

Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020



Achtergronddocument: Analyse en toelichting

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Een visie nieuwe stijl	5
1.3 Proces bij het opstellen van de woonvisie	6
2 Een nieuwe orde op de woningmarkt: context, ontwikkelingen en verwachtingen	7
2.1 Wonen in Heerenveen	7
2.2 Belangrijke factoren die bijdragen aan gemeente Heerenveen als aantrekkelijke woonlocatie	8
2.3 Woningwet	8
2.4 Regionale afstemming	9
2.5 Marktanalyse op hoofdlijnen	9
2.6 Doelen bij het woonbeleid van gemeente Heerenveen	11
3 Match tussen vraag en aanbod: naar een optimale woningvoorraad	12
3.1 Wat zien we?	12
3.2 Zoekgebieden investeringsopgave in de plaats Heerenveen	14
3.3 De opgave: naar een optimale voorraad	16
3.4 Wat gaan we doen?	17
4 Goed wonen voor iedereen: betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Wat zien we: ontwikkelingen en analyse	19
4.3 De opgave voor betaalbaarheid en beschikbaarheid	21
4.4 Wat gaan we doen?	22
5 Kwaliteit en Verduurzaming van de woningvoorraad: naar een duurzame woningvoorraad	26
5.1 Inleiding	26
5.2 Wat zien we?	26
5.3 Investeren in een duurzame woning	29
5.4 Wat willen we: de opgave in verduurzaming	29
5.5 Wat gaan we doen?	30
6 Wonen, zorg en welzijn : aandacht voor vergrijzing en kwetsbare groepen	
6.1 Inleiding	32
6.2 Wat zien we: ontwikkelingen in vraag- en aanbod	32
6.3 De opgave: inspelen op de vergrijzing en het scheiden van wonen en zorg	37
6.4 Wat gaan we doen?	38

Bijlage 1 : Definities inkomensgrenzen sociale huur	42
Bijlage 2: Cyclus woningwet en prestatie afspraken	44
Bijlage 3 : Woningbouwprogramma 2014-2020	46
Bijlage 4 : Bevolkingsprognoses 2013-2040: Provincie Fryslân, Primos en Pearl 2013	47

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Voor u ligt de analyse en toelichting ten aanzien van de geactualiseerde Woonvisie 2015-2020 van de gemeente Heerenveen.

Sinds 1 januari 2014 is de gemeente uitgebreid met een deel van de voormalige gemeente Boarnsterhim en met de dorpen Haskerdijken en Nieuwebrug van de voormalige gemeente Skarsterlân. De woonvisie beschrijft het woonbeleid voor het periode 2015-2020 voor het gehele nieuwe grondgebied van Heerenveen en vervangt daarmee woonbeleid van de beide voormalige gemeenten. Daarnaast is per 1 juli 2015 de nieuwe Woningwet 2015 in werking getreden. De nieuwe wet hecht grote waarde aan het maken van concrete afspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties. De gemeenten bepalen het beleidskader waarin corporaties moeten opereren. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gemeente in het kader van deze wet beschikt over een actuele woonvisie. Ook vormt deze visie het sturingskader voor de te maken prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties.

Sinds de vorige woonvisie hebben er veel veranderingen plaatsgevonden. De afgelopen jaren is de woningmarkt ingrijpend veranderd. Door de financiële en economische crisis die in 2008 begon, nam het volume aan nieuwbouwwoningen sterk af en liep ook het aantal transacties in de bestaande bouw fors terug, met een dieptepunt in 2011. Doordat de markt voor nieuwbouw koopwoningen vrijwel tot stilstand kwam, had dit forse financiële consequenties voor verschillende partijen, waaronder het gemeentelijke grondbedrijf. Het nemen van ingrijpende maatregelen werd onvermijdelijk. Een van de maatregelen die nu is genomen is het fors terugbrengen van het nieuwbouwprogramma conform de nieuwste verwachtingen.

Daarnaast voerde de rijksoverheid een serie forse bezuinigingen door en waren er tegelijkertijd veel wijzigingen in de landelijke regelgeving. De rijksoverheid voerde onder andere een beperking van de hypotheekrenteaftrek door. Mede door de economische crisis en bezuinigingen staan de inkomens van veel huishoudens onder druk. De huren stijgen en het verkrijgen van een hypotheek is steeds lastiger. Hierdoor staan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen hoog op de agenda.

Maar ook de partners van de gemeente zoals de woningcorporaties en de zorg- en welzijnsinstellingen hebben onder invloed van de vele nieuwe maatschappelijke en economische ontwikkelingen en veranderingen in wet- en regelgeving hun beleid moeten herijken. Zo worden corporaties getroffen door forse heffingen en door nieuwe regelgeving worden ze gedwongen zich vooral te richten op hun kerntaak: het voorzien in de woningbehoefte van huishoudens met een laag inkomen.

De bevolkingsontwikkeling van de regio is nog een belangrijk aandachtspunt. Heerenveen maakt inmiddels deel uit van de anticipeerregio krimp Zuidoost Fryslân ingesteld door het ministerie van BZK. In de regio Zuidoost Fryslân wordt nauw samengewerkt op het gebied van woonbeleid. De verwachting is, dat bevolkingskrimp in deze regio een steeds grotere factor van betekenis zal zijn. De groei in het aantal

huishoudens neemt geleidelijk af, beginnend in de kleinere kernen, met gevolgen voor het functioneren van de woningmarkt in de regio.

In deze nieuwe realiteit is de woonvisie opgesteld.

1.2 Een visie nieuwe stijl

In de wwonvisie staat de nieuwe realiteit centraal. Dit is ook de reden dat we kiezen voor een tijdshorizon van 5 jaar. Zo sluit de visie aan bij de nieuwe beleidscyclus rondom de prestatieafspraken die we met de corporaties en de huurdersorganisaties zullen doorlopen. We zullen de visie vooral richten op de bestaande woningvoorraad en de thema's die daarmee annex zijn. Het geactualiseerde nieuwbouwprogramma t/m 2019 wordt als bijlage gevoegd bij de woonvisie.

In de visie staan vier thema's centraal:

- 1.** Match tussen vraag en aanbod: naar een optimale woningvoorraad.
Hier beschrijven we hoe we de woningvoorraad goed willen laten aansluiten bij de behoefte van onze inwoners.
- 2.** Goed wonen voor iedereen: betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen
De toegang van mensen met een kleine beurs en kwetsbare groepen inwoners op de woningmarkt staat in dit thema centraal.
- 3.** Kwaliteit en Verduurzaming: naar een duurzame woningvoorraad
Samen met onze inwoners en onze partners willen we een duurzame, toekomstbestendige woningvoorraad ontwikkelen.
- 4.** Wonen, zorg en welzijn: aandacht voor vergrijzing en kwetsbare groepen
De transities in de zorg hebben als gevolg dat ook mensen met een zorgbehoefte langer in hun huis (/woonomgeving) zullen blijven wonen en daar ondersteuning en zorg ontvangen. Om dit nu en in de toekomst zowel fysiek als sociaal mogelijk te maken is samenwerking tussen alle partijen nodig.

Bij elk thema geven we in een vast stramien aan: wat we zien - een beknopte analyse van de situatie en de ontwikkelingen; wat we willen - de opgaven en onze doelstellingen; en wat we gaan doen - de beleids- en actielijnen die we inzetten.

Voorafgaand aan de thema's beschrijven we de context en de ontwikkelingen op de woningmarkt. We gaan in op de kwaliteiten van de gemeente en op de demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op het woonbeleid.

1.3 Proces bij het opstellen van de woonvisie

Het lokale woonbeleid raakt veel van onze inwoners en kent veel betrokken partijen. Ook hebben we anderen nodig om ons beleid uit te voeren, zoals woningcorporaties, marktpartijen, zorg- en welzijnsinstellingen, huurders- en belangenorganisaties en niet in de laatste plaats onze inwoners.

Bij het opstellen van deze woonvisie hebben we dan ook veel partijen betrokken. We zijn begonnen met een informatieve bijeenkomst en verkennende discussie met de raadsfracties waarbij we input hebben gevraagd op de centrale thema's.

In een serie bijeenkomsten met de verschillende stakeholders en marktpartijen hebben we ook de nodige informatie verkregen over de vier centrale thema's. De informatie van deze bijeenkomsten hebben we gebruikt bij het opstellen van de concept-woonvisie. De visie is ook opgesteld in nauw overleg met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties.

2 Een nieuwe orde op de woningmarkt: context, ontwikkelingen en verwachtingen

2.1 Wonen in Heerenveen

Wonen in de gemeente Heerenveen is wonen in een aantrekkelijk gebied. De plaats Heerenveen, de dorpen en het buitengebied bieden tevens een ruime keuze aan woonmilieus. Van sociaal huur tot ruime kavels in de vrije sector, van aantrekkelijke dorpen en wonen in het buitengebied tot vrij stedelijk wonen in de plaats Heerenveen. Een grote verscheidenheid aan woonmilieus in een aantrekkelijke combinatie van stedelijke voorzieningen en landelijke rust. Het aanbod van gevarieerde woonmilieus in wijken en dorpen is een van de kernkwaliteiten van het wonen in Heerenveen. Heerenveen hecht aan die kwaliteiten en wil die zoveel mogelijk recht doen in het woonbeleid.

Tegelijkertijd is er in de gemeente Heerenveen een goed en gevarieerd aanbod van werk, winkels, scholen en voorzieningen op het gebied van (gezondheids)zorg, cultuur, sport en recreatie. Dit zijn voor veel mensen belangrijke aspecten bij het kiezen van een woonplaats. Er is een duidelijke trend dat steeds meer mensen kiezen voor wonen in een stedelijk gebied waar de belangrijkste voorzieningen dichtbij zijn.

De afgelopen 10 à 15 jaar is samen met de woningcorporaties flink geïnvesteerd in de herstructurering van de wijken in Heerenveen waar de grootste opgave zich voordeed, De Greiden, De Akkers, Heerenveen-Midden en de bloemenbuurt in Heerenveen-Noord en in Jubbega. In Heerenveen Centrum-West en in Akkrum worden samen met de woningcorporaties belangrijke herstructureringsprojecten nu uitgevoerd. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de opgave die nu nog ligt. Over het algemeen kan worden geconstateerd dat de sociale woningvoorraad in de gemeente in 2015 goed aansluit op de woonwensen van huurders. De kwaliteit is voor een groot deel goed op orde dankzij de verbeteringen van de afgelopen jaren. Grootschalige herstructureringen zullen de komende 5 jaar niet meer aan de orde zijn. De noodzaak voor zulke grootschalige ingrepen is nu minder en beleid is meer gericht op maatwerk.

Tevens constateren we dat de koopsector (circa 60% van de woningvoorraad in de gemeente) grotendeels ook vrij goed op orde is. In de koopsector waar grondige renovatie nodig kan zijn, gaat het om enkele, relatief kleine woongebieden waar eigenaren zelf het initiatief moeten nemen om de marktpositie van hun woning(en) op peil te houden. Er ligt wel een opgave in de koopsector als het gaat om verduurzaming (zie hoofdstuk 5).

Tot slot merken we op dat bijna 30% van de woningvoorraad in deze gemeente bestaat uit 'moderne' woningen die sinds 1990 zijn gerealiseerd.

2.2 Belangrijke factoren die bijdragen aan gemeente Heerenveen als aantrekkelijke woonlocatie

De afgelopen 10 à 15 jaar is Heerenveen een van de snelst groeiende gemeenten in Noord-Nederland geweest. Dit geldt zowel voor het aantal woningen als werkgelegenheid. Het voorzieningenniveau is daarbij niet achtergebleven. In de komende periode is het eveneens van belang dat deze factoren gunstig blijven om de gemeente als aantrekkelijke woonplaats te behouden en waar mogelijk te versterken. Hierbij zijn onder andere van belang:

- Een sterke, vitale economie: de ontwikkelingen op het IBF en in het bijzonder de grote nieuwe zuivelfabrieken zijn hier een recent voorbeeld van: een sterke economie en een sterke woningmarkt kunnen niet los van elkaar worden gezien;
- Een aantrekkelijk centrum is en blijft van essentieel belang voor (de gemeente) Heerenveen als woonlocatie. Het accent ligt hier op een compact centrum met investering in kwaliteit, bijvoorbeeld door het stimuleren van 'wonen boven winkels'. En naast het fysieke, speciale aandacht voor cultuur en levendigheid, bijvoorbeeld in het evenementenbeleid;
- Behouden van de leefbaarheid in de dorpen is van belang opdat ook zij hun rol kunnen blijven vervullen als aantrekkelijke woonlocaties in de gemeente;
- Heerenveen als Stad van Sport moet worden gekoesterd vanwege de bijdrage die dit levert aan de aantrekkelijkheid van Heerenveen als woonplaats, voor bewoners in het algemeen en specifiek in relatie tot de sporters die hier zijn gevestigd.

2.3 Woningwet

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet 2015 ingevoerd. In de Woningwet de positie van de gemeente versterkt waar het gaat om de bijdrage die de woningcorporaties moeten leveren aan de gemeentelijke volkshuisvestingsopgave. In de wet is opgenomen dat de corporaties met hun werkzaamheden naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. De gemeente geeft in haar woonvisie de thema's en/of gebieden aan waarvan zij vindt dat de corporaties dienen te presteren.

De Woningwet 2015 biedt heldere spelregels voor sociale huisvesting en beperkt de financiële risico's. Woningcorporaties concentreren zich door de nieuwe spelregels op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Samen met gemeenten en de huurdersorganisaties maken zij prestatieafspraken over de lokale woonopgaven. In de afspraken wordt vastgelegd wat corporaties gaan doen maar ook onder welke condities zij dat gaan doen. In de Woningwet is de positie van de huurders versterkt. Huurdersorganisaties hebben een volwaardige positie in het overleg over prestatieafspraken. Het overleg is dus tripartiete. Bij gesloten prestatieafspraken kunnen de drie partijen dan ook gezamenlijk de afspraken ondertekenen.

In de Woningwet worden ook de procedures voor het bepalen van woningmarktgebieden van corporaties uiteengezet. Het is aan gemeenten om (uiterlijk 1 juli 2016) hiervoor een voorstel te doen en in de provincie Fryslân wordt verwacht dat een voorstel in het eerste kwartaal van 2016 ter instemming voorgelegd zal worden aan de colleges van B&W van de Friese gemeenten.

2.4 Regionale afstemming

Samen met de gemeenten Opsterland, Smallingerland, Weststellingwerf en Ooststellingwerf maakt de gemeente Heerenveen deel uit van de regio Zuidoost Fryslân. In 2013 hebben de vijf gemeenten afspraken gemaakt over regionaal woonbeleid voor de periode 2013-2020. Deze kwalitatieve visie voor de regio dient als regionaal beleidskader bij deze woonvisie. Gezien de nauwe relatie met de woningmarkt in de gemeente De Fryske Marren wordt de woonvisie ook met die gemeente afgestemd.

2.5 Marktanalyse op hoofdlijnen

2.5.1 Vraagontwikkeling

Bevolkingsontwikkeling

Op basis van de laatste bevolkingsprognose van de provincie Fryslân (2013) is de verwachting dat de bevolking van de gemeente Heerenveen de komende periode zal blijven toenemen, hoewel de groei langzamerhand afneemt. De groei in het aantal huishoudens neemt ook af maar nog langzamer in verband met een afname in de gemiddelde huishoudengroter. Er blijft dus een vraag naar meer woningen. Meest onzekere factor bij deze bevolkingsprognoses zijn de aannames ten aanzien van toekomstige migratie. In de jaren van de financiële en economische crisis zijn veel minder mensen verhuisd naar de gemeente Heerenveen (net als naar andere stedelijke centra) dan in de voorafgaande jaren. Met het herstel in de economie zien we deze trend in 2014 en 2015 weer kantelen. Een toestroom van statushouders in verband met de vluchtelingen crisis heeft uiteraard impact op (in)migratie die we niet terugvinden in de huidige bevolkingsprognoses.

