

Woonplan Gemeente Franekeradeel
2015 - 2018



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1: Inleiding	3
Hoofdstuk 2: Welke actoren zijn van invloed op ons woonplan?	4
2.1 Rijk	4
Wijzigingen in de zorg	4
Wijzigingen in financieringsconstructie van hypotheken	4
Novelle van Blok	4
2.2 Provincie	5
2.3 Regiogemeenten	5
2.3.1 Opgave Regiogemeente	6
Hoofdstuk 3: Gemeentelijke koers	7
Uitgangspunt 1: Franekeradeel blijft inzetten op haar rol als woongemeente	7
Uitgangspunt 2: Kwaliteit op maat betekent afscheid van woningaantallen vooraf	7
Uitgangspunt 3: Realiseren van goede verhouding huur : koop	8
Uitgangspunt 4: Lokale woningbehoefte op maat en duurzaam	9
Uitgangspunt 5: Bouwen voor specifieke doelgroepen	9
Uitgangspunt 6: Prestatieafspraken met woningstichtingen	11
Uitgangspunt 7: Monitoring van de ontwikkeling op de woningmarkt	12
Uitgangspunt 8: Regionale afstemming met de regio	12
Hoofdstuk 4: Woningbouwprogramma	13
Herstructureringsprogramma 2015 - 2018	13
Inbreidingslocaties	13
Uitbreidingslocatie	13
Hoofdstuk 5: Financieringsmogelijkheden	15
Eigen geld (Structurele S&D-bijdrage)	15
Aanvalsplan Friese Woningmarkt (volkshuisvestelijk NUON-geld)	15
Geen starterslening	15
Hoofdstuk 6: Visie op woningmarktontwikkeling	16
Bijlagen	17

1. Inleiding

De economische recessie heeft hand-in-hand met de ontstane hypotheekcrisis gezorgd voor financiële problemen, die met name zijn weerslag vond en vindt in de woningmarkt. De betaalbaarheid van huidige en toekomstige woningen alsmede de benodigde doorstromingsmogelijkheden op de woningmarkt zijn door de financiële omstandigheden sterk verminderd.

Het gevolg hiervan is dat het vertrouwen van de consumenten in de woningmarkt is aangetast. De benodigde doorstroming stagneert met als gevolg, dat niet alle doelgroepen zich richten op de voor hen bedoelde en financieel bereikbare woningen en blijven “zitten”. Deze stagnatie lost pas weer op als het consumentenvertrouwen en de economisch financiële markt zich weer herstellen.

Naast bovenstaande ontwikkeling is ook de demografische ontwikkeling een belangrijke parameter voor de woningmarkt en dan met name voor de vraagzijde van de woningmarkt. Nederland vergrijst en hoe ziet de toekomstige vraag eruit?

Deze en andere vragen dienen op lokaal niveau te worden beantwoord om ook op dat niveau passende maatregelen te kunnen treffen.

Ondanks dat de woningbouw op dit moment nog op slot zit, zijn tekenen van herstel zichtbaar. Voor de uitbreidingslocatie Franeker-Zuid is onlangs een 30-tal bouwaanvragen ingediend. Wel is de verwachting dat de woningmarkt niet meer haar oude niveau van vóór 2008 zal gaan bereiken.

Dit woonplan is een afgeleide van de regiovisie Volkshuisvesting, die op 16 februari 2012 ter kennis is gesteld aan de raad van de gemeente Franekeradeel. De regiovisie is opgesteld in samenwerking met de regiogemeenten en de in onze gemeente actieve woningcorporaties.

2. Welke actoren zijn van invloed op ons woonplan?

2.1 Rijk

Het Rijk heeft de afgelopen periode op diverse beleidsvelden wijzigingen doorgevoerd, die direct van invloed zijn op de woningmarkt in het algemeen en op het organiseren van de juiste huisvestingsvorm in het bijzonder. De bedoelde beleidsvelden zijn:

- Wijzigingen in de zorg (AWBZ/WMO beleid)
- Wijzigingen in financieringsconstructie van hypotheekverstrekking door de banksector
- Novelle van Blok

Wijzigingen in de zorg

De zorg is ingedeeld in een negental zorgzwaartepakketten (ZZP's) Hoe meer zorg iemand nodig heeft hoe hoger de zorgindicatie wordt, die deze persoon krijgt toegewezen. Onder het oude regiem konden alle personen met een ZZP-indicatie (1 t/m 9) worden opgenomen/toegelaten in een zorginstelling.

Het Rijk heeft per 1 januari 2014 wijzigingen doorgevoerd, waardoor de vergoeding voor een 'wooncomponent' in de lichtere ZZP's (1 t/m 3 en een gedeelte circa 50% van de ZZP 4) komt te vervallen. Daarnaast komen een aantal taken inzake begeleiding en verzorging (AWBZ en WMO) ten laste van de gemeente. Deze burgers (ZZP 1 t/m 4) vallen nu onder de verantwoordelijkheid van de gemeente en mogen niet worden opgenomen in een zorginstelling. De gemeente is verantwoordelijk voor de extramurale begeleiding en zorg, waaronder ook huisvestingsaspecten kunnen vallen. Dit betekent langer zelfstandig wonen met meer mantelzorg.

