

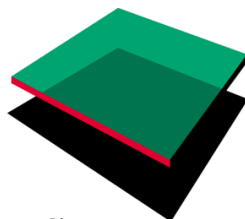
## **Wonen voor jong en oud**

Uitdagingen voor een gemeente in transitie

Woonvisie  
Gemeente Achtkarspelen



Projectnr. Woonvisie  
Achtkarspelen



**Companen**  
waar wonen beweegt

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532  
Telefax (026) 4458702

E-mail  
info@companen.  
nl

Gemeente Achtkarspelen

**Wonen voor jong en oud**  
Uitdagingen voor een gemeente in transitie

# Samenvatting

## Aanleiding

De nieuwe Woonvisie helpt de gemeente regie te voeren over de woningbouwontwikkeling en ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad. Juist in deze tijd van economische crisis en een stagnerende woningmarkt is regie van de gemeente van belang: om een zo groot mogelijk deel van het geplande woningbouwprogramma uit te kunnen voeren, om te zorgen dat vraag en aanbod op de woningmarkt zowel op de korte als op de lange termijn zo goed mogelijk zijn afgestemd om kwalitatieve verbeteringen in het woningbouwprogramma te ondersteunen en te faciliteren en om opgaven op te pakken binnen de bestaande woningvoorraad.

Deze woonvisie is een pragmatische visie. Doelmatig en met realistische ambities. Het oppakken van de opgaven die er liggen, is nu de grootste uitdaging. Een uitvoeringsprogramma is dan ook een belangrijk onderdeel van de visie. Het is een visie om mee aan de slag te gaan.

De woonvisie brengt de ontwikkelingen en trends op het gebied van wonen in beeld. Op basis van een gedegen cijfermatige analyse zijn de uitdagingen waar we voor staan benoemd. Deze hebben samen met de bevindingen van de dag 'detectives van het wonen' geresulteerd in het benoemen van de opgaven in het woonbeleid voor de komende jaren.

1. Achtkarspelen; een aantrekkelijke gemeente om in te wonen
2. De krimp een stap voor
3. De bestaande voorraad klaarstomen voor de toekomst
4. De vergrijzing de baas
5. Samen bereiken we meer

In het laatste deel van de visie; het uitvoeringsprogramma wordt invulling aan de opgaven gegeven met concrete projecten voor de komende jaren. Daarnaast is een woningbouwprogramma gekoppeld aan de visie.

## Ontwikkelingen en trends

De economische crisis heeft naar verwachting een permanente verandering op de woningmarkt ingeluid. De woningmarkt zal niet meer zo oververhit raken als voor de crisis waardoor voor koopwoningen reëlere prijzen gevraagd worden. Daar staat tegenover dat het afsluiten van een hypotheek lastiger is geworden waardoor een koopwoning voor een groot aantal mensen nog steeds buiten bereik ligt. Daarnaast is een eigen woning geen garantie meer voor het opbouwen van vermogen.

Door het nieuwe kabinetsbeleid worden corporaties gedwongen om zich meer op hun kerntaken te richten; het bieden van huisvesting voor mensen die hier zelf niet in kunnen voorzien. Door de verhuurdersheffing wordt de investeringscapaciteit van corporaties sterk verminderd.

Daarnaast vraagt deze tijd om een grotere inzet van bewoners om zelf problemen op te lossen. Informele netwerken, de verbanden tussen mensen en de ondersteuning die zij elkaar kunnen bieden spelen een steeds belangrijker rol bij ontwikkelingen in de woon- en leefomgeving.

Achtkarspelen vergrijst. Al lange tijd verhuizen er meer mensen uit Achtkarspelen dan dat er naar toe verhuizen. Nu ook het aantal geboorten afneemt zal de bevolking in aantal afnemen. De gezinsverdunding zorgt ervoor dat het aantal huishoudens nog licht toeneemt, voordat ook hier, naar verwachting vanaf ongeveer 2022, de vraag naar woningen afneemt.

## **Conclusies uit de cijfermatige analyse**

Het aantal woningen waarnaar behoefte is, groeit nog weinig. Tot 2022 zijn er nog 200 – 250 toevoegingen nodig. Daarna is er sprake van een stabilisatie. In de periode die daarop volgt, zal naar verwachting het aantal huishoudens afnemen en daarmee ook de vraag naar woningen. Tot 2040 wordt een overschot verwacht van 500 woningen.

De additionele vraag die er nog is, is volledig het gevolg van de vergrijzing. Dit betekent dat de behoefte aan seniorgeschikte woningen fors toeneemt. Gezinswoningen daarentegen zijn er voldoende, evenals woningen die geschikt zijn voor starters. Daarnaast vindt er een lichte verschuiving plaats in de behoefte, van koop- naar huurwoningen.

## **Opgaven en beleidsvoornemens**

### **1. *Achtkarspelen, een aantrekkelijke gemeente om in te wonen!***

Achtkarspelen wil een aantrekkelijke gemeente zijn om in te wonen voor iedereen ongeacht leeftijd of inkomen. We benutten en versterken de aantrekkelijke woonomgeving die Achtkarspelen te bieden heeft. De beperkte woningbouwruimte die er nog is benutten we voor het maken van een kwaliteitsslag in de ruimtelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld voor het invullen van verpauperde plekken in de bebouwde kom en de stedenbouwkundige afronding van lopende uitbreidingsplannen.

### **2. *De krimp een stap voor!***

De verminderde vraag naar woningen, zal op termijn leiden tot vraaguitval. Daarom hebben we extra aandacht voor kwetsbare delen van de bestaande voorraad om vraaguitval en leegstand vroegtijdig te signaleren en hierop in te spelen.

Met de keuze voor woningbouwlocaties, sluiten we daar aan waar de vraag ligt en daar waar de kansen liggen. Hierbij houden we rekening met eventuele concurrentie met het aanbod in de bestaande voorraad.

Leefbaarheidsinitiatieven vanuit de samenleving stimuleren we en ondersteunen we waar mogelijk.

### **3. *De bestaande voorraad klaarstomen voor de toekomst!***

Het overgrote deel van de woningen van de toekomst, staat er al; de bestaande voorraad. Om deze woningen ook in de toekomst aan de eisen van de tijd te laten voldoen, ligt er een forse opgave om het energiegebruik van deze woningen terug te dringen en alternatieve energiebronnen in te zetten. Daarnaast groeit de behoefte aan senior- en zorggeschikte woningen. De omvang van deze behoefte is zo

omvangrijk dat hier met nieuwbouw alleen, niet in kan worden voorzien. Dit betekent dat er ook een opgave ligt in het aanpassen van een deel van de bestaande woningen.

4. ***De vergrijzing de baas!***

Om de vergrijzing op te vangen, ligt de nadruk op het realiseren van zorggeschikte woningen, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Het zo lang mogelijk zelfstandig wonen faciliteren we in elk dorp. Bovendien is er ruimte voor vernieuwende zorgconcepten en bieden we ruime mogelijkheden voor mantelzorgwonen.

5. ***Samen bereiken we meer!***

Door samenwerking te zoeken creëren we een meerwaarde en bereiken we meer dan als gemeente alleen. Daarom is er regelmatig overleg met de corporaties en de Woonregio NoordOost. Ook betrekken we marktpartijen en zorgaanbieders bij de opgaven waar we voor staan. We trekken samen op en benutten elkaars expertise.

## **Uitvoering**

In het uitvoeringsprogramma wordt concreet handen en voeten gegeven aan de opgaven en beleidsvoornemens van het woonbeleid. Aan de slag!









# Inhoud

<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>1. Waarom een woonvisie?</b>	<b>2</b>
1.1 Het proces	3
1.2 Leeswijzer	3
<b>2 Actuele ontwikkelingen</b>	<b>5</b>
2.1 Crisis op de woningmarkt	5
2.2 Nieuw kabinetsbeleid voor de woningmarkt	6
2.3 Demografische ontwikkeling	7
2.4 Nieuw kabinetsbeleid voor wonen en zorg	8
2.5 Beleidskader	9
<b>3 Wat zeggen de cijfers?</b>	<b>13</b>
3.1 Terugblik demografische trends	13
3.2 Motieven van vestigers	18
3.3 Kwalitatieve wensen per doelgroep	19
3.4 Ontwikkelingen in de woningvoorraad	20
3.5 Kenmerken van de woningvoorraad	22
3.6 Vooruitblik bevolking en huishoudens 2013-2022	24
3.7 Wonen met zorg: meer zorg aan huis	28
3.8 Inkomensontwikkeling	30
3.9 Uitdagingen op de woningmarkt	31
<b>4 Opgaven en beleidsvoornemens</b>	<b>35</b>
4.1 Achtkarspelen, een aantrekkelijke gemeente om in te wonen	35
4.2 De krimp een stap voor	37
4.3 De bestaande voorraad klaarstomen voor de toekomst	39
4.4 De vergrijzing de baas	41
4.5 Samen staan we sterker	44
<b>5 Bijlagen</b>	<b>46</b>
Bijlage 1: Planning uitvoeringsprogramma	46
Bijlage 2 – Ambities en doelen uit Regionale Woonvisie, Structuurvisie en Sociaal Maatschappelijke agenda	47
Bijlage 3 – Achtergrondinformatie vestigersenquête	51
Bijlage 4: Verslag Detectives van het Wonen	56

# 1. Waarom een woonvisie?

Deze Woonvisie helpt de gemeente regie te voeren over de woningbouwontwikkeling en ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad. Deze woonvisie vormt in samenhang met de structuurvisie, de regionale woonvisie en de sociaal maatschappelijke agenda het beleidskader voor de gemeente, met als doel om de kwaliteit van de gemeente als woon- en leefgebied te versterken.

Een Woonvisie opstellen in een tijd van crisis met alle onzekerheden van dien, is lastig. Tegelijkertijd vraagt juist deze tijd om regie van de gemeente: om een zo groot mogelijk deel van het geplande woningbouwprogramma uit te kunnen voeren, om te zorgen dat vraag en aanbod op de woningmarkt zowel op de korte als op de lange termijn zo goed mogelijk zijn afgestemd, om kwalitatieve verbeteringen in het woningbouwprogramma te ondersteunen en te faciliteren en om opgaven op te pakken binnen de bestaande woningvoorraad.

Daarnaast vraagt deze tijd om een grotere inzet van bewoners om zelf problemen op te lossen. Informele netwerken, de verbanden tussen mensen en de ondersteuning die zij elkaar kunnen bieden spelen een steeds belangrijkere rol bij ontwikkelingen in de woon- en leefomgeving.

## **Achtergrond**

De gemeente Achtkarspelen heeft in 2009 de regionale Woonvisie met de NOFA-gemeenten vastgesteld. Hierin zijn strategische keuzes gemaakt die lokaal moeten worden uitgewerkt. Op basis van deze visie zijn regionale woningbouwafspraken gemaakt. Ook is het proces rond de structuurvisie 'Samen leven in Achtkarspelen' begin 2013 afgerond. In deze gemeentelijke Woonvisie worden de strategische keuzes uit de regionale Woonvisie en de structuurvisie verder uitgewerkt. Voorts wordt samenhang gezocht met de Sociaal maatschappelijke agenda die door de raad in 2012 is vastgesteld.

Hoofdpunten uit deze documenten zijn het werken aan de aantrekkelijkheid van de gemeente, door in te zetten op woonkwaliteit en duurzaam wonen. Wonen werd gezien als economische impuls. Op het gebied van samenwerking werd gesteld dat er gebiedsgericht beleid moet komen, dat woningbouw (regionaal) moet worden afgestemd om de groei optimaal te benutten en goed gericht te zijn op de vraag. Er werd gevraagd om bijzondere aandacht voor de vraag van de leeftijdscategorie tot 45 jaar.

De structuurvisie heeft als titel 'Samen leven in Achtkarspelen'. Dit thema sluit naadloos aan op de Sociaal Maatschappelijke Agenda waarin de nadruk wordt gelegd op 'samen met en voor burgers'.

## **Planhorizon**

De visie heeft een looptijd tot het jaar 2020. Wanneer daar aanleiding voor is zal de visie eerder herijkt worden. Het uitvoeringsprogramma zal tweejaarlijks worden geëvalueerd en bijgewerkt.

## **Woningbouwprogramma**

Aan deze Woonvisie is een woningbouwprogramma gekoppeld. In het woningbouwprogramma zijn de projecten benoemd waarop de gemeente de komende jaren wil inzetten. Na instemming van Gedeputeerde Staten met het woningbouwprogramma, kunnen deze projecten worden gerealiseerd, zonder dat hiervoor per project nog toestemming van de provincie nodig is. Het woningbouwprogramma zal wanneer daar aanleiding toe is, worden geactualiseerd.

### **1.1 Het proces**

#### **Projectgroep**

De Woonvisie is opgesteld onder begeleiding van een projectgroep waarin naast de gemeente Achtkarspelen, de woningcorporaties SWA en WoonFriesland zitting hadden.

#### **Detectives van het Wonen**

Als onderdeel van de voorbereiding op het maken van de woonvisie is op 12 maart 2013 een dag georganiseerd waarop raadsleden, ambtenaren en vertegenwoordigers van stakeholders als 'detectives van het wonen' samen een groot aantal projecten en deskundigen bezochten. Hier werden maatschappelijke vraagstukken die een relatie hebben met wonen, zorg en leefbaarheid bekeken en besproken. Dezelfde dag werd de verzamelde informatie gedeeld tijdens een openbare discussieavond. De deelnemers koppelden terug wat zij hadden gehoord en gezien en bespraken met elkaar de betekenis daarvan en de opgaven voor deze woonvisie. Een verslag van deze dag is in de bijlage opgenomen (bijlage 4).

De resultaten van de dag "Detectives van het Wonen" zijn de basis voor het benoemen van de opgaven en de thema's die in de visie centraal staan.

Daarnaast is de WMO-raad Achtkarspelen gevraagd om hun visie te geven op het concept. De reactie van de WMO-raad is te vinden in de bijlagen.

#### **Inspraak**

Aan belanghebbenden is de mogelijkheid geboden om te reageren op het ontwerp van de Woonvisie. De Woonvisie is daartoe 4 weken ter inzage gelegd. De visie is te vinden op de gemeentelijke website en is toegestuurd aan stakeholders zoals Plaatselijk Belangen, de provincie Fryslân en partners van de Woonregio Noord Oost. Naar aanleiding van de inspraakreacties is de Woonvisie nog aangepast voordat deze door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Er zijn zeven inspraakreacties ontvangen. De reacties, en de reactie van het college hierop, zijn te vinden in de Reactienota inspraak.

### **1.2 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 van deze woonvisie gaat in op de actuele ontwikkelingen die relevant zijn voor het woonbeleid van de gemeente. Het gaat om de demografische ontwikkeling, om nieuw beleid op rijksniveau en om afspraken die de gemeente heeft gemaakt in de regio.

Hoofdstuk 3 bevat een verslag van de cijfermatige analyses die we hebben uitgevoerd als onderbouwing van de keuzes in de woonvisie.

Hoofdstuk 4 gaat in op de (kwalitatieve) opgaven rondom het thema wonen. Op basis van de analyses en de discussies met stakeholders tijdens de dag 'detectives van het wonen' zijn zes opgaven geformuleerd voor de komende periode.

Dit hoofdstuk bevat tevens het Uitvoeringsprogramma. Hierin beschrijven we wat de gemeente de komende jaren met het woonbeleid wil bereiken en wat daarvoor moet gebeuren. In bijlage 1 zijn de projecten in tijd uitgezet.

## 2 Actuele ontwikkelingen

De gemeente Achtkarspelen bestaat uit een aantal grotere en kleinere kernen. Buitenpost en Surhuisterveen vormen de regionale centra met verzorgingsfuncties. Daarnaast zijn er een aantal kleinere kernen; Twijzel, Twijzelerheide, Kootstertille, Drogeham, Harkema, Surhuizum, Augustinusga, Boelenslaan en Gerkesklooster-Stroobos. In de regionale centra zijn commerciële voorzieningen, onderwijs, zorg, sport en cultuur te vinden. Buitenpost heeft een treinstation. De kleinere kernen hebben minimaal een basisschool en een sport- en speelveld, een gymzaal en een dorps huis. Groningen en Leeuwarden bieden op enige afstand grootstedelijke voorzieningen, hoger onderwijs en hoogwaardige werkgelegenheid. Deze steden zijn binnen een half uur reistijd te bereiken. Ook Dokkum en Drachten bieden voorzieningen die voor de inwoners van Achtkarspelen van belang zijn zoals middelbaar onderwijs en voorzieningen op het gebied van zorg (ziekenhuis).

Het is in de kernen van Achtkarspelen goed wonen. De omgeving is groen. De bebouwing hoofdzakelijk ruim opgezet. De dorpen bieden een rustig en landelijk leefklimaat. Er ligt wel een aantal opgaven die vragen om sturing van de gemeente. Achtkarspelen krijgt op korte termijn te maken met bevolkings- en op termijn met huishoudenskrimp. Dat betekent dat goed moet worden nagedacht over toevoegingen aan de woningvoorraad. In specifieke segmenten groeit de vraag naar woningen. De gemeente kan echter niet voorbij gaan aan de gevolgen daarvan voor de waarde en afzetbaarheid van woningen in bestaande voorraad. Dat vraagt om kritische afwegingen. De bestaande voorraad zelf vraagt ook om aandacht. Door de vergrijzing en het rijksbeleid op het gebied van ondersteuning en zorg, groeit de behoefte aan aangepaste woningen. Deze behoefte zal grotendeels in de bestaande voorraad moeten worden opgelost. Ondertussen staat het voorzieningenniveau in alle kernen onder druk. De kracht van de Mienskip wordt steeds belangrijker om de leefbaarheid op niveau te houden.

In dit hoofdstuk schetsen wij enkele trends en de beleidskaders die relevant zijn voor de Woonvisie.

### 2.1 Crisis op de woningmarkt

De crisis in de banken- en kredietsector die in Nederland begon in 2008 is overgeslagen op de reële economie. De malaise op de woningmarkt wordt versterkt door aanpassingen van het fiscale regime voor de eigen woning, prijsdalingen en strengere regels van banken bij het verstrekken van hypotheekleningen. Deze situatie houdt al een aantal jaar aan. De verwachting is dat ook de komende jaren nog moeizaam zullen zijn. Het gevolg is dat een deel van de (wel degelijk bestaande) vraag naar woningen niet wordt geëffectueerd. De doorstroming op de woningmarkt stopt (zowel in de koop- als in de huursector) en de prijzen staan onder druk. Bouwprojecten wachten op realisatie.

De kans is groot dat de crisis een aantal permanente veranderingen op de woningmarkt heeft ingeluid. Steeds minder mensen krijgen een vast arbeidscontract en het ontslagrecht wordt versoepeld. Dit brengt inkomensonzekerheid met zich mee en heeft daarom effect op de vraag naar koopwoningen. Ook leidt het bezit van een eigen woning

niet meer vanzelfsprekend tot het opbouwen van vermogen. Huren is in dat geval voor veel mensen een aantrekkelijk alternatief. De precieze effecten van de veranderende woningmarkt zijn nu nog niet te voorspellen. Dat zich veranderingen voordoen, is nu al duidelijk waarneembaar..

## 2.2 Nieuw kabinetsbeleid voor de woningmarkt

### Woonakkoord

Er is op landelijk niveau nieuw woningmarktbeleid voorgenomen en deels vastgesteld. In het Woonakkoord dat is gesloten tussen de regeringspartijen en drie oppositiepartijen zijn de kaders neergelegd voor het beleid van de komende jaren. Met de besluiten die al eerder zijn genomen, levert dit het volgende beeld op:

- Er worden strengere normen gehanteerd voor nieuwe hypotheekleningen, bijvoorbeeld met betrekking tot de verhouding van hoogte van de lening en de waarde van de woning ('loan to value'). Er kan tot maximaal 105% van de woningwaarde worden geleend. Dit is vooral voor starters lastig omdat zij eerst meer moeten sparen om kosten van de aankoop van een woning en een eventuele verbouwing te financieren.
- Nieuwe hypotheekleningen kennen een aflossingsplicht. Een hypotheek moet in dertig jaar annuïtair worden afgelost. Dit vermindert het bedrag dat starters kunnen uitgeven aan een woning.
- 'Scheefwonen' in de sociale huursector wordt bestreden door een deels inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor lagere inkomens bedraagt de maximale huurverhoging 1,5% bovenop de inflatie. Voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 34.085 (prijsspeil 2013) bedraagt de huurverhoging maximaal 2% bovenop de inflatie en voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.602 mogen corporaties huren verhogen met maximaal 4% bovenop de inflatie. De overheid beoogt zo doorstroming te bevorderen. De huren moeten ondanks de extra huurverhogingen onder de maximale huurprijsgrens blijven zoals die wordt vastgesteld met het puntensysteem. Sociale verhuurders krijgen een heffing opgelegd (verhuurdersheffing), oplopend tot 1,7 miljard per jaar. Dit laatste betekent een aanzienlijke beperking van de investeringscapaciteit van corporaties.

### Herzieningswet

Een belangrijke nieuwe wet die al door het kabinet-Rutte I in gang is gezet, is de *Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting*. Deze wet regelt de taken van woningcorporaties, het toezicht op hun bedrijfsvoering en hun beleid en een aantal andere belangrijke zaken. Voor woningcorporaties heeft de wet grote consequenties. Regels over intern en extern toezicht veranderen. Op een aantal punten worden zij beperkt in hun takenpakket. Het meest ingrijpende is echter dat zij hun woningvoorraad moeten splitsen in een sociaal deel (met huren tot € 684)<sup>1</sup> en een 'marktdeel' (met markthuren). Dit vloeit voort uit de beslissing van de Europese commissie dat corporaties 90% van woningen moeten toewijzen aan mensen met een inkomen onder € 34.678 (prijsspeil 2014). Bij de

---

<sup>1</sup> Het sociale deel wordt aangeduid met DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang); de woningen met markthuren en maatschappelijk en commercieel vastgoed behoort tot het niet-DAEB-deel. Niet-DAEB activiteiten moeten minimaal kostendekkend worden geëxploiteerd. Voor deze taken kunnen corporaties geen geborgd geld lenen en mogen zij ook anderszins niet worden gesubsidieerd.

splitsing van de woningvoorraad mogen corporaties een nog nader door de minister te bepalen deel van de sociale huurwoningvoorraad 'overhevelen' naar het deel van de woningvoorraad dat bestemd is voor middeninkomens. Momenteel zal deze regeling weinig gevolgen hebben voor de corporaties in Achtkarspelen, omdat er nauwelijks woningen boven € 699 (prijsspeil 2014) worden aangeboden en zonder problemen 90% van de woningen aan de doelgroep worden toegewezen. Het beperkt echter de ruimte in het woonbeleid van corporaties en gemeenten.

