



Omgevingsgerichte
WOONVISIE
met woningbouwprogramma

Gemeente Smallingerland: N. de Bruijn
Stec Groep: E. de Leve, G. van der Molen, I. Kramer

2020
2025

Vastgesteld door de Gemeenteraad op 6 oktober 2020.

1 Samenvatting/Ambities

Smallingerland is nu en in de toekomst een aantrekkelijke gemeente om te wonen en leven.

Een passende en prettige woning voor iedereen is daarbij cruciaal. Zoals aangegeven in de (concept-) Omgevingsvisie vinden we het in Smallingerland belangrijk om zuinig om te gaan met het groen en onze leefomgeving. Wij willen de volgende generaties prettig laten wonen, leven, werken en recreëren in Smallingerland.

Doel

De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk veranderd. Ook is er nieuwe wet- en regelgeving (onder meer t.a.v. de kerntaken van corporaties en leennormen voor hypotheek). Duurzaamheid en omgevingsgericht werken zijn steeds belangrijker. Hoog tijd dus voor een nieuwe, actuele woonvisie voor Smallingerland. Met deze woonvisie wordt inzicht en overzicht gegeven m.b.t. de precieze ontwikkelingen om in een veranderende omgeving richting te geven aan de woningmarktontwikkelingen in onze gemeente.

Tijdshorizon

Deze woonvisie en het bijbehorende woningbouwprogramma hebben een looptijd tot 2026, met een doorkijk naar de periode daarna. Ontwikkelingen op de (veel) langere termijn zullen hun plek krijgen in de Omgevingsvisie en diens opvolgers. Denk hierbij aan ontwikkelingen als de mogelijke komst van een treinverbinding naar Drachten (Lelylijn) en nieuwe grote uitbreidingslocaties voor woningbouw ná de afronding van Drachtstervaart, Vrijburgh en Middelgeast.

Ambities

Ons woningbouwprogramma 2020-2025 biedt flexibiliteit en ruimte om in te spelen op de woningbehoefte voortkomend uit maatschappelijke en demografische ontwikkelingen in de gemeente. Ons woonbeleid is er voor iedereen en zet in op versnelling, specifieke doelgroepen en bovenal een sterke kwaliteit van de leefomgeving. Dit doen we door gericht aan het werk te gaan met vijf concrete ambities. Deze ambities zijn:

1. Aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw; Ruimte voor 1.000 woningen erbij in vijf jaar.

Smallingerland heeft een centrale ligging in Noord-Nederland. We hebben de ambitie om een uitvalsbasis te zijn voor mensen die werken in het noorden. Dit zijn mensen die actief zijn op de noordelijke arbeidsmarkt (HBO+), een hogere woon-werkafstand accepteren en op zoek zijn naar een geschikte woning in het hart van het Noorden. We breiden de woningvoorraad voortvarend uit, rekening houdend met de toekomstige vraag en woonwensen.

We willen het stadshart verder versterken en verfraaien. Drachten vervult een regionale functie met een aantrekkelijk centrum voor bewoners en bezoekers. Het aantal huishoudens neemt de aankomende jaren toe. Vooral de groep seniorenhuishoudens zal in omvang toenemen. Behalve senioren gaat het om mensen in andere levensfasen die vaker en langer alleen wonen dan voorheen. We gaan de komende jaren extra woningen realiseren die nodig zijn voor het toenemende aantal kleine huishoudens. Deze extra woningen worden deels in het centrum gerealiseerd. Een goed functionerend centrum voor Drachten vraagt om minder winkelmeters en biedt ruimte voor herontwikkeling en transformatie. Daarmee kunnen we tegemoet komen aan de wens van bewoners om in het centrum te wonen. Daarnaast wordt hiermee de doorstroming gestimuleerd. Mensen die verhuizen naar een appartement, patiowoning of aanleuningswoning in of nabij het centrum laten doorgaans een woning achter. Hiermee wordt de doorstroming gestimuleerd en komen er (gezins)woningen beschikbaar die interessant zijn voor starters, jonge stellen en gezinnen. Ook ontwikkelen we voor deze doelgroepen aantrekkelijke, groene en ruim opgezette uitbreidingswijken. Denk hierbij aan de verdere uitbreiding van de wijken Vrijburgh en Drachtstervaart in Drachten en Middelgeast in Boornbergum, maar ook aan andere locaties in de dorpen. Hier zetten we in op een aantrekkelijke mix van woningtypen. Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn hierbij sleutelbegrippen om te werken aan de diversiteit van de woningvoorraad. Om hoogopgeleiden, waaronder ook studenten, expats en flexwerkers, te behouden en aan te trekken, is het van belang dat het woon- en leefklimaat aantrekkelijk is.

2. Duurzame woningvoorraad. Op weg naar energieneutraal.

Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad is al gebouwd. Woningen uit recente bouwperiodes (na 2000) zijn al duurzaam en vaak geschikt voor oudere huishoudens of relatief eenvoudig geschikt te maken. Een groot deel van de woningvoorraad is dat (nog) niet. We hebben meer aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. We ondersteunen en stimuleren particuliere eigenaren om hun woning energiezuiniger en duurzaam te maken door een duurzaamheidslening aan te bieden en het verschaffen van informatie via het Duurzaam Bouwloket. We maken prestatieafspraken over duurzaamheid met onze woonpartners. Corporaties Accolade en WoonFriesland werken aan het verduurzamen van hun woningen tot gemiddeld B-label tot eind 2020 en het energieneutraal maken van hun gehele woningvoorraad in 2050. Onze woningvoorraad moet in de toekomst aardgasvrij gemaakt worden. Als gemeente leveren we voor eind 2021 een warmteplan op waarin het tijdspad wordt vastgelegd voor de verduurzaming van wijken, buurten en dorpen.

We koppelen de opgave in de bestaande voorraad aan de opgave voor klimaatadaptatie (bijvoorbeeld hittestress en waterberging) door aanpassingen in bestaande wijken te combineren met aanpassingen in de openbare ruimte. Ook stimuleren we inwoners hun tuin te vergroenen ('tegels eruit, planten erin').

3. Wijs met grijs; ruimte voor initiatieven gericht op senioren & woningaanpassing

Senioren zijn de snelst groeiende doelgroep in de gemeente Smallerland. Senioren willen steeds langer zelfstandig thuis wonen. We stimuleren het toevoegen van levensloopgeschikte woningen en woonvormen 'tussen thuis en tehuis', bijvoorbeeld hofjes, patio's en andere woonvormen met een mix van jong en oud. Ook staan we open voor nieuwe, flexibele woningen geschikt voor meerdere doelgroepen. Het toevoegen van deze woonvormen brengt een verhuisketen op gang, waarbij meerdere mensen hun woonwensen kunnen realiseren en er aan het eind van de keten een woning beschikbaar komt voor starters op de woningmarkt.

Smallerland wil dat bewoners zoveel mogelijk oud kunnen worden in hun eigen woning en woonomgeving. Door kleine of grote aanpassingen aan de woning is dit voor veel huishoudens mogelijk. We staan als gemeente voor goede voorzieningen, ontmoeten, welzijn en zorg in de directe nabijheid van de woningen. Zorgvoorzieningen (arts, apotheek en fysio) en een supermarkt dichtbij zijn belangrijk voor senioren. Daarom programmeren we appartementen en levensloopgeschikte woningen zoveel mogelijk nabij voorzieningen en bij voorkeur in het centrum van Drachten. We streven er naar om in samenwerking met ontwikkelende partijen leegstaand (maatschappelijk) vastgoed op strategische plekken te transformeren en hier (deels levensloopgeschikte) woningen of appartementen te realiseren.

4. We gaan voor 'mienskipssin' en vitale dorpen en wijken

We zetten als gemeente in op het versterken van de sociale banden en de gemeenschapszin. Onze wijken en kernen zijn nu en in de toekomst vitaal met een goede menging van huishoudens en woonmilieus. In de dorpen is ruimte voor alle doelgroepen waardoor het draagvlak voor voorzieningen zoveel mogelijk overreedt blijft en sociale problemen worden voorkomen. We maken afspraken met onze woonpartners over investeringen en onderhoud in de dorpen. Bovendien zetten we in op het onderhoud van bestaande beeldbepalende (historische) gebouwen om de beleving en leefkwaliteit van dorpen te behouden. We hechten aan het op peil houden in de wijken en dorpen van het aanbod van voorzieningen zoals dorpshuizen, Multi Functionele Centra, buurtcentra, scholen en speelvoorzieningen. We steunen, onder andere via het buurtbudget en lokale initiatieven die de leefbaarheid en het woonklimaat verbeteren. We willen dat dorpen en wijken trots zijn op hun mienskipssin.

5. Sociaal wonen; betere beschikbaarheid van woningen voor kwetsbare doelgroepen

In Smallerland zijn er verschillende doelgroepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt. We gaan ons als gemeente extra inzetten voor deze inwoners door tijdelijke en flexibele woonvormen te creëren. Hiermee kunnen we inspelen op de tijdelijke of korte termijnvraag van bijvoorbeeld jongeren, urgent woningzoekenden, statushouders of arbeidsmigranten. Hiervoor maken we prestatieafspraken met onze woningcorporaties WoonFriesland en Accolade en huurdersvereniging De Bewonersraad. Deze afspraken gaan over voorzien in huisvesting passend bij de woonbehoefte van de speciale doelgroepen, doorstroming vanuit maatschappelijke opvang en het huisvesten van statushouders.

Inhoudsopgave

1	Samenvatting/Ambities	2
2	Inleiding	5
2.1	Aanleiding	5
2.2	Omgevingsgerichte woonvisie	5
2.3	Leeswijzer	6
3	Context en analyse	7
3.1	Groei van het aantal huishoudens in Smallingerland	7
3.2	Vergrijzing, ontgroening en kleinere huishoudens	8
3.3	Woningbouwprogramma	9
4	Ambities	10
4.1	Aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw	10
4.2	Duurzame woningvoorraad	13
4.3	Wijs met grijs; ruimte voor initiatieven gericht op senioren & woningaanpassing.....	15
4.4	We gaan voor 'mienskipssin' en vitale dorpen en wijken	17
4.5	Sociaal wonen: betere beschikbaarheid van woningen voor kwetsbare doelgroepen.....	19
5	Uitvoeringsagenda	22
6.	Nawoord (corona)	24
7.	Bijlagen	25
	Bijlage A: Tabellenboek	25
	Bijlage B: Woningbouw- programma 2020-2025	30
	Bijlage C: Afwegingskader Nieuwbouw en transformatie naar woningbouw	31
	Bijlage E: Definities	32
	Bijlage F: Indeling woon-zorggroepen	35

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

De woningmarkt is de laatste jaren aangetrokken en demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing zorgen voor een veranderende woningbouwopgave. Het college heeft de ambitie uitgesproken om de woningbouwprogrammering te versnellen. De woningmarkt is constant aan verandering onderhevig en er zijn regelmatig beleidswijzigingen, zoals de herziene Woningwet, de nieuwe Huisvestingswet, de Omgevingswet en de decentralisering van overheidstaken. In relatie tot deze ontwikkelingen vraagt onze ambitie om een nieuwe Woonvisie.

De huidige woonvisie is vastgesteld in 2016, sindsdien groeide onze gemeente met 500 inwoners tot 55.938 inwoners in 2019 (CBS). Het aandeel 65-plussers nam toe tot 21%. Mede als gevolg van de vergrijzing neemt het aandeel eenpersoonshuishoudens toe. In de periode 2016-2019 is de woningmarkt sterk aangetrokken ten opzichte van de (crisis) jaren daarvoor. Het aantal verkopen in de bestaande voorraad nam toe waardoor woningeigenaren konden doorstromen naar een andere woning. Ondertussen neemt de druk op de woningmarkt steeds verder toe en staan er onvoldoende woningen te koop ten opzichte van de vraag, waardoor de doorstroming stagneert.

In de periode 2016-2019 vond op diverse locaties nieuwbouw plaats. Vooral in de wijken Drachtstervaat, Maartenswouden en Vrijburgh in Drachten werd gebouwd. Maar ook buiten Drachten kwamen er woningen bij. Onder meer in Boornbergum Middelgeest, Drachtstercompagnie en in de Peinder Mieden. Hierdoor steeg eind 2019 de totale woningvoorraad in Smallingerland tot 25.675. Door deze nieuwbouw is het aantal beschikbare woninglocaties sterk afgenomen en zal er voor de komende jaren geïnvesteerd moeten worden in nieuwe locaties om aan de vraag te voldoen.

In de wijken De Bouwen en Noordoost vonden de afgelopen jaren omvangrijke wijkvernieuwingen plaats. Naast kwaliteitsverbetering van de bestaande woningen en herinrichting van het openbaar gebied zijn op verschillende locaties in de wijk verouderde sociale huurwoningen vervangen door nieuwbouw. Een aantal locaties in De Bouwen en Noordoost zijn de komende jaren nog in ontwikkeling. Verder is er door de corporaties, en door particulieren, aanzienlijk geïnvesteerd in het verduurzamen van woningen. Verduurzaming blijft ook de komende jaren een belangrijk thema. Ook was (en is) er aandacht om de leefbaarheid in wijken en dorpen te verbeteren. Onder andere door ondersteuning vanuit de gemeente, welzijnsorganisatie M.O.S. (Maatschappelijke Onderneming Smallingerland) en corporaties zijn er diverse projecten in gang gezet.

2.2 Omgevingsgerichte woonvisie

Meer dan in het verleden gaat een woonvisie over actieve betrokkenheid van de inwoners en over samenwerking met de stakeholders, over gezamenlijke ambities en bovenal over hoe wij als gemeente samen met anderen ambities waarmaken. We vinden het daarom erg belangrijk om inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties te betrekken bij het maken van gemeentelijke visies en plannen. De toekomst is immers van ons allemaal. Daarom is deze woonvisie via een omgevingsgerichte werkwijze tot stand gekomen.

Om te komen tot een gedragen woonvisie zijn we uitgebreid in gesprek gegaan met onze inwoners in zowel Drachten als de omliggende dorpen. We hebben werksessies georganiseerd met interne en externe stakeholders. Aanwezig waren onder meer corporaties, huurdersorganisatie, architecten, ontwikkelaars, makelaars, zorg- en welzijnsorganisaties. Ook regiogemeenten en de provincie waren hierbij. Er heeft er een aanvullend gesprek plaatsgevonden met de jongerenadviesraad en het VN-panel heeft een schriftelijke reactie gegeven. Al deze partijen hebben een adviserende en daarmee actieve, rol gehad in dit proces.



Naast participatiesessies sluiten we met de woonvisie aan op:

- De lopende voorbereidingen op de Omgevingswet
- Het opstellen van de Omgevingsvisie
- De Visie op Sociaal Wonen
- De Routekaart duurzaam Smallerland 2040
- De Visie op het Sociaal Domein (in ontwikkeling).
- Economische Actieagenda 2020-2023
- De warmtetransitievisie (in ontwikkeling)

Zo vormt deze woonvisie een integraal document.

De woonvisie en de visie op sociaal wonen vormen het uitgangspunt voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersvereniging De Bewonersraad. De woonvisie is het toetsingskader voor woningbouwinitiatieven. Ook is het een belangrijk en breed gedragen instrument voor de opgaven en ambities in de woningvoorraad en daarmee gebiedsontwikkeling. Goed maatwerk per project is hierbij het uitgangspunt.