Bevolkingsprognoses worden steeds herijkt en er zijn verschillende modellen cq bronnen. Wij kiezen ervoor de provinciale prognoses (van 2013) als maximum te nemen. De prognoses van Primos en Pearl doen vermoeden dat de provinciale prognoses in 2013 aan de hoge kant liggen. De grootste verschillen doen zich voor na de periode van deze woonvisie. Bij de monitoring van de visie zal uiteraard gekeken worden naar de mogelijke gevolgen van nieuwe prognoses. In bijlage 4 bij deze visie worden de verschillende bevolkingsprognoses uiteengezet.

De afnemende groei van de bevolking en de veranderingen in de samenstelling van de bevolking leiden tot een andere vraag naar woningen in de gemeente. De bevolking gaat flink vergrijzen en (in veel mindere mate) ontgroenen. Het aantal mensen in de leeftijdsgroep tussen 40 en 54 neemt tot 2030 met bijna 20% af. Tegelijkertijd neemt het aantal 65+’ers fors toe (met ruim 40%). In de tabel hieronder zien we effecten van deze demografische ontwikkelingen op de verschillende huishoudentypes:

Huishoudens	2012-2020	2020-2030
<i>Alleenstaanden</i>	Forse groei	Lichte groei
<i>1 ouder gezinnen</i>	Lichte groei	Lichte groei
<i>Samenwonend zonder kinderen</i>	Stabiel	Stabiel
<i>Samenwonend met kinderen</i>	Stabiel	Stabiel
<i>Overig</i>	Stabiel	Stabiel

Bron: Provincie Fryslân bevolkingsprognose 2013

We verwachten een forse toename van vooral kleinere huishoudens. Belangrijkste reden hiervoor is de vergrijzing. Alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens zijn nu bijna tweederde van alle huishoudens in de gemeente en hun aantal neemt tot 2030 met bijna 15% toe. Het gezin met kinderen groeit heel licht en neemt relatief gezien in betekenis af. Kleine huishoudens, met name ouderen, worden de dominante groep op de woningmarkt. Dit betekent trouwens niet dat we een vergelijkbare stijging in de vraag naar kleine woningen of appartementen verwachten. Ook onder kleine huishoudens is de vraag naar woningtype vrij divers. Ook de vraag naar wonen in combinatie met zorg verandert. Enerzijds door de invloed van nieuwe regelgeving en anderzijds door een scala aan persoonlijke factoren zoals vergrijzing, gezondheid, een betere pensioenvoorziening, leefstijl, etc. (zie hoofdstuk 6).

2.5.2 Aanbod ontwikkelingen

Woningvoorraad gemeente Heerenveen (bron: WOZ-bestand, gemeente Heerenveen, 1 januari 2014)

In de gemeente zijn ongeveer 22.000 woningen, waarvan 14.000 in de plaats Heerenveen en 8.000 in de rest van de gemeente. 57% van de woningvoorraad zijn koopwoningen, 30% sociale huurwoningen en 13% particuliere huur. Het percentage particuliere huur is relatief hoog onder andere omdat in Heerenveen veel grote wooncomplexen voor ouderen eigendom van zorginstellingen zijn en hierdoor in de categorie particuliere huur vallen. Het percentage koopwoningen is het hoogste in de dorpen, in de meeste gevallen 80% of hoger, en corporatiebezit is het hoogste in de plaats Heerenveen (37% van de woningvoorraad).

In de koopsector is er ruime keuze in de Heerenveense woningmarkt, qua prijsklasse, woningtype en woonomgeving en er is sprake van een vrij ontspannen woningmarkt. Door de prijsdaling sinds 2008 is het aandeel koopwoningen in de lagere prijsklassen aanzienlijk gestegen. Ongeveer 400 woningen, of ruim 3% van alle koopwoningen, worden jaarlijks verkocht, hoewel dit aantal veel lager lag in de recente crisisperiode. Bij mutatie binnen de bestaande voorraad gaat het dus om drie keer zoveel woningen als de jaarlijkse toevoeging aan de voorraad door nieuwbouw.

In de sociale huursector voldoet de voorraad ook in het algemeen aan de woonbehoefte in de gemeente. In verband met de nieuwe wet- en regelgeving en demografische en maatschappelijke ontwikkelingen zijn corporaties bezig om hun verhuurbeleid aan te passen volgens de nieuwste regelgeving (zie hoofdstuk 4).

Wij zien mogelijkheden voor een verdere ontwikkeling van de particuliere huursector in Heerenveen, met name voor de doelgroep van 'middeninkomens' die anders in de toekomst tussen wal en schip zou kunnen komen te vallen: niet kunnen (of willen) kopen maar een te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor sociale huur. Samen met beleggers worden de mogelijkheden hiervoor momenteel verkend.

2.5.3 Opgave in de huidige woningvoorraad

In recente jaren is vooral de matige kwaliteit en waardering van naoorlogse buurten aanleiding geweest tot herstructurering. Corporaties zijn nu genooddaakt scherper te letten op woonlasten en passend toe te wijzen en ze hebben vaak minder middelen om te investeren. Het belang van betaalbaarheid en beschikbaarheid is sterk toegenomen, het belang van voldoende aanbod betaalbare huurwoningen voor de doelgroep van de

corporaties staat centraal. In dit verband is een punt van aandacht dat investering in kwaliteitsverbetering van huurwoningen vaak leidt tot hogere huren. Ook sloop leidt tot verlies van betaalbare woningen, die nooit meer voor een vergelijkbare huurprijs kunnen worden teruggebouwd. Daar staat tegenover dat een belangrijk deel van de woningvoorraad (25%) in de gemeente dateert uit de periode 1970-1985. Deze voorraad zal de komende jaren haar toekomstwaarde moeten bewijzen voor een nieuwe generatie bewoners.

Aangezien momenteel vrijwel al hun woningen goed verhuurbaar zijn, voelen corporaties ook de noodzaak voor sloop of grondige ingreep bij hun woningen nu minder. Waar bij corporaties (grondige) renovatie en kwaliteitsverbetering wel aan de orde zijn, is het verbeteren van de energieprestatie daarbij een belangrijk element (zie hoofdstuk 5). Met het oog op betaalbaarheid (en beschikbaarheid) ligt het accent verder vooral op investering in basiskwaliteit.

Om de leefbaarheid en vitaliteit van zowel de wijken als de dorpen te behouden, is het van eminent belang dat er ook in de komende jaren voldoende wordt geïnvesteerd in de (kwaliteit van de) woningvoorraad opdat deze woningen ook in de toekomst aan de behoeften van de inwoners zullen voldoen. Dit uitgangspunt geldt zowel voor de (sociale) huur- als de koopsector. In hoofdstuk 3 gaan we hier nader op in.

2.6 Doelen bij het woonbeleid van gemeente Heerenveen

Hoofddoel:

Alle inwoners van de gemeente moeten binnen hun eigen financiële mogelijkheden hun woonwensen kunnen vervullen.

Subdoelen:

- Een toekomstbestendige woningvoorraad die goed aansluit bij de behoefte van onze inwoners.
- Gemengde, gevarieerde wijken en dorpen waar leefbaarheid en vitaliteit gewaarborgd zijn.
- Goede begeleiding van demografische ontwikkelingen, waaronder afnemende bevolkingsgroei en vergrijzing, in relatie tot de ontwikkeling van het woningaanbod en de leefbaarheid in wijken en dorpen.
- Een betaalbare huurwoningenvoorraad voor de lage inkomensgroepen
- Speciale aandacht voor de groepen die vanwege gezondheid, sociaal-psychologische of financiële omstandigheden kwetsbaar zijn op de woningmarkt en die niet op eigen kracht in woonruimte kunnen voorzien.
- Ouderen faciliteren om zo lang mogelijk in hun eigen woonomgeving te kunnen blijven wonen.
- Een duurzame woningvoorraad waarbij bewoners zo weinig mogelijk afhankelijk zijn van fossiele brandstoffen en waarbij maximaal wordt bijgedragen aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente.

3 Match tussen vraag en aanbod: naar een optimale woningvoorraad

3.1 Wat zien we?

3.1.1 Doorstroming van koopwoningen gemeente Heerenveen

Omdat nieuwbouw relatief beperkt blijft, ook in de toekomst (toevoeging van gemiddeld 140 woningen per jaar 2014 t/m 2019 of 0,6% per jaar ten opzichte van de huidige voorraad), worden transacties in de bestaande voorraad steeds belangrijker om te voorzien in de woningvraag. Vóór 2008, het jaar waar de economische crisis inzette, verwisselden ruim 400 woningen per jaar van eigenaar, of circa 3,5% van de koopwoningen in de gemeente. In de 'crisisjaren' zakte het aantal transacties in de bestaande voorraad naar een dieptepunt in 2011 met 239 woningen. In 2014 en 2015 is zichtbaar dat herstel zich inzet en het aantal transacties weer toeneemt richting het niveau van voor de crisis. Na 2011 is er een toename in transacties vooral van goedkopere woningen onder het €150.000 te zien. Het gaat daarbij voor een deel om de verkoop van corporatiewoningen. Er is een afname in het aantal transacties van duurdere koopwoningen. Door deze ontwikkelingen kwam de doorstroming op de woningmarkt niet (/onvoldoende) op gang.

Prijsklasse in euro's	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 *
<€ 100.000	9	4	5	10	8	6	9	34	37	49	12
€ 100.000 – € 150.000	85	81	64	82	95	69	68	67	86	117	46
€ 150.000 – € 200.000	125	126	130	93	71	85	69	69	53	81	40
€ 200.000 – € 250.000	99	76	65	62	52	32	29	36	27	41	31
€ 250.000 – € 300.000	40	40	33	40	28	25	21	24	17	42	23
>€ 300.000	79	91	103	67	56	60	43	45	38	40	34
Totaal	437	418	400	354	310	277	239	275	258	370	186

*eerste half jaar 2015

Bron: NVM makelaars

3.1.2 Investeringsopgave

In de gemeente is in de afgelopen 10 à 15 jaar flink geïnvesteerd in de woningvoorraad, met name in de buurten en wijken waar de woningcorporaties verouderd bezit hadden. De laatste grootschalige herstructureringsprojecten worden momenteel uitgevoerd. In deze gebieden heeft de gemeente vaak tegelijkertijd geïnvesteerd in de openbare ruimte. Om twee redenen zullen dergelijke grootschalige herstructureringen in de komende periode niet aan de orde zijn: i) de woningvoorraad is nu grotendeels op orde en zal het de komende tijd vooral om kleinschaligere ingrepen gaan ii) voor de corporaties staat het aspect betaalbaarheid centraal (zie hoofdstuk 4) waarbij ze vooral kritisch kijken naar investeringen die zouden leiden tot huurprijzen die problematisch kunnen zijn voor hun huurders. Bij investering in verduurzaming (zie hoofdstuk 5) kan grootschalige investering wel nog voorkomen: onder andere door de financiële voordelen van een collectieve aanpak. Naast deze factoren, betekent het beëindigen van het ISV programma in 2015 dat de mogelijkheden voor de gemeente te investeren in de openbare ruimte veel minder worden.

Ten aanzien van de investeringsopgave in de komende periode is het van belang om rekening te houden met verschillende factoren. Bijvoorbeeld de fysieke staat, positie in de woningmarkt en de mate van tevredenheid van inwoner van een woongebied of woningcomplex. Maar door een lage huurprijs kunnen deze woningen juist een belangrijke bijdrage leveren aan de goedkope voorraad die corporaties nodig hebben en die voor huurders betaalbaar zijn. Hierbij dient uiteraard verder het belang van het bieden van voldoende woonkwaliteit meegewogen te worden, op de korte termijn maar, indien er nu niet wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering, de consequentie op de langere termijn. Deze aspecten zullen zorgvuldig tegen elkaar moeten worden afgewogen door de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties bij het maken van prestatieafspraken.

In het voorjaar 2015 is in opdracht van de vijf gemeenten in Zuidoost Fryslân onderzoek uitgevoerd naar de investeringsopgave in deze regio. In deze analyse ligt het accent bij het bepalen van de investeringsopgave op de fysieke staat van de woningvoorraad mede in relatie tot de tevredenheid van bewoners bij verschillende woontypes en tot de financiële mogelijkheden van eigenaren om in de woningen te kunnen investeren.

Uit landelijk onderzoek blijkt, dat over het algemeen bewoners in Noord-Nederland best tevreden zijn met hun woning: gemiddeld geeft slechts 3% aan ontevreden te zijn. Ontevredenheid ligt het hoogste bij de bewoners van laagbouw doorzon woningen (5% ontevreden), flats, jaren 60-80 (8% ontevreden) en vroeg naoorlogse gestapelde woningen (portiekwoningen) (10% ontevreden). Relatieve ontevredenheid van bewoners leggen we vervolgens naast de woontypes die aanwezig zijn in deze gemeente. In het regionale onderzoek voor Zuidoost Fryslân wordt geconstateerd dat in het algemeen er verschillende aanknopingspunten zijn die kunnen wijzen op een mogelijke investeringsopgave:

- veroudering / datering: in 2020 zijn de naoorlogse woningen van de jaren '50, '60 en '70 minstens 50 jaar oud. Het gaat in deze gemeente om 4.220 woningen, of bijna 20% van de woningvoorraad. Een substantiële investering in bijvoorbeeld verduurzaming zal hier aan de orde zijn waar dit nog niet heeft plaatsgevonden (zie hoofdstuk 5);
- objectieve kwalitatieve tekortkomingen: bijvoorbeeld doorzonwoningen, oude rijtjeshuizen en/of woningen met slechte energieprestaties. Deze gemeente heeft 1500 corporatiewoningen (23%) met de laagste energielabels E, F of G;
- in deze gemeente zijn relatief veel kleine woningen (eengezinswoningen van < 90m² en appartementen van < 60 m²), 25,6% vergeleken met 17,9% in Zuidoost Fryslân als geheel. Kleine woningen hebben als voordeel dat ze vaak relatief goedkoop zijn – maar als nadeel dat ze minder goed voldoen aan de woonwensen van veel mensen. Verder is aanpassing van deze woningen voor zorgbehoevenden vaak lastig (zie ook hoofdstuk 6).

Op basis van bovengenoemde criteria, in combinatie met gemiddeld lage inkomens van bewoners, zijn 'zoekgebieden' bepaald (op kaart aangeduid op de website www.woningvoorraad-zuidoostfryslan.nl). Een laag inkomensniveau is een indicatie dat het financieel problematisch kan zijn voor de bewoners in het gebied om voldoende in hun woning te kunnen investeren. In deze gemeente gaat het in de zoekgebieden vooral om corporatiebezit.

In de prestatieafspraken zullen we samen met de corporaties en de huurdersorganisaties streven naar een optimaal balans tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de sociale woningvoorraad, ook met het oog op de langere termijn.

In een zoekgebied gaat het wel om een relatief lage waardering qua marktpositie (een lage WOZ-waarde, zowel absoluut als per m³) en lage energielabels (bij corporatiewoningen) in combinatie met een woontype waarmee uit landelijk onderzoek blijkt dat ontevredenheid bij bewoners relatief hoog ligt – en waar deze ‘fysieke’ factoren samenvallen met relatief lage inkomens. Bij het inspelen op de volkshuisvestelijke opgave zal een aspect als verhuurbaarheid ook belangrijk zijn: dit is uiteraard ook een indicatie van tevredenheid van (potentiële) huurders in de huidige omstandigheden. In de bijbehorende investeringsstrategieën moet er wel aandacht zijn voor het risico op verval van buurten of complexen op de langere termijn. Wij vinden het verder van belang dat in bijvoorbeeld verkoopbeleid van corporaties er rekening wordt gehouden met het belang van een efficiënte, gebiedsgerichte aanpak in de toekomst.