Wijzigingen in financieringsconstructie van hypotheek

De hypotheekcrisis heeft geleid tot een andere wijze van hypotheekverstrekking. Daar waar vroeger tot maximaal zes keer het bruto jaarsalaris mocht worden geleend, is dit nu teruggebracht naar drie-en-half keer het bruto jaarsalaris. Tevens mogen geen aflossingsvrije hypotheekleningen meer worden afgesloten.

Met beide maatregelen wordt voorkomen, dat huizen financieel onder water komen te staan en personen hun hypotheekschuld niet kunnen aflossen.

Novelle van Blok

In de Novelle van Blok, een wijziging van het wetsvoorstel Herzieningswet, wil het kabinet de positie van gemeenten versterken waar het gaat om de bijdrage, die corporaties moeten leveren aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgave. Deze Novelle is op 17 maart 2015 aangenomen door de Eerste Kamer.

Hierbij wordt onder meer onderscheid gemaakt in:

1. DAEB¹: uitvoering van de kerntaak door de corporatie (sociale woningbouw)
2. niet-DAEB: uitvoering van overige werkzaamheden door de corporatie (bijvoorbeeld investeren in zorgwoningen e.d.)

De Novelle van Blok staat gemeenten toe om in een woonvisie of vastgelegd volkshuisvestingsbeleid (bijvoorbeeld Woonplan) aan te geven welke niet-DAEB investeringen zij noodzakelijk achten. Door het opnemen van een lijst met categorieën

¹ Diensten van Algemeen Economisch Belang

maatschappelijk vastgoed kan de woningcorporatie onder voorwaarden overgaan tot financiering en uitvoering.

2.2 Provincie

De resultaten van het rapport Prognose Fryslân 2009 – 2030: Trendprognose Bevolking en Huishoudens (januari 2010) laten voor de huidige woningmarkt een stagnatie zien van de woningbehoefte en mogelijk krimp na 2033. Hieraan ligt onder andere de demografische ontwikkeling van Friesland aan ten grondslag. De vergrijzing vindt nu duidelijk zijn weg in de woningmarkteijfers. Alhoewel het rapport nog een lichte groei van 333 huishoudens (3,8% toename) tot 2020 voor de gemeente Franekeradeel laat zien, moeten wij niet de ogen sluiten voor deze demografische ontwikkeling (zie Bijlage 1).

Binnen de bestaande (en afnemende) woningvraag wordt de vraag naar alleenstaandenwoningen en seniorenwoningen in de toekomst waarschijnlijk groter. Met name de senioren zijn een doelgroep waarvan de woningbehoefte nog beter in kaart moet worden gebracht.

De gemeente Franekeradeel heeft in een vroeg stadium, gezamenlijk met de andere gemeenten (Harlingen, Ferwerderadiel en Het Bildt), rekening gehouden met de prognose van verminderde groei van de bevolking en mogelijk krimp daarvan op termijn. Vanuit de regiogemeenten heeft dit geleid tot een eigen voorstel aan de provincie Fryslân, waarin binnenstedelijk² “plafondloos” gebouwd kan worden. De provincie is hiermee akkoord gegaan (Bijlage 2).

2.3 Regiogemeenten

De woningbouwafspraken 2008 tot 2016 van de Regiogemeenten Noordwest Friesland betekenen inhoudelijk het volgende voor de kwantitatieve woningbouwprogramma's:

	Basisprogramma	% buitenstedelijke uitbreiding	Maximumprogramma op buitenstedelijke/dorpse uitbreiding
Het Bildt	158	60%	95
Ferwerderadiel	22	60%	13
Franekeradeel	660	70% (Franeker)*	462
Harlingen	614	70% (Harlingen)	430
Totaal	1.454		1.000 + binnenstedelijk plafondloos

* Conform gemaakte afspraak tijdens het Bestuurlijk Overleg van de provincie Fryslân met Regiogemeenten Noordwest Friesland d.d. 22-6-2009

Uitleg tabel:

Kolom Basisprogramma: dit is het totaal aantal woningen dat de gemeenten mogen bouwen in de periode 2008 – 2016. Dit betekent dat de gemeente Franekeradeel 198 (660 – 462) woningen mag bouwen binnen de bebouwde kom.

Kolom % buitenstedelijke uitbreiding: het percentage woningen dat per gemeente buiten de bebouwde komgrenzen gebouwd mag worden.

² Binnen de bebouwde komgrenzen. Hier zowel geldend voor de stad als de dorpen.

Kolom Maximumprogramma op buitenstedelijke/dorpse uitbreiding: het aantal woningen dat per gemeente buiten de bebouwde komgrenzen gebouwd mag worden. Hiermee worden de uitbreidingslocaties bedoeld. Voor de gemeente Franekeradeel betreft dit Franeker-Zuid.

Tevens is tijdens het bestuurlijk overleg van 22 juni 2009 afgesproken, dat knelpunten onderling opgelost mogen worden.

Hiermee wordt direct een positieve stimulans gegeven aan het overleg tussen de individuele gemeenten, die deel uitmaken van de Regiogemeenten Noordwest Friesland.