2.3 Leeswijzer

Deze woonvisie 2020-2025 start met de ambities van Smallerland op hoofdlijnen. Deze ambities komen voort uit de verkennende fase en de gesprekken met de stakeholders & inwoners en vormen samen de kern van de woonvisie. Na een hoofdstuk data en analyse worden de ambities verder inhoudelijk uitgewerkt. Gevolgd door de uitvoeringsagenda (actiepunten) en een nawoord, waarin stilgestaan wordt bij de effecten van de coronacrisis op de woningmarkt. Tot slot de bijlagen met daarin het tabellenboek, het woningbouwprogramma, het afwegingskader voor nieuwbouw en transformatie en definities.

Deze woonvisie is zo opgebouwd dat de hoofdstukken goed afzonderlijk te lezen zijn. Dit is met het idee dat velen deze woonvisie als een soort naslagwerk zullen gebruiken. Om bijvoorbeeld even snel te kijken wat de duurzaamheidsambities van Smallerland zijn. Consequentie van deze keuze is dat bij het lezen van de gehele woonvisie er enige herhaling in zit.

De ambities van Smallerland zijn:

1. Aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw. Ruim 1.000 woningen erbij in vijf jaar.
2. Duurzamer en toekomstbestendiger woningvoorraad. Op weg naar energieneutraal.
3. Wijs met grijs; meer ruimte voor initiatieven gericht op senioren & woningaanpassing.
4. Sterker inzetten op 'mienskipssin' en vitale dorpen en wijken.
5. Sociaal wonen; betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en zorg voor kwetsbare doelgroepen.

De structuur van iedere paragraaf is als volgt:

- Huidige stand van zaken & ontwikkelingen.
- Verdieping en uitwerking van de visie.
- Acties.

Bij ieder thema geven we aan hoe we hier als gemeente uitwerking aan gaan geven en met welke partijen we willen optrekken om de doelen te behalen. De woonvisie is daarmee een uitnodiging aan partijen om met ons aan de slag te gaan om het wonen in Smallerland zo prettig mogelijk te laten zijn.

3 Context en analyse

We kijken naar de toekomst

Smallingerland is een gemeente die adequaat inspeelt op demografische veranderingen en ruimte biedt aan alle bevolkingsgroepen. We analyseren de verwachte en gerealiseerde demografische en maatschappelijke ontwikkelingen binnen onze gemeente en zetten deze af tegen de huidige situatie. Zo weten we hoe doelgroepen zich in de komende jaren ontwikkelen en aan welke woningen behoefte is. Hier spelen we als gemeente op in. Zo blijft Smallingerland een gemeente voor iedereen en voor alle huishoudens.

Verdieping van de visie

3.1 Groei van het aantal huishoudens in Smallingerland

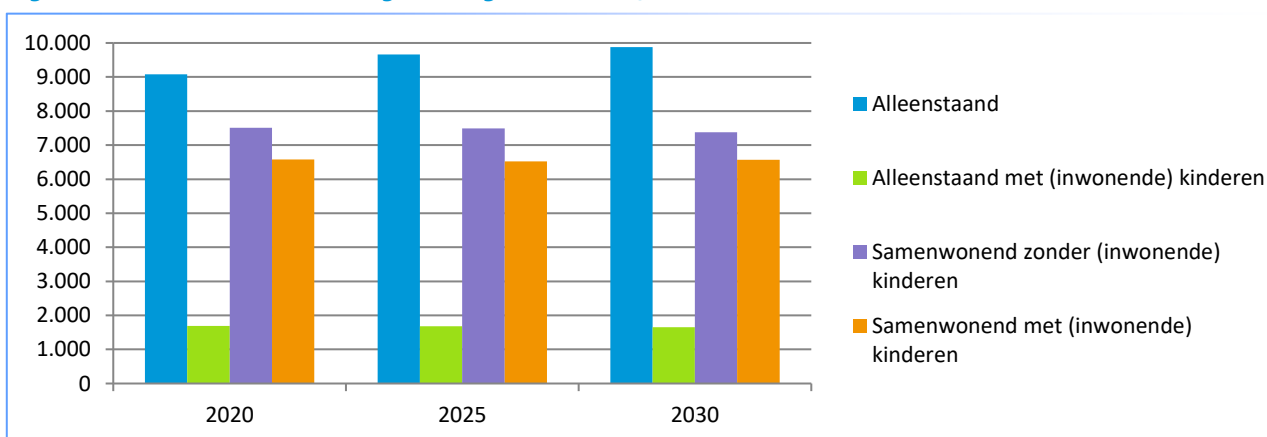
Zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens nam de afgelopen jaren toe. Het aantal inwoners groeide de afgelopen tien jaar licht, zo'n 1,3%, tot 55.900 inwoners in 2019. Omdat het gemiddeld aantal personen per huishouden daalt, groeit het aantal huishoudens sneller dan het aantal inwoners. Het aantal huishoudens groeide de afgelopen tien jaar met zo'n 5% tot 24.735 huishoudens. De verwachting is dat het aantal huishoudens de aankomende 15 jaar nog zal toenemen en na 2035 zal stabiliseren na 2035 (zie tabel 2).

Tabel 1: Ontwikkeling aantal inwoners

: Leeftijdsgroep	Stand 2020	Stand 2025	Stand 2030	Ontwikkeling 2020-2030	% 2020-2030
Bevolking tot 15 jaar	9.230	9.200	9.400	170	2%
Bevolking 15 tot 25 jaar	6.510	6.095	5.750	-760	-12%
Bevolking 25 tot 45 jaar	12.790	12.990	13.190	390	3%
Bevolking 45 tot 65 jaar	15.510	14.870	13.740	-1.780	-11%
Bevolking 65 jaar en ouder	11.600	12.565	13.650	2.050	18%
Totale bevolking	55.640	55.715	55.720	80	0%

Bron: Provinciale Prognose 2016, bewerking (afroning op vijftallen) door Stec Groep

Figuur 1: Huishoudensontwikkeling Smallingerland tot 2030



Bron: Provinciale Prognose 2016, bewerking door Stec Groep Nieuwbouw van woningen

Onze gemeente telt een relatief hoog aandeel eengezinswoningen. Dit ligt met 78% boven het landelijk gemiddelde (64%), maar onder het provinciale gemiddelde (81%). Van de woningvoorraad is 58% een koopwoning, dit is ongeveer gelijk aan het landelijk gemiddelde, maar onder het gemiddelde van de provincie Friesland (62%). Onze gemeente kent een particuliere huursector van 8% van de woningvoorraad. Dit ligt onder het landelijk gemiddelde van 14% en het Fries gemiddelde van 11% (zie figuur A5). Het aandeel woningen in het sociale huursegment is met 32% hoger dan het landelijk

gemiddelde. Meergezinswoningen zijn hoofdzakelijk te vinden in Drachten. De woningvoorraad van de dorpen bestaat grotendeels uit grondgebonden eengezinswoningen.

Drachten en de dorpen

Onze gemeente kent 13 kernen, waarvan Drachten vervult de grootste is. Ongeveer 82% van de huishoudens woont in Drachten, de overige huishoudens zijn verdeeld over de dorpen in de gemeente en enkele buurtschappen. In de dorpen wonen relatief weinig jongeren.

Verhuisdynamiek

Naast natuurlijke aanwas (het saldo van geboorte en sterfte) is er ook sprake van in- en uitstroom van en naar andere gemeenten. We kennen als gemeente een sterke interne verhuisdynamiek, waarbij circa 62% van alle personen die in Smallerland een woning betrekken al in de gemeente woonachtig waren. Er is een relatief sterke verhuisrelatie met de buurgemeenten Opsterland en Achtkarspelen. Daarnaast hebben we sterke verhuisrelaties met studentensteden Leeuwarden en Groningen.

Jongeren (starters) hebben het moeilijk op de woningmarkt door sterk gestegen koopprijzen en een afnemend aanbod van woningen. We merken dat meer jongeren vertrekken dan zich vestigen in de gemeente. Dit heeft voor een belangrijk deel te maken met het feit dat zij in een andere gemeente (zoals Groningen en Leeuwarden) gaan studeren of werken. De andere leeftijdsgroepen zijn qua vestiging en vertrek meer in balans. Zie figuur A3 in de bijlage.

3.2 Vergrijzing, ontgroening en kleinere huishoudens

Het aantal inwoners blijft de aankomende tien jaar ongeveer gelijk, het aantal huishoudens neemt nog wel toe. In deze woonvisie hanteren we de vastgestelde provinciale prognoses. (zie tabel 2). De provincie werkt aan nieuwe prognoses waarbij de huishoudensgroei in Smallerland iets hoger ligt. Deze prognoses zijn nog niet vastgesteld en worden daarom niet gehanteerd in deze woonvisie, maar voor het beeld van de woningbehoefte hier nu wel genoemd.

De leeftijdsamenstelling van de bevolking verandert. Het aandeel jonge inwoners (15 t/m 25 jaar) zal afnemen met ongeveer 12% en het aandeel senioren (65 jaar en ouder) zal toenemen met ongeveer 18%. Het totaal aantal huishoudens neemt tot 2030 met circa 3% toe tot 25.575. Het aantal gezinnen en stellen tot 34 jaar nemen licht af, zo is de verwachting.

Tabel 2: Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens tot 2040 in Smallerland¹

Jaar	Inwoners		Huishoudens	
	Aantal	Toename t.o.v. 2019 in %	Aantal	Toename t.o.v. 2019 in %
2019	55.938	-	24.939	-
2025	55.715	-0,4%	25.444	2,0%
2030	55.717	-0,4%	25.555	2,4%
2035	55.648	-0,5%	25.556	2,4%
2040	55.419	-0,9%	25.403	1,8%

Bron: CBS 2019 en Provinciale Prognose 2016, bewerking door Stec Groep

Verdunning van het aantal personen per huishouden

Het gemiddeld aantal personen per huishoudens neemt af. Deze ontwikkeling is al een tijd gaande, ook in Smallerland. Als gevolg van vergrijzing, daling van het aantal gezinnen met kinderen en een daling van het geboortecijfer, neemt het aantal kleine huishoudens het komende decennium toe. Daarnaast zien we een stijging in het aantal echtscheidingen en een ontwikkeling dat mensen zich minder snel binden en dus later gaan samenwonen (en daarmee dus langer alleen blijven). Het aantal gezinnen neemt daardoor af. De hiermee samenhangende vraag naar relatief kleinere woningen neemt toe. Deze ontwikkelingen vragen om passende woonvormen voor zowel jong en oud.

¹ In overeenstemming met Smallerland is afgesproken om de Provinciale Prognose 2016 te hanteren, een nieuwe is nog niet beschikbaar.

3.3 Woningbouwprogramma

Ruimte voor 1000 woningen erbij in 5 jaar

De provinciale prognose is een belangrijk vertrekpunt in de woningbouwafspraken in de regio Zuidoost-Friesland en de provincie Friesland. Op basis van de provinciale prognose (2016) en de geactualiseerde woningbouwafspraken (2019) is de woningbouwruimte voor Smallerland vastgesteld op 1.251 woningen voor de periode 2016 t/m 2025. In de periode 2016 t/m 2019 zijn er in totaal 430 woningen netto toegevoegd. De resterende reguliere woningbouwopgave tot 2026 komt daarmee uit op 820 woningen. Met de provincie is afgesproken om maximaal 250 woningen over te programmeren voor het binnenstedelijk gebied. Dit biedt de mogelijkheid om planologisch 1.070 woningen te plannen. In de 'harde' woningbouwplannen voor de periode 2020-2025 zitten op dit moment 642 woningen. Er is dus nog voldoende ruimte voor nieuwe projecten. Als gemeente gaan we de komende tijd actief marktpartijen uitnodigen en stimuleren om deze kansen op te pakken. Ook zijn we volop in gesprek met de corporaties over nieuwbouw. Daarnaast kijken we naar mogelijkheden om bestaande 'zachte' plannen en ideeën sneller om te zetten in concrete woningbouwprojecten.

Conform de prognoses zal het aantal huishoudens in de komende vijf jaar met 525 groeien. Hierbij geldt een bandbreedte van circa 150 huishoudens. Er zit in het woningbouwprogramma ruimte voor toevoeging van maximaal 1.070 woningen. Het programma biedt daarmee ruimte om te bouwen voor nieuwe inwoners.

Tabel 3: Woningprogrammering in Smallerland

Woningbouwprogrammering 2016-2025	Aantal woningen
Woningbouwruimte 2016 t/m 2025	1251
Nieuwbouw 2016-2019 (incl. overige toevoegingen)	542
Sloop 2016-2019 (inclusief overige onttrekkingen)	112
Netto toegevoegd 2016 t/m 2019	430
Resterende reguliere woningbouwruimte 2016 t/m 2025	820
Over programmeren binnenstedelijke t.b.v. uitval / vertraging	250
Geplande netto productie 2020 t/m 2025	642
Totaal nog te ontwikkelen 2020 t/m 2025	1070

Bron: Regionale woningbouwafspraken Zuidoost-Fryslân 2016-2025, woningbouwprogrammering en planlijst gemeente Smallerland, CBS

3.3.1 Monitoring

Verwachtingen en prognoses op lange termijn zijn onzeker. We letten daarom niet alleen op de huidige aanbod en de toekomstige vraag, maar ook op de doorstroom. We monitoren de ontwikkelingen nauwgezet. We willen goed begrijpen hoe woonwensen zich ontwikkelen en een woningaanbod creëren dat hierbij past en recht doet aan de (economische) ontwikkeling van Smallerland. Tijdens het opstellen van deze woonvisie brak de coronacrisis uit. In het nawoord van de woonvisie wordt hier nader op ingegaan. We houden de invloed van de coronacrisis op de economie en de woningmarkt in de gaten en sturen woningbouwplannen bij indien dat nodig is.

RUIMTE VOOR BIJZONDERE WOONVORMEN EN INITIATIEVEN

Smallerland biedt ruimte voor lokale initiatieven zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Dit is een vorm van projectontwikkeling waarbij een groep bewoners/particulieren gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun nieuwbouwproject. De gemeenschappelijke deler tussen bewoners kan een visie, financieel motief of sociale component zijn. De bewoners hebben inspraak op kwaliteit van de woning en het project. Zij kunnen de woningen afstemmen op hun individuele behoefte. Een mooi voorbeeld van CPO in Smallerland is De Peinder Mieden.



4 Ambities

4.1 Aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw

Met een vitale economie en aantrekkelijke woonmilieus kiezen meer mensen voor Drachten en de dorpen

Het is goed wonen in Smallingerland! Met een goed en gevarieerd woningaanbod willen we zoveel mogelijk huishoudens hier prettig laten wonen. We willen onze centrale ligging in Noord-Nederland benutten voor specifieke doelgroepen (HBO-plus). Dit zijn mensen die actief zijn op de noordelijke arbeidsmarkt, een hogere woon-werkafstand accepteren en op zoek zijn naar een geschikte woning in het hart van het Noorden. De nieuwbouw wordt toekomstbestendig, duurzaam en waar mogelijk flexibel gebouwd. Dit houdt in dat de woningen gemakkelijk zijn aan te passen bij een veranderende behoefte. Ook streven we ernaar om met de oplevering van woningen zoveel mogelijk huishoudens in staat te stellen om wooncarrière te maken (langst mogelijke verhuisketens).

4.1.1 Drachten als aantrekkelijk centrum in de regio

Drachten profileert zich als centrumstad in de regio en wil dit graag blijven. Voor een gezonde woningmarkt en een vitaal stedelijk centrum is een goede mix van inbreiding en uitbreiding van belang.

In Drachten is de bevolking en het woningaanbod divers, maar oudere huishoudens nemen ook hier een steeds grotere plaats in binnen de bevolkingsopbouw. We zetten zoveel mogelijk in op doorstroming om zowel voor jongere als oudere huishoudens in de woonbehoefte te kunnen voorzien. Dit doen we door woningen toe te voegen die aan te passen zijn aan een veranderende woonvraag.

