

Harlingen, wonen met kwaliteit en karakter



Woonvisie gemeente Harlingen 2020-2030



COLOFON

AUTEURS

E. Heuff (KAW), S. Kruis (KAW) en S. Zandboer (Gemeente Harlingen)

VERSIE

Januari 2020

LIJST MET AFBEELDINGEN

Titelblad hoofdstuk 1 Luchtfoto gemeente Harlingen	Bron: Gemeente Harlingen
Titelblad hoofdstuk 2 Woningen aan de Zoutsloot in Harlingen	Bron: Gemeente Harlingen
Titelblad hoofdstuk 3 Oostelijk deel van de Zoutsloot in Harlingen	Bron: Gemeente Harlingen
Titelblad hoofdstuk 4 Doorkijk vanaf de nieuwbouw op het Dukdalferrein	Bron: Gemeente Harlingen
Titelblad hoofdstuk 5 Nieuwbouw in Plan Zuid	Bron: KAW
Titelblad bijlagen Luchtfoto Ludinga en Groot Ropens	Bron: Gemeente Harlingen
Achterblad Het wad	Bron: Gemeente Harlingen

INHOUD

1. Inleiding	4	4. Vraaggericht en toekomstbestendig ontwikkelen	33
Waarom een nieuwe woonvisie?	5	Introductie	34
Hoe de woonvisie tot stand kwam	6	Leidraad voor programmering	35
Looptijd en reikwijdte	7	Vernieuwingsslag in de sociale huurvoorraad	44
Eén motto, drie hoofdambities	8	Ruimte voor particuliere initiatieven en innovatieve concepten	45
2. Woonbeleid anno 2019	9	Naar een flexibele woningbouwprogrammering	46
Het huidige woonbeleid op hoofdlijnen	10	Duurzaamheid als uitgangspunt	47
Belangrijke trends en ontwikkelingen	15	5. Doelgroepen: kansen voor iedereen	49
3. Aandacht voor bestaande voorraad en omgeving	19	Introductie	50
Introductie	20	Voldoende betaalbare huurwoningen voor lagere inkomensgroepen	51
Gericht investeren in de woonkwaliteit	21	Voldoende betaalbare koopwoningen voor lagere inkomensgroepen	53
Doorstroming in de bestaande voorraad stimuleren	23	Voldoende starterswoningen	54
Verduurzamen van woningen en woonomgeving	24	Wonen en zorg voor senioren is goed geregeld	55
Tegengaan van leegstand en verpaupering	26	Wonen en zorg voor bijzondere doelgroepen is goed geregeld	58
Leefbare en vitale wijken en dorpen	28	Meer aanbod voor middeninkomens	60
Aantrekkelijke openbare ruimte	28	Hogere inkomensgroepen binden en aantrekken	61
Robuuste voorzieningen	29	Statushouders	62
Een ongedeelde stad	30	Ander woongebruik	63
Participatie en sociale samenhang	31	B. Bijlagen	66

An aerial photograph of a coastal town and harbor. The town is built on a peninsula, surrounded by water on three sides. The harbor is filled with numerous boats and ships. The town features a dense residential area with red-tiled roofs and a prominent church spire. The surrounding landscape is a mix of green fields and industrial areas. A large white number '1' is overlaid on the left side of the image.

1

Inleiding

INLEIDING

1.1: WAAROM EEN NIEUWE WOONVISIE?

Een snel veranderende woningmarkt

Het wonen en leven in de gemeente Harlingen verandert continu. De meeste veranderingen worden veroorzaakt door beslissingen die buiten de gemeente worden genomen, maar zijn op lokaal niveau goed merkbaar. Denk hierbij aan langer thuis blijven wonen, de toename van internetwinkelen, overheden die steeds vaker een beroep doen op hulp van hun inwoners ('participatie'), stijgende energielasten en het belang om van het gas af te gaan, de verwachte bevolkingsdaling en corporaties die zich meer moeten richten op hun kerntaken en steeds strengere toewijzingsregels voor sociale huurwoningen hanteren.

De huidige woonvisie van de gemeente Harlingen is geschreven in 2013. Op dat moment zat Nederland op het dieptepunt van de economische crisis. De bestaande woonvisie gaat daardoor uit van maatregelen die niet meer passen bij de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt in Harlingen. Het tempo waarin Nederland de crisis achter zich heeft gelaten vraagt erom dat de gemeente Harlingen - eerder dan gepland - met een nieuwe woonvisie komt. Deze nieuwe visie richt zich op de periode 2020-2030.

Onderlegger voor afspraken en ambities

In deze woonvisie geeft de gemeente aan wat de huidige situatie rondom het wonen in Harlingen is en hoe we op ontwikkelingen van buitenaf kunnen en willen reageren, niet alleen als gemeente, maar ook als bewoners en professionals op het gebied van wonen. Dat resulteert in een woonvisie met ambities voor de komende jaren (zie verderop) en afspraken en acties met als doel dat wonen in Harlingen, Midlum en Wijnaldum goed is en aantrekkelijk blijft voor iedereen.

De woonvisie biedt tegelijkertijd een onderlegger voor het maken van prestatieafspraken tussen de gemeente, corporaties en Huurdersvereniging Harlingen/bewonerscommissie en voor het maken van afspraken met bijvoorbeeld zorgpartijen, ontwikkelaars en de provincie Fryslân. We hopen en verwachten bovendien dat bewoners en ondernemers de nieuwe woonvisie zien als uitnodiging en houvast om met goede ideeën en plannen te komen die bijdragen aan de woon- en leefkwaliteit van de gemeente Harlingen. Als gemeente willen we hier zo veel mogelijk de ruimte voor geven.

INLEIDING

1.2: HOE DE WOONVISIE TOT STAND KWAM

Processtappen

De gemeente Harlingen is initiatiefnemer voor het schrijven van de nieuwe woonvisie. Samen met adviesbureau KAW is de woonvisie geschreven en het proces richting een breed gedragen woonvisie begeleid. Gedurende dat proces kregen alle partijen die betrokken zijn bij het wonen in Harlingen de ruimte om mee te denken over de inhoud ervan. Dat is belangrijk, omdat we er als partijen samen voor zorgen dat goed wonen in Harlingen mogelijk is én blijft!