Woningbouwtype en zoekgebieden investeringsopgave, gemeente Heerenveen

Woningtype	Alle woningen		Zoekgebieden*		
	Aantal	%	Ruim	Scherp	Zeer scherp
Vooroorlogs	3.800	17,3	60	30	30
Laagbouw doorzon ('50-'60)	6.900	31,4	2.240	1.210	740
'Bloemkoolwijken' ('70-'80)	2.750	12,5	250	60	40
Flats jaren '60-'80	2.150	9,8	310	110	140
Nieuwbouw en vernieuwing(>'90)	6.400	29,1	-	-	-
Totaal	22.000	100,0	2.850	1.400	970

Bron: RIGO, 'Investeren in de woningvoorraad: verkenning van de opgave in Zuidoost Fryslân', september 2015

* Ruim: WOZ-waarde < € 150.000; WOZ-waarde per m³ < € 450; gemiddeld huishouden fiscaal inkomen < € 1.800 pm
 Scherp: WOZ-waarde < € 130.000; WOZ-waarde per m³ < € 400; gemiddeld huishouden fiscaal inkomen < € 1.700 pm
 Zeer scherp: scherp + energielabel < D (corporatiewoningen)

3.2 Zoekgebieden investeringsopgave in de plaats Heerenveen

Heerenveen-Noord:

Enkele (met name) huurcomplexen kunnen in de toekomst vragen om kwaliteitsverbetering, alhoewel het daar op dit moment, ook door het aantrekkelijke woonklimaat in de wijk, niet aan de orde is.

De Greiden:

Het bezit van de corporaties in De Greiden is nu grotendeels van goede kwaliteit. Daarnaast is er corporatiebezit verkocht. Nader onderzoek is nodig om aan te geven of er de komende periode nog wooncomplexen zijn waar er sprake is van een investeringsopgave.

Nijehaske:

Langs de rand van de wijk Nijehaske bevindt zich een aantal complexen boven/benedenwoningen. Hoe de courantheid van dit woningtype op de lange termijn het beste kan worden behouden, vergt aandacht. Daarnaast is er in deze wijk een redelijk groot aandeel particuliere huurwoningen aanwezig waar in de toekomst investeringen nodig kunnen zijn.

Heerenveen-Centrum:

Op meerdere plekken in het centrum zijn of worden woningen op korte termijn opgewaardeerd. Het centrum is een aantrekkelijke woonplek voor senioren maar ook voor jongeren. We zullen nader onderzoeken hoe we kunnen inspelen op deze vraag en wat dit betekent qua aanpassingen en/of toevoegingen aan de woningvoorraad om ook in de toekomst aan deze vraag te kunnen voldoen.

Heerenveen-Midden:

Grote delen van de wijk zijn vernieuwd. Het corporatiebezit is grotendeels van prima kwaliteit. Een mogelijke toekomstige opgave lijkt vooral te zitten in het corporatiebezit waar nog geen kwaliteitsverbetering heeft plaatsgevonden maar ook in enkele complexen met overwegend particulier bezit.

De Akkers:

De corporatiewoningen in de wijk waar de afgelopen jaren nog geen investeringen zijn gedaan, zullen in de toekomst mogelijk aandacht vragen. Het gaat hier om redelijk ruime rijwoningen uit de jaren '70 waar ook energetische verbetering gewenst is.

Oudeschoot:

De opgave ligt hier vooral op het gebied van investering in basiskwaliteitsverbetering.

Zoekgebieden investeringsopgave in de dorpen

De afnemende bevolkingsgroei (en op termijn bevolkingskrimp) zal allereerst zichtbaar worden in de dorpen. De praktijk leert dat krimp in dorpen 'van binnenuit' ontstaat: de voorzieningen en de oudere woningen in het centrum zijn vaak het meest kwetsbaar. Bij het ontwikkelen van investeringsstrategie(ën) dient daarmee rekening te worden gehouden. De verhuurbaarheid van de woningen in de dorpen kan daarmee onder druk komen te staan, zeker in combinatie met een achterblijvende kwaliteit.

De woningvoorraad in de dorpen is daarom nadrukkelijk onder de aandacht wanneer het gaat om de zoekgebieden in relatie tot de investeringsopgave. De drie grootste dorpen, Akkrum, Oude- en Nieuwehorne en Jubbega, kennen een redelijk omvangrijk aandeel sociale huurwoningen, waaronder oudere woningen, in vergelijking tot de andere dorpen.

De afgelopen jaren heeft herstructurering vooral in de wijken in Heerenveen plaatsgevonden. In Akkrum wordt binnenkort een vrij groot project in het gebied Sinnebuorren uitgevoerd.

Nieuwehorne

Verwacht wordt dat er in de toekomst problemen rond verhuurbaarheid kunnen ontstaan, mede in verband met de demografische ontwikkelingen. Dit is vooralsnog niet zichtbaar en wordt niet op korte termijn verwacht. Monitoring is wel van belang. Eventuele ingrepen moeten worden afgewogen tegen het toekomstperspectief.

Jubbega

Enige druk op de verhuurbaarheid van de woningen is in Jubbega al merkbaar, mede door de hier en daar matige kwaliteit van de woningen. Nader onderzoek moet uitwijzen wat de investeringsopgave precies zal inhouden en op welke termijn een en ander zal spelen.

Akkrum

Na de herstructurering in het gebied Sinnebuorren zijn grootschalige ingrepen niet op korte termijn te verwachten. De kwaliteit van enkele complexen huurwoningen zijn wel matig en kan om beperkte ingrepen vragen.

3.3 De opgave: naar een optimale voorraad

Het gaat om de volgende opgaven:

- Anticiperen op demografische ontwikkelingen: het aantal woningen dat toegevoegd dient te worden aan de woningvoorraad zal minder zijn dan in het verleden. De komende jaren zal de vraag van vooral 1- en 2-persoonshuishoudens groeien. Tegelijkertijd vallen in verband met het overlijden van de naoorlogse 'babyboomers' vooral gezinswoningen vrij. Er moet gestreefd worden naar betere aansluiting bij de vraag: bijvoorbeeld nieuwbouw zoveel mogelijk gericht op woningen die zorgen voor doorstroming op de woningmarkt. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de hogere prijsklassen in koop of particuliere huur en/of aan woningen voor ouderen in nichesegmenten. Uitgangspunt hierbij is, dat de woningen die er wel bij komen, niet alleen inspelen op de huidige markt maar dat ze ook zo weinig mogelijk zullen concurreren met de gezinswoningen die steeds meer vrij zullen vallen.
- De vraag naar extra woningen vindt vooral in Heerenveen plaats en we moeten streven om die markt optimaal te bedienen. Met het oog op de demografische ontwikkelingen en de algemene trend van 'de trek naar de stad' is de opgave voor nieuwbouw in de dorpen relatief klein en nieuwe uitbreidingen zijn niet aan de orde.
- Een betere aansluiting tussen vraag en aanbod moet vooral worden gevonden binnen de bestaande woningvoorraad - een toekomstbestendige, kwalitatief goede woningvoorraad. Er ligt nog een duidelijke investeringsopgave om de kwaliteit te verbeteren of op peil te houden. Kwaliteit van woningen heeft hier verschillende dimensies: de bouw- en woontechnische kwaliteit, waaronder energetische aspecten, maar een betaalbare woning in een prettige en goed onderhouden woonomgeving zien we ook als een kwaliteit.
- Het ontwikkelen van een optimale opbouw in de huurwoningenvoorraad naar huurprijsniveau (zie ook hoofdstuk 4).
- Verbeteren van het aanbod huur middeninkomens: wij voorzien dat een groeiend aantal mensen met een 'middeninkomen' niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning en die niet kan of wil kopen. Wij beschouwen het als een specifieke opgave om te voorzien in de woningbehoefte van deze categorie in de 'particuliere huur' sector in Heerenveen.
- Naast een overal afnemende groei in het aantal huishoudens zijn er bepaalde nichemarkten die voor deze gemeente interessant zijn, bijvoorbeeld jonge sporters (in relatie tot het Centrum voor Topsport en Onderwijs) en ouderen (zie hoofdstuk 6).

- Herbestemming van leegstaande gebouwen: in verband met maatschappelijke en economische ontwikkelingen vallen gebouwen in sommige sectoren vrij, bijvoorbeeld kantoren, scholen en ander maatschappelijk en/of zorgvastgoed. Er ligt een opgave om dergelijke gebouwen in sommige gevallen in te zetten voor wonen waar ze kunnen voldoen aan een bepaalde vraag uit de woningmarkt.

3.4 Wat gaan we doen?

We zullen prestatieafspraken maken met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties over investeringen in de bestaande woningvoorraad waarvoor deze woonvisie als beleidskader dient. Het gezamenlijk ontwikkelen van een optimale samenstelling in de huurwoningenvoorraad naar onder andere huurprijsniveau is hierbij een belangrijk doel. Er wordt hier verder op ingegaan in hoofdstukken 4, 5 en 6.

Nieuwbouw zal moeten voorzien in de huidige vraag: maar hierbij is het belangrijk dat we rekening houden met de gevolgen voor de lokale woningmarkt en voor de langere termijn wanneer de vraag verder zal afnemen. Flexibiliteit zal een sleutelbegrip zijn: woningen die op termijn voor andere huishoudentypes geschikt gemaakt kunnen worden en/of die geschikt zijn voor ouderen die langer thuis blijven wonen. Nieuwbouw in de hogere prijsklassen wordt gestimuleerd ten gunste van de doorstroming in de woningmarkt. Nieuwbouw in de sociale huursector wordt ingezet als vervanging bij herstructurering of voor bijzondere doelgroepen.

Uitbreiding vindt alleen op bestaande uitbreidingslocaties plaats: Skoatterwâld in Heerenveen en in veel minder mate in de dorpen Nieuwehorne en Tjalleberd. Verkoop van kavels wordt zo flexibel mogelijk ingestoken om ruimte te bieden aan de markt.

Conform de vraag vindt inbreiding vooral plaats binnen Heerenveen, wel/niet als onderdeel van herstructurering door de woningcorporaties. Vooral in de dorpen moet geanticipeerd worden op de aankomende bevolkingskrimp. Incidentele kleinschalige inbreiding zal mogelijk zijn mits het voldoet aan specifieke, onderbouwde lokale behoefte die niet geacommodeerd kan worden binnen de huidige voorraad.

Waar gebouwen (structureel) leeg komen te staan, zullen we de mogelijkheden voor wonen verkennen waar dit een bijdrage kan leveren aan de woningbehoefte. De gemeente speelt hierbij een faciliterende rol.

Particuliere huur: in het kader van 'Expeditie Fryslân' worden de mogelijkheden van nieuwe particuliere huurwoningen in Heerenveen samen met (potentiële) beleggers nader verkend. In de toekomst willen we verdere mogelijkheden om deze markt te bedienen nader onderzoeken.

Woningbouwprogramma gemeente Heerenveen 2014 t/m 2019 (zie Bijlage 3)

Vergeleken met de Strategische Woonvisie 2010-2025 is het woningbouwprogramma vooral in de uitleggebieden Skoatterwâld en in Tjalleberd (De Eide) en Nieuwehorne (De Fjilden) aanzienlijk teruggebracht. Op deze drie locaties gaat het van 2014 t/m 2019 om 284 woningen in Skoatterwâld (gemiddeld 47 per jaar) en bij de twee dorpsuitbreidingen om 25 woningen (gemiddeld 4 per jaar). In de Woonvisie van 2010 werd uitgegaan van gemiddeld bijna twee keer zoveel nieuwe woningen per jaar op deze locaties.

Bijna 30% van de extra woningen zijn rij- of 2 onder 1 kapwoningen en 15% vrijstaande woningen. Ruim een kwart van de extra woningen zijn appartementen, bijna allemaal op inbreidingslocaties in de plaats Heerenveen.

Bij toevoeging aan de woningvoorraad gaat het vooral om koopwoningen. Bij wijkvernieuwing resulteert sloop en vervangende nieuwbouw per saldo in weinig toevoeging aan de sociale woningvoorraad (of zelfs minder woningen).

Het realiseren van de inbreidingslocaties wordt vooral bepaald door de marktcondities. De ervaring (zowel hier als elders) leert dat qua realisatie een marge van 30% realistisch is ten opzichte van het programma, waaruit we concluderen dat een toevoeging van circa 330 woningen (of gemiddeld circa 55 per jaar) door inbreiding in de periode 2014 t/m 2019 als een realistische raming wordt beschouwd.

NB Het woningbouwprogramma wordt ongeveer eens in de twee jaar geëvalueerd en herijkt (en vastgesteld), mede met het oog op de kwantitatieve afspraken met de provincie. Het woningbouwprogramma is in september 2014 vastgesteld door het college van B&W en in november 2014 heeft het college van GS hiermee ingestemd. In het geactualiseerde programma in Bijlage 3 is het aantal woningen 2014 t/m 2019 in uitleggebieden in de gemeente (waarmee onze afspraken met de provincie worden gemaakt) minder dan in het vastgestelde programma (339 vergeleken met 360). Omdat de afspraken tussen de provincie en de gemeenten in 2016 zullen worden herijkt, blijft het vastgestelde woningbouwprogramma van september 2014 nog van kracht.

4 Goed wonen voor iedereen: betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen

4.1 Inleiding

In de huursector staat de betaalbaarheid van het wonen hoog op de agenda. De huren zijn de afgelopen jaren gestegen, daar liggen diverse factoren aan ten grondslag. De corporaties hebben onder invloed van de verhuurdersheffing meer ingezet op huurharmonisatie. De voorraad goedkope huurwoningen nam af door verkoop en sloop. Daarnaast hebben kwaliteitsverbetering, verduurzaming en inflatievolgend huurbeleid gezorgd voor verdere huurverhoging. De inkomens van veel huurders daarentegen stagneren of dalen zelfs. Door inkomensdaling en huurstijging raken meer huurders financieel in de knel. Dit heeft als gevolg dat corporaties in toenemende mate de prioriteit moeten leggen op de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van hun woningvoorraad.

Tegelijkertijd is in de koopsector het financieren van koopwoningen moeilijker geworden door de strengere hypotheekregels, de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de restschulden bij bestaande woningen als gevolg van de waardedalingen in de afgelopen jaren. Voor starters met een inkomen net boven modaal kan het lastig zijn een passende woning te verkrijgen omdat ze zowel in de huur als in de koop aanlopen tegen de strengere financiële regels. Starters zullen meer dan vroeger aangewezen zijn op de bestaande voorraad, gelet op de geringe omvang van de nieuwbouw maar ook op het feit dat terughoudendheid geboden is bij het toevoegen van goedkope nieuwe woningen die de doorstroming op de woningmarkt niet bevordert.

4.2 Wat zien we: ontwikkelingen en analyse

Koop en particuliere huursector

In de koopsector is er door de prijsdaling van de afgelopen jaren een ruim aanbod voor koopstarters binnen de bestaande woningvoorraad. Koopstarters worden voor wat betreft prijsklasse in Heerenveen goed bediend. Er is de laatste jaren veel aanbod in de bestaande voorraad in het goedkope segment < €150.000 (zie paragraaf 3.2).

In de nieuwbouw is na de crisis de vraag in eerste instantie vooral aangetrokken in het lagere segment <€200.000. In de nieuwbouw worden nu woningen aangeboden met een ongekende prijs-kwaliteitverhouding. Een hoge kwaliteit woning met een zeer lage energielasten. Deze woningen zijn zeer concurrerend ten opzichte van de bestaande voorraad. Het dilemma wat zich nu voordoet is dat een ruim aanbod van starterswoningen(< €170.000) in de nieuwbouw geen doorstroming genereert en dat een ruim aanbod hiervan kan leiden tot overcapaciteit en verdere prijsdaling in de markt van bestaande koopwoningen.

Daarnaast zien we dat de groep van 'middeninkomens' (huishoudeninkomen van tussen €35.000 en €43.000 per jaar) het lastig kan hebben om een passende woning te vinden. Woningcorporaties mogen slechts een klein deel van hun huurwoningen toewijzen aan deze doelgroep. In de vier 'stedelijke gemeenten' in Friesland (Leeuwarden, Smallingerland, Heerenveen en Súdwest-Fryslân) vormden de middeninkomens in 2013 12% van alle huishoudens.