Daarnaast willen we tegemoet komen aan de woonwensen van onder andere gezinnen die ruim en groen willen wonen. Hiervoor ontwikkelen we onder meer de uitleglocaties Vrijburgh en Drachtstervaart in Drachten, plan Middelgeast in Boornbergum, en diverse plannen in de dorpen.

Voor de woonwens naar stedelijk wonen van met name kleine huishoudens, senioren en de doelgroep van woningcorporaties, zien we vooral kansen op inbreidingslocaties/ herbestemming in bestaand stedelijk gebied. Het gaat hierbij met name om het realiseren van aantrekkelijke woningen in het centrum van Drachten.

4.1.2 Versterken van de woonfunctie van het centrum

De binnenstad van Drachten vervult een belangrijke centrumfunctie in de regio. We willen een stap maken in de verdere ontwikkeling van het centrum van Drachten. Het centrum moet een aantrekkelijk, krachtig en toekomstbestendig zijn: een kloppend stadshart voor bewoners en bezoekers. Bij ontwikkelingen in het centrum is een integrale aanpak belangrijk. We kijken naar de openbare ruimte, verkeer en parkeren, groen en detailhandel.

Veranderend consumentengedrag en demografische ontwikkelingen zorgen ervoor dat het woon- en winkelgebied verandert. De winkelfunctie staat onder druk. Wij geven daarom als gemeente prioriteit aan het voorkomen en oplossen van leegstand in het centrum en langs aanloopstraten naar het centrumgebied. Commercieel vastgoed zal daarom vaker getransformeerd worden naar woningen. Zo versterken we de woonfunctie van het centrum en voorzien in de behoefte aan binnenstedelijk wonen.

4.1.3 Aantrekkelijke en voldoende nieuwbouw in de dorpen

Over een goede woning beschikken is belangrijk, niet alleen voor bewoners zelf maar ook voor de leefbaarheid, vitaliteit en diversiteit in de dorpen. De doorstroming in de dorpen stagneert (in de koopsector), doordat oudere huishoudens langer thuis blijven wonen of geen geschikte (kleinere woningen) kunnen vinden. We merken op dat de woningvoorraad in de dorpen grotendeels bestaat uit grondgebonden (vrijstaande) woningen. Er is daardoor een gebrek aan woningen voor jongere huishoudens, met name stellen en jonge gezinnen. Smallingerland streeft naar kwalitatieve en aantrekkelijke nieuwbouw in de kernen. Door te kiezen voor passende woningen voor oudere huishoudens kunnen gezinswoningen vrijgespeeld worden voor starters en jonge gezinnen. Smallingerland staat open voor en ondersteunt initiatieven die

aandacht hebben voor het versterken van de leefbaarheid van de kern. Het kan daarbij gaan om bijzondere woonvormen of (circulaire) woningen met bijzondere duurzaamheidsprestaties.

Gemeente Smallingerland is zeer terughoudend met betrekking tot het toevoegen van woningbouw in het buitengebied (buiten de bebouwde kom). Dit ter bescherming van het open landschap, tegengaan van verrommeling en ter versterking van bestaande kernen. Hiermee volgen wij de regels van Provincie Fryslân (verordening Romte).

4.1.4 Behoeftte aan sociale huurwoningen

Er is op korte termijn behoefte aan sociale huurwoningen in Drachten. Vanwege de huidige vraagdruk vinden we het belangrijk dat de corporaties deze nieuwbouw op korte termijn realiseren. Omdat we prioriteit geven aan betaalbaar huren gaat het om de nieuwbouw van kleinere woningen. De voorkeur gaat uit naar grondgebonden duurzame (rij)woningen, maar appartementen zijn ook mogelijk.

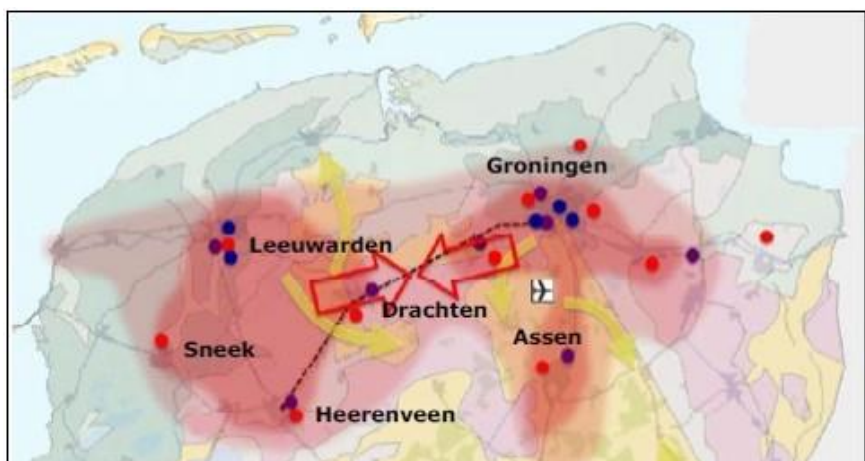
De corporaties bewegen mee met de vraag naar huurwoningen. De doelgroep van de corporaties heeft een voorkeur voor woningen in de grotere kernen. Daarom hebben Accolade en WoonFriesland geen plannen voor uitbreidingsnieuwbouw in de dorpen. Zij zorgen echter wel voor blijvende goede kwaliteit van de woningen. Er zijn wel nieuwbouwplannen voor de dorpen in onze gemeente. Deze bevinden zich met name in de koopsector. Als andere partijen, zoals projectontwikkelaars of particuliere wooncoöperaties, (sociale) huurwoningen in de dorpen willen realiseren dan maakt de gemeente een brede afweging hoe het betreffende initiatief past in de totale (huur)woningvoorraad. Het is onwenselijk dat nieuwbouw van (sociale) huurwoningen in een dorp leidt tot verminderde verhuurbaarheid van bestaande huurwoningen. Hierdoor kunnen verpaupering en leefbaarheidsproblemen ontstaan.

4.1.5 Voldoende flexibel en kwalitatief woningaanbod voor hoogopgeleiden, expats en studenten

Smallingerland is een gemeente waar het aantal arbeidsplaatsen groter is dan de (potentiële) beroepsbevolking. Van de werkgelegenheid in de gemeente wordt circa 58% ingevuld door werknemers die buiten de gemeente woonachtig zijn.

Als gemeente richten we ons specifiek op het behouden en aantrekken van hoogopgeleiden. We concluderen dat de beroepsbevolking van Smallingerland naar verhouding lager opgeleid is, terwijl de vraag naar hoogopgeleiden in de gemeente (maar ook in Noord-Nederland als geheel) toeneemt. Deze mismatch zorgt ervoor dat de inkomende pendel in de gemeente hoog is (veelal van buiten de regio). We willen werknemers die hier werken maar buiten Smallingerland wonen verleiden om zich hier te vestigen. Het kan hierbij ook om tijdelijke en/of flexibele huisvesting gaan.

Smallingerland ligt erg centraal in de Noord-Nederland. De arbeidsmarkt centra Groningen, Assen, Leeuwarden en Heerenveen liggen binnen een half uur rijden. Daarmee vormt Smallingerland een goede uitvalsbasis voor mensen die flexibel willen acteren op de arbeidsmarkt van Noord-Nederland. Wij willen hen verleiden om voor Smallingerland te kiezen. Hiervoor zullen we nader onderzoeken welke specifieke woonwensen zij hebben.



4.1.6 Samenhang met het gemeentelijk vastgoedbeleid

Het gemeentelijk vastgoedbeleid gaat over gronden en panden van de gemeente. De gemeente Smallerland verkoopt immers zelf ook grond voor de nieuwbouw van woningen of koopt locaties aan om te transformeren of te herstructureren. Al naar gelang van het type vastgoed wordt hierbij gekozen voor een kostendekkende, genormeerde of marktconforme exploitatie. Naast de aan- en verkoop van gronden en panden verzorgen we ook onderhoud en exploitatie van diverse locaties.

In de loop van 2020 wordt er een nieuw gemeentelijk vastgoedbeleid vastgesteld. Onderdelen hiervan zijn een goed overzicht van de precieze gemeentelijke vastgoedportefeuille, een weergave van rollen en verantwoordelijkheden rond de vastgoedportefeuille en de ontwikkelstrategieën op gebieds- en projectniveau. De beleidsuitgangspunten in deze woonvisie vormen belangrijke input bij het opstellen van deze strategieën. Daarnaast nemen we de belangrijke waarden vanuit de (nog op te stellen) Omgevingsvisie mee, zoals duurzaamheid en circulariteit, leefbaarheid, volkshuisvesting en kwaliteitsverbetering voor de directe omgeving. Waar mogelijk kijken we naar bijvoorbeeld onderhoudskosten, duurzaam materiaal gebruik, ruimtelijke en landschappelijke waarden, recreatie etc.

4.1.7 We beoordelen nieuwe plannen volgens gemeentelijke afwegingscriteria (afwegingskader).

We werken met een integraal afwegingskader/-criteria voor nieuwe bouwplannen (zie bijlage C). Deze werkwijze helpt ons, en initiatiefnemers, om plannen goed overdacht door te ontwikkelen en zo producten te realiseren die aansluiten bij de kwalitatieve woonbehoefte op (middel)lange termijn. Vanuit een oogpunt van toekomstige woonkwaliteit én vanuit de geschiktheid van woningen voor meerdere doelgroepen hanteren wij bij nieuwbouw de eis van minimaal 70m² gebruiksovervlakte.

Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid is een eis bij nieuwbouw geen doorverhuur, om zo dure doorverhuur van woningen door beleggers te voorkomen. Hierover zitten bepalingen opgenomen in de algemene verkoopvoorwaarden die de gemeente hanteert bij de verkoop van (woning)bouwkavels. Daarnaast worden er in de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij bepalingen opgenomen over de termijn waarbinnen de woningen worden opgeleverd om vertraging te voorkomen.

Welke acties horen hierbij?

	Actie	Wat houdt het in?	Betrokken partijen?	Planning
1	We bewegen mee met demografie: vergrijzing	Nieuwbouwwoningen worden met het oog op de demografische ontwikkelingen deels levensloopgeschikt uitgevoerd.	Ontwikkelaars Corporaties Initiatiefnemers Gemeente	Continue
2	We zetten in op aantrekkelijke en onderscheidende nieuwbouw	We bouwen passend woningaanbod om de doorstroming op gang te brengen. We zetten in op woningen die écht een toevoeging zijn op de bestaande voorraad.	Ontwikkelaars Corporaties Initiatiefnemers Inwoners	Bij nieuwe initiatieven vanaf 2020
3	We staan als gemeente open voor initiatieven	We staan open voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen (CPO, circulair, 'knarrenhof', tiny house)	Ontwikkelaars Corporaties Initiatiefnemers Inwoners	Continue
4	Maatwerk per dorp	kwalitatieve toevoegingen in de dorpen passend bij de woningbehoefte	Ontwikkelaars Gemeente	Continue
5	We streven naar een functionerend en aantrekkelijk centrum voor Drachten	Dit vraagt om minder winkelmeters en meer ruimte voor herontwikkeling en transformatie. Dit doen we door een strategisch afwegingskader voor transformatie en een nieuwe integrale aanpak voor de centrumontwikkeling.	Gemeente Ondernemers Woning- en pandeigenaren	Vanaf 2020
6	We zetten in op woningen die kwalitatief aansluiten bij woonwensen hoogopgeleiden, expats en studenten	Wij onderzoeken welke woonwensen hoogopgeleiden, expats en studenten precies hebben. Samen met ondernemers verkennen we hoe hierop in te spelen.	Gemeente Ondernemers Ontwikkelaars Jongeren Advies Raad Corporaties	Vanaf 2020

4.2 Duurzame woningvoorraad

Doel

Van de woningen die in 2030 nodig zijn, is op dit moment al ruim 95% gebouwd. Het is belangrijk dat initiatiefnemers en particulieren worden meegenomen in het belang van een duurzame (bestaande) woningvoorraad. De gemeente stelde in 2016 de Routekaart Duurzaamheid 2040 vast. Sindsdien is de noodzaak om te verduurzamen alleen maar toegenomen. We moeten de komende jaren meer werk maken van de energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit. We sluiten aan bij de duurzaamheidsambities uit het Klimaatakkoord. Wij nemen als gemeente de voortrekkersrol in het vergroten van de bewustwording, het stimuleren en het faciliteren van het verduurzamen van Smallerland. Wonen heeft hierbij op veel niveaus samenhang met waterbeheer, groen, energietransitie, duurzaam bouwen, hittestress en andere belangrijke thema's die gaan over duurzaamheid en circulariteit.

Verdieping van de visie

4.2.1 Verduurzaming bestaande woningvoorraad.

We ondersteunen en stimuleren particulieren bij het verduurzamen van hun woning (energietransitie).

We stimuleren particulieren om hun woning energiezuiniger en duurzaam te maken door middel van een duurzaamheidslening en het verschaffen van informatie via het Duurzaam Bouwloket. Een relatief groot deel van ons totale energieverbruik is nodig voor verwarmen en koelen van woningen en gebouwen. Het terugdringen van dit energieverbruik levert niet alleen milieuwinst op, maar leidt mede tot lagere energielasten voor onze inwoners en gebruikers. Bovendien zijn goed geïsoleerde woningen comfortabeler om in te wonen en daardoor populair op de woningmarkt. Het is daarom voor ons belangrijk om in de eerste plaats particulieren inzicht te geven in de mogelijkheden die er zijn om energie te besparen, duurzaam energie op te wekken en op te slaan en waar het mogelijk is om nu al de woning af te sluiten van het aardgasnet. Het digitale duurzaamheidsloket voorziet hierin en wordt verder onder de aandacht gebracht. Als particulieren weten welke maatregelen voor hun woning relevant zijn, is het vinden van voldoende financiële middelen een volgende uitdaging. De gemeente stelt (opnieuw) een duurzaamheidslening beschikbaar om hierin te faciliteren.

Prestatieafspraken over duurzaamheid & energietransitie met woningcorporaties en de huurdersvereniging

In de ambitie van de gemeente is ook een belangrijke rol weggelegd voor de woningcorporaties. In de Visie op Sociaal Wonen (2019) is vastgelegd dat de corporaties, die circa 7.900 woningen in Smallerland bezitten, streven naar een woningbezit met een gemiddeld energielabel B in 2020/2021. Naar alle waarschijnlijkheid gaan de corporaties deze planning halen. Uiteindelijk doel is om CO₂-neutraal te zijn in 2050. Er worden ieder jaar prestatieafspraken gemaakt tussen Accolade, WoonFriesland, De Bewonersraad en de gemeente. Het streven van de corporaties is dat de huurverhoging en de verwachte energiebesparing de betaalbaarheid van de woning niet onder druk zetten.

We stellen een transitievisie warmte op

Bestaande woningen moeten in de toekomst aardgasvrij gemaakt worden. Als gemeente nemen we de regie en leveren we voor eind 2021 een warmteplan op. In deze visie wordt het tijdpad vastgelegd voor de verduurzaming van wijken, buurten en dorpen. Ook inwonersparticipatie en het creëren van draagvlak komen in deze warmtetransitievisie aan bod. De woningcorporaties en huurdersvereniging worden in 2020 en 2021 hier nauw bij betrokken.

TRANSITIEVISIE WARMTE

We stimuleren en ondersteunen dorpen, wijken en individuele bewoners met duurzaamheidsplannen. Eind 2021 is er een vastgesteld plan waarin het tijdpad voor het verduurzamen van wijken is vastgelegd. Bewoners en bedrijven krijgen bij het digitale duurzaamheidsloket alle informatie die ze nodig hebben om te besparen en verduurzamen. Wij zorgen voor tijdige berichtgeving (via DWJM.nl en smallerland.nl en sociale media) richting de bewoners. Voor particulieren stellen we een duurzaamheidslening beschikbaar.