De inzet is om in deze regionale overleggen afspraken te maken over de bouwvolumes, waardoor bouwen voor leegstand wordt voorkomen.

2.3.1 Opgave Regiogemeenten

De individuele woningbouwambities van de gemeenten alsmede sloopplannen worden besproken tijdens het portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting, waarbij de regiogemeenten Noordwest Friesland inzicht proberen te verkrijgen in het geplande, toekomstige woningaanbod versus het gevraagde dan wel benodigde woningaanbod in deze regio. Dit met als doel een duurzaam evenwicht te krijgen tussen vraag en aanbod van woningen in de regio en hierdoor het bouwen voor leegstand te voorkomen.

Dit alles heeft tijdens een themamiddag wonen met (markt)partijen ertoe geleid, dat een gezamenlijke Regiovisie Volkshuisvesting is opgesteld. Deze regiovisie Volkshuisvesting is op 16 februari 2012 ter kennisname voorgelegd aan de raad (Bijlage 3). Ook de andere gemeenten in de regio hebben met de regiovisie ingestemd.

In de Regiovisie Volkshuisvesting is een zevental gezamenlijke uitgangspunten opgesteld. Deze uitgangspunten zijn doorvertaald in dit woonplan.

3. Gemeentelijke koers

Uitgangspunt 1 Franekeradeel blijft inzetten op haar rol als woongemeente.

Door het aanbieden van gevarieerde woonmilieu's wordt ruimte gegeven aan de diverse woonwensen van de (potentiële) bewonersmarkt. Daarnaast dient de gemeente Franekeradeel uit te gaan van haar eigen aantrekkingskracht. Hiervoor is het van belang dat de gemeente blijft investeren in een goed woon- en leefmilieu, hetgeen betekent dat de gemeente blijft inzetten op het op niveau houden/versterken van voorzieningen voor wonen, werken en recreëren.

Voor zowel de stad als de dorpen betekent het dus feitelijk uitgaan van de eigen kracht. In de stad is nog ruimte voor groei, waarbij uitgegaan wordt van de wervende kracht van Franeker. In de dorpen daarentegen zal weinig groei voorkomen. Het zullen voornamelijk mensen uit het eigen dorp dan wel omliggende dorpen zijn, die de nieuwe woningen zullen betrekken. Slechts een klein deel zal van buiten de regio komen, waardoor de lokale vraag naar woningen leidend zal zijn.

Om hier op de juiste manier invulling aan te kunnen geven geldt voor beide een afzonderlijke woningbouwopgave.

De stad Franeker zal met haar uitbreidingslocatie Franeker-Zuid de woningbehoefte van zowel de eigen inwoners als de mensen van buiten de gemeente gaan opvangen. Daarnaast zijn in de komende jaren een aantal herstructurerings- en inbreidingsslagen te maken in de binnenstad ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het woningaanbod en de ruimtelijke inrichting, waarbij de mogelijkheid wordt geboden door middel van functieverbreiding de leegstand van winkels tegen te gaan.

Voor de dorpen geldt een sterke inzet op herstructurering en inbreiding, waarbij in het laatste geval zal gaan om een relatief kleine toevoeging van een aantal woningen op basis van lokale behoefte. Kwaliteitsverbetering/-behoud van het dorp en kwalitatief goede woningbouw staan hierbij voorop.

De bovengenoemde herstructureringsopgave geldt zowel voor de koop-/ als de huursector.

In de stad Franeker zowel uitbreiding als herstructurering en inbreiding.

In de dorpen alleen herstructurering en inbreiding.

Uitgangspunt 2 Kwantiteit op maat betekent afscheid van woningaantallen vooraf.

Vraagstukken van herstructurering en inbreiding zullen veelvuldig aan de orde zijn, waarbij in het geval van herstructurering in de meeste gevallen niet de hoeveelheid gesloopte woningen teruggebouwd moeten/kunnen worden. De kwaliteitsomslag kan zich uiten in het aanbieden van andere woningtypen voor de sociale doelgroep (twee-onder-één-kap, vrijstaande woning) en die voldoen aan de hedendaagse wensen. Een kwaliteitsomslag die nodig is om de aangekondigde demografische ontwikkelingen het hoofd te kunnen bieden in de vorm van een kans.

Met name de dorpen verdienen in dit kader de nodige aandacht. Hier zal naar verwachting de gevolgen van eventuele krimp als eerste voelbaar en in bepaalde dorpen ook zichtbaar

worden. De benoemde kwaliteit op maat zal zeker voor de dorpen opgeld doen. Dit vraagt ook investeringen in groen, infrastructuur en leefbaarheid door de gemeente.

Voor de stad Franeker geldt dat Franeker-Zuid de beoogde uitbreidingslocatie is en blijft. Deze uitbreidingslocatie wordt gefaseerd ontwikkeld. Het ambitieniveau van de gemeente blijft hierin ongewijzigd. Daarnaast worden in de stad verschillende herstructurerings- en inbreidingslagen gemaakt.