Corporaties zijn druk bezig om zich voor te bereiden op de nieuwe praktijk. Maar ook gemeenten doen er goed aan kennis te nemen van de Herzieningswet. Zij moeten een visie geven op de splitsing van de woningvoorraad van de in hun gemeente werkzame corporatie(s). Zij moeten hierbij aangeven welk deel van de woningvoorraad volgens hen beschikbaar moet blijven voor de laagste inkomens en welk deel verhuurd moet worden aan middeninkomens (met markthuren).

Daarnaast biedt de Herzieningswet de ruimte aan gemeenten om meer invloed uit te oefenen op de investeringsagenda van corporaties, op voorwaarde dat zij een heldere visie op het wonen in de gemeente hebben opgesteld en hebben afgestemd met de corporatie(s).

### **2.3 Demografische ontwikkeling**

De bevolking van Nederland ontgroent en vergrijsst. Dit heeft gevolgen voor de woningmarkt en voor veel andere maatschappelijke terreinen. Gezien de demografische ontwikkeling moet een groot deel van de Nederlandse gemeenten rekening houden met een einde aan de groei van het aantal huishoudens. Dat geldt ook voor de gemeente Achtkarspelen. Hoewel het aantal huishoudens nog toeneemt in de prognose is die toename vooral het gevolg van gezinsverdunding door vergrijzing. Het aantal huishoudens stabiliseert vanaf 2022 en gaat vanaf 2026 dalen.

#### **Gevolgen leefbaarheid**

Ontgroening en vergrijzing hebben in eerste instantie vooral gevolgen voor de (kleine) kernen. Voorzieningen komen onder druk te staan en de levendigheid van dorpen neemt af. Dat wil beslist niet zeggen dat de leefbaarheid in de kleinste dorpen slecht is. Uit onderzoek blijkt dat een meerderheid van de bewoners de leefbaarheid van de kleinste kernen zeer hoog waardeert, hoger dan die in grotere kernen. Het sluiten van winkels en cafés en het schrappen van buslijnen is voor de meeste (gezonde, mobiele) inwoners van dorpen dan ook onpraktisch, maar niet onoverkomelijk. Dat is anders voor mensen die geen auto (meer) kunnen rijden; vaak ouderen en mensen met een laag inkomen die zich geen auto kunnen veroorloven. Vooral voor ouderen is het verdwijnen van voorzieningen en levendigheid een aanslag op de leefbaarheid van hun woonomgeving. Deels kunnen deze mensen terugvallen op een vangnet van professionele voorzieningen (op het gebied van welzijn en zorg). Voor een nog groter deel zijn zij aangewezen op de bereidheid van de lokale gemeenschap om een hand toe te steken. Recente beleidsontwikkelingen op het gebied van maatschappelijke ondersteuning richten zich steeds meer op dit laatste. Dit betekent een grotere verantwoordelijkheid voor de gemeenschap om voor elkaar te zorgen.

## **Gevolgen economie**

Er is al langer sprake van schaalvergroting in de economie en trek van bedrijven naar economische centra. Deze ontwikkeling versterkt de ontgroening van het platteland. Veel jonge mensen gaan studeren en vestigen zich vervolgens dicht bij de plek waar zij hun eerste baan vinden en/of voldoende werkgelegenheid op hun niveau is. Dit proces is moeilijk te beïnvloeden. De demografische ontwikkeling van kleine perifere kernen wordt vooral bepaald door hun kwaliteit als *woonkern*. Daarbij speelt afstand (in tijd, waarbij een half uur vaak als grens wordt gehanteerd) tot werkgelegenheidsconcentraties een rol, evenals woonkwaliteit.

## **Gevolgen woningmarkt**

Ontgroening en vergrijzing leiden tot kwalitatieve *mismatches* op de woningmarkt. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit gezinswoningen, terwijl de vraag naar toegankelijke woningen voor senioren toeneemt. Deze *mismatch* is niet enkel op te lossen door nieuwbouw. Enerzijds ontbreken daarvoor de bouwmogelijkheden. Anderzijds zijn er onvoldoende starters en doorstromers om grote aantallen vrijkomende woningen in te nemen (nog los van de vraag of die woningen kwalitatief tegemoetkomen aan hun woonwensen). Dat betekent dat vergrijzende gemeenten een transformatieopgave hebben en dat een flink deel van de huidige en de komende generatie ouderen oud zal worden in een niet speciaal voor hen geschikte woning; in Achtkarspelen veelal particuliere koopwoningen. Dat is op zichzelf geen probleem. Veel ouderen willen ook helemaal niet verhuizen naar een seniorenwoning. Wel is het nodig om inwoners bewust te maken van de noodzaak om te anticiperen op hun stijgende leeftijd en tijdig na te denken over bijvoorbeeld de mogelijkheden voor woningaanpassing en het organiseren van de zorg die zij nodig zullen hebben. Dit kan variëren van het regelen van de zorgdienst tot fysieke oplossingen als een mantelzorg- of kangoeroewoning.

## **2.4 Nieuw kabinetsbeleid voor wonen en zorg**

Ouderen, mensen met verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening kunnen niet altijd zelfstandig wonen. De zorg die zij nodig hebben, wordt beschreven in een zorgzwaartepakket (ZZP). Bij ZZP1 is sprake van een lichte vorm van zorg en bij de hogere ZZP's is sprake van toenemende zorgbehoefte. Het zorgzwaartepakket bepaalt ook hoeveel geld een verblijfsinstelling krijgt voor de zorg aan de cliënt. Het rijk zet in op het *scheiden van wonen en zorg*. Dit betekent dat de cliënt de woning zelf huurt en zelf de kosten voor de woning betaald. De Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) betaalt de langdurige zorg voor ouderen, chronisch zieken en gehandicapten en vergoedt alleen de geïndiceerde functies (de zorg)). Uiteindelijk verdwijnt alle extramuraal geleverde zorg en ondersteuning uit de AWBZ. Ondersteuning wordt geheel ondergebracht in de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo); verpleging thuis in de Zorgverzekeringswet (ZVW). De maatregel wordt gefaseerd ingevoerd. Per 1 januari 2013 is scheiden van wonen en zorg doorgevoerd voor nieuwe cliënten met een lichter ZZP (1 en 2).

Concreet is per 1 januari 2013 de extramuralisering doorgevoerd voor de volgende cliëntgroepen:

1. ZZP VV (verpleging en verzorging) 1 en ZZP VV 2



2. ZZP VG 1 en ZZP VG 2
3. ZZP GGZ 1 en ZZP GGZ 2<sup>2</sup>

Sinds 2014 is ook ZZP VV 3 geëxtramuraliseerd. Per 2015 zal ca. de helft van de doelgroep ZZP VG 3 niet langer een intramurale indicatie krijgen. In 2016 zal dat ook gelden voor een deel van de doelgroep die een ZZP 4 VV krijgt. Deze maatregelen gelden alleen voor nieuwe cliënten. De huidige cliënten behouden hun eerdere regeling.

Deze beleidswijziging heeft gevolgen voor de ondersteuning en verzorging van ouderen, verstandelijk gehandicapten en mensen met een psychiatrische stoornis. Zij zullen vaker dan nu het geval is in een eigen woning blijven wonen. Voor een deel van deze doelgroepen is deze situatie dermate onwenselijk dat moet worden nagedacht over nieuwe woonvormen (geclusterd en verzorgd wonen). Een ander deel van deze doelgroepen ontvangt in de toekomst zorg aan huis.

## **2.5 Beleidskader**

### **Regionale Woonvisie**

In 2009 is in regionaal verband een woonvisie vastgesteld (Strategische Woonvisie NOFA-Gemeenten). De regionale woonvisie richt zich op het versterken van Noordoost Fryslân als woonregio. In de visie worden uitgangspunten geformuleerd voor het woonbeleid in de gemeenten in Noordoost Fryslân tegen de achtergrond van de afname van bevolkingsgroei en de toename van de vraag naar woningen. De geformuleerde uitgangspunten zijn:

- Bedien met kwaliteit als eerste de lokale markt; aantrekkelijk zijn en blijven voor de eigen bevolking staat voorop.
- Benut de laatste groei zo goed mogelijk; waar nog uitbreiding mogelijk is van het aantal woningen moeten deze een zo groot mogelijk effect hebben op de kwaliteit van de woningvoorraad.
- Geef een nieuwe impuls met bijzondere kleinschalige woonconcepten; niches kunnen (op kleine schaal) bijdragen aan de kwaliteit van de woningvoorraad zowel voor de eigen bewoners als voor mensen van buiten de regio.
- Krimp als aanjager van de kwaliteitsslag; door te blijven investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad kan ook zonder groei een kwaliteitsslag gemaakt worden.

In de uitwerking van deze uitgangspunten wordt een aantal thema's genoemd die voor de Woonvisie relevant zijn. Het gaat daarbij om het verleggen van de focus van nieuwbouw naar transformatie, ambities op het gebied van wonen, welzijn en zorg en duurzaamheid en de relatie tussen economie en wonen (o.a. beleid gericht op tweede woningbezit).

### **Regionale woningbouwafspraken**

De NOFA-gemeenten zijn in 2009 een verdeling van het voor de regio tot 2016 beschikbare contingent overeengekomen. Ook hebben de NOFA-gemeenten ingestemd met het voorstel van de provincie waarmee men ruimte biedt om specifieke knelpunten in de herstructurering en binnenstedelijke transformatie op te lossen in de vorm van een variant

---

<sup>2</sup> VV – Verpleging en verzorging van ouderen; VG – Zorg aan mensen met een verstandelijke beperking; GGZ – Geestelijke gezondheidszorg.

om binnenstedelijk (lees: binnen bestaand bebouwd gebied) “plafondloos” te bouwen. De provincie stelt voor dat buitenstedelijk een plafond (60% van de basisruimte) wordt aangehouden en binnenstedelijk niet langer met een plafond of richtgetal wordt gewerkt.

Voor Achtkarspelen betekent dit voor de periode 2008-2016 een basisruimte van 435 woningen. Het buitenstedelijk richtgetal is 60% van deze basisruimte; 261 woningen.

Eind 2012 heeft de provincie voorgesteld om – gelet op de meest recente provinciale prognoses – de horizon van de woningbouwafspraken te verschuiven naar 2020. Gemeenten krijgen zo meer tijd om de geplande woningbouw te realiseren. Extra ruimte voor woningbouw wordt niet gezien

### **Structuurvisie – Samen leven in Achtkarspelen**

In de structuurvisie wordt een basisvariant en een ambitieuze variant beschreven. In beide varianten staan heldere kaders verwoord over het wonen. De gemeente wil de resterende bouwcontingenten optimaal benutten; zowel kwantitatief, door de bouwproductie ook in deze lastige economische tijd zoveel mogelijk op peil te houden, als kwalitatief, door toevoegingen te doen die maximaal bijdragen aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de kernen en aan de samenstelling van de woningvoorraad.

De gemeente kiest voor een realistische houding ten opzichte van de voorspelde bevolkingskrimp. De focus verschuift van nieuwbouw naar transformatie van de bestaande woningvoorraad. In de structuurvisie wordt gekozen voor concentratie van wonen en voorzieningen in de grotere kernen. Tegelijkertijd kiest de structuurvisie voor een offensieve strategie op het gebied van marketing van de kernkwaliteiten van de gemeente, vooral gericht op gezinnen.

### **Sociaal maatschappelijke agenda**

De gemeente heeft in 2012 de Sociaal Maatschappelijke Agenda (SMA) vastgesteld. Deze is erop gericht het zelforganiserend vermogen van burgers en hun omgeving te versterken. De aanleiding is dat de overheid niet meer als vanzelfsprekend de belangrijkste partij is om problemen van burgers op te lossen. Informele netwerken, de verbanden tussen mensen en de ondersteuning die zij elkaar kunnen bieden zijn net zo belangrijk. De overheid – zo ook de gemeente Achtkarspelen - verwacht van burgers actieve participatie in de gemeenschap en in sociaal-economisch opzicht. Dit speelt tegen de achtergrond van bezuinigingen van de overheid die nagenoeg alle welzijnsvoorzieningen raken. Hoewel de gemeente beseft dat de omvang en de kwaliteit van die voorzieningen onder druk staan, ziet zij ook kansen voor innovatie.

### **Gezondheidsbeleid**

Ook de integrale samenhang tussen gezondheid en ruimte en wonen heeft een plek in de de Sociaal Maatschappelijke Agenda. Immers een gezonde woon- en leefomgeving lokt uit tot gezond gedrag. Gezonde keuzes moeten zo aantrekkelijk en makkelijk toegankelijk zijn dat mensen ze graag maken'. Een woonomgeving met voldoende voorzieningen voor sport en bewegen in de buurt draagt hier aan bij. Ook een groene en veilige woonomgeving heeft een positief effect op het welbevinden en de gezondheid van mensen, evenals een goed binnenmilieu. Ook overlast die ervaren wordt door geluid of geur is van invloed op de gezondheid.

In Bijlage 1 zijn de belangrijkste elementen uit de Regionale Woonvisie, de Structuurvisie, de Sociale maatschappelijke agenda en het gezondheidsbeleid te vinden.

### **Hoofdlijnen corporatiebeleid**

Voor een deel van de woonopgaven werkt de gemeente samen met de corporaties WoonFriesland en SWA. Hun beleid is derhalve van belang voor de Woonvisie van Achtkarspelen.

#### ***WoonFriesland,***

WoonFriesland is een corporatie met heel Fryslân als werkgebied. In Achtkarspelen heeft WoonFriesland ruim 600 woningen in bezit.

#### Kernenbeleid

WoonFriesland wil zich terugtrekken uit de kleinere kernen in Achtkarspelen. In de kernen waar WoonFriesland zich terugtrekt, zullen huurwoningen worden verkocht. Er staan geen nieuwbouw- of herstructureringsprojecten van WoonFriesland in Achtkarspelen op stapel.

#### Inkomensgrenzen

WoonFriesland respecteert het toewijzigingsbeleid dat vanuit de rijksoverheid is bepaald. Minimaal 90% van de huurwoningen wordt daarom toegewezen aan de doelgroep.

#### Huurverhoging

Bij mutaties wordt de huur verhoogd naar 70% van de maximale huurprijs. In het geval van huurders die een inkomen hebben boven modaal, waardoor zij niet tot de doelgroep behoren, wordt een jaarlijkse huurverhoging van 4% toegepast.

### **SWA**

De SWA ziet als kerntaak de verhuur van uitstekende woningen voor een betaalbare prijs in een prettige omgeving met prima dienstverlening in de gemeente Achtkarspelen. Men wil, uitgaande van eigen kracht, adequaat anticiperen op ontwikkelingen, zonder “overal achter aan te willen lopen”, ondernemerschap combineren met sociale volkshuisvesting. De aanpak is: “praktysk en beret op doelmjittige wize dwaan wat nedich is yn Achtkarspelen”.

#### Inkomensgrenzen

De huidige inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning leiden tot voorsorteren op toekomstige segregatie. Dat moeten we niet willen, daar is niemand bij gebaat. Zo creëer je de volksonlusten van de toekomst. De SWA is voor gemêleerde buurten: door samen te leven, leren samenleven.

#### Verkoop

In 2008 is besloten “mondjesmaat” over te gaan tot verkoop van een deel van de bestaande woningen. Hiertoe is besloten vanwege een voorziene forse afname van het vermogen als gevolg van realisatie van onze toekomstplannen in combinatie met de verplichte Rijksheffingen (vennootschapbelasting, prachtwijkenheffing en inmiddels ook de verhuurdersheffing). Ondanks het grote aantal woningzoekenden en de geweldigheid van de

huurwoningen heeft men dit besluit moeten nemen. Basisprincipe: voor elke 6 nieuw te bouwen woningen verkoop van 1 bestaande woning.

#### Bouw

Voor de bouw van nieuwe woningen ziet men - gefaseerd en afgestemd op behoefte – nog mogelijkheden. Men bouwt bij voorkeur zorg- en seniorgeschikt. De ervaring is dat deze woningen worden bewoond door mensen die een goedkopere huur- of koopwoning achterlaten welke gewild zijn bij starters. Dit bevordert de doorstroming. Voor gestapelde woningbouw ziet men alleen mogelijkheden in Buitenpost en Surhuisterveen.

#### Huurverhoging

Als not-for-profit organisatie is men er niet op gericht om zoveel mogelijk winst te maken, maar ook niet om geen winst te maken. Inzet is om de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied, de gemeente Achtkarspelen, adequaat te realiseren. Daarbij achten wij een gezonde financiële situatie noodzakelijk. Door het regeringsbeleid is men dan ook genoodzaakt om de huren te verhogen bij mutaties naar 60%. Ook zal men deels gebruik maken van een extra huurverhoging bovenop de inflatie.

### 3 Wat zeggen de cijfers?

Gegevens over ontwikkelingen op de woningmarkt geven interessante informatie over de aantrekkelijkheid van de gemeente Achtkarspelen als woongebied. Aan de hand van deze informatie kunnen we ook uitspraken doen over de gewenste toevoegingen en verbeteringen in de woningvoorraad en de woonomgeving. In dit hoofdstuk schetsen wij een beeld van de woningmarkt. Dit doen we door terug- en vooruit te kijken. De terugblik bestaat uit een analyse van de migratie (wie zijn er vertrokken en bijgekomen?), ontwikkelingen van de bevolking (geboorte en sterfte) en de woningvoorraad. Daarnaast kijken we naar de transacties in de bestaande voorraad, brengen we verhuisbewegingen in kaart en omschrijven we de huurwoningmarkt. Om preciezer inzicht te krijgen in de aantrekkelijkheid hebben we een onderzoek uitgevoerd onder vestigers. Waar komen zij vandaan, wat trok hen aan en zouden ze deze keus nog een keer maken?

De vooruitblik bestaat uit de verwachte bevolkingsontwikkeling (naar inwoners en huishoudens), de vraag naar wonen met zorg en de omvang van de groepen met een inkomen tot € 34.000 en tot € 43.000.

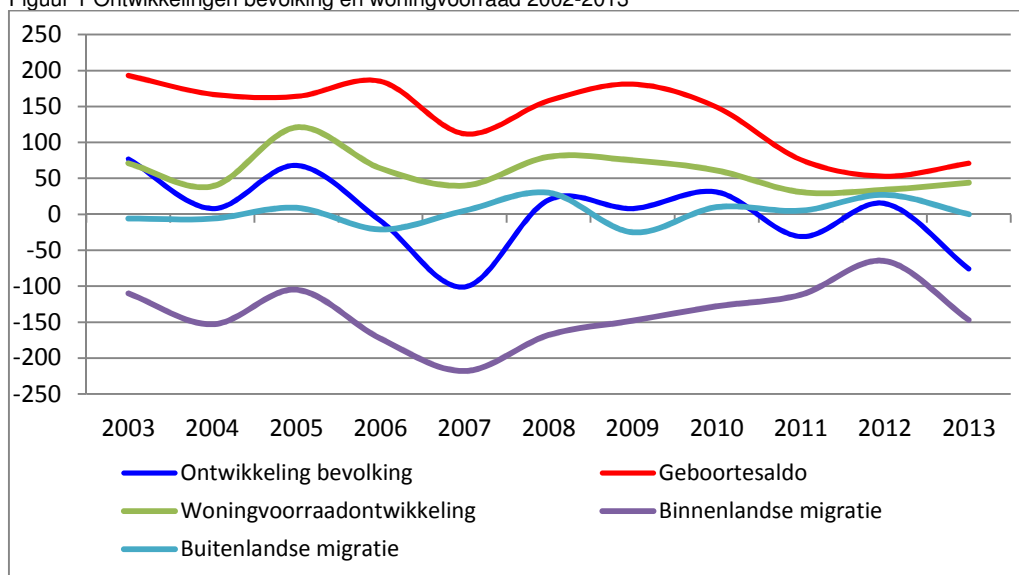
#### 3.1 Terugblik demografische trends: vertrekoverschot gecompenseerd door geboortes

Op 1 januari 2014 telde de gemeente Achtkarspelen 28.020 inwoners. Dit bevolkingsaantal was verdeeld over 11.499 huishoudens. In onderstaande figuur zien we de bevolkingsontwikkeling over de laatste 11 jaar. Uit deze figuur is op te maken dat er sprake is van een negatief migratiesaldo. Meer mensen verlaten de gemeente dan dat er instromen. Met name in 2007 was er sprake van een dip. Dit vertrekoverschot wordt gecompenseerd door het positieve geboortesaldo, waardoor de ontwikkeling van de bevolking rond nul schommelt<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> In het jaar 2007 vond afname plaats waarvoor geen duidelijke verklaring is. Mogelijk is in dit jaar sprake geweest van een administratieve correctie.

Figuur 1 Ontwikkelingen bevolking en woningvoorraad 2002-2013

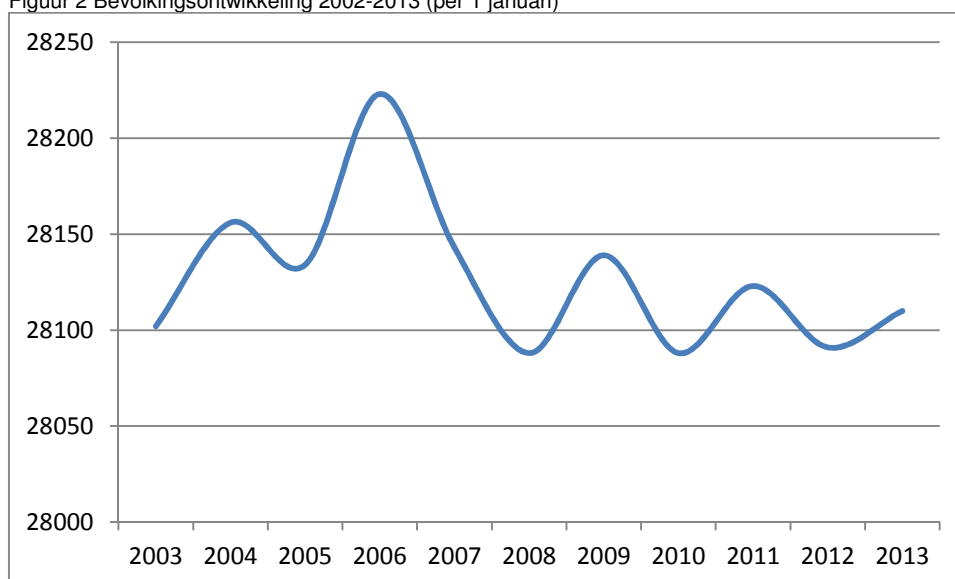


Bron: CBS Statline en data gemeente 2013

In figuur 1. is af te lezen dat de woningvoorraad jaarlijks toenam met gemiddeld 50 woningen. Dit was nodig om een toenemend aantal huishoudens te huisvesten. Figuur 2 geeft de ontwikkeling van het aantal inwoners weer. De laatste jaren schommelt dat rond de 28.100 inwoners. Figuur 3 laat vervolgens zien dat er in een periode van 10 jaar gemiddeld 50 huishoudens per jaar bijkwamen. De woningbouwproductie is vanaf 2008 afgenomen, als gevolg van de economische crisis. Deze daling is ook te zien in de afvlakking van de huishoudensgroei.