Huishoudens naar inkomen in de 4 Friese stedelijke gemeenten

Doelgroep	Omschrijving	Aantal in %
Primaire doelgroep	tot huurtoeslag grenzen	31 %
Secundaire doelgroep	van huurtoeslag tot €34.000	17 %
Middeninkomens	van € 34.000 tot € 43.000	12 %
Hoge inkomens	vanaf € 43.000	40 %

Bron: RIGO, Quick-scan van de Friese woningmarkt, 2013

De groep middeninkomens behoort formeel niet tot de doelgroep voor de sociale huur. Vanuit de overheid is er vanaf 1 juli 2015 10% extra ruimte voor het bedienen van middeninkomens. Waar er tot 1 juli minimaal 90% van de woningen moest worden toegewezen aan de primaire doelgroep (inkomens tot en met € 34.911 p.j. en de bekende uitzonderingscategorieën), is dit percentage na 1 juli tijdelijk verlaagd tot 1 januari 2021 naar 80%. Hierdoor ontstaat 10% ruimte voor de toewijzingen aan inkomens tussen de € 34.911 en maximaal € 38.950 per jaar. De resterende 10% blijft beschikbaar voor vrije toewijzing. Voor deze 10% vrije ruimte geldt formeel, net zoals nu, dat er voorrang moet worden gegeven aan huishoudens in kwetsbare groepen (urgenten) die moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting.

In het kader van de nieuwe Woningwet zal het aantal huurders van corporatiewoningen met een jaarlijks inkomen van boven € 34.500 (nu ongeveer 10% van de huurders in de gemeente) afnemen en zal deze inkomensgroep aangewezen zijn op de koop- (of particuliere huur-) markt. De middeninkomens kunnen door hun arbeidssituatie soms niet beschikken over de financiering om een woning te kopen.

NB In Bijlage 1 worden de definities van inkomensgrenzen sociale huur uiteengezet.

Sociale huursector

Het bezit van Accolade en WoonFriesland is vooral in de plaats Heerenveen aanwezig en in mindere mate in de dorpen. Het bezit van Elkien bevindt zich in Akkrum en Aldeboarn in de voormalige gemeente Boarnsterhim.

Totaal verdeling sociale huursector in prijsklassen, 1 jan 2015

Totaal huurwoningen naar prijsklasse	Aantal	percentage
Goedkoop	1419	22%
Betaalbaar	4539	69%
Bereikbaar	493	7%
Geliberaliseerd	137	2%
Totaal	6588	100%

Bron: woningcorporaties Heerenveen

Het merendeel van het bezit is betaalbaar, een klein deel heeft een bereikbare huur. Alleen Accolade heeft nog een aandeel van 122 geliberaliseerde woningen die vallen in de duurdere huurcategorie. Elkien heeft geen geliberaliseerde huurwoningen in deze gemeente en het aandeel van WoonFriesland in het geliberaliseerde deel is zeer gering. Het aandeel goedkope woningen is 22% waarvan ongeveer 40% gestapeld is zonder lift en een klein deel, circa 14% is gestapeld met lift. Het overige deel 46% is

grondgebonden. Deze voorraad goedkope en betaalbare woningen voorziet op dit moment voldoende in de huisvesting van de EC-doelgroep.

De vraag is echter of er een deel goedkope en betaalbare voorraad aanwezig blijft om in de vraag te kunnen blijven voorzien. De lage inkomenscategorieën zijn in Heerenveen oververtegenwoordigd. In 2015 had circa 8% van de huishoudens een inkomen op het sociaal minimum. Bij ongewijzigd beleid van de corporaties neemt de goedkope voorraad af. Herstructurering (sloop), verkoop, huurharmonisatie en kwaliteitsverbetering en/of energieprestatie zijn de oorzaak hiervan. De betaalbare voorraad lijkt min of meer stabiel, het segment grondgebonden goedkoop neemt onderinvloed van voorgenomen verkoop af. De corporaties zijn echter naar aanleiding van de nieuwe woningwet bezig om hun portefeuillebeleid te herzien. De verwachting is dat onder invloed van de passendheidtoets er naar verhouding meer dure en bereikbare huurwoningen te koop zullen worden aangeboden.

In de sociale huursector is er in de gemeente voldoende aanbod. Er zijn geen echte knelpunten bekend. Overigens bedienen de corporaties niet alleen de lagere en middeninkomens. In Heerenveen heeft 63% van de huishoudens een jaarinkomen lager dan €34.500. Circa 55% (bron: CBS RIO 2012) van de huishoudens die qua inkomensniveau tot de doelgroep (primaire en secundaire) van de woningcorporaties behoren, woont in een koopwoning (of particuliere huur).

4.3 De opgave voor betaalbaarheid en beschikbaarheid

Een goede toegang op de woningmarkt voor mensen met een kleine beurs en voor kwetsbare groepen inwoners is van groot belang. In Heerenveen ligt het inkomensniveau onder het Nederlands gemiddelde. Circa 24% heeft een fiscaal jaarinkomen onder de €22.000 per jaar (bron: RIGO/CBS 2010). Er is nog steeds een deel van de huurders die ondanks huurtoeslag moeite heeft om zijn woonlasten te betalen. Uit landelijk onderzoek blijkt dat een kwart tot een derde van de huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens te hoge woonlasten heeft. Voor al deze inwoners die behoren tot de primaire doelgroep moeten er voldoende beschikbare en betaalbare woningen zijn met een goede basiskwaliteit, ook op de langere termijn.

Op basis van de nieuwe woningwet wordt per 1 januari 2016 het 'passend toewijzen' ingevoerd voor inkomens onder de huurtoeslag grens. Een huishouden krijgt een woning met een huurprijs die passend is bij zijn inkomen. Doel van de maatregel is om de kosten van de huurtoeslag te beheersen en de huren betaalbaar te houden. Onbekend is nu wat het effect van 'passend toewijzen' zal zijn, maar naar verwachting zal deze maatregel van invloed zijn op de beschikbaarheid van huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrenzen. Door geringe doorstroming in de huursector en de toenemende instroom van kwetsbare groepen en statushouders ontstaat extra vraagdruk. De slaagkansen bij het vinden van een betaalbare huurwoning zullen daardoor afnemen en de wachtlijsten toenemen.

Er moet worden gezocht naar een optimale balans tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit die recht doet aan de verschillende belangen en aan korte en lange termijn afwegingen. Voor de lange termijn is de bouwtechnische kwaliteit van het bezit van belang. Daarnaast willen we ook graag een duurzame voorraad ontwikkelen.

Wij zien de volgende opgaven:

- Het betaalbaar houden van de huurwoningen.
De huurprijs van de sociale woningvoorraad moet in de toekomst goed aansluiten bij het inkomensniveau en de huishoudensamenstelling van de huurders. De opbouw van het huurniveau moet passen bij de vraag terwijl we tegelijkertijd de kwaliteit op peil willen houden en de energieprestatie willen verbeteren. Met het verbeteren van de energieprestatie moeten de woonlasten kunnen dalen.
- Behoud van de betaalbare voorraad.
- Er moet voldoende beschikbaarheid zijn van goedkope en betaalbare woningen.
- Het behouden van een variatie aan buurten en wijken met een gemengde samenstelling.
- Aanbod ontwikkelen voor huishoudens die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoningen en die ook niet kunnen of willen kopen.
Deze groep mag niet buiten de boot vallen. Het aanbod voor de middeninkomens in de particuliere huur zal vergroot moeten worden.

In de koopsector is in de bestaande voorraad voldoende aanbod in alle prijsklassen, verspreid over de hele gemeente en ook voor koopstarters. Hier zien we geen bijzondere opgave.

4.4 Wat gaan we doen?

Inzetten op betaalbaarheid

We zetten in op behoud van de betaalbare voorraad en het betaalbaar houden van huurwoningen. Inwoners van Heerenveen met een inkomen tot € 34.911 moeten binnen de sociale huurvoorraad een woning kunnen vinden die naar prijsstelling aansluit bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden. Inzetten op betaalbaarheid betekent dat de huurprijsopbouw van de voorraad als geheel overeen moet komen met de inkomensopbouw van de huurders. Samen met corporaties en huurdersorganisaties willen we uitwerken hoe de opbouw van het huurprijsniveau van de sociale woningvoorraad eruit moet zien. Vooralsnog gaan we voor de toekomst uit van een stabiele omvang van de sociale huurvoorraad.

Om de omvang van het aandeel goedkope woningen in Heerenveen zo veel mogelijk te stabiliseren passen we het volgende beleid toe:

Verkoop huurwoningen

Wij realiseren ons dat de corporaties de verkoop van huurwoningen nodig hebben om extra middelen te generen om blijvend te kunnen investeren in de kwaliteit van hun voorraad. Desalniettemin willen we echter op een aantal punten de voorgenomen verkoop van huurwoningen kritisch beoordelen. De beschikbaarheid van goedkope en in mindere mate betaalbare huurwoningen in de lagere prijsklassen (huurprijs <€460) mag door verkoop niet beduidend afnemen. Omdat we inzetten op betaalbaarheid zijn we als gemeente terughoudend bij verkoop van woningen in dit segment.

Verkoop van huurwoningen willen we zorgvuldig afwegen in relatie tot beschikbaarheid en toekomstige ontwikkelingen. Daarbij moet worden gedacht aan:

- waar de goedkope voorraad (huurprijs <€403) met name geschikt is voor jongeren en in mindere mate studenten zullen we ons kritisch opstellen in de investeringsstrategie- en portefeuillewijzigingen die de corporaties wensen door te voeren en waarmee het aandeel van de goedkope voorraad voor hen afneemt. We vinden een goede huisvesting van (werkende) jongeren en studenten mede gelet op onze positie als Sportstad Heerenveen van belang, ook al zijn de studenten een vrij kleine groep. Verkoop van voor jongeren geschikte woningen onder de kwaliteitskortingsgrens zullen wij dan ook kritisch beoordelen;
- De verkoop van goedkope en betaalbare woningen (huurprijs <€460) die onderdeel uit maken van gebieden waar veel vraag is van lage inkomens zullen wij eveneens kritisch beoordelen. Belangrijke criteria die wij in deze gebieden ten opzichte van elkaar zullen wegen zijn:
 - o verdere versnippering van bezit door verkoop
 - o kwaliteit van de te verkopen woningen
 - o afname van de kernvoorraad goedkope en goedkopere betaalbare woningen in wijken waar hoge vraagdruk is van lage inkomens;
- Versnippering van bezit in deze gebieden brengt het risico met zich mee dat er geen ruimte meer is voor een collectieve aanpak. Tevens is er een bijkomend risico van waardedaling van vastgoed in deze gebieden als kopers financieel niet meer toe in staat zijn om voldoende onderhoud te plegen. Wij zullen met name op bovengenoemde punten de corporaties vragen hun voorgenomen verkoop te onderbouwen.

Dorpen

De woningcorporaties kiezen steeds meer voor concentratie van hun bezit in de grotere plaatsen omdat de vraag in de dorpen veelal afneemt. De leefbaarheid in zowel kleine als grote kernen mag niet worden tegengewerkt door de verkoopstrategie van de corporaties. In dorpen met een relatief hoog percentage van huishoudens met een laag inkomen dient er ook in de toekomst voldoende aanbod van sociale huurwoningen te zijn tenzij er duidelijk sprake is van vraaguitval.

Kwaliteit sociale huurwoningen in relatie tot betaalbaarheid

We streven naar behoud van de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen: de technische kwaliteit van de woning mag hierbij niet teveel verminderen om de huurprijs te kunnen blijven garanderen. We willen dat de corporaties voldoende basiskwaliteit blijven bieden maar ook een comfortabele en up to date woning. Wat de kwaliteit van een woning is, is lastig vast te stellen. Veelal is dit een subjectief begrip, voor de een geeft een grote badkamer meer kwaliteit, voor de ander is dat een balkon. Objectief wordt de kwaliteit door middel van het puntensysteem bepaald in het woningwaarderingstelsel. Wij vinden dat een huurwoning een basiskwaliteit heeft als hij gezond, schoon, heel en veilig is, netjes onderhouden en past bij het inkomen en de huishoudenssamenstelling van de huurder.

Er moet een balans worden gevonden tussen enerzijds betaalbaarheid en daarmee het laag houden van de huren/woonlasten en anderzijds kwaliteitsverbetering en verduurzaming van hun woningen. De corporaties hebben aangegeven dat in de huidige omstandigheden betaalbaarheid een hogere prioriteit moet hebben dan kwaliteitsverbetering, te meer daar een groot deel van de woningen in Heerenveen een goede basiskwaliteit heeft.

Betaalbaarheid in relatie tot totale woonlasten dient ook bijzondere aandacht te krijgen. Vaak is de verduurzaming van de woning onderdeel van een kwaliteitsslag. Deze kwaliteitsslag kan leiden tot huurverhoging maar tegelijkertijd tot lagere woonlasten genereren. Wij gaan in hoofdstuk 5 hier verder op in.

Betaalbaarheid in relatie tot beschikbaarheid

Er moeten voldoende woningen zijn in de verschillende prijsklassen van sociale huurwoningen zodat wachttijden niet onnodig oplopen. Daar willen we prestatieafspraken over maken met de corporaties en huurders. Hierbij dient onder andere rekening te worden gehouden met de effecten van passende toewijzing. Wij streven in dit verband naar de harmonisatie van de definities van zoekduur c.q. wachttijden.

Een goede doorstroming in de huursector is van groot belang om voldoende passende woningen beschikbaar te krijgen zodat er soepel kan worden toegewezen op inkomen, huishoudenssamenstelling, leeftijd en zorgbehoefte. Met de corporaties willen we onderzoeken welke mogelijkheden en middelen we in kunnen zetten om de doorstroming in te vergroten. Eventueel kunnen we in regionaal verband dit oppakken.

De geliberaliseerde en/of particuliere huursector

Het is niet duidelijk hoe groot dit marktsegment precies is. Friesland-breed varieert dit van 1,2% geliberaliseerde huur (bron: woon2012) tot 5,0% particuliere verhuur (bron: syswov). In de steden ligt dit percentage hoger dan in de dorpen. Wel kan gesteld worden dat dit marktsegment in het algemeen relatief klein is. In Heerenveen lijkt het huidige aandeel vrijgroot, maar dit aandeel is geflatteerd omdat ook serviceflats hier deel vanuit maken. Particuliere huurwoningen kunnen flexibiliteit c.q. kansen bieden voor mensen die niet willen (of kunnen) kopen. Op dit moment worden in Heerenveen de mogelijkheden voor ontwikkeling van de particuliere verhuur verkend in samenwerking met een aantal marktpartijen. In Skoatterwâld wordt momenteel voor deze sector gebouwd. Een eerste pilot moet uitwijzen of er voldoende vraag is. Indien er voldoende belangstelling is van marktpartijen alsmede van woningzoekenden willen we de herontwikkeling van leegstaande panden voor dit segment faciliteren. Zo lang er nog geen extra aanbod in de particuliere huur is gerealiseerd, kan ook de tijdelijke verruiming van de vrije ruimte bij corporaties voor de middeninkomens worden ingezet.

De koopsector

De groep middeninkomens (€ 34.911 tot € 43.786, per 1 jan 2015) kunnen op grond van hun inkomen een bestaande woning kopen met een koopsom van circa € 138.000 tot circa € 174.000. In de plaats Heerenveen worden op dit moment in totaal ruim 400 woningen te koop aangeboden waarvan ruim 20 % in deze prijs categorie.

In de nabije toekomst ontstaan er voor deze groep waarschijnlijk daarnaast nog meer mogelijkheden. Regelgeving over het passend toewijzen ligt hier ten grondslag aan.

Corporaties worden verplicht om vanaf 2016 95 % van de huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren een betaalbare huurwoning toe te wijzen. Hierdoor zal de vraag naar bereikbare huurwoningen naar verwachting afnemen. Dit zijn woningen met een huur tussen de € 600 en € 700,- In combinatie met de ruimere 10 % regel zullen meer van deze woningen dan toegewezen kunnen worden aan de groep middeninkomens. Corporaties kunnen ook besluiten om meer van deze woningen te gaan verkopen. Ook dan vormen ze voor de groep middeninkomens een goed alternatief.

In Heerenveen is er voor de middengroep een redelijk aanbod in de bestaande woningvoorraad. Naar de toekomst toe zal het aanbod geschikte woningen mogelijk voor hen zelfs nog toenemen. Er is op dit moment geen aanvullend beleid nodig voor de groep middeninkomens die een hypotheek kan bemachtigen.