4.2.2 Duurzame Nieuwbouw

Nieuwbouw moet niet alleen nu maar ook in de toekomst voldoen aan de woonwensen van onze inwoners. Wij vinden daarom dat duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit centraal moeten staan in onze nieuwe woonwijken. We zetten in op duurzame nieuwbouw die bijdraagt aan minder gebruik van fossiele brandstoffen, aan de reductie van CO₂-uitstoot en aan een lagere milieubelasting door het gebruik van duurzaam materiaal. Daarnaast moeten nieuwe woonwijken klimaat adaptief zijn en inspelen op de problemen die door de klimaatverandering ontstaan zoals hittestress en wateroverlast. Duurzaam bouwen betekent dat de thema's energie, klimaat en circulariteit bewust ingevuld worden in elk bouwproject.

Uitgangspunten duurzaam bouwen

Bij duurzaam bouwen gaat het dus niet alleen om energiegebruik, maar om een breed scala van onderwerpen. Bij de nieuwbouw van woningen of herbestemming van panden naar woningbouw vinden wij dat ingespeeld moeten worden op de volgende uitgangspunten:

Energie

- Het gebruik en de productie van duurzame energie zodat de woning duurzaam verwarmd en gekoeld kan worden. Duurzame energie is energie van bronnen die niet 'op' kunnen raken en het milieu weinig/minder belasten. Zonne-energie en windenergie zijn bekende voorbeelden.
- Zo min mogelijk CO₂ uitstoot. Beperk de behoefte aan energie. Dit heeft te maken met het besparen op energiegebruik door hoogwaardige isolatie van de schil van de woning.
- (Bijna) Energieneutraal bouwen (zelf evenveel energie opwekken als er gebruikt wordt).
- Rekening houden met toekomstontwikkelingen zoals elektrische auto.
- Mogelijkheden om energiepositief te worden per project onderzoeken.

Klimaat

- Klimaatbeheersing/gezond binnenklimaat, bijvoorbeeld door goede ventilatie.
- Verantwoord watergebruik.
- Vergroening van de woonomgeving.
- Waterberging (en watergebruik) bij elk bouwproject invullen.
- Hittestress voorkomen door vergroening.

Circulariteit

- Beperk de hoeveelheid afval. Dit gaat om bewustwording van bewoners voor beperking van hun afval en het stimuleren van afvalscheiding.
- Beperking van de milieubelasting bijvoorbeeld via de bouwmethode of door het gebruik van duurzame materialen.
- Circulariteit: alle gebruikte materialen kunnen later weer ingezet worden voor een ander product of gebruik milieuneutrale materialen (gesloten kringloop).
- Bouwproces: bouwen gebeurt traditioneel op de bouwplaats. De grondstoffen en het materiaal worden daar naar toegebracht. Tegenwoordig kan de industrie complete bouwdelen leveren zoals gevels die zijn voorzien van kozijnen en glas of sanitaire units. Dit levert kosten- en milieuvoordelen op.

Betaalbaarheid en gebruiksgemak

- Voldoende aandacht voor de betaalbaarheid, het gebruikskwaliteit en het gebruiksgemak voor de bewoners.

Welke acties horen hierbij?

Actie	Wat houdt het in?	Betrokken partijen?	Planning
We maken bestaande woningen duurzamer (energiezuiniger/ energieopwekkend, circulair) onder andere door het stimuleren van verduurzaming door particulieren	We informeren en ondersteunen particulieren bij het aanpassen en verbeteren van hun woning door middel van duurzaamheidslening, duurzaambouwloket, et cetera	Ontwikkelaars Particulieren Initiatiefnemers Gemeente	Continue
We maken prestatieafspraken met corporaties en huurdersvereniging om sociale huurwoningen duurzamer te maken	Corporaties brengen het gemiddelde energielabel naar B in 2021. In 2050 is de woningvoorraad CO ₂ -neutraal.	Corporaties Gemeente Huurdersvereniging	Jaarlijks
We stellen een plan op waarin het verduurzamen van wijken en de woningvoorraad wordt opgepakt	In 2021 ligt er de visie op warmtetransitie waarin het tijdsplan is opgenomen.	Gemeente Corporaties De Bewonersraad Overige partijen	2021
Duurzame nieuwbouw	Energie, klimaat en circulariteit worden bewust ingevuld in elk bouwproject	Ontwikkelaars, corporaties,	Continue vanaf 2020

		particulieren, gemeente	
--	--	----------------------------	--

4.3 Wijs met grijs; ruimte voor initiatieven gericht op senioren & woningaanpassing

Doel

Net als de rest van Friesland krijgt Smallingerland te maken met een sterke vergrijzing van huishoudens. De huishoudensgroei tot 2040 komt hoofdzakelijk voor rekening van alleenstaanden van 65 jaar en ouder. Zowel de bewoners als de gemeente hebben de wens om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. We nemen als gemeente de verantwoordelijkheid door ervoor te zorgen dat er binnen de gemeente voldoende huisvesting is voor huishoudens en personen die zorg of ondersteuning nodig hebben.

Verdieping van de visie

4.3.1 Sterke toename aantal senioren

In Smallingerland is de vergrijzing ongeveer gelijk aan die van Friesland, maar hoger dan in Nederland in 2019. Het aandeel 75-plussers ligt in Smallingerland op circa 9,4%. Dit is hoger dan het landelijke gemiddelde (8,1%). De vergrijzing betekent een toenemende behoefte aan levensloopgeschikte (nultreden)woningen en voorzieningen. Het aantal inwoners in Smallingerland zal de komende tien jaar naar verwachting maar beperkt toenemen. Het aantal inwoners van 65 jaar zal echter met circa 2.000 personen toenemen. We volgen voor ons beleid de trends en ontwikkeling van de zorgvraag uit de woonzorgatlas² van GEEF (Friese Gemeenten, zorgpartijen en corporaties). We verwachten als gemeente een toename in de vraag naar geschikt wonen, vooral in de koopsector. Desondanks ligt de grootste veranderingopgave in het kwalitatief verbeteren, aanpassen en levensloopgeschikt maken van bestaande woningen..

BEHOEFTE AAN LEVENSLLOOPGESCHIKTE WONINGEN

Op de bewonersavonden in Drachten en Rottevalle benadrukten de aanwezigen de behoefte aan levensloopgeschikte woningen voor senioren. Uit bewonersavonden in het kader van de Omgevingsvisie werd gezegd dat veel senioren bereid zijn om te verhuizen naar een kleinere, onderhoudsvriendelijkere woning. Het ontbreekt echter aan passend aanbod, zo geven zij aan. Bij de ontwikkeling van nieuwe woon(zorg)ontwikkelingen is het wenselijk voor de bewoners om dichtbij voorzieningen te wonen (winkels, openbaar vervoer en zorg).

4.3.2 Geschikt wonen

We hebben de ambitie om ouderen zo lang mogelijk, veilig en geschikt thuis te laten wonen.

Bij woningaanpassing van bestaande woningen wordt er al snel gedacht aan grote bouwkundige aanpassingen, maar juist relatief kleine aanpassingen kunnen veel verschil maken. Goede verlichting, een tweede toilet op de verdieping, een goede toegankelijkheid van de woning (geen opstapje of drempel bij de voordeur) en een inductiekookplaat (dus niet meer koken op gas) dragen veel bij aan prettig en veilig in je eigen huis oud worden.

We informeren en ondersteunen bewoners actief over woningaanpassingen via de 'Mijn huis op maat campagne'. Deze campagne omvat onder meer huisbezoeken en 'huistesten'. De digitale huistest zet alle verbeterpunten van de woning op een rij. Via de website mijnhuisopmaat.nl kunnen inwoners een huisbezoek aanvragen van een woonadviseur om persoonlijk advies thuis te krijgen. Dit huisbezoek is gratis voor de aanvrager. De website mijnhuisopmaat.nl biedt veel informatie en tips, bijvoorbeeld over techniek in huis, wet- en regelgeving en handige producten in huis.

Toch geven inwoners regelmatig aan dat ze niet weten bij wie ze terecht kunnen voor woningaanpassingen, wat de kosten zijn, of er vergoedingen mogelijk zijn of met welk bedrag de huur wordt verhoogd. Wij gaan bewoners beter informeren

² Gehanteerde definities en toelichting is te vinden in bijlage F

over de mogelijkheden, zie onderstaande box.

DIGITALE INFORMATIEVOORZIENING

Zowel vanuit de gemeentelijke WMO als vanuit de woningcorporaties zijn er verschillende mogelijkheden voor het aanvragen van woningaanpassingen. We maken in 2020 hiervan een overzicht inclusief kosten en (eventuele) vergoedingen. Via onder andere mijnhuisopmaat.nl wordt er informatie gegeven over woningaanpassingen. Ook worden mensen op mogelijkheden gewezen zoals een huisbezoek of een digitale huistest.

4.3.3 Langer zelfstandig thuis wonen door mensen met een zorgvraag geeft druk op de woningmarkt

Het aantal inwoners dat in een instelling woont groeit tot 2030 minder hard dan het aantal ouderen (Woonzorgatlas, 2017). Voor alle gemeenten in Friesland wordt een kleine groei verwacht. Maatschappelijke trends en beleidswijzigingen in het sociale domein zorgen voor een afbouw van het intramurale zorgaanbod (zorg binnen een instelling). We verwachten dat het aanbod niet uitgebreid hoeft te worden omdat mensen op steeds oudere leeftijd in een instelling gaan wonen en daar veel korter verblijven. Dit betekent dat er meer mensen intramuraal kunnen wonen in hetzelfde (huidige) aantal woningen.

Ook bij andere doelgroepen met een zorgvraag ligt de focus op langer thuis wonen of weer zelfstandig gaan wonen. Dit leidt tot een toename van de vraag naar woonvormen met (enige vorm van) bescherming (voordeur achter de voordeur) of betaalbare woningen gecombineerd met begeleiding. Dit brengt nieuwe vormen van samenwonen en samenleven met zich mee. Deze vormen helpen bij het tegengaan van eenzaamheid. Zelfstandig maar niet alleen is hierbij het credo.

We houden rekening met de extra druk op de reguliere woningmarkt die ontstaat. Zo voorzien we in de behoefte van inwoners met een beperkte zorgwaarde die niet meer intramuraal wonen.



GEMENGDE HOFJES

Uit de bewonersavonden bleek dat er interesse is voor gemengde hofjes waar verschillende leeftijdsgroepen samenwonen in een woongemeenschap. Hofjes kennen vaak een centrale ontmoetingsplek en gedeelde voorzieningen, waardoor er een gemeenschapsgevoel ontstaat. Voor ouderen die nog geen directe zorg nodig hebben, maar wel op de toekomst voorbereid willen zijn, is een hofje een geschikte woonvorm. Ook jongeren gaven aan interesse te hebben in hofjeswoningen, waarbij jongeren eventueel een bijdrage leveren aan mantelzorg, maar waarbij vooral de sociale interactie aantrekkelijk is en voor wenselijke 'reuring' zorgt.

Welke acties horen hierbij?

Actie	Wat houdt het in?	Betrokken partijen?	Planning
We zorgen voor meer levensloopgeschikte woningen	We stimuleren aanpassing van de huidige woningvoorraad en levensloopgeschikte nieuwbouw.	Corporaties Gemeente Inwoners De Bewonersraad	Continue
We programmeren levensloopgeschikte woningen bij voorkeur nabij voorzieningen	We kijken naar toekomstig leegkomende locaties zoals scholen, winkels en andere functies	Corporaties Ontwikkelaars Gemeente Inwoners	Continue

4.4 We gaan voor 'mienskipssin' en vitale dorpen en wijken

Doel

Het is fijn wonen, werken en verblijven in Smallerland. We zien onze gemeente als een groene gemeente, met een grote gemeenschapszin. We streven ernaar dat in alle dorpen, wijken en buurten een aantrekkelijk woon- en leefklimaat is. Goede faciliteiten, een prettige woonomgeving en bereikbaarheid zijn hierin vanzelfsprekend. De gemeente zet in op het versterken van de sociale verbanden en gemeenschapszin (mienskipssin) in de dorpen (zoals inzetten van buurtbudget, multifunctioneel centrum et cetera).

In het bestaand stedelijk gebied zien we steeds vaker een transformatieopgave door functieverlies. Dit heeft effect op de leefbaarheid en het gevoel van veiligheid in de buurt of het dorp. We streven ernaar om in de dorpen en buurten het voorzieningenniveau zo veel als mogelijk in stand te houden en slim om te gaan met functieverlies en leegstand van maatschappelijk vastgoed.

Verdieping van de visie

4.4.1 Vitale kernen

Om onze kernen vitaal te houden is het van groot belang om in de toekomst tegemoet te komen aan de wensen van onze inwoners als het gaat om de woning en de woonomgeving. We streven ernaar het voorzieningenniveau in de kernen minimaal in stand te houden en, waar mogelijk, gericht te verbeteren. We erkennen dat niet iedere kern voldoende draagvlak heeft voor bepaalde winkels of voorzieningen. We moeten onnodige concurrentie tussen de verschillende kernen voorkomen.

Als het gaat om herstructureren kijken we niet naar de woningen alleen, maar ook naar andere zaken die samen de leefbaarheid van een kern bepalen. Het is belangrijk dat kernen herkenbaar blijven; we zetten in op het onderhouden van (cultuurhistorische) gebouwen en het bestaande karakter van voormalige agrarische gebouwen. Een kwalitatieve goede inrichting van de openbare ruimte hoort er vanzelfsprekend bij om een aantrekkelijke woonomgeving te creëren en te behouden.

4.4.2 Stimuleren bewonersinitiatieven en versterken leefbaarheid

Als gemeente stimuleren we bewonersinitiatieven vanuit wijken en dorpen. De gemeente stelt hier jaarlijks een buurtbudget voor beschikbaar. Wijkraden, Dorpsbelangen of andere georganiseerde bewoners (door middel van handtekeningen) kunnen jaarlijks een aanvraag doen voor subsidie voor een voorziening of activiteit die de leefbaarheid in wijk of dorp vergroot. De corporaties stellen vanuit hun leefbaarheidsbudget middelen beschikbaar om huurdersinitiatieven voor het verbeteren van de leefbaarheid financieel te ondersteunen.



We ondersteunen de nieuwbouw of verbouw van multifunctionele centra (MFC's) en dorpshuizen. Deze vervullen een zeer belangrijke rol als ontmoetingspunt in het dorp en als bruisend hart van het verenigingsleven. We erkennen het belang van een MFC in een kern. Waar mogelijk kijken we naar opties en ondersteunen we initiatieven voor het ontwikkelen van een plaatselijk MFC, zoals in Drachtstercompagnie.

4.4.3 Welzijn en participatie

We willen dat inwoners participeren in de samenleving. Door Rijksbeleid (Woningwet, extramuralisering) is de sociale huursector het domein geworden van de laagste inkomens. De kwetsbare groepen hebben een verminderde zelfredzaamheid: velen hebben zorg, ondersteuning of begeleiding nodig. Ze zijn minder goed in staat om anderen bij te staan, waardoor de 'samenredzaamheid' in corporatiebuurten afneemt.

Als gemeente werken we samen met zorg- en welzijnspartijen en de corporaties op diverse manieren aan het verbeteren van de (financiële) positie van deze bewoners, aan hun zelfredzaamheid en aan de wijken waar zij wonen. Voorbeelden zijn de inzet van de minimaregelingen (zie minimagids), de inzet van wijk- en dorpsmanagers, maar ook de grootschalige wijkvernieuwing in De Bouwen en Noordoost.