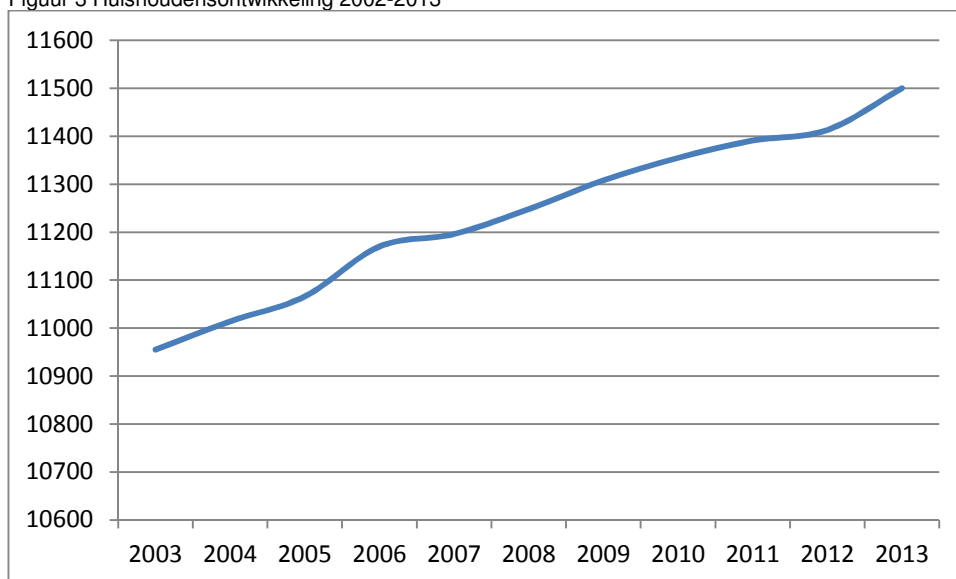
Omdat het aantal huishoudens toenam maar er sprake is van een negatief migratiesaldo, kwam de (beperkte) groei van het aantal huishoudens voor rekening van de eigen bevolking: geboorten en gezinsverdunning (als gevolg van vergrijzing en scheidingen).

Figuur 2 Bevolkingsontwikkeling 2002-2013 (per 1 januari)



Bron: CBS 2013

Figuur 3 Huishoudensontwikkeling 2002-2013

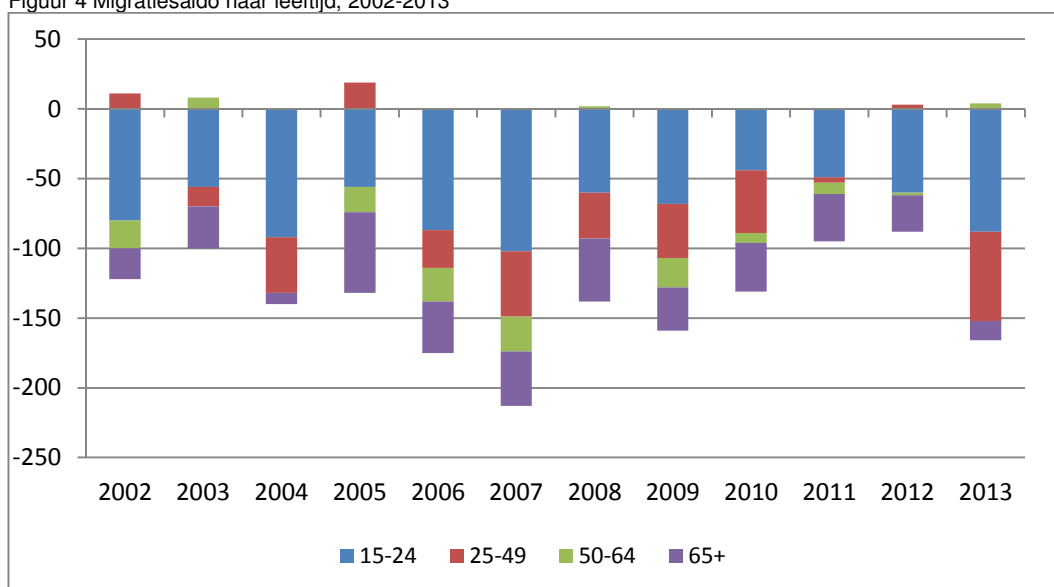


Bron: CBS Statline 2013

### Migratie: jongeren en gezinnen trekken weg

In veel plattelandsgemeenten verhuizen jongeren het dorp voor de stad, wegens studie, werk of de dynamiek waaraan op die leeftijd behoefte is. Dit wordt doorgaans gecompenseerd door de instroom van gezinnen, die op zoek zijn naar rust en ruimte. Wanneer we kijken naar wie de gemeente Achtkarspelen verlaten, valt op dat dit niet alleen de jongeren tussen 15 en 24 jaar zijn. Ook meer mensen in de gezinsleeftijd verlaten de gemeente dan er binnenkomen. Daarnaast vertrekken er veel senioren.

Figuur 4 Migratiesaldo naar leeftijd, 2002-2013



Bron: CBS Statline 2013

### Migratie naar herkomst: lokaal of Fryslân uit

De analyse naar de herkomst van de instromers en de plek waar vertrekkers heengaan leidt niet tot een eenduidige conclusie. Het grootste deel van de migratiestromen vindt plaats binnen de provincie. Van de verhuizingen binnen Fryslân gaat bijna de helft naar een omliggende gemeente. Binnen Fryslân vinden vooral verhuizingen plaats tussen

naburige gemeenten. De migratiestroom is het sterkst tussen Smallingerland en Achtkarspelen. In alle gevallen geldt dat er meer mensen naar een andere (regio)gemeente vertrekken dan dat er binnenkomen.

Tabel 1 Verhuisbewegingen tussen gemeenten, gemiddeld over periode 2006-2012

	gekomen uit	vertrokken naar	saldo
<b>Totaal</b>			
binnen Fryslân (PV)	455	563	-108
buiten Fryslân	731	875	-144
<b>Regionale verhuizingen</b>			
Smallingerland	108	139	-31
Groningen stad	50	70	-20
Dantumadeel	56	70	-14
Leeuwarden	74	83	-10
Grootegast	39	48	-10
Tytsjerksteradiel	65	74	-9
Kollumerland en Nieuwkruisland	46	54	-8
Marum	16	22	-5
Opsterland	26	32	-6
Dongeradeel	14	17	-3

Bron: CBS Statline 2013

### Migratie van huishoudentypes

Aan de hand van een doorstroomanalyse hebben wij gekeken hoe huishoudentypes zich bewegen op de woningmarkt in de periode medio 2009-2012. Naar wat voor woning verhuisden zij en wat voor woning lieten zij achter? Deze gerealiseerde verhuizingen zegt iets over de verhuishwens van verschillende doelgroepen. In tabel 2 en 3 hebben wij de doorstroming zichtbaar gemaakt.

Een aanzienlijk deel van de starters oriënteert zich op de betaalbare markt, namelijk een huurwoning (44%) of een goedkope koopwoning (31%). Naar appartementen wordt door deze doelgroep niet verhuisd, maar hiervan is ook nauwelijks aanbod.

De woonvoorkeuren van kleine huishoudens tot 55 jaar lijken op die van starters. Zij oriënteren zich ook voornamelijk op eengezinswoningen. Als dit een koopwoning is, is deze voornamelijk (half) vrijstaand. Het aandeel huurders is licht afgenomen. Een deel van deze huishoudens heeft een goedkope koopwoning gekocht.



Tabel 2 Doorstroming van starters en een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar, 2009-2012

	Starters				1-2 persoonshuishoudens <55		
	Vorige w oning	Huidige w oning	Toename/afname		Vorige w oning	Huidige w oning	Toename/afname
Rij-/hoek koop	0%	16%	16%	Rij-/hoek koop	8%	10%	2%
(Half)vrijstaand koop	0%	37%	37%	(Half)vrijstaand koop	40%	42%	2%
Appartement koop	0%	3%	3%	Appartement koop	4%	4%	0%
Eengezins huur	0%	30%	30%	Eengezins huur	36%	35%	-1%
Appartement huur	0%	14%	14%	Appartement huur	13%	10%	-3%
<b>Totaal</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>		<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
Onbekend	0%	3%	3%	Onbekend	0%	1%	1%
< 180.000	0%	31%	31%	< 180.000	20%	25%	5%
180 - 220.000	0%	12%	12%	180 - 220.000	12%	13%	1%
220 - 300.000	0%	6%	6%	220 - 300.000	13%	12%	-1%
> 300.000	0%	3%	3%	> 300.000	7%	5%	-2%
Huur	0%	44%	44%	Huur	49%	44%	-5%
<b>Totaal</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>		<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

Groen: sterke stijgers

Rood: sterke dalers

Bron: WOZ-bestand gemeente Achtkarspelen

Kleine huishoudens vanaf 55 jaar maken een beweging van eengezinswoningen naar huurappartementen. Een groot deel huurde al (56%), maar ook kopers van met name goedkope woningen hebben deze route gevolgd.

Bij gezinnen zijn de bewegingen procentueel minder groot. Opmerkelijk in deze categorie is de beweging van (goedkope) koopwoningen naar huur.

Tabel 3 Doorstroming van een- en tweepersoonshuishoudens vanaf 55 jaar en gezinnen, 2009-2012

	1-2 persoonshuishoudens >55				Gezin		
	Vorige w oning	Huidige w oning	Toename/afname		Vorige w oning	Huidige w oning	Toename/afname
Rij-/hoek koop	5%	1%	-4%	Rij-/hoek koop	12%	8%	-4%
(Half)vrijstaand koop	38%	17%	-21%	(Half)vrijstaand koop	47%	44%	-3%
Appartement koop	2%	6%	4%	Appartement koop	3%	3%	0%
Eengezins huur	46%	33%	-13%	Eengezins huur	35%	42%	7%
Appartement huur	9%	43%	34%	Appartement huur	3%	3%	0%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>		<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
Onbekend	0%	0%	0%	Onbekend	0%	0%	0%
< 180.000	20%	9%	-11%	< 180.000	27%	21%	-6%
180 - 220.000	8%	2%	-6%	180 - 220.000	15%	12%	-3%
220 - 300.000	11%	9%	-2%	220 - 300.000	15%	14%	-1%
> 300.000	6%	4%	-2%	> 300.000	6%	7%	1%
Huur	56%	76%	20%	Huur	38%	45%	7%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>		<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

Groen: sterke stijgers

Rood: sterke dalers

Bron: WOZ-bestand gemeente Achtkarspelen

## 3.2 Motieven van vestigers

Wij hebben vestigers die tussen 2009 en 2012 in Achtkarspelen zijn komen wonen, gevraagd naar hun motieven om in de gemeente te komen wonen. Dit levert interessante informatie op over de aantrekkingskracht van de gemeente.

Wij hebben 1476 huishoudens gevraagd mee te doen aan een internetenquête. Het aantal van 157 respondenten is voldoende voor het doen van richtinggevende uitspraken.

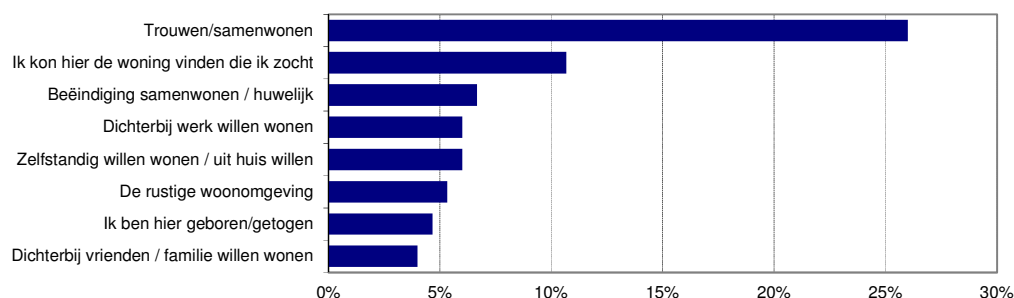
### Vooral jonge tweepersoonshuishoudens

De meeste vestigers zijn jonger dan 35 jaar. In alle leeftijdsgroepen zijn het voornamelijk de tweepersoonshuishoudens. Het inkomen is erg wisselend. De grootste groep huishoudens (19 %) heeft een netto maandinkomen tussen € 2800 en 3400. De meeste vestigers zijn ruimer gaan wonen. De meest voorkomende stap is die van een rijwoning naar een (half) vrijstaande woning. Daarnaast woonde 22% van de vestigers onzelfstandig voordat zij naar Achtkarspelen kwamen.

### Vestigingsmotieven vooral van persoonlijke aard

Persoonlijke motieven worden als de belangrijkste verhuisredenen aangevoerd. Dit betreft met name trouwen en samenwonen. Het vinden van de woning die respondenten zochten komt pas daarna. Een uitgebreide analyse is te vinden in bijlage 3.

Figuur 5 Belangrijkste vestigingsmotieven



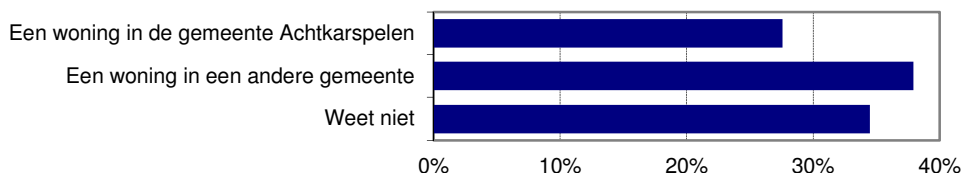
Bron: enquête Companen

Wij hebben bij het vragen naar motieven onderscheid gemaakt naar persoonlijke motieven, motieven met betrekking tot de woning en motieven met betrekking tot de woonomgeving. Bij persoonlijke motieven zijn naast trouwen/samenwonen vooral de nabijheid van vrienden, familie en werk van belang. Ten aanzien van de woning speelt vooral mee dat men hier een geschikte woning kon vinden, die mooi gelegen is. Dit is meestal een ruime woning met een grote tuin, voor een goede prijs. Ten aanzien van de woonomgeving is men vooral tevreden over de rustige en groene woonomgeving. Men waardeert het aanbod aan winkels zeer hoog. Zaken als kindvriendelijkheid en verkeersveiligheid spelen een beperkte rol. Het is mogelijk dat dit samenhangt met het feit dat de meeste vestigers uit nabijgelegen gemeenten komen, waar dit ook goed op orde is.

Vestigers hadden al binding met Achtkarspelen voordat zij er kwamen wonen. Merendeels doordat vrienden en familie hier wonen en omdat zijzelf en/of de partner in de gemeente zijn geboren en getogen. Van de respondenten zegt 83% zich welkom te voelen. Zich thuis voelen in het dorp/ de plezierige sfeer, scoort dan ook hoog als vestigingsmotief.

Een vijfde van de vestigers wil de komende vijf jaar weer verhuizen. Dit heeft vaak te maken met de geschiktheid van de woning. Ruim eenderde deel van hen verwacht zijn heil buiten Achtkarspelen te zoeken (zie figuur 6).

Figuur 6 Zoekgebied verhuiscogeneigde vestigers



Bron: enquête Companen

### 3.3 Kwalitatieve wensen per doelgroep

Wij hebben op basis van het WoON 2012 (Woononderzoek Nederland) gekeken naar de kwalitatieve wensen van verschillende doelgroepen. Om de respons te vergroten, nodig voor het verkrijgen van betrouwbare resultaten, hebben wij een referentiegebied geselecteerd met daarin de gemeenten Achtkarspelen, Kollumerland, Dantumadeel, Tytsjerksteradiel, Smallingerland, Opsterland, Marum, Grootegast, Zuidhorn. Deze analyse geeft een goed beeld van de wensen van verhuiscogeneigden. Enige nuance is dat niet iedereen zijn verhuiscwens waar maakt en dat door de huidige crisis de vraag naar huur groter is dan op de lange termijn zal blijken.

De analyse bevestigt het beeld dat naar voren komt uit de doorstroomanalyse en de vestigersenquête. Van de verhuiscogeneigde doelgroepen is de belangstelling voor een huurwoning het grootst onder starters en senioren. Dit past logischerwijs bij de doelgroepen. Landelijk zien wij dat bij starters de prijs van het grootste belang is. Senioren willen vooral onzorgd worden: een kleinere woning met weinig onderhoud. De meeste gezinnen zoeken een koopwoning. Ook kleine huishoudens tot 55 jaar hebben deze voorkeur. De meeste voorkeur is er voor de woonmilieus landelijk wonen en centrum-dorps.

Wanneer we per doelgroep kijken naar de gewenste woningtypes, prijsklassen en woonmilieus zien we het volgende:

- Starters (26% van de verhuiscogeneigden) zoeken vooral naar huurwoningen in de goedkoopste prijsklassen. Wanneer zij een koopwoning zoeken is dit vooral een betaalbare rijwoning. Starters geven duidelijk de voorkeur aan een landelijk woonmilieu.
- Gezinnen (34% van de verhuiscogeneigden) zijn voornamelijk op zoek naar een duurdere, vrijstaande woning. Een kwart wil graag een sociale huurwoning. De belangstelling voor appartementen is zeer gering. Gezinnen hebben vooral een voorkeur centrum-dorps en landelijk wonen.
- Senioren (19% van de verhuiscogeneigden) hebben juist wel behoefte aan een appartement, merendeels in de sociale huursector. Er is ook belangstelling om een appartement te kopen. Toch hebben senioren ook veel behoefte aan een

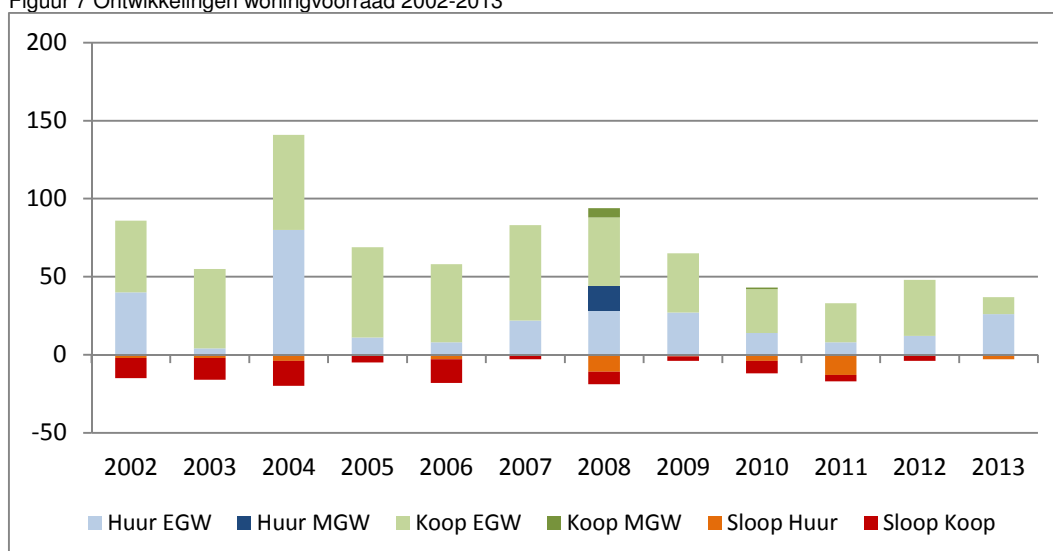
eengezinswoning. Dit betreft zowel een goedkope huurwoning als een dure koopwoning. Alleen senioren hebben interesse in een huurappartement in de vrije sector (> € 665). Veel senioren willen in een centrum-dorps woonmilieu wonen. Toch geeft bijna een derde de voorkeur aan landelijk wonen.

- De kleine huishoudens tot 55 jaar (22% van de verhuiscandidate) hebben uiteenlopende wensen. Ruim een derde van de huishoudens wenst een huurwoning. De belangstelling voor een dure, vrijstaande woning is vrij groot. De voorkeur gaat vooral uit naar het woonmilieu buiten-centrum en landelijk wonen.

### 3.4 Ontwikkelingen in de woningvoorraad: vooral eengezinswoningen toegevoegd

In onderstaande figuur is het aantal gereedgekomen en onttrokken woningen per jaar weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt naar huur en koop, eengezins- (EGW) en meergezinswoningen (MGW). Er zijn voornamelijk eengezinswoningen toegevoegd aan de voorraad, waarvan 462 koop- en 242 huurwoningen. Jaarlijks worden er circa 10 woningen vervangen.

Figuur 7 Ontwikkelingen woningvoorraad 2002-2013

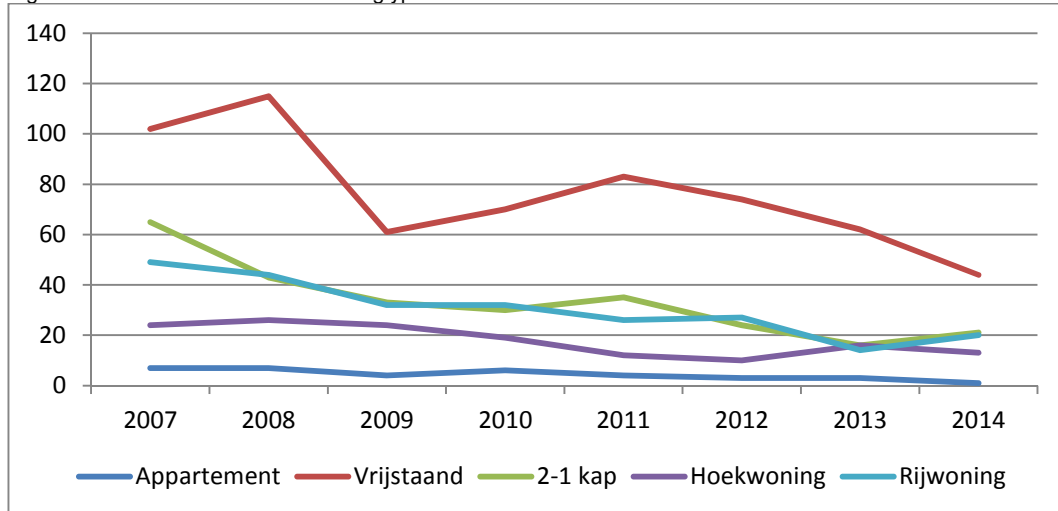


Bron: CBS Statline 2013

#### Dalende verkoopaantallen, prijzen dalen hardst in dure voorraad

Naast toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad, is er ook gekeken naar de ontwikkelingen in het aantal transacties en de transactieprijs van de bestaande voorraad. De grootste daling heeft in 2009 plaatsgevonden bij de vrijstaande woningen, maar daarna is deze gestabiliseerd. Overige woningtypes zijn minder verkocht, maar hier is de invloed van de crisis niet overduidelijk zichtbaar.

