

WOONVISIE 2019-2024



DATUM juli 2019

TITEL Woonvisie 2019-2024

OPDRACHTGEVER Gemeente Tytsjerksteradiel

AUTEUR(S) Pim Tiggeloven (Adviesbureau Companen)

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Samen met betrokken partijen	5
1.2	Belangrijke beleidskaders	6
1.3	Leeswijzer	7
2	Investeren in onze bestaande woningvoorraad	8
2.1	Onze opgaven	8
2.2	Onze visie	9
3	Zorgvuldige inzet op nieuwbouw	11
3.1	Onze opgaven	11
3.2	Onze visie	12
4	Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen	16
4.1	Onze opgaven	16
4.2	Onze visie	17
5	Wonen met zorg	20
5.1	Onze opgaven	20
5.2	Onze visie	21
6	Streven naar leefbare dorpen	24
6.1	Onze opgaven	24
6.2	Onze visie	24
	Bijlage I: Voorgestelde maatregelen	26

1 Inleiding

Tytsjerksteradiel staat bekend om het prettige woonklimaat. Juist de woonomgeving speelt daarin een belangrijke rol. Onze gemeente is een ideale plek voor mensen die een woning zoeken in een groene omgeving. Daar zijn we trots op. In het coalitieakkoord “Duorsum Oparbeidzje” benoemen we de ambities voor onze prachtige gemeente. Ambities die aansluiten bij een gemeente waar het goed werken, wonen en recreëren is. Het coalitieprogramma stelt toekomstbestendig wonen centraal. In deze woonvisie werkt het college deze ambities verder uit.

Onze gemeente biedt een grote verscheidenheid in woonvormen en woonmilieus. Er zijn grote kernen en kleinere kernen die ieder hun eigen kwaliteiten hebben. Burgum, Hurdegaryp en de Trynwâlden zijn belangrijke voorzieningskernen. Eastermar en Earnewâld hebben door hun ligging in en rond omvangrijke natuurgebieden een grote toeristische aantrekkingskracht. Onze kleinere kernen kenmerken zich door een sterke sociale binding. De woonvisie die hier voor u ligt is meer dan een beleidsdocument gericht op ‘de stenen’. Het gaat om zaken als de vitaliteit van dorpen, zorg aan huis voor wie dat nodig heeft en de betaalbaarheid van het wonen.

Een belangrijke aanleiding om tot een nieuwe woonvisie te komen, is de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015. Deze wet geeft richting aan de volkshuisvestelijke taken van woningcorporaties. De woonvisie dient nu - nog meer dan voorheen - als basis voor het maken van prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. In deze woonvisie benoemen we daarom de belangrijkste opgaven voor onze corporaties.

Daarnaast is de woningmarkt flink veranderd ten opzichte van onze vorige woonvisie uit 2010. Waar de woningmarkt destijds in een crisis zat, is er nu de nodige druk op de woningmarkt. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten die lange tijd moeizaam van de grond kwamen, komen nu in ontwikkeling. Met name dat laatste is een goed signaal, want daardoor kunnen mensen die lang op zoek waren naar een woning (en in de afgelopen jaren een verhuizing uitgesteld hebben) nu ook die stap maken. Bovendien geeft de aantrekkende markt een impuls aan de bouwsector (zowel bij nieuwbouw als bestaande bouw). De komende jaren willen we als gemeente invulling geven aan de woningbehoefte. Het blijft mogelijk om in elk dorp van onze gemeente woningen te bouwen, als de behoefte daaraan duidelijk aantoonbaar aanwezig is.

De Woonvisie is een visiedocument dat naast de wettelijke basis voor prestatie afspraken ook als basis dient voor o.a. de duurzaamheidsagenda, de woningbouwprogrammering (die separaat wordt vastgesteld door het college) en de Omgevingsvisie. Daarnaast ligt de Woonvisie ten grondslag aan het afwegingskader waarmee ruimtelijke initiatieven getoetst worden op behoefte en kwaliteit.

Onze visie hebben we daarom vertaald naar vijf speerpunten voor de komende jaren:

1. Investeren in onze bestaande voorraad
2. Zorgvuldige inzet op nieuwbouw
3. Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen
4. Wonen met zorg
5. Streven naar leefbare dorpen

1.1 Samen met betrokken partijen

Een woonvisie heeft pas echt zeggingskracht als deze wordt ondersteund door alle betrokken partijen op het vlak van het wonen. We zullen als gemeente steeds vaker een faciliterende rol aannemen richting onze stakeholders op de woningmarkt. Om onze ambities te verwezenlijken zoeken we daarom zoveel mogelijk de samenwerking met andere partijen, zoals corporaties, huurdersorganisaties, particuliere woningbezitters, dorpsbelangenorganisaties, ontwikkelaars, makelaars en zorg- en welzijnspartijen. We hebben daarom zoveel mogelijk partijen betrokken bij het opstellen van de nieuwe woonvisie. In grote lijnen zag het proces om tot een nieuwe visie te komen er als volgt uit:

- Er is door Companen een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd in de hele gemeente Tytsjerksteradiel. Alle huishoudens hebben hieraan mee kunnen doen middels het invullen van een enquête. Daarnaast vonden panelgesprekken plaats met belangenorganisaties (dorpsbelangen, Wmo-raad, Seniorenraad, Huurdersraad) en marktkenner (makelaars, ontwikkelaars, zorg- en welzijnsorganisaties) om de uitkomsten van het onderzoek nader te duiden. Aanvullend is door KAW een nadere woningmarktanalyse uitgevoerd.
- We hebben een groot Woonsymposium gehouden waarbij gediscussieerd is over de toekomstige woonopgaven voor Tytsjerksteradiel. Hiervoor waren corporaties, huurders, makelaars, ontwikkelaars, zorg- en welzijnspartijen, dorpsbelangen en andere betrokkenen uitgenodigd. Daarnaast zijn enkele specifieke themabijeenkomsten gehouden om de opgaven voor de thema's 'wonen met zorg' en 'sociale huur' scherp te krijgen. Hierbij hebben we gesproken met zorg- en welzijnspartijen, corporaties en huurdersorganisaties.
- Voor medewerkers van verschillende gemeentelijke disciplines (wonen, Wmo, duurzaamheid, ruimtelijke ontwikkeling, projectontwikkeling) is een aparte bijeenkomst georganiseerd waarbij de eerste opzet van de Woonvisie inhoudelijk besproken is.
- Tenslotte heeft de concept-woonvisie ter inzage gelegen. De inspraakreacties hebben we meegenomen bij de aanpassing van de woonvisie. Bij het behandelen van de concept Woonvisie tijdens raadsvergadering in februari 2018, is besloten om de Woonvisie vanwege het belangwekkende karakter voor de komende jaren, te laten behandelen door de nieuwe Raad en aan te scherpen op basis van het nieuwe collegeprogramma.

Daarnaast maakten WoonFriesland en de Bewonersraad samen met de gemeente onderdeel uit van de projectgroep die de voortgang en het proces rond het woningmarktonderzoek en de woonvisie bewaakten.

1.2 Belangrijke beleidskaders

In de woonvisie houden we rekening met landelijke en regionale beleidskaders betreffende het wonen.

Landelijk: Herziene Woningwet

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. Deze wet geeft richting aan de volkshuisvestelijke taken van woningcorporaties. Kernpunt is dat corporaties zich in de basis moeten richten op het bieden van betaalbare woningen voor de laagste inkomensgroep en andere DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang). De mogelijkheden om niet-DAEB activiteiten (zoals het ontwikkelen van vrije sector huur, commercieel vastgoed of koopwoningen) zijn sterk beperkt. In de woonvisie kan de gemeente haar zienswijze geven op een aantal werkterreinen van de corporaties: Betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep

- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
- Voornemens rond nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid
- Investerings in vrije sector huur en koopwoningen
- Verkoop en liberaliseren van huurwoningen
- Gewenste inzet op leefbaarheid

Daarnaast moeten corporaties sinds 1 januari 2016 voldoen aan het passend toewijzen. Dit houdt in dat ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een huurwoning krijgen toegewezen, een huurprijs betalen tot maximaal de aftoppingsgrens. Dit betekent dat er voldoende betaalbare huurwoningen voorhanden dienen te zijn om te voldoen aan het passend toewijzen.

Wet Ruimtelijke Ordening: Ladder voor Duurzame verstedelijking

De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. De Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) biedt de gemeente een set instrumenten om haar verantwoordelijkheid voor de goede ruimtelijke ordening ook inhoud te geven.

Om een zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is in het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) een toetsingsinstrumentarium opgenomen: de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Bij nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is een motivering van de behoefte nodig: dan gaat het om een beeld van de kwalitatieve woningbehoefte, en de mogelijkheden op inbreidingslocaties om in deze behoefte te voorzien. Bij inbreidingslocaties volstaat een onderbouwing van de behoefte. De gemeente is verantwoordelijk om deze onderbouwing bij het bestemmingsplan te regelen.

Regionale samenwerking

Vanuit de Provincie wordt ingezet op het maken van regionale woningbouwafspraken. In dat kader is de gemeente Tytsjerksteradiel ingedeeld bij de regio Noordoost-Fryslân (ANNO). In de praktijk zien we als gemeente tevens een sterke relatie op woongebied met de regio Leeuwarden, gelet op onder andere de verhuisbewegingen van veel woningzoekenden in de regio. Daarnaast is de bereikbaarheid binnen de provincie de afgelopen jaren verbeterd door onder andere de Centrale As en de haak om Leeuwarden.

Samenwerking met gemeente Achtkarspelen

Sinds 2014 werkt de ambtelijke organisatie van de gemeente Tytsjerksteradiel nauw samen met de gemeente Achtkarspelen. Dit heeft geleid tot één gezamenlijke werkmaatschappij '8KTD'.