Zoals hiervoor genoemd is er ruimte voor initiatieven van bewoners. We zien hier verbanden met de Omgevingsvisie, onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. Het doel van de Omgevingswet is om een veilige en gezonde leefomgeving in stand te houden of te verbeteren. Voorbeelden hiervan zijn levensloopgeschikt wonen, sociale veiligheid, ontmoeten en groen.

Via de wijkatlas monitoren we tweejaarlijks de ervaren leefbaarheid in de wijken en dorpen van Smallerland. Hierbij komt een breed scala aan onderwerpen aan bod zoals wonen, voorzieningen, veiligheid, sociale cohesie. Zie: <https://smallerland.buurtmonitor.nl>

Daarnaast overleggen we regelmatig met de woningcorporaties (werkgroep leefbaarheid), welzijn (M.O.S. maatschappelijke ondersteuning Smallerland), Carins en politie over de ontwikkelingen in de leefbaarheid die de verschillende partijen zien en ervaren. Samen formuleren we gerichte verbeteracties.

Welke acties horen hierbij?

Actie	Wat houdt het in?	Betrokken partijen?	Planning
Behoud en versterking vitale wijken en dorpen	Als gemeente stimuleren we bewonersinitiatieven om de leefbaarheid in dorpen en wijken te vergroten. We stellen hier jaarlijks een buurtbudget voor beschikbaar. De corporaties ondersteunen huurdersinitiatieven voor verbetering van de leefbaarheid. Onze wijkmanagers en welzijnswerkers (via de M.O.S.) zetten zich in voor de (mienskipssin in de) dorpen en wijken. Ook ondersteunen we de nieuwbouw of verbouw van multifunctionele centra (MFC's) en dorpshuizen. Zij zijn belangrijke ontmoetingspunten in het dorp.	Gemeente Dorpsbelangen en wijkraden Corporaties De Bewonersraad	Continue
Mienskipssin en betrokkenheid burgers voorop.	We streven er naar inwoners zoveel mogelijk bij hun eigen wijk of dorp te betrekken. We trekken samen op met de corporaties in kleine sociaal/fysieke acties, zoals het organiseren van een tuindag en diverse 'huurdersinitiatieven. Wanneer inwoners zich betrokken voelen bij hun woonomgeving passen ze er beter op.	Gemeente Woningcorporaties Dorpsbelangen en wijkraden De Bewonersraad	Continue
Onderzoek wijkatlas	Tweejaarlijks monitoren van de ervaren leefbaarheid via de wijkatlas	Gemeente	Elke 2 jaar, eerstvolgende onderzoek eind 2020 met resultaten begin 2021

4.5 Sociaal wonen: betere beschikbaarheid van woningen voor kwetsbare doelgroepen

Doel

Binnen Smallerland zijn er kwetsbare doelgroepen of huishoudens die niet terecht kunnen of willen op de 'reguliere' woningmarkt. Deze huishoudens hebben wel recht op een schone, veilige en prettige woon- en leefomgeving. We zetten ons in voor het verbeteren van het aanbod voor specifieke doelgroepen.

Verdieping van de Visie

4.5.1 Sociale woningvoorraad

Ongeveer een op de drie woningen in Smallerland is een sociale huurwoning. We zien de laatste jaren in Smallerland de wachttijd voor een sociale huurwoning oplopen. Dit kwam ook naar voren tijdens de bewonersavonden. Deze wachttijd is nu langer dan wat we als gemeente, corporaties en De Bewonersraad redelijk vinden, namelijk langer dan een jaar. Hierin is wel de nodige nuance aan te brengen. Vooral de wachttijden voor grondgebonden woningen in het betaalbare segment (doelgroep: kleine huishoudens) en appartementen zonder lift in het goedkope segment (voornamelijk jongeren) stijgen. Daartegenover staat dat wachttijden voor appartementen met lift of grondgebonden nultredenwoningen (beide woningtypes voor vooral de doelgroep senioren) en woningen in het duurdere huursegment relatief kort zijn.

Sinds 2016 mogen woningcorporaties aan huurders met een laag inkomen (onder de huurtoeslaggrens) alleen woningen aanbieden tot een bepaalde huurprijs. Deze grens is bedoeld voor het toewijzen van betaalbare woningen aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Een woningcorporatie mag jaarlijks in maximaal 5% van de gevallen deze zogenaamde passendheid afwijken.

Gemeente, corporaties en De Bewonersraad vinden het belangrijk dat er een goed evenwicht is tussen betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad en uitvoering van de noodzakelijke verbeteringen. Verouderde huurwoningen met een goed toekomstperspectief worden verbeterd door aanpassing aan de huidige kwaliteitseisen, met name gericht op verduurzaming/energietransitie. Soms gaat het ook om (zowel kleine als grotere) aanpassingen om de woningen meer geschikt te maken voor ouderen. Deze verbeteringen kunnen echter begrensd worden door betaalbaarheid van de woningen voor de doelgroep. De huidige voorraad sociale huurwoningen is over het algemeen van voldoende kwaliteit.

Met de ontwikkeling van de sociale voorraad willen we inspelen op demografische en maatschappelijke trends. Maar we moeten rekening houden met het marktperspectief van de voorraad en de financiële mogelijkheden van de corporaties. Deze aspecten samen resulteren in een keuze voor de ontwikkelrichting van de sociale woningvoorraad tot 2025. In de tabel hieronder is per woningtype de gekozen ontwikkeling richting weergegeven.

Tabel 4: Ontwikkelingsrichting per woningtype

Woningtype	Huurklasse	Ontwikkelrichting tot 2025
Grondgebonden	Goedkoop / betaalbaar	Beperkte groei
	Bereikbaar	Beperkte afname
Grondgebonden/nultredenwoningen	Goedkoop / betaalbaar	Stabiel
	Bereikbaar	Stabiel / beperkte afname
Gestapeld zonder lift	Goedkoop / betaalbaar	Stabiel
Gestapeld met lift	Goedkoop / betaalbaar	Stabiel / beperkte groei
	Bereikbaar	Stabiel / beperkte afname

Bron: Visie op Sociaal Wonen 2019 gemeente Smallerland

4.5.2 Jongeren

Voor jongeren die zijn aangewezen op de sociale huursector zien we voor de korte termijn een toenemende vraag, maar deze is tijdelijk van aard. Vanwege deze vraagdruk zijn in 2017 vierentwintig tijdelijke woningen gerealiseerd aan de Stationsweg in Drachten. We gaan actief op zoek naar mogelijkheden om woonvormen toe te voegen voor jongeren, studenten en expats (studio's, flexibele woningen, containerwoningen). Deze woningen zullen duurzaam en betaalbaar zijn. Ook het toevoegen van een beperkt aantal woonstudio's via herbestemming van een leegstaand gebouw kan een oplossing zijn. Daarnaast zetten Accolade en WoonFriesland instrumenten in die de kansen van starters voor bestaande huurwoningen vergroten. Op advies van de Jongeren Advies Raad (JAR) wil de gemeente samen met de ondernemers in Smallingerland een goede afstemming zoeken tussen stage- en werkplekken én huisvesting.



4.5.3 Doorstroming en wachttijd

In de gemeente Smallingerland is 81% van de bewoners van een corporatiewoning passend gehuisvest. De goedkope scheefheid (met een hoog inkomen in een te goedkope woning) is 8,8%, de dure scheefheid (met een laag inkomen in een te dure woning) is 10,2%. De dure scheefheid overtreft dus de goedkope scheefheid. Goedkope scheefheid heeft een negatief effect op de doorstroming. De doorstroming neemt de laatste tijd af. Hierdoor komen er voor huurders op de wachtlijsten bij de corporaties weinig woningen beschikbaar. Samenvattend zien we (gemiddeld) dat senioren en huishoudens met een iets hoger inkomen een kortere wachttijd hebben voor een huurwoning dan jongeren of huurders met een laag inkomen. Conform de prestatieafspraken streven de corporaties ernaar om de gemiddelde wachttijden te verlagen tot maximaal één jaar. De corporaties monitoren de wachttijd en zoekduur.

Tabel 5: Goedkope en dure scheefheid in Smallingerland, Friesland en Nederland

	Smallingerland	Provincie Friesland	Nederland
Goedkope scheefheid	8,8%	9%	12%
Dure scheefheid	10,2%	7%	12%
Passend gehuisvest	81%	84%	76%

Bron: Visie op Sociaal Wonen 2019 gemeente Smallingerland, CitaVista 2019

4.5.4 Kwetsbare doelgroepen

We zien steeds meer kwetsbare doelgroepen die zelfstandig wonen of moeten gaan wonen. Deze inwoners willen we op een goede manier huisvesten in Smallingerland. Samenwerking tussen gemeente, corporaties en maatschappelijke instellingen is hierbij cruciaal. Naast huisvesting zijn afspraken over goede begeleiding van deze huurders door zorg- en welzijnspartijen essentieel. Naast goede begeleiding vraagt dit om meer regie op uitstroom/doorstroom, waar de uitstroom plaatsvindt, de samenhang tussen wonen en begeleiding, mogelijke clustering en voorkoming van leefbaarheidsproblematiek. We gaan hierover in gesprek met betrokken partijen. In de prestatieafspraken hebben we al een afspraak opgenomen dat we samen met corporaties en De Bewonersraad het draagvlak en de draaglast van wijken en buurten monitoren om huisvestings- en leefbaarheidsproblemen te voorkomen.

4.5.5 Statushouders

Statushouders behoren tot de doelgroep van beleid die we passend willen huisvesten in de sociale huursector. Per 1 juli 2017 zijn de wettelijke voorrangsregels voor de huisvesting van statushouders vervallen. Gemeenten beslissen vanaf dat moment zelf of ze vluchtelingen met een verblijfsvergunning voorrang geven op de woningmarkt. De gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders blijft echter van kracht. Deze wordt halfjaarlijks vastgesteld en is gebaseerd op het inwoneraantal van de gemeente. Gemeenten hebben de wettelijke taak om woonruimte te regelen voor statushouders.

Vanwege de noodzaak van snelle doorstroming van statushouders uit asielzoekerscentra en de onmogelijkheid voor statushouders om zich tijdig in te schrijven voor een sociale huurwoning, ziet de gemeente deze groep als urgent woningzoekenden.

In de jaarlijkse prestatieafspraken maken we afspraken met corporaties en de Bewonersraad over de huisvesting van statushouders. We monitoren hoe de huisvesting van deze groep verloopt. In geval van te hoge druk kijken we naar alternatieven buiten de sociale huursector. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan particuliere initiatieven of het realiseren van tijdelijke wooneenheden.

Een belangrijk uitgangspunt is het bevorderen van maximale integratie van statushouders in de samenleving door middel van spreiding over woonbuurten en uitvoering van een actief integratiebeleid. We spreken af welk aandeel van de taakstelling Accolade en WoonFriesland op zich nemen. De gemeente draagt hierbij zorg voor een goede integratie en begeleiding van statushouders. Gemeente en corporaties werken samen volgens het document 'Procedure huisvesting statushouders' (januari 2016).

4.5.6 Woonwagengemeenschap

De Roma- en woonwagengemeenschap in Smallingerland heeft in 2015 bij de gemeente aandacht gevraagd voor het tekort aan woonwagendplaatsen. De gemeente onderschrijft het belang van woonwagendbewoners om vanuit hun culturele achtergrond vorm te geven aan hun woonsituatie. In december 2018 heeft de gemeenteraad van Smallingerland besloten om de extra woonbehoefte van de doelgroep vast te stellen op ongeveer twintig standplaatsen. Er is een tweetal locaties in beeld en we onderzoeken nu of deze woonbehoefte op die locaties kunnen worden gerealiseerd. Het onderzoek is in een gevorderd stadium en het ziet er naar uit dat deze twee locaties inderdaad worden ontwikkeld.

Welke acties horen hierbij?

Actie	Wat houdt het in?	Betrokken partijen?	Planning
We zetten in op de bouw van betaalbare woningen en bieden doorstromers meer mogelijkheden	Corporaties bouwen nieuwe betaalbare sociale huurwoningen. Ze wijzen woningen passend toe en zorgen binnen hun mogelijkheden voor doorstroming binnen de sociale huursector	Woningeigenaren Woningcorporaties Ontwikkelaars De Bewonersraad	Jaarlijks
We maken ons sterk voor alle doelgroepen	We zetten ons als gemeente in voor kwetsbare doelgroepen. Dit doen we o.a. door prestatieafspraken te maken met woningcorporaties en huurdersvereniging gericht op speciale doelgroepen	Corporaties De Bewonersraad Marktpartijen Zorginstellingen Gemeente	Continue

5 Uitvoeringsagenda

Onderstaand wordt een samenvatting gegeven van de ambities en actiepunten die in de woonvisie worden benoemd. In de uitvoeringsagenda leggen we voor zover mogelijk al vast met welke partijen we optrekken om de ambities en actiepunten tot uitvoer te brengen.

Aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw

	Actie	Wat houdt het in?	Betrokken partijen?	Planning
1	We bewegen mee met demografie: vergrijzing	Nieuwbouwwoningen worden met het oog op de demografische ontwikkelingen deels levensloopgeschikt uitgevoerd.	Ontwikkelaars Corporaties Initiatiefnemers Gemeente	Continue
2	We zetten in op aantrekkelijke en onderscheidende nieuwbouw	We bouwen passend woningaanbod om de doorstroming op gang te brengen. We zetten in op woningen die écht een toevoeging zijn op de bestaande voorraad.	Ontwikkelaars Corporaties Initiatiefnemers Inwoners	Bij nieuwe initiatieven vanaf 2020
3	We staan als gemeente open voor initiatieven	We staan open voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen (CPO, circulair, 'knarrenhof', tiny house)	Ontwikkelaars Corporaties Initiatiefnemers Inwoners	Continue
4	Maatwerk per dorp	kwalitatieve toevoegingen in de dorpen passend bij de woningbehoefte	Ontwikkelaars Gemeente	Continue
5	We streven naar een functionerend en aantrekkelijk centrum voor Drachten	Dit vraagt om minder winkelmeters en meer ruimte voor herontwikkeling en transformatie. Dit doen we door een strategisch afwegingskader voor transformatie en een nieuwe integrale aanpak voor de centrumontwikkeling.	Gemeente Ondernemers Woning- en pandeigenaren	Vanaf 2020
6	We zetten in op woningen die kwalitatief aansluiten bij woonwensen hoogopgeleiden, expats en studenten	Wij onderzoeken welke woonwensen hoogopgeleiden, expats en studenten precies hebben. Samen met ondernemers verkennen we hoe hierop in te spelen.	Gemeente Ondernemers Ontwikkelaars Corporaties Jongeren Advies Raad	Vanaf 2020

Duurzame woningvoorraad

	Actie	Wat houdt het in?	Betrokken partijen?	Planning
7	We maken bestaande woningen duurzamer (energiezuiniger/ energieopwekkend, circulair) onder andere door het stimuleren van verduurzaming door particulieren	We informeren en ondersteunen particulieren bij het aanpassen en verbeteren van hun woning door middel van duurzaamheidslening, duurzaambouwloket, et cetera	Ontwikkelaars Particulieren Initiatiefnemers Gemeente	Continue
8	We maken prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersvereniging om woningen duurzamer (energie/klimaat/circulair) te maken	De corporaties brengen het gemiddelde energielabel naar B in 2020 en de woningvoorraad is CO-2 neutraal in 2050.	Corporaties Gemeente De Bewonersraad	Jaarlijks
9	We stellen een plan op waarin het verduurzamen van wijken en de woningvoorraad wordt opgepakt	In 2021 ligt er de visie op warmtetransitie waarin het tijdsplan is opgenomen.	Gemeente Corporaties De Bewonersraad Overige partijen	2021
10	Duurzame nieuwbouw	Energie, klimaat en circulariteit worden bewust ingevuld in elk bouwproject	Ontwikkelaars, Corporaties, Particulieren, Gemeente	Continue vanaf 2020