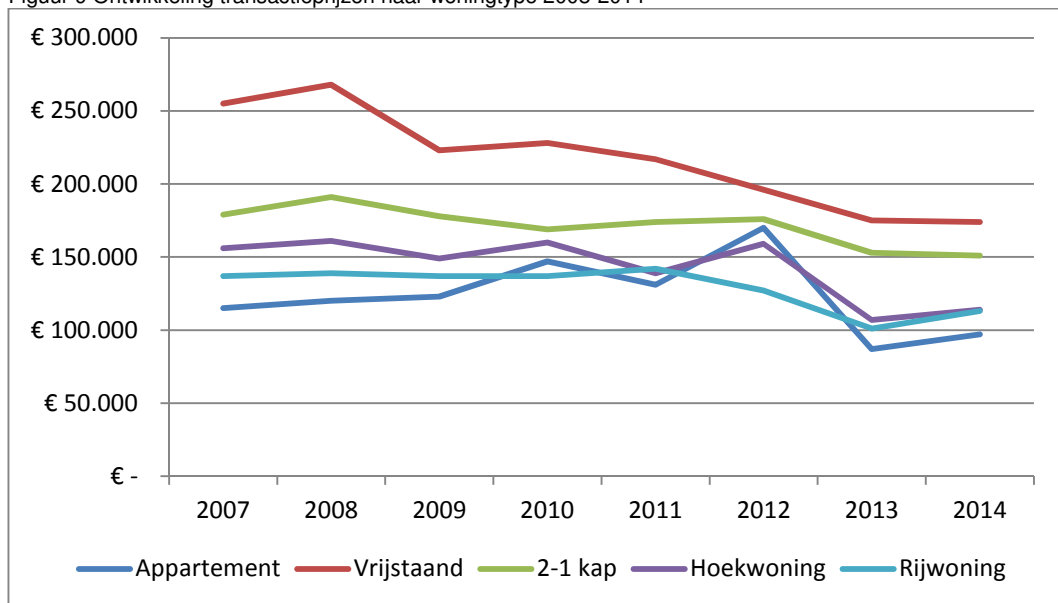
Figuur 8 Aantal transacties naar woningtype 2008-2014



Bron: woningmarktcijfers 2013

Eenzelfde beeld wordt zichtbaar wanneer wij kijken naar de ontwikkeling van de transactiepreizen. De markt voor vrijstaande woningen is ingezakt.

Figuur 9 Ontwikkeling transactiepreizen naar woningtype 2008-2014



Bron: CBS Statline 2013

### 3.5 Kenmerken van de woningvoorraad

Tweederde van de voorraad bestaat uit koopwoningen. Huurwoningen zijn voornamelijk in bezit van woningcorporaties. Het aandeel corporatiewoningen ligt met 31% boven het Friese gemiddelde (29%).

Tabel 4 Woningvoorraad naar eigendom

Eigendom	%	(aantal)
Koop	67%	(7723)
Huur	33%	(3841)
Waarvan: Corporatiewoningen*	98%	(3763)
Particuliere huurwoningen	2%	(78)
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>(11.564)</b>

\* betreft woningen van SWA, WoonFriesland en Woonzorg Nederland

Bron: CBS

De woningvoorraad van Achtkarspelen is ruim van opzet. Bijna de helft heeft een oppervlakte van meer dan 120m<sup>2</sup>. De meeste woningen (38%) hebben een oppervlakte tussen 90 en 120 m<sup>2</sup>.

Tabel 5 Oppervlakte van de woningvoorraad en voorbeeldwoningen

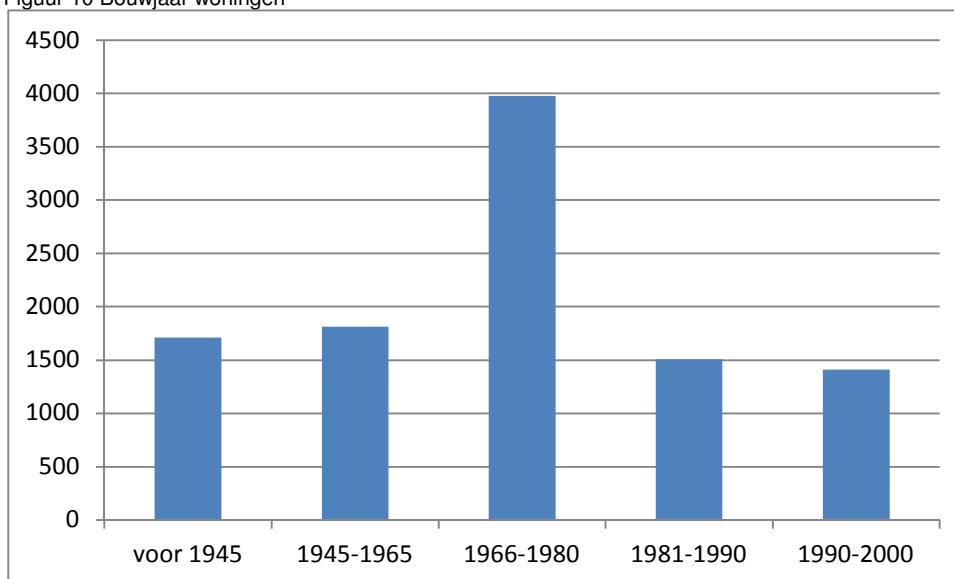
Woningoppervlakte	Percentage van de woningvoorraad	Voorbeeldwoning
<60m <sup>2</sup>	3%	
60-90m <sup>2</sup>	12%	
90 tot 120 m <sup>2</sup>	38%	

120-160m2	30%	
>160m2	17%	

Bron: WOZ-bestand gemeente Achtkarspelen 2012

De meeste woningen zijn naorlogs. Ruim een derde van de woningvoorraad (ca. 4.000 woningen) is gebouwd tussen 1966 en 1980. Ruim 2.900 woningen zijn van na 1980. 15% van de voorraad is vooroorlogs.

Figuur 10 Bouwjaar woningen



Bron: WOZ-bestand gemeente Achtkarspelen 2012

De gemiddelde vierkante meterprijs bedraagt ruim €1.500. De vierkante meterprijs van een vrijstaande woning is bovengemiddeld, van rijwoningen benedengemiddeld.

Tabel 6 Woningtypes Achtkarspelen, aandeel en gemiddelde m2 prijs (op basis van WOZ-waarde)

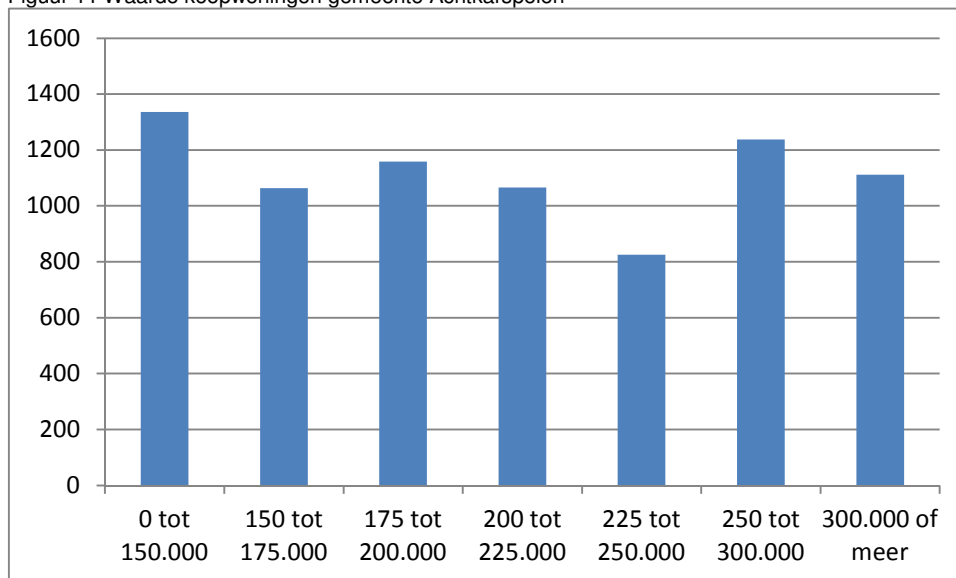
Woningtype	% van de voorraad	gemiddelde m2 prijs
2-1 kap	18%	1.490
Appartement	9%	1.373
Rij-/hoekwoning	28%	1.200
Vrijstaand	45%	1.732
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>1.508</b>

Bron: WOZ-bestand gemeente Achtkarspelen 2012

Noot: Binnen deze voorraad vallen ook de 64 HAT-woningen van SWA. Deze zijn gecategoriseerd als appartementen

Wanneer we naar de WOZ-waarden van koopwoningen kijken valt op dat er een aanzienlijke voorraad betaalbare woningen is (ca. 2.500 woningen met een WOZ-waarde tot €175.000). Er worden ook veel goedkope woningen te koop aangeboden. In mei 2013 stonden er in een straal van 5 km rondom Augustinusga 164 woningen in de bestaande voorraad te koop tot € 175.000, waarvan 66 vrijstaande woningen.

Figuur 11 Waarde koopwoningen gemeente Achtkarspelen



Bron: WOZ-bestand Achtkarspelen 2012

Het huurprijsniveau van corporatiewoningen in de gemeente ligt vrij laag. Met name in de laagste twee huurcategorieën wordt veel aangeboden.

Tabel 7 Netto huurprijzen corporatiebezit

Prijscategorie	Aantal
0 tot 365	1947
365 tot 560	1462
560 tot 681	111
681 tot 800	
800 tot 1200	1
1200 of meer	6

Bron: voorraadgegevens SWA en WoonFriesland

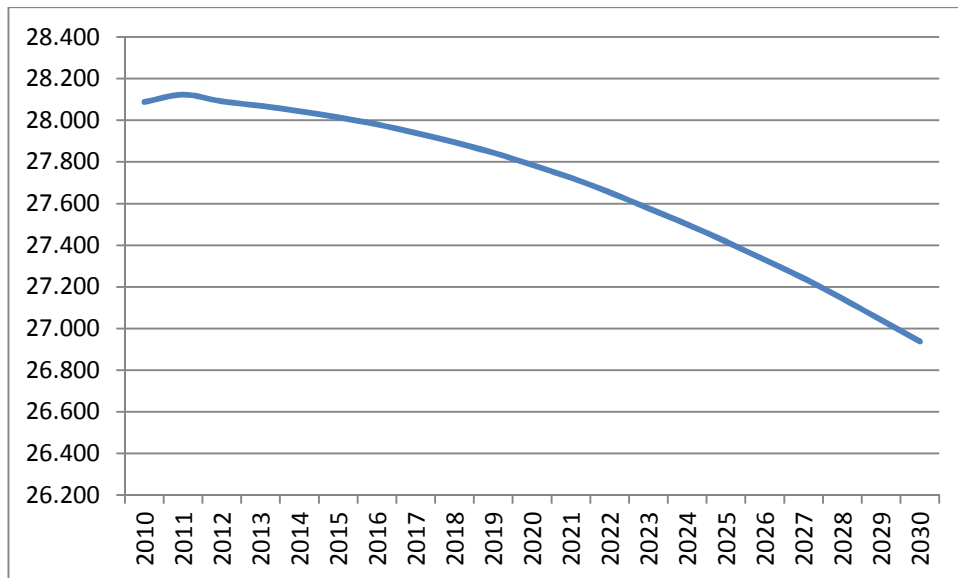
### 3.6 Vooruitblik bevolking en huishoudens 2013-2022

Aan de hand van demografische gegevens en trends kunnen we een verwachting formuleren voor de ontwikkeling van de bevolking in de komende tien jaar. De huishoudensontwikkeling zegt het meeste over de gewenste toekomstige woningvoorraad. De gemeente heeft de laatste tien jaar een vertrekoverschot gekend. De verwachting is daarom niet dat er instroom van buiten zal plaatsvinden.



De provinciale bevolkingsprognose van 2013 gaat uit van een minder sterke bevolkingsdaling en hoger huishoudensaantal dan de prognose in 2009. Dit is vrijwel volledig toe te schrijven aan het naar boven aanpassen van de levensverwachting. Mensen leven langer wat de bevolkingsdaling enigszins tempert. Desondanks is er nog steeds sprake van een bevolkingsafname van ruim 400 personen tot 2022. Volgens de prognose is deze bevolkingsafname in 2030 opgelopen tot 1.100 bewoners ten opzichte van 2013.

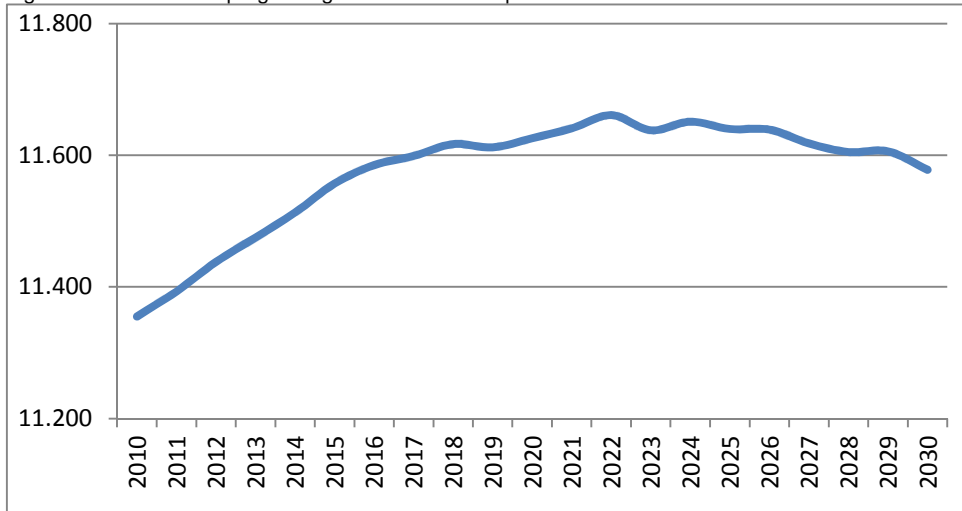
Figuur 12 Bevolkingsprognose gemeente Achtkarspelen 2010-2030



Bron: provincie Fryslân 2013 (IBP-Primos)

De huishoudensontwikkeling kent de komende tien jaar nog een bescheiden toename van ruim 250 huishoudens. Deze huishoudensgroei is volledig toe te schrijven aan gezinsverdunding. Na 2022 stabiliseert deze ontwikkeling en gaat over in een geleidelijke daling van het aantal huishoudens. De komende jaren stijgt de woningbehoefte met ca. 200 woningen. Door de crisis op de woningmarkt kan deze behoefte lager uitvallen (het aantal scheidingen is de afgelopen jaren bijvoorbeeld afgenomen en kinderen gaan later het huis uit). Wanneer de trend van de huishoudensontwikkeling doorzet wordt met name na 2030 de afname goed merkbaar.

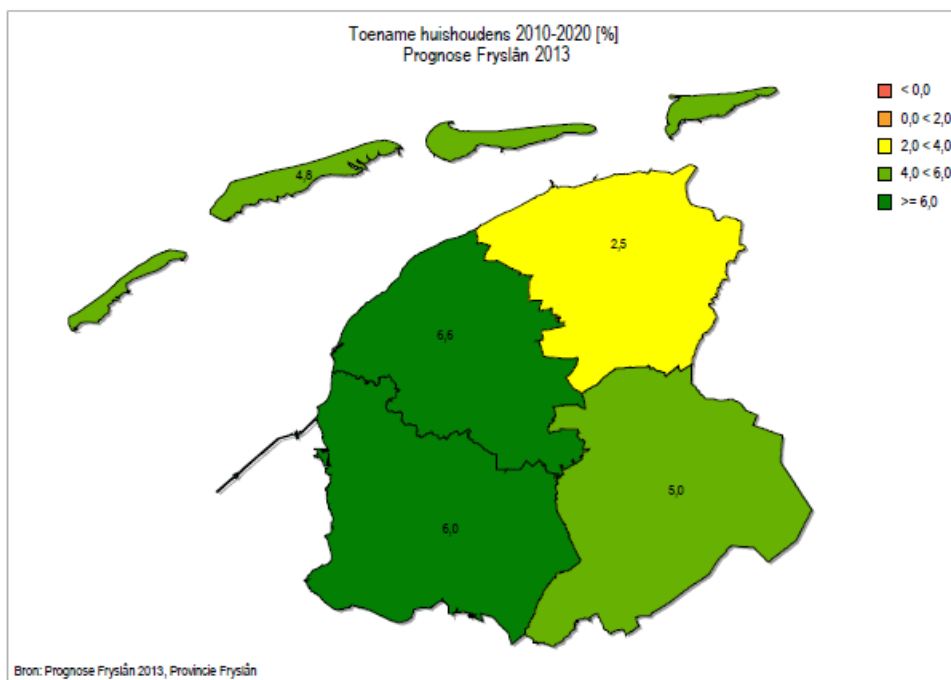
Figuur 13 Huishoudensprognose gemeente Achtkarspelen 2010-2030



Bron: provincie Fryslân 2013 (IBP-Primos)

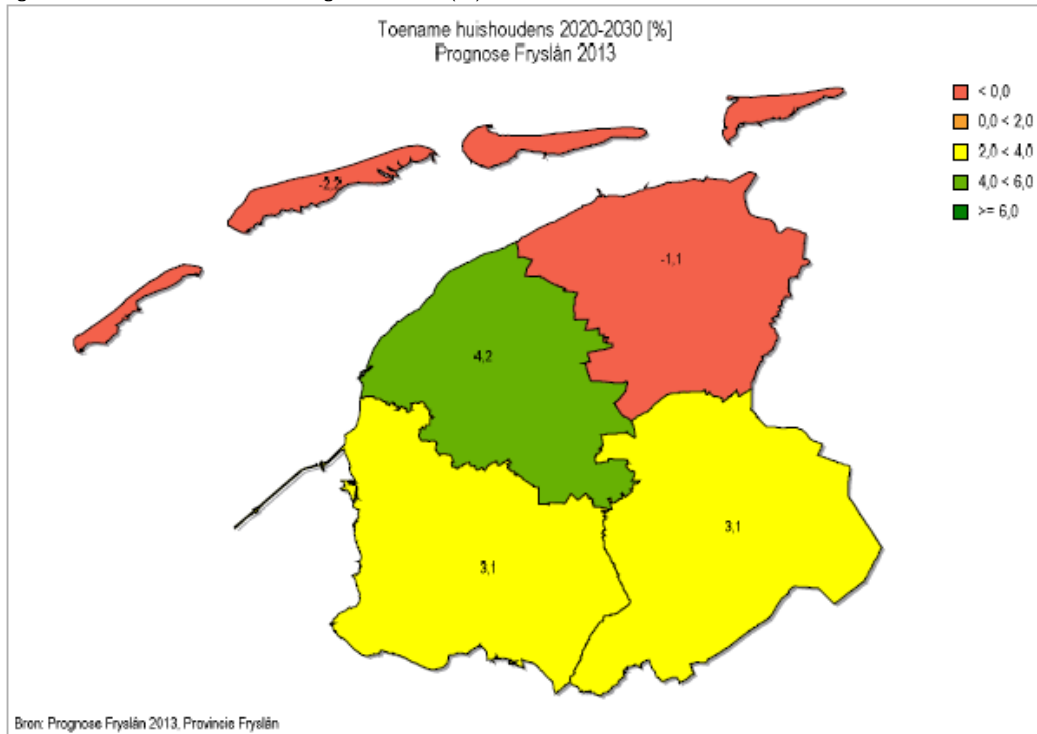
Deze huishoudensontwikkeling past in een trend van de regio Noordoost-Fryslân. In dit deel van de provincie vindt volgens de prognoses na 2020 huishoudenskrimp plaats.