Voor de dorpen geldt een duidelijke herstructureringsopgave. In onze dorpen worden naar verwachting de komende jaren meer woningen gesloopt dan teruggebouwd. Op basis van de demografische cijfers lijkt een sloop/nieuwbouwverhouding van 10 woningen slopen/4 woningen terugbouwen een reële verhouding. Bij hoge uitzondering zou een voorzichtige toevoeging middels een inbreidingsplan kunnen worden gerealiseerd. Het aantal woningen dat kan worden toegevoegd, dient te worden bekeken in relatie tot de lokale vraag. Het van tevoren opstellen van richtgetallen per dorp is derhalve niet meer wenselijk. De richtgetallen worden anders rechtgetallen, die in het huidige woningmarktklimaat niet meer realistisch zijn.

Gezien de stagnerende woningmarkt en de mogelijke krimp op termijn is het vasthouden door de gemeente aan de 70-30 verdeling van woningbouw tussen stad en dorpen niet meer wenselijk. In de huidige woningmarkt is kwantiteit op maat nodig, hetgeen losgekoppeld dient te worden van cijfermatige verhoudingen. Een zelf opgelegde bouwverhouding zou kunnen leiden tot bouwen voor de leegstand.

***Voor Franeker-Zuid blijft het ambitieniveau gehandhaafd. Dus naast herstructurerings- en inbreidingsprojecten ook ruimte voor uitbreidingsprojecten.
Loslaten van de bouwverhouding stad-dorpen van 70-30.
De lokale vraag in de dorpen als uitgangspunt nemen.***

Uitgangspunt 3 Realiseren van goede verhouding huur : koop

Circa 35% van de huishoudens in de gemeente Franekeradeel (circa 3.000 personen) behoort tot de doelgroep sociale huisvesting, waaronder relatief veel alleenstaanden en dan nog met name ouderen. Opmerkelijk hierbij is dat een aanzienlijk deel (39%) van deze doelgroep een koopwoning heeft en geen beroep doet op de huursector. Woningcorporaties en marktpartijen vragen wel om flexibiliteit in de benoemde verhouding, omdat de huidige woningmarkt en het nieuwe woningproduct koopgarant van de woningcorporaties kan leiden tot een andere verhouding.

De verhouding huur : koop van 30 : 70 werd als een goede balans ervaren. Alhoewel in de gemeente Franekeradeel relatief veel vraag is naar koopwoningen, blijkt 30% huurwoningen een minimum te zijn om de hiervoor beschikbare doelgroepen te kunnen huisvesten. Ondanks het stimuleren van het verkopen van huurwoningen door de woningcorporaties worden op dit moment nauwelijks meer huurwoningen meer verkocht. Er is vrijwel geen uittocht meer van huur naar koop. Daarnaast neemt de vraag naar meer huurwoningen op dit moment weer meer toe. De woningbouwcorporaties zouden op basis van deze ontwikkelingen niet meer huurwoningen moeten verkopen.

De huur : koopverhouding vaststellen op 30 : 70, waarbij flexibel met de verhouding kan worden omgegaan.

Het verkoopbeleid van de woningcorporaties in de sociale huur kritisch beoordelen.

Uitgangspunt 4 Lokale woningbehoefte op maat en duurzaam

De gemeenten Harlingen en Franekeradeel hebben het klimaatakkoord Noord-Nederland niet getekend, omdat beide gemeenten woningcorporaties en projectontwikkelaars geen hogere eisen (en de daaruit voortvloeiende kosten) wil voorschrijven dan wettelijk (conform bouwbesluit) wordt gevraagd. In het klimaatakkoord Noord-Nederland eist de provincie Fryslân hogere prestaties van de markt met betrekking tot energiebesparing en duurzaam bouwen dan wettelijk wordt gevraagd.

Stad

Vanuit de marktpartijen, zoals de woningbouwcorporaties en makelaars die actief zijn in Franekeradeel, wordt momenteel aangegeven dat de feitelijke vraag naar appartementen beperkt is. Appartementen met lift zijn alleen aantrekkelijk als deze dichtbij voorzieningen gesitueerd zijn én voor de bewoners voldoende buitenruimte is.

Gezien de kwalitatieve marktbehoefte op de lange termijn wil de gemeente zich met name richten op vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers, waarbij deze laatste woningcategorie ook gebouwd dient te worden voor het huursegment. Daarnaast zal de gemeente alleen inzetten op (huur)appartementen met lift indien deze gesitueerd worden in de nabijheid van voorzieningen én de appartementen voldoende buitenruimte kennen. Uiteraard dient hierbij aangesloten te worden bij de woningbehoefte.

Dorpen

In de dorpen ligt met name de focus op twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen, behalve voor speciale doelgroepen. Het betreft hier ouderen die zorgbehoevend zijn.

Duurzame woningen conform de wet- en regelgeving.

Bouw van appartementen met lift (voor zowel de huur- als koopsector) alleen in de stad, die voldoende buitenruimte kennen en in de nabijheid van voorzieningen gesitueerd worden.

In de dorpen flexibel inspelen op lokale woningbehoefte voor speciale doelgroepen.