Wijs met grijs

Actie	Wat houdt het in?	Betrokken partijen?	Planning
11 We zorgen voor meer levensloopgeschikte woningen	We stimuleren aanpassing van de huidige woningvoorraad en levensloopgeschikte nieuwbouw.	Corporaties Gemeente Inwoners De Bewonersraad	Continue
12 We programmeren levensloopgeschikte woningen bij voorkeur nabij voorzieningen	We kijken naar toekomstig leegkomende locaties zoals scholen, winkels en andere functies	Corporaties Ontwikkelaars Gemeente Inwoners	Continue

Mienskip en vitale dorpen en wijken

Actie	Wat houdt het in?	Betrokken partijen?	Planning
13 Behoud en versterking vitale wijken en dorpen	Als gemeente stimuleren we bewonersinitiatieven om de leefbaarheid in dorpen en wijken te vergroten. We stellen hier jaarlijks een buurtbudget voor beschikbaar. De corporaties ondersteunen huurdersinitiatieven voor verbetering van de leefbaarheid. Onze wijkmanagers en welzijnswerkers (via de M.O.S.) zetten zich in voor de (mienskipssin in de) dorpen en wijken. Ook ondersteunen we de nieuwbouw of verbouw van multifunctionele centra (MFC's) en dorpshuizen. Zij zijn belangrijke ontmoetingspunten in het dorp.	Gemeente Dorpsbelangen en wijkraden Corporaties De Bewonersraad	Continue
14 Mienskipssin en betrokkenheid burgers voorop.	We streven er naar inwoners zoveel mogelijk bij hun eigen wijk of dorp te betrekken. We trekken samen op met de corporaties in kleine sociaal/fysieke acties, zoals het organiseren van een tuindag en diverse 'huurdersinitiatieven'.	Gemeente Woningcorporaties Dorpsbelangen en wijkraden De Bewonersraad	Continue
15 Onderzoek wijkatlas	Tweejaarlijks monitoren van de ervaren leefbaarheid via de wijkatlas	Gemeente	Elke 2 jaar

Sociaal wonen

Actie	Wat houdt het in?	Betrokken partijen?	Planning
16 We zetten in op de bouw van betaalbare woningen en bieden doorstromers meer mogelijkheden	Corporaties bouwen nieuwe betaalbare sociale huurwoningen. Ze wijzen woningen passend toe en zorgen binnen hun mogelijkheden voor doorstroming binnen de sociale huursector	Woningeigenaren Woningcorporaties Ontwikkelaars De Bewonersraad	Jaarlijks
17 We maken ons sterk voor alle doelgroepen	We zetten ons als gemeente in voor kwetsbare doelgroepen. Dit doen we o.a. door prestatieafspraken te maken met woningcorporaties en huurdersvereniging gericht op speciale doelgroepen	Corporaties De Bewonersraad Marktpartijen Zorginstellingen Gemeente	Continue

6. Nawoord (corona)

Een zwarte zwaan, noemen beleggers het: een onvoorziene, onbeheersbare gebeurtenis met grote gevolgen die niemand aan zag komen. Tijdens het schrijven van de laatste delen van deze woonvisie kwam er met rasse schreden een enorme zwarte zwaan aangevlogen in de vorm van de coronacrisis (Covid-19).

De uitgebreide en scherpe maatregelen die zowel onze regering als vele andere landen hebben getroffen zijn in alle sectoren van onze economie en door de hele maatschappij alom voelbaar. De maatregelen hebben een grote impact en niemand weet wat de effecten op lange termijn zullen zijn, ook op de woningmarkt.

Op macroniveau kan Nederland wel tegen een stootje. De werkloosheid is laag, de staatsschuld ook en er is een begrotingsoverschot. Ook is de hypotheekrente nog altijd laag.

Tegelijk zien we dat bij bedrijven, in de horeca en met name onder zzp'ers en flexwerkers de problemen en ook de onzekerheid groot zijn. Met het enorme pakket aan ondersteunende maatregelen voor ondernemers vanuit het rijk én de aanvullende maatregelen op lokaal niveau van de gemeente Smallingerland hopen we deze problemen en onzekerheden deels weg te nemen.

In Noord-Nederland en ook in Smallingerland werken relatief veel mensen in 'stabiele sectoren' als de gezondheid- en welzijnszorg en in het onderwijs. Ook het aantal banen in de industrie is groter dan gemiddeld in Fryslân, en deze zijn eveneens redelijk zeker. Het aantal banen in de horeca ligt juist lager (bron FSP). De opbouw van de werkgelegenheid in Smallingerland vormt daarmee wel een stabiliserende factor.

Maar toch is de verwachting dat de huidige coronacrisis op termijn wel effect op woningprijzen en afzet van nieuwbouw zal hebben. Vertrouwen in de toekomst is namelijk erg belangrijk bij de aanschaf van een nieuwe woning en dat vertrouwen krijgt een behoorlijke knauw op dit moment.

Psychologen geven aan dat de coronacrisis relaties op scherp zetten en daarmee 2 belangrijke effecten veroorzaken: een echtscheidingsgolf én een geboortegolf. Beiden zorgen voor méér vraag naar woningen. Bij een scheiding is er een extra woning nodig voor 1 van de ex-partners. Gezinsuitbreiding zorgt vaak voor behoefte aan een grotere woning; ergo een verbouwing of een verhuizing. Een verhuizing zorgt weer voor doorstroming op de woningmarkt.

Er zitten kortom, veel aspecten, gevolgen en mogelijke gevolgen aan de huidige coronacrisis.

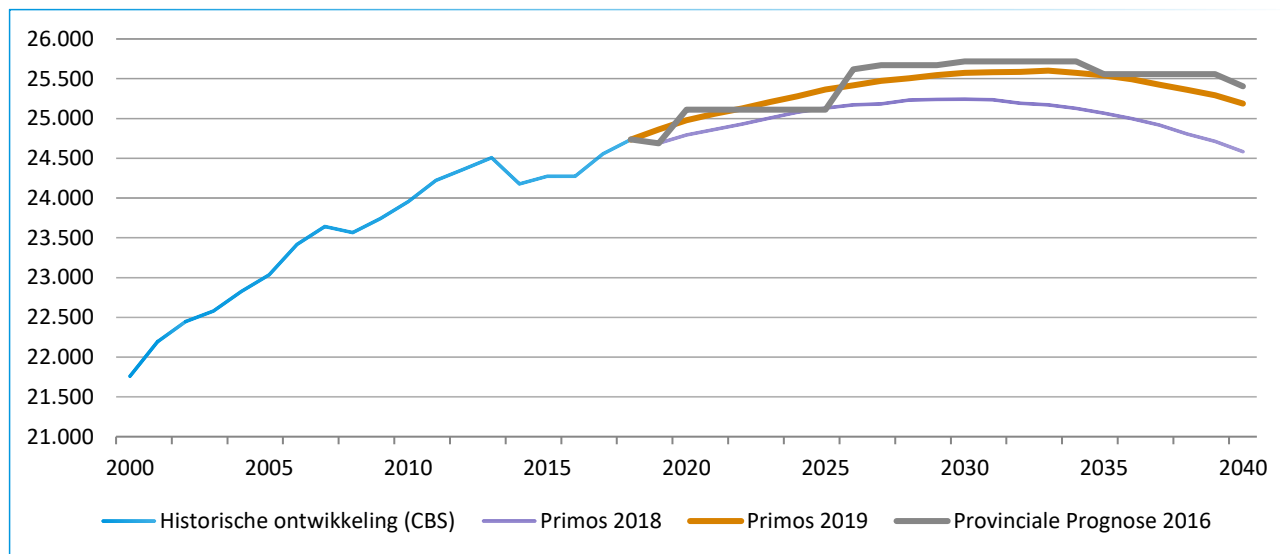
Zoals genoemd in hoofdstuk 3.3 zullen wij in ieder geval de ontwikkelingen op de woningmarkt en in de woningbehoefte nauwgezet volgen. De monitoring van de effecten van de coronacrisis en het gesprek over eventuele bijsturing of aanpassing van de woonvisie gaan we koppelen aan de gesprekken rond de jaarlijkse prestatieafspraken. Zo kunnen de corporaties, De Bewonersraad en de gemeente hier samen vorm aan geven. De gemeente zal hierbij de rol van trekker op zich nemen.

Zoals duidelijk neergezet in deze woonvisie heeft Smallingerland een flinke woningbouwambitie. Wij willen en zullen aantrekkelijke en duurzame nieuwbouw realiseren voor alle doelgroepen zoals benoemd in deze visie. Maar we blijven tegelijk reëel en zorgen voor een goede afstemming tussen vraag en aanbod. Want voor een aantrekkelijk en gevarieerd woningaanbod in een mooie omgeving moet je in Smallingerland zijn!

7. Bijlagen

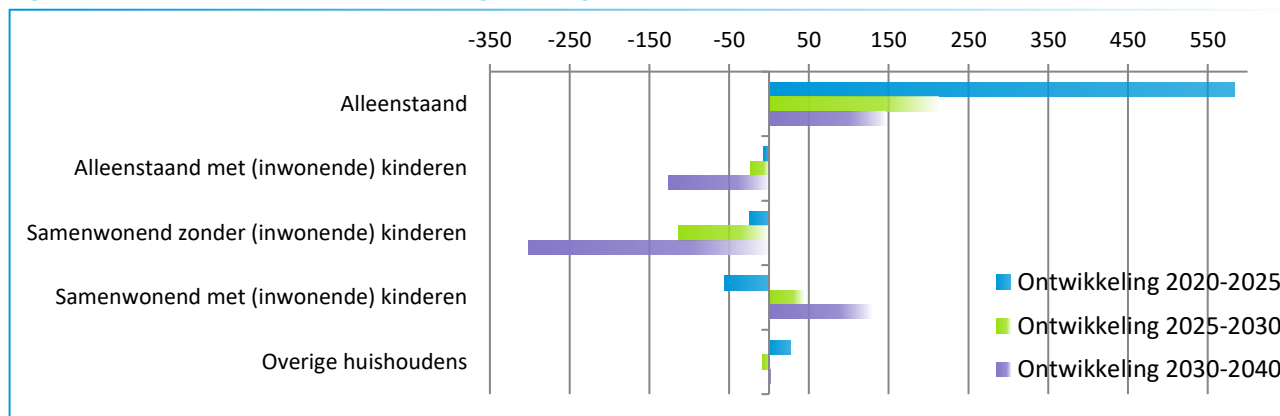
Bijlage A: Tabellenboek

Figuur A1: Huishoudensontwikkeling Smallingerland tot 2040



Bron: Primos 20189, Primos 2019 en provinciale prognose 2016, bewerking Stec Groep (2019)

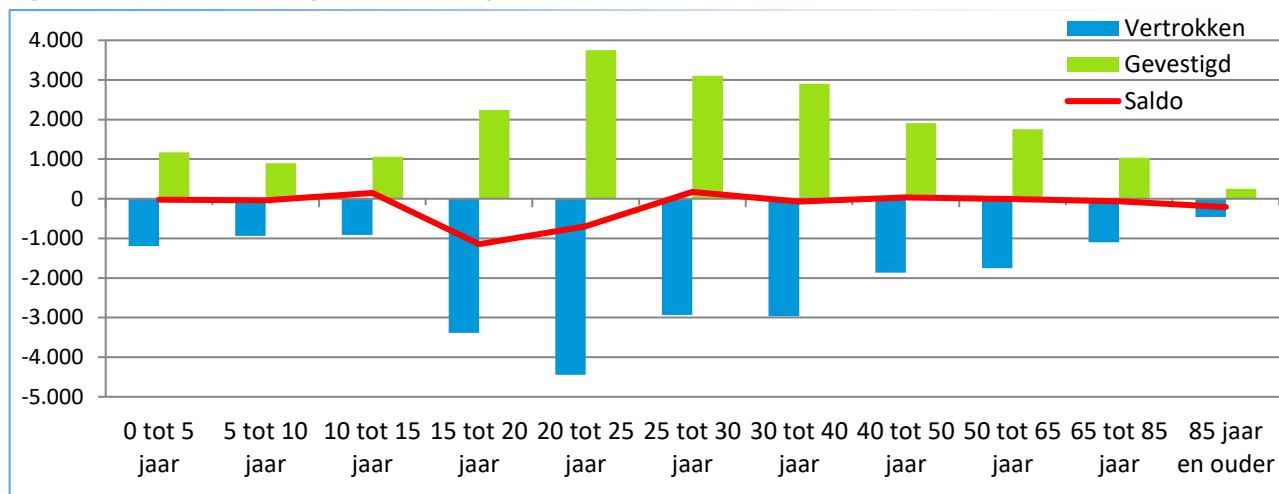
Figuur + tabel A2: Huishoudensontwikkeling Smallingerland tot 2040 naar type



	2020	2025	2030	2040
Alleenstaand	9.080	9.665	9.880	10.025
Alleenstaand met (inwonende) kinderen	1.690	1.680	1.660	1530
Samenwonend zonder (inwonende) kinderen	7.510	7.490	7.370	7.070
Samenwonend met (inwonende) kinderen	6.585	6.530	6.571	6.700
Overige huishoudens	60	85	76	80
Totaal huishoudens	24.920	25.445	25.555	27.445

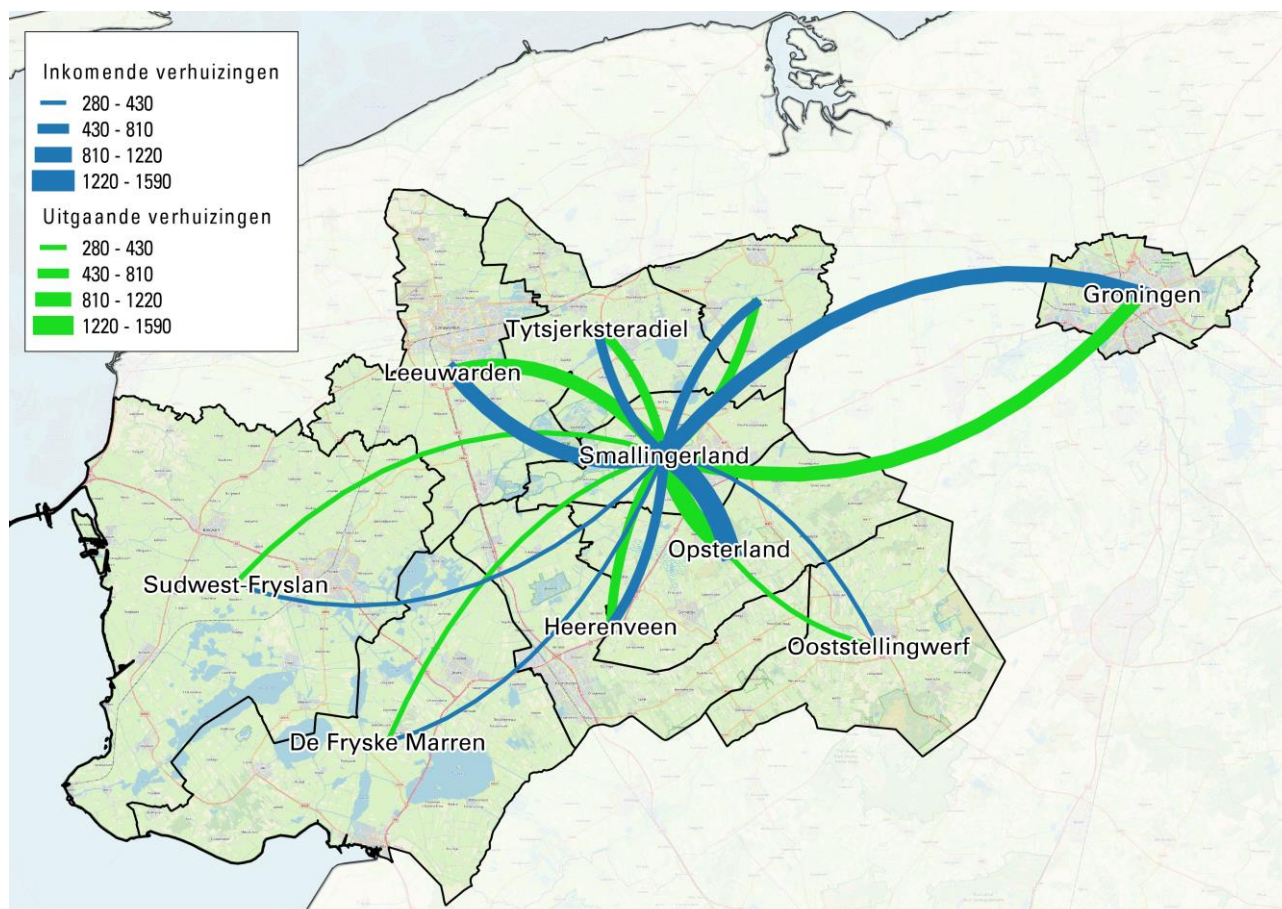
Bron: Provinciale prognose 2016, bewerking Stec Groep (2019)