In 2018 is de samenwerking verder uitgebreid, waarbij ook een gezamenlijke Bestuurlijke visie is opgesteld. Dit betekent dat de gemeenten op zoveel mogelijk gebieden willen samenwerken, tenzij dit onmogelijk is. Voor het woonbeleid betekent dit dat we vooralsnog, met name vanwege de vordering in het proces, tot een eigen woonvisie voor de gemeente Tytsjerksteradiel zijn gekomen. Het streven is om bij de eerstvolgende herziening tot een gezamenlijk woonbeleid voor beide gemeenten te komen.

Afstemming met op te stellen beleidskaders

Op dit moment werkt de gemeente Tytsjerksteradiel aan diverse beleidskaders, waaronder de Omgevingsvisie en de Duurzaamheidsagenda. Deze kaders zijn nauw verweven met ons woonbeleid. De uitgangspunten van deze beleidskaders zullen daarom zorgvuldig worden afgestemd op de ambities en maatregelen van onze nieuwe woonvisie, daar waar de beleidsvelden elkaar raken. Op basis van de nieuwe woonvisie zal onze woningbouwprogrammering worden uitgewerkt. Dit moet vervolgens nader worden afgestemd met de Provincie. Het uitwerken van de woningbouwprogrammering betreft een bevoegdheid van het college.

1.3 Leeswijzer

De woonvisie is opgebouwd aan de hand van onze vijf speerpunten voor het wonen.

- Hoofdstuk 2 beschrijft de opgaven en ambities met betrekking tot de kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad. Hoe houden we de kwaliteit van deze woningvoorraad op peil als het gaat om regulier onderhoud, energetische kwaliteit en levensloopgeschiktheid?
- Hoofdstuk 3 gaat in op onze nieuwbouwpoging. Hoe gaan we de komende jaren voorzien in de verwachte woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief?
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de opgaven en ambities op het vlak van de sociale huursector. Daarbij is het niet alleen van belang om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor mensen met een kleine portemonnee, maar ook om deze woningen voldoende betaalbaar te houden.
- Hoofdstuk 5 gaat in op het thema 'wonen met zorg'. Steeds meer mensen met een zorgvraag zullen langer zelfstandig wonen. Hoe zorgen we er als samenleving voor dat deze mensen zich ook in een zelfstandige woonsituatie kunnen redden en wat is er daarnaast nodig voor die zorgvragers die afhankelijk zijn van zware (verpleeghuis)zorg?
- In hoofdstuk 6 gaan we in op het leefbaar en vitaal houden van onze dorpen. Daarbij streven we naar sterke voorzieningskernen en vitale woonkernen. Iets wat niet alleen via woningbouw gerealiseerd kan worden, maar waarbij we vooral ook andere maatregelen willen inzetten.

Tot slot volgt in de bijlage een schema met alle concrete maatregelen op een rij.

2 Investeren in onze bestaande woningvoorraad

2.1 Onze opgaven

Nieuwbouw als concurrent voor de bestaande voorraad

De huidige markt laat een sterke vraag naar nieuwbouwwoningen zien. Dat is een kwantitatief vraagstuk (te weinig woningen voor de woningzoekenden), maar tevens een kwalitatief vraagstuk. Veel woningzoekenden geven de voorkeur aan een woning die voorzien is van een flexibele indeling, goede isolatie, moderne badkamer en keuken. Kortom, waar geen grote onderhoudsinvesteringen nodig zijn.

De ontwikkeling van nieuwbouwwoningen kan de verkoopbaarheid van woningen uit de bestaande voorraad onder druk zetten. Dit geldt niet zozeer voor de woningen aan de bovenkant van de markt (goed onderhouden woningen, karakteristieke woningen, populaire kernen/buurtten), maar wel voor de woning aan de onderkant van de markt (zoals vroeg-naoorlogse rijwoningen, woningen met veel achterstallig onderhoud of woningen waar beperkte vraag naar is, bijvoorbeeld boerderijen op zeer grote kavels). In dat geval krijgt een nieuwe woning die instapklaar is, vaak de voorkeur boven een bestaande woningen die nog voor een groot deel opgeknapt moet worden.

Op termijn zullen steeds meer woningen uit de bestaande voorraad (zowel koop als huur) op de markt komen als gevolg van de verwachte demografische trends. Door de vergrijzing zullen in de toekomst meer ouderen naar een aangepaste woonvorm verhuizen of komen te overlijden. Soms gaat het om sterk verouderde woningen die op de markt komen. Daarmee wordt het vraagstuk van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad (en de eisen die daaraan gesteld worden) de komende jaren steeds belangrijker.

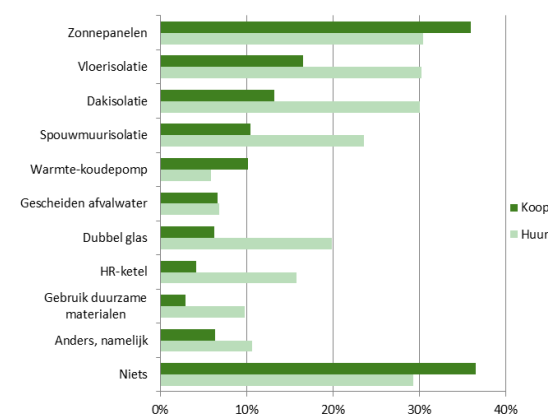
Energetisch verbeteren van onze woningen

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad wordt niet alleen afgemeten aan het reguliere onderhoud of de mate waarin de woningtypen aansluiten bij de vraag van woningzoekenden. De energetische kwaliteit speelt hierin ook een steeds voornamere rol. Ongeveer tweederde van onze inwoners (huurders en woningeigenaren) zou graag nog extra duurzaamheidsmaatregelen in zijn of haar woning zien. De rest wenst geen extra maatregelen. Het is zaak om ook deze groep te overtuigen en te faciliteren om hun woning aan te (laten) passen.

De terughoudendheid om in duurzaamheid te investeren is deels een financiële kwestie. Niet iedere bewoner heeft voldoende middelen om hier op korte termijn in te investeren. Maar deels zijn mensen ook nog steeds onvoldoende bewust van het belang en de financiële voordelen op lange termijn om de woning te verduurzamen.

Tot slot is ook het energieverbruik van bewoners een aandachtspunt. Het komt voor dat bewoners juist meer energie gaan verbruiken als er energetische verbeteringen zijn aangebracht (want: er gaat minder energie verloren). Dat kan echter wel leiden tot hogere maandelijkse energielasten.

Figuur 3.1: Gemeente Tytsjerksteradiel: Aandeel bewoners dat aanvullende energiebesparende maatregelen in de huidige woning wenst (koop en huur)



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2016).

2.2 Onze visie

In de basis biedt onze woningvoorraad voldoende mogelijkheden om op de lange termijn voor veel verschillende doelgroepen aantrekkelijk te zijn en te blijven. Gelet op onze grote particuliere woningvoorraad is het vooral zaak dat particuliere woningeigenaren gestimuleerd worden om aan de slag te gaan met het verbeteren van de energetische kwaliteit, woonaantrekkelijkheid en levensloopgeschiktheid van hun woning.

Particuliere woningbezitters bewust maken

Als gemeente conformeren we ons aan de landelijke doelstellingen om in 2040 volledig energieneutraal te zijn. Regionaal is met de gemeenten in Noordoost-Fryslân afgesproken dat in 2025 40% van het energieverbruik duurzaam is opgewekt. Hierbij valt een flinke slag te maken in de bestaande particuliere woningvoorraad. Dit willen we voornamelijk doen door woningbezitters meer bewust te maken van het belang van dergelijke investeringen, de beschikbare mogelijkheden en de financiële voordelen op lange termijn. Hiervoor hebben we reeds het Energie(k)loket opgericht. Hierbij bieden we particuliere woningeigenaren een Quick Scan aan om te kijken welke energetische verbeteringen in hun woning mogelijk zijn. Met name rondom een verhuizing (wanneer een woning leeg staat) ligt er een goede kans om aanpassingen door te voeren. Daarom werkt het loket nauw samen met lokale makelaars. Banken werken mee om de investering binnen de hypotheek mogelijk te maken.

Op dit moment is het Energie(k)loket gericht op energetische verbetering van de woning. Gelet op de toenemende aandacht voor het langer zelfstandig wonen, zijn we voornemens het loket zodanig in te richten dat iedere particuliere woningbezitter met een vraag voor het verbeteren van de woning (hetzij voor duurzaamheid, woonaantrekkelijkheid of levensloopgeschiktheid) bij dit loket terecht kan. Daarbij kan het gaan om informatie over de technische mogelijkheden om een woning aan te passen, maar ook over beschikbare leningen om aanpassingen te financieren, zoals de Blijverslening voor het levensloopgeschikt maken van een woning (zie paragraaf 3.4). Maar we denken hierbij ook aan informatievoorzieningen rondom het onderhoud van monumentale panden. De aanpak van de bestaande woningvoorraad wordt nog verder geconcretiseerd in de gemeentelijke Duurzaamheidsagenda.

Stapsgewijze verbetering sociale huurvoorraad

Net als in de particuliere voorraad dient op termijn ook de energetische kwaliteit van de sociale huurvoorraad, zij het stapsgewijs, verbeterd te worden. Bij een rigoureuze (en dus kostbare) kwaliteitssprong zou een sterke huurverhoging voor de huurders aan de orde zijn, terwijl het hier om een doelgroep met gemiddeld genomen een lager inkomen gaat. Huurders en andere belangenorganisaties hebben tijdens de discussiebijeenkomsten over de woonvisie aangegeven dat betaalbaarheid van de huurvoorraad op dit moment zwaarder weegt dan de energetische kwaliteit. Daarom willen we graag samen met de corporaties afspraken maken om de huurvoorraad in 2025 gemiddeld op label B te hebben (energie-index 1,25), maar werken wel nu al stapsgewijs hier naar toe. Daarnaast vinden we het belangrijk dat investeringen in de huursector zoveel mogelijk worden gespreid over de totale huurvoorraad (zodat zoveel mogelijk woningen richting energielabel B gaan) en dat investeringen een bijdrage leveren in het beperken van de woonlasten van huurders. Overigens worden duurzaamheidsmaatregelen door de corporaties niet aan de zittende huurder doorberekend in de huurprijs. Hierdoor zijn huurders bereidwillig om mee te werken aan deze investeringen.