Uitgangspunt 5 Bouwen voor specifieke doelgroepen

In de gemeente Franekeradeel zijn diverse doelgroepen te onderscheiden, die ieder hun eigen woningbehoefte hebben. Deze doelgroepen kennen al dan niet een specifieke woningbehoefte, waarvoor aandacht wordt gevraagd.

De specifieke doelgroepen zijn:

- mensen die voor sociale huisvesting in aanmerking komen
- ouderen
- arbeidsmigranten
- zorgbehoevenden

Doelgroep sociale huisvesting

De doelgroep wordt gedefinieerd als “...de huishoudens die in beginsel gezien hun inkomen een beroep kunnen doen op huurtoeslag”. In de praktijk echter wonen lang niet al deze

huishoudens in een subsidiabele huurwoning. Op dit moment kent de gemeente Franekeradeel geen huisvestingsprobleem voor deze doelgroep. Echter, omdat het woningaanbod qua huur: koopverhouding aan de ondergrens zit, is het voor de gemeente reden te meer om kritisch op de sociale woningvoorraad te zijn.

Om te komen tot een weloverwogen woningbouwprogramma wordt door de gemeente Franekeradeel het corporatiebezit op buurtniveau gewaardeerd. Hetzelfde wordt door de woningcorporaties gedaan. De hieruit voortkomende waarderingskaarten worden over elkaar heen gelegd. Het nu ontstane beeld geeft een goed beeld van de kwaliteit van de woningen en waar toekomstige herstructureringsopgaven liggen.

Vanuit deze gezamenlijke waarderingskaarten van de woningen worden in overleg met de betrokken woningcorporatie prioriteringskaarten opgesteld (zie Bijlagen 4, 5, 6 en 7). Hierin zijn al dan niet gebieden aangegeven, die mogelijk voor herstructurering in aanmerking komen. Tevens zijn de wijken/dorpen zelf voorzien van een prioriteitswaardering. Op basis hiervan wordt een herstructureringsprogramma 2015 t/m 2018 opgesteld. Of het uiteindelijk tot uitvoering komt is onder andere afhankelijk van de marktvraag en financiële middelen. De bovenstaande aanpak/methodiek wordt geprezen door de provincie Fryslân.

Op deze wijze tracht de gemeente in samenwerking met de corporaties de vitaliteit van het woningbestand voor deze doelgroep in stand te houden c.q. te verbeteren.

In zijn algemeenheid ziet het woningbezit van de corporaties er goed uit. De herstructureringsopgave ligt met name in de dorpen.

Ouderen

Gezien de demografische ontwikkelingen en de ontwikkelingen in de zorg valt het te verwachten, dat een flink tekort is aan geschikte extramurale huisvesting voor de zorgbehoevenden (ZZP I t/m III). De komende jaren zal voor deze doelgroep een geschikt woonklimaat moeten worden gerealiseerd, waarbij het langer zelfstandig wonen hand-in-hand gaat met beschikbare 24-uurs zorg in de nabijheid. Deze opgave vraagt van alle betrokken partijen een extra investering om deze doelgroep adequaat te kunnen blijven huisvesten.

De huidige woningvoorraad is voor ouderen zonder “zorgproblemen” thans nog geschikt te noemen. Zodra echter een lichte vorm van beperking optreedt dan blijkt de huidige woningvoorraad niet geschikt.

De door de gemeente uitgevoerde WMO-regeling biedt de mogelijkheid om bestaande woningen aan de zorgvraag aan te passen. Op aanvraag per individu wordt in het kader van het WMO-beleid (na toetsing) de woning fysiek aangepast. Gezien de demografische structuur van de gemeente Franekeradeel (vergrijzende bevolking) zullen deze aanvragen met de tijd steeds vaker voorkomen.

De nieuwe zorgtaak opgelegd vanuit het Rijk kunnen tezamen met deze extra investeringen voor de gemeente Franekeradeel leiden tot een te grote financiële last. Om dit te voorkomen moet door de gemeente een alternatief worden geboden. Dit alternatief ligt in het aanbieden van een geschikte woningvoorraad voor deze doelgroep. Samen met de in onze gemeente actieve woningcorporaties zal de woningvoorraad aangepast moeten worden op de (toekomstige) vraagbehoefte.

Door een geschikte woningvoorraad in de huur te realiseren, kan de gemeente per individuele aanvraag volstaan met het verwijzen naar deze woningvoorraad. Indien de aanvrager hier

geen gebruik van wil maken en bewust kiest voor de eigen ongeschikte woning, zullen de hierbij komende benodigde kosten tot woningaanpassing voor eigen rekening van de bewoner komen.

Arbeidsmigranten

Het betreft hier de tijdelijke arbeidsmigranten, die in de piekperioden van diverse bedrijfstakken voor 4 tot 6 maanden in de gemeente Franekeradeel verblijven. Momenteel wordt de huisvesting van de tijdelijke arbeidsmigranten niet als een probleem ervaren. Echter vooruitlopend op de tuinbouwontwikkeling in Sexbierum is een beleidsstuk voor Huisvesting van Arbeidsmigranten en daaruit voortvloeiende Toetsingscriteria Huisvesting Arbeidsmigranten opgesteld. Hiermee zijn de spelregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten voor de komende jaren vastgelegd en vormen een afdoende basis om de arbeidsmigranten op een nette en wettelijke wijze goed te kunnen huisvesten.