Figuur 14 Huishoudensontwikkeling 2010-2020 (%)



Bron: huishoudensprognose provincie Fryslân, 2013 (IBP-Primos)

Figuur 15 Huishoudensontwikkeling 2020-2030 (%)

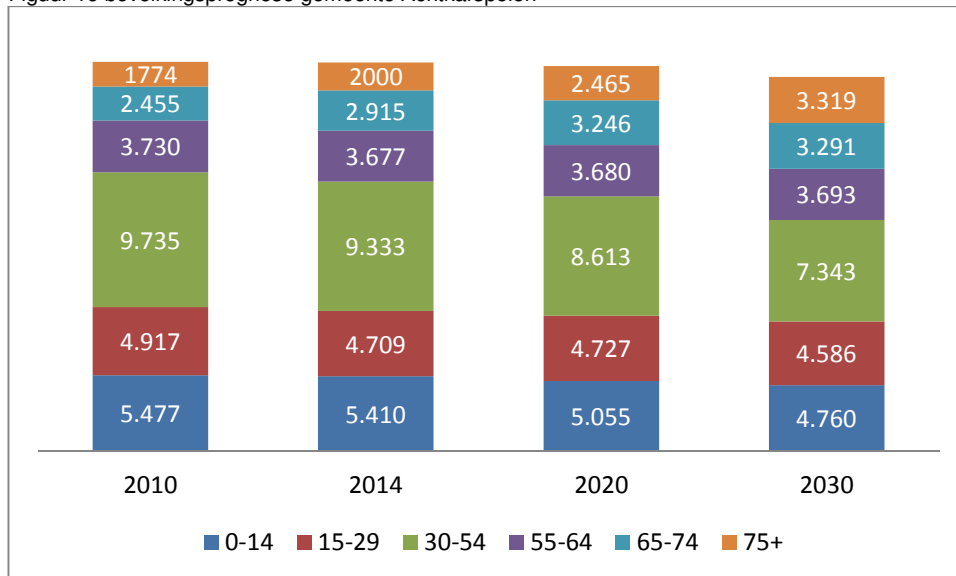


Bron: huishoudensprognose provincie Fryslân, 2013 (IBP-Primos)

### Dubbele vergrijzing en ontgroening

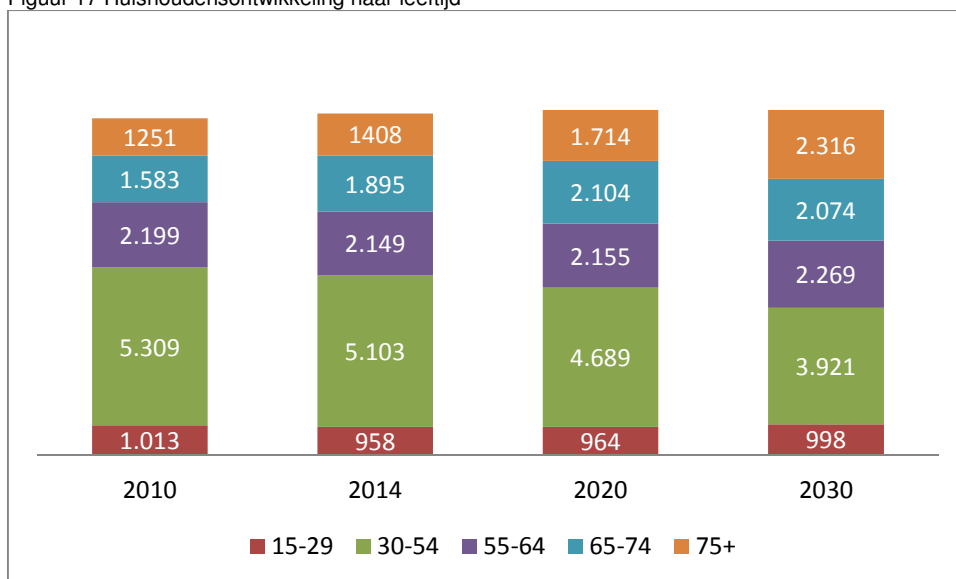
Naast bevolkingskrimp en een stabiliserende huishoudensontwikkeling is er sprake is van een sterke vergrijzing en ontgroening. De bevolking wordt ouder en er is weinig instroom van jonge gezinnen. De toename van het aantal ouderen in Achtkarspelen stelt eisen aan de woningvoorraad. In welke mate is deze geschikt voor mensen die slecht ter been raken en verzorging aan huis nodig hebben? In de volgende paragraaf gaan we hier nader op in.

Figuur 16 bevolkingsprognose gemeente Achtkarspelen



Bron: provinciale prognose 2013 (IBP-Primos)

Figuur 17 Huishoudensontwikkeling naar leeftijd



Bron: provinciale prognose 2013 (IBP-Primos)

### 3.7 Wonen met zorg: meer zorg aan huis

Ouderen of mensen met een chronische ziekte of beperking kunnen niet altijd zelfstandig wonen. De zorg die zij nodig hebben, wordt beschreven in een zorgzwaartepakket (ZZP) voor intramurale zorg. Bij ZZP1 is sprake van een lichte vorm van zorg en bij de hogere ZZP's is sprake van toenemende zorg<sup>4</sup>. Het zorgzwaartepakket bepaalt ook hoeveel geld een verblijfsinstelling krijgt voor de zorg aan de cliënt. Het rijk zet in op het scheiden van wonen en zorg. Dit betekent dat de cliënt zelf een woning huurt. Zorg en ondersteuning worden betaald door de zorgverzekering en de gemeente. De maatregelen worden gefaseerd ingevoerd. Per 1 januari 2013 is het principe van scheiden van wonen en zorg doorgevoerd voor nieuwe cliënten met een lichtere ZZP.

Concreet is per 1 januari 2013 de extramuralisering doorgevoerd voor de volgende cliëntgroepen:

- ZZP VV 1 en ZZP VV 2 (ouderenzorg);
- ZZP VG 1 en ZZP VG 2 (verstandelijk gehandicapten);
- ZZP GGZ 1 en ZZP GGZ 2 (geestelijke gezondheidszorg).

Per 2014:

- ZZP VV 3

Per 2015:

- ZZP VG 3 (ca. 50% van de cliëntengroep)

Per 2016:

- ZZP 4 VV (ca. 25% van de cliëntengroep)

Minder mensen die voorheen in aanmerking kwamen voor intramurale zorg krijgen in de toekomst nog een intramurale indicatie. Deze mensen wonen zelfstandig in een reguliere

<sup>4</sup> Met uitzondering van de ZZP's LG (Lichamelijk Gehandicapt).

woning of ze wonen in een woning die speciaal op het huisvesten van een bewoner met een zorgvraag is ingericht. We onderscheiden in de Woonvisie de volgende woonvormen:

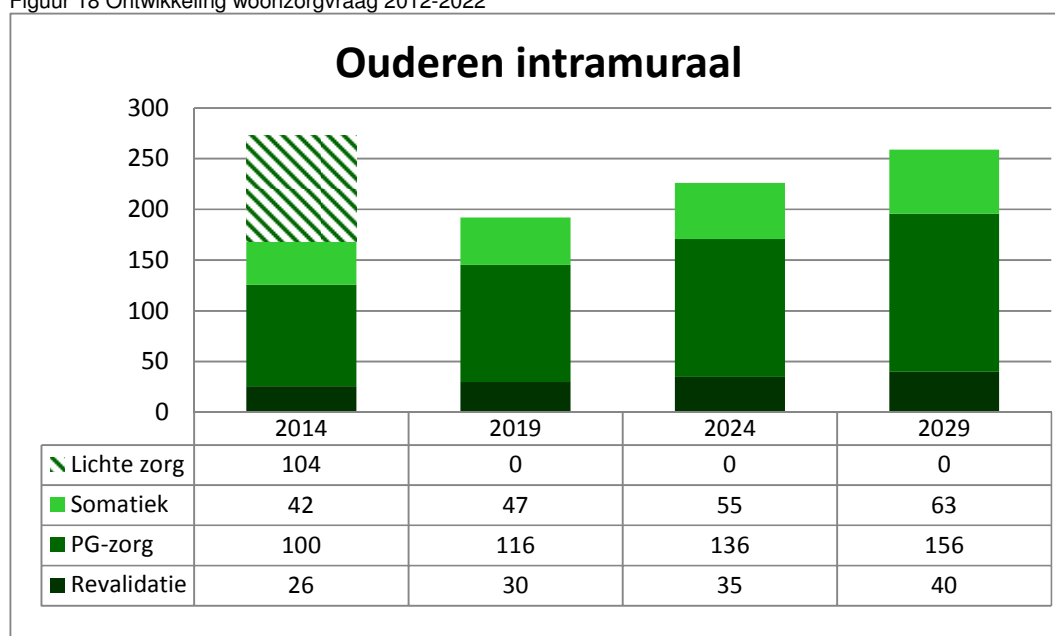
### Vraag naar wonen met zorg

Onderscheiden vormen van wonen met zorg:

- Intramuraal: zorgplaatsen in een intramurale instelling, zorg en wonen niet gescheiden;
- Extramuraal wonen: woningen in een complex waar ook verzorging wordt aangeboden, wonen en zorg zijn gescheiden;
- Zorg aan huis: individuele woningen waar zorg wordt aangeboden, wonen en zorg zijn gescheiden.

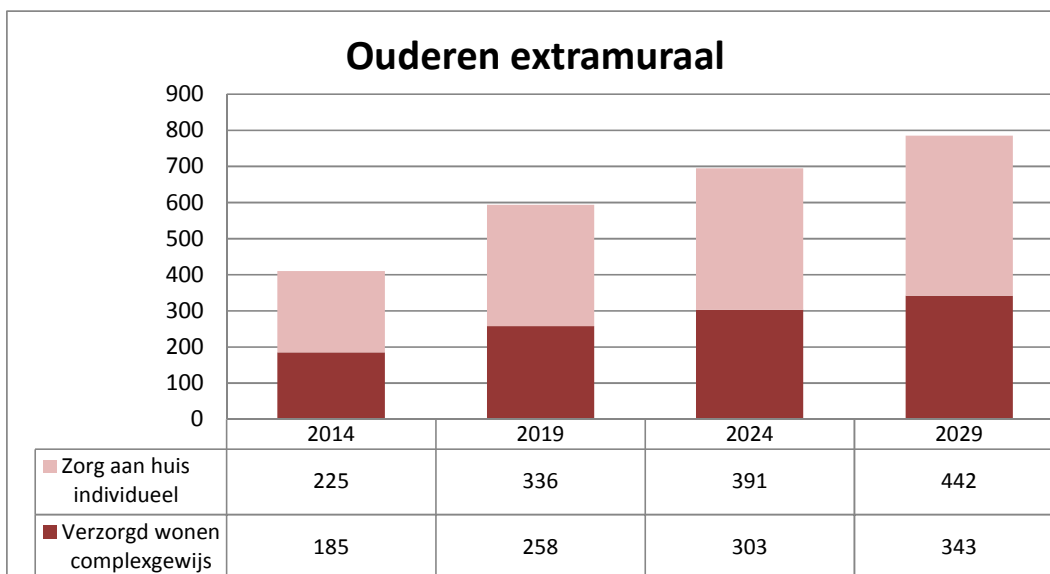
Met behulp van de Woonzorgweter is in beeld gebracht hoe de woonzorgvraag zich ontwikkelt. Wij geven dit weer in onderstaande figuur. Duidelijk zichtbaar is de afname van de vraag naar intramuraal wonen en de toename van verzorgd wonen en zorg aan huis.

Figuur 18 Ontwikkeling woonzorgvraag 2012-2022



Somatiek: Zorg voor mensen met een lichamelijke beperking

PG-zorg: Psychogeriatrische zorg



Bron: Woonzorgweter Companen

Voor ouderen zijn er in de gemeente op dit moment 180 verzorgingshuisplaatsen beschikbaar (ZZP 1 t/m 4). Hiervan staan er 70 in Buitenpost (Haersmaheim) en 110 in Surhuisterveen (Suyderhuys).

### Toekomstige vraag

Op grond van het beleid van het kabinet Rutte-II kan een deel van de huidige doelgroep voor deze plaatsen in de toekomst geen beroep meer doen op intramurale zorg. Uitgaande van de normatieve vraag betekent dit dat er in 2019 vraag is naar circa 190 intramurale plaatsen (>ZZP 3/4 VV). Als de huidige verzorgingshuisplaatsen kunnen worden omgezet in verpleeghuisplaatsen kan hiermee aan deze vraag worden voldaan. Daarnaast is er in 2019 behoefte aan ca. 260 plaatsen voor verzorgd wonen complexgewijs (extramuraal). Als de huidige verzorgingshuisplaatsen niet kunnen worden omgezet in verpleeghuisplaatsen, is omzetting naar zelfstandige woningen in de categorie 'verzorgd wonen', mogelijk een optie. Ook dan resteert op langere termijn een tekort aan plaatsen 'verzorgd wonen'. Op grond van de analyse zullen in 2019 ruim 330 huishoudens zorg aan huis ontvangen.

## 3.8 Inkomensontwikkeling

Voor corporaties is het van belang om te weten hoeveel inwoners met een jaarlijks inkomen tot € 34.678 (prijsspeil 2014) er zijn. Een deel van deze groep kan niet zelfstandig in huisvesting voorzien en is daarmee afhankelijk van de corporatie. Bovendien zijn corporaties verplicht om 90% van de voorraad aan deze doelgroep toe te wijzen.

Bij het beredeneren van de benodigde omvang van de voorraad sociale huurwoningen voor deze groep, is het van belang dat niet de hele doelgroep in een sociale huurwoning woont. In de gemeente bezit de helft van de doelgroep een eigen woning. Dit zijn bijvoorbeeld mensen die na pensionering tot de inkomensgroep tot € 34.678 zijn gaan horen. Ook het relatief lage prijsniveau maakt dat een deel van deze groep in staat is om een woning te kopen. Daarentegen wordt een deel van de voorraad verhuurd aan mensen met een hoger inkomen (goedkope scheefheid). Desondanks is de voorraad sociale

huurwoningen momenteel groter dan de omvang van het deel van de doelgroep die geen eigen woning bezit. Dit duidt erop dat er theoretisch meer sociale huurwoningen zijn dan nodig. Let wel, deze benadering gaat enkel uit van het inkomen van mensen en houdt *geen* rekening met de wachtlijsten, die omvangrijk zijn, en ook niet met een veranderende woningbehoefte. Het theoretisch overschot aan sociale huurwoningen is niet terug te zien in de wachtlijsten voor een woning in de gemeente Achtkarspelen. Deze zijn omvangrijk en nemen toe.

De ontwikkeling van de omvang van de verschillende inkomensgroepen is in de onderstaande tabellen weergegeven voor een scenario waarin de economie krimpt met 1,2% tot eind 2013, dan twee jaar niet groeit en daarna tot 2022 groeit met 0,7% per jaar. De omvang van de doelgroep neemt deze periode toe met 110 tot 5.600 huishoudens. Dit betekent dat, bij een gelijkblijvende voorraad sociale huurwoningen, op basis van inkomen de druk op de huurmarkt toe zal nemen. De doorstroomanalyse, vergrijzing en analyse van het WoON 2012 duiden daarnaast ook op een toenemende vraag naar sociale huurwoningen. Daar bovenop komt nog het toenemende aantal statushouders die gehuisvest moeten worden in de sociale voorraad.

Tabel 8 Ontwikkeling inkomensgroepen gemeente Achtkarspelen

Inkomen	2012	2017	2022	2012-2022
Tot 34.678	5.490	5.555	5.600	110
34.678, - 43.000	1.945	1.975	1.980	35
Vanaf 43.000	4.005	4.070	4.080	75
Totaal	11.440	11.600	11.660	220

Bron: CBS bewerking Companen

Figuur 19 ontwikkeling doelgroep en omvang voorraad sociale huurwoningen

	2012	2017	2022
EU doelgroep	5490	5555	5600
Waarvan woonachtig in koop	2794	2827	2850
Benodigde kernvoorraad EU doelgroep	2696	2728	2750
Actueel beschikbare voorraad	3561	3561	3561
Goedkope scheefheid	865	833	811

Bron: CBS bewerking Companen

### 3.9 Uitdagingen op de woningmarkt

#### Kwantitatieve vraag

Achtkarspelen kent al lange tijd een vertrekoverschot. Afgelopen jaren is dit nog gecompenseerd door het aantal geboortes, zodat de bevolking is gegroeid. Deze groei zal de komende periode plaats maken voor een daling van het aantal inwoners. Toch is er de komende jaren nog een bescheiden vraag naar extra woningen. Deze vraag wordt veroorzaakt door de huishoudensverdunding; doordat er minder mensen per woning wonen, zijn er meer woningen nodig om iedereen te huisvesten. Mede door de huishoudensverdunding is de kwantitatieve woningbehoefte toegenomen. Op termijn zal echter dit effect afzwakken en de vraag naar extra woningen afnemen en zelfs negatief worden.

De kwantitatieve behoefte stelt de gemeente voor een dilemma. Er zijn 200 tot 250 toevoegingen nodig voor de eigen bevolking tot 2022. Daarna is er echter sprake van een stabilisatie. In de periode 2030-2040 is er sprake van een huishoudensafname en daarmee samenhangende negatieve woningvraag van 500.

### **Kwalitatieve vraag**

Niet alleen het aantal woningen is een item, ook het tegemoetkomen aan de kwalitatieve vraag naar woningen vormt een uitdaging. In wat voor type woningen de consumenten willen wonen (woonmilieus), tegen de prijs die ze ervoor willen betalen en op de plek waar ze willen wonen

De woningmarkt is getransformeerd van een aanbodmarkt naar een vragermarkt; De consument kan kiezen en zal alleen te verleiden zijn tot verhuizen wanneer de woning aansluit bij zijn wensen; de klant is koning. Een belangrijke uitdaging om de doorstroming op gang te brengen is aansluiting vinden bij de vraag.

### **Vestigingsfactoren**

Hoewel Achtkarspelen een vertrekoverschot kent, neemt niet weg dat zich ook nieuwe huishoudens in Achtkarspelen vestigen. De aantrekkingskracht van Achtkarspelen is te herleiden uit de motieven die vestigers geven om in de gemeente te komen wonen. De motieven die de woning aangaan betreffen vooral de aantrekkelijkheid van de locatie, de grotere tuin en de betaalbaarheid. Qua woonomgeving wordt de rustige locatie, het winkelaanbod en het groen het meest genoemd. Vestigers hebben over het algemeen een ruimere woning betrokken dan hun vorige woning. Deze kwaliteiten – die voor vestigers een reden waren om naar Achtkarspelen te komen - moeten versterkt worden of ten minste behouden blijven.

### **Woningtypen**

De doorstroomanalyse laat enige verschuiving naar huurwoningen zien. Deze zal deels zijn ingegeven door de crisis, maar ook op lange termijn is er vanwege vergrijzing een toename in de huurvraag te verwachten. De vraag naar huurwoningen zal daarentegen enigszins getemperd worden door het nieuwe rijksbeleid om goedkope scheefheid tegen te gaan (Deels inkomensafhankelijke huurstijging tot 4% boven de inflatie). De effecten hiervan op de doorstroming, schatten wij als beperkt in omdat in deze regio grote prijsverhogingen niet haalbaar zijn.

Daarnaast zal de vergrijzing een additionele vraag met zich mee brengen naar seniorgeschikte woningen. Bovendien zal, als gevolg van gewijzigd rijksbeleid, ouderen met een zorgvraag langer zelfstandig wonen waarbij wonen en zorg zijn gescheiden.

### **Kwaliteit van de bestaande voorraad**

Een grote uitdaging vormt de kwaliteit van de bestaande voorraad. Het grootste deel van de woningvoorraad van de toekomst staat er immers al. De uitdaging is dat deze woningen ook in de toekomst up to date zijn en aantrekkelijk om in te wonen. Het verbeteren van de energieprestatie, t.b.v. het comfort en de betaalbaarheid van de woning is hier een belangrijk onderdeel van. Dit betreft zowel particuliere als corporatiewoningen



## **Mogelijke toevoegingen**

De additionele woningvraag in Achtkarspelen is zeer selectief. Huishoudensgroei is volledig het gevolg van vergrijzing en daarmee gepaard gaande gezinsverdunding. Het aantal ouderen zal verder toenemen, ook als de huishoudenskrimpt in de gemeente is ingetreden. Bouw voor deze doelgroep is daarmee aanzienlijk meer toekomstgericht dan bouw van starters- of gezinswoningen. Nieuwbouw in de laatstgenoemde categorieën zal op termijn vraaguitval en waardeverlies in de bestaande woningvoorraad versterken.

### ***Gezinswoningen***

Wanneer we kijken naar de woningbouw de laatste jaren, zien we dat er vooral eengezinskoopwoningen toegevoegd zijn. In dit segment is er momenteel zeer veel aanbod in de bestaande voorraad. Aanvullende toevoegingen zullen de verkoop van deze woningen verder bemoeilijken.

### ***Starterswoningen***

De situatie voor starters op de woningmarkt is gunstig. Er is een groot aanbod aan woningen onder € 175.000 en zelfs van woningen onder de € 150.000. Met het toevoegen van starterswoningen zal voorzichtig moeten worden omgesprongen omdat dit op termijn kan leiden tot vraaguitval in de bestaande voorraad.

### ***Wonen met zorg***

De dubbele vergrijzing en extramuralisering vraagt om voor ouderen geschikte woningen. Op basis van de bevolkingsprognose ontstaat er in 2022 een behoefte aan 440 plaatsen waar complexgewijs verpleging (190 plaatsen) of verzorging (250 plaatsen) aangeboden wordt. Er zijn momenteel 180 verzorgingsplaatsen. Dit betekent dat er een aanvulling nodig is van:

- minimaal 10 en maximaal 190 extra verplegingsplaatsen (ZZP 4 en hoger VV)<sup>5</sup>;
- minimaal 70 en maximaal 250 extra verzorgingsplaatsen complexgewijs

Bij deze berekening is ervan uitgegaan dat de bestaande 180 verzorgingstehuisplaatsen worden omgezet in extramuraal, complexgewijs verzorgd wonen. Zouden de verzorgingsplaatsen niet (kunnen) worden omgezet in zelfstandige wooneenheden dan neemt de additionele behoefte in deze categorie navenant toe.

### ***Huurwoningen in de vrije sector***

De vergrijzing zal ook leiden tot een toenemende vraag naar huurwoningen. Een deel van de ouderen zal vanwege inkomenseisen niet in een sociale huurwoning terecht kunnen. Toevoegen van huurwoningen in de vrije sector zijn echter niet eenvoudig te realiseren omdat dit voor beleggers weinig aantrekkelijk is. De huurprijs die in deze regio gevraagd kan worden is niet hoog genoeg en uitpondwaarde - de verkoopwaarde van een woning na een periode van verhuur - is te laag voor een voldoende rendement. Vrije sector huur is waarschijnlijk alleen haalbaar via de verhuur van sociale huurwoningen in de vrije sector. Ook is het denkbaar om kleine (lokale) beleggers die met minder rendement genoegen nemen bereid te vinden om te investeren in de gemeente.

---

<sup>5</sup> Indien de huidige 180 verzorgingsplaatsen worden omgezet in verplegingsplaatsen bedraagt het tekort aan verpleeghuisplaatsen slechts 10. Indien deze verzorgingsplaatsen worden ingezet als extramuraal, complexgewijs verzorgd wonen bedraagt het tekort 190.

### ***Sociale huurwoningen***

Uit de cijfermatige analyse is geconcludeerd dat het huidige aantal sociale huurwoningen voldoende zal zijn om de doelgroep een woning te kunnen bieden. De uitdaging wat betreft de sociale huurvoorraad ligt er dan ook vooral in om de woningtypen te laten aansluiten op de behoefte. Door de vergrijzing zal de vraag verschuiven van gezins- naar seniorgeschikte woningen. Daarnaast zal ook de energieprestatie van de huurwoningen de aandacht moeten hebben met als doel om de woonlasten, ook bij fors stijgende energieprijzen, betaalbaar te houden.

## 4 Opgaven en beleidsvoornemens

Naar aanleiding van de dag 'Detectives van het Wonen' zijn vijf opgaven geformuleerd:

1. Achtkarspelen, een aantrekkelijke gemeente om in te wonen!
2. De krimp een stap voor!
3. De bestaande voorraad klaarstomen voor de toekomst!
4. De vergrijzing de baas!
5. Samen bereiken we meer!

Aan deze vijf opgaven gaan wij de komende periode werken. Hoe we hier invulling aan geven, staat in dit hoofdstuk. De vijf opgaven worden verder uitgewerkt in beleidsvoornemens. Hiermee wordt een richting gegeven aan het woonbeleid voor de komende beleidsperiode. Achtkarspelen wil een actief beleid voeren om de in deze visie geschetste opgaven aan te pakken. Welke acties hierop worden genomen is in het uitvoeringsprogramma in de omkaderde vakken te vinden.