Figuur A3: Binnenlandse migratie naar leeftijd 2018



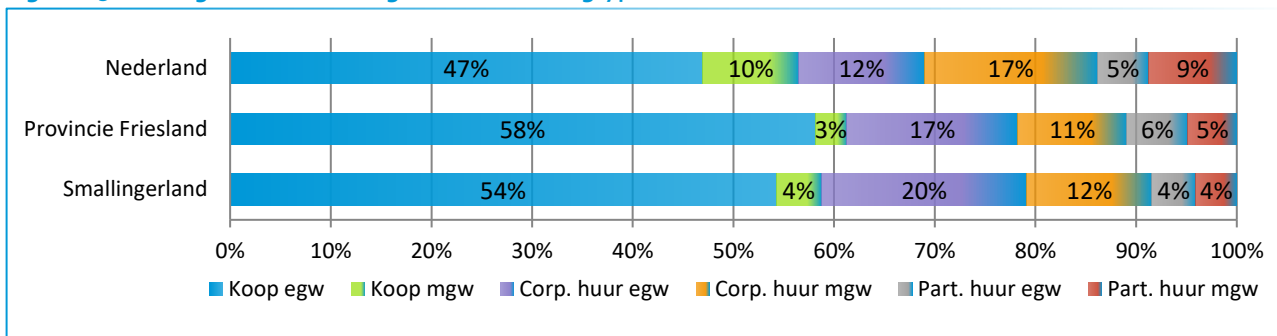
Bron: CBS 2009-2019, Bewerking door Stec Groep 2019

Figuur A4: Verhuisbeweging Smallingerland 2011-2018



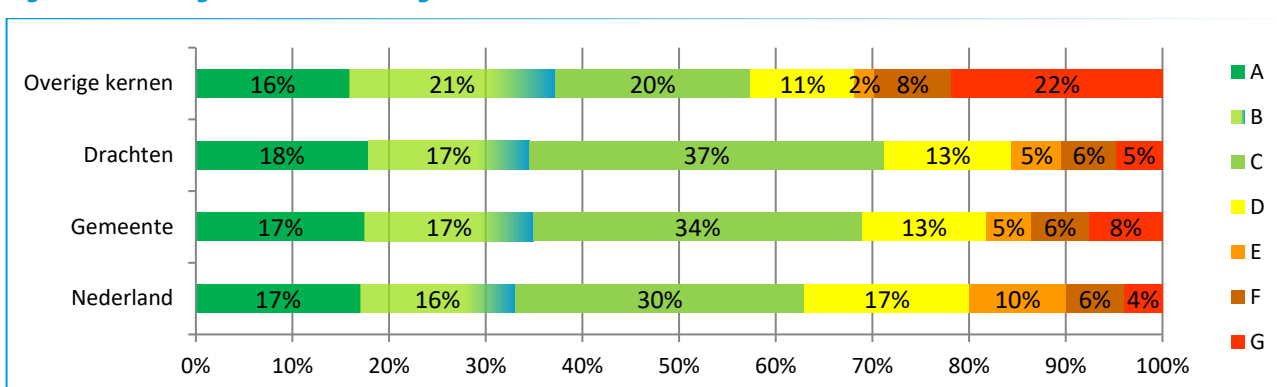
Bron: CBS Migratiecijfers 2011-2018

Figuur A5: Woningvoorraad naar eigendom en woningtype



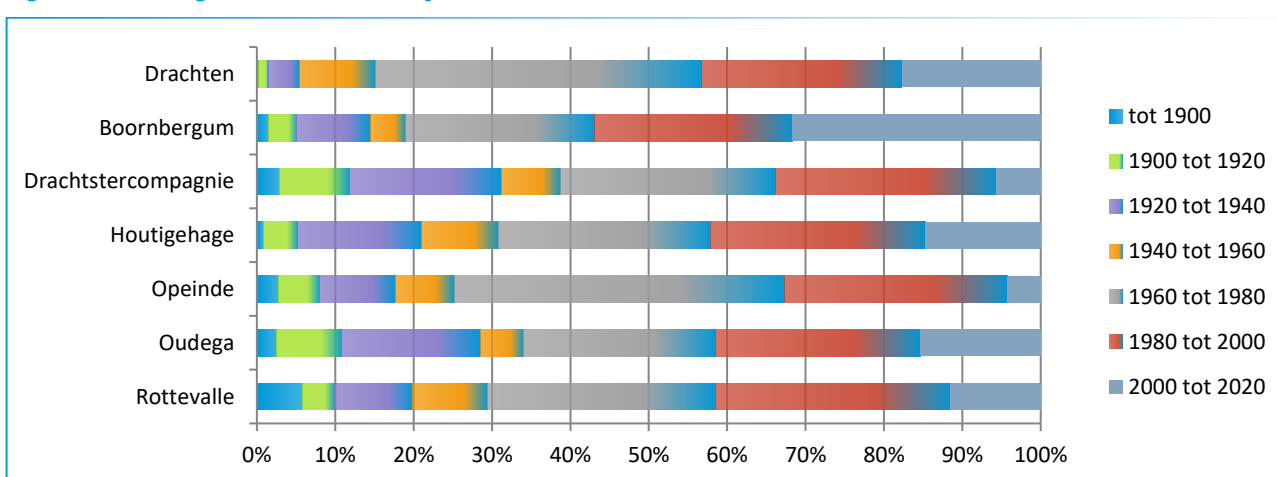
Bron: Syswov (2018), bewerking door Stec Groep 2019

Figuur A6: Woningvoorraad naar energielabel



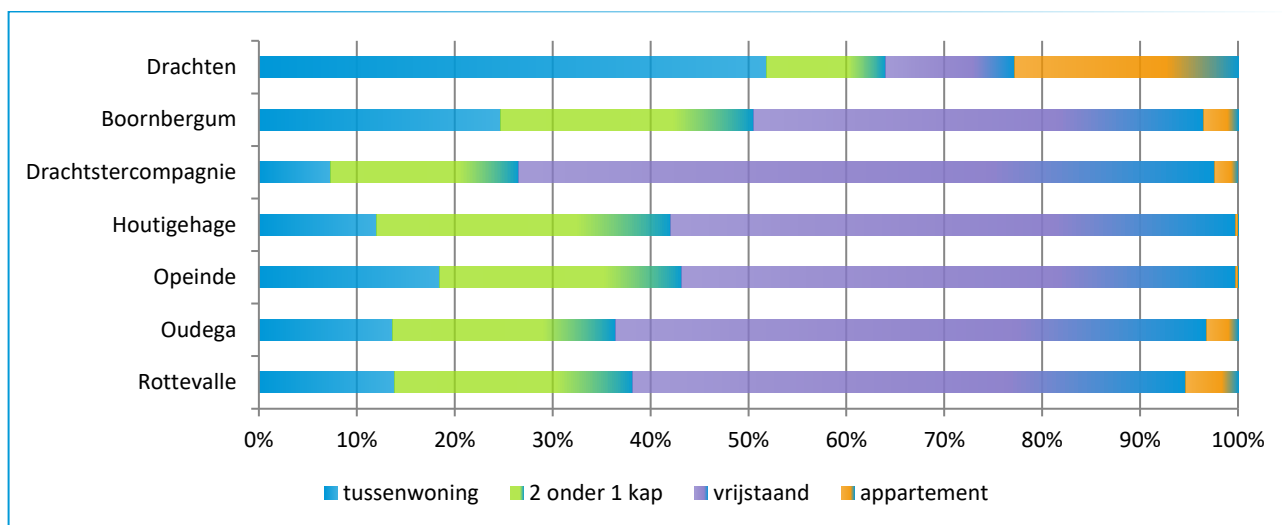
Bron: BAG 2019, bewerking door Stec Groep

Figuur A7: Woningvoorraad naar bouwjaar



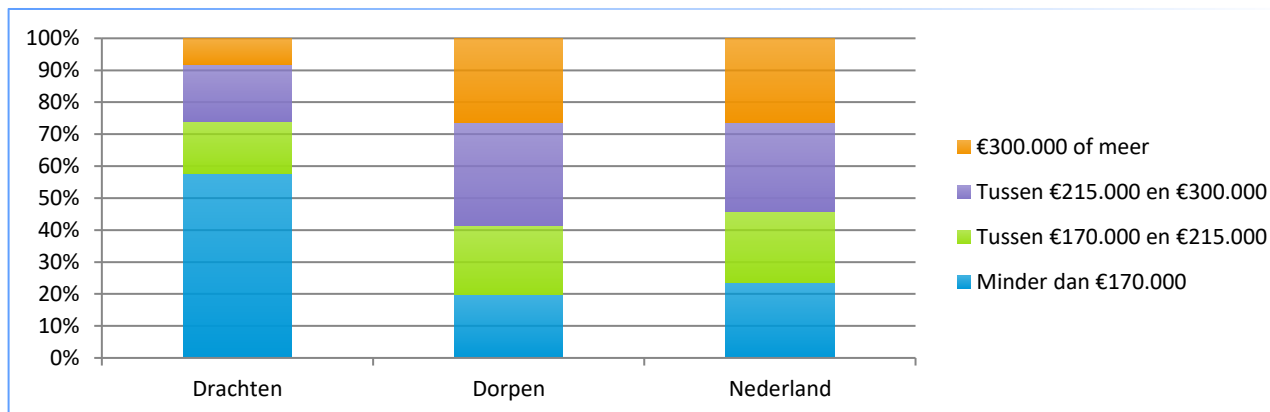
Bron: BAG 2019, bewerking door Stec Groep

Figuur A8: Woningvoorraad naar woningtype



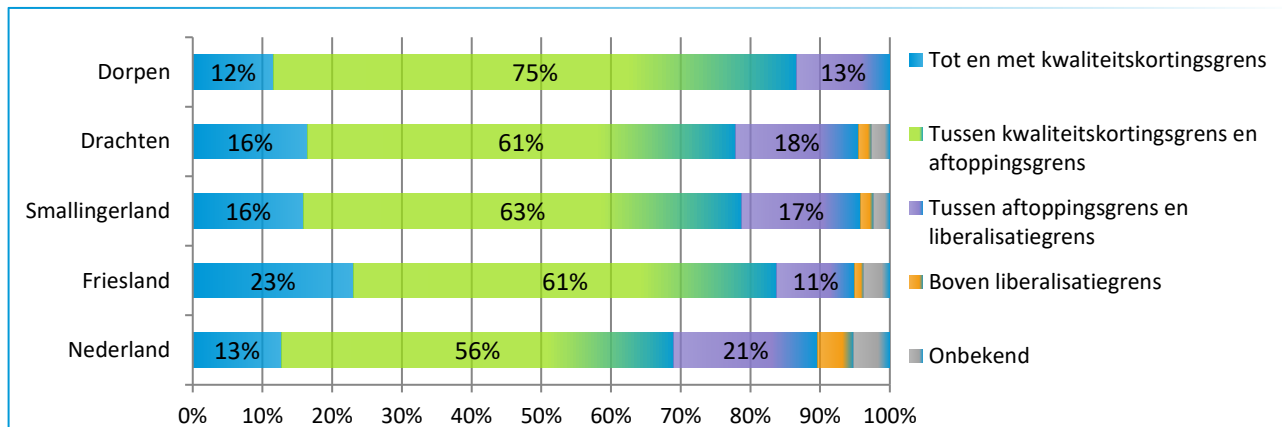
Bron: BAG 2019, bewerking door Stec Groep

Figuur A9: Opbouw van WOZ-waarde



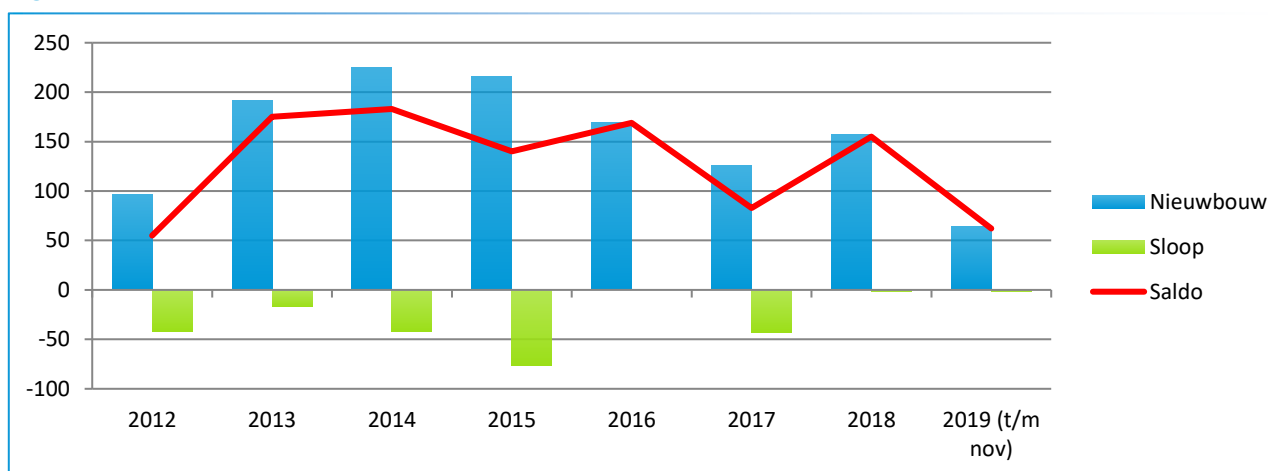
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2018

Figuur A10: Opbouw huurvoorraad



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2018

Figuur A11: Sloop- en nieuwbouw 2012-2019



Bron: CBS 2012-2019, bewerking door Stec Groep 2019

Bijlage B: Woningbouwprogramma 2020-2025

Disclaimer: aan deze woningbouwaantallen en planning kunnen geen rechten worden ontleend; kleine afwijkingen in aantallen naar boven of beneden zijn mogelijk; ook de planning kan worden gewijzigd. Mogelijk komen er in de periode 2020-2025 nog nieuwe locaties beschikbaar voor woningbouw, welke nu nog niet zijn opgenomen in dit programma. Gemeente heeft de intentie om een deel van de nog niet ingevulde woningbouwruimte te reserveren voor de corporaties.