Zorgbehoevenden

Beschermde wonen

Onder deze doelgroep vallen onder meer de gehandicapten en in het geval van de gemeente Franekeradeel in het bijzonder de (ex)psychiatrische patiënten. Voor de laatstgenoemde patiënten is de gemeente in overleg met de GGZ en de Accoladegroep bezig om diverse woonvoorzieningen te creëren. Partijen als Talant en JP van den Bentstichting houden zich hiermee bezig.

Intramurale voorzieningen

Deze woonvoorzieningen zijn voorzien op bepaalde locaties in het stedelijk gebied. Zorg Partners Friesland heeft de afgelopen periode diverse projecten uitgevoerd in de stad Franeker om in de behoefte aan verpleegzorg te voorzien, zoals de Sjaardemastraat en de Westerpoort. Verder heeft Tellens de Botniasteeg ontwikkeld en heeft ECR de Kenings State in ontwikkeling, waarbij zorg naar vraag wordt geleverd.

Voor de doelgroep sociale huisvesting meer regie voeren vanuit de gemeente.

Voor de doelgroep arbeidsmigranten vasthouden aan het opgestelde beleid.

Voor de doelgroep zorgbehoevenden meer aandacht voor extramurale huisvesting.

Uitgangspunt 6 Prestatieafspraken met woningstichtingen

Het Lokaal Akkoord Franekeradeel blijft een belangrijk onderdeel van het woonplan. In het Lokaal Akkoord zijn over en weer rechten en plichten vastgelegd. Verder staan hierin ook werkafspraken voor de komende jaren. Centrale thema's in het Lokaal Akkoord zijn vooral het bouwprogramma en de leefbaarheid in wijken en dorpen.

Partijen hebben een nieuw Lokaal Akkoord 2015 – 2018 opgesteld, waarin de beschikbaarheid van voldoende woningen voor ouderen én de betaalbaarheid van de woningen centraal staan (Bijlage 8). De uitwerking hiervan vindt plaats in/tijdens het overleg met beide woningcorporaties.

Mogelijkheid tot uitvoeren van niet-DAEB activiteiten door woningcorporaties

Op 1 juli 2015 treedt de Novelle van Blok in werking. Als de gemeente wil dat de woningcorporaties investeren in bepaalde voorzieningen dan is het wettelijk verplicht om een lijst met categorieën maatschappelijk vastgoed (zie bijlage 9) op te nemen in dit woonplan.

Alleen de voorzieningen die opgenomen zijn in deze lijst mogen door de woningcorporaties worden gerealiseerd.

Zonder deze lijst kunnen en mogen de woningcorporaties bijvoorbeeld niet investeren in voorzieningen als zorgwoningen, peuterspeelzalen, kinderopvang, speelvelden/-toestellen voor kinderen e.d. Dit zijn voorbeelden van niet-DAEB activiteiten.

Zoals opgenomen in het nieuwe Lokaal Akkoord 2015 – 2018 zal de gemeente Franekeradeel in overleg met beide woningcorporaties aangeven, welke niet-DAEB investeringen gewenst zijn.

Gedurende de looptijd van het nieuwe Lokaal Akkoord wordt geprobeerd om met de betrokken regiogemeenten te komen tot een regionaal woonplan met een bijbehorend Regionaal Akkoord.

***Uitvoering van het nieuwe Lokaal Akkoord Franekeradeel 2015 - 2018.
Opstellen van een Regionaal Akkoord.***

Uitgangspunt 7 Monitoring van de ontwikkeling op de woningmarkt

De ontwikkelingen op de woningmarkt worden gevolgd om vraag en aanbod van woningbouw goed op elkaar af te kunnen stemmen. Dit vraagt om overleg met de marktpartijen, zoals makelaars en de beide corporaties die actief zijn in de gemeente Franekeradeel. Het afrekenen van de contingenten met de provincie Fryslân betekent het opzetten van een gemeentelijke contingentenadministratie.

***Blijven volgen van de ontwikkelingen op de woningmarkt.
Monitoring van de woningbouwcontingenten.***

Uitgangspunt 8 Regionale afstemming

Gezien de stagnerende woningmarkt en mogelijke krimp is afstemming tussen de regiogemeenten over de woningbouwprogramma's zeer gewenst. Als regiogemeenten moeten we voorkomen dat de woningbouwprojecten in afzonderlijke gemeenten met elkaar concurreren. De kunst is de woningbouw op elkaar af te stemmen en juist aanvullend ten opzichte van elkaar te laten zijn. Door regionale afstemming van bouwprogramma's kan een mogelijk bouwen voor de leegstand voorkomen worden.

Daarnaast behoeven andere huisvestingsvraagstukken, zoals eerder genoemde huisvesting arbeidsmigranten, een regionale afstemming. Wij willen in Franekeradeel binnen de regio optrekken met andere gemeenten om huisvestingsvraagstukken voor te leggen, bespreekbaar te maken en waar nodig te komen tot integrale oplossingen.