Met het oog op de doorstroming willen we het aanbod voor hogere inkomens nog verder verruimen door het aanbieden van ruime kavels in Skoatterwâld.

5 Kwaliteit en Verduurzaming van de woningvoorraad: naar een duurzame woningvoorraad

5.1 Inleiding

Samen met onze inwoners en partners willen we een duurzame woningvoorraad ontwikkelen die voldoet aan de kwaliteitseisen van de huidige en toekomstige inwoners en bijdraagt aan de duurzaamheidsambities van de gemeente.

Wij vinden dit van belang omdat onze inwoners vooral aangewezen zijn op de bestaande voorraad. In dit hoofdstuk gaan we vooral in op energetische verbetering cq verduurzaming van de woningvoorraad. Wij zien duurzaamheid als een onderdeel van de kwaliteit van een woning. Bij thema 1 is gebiedsmatig ingegaan op de investeringsopgave. Als vervolg op het project 'Smûk en Sûnich' streven we naar energetische verbetering van woningen door middel van energiezuinige maatregelen, liefst in combinatie met andere verbouwmaatregelen om de woonkwaliteit en het comfort van de woning te verbeteren.

5.2 Wat zien we?

Energielabels corporatiewoningen

	Aantal corporatie woningen	energielabel A & B		energielabel C & D		energielabel E, F en G	
<i>Heerenveen per wijk:</i>							
Noord	530	95	18%	340	64%	95	18%
Centrum	1.020	205	20%	585	57%	230	23%
Midden	1.220	465	38%	320	26%	435	36%
Nijehaske	400	70	18%	315	79%	15	4%
De Greiden	1.045	330	32%	540	52%	175	17%
De Akkers	460	185	40%	130	28%	145	32%
Skoatterwald	230	230	100%	-	0%	-	0%
Oudeschoot	285	10	4%	230	81%	45	16%
Heerenveen totaal	5.190	1.590	31%	2.460	47%	1.140	22%
<i>Rest van gemeente, (dorpen met >100 corporatiewoningen):</i>							
Nieuwehorne	210	35	17%	125	60%	50	24%
Jubbega	370	30	8%	230	62%	110	30%
Akkrum	440	80	18%	170	39%	190	43%
Aldeboarn	115	40	35%	50	43%	25	22%
Overige dorpen	275	55	20%	140	51%	80	29%
totaal gemeente	6.600	1.830	28%	3.175	48%	1.595	24%
totalen per energielabel:		label A	label B	label C	label D	label E	label F
		870	960	1.940	1.235	805	490
		13%	15%	29%	19%	12%	7%
						label G	
							300
							5%

Bron: de 3 woningcorporaties met bezit in de gemeente Heerenveen

Bijna een kwart (1595) van alle corporatiewoningen in de gemeente Heerenveen heeft energielabel E, F of G. Van deze woningen gaat het in ongeveer de helft van de gevallen om energielabel E en voor de helft om F en G. 19% van de voorraad heeft label D. De wijken of dorpen met de hoogste concentratie corporatiewoningen met lage energielabels ($\geq 30\%$) zijn: Heerenveen-Midden, De Akkers, Jubbega en Akkrum. In Heerenveen-Midden en De Akkers zijn de corporaties in het kader van herstructurering al begonnen met grote investeringen in energieverbetering: in die twee wijken is het percentage van corporatiewoningen met een label A of B namelijk ook relatief hoog (circa 40% vergeleken met het gemiddelde in de gemeente van 28%). In deze wijken staan ook relatief de meest slechte woningen; van oudsher zijn de huizen zeer slecht (en in verhouding zijn weinig C en D labels aanwezig).

Gas- en Elektriciteitsverbruik

Waar het om corporatiewoningen gaat, is energielabel een zuiverder indicator van behoefte aan energetische verbetering dan energieverbruik. Omdat betrouwbare informatie over energielabels van koop- en particuliere huurwoningen (nog) niet bestaat, is het wel waardevol om energieverbruik te beoordelen. We moeten hierbij uiteraard rekening houden met het feit dat energieverbruik zowel door het gedrag van bewoners wordt beïnvloed als door de energiezuinigheid van de woning zelf.

Gasverbruik m3 (mediaan)

Gasverbruik m3 (mediaan)*	Wijken / dorpen (met > 100 aansluitingen)**
1200-1500	H'veen-Midden, Nijehaske, Skoatterwâld
1500-1800	H'veen-Noord, H'veen-Centrum, De Greiden, De Akkers, Bontebok, Oudeschoot, Nieuwehorne
1800-2100	De Knipe, Mildam, Jubbega
2100-2400	De Heide, Het Meer, Luinjeberd, Tjalleberd
2400-2700	Katlijk, Oudehorne, Hoornsterzwaag, Oranjewoud

* gemiddeld gemeente Heerenveen 1715 m3

** gegevens Haskerdijken-Nieuwebrug en Akkrum-Nes en Aldeboarn niet beschikbaar

Bron: Liander (verwerkt door RIGO) 2014

Bij gasverbruik valt vooral op dat over het algemeen verbruik een stuk hoger is in de dorpen dan in de wijken in de plaats Heerenveen. Het verbruik is het hoogste in dorpen / lintbebouwing in bijvoorbeeld Luinjeberd en Tjalleberd, Het Meer, Katlijk, Oranjewoud, Oudehorne en Hoornsterzwaag waar er relatief veel grotere, oudere vrijstaande woningen zijn (die een grote warmtevraag hebben tenzij er veel geïnvesteerd is in verduurzaming). Verbruik is ook hoog in de dure (en vaak grote) koopwoningen in bijvoorbeeld De Heide. Verbruik is het laagste in Heerenveen-Midden, Nijehaske en Skoatterwâld.

In deze eerste twee wijken kan daarbij een link worden gelegd met de relatief kleine inhoud van de woningen en de relatief gunstige energielabels van de corporatiewoningen

(zie hierboven): in Nijehaske heeft slechts 4% een energielabel E, F of G, maar dit is dan ook grotendeels een relatief jonge wijk met woningen uit de jaren '80, die in de basis al geïsoleerd zijn. In Heerenveen-Midden heeft bijna 40% van de huurwoningen nu energielabels A en B maar ook is bij de renovatie gebleken dat huurders in deze wijk erg op hun energieverbruik letten i.v.m. hun gering besteedbaar inkomen. Dit werd ook ervaren door het E-team tijdens de bezoeken aan huurders in het kader van het project 'Smûk en Sunich'.

Laag gasverbruik in Skoatterwâld kan onder worden verklaard door moderne woningen met de hoogste energielabels.

Elektriciteitsverbruik m3 (mediaan)

Elektriciteitsverbruik m3 (mediaan)*	Wijken / dorpen (met > 100 aansluitingen)
2500-3000	H'veen-Midden, De Greiden
3000-3500	H'veen-Noord, Nijehaske, De Akkers, Bontebok, Oudeschoot, Mildam, Nieuwehorne, Nieuwebrug, Aldeboarn
3500-4000	Luinjeberd, Akkrum-Nes
4000-4500	De Heide, Skoatterwâld, Het Meer, De Knipe, Jubbega, Oranjewoud, Haskerdijken
4500-5000	H'veen-Centrum, Tjalleberd
5000-5500	-
5500-6000	Nieuweschoot, Katlijk, Oudehorne
>6000	Hoornsterzwaag

* gemiddeld gemeente Heerenveen 3530 m3

Bron: Bron: Liander (verwerkt door RIGO) 2014

Over het algemeen vinden we vergelijkbaar verbruik (dat wil zeggen relatief hoog of laag) in de verschillende wijken en dorpen bij stroom als bij gas. Opvallende uitzonderingen hierbij zijn Skoatterwâld en Heerenveen-Centrum, waar elektriciteitsverbruik relatief hoog is terwijl gasverbruik laag is. Wat betreft Skoatterwâld heeft dit waarschijnlijk mede te maken met het type huishouden en de woninggrootte: denk bijvoorbeeld aan relatief veel gebruik van moderne elektrische apparatuur door deze huishoudens.

Op basis van (hoog) gas- en electraverbruik is te zien dat bijvoorbeeld in de dorpen Oudehorne, Katlijk, Tjalleberd, Luinjeberd en Hoornsterzwaag maar ook in woonwijk De Heide er veel te winnen is op het gebied van energetische verbetering van particuliere woningen. Dit is vooral de verantwoordelijkheid van de eigenaren zelf en heeft de gemeente vooral een stimulerende en faciliterende rol, zoals nu het geval is in het kader van het project 'Smûk en Sunich'.

5.3 Investeren in een duurzame woning

De mogelijkheid om te kunnen investeren in verduurzaming van de woning wordt mede bepaald door het inkomensniveau: eigenaren van koopwoningen moeten zelf de bijbehorende investering kunnen opbrengen. Maar ook andere factoren zijn van invloed. Zo zal bij starters die niet van plan zijn om een ruim 10 jaar 'terugverdientijd' in de woning te blijven, de investeringsbereidheid (negatief) worden beïnvloed.

In Skoatterwâld, De Heide en de Oranjewoud wonen relatief veel huishoudens met hoge inkomens: in die gebieden wonen twee keer zoveel huishoudens dan in de gemeente als geheel met een huishoudeninkomen van meer dan € 47.400 per jaar. In die zones is het percentage koopwoningen ook het hoogste in de gemeente. Hier liggen mogelijkheden om eigenaren van koopwoningen in deze gebieden te stimuleren te investeren in de verduurzaming van hun woning. Ook is er verspreid een relatief grote groep oudere huishoudens aanwezig met een met een redelijk pensioen en (vrijwel)schuldenvrij huis. Deze groep heeft de mogelijkheden om te investeren in duurzame maatregelen. Hier zijn kansen aanwezig om de verdere verduurzaming te stimuleren.

De huurders krijgen vaak ook indirect te maken met het terugverdienen van de investering door de corporatie in de vorm van een hogere huur. Al wordt de investering niet direct verdisconteerd in de huur, de kwaliteit van de woning verbetert wel. Op grond van het woningwaarderingssysteem wordt de streefhuur daardoor hoger. In beide gevallen kunnen lagere energiekosten wel tot lagere woonlasten leiden. In gebieden met lage inkomens kan het ontbreken van de garantie dat woonlasten ook daadwerkelijk worden verlaagd, een struikelblok zijn bij het verduurzamen van de (huur)woningen. Op dit moment werkt Platform 31 samen met bouwers aan een 'energieprestatiegarantie contract' waarbij de risico's op niet functioneren van installaties of tegenvallende kwaliteit van isolatie ook op langere termijn voor rekening van de bouwer komt. Positieve ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld ook de passief woningen van Accolade. De eerste evaluatie wijst uit dat de woningen aan de Commandeurstraat de verwachting in energieopbrengst waar maken. Bij dit soort lage energierekeningen is een huurverhoging acceptabel, mits de totale woonlasten minimaal gelijk blijven of beter nog dalen, zodat een deel van de opbrengst aan de huurder toekomt.

In de wijken Heerenveen-Centrum, Heerenveen-Midden, De Akkers en Oudeschoot wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen. In deze wijken en in de dorpen is er nog een behoorlijke opgave in het verbeteren van de energieprestatie van de huurwoningen. Bij aanpak van deze woningen zal een zorgvuldige afweging moeten worden gemaakt tussen huurverhoging en verwachte energiebesparing in relatie tot de betaalbaarheid van de woningen. Door gebruik te maken van garanties in combinatie met innovatieve concepten liggen ook hier kansen tot verdere verduurzaming.

5.4 Wat willen we: de opgave in verduurzaming

Huurwoningenvoorraad

Het is onze ambitie om op de lange termijn alle huurwoningen energieneutraal te hebben. Wij streven voor de kortere termijn naar uitsluitend groene labels (A, B, C) in onze gemeente. Concreet zien wij een opgave van de aanpak van circa 2.800 woningen met labels D, E, F en G.

We concentreren ons de eerste 5 jaar op de aanpak van de meest slechte labels E, F, G. In het kader van het Energieakkoord hebben de corporaties zich reeds verplicht om de

huurwoningen naar gemiddeld label B te brengen voor 2020. Ons streven is dat deze woningen minimaal label B zullen hebben in 2020.

Daarnaast willen we naar voorbeeld van de Compagnonsstraat 'Nul op de meter' woningen stimuleren. We willen in 2020 minstens 100 'Nul op de meter woningen' in de bestaande huurwoningenvoorraad realiseren. Door deze 100 woningen te gebruiken om een sluitende businesscases te ontwikkelen komt de verwezenlijking van ons lange termijn doel "alle huurwoningen energieneutraal" dichterbij.

Particuliere voorraad

De opgave in de particuliere voorraad is groot. Verduurzaming van de particuliere woningvoorraad is de verantwoordelijkheid van eigenaren. Als gemeente (/overheid) willen we particuliere eigenaren stimuleren om hun woning te verduurzamen. De particuliere voorraad mag niet achterblijven bij de corporatievoorraad, maar als overheid hebben we weinig instrumenten om dit te realiseren. Wij streven ernaar dat ook lage labels in de particuliere voorraad op termijn niet meer in onze gemeente voorkomen. Op het gebied van voorlichting over verduurzaming / energetische verbetering streven we naar het bereiken van alle inwoners van de gemeente.

5.5 Wat gaan we doen?

Huurwoningenvoorraad

Het doel is een duurzame huurwoningenvoorraad in 2020 te realiseren waarbij uitsluitend groene labels (A, B en C) aanwezig zijn. Wij verwachten van de corporaties een aanpak voor verduurzaming van de huurwoningen met de lage labels. Deze aanpak gaat deel uitmaken van de prestatieafspraken. De rol van de gemeente is om de corporaties en de huurders hierin te faciliteren, bijvoorbeeld door voorlichting, het geven van informatie en verkenning van subsidiemogelijkheden. Een 'milieumarkt' zou hieraan bij kunnen dragen. Hierbij willen we eerst goed te inventariseren waar huurders warm voor lopen.

Daarnaast willen gezamenlijk met corporaties en huurdersorganisaties een plan van aanpak voor 100 woningen 'Nul op de meter' opstellen. Hierbij gaan we uit van het benutten van de op handen zijnde energieprestatievergoeding die een renderende investering dichterbij brengt.

- We streven naar een aanpak van 1600 huurwoningen in de lage labels E, F en G naar minimaal label B in 2020. Wij verwachten dat de corporaties een overzicht in jaarschijven opstellen waarin is aangegeven hoeveel woningen per jaar in deze labels aangepakt worden.
- Samen met de corporaties een plan van aanpak voor 100 huurwoningen 'Nul op de meter' opstellen. Hierbij haken we aan bij de bestaande ambities van Accolade (alle woningen energieneutraal in 2040) en Elkien (Nul op de Portefeuille in 2030). Deze 100 woningen gebruiken om sluitende businesscases te genereren. Hiernaast willen we bij nieuwbouw (corporatie- en particuliere woningen) streven naar nul op de meter.
- Bijdragen aan maatregelen van corporaties door ondersteuning op terrein van marketing en communicatie en het verkennen van subsidiemogelijkheden.

- Wij willen afspraken maken met de corporaties over het aspect 'social return' bij hun werkzaamheden in de gemeente (ten aanzien van verduurzaming maar ook investeringen in kwaliteit, zie hoofdstuk 3).
- Monitoren van afspraken met corporaties.

Een programmatische aanpak waarin bovenstaande punten zijn opgenomen, willen we nader uitwerken in de prestatieafspraken. Gemeente, corporaties en huurders moeten samen het zoekproces naar de verbetering van de voorraad vormgeven. Door gezamenlijk volume bijeen te brengen kunnen schaalvoordelen worden benut. Een grootschalige aanpak draagt bij aan versnelling in de verbetering van energieprestatie. Inbreng van de huurders is gewenst om de afweging tussen energetisch verbetering en betaalbare huur goed te verkennen.

Nog een interessant voorbeeld is het stimuleren van het collectief leasen van huishoudelijke apparatuur zoals een koelkast/vriezer waarbij de duurzaamste apparatuur ook voor mensen met een laag inkomen betaalbaar wordt gemaakt.

De huurdersorganisaties hebben ook een rol in het goed voorlichten van de huurders om draagvlak onder te nemen maatregelen te vergroten. Voorlichting over energiezuinig gedrag is hier onderdeel van.