### 4.1 Achtkarspelen, een aantrekkelijke gemeente om in te wonen

#### ***Vermarkten van de aantrekkelijke kenmerken***

Achtkarspelen wordt een prettige gemeente gevonden om in te wonen. De rustige en groene woonomgeving en het voorzieningenaanbod trekken bewoners aan. Daarnaast kan men vaak een ruimere woning kopen of huren binnen hetzelfde budget dan in de meer verstedelijkte gemeenten in het noorden van het land, terwijl de steden Groningen en Leeuwarden goed te bereiken zijn, met de auto of de trein (Buitenpost). Mensen die verhuizen naar Achtkarspelen slagen er over het algemeen in een groter huis te verwerven dan waar zij voor hun verhuizing naar de gemeente in woonden. Deze aantrekkelijke punten van de gemeente we willen benadrukken en vermarkten.

#### ***Voor elk wat wils***

Prettig wonen in Achtkarspelen is belangrijk voor al onze inwoners, ongeacht leeftijd of financiële mogelijkheden. Achtkarspelen wil een gemeente zijn met een diversiteit aan woningtypen; voor elk wat wils. Een betaalbare en bereikbare woning voor iedereen, zowel in de huursector als in de koopsector. Bovendien zijn ook mensen die behoren tot een bijzondere doelgroep welkom in onze gemeente. Dit speerpunt realiseren we samen met de woningcorporaties en andere partners.

#### ***Gehele wooncarrière***

We vinden het belangrijk dat mensen hun volledige wooncarrière in Achtkarspelen kunnen doormaken. Zo voorkomen we dat vergrijzing en ontgroening versterkt wordt. Het aanbod aan woningen voor starters, gezinnen en senioren moet bijdragen aan een zo evenwichtig mogelijke bevolkingsopbouw. Bij nieuwbouw moet goed worden gekeken of dit een aanvulling is op de bestaande woningvoorraad.

#### ***Bouwruiimte inzetten voor een kwaliteitsslag***

De vraag naar extra woningen die er nog is, wordt zo effectief mogelijk benut en daar ingezet waar de woningbouw tevens een kwaliteitsslag met zich meebrengt. Dit kan een kwaliteitsslag zijn op functioneel, milieukundig of ruimtelijk gebied. Bijvoorbeeld bij vrijgekomen bedrijfs- of detailhandelslocaties die schreeuwen om een kwaliteitsimpuls. Lag in de vorige woonvisie de nadruk nog op uitleglocaties, nu verschuift de aandacht naar binnenstedelijke locaties. Daarnaast wordt ook het stedenbouwkundig afronden van bestaande uitleglocaties belangrijk gevonden.

De bijzondere aandacht verdienen woningen die uit de markt vallen (langdurige leegstand). Aan deze locaties wordt voorrang gegeven bij woningbouwplannen omdat zij een zeer negatief stempel op een gebied drukken.

## **Uitvoeringsprogramma opgave 1**

### **Achtkarspelen een aantrekkelijke gemeente om in te wonen**

- Van de negatieve migratiecijfers willen we leren  
We willen meer zicht op de negatieve migratiecijfers. We analyseren dit meer uitgebreid en ontwikkelen een vertrekkersenquête. Van de resultaten willen we leren met als doel om het wonen in Achtkarspelen aantrekkelijker te maken.
- Bevorderen verkoop kavels  
De lokale belangstelling voor nieuwbouwkavels is teruggelopen. De gemeente bekijkt hoe de verkoop van kavels effectief kan worden gepromoot.
- Achtkarspelen op de kaart als aantrekkelijke woongemeente  
Samen met de regio Noord Oost Friesland benoemen we de woonkwaliteiten van de regio en markten deze.
- Voorkomen van verpauperde panden  
Wij blijven alert bij het voorkomen van verpaupering. Indien nodig gaan we in gesprek met de pandeigenaren.
- Vinger aan de pols bij het woningbouwprogramma  
Met het woningbouwprogramma wordt sturing gegeven aan de nieuwbouwprojecten en herstructurering. Om het woningbouwprogramma actueel te houden en aansluiting te houden met de vraag, vindt continue monitoring en periodiek een evaluatie plaats.
- Actieve sturing gemeente  
Om gewenste initiatieven los te krijgen en onderlinge concurrentie te voorkomen, gaan wij de dialoog aan met grondeigenaren, ontwikkelaars, beleaders en de woningcorporaties.

## **4.2 De krimp een stap voor**

De bevolking van Achtkarspelen krimpt, aldus de prognoses. Deze krimp zal zich over een aantal jaar gaan vertalen in de afname van het aantal huishoudens in de gemeente. De gemeente wil dit proces goed begeleiden zodat negatieve gevolgen (leegstand, verloedering en waardeverlies) zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen.

### ***Aandacht voor de kwetsbare delen van de voorraad***

De gevolgen van huishoudenskrimpt doen zich vooral voor in de minst aantrekkelijke delen van de woningvoorraad. Het kan daarbij gaan om woningen in de meest kleinere kernen, woningen van slechte bouwkundige kwaliteit, voormalige winkelpanden, heel kleine

woningen met weinig buitenruimte (vaak in dorpscentra) of juist te grote woningen (bijvoorbeeld boerderijen die hun agrarische functie hebben verloren). In een zich ontspannende woningmarkt verliezen deze objecten hun aantrekkelijkheid, mede omdat er vaak flinke investeringen nodig zijn om de woningen weer voldoende woonkwaliteit te geven.

Goed inzicht in de kwetsbare delen van de woningvoorraad is van belang. Bewoners van deze (en andere) woningen moeten worden gestimuleerd om de kwaliteit van hun woningen op peil te houden en zo mogelijk te verbeteren. Samen met de woningcorporaties volgen we de ontwikkelingen op de sociale huurwoningmarkt. We zorgen dat we scenario's gereed hebben om op te treden als we op plekken vraaguitval zien optreden.

### ***Met nieuwbouw aansluiten bij de vraag***

Het zwaartepunt voor het toevoegen van nieuwe woningen leggen we daar waar de vraag is. De verwachting is dat dit vooral in de drie grootste dorpen, Buitenpost, Surhuisterveen en Harkema zal zijn. Hier ligt tevens het zwaartepunt van de woningzoekenden die zijn ingeschreven bij de SWA. Het bouwen in de kleinere dorpen zal beperkter zijn in omvang en vooral gericht op de lokale vraag en/of vervangingsniewbouw (herstructurering). Voor het bedienen van een tijdelijke behoefte zien we mogelijkheden voor tijdelijke oplossingen.

### ***Stimuleren van initiatieven m.b.t. leefbaarheid***

We stimuleren initiatieven vanuit de samenleving op het gebied van woonomgeving, sociale samenhang en voorzieningen. In de structuurvisie 'Samen leven in Achtkarspelen' is al aangegeven dat het open houden van gemeentelijke voorzieningen in de kleinere dorpen een steeds grotere opgave wordt. Voor het behoud van voorzieningen wordt daardoor het eigen initiatief van inwoners steeds belangrijker. Dit gaat echter niet vanzelf en vraagt om een stimulerende, faciliterende en enthousiasmerende rol van de gemeente. Hetzelfde geldt voor ondernemers. Er zijn tal van voorbeelden, zoals zorgaanbieders die samenwerken om zorgaanbod in de kleinere kernen in stand te houden en vakantieparken die bijdragen aan het in stand houden van voorzieningen. Wij willen dit soort projecten inventariseren en versterken. Wij streven een cultuur na waarin volop ruimte is om projecten en initiatieven te starten.

### ***Nieuwbouw afstemmen met het aanbod in de bestaande voorraad***

Toevoeging van nieuwe woningen in segmenten waarin al veel aanbod is in de bestaande voorraad leidt op termijn tot waardedaling en vraaguitval in de minst aantrekkelijke delen van deze segmenten. De bestaande woningvoorraad biedt veel kansen voor kwaliteitsverbetering, zowel in de particuliere als in de corporatiesector.

Door het beperkt en gefaseerd toevoegen van bij voorkeur woningtypen die geschikt zijn voor ouderen, voorkomen we overmatige concurrentie van nieuwbouw met de bestaande voorraad. Bij nieuwe en bestaande initiatieven wordt door de gemeente gestuurd op segment en doelgroep.

## **Uitvoeringsprogramma opgave 2**

### **De krimp een stap voor**

- Plannen qua bouwtempo laten aansluiten bij de vraag  
In lopende en nieuwe plannen brengen wij een fasering aan. Hierover gaan we daar waar nodig met marktpartijen in gesprek.
- Afstemmen van nieuwbouwplannen met het aanbod in de bestaande voorraad  
Omdat niet alle grond in handen is van de gemeente gaan wij, indien nodig, de dialoog aan met ontwikkelaars, beleggers en woningcorporaties om bouwplannen af te stemmen en/of lopende overeenkomsten te herijken.
- Stimuleren van initiatieven m.b.t. leefbaarheid  
We bekijken hoe leefbaarheidsinitiatieven van bewoners gestimuleerd kunnen worden en wat daarbij de rol van de gemeente is. We gaan met ondernemers en initiatiefnemers in dialoog om projecten die leefbaarheid verbeteren aan te jagen.
- Meer service, minder regels  
Om initiatieven te stimuleren wordt continu gekeken welke regels, procedures en werkwijzen van de gemeente belemmerend werken bij initiatieven uit de samenleving (meer service minder regels). Ook wordt onderzocht wordt in welke mate regelgeving en beleid de mogelijkheden beperken om aan leegstaande panden een alternatieve invulling te geven. Planologische kaders zullen daar waar mogelijk worden verruimd.
- Monitoring leegstand  
Om de zwakke plekken in de voorraad tijdig te herkennen in signaleren, monitoren we periodiek de leegstand in de gemeente.
- Inventarisatie van de zwakke delen van de corporatievoorraad  
Samen met de corporaties inventariseren we de zwakke delen van de corporatievoorraad en ontwikkelen we een aanpak voor straten en buurten waarmee we aan de slag kunnen.

### **4.3 De bestaande voorraad klaarstomen voor de toekomst**

Grootschalige toevoegingen zijn niet nodig om te zorgen voor een differentiatie aan woningtypen en het mogelijk maken van een wooncarrière. Wel vraagt de kwaliteit van de woningvoorraad om aandacht. De bestaande woningvoorraad moet voldoende aantrekkelijk zijn voor starters, vestigers en doorstromers.

### ***Verbeteren van energetische kwaliteit***

De energetische kwaliteit van de woningvoorraad (in zowel de huur- als de koopsector) vraagt om aandacht. Door het nemen van energiebeperkende maatregelen aan woningen kan het energiegebruik worden teruggedrongen waardoor de woningen, ook voor de lagere inkomensgroepen, betaalbaar blijven. Bovendien nemen de woningen toe in kwaliteit en comfort.

Er zijn veel constructies die het voor particulieren en corporaties aantrekkelijker maakt om duurzaamheidsinvesteringen te doen. Ook voor marktpartijen zien wij een rol weggelegd.

### ***Vergroten levensloopgeschikte voorraad***

Datzelfde geldt voor de geschiktheid van de woningvoorraad voor de ouder wordende bevolking. Ouderen zullen langer zelfstandig moeten blijven wonen, ook wanneer zij zorg nodig hebben. Hiervoor is een geschikte woning noodzakelijk. Hierbij kan gedacht worden aan een appartement of een levensloopgeschikte woning. Een levensloopgeschikte woning heeft hierbij, vooral in de kleinere dorpen, de voorkeur omdat deze ook voor andere doelgroepen, zoals gezinnen, inzetbaar is. Alleen met nieuwbouw kan niet worden voorzien in voldoende seniorgeschikte woningen. Daarom zullen ook bestaande particuliere woningen aangepast moeten worden.

### ***Stimuleren woningaanpassing***

De opgave voor senior- en zorggeschikte woningen is dusdanig omvangrijk dat hierin met nieuwbouw alleen, niet kan worden voorzien. Een deel van deze opgave zal gerealiseerd moeten worden in de bestaande voorraad door het aanpassen of vervangen van bestaande woningen. De woningcorporatie SWA investeert in levensloopgeschikte woningen. Daarnaast zullen ook particulieren een deel van de opgave voor hun rekening moeten nemen. Zij zullen moeten gaan anticiperen op hun eigen toekomstige zorgvraag. Met een communicatiecampagne willen we hen hier bewust van gaan maken.



### **Uitvoeringsprogramma opgave 3 – De bestaande voorraad klaarstomen voor de toekomst**

- Stimuleren van energetische woningverbetering
  - Wij dragen bij aan de uitvoering van de Nota Duurzaamheid
  - Samen met corporaties brengen wij in beeld waar de meeste energiebesparing kan worden behaald en zoeken gezamenlijk naar (financierings-)mogelijkheden om in dit deel van het bezit winst te behalen en in het kader van het regulier onderhoud extra duurzaamheidsinvesteringen te doen.
  - Wij dagen (markt)partijen uit om met vernieuwende (financierings)constructies te komen en plannen te maken om bewoners te verleiden om duurzaamheidsinvesteringen te doen en betrekken marktpartijen bij de realisatie van de duurzaamheidsambities.
- Geschikt maken van woningen voor ouderen
  - Via een bewustwordingscampagne verleiden we bewoners om hun woning tijdig aan te passen. In dit kader onderzoeken we de mogelijkheden voor een financieringsregeling (subsidie, laagrentende lening) ter stimulering van het aanbrenge van verbeteringen die woningen levensloopgeschikt(er) maken.
  - Wij formuleren samen met de woningcorporaties gezamenlijke ambities over het aantal woningen dat levensloopgeschikt gemaakt worden (nieuwbouw, herstructurering en renovatie).

## **4.4 De vergrijzing de baas**

### ***Zorggeschikt wonen vergroten***

De snelst groeiende groep inwoners zijn de ouderen. De komende drie decennia zal de vergrijzing toenemen. Het aanbod op de woningmarkt is niet afgestemd op de groeiende vraag naar woningen voor deze groep. Woningbouw voor senioren is maatwerk. Zij moeten verleid worden omdat de urgentie om te verhuizen meestal ontbreekt. Senioren zijn daardoor doorgaans niet erg verhuiscgeniegd. Veel ouderen blijven het liefst in hun (gezins-) woning wonen, ook als zij fysieke gebreken krijgen. Bovendien kunnen door de veranderingen in de AWBZ minder mensen in een verpleeghuis terecht. Een groot deel van de woningvraag van ouderen zal derhalve in de bestaande woningvoorraad worden opgevangen. Het 'opplussen' van woningen draagt bij aan een betere match tussen vraag en aanbod. Afhankelijk van de (potentiële) zorgvraag en mogelijkheden van de woning, varieert dit van een woning zonder drempels en ruimere deuren tot en met het wonen op de begane grond. Ook is het van belang eigenaar-bewoners te stimuleren om tijdig te anticiperen op het ouder worden.

### ***Voldoende levensloopgeschikte woningen in elk dorp***

Veel inwoners in Achtkarspelen willen zo lang mogelijk in hun vertrouwde leefomgeving blijven wonen. Men voelt zich hier prettig en juist hier kan het sociale netwerk en de eventuele partner ondersteuning bieden wanneer dat nodig is. We streven er daarom naar dat in elk dorp voldoende levensloopgeschikte woningen zijn. Dit zijn woningen die geschikt zijn om een leven lang in te wonen, ook als mensen minder mobiel worden. Indien er woningen toegevoegd worden, ligt de focus op levensloopgeschikte nieuwbouw.

Daarnaast willen we de voorraad levensloop- en zorggeschikte woningen zo efficiënt mogelijk inzetten zodat ze ten goede komen aan de doelgroep. Hiervoor wordt het toewijzingsbeleid van de corporaties als belangrijk instrument gezien.

### ***Beter zicht op wonen en zorg***

Om beter zicht te krijgen op de aanwezigheid van voldoende levensloopgeschikte woningen en het toekomstige draagvlak voor verpleegplaatsen en complexen voor verzorgd wonen, brengen wij samen met de corporatie en zorgaanbieders de mogelijkheden en ontwikkelingen op het gebied van wonen met zorg in beeld. Wij streven naar voldoende aanbod van verpleeghuis- en verzorgingshuisplaatsen. Samen met de zorgaanbieders onderzoeken we of ook de zwaardere zorg en zorg voor dementerenden (ZZP4 en hoger) in de gemeente kan worden aangeboden.

Indien er nieuwbouw van verzorg- en verpleeghuizen plaatsvindt, zetten wij in op locaties waar een clustering van voorziening van wonen met zorg is. Daarnaast kan ook de combinatie met andere voorzieningen zoals fysiotherapie, zwembad of detailhandel wenselijk zijn omdat deze voorzieningen elkaar kunnen versterken. Kleinschalige initiatieven op het gebied van wonen en zorg kunnen in alle dorpen op steun rekenen.

### ***Ruimte geven aan vernieuwende zorgconcepten***

De veranderende zorgvraag vraagt om nieuwe woonconcepten om mensen met een lichtere zorgvraag te kunnen faciliteren. Hierbij speelt ook de betaalbaarheid van de zorg een rol. De gemeente wil meedenken met initiatieven vanuit de samenleving en zo mogelijk deze stimuleren en faciliteren. Hieronder valt ook het toepassen van ICT-oplossingen en domotica waarmee de zelfredzaamheid van senioren en mensen met een beperking wordt ondersteund.

### ***Mogelijkheden voor mantelzorgwonen***

Mensen willen, ook wanneer zijn ouder worden en zorg nodig hebben, vaak graag in de eigen leefomgeving blijven wonen. Een woonvorm die hier een belangrijke bijdrage aan kan leveren is het mantelzorgwonen. Het mantelzorgwonen sluit bovendien aan bij de ontwikkeling dat er minder snel een beroep gedaan kan worden op professionele hulp en mensen langer zelfstandig zullen moeten blijven wonen. Met een ruim mantelzorgbeleid liepen we het afgelopen jaar al vooruit op de landelijke regelgeving die per 1 november 2014 van kracht is geworden. Deze regelgeving maakt het makkelijker om een mantelzorgwoning te realiseren. We benutten de mogelijkheden die deze nieuwe regelgeving biedt binnen ruimtelijke kaders, en zetten de ingezette lijn met betrekking tot een ruim beleid voor mantelzorgwonen voort.

#### **Uitvoeringsprogramma opgave 4 De vergrijzing de baas**

- Bouw vooral geschikt voor ouderen
  - Bij herontwikkeling en in het kader van ruimtelijke procedures zal de gemeente afspraken maken over de mate waarin de woning(en) levensloopgeschikt is (zijn).
  - Bij de toewijzing van de resterende richtgetal woningbouw voor buitenstedelijk bouwen maken wij afspraken over de te realiseren aantallen senior- en zorggeschikte woningen.
  
- Voldoende aanbod in wonen met zorg

Wij brengen samen met de corporaties en zorgaanbieders, de mogelijkheden en ontwikkelingen op het gebied van wonen met zorg in beeld. We brengen de vraag naar zorg en ondersteuning van zorgcliënten met een ZZP 1 t/m 4 (VV, VG, GGZ) in kaart. Samen met de partners stellen we een plan op om in voldoende aanbod te voorzien. In dit kader onderzoeken we ook wat er mogelijk en nodig is om toekomstig zorgdiensten in alle kernen te waarborgen (diensten aanvullend op het vastgoed, zoals domotica, beeldtelefonie, enzovoorts). Met de uitkomsten gaan we aan de slag.
  
- Intramuraal aanbod

Samen met de zorgaanbieders onderzoeken we of ook de zwaardere zorg en zorg voor dementerenden (ZZP4 en hoger) in de gemeente blijvend kan worden aangeboden.
  
- Optimaal benutten zorggeschikte voorraad

Er wordt bekeken of en hoe het toewijzingsbeleid aangepast kan worden om senior- en zorggeschikte woningen beschikbaar te houden voor mensen die het echt nodig hebben. Bij toewijzing wordt rekening gehouden met de zorgindicatie van gegadigden. Met de corporaties maken we afspraken over de toewijzing van zorggeschikte en aangepaste woningen. We nemen de zorgindicatie op in toewijzingsregels. Deze afspraken leggen we vast. Gezamenlijk zoeken we naar mogelijkheden om dit te financieren.

## **4.5 Samen staan we sterker**

Het aanpakken van deze opgaven vraagt om goede samenwerking met strategische partners. Dat zijn woningcorporaties en zorginstellingen, maar ook lokale ondernemers, ouderenorganisaties, welzijnsorganisaties, scholen en andere overheden. De gemeente wil samen met deze partners een brede aanpak ontwikkelen voor het behouden en versterken van de leefbaarheid en het aanpakken van de gevolgen van bevolkingskrimp.

### ***Afstemming in regionaal verband***

Nu de woningmarkt ontspannen is en het aanbod de vraag overstijgt, hechten wij belang aan het zowel lokaal als regionaal afstemmen van woningbouwprojecten. Zowel wat betreft de fasering als het programma (aantallen en doelgroep). Zodoende wordt onwenselijke onderlinge concurrentie van projecten voorkomen en de slagingskans van projecten verhoogd. Tevens worden in regionaal verband afspraken gemaakt met betrekking tot het regionaal woningbouwprogramma en de ISV3-projecten.

### ***Samenwerking met corporaties***

De gemeente heeft tot dusver geen prestatieafspraken vastgelegd. Met SWA, veruit de grootste corporatie in de gemeente, vindt veelvuldig overleg plaats waarbij zaken worden afgestemd. Het nieuwe kabinetsbeleid (Herzieningswet, Huisvestingswet) biedt ruimte voor een actievere en meer sturende rol van gemeenten ten opzichte van corporaties. Een actievere rol om de doelen uit de gemeentelijke woonvisie daadwerkelijk te realiseren. De gemeente gaat over de implementatie van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in Achtkarspelen met de corporaties in gesprek.

We willen tot goede afspraken komen met de corporaties. De afspraken hebben tot doel om tot een betere afstemming en samenwerking te komen en We verkennen waar we dezelfde doelen nastreven en mekaar kunnen versterken. Hiervoor kunnen prestatieafspraken een geschikt instrument zijn. De afspraken zijn vrijwillig maar niet vrijblijvend.

### ***Overige partijen***

Marktpartijen, projectontwikkelaars, zorg- en welzijnsaanbieders zijn andere partijen die een belangrijke rol spelen bij het realiseren van het beleid uit deze woonvisie. Tevens is een belangrijke rol weggelegd voor de Plaatselijk Belangen en de Mienskip. Lokale vraag en behoeften staan vaak aan de basis voor succesvolle plannen. Lokale initiatieven faciliteren we daarom waar mogelijk.