Bij het opstellen van de nieuwe woonvisie zijn de volgende stappen gezet:

- Een woningmarktonderzoek: de gemeenten Harlingen en Waadhoeke hebben samen onderzoek laten doen naar de woningmarkt in de regio Noardwest Fryslân. Daarin is gekeken naar demografische ontwikkelingen, verhuisstromen, de kwaliteit en toekomstwaarde van woningen en de woonbehoefte op korte en middellange termijn. Er is ook met diverse partijen gesproken, waaronder makelaars en corporaties. De uitkomsten van het marktonderzoek vormen de basis voor deze nieuwe woonvisie.
- Een 'ronde langs de velden': tijdens verschillende bijeenkomsten is gesproken over het wonen en leven in Harlingen. Eerst intern, met ambtenaren van de gemeente, en later extern, met De Bouwvereniging, Huurdersvereniging Harlingen, ontwikkelaars en professionals uit de zorg.

- Een mini-enquête onder Harlingers: via sociale media, lokale nieuwssites en de website van de gemeente vroegen we inwoners mee te denken over een aantal actuele thema's (zie bijlage 3 voor de gestelde vragen). De uitkomsten daarvan zijn meegenomen in de woonvisie.
- Twee thematische verdiepingssessies: samen met professionals, Huurdersvereniging Harlingen en vertegenwoordigers van de dorpen is verder nagedacht over de thema's duurzaamheid en leefbaarheid en de manier waarop deze thema's een plek in de nieuwe woonvisie moeten krijgen.
- Presentatie tijdens de raadscommissie: de nieuwe woonvisie is in mei 2020 gepresenteerd aan de raadscommissie. Kort daarna is de woonvisie vastgesteld door de raad.

Verspreid over het hele traject zijn er overleggen met de begeleidingsgroep georganiseerd, waarbij in klein comité is nagedacht over de precieze invulling van de nieuwe woonvisie. De begeleidingsgroep bestond uit medewerkers of vrijwilligers van de gemeente Harlingen, De Bouwvereniging, Huurdersvereniging Harlingen, dorpsbelangen Midlum en Wijnaldum en HarnsInvest. De overleggen zijn begeleid door KAW. De lokale makelaardij is ook benaderd, maar heeft voor het woningmarktonderzoek een bijdrage geleverd.

INLEIDING

1.3: LOOPTIJD EN REIKWIJDTE

Concreet voor de korte termijn, globaal voor de jaren erna

Deze woonvisie vervangt de woonvisie die de gemeente Harlingen in 2013 heeft opgesteld. De nieuwe visie bevat verschillende concrete ambities en acties voor op de korte termijn (van circa vier jaar) en minder precieze vooruitblikken voor de langere termijn (tot over circa tien jaar). De reikwijdte van de woonvisie is als volgt:

- Op een termijn van één tot twee jaar: concrete acties die worden uitgevoerd of opgestart als gevolg van deze woonvisie, zoals de jaarlijkse biedingen van de corporaties of het opzetten van de contouren van langetermijnbeleid.
- Op een termijn van één tot vijf jaar: binnen dit tijdbestek moeten de meeste concrete ambities uit deze woonvisie waargemaakt worden. Deze woonvisie wordt opgenomen in de nieuwe Omgevingsvisie. We evalueren de woonvisie uiterlijk begin 2024 en stellen haar zo nodig bij. Dat valt halverwege de termijn van het college. Bovendien is de Omgevingswet dan al in werking getreden en hebben we waarschijnlijk een Omgevingsvisie, zodat we eerste lessen op het gebied van wonen mee kunnen nemen bij de evaluatie.
- Op een termijn van vijf tot tien jaar: over deze periode kan daadwerkelijk gestuurd worden op de bouwprogrammering en locatieontwikkeling. Op korte termijn liggen veel plannen al

vast. De keuzes die we nu maken hebben vooral grote invloed op plannen die na 2024 worden gemaakt.

We zijn ons ervan bewust dat de wereld er over enkele jaren al heel anders uit kan zien. Sommige ontwikkelingen komen snel, bij nieuwe kabinet- of collegevorming of omdat de noodzaak zich ineens voordoet (zoals dat de afgelopen jaren gebeurde rondom de gaswinning in Groningen). Daarom is blijvende monitoring belangrijk en zorgen we er als gemeente voor dat onderdelen van de woonvisie geüpdatet worden als dat nodig blijkt.

Raakvlakken met andere domeinen

Hoewel de focus in de woonvisie op wonen en leefbaarheid ligt, zijn er ook veel raakvlakken met andere beleidsdomeinen te benoemen: zorg, verkeer en bereikbaarheid, economische zaken, grondzaken, het sociaal domein en duurzaamheid, in de breedste zin van het woord. De woonvisie heeft dan ook relaties met kaders en visies die binnen de gemeente Harlingen zijn vastgesteld, zoals visies voor sociale vraagstukken of de dorpsvisies voor Midlum en Wijnaldum. Dat geldt in het bijzonder voor de nieuwe Omgevingsvisie waarin alle genoemde beleidsthema's samen komen. De nieuwe woonvisie vormt dan ook een belangrijke onderlegger voor het woonbeleid dat in de nieuwe Omgevingsvisie wordt opgenomen.