Particuliere woningvoorraad

De gemeente zet in op een effectieve samenwerking tussen alle partijen die betrokken zijn bij verduurzaming van de woningvoorraad: de lokale bouwkolom, gemeente en particuliere eigenaren. Met deze partijen willen we tot een effectieve aanpak voor de particuliere voorraad komen. Daarbij denken we onder andere aan het benutten van de nieuwste technische ontwikkelingen en aan het creëren van volume waarbij de investeringskosten verlaagd kunnen worden. Lokale initiatieven bijvoorbeeld in dorpen of wijken kunnen hierop inspelen.

Wij zullen met deze partijen ook actief op zoek gaan 'show cases' voor de verduurzaming van particuliere woningen in de gemeente en deze inzetten bij de communicatie en voorlichting aan particulieren. We gaan in elk geval de volgende activiteiten uitvoeren

- Wij streven ernaar zoveel mogelijk van eigenaren van particuliere woningen in de gemeente hun voorlopige energielabel definitief te maken en het omzetten tegelijkertijd gebruiken als marketingtool om het nemen van energiezuinige maatregelen te stimuleren.
- We onderzoeken de kansrijkheid voor een project 'Nul op de Meter' voor de particuliere voorraad
- We gaan het gebruik van zonnepanelen stimuleren
- Marketing en communicatie inzetten om het nemen van energetische maatregelen te stimuleren.
- De gemeente sluit zich aan bij het Friese energieloket en in dat kader zal zorgen voor onafhankelijk advies aan bewoners over energiemaatregelen.
- De gemeente initieert en/of ondersteunt lokale communicatiecampagnes, zoals de duurzame huizenroute, het organiseren van een laagdrempelige duurzaamheidsbeurs, etc.

6 Wonen, zorg en welzijn : aandacht voor vergrijzing en kwetsbare groepen

6.1 Inleiding

Sinds 1 januari 2015 is de landelijke zorg- en ondersteuningswereld grondig hervormd en is ondersteuning in de thuissituatie een taak van gemeenten geworden. Er zijn nieuwe spelregels vastgesteld en de bekostiging van de zorg is ingrijpend gewijzigd. De transities in de zorg en ondersteuning hebben als gevolg dat inwoners langer in hun eigen leefomgeving zullen (moeten) blijven wonen en langer ondersteuning en zorg thuis moeten kunnen ontvangen. Om dit nu en in de toekomst zowel fysiek als sociaal mogelijk te maken is regievoering in het zorgaanbod en samenwerking tussen alle partijen nodig.

Door de vergrijzing gaat het aantal senioren in onze gemeente fors toenemen. Dit stelt eisen aan de woning en woonomgeving van senioren maar ook aan de zorg die steeds meer thuis wordt geleverd.

Wij willen ervoor zorgen dat onze inwoners goed voorbereid zijn als ze met het stijgen van de leeftijd zorg thuis nodig hebben. Ontwikkelingen die voorzienbaar zijn en onderdeel uitmaken van de reguliere levensloop, vallen steeds meer onder de eigen verantwoordelijkheid en kunnen steeds minder rekenen op (financiële) ondersteuning vanuit de Wmo. Tegelijkertijd moeten we als gemeente zorgen voor voldoende passende huisvesting voor onze ouderen: in zowel de huur- als de koopsector.

6.2 Wat zien we: ontwikkelingen in vraag en aanbod

Zorgvoorzieningen

Een groot deel van de woonzorgcomplexen (verzorgings- en verpleegtehuizen, serviceflats) in Heerenveen is sterk verouderd en biedt geen up-to-date aanbod. Er is sprake van een slechte prijs-kwaliteit verhouding en toenemende leegstand. Het is de vraag of deze complexen in de toekomst voldoende concurrerend zijn om in de behoefte te kunnen voorzien. De toekomstige zorgvragende oudere zal naar verwachting meer kwaliteit eisen omdat hij/zij gemiddeld gezien relatief welvarend is en een groot deel zelf zal moeten betalen. Zowel de zorginstellingen als de serviceflats en hun bijhorende vastgoedeigenaren hebben plannen om hun complexen te vernieuwen. Zij willen een deel van het aanbod vervangen door reguliere woningen gefinancierd door beleggers waar bewoners zorg op maat kunnen inkopen. Vastgoedeigenaren zijn samen met de huurders (veelal zorgorganisaties) bezig om na te gaan wat de extramuralisering en de scheiding van wonen en zorg betekent voor huidige en nieuw te bouwen complexen.

Zorgaanbieders

Er kan in de gehele gemeente Heerenveen een beroep worden gedaan op diverse thuiszorgaanbieders. Het belang van deze thuiszorgorganisaties binnen de gehele ouderenzorg is groot en zal naar verwachting in de toekomst alleen maar toenemen.

Over de gehele gemeente gespreid zijn multifunctionele centra aanwezig die een variatie aan diverse activiteiten en ontmoetingsmogelijkheden voor ouderen bieden.

Zorgaanbieders die veel intramurale zorg leveren zullen in toenemende mate geconfronteerd worden met omzetting door leegstand, omdat er geen instroom meer is van cliënten met een lage zorgindicatie (ZZP 1 t/m 4). Deze zorgaanbieders staan voor de keuze zich te richten op cliënten met een zwaardere zorgindicatie (ZZP 5 en hoger) mits daar behoefte aan is, de vrijkomende kamers te transformeren naar huurappartementen waarbij zorgd door bewoners kan worden ingekocht of bezit af te stoten. Samen met vastgoedeigenaren wordt hierover nagedacht. De uitdaging voor zorgaanbieders is in toenemende mate om bij de veranderende omstandigheden (in regelgeving en financiering) de zorg zo efficiënt en effectief mogelijk te organiseren.

Hoe wonen senioren in de gemeente nu?

In onderstaande tabel zien we dat een groot deel van de huidige 55-plussers in de gemeente in een eigen woning woont, circa 70%. De 65-plussers wonen al meer in de huurwoningen, zo'n 44%, waarvan een derde in de particuliere huur. Deze sector lijkt onder de huidige ouderen iets populairder met het stijgen van de leeftijd. We kunnen op grond van deze tabel concluderen dat een deel van de 65 plussers al de stap heeft gemaakt naar een voor ouderen geschikte huurwoning.

Huur/koop ouderen

55+-ers				
Rijlabels	Aantal			
Corporatie	1.471			
Particulier/belegger huur	487	Huur	1.958	30%
Eigenaar_bewoner	4.594	Eigendom	4.594	70%
Eindtotaal	6.552			

65+-ers				
Rijlabels	Aantal			
Corporatie	2.848			
Particulier/belegger huur	1.648	Huur	4.496	44%
Eigenaar_bewoner	5.757	Eigendom	5.757	56%
Eindtotaal	10.253			

Bron: gemeente Heerenveen, GBA en BAG

In de navolgende overzichten wordt duidelijk in welke wijken in de plaats Heerenveen nu naar verhouding veel 75+ inwoners wonen en hoe deze wijken er in 2030 volgens prognose uit gaan zien. In de wijken Heerenveen Centrum en Heerenveen-Midden en in Akkrum is de concentratie van ouderen het hoogste. In 2030 zullen naar verwachting in deze gebieden meer dan 25% van de bevolking ouder zijn dan 75. Het zorgaanbod moet hiermee rekening houden.

Ontwikkelingen vraag en aanbod wonen en zorg

In het licht van de nieuwe wet- en regelgeving maken we onderscheid tussen drie categorieën woonvormen op het gebied van wonen en zorg. Hieronder gaan we kort in op de verwachte ontwikkelingen van vraag en aanbod bij deze categorieën.

Al deze cijfers zijn indicatief. Juist omdat er veel ontwikkelingen momenteel plaatsvinden op dit gebied is het lastig om nauwkeurige inschattingen te maken van bijvoorbeeld de type nieuwe woonvormen die kunnen ontstaan.

In te maken procesafspraken met de verschillende betrokken partijen (zie paragraaf 6.4) zullen de ontwikkelingen gemonitord worden.

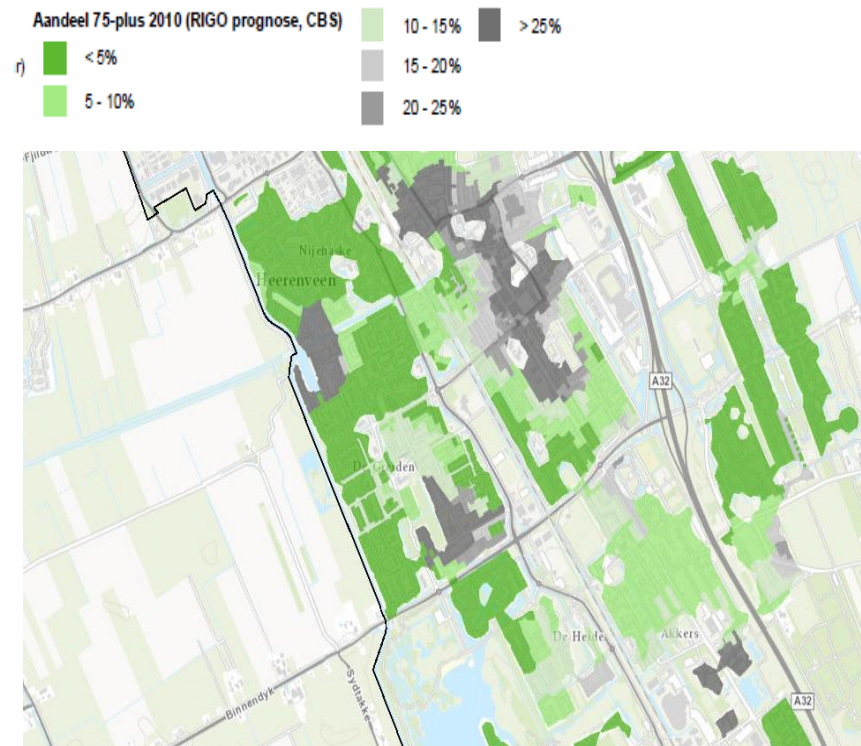
Conform het nieuwe rijksbeleid zullen steeds minder ouderen in verzorgingshuizen wonen. Als gevolg hiervan zijn in Heerenveen enkele verouderde zorgcomplexen waar leegstand dreigt. In de gemeente is er nu een theoretisch overschot van ruim 100 van dit type wooneenheden. Zorginstellingen hebben diverse plannen voor ver- of nieuwbouw van deze complexen. De plannen zijn gericht op terugbouw van reguliere woningen waar bewoners zorg op maat kunnen inkopen. Bij deze plannen zal het aantal wooneenheden verder worden teruggebracht.

Intramuraal wonen(beschermd wonen):

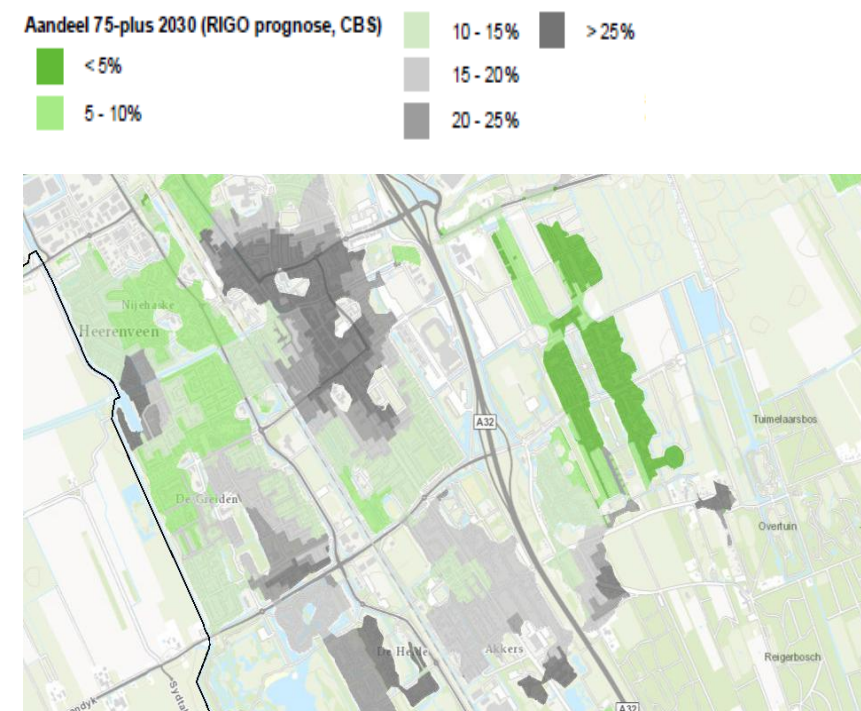
Hier gaat het om een woon- en verblijfsvorm (verpleeghuis) met 24-uurs aanwezige zorg voor mensen met een intensieve zorgvraag (ZZP 4 en hoger). In verband met de vergrijzing zal deze vraag de komende jaren groeien: van ongeveer 345 in 2015 naar 425 in 2030. De ouderen die uiteindelijk voor een plek in een intramurale woonvoorziening in aanmerking komen, zijn steeds ouder en hebben zwaardere zorg en ondersteuning nodig. Ook het aantal dementerende ouderen zal in de toekomst verder toenemen. Op basis van de huidige prognoses zal het aantal ouderen met dementie tot 2030 groeien met 41% (1.210 inwoners). Bekostiging van zowel de intramurale zorg als het wonen maakt onderdeel uit van de Wet langdurige zorg (Rijksoverheid).

Overzicht verdeling 75+ over de wijken in Heerenveen

a) Huidige verdeling 75+ over de wijken



b) Verdeling 75+ over de wijken 2030



Intramuraal wonen (beschermde wonen):

Hier gaat het om een woon- en verblijfsvorm (verpleeghuis) met 24-uurs aanwezige zorg voor mensen met een intensieve zorgvraag (ZZP 4 en hoger). In verband met de vergrijzing zal deze vraag de komende jaren groeien: van ongeveer 345 in 2015 naar 425 in 2030. De ouderen die uiteindelijk voor een plek in een intramurale woonvoorziening in aanmerking komen, zijn steeds ouder en hebben zwaardere zorg en ondersteuning nodig. Ook het aantal dementerende ouderen zal in de toekomst verder toenemen. Op basis van de huidige prognoses zal het aantal ouderen met dementie tot 2030 groeien met 41% (1.210 inwoners). Bekostiging van zowel de intramurale zorg als het wonen maakt onderdeel uit van de Wet langdurige zorg (Rijksoverheid).

Verzorgd wonen:

Het betreft hier de situatie wanneer een huishouden in een geclusterde ouderenwoning woont en gebruik kan maken van verpleging of verzorging vanuit een nabij gelegen (24-uurs) zorgsteunpunt. Verzorgd wonen is dan ook bedoeld voor mensen met een relatief lichte zorgvraag (ZZP 3-4). Mensen wonen zelfstandig (bijvoorbeeld met een PGB-budget), de zorg wordt via thuiszorg of ambulante begeleiding gegeven. Er is nu een klein tekort aan dit woningtype en de vraag zal naar verwachting de komende jaren groeien: van ongeveer 625 in 2015 naar 695 in 2030. In deze categorie kan de vraag nog groter zijn als sommige ouderen voor dit type woonvorm kiezen in plaats van in hun eigen huis te blijven wonen.

Geschikt wonen:

De grote meerderheid van mensen zal in hun eigen woning (/woonomgeving) blijven. Bij geschikt wonen bedoelen we mensen die vanwege zorg en/of mobiliteitsbeperkingen een aangepaste woning nodig hebben. Dit kan in veel gevallen om relatief eenvoudige aanpassingen gaan tot grotere ingrepen waar de zorgbehoefte groter is, bijvoorbeeld een woning zonder drempels, gelijkvloers of met traplift en waar de badkamer geschikt moet zijn voor zorgverlening. Naar verwachting zal de vraag naar geschikte woningen de komende jaren aanzienlijk groeien: in verband met het toenemende aantal ouderen en de steeds hogere gemiddelde levensverwachting. Een al ingrijpend aangepaste woning of een zogenaamde nultredenwoning kan bijvoorbeeld als een 'geschikte woning' worden getypeerd.