## Samen staan we sterker Uitvoeringsprogramma opgave 5

- Afstemming in regionaal verband  
De nieuwe regionale woningbouwafspraken lopen tot 2020. Continue monitoring is van belang. Binnen de regio zal verder worden aangestuurd op een ijkmoment in 2016.
- Structurele invulling geven aan overleg met strategische partners  
Voor de realisatie van de doelen is de gemeente afhankelijk van strategische partners. Een goede samenwerking is hierbij een vereiste. De gemeente gaat graag met partijen in gesprek en wil hier structureel invulling aan geven. De gemeente onderzoekt daartoe de mogelijkheden en bereidheid. Partijen als woningcorporaties, zorginstellingen, ouderenorganisatie, makelaardij, geldverstrekkers en (bouw)ondernemers zijn hiervoor in beeld.
- Implementatie herzieningswet  
Over de implementatie van de 'Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting' gaan we in gesprek met de corporaties.
- Prestatieafspraken  
Met de corporaties gaan we om tafel over het maken van prestatieafspraken. De volgende thema's komen ieder geval aan bod: verkoopbeleid, huurbeleid, voorraadbeleid, toewijzing, leefbaarheid, duurzaamheid, planning van werkzaamheden.

## 5 Bijlagen

### Bijlage 1: Planning uitvoeringsprogramma

Start 2015
Van negatieve migratiecijfers willen we leren (opgave 1)
Achtkarspelen op de kaart als aantrekkelijke woongemeente (opgave 1)
Bevorderen verkoop kavels (opgave 1)
Inventarisatie zwakke delen corporatievoorraad (opgave 2)
Bewustwordingscampagne woningaanpassing (opgave 3)
Formuleren ambities m.b.t. vergroten seniorgeschikte voorraad met corporaties (opgave 3)
Voldoende aanbod in wonen met zorg (opgave 4)
Verkenning mogelijkheden intramuraal aanbod (opgave 4)
Implementatie herzieningswet (opgave 5)

Start 2016
Project: Stimuleren initiatieven m.b.t. leefbaarheid (opgave 2)
Verduurzaming corporatiebezit (opgave 3)
Optimaal benutten zorggeschikte voorraad (opgave 3)
Prestatieafspraken (opgave 5)

Continue en/of periodiek
Monitoring en evaluatie Woningbouwprogramma (opgave 1)
Actieve sturing bij gewenste projecten (opgave 1)
Plannen qua bouwtempo laten aansluiten bij de vraag (opgave 2)
Meer service, minder regels (opgave 2)
Monitoring leegstand (opgave 2)
Afstemmen van nieuwbouwplannen met het aanbod in de bestaande voorraad (opgave 2)
Bijdragen aan de uitvoering Nota Duurzaamheid (opgave 3)
Betrekken van marktpartijen hierbij (opgave 3)
Bouw vooral geschikt voor ouderen (opgave 4)
Overleg met strategische partners (opgave 5)

## **Bijlage 2 – Ambities en doelen uit Regionale Woonvisie, Structuurvisie en Sociaal Maatschappelijke agenda**

### **Aanbevelingen en doelstellingen uit de regionale woonvisie**

#### **Aanbevelingen obv woningmarktanalyse**

Goed inspelen op vergrijzing en samenstelling huishoudens (veel kleine huishoudens)  
Aandacht voor omvang goedkope (huur)woningvoorraad: relatief veel goedkope woningen bij een grote omvang van de groep lage inkomens.

#### **Doelstellingen**

##### **1. Werken aan woonkwaliteit**

Doelstelling:

- Faciliteer als eerste de veranderende woonwensen van de huidige bevolking.
  - Realiseer (huur)woningen voor senioren daar waar ook wordt geïnvesteerd in zorg en welzijnsvoorzieningen.
  - Zorg ervoor dat nieuwbouw de doorstroming (van bijvoorbeeld gezinnen die een kwalitatieve stap willen maken) bevordert, zodat in het koopsegment woningen voor starters beschikbaar komen.
- Focus op transformatie
- Versnelling nieuwbouwproductie
- Nieuwbouw moet toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de bestaande woningvoorraad
- Anticipeer op de krimp en versterk draagvlak voor voorzieningen door concentratie
- Investeer in wonen, welzijn en zorg

##### **2. Duurzaam wonen**

Doelstelling:

- Zorg voor duurzaam wonen: investeer samen met de natuurlijke partners in duurzame kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Naast milieudoelen is dit ook gericht op het beperken van de woonlasten van de (potentiële) inwoners van de regio.

##### **3. Wonen als economische impuls**

Doelstelling:

- Creëer bandbreedtes voor ontwikkeling woningbouw, zorg hierbij voor flexibiliteit en houd in samenwerking met marktpartijen de vinger aan de pols door middel van het monitoren van de woningmarkt. Realiseer extra plancapaciteit om te kunnen anticiperen op planuitval.
- Draag zorg voor continue verbetering van de bestaande woningvoorraad (met lokale bedrijvigheid) als economische activiteit (slopen).
- Ontwikkel beleid voor tweede woningbezit (recreatie).
- Probeer de kernkwaliteiten van de regio (bovenregionaal) te vermarkten, maar wees realistisch

#### **4. Ontwikkelen gebiedsgericht beleid**

Doelstelling:

- Formuleer gebiedsgericht beleid in samenwerking met de natuurlijke partners (regionale corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen), dit waarborgt het beleid op de lange termijn.

#### **5. Samenwerken aan wonen**

Doelstelling:

- Zorg voor een flexibele inzet van contingenten in de regio. Door het regionaal (en dus gemeentegrensoverschrijdend) inzetten van contingenten kan de markt het best worden bediend. Compensatie voor overgehevelde contingenten is daarbij een voorwaarde.
- Volg de ontwikkelingen op de woningmarkt zo goed mogelijk zodat tijdig kan worden bij gestuurd.
- Maak duidelijke afspraken en houd elkaar er aan.

#### **Structuurvisie Samen leven in Achtkarspelen**

In de structuurvisie werd op het gebied van wonen de volgende ambitie geformuleerd: *Achtkarspelen wil zich verder ontwikkelen als aantrekkelijke woongemeente. Er moeten voldoende woningbouwmogelijkheden komen om de voor de komende jaren voorspelde woningvraag op te vangen. Deze woningvraag zal vooral benut moeten worden voor strategische toevoegingen aan de voorraad. Het woningbouwbeleid zal zich dan ook vooral richten op de categorieën woningen die schaars zijn of die de gewenste doorstroming op gang brengen. In de lijn van het provinciaal beleid gaat het dan concreet om het zorgdragen voor de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen en woningen geschikt voor starters en senioren. Deze ambitie beperkt zich niet alleen tot het bouwen van nieuwe woningen maar geldt voor de gehele gemeentelijke woningvoorraad.*

De doelstellingen voor het thema wonen:

- Aantrekkelijke woongemeente;
- Mogelijkheid voor een gehele wooncarrière in Achtkarspelen en zo mogelijk ook per kern (voldoende woningen in de verschillende segmenten en voor verschillende doelgroepen);
- Een goed op de vraag afgestemde woningvoorraad;
- Extra inzet op een woningvoorraad die aantrekkelijk is voor de categorie tot 45 jaar;
- Groei optimaal benutten;
- Duurzame kwaliteit van woningen en woonomgeving bevorderen;
- Extra aandacht voor marketing en afstemming op de regio.

Hierbij worden een aantal aandachtsgebieden meegegeven: creëren van het aanbod aan wonen voor ouderen met zorg; bestaande afspraken over woningontwikkeling respecteren; sterke regionale centra creëren; aandacht voor de bestaande woningvoorraad; duurzaamheid; wonen als economische impuls en afstemming van het woningbouwprogramma en de fasering ervan.

#### **Sociaal maatschappelijke agenda**

De gemeente heeft in 2012 de sociaal maatschappelijke agenda vastgesteld. Deze is erop gericht het zelforganiserend vermogen van burgers en hun omgeving te versterken. De aanleiding is dat



de overheid niet meer als vanzelfsprekend de belangrijkste partij is om problemen van burgers op te lossen. Informele netwerken, de verbanden tussen mensen en de ondersteuning die zij elkaar kunnen bieden zijn net zo belangrijk. De overheid – zo ook de gemeente Achtkarspelen - verwacht van burgers actieve participatie in de gemeenschap en in sociaal-economisch opzicht. Dit speelt tegen de achtergrond van bezuinigingen van de overheid die nagenoeg alle welzijnsvoorzieningen raken. Hoewel de gemeente beseft dat de omvang en de kwaliteit van die voorzieningen onder druk staan, ziet zij ook kansen voor innovatie. Zo vragen bijvoorbeeld bezuinigingen in de AWBZ van gemeenten, zorgaanbieders en welzijnsorganisaties om een creatieve aanpak voor mensen die lichte vormen van ondersteuning en zorg hebben.

Alle onderdelen van het sociaal beleid zijn er op gericht het zelforganiserend vermogen van burgers en hun omgeving te versterken. Zelforganiserend vermogen duidt niet alleen de manier waarop iemand zichzelf goed kan redden, maar ook over de manier waarop mensen hun netwerken kunnen mobiliseren. Die netwerken zijn te vinden in de omgeving van familie en vrienden maar als het goed is ook in de straat en de buurt en bij laagdrempelige voorzieningen zoals bijvoorbeeld sportverenigingen, een buurthuis, klussendienst, jeugdsoos en muziekverenigingen.

De gemeente zet vol in op het versterken hiervan, Hierbij zoekt zij samenwerking met de gemeente Tytsjerksteradiel. Samen hanteren zij het volgende streefbeeld:

- Een plattelandsregio met ca. 60.000 inwoners (28 dorpen, 6 verzorgingsgebieden), waarvan bevolkingsopbouw, de Sociaal Economische Status (SES) , werkloosheid en gezondheid op 'zijn minst op gemiddeld niveau zijn, waarin voorzieningen, aanpak en beleid bovengemiddeld zijn, met een stevige sociale infrastructuur.
- Burgers die zich primair zelf verantwoordelijk gedragen voor hun welzijn, gezondheid en deelname in maatschappelijke verbanden, die de uitnodigingen en stimulering daartoe benutten, die actief zijn in het ondersteunen van anderen, die zolang mogelijk de regie over hun leven in handen houden.
- Een samenleving die ruimte en uitdaging biedt voor alle mensen, en waarin mensen oog hebben voor en ondersteuning bieden aan mensen in hun omgeving die niet (meer) in staat zijn geheel zelfstandig mee te doen, waar een diversiteit aan maatschappelijke verbanden actief en op elkaar betrokken is

## **Gezondheidsbeleid**

In de sociale maatschappelijke agenda (SMA) staat: Het gemeentelijk gezondheidsbeleid is breed en heeft zowel in- als extern raakvlakken op verschillende beleidsterreinen. Genoemd wordt o.a. de integrale samenhang tussen gezondheid en ruimte en wonen (Zie: SMA, 2012, blz. 3 en blz. 8). Immers; een gezonde woon- en leefomgeving lokt uit tot gezond gedrag. Gezonde keuzes moeten zo aantrekkelijk en makkelijk toegankelijk zijn dat mensen ze graag maken', aldus minister Schippers

De speerpunten in de gemeentelijk gezondheidsbeleid zijn: preventie van overgewicht en tegengaan van overmatig alcoholgebruik.

In de landelijke nota 'Gezondheid dichtbij' (VWS, 2011) adviseert het Rijk in de gemeentelijke woonvisies rekening te houden met voldoende voorzieningen voor zorg, maar ook met voldoende voorzieningen voor sport en bewegen in de buurt.

Er moet aandacht zijn voor gezondheidsrisico's in de fysieke omgeving.

Uit onderzoek blijkt bijvoorbeeld dat een groene omgeving, los van opleiding en inkomen, een positief effect heeft op de ervaren gezondheid, gezondheidsklachten en sociale veiligheid van mensen.

Uit recente GGDcijfers blijkt:

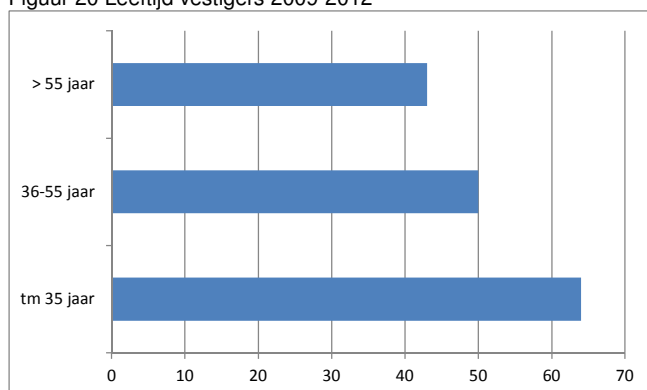
De leefomgeving is van invloed op het welbevinden en gezondheid van mensen. Huiselijk geweld en gevoelens van onveiligheid zijn bijvoorbeeld aspecten van de sociale leefomgeving. 5% van de Friezen voelt zich overdag onveilig en 14% voelt zich 's nachts onveilig. De fysieke omgeving die van invloed is op de gezondheid en het welbevinden van mensen, is bijvoorbeeld het binnenmilieu, de aanwezigheid van groen in de buurt en ervaren overlast door geluid of geur. Onderzoek wijst uit dat Friezen eerder tevreden zijn over de eigen woning dan over de woonomgeving.

## Bijlage 3 – Achtergrondinformatie vestigersenquête

### Vestigers meest tweepersoonshuishoudens

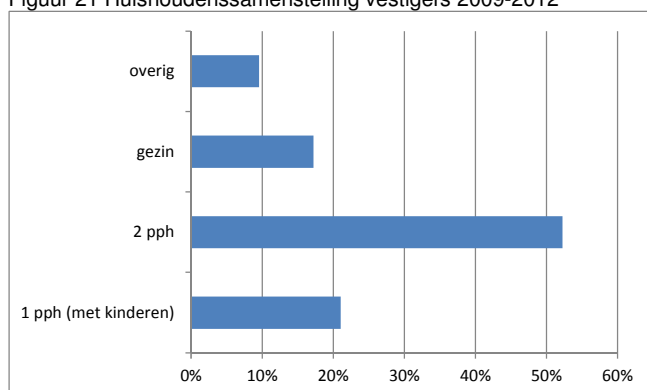
De meeste vestigers zijn jonger dan 35 jaar. In alle leeftijdsgroepen zijn het voornamelijk de tweepersoonshuishoudens

Figuur 20 Leeftijd vestigers 2009-2012



Bron: enquête Companen

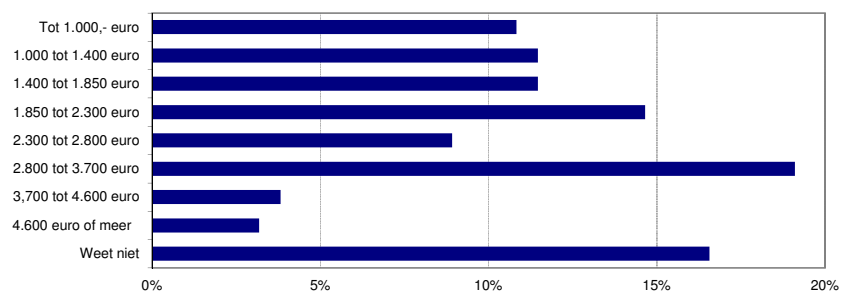
Figuur 21 Huishoudenssamenstelling vestigers 2009-2012



Bron: enquête Companen

Het inkomen is erg wisselend. De grootste groep huishoudens heeft een netto maandinkomen tussen € 2800 en 3400.

Figuur 22 Netto maandinkomen vestigers 2009-2012

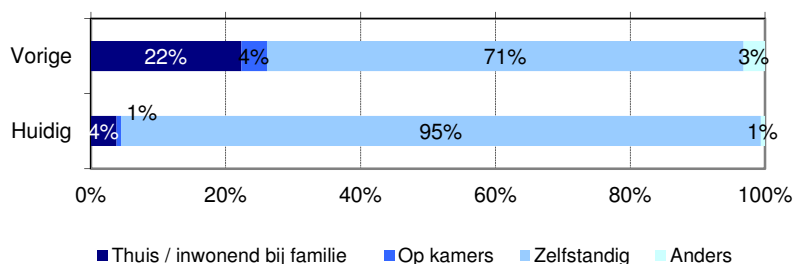


Bron: enquête Companen

## Vestigers gaan ruimer wonen

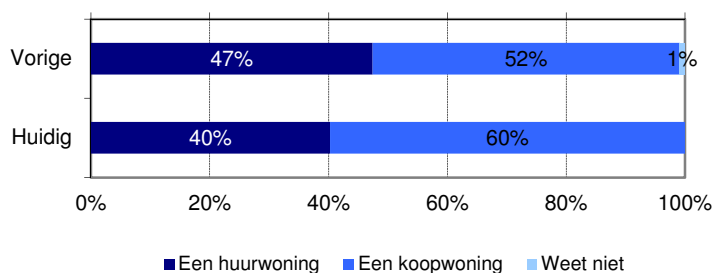
Een aanzienlijk deel van de vestigers (22%) woonde onzelfstandig voordat zij naar Achtkarspelen kwamen. Van de huishoudens die in hun vorige woonplaats al zelfstandig woonden heeft een deel de overstap van huur naar koop gemaakt. Er zijn in totaal 8% meer mensen met een koopwoning dan in de vorige situatie (dit verschilt per doelgroep, zie de doorstroomanalyse). Daarnaast zijn zij doorgaans ruimer gaan wonen. Er wordt met name overgestapt van een rijwoning naar een (half)vrijstaande woning. Ook daalt het aandeel huishoudens dat in een appartement woont.

Figuur 23 Aandeel zelfstandige huishoudens toen en nu



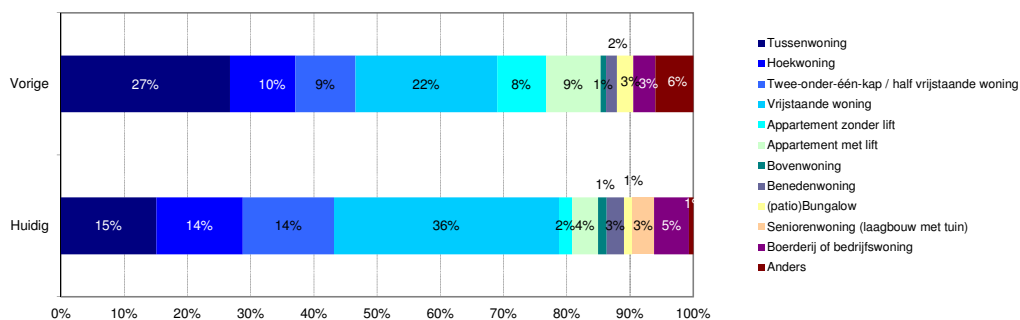
Bron: enquête Companen

Figuur 24 Aandeel huurwoning toen en nu



Bron: enquête Companen

Figuur 25 Verhuisbeweging vestigers naar woningtype

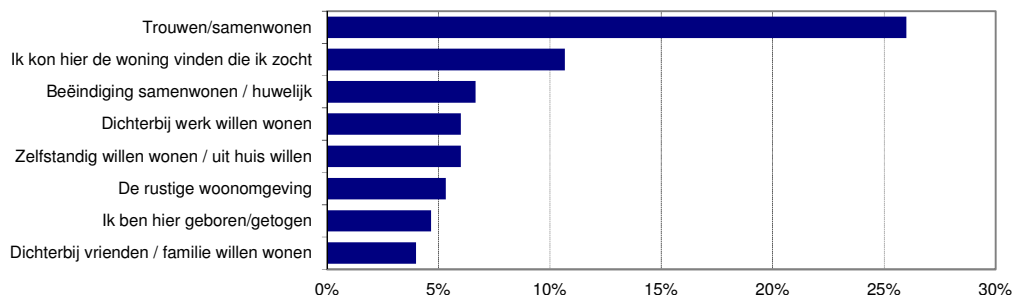


Bron: enquête Companen

## Vestigingsmotieven vooral van persoonlijke aard

Trouwen en samenwonen is veruit het belangrijkste motief om naar Achtkarspelen te verhuizen. Op een tweede plaats volgt het vinden van de woning die zij zochten. Overige motieven lopen uiteen.

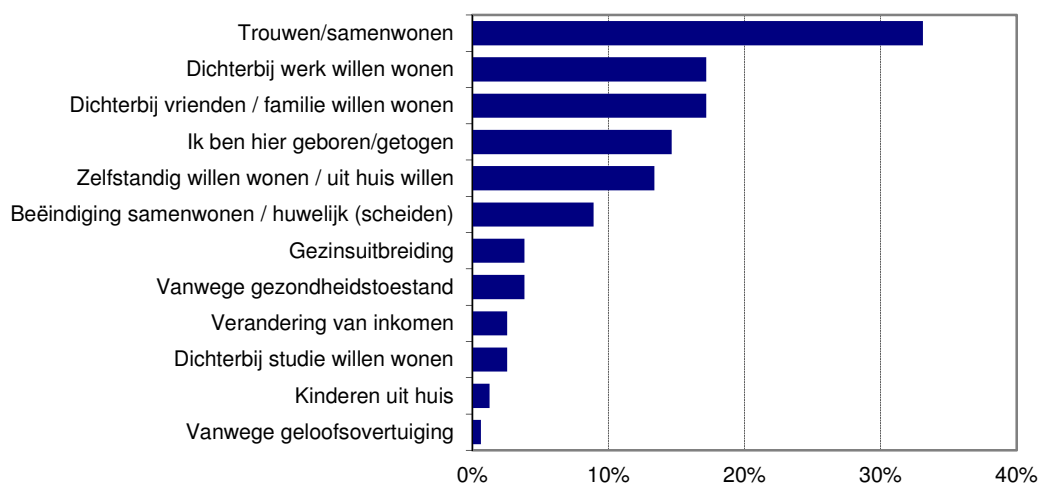
Figuur 26 Belangrijkste vestigingsmotieven



Bron: enquête Companen

Wij hebben bij het vragen naar motieven onderscheid gemaakt naar persoonlijke motieven, motieven met betrekking tot de woning en motieven met betrekking tot de woonomgeving. Bij persoonlijke motieven zijn naast trouwen/samenwonen vooral de nabijheid van vrienden, familie en werk van belang. Ten aanzien van de woning speelt vooral mee dat men hier een geschikte woning kon vinden, die mooi gelegen is. Dit is meestal een ruime woning met een grote tuin, voor een goede prijs. Ten aanzien van de woonomgeving is men vooral tevreden over de rustige en groene woonomgeving. Men waardeert men het aanbod aan winkels zeer hoog. Zaken als kindvriendelijkheid en verkeersveiligheid spelen een beperkte rol. Het is mogelijk dat dit samenhangt met het feit dat de meeste vestigers uit nabijgelegen gemeenten komen, waar dit ook goed op orde is.