Naast energetische maatregelen is het ook belangrijk dat huurders kunnen profiteren van hernieuwbare energie, bijvoorbeeld via zonnepanelen. Een deel van de corporatiewoningen zijn al voorzien van zonnepanelen. Samen met de corporaties en huurdersorganisaties willen we de voortgang van de

verduurzaming monitoren en jaarlijks plannen maken voor de volgende stappen die gezet moeten worden.

Tot slot is het belangrijk dat huurders bewust met hun energieverbruik omgaan. Enerzijds vraagt dit om simpel bruikbare energie-installaties in de woningen (zodat huurders snel inzicht krijgen in hun energieverbruik), anderzijds vraagt dit om voorlichting (bijvoorbeeld over hoe je als huurders al met kleine maatregelen veel energie kunt besparen). Samen met de corporaties en huurdersorganisaties willen we kijken welke acties we kunnen inzetten om het energiegedrag van huurders te verbeteren.

Kansen voor transformatie bestaande woningen benutten

Het aantal kleine 1- en 2-persoonshuishoudens neemt de komende jaren toe. Vooral door de vergrijzing (meer alleenstaande ouderen), maar deels ook door meer (echt)scheidingen en meer starters die als 1-persoonshuishouden de markt betreden. De vraag naar kleinere wooneenheden zoals appartementen in de doelgroep vanaf 55 jaar neemt toe, terwijl onze gemeente over relatief veel ruime woningen (2-onder-1-kapwoningen, vrijstaande woningen) beschikt. Uiteraard is nieuwbouw een optie om het aanbod in dit segment te vergroten, maar er liggen vooral ook kansen om transformatie in de bestaande voorraad te faciliteren.

We willen daarom de mogelijkheden om ruime woningen te splitsen onderzoeken. Het gaat dan met name om grondgebonden koopwoningen (bijvoorbeeld leegstaande boerderijen in het buitengebied) die al ruime tijd te koop staan, omdat ze qua uitstraling en grootte niet meer aansluiten bij de huidige woonwensen. Door splitsing in meerdere kleinere eenheden maken we deze woningen weer aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen, zowel jong als oud.

Maatregelen 'Investeren in onze bestaande woningvoorraad':

- Voortzetten bewustmaken particuliere woningbezitters o.a. via Energie(k)loket en Quick Scan.
- Verbreden Energie(k)Loket met informatie en bewustwording over elke vorm van kwaliteitsimpuls in bestaande woningvoorraad (regulier onderhoud, woonaantrekkelijkheid, levensloopgeschiktheid) en bewuster energiegebruik door bewoners zelf.
- Sociale huurvoorraad op gemiddeld label B in 2025 vastleggen in prestatieafspraken. Nadere voorwaarden zijn daarbij:
 - Energetische investeringen zoveel mogelijk spreiden over de huurvoorraad
 - Energetische investeringen moeten een bijdrage leveren in het verlagen van de totale woonlasten
 - Onderzoeken verruiming van de mogelijkheden voor splitsing onverkoopbare ruime grondgebonden koopwoningen.

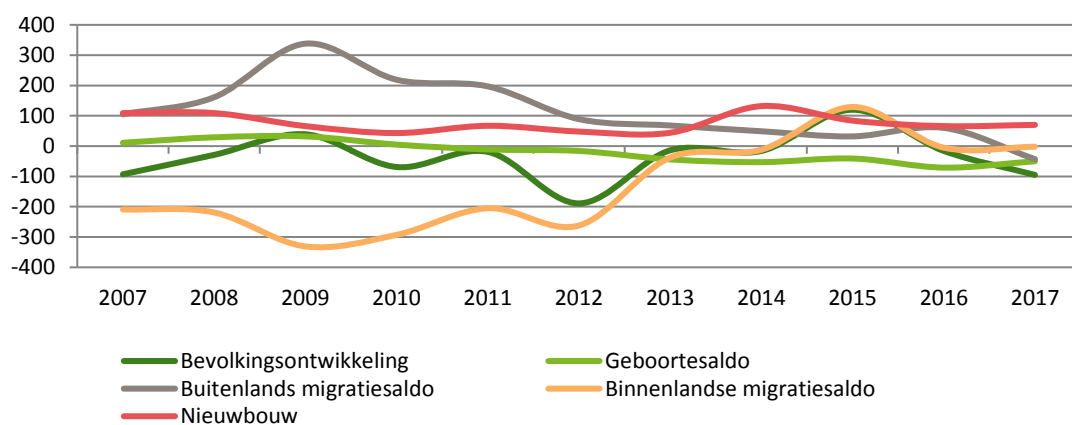
3 Zorgvuldige inzet op nieuwbouw

3.1 Onze opgaven

Demografische trends in de afgelopen jaren

In de afgelopen tien jaar is het aantal inwoners van de gemeente Tytsjerksteradiel afgenomen. Het aantal huishoudens nam wel toe (als gevolg van de gezinsverdunding). Bovendien is het binnenlandse vertrekoverschot de afgelopen tien jaar sterk afgenomen. Vertrokken in 2009 nog per saldo ruim 300 mensen uit onze gemeente, in 2017 hielden vestigers en vertrekkers elkaar in evenwicht. Daarmee slaagt de gemeente er steeds beter in om inwoners aan zich te binden. Anderzijds is het geboorteoverschot in de afgelopen jaren omgeslagen in een (beperkt) sterfteoverschot. Een teken dat de vergrijzing zich voortzet.

Figuur 3.1: Gemeente Tytsjerksteradiel. Demografische trends en woningbouwontwikkeling 2007 - 2017

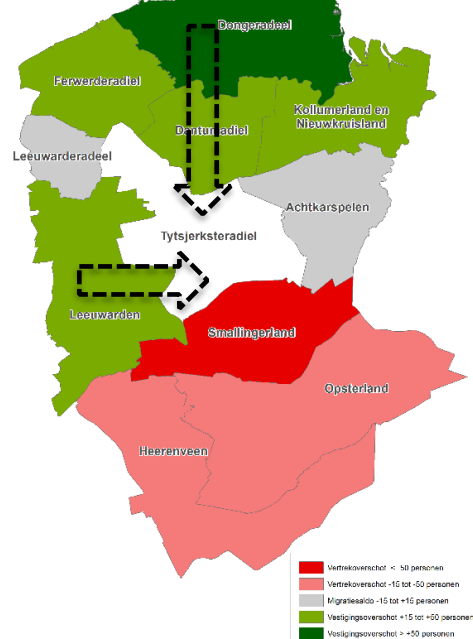


Bron: CBS (2018).

Het zijn vooral hoger opgeleide jongeren (tussen de 15 en 25 jaar) die de gemeente verlaten; vaak vanwege werk of studie. De gemeente is juist aantrekkelijk gebleken voor gezinnen met kinderen. De verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren nog verder zal groeien.

De toekomstige woningbehoefte is mede afhankelijk van verhuisbewegingen in de regio. Binnen de regio zien we een verhuisbeweging van noord naar zuid en van west naar oost. Tytsjerksteradiel trekt per saldo vestigers aan uit de noordelijke- en westelijke gemeenten. De vraag naar woningen in de buurt van stedelijke voorzieningen is dermate groot, dat de nieuwbouwproductie in de stad daar op dit moment niet volledig in kan voorzien.

Figuur 3.2: Gemeente Tytsjerksteradiel. Verhuisbewegingen van en naar Tytsjerksteradiel 2013 - 2017



Het gevolg is dat de laatste jaren steeds meer vestigers vanuit Leeuwarden op zoek gaan naar een woning in de nabijgelegen gemeenten, waaronder onze gemeente. Dit biedt kansen om in deze extra vraag van vestigers te voorzien met passend nieuwbouwaanbod.

Kansrijke en kwetsbare marktsegmenten

Uit het woningmarktonderzoek dat door de gemeente is uitgevoerd blijkt dat vrijstaande woningen tussen de € 225.000 en € 300.000 het meest gewenst zijn. Traditiegetrouw is er veel vraag naar dit woningtype in Tytsjerksteradiel, terwijl het aanbod als gevolg van het langer thuis wonen door senioren beperkter zal zijn dan in voorgaande jaren (zij wonen nu vaak in dit woningtype).

Op de lange termijn komen deze woningen alsnog beschikbaar, als oudere woningbezitters hun woning verlaten. De vraag is dan of deze ruime woningen uit de bestaande voorraad qua onderhoud en energiezuinigheid voldoende concurrerend zijn met nieuwe woningen. Daarnaast lijkt er ruimte te zijn voor nultredenwoningen. Kwetsbaar zijn met name goedkopere eengezinswoningen en duurdere vrijstaande woningen. Dit geldt vooral voor woningen waarbij de kwaliteit (onderhoud, energiezuinigheid) onder druk staat.

Regionale woningbouwafspraken

Hoewel er op dit moment veel vraag naar woningen is, laten de demografische ontwikkelingen op lange termijn een stagnatie van de groei zien. Daarom is het belangrijk om de ontwikkelingen op de woningmarkt goed te blijven monitoren, zodat we tijdig kunnen inspelen op eventuele veranderingen en bouwen naar behoefte. Bovendien moeten we onze nieuwbouwpoging afstemmen met regiogemeenten en de Provincie. Op grond van artikel 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014 kan de Provincie alleen meewerken aan nieuwe ruimtelijke plannen die woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit in overeenstemming zijn met een programma waarmee schriftelijk door de Provincie ingestemd is. Om te komen tot een actueel gemeentelijk woningbouwprogramma vormen de regionale woningbouwafspraken de basis. Als gemeente moeten we naast nieuwbouw zeker ook oog houden voor het op peil houden van de kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad. Daarbij gaat het niet alleen over regulier onderhoud, maar ook over levensloopbestendigheid en de energetische kwaliteit van de woning, waarop verder ingegaan wordt in de duurzaamheidsagenda. Voor de gemeente volgt hieruit de uitdaging om passend beleid te ontwikkelen om te zorgen dat vraag en aanbod op de woningmarkt ook in de toekomst in balans zijn.