Gebiedstype	Projectnaam	Deelproject	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2020-2025	Na 2025
Centrumlocaties	Moleneind – oude Vogelzang	Mounehûs					40		40	
									pm	
Inbreiding stedelijk gebied	Drachtstervaart	In de Luwte I (eiland 1,2, 3) en Parkhaven		50	30	30	30		140	
	Maartenswouden	De Landerijen							pm	
		Naturij		4					4	
	Wetterwille	woonwagendstandplaatsen			3				3	
	locatie nog bepalen	woonwagendstandplaatsen (wonen/werken)							pm	
	Kletsterlaan	Kletsterlaan		3					3	3
	Wonen en zorg	Oudeweg							pm	
	Stationsweg	Locatie Accolade Stationsweg			8				8	
	De Wetterwille	Locatie De Wetterwille Accolade							Pm	
Wijkvernieuwing	Studentenhuisvesting								Pm	
	De Bouwen	Hooiweg/Burefen		14					14	
		Locatie De Drift / Gomarus			15				15	
		De Warren-Suderhiem (WoonFriesland)		35					35	
		Vallaatsterend (WoonFriesland)					12		12	
		De Oppers/De Drift (vm. Groene Kruis)					12		12	
		De Warren (vm. tuincentrum)							pm	
		J.F. Kennedylaan (vm. school)							pm	
	Noord-Oost	Geelgorsstraat/Noorder-dwarsvaart (Accolade)			20	20			40	
Uitleglocaties	Vrijburgh	Fase 1 Gemeentekavels	6	6					12	
		Fase 1 projectmatig	27						27	
		Fase 2/3				20	50	50	120	130
	Boornbergum	Middelgeast fase 1							3	
		Middelgeast fase 2				5	5		10	
		Middelgeast fase 3	20	4	4	4	3		35	
Dorpen	Drachtstercompagnie	woonwagendstandplaatsen			12				12	
		Drachtstercompagnie zuid	5	5	5	4	4		23	
	Houtigehage	Houtigehage uitbreiding			13				13	10
	Oudega	Herontwikkeling zuivelfabriek + overig inbreiding					8	2	10	5
		Herontwikkeling kunstmestloods		5					5	
	Opeinde	Peinder Mieden	11	14					25	
		Locatie Bernebrêge (voormalige school)							pm	
	Rottevalle	Eftewei			4				4	
Incidentele woningbouw	De Tike	De Tike			2	2			4	
	Drachten / dorpen	Beleidsruimte voor incidentele woningen	15	12	12	12	12	12	75	
Bruto productie			84	152	128	98	176	64	704	
Sloop	Noord-Oost	Geelgorsstraat/ Noorderdwarsvaart (Accolade)		-32					-32	
	Incidenteel	Incidentele sloop	-5	-5	-5	-5	-5	-5	24	
Netto productie (excl. pm posten)			80	115	123	93	171	60	642	
Gewenste netto toevoegingen (gem. afgerond per jaar)			140	140	140	140	140	150	850	
Overprogrammeren 2020 t/m 2025		Binnenstedelijk gebied Drachten/dorpen							250	
Woningbouwprogramma		Inclusief overprogrammeren							1.100	

Bijlage C: Afwegingskader Nieuwbouw en transformatie naar woningbouw

Harde eisen
Inbreiding gaat voor uitbreiding; We streven naar behoud van historische bebouwing, waaronder traditionele boerderijen.
Transformatie gaat voor nieuwbouw
Geen appartementen buiten het centrum, tenzij hier zwaarwegende redenen voor zijn
Nieuwbouw appartementen zijn minimaal 70 m ² gebruiksoppervlakte, exclusief berging en buitenruimte/balkon. Uitzondering voor studenten, tijdelijke woningen, onzelfstandige/intramurale woonvormen en (begeleide of beschermde) woon/zorgvormen (zoals voor mensen met een fysieke en/of verstandelijke beperking. Hierbij gelden de richtlijnen uit de Friese Woonzorgatlas (woonkamer > 25m ² , slaapkamer >12m ² (liefst 2), badkamer > 4m ² .
Bij transformatie naar appartementen zijn deze minimaal 70m ² gebruiksoppervlakte, met afwijkingsbevoegdheid voor college in geval van zwaarwegende redenen vanuit historie, indeling, brandveiligheid of anderszins veroorzaakt door het transformeren van een bestaand gebouw.
Plan is een toevoeging op de bestaande woningvoorraad naar woningtype en prijsklasse
Plan voldoet aan het Bouwbesluit (inclusief BENG-norm)
Plan voldoet aan parkeernormen
Plan is omgevingsgericht opgesteld. Omwonenden zijn geïnformeerd en geraadpleegd.
Meerwaarde *
Plan voorziet in een gezonde mix van doelgroepen in wijken, buurten en dorpen
Plan draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit
Woningen worden zoveel mogelijk duurzaam ontworpen en gebouwd Dit betreft de thema's - Energie: energieneutraal (minimaal energiegebruik en maximale energieopwekking) - Klimaat: inrichten voor waterberging en -gebruik, tegengaan hittestress, vergroening - Circulair: duurzaam materiaalgebruik
Levensloopgeschikte woningen, welke bijdragen aan langer zelfstandig thuis wonen
Levensloopgeschikte woningen worden (zoveel mogelijk) geprogrammeerd nabij voorzieningen
Toegankelijke direct woonomgeving. Oog voor toegankelijkheid in gehele plan
Plan draagt bij aan de verbetering van de leefbaarheid in wijken en dorpen
Andere maatschappelijke meerwaarde, niet hierboven benoemd

Vooralsnog biedt het woningbouwprogramma voldoende ruimte voor nieuwe initiatieven. Indien er afwegingen / keuzes gemaakt moeten worden krijgen plannen die het hoogst/best scoren op de punten genoemd onder 'meerwaarde' voorrang.

Bijlage E: Definities

Appartement

Een appartement is een woning in een groter gebouw, zoals een flat. Een appartement is de benaming voor een woning van één verdieping; indien de woning uit meerdere verdiepingen bestaat wordt gesproken van een maisonnette. Een eenkamerappartement wordt vaak een studio genoemd.

De Bewonersraad

Huurlersvereniging die de belangen vertegenwoordigt van huurders van WoonFriesland, Accolade en andere Friese woningcorporaties.

Doelgroepen van woningcorporaties

Tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoren alleenstaanden met een belastbaar jaarinkomen tot € 23.225 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tot € 31.550. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een bruto jaar inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 39.055 (tot en met 2020: €43.574) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden (prijsspeel 2020).

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Dure scheefheid

Een- en tweepersoonshuishoudens uit de primaire doelgroep in een huurwoning met een kale huurprijs hoger dan € 619,01 voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 663,40 (prijsspeel 2020). Oftewel, mensen met een laag inkomen in een voor hen te dure woning.

Duurzaam bouwen

Woningen worden zoveel mogelijk duurzaam ontworpen en gebouwd. Dit betreft de thema's:

- Energie: energieneutraal (minimaal energiegebruik en maximale energieopwekking)
- Klimaat: inrichten voor waterberging en -gebruik, tegengaan hittestress, vergroening
- Circulair: duurzaam materiaalgebruik

Eengezinswoning

Elke woning die ook een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, rijwoningen en aaneen gebouwde woningen, zoals twee-onder-een-kappers.

Energieneutrale woning

Hierin wordt alle energie die het huishouden nodig heeft, zelf duurzaam in de woning opgewekt. Denk aan energieverbruik voor verwarming, koeling, ventilatie, verlichting en warm tapwater, maar ook om energie voor huishoudelijke apparaten als koelkast, wasmachine, computers etc.

Energiepositieve woning

Energiepositief gaat nog een stap verder dan energieneutraal. Hierbij produceert de woning meer energie dan de bewoners nodig hebben en wordt de rest terug geleverd aan het stroomnet.

Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC)

Hoe lager de EPC, hoe energiezuiniger het gebouw in theorie is. De huidige EPC (sinds 01-01-2020) voor nieuwbouwwoningen is 0,2 (Bijna Energie Neutraal / BENG). In 1996 was dit nog 1,4. Een EPC van nul betekent dat het gebouwgebonden energieverbruik van een woning of een gebouw op jaarbasis, precies op nul uitkomt. Er kan gestuurd worden op een lagere EPC door verschillende maatregelen toe te passen. Hierbij kan gedacht worden aan o.a. het toepassen van hoogwaardiger isolatie, zonnepanelen of een betere naad- en kierdichting.

Goedkope scheefheid

Goedkope scheefheid: een- en tweepersoonshuishoudens die niet tot de primaire of secundaire doelgroep behoren in een huurwoning met een kale huurprijs tot € 619,01. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 663,40 (prijsspeel 2020). Oftewel, mensen met een midden of hoog inkomen in een voor hen te goedkope woning.

Kernwoningvoorraad

Huurwoningen met een huur tot aan de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens ligt op € 619,01. Voor huishoudens die uit drie of meer mensen bestaat is dit € 663,40 (prijsspeel 2020).

Levensloopgeschikte woning

Een woning die extern en intern toegankelijk is. Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer van de woning bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen. Een woning is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad of douchegelegenheid en ten minste één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn vanuit de woonkamer. Als de primaire vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening zoals een traplift, is de woning dus ook intern toegankelijk. Hierbij is een 2^e toilet op de verdieping gewenst. Bij een appartement zijn de slaapkamer en badkamer bij voorkeur met elkaar verbonden (bijvoorbeeld via een schuifdeur). Tevens beschikken de woningen bij voorkeur over een ruime hal met ruimte voor rollator of rolstoel (of kinderwagen voor de kleinkinderen).

Meergezinswoning

Elke woning die samen met andere woon- of bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

MFC

Multifunctioneel Centrum. Ook wel MFA, multifunctionele accommodatie, dorps huis of wijkcentrum genoemd. Dit is een samenwerkingsverband waarbij verschillende maatschappelijke organisaties (zoals toneel/muziekverenigingen, kinderopvang, sportvoorzieningen) vanuit een centrale locatie hun voorzieningen, producten en diensten aanbieden.

Middenhuur

Huurwoningen met een prijs tussen de € 660 en circa € 850 per maand. Het gaat om huurprijzen die betaalbaar zijn voor de middeninkomens. Een deel van deze middenhuur valt dus onder de sociale huurprijzen (het dure segment) en een deel betreft vrijesectorhuur (prijsspeel 2020).

Middeninkomen

De groep huishoudens met een inkomen van € 43.574 tot ca € 50.000. (prijsspeel 2020)

nul-op-de-meter-woning (NOM)

Deze woning heeft op jaarbasis per saldo een gemiddeld totaal energieverbruik van nul. Hierbij wordt gerekend met het totale energieverbruik (gebouwgebonden plus gebruikersgebonden energieverbruik) min de opbrengst van lokale duurzame bronnen, uitgaande van standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en van een gemiddeld gebruik van de woning door de bewoners.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO)

Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij een particulier opdracht geeft voor de bouw van een woning. Dit wordt ook wel zelfbouw genoemd. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen nieuwbouwproject.

Passend toewijzen

Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties. Deze passendheidsnorm is onderdeel van de Woningwet

die op 1 juli 2015 inging. De regels gelden voor nieuwe huurcontracten voor woningen met een huur tot en met 737,14 euro (liberalisatiegrens 2020).

Patiowoning

Een eengezinswoning met een buitenruimte die geheel is ingesloten door de bouwmassa van de woning en aangrenzende woningen of muren. De buitenruimte is onderhoudsvriendelijk omdat het groen gemeenschappelijk wordt beheerd en vooral bestaat uit heggen, gras en paden.

Primaire doelgroep

Tot de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren alleenstaanden met een belastbaar jaarinkomen tot € 23.762 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tot € 30.931. (prijspeil 2020)

Secundaire doelgroep

De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 43.574 (vanaf 2021: € 38.035) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

Statushouder

Asielzoeker van wie het verzoek is ingewilligd en die een (legale) verblijfsstatus heeft gekregen.

Senioren

Huishoudens met een of meer personen in de AOW-leeftijd.

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Tiny house

Een op duurzame manier gebouwde en volledig uitgeruste woning met een relatief klein woonoppervlak die het hele jaar door bewoond kan worden. De bewoner heeft vaak als doel een meer eenvoudig leven te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleinere ecologische voetafdruk. Deze woningen zijn niet-levensloopgeschikt en voor de oudere doelgroepen minder geschikt.

Vrijesectorhuurwoning

Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 737,14 per maand (prijspeil 2020).

Woonplan/woonvisie

Een door de gemeenteraad vastgesteld gemeentelijk plan waarin de behoefte, fasering, aanleg, aantallen woningen en kwaliteit van woningen van woningbouwlocaties voor een bepaalde periode binnen de gemeente is aangegeven inclusief de relatie met herstructurering van de bestaande woningvoorraad, dat tot stand is gekomen in onderlinge afstemming met gemeenten in de woningbouwregio. (definitie provincie Fryslân)

Bijlage F: Indeling woon-zorggroepen

In de Woonzorgatlas Fryslân worden de volgende vormen van wonen en zorg onderscheiden.

Intramuraal wonen

Een woon- en verblijfsvorm met aanwezige 24-uurs zorg voor mensen met een intensieve zorgvraag.

Kenmerkend is dat wonen en zorg geïntegreerd zijn. Binnen het intramuraal wonen onderscheiden we drie doelgroepen:

- Verpleging en Verzorging (V&V): Dit betreft vooral zorg aan ouderen met een lichamelijke (somatische) en/of psychogeriatrische aandoening. Hierbij valt te denken aan chronische aandoeningen, dementie of niet-aangeboren hersenbeschadigingen, variërend in intensiviteit. Ook palliatief-terminale zorg maakt onderdeel uit van de V&V-zorg. Binnen V&V wordt vervolgens een tweedeling gemaakt tussen mensen met een zorgzwaartepakket (ZZP) 1 – 4 en 5 of hoger.
- Gehandicaptenzorg (GHZ): Bij deze doelgroep gaat het om zowel verstandelijk als lichamelijk gehandicapten
- Geestelijke gezondheidszorg (GGZ): Dit betreft psychiatrische patiënten. Hier zijn helaas geen vraagcijfers van bekend.

Extramuraal verzorgd wonen

Een geclusterde (minimaal 2) woning die extern en intern toegankelijk is voor mensen met een fysieke beperking en gelegen is in de directe nabijheid van 24-uurszorg en diensten. Mensen wonen hier zelfstandig, de zorg wordt via thuiszorg of ambulante begeleiding gegeven. Een voorbeeld hiervan is de aanleunwoning. Binnen extramuraal verzorgd wonen onderscheiden we geen doelgroepen.

Extramuraal geschikt wonen (levensloopgeschikt)

Een woning die extern en intern toegankelijk is. Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer van de woning bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen. Een woning is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad of douchegelegenheid en ten minste één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn vanuit de woonkamer. Als de primaire vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening zoals een traplift, is de woning dus ook intern toegankelijk. Binnen extramuraal geschikt wonen onderscheiden we geen doelgroepen.

Strengere toelating tot intramurale zorgwoningen

Het gaat hier om de mensen uit vrijwel alle zorgsectoren: Geestelijke gezondheidszorg (GGZ), Verstandelijke gehandicaptenzorg (VG), ouderen- en verpleeghuiszorg en Beschermd woonvoorzieningen. Zo worden verzorgingshuisplaatsen onder invloed van kabinetsbeleid afgebouwd en alleen een beperkt aantal verpleeghuisplaatsen voor ouderen blijft bestaan. In de GGZ is er sprake van het afbouwen van intramurale bedden en gaan mensen (weer) zelfstandig met ambulante zorg wonen. En bij beschermd woonvoorzieningen is er een strenger toelatingsbeleid en zet de gemeente in op de doorstroming van meer cliënten uit beschermd wonen naar de reguliere woningvoorraad.