

DATUM	12 juni 2019
PROJECTNUMMER	059.104
OPDRACHTGEVER	Gemeente Achtkarspelen

Verslag Avond van het wonen

Onderdeel 1: terugkoppeling discussie woningmarkt

Tijdens het eerste deel van de avond presenteerde Companen een overzicht van de woningmarkt in Achtkarspelen (presentatie in de bijlage). Hierbij is stilgestaan bij recente ontwikkelingen en de te verwachten opgaven voor de komende jaren. Inwoners gaven doorlopend opmerkingen die aansloten bij de vier thema's. De hoofdlijnen van deze discussie zetten wij hieronder uiteen:

Woningbouw

- Sommige bewoners geven aan dat de woningbouw in recente jaren de tendens van prognoses beïnvloedt. Zij stellen dat er te weinig gebouwd is voor de doelgroepen starters en ouderen, en hierdoor meer mensen verhuizen en verhuisd zijn naar andere gemeenten. Deze ontwikkeling draagt daarmee bij aan de huishoudensafname. Aanvullend stellen wij ook vast dat:
 - Er regionale afspraken gelden ten aanzien van de woningbouw; de provincie zal goedkeuring moeten verlenen aan meer woningbouw.
 - De prognose blijft een daling voorzien. De gemeente moet daarom ook rekening houden met het bouwen voor leegstand.
 - Het verhuisgedrag van jongeren is ook gerelateerd aan werk, inkomen en woningprijzen. Dit vereist coördinatie tussen deze werkvelden.
- Een manier om in te spelen op de verwachte huishoudensafname kan zijn om tijdelijke woonvormen te realiseren om daarmee mee te golven met de woningbehoefte. Dit is voornamelijk een optie voor de huursector en deze woonvormen dienen wel te passen bij het dorps woonmilieu.
- Een deel van de ouderen heeft een verhuwenswens (kleine woning, levensloopgeschikt, appartement of grondgebonden). Dit aanbod is er niet en daardoor is de doorstroming beperkt. Minder woning komen vrij en dat merken ook de starters op de woningmarkt.
 - Financiële redenen kunnen ouderen echter ook van een verhuizing houden: zij moeten vaak meer gaan betalen voor een kleinere woning. Het is moeilijk te bezien of (duurder) aanbod zal leiden tot vraag.

Aanpak van de bestaande voorraad

- De inwoners zien de woningcorporaties als de motoren van de energietransitie; zij kunnen particulieren hierin op sleeptouw nemen. Voor de gemeente zien zij vooral een rol in het verstrekken van goedkope leningen aan inwoners met een beperkt investeringsvermogen. De verantwoordelijkheid voor verduurzamen ligt wel bij de woningeigenaar.

- De gemeente moet wel oppassen om huurwoningen niet te ver voorop te laten lopen in het verduurzamen. De koopvoorraad moet ook mee.

Betaalbaar wonen

- De inwoners vermoeden dat het passend toewijzen niet altijd wordt nageleefd in de gemeente. Vanuit de corporaties horen wij echter dat 95% van de sociale huur wordt toegewezen aan inkomens binnen de primaire doelgroep. Dat is ook het beeld van de huurdersorganisaties.
- Ouderen willen graag in hun eigen kern kunnen blijven wonen. Maar het aanbod aan sociale huur in de kleinere dorpen is nu zeer beperkt, zeker als het gaat om levensloopgeschikte woningen. Daarvoor moet men dan vaak naar de grotere kernen verhuizen. Daarom is er volgens bewoners behoefte aan meer levensloopgeschikte sociale huurwoningen in de kernen.
- De behoefte aan middeldure huur lijkt beperkt. De enige behoefte komt van ouderen die een 'luke' appartement zoeken in de middenhuur (ca. 720 tot 850 euro). Deze groep heeft nu een (grote) koopwoning.