INLEIDING

1.4: ÉÉN MOTTO, DRIE HOOFDAMBITIES

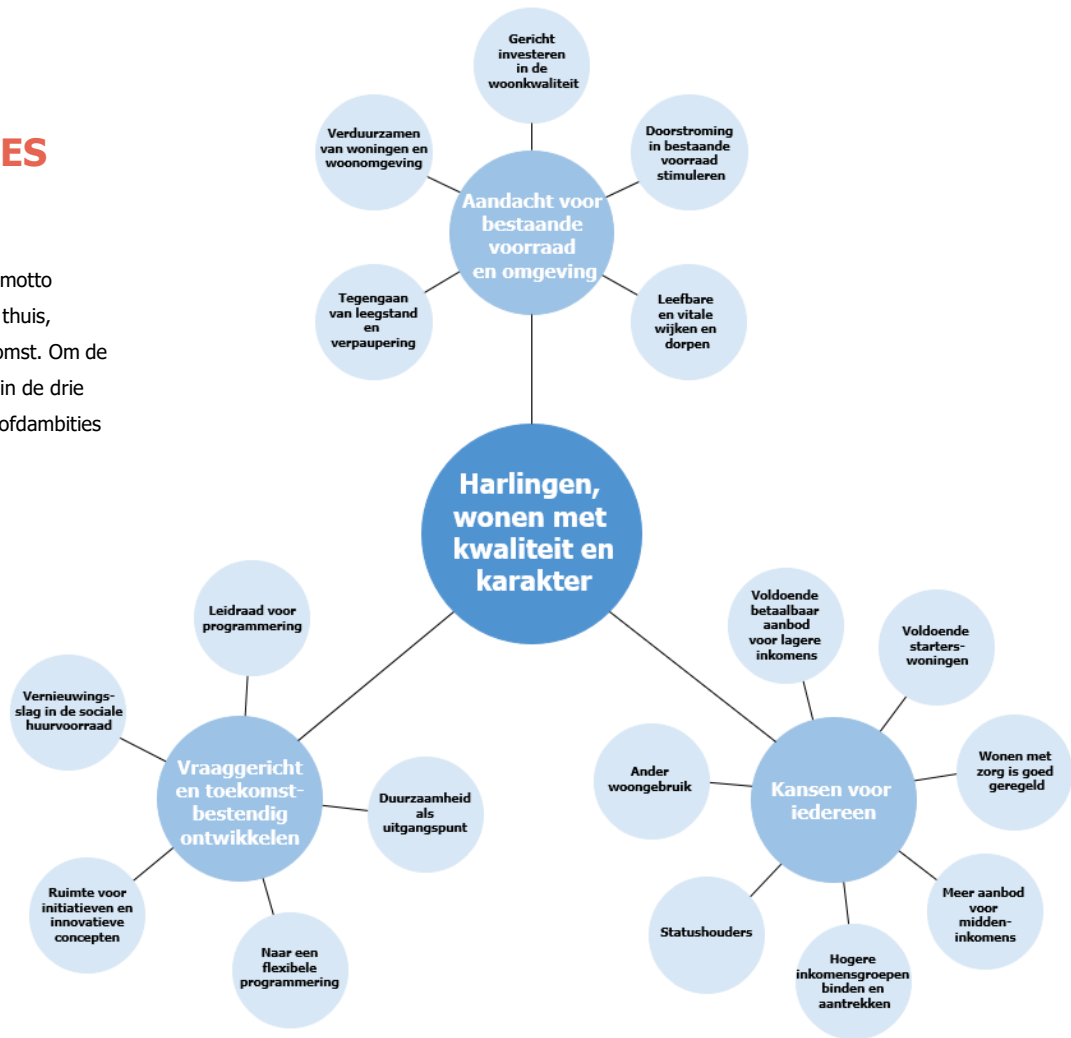
De woonvisie samengevat

Het schema rechts vat de woonvisie in één oogopslag samen. Centraal staat het motto "*Harlingen, wonen met kwaliteit en karakter*". Harlingen biedt voor iedereen een thuis, ongeacht zijn of haar leeftijd, inkomenspositie, gezinsgrootte, gezondheid of afkomst. Om de visie te verwezenlijken, werken we met drie hoofdambities. Die zijn samengevat in de drie lichtblauwe bollen in het schema. Daaromheen hangen kleinere bollen, die de hoofdambities handen en voeten geven en preciezer op de thema's ingaan.

De drie hoofdambities zijn:

1. Aandacht voor de bestaande woningvoorraad en woonomgeving
2. Vraaggericht en toekomstbestendig ontwikkelen: iedereen een thuis bieden
3. Kansen voor iedereen, ook voor speciale doelgroepen

De hoofdambities werken we uit in de hoofdstukken 3, 4 en 5. De kleine bollen uit het schema vormen de paragrafen daarbinnen.





2

**Woonbeleid
anno 2019**

WOONBELEID ANNO 2019

2.1: HET HUIDIGE WOONBELEID OP HOOFDLIJNEN - RIJKSBELEID

Perspectief op Nationale Omgevingsvisie

Met het kabinetsperspectief op de Nationale Omgevingsvisie geeft de overheid urgentie aan enkele grote vraagstukken. Extra woningbouw is daar één van. Het bouwen van vele nieuwe woningen vraagt om een nieuwe aanpak. Het Rijk wil de komende tijd met medeoverheden, burgers en maatschappelijke partijen o.a. het onderwerp verstedelijking nader uitwerken. Zo moeten er jaarlijks circa 75.000 woningen bij komen, op gewilde plekken die goed bereikbaar moeten zijn over de weg en met het openbaar vervoer.

Interbestuurlijk programma

Rijk, gemeenten, provincies en waterschappen werken de komende tijd aan de uitwerking van het interbestuurlijk programma. Daarin is ook aandacht voor 'toekomstbestendig wonen'. In het startdocument (14 februari 2018) worden de maatschappelijke opgave en gezamenlijke ambitie geschetst en staan de ingrediënten voor het interbestuurlijk programma. Zo staat er dat het Rijk het voortouw neemt om samen met medeoverheden de regionale woningbehoefte te analyseren en te kijken naar mogelijkheden om daaraan te voldoen en eventuele knelpunten. Er is ook aandacht voor transformatie als gevolg van krimp. Daarnaast wordt er ingezet op meer ruimte voor andere woonvormen, naast traditionele koop en (sociale) huur.

Nationale Woonagenda 2018-2021

Diverse partijen zetten zich de komende tijd in om het woningtekort terug te dringen. Met de Nationale Woonagenda laten zij hun ambitie zien om gezamenlijk te willen bijdragen aan een

beter werkende woningmarkt.

Sinds het einde van de crisis is het verschil tussen de vraag naar en het aanbod van woningen enorm toegenomen. Dat komt o.a. door de snel aantrekkende economie en een inhaalvraag van mensen die de crisis afgewacht hebben. Met name in grootstedelijke gebieden met een gespannen woningmarkt liggen grote uitdagingen. Starters hebben moeite om een betaalbare woning te vinden, er is een gebrek aan huurwoningen in het middensegment en het aanbod van betaalbare woningen is schaars. Daardoor hebben niet alle groepen gelijke kansen op de woningmarkt.

In krimpregio's komen woningen juist leeg te staan door sterfte van de bewoners of omdat het aanbod niet passend is. Goede voorzieningen en een goede bereikbaarheid zijn daar erg belangrijk. We moeten alvast nadenken over oplossingen voor de langere termijn.