3.2 Onze visie

Kwantitatief: uitgangspunt is bouwen naar behoefte, afstemming met de regio

We vinden het als gemeente belangrijk dat we voldoende woningen bouwen om te voorzien in de verwachte behoefte. In regioverband is deze behoefte in kaart gebracht en vertaald naar bandbreedte (uitgedrukt in een hoog en laag scenario). De vervolgstap is om samen te komen tot werkbare afspraken met de Provincie over het aantal toe te voegen woningen. Partijen lijken het erover eens dat absolute aantallen niet de graadmeter moeten vormen, maar dat bouwen naar behoefte en kwaliteit het uitgangspunt moet zijn. Door de woningbehoefte in de toekomst goed te blijven monitoren houden we continu zicht of we niet teveel of te weinig woningen bouwen. Gelet op de huidige vraagdruk zetten we als gemeente Tytsjerksteradiel in op realisatie van het hoge scenario. Deze nieuwbouwpoging is deels al ingevuld met harde plannen die de komende jaren in ontwikkeling komen. Niettemin vinden we dat er in elke kern van onze gemeente ruimte moet blijven om woningen te kunnen bouwen. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat er sprake moet zijn van een aantoonbare behoefte aan het beoogde initiatief.

Kwalitatief: plannen toetsen aan het afwegingskader

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningbouwinitiatieven aansluiten bij de actuele, kwalitatieve woningbehoefte en volkshuisvestelijke ambities, willen regio en Provincie de komende jaren sturen op basis van een gezamenlijke set van criteria. Hiervoor wordt in regionaal verband een afwegingskader opgesteld waarmee we nieuwe woningbouwinitiatieven op kwaliteit gaan toetsen. Aan de hand van dit afwegingskader wordt gekeken in hoeverre nieuwe plannen inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte. Maar plannen worden ook beoordeeld op hun bijdrage aan andere kwalitatieve ambities, zoals het faciliteren van het langer zelfstandig wonen, het verduurzamen van de woningvoorraad en de mate waaraan een plan een bijdrage levert aan het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (bijvoorbeeld transformatie van leegstaand vastgoed). Net als de kwantitatieve opgave, zal ook de kwalitatieve vraag (en de werking van het afwegingskader) periodiek in de regio gemonitord worden en indien nodig worden geactualiseerd.

Inspelen op huidige marktdruk, versterken van voorzieningen kern Burgum

Bij het uitkomen van deze woonvisie constateren we een grote vraag naar woningen. Dit komt voort uit een uitgestelde verhuisbeweging in de crisisjaren in combinatie met een lage rentestand, wat het aantrekkelijk maakt om te verhuizen. We zien dat er met name in onze voorzieningenkernen een grote woningvraag is. Hurdegaryp profiteert daarbij van de gunstige ligging ten opzichte van Leeuwarden. De kern beschikt niet alleen over een groot aantal (dagelijkse) voorzieningen, maar ligt ook aan een snelle treinverbinding met Leeuwarden. Wel geldt dat de woningbehoefte in Hurdegaryp al voorzien is van een ruime plancapaciteit.

Dat geldt niet voor Burgum. Ook hier zien we dat er een grote vraag is naar extra woningen, zowel bij ouderen (die dichtbij voorzieningen willen wonen), gezinnen als bij starters. De plancapaciteit voor woningbouw in deze kern blijft echter nog ver achter bij de woningvraag. Het is daarom belangrijk dat (in afstemming met de Provincie) plannen voor deze kern worden ontwikkeld, om te voorkomen dat woningzoekenden alternatieven in andere gemeenten gaan zoeken. Hierbij zetten we onder andere in op kleinere wooneenheden, gericht op oudere 1 en 2-persoonshuishoudens. Deze huishoudens wonen nu vaak in een ruime gezinswoning. Door een verhuisbeweging op gang te helpen komen ruimere grondgebonden woningen vrij die uitermate geschikt zijn voor gezinnen.

Nieuwe woningen zijn van goede energetische kwaliteit...

In 2018 heeft de gemeente Tytsjerksteradiel de ambitie uitgesproken om in 2040 energieneutraal, circulair en gasloos te zijn. Om dat te bereiken, willen we een van de koplopers zijn als het gaat om duurzame gemeenten. We stellen daarom een duurzaamheidsagenda op waarin onder andere energieopwekking, water, duurzame mobiliteit, voorkoming van verstening, verduurzaming van maatschappelijk vastgoed, biodiversiteit en deeleconomie aan de orde komen. In deze agenda zal ook nadrukkelijk aandacht worden gegeven aan het verduurzamen van onze woningvoorraad. Nieuwe woningen worden energieneutraal gerealiseerd. Dit geldt zowel voor de (vrije) huur- als koopsector. Er zijn meerdere wegen om dit te bewerkstelligen. De basis bestaat uit goede isolatie (glas, spouwmuur, dak). Ook de aanleg van zonnepanelen en andere duurzame energieopwekkende maatregelen (zoals een warmtepomp, zonneboiler) leveren een bijdrage in het behalen van deze doelstelling. Daarnaast is het sinds 1 juli 2018 verplicht om nieuwe woningen niet meer op het aardgasnetwerk aan te sluiten. Met het toekennen van een Rijkssubsidie voor het aardgasvrij maken van het dorp Garyp wordt een belangrijke pilot opgestart waarbij zowel particuliere woningeigenaren als ook de woningcorporatie worden gestimuleerd om gasaansluiting(en) te verwijderen. Ook vanuit het gemeentelijk energie(k)loket worden themadagen georganiseerd waarbij de woningeigenaar wordt gefaciliteerd om stappen in die richting te zetten.

Daarmee zetten we stappen om de ambitie van de ANNO-gemeenten (in 2025 wordt 40% van onze energie duurzaam opgewekt) te bewerkstelligen. Daarop aanvullend dient iedere gemeente (volgens het nog vast te stellen landelijke Klimaatakkoord) uiterlijk in 2021, na een zorgvuldig proces met bewoners en gebouwdeigenaren, een transitievisie warmte vast te stellen. Deze visie dient op wijkniveau plannen te bevatten voor een alternatieve energievoorziening.

...en zijn voldoende levensloopgeschikt

Duurzaam aantrekkelijk houdt ook in dat nieuwe woningen rekening houden met de demografische ontwikkelingen die zich de komende jaren in heel Nederland (en dus ook in onze gemeente) voordoen. Het aantal oudere huishoudens (65 jaar en ouder) zal sterk toenemen, terwijl het aantal jongeren afneemt. Door deze vergrijzing en ontgroening neemt het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens toe ten opzichte van het aantal gezinnen met kinderen. Bovendien zullen deze oudere 1 en 2 persoonshuishoudens langer zelfstandig blijven wonen. Met onze woningvoorraad zullen we op deze demografische trends moeten inspelen. Dit betekent dat woningen zo veel mogelijk levensloopgeschikt gebouwd moeten worden en voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte van deze specifieke doelgroep. Dit kan door het realiseren van brede deurposten, het bouwen van woningen zonder drempels en het creëren van een flexibele indeling van de woning (toilet op zowel boven- als benedenverdieping, voldoende ruimte om een slaapkamer op de begane grond te realiseren, etc.). De verwachting is dat de vergrijzingspiek rond 2035/2040 ligt. Nieuwbouwwoningen moeten daarom ook voldoende aantrekkelijk zijn voor andere doelgroepen, op het moment dat het aandeel ouderen afneemt.

Voldoende kansen voor starters

We vinden het belangrijk dat er voor starters voldoende mogelijkheden blijven op de woningmarkt om een woning in onze gemeente te kopen of huren. In de basis zijn er in onze gemeente relatief veel betaalbare koopwoningen in de bestaande voorraad te vinden. Het probleem is vaak dat deze woningen wanneer ze op de markt komen, vaak niet de juiste kwaliteit bieden waar starters op zoek naar zijn, bijvoorbeeld als het gaat om het onderhoudsniveau, het (te) grote kaveloppervlak en de energetische kwaliteit. Daarom hebben we in onze visie diverse acties opgenomen om onze bestaande woningvoorraad beter aan te passen naar de wensen van starters (zoals het splitsen van grote woningen, het stimuleren van het energiezuiniger maken van woningen en het creëren van doorstroming in het starterssegment door gezinswoningen te bouwen).

Toch blijft het daarnaast van belang om ook direct te bouwen voor de doelgroep starters. Door ruimte te houden om in elke kern van onze gemeente nieuwe woningen te bouwen (weliswaar onder bepaalde voorwaarden), blijft het mogelijk om voor een stukje verjonging in de kernen te zorgen (woningbouw voor starters, jonge 1 en 2 persoonshuishoudens, gezinnen met kinderen), wat ten goede komt aan de vitaliteit van kleine kernen.

Maatregelen 'Zorgvuldige inzet op nieuwbouw':

- Realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen om in te spelen op de vraag naar woningen. De kwantitatieve nieuwbouwpogave stemmen we af in regioverband en in overleg met de Provincie.
- Uitgangspunt is dat we bouwen naar behoefte en periodiek deze behoefte monitoren en zo nodig de nieuwbouwpogave daarop bijstellen.
- In regioverband stellen we een afwegingskader voor woningbouwinitiatieven op. Op basis van dit kader toetsen we nieuwe woningbouwplannen op hun bijdrage aan het voorzien in de kwalitatieve behoefte en kwalitatieve woonambities.
- Mogelijkheid behouden om in elk dorp van de gemeente nieuwbouw te kunnen plegen voor het voorzien in de behoefte van starters, jonge doorstromers en gezinnen.
- Nieuwe woningen worden energieneutraal en aardgasloos gerealiseerd.