Wonen met zorg

- De aanwezigen spreken een wens uit voor kleine levensloopgeschikte woningen voor lichte zorgvragers, zoals hofjes-woonconcepten. In deze woonvormen zou ook gemengd gewoon kunnen worden (jong en oud, zorgbehoevend en zonder zorgvraag). Dergelijke woonconcepten stimuleren de sociale cohesie, door de opstelling van de woningen ten opzichte van elkaar. Voor de uitvoering liggen er wel enkele obstakels:
 - Gemeenschappelijke ruimten laten zich lastig exploiteren.
 - Er moet enige doorstroming in deze hofjes op gang worden gebracht.
 - De wooncontingenten om dergelijke nieuwe woonconcepten te kunnen ontwikkelen, zijn beperkt.
- Een andere optie is om bestaande woningen te splitsen. In gecombineerde woningen kunnen zorgvragers (ouderen) en zorgdragere (jongeren) wonen. Deze flexibele woningbouw kan bijdragen aan de tijdelijke woningbehoefte tot de huishoudensafname zal inzetten.
- De gemeente zou voor seniorenwoningen moeten werken met woonzorgzones nabij voorzieningen. Maar beperk je jezelf dan niet tot aanbod in voorzieningskernen?
- De samenleving moet niet vergeten dat de ouderen ook een maatschappelijke bijdrage kunnen leveren. Zij hebben wel een beperkte actieradius. Onze systemen zijn nu gericht op zorg aan ouderen, maar ouderen kunnen elkaar of zichzelf ook helpen. Hiervoor is het gemengd wonen en genoeg ontmoetingsplekken van belang.
 - Echter doen mensen ook veel uit zichzelf. De gemeente moet oppassen met teveel op te leggen (aan zij die dat niet willen of kunnen).

Onderdeel 2: input per dorp

Tijdens het tweede deel van de avond konden inwoners aangeven wat zij voor hun eigen dorp van belang vinden als het gaat om het woonbeleid. Men kon de opmerkingen per thema aanleveren. Daarnaast konden mensen ook input aanleveren van zaken die voor de hele gemeente gelden.

	Woningbouw	Aanpak bestaande woningvoorraad	Betaalbaar huren	Wonen met zorg
Augustinusga	-Behoeftte aan extra woningen (vooral koop), maar met mate.	-Behouden wat er nu al is.	-Zorg voor kwaliteit (verduurzamen)	-Weinig behoefte, maar wees als gemeente flexibel in je woningaanbod. -Mogelijkheden voor kangoeroewoningen (ouderen-kinderen).
Buitenpost	-Betaalbare woningen voor middeninkomens (rij / 2-onder-1 kap) -Op binnenstedelijke locaties bouwen voor verschillende doelgroepen	-Renoveren waar mogelijk en nieuwbouw ter vervanging van te oude woningen -Meer mogelijkheden voor transformatie leegstaande winkels tot woonruimte	-Huurwoningen sneller verduurzamen -Huurwoningen voor jongeren en mensen met laag inkomen	-Woningen Herbranda State te klein en daarmee ongeschikt voor mensen met zorgvraag -Woningbouw voor senioren (in leegstaande winkelruimte) in de buurt van voorzieningen
Drogeham	-Niet te veel woningbouw. Eerst onderzoek naar woningbehoefte. -Beperkte vraag naar vrije kavels	-Aandacht voor vrijkomende woningen van senioren die de markt verlaten (overlijden of verpleeghuis).		-Begeleid wonen: zoek starterswoningen voor 1-2 personen
Gerkesklooster - Stroobos	-Lef tonen als gemeente richting provincie (mogelijkheden uitproberen) -Inspelen op behoefte van inwoners -Behoud jongeren in eigen dorp -Aanbod bouw kavels -Woningen voor starters	-Aandacht voor grote particuliere woningvoorraad -Aandacht verpaupering huurwoningen	-Bouw sociale huur -Aanbod voor jonge gezinnen in huursegment.	-Geen ouderenwijk (maar mix van jong en oud) -Aandacht voor veilige woonomgeving, saamhorigheid -Generatiehuis -Ouderen moeten in eigen dorp kunnen blijven wonen.
Harkema	-Bouw in het centrum, niet in buitengebied of randen van het dorp -Gefaseerde nieuwbouw -Plattegrond nieuwbouwlocatie zodanig inrichten dat socialer samenleven gestimuleerd wordt -Extra woningbouw voor oud-inwoners die willen terugkeren -Bouw van seniorenappartementen om doorstroming bij gezinswoningen te krijgen	-Verouderde woningen slopen -Woningisolatie als onderdeel armoedebeleid		-Alle woningen levensloopbestendig maken (ook in particuliere sector). -Hofjeswonen in de buurt van voorzieningen. Aandacht voor mix van bewoners en gezamenlijke ontmoetingsruimte
Kootstertille				Meer aandacht voor wonen met zorg.
Surhuisterveen	-Vrije bouw kavels -Flexibele bouw -Tiny Houses -Starterswoningen (150-200.000)			-Appartement met binnentuin -Knarrenhof -Hofjeswonen senioren (door gemeente / corporatie)