Omdat oplossingen ingewikkeld zijn en niet vanzelf tot stand komen, hebben marktpartijen, bewonersvertegenwoordigers, huurderskoepels, waterschappen en het Rijk een Nationale Woonagenda opgesteld. Juist de gezamenlijkheid is de kracht van de woonagenda. De agenda zet voor de periode 2018-2021 o.a. in op het versnellen en vergroten van de bouwproductie, het beter benutten van de bestaande voorraad en het betaalbaar houden van het wonen, met korte- én langetermijnacties.

WOONBELEID ANNO 2019

2.1: HET HUIDIGE WOONBELEID OP HOOFDLIJNEN - PROVINCIAAL BELEID

Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte

Provinciale Staten van Fryslân hebben eind 2006 het streekplan voor Fryslân vastgesteld. Het plan is de brug tussen abstract rijksbeleid en concreter gemeentelijk ruimtelijk beleid. In het streekplan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Daarmee geeft het ruimtelijke sturing aan de uitvoering van provinciaal en regionaal beleid, bijvoorbeeld bij subsidieverlening. Daarnaast is het streekplan het toetsingskader voor gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals bij de provinciale beoordeling van bestemmingsplannen.

In de uitvoeringsagenda van het streekplan stonden plannen op het gebied van ruimtelijke ordening en wonen beschreven en welke de provincie Fryslân ging uitvoeren. De looptijd van de uitvoeringsagenda liep tot 2010, waarna een evaluatie heeft plaatsgevonden. In het streekplan staan o.a. beleidsuitgangspunten voor het woningbouwprogramma.

Het woningbouwprogramma wordt bepaald door:

- een toename van het aantal ouderen en een afname van het aantal jongeren;
- een afname van het buitenlandse vestigingsoverschot;
- een daling van de gemiddelde huishoudensgrootte.

De kwalitatieve woningbouwbehoefte:

- er is behoefte aan betaalbare woningen en aan doorstroming op de woningmarkt;

- de vraag naar kwalitatief hoogwaardige appartementen stijgt, met name door de toename van het aantal ouderen en een- en tweepersoonshuishoudens;
- er is behoefte aan herstructurering van een deel van de bestaande woningvoorraad, zodat deze beter aansluit op de behoefte;
- er is behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen, waaronder starters, senioren en mensen die zorgbehoevend zijn;
- er is behoefte aan appartementen met veel kwaliteit en grondgebonden stadswoningen;

Uitgangspunt is een duurzame ruimtelijke inrichting waarbij rekening wordt gehouden met het milieu en bestaande ruimtelijke kwaliteiten.

Evaluatie streekplan Fryslân 2007

In de tussentijdse evaluatie in 2013 is de rol van de provincie op het gebied van wonen beschreven. Deze rol ligt met name in het op hoofdlijnen maken van afspraken met regio's en gemeenten over het woningbouwprogramma, naar aantal en kwaliteit. In het streekplan staan het ruimtelijk kader en de streefdoelen. De provincie Fryslân stuurt op de woningbouwverdeling via richtgetallen en via afspraken op regionaal niveau. Afspraken over de woningbouwprogramma's komen tot stand in een regionaal samenwerkingsproces. De Verordening Romte (zie verderop) regelt de verdelingsprincipes uit het streekplan niet zelf en bevat ook geen normen en programmacijfers, maar borgt de gemaakte bestuurlijke afspraken.

WOONBELEID ANNO 2019

2.1: HET HUIDIGE WOONBELEID OP HOOFDLIJNEN - PROVINCIAAL BELEID

Structuurvisie 2014: Grutsk op 'e Romte!

Het Streekplan Fryslân 2007 had als ondertitel 'Om de kwaliteit fan de romte'. Het streekplan is een nadere uitwerking en waardering van de 'kernkwaliteiten' van het cultuurhistorische erfgoed en het landschap. Onder kernkwaliteiten wordt verstaan: ruimtelijke eigenschappen die zo typisch zijn voor het Friese landschap, dat zij tezamen de ruimtelijke identiteit van Fryslân vormen. In de thematische structuurvisie Grutsk op 'e Romte is deze nadere uitwerking en waardering verwoord én zijn de provinciale belangen en ontwikkelingsrichting bepaald.

Verordening Romte 2014

De Verordening Romte zorgt ervoor dat gemeenten hun lokale belangen naar eigen inzicht kunnen regelen, binnen de context van provinciale belangen. De provinciale belangen staan in het streekplan en vormen voor de gemeente de leidraad voor invulling van de verordening. Bij die belangen gaat het om zaken die niet op gemeentelijk niveau geregeld kunnen worden, omdat ze gemeente-overstijgend zijn. Uitgangspunt is de gezamenlijke inzet van gemeente en provincie.

In de verordening wordt niet meer geregeld dan noodzakelijk is. Wat in andere wet- en regelgeving al goed geregeld is, vermeldt de provincie niet nogmaals in de verordening. Er wordt rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk.

WOONBELEID ANNO 2019

2.1: HET HUIDIGE WOONBELEID OP HOOFDLIJNEN - PROVINCIAAL BELEID

Bestuursakkoord Provincie Fryslân 2019-2023

In juni 2019 is het bestuursakkoord 2019-2023 *Vernieuwen in vertrouwen. Geluk op 1.* gepresenteerd. Daarin geeft het nieuwe College van Gedeputeerde Staten aan dat de gemeenten de woningbouwruimte binnen de regio verdelen en dat gemeenten ook bepalen waar gebouwd wordt en voor wie. Uitgangspunt daarbij is: inbreiding vóór uitbreiding. Daarom stelt de provincie geen grenzen aan projecten op inbreidingslocaties, onder de voorwaarde dat gemeenten onderling tot goede afspraken komen over uitbreiding van stad en dorp.

Op sommige onderdelen die direct gerelateerd zijn aan leefbaarheid ondersteunt de provincie betrokken partijen. Tijdelijke huisvesting is een van de thema's. Dorpen ondervinden vaak problemen wanneer zij willen bouwen voor de eigen jeugd of voor ouderen die in hun dorp willen blijven wonen. Gezien de bevolkingsontwikkeling is dat naar verwachting vooral de komende 15 jaar een probleem.