4 Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen

4.1 Onze opgaven

Vraagdruk op korte termijn, ontspanning op lange termijn

Woningcorporaties hebben de taak om voor voldoende sociale huurwoningen voor de laagste inkomensgroep te zorgen. De focus ligt daarbij op de primaire doelgroep (huishoudens met inkomen tot € 36.165). Op Europees niveau geldt dat 90% van de toewijzingen in de sociale huur aan deze inkomensgroep moet gebeuren.

In Tytsjerksteradiel staan ruim 2.750 corporatiewoningen (ongeveer 20% van de totale voorraad). Daarmee is de woningmarkt sterk op de koopsector georiënteerd. WoonFriesland is de grootste verhuurder in

Tabel 4.1: Gemeente Tytsjerksteradiel. Zoekduur, reactie- en mutatiegraad per deelgebied, 2014 - 2015

	Huur- voorraad	Zoek- duur	Reactie- graad	Mutatie- graad
Burgum en omstreken	1.225	40	39	10,4%
Hurdegaryp en omstreken	410	42	25	8,9%
Trynwâlden	520	28	18	12,6%
Zuidelijke kernen	370	41	25	8,0%
Gemeente	2.525	37	30	10,3%
WoonFriesland		43	62	10,6%

Bron: WoonFriesland (2016)

onze gemeente. Zij constateren dat de reactiegraad (het aantal reacties per vrijgekomen woning) aanzienlijk lager ligt dan in andere gemeenten waar zij actief is (in Tytsjerksteradiel gemiddeld 30 reacties, tegenover gemiddeld 62 reacties per woning in het werkgebied van WoonFriesland). Dit duidt erop dat de vraagdruk lager ligt dan in andere

gemeenten in het werkgebied van WoonFriesland. Ook binnen Tytsjerksteradiel zijn verschillen in de vraagdruk te constateren. In Burgum en omliggende kernen lijkt de vraagdruk het grootst.

De toekomstige behoefte aan sociale huur hangt mede af van de demografische- en economische trends. De verwachting is dat de benodigde sociale voorraad in de komende tien jaar zich zal ontwikkelen tussen een afname (-135 woningen, bij sterke economische groei) tot een beperkte toename (+80 woningen, bij stagnerende economie). Gezien de huidige economische groei ligt een afname vooralsnog meer voor de hand. De verwachting is dat de vraag naar sociale huur na 2025 als gevolg van de demografische ontwikkeling (vergrijzing, ontgroening) zal afnemen.

Doorstroommogelijkheden voor middeninkomens

De toekomstige behoefte is ook afhankelijk van de mate van doorstroming van 'goedkope scheefwoners'; huishoudens die gezien de hoogte van hun inkomen nu niet meer in aanmerking zouden komen voor een huurwoning. Op dit moment bestaat ongeveer 15% van alle huurders uit scheefwoners. Daarmee is het aandeel scheefwoners relatief beperkt. Bovendien zijn er in Tytsjerksteradiel ook relatief veel goedkope koopwoningen in de voorraad aanwezig. Er zijn dus alternatieven voor middeninkomens voorhanden. De problematiek rond de groep middeninkomens lijkt daardoor vooralsnog relatief beperkt in Tytsjerksteradiel.

Focus op betaalbare huurvoorraad

Daarnaast is op 1 januari 2016 landelijk het passend toewijzen ingevoerd. Dit houdt in dat 95% van de huishoudens met een laag inkomen (recht op huurtoeslag) bij toewijzing een woning moeten krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen (rond de € 600). Deze maatregel moet enerzijds voorkomen dat huishoudens een woning toegewezen krijgen die zij eigenlijk niet kunnen betalen, anderzijds wil het Rijk de uitgaven aan huurtoeslagen inperken. Dit verhoogt de vraagdruk op de goedkoopste huurprijsklassen.

4.2 Onze visie

Omvang sociale huurvoorraad minimaal in stand houden

We vinden het belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen zijn voor huishoudens met een laag inkomen in Tytsjerksteradiel die behoefte hebben aan een woning tegen een betaalbare huurprijs. Om daaraan te voldoen zijn we van mening dat de sociale huurvoorraad minimaal op het huidige niveau blijft (2.750 woningen). Voorts gaan we komende jaren samen met de corporaties en de Bewonersraad de vraag naar sociale huurwoningen monitoren. Afhankelijk van de vraagontwikkeling stellen we de opgaven desgewenst bij.

Een belangrijke indicator voor de druk op de huurmarkt is de actieve zoektijd voor een sociale huurwoning. In de gemeente Tytsjerksteradiel ligt die zoektijd op 38 weken (ruim 9 maanden). Daarmee is de actieve zoektijd iets korter dan gemiddeld in het werkgebied van WoonFriesland. Het is lastig om een exacte zoektijd als norm te stellen voor een gezonde huurmarkt. Deze zoektijd wordt niet alleen bepaald door het woningaanbod, maar ook door het zoekgedrag van mensen (hoe kritisch is men op het woningaanbod en woonmilieus?) en het type woning dat aangeboden wordt. In de basis vinden we een actieve zoektijd van een half jaar tot een jaar een redelijke termijn. Wel geldt dat in Burgum en (in mindere mate) Hurdegaryp de vraagdruk hoger ligt dan in de kleinere dorpen van de gemeente. Het is zaak om de huidige vraagdruk te verminderen, zodat woningzoekenden eerder aan een huurwoning kunnen komen. In deze kernen is er dus ruimte voor uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen. Verder willen we met de corporaties de ontwikkeling van de actieve zoektijd monitoren en zo nodig nadere prestatieafspraken maken, mocht de gemiddelde zoektijd boven de grens van één jaar uitkomen.

Indien er in de toekomst een situatie van overschot aan sociale huurwoningen in de dorpen ontstaat, kan op termijn worden gekozen voor een geleidelijke afstoting van huurwoningen. Deze woningen komen in dat geval op de markt als goedkope koopwoning, waarmee er meer aanbod komt voor starters die een koopwoning zoeken. Verkoop van huurwoningen dient aan een aantal voorwaarden te voldoen. Ten eerste is het belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. Daarnaast dient bij een eventuele verkoop een verdere versnippering van het woningbezit van de corporatie zoveel mogelijk voorkomen te worden, met het oog op onderhoud en verduurzaming. Verder vinden we het als gemeente belangrijk dat eventuele inkomsten van (woning)verkoop in Tytsjerksteradiel ook weer worden geïnvesteerd in de sociale huursector in Tytsjerksteradiel (bijvoorbeeld via verbetering van de kwaliteit van de bestaande huurvoorraad of via nieuwbouw van sociale huurwoningen). Tot slot zou het mogelijk moeten blijven om in elk deel van de gemeente een sociale huurwoning te kunnen huren.

Monitoring betaalbaarheid van het wonen

Doordat 90% van de vrijkomende huurvoorraad moet worden toegewezen aan de primaire doelgroep en als gevolg van het passend toewijzen mensen met een laag inkomen zoveel mogelijk gehuisvest moeten worden in een goedkope sociale huurwoning, is de druk op de goedkope sociale huurvoorraad (tot de aftoppingsgrenzen) sterk toegenomen.

Op dit moment bevindt 85% van de sociale huurvoorraad van WoonFriesland zich tot de 2e aftoppingsgrens (waarvan 65% tot de 1e aftoppingsgrens). Dit is tot nu toe ruim voldoende gebleken om iedereen die recht heeft op een sociale huurwoning van een passende (lees betaalbare) huurwoning te voorzien. Er zijn daarom geen extra maatregelen nodig om de betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad te verbeteren. Wel monitoren we samen met WoonFriesland (en de andere corporaties in onze gemeente) doorlopend de voortgang van de woningtoewijzing, zodat we tijdig kunnen inspelen op eventuele ongewenste effecten.

Informatie over (on)mogelijkheden in de sociale huur

De strengere toewijzingsseisen in de sociale huur (EU-norm, passend toewijzen) zijn nu al enige tijd van kracht. Toch blijft bij veel mensen het beeld bestaan dat iedereen die dat wil (dus ook mensen met een midden- of hoger inkomen) een sociale huurwoning kan betrekken. Daarnaast is in de Huisvestingswet opgenomen dat bij woningtoewijzing sprake is van vrije vestigingsmogelijkheden. Huurwoningen kunnen dus niet met voorrang worden toegewezen aan inwoners die afkomstig zijn uit het betreffende dorp waar deze woningen staan.

Om ervoor te zorgen dat mensen (in welke woonsituatie dan ook) een goed beeld hebben van hun verhuismogelijkheden, is het belangrijk dat er meer voorlichting komt over de mogelijkheden en onmogelijkheden die de sociale huursector in Tytsjerksteradiel biedt. Daarom gaat de gemeente samen met de corporaties op meerdere manier (bijeenkomsten, informatiebrochures) huurders, woningeigenaren en potentiële starters informeren over de mogelijkheden die de sociale huur biedt en de voorwaarden die daarbij worden gesteld. Voor senioren willen we de mogelijkheden onderzoeken om wooncoaches op te leiden. Zij kunnen ouderen (zowel in de huur als in de koop) voorlichting geven over hun verhuismogelijkheden in relatie tot hun financiële situatie. Daarbij kan het gaan om ouderen die vanuit een koopwoning overwegen naar een huurwoning te verhuizen, maar ook om ouderen die vanuit een grondgebonden huurwoning naar een levensloopgeschikte huurwoning (hetzij grondgebonden, hetzij gestapeld) willen verhuizen.

Vroegsignalering betalingsachterstanden

Door het passend toewijzen krijgen huishoudens met een laag inkomen zoveel mogelijk een woning met een lage huur toegewezen. Deze maatregel kan echter niet voorkomen dat er nog steeds huurders zijn die in de financiële problemen komen waardoor zij vervolgens de huur niet meer kunnen betalen. Betalingsachterstanden ontstaan vaak door het wegvallen of achteruitgang in inkomen of onvoldoende bewaking van het uitgavepatroon. Daarom willen we in samenspraak met de corporaties en partners die actief zijn in het sociaal domein afspraken maken op het gebied van vroegsignalering van betalingsproblemen en informatievoorziening richting huurders met betalingsachterstanden.