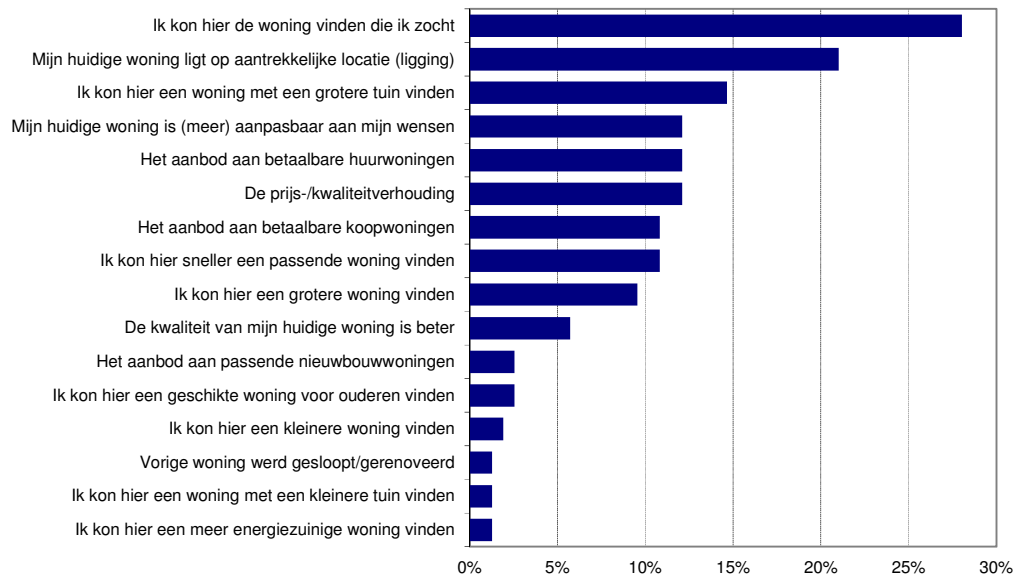
Figuur 27 Vestigingsmotieven persoonlijk



Bron: enquête Companen 2012

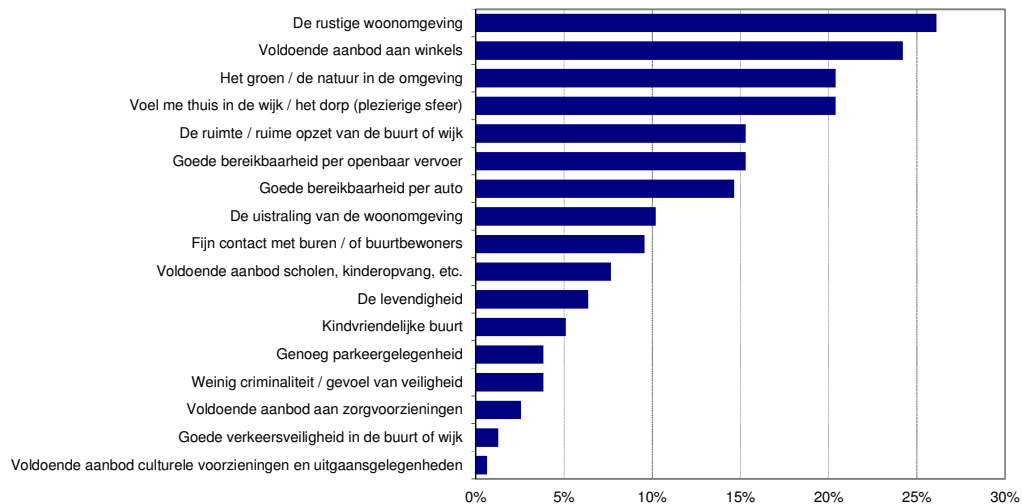
De belangrijkste redenen die vestigers noemden met betrekking tot de woning en de woonomgeving waren respectievelijk:

Figuur 28 Vestigingsmotieven woning/woningaanbod



Bron: enquête Companen 2012

Figuur 29 Vestigingsmotieven woonomgeving

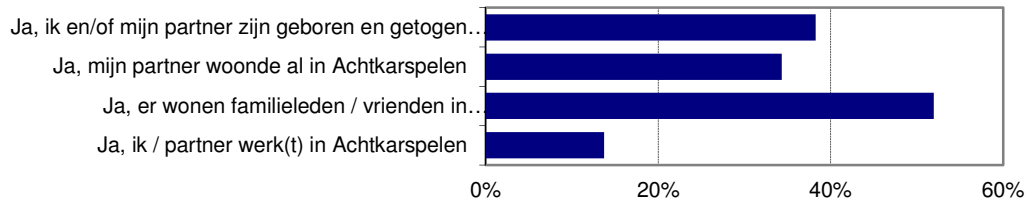


Bron: enquête Companen 2012

### Vestigers voelen zich welkom, grote binding met Achtkarspelen

Vestigers hadden al binding met Achtkarspelen voordat zij er kwamen wonen. Merendeels doordat vrienden en familie hier wonen en omdat zijzelf en/of de partner in de gemeente zijn geboren en getogen. Van de respondenten zegt 83% zich welkom te voelen. Zich thuis voelen in het dorp/ de plezierige sfeer, scoort dan ook hoog als vestigingsmotief.

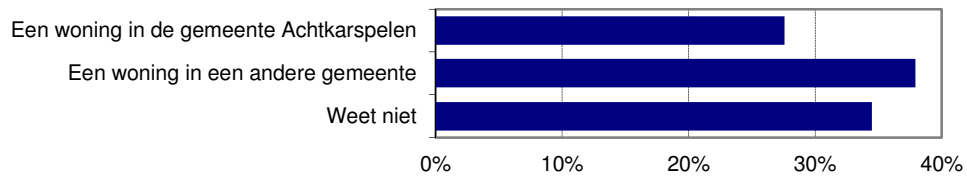
Figuur 30 Binding aan Achtkarspelen voor vestiging



Bron: enquête Companen

Een vijfde van de vestigers wil de komende vijf jaar weer verhuizen. Dit heeft vaak te maken met de geschiktheid van de woning. 38% van hen verwacht zijn heil buiten Achtkarspelen te zoeken.

Figuur 12 Zoekgebied verhuisgeneigde vestigers



Bron: enquête Companen

## **Bijlage 4: Verslag Detectives van het Wonen**

### **Verslag detectives van het wonen**

Datum: Dinsdag 12 Maart

Dinsdag 12 maart gingen ca. 20 'Detectives van het wonen' op zoek naar interessante informatie voor de nieuwe woonvisie van Achtkarspelen. Ze voerden gesprekken met lokale partijen en deskundigen, ze bezochten projecten en keken in de keuken bij andere gemeenten. 's Avonds keken de detectives samen terug op de activiteiten en discussieerden zij over de inzichten die ze hebben opgedaan voor de woonvisie.

In dit verslag zijn aan de hand van de drie overkoepelde thema's 'woningmarkt', 'leefbaarheid' en 'wonen met zorg' de belangrijkste uitkomsten beschreven. De opbrengsten van de dag zijn input voor de nieuwe woonvisie.

#### **Thema 1: Woningmarkt**

##### **Uitkomsten activiteiten / gesprekken:**

Het eerste thema dat in de avondsessie is behandeld, betrof de woningmarkt. Hieronder volgen allereerst de belangrijkste uitkomsten van de gesprekken die zijn gevoerd rondom het thema woningmarkt:

De woningmarkt ligt op dit moment volledig stil. Er is veel onduidelijkheid en daarmee onzekerheid bij potentiële kopers. Rust op de markt en duidelijkheid omtrent de regels is waar behoefte aan is. Er is nu en op termijn wel behoefte aan goedkope starterswoningen. (Gesprek Rabobank en De Vries verzekeringen en hypotheek)

De jaren 60/70-koopwoningen zullen voor de gemeente Achtkarspelen, indien deze niet gerenoveerd worden, het grootste probleem (leegstand) gaan vormen. Deze woningen sluiten niet aan bij de vraag naar woningen onder starters. Zij willen kleine, duurzame en betaalbare woningen. Door nieuwbouw in het goedkope segment vallen deze woningen uit de markt. I.p.v. nieuwbouw zou de gemeente zich in samenwerking met corporaties kunnen gaan richten op de renovatie van deze woningen (Gesprek Rabobank en De Vries verzekeringen en hypotheek)

In de gemeente Tytsjerksteradiel werken lokale bedrijven samen om bewoners te informeren over het energiezuinig maken van een woning. In een voorbeeldwoning zijn aanpassingen van o.a. vloer- muurisolatie zichtbaar. Doordat er veel winst te behalen is in het duurzaam maken van woningen en de relatief lage kosten (rond de 2000 euro) die hier aan verbonden zijn, is dit een kans voor het energetisch verbeteren van de bestaande woningmarkt (Gesprek Energie(k)loket).

Collectief particulier opdrachtgeverschap is geen wondermiddel om de woningmarkt op gang te helpen. Het proces van totstandkoming duurt daarvoor te lang. Wel biedt het CPO in samenhang met beschikbare goedkope grond op dit moment een mogelijkheid voor starters om te kunnen bouwen (Gesprek CPO Easterlittens).



De huurdersbelangenvereniging van Achtkarspelen geeft aan dat er een beperkt sociaal huuraanbod is in Achtkarspelen. Zij gaan uit van een tekort van ongeveer 200 woningen. Om de vergrijzing aan te pakken zullen flexibele (levensloopbestendige) woningen gemaakt moeten worden die zowel kunnen voorzien in de vraag van senioren als starters. De vereniging geeft aan dat er, kijkend naar de marktwaarde van woningen, voor starters voldoende aanbod is (veel woningen van 150.000 of lager. (Gesprek huurdersbelangenvereniging)

De huurmarkt zou een interessant segment zijn voor ontwikkelaars om zich op te richten. Het huren is ten opzichte van het kopen van een woning namelijk een veilig en flexibel alternatief. Het rendement op huurwoningen is echter dermate laag dat een ondernemer/belegger moet worden gevonden die genoeg neemt met weinig winst. (Gesprek Rabobank en De Vries verzekeringen en hypotheke)

De seniorenmarkt is door het groeiend aantal (vitale) ouderen een kansrijke markt. Senioren huren liever dan kopen. De hoogte van de huren schrikken ouderen af. Zij hebben hun hypotheek vaak (grotendeels) afgelost en denken aan een huur van 400 a 500 Euro. (Gesprek Rabobank en De Vries verzekeringen en hypotheke)

**Discussie:**

**Starters: richten op nieuwbouw of bestaande voorraad?**

De starters vormen om een aantal redenen een belangrijke groep in de woningmarkt. Het behouden (en/of aantrekken) van deze groep is nodig om krimp in de gemeente tegen te gaan. Daarbij verkeren de starters in een positie dat zij, in tegenstelling tot andere groepen, niet eerst een huis hoeven te verkopen. Hierdoor speelt deze groep een belangrijke rol in het opgang brengen van de markt. De vraag is of de bestaande woningvoorraad voldoende aansluit bij de vraag naar woningen onder deze groep of dat zij alleen geïnteresseerd zijn in nieuwbouw. Hieronder de belangrijkste voor- en tegenargumenten per optie die genoemd zijn:

<b>Richten op nieuwbouw:</b>	<b>Richten op de bestaande voorraad:</b>
De bestaande voorraad is te duur voor starters.	Bestaande voorraad sluit qua prijs juist goed aan op de doelgroep starters (tegenstrijdig).
De groter wordende groep ouderen zal steeds langer thuis blijven wonen. Het aanbod van kleine woningen zal beperkt zijn in de toekomst.	Ouderen richten zich steeds meer op huurwoningen, hierdoor komen koopwoningen vrij te staan.
Keuze: Bouwen van woningen per doelgroep of het bouwen van doorstroom woningen?	De woningindeling- en grote van starterwoningen en seniorenwoningen lijken op elkaar.
Deel bestaande voorraad sluit niet aan op vraag starters. Er moet flink in de	De bestaande voorraad kan gaan dienen als schakel in de verhuisketen. Jongeren

woningen worden geïnvesteerd om ze meer aantrekkelijk te maken.	kopen de woningen goedkoop, knappen ze op en bouwen zo vermogen op.
	Bij nieuwbouw zal er een hoop van de bestaande voorraad niet meer in trek zijn: leegstand.

Bij de discussie werd een belangrijke kanttekening geplaatst: Om te voorkomen dat jongeren wegtrekken naar andere gemeenten moet er gezorgd worden zorgen voor een klimaat dat jongeren behoudt. Hier is meer voor nodig dan alleen investeringen in de woningmarkt, de arbeidsmarkt is hier zeker zo belangrijk in.

---

### **Op welke manier kan er een kwaliteitsslag gemaakt worden op de woningmarkt?**

Naast de discussie over de startersmarkt zijn de volgende punten benoemd op de vraag op welke manier er een kwaliteitsslag gemaakt kan worden op de woningmarkt.

- Er zal een omslag moeten komen in de manier van denken over de woningmarkt. Vooral de ouderen zien hun koophuis nog als een spaarpot. Zij hebben meestal geen probleem met overfinanciering, maar zijn er nog niet aan toe te dalen met hun vraagprijs naar een meer realistisch niveau (van voor de bubble op de woningmarkt).
- Op zich is het geen probleem dat woningen moeilijk te verkopen zijn. Dat kan ook een impuls geven aan woninginvesteringen: in plaats van verhuizen, verbouwen.

## **Thema 2: Leefbaarheid**

---

### **Uitkomsten activiteiten / gesprekken:**

- Leefbaarheid is belangrijk voor dorpen, dit hoeft niet per definitie samen te hangen met het plaatselijke voorzieningenniveau. Burgers faciliteren om zelf iets te doen aan de leefbaarheid in hun dorps zou centraal moeten staan i.p.v. dat ieder dorp moet beschikken over een breed voorzieningenniveau. (Gesprek Tialda Haartsma, Krimpdeskundige RUG)
  - Verpauperde panden kunnen het aanzien van een dorp verpesten. In het noordwesten van Fryslân hebben corporaties de handen in een geslagen om hier wat aan te doen. De eigenaren van deze 'rotte kiezen' blijken zeer divers. Via verordeningen worden deze eigenaren aangepakt om wat aan hun woning te doen. Belangrijk hierbij is dat dit goed gehandhaafd wordt. Indien verordeningen niet helpen, zijn dwangsommen (2x 200.000 euro) een mogelijkheid (Gesprek Doarpswurk, Rotte Kiezeraanpak)
  - Leefbaarheid moet vanuit de burger zelf komen. De bezoeken aan kloosterterrein Sint Jan, de buurtsupermarkt en het lotuspark zijn allemaal voorbeelden waarbij initiatieven vanuit de burger centraal staan. Het opzetten van een buurtsupermarkt, gerund door vrijwilligers, het samengaan van een bakker en een groenteboer en het aanleggen van een ontmoetingsplek dragen er aan bij dat de leefbaarheid in dorpen, zonder financiering vanuit gemeenten, in stand gehouden kunnen worden (Gesprekken Lotuspark, buurtsupermarkt en Sint Jan).
-

## **Discussie: Hoe houden we dorpen leefbaar?**

Voorzieningen in de kleine kernen staan onder druk door een afnemende vraag. De vraag is hoe dorpen leefbaar kunnen blijven en hoe dit moet gebeuren. Rondom deze vraag zijn de volgende punten naar voren gebracht:

### **Rol van de burger:**

- Leefbaarheid moet van onderaf komen. De vraag en behoefte kunnen het beste door de burger zelf bepaald worden. Het draagvlak voor nieuwe initiatieven zal hierbij ook het grootst zijn.
- Belangrijk is dat er een omslag in denken wordt gemaakt. De gemeente is niet meer de partij die het initiatief neemt en alles maar betaald. Vanuit de burger moet hier begrip en verandering van gedrag ontstaan.
- De vraag is of we afgelopen jaren (decennia) niet verward zijn als het om het voorzieningenniveau gaat in dorpen. Echter hebben voorzieningen naast de functie om te voorzien in behoefte ook een ontmoetings- en symbolische functie. Een afname van voorzieningen kan dus wel degelijk van invloed zijn op de leefbaarheid van een dorp.
- De groeiende groep vitale senioren is een kans voor de leefbaarheid van dorpen. Deze mensen hebben tijd om eigen initiatieven op te starten en kennen de dorpen goed.
- Hoe staat het met het zelfinitiatief binnen de gemeente? Initiatief bij burgers leggen klinkt aantrekkelijk, maar niet alle burgers zullen dit zelfinitiatief oppakken (of kunnen dit niet of willen dit niet).

### **Rol van de gemeente:**

- Organisatievraagstuk: Ambtenaren zijn aan het omslaan, al bestaat het beeld nog wel dat gemeente het graag overneemt. Hierdoor werken regels soms remmend i.p.v. stimulerend. Gemeenten zijn graag de regisseur maar ook nog hoofdrolspeler.
- Gemeente moet stimuleren, faciliteert, enthousiasmeren. Goede gekke mensen en initiatieven ondersteunen.
- Er is een verschil tussen de systeemwereld van de gemeente en de leefwereld van burgers. Gemeenten moeten meer leren vanuit de leefwereld van burgers te denken en werken. Regelvrijheid i.p.v. regelbelemmering.
- Een besluit om niet meer te bouwen en te investeren in kleine kernen, versterkt daar de krimp. Hierdoor komen kleinere dorpen binnen de gemeente nog meer onder druk te staan.

## **Thema 3: Wonen & Zorg**

### **Uitkomsten activiteiten / gesprekken:**

---

- De zorgvraag van burgers is eigenlijk vaak heel eenvoudig. De kunst is om ook het beleid weer eenvoudig te maken. Bijvoorbeeld: een oudere vraagt niet om een zorgpakket, maar om een iemand die helpt bij het huishouden en het eten. Door de vraag centraal te stellen en niet het zorgaanbod, kunnen kosten worden bespaard (Gesprek Frieslab).
-

- Buiten de verzorgingshuizen is weinig ruimte (woningruimte) om zorg te kunnen verlenen. Door de kabinetsplannen zou het aantal mensen dat zelf moet voorzien in zorg, ongeveer 40% van de huidige zorgvragende groep omvatten. Wel mag de huidige groep intramuraal wonenden met lichte ZZP's na de aanpassing van de AWBZ blijven wonen in een instelling (Gesprek WMO Raad).
- Domotica biedt enorme mogelijkheden om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. Het is een zeer actuele vraag in de politieke discussie dat mensen meer zelfvoorzienend in de zorg zullen worden. Daarom is hier zeker markt voor. Verschuivingen op financieel vlak zullen bepalend zijn naar de toekomst van deze innovaties (Gesprek Huis van 't Heden).
- De beeldtelefoon is een voorbeeld van domotica. De beeldtelefoon heeft een sociaal karakter: ouderen vinden het prettig op deze manier contact te hebben. Vragen uit de zaal: Zijn deze investeringen niet juist slecht voor de persoonlijke contacten voor ouderen? Dit beeld bestond vooraf ook bij de bezoekers van deze activiteit maar is veranderd na het bezoek. Wellicht deels een vervanging van de thuiszorg (Gesprek beeldtelefonie 't Friese land).
- Uit onderzoek blijkt dat 43% van de onderzochte groep aangeeft dat ze graag in een plaats willen wonen met meer dan 10.000 inwoners (dat betekent vertrek uit deze gemeente). Een overgrote meerderheid van de geïnterviewde wil naar grotere kernen verhuizen. De samenstelling van het panel (350 vrouwen in de leeftijdscategorie van 35 en ouder en hoogopgeleid H.B.O. en hoger) verklaart volgens de aanwezige mede deze uitkomst. Het gaat om jonge hoogopgeleide vrouwen. Voor lager opgeleide en oudere vrouwen ligt dit waarschijnlijk wat anders (Gesprek Fries vrouwenpanel).
- Woonfriesland en Friese wouden geven aan dat er zorgen zijn rondom de gevolgen van de modernisering van de AWBZ & WMO. Door extramuralisering van de lagere ZZP's kan leegstand ontstaan in verzorgingshuizen. Met name ZZP 3 en 4 hebben wel aangepaste huisvesting nodig. Waar kunnen zij heen straks?( Gesprek Suyderhuys).

---

### **Discussie: Hoe gaan we de zorg aanpakken?**

#### **Algemeen:**

- Probleem terugleiden naar de kern: stroomlijnen. Zoveel mogelijk blokkades tussen de verschillende processen weg proberen te nemen.
  - Dit vraagt ook een bewustzijn bij burgers dat zij eerst moeten kijken wat ze zelf (met behulp van hun omgeving) kunnen. Bij het verlenen van zorg moet de vraag van de cliënt leidend zijn. Samenwerking tussen formele in informele circuit is hierbij belangrijk.
  - Belangrijk dat eerst met burgers wordt gesproken hoe zij het willen hebben i.p.v. eerst met de instellingen praten aangezien zij deels met belangen te maken hebben.
- 

### **Zorg concentreren of verspreiden?**

---

Een belangrijke vraag is waar wonen met zorg georganiseerd gaat worden. Gebeurt dit alleen in de grootste kernen of in elk dorp? Hieronder een overzicht van de punten die zijn ingebracht.

<b>Concentratie zorg</b>	<b>Spreading zorg</b>
Vraag vanuit huurder: zorg in de grotere plaatsen. Onderzoek VAC: 43% graag naar een plaats van meer dan 10.000 inwoners.	Kijk naar dorp zelf: Organisatiekracht en maatwerk: kijk naar wat wel en niet haalbaar is
Geld is een noodzaak tot bundelen.	Het kan wel (Koastertille): Bewoners erg tevreden. Komt door de gemeenschapsruimte en bewoners hier wonen graag in klein dorp.
Kwaliteit van de zorg staat voorop. Ouderen mensen zijn bereid om te verhuizen als de kwaliteit beter is.	Geen dorp is het zelfde, per dorp heb je te maken met andere vraagstukken.

Afsluitend van het laatste thema werd het laatste punt gemaakt:

- Welzijnsorganisaties, verzekeraars, zorgaanbieders en gemeente Achtkarspelen moeten samenwerken. De gemeente kan hierin een regierol pakken.
- De gemeente Achtkarspelen heeft nog geen concrete oplossing voor de knelpunten die ontstaand als gevolg van veranderingen in de WMO en de AWBZ.