Daarnaast ziet de provincie in bepaalde gemeenten een toenemende vraag naar huisvesting van seizoenwerkers en tijdelijk personeel. Zij neemt voor deze situaties een positieve grondhouding aan als het gaat om kwalitatief goede huisvesting in het buitengebied of op het terrein van de werkgever zelf. Op de Waddeneilanden wordt onvoldoende personeel gevonden, mede omdat daar niet genoeg betaalbare woningen zijn.

In alle gevallen kan tijdelijke huisvesting een oplossing zijn: woningen neerzetten voor een bepaalde periode, om ze daarna af te breken of te verplaatsen. Om aan de vraag naar woningen tussen nu en 15 jaar te voldoen, stelt de provincie voor samen met partners onderzoek te doen naar de mogelijkheden om flexibele (circulaire) woningbouw te stimuleren. Met de bouwsector en het Rijk kijken we of het nodig is dat hiervoor regelgeving aangepast wordt.

WOONBELEID ANNO 2019

2.1: HET HUIDIGE WOONBELEID OP HOOFDLIJNEN - GEMEENTE HARLINGEN

Bestuursakkoord 2018-2022: Bouwen aan een betere toekomst

Het raadsprogramma voor de gemeente Harlingen is na de verkiezingen op 21 maart 2018 tot stand gekomen. De gemeente gaat de komende jaren inzetten op een meer diverse woningvoorraad. We zoeken naar ruimte voor nieuwe woonconcepten als tiny houses, kangoeroewoningen en wonen op het water. Het zorggeschikt maken van bestaande woningen voor ouderen is een grote uitdaging. Ook bij nieuwbouw moet het aandeel levensloopbestendige woningen omhoog. De gemeente helpt particuliere woningbezitters bij aanpassingen die ervoor zorgen dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen. Bovendien gaat de gemeente vrijvallende ontwikkellocaties bestemmen voor de realisatie van huurwoningen voor middeninkomens.

Structuurvisie Harlingen 2025

De structuurvisie Harlingen 2025 is het vervolg op de Houtskoolschets. De visie is eind 2012 vastgesteld. Daarin staat dat onze gemeente zich in de toekomst met name richt op de match tussen vraag en aanbod en daarmee op de kwaliteit van de gemeente, de leefomgeving en huisvesting in de breedste zin. Wij willen de kwaliteiten van de twee karakteristieke terpdorpen Midlum en Wijnaldum koesteren. Uitbreiding van de kernen Midlum en Wijnaldum met woningbouw is niet verder toegestaan. Inbreiding is wel mogelijk op plekken waar ruimte vrijkomt.

De gemeente zet in op het handhaven van het dorpse karakter, de natuurlijke overgangen met het omringende landschap en op een veilige en herkenbare verbinding met Harlingen, zodat ook de dorpen kunnen bijgedragen aan de draagkracht van de stad Harlingen.

Omgevingswet (en Omgevingsvisie) in 2021

De nieuwe woonvisie is opgesteld vooruitlopend op de nieuwe Omgevingsvisie. Die moet er uiterlijk in 2024 liggen, drie jaar nadat de Omgevingswet in werking treedt. De oude woonvisie van Harlingen liep van 2013 tot 2020, opgesteld in een andere tijd met andere factoren die een rol speelden op de woningmarkt. Daarom was het noodzakelijk om niet te wachten totdat de Omgevingsvisie er ligt.

De nieuwe woonvisie *Harlingen, wonen met kwaliteit en karakter* loopt van 2020 tot 2030 en zal onderdeel worden van de Omgevingsvisie.

WOONBELEID ANNO 2019

2.2: BELANGRIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De woningmarkt is constant in beweging, zowel lokaal, regionaal als op nationaal niveau. Hieronder schetsen we enkele actuele trends en ontwikkelingen die invloed hebben op het wonen en leven in ons land, en dus ook in de gemeente Harlingen. Bij het opstellen van deze woonvisie hebben we hier rekening mee gehouden.

Demografie, migratie en woningaanbod

1. Een afvlakkende demografische groei. Het aantal inwoners in Nederland blijft volgens het CBS groeien tot ongeveer het jaar 2060. De groei gaat wel steeds trager. Het aantal huishoudens groeit sneller doordat er meer alleenstaanden bij komen, maar ook deze groei vlt op termijn af. Binnen Nederland - en ook binnen regio's - worden de verschillen steeds groter: steden groeien sneller en langer, terwijl daarbuiten soms al krimp plaatsvindt. Voor Fryslân geldt dat nu al.
2. Vergrijzing. Sinds 2010 groeit het aandeel 65-plussers in Nederland snel. De babyboomgeneratie passeert in het huidige decennium in groten getale de leeftijdsgrens van 65 jaar. De komende twintig jaar groeit de groep 65-plussers nog verder door. Na 2035 is er stabilisatie en gaat het vooral om een toenemend aantal 80-plussers. Andersom is op veel plekken de ontgroening over het hoogtepunt heen. Dat betekent dat het aantal jongeren, zeker in grotere kernen, niet verder daalt.
3. Grotere oriëntatie op bereikbare plekken met voorzieningen. Migratie is een grote factor binnen de totale bevolkingsontwikkeling. Verhuizingen zijn steeds vaker gericht op clusters van voorzieningen en plekken die goed bereikbaar zijn en voldoende werkgelegenheid bieden. Landelijk concentreert de bevolking zich op de grotere steden, vindt er lichte groei plaats in regionale centra met een compleet voorzieningenpakket zoals Harlingen en stagneert of krimpt de bevolking met name in het landelijk gebied, vooral aan de randen van het land.
4. Bestaande woningvoorraad steeds belangrijker. Doordat de huishoudensgroei afvlakt, zijn er minder nieuwe woningen nodig. De bestaande woningvoorraad maakt daardoor een steeds groter deel uit van het totale woningaanbod. Waar de vernieuwing de laatste jaren vooral plaatsvond in wijken uit de jaren '60 zien we dat ook steeds meer wijken uit de jaren '70 en '80 om aandacht vragen. Dat geldt zowel voor de fysieke gesteldheid van woningen en woonomgeving als voor de sociale samenstelling in wijken. Behalve sociale huurwoningen vraagt particulier bezit steeds vaker om een kwaliteitsslag. Een goed woonklimaat, maar ook een goede doorstroming op de woningmarkt, zijn gebaat bij een goede kwaliteit van de hele voorraad. Blijvend vernieuwen is daarbij cruciaal.