De uiteindelijke vertaalslag hiervan kan plaatsvinden in een regionaal woonplan.

Gemeente wil voor een evenwichtig woningaanbod actief optrekken met de regiogemeenten en dit vertalen in een Regionaal Woonplan.

4. Woningbouwprogramma

Herstructureringsprogramma 2015 - 2018

Na gezamenlijke inventarisatie met beide in de gemeente Franekeradeel actieve woningcorporaties is een herstructureringsprogramma opgesteld (Bijlagen 4 tot en met 7). Dit herstructureringsprogramma gemeente Franekeradeel 2015 t/m 2018 bestaat uit de volgende opgaven:

- Sexbierum; gebied Van Haersoltestrjitte 2^e fase
- Tzum; gebied Dekemastraat/Dekemaplein/Sportlaan
- Oosterbierum; gebied Van Idsingawei
- Peins; drie woningen gelegen aan de Kerkstraat

Uitgangspunt van het herstructureringsprogramma is een verbetering van de huidige woningvoorraad in de gemeente Franekeradeel. Hierbij zijn de gezamenlijke inventarisaties met beide woningcorporaties leidend.

Inbreidingslocaties

Verder kent de stad Franeker onder andere de volgende herstructurerings-/ontwikkellocaties:

- Herstructurering locatie Noorderbolwerk/Molensteeg
- Ontwikkellocatie oude school De Bolder
- Ontwikkellocatie oude school RSG Simon Vestedijk

Noorderbolwerk/Molensteeg

De locatie Noorderbolwerk/Molensteeg is op dit moment een “rotte kies” in het fraaie stadsbeeld van Franeker. De gemeente kent hieraan om die reden een hoge prioriteit aan de ontwikkeling van deze locatie toe.

De Bolder

De ontwikkellocatie oude school De Bolder is een goede locatie voor woningbouw. Met het in de markt zetten van deze locatie wacht de gemeente een juist moment af, zulks met het oog op andere woningbouwontwikkelingen in de stad.

Simon Vestedijk

Ook deze locatie leent zich voor woningbouw. Net als bij de locatie De Bolder zal de invulling hiervan afhankelijk en in samenhang van de andere woningbouwprojecten in de stad plaatsvinden.

In de dorpen van de gemeente Franekeradeel zijn de volgende ontwikkellocaties te noemen:

- Dongjum Uitbreiding
- Vossebosk in Tzummarum

Zowel de ontwikkellocatie Dongjum Uitbreiding als het Vossebosk in Tzummarum worden door particuliere ontwikkelaars ontwikkeld. De invulling van de beide locaties stagneert al enige jaren, waarbij de vraag kan worden gesteld of de geplande woningbouw aantallen van destijds op deze locaties nog wel haalbaar zijn.

Uitbreidingslocatie

De gemeente Franekeradeel blijft inzetten op haar enige uitbreidingslocatie Franeker-Zuid. Deze uitbreidingslocatie is verdeeld in vier fases met in totaal 625 woningen. Op basis van de

demografische ontwikkelingen, de woningmarkt en onthouding van goedkeuring door de provincie Fryslân van fases 3 en 4 is het niet te verwachten dat het totaal aantal woningen zal worden gerealiseerd. Op dit moment is overleg gaande met de ontwikkelende partijen om tot een goede invulling van het plan te komen.

Bovenstaande is in bijlage 10 in één overzicht weergegeven.

5. Financieringsmogelijkheden

Om het herstructureringsprogramma 2015 – 2018 te kunnen verwezenlijken dient ook de gemeente te investeren in het openbaar gebied. Hierbij moet de gemeente zoeken naar goede combinaties met (provinciale) subsidies op dit vlak. Dit geldt ook voor de mogelijkheden, die ontwikkelende partijen hebben/bieden.

Eigen geld (structurele S&D-bijdrage)

Voor de uitvoering van het Herstructureringsprogramma maakt de gemeente gebruik van Stads- en dorpsvernieuwingsgelden (S&D). De jaarlijkse voeding van € 150.000 is bedoeld om de benodigde investering in openbaargebied (“groen” en “grijs”) van de herstructurering te kunnen bekostigen.

Tevens dient de S&D-bijdrage als co-financiering om aan de subsidievoorwaarden ISV III van de provincie te kunnen voldoen.

Aanvalsplan Friese Woningmarkt (volkshuisvestelijk NUON-geld)

In het Aanvalsplan Friese Woningmarkt wordt door de provincie Fryslân financiële ruimte gecreëerd ter grootte van 65 miljoen euro om de woningmarkt te stimuleren.

Het volkshuisvestelijke NUON-geld is geen subsidie, maar een lening, waarvan 90% revolverend moet zijn. Terugbetaling aan de provincie wordt bij de toekenning een vereiste. Dit is voor het merendeel van de gemeenten een probleem. Daarbij komt nog dat de provincie Fryslân als hoofddoelstelling de economische/werkgelegenheidskant (banen) voorop stelt bij eventuele aanvragen.

Het project Kenings State van ECR heeft van deze lening gebruik kunnen maken en onlangs zijn bouwwerkzaamheden hervat. De planning is dat eind 2015 het complex klaar is.