Veel ouderen en toekomstige ouderen wonen in de vrije sector en zijn gewend om in een eigen woning te wonen. Deze woningen zijn vaak onvoldoende ingericht op ouderen met beperkingen. Onbekend is hoeveel ouderen hun woning hebben aangepast maar in het algemeen blijkt dat ruim 60% van de koopwoningen is aan te passen. Hoe meer ouderen zelf hun woning op tijd aanpassen hoe beter ze langer thuis kunnen blijven wonen en ze niet voor (financiële) verrassingen komen te staan als (fysieke) beperkingen zich voordoen.

De verwachting is, dat de druk van ouderen op de huurvoorraad licht zal toenemen omdat meer oudere huishoudens die de eigen woning gaan verkopen vaker zullen kiezen voor het huursegment. De verhuisgeneigdheid onder senioren is echter laag. Het was de laatste jaren immers lastig de eigen woning te verkopen, zeker als het ook nog een verouderd woningtype betrof. In de sociale huursector lijkt er een redelijk aanbod van geschikte woningen in de gemeente aanwezig te zijn .

Een groot deel van de vraag naar geschikte huurwoningen kan in principe worden opgevangen door de bestaande voorraad. De opgave ligt vooral in het verbeteren van de doorstroming zodat voor ouderen en andere zorgbehoevenden geschikte woningen vrijkomen.

Het aanbod in de particuliere sector is voor een deel sterk verouderd. Ook zijn hier mogelijkheden voor vernieuwend aanbod.

Bijzondere doelgroepen en statushouders

Bij vele andere vormen van een zorg- en ondersteuningsvraag is in de nieuwe wetgeving eveneens de eerste oplossing ondersteuning-aan-huis. Door deze stelselwijzigingen in de zorg- en ondersteuningswereld is er meer vraag naar reguliere huurwoningen van kwetsbare huishoudens. Deze zogenaamde bijzondere doelgroepen gaan langer zelfstandig wonen dan voorheen. Onder deze bijzondere doelgroepen verstaan we mensen met (licht)verstandelijke, geestelijke en/of lichamelijke beperkingen, ex-gedetineerden, jongeren uit begeleid of beschermd wonen projecten, GGZ-clienten, etc.

We verwachten ook meer vraag van statushouders op de reguliere woningmarkt door de grote toestroom van vluchtelingen uit oorlogsgebieden. Naar verwachting zal deze toestroom voorlopig nog niet afnemen. Tot nu toe was het goed mogelijk om aan de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders te voldoen. Bij het fors verhogen van de taakstelling door het Rijk kan de druk op de sociale huurvoorraad toenemen. Indien nodig zullen afspraken tussen de gemeente en corporaties moeten worden gemaakt over de woonruimteverdeling in wijken.

6.3 De opgave: inspelen op de vergrijzing en het scheiden van wonen en zorg

Het aantal oudere huishoudens gaat de komende 15 jaar in alle leeftijdscategorieën flink toenemen. Zij vormen een dominante groep op de woningmarkt. Het is echter nog niet helemaal duidelijk hoe de stelselwijzigingen in de vergoedingen voor zorg en diensten zullen leiden tot andere keuzes door de oudere huishoudens. De verwachting is, dat zij voor het overgrote deel de huidige woning naar behoefte zullen aanpassen; een klein deel van de huishoudens zal mogelijk op zoek gaan naar nieuwe woonruimte in huur of koop.

De centrale opgave is om de veranderende vraag van oudere en kwetsbare huishoudens zo goed mogelijk te faciliteren. Voor deze huishoudens willen we voldoende passend aanbod van woningen bieden met indien nodig voldoende zorg en ondersteuning in de thuissituatie. De woonomgeving moet veilig en geschikt zijn met de nodige voorzieningen op korte afstand aanwezig.

In de huursector lijken voldoende geschikte huurwoningen aanwezig. Deze woningen beschikbaar te krijgen voor huurders die een geschikte woning nodig hebben om zelfstandig te kunnen blijven wonen, is hier de opgave. In grote lijnen gaat het om ouderen en om mensen met een lichamelijke of geestelijk beperking of een GGZ-achtergrond, die sinds de invoering van de Wmo 2015 en als gevolg van het scheiden van wonen en zorg, langer zelfstandig moeten wonen. Deze groep zal meer dan voorheen in de sociale huursector gehuisvest moeten worden.

Bij de opgave is het belangrijk om rekening te houden met de regionale functie van Heerenveen ten opzichte van omliggende gemeenten en in het bijzonder de trek van de dorpen naar de stedelijke kernen. Wij zien een duidelijke trend dat ouderen ervoor kiezen dichterbij zorg- en andere voorzieningen te gaan wonen.

6.4 Wat gaan we doen?

Aanpassing van de woningvoorraad

Onze woningvoorraad moet zo goed mogelijk aansluiten op de ontwikkeling van de vergrijzende huishoudens. Onze inwoners zijn in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het aanpassen van de eigen woning. Zij moeten tijdig verhuizen of hun woning op tijd aanpassen om veilig oud te worden en om er indien nodig zorg te ontvangen. Veelal zullen aanpassingen in kleine stappen plaats vinden en zal het bij de meeste inwoners om kleine maatregelen gaan die lichte beperkingen kunnen ondersteunen. Slechts een klein deel van de oudere huishoudens zal aangewezen zijn op een volledig aangepaste en rolstoeltoegankelijke woning. Gestimuleerd moet worden dat inwoners eerder nagaan welke maatregelen zij kunnen nemen. Daar hebben we als gemeente belang bij, omdat hoe eerder ouderen zelf inspelen op hun toekomstige situatie, hoe minder knelpunten er zullen ontstaan in zowel de zorg als in het bedienen van de woningvraag. Vanuit het Wmo-beleidsplan 2015 tot en met 2018 'Iedereen doet mee' wordt hier in 2016 op ingezet.

Als we daarnaast ook in staat zijn ouderen te verleiden te verhuizen naar een meer passende woning, draagt dit bij aan de gewenste doorstroming in de woningmarkt. Hierdoor zal in diverse segmenten van de voorraad meer aanbod voor andere doelgroepen ontstaan. Door vernieuwd of nieuw aanbod in huur en koop en het onder de aandacht brengen van bestaand aanbod kunnen we de doorstroming stimuleren. Voor wat betreft nieuw aanbod richten ons vooral op het toevoegen van nieuwe particuliere huurwoningen.

In de sociale huursector hebben we een gedeelde verantwoordelijkheid om de huurwoningen tijdig aan te passen voor de ouder wordende bewoners. Corporatie, gemeente en huurders moeten tijdig signaleren als er onvoldoende geschikte woningen lijken te zijn. Met name in de wijken waar veel senioren wonen zoals in Heerenveen Centrum en Heerenveen-Midden willen we met de corporaties en huurders nagaan of hier voldoende voor ouderen geschikte woningen aanwezig zijn.

Beschikbaarheid van geschikte sociale huurwoningen vergroten

Omdat we een redelijk aanbod van voor ouderen geschikte woningen hebben, is het de kunst om de toegang en beschikbaarheid van deze woningen te verbeteren. We willen met de corporaties afspraken maken over hoe we dit het beste kunnen bereiken. Een sleutel kan liggen in het vergroten van de doorstroming. In het woonruimteverdelingsstelsel kan een geschikte of reeds aangepaste woning die vrij komt beter onder de aandacht worden gebracht bij ouderen zodat duidelijk wordt dat deze woning goed past bij een ouder huishouden of geschikt is voor mensen met een beperking. Daarnaast kunnen seniorenadviseurs of WMO-consulenten, ouderenbonden en huurdersorganisaties ouderen actief begeleiden naar een geschikte huurwoning. Deze in te zetten 'instrumenten' om de toegang en beschikbaarheid van geschikte woningen te verbeteren willen we goed testen en volgen.

Zorgvuldige toewijzing bijzondere en urgente doelgroepen

We streven ernaar dat de bijzondere doelgroepen overal in de gemeente kunnen wonen in een gezonde mix, maar wel met voldoende begeleiding en goede voor- en nazorg. Huisvesters en zorgaanbieders hebben er groot belang bij dat gemeenten in goede afstemming met hen de toewijzing regelen zodat deze inwoners op de juiste plek komen te wonen. Voor de doelgroep met een specifieke zorgvraag is een zorgvuldig plaatsingsbeleid noodzakelijk. We willen we met de corporaties, huurdersorganisaties en zorgaanbieders in goed overleg afspraken maken over hoe toewijzing voor deze bijzondere doelgroepen het beste plaats kan vinden.

Voorlichting en bewustwording

De mensen in de koopsector gaan vaak pas echt nadenken over aanpassing van hun woning als fysieke beperkingen zich voordoen. Dan is een verbouwing of verhuizing vaak te veel omdat bijvoorbeeld de weerbaarheid is afgenomen of dat het leven met beperkingen veel inspanning vraagt. Wij willen mensen stimuleren al eerder te anticiperen op deze situaties. Ook zijn veel ouderen onvoldoende bekend met alle veranderingen in de regelgeving en dat de overheid niet meer alles voor hen regelt. Senioren moeten steeds meer zelf de aanpassing van de woning betalen, mantelzorg organiseren en zelf een netwerk onderhouden. Dat vraagt veel van onze inwoners. Degenen die dit niet lukt, worden door de gemeente ondersteund. Om onze inwoners bewust te maken van de gevolgen die alle koersveranderingen voor hen hebben, hebben wij de afgelopen twee jaar hierop geïnvesteerd en willen wij via structurele voorlichting hier aan blijven werken.

Gemengde wijken met een diversiteit in bevolkingssamenstelling

Om mede de mantelzorg te stimuleren streven wij naar gemengde bevolkingssamenstelling van buurten, wijken en dorpen en houden hier in ons woonbeleid rekening mee. We willen zoveel mogelijk de sociale cohesie bevorderen al zijn we ons ervan bewust dat we daar maar beperkt invloed op hebben.

Heerenveen zwaardere zorg, dorpen mantelzorg en thuiszorg

Intramurale voorzieningen voor zwaardere zorg vereisen een zekere schaal/omvang en zullen uitsluitend in Heerenveen geconcentreerd worden. Het heeft onze voorkeur om huurwoningen aan te laten passen of indien van toepassing dergelijke huurwoningen te concentreren in de buurt van de grotere (bestaande) woonzorgcomplexen. Op die wijze kan de zorg op korte afstand worden geleverd en ook collectieve voorzieningen zoals dagondersteuning zijn dan op korte afstand aanwezig.

In de dorpen is thuiszorg overal beschikbaar: tijdens de aanbestedingen van onze Wmo-voorzieningen geven wij ook aan dat wij van de betreffende zorgaanbieder verwachten dat in ieder dorp van onze gemeente de ondersteuning kan worden geleverd. Vaak is er in onze dorpen ook een goed sociaal netwerk, iedereen kent elkaar in meer of mindere mate. Hierdoor is de kans op hulp groter en de kans op vereenzaming kleiner.

De vergrijzing is in de dorpen al wel wat verder gevorderd. De woningen in de dorpen zijn niet allemaal aanpasbaar te maken. Zodra mensen echt intensieve zwaardere zorg nodig hebben (ZZP5 of hoger) met veel nacht zorg en onplanbare zorg (24 uren zorg en

permanent toezicht) zullen ze aangewezen zijn op de hoofdplaats Heerenveen. Daar zijn de Wlz-georiënteerde woonzorgcomplexen gevestigd.

Om te voorzien in de toekomstige behoefte aan wonen met zorg en welzijn, ook voor andere zorgbehoevenden (jonger dan 75), gaan we intensief samenwerken met inwoners, corporaties, zorg- en welzijnspartijen en andere betrokkenen.

Ontwikkelen nieuwe woonvormen voor ouderen

We verwachten dat door de scheiding van wonen en zorg ouderen op zoek gaan naar nieuwe woonvormen. Ondanks het faciliteren van het zo lang mogelijk zelfstandig wonen, is de verwachting dat een deel van de ouderen op zoek gaat naar een beschermde woonvorm en woonomgeving. Door de behoefte aan veiligheid, gezelschap en gezamenlijkheid zullen zij toch een vorm van collectief wonen prefereren. Vormen waarbij men later of meteen zorg apart inkoopt, individueel of collectief. Welke vormen dat precies zijn valt moeilijk te voorspellen, maar de eerste signalen zijn er al in de vorm van nieuwe initiatieven. Alternatieven worden aangeboden door nieuwe aanbieders van wonen en zorg, ouderen nemen zelf regie en ontwikkelen zelf, woon-zorgcomplexen bieden verzorgd wonen zonder indicatie aan, etc.

Wij willen deze ontwikkelingen actief stimuleren en faciliteren. Nadrukkelijk willen we ook herbestemming van panden in het centrum of nabij woon-zorgvoorzieningen in de vergrijsde wijken hierbij betrekken.

Aanpassing van de woonomgeving

Daar waar we woningen en woon-zorgcomplexen aanpassen of waar heel veel ouderen wonen, geven we aandacht aan de inrichting van de openbare ruimte (uiteraard binnen de financiële mogelijkheden van de gemeente). Ook willen we zorgen voor een vriendelijke en veilige omgeving voor ouderen. Schoon, heel en veilig met voldoende rustpunten zoals bankjes en nabij voorzieningen. We willen met name rustige obstakelvrije routes inrichten naar de belangrijkste voorzieningen voor ouderen in de wijken en dorpen. Een omgeving met voldoende groen en met recreatieve mogelijkheden met een ontmoetingsfunctie zodat een dagelijks ommetje en praatje onderdeel kan zijn van het dagelijks leven. Op basis van ons Wmo-, Gezondheid en (breedte)Sportbeleid maken wij werk van het creëren van laagdrempelige sport en beweeginterventies in de buitenlucht. Gezond en actief oud(er) worden is hierbij het uitgangspunt.

Sociale omgeving en eenzaamheid

Veel ouderen, en ook volwassenen, dreigen in een situatie te raken waarbij sociale contacten niet zo vanzelfsprekend meer zijn. Dit kan te maken hebben met een lichamelijke of psychische beperking, maar ook met de omvangrijke wijzigingen in de zorg- en ondersteuningswereld. Gedurende 2015 wordt vanuit de Wmo 2015 in kaart gebracht hoe omvangrijk de (ervaren) eenzaamheidsproblematiek is. In beginsel onder de doelgroep 75+. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek, wordt in 2016 actief ingezet op het bestrijden en voorkomen van eenzaamheid.

Samenwerking in het sociaal domein met alle partijen ten behoeve van sociale signalering is noodzakelijk om achterstandssituaties op diverse terreinen te voorkomen. Of het nu gaat om eenzaamheid of om jongeren met gedragsproblemen die begeleiding nodig hebben. Corporaties komen ook achter de voordeur net als veel andere partijen.

Huurdersorganisaties hebben ogen en oren in de wijk of buurt. Met de corporaties en de huurdersorganisaties willen we afspraken maken over hoe signalering het beste plaats kan vinden en welke rol zij hierin kunnen spelen.

Verbeteren van bestaand intramurale woon-zorgcomplexen

Veel van de huidige woon-zorgcomplexen in Heerenveen zijn sterk verouderd. Wij willen de vernieuwing zoveel mogelijk stimuleren. Hiertoe wordt vanaf 2016 in samenwerking met de stakeholders, zoals de zorgverzekeraar en de grotere instellingen op het gebied van intramuraal wonen, gestreefd naar een gezamenlijk beeld over vraag en aanbod en benodigde samenwerking bij het langer thuis blijven wonen. Op basis hiervan willen we afspraken maken over hoe we dit het beste kunnen bereiken, waaronder vastgoedstrategie, rolverdeling en regie etc. Hierbij willen we zoveel mogelijk aansluiten bij de plannen van de zorgpartijen die actief zijn in deze gemeente. Ook het beschermd wonen in het kader van de Wmo 2015 maakt hier onderdeel van uit. Een gezamenlijk plan 'Soarch foar thús' helpt bij het creëren van een gevarieerd aanbod voor onze inwoners zodat ook de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd kan worden en zorg thuis of in een instelling voorhanden blijft.