WOONBELEID ANNO 2019

2.2: BELANGRIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

5. Kleinschaligheid. Hoewel er blijvend vraag is naar ruim en betaalbaar wonen, ook buiten de stedelijke centra, betekent dit niet per se dat grote stedelijke uitbreidingswijken blijvend populair zijn. De tendens is dat mensen kiezen voor herkenbare buurtjes of voor inbreidingslocaties, beide met voorzieningen nabij. Voorzieningskernen op geringe afstand van de stad kunnen deze vraag ook bedienen.
6. Vergrijzing, maar tóch behoefte aan meer gezinswoningen. De bevolking vergrijsst en dat leidt tot meer behoefte aan kleinere, comfortabelere woningen dicht bij voorzieningen. Tegelijkertijd blijkt dat het overgrote deel van de senioren en zorgvragers helemaal niet verhuist. Zij wonen vaak in ruime gezinswoningen en verhuizen pas naar een geschikte woning als dat écht noodzakelijk is. Doordat gezinswoningen bezet blijven, is er blijvend vraag naar dit type woningen, ondanks de krimp van de groep gezinnen. Overigens loopt de vraag naar gezinswoningen op termijn wél terug, steeds vaker ingegeven door sterfte. De toekomstige vraag naar gezinswoningen zal dus lager zijn dan nu het geval is.
7. Senioren hebben diverse wensen. Als senioren verhuizen, is de behoefte divers: van zorgwoningen en huurappartementen tot zelfs vrije kavels. Grondgebonden wonen voor senioren is doorgaans gewild, maar beperkt beschikbaar. Het woonwensenonderzoek onder senioren in Harlingen uit 2017 bevestigde dit beeld. Het is belangrijk om bouwplannen niet een-op-een te koppelen aan vergrijzing, maar te zorgen voor woningen die met kleine aanpassingen geschikt te maken zijn of woningen die voor een bredere doelgroep inzetbaar zijn.

Betaalbaarheid

8. Toenemende woonlasten. De afgelopen jaren zijn de woonlasten steeds verder toegenomen. De belangrijkste factoren zijn de energiekosten, overheidsbelastingen en huurprijsstijgingen. Inzet op deze componenten kan helpen om de woonlasten te beperken, vooral bij gezinnen en mensen met écht lage inkomens waar huurtoeslag onvoldoende oplossing biedt. Als het gaat om energiebesparing is er voor elke woning een omslagpunt waarbij de investering hoger is dan de besparing die het maandelijks oplevert.
9. Concentratie van lagere inkomens. Door aangescherpte toewijzingsregels is de instroom van hogere inkomens naar de sociale huursector de laatste jaren sterk beperkt. Een deel van de huurders woont scheef doordat zittende huurders een inkomensontwikkeling doormaken. De groep die wilde kopen heeft dat de laatste twee decennia vaak gedaan, waardoor de resterende doelgroep voor corporaties steeds meer bestaat uit huishoudens met erg lage inkomens en starters en senioren, voor wie kopen niet altijd een alternatief is. Hierdoor worden buurten qua inkomenspositie en sociale klasse steeds homogener en kwetsbaarder.

WOONBELEID ANNO 2019

2.2: BELANGRIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Wonen en zorg

10. Laagdrempelige zorgstructuur voor thuiswonenden nodig. Het verzorgingshuis verdwijnt formeel als woonvorm door de strengere indicatiestelling bij een zorgvraag. Mensen wonen daardoor langer zelfstandig. Een laagdrempelige zorgstructuur in een thuissituatie wordt daarbij cruciaal. Pas bij een intensieve zorgvraag volgt de overstap van zelfstandig wonen naar verpleeghuiszorg.
11. Tussenvorm nodig: zelfstandig én veilig. Mensen die voorheen een indicatie kregen voor een verzorgingshuis, maar nu thuis blijven wonen, hebben blijvend behoefte aan 'verzorgd wonen'. Dat kan bijvoorbeeld door een woonruimte te huren en tegelijkertijd zorg in een verzorgingshuis af te nemen, of in een compacte, zelfstandige woning direct nabij voorzieningen en zorgaanbod te gaan wonen (de 'aanleunwoning').
12. Verdere extramuralisering van kwetsbare groepen. Strengere indicatiestellingen zorgen er ook voor dat kwetsbare groepen, zoals ex-verslaafden en mensen met psychosociale problematiek, steeds vaker op een reguliere woning aangewezen zijn. Dat vraagt om speciale aandacht en om duidelijke gedragslijnen tussen onder andere woningcorporaties, gemeente en hulpverleners, zeker in buurten die sociaal al minder sterk zijn.

Duurzaam

13. Koersen op een duurzame woningvoorraad. In 2016 ondertekende Nederland het Klimaatakkoord van Parijs. Dat betekent dat ons land ernaar streeft de risico's en impact van klimaatverandering te verminderen. Aspecten als waterberging, overstromingsrisico's, maar ook mogelijkheden om warmtenetten of andere duurzame energievoorzieningen aan te leggen, worden steeds belangrijker in ruimtelijke afwegingen bij nieuwbouw en bestaande bouw. Er moet ook flink geïnvesteerd worden in woningen. Corporaties doen dat al, maar veel particulieren nog niet. Er zijn voor hen nog onvoldoende (financiële) prikkels om de eigen woning te verduurzamen. Vaak ontbreekt het ook aan financiële middelen. De komende jaren staan overheden voor de opgave om het verduurzamen van de particuliere voorraad te stimuleren, door te komen met nieuwe, innovatieve en betaalbare oplossingen.

INTERMEZZO

HARLINGEN, WONEN MET KWALITEIT EN KARAKTER... EN EEN RIJKE HISTORIE

Harlingen is al van oudsher een bijzondere plaats om te wonen. De historische binnenstad met de binnenhavens, de ligging aan de Waddenzee en langs de elfstedenroute én de nabijheid van het greidelandschap zorgen ervoor dat Harlingen veel potentie heeft om nieuwe woonmilieus te creëren. De vaarverbinding met Vlieland en Terschelling zorgt bovendien voor veel

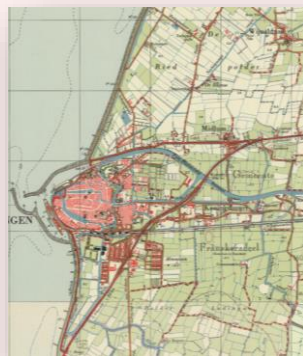
economische activiteit. Het verleden laat zien dat Harlingen zich snel ontwikkelde als gewilde woonplaats met een diversiteit aan woonmilieus, variërend van karakteristiek binnenstedelijk wonen tot ruim en grondgebonden wonen in een van de wijken of dorpen in de gemeente.