Huisvesting vergunninghouders

Als gemeente hebben we de verantwoordelijkheid (taakstelling) voor het huisvesten van vergunninghouders. Dit zijn doorgaans mensen met een laag inkomen en daardoor behoefte hebben aan een sociale huurwoning. De urgentie voor vergunninghouders bij het toewijzen van sociale huurwoningen is per 1 juli 2017 niet langer verplicht. Dit betekent dat vergunninghouders gezien worden als reguliere woningzoekenden. We maken met de corporaties jaarlijks prestatieafspraken over de invulling van de huisvesting voor deze doelgroep. Hiervoor heeft de gemeente in 2018 een beleidsplan opgesteld waarin de uitgangspunten over het huisvesten van de groep vergunninghouders (en mogelijke urgentievoorwaarden daarbij) zijn vastgelegd.

We zien daarnaast ook kansen voor de huisvesting van vergunninghouders via particulier initiatief. We denken daarbij met name aan huurwoningen tussen € 592 en € 635. Dit zijn woningen die voor een brede doelgroep aantrekkelijk kunnen zijn (waaronder vergunninghouders) en zijn daarmee van toegevoegde waarde voor onze dorpen.

Maatregelen 'Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huur':

- Als richtlijn voor de benodigde kernvoorraad gaan we uit van het minimaal op peil houden van de huidige voorraad (2.750 woningen). Samen met de corporatie monitoren we de vraagontwikkeling en wordt de opgave voor de sociale huurvoorraad zo nodig jaarlijks bijgesteld bij de prestatieafspraken.
- We streven naar een gemiddelde actieve zoektijd van maximaal 1 jaar. Mocht bij monitoring blijken dat de actieve zoektijd substantieel hoger ligt, dan maken we hierover nadere prestatieafspraken met de corporaties om de actieve zoektijd te verkorten.
- Uitbreiding van de sociale huurvoorraad dient vooral in Burgum plaats te vinden, gelet op de grote vraagdruk daar.
- Corporaties behouden de mogelijkheid om huurwoningen te verkopen. We vinden het als gemeente wel belangrijk dat opbrengsten uit verkoop van sociale huurwoningen in Tytsjerksteradiel ook weer worden geïnvesteerd in de sociale huursector in Tytsjerksteradiel.
- Gemeente en corporaties intensiveren de informatievoorziening richting huurders, woningeigenaren en potentiële starters met betrekking tot de mogelijkheden en voorwaarden voor het huren van een corporatiewoning. Daarnaast onderzoeken gemeente en corporaties de mogelijkheid om wooncoaches in te zetten bij ouderen om meer inzicht te geven in hun verhuismogelijkheden.
- Gemeente, welzijnsorganisaties en corporaties maken afspraken over vroegsignalering van betalingsproblemen en informatievoorziening bij betalingsachterstanden.
- Gemeente en corporaties maken afspraken over het invullen van de halfjaarlijkse taakstelling voor vergunninghouders. Aanvullend gaat de gemeente in gesprek met particuliere ontwikkelaars over mogelijkheden om huurwoningen tot de 2e aftoppingsgrens te ontwikkelen, gericht op vergunninghouders en andere doelgroepen.

5 Wonen met zorg

5.1 Onze opgaven

Langer zelfstandig wonen

Vanuit het Rijk is jaren geleden een extramuraliseringsopgave gestart. Mensen met een lichte tot matige zorgvraag (vooral ouderen, maar ook mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek) komen niet meer in aanmerking voor een verpleeg- of verzorgingshuis en dienen langer zelfstandig te blijven wonen. Maar het langer zelfstandig wonen is ook een maatschappelijke trend. Veel ouderen en andere mensen met een zorgvraag willen zo lang mogelijk in hun vertrouwde woonomgeving blijven wonen. Iets wat door verbetering van de thuiszorg en de snelle ontwikkeling van allerlei domotica in en om de woning ook steeds makkelijker wordt. Daarnaast worden vanaf 2021 de middelen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang uitgekeerd aan alle gemeenten waardoor er een uitstroom van kwetsbare doelgroepen plaats zal vinden vanuit de intramurale instellingen (Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang) naar veelal (goedkopere) huurwoningen.

De vraag naar levensloopgeschikte woningen zal de komende jaren, als gevolg van de vergrijzing, verder toenemen. Op dit moment is slechts 10% van onze woningvoorraad als levensloopgeschikt te noemen. Wel is in potentie ongeveer een derde van de voorraad met enkele aanpassingen levensloopgeschikt te maken (slaapkamer/badkamer op begane grond realiseren, drempels wegnemen). Tytsjerksteradiel beschikt over relatief ruime woningen waardoor dergelijke aanpassingen ook qua ruimte in de woning mogelijk zijn. Daar staat tegenover dat een ruime woning ook veel onderhoud betekent. Zeker als deze woning ook over een ruime tuin beschikt.

Het is dan belangrijk dat vooral oudere woningbezitters tijdig na gaan denken over hun toekomstige woonsituatie; wil en kan ik in mijn huidige woning blijven wonen, ook als ik te maken krijg met fysieke beperkingen? In de praktijk zien we dat een groot deel van de oudere woningeigenaren hier nog niet mee bezig is. Daarnaast spelen ook financiële mogelijkheden een rol, net als bij het energetisch verbeteren van de woning. Woningbezitters hebben daarbij een afweging te maken tussen de kosten van een (ingrijpende) verbouwing of een verandering in de maandelijkse woonlasten (bij verhuizing). Op het moment dat oudere woningbezitters de overstap maken van een (bijna afbetaalde) koop- naar een huurwoning kunnen de maandelijkse woonlasten aanzienlijk toenemen.

Het langer thuis wonen geldt ook voor mensen met een middelzware zorgvraag (voorheen ZZP 4). Als gevolg hiervan wordt de verzorgingshuiscapaciteit afgebouwd. Toch betreft het een doelgroep die in de praktijk vaak een te zware zorgvraag heeft om in een reguliere zelfstandige woning te (blijven) wonen. De vraag naar een soort tussenvorm (zelfstandig wonen maar met de beschutting/ondersteuning van een verzorgingshuis) neemt toe. Enige vorm van clustering is zowel voor zorgvragers (gevoel van veiligheid, beschutting) als eventuele zorgaanbieders daarbij wenselijk (ervaringen delen, ontlasting van de zorgtaak).

Meer vraag intramuraal wonen, maar kortere verblijfsduur

Maar niet iedereen met een zorgvraag zal zelfstandig kunnen wonen. Mensen met een zware zorgindicatie blijven daarom aanspraak maken op een verpleeghuisplaats (bijvoorbeeld als het gaat om mensen met een zware vorm met dementie). Er is weliswaar een tendens dat mensen steeds gezonder gaan leven, maar in hoeverre deze trend de toenemende vergrijzing in evenwicht houdt als het gaat om de vraag naar intensieve zorg is nog afwachten. Maar dat er vraag zal blijven naar intramurale huisvesting staat vast. Wel is de verwachting dat de gemiddelde verblijfsduur in een verpleeghuis zal afnemen. Mensen stromen immers pas in als hun zorgvraag in een vergevorderd stadium zit.

5.2 Onze visie

Inzicht in behoefte langer zelfstandig wonen

Door de dubbele vergrijzing en het langer zelfstandig wonen verandert de woningbehoefte. De vraag naar levensloopgeschikte woningen en vormen van zelfstandig wonen met enige vorm van zorg zal toenemen. De exacte omvang van de vraag wordt momenteel in kaart gebracht vanuit de streekagenda Stad & Platteland, waarbij gemeente in de regio Noordwest, Noordoost en Leeuwarden/ stadsregio aangesloten zijn. De resultaten van dit onderzoek vormen voor ons het vertrekpunt voor de toekomstige woningopgave op het vlak van wonen met zorg (zowel voor de zelfstandige- als intramuraal woonvormen). De vervolgstap is dat gemeente, corporaties, zorg- en welzijnspartijen intensiever met elkaar gaan samenwerken om de opgave rond het langer zelfstandig wonen (zowel qua huisvesting, ontmoetingsmogelijkheden, woonbegeleiding en het voorkomen van vereenzaming) te realiseren, waarbij gedacht kan worden aan het gezamenlijk creëren van ontmoetingsruimten waarvan uit ook zorg geboden wordt.

Toetsen van particuliere woonzorginitiatieven

Uit het onderzoek moet ook duidelijk worden hoe groot de vraag is naar 'verzorgd wonen'. Deze woonvorm - waarbij zelfstandige woningen (met enige mate van clustering) in de nabijheid van een zorgsteunpunt liggen - kan vooral een uitkomst bieden voor mensen die een te lichte zorgvraag hebben voor een verpleeghuis, maar een te zware zorgvraag voor een reguliere zelfstandige woning. Binnen de gemeente zien we een toename aan particuliere initiatieven op het gebied van wonen en zorg. Deze particuliere initiatieven, zoals bijvoorbeeld kleinschalig wonen met zorg, zullen de komende jaren naar verwachting toenemen en vragen om een zorgvuldige afweging per initiatief. Een dergelijk initiatief kan bijvoorbeeld vanuit ruimtelijk perspectief een hele andere wenselijkheid hebben dan vanuit het oogpunt van zorg of vice versa, daarnaast zijn de effecten op het sociaal domein ook een belangrijk aandachtspunt. Het is wenselijk om regionaal tot een evenwichtige spreiding van verzorgd wonen te komen. Daarnaast zal ook per initiatief gekeken worden of naar de betreffende locatie. Locaties dichtbij zorgvoorzieningen (zoals bij Burgum of Hurdegaryp) liggen voor de hand, maar een initiatief dat in een leegstaande boerderij in een van de kleinere kernen wordt gerealiseerd, biedt ook mogelijkheden.