	<ul style="list-style-type: none"> -seniorenwoningen met platdak (welstandsvrij) -Projectmatige bouw (250-300.000) voor starters / doorstromers. -Mogelijkheden voor doorstroming senioren vergroten (vergroot mogelijkheden andere generaties) 			<ul style="list-style-type: none"> -Bestaande woningen tijdelijk aanpassen via creatieve oplossingen (zie project Van Wijnen Gorredijk)
Surhuizum	<ul style="list-style-type: none"> -Aanbod bouwkavels -Woningen staan zeer kort te koop; grote vraagdruk. -Aandacht voor voldoende tuin bij nieuwbouwwoning -Sterke binding aan het dorp. Mensen willen in Surhuizum blijven wonen. 		<ul style="list-style-type: none"> -Meer huurwoningen, zowel sociaal als hogere prijsklasse. -Seniorenwoningen zijn niet meer up to date (worden bewoond door jongeren); zorgt voor overlastproblemen. 	<ul style="list-style-type: none"> -Te weinig aanbod seniorenwoningen. -Koppelwoningen (ouders met gehandicapte kinderen), financiële drempels wegnemen, flexibele regelgeving -Hofjeswonen / seniorencomplex, met mogelijkheden voor kleinschalige voorzieningen + ontmoetingsmogelijkheden.
Twijzel	<ul style="list-style-type: none"> -Bouwkavels voorradig 	<ul style="list-style-type: none"> -Leegstaand vastgoed (bijvoorbeeld Keukenstudio, Oude Melkfabriek) transformeren naar zorgappartementen 	<ul style="list-style-type: none"> -Meer aandacht voor aanpak verpaupering sociale huurwoningen 	<ul style="list-style-type: none"> -Behoeftes aan zorgwoningen (creëert ook doorstroming voor gezinnen) -Bouw appartementen met enkele flexibele units voor kleinschalige voorzieningen. Dit voorkomt dat ouderen verhuizen naar Buitenpost of Surhuisterveen.
Twijzelerheide	<ul style="list-style-type: none"> -Meer ruimte voor nieuwbouw huurwoningen. -Weinig leegstand: toont aan dat er veel vraag is naar woningen. 	<ul style="list-style-type: none"> -Woningen energiezuinig maken. 	<ul style="list-style-type: none"> -Betere afspraken tussen corporaties en gemeente. -Meer betaalbare huurwoningen om de jeugd in het dorp te houden. -Woningen energiezuiniger maken. 	<ul style="list-style-type: none"> -Weinig vraag naar wonen met zorg. Iedereen gaat naar De Westereen.
Hele gemeente Achtkarspelen	<ul style="list-style-type: none"> -Gefaseerde woningbouw -In elk dorp mogelijkheden voor nieuwbouw -Nieuwbouw om verpaupering van het dorp + krimp te voorkomen -Inventariseren van de woningbehoefte per dorp en daarop het aanbod afstemmen. 	<ul style="list-style-type: none"> -Goede afspraken maken met corporaties en particuliere woningbezitters stimuleren / faciliteren in verbeteren kwaliteit van de woning. 	<ul style="list-style-type: none"> -Corporatie moet geen tweekappers bouwen, maar kleinere rijwoningen -Creëren reële prijs-kwaliteit verhouding in sociale huur bij nieuwbouw, zodat gelijk speelveld corporaties – particuliere beleggers ontstaat -Meer sturing op verduurzaming corporatievoorraad 	<ul style="list-style-type: none"> -Aandacht voor infrastructuur + bereikbaarheid. Burgummobiel als voorbeeld -Voorzieningen worden minder belangrijk (vanwege internet etc.), ontmoetingsmogelijkheden juist belangrijker. Daar dus ook vooral aandacht voor. -Lange wachtlijsten voor de drie verpleeghuizen. -Focus op levensloopgeschikt maken bestaande woningen of levensloopgeschikte nieuwbouw? -Aandacht voor veiligheid -Aandacht voor vereenzaming -Aandacht voor groene woonomgeving.