1900



1935



1965



1990



2019

A vibrant street scene in a Dutch town, featuring a canal in the center. On either side of the canal are traditional brick houses with gabled roofs and striped awnings. Young trees line the sidewalks, and several cars are parked along the street. In the foreground, there are bright red flowers. The sky is blue with scattered white clouds. A large white number '3' is overlaid on the left side of the image.

3

**Aandacht voor bestaande
voorraad en omgeving**

AANDACHT VOOR BESTAANDE VOORRAAD EN OMGEVING

3.1: INTRODUCTIE

In de nieuwe woonvisie staat het motto "*Harlingen, wonen met kwaliteit en karakter*" centraal. Daar zijn drie hoofdambities aan gekoppeld (zie hoofdstuk 1). Deze ambities werken we hierna verder uit.

Hoofdambitie 1: Aandacht voor bestaande woningvoorraad en woonomgeving

De komende jaren willen we energie blijven steken in het aantrekkelijk houden en verbeteren van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving. Een groot deel van het Harlingen in 2030 staat er immers nu ook al. We richten ons daarbij niet alleen op de 'stenen', maar zeker ook op de mensen die er wonen en de sociale structuur die zij met z'n allen vormen. Dat vraagt om investeringen van de gemeente, corporatie, ontwikkelaars en van de inwoners zelf.

Leefbare wijken en dorpen vormen de basis voor een goede en aantrekkelijke woonplek voor iedereen. Een gewilde bestaande woningvoorraad is bovendien belangrijk voor de doorstroming op de Harlinger woningmarkt, zodat er ook ruimte blijft voor het ontwikkelen van nieuwe locaties binnen de contouren van de stad en – op kleinere schaal – op vrijgekomen plekken in de dorpen.

Het schema hiernaast geeft de opzet van dit hoofdstuk in één oogopslag weer.



AANDACHT VOOR BESTAANDE VOORRAAD EN OMGEVING

3.2: GERICHT INVESTEREN IN DE WOONKWALITEIT

Achtergrond

Een groot deel van Harlingen is gebouwd in de vroeg-naoorlogse periode, grofweg tussen 1955 en 1975. Dat geldt voor het Oosterpark en Plan Zuid, maar ook voor buurtjes in de schil rond de binnenstad en in de dorpen. Op sommige plekken is de afgelopen tijd flink geïnvesteerd om de woningen en de woonomgeving weer bij de tijd te krijgen. Op andere plekken is dat nog niet gebeurd en is slijtage soms zichtbaar aanwezig. Om te voorkomen dat deze gebieden kwetsbaar worden (door vraaguitval en de negatieve gevolgen daarvan), zijn investeringen nodig, passend bij de wensen en de mensen van vandaag en morgen. We zijn ons ervan bewust dat de kwaliteit en aantrekkelijkheid van bestaande buurten en dorpen de sleutel vormen voor doorstroming, zodat er ruimte blijft voor nieuwe (bouw)projecten. Een bijzonderheid is de historische binnenstad van Harlingen, waar investeren óók belangrijk is voor de aantrekkelijkheid van Harlingen als regionale voorzieningenkern.

Ambitie

De komende jaren richten we ons op die delen van de voorraad waarvan we wensen dat er meer dan nu in geïnvesteerd wordt. Dat draagt bij aan een betere staat, meer comfort, lagere energielasten, en dus een grotere gewildheid van woningen en een betere uitstraling naar de buurt. Bij grotere ingrepen willen we dat ingrepen in de woonomgeving ook in het plan worden meegenomen. Soms kan verdunning helpen om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. We proberen het aantal woningen dan (deels) te compenseren op andere plekken

die om een invulling vragen, binnen de contouren van de bestaande stad of aan de randen van de dorpen, zodat ook die gebieden er in woonkwaliteit op vooruit gaan. Los daarvan zetten we ons als gemeente in voor een aantrekkelijke openbare ruimte, overal en altijd, omdat die in grote mate het woongenot bepaalt (zie ook hoofdstuk 3.6).

Omdat De Bouwvereniging de afgelopen jaren al op grote schaal heeft geïnvesteerd in de bestaande voorraad, door te vervangen of te verduurzamen, richten we ons de komende tijd steeds vaker óók op huiseigenaren. Voor hen is verbouwen of verkopen (waarna de nieuwe eigenaar in de woning investeert) de meest haalbare oplossing om tot verbetering en verduurzaming van de woning te komen. Om het investeren in bestaande woningen te stimuleren, willen we ervoor zorgen dat het voor huiseigenaren duidelijker wordt wat de mogelijkheden en voordelen van woningverbetering zijn (zie hiervoor ook hoofdstuk 3.4 over verduurzaming).

Op plekken met versnipperd corporatiebezit willen we huiseigenaren de kans blijven bieden om samen met De Bouwvereniging te werken aan plannen voor het verbeteren van de woning, mits dat past in het uitvoeringsplan van De Bouwvereniging. Zij kunnen dan profiteren van de schaalvoordelen van een gezamenlijke aanpak. Dat verlaagt de drempel om te gaan verduurzamen, zeker bij groepen met weinig investeringskracht.

AANDACHT VOOR BESTAANDE VOORRAAD EN OMGEVING

3.2: GERICHT INVESTEREN IN DE WOONKWALITEIT

Plekken waar de woonkwaliteit en energiezuinigheid van woningen onder de maat zijn én waar relatief veel lage inkomens wonen, krijgen van ons aandacht (o.a. in de op te stellen Energievisie en Omgevingsvisie), omdat investeren daar met het oog op betaalbaarheid snel loont (lagere energielasten, minder kans op energie-armoede). Daarbij gaat het onder andere om Plan Zuid, delen van de Trebolbuurt en het Oosterpark, wooncomplex Almenum en enkele buurtjes in Midlum en Wijnaldum. Woningverbetering zal daar al snel tot lagere woonlasten en meer wooncomfort leiden. De Bouwvereniging werkt hier al hard aan en gaat daar de komende tijd mee door.