Bijlage 1 : Definities inkomensgrenzen sociale huur

Primaire doelgroep: Alle huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslag grenzen conform onderstaande tabel:

Primaire doelgroep (prijsspeil 2015):

Huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 21.950,-
Meerpersoonshuishouden	€ 29.800,-
Eenpersoonsouderenhuishouden	€ 21.950,-
Meerpersoonsouderenhuishouden	€ 29.825,-

EC-doelgroep: Alle Huishoudens met een inkomen tot maximaal € 34.911 belastbaar per jaar, prijspeil 2015 jaarlijks door het ministerie te indexeren.

Secundaire doelgroep: De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 34.911,- afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

Middengroep of Middeninkomens:

De groep huishoudens met een inkomen van € 34.911 tot € 43.786.

Definities huurklassen op basis ministerie BZK (prijsspeil 1 januari 2015):

Goedkoop: huurprijs tot € 403,06.

Betaalbaar: huurprijs vanaf € 403,06 tot € 576,87 (1e aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens). Of tot € 618,24 (2e aftoppingsgrens voor 3- en meerpersoonshuishoudens).

Bereikbaar: huurprijs vanaf respectievelijk € 576,87 / € 618,24 tot de maximale huurtoeslaggrens € 710,68.

Duur: huurprijs boven de € 710,68

Koopstarter: een huishouden dat voor het eerst een woning koopt

Starterswoning:

betrekkelijk goedkope woning voor mensen die voor het eerst een huis kopen

Betaalbaarheid:

Inwoners van Heerenveen met een inkomen tot € 34.911 moeten binnen de sociale huurvoorraad een woning kunnen vinden die naar prijsstelling aansluit bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden.

Beschikbaarheid:

Woningzoekenden die actief reageren op woningen en in de gemeente nog geen woning hebben, kunnen in Heerenveen binnen een jaar een woning vinden, en in geval van noodsituatie binnen drie maanden.

Basiskwaliteit huurwoningen: een huurwoning een basiskwaliteit heeft als het gezond, schoon, heel en veilig is, netjes onderhouden en past bij het inkomen en de huishoudenssamenstelling van de huurder.

Kwetsbare groepen of urgente doelgroepen: woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld; woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen; statushouders, urgenten op basis van CIZ/gemeentelijke indicatiestelling, voordracht van zorginstellingen en voordracht van corporaties i.v.m. herstructurering.

Zoekduur: de zoektijd die een actief woningzoekende nodig heeft om een woning te vinden. (wordt berekend voor nieuwe huurders vanaf datum 1e reactie op een woning tot aan de datum huurcontract getekend) De exacte definitie t.b.v. de 0-meting wordt met de corporaties nader uitgewerkt.

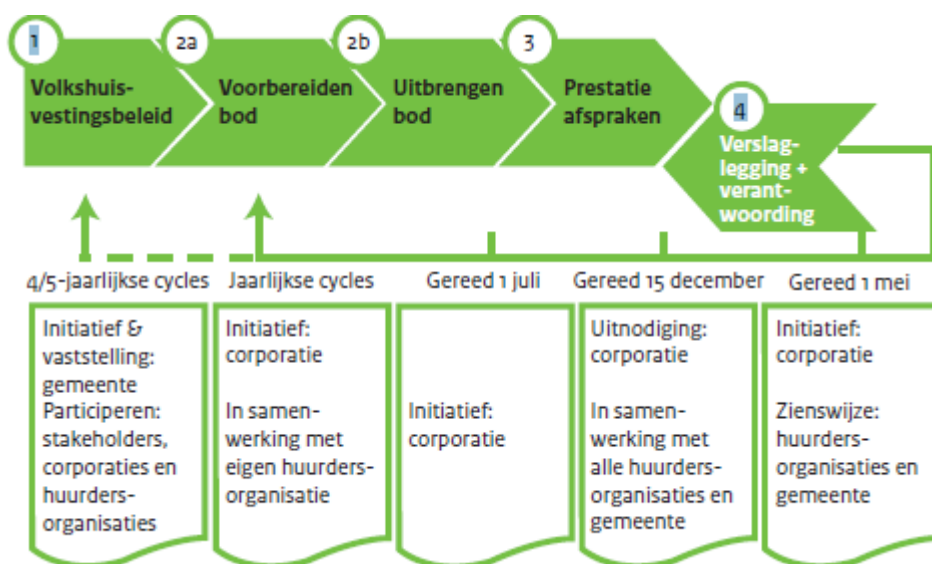
Bijlage 2: Cyclus woningwet en prestatie afspraken

De herziene Woningwet 2015 geeft meer dan haar voorganger aan hoe de verhoudingen tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie zijn. Kern is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun verankering krijgen in het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente vaststelt. De exacte bijdrage van de corporatie aan het volkshuisvestingsbeleid komt in samenwerking tussen corporatie, huurdersorganisaties en gemeente tot stand. Daartoe doet de corporatie op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering een voorstel van haar (redelijke) bijdrage aan de gemeente (het bod). Dit bod gaat vergezeld van een financiële onderbouwing met zicht op de investeringsruimte die de corporatie heeft. Zij nodigt daarbij de gemeente én de huurdersorganisaties uit tot het maken van prestatieafspraken.

Hiermee hebben de prestatieafspraken, en de samenwerking van corporatie, huurdersorganisatie en gemeente hun wettelijke verankering gekregen. Deze werkwijze betekent dat de verhoudingen op lokaal niveau veranderen, met als uitgangspunt dat de drie partijen gelijkwaardig aan tafel zitten.

De Woningwet geeft wel de procedure aan voor de lokale samenwerking, maar stelt hieraan verder geen vormvereisten.

De 5jaarlijkse en jaarlijkse cyclus:



1. *Opstellen volkshuisvestingsbeleid:* De gemeente stelt volkshuisvestingsbeleid op in een woonvisie. De gemeentelijke woonvisie gaat over meer dan alleen het volkshuisvestelijke beleid. Ook beleid ten aanzien van het woningbouwprogramma, wijkaanpak, vrije sector huur en koop, relatie wonen en economische ontwikkeling en wonen en zorg zijn vaak onderdeel van de woonvisie. Uiteraard zijn specifiek de volkshuisvestelijke (sociale) ambities in de woonvisie voor het maken van prestatieafspraken relevant. Dit deel van de woonvisie biedt namelijk de basis voor het bod waarin de corporatie haar bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid uitwerkt.
2. *Corporatie bereidt bod voor en doet een bod:* Als de gemeente haar volkshuisvestingsbeleid voor 1 januari aan de corporatie(s) bekend heeft gemaakt, is de corporatie verplicht om hierop een "bod" uit te brengen. Het bod is concreet voor het komende jaar en geeft een doorkijk voor de vier jaar daarna.

Dit bod wordt jaarlijks herijkt. De corporatie overlegt met haar eigen huurdersorganisatie over de inhoud van het bod.

3. *Maken van prestatieafspraken:* Corporatie, gemeente en de huurdersorganisatie gaan aan de hand van het volkshuisvestingsbeleid en het bod met elkaar in gesprek over te maken prestatieafspraken. Zij hebben hiervoor de tijd tot 15 december. Voor die dag dient de corporatie de prestatieafspraken naar de Minister verstuurd te hebben, samen met de prognose-informatie (dPi).
4. *Evaluatie van realisatie:* In mei gaan de gemeente, corporatie en huurdersorganisatie met elkaar in gesprek over de uitvoering van de prestatieafspraken in het voorgaande jaar. Dit betreft zowel de uitvoering van de jaarlijkse als de vijfjaarlijkse afspraken.

De cyclus in praktijk

In de praktijk hebben korte-en langetermijnafspraken een heel verschillend karakter. Om bij de tijd te blijven is het noodzakelijk om met een hoge frequentie de afspraken aan te scherpen. Ervaringen leren namelijk dat afspraken voor maximaal twee jaar echt concreet kunnen zijn. Toch is het weinig productief om elke twee jaar de afspraken volledig opnieuw uit te onderhandelen. Zinnvoller is het om in een raamovereenkomst basisafspraken te maken voor de lange termijn en deze afspraken periodiek te concretiseren in prestatieafspraken.



Schematisch ziet de samenhang tussen woonvisie, raamovereenkomst en prestatieafspraken er dan als volgt uit:

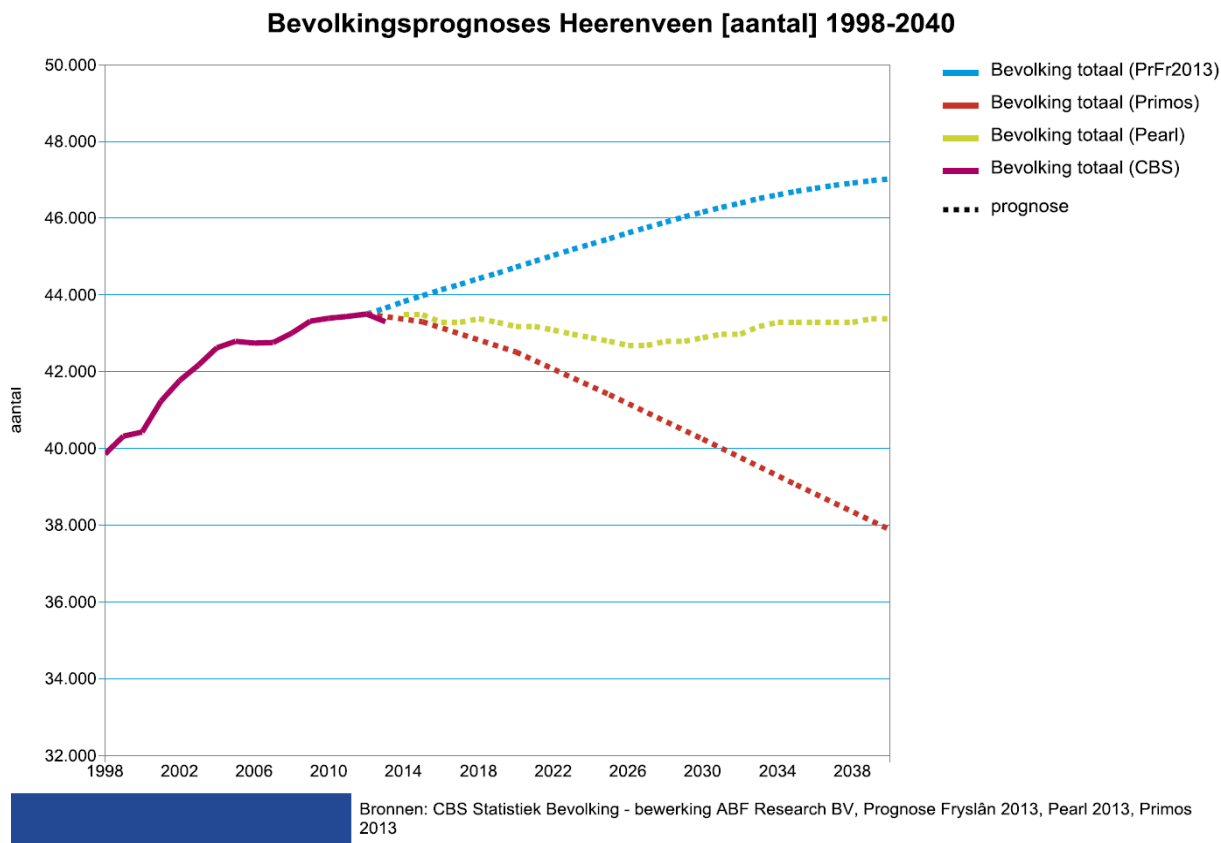


Bijlage 3 : Woningbouwprogramma 2014-2020

Het woningbouwprogramma 2014-2020 is op 9 september 2014 vastgesteld door het college van B&W. Hieronder wordt de stand van zaken van het woningbouwprogramma peildatum 1 september 2015 aangegeven.

		Totaal	2014	2015	2016	2017	2018	2019	na 2019								
Gebiedstype										koop				huur			
										rijwoningen	2/1 kap	vrijstaand	appartement	rijwoning	appartement	wonen&zorg	onbekend
Uitbreiding																	
Skoatterwald	Heerenveen	284	6	39	61	59	60	59	860	100	80	80					24
De Fjilden	Nieuwehorne	15	0	3	3	3	3	3	61	5	5	5					
De Eide	Tjalleberd	10	0	2	2	2	2	2	52		4	6					
Incidentele woningbouw		30	5	5	5	5	5	5									30
Totaal uitbreiding		339	11	49	71	69	70	69	973	105	89	91	0	0	0	0	54
Inbreiding/Functiewijziging																	
Tellepark	Heerenveen	65				15	20	30		15			30				20
Zonnehoeck	Heerenveen	24				24								24			
Nieuwburen	Heerenveen	60	60												60		
Fedde Schurerplein	Heerenveen	13					6	7	7		6	7					
Schans/Zilverlinde	Heerenveen	3			3							3					
Heidemeer	Heerenveen	3			1	1	1					3					
Gedempte Molenwijk	Heerenveen	16			7		9								16		
Molenplein	Heerenveen	0							6								
Parallelweg	Heerenveen	15			15											15	
Belastingkantoor	Heerenveen	59			59										39	20	
Falkena Binnen	Heerenveen	32			14	10	8			6	24	2					
Oude Veenscheiding	Heerenveen	80				40	40								80		
de Wielen	Heerenveen	7	7							7							
Hondsdrif	Heerenveen	21			21											21	
Naardermeerstraat	Heerenveen	16			8	8											16
Stobbegaesterpaad	Haskerdijken	6				2	2	2			6						
Ark&Reau	Aldeboarn	3			1	1	1					3					
West (Prikwei)	Aldeboarn	8		2	2	2	2			8							
Swettebuorren	Aldeboarn	0															
Meerzicht	Oranjewoud	6			2	2	2					6					
Koningin Wilhelminaweg	Oranjewoud	2				2				2							
schoollocaties	Jubbega	8		2	2	2	1	1	8		4	4					
Rabobank locatie	Akkrum	5						5					5				
Oude gasfabriek	Akkrum	3			2	1											3
oude zuivelfabriek	Bontebok	9				5	4			5	4						
Brandenburg	Oudeschoot	6		2	1	1	1	1	?	6							
Totaal Inbreiding/functiewijziging		470	67	6	138	116	97	46	21	49	44	28	35	24	195	56	39
Wijkvernieuwing																	
Bloemenbuurt	Heerenveen	14	8	6							14						
Kop van Midden (sloop)	Heerenveen	-63			-63									-63			
Kop van Midden(incl. dekemalaan)	Heerenveen	60			30	30								60			
Wederik (sloop)	Heerenveen				-48										-48		
Wederik	Heerenveen	36			36									36			
Sinnebuorren (sloop)	Akkrum	-117		-31	-14	-11	-17	-44						-117			
Sinnebuorren	Akkrum	80		9	33	10	9	19	22	9	12	3			56		
Molenlaan	Mildam	14	8	2	4						6				8		
Totaal Wijkvernieuwing		-24	16	-14	-22	29	-8	-25	22	9	32	3	0	-20	-48	0	0
Incidentele woningbouw binnenstedelijk																	
Heerenveen		20	3	4	3	4	3	3									20
Akkrum		20	3	4	3	4	3	3									20
Dorpen		20	3	4	3	4	3	3									20
Totaal incidenteel binnenstedelijk		60	9	12	9	12	9	9		0	0	0	0	0	0	0	60
Totaal		845	103	53	196	226	168	99	1016	163	165	122	35	4	147	56	153
* De aantallen woningen bij 'Binnenstedelijk' (Inbreiding + Wijkvernieuwing) zijn onderling uitwisselbaar																	
** Bij incidentele woningbouw is uitgegaan van de aanname 2/3 binnenstedelijk en 1/3 buitenstedelijk																	
*** ramingen woningbouw na 2019 alleen bij reeds bekende locaties																	

Bijlage 4 : Bevolkingsprognoses 2013-2040: Provincie Fryslân, Primos en Pearl 2013



Colofon

Opdrachtgever: Het college van B&W
Opdracht: Achtergronddocument Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020: Analyse en Toelichting
Versie: 1
Omvang rapport: 47 pagina's
Auteur: Simon Waley