De woningcorporaties kunnen ook gebruik maken van deze regeling, waardoor in overleg toch herstructurering kan plaatsvinden. Dit zal meestal wel om een investering vragen van de gemeente in het openbaar gebied (“groen” en “grijs”).

Tijdens de Woontop van 2013 en het vervolg daarop begin 2014 is echter ook door de woningcorporaties aangegeven, dat vanuit hun zijde geen behoefte is aan goedkope leningen. Corporaties kunnen al goedkoop lenen via het WSW. Het revolverende karakter van de regeling blijkt ook hier de belemmering te zijn.

Geen starterslening

In de gemeente Franekeradeel zijn voldoende starterswoningen beschikbaar. Het aantal aangeboden koopwoningen onder de € 125.000 is ruim voorhanden. Ook voor de laagste inkomensgroepen zijn in principe voldoende koopwoningen bereikbaar.

Het verstrekken van een starterslening wordt om die reden niet wenselijk geacht.

6. Visie op woningmarktontwikkeling

De huidige (markt)omstandigheden vragen om een passend beleid nu en in de toekomst. Voor volkshuisvesting geldt dat lange termijn visie noodzakelijk is om een passende en vitale woningvoorraad te creëren. Een woning wordt namelijk voor minimaal 50 jaar gebouwd. Dit vraagt om een gedegen afweging voor nieuwbouwprojecten.

Gezien de demografische ontwikkelingen zijn op de lange termijn minder woningen nodig. Dit vraagt om het terugbrengen en vitaal houden van de huidige woningvoorraad. Dit betekent dat bij sloop minder woningen teruggebouwd worden.

De realiteit kan wel eens zijn om sommige woningen/woonblokken te slopen zonder hiervoor nieuwe woningen terug te bouwen.

Dezelfde demografische ontwikkelingen laten zien dat de woningbehoefte zal wijzigen vanwege de toenemende vergrijzing in ons gebied. Dit stelt ander eisen aan de te bouwen woningen en de woonomgeving dan nu het geval is. Deze noodzakelijke transformatie van de woningvoorraad komt langzaam op gang met het toevoegen van meer levensloopbestendige woningen. De vraag is echter of het huidige tempo van deze aanpassing van de woningvoorraad niet te laag is.

De wijzigingen in de zorg (AWBZ/WMO) moeten in samenhang met het bovenstaande worden gezien. Dit vraagt een zeer kritische opstelling bij de vraag wat voor soort woningen nodig zijn en waar deze gebouwd moeten worden.

Het overgrote merendeel van de huidige woningen zijn echter voor ouderen niet geschikt om daarin op langere termijn te kunnen blijven wonen. Nu inspelen op deze veranderende vraagbehoefte is noodzakelijk. Niet alleen om deze mensen op de juiste wijze te kunnen huisvesten, maar ook om de financiële consequenties van die huisvesting binnen de perken te houden.

Het realiseren van levensloopbestendige woningen in de nabijheid van zorgcentra biedt hiervoor een alternatief. De woningcorporaties zouden als partner van de gemeente hiervoor kunnen zorgdragen, maar ook marktpartijen zouden hierop in kunnen spelen. Kritische factor hierbij is de beschikbare ruimte. De (bestaande) zorgcentra zijn leidend als ontwikkellocatie.

Uit de woningmarktontwikkeling blijkt ook dat de gemeentelijke bijdrage aan de volkshuisvesting anders wordt. Niet alleen zal een bijdrage aan het groen en grijs worden gevraagd. Ook het aanpassen van de huidige (particuliere) woningvoorraad naar de toekomstige woonbehoefte zal in bepaalde gevallen financiële steun vragen.

In regionaal verband zal afstemming moeten plaatsvinden op welke zorgcentrum locaties gemeentelijke investeringen worden gedaan.

Bijlagen

- Bijlage 1: Belangrijkste demografische ontwikkelingen voor gemeente Franekeradeel (Corsanummer: 14.203477)
- Bijlage 2: Brief provincie Fryslân inzake Woningbouwafspraken 2008 tot 2016 regio Noord-West (Corsanummer: 09.14033)
- Bijlage 3: Regiovisie Volkshuisvesting Regiogemeenten Noordwest Friesland (Corsanummer: 12.200759)
- Bijlage 4: Leeswijzer Gezamenlijke Prioriteitenkaarten Stad Franeker (Corsanummer: 15.200223)
- Bijlage 5: Gezamenlijke Prioriteitenkaarten Stad Franeker (Corsanummer: 14.203479)
- Bijlage 6: Leeswijzer Gezamenlijke Prioriteitenkaarten Dorpen Franekeradeel (Corsanummer: 15.200224)
- Bijlage 7: Gezamenlijke Prioriteitenkaarten Dorpen Franekeradeel (Corsanummer: 14.203480)
- Bijlage 8: Lokaal Akkoord 2015 – 2018 (Corsanummer: 14.202781)
- Bijlage 9: Lijst met categorieën maatschappelijk vastgoed (Corsanummer: 14.203478)
- Bijlage 10: Overzicht woningbouwprogramma in de tijd (Corsanummer: 14.203522)