Bij een deel van de huurvoorraad zal woningverbetering onvoldoende effect hebben op de woonkwaliteit of bouwkundige staat van woningen, waardoor er wordt gekozen voor sloop-nieuwbouw. Zie hiervoor hoofdstuk 4.3 over de vernieuwingsopgave.

In 2019 zijn we gestart met een proefproject in de Trebolbuurt en het dorp Wijnaldum om te komen tot een plan van aanpak om de buurten te verduurzamen, samen met bewoners en andere betrokken partijen, waaronder De Bouwvereniging (zie ook hoofdstuk 4.6). We zien deze projecten als een kans om gericht te investeren in de kwaliteit van het wonen en de bewustwording van bewoners rondom het thema duurzaamheid te vergroten (zie hiervoor ook hoofdstuk 3.4). Op basis van de ervaringen met dit proefproject gaan we ons beleid op gebied van verduurzaming verder vorm geven.

Maatregelen

1. Samen met betrokken partijen zijn we in 2019 gestart met het proefproject om te komen tot een plan van aanpak om de Trebolbuurt en het dorp Wijnaldum te verduurzamen. We halen daar lessen uit en die passen we toe op de verduurzaming van andere buurten. Daar betrekken we ook burgers en de mienskip bij.
2. We verbeteren de vindbaarheid van informatie over woningverduurzaming van het Duurzaam Bouwloket. Zo kunnen huiseigenaren duidelijk vinden wat de voordelen van bijvoorbeeld verduurzaming zijn, welke stappen er gezet moeten worden en op welke tegemoetkomingen zij aanspraak kunnen maken (zie ook maatregel 2 in hoofdstuk 3.4).
3. Huiseigenaren in complexen met versnipperd corporatiebezit krijgen indien mogelijk de kans om mee te profiteren van de schaalvoordelen bij woningverbetering door De Bouwvereniging, mits het in hun uitvoeringsplan past.
4. Bij het opstellen van beleid krijgen plekken met een verhoogde kans op energie-armoede nadrukkelijke aandacht, in het bijzonder plekken met veel particulier woningbezit.
5. We gaan samen met stakeholders nadenken over een verduurzamingsstrategie voor de historische binnenstad. De Warmtevisie die we in 2021 klaar hebben, geeft aan wanneer en hoe we de binnenstad gaan verduurzamen en hoe we daarbij omgaan met woningen met een monumentenstatus.

AANDACHT VOOR BESTAANDE VOORRAAD EN OMGEVING

3.3: DOORSTROMING IN DE BESTAANDE VOORRAAD STIMULEREN

Achtergrond

Een gezonde woningmarkt is gebaat bij een goede doorstroming in alle woningtypen en prijssegmenten. De kans dat een woningzoekende binnen de gemeente de woning vindt die hij of zij zoekt, is dan het grootst. Tegelijk leidt een goede doorstroming tot meer investeringen en dus tot betere woningen. De laatste jaren zagen we echter dat de doorstroming in de koopsector verslechterde, niet alleen door de crisis, maar ook omdat ouderen steeds minder verhuisgeneigd zijn. Zij blijven vaak tot op hoge leeftijd in hun eengezinswoning wonen en verhuizen pas als een zorgvraag ze ertoe dwingt. Daardoor neemt de behoefte aan eengezinswoningen nog altijd toe, terwijl het aantal gezinnen al jarenlang daalt. In tweede instantie zien we dat de gezinswoningen die wél vrijkomen vaak groot zijn en om grote investeringen vragen, waardoor ze niet passen bij de wensen en het budget van starters en jonge gezinnen.

Ambitie

De komende jaren willen we de doorstroming in de bestaande voorraad stimuleren. Met name de doorstroming van ouderen vanuit betaalbare gezins-koopwoningen naar gelijkvloerse woningen biedt kansen voor (jonge) gezinnen om een stap in de wooncarrière te maken. Zij investeren in de bestaande voorraad, waardoor de aantrekkelijkheid van wijken en dorpen toeneemt.

Ouderen moeten wel de mogelijkheid hebben om door te stromen. Nieuwbouw willen we daarom zo veel mogelijk levensloopbestendig realiseren, op plekken die goed bereikbaar zijn, nabij voorzieningen (zie ook hoofdstuk 5.5). We spelen daarmee in op de vergrijzing, maar zorgen er tegelijkertijd voor dat woningen blijvend inzetbaar zijn, ook als de vraag naar senioren geschikte woningen weer daalt.

Maatregelen

6. Een substantieel deel van ons bouwprogramma bestaat uit levensloopbestendige woningen die voor een brede doelgroep aantrekkelijk zijn. Daarmee stimuleren we dat ouderen verhuizen en bestaande gezins-koopwoningen beschikbaar komen voor nieuwe gezinnen. Dat betekent dat we geschikte woningen op geschikte plekken bouwen die ook na de vergrijzing blijvend inzetbaar zijn.
7. We voeren preventieve huisbezoeken uit bij senioren, waarbij ook aandacht is voor de woning en eventuele aanpassings- of verhuismogelijkheden.
8. We stimuleren doorstroming door de duplexwoningen in Plan Zuid fase 3, die voor een periode van 10 tot 15 jaar behouden blijven, te labelen voor jongeren tot 23 jaar. Jongeren krijgen een tijdelijk huurcontract voor de duur van vijf jaar, waarna ze door kunnen stromen op de woningmarkt.

AANDACHT VOOR BESTAANDE VOORRAAD EN OMGEVING

3.4: VERDUURZAMEN VAN WONINGEN EN WOONOMGEVING

Achtergrond

Harlingen staat aan de vooravond van een grote verduurzamingsopgave. In 2050 moeten alle woningen energieneutraal én aardgasvrij zijn. De afgelopen jaren heeft De Bouwvereniging, de grootste sociale verhuurder in Harlingen, al flinke stappen gezet in het verduurzamen van de woningvoorraad: veel bestaande woningen zijn voorzien van zonnepanelen en de nieuwe woningen aan de Kluerd en Ropens zijn volledig nul-op-de-meter. Ook bij nieuwