

Rol gemeente

Het is in ons belang dat vraag en aanbod goed op elkaar afgestemd zijn. Het is realiseren van de ongedeelde stad betekent dat elders in de gemeente voldoende ruimte voor nieuwbouw door de corporaties beschikbaar moet zijn. Daar zetten we ons voor in, door enerzijds een deel van onze eigen gronden beschikbaar te stellen. Maar ook door de verplichting op te nemen dat bij transformatie in de bestaande stad er een percentage sociale huur gerealiseerd moet worden. Om dit goed vorm te geven is inbedding in een programma stedelijke vernieuwing nodig.

Waar het gaat om het gaat om de bevolkingssamenstelling van buurten en dorpen, hebben we met deze visie aangegeven welke ambities wij hebben. We gaan dit in nader overleg met de corporaties en huurdersorganisaties verder uitwerken waar dit het inzetten van voorrang betreft. De corporaties krijgen met deze visie ruimschoots de volkshuisvestelijke vrijheid om dit breed in te zetten. Dit betreft in het bijzonder ook hun inzet om hogere inkomens binnen de volkshuisvesting aan te trekken en te behouden in hun woningvoorraad.

Vanwege het belang van de cliënten, maar ook in het kader van een effectieve inzet van maatschappelijke middelen, is het nodig dat een groep huishoudens met urgentie gehuisvest wordt. Met deze visie geven we aan welke doelgroepen met urgentie gehuisvest moeten worden. Het is nodig dat we hierover met partijen nadere afspraken over maken, waar het gaat om draagkracht en draagvlak in buurten, maar ook waar het gaat om zorg en begeleiding (zie verder Hoofdstuk 7: Als wonen niet vanzelfsprekend is).

Indien nodig zetten we als gemeente het publiekrechtelijk instrumentarium (Huisvestingswet, Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek et cetera) in.

HOOFDSTUK 6: OUD WORDEN IN DE EIGEN WONING

Dit hoofdstuk staat stil bij de effecten die de vergrijzing gaat hebben op de volkshuisvesting en hoe we hier het beste mee om kunnen gaan.

Visie

Iedereen moet op een prettige manier in zijn woning kunnen wonen. Ook wanneer door het oplopen van de leeftijd een aantal vanzelfsprekendheden wegvallen, moet op een fijne en waardige wijze het wonen in de eigen woning vormgegeven worden. Mensen hebben een sociaal netwerk opgebouwd in de omgeving en hebben vaak de woning naar eigen smaak ingericht. We vinden het belangrijk om het dan mogelijk te maken om in de eigen woning te blijven wonen.

Een groeiend aandeel en aantal inwoners van de gemeente hebben een hoge leeftijd. Dit maakt het nodig om te kijken of er voldoende geschikte woningen in de woningvoorraad zijn om in te wonen wanneer er sprake is van (kleine) fysieke beperkingen. Daarnaast moeten er voldoende woningen beschikbaar zijn voor wanneer sprake is van grotere beperkingen. Maar we moeten ook kijken of er in de nabijheid van geschikte woningen ook de juiste voorzieningen zijn om het mogelijk te maken om ook op hogere leeftijd zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Soms is het beter om op hoge leeftijd niet in de eigen woning te blijven. Wanneer de woning of de woonomgeving te veel beperkingen geeft om op een waardige wijze zelfstandig te blijven wonen, moeten bewoners in staat zijn naar een betere woning te verhuizen.

Ontwikkeling oudere doelgroepen

Plaatje prognose

In Nederland is sprake van vergrijzing. Dit betekent dat de gemiddelde leeftijd van de bevolking toeneemt. Enerzijds doordat bewoners langer leven, anderzijds door het afnemen van jongere bevolkingsgroepen. Ook in Leeuwarden is hier sprake van, waarbij er binnen de gemeente grote verschillen te zien zijn.

De stad Leeuwarden is gemiddeld genomen het jongst. Dit komt door het grote aantal studenten en jongeren die hun wooncarrière in de stad beginnen. Wat overigens niet betekent dat de bevolking overal in de stad dezelfde gemiddelde leeftijd heeft: binnen de stad zijn er grote verschillen te zien. Het beeld in de dorpen van de gemeente is zeer divers. Sommige dorpen zijn al behoorlijk vergrijsd, anderen kennen een relatief jonge bevolking. Dit heeft onder andere te maken met de samenstelling van de woningvoorraad, qua prijs en qua bouwjaar. Dorpen waar relatief kortgeleden nog nieuwbouw is geweest kennen vaak een (tijdelijk) groter aandeel jonge gezinnen.

Tot redelijk recent werd de leeftijdsgrens van 65 jaar gebruikt voor het senioren¹⁸. Deze leeftijdsgrens is sterk achterhaald; een sterk groeiende groep 65-plussers werkt nog of staat anderszins actief in het leven. We gebruiken in deze visie daarom de leeftijdsgrens van 75 jaar wanneer we het over ouderen hebben. Hierbinnen maken we nader onderscheid met de ouderen boven de 85 jaar; vanaf deze leeftijdsgrens neemt de kwetsbaarheid van ouderen sterk toe.

In 2020 is 7,8 %, in 2030 10,6 % en in 2040 13,1 % ouder dan 75 jaar in de gemeente Leeuwarden. Een substantiële groei. Landelijke cijfers over 80+ geven aan dat deze groep groeit van 5.000 in 2018, naar 9.000 in 2035 en 12.000 in 2050.

De groei van het aantal ouderen wijkt af in de dorpen en de stad (gemiddeld). In de dorpen zien we dat het aantal ouderen nu al hoog is en de komende tien jaar verder groeit. In de dorpen is de opgave qua vergrijzing het grootst.

¹⁸ Dit had te maken met de AOW-leeftijd van 65 jaar. Deze is nu langzamerhand aan het toenemen tot 67 jaar en zal op termijn gekoppeld zijn aan de gemiddelde levensverwachting in Nederland.

Vergrijzing in de sociale huur

We hebben in het woningmarktonderzoek 2019 gebruikt gemaakt van de leeftijdsgrens van 65 jaar. De cijfers hieronder hebben dus betrekking op die leeftijdsgroep; de effecten van de vergrijzing zijn dus geringer dan het beeld dat uit de totalen opdoemt.

In de corporaties waren 4.755 huishoudens waarvan een lid ouder dan 65 jaar is, circa 30%. We hebben in Leeuwarden twee corporaties die specifiek bedoeld zijn voor het huisvesten van kwetsbare ouderen. Het betreft Habion (212 woningen) en Woonzorg Nederland (276 woningen). In de particuliere huursector waren in 2018 1.360 huishoudens (circa 20%) boven de 65 jaar. We zien dus dat de opgave bij de corporaties groter is, zeker in het besef dat gemiddeld huishoudens in de corporatiewoningen meer kwetsbaar zijn dan die in de particuliere huur.

Ambitie: langer thuis blijven wonen mogelijk maken

Het spreekwoord luidt dat 'ouder worden komt met gebreken'. Dit geldt zowel voor fysieke en sociale aspecten. Het goede nieuws hierbij is dat mensen steeds meer gezonde levensjaren hebben en dat de gebreken zich pas op hogere leeftijd voordoen.

We vinden het belangrijk dat mensen in hun eigen woning kunnen blijven wonen, ook wanneer dat door de gebreken die komen met de leeftijd bemoeilijkt wordt. Veel huishoudens willen graag oud worden in hun eigen woning. De inzet is erop gericht dit mogelijk te maken¹⁹. Wanneer huishoudens wel willen verhuizen, maar wanneer verhuizing naar een andere woning niet kan vanwege financiële redenen of vanwege het ontbreken van passend aanbod, dan is dit ongewenst. Het weghalen van belemmerende factoren kan zorgen voor meer doorstroming van ouderen uit eengezinswoningen naar woningen die beter aansluiten bij de levensfase waarin iemand zich bevindt.

Ambitie: voldoende aanbod geschikte woningen voor ouderen

Ten aanzien van fysieke aspecten zijn de meest voorkomende gebreken de afname van spierkracht en afnemende coördinatie. Het gevolg hiervan is dat traplopen en het gebruik sanitaire voorzieningen moeilijker wordt. De consequenties hiervan zijn gelukkig redelijk eenvoudig op te lossen. Het drempelloos maken van een woning, in combinatie met een traplift en beugels in de sanitaire ruimtes zijn voor de meeste ouderen voldoende om nog zelfstandig te kunnen blijven wonen. Het aanbrengen van beugels in sanitaire ruimten is in vrijwel alle woningen mogelijk. De corporaties hebben de afgelopen jaren al veel geïnvesteerd in het meer geschikt maken van hun woningvoorraad voor het op passende wijze huisvesten van kwetsbare ouderen. Momenteel heeft WoonFriesland 2.510 woningen geschikt voor ouderen en Elkien circa 3.500 drempelloze appartementen (met lift) en eengezinswoningen. Qua aantallen zijn daarmee voldoende woningen om fysiek kwetsbare ouderen een goede woning te bieden. Tegelijkertijd vinden we het belangrijk dat deze ouderen zolang mogelijk in hun eigen woning kunnen blijven wonen, ook wanneer deze (nog) niet aangepast is. Een tweede terzijde is dat een deel van de drempelloze woningen bewoond wordt door huishoudens die geen fysieke beperkingen hebben.

Er is een beperkt aantal huishoudens dat aangewezen is op een meer aangepaste woning. Het kan dan gaan om een woning die rolstoelvriendelijk is tot nog zwaardere ingrepen. In deze gevallen zal vaak sprake zijn van inzet van WMO-middelen om de woning aan te passen aan de specifieke eisen. Het kan dan gaan om substantiële wijzigingen met een behoorlijke financiële inzet van middelen. We vinden het belangrijk dat deze woningen na vertrek van de huurder opnieuw worden ingezet voor huishoudens met een vergelijkbare zorgvraag. Zo zorgen we ervoor dat deze maatschappelijke investeringen optimaal renderen.

¹⁹ Voor oudere huishoudens met een koopwoning biedt de gemeente Leeuwarden de mogelijkheid van de verzilvering, die het mogelijk maakt de overwaarde van de woning in te zetten om o.a. de woning aan te passen om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. .

De verwachte groei van het aantal oude ouderen afgezet tegen de voorraad geschikte woningen maakt het niet nodig om grootschalig te investeren in het aanpassen van de huidige woningvoorraad. We gaan er wel vanuit dat de corporaties hun woningen die via relatief kleine ingrepen (meer) geschikt te maken zijn, ook daadwerkelijk meer zorgbestendig maken bij reguliere onderhoudswerkzaamheden.

Ambitie: aanwezigheid geschikte voorzieningen in de woonomgeving

Onder de noemer voorzieningen in de woonomgeving valt een breed scala aan type voorzieningen. Er zijn fysieke voorzieningen, zoals de aanwezigheid van winkels, eerstelijns zorg (huisarts, tandarts) en ov-verbindingen. Maar het gaat ook om sociale voorzieningen, dus of maatschappelijke begeleiding in de buurt is en er zorg aan huis geleverd kan worden. Beide elementen zijn van belang om het zelfstandig wonen bij ouderen mogelijk te maken.

Bij veel ouderen neemt met het toenemen van de leeftijd het sociale netwerk af, vaak ook in combinatie of als gevolg van een afname van de sociale zelfredzaamheid. Om in die gevallen het zelfstandig wonen in de huidige woning mogelijk te maken, is een vorm van maatschappelijke begeleiding gewenst.

Ten aanzien van de aanwezigheid van fysieke voorzieningen heeft de gemeente een beperkte invloed. We kunnen wel ruimte bieden aan de komst van voorzieningen, maar we kunnen de daadwerkelijke aanwezigheid ervan niet of slechts beperkt sturen. Zeker waar het gaat om de meest kwetsbare ouderen, is het daarom de vraag of het niet beter is wanneer deze zich vestigen op plekken waar er voldoende voorzieningen aanwezig zijn.

Door de extramuralisering in de zorg stroomt een doelgroep in de sociale woningvoorraad die ook psychisch kwetsbaar is. Dit levert op termijn ook een extra stroom ouderen op die extra kwetsbaar zijn. Of deze doelgroep ook op hogere leeftijd nog zelfstandig kan wonen of dat doorstroming naar een specifieke woonvorm nodig is, is nu nog niet bekend. Dit is een ontwikkeling die we nauwlettend met onze partners in de gaten zullen houden.

Ambitie: obstakels die tijdig verhuizen belemmeren wegnemen

Er zijn meerdere redenen denkbaar die het gewenst maken dat een kwetsbare oudere gaat verhuizen. Meest voorkomende redenen zijn dat de huidige woning redelijkerwijs niet zorgbestendig te maken is, of omdat er geen geschikte voorzieningen in de buurt zijn.

We willen zoveel mogelijk voorkomen dat er te laat verhuisd wordt, maar dat al in een eerder stadium er nagedacht wordt over welke woning het meest geschikt is. Dit betekent dat we moeten investeren in goede voorlichting aan ouderen, zodat zij eerder een duidelijk beeld hebben van de voor- en nadelen van het blijven wonen in de eigen woning hebben.

Een deel van de ouderen wil wel verhuizen, maar heeft moeite dit zelfstandig te regelen. Het betreft dan vaak ook ouderen die sociaal niet voldoende zelfredzaam zijn. Er zijn wel commerciële bureaus die de verhuizing kunnen ontzorgen, maar het is niet voor alle oudere huishoudens financieel haalbaar dit soort ondersteuning in te schakelen. We moeten op zoek naar arrangementen waarin ook deze huishoudens op een laagdrempelige wijze ondersteund worden in het verhuizen.

Het is voor sommige ouderen financieel ongunstig om te gaan verhuizen. Veel oudere huishoudens wonen al lang op hetzelfde adres en hebben daardoor een relatief lage huurprijs. Bij verhuizing betekent het voor deze doelgroep dat de huurprijzen opeens sterk stijgen. Dit is een sterke barrière voor het kunnen verhuizen. Zeker voor de doelgroep die net te veel inkomsten heeft voor het kunnen ontvangen van huurtoeslag. Ook voor hen moet het mogelijk zijn om de stap naar een meer geschikte woning te maken. We willen kijken welke mogelijkheden er voor hen zijn om dit mogelijk te maken.

Ten slotte is er een groep ouderen waarvoor verhuizen sowieso financieel al niet haalbaar is. Deze groep heeft te weinig middelen om de kosten die er altijd bij een verhuizing zijn, mogelijk te maken. Het gaat dan om bijvoorbeeld de kosten voor de verhuizing zelf, maar vooral ook de inrichtingskosten (vloer, raambekleding) van de nieuwe woning. Ook voor deze groep geldt dat het niet zo kan zijn dat financiële barrières een gewenste en vaak ook nodige verhuizing in de weg staan.

Visie: oud worden in de dorpen

De corporaties huisvesten per 1 januari 2018 2400 huishoudens in de dorpen. Van deze 2400 huishoudens was in 38% (915) van de gevallen het hoofd van het huishoudens boven de 65 jaar. Het varieert tussen de 36% voor de zuidelijke dorpen tot 41% voor de noordelijke dorpen.

Dit wijkt aanmerkelijk af het percentage van 26% in de stad Leeuwarden en wijkt ook substantieel af van het percentage van 25% boven de AOW voor het totaal aantal huishoudens²⁰. Ook daarbij geldt dat de dorpen gemiddeld genomen een oudere bevolking kennen dan de stad.

We vinden het belangrijk dat ook de kwetsbare ouderen zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen blijven wonen in de dorpen. Maar we erkennen ook dat dit niet in alle gevallen mogelijk zal zijn, omdat het in sommige dorpen ontbreekt aan voldoende voorzieningen om op volwaardige wijze zelfstandig te kunnen blijven wonen. We werken aan een woningvoorraad waarbij in een groot aantal kernen er voldoende geschikte woningen zijn en voldoende goede voorzieningen om ook kwetsbare ouderen op een passende wijze huisvesting te kunnen bieden.

Ambitie: goed oud kunnen worden in het dorp

De komende jaren zal het aantal kwetsbare ouderen dat huurt bij de corporaties in de dorpen snel stijgen. De piek hierin is tussen nu en twintig jaar bereikt. Een groot deel van de corporatiewoningen in de dorpen bestaat uit grondgebonden woningen. Dit type woning is vaak wel aan te passen.

Tegelijkertijd is de mutatiegraad in de meeste dorpen laag, zodat doorverhuizen naar een geschikte woning in hetzelfde dorp lang niet altijd eenvoudig te organiseren is. We zullen met onze partners onderzoeken hoe we dit kunnen vormgeven.

Juist omdat het aantal huurders in de dorpen niet stijgt, en naar verwachting zelf zal dalen (zie ook hoofdstuk 5: Aanbod aan wonen), is het niet gewenst om specifieke ouderenhuisvesting in de dorpen te realiseren. Omdat de piek in de vergrijzing relatief dichtbij ligt, is het zeer onrendabel om hiervoor specifiek woningen te bouwen; het maatschappelijk vermogen van de corporaties rendeert op andere gebieden dan aanmerkelijk beter. Alleen in de grootste dorpen zien we de ruimte om indien gewenst nog specifieke huisvesting toe te voegen.

Het aantal en de diversiteit in fysieke voorzieningen in de dorpen neemt al langere tijd af. We verwachten niet dat deze trend op afzienbare periode zal veranderen. Dit betekent dat we met alle betrokken partijen slim moeten kijken waar de juiste voorzieningen zich bevinden en via specifiek toewijzingsbeleid (kwetsbare) ouderen rondom deze voorzieningen te huisvesten.

Ook waar het gaat om het leveren van zorg of maatschappelijke begeleiding is het gewenst om kwetsbare ouderen te verleiden en het hen mogelijk te maken om rondom bestaande voorzieningen in de dorpen te gaan wonen.

Ambitie: specifieke woonvormen voor ouderen faciliteren

Het toewijzen van woningen op basis van leeftijd vinden we in beginsel ongewenst, zie ook hoofdstuk 5: Aanbod van wonen. Voor kwetsbare ouderen maken we een uitzondering. Het leeftijdscriterium van 55+ was al lange tijd achterhaald en we verwachten dat aanbieders van woonruimte deze niet meer hanteren. We sluiten aan bij de leeftijdsgrens in dit hoofdstuk, wat betekent dat toewijzing dan in beginsel begint bij de leeftijd van 75 jaar. Dat laat uiteraard onverlet dat voor kwetsbare ouderen onder de 75 jaar maatwerk mogelijk is.

²⁰ In de stad Leeuwarden is het gemiddeld nog veel lager omdat hier ook veel studenten zelfstandig wonen; die zijn het woningmarktonderzoek 2019 niet meegenomen.

De corporaties Habion en Woonzorg Nederland zijn specifiek bedoeld voor kwetsbare ouderen. Deze beide corporaties hebben daarbij nu vooral grotere complexen voor beschikbaar (bv. Skilhiem in Stiens, Greunshiem, Swettehiem e.d. in Leeuwarden).

Wat in de stad Leeuwarden en de grotere kernen in de gemeente nog lijkt te ontbreken is een vorm tussen de zelfstandige woning en een groot wooncomplex. We verwachten een toename van de vraag naar kleinschalige woonvormen, waarin wel zelfstandig gewoond kan worden maar ook zorg en ondersteuning gemakkelijk aangeboden kan worden. Of deze vraag er ook daadwerkelijk is, en wat dit dan betekent qua bouwopgave, moet nog nader onderzocht worden.

Indien de komende jaren blijkt dat er een vraag in dit segment is, dan gaan we ervan uit dat de corporaties (in eerste instantie Habion en Woonzorg Nederland) deze vraag oppakken. Gelet op de inkomenspositie van de doelgroep, is dit namelijk een woonvorm die voor marktpartijen niet aantrekkelijk is om te ontwikkelen. Mochten er marktinitiatieven komen om dit soort complexen voor de meer vermogende ouderen te ontwikkelen, dan is het uitgangspunt dat minimaal 20% in het sociale huursegment wordt toegevoegd.

Een belangrijke succesfactor bij deze woonvormen is de nabijheid van voorzieningen. We hebben zicht op waar deze voorzieningen zijn. We gaan kijken hoe we het mogelijk kunnen maken dat rondom deze voorzieningen extra aanbod voor kwetsbare ouderen wordt gerealiseerd.

Ouderen in de particuliere huursector

De particuliere huurmarkt bedient ook een deel van de markt voor ouderen. Het woningmarktonderzoek laat zien dat op 1 januari 2018 er 1270 alleenstaande 65-plussers en 470 stellen 65 plus in de particuliere markt wonen, qua percentages redelijk vergelijkbaar met de sociale huur. Een belangrijk deel van de ouderen woont al langere tijd naar tevredenheid in een particuliere huurwoning en heeft hier toentertijd ook bewust voor gekozen. Het betreft dan vaak bezit van institutionele beleggers.

Wat gaan we doen?

Wanneer er nieuwe initiatieven in de particuliere markt voor het toevoegen van nieuwe, hoogwaardige seniorenhuisvesting komen, dan werken we hier in beginsel aan mee. Denk bijvoorbeeld aan het concept als Knarrenhof. We kijken dan per project of het gewenst is dat een deel van het programma in de sociale huur wordt toegevoegd. We wijken hiermee bewust af van de algemene stelregel van 20% sociale huur bij transformatie. Dat heeft te maken dat in specifieke seniorenhuisvesting aanvullende dienstverlening kan horen, die niet qua prijsniveau niet haalbaar is voor de doelgroep die aangewezen is op een sociale huurwoning.

Rol van de gemeente

Kwetsbare ouderen zijn een doelgroep die extra aandacht en ondersteuning vanuit de gemeente krijgen.

Ten aanzien van de huisvesting bieden we vanuit de WMO-ondersteuning in het aanpassen van de eigen woning, ook wanneer dit een woning van de corporatie of particuliere verhuurder is. Ook bieden we ruimte om het aantal specifieke woonvormen voor ouderen verder te laten groeien. Wanneer het gaat om particuliere initiatieven, gaan we er in beginsel van uit dat er minimaal 20% in de sociale huur wordt toegevoegd.

De gemeente is ook in hoofdzaak verantwoordelijk voor de ondersteuning van ouderen. Het betreft huishoudelijke hulp en maatschappelijke ondersteuning. Door de groei van het aantal huishoudens dat hier een beroep op doet, moeten we kijken hoe we dit organiseren zodat elke oudere toegang heeft en we tegelijkertijd hoogwaardige ondersteuning en hulp kunnen bieden.

Waar het gaat om het ondersteunen van ouderen om tijdig te verhuizen naar een geschikte woning in een geschikte woonomgeving, zullen we onze rol en die van onze andere partners de komende jaren nader moeten uitwerken. We zien hier voor onszelf sowieso een regierol weggelegd.

HOOFDSTUK 7: ALS WONEN NIET VANZELFSPREKEND IS

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op het huisvesten van kwetsbare doelgroepen. Volkshuisvesting is gericht op het huisvesten van een brede categorie huishoudens: van de laagste inkomens tot de middeninkomens. De afgelopen jaren bestond de instroom voor een groot deel uit kwetsbare huishoudens. In dit hoofdstuk zoomen we in welk perspectief we voor dit segment van de woningmarkt zien. De opgave voor kwetsbare ouderen hebben we in het vorige hoofdstuk behandeld.

Visie

Wonen is een basisbehoefte waar ook in moet worden voorzien wanneer dit door omstandigheden niet vanzelfsprekend is. Iedereen moet mee kunnen doen in de samenleving, ook personen waarbij zelfstandig wonen alleen met (tijdelijke) begeleiding mogelijk is. Een ongedeelde stad betekent ook dat er voor hen een volwaardige plek in de samenleving is. Hiervoor is passende huisvesting, die afgestemd is op de behoefte en mogelijkheden van het huishouden en de omgeving, één van de voorwaarden. Een huis hoort een stabiel thuis te zijn.

Het begint met een passende woning voor een kwetsbaar huishouden. Maar daarnaast is het voor het zelfstandig wonen ook nodig dat gemeente, zorginstellingen en/ of maatschappelijke organisaties de passende hulp en begeleiding kunnen bieden. Alle partijen moeten hun bijdrage leveren en hun inzet op elkaar afstemmen onder regie van de gemeente als systeemverantwoordelijke.

Onze ambitie is dat alle kwetsbare doelgroepen op zo'n passende wijze ondersteund worden dat zij op hun eigen wijze volwaardig mee kunnen doen in de samenleving.

Kwetsbare huishoudens op de woningmarkt

Er is geen eenduidige definitie van kwetsbare groepen op de woningmarkt, mede omdat de factoren die kwetsbaarheid veroorzaken divers zijn. Een belangrijk onderscheid is te maken tussen huishoudens die wel en die geen (blijvende) ondersteuning nodig hebben. In het eerste geval is het belangrijk dat voorkomen wordt dat huishoudens dakloos worden of blijven. In het laatste geval is het altijd een combinatie van een passende woning in een passende omgeving waarbij de goede ondersteuning of zorg wordt gegeven.

In de meest algemene zin betreft het huishoudens die momenteel niet zonder extra hulp en begeleiding zelfstandig kunnen worden. Kwetsbaarheid komt in vele vormen voor. Er zijn veel factoren die ervoor kunnen zorgen dat een huishouden kwetsbaar is. Denk aan lichamelijke beperkingen, (chronisch) psychische problemen, een verstandelijke beperking, psychosociale problemen. Maar ook op het gebied van inkomen en financiën, familie en sociale relaties, alcohol- en druggebruik. Kortom, een zeer diverse groep.

We onderscheiden de volgende categorieën kwetsbare doelgroepen:

1. Uitstroom uit maatschappelijke opvang
2. Uitstroom uit beschermd wonen
3. Statushouders
4. Dak- of thuislozen (inclusief jongeren)
5. Wet langdurige zorg

Op een aantal manieren raakt kwetsbaarheid het domein van het wonen. Soms betreft het passend huisvesten van deze doelgroep het bieden van de juiste woning. Maar vaak gaat het om juist andere elementen dat de woning.

Ambitie: regulering zorgaanbod

Al voor de decentralisaties was sprake van een breed aanbod van zorgaanbieders. Dat is de afgelopen jaren alleen maar sterker toegenomen. Voor een deel is dat een goede ontwikkeling, want het aanbod groeide en nieuwe zorgaanbieders boden ook nieuwe producten.

Een negatief effect van deze ontwikkeling is dat in delen van de stad met een goedkopere woningvoorraad een concentratie van zorgvragers is komen te wonen, waaronder ook doelgroepen die extra zorg vragen. Deze concentratie gaat soms het draagvlak en draagkracht van de buurt te boven. Tevens is het daarbij de vraag of de huisvesting wel optimaal is.

Het merendeel van de doelgroep is gebaat bij een eigen, volwaardige woning. We hebben het dan over regulier wonen. Dit heeft de volgende kenmerken.

1. Een reguliere woning is een woning waarin eenieder op normale wijze kan wonen en er achter de eigen voordeur geen sprake is van op zorg of begeleiding gerichte faciliteiten (denk aan gemeenschappelijke keuken, kantoren).
2. De bewoner is in staat zelfstandig te wonen zonder dat hiervoor 24 uren zorg of begeleiding nodig is.
3. Er is geen sprake dat het gebruik van de woning is gekoppeld aan het verkrijgen van zorg of begeleiding.

Indien niet aan deze drie voorliggende kenmerken wordt voldaan, is sprake van een vorm van woon-zorgcomplex of begeleid wonen.

Wat gaan we doen?

In bijlage 1: definities van deze visie hebben we de definitie van regulier wonen verder uitgewerkt. We willen deze definitie met partijen verder uitwerken en voorts dit op dusdanige wijze vastleggen (bijvoorbeeld in het bestemmingsplan en/ of aanbestedingsregels) dat we daadwerkelijk kunnen sturen op waar deze intensievere zorg wordt aangeboden.

Ambitie: goede begeleiding kwetsbare huishoudens

De meeste kwetsbare huishoudens zijn tijdelijk afhankelijk van goede begeleiding om zelfstandig te kunnen wonen en om mee te kunnen doen in de samenleving. Voor een (kleiner) deel van de doelgroep is dit alleen permanente begeleiding of zorg mogelijk, bijvoorbeeld bij mensen met een verstandelijke beperking.

Goede begeleiding is cruciaal om kwetsbare huishoudens zelfstandig te laten wonen. Het herstel van de cliënt heeft dit nodig, maar het is ook noodzakelijk voor het krijgen of behouden van draagvlak in buurten.

Ambitie: voorkomen betalingsachterstanden

Een kwetsbaar huishouden moet in staat zijn de woonlasten te betalen. Hiermee voorkomen we dat schulden ontstaan of onhoudbaar worden en voorkomen we huisuitzettingen. Hiertoe houden de corporaties de huren laag en wijzen passend toe, kent de gemeente het systeem van het kwijtschelden van gemeentelijke heffingen en werken we met de VoorzieningenWijzer (zie ook hoofdstuk 2: betaalbaarheid van wonen). Het wegnemen van de zorg of de huur en energierekening ook de volgende maand betaald kan worden, is voor veel van deze huishoudens een basisvoorwaarde om te kunnen werken aan zelfstandig wonen.

We moeten extra zorgvuldig zijn op het moment dat een kwetsbaar huishouden voor het eerst zelfstandig gaat wonen. We moeten met corporaties afstemmen hoe de huurbetaling zich verhoudt tot de uitbetaling van de uitkering. Daarnaast is het ook nodig om over de inrichting van de woning afspraken te hebben. Want een passende woning is ook een woning die een volwaardige inrichting kent.

Ambitie: toewijzing aangepaste woningen voor personen met een lichamelijke beperking

Een deel van de kwetsbare doelgroepen heeft een aangepaste woning nodig. Het betreft mensen met een (aangeboren) lichamelijke beperking, of de beperkingen door bijvoorbeeld de leeftijd.

Wat gaan we doen?

Een deel van de sociale woningvoorraad is specifiek aangepast om personen met een lichamelijke beperking passend te huisvesten. Bij het vrijkomen van deze woningen willen we dat deze opnieuw beschikbaar komen voor de doelgroep. Hiermee zetten we dit deel van de voorraad efficiënt in. Zie ook hoofdstuk 5: voldoende aanbod.

Ambitie: woningtoewijzing ten behoeve van een passende woonomgeving

Een deel van de doelgroep heeft een aangepaste woonomgeving nodig om goed te kunnen wonen. Waar het gaat om lichamelijke beperkingen, is het nodig dat de woonomgeving voldoende toegankelijk is. En dat nodige voorzieningen (OV, winkel, medisch, sociaal) bereikbaar zijn. Er zijn ook kwetsbare doelgroepen die door hun psychische aandoening gebaat zijn bij een prikkelarme woonomgeving. Hier betreft het ook een opgave in de vorm van woningtoewijzing.

Wat gaan we doen?

Een bijzondere groep kan zich niet goed redden in een gewone woonomgeving. Voor deze groep moeten we op zoek naar onconventionele oplossingen op maat.

Ambitie: voorkomen van woonoverlast

Helaas is er een beperkte groep huurders die door hun gedrag zorgen voor woonoverlast bij de burens en de omgeving. Soms kan een huurder hier niets aan doen, vanwege een psychische aandoening. In andere gevallen betreft het asociaal of crimineel gedrag. Dat accepteren we niet. Het vergroot de onveiligheid en zorg voor veel woonoverlast.

Wat gaan we doen?

Goede begeleiding en zorg inzetten. Het is nodig dat we de hele keten die gericht is op begeleiding ter voorkoming en het oplossen van woonoverlast gesloten is, zodat we adequaat kunnen handelen en optreden waar dat nodig is.

Ambitie: sociale verbinding verstevigen

Een woning of woonomgeving kan slechts in beperkte mate bijdragen aan het voorkomen van sociaal isolement of uitsluiting. Dit staat haaks op onze doelen van de ongedeelde stad, die juist inclusiviteit van ieder lid van de samenleving nastreeft.

Wat gaan we doen?

Via sociale programma's en de wijkenaanpak zetten we projecten en structuren op om mensen in staat te stellen op betekenisvolle wijze contact met burens en buurtgenoten te krijgen.

Ambitie: kwetsbare doelgroepen in particuliere huurwoningen

De decentralisatie van de zorg, in combinatie met de extramuralisering ervan hebben een nieuwe zorgmarkt gecreëerd. Er zijn veel nieuwe spelers op de markt gekomen. Velen hiervan bieden een goed ondersteuningsproduct. Helaas zien we ook dat er misbruik wordt gemaakt van de kwetsbare doelgroep. Vanwege de grote afhankelijkheid van een uitkering is het voor de particuliere markt feitelijk financieel niet haalbaar om kwetsbare doelgroepen passend te huisvesten. Of de huishoudens wonen te duur in relatie tot hun inkomen, of in relatie tot de kwaliteit van de woning, of beide. Soms zal het voorkomen dat een deel van de huisvestingskosten gedekt worden uit het zorgbudget, wat eveneens onwenselijk is. Ten slotte is er soms sprake van een oneigenlijke koppeling tussen wonen en zorg ('gedwongen winkelnering'). Dit alles is ongewenst. We vinden het belangrijk dat de doelgroep op een goede huisvesting kan rekenen waarbij we ook zorgen voor voldoende spreiding over de stad. Hieruit volgen twee belangrijke opgaven.

Wat gaan we doen?

Het is in het belang van de kwetsbare doelgroep dat zij eenvoudig toegang hebben tot huurwoningen van corporaties. De corporatie is feitelijk de enige aanbieder van kwalitatief hoogwaardig wonen met een betaalbare huur, zodat de woonlasten beheersbaar blijven. Een acceptabel alternatief is de huisvesting door zorgpartijen zonder winstoogmerk, die de huisvesting van hun cliënten op aantoonbare wijze professioneel hebben vormgegeven. De groep moet vrij kunnen kiezen waar ze willen wonen en van wie zij zorg en ondersteuning willen ontvangen. Gedwongen winkelnering van wonen & zorg willen wij voorkomen, tenzij daar bewust door cliënt en sociaal werkers/ gemeente voor gekozen wordt.

We moeten zorgen voor een goede spreiding over de stad en dorpen van kwetsbare huishoudens. We moeten voorkomen dat deze te veel geconcentreerd worden in een beperkt aantal buurten of complexen; dit zou niet alleen het draagvlak van buurten te boven gaan maar is eveneens een ongewenste vorm van maatschappelijke uitsluiting die integratie tegengaat. Om deze spreiding goed vorm te geven is het eveneens gewenst dat deze kwetsbare huishoudens primair door de corporaties worden gehuisvest.

Ambitie: passend huisvesten van kwetsbare jongeren

Een bijzondere categorie zijn de kwetsbare jongeren. Een groep die bestaat uit jongeren die uit de jeugdhulp stromen en uit voormalige alleenstaande minderjarige vluchtelingen. Een reguliere huurwoning is voor hen vaak geen passende huisvesting. Dit heeft in de eerste plaats te maken met de extra financiële kwetsbaarheid van deze doelgroep, die feitelijk niet meer dan € 250²¹ aan huur kan betalen. Ten tweede bestaat de reguliere wooncarrière voor veel Nederlandse jongeren uit het eerst (tijdelijk) op kamers wonen voordat de overstap naar een reguliere woning wordt gemaakt. Ten derde is er voor deze kwetsbare jongeren vaak nodig om een tijdlang nog intensieve begeleiding te bieden, op het vlak van zelfstandig wonen maar ook het volgen van een opleiding of het werken. Ook vanuit dat oogpunt is een andere woonvorm gewenst.

Wat gaan we doen?

We willen dat er voor de kwetsbare jongeren in Leeuwarden een nieuwe woonvorm wordt ontwikkeld die meer recht doet aan hun behoeften. Dit kan in de vorm van kleinschalige studio's, vergelijkbaar met studentenhuisvesting, of in een vorm van kamergewijs wonen. Juist vanwege de afwijkende woon- en leefvorm, staan we ook open om dit te ontwikkelen met marktpartijen.

Wat gaan we doen: maken van afspraken over huisvesting van kwetsbare huishoudens

Om de ambities uit deze visie ten aanzien van kwetsbare huishoudens te realiseren, is het nodig dat we op de volgende terreinen goede afspraken hebben:

1. We moeten goed zicht hebben op de omvang van de verschillende kwetsbare doelgroepen. Zodat corporaties weten welke vraag er komt. We willen voorkomen dat er te vaak een beroep op urgentie gedaan moet worden. Hiervoor is het nodig dat corporaties en gemeente tijdig weten welke huishoudens wanneer de overstap naar een eigen woning gaan maken.
2. Een deel van de kwetsbare doelgroepen komt uit een instelling. Juist voor hen kan de overgang naar een eigen woning groot zijn. De ambulantisering van de zorg of begeleiding moet dan zorgvuldig vormgegeven worden. Het is van het grootste belang dat er een warme overdracht plaatsvindt, zodat een soepele overgang naar een eigen woning mogelijk wordt.
3. Een deel van de kwetsbare doelgroep is gebaat bij andere woonvormen dan een reguliere woning. We willen met corporaties en zorgaanbieders kijken welke woonvormen nodig zijn en hoe we die kunnen realiseren. Zo heeft een deel van de jongeren die uitstroomt uit de jeugdbescherming niet direct een eigen woning nodig, maar volstaat een kamergewijze bewoning. Dit vraagt om op een andere manier naar de opgave te kijken.

²¹ Verwijzen naar het financiële overzicht in het plan van aanpak Utrecht.

4. Voor het efficiënt inzetten van maatschappelijke middelen voor zorg, is het bij sommige zorgvraag gewenst om een bepaalde mate van clustering aan te brengen. Hierdoor kan zorg of begeleiding beter gegeven worden en worden voorzieningen meer optimaal benut.
5. Vooral de portieketageflats van de corporaties kennen een hoge mutatiegraad, wat betekent dat deze woningen vaak als eerste beschikbaar zijn voor nieuwe woningzoekenden. We willen voorkomen dat er een te hoge concentratie van kwetsbare doelgroepen in een bepaald gebied ontstaat. We willen met partijen kijken naar een passende verspreiding over de stad en dorpen.
6. Een gemeenschappelijk kenmerk van alle kwetsbare doelgroepen is hun precaire financiële situatie. Hierover moeten sluitende afspraken tussen gemeente, corporatie en zorgpartijen gemaakt worden.
7. Voor het goed omgaan met crisissituaties is het nodig dat zorgaanbieders kunnen voldoen aan de volgende eisen:
 - a. 24/7 bereikbaarheid
 - b. Opvang in de instelling bij terugval
 - c. Duidelijk aanspreekpunt
8. De gemeente is systeemverantwoordelijk voor het hele stelsel. Dit betekent dat wij corporaties, zorgaanbieders en particuliere aanbieders bij elkaar brengen.

HOOFDSTUK 8: VAN VISIE NAAR UITVOERING

In dit hoofdstuk zoomen we in op hoe we de ambities uit deze visie naar concrete uitvoering willen brengen. Daarbij is onderscheid naar acties die we specifiek met corporaties en huurdersorganisaties hebben, en bredere vervolgacties.

Plaatsing ambities in bredere context

Het werken aan de ongedeelde stad betekent dat we de komende decennia grootscheeps blijven investeren in de bestaande stad. Het gaat om sloop, nieuwbouw, herinrichting van de woonomgeving en het toevoegen van voorzieningen. Om ervoor te zorgen dat dit op een effectieve en efficiënte wijze plaatsvindt, is het nodig dit in te kaderen in een programma stedelijke vernieuwing. Hier zullen we de komende jaren aan gaan werken.

Ook onze dorpen staan voor een grote opgave. De volkshuisvesting en het wonen is in de dorpen sterk verweven met het overkoepelende thema leefbaarheid. We werken dit uit in een Afwegingskader woningbouw dorpen²².

De Omgevingsvisie is het overkoepelende visiedocument waarin de ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente in terugkomt.

Het volkshuisvestingsbeleid is in belangrijke mate verbonden met onze inzet op het sociale domein. Hierin zijn verschillende beleidsonderdelen van belang: zowel grotere generieke beleidsstukken over b.v. de WMO en armoedebestrijding, tot specifieke inzet voor bepaalde doelgroepen (zoals statushouders). Tot bepaalde hoogte geldt dit ook voor het veiligheidsdomein. Zonder gecoördineerde inzet is het niet mogelijk om de ambities van de ongedeelde stad ook daadwerkelijk te realiseren.

Inzet gemeentelijk instrumentarium

De gemeente heeft een aantal instrumenten tot zijn beschikking waarmee we de ambities uit deze visie kunnen realiseren, hetzij rechtstreeks hetzij indirect via onze partners.

Ten eerste is de instrumentenkoffer in het fysieke domein. Als grootgrondbezitter, ook in ontwikkellocaties, kunnen wij sturen op het woonprogramma dat gerealiseerd wordt. En daarmee de condities scheppen om de ambities van de ongedeelde stad te realiseren. Door het bepalen van een sociale grondprijs wordt betaalbare sociale huur mogelijk. Ook heeft de gemeente uitgebreide bevoegdheden in het juridisch-planologische vlak. Hiermee kunnen we ongewenste ontwikkelingen keren en ruimte bieden aan gewenste ontwikkelingen. Het betreft zowel nieuwe ontwikkelingen als ook het handhaven op bestaande situaties.

Waar het gaat om het sociale domein is onze inzet zelfs nog groter. Voor een groot aantal onderdelen zijn wij systeemverantwoordelijke; armoedebestrijding, WMO, integratie, jeugd en nog meer terreinen. Via onze aanbestedingsregels sturen wij op de gewenste inzet van zorgaanbieders. Via subsidieregelingen ondersteunen wij waardevolle initiatieven, van organisaties en van onderop. Wij zien erop toe dat alle benodigde schakels in de ketens aanwezig zijn en dat ketens als geheel naar behoren functioneren.

Meerjarige afspraken

Deze volkshuisvestingsvisie omvat de visie op de lange termijn: de zogenaamde stip op de horizon.

De genoemde ambities komen opgeteld ruim boven wat de corporaties en de gemeente aankunnen, qua organisatie en qua financiën. Het betreffen dan ook nadrukkelijk langjarige ambities.

Om de genoemde ambities te verwezenlijken is het nodig om deze voldoende concreet zijn. Vandaar dat in de themagewijze hoofdstukken er een nadere uitwerking is opgenomen, zodat we voorkomen dat ambities te algemeen omschreven zijn en daarmee multi-interpretabel.

We willen met corporaties en huurdersorganisaties meerjarige afspraken voor de jaren 2021 – 2025 opstellen. Hierin willen we de ambities uit deze visie concreet maken. Het gaat dan om onder andere

²² Afwegingskader woningbouw dorpen is de voorlopige werktitel van dit beleidsstuk.

aantallen nieuwbouw, herstructurering, specifieke locatieontwikkeling. Maar ook hoe we gaan samenwerken om deze doelen te verwezenlijken en wat hiervoor qua financiële inzet van partijen voor nodig is. Deze meerjarige afspraken zijn een eerste stap om een ongedeelde stad te realiseren. Waar de volkshuisvestingsvisie de verantwoordelijkheid van de gemeente is, zullen de meerjarige afspraken een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid zijn.

Prestatieafspraken

De Woningwet 2015 geeft aan dat corporaties jaarlijks aangeven met welke activiteiten zij in het daaropvolgende jaar gaan bijdragen in de realisatie van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Op basis van dit overzicht spreken we vervolgens over de benodigde en mogelijke inzet van gemeente en huurdersorganisaties. Hierover stellen we prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties op, waarin ieders inzet duidelijk omschreven is.

De meerjarige afspraken bieden voor gemeente, corporaties en huurdersorganisaties dan het gezamenlijk kader vanwaar uit jaarlijkse prestatieafspraken te maken zijn. De bredere scoop en de politieke uitgangspunten uit de volkshuisvestingsvisie bieden de basis om eventuele nieuwe ontwikkelingen en plannen op te kunnen toetsen.

Samenwerking

De wetgever legt de verantwoordelijkheid voor het algemene volkshuisvestingsbeleid bij de gemeente, waar vervolgens corporaties naar vermogen aan moeten bijdragen. Voor het realiseren van deze visie is het nodig dat we de samenwerking blijven zoeken en met open vizier de volkshuisvestelijke opgaven tegemoet treden. Alleen op die manier is het mogelijk de vele verschillende wensen te realiseren en er daarmee voor te zorgen dat binnen Leeuwarden sprake blijft van goede volkshuisvesting.

De samenwerking is in eerste instantie met de corporatie en de huurdersorganisaties. Maar vanwege het grote aandeel van de particuliere huur in de Leeuwarder woningmarkt willen we ook komen tot een **lokaal akkoord wonen** met (vertegenwoordigers van) particuliere verhuurders. Hierin willen we onderwerpen als betaalbaarheid, kwaliteit en aanbod, maar ook het huisvesten van kwetsbare doelgroepen in laten terugkomen.

BIJLAGEN

1. Gebruikte definities
2. Korte terugblik
3. Trends en ontwikkelingen
4. De belangrijkste cijfers op een rij
5. Wettelijk kader passend toewijzen en huurtoeslag
6. Bijdragen uit de dorpen
7. Ingebrachte reacties
8. Reactie van het college

BIJLAGE 1: GEBRUIKTE DEFINITIES

In de volkshuisvestingsvisie zijn een groot aantal definities gebruikt. Deze sommen we hier verder op. De hier gebruikte definities vormen onderdeel integraal onderdeel van de visie. Het betreft door ons gehanteerde definities, de omschreven doelgroepen komen uit de desbetreffende wet of daaraan gekoppelde toelichting van het rijk.

Volkshuisvesting

Het bieden van **voldoende passende woonruimte** door de corporaties waar de wettelijke **doelgroep** met **ongestoord woongenot** in kan wonen.

Voldoende beschikbaarheid

Wanneer een **actief woningzoekende** in minder dan een jaar **passende** woonruimte kan vinden.

Actief woningzoekende

In de stad is een huishouden **actief** zoekend wanneer er minimaal 1 maal per maand op **passende** woonruimte wordt gereageerd.

Een woningzoekende is **actief** in een dorp wanneer hij op elke vrijkomende woonruimte die **passend** is reageert.

Passende woonruimte

1. **Woonlasten**: na aftrek van de netto huur en **energielasten** moet er voldoende over zijn om te voorzien in de **overige eerste levensbehoeften**.
2. Een huurwoning moet **ruimte** bieden die aansluit bij de omvang van het huishouden:

Woonlasten

Totaal van netto huur en energielasten (gas, elektrisch, warmtenet, vastrecht).

Eerste levensbehoeften

Dit zijn de onvermijdelijke uitgaven, zoals opgesteld door het NIBUD met de bijbehorende hoogte per type huishouden.

Ruimte

De nuttig te gebruiken ruimte binnen de woning:

1. Indien gewerkt wordt met een jongerencontract voor huishoudens onder de 23 jaar: 30 m².
2. Voor reguliere overige huishoudens minimaal 65 m² + 10 m² vanaf vier leden.
3. Voor **afwijkende woonruimte**: per geval verschillend.

De nuttig te gebruiken ruimte buiten de woning indien sprake is van gestapelde bouw:

1. Indien gewerkt wordt met een jongerencontract voor huishoudens onder de 23 jaar: minimaal 3 m²;
2. Voor reguliere overige huishoudens minimaal 6 m²

Afwijkende woonruimte

Alle woonruimte die niet valt binnen de definitie van een zelfstandige woning. Dat omvat onder andere kamerverhuur, sommige **woongroepen**, vormen van **wonen met zorg**.

Doelgroep

De inkomensgroep voor toegelaten instellingen zoals deze jaarlijks door het rijk wordt gedefinieerd. De inkomensgroep zoals die door de wet voor het jaar 2020 is bepaald, tot de maximale grens van € 43.574 per jaar. Zie voor nadere uitleg bijlage 5.

Studentenhuisvesting

Woonruimte specifiek bedoeld voor het huisvesten van studenten (MBO, HBO, Universiteit), binnen de gemeente Leeuwarden gedefinieerd als onzelfstandige woonruimte of zelfstandige woonruimte tot 30 m².

Ongestoord woongenot

Een verhuurder is bij wet verplicht om de huurder 'ongestoord woongenot' te bieden. Woongenot slaat in dit verband zowel op het geniet van de woning zelf als op het niet hebben van (over)last van de bewoners van naastgelegen woningen.

Normale beperkingen

- Contact- en omgevingsgeluiden die niet tot overlast leiden.
- Gedrag van de huurder zelf of burens dat niet tot overlast leidt.

Urgentieregeling

De volgende huishoudens komen op basis van deze volkshuisvestingsvisie in beginsel in aanmerking voor urgentie:

- Vanwege het bieden of geven van mantelzorg
- Die uit een blijf-van-mijn-lijf huis komen.
- **Vergunninghouders** (gewoonlijk statushouders genoemd)
- **Alleenstaande Minderjarige Vreemdeling** die 18 jaar oud wordt
- Uitstroom uit overige **maatschappelijke opvang**
- Uitstroom uit **beschermd wonen**
- Jongeren die uit een open of gesloten **jeugdhulpinstelling** komen

Deze doelgroepen moeten binnen drie maanden een passende woonruimte toegewezen krijgen, behalve AMV'ers die in principe binnen een maand passende woonruimte toegewezen moeten krijgen. Voorwaarde is dat deze woningzoekenden tijdig zijn ingeschreven als woningzoekende.

Naast bovengenoemde categorieën is de urgentieregeling ook van toepassing voor personen waarvan op basis van specifieke omstandigheden door gemeente en corporatie wordt vastgesteld dat een spoedige toewijzing van een woning noodzakelijk is (maatwerk).

Vergunninghouders

Vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;

Alleenstaande minderjarige vreemdeling (AMV)

- Bij aankomst in Nederland minderjarig (jonger dan 18 jaar);
- Afkomstig van buiten de Europese Unie (EU);
- Naar Nederland gekomen zonder ouder(s) of een andere persoon die het gezag over de jongere heeft.

Maatschappelijke opvang

Onderdak en begeleiding voor personen die de thuissituatie hebben verlaten, al dan niet in verband met risico's voor hun veiligheid als gevolg van huiselijk geweld, en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving (Wmo 2015, artikel 1.1.1).

Beschermd wonen

Wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorende toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische-of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving (Wmo 2015, artikel 1.1.1).

Jeugdhulpinstelling

Indien dit noodzakelijk is in het belang van de verzorging en opvoeding van de minderjarige kan deze gedurende de dag en nacht buiten het gezin in een open jeugdhulpinstelling (of jeugd-GGZ-instelling) geplaatst worden (artikelen 1:265a en 1:265b BW).

Om een minderjarige in een gesloten accommodatie te doen opnemen en te doen verblijven kan alleen indien jeugdhulp noodzakelijk is in verband met ernstige opgroei- of opvoedingsproblemen die de ontwikkeling van het kind naar volwassenheid ernstig belemmeren, en dat de opnemings- en het verblijf noodzakelijk zijn om te voorkomen dat het kind zich aan deze jeugdhulp onttrekt of daaraan door anderen wordt onttrokken (artikel 6.1.2 Jw).

Wonen met zorg

Het deel van de doelgroep dat zorg nodig heeft, woont in beginsel **regulier**.

Regulier wonen

Er alleen sprake van regulier 'wonen' indien:

- De dagbesteding of het werk buitenshuis plaatsvindt
- Er geen sprake is van 24-uurs zorg of therapie
- Er geen sprake is van verplichte aan de bewoning gekoppelde zorg
- De begeleiding er niet op is gericht op de dagelijkse bezigheden van de bewoners
- De begeleiding er niet op is gericht om bewoners te leren later zelfstandig te gaan wonen

Respectievelijk:

- Indien de bewoners niet gezamenlijk eten
- Er geen gemeenschappelijke ruimtes en/of voorzieningen zijn achter de eigen voordeur waar de bewoners gebruik van kunnen maken.

Ongedeelde stad

Er binnen de stad en de dorpen voldoende gevarieerd woningaanbod voor alle doelgroepen aanwezig en toegankelijk is en daarmee ongewenste (ruimtelijke) uitsluiting voorkomen wordt.

Leefbaarheid

Leefbaarheid gaat over de mate waarin een buurt, wijk, dorp of ander gebied aantrekkelijk en/of geschikt is om te wonen of werken: is de leefomgeving schoon, heel en veilig.

Leefbaarheid omvat de volgende delen:

1. De fysieke woonomgeving: gebouwde en ongebouwde omgeving en voorzieningen
2. De sociale omgeving: bewoners en hun interactie
3. Criminaliteit, overlast en veiligheid.

BIJLAGE 2: KORTE TERUGBLIK

In deze bijlage blikken we kort terug op de vorige visie: Nieuw Leeuwarder Bestek 2016 – 2020.

Eerste volkshuisvestingsvisie

De vorige visie uit 2015 was de eerste echte volkshuisvestingsvisie die de gemeente Leeuwarden heeft opgesteld. In de jaren daarvoor waren er meerjarige samenwerkingsafspraken in de vorm van het Leeuwarder Bestek: dit was een combinatie van analyse, visie en meerjarige afspraken. Deze werden jaarlijks geactualiseerd in een uitvoeringsprogramma.

Het Nieuw Leeuwarder Bestek is in nauwe samenwerking met de corporaties Elkien en WoonFriesland en de huurdersorganisaties Nieuw Elan en De Bewonersraad tot stand gekomen. In de visie stonden de volgende opgaven centraal:

- Betaalbaarheid: de visie dat niet meer dan 40% van het netto besteedbaar inkomen besteed mag worden aan huur, energie, belasting en zorgkosten.
- Beschikbaarheid: actief woningzoekenden moeten binnen een jaar een woning kunnen vinden en voor urgente woningzoekenden is de grens 3 maanden.
- Kwaliteit: verhogen van de (energie)kwaliteit, doorzetten van de wijkenaanpak en aanpak van wonen met zorg.

De vorige visie werd opgesteld en uitgevoerd in jaren dat veel in beweging was. De implementatie van de Woningwet 2015 is voor de corporaties een grote opgave geweest. De verhuurdersheffing is stevig gestegen en heeft – in combinatie met andere financiële regelgeving – voor een behoorlijke verlaging van de investeringscapaciteit van de corporaties.

Rond 2015 veerde de woningmarkt langzamerhand op uit de diepe crisis die volgde op de Grote Recessie en is inmiddels op het punt belandt dat koopwoningen voor starters moeilijk bereikbaar zijn en dat bouwmaterialen en bouwvakkers schaars zijn en daardoor de prijzen opjagen. Ten slotte zijn (mede) door de lage rentestanden nieuwe partijen op de markt toegetreden: de particuliere belegger. Hierdoor groeit het aantal particuliere huurwoningen in stedelijke gebieden sterk en voorziet dit marktsegment in een deel van de vraag die voorheen door de corporaties werd opgevangen.

Op basis van deze visie zijn jaarlijks prestatieafspraken gemaakt; de laatste zijn die voor het jaar 2020. De visie was op een groot aantal punten te weinig uitgesproken. Het ontbrak aan kwalitatieve en kwantitatieve doelen voor de planperiode. Hierdoor was het lastig om gerichte prestatieafspraken op te stellen.

De visie en (jaarlijkse) prestatieafspraken hebben er wel toe geleid dat de samenwerking tussen de partijen geïntensiveerd is. Sinds de vorige volkshuisvestingsvisie zitten de huurdersorganisaties als volwaardige gesprekspartners aan tafel. Daarnaast is het aantal onderwerpen waarover gesproken en samengewerkt wordt is gegroeid. De corporaties hebben samen honderden miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw, (energie)renovatie en onderhoud. Daarmee is een belangrijke slag geslagen in hun voorraad. Een ontwikkeling die we met deze nieuwe volkshuisvestingsvisie verder willen doorzetten en intensiveren.

BIJLAGE 3: TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

We vinden het belangrijk om ons beleid te stoelen op feiten en ontwikkelingen. We hebben in 2018 en 2019 een groot woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Daar kijken we in dit hoofdstuk naar. Daarnaast kijken we ook naar een aantal andere belangrijke trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de volkshuisvestingsopgave.

Demografische trends

De bevolking van de gemeente Leeuwarden is al lange tijd aan het groeien, maar er lijkt binnen voorzienbare tijd (20 – 30 jaar) de groei langzamerhand afneemt en mogelijk een stabilisatie van de bevolking aan te komen. Tot 2030 groeit de bevolking naar verwachting met 3.600 huishoudens. De groei komt vooral door de toename van het aantal (oudere) eenpersoonshuishoudens. Dit betekent dat we er enerzijds voor moeten zorgen dat de woningen waar ouderen in wonen voldoende geschikt zijn om een (lichte) zorgvraag in te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet de woningvoorraad voldoende groeien om starters en gezinnen een goede woning te bieden.

Trek naar de stad

De groei van de Nederlandse bevolking concentreert zich in stedelijke gebieden en in Fryslân is dat niet anders. Leeuwarden is de gemeente binnen de provincie die het sterkst groeit, en binnen de gemeente groeit de stad sneller dan de dorpen. Deze groei wordt gevoed door de natuurlijke groei van steden (meer kinderen door gezinnen), immigratie uit het buitenland en door de instroom van jongeren (voor studie of werk). Het aantal ouderen dat naar de stad trekt is beperkt. Tegelijkertijd blijven gezinnen langer in de stad wonen dan voorheen. Dit betekent een huisvestingsvraag die zowel bestaat uit gezinswoningen als woningen voor kleine huishoudens.

We zien de trek naar de stad ook terug in de grotere vraagdruk in de sociale huur. In vergelijking met de dorpen is er meer belangstelling voor huren in de stad. Dit is ook logisch, omdat een deel van de doelgroep aangewezen is op de voorzieningen in de stad en waarvoor reizen naar de stad te duur is.

Emancipatoire werking stad

De stad heeft als fenomeen een emancipatoire werking op de bevolking. Dit betekent dat de stad voor jongeren en laagopgeleiden kansen biedt om zich verder te ontwikkelen en te voorzien in het eigen levensonderhoud. Dit komt door de concentratie van onderwijsvoorzieningen en werk in de stad. Maar ook doordat de stad een platform biedt waarin mensen van verschillende achtergronden elkaar gemakkelijk kunnen vinden. Een 21^{ste}-eeuwse variant op 'Stadtluft macht frei nach Jahr und Tag'²³, waarbij de stad je de mogelijkheid biedt om je te ontwikkelen.

Na de Tweede Wereldoorlog was het lang gebruikelijk dat wanneer een huishouden in de gezinsvormende fase was én voldoende op de maatschappelijke ladder was geklommen, verhuizing naar een forensendorp of slaapstad de volgende logische stap was. Sinds deze eeuw is de logica van deze stap vervallen en blijven hogere inkomensgroepen – ook de gezinnen – veel vaker in de stad wonen. Dit heeft mede te maken met de wens van veel huishoudens om in de directe nabijheid van stedelijke voorzieningen te blijven wonen.

Andere vraag in de dorpen

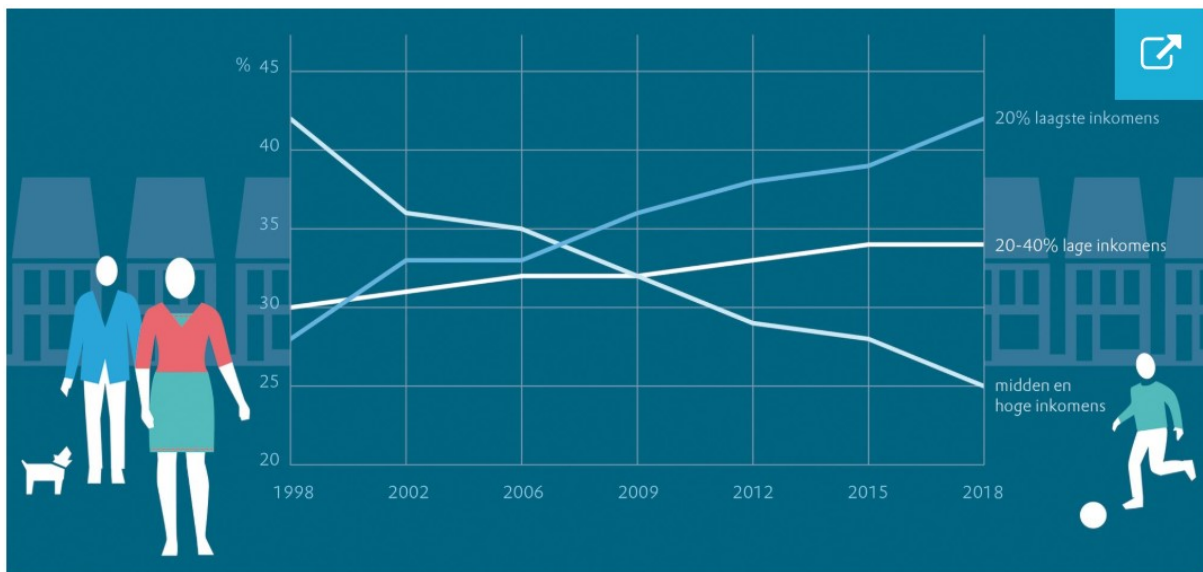
Veel van de dorpen in de gemeente zijn in de periode van de jaren zeventig tot begin van deze eeuw sterk gegroeid; vanaf de jaren 0 van deze eeuw groeien de steden weer sterk (zie ook trek naar de stad). Dit heeft gevolgen voor de dorpen. De bevolking wordt ouder en de vraag naar sociale huurwoningen krimpt en wordt anders van karakter. Hoewel de vraagdruk in de dorpen kleiner is dan de stad, zijn er nog steeds huishoudens die graag in de dorpen willen huren. Maar die door de regels

²³ Stadtluft macht frei nach Jahr und Tag, is een Duits gezegde dat een rechtsbeginsel beschrijft in de middeleeuwen, waarbij een persoon na een jaar en een dag verblijf in de stad vrij was van eerdere (feodale) verplichtingen.

van passend toewijzen en de eigen toewijzingsregels van de corporaties het lastig vinden om een goede huurwoning te vinden.

Lagere inkomens in de sociale huur

Sinds de Tweede Wereldoorlog hebben de corporaties gezorgd voor huisvesting van een brede doelgroep. Een groot deel van de huishoudens woonde in een huurwoning van de (gemeentelijke) corporatie. Woonwijken kenden een brede huishoudenssamenstelling en mix van huur en koop. Vanaf de jaren tachtig en negentig is het rijksbeleid gericht geweest op het stimuleren van koopwoningen en daarmee is het aandeel van de sociale huur langzaam gaan dalen. Door het rijk is de inkomensgrens voor toegang tot de corporaties verder beperkt. Vandaar dat intussen, zeker in Fryslân met zijn goedkope koopvoorraad, vooral de allerlaagste inkomens bij de corporaties instromen. Dit levert een omvangrijke opgave op, want een grote concentratie van de allerlaagste inkomens in een beperkt aantal delen van de gemeente willen we voorkomen.



Figuur 2: landelijke ontwikkeling inkomensgroepen in woningvoorraad corporaties

Decentralisaties in het sociale domein

De landelijke wetgeving rondom zorg hanteert sinds enige tijd het uitgangspunt van het zo lang mogelijk zelfstandig wonen, ook wanneer een huishouden een zorgvraag heeft. Dit betekent dat doelgroepen die tot voor kort in een instelling woonden (ouderen, lichamelijk en geestelijk gehandicapten, personen met een psychiatrische aandoening) nu altijd of veel sneller zelfstandig moeten wonen. Dit heeft een aantal consequenties.

Allereerst is de organisatorische en financiële verantwoordelijkheid nu in belangrijke mate bij de gemeente neergelegd. Deze verschuiving is gepaard gegaan met aanzienlijke bezuinigingen op het budget. Dit betekent dat de zorg en begeleiding anders en efficiënter ingericht moet worden, zonder dat hiermee de kwaliteit van de zorg er onder leidt.

Een tweede consequentie is dat er een groter beroep wordt gedaan op de woningvoorraad van de corporaties. Personen stromen sneller uit een instelling en hebben daarmee behoefte aan een reguliere woning. Dit willen we faciliteren, maar er moet tegelijkertijd ook voldoende aanbod blijven voor reguliere woningzoekenden.

De instroom van huishoudens die voorheen in een instelling zaten, betekent dat het aantal kwetsbare huishoudens in de voorraad van de corporaties sterk stijgt. Zonder ingrijpen levert dit grote ruimtelijke concentraties van zorgvragers op, waardoor het sociale weefsel in wijken en buurten onder druk kan komen te staan.

Ten slotte betekent de toename van het aantal huishoudens met zorg ook dat de samenwerking tussen gemeente, corporaties en zorgaanbieders intensiever wordt. Om ervoor te zorgen dat

zorgvragers de juiste zorg krijgen, maar ook om ervoor te zorgen dat omwonenden op een prettige manier kunnen blijven wonen.

Meer aanbieders op de markt

De woningmarkt bevindt zich op een ongewoon dynamisch punt. De afgelopen jaren zijn door het ongekende lage renteniveau de huizenprijzen zeer sterk gestegen. De komst van de particuliere belegger op de markt heeft dit proces verder versnelt. In veel (studenten)steden worden de goedkoopste koopwoningen opgekocht om vervolgens in de particuliere huur aan te bieden. Dit zien we ook in Leeuwarden terug.

De groei van het aantal particuliere beleggers heeft er enerzijds voor gezorgd dat huishoudens die nog niet kunnen kopen, nu kunnen kiezen uit een groter aanbod van huurwoningen. Het betreft vooral starters en spoedzoekers. Daarnaast zijn er een groeiend aantal aanbieders van studentenhuisvesting.

Vanwege de goedkope woningvoorraad in Leeuwarden is het prijspeil van de particuliere huur nog goed betaalbaar, maar dit segment is vanwege inkomenseisen niet toegankelijk voor grote aantal huishoudens met een lager inkomen. We zien dan ook dat de wat hogere inkomens richting de particuliere huur stromen, waardoor het proces waarbij vooral de allerlaagste inkomens in de sociale huur instromen versterkt wordt.

Verduurzaming

In het kader van het verduurzamen van Nederland, is ook besloten dat alle Nederlandse woningen in 2050 van het (fossiele) aardgas af moeten. Dit levert een zeer grote verbouwopgave op, want de warmtevoorziening in meer dan 7 miljoen woningen moet aangepast worden.

Hoewel de opgave bekend is, leven er nog een groot aantal technische, financiële en organisatorische vragen. Er moeten keuzes worden gemaakt over welke duurzame warmte er per gebied komt en de financiering van de transitie moet niet te zeer drukken op de schouders van de laagste inkomens. Wie welke verantwoordelijkheid heeft is ook nog in ontwikkeling.

BIJLAGE 4: DE BELANGRIJKSTE CIJFERS OP EEN RIJ

In deze bijlage geven een aantal kengetallen over de gemeente Leeuwarden weer.

Wijk	Corp.	Bedrijf. huur	Koop	Part. huur	Totaal	Corp	Bedr.	Koop	Part.huur
Aldlân & De Hemrik	619	695	1944	175	3433	18%	20%	57%	5%
Bilgaard & Havankpark e.o.	2224	57	976	271	3528	63%	2%	28%	8%
Binnenstad	1195	734	602	1519	4050	30%	18%	15%	38%
Camminghaburen e.o.	640	609	3269	406	4924	13%	12%	66%	8%
De Zuidlanden	65	9	608	243	925	7%	1%	66%	26%
Dokkumer Ie e.o.	153	1	1047	154	1355	11%	0%	77%	11%
Dorpen Zuid-Oost	429	2	1188	150	1769	24%	0%	67%	8%
Dorpen Zuid-West	195		1276	101	1572	12%	0%	81%	6%
Goutum	67	3	1195	57	1322	5%	0%	90%	4%
Grou e.o.	931	52	2820	354	4157	22%	1%	68%	9%
Heechterp & Schieringen	1364	2	384	225	1975	69%	0%	19%	11%
Hempens/Teerns & Zuiderburen	94	29	1760	201	2084	5%	1%	84%	10%
Huizum-West	1230	3	1987	452	3672	33%	0%	54%	12%
Middelsee			12	2	14	0%	0%	86%	14%
Nijlân & De Zwette	940	45	749	685	2419	39%	2%	31%	28%
Oud-Oost	2116	383	2743	1889	7131	30%	5%	38%	26%
Potmargezone	1137	130	1907	1079	4253	27%	3%	45%	25%
Sonnenborgh e.o.	1314	77	2241	896	4528	29%	2%	49%	20%
Stiens e.o.	632	147	2639	255	3673	17%	4%	72%	7%
Vossepark & Helicon	149	80	1528	499	2256	7%	4%	68%	22%
Vrijheidswijk	1253		422	69	1744	72%	0%	24%	4%
Westeinde e.o.	306	218	1224	75	1823	17%	12%	67%	4%
Eindtotaal	17053	3276	32521	9757	62607				

Tabel 1: verdeling corporatie, bedrijfsmatige en particuliere huur en koopwoningen per wijk/dorp(encluster). Bedrijfsmatige verhuur betreft onder andere huurwoningen in eigendom van institutionele beleggers of zorgpartijen. Onder particuliere verhuur wordt de verhuur door BV's of natuurlijke personen verstaan.

Overzicht woningvoorraad van de dorpen in de gemeente Leeuwarden waar corporatiebezit in aanwezig is. In de overige dorpen staan geen woningen van de corporatie.

Dorp	Corporatie	Part. huur	Koop	% corp
Goutum	68	23	1.185	6%
Hempens-Teerns	7	0	90	8%
Wirdum, Swichum	107	15	379	28%
Wytgaard	42	0	222	19%
Wergea	228	0	541	42%
Warten	94	0	304	31%
Reduzum	94	0	386	24%
Grou	800	37	1.864	43%
Jirsum	107	25	470	23%
Jelsum/ Koarnjum	58	0	279	21%
Britsum	61	0	355	17%
Stiens	676	89	2.489	27%
Hijum	46	0	147	31%
Alde Leie	10	0	107	9%
Mantgum	57	0	408	14%
Weidum	81	0	174	47%
Jorwert	13	0	124	10%
Hilaard	6	0	111	5%
Baard	6	0	76	8%
Easterlittens	25	0	170	15%
totaal	2.586	189	9.881	26%

Voor het overige wordt verwezen naar het Woningmarktonderzoek 2019.

BIJLAGE 5: WETTELIJK KADER PASSEND TOEWIJZEN EN HUURTOESLAG

In deze bijlage wordt het wettelijk kader voor passend toewijzen en huurtoeslag uitgelicht. Het passend toewijzen is het kader waarbinnen de corporaties huishoudens op basis van samenstelling, leeftijd en inkomen moeten toewijzen. De regels over huurtoeslag bepalen welk huishouden recht heeft op huurtoeslag bij welke huurhoogte.

Passend toewijzen

Corporaties zijn wettelijk verplicht om huurwoningen 'passend' toe te wijzen. Dit heeft betrekken op een aantal inkomensgroepen, te weten:

- Eenpersoons €23.225,-
- Meerpersoons €31.550,-
- Eenpersoons ouderen €23.175,-
- Meerpersoons ouderen €31.475

De huur van een nieuwe huurwoning mag dan niet hoger zijn dan € 619,01 (een- en tweepersoonshuishoudens) of € 663,40 (grotere huishoudens). Minstens 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen moet een kale huur hebben onder deze 'aftoppingsgrenzen'. Een hogere huur mag alleen in uitzonderingsgevallen.

Daarnaast moeten corporaties bij het toewijzen van huurwoningen in 2020 zich aan de volgende regels houden:

- Minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een huurprijs tot € 737,14 moet worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 39.055,-
- Maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot € 737,14 mag worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen € 39.055 en € 43.574.
- Voor de resterende 10% van de woningen geldt geen inkomensgrens. Wel moeten mensen met fysieke of psychische beperkingen voorrang krijgen.

Huurtoeslag

De hoogte van de huurtoeslag wordt door twee aspecten bepaald: 1) de hoogte van de huur en 2) de hoogte van het inkomen.

Huurprijsgrenzen

- Kwaliteitskortingsgrens: 432,52 euro
- Lage aftoppingsgrens: 619,01 euro
- Hoge aftoppingsgrens: 663,40 euro
- Liberalisatiegrens: 737,14 euro

Eigen bijdrage

In de huurtoeslag zit een eigen bijdrage. Die eigen bijdrage wordt hoger naarmate het inkomen hoger wordt. Is de eigen bijdrage hoger dan de feitelijke huur? Dan krijgt een huishouden in de praktijk geen huurtoeslag meer.

Onderstaand schema laat zien bij welke huurprijzen en inkomens mensen geen huurtoeslag meer krijgen.

Huurprijs	Als de huurprijs gelijk is aan het bedrag in de eerste kolom, krijgt een huishouden geen huurtoeslag meer als het inkomen hoger is dan ...		
	Eenpersoons	Tweepersoons	Drie- en meerpersoons
€ 432,52	€ 23.762 (€ 24.467)	€ 30.931 (€ 32.322)	€ 30.931 (€ 32.322)
€ 619,01	€ 28.950 (€ 28.892)	€ 37.761 (€ 37.951)	
€ 663,40			€ 39.223 (€ 39.157)
€ 737,14	€ 31.826 (€ 31.346)	€ 37.761* (€ 41.075)	€ 39.223* (€ 41.075)

*) Omdat een meerpersoonshuishouden tot de AOW-leeftijd boven de aftoppingsgrens geen extra huurtoeslag meer krijgt, geldt voor hen dat zij in de praktijk al geen huurtoeslag meer krijgen als de huur hoger is dan de aftoppingsgrens.

De tabel laat zien wat het maximale inkomen is waarbij een huurder nog huurtoeslag krijgt, als de huur gelijk is aan het bedrag in de eerste kolom. Voorbeeld: een eenpersoonshuishouden in een woning van 432,52 euro, krijgt geen huurtoeslag meer als zijn of haar inkomen hoger is dan 23.762 euro. Bij dat inkomen is de eigen bijdrage namelijk gelijk aan 432,52 euro. Het bedrag tussen haakjes geldt voor ouderen vanaf de AOW-leeftijd.

BIJLAGE 6: BIJDRAGEN UIT DE DORPEN

In deze bijlage staan we meer uitgebreid stil welke bijdrage er vanuit de dorpen is geleverd aan deze volkshuisvestingsvisie.

Opbrengst gesprekken dorpen 2019

In 2019 heeft onderzoeksbureau Partoer in opdracht van de gemeente een aantal gespreksrondes met dorpsbelangen georganiseerd. Tijdens deze ronde zijn de uitkomsten van het woningmarktonderzoek 2019, en dan specifiek voor wat betreft de dorpen, toegelicht. Daarna zijn een aantal avonden georganiseerd waarin het gesprek tussen de dorpsbelangen centraal stond, en waarbij corporaties en de gemeente aanwezig waren om vragen te kunnen beantwoorden. Op basis van deze gesprekken en het onderzoeksmateriaal heeft Partoer een rapport met aanbevelingen opgesteld: **Bijdragen voor Volkshuisvestingsvisie 2020-2024 gemeente Leeuwarden** van 20 augustus 2019.

Hieronder geven we de vier bouwstenen weer en leggen we uit hoe deze vertaald zijn in de volkshuisvestingsvisie. Sommige onderdelen van de bouwstenen passen beter in andere beleidskaders, ook dit lichten we toe.

1. houd ruimte voor passende nieuwbouw in de dorpen

In de dorpen is een zekere behoefte aan (ver-)nieuwbouw van woningen. Daarvoor zullen de initiatieven uit de dorpen zelf moeten komen: individueel of collectief. Sloop van (verouderde) huurwoningen of andere panden (voormalige scholen, boerderijen, bedrijfspanden) in het dorp bieden ruimte voor nieuwe invullingen: wonen, wonen en werken, andere bedrijvigheden. Nieuwbouw geeft doorstroommogelijkheden in de wooncarrière van inwoners. De gemeente is bereid om mee te denken en mee te werken aan de passende initiatieven vanuit de dorpen.

Het woningbouwbeleid van de gemeente Leeuwarden is opgenomen in het Afwegingskader Woningbouw Leeuwarden 2016. Hierin is al enige ruimte voor woningbouw in de dorpen opgenomen. Wij zijn voornemens om na de afronding van de volkshuisvestingsvisie een afwegingskader woningbouw dorpen te gaan maken. Hierin willen we deze bouwsteen verder uitwerken. De volkshuisvestingsvisie is een minder geschikte plek om dit vraagstuk goed te behandelen.

2. zorg voor kwalitatief moderne en goede woningen

Zorg voor kwalitatief moderne en goede woningen. Zowel in de huursector als bij particulier eigendom is het voor de eigenaren van belang dat de woningen modern en goed onderhouden zijn en blijven. Eigenaren (wie dat ook maar zijn) moeten ervoor zorgen dat de woningen energetisch up-to-date en qua interieur bij de tijd zijn, zodat ze goed te verkopen of te verhuren zijn. Dat is in ieders belang binnen de lokale woningmarkt. Wanneer er verpaupering optreedt, gaat de gemeente over op een handhavingstraject in het kader van welzijn en welstand.

De kwaliteit van de voorraad sociale huurwoningen (corporatie en particulier) is onderwerp in de volkshuisvestingsvisie. Over het algemene onderhoudsniveau worden geen specifieke uitspraken gedaan; de plannen en investeringsbedragen voor onderhoud zijn onderwerp van de jaarlijkse prestatieafspraken. Andere aspecten komen onder andere aan de orde in de transitievisie warmte en andere relevante beleidsstukken.

3. zoek de grenzen op voor de lokale woning- en huurmarkt

A Het is best lastig om binnen de wettelijke kaders te zorgen voor een goede toewijzing van huurwoningen. Gemeente en woningbouwcorporaties kunnen samen een huisvestingsverordening of

een specifiek toewijzingsbeleid opstellen om ervoor te zorgen dat de lokale huurwoningmarkt optimaal functioneert voor de inwoners van de dorpen.

In de ontwerp volkshuisvestingsvisie komt dit in hoofdstuk 1: Leeuwarden ongedeeld en vitaal! aan de orde. Hierin geven we aan dat we willen onderzoeken hoe we de jongeren die in het dorp willen (blijven) wonen meer kans kunnen bieden. Daarnaast bieden we ruimte voor de realisatie van seniorenhuisvesting in de dorpen.

B *Het systeem van huurtoewijzing is niet goed bekend bij de inwoners van dorpen. Goede voorlichting over het toewijzingsbeleid is daarom belangrijk. De dorpen zetten hier hun eigen communicatiekanalen voor in. Woningbouwcorporaties en gemeente faciliteren de communicatie hierover door het volkshuisvestingsbeleid en het toewijzingsbeleid in een soort flyer te verwoorden en te verbeelden. Deze flyer plaatsen de dorpen voortdurend in hun dorpskrantjes en op de website, zodat inwoners van verschillende generaties op de hoogte zijn en op tijd kunnen anticiperen op hun woonwensen.*

Het blijkt dat de regels voor toewijzing van corporatiewoningen bij lang niet iedereen voldoende helder is. Goed communiceren hierover is van groot belang, maar betreft een concrete uitwerking van de volkshuisvestingsvisie. We gaan hierover in de meerjarenafspraken en de jaarlijkse prestatieafspraken nadere afspraken over maken.

4. Maak per dorp of cluster van dorpen een visie op het wonen

Een aantal dorpen is al bezig met het maken van een visie op wonen voor het eigen dorp. Andere dorpen denken daarover na. Het woononderzoek van Companen en deze dorpsgesprekken met bijbehorende factsheet, leveren daarvoor goede en gewaardeerde informatie. Ook deze bouwstenen kunnen goed worden gebruikt voor die visies. Kleine dorpen kunnen samen met buurdorpen kijken of ze een gemeenschappelijke visie kunnen ontwikkelen. Gemeente en woningbouwcorporaties zijn bereid om hierin mee te denken.

Uit deze volkshuisvestingsvisie komen een aantal vervolgacties waar het gaat om het wonen in de dorpen. Zo gaan wij volgend op deze volkshuisvestingsvisie een Afwegingskader woningbouw dorpen ontwikkelen. Vorm en inhoud van dit beleidsstuk staan nog niet vast, maar het zal in ieder geval duidelijkheid bieden over de mogelijkheden voor woningbouw in de dorpen. Waar een dorp of een cluster van dorpen al een eigen visie op wonen heeft, is dit een bouwsteen voor het Afwegingskader woningbouw dorpen. Ook gaan we later werken aan een visie op vitale dorpen, waarin de veerkracht van dorpen als integrale opgave wordt benaderd, en waarin dan ook onderwerpen als leefbaarheid, voorzieningen, bereikbaarheid in terugkomen.

Uitkomsten inspraakperiode 2020

Hieronder komt de inbreng uit de inspraakperiode 2020 vanuit de dorpen op deze volkshuisvestingsvisie te staan.

BIJLAGE 7: INGEBRACHTE REACTIES

Na inspraak in te vullen

BIJLAGE 8: REACTIE COLLEGE OP INGEBRACHTE REACTIES

Na inspraak in te vullen bijlage.