Levensloopgeschikt maken particuliere woningvoorraad

Van alle zorgdoelgroepen is de groep 'ouderen met beperkingen' (hetzij somatisch of psychogeriatrisch) het grootst in Tytsjerksteradiel. Bovendien zal hun omvang als gevolg van de vergrijzing verder toenemen de komende jaren. Veel ouderen accepteren de belemmeringen die zij ondervinden bij fysieke beperkingen om geschikt te kunnen blijven wonen, maar de perceptie van mantelzorgers of thuiszorg is vaak anders. Zoals eerder aangegeven willen we het Energie(k)loket breder in gaan zetten, waardoor inwoners ook voor vragen met betrekking tot het levensloopgeschikt maken van hun woning hier terecht kunnen. Daarbij zullen de mogelijkheden van domotica en andere technologische hulpmiddelen in en rondom de woning (inbraakpreventie, slimme buitenverlichting etc.) steeds belangrijker worden. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheid om de Blijverslening voor oudere particuliere woningbezitters aan te bieden. Hiermee kunnen oudere woningbezitters met een smalle beurs tegen een relatief lage rente een bedrag lenen om daarmee hun woning meer levensloopgeschikt te maken. Verder zijn er op beperkte schaal mogelijkheden voor mensen met een zorgvraag om noodzakelijke woningaanpassingen via de Wmo te financieren. Dit geldt alleen voor mensen met een zorgindicatie.

Huurders wegwijs maken waar ze moeten aankloppen voor aanpassingen

In de huursector geldt dat WoonFriesland voor huurders zonder zorgindicatie alleen kleine aanpassingen in een woning aanbrengt (bijvoorbeeld aanbrengen van beugels, verhoogd toilet) in het kader van het langer zelfstandig wonen. Voor ouderen in een huurwoning is het vaak niet duidelijk waar zij moeten aankloppen voor een woningaanpassing en of zij hier zelf aan moeten meebetalen of dat dit (deels) betaald wordt vanuit de Wmo. Daarom maken we met WoonFriesland (en andere corporaties) en De Bewonersraad afspraken om te kijken hoe we de informatievoorziening over het aanbrengen van woningaanpassingen en de financiering daarvan richting huurders kunnen verbeteren. Wellicht dat hierbij zowel de gemeente (bijvoorbeeld de in oprichting zijnde gebiedsteams) en de Bewonersraad hierin een rol kunnen spelen.

Beschermd wonen en opvang

Beschermd wonen en opvang zijn in de Wmo 2015 als taken voor de gemeente opgenomen. De centrumgemeente Leeuwarden speelt hierin een regierol in de organisatie van de benodigde zorg en financiering. Gemeenten hebben de opgave om beschermd wonen en maatschappelijke opvang op een toekomstbestendige manier te organiseren en inhoudelijk door te ontwikkelen. Vanaf 2021 worden echter de middelen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang uitgekeerd aan alle gemeenten. De woonkosten voor een GGZ cliënt waarvoor het niet langer medisch noodzakelijk is dat deze intramuraal in een GGZ instelling verblijft, en die niet binnen 6 maanden een geschikte woning heeft toegewezen gekregen, komen na die periode van 6 maanden voor rekening van de gemeente. Aanvullend staat de gemeente met deze ontwikkeling voor de uitdaging om een beweging vanuit de intramurale voorzieningen naar “nieuwe” vormen van ondersteuning thuis in de eigen woonomgeving te bewerkstelligen (extramuralisering), waarbij ook gekeken moet worden naar wat regionaal opgepakt kan worden en wat lokaal. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van de ondersteuningsvorm Thuis +. Dit bestaat uit een combinatie van begeleiding en 24-uurs bereikbaarheid en beschikbaarheid van ondersteuning. Deze ontwikkelingen maken het mogelijk dat in de toekomst meer mensen met een zorgvraag (ouderen, mensen met een verstandelijke beperking of psychische problematiek) in de wijken wonen. Om dit te laten slagen is het van belang dat deze doelgroep met (ondersteunings)vragen terecht kan bij de gebiedsteams. Daarnaast is het zaak om vanuit de gebiedsteams afstemming te zoeken met andere professionals (zorgaanbieders, corporatie, politie etc.) die betrokken zijn bij de inwoner. Ook met het oog op de signalering van probleemsituaties.

Nieuwe, meer bij het individu passende, integrale vormen van ondersteuning worden ontwikkeld (bijvoorbeeld bij het zelfstandig wonen, maar ook samenwerking tussen partijen om huisuitzettingen te voorkomen). Intramurale voorzieningen worden afgebouwd tot een beperkte capaciteit die nodig is voor de doelgroep die blijvend aangewezen is op een beschermde woonomgeving. De vraag naar betaalbare huurwoningen door doorstroom en uitstroom zal de komende jaren toenemen. De beschikbaarheid van dit segment woningen is essentieel bij het laten slagen van dergelijke ondersteunings-vormen en vraagt om een goede afstemming (o.a. in prestatie afspraken) met de woningbouwcorporatie.

Maatregelen 'Wonen met zorg':

- Uitkomsten onderzoek naar behoefte aan wonen met zorg worden als uitgangspunt voor de toekomstige huisvestingsopgave genomen.
- Particuliere initiatieven op het vlak van wonen en zorg worden getoetst op de mate waarin zij voorzien in de lokale vraag en de geschiktheid van de beoogde locatie.
- Onderzoeken van de mogelijkheid om de Blijverslening beschikbaar te stellen.
- Corporaties en huurdersorganisatie bieden informatie over aanpassingsmogelijkheden richting oudere huurders.
- Met zorg- en welzijnsaanbieders maken we afspraken over het optimaliseren van de ambulante begeleiding voor zelfstandige wonende cliënten VG en GGZ.
- Intramurale voorzieningen worden afgebouwd tot een beperkte capaciteit die nodig is voor de doelgroep die blijvend aangewezen is op een beschermde woonomgeving. Gemeente en corporaties maken prestatieafspraken over het voorzien in voldoende betaalbare huisvesting voor mensen met een zorgvraag.

6 Streven naar leefbare dorpen

6.1 Onze opgaven

Tevredenheid nu, zorgen over de toekomst

Er zijn veel verschillende factoren die van invloed zijn op de leefbaarheid van een kern. Het gaat daarbij onder andere om de leefomgeving schoon, heel en veilig is. Ook wordt in dit verband vaak aan het voorzieningenniveau, verenigingsleven en de onderlinge sociale contacten gerefereerd. Uit onderzoek blijkt dat een groot deel van onze inwoners tevreden is over hun eigen woonomgeving; gemiddeld geven inwoners een 7,7 als rapportcijfer voor hun eigen woonomgeving.

Maar een deel van de inwoners van Tytsjerksteradiel is bezorgd over de toekomst van hun dorp. Met name in de kleinere dorpen zien inwoners het draagvlak voor voorzieningen en verenigingen afnemen, veroorzaakt door demografische trends (vergrijzing en ontgroening), maar ook door economische schaalvergroting en veranderend consumentengedrag (internetwinkelen). Wel beschikken veel van deze kleinere kernen over een sterke sociale binding (bijvoorbeeld door een hecht verenigingsleven). Daardoor zijn jongeren die nu wellicht verhuizen vanwege werk of studie elders, op latere leeftijd geneigd om naar hun vroegere dorp terug te keren, op het moment dat ze een gezin willen stichten. Dat veel voorzieningen en verenigingen moeite hebben om in de kleinere kernen van onze gemeente hun hoofd boven water te houden, kan gevolgen hebben voor de leefbaarheid en vitaliteit van deze dorpen op de lange termijn.

6.2 Onze visie

Voldoende strúnplakken

We vinden het belangrijk dat onze inwoners tevreden zijn en blijven over hun woonomgeving. De gemeente heeft hierin een taak om te zorgen dat de openbare ruimte op orde blijft (schoon, heel en veilig). We willen een omgeving die uitnodigt tot bewegen, met goede wandel- en fietspaden in onze kernen en een breed aanbod van sport- en speelvoorzieningen, waaronder strúnplakken. Onderzoeken tonen aan dat deze voorzieningen een sterk positieve invloed hebben op de fysieke en mentale gezondheid van mensen.

Aandacht kwetsbare doelgroepen in sociale huur

Met de invoering van de Woningwet zijn de mogelijkheden voor woningcorporaties om te investeren in leefbaarheidsprojecten beperkt. Corporaties moeten hun inzet richten op zaken als buurtbeheer en vroegsignalering van sociale problematiek in buurten waar hun woningbezit te vinden is. WoonFriesland organiseert samen met Kearn daarom al enige tijd de 'Straatbabbel'. Hierbij gaat men in gesprek met buurtbewoners over hoe het gaat in de wijk. Hierdoor kan men vroegtijdig eventuele signalen van sociale problematiek opvangen.

Met name de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (zorgdoelgroepen, vergunninghouders) vraagt om goede woonbegeleiding. Intensieve samenwerking met zorg- en welzijnspartijen en het gebiedsteam is daarbij belangrijk. In de jaarlijkse prestatieafspraken concretiseren gemeente, corporaties en huurders de exacte inzet van de corporaties op het vlak van de leefbaarheid. Richtlijn is een maximuminzet van € 126 per woning per jaar.

Behoud vitaliteit van kleine kernen, herbestemming leegstaand vastgoed

Met Burgum beschikken we in onze gemeente over een regionale voorzieningenkern. Zowel vanuit de kern zelf als vanuit omliggende kernen en gemeenten maken veel mensen gebruik van de aanwezige voorzieningen. Bij onze vorige woonvisie uit 2010 werd al ingezet op clustering van voorzieningen. Deze clustering is van groot belang om het draagvlak van onze voorzieningenkernen (Burgum, Hurdegaryp en Trynwâlden) de komende jaren op peil te houden. De bereikbaarheid van onze voorzieningenkernen vanuit de andere woondorpen is daarbij van groot belang. Maar met name in de kleine kernen zien we dat het draagvlak voor voorzieningen en verenigingen afneemt. Dat komt deels door macro-economische ontwikkelingen (internetwinkelen, schaalvergroting, toenemende mobiliteit), deels door de vergrijzing. Daarnaast willen we samen met inwoners van de kleinere kernen naar andere mogelijkheden kijken om de vitaliteit van kernen te behouden, ook als het aantal voorzieningen afneemt.

Herbestemming van leegstaande panden wordt ook een belangrijk aandachtspunt. In de eerste plaats kijken we daarbij naar karakteristieke panden op beeldbepalende locaties. Bij voldoende vraag willen we in eerste instantie bij dergelijk leegstaand vastgoed een herbestemming naar woonruimte stimuleren. Dit geldt niet alleen voor onze kleinere kernen, maar ook voor de voorzieningenkernen.

Vitaliteit tevens samen met diversiteit in de bevolkingsopbouw. Jongeren bijvoorbeeld zorgen ervoor dat onze kernen vitaal blijven, doordat zij veel gebruik maken van voorzieningen en deelnemen aan het verenigingsleven. Bovendien zijn zij de gezinnen van de toekomst.

Biodiversiteit in onze woonomgeving

Onlangs - of juist misschien wel vanwege - het hoge rapportcijfer dat inwoners van Tytsjerksteradiel geven voor de groene leefomgeving, is er aanleiding om voldoende aandacht in ons woonbeleid te hebben voor het behoud en versterken van onze groene leefomgeving. Een levende groenomgeving is cruciaal voor behaaglijk wonen. Zeker in een plattelandsgemeente als Tytsjerksteradiel. De gemeente ziet daarom graag initiatieven die leiden tot meer biodiversiteit in de bebouwde leefomgeving. De ontwikkeling en versterking van strúnplakken kunnen hier bijvoorbeeld een bijdrage in leveren.

Woonwagens

Een specifieke woningbehoefte wordt gevormd door de vraag naar standplaatsen voor woonwagens. Momenteel zijn er zeven standplaatsen toegewezen in onze gemeente (in de kern Burgum). In de afgelopen jaren zijn geen verzoeken ingediend ter uitbreiding van het aantal plaatsen. Wij gaan er daarom van uit dat de huidige mogelijkheden voorzien in de behoefte en dat deze de komende jaren stabiel blijft.

Maatregelen 'Streven naar leefbare dorpen':

- Gemeente zorgt voor een openbare ruimte die op orde is (schoon, heel en veilig)Inzetten op een goede bereikbaarheid van onze voorzieningen vanuit de woondorpen.
- Woningcorporaties investeren in de leefbaarheid in de buurten waar zij huurwoningen hebben staan. Hun inzet is vooral gericht op buurtbeheer, afstemming en samenwerking bij begeleiding van kwetsbare doelgroepen, vroegsignalering. De inzet van corporaties wordt nader geconcretiseerd in de jaarlijkse prestatieafspraken.
- Initiatieven vanuit de dorpen die bijdragen aan leefbaarheid worden daar waar mogelijk door de gemeente gefaciliteerd.
- Aandacht voor mogelijkheden herbestemming van leegstaande panden.
- Inzetten op behoud/ versterken van de biodiversiteit binnen de gemeente.

Bijlage I: Voorgestelde maatregelen

In deze paragraaf zetten we alle afspraken en maatregelen, benoemd in de woonvisie nogmaals op een rij. In de rechterkolom staan de partijen die bij elke maatregel betrokken zijn. Het kan hierbij om de volgende partijen gaan:

G = Gemeente

C = Corporaties

H = Huurdersorganisaties

O = Ontwikkende partijen

B = Bewoners(organisaties)

Z = Zorg- en welzijnspartijen

R = Regio gemeenten

Voorgestelde maatregelen	Betrokken partijen
Investeren in onze bestaande woningvoorraad	
1. Voortzetten bewustmaken particuliere woningbezitters o.a. via Energie(k)loket en Quick Scan.	G
2. Verbreden Energie(k)loket met informatie en bewustwording over elke vorm van kwaliteitsimpuls in bestaande woningvoorraad (regulier onderhoud, woonaantrekkelijkheid, levensloopgeschiktheid) en bewuster energieverbruik in de woning.	G, C, H
3. Sociale huurvoorraad op gemiddeld label B in 2025 vastleggen in prestatieafspraken. Daarbij vinden we het belangrijk dat energetische investeringen zoveel mogelijk gespreid over de huurvoorraad plaatsvinden en dat investeringen een bijdrage leveren in het verlagen van de totale woonlasten.	G, C, H
4. Onderzoeken verruimen mogelijkheden voor splitsing onverkoopbare ruime grondgebonden koopwoningen.	G, B, O
Zorgvuldige inzet op nieuwbouw	
5. Realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen om in te spelen op de vraag naar woningen. De kwantitatieve nieuwbouwpoging stemmen we af met regiogemeenten en de Provincie. We blijven de woningmarkt monitoren en stellen de nieuwbouwpoging op als de behoefte daar aanleiding toe geeft.	G, R
6. (Regionaal) Bouwen naar behoefte, afstemming met de regio	G, R
In regioverband stellen we een afwegingskader voor woningbouwinitiatieven op. Op basis van dit kader toetsen we nieuwe woningbouwplannen op de mate waarin zij voorzien in de kwalitatieve vraag en hun bijdrage aan het behalen van onze kwalitatieve woonambities.	G, R
7. We zijn voornemens om 150 woningen op de nieuwbouwlocatie De Warren te ontwikkelen. Bij voldoende vraag behouden we de mogelijkheid om het aantal woningen op deze locatie verder uit te breiden.	G, O
8. Nieuwe woningen worden energieneutraal en aardgasloos gerealiseerd.	G, O, C
9. Mogelijkheid behouden om in elk dorp van de gemeente nieuwbouw te kunnen plegen voor het voorzien in de behoefte van starters, jonge doorstromers en gezinnen.	
10. Pilot Garyp aardgasvrij gebruiken om ook in andere dorpen initiatieven hiertoe te ondersteunen	G, O, B
Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huur	
11. Als richtlijn voor de benodigde kernvoorraad gaan we uit van het minimaal op peil houden van de huidige voorraad (2.750 woningen). Samen met de corporaties monitoren we de vraagontwikkeling en wordt de opgave voor de sociale huurvoorraad zonodig jaarlijks bijgesteld bij de prestatieafspraken.	G, C, H
12. We streven naar een maximale actieve zoektijd van 1 jaar. Mocht bij monitoring blijken dat de actieve zoektijd substantieel hoger ligt, dan maken we nadere prestatieafspraken met corporaties om de zoektijd te verkorten.	G, C, H
13. Uitbreiding van de sociale huurvoorraad dient vooral in Burgum plaats te vinden.	G, C, H

Voorgestelde maatregelen	Betrokken partijen
14. Corporaties behouden de mogelijkheid om huurwoningen te verkopen. We vinden als gemeente wel belangrijk dat opbrengsten uit de verkoop in Tytsjerksteradiel ook weer worden geïnvesteerd in de sociale huursector in Tytsjerksteradiel.	G, C
15. Corporaties en De Bewonersraad intensiveren de informatievoorziening richting huurders, woningeigenaren en potentiële starters met betrekking tot de mogelijkheden en voorwaarden voor het huren van een corporatiewoning. Daarnaast wordt onderzocht of wooncoaches ingezet kunnen worden om ouderen meer inzicht te geven in hun verhuismogelijkheden.	G, C, H
16. Gemeente, welzijnsorganisaties en corporaties maken afspraken over vroegsignalering van betalingsproblemen en informatievoorziening bij betalingsachterstanden.	G, C, Z, H
17. Gemeente en corporaties maken afspraken over het invullen van de jaarlijkse taakstelling.	G, C, H
18. Aanvullend gaat de gemeente in gesprek met particuliere ontwikkelaars over mogelijkheden om huurwoningen tot de 2e aftoppingsgrens te ontwikkelen, gericht op vergunninghouders en andere doelgroepen.	G, O
Wonen met zorg	
19. Uitkomsten onderzoek naar behoefte aan wonen met zorg worden als uitgangspunt voor de toekomstige huisvestingsopgave genomen.	G, Z
20. Particuliere initiatieven op het vlak van wonen en zorg zullen door de gemeente worden getoetst op de mate waarin zij voorzien in de lokale vraag en de geschiktheid van de beoogde locatie.	G, Z, O
21. Gemeente onderzoekt de mogelijkheid om de Blijverslening beschikbaar te stellen voor oudere woningbezitters die hun woning levensloopgeschikt(er) willen maken.	G, B
22. Corporaties en huurdersorganisatie bieden informatie over aanpassingsmogelijkheden en doorstroommogelijkheden richting oudere huurders.	C, H
23. Met zorg- en welzijnsaanbieders maken we afspraken over het optimaliseren van de ambulante begeleiding voor zelfstandig wonende cliënten VG en GGZ.	G, Z
24. Gemeente en corporatie maken prestatieafspraken over het voorzien in voldoende betaalbare huisvesting voor mensen met een zorgvraag.	G, C, H, Z
Streven naar leefbare dorpen	
25. Gemeente zorgt voor een openbare ruimte die op orde is (schoon, heel en veilig	G
26. Inzetten op een goede bereikbaarheid van onze voorzieningen vanuit de woondorpen.	G, B
27. Woningcorporaties investeren in de leefbaarheid in de buurten waar zij huurwoningen hebben staan. Hun inzet is vooral gericht op buurtbeheer, afstemming en samenwerking bij begeleiding van kwetsbare doelgroepen, vroegsignalering. De inzet van corporaties wordt nader geconcretiseerd in de jaarlijkse prestatieafspraken.	G, C, H
28. Initiatieven vanuit de dorpen die bijdragen aan leefbaarheid worden daar waar mogelijk door de gemeente gefaciliteerd.	G, B
29. Aandacht voor mogelijkheden herbestemming van leegstaande panden.	G, O
30. De gemeente draagt bij aan het bevorderen van biodiversiteit bij het beheer en onderhoud van openbaar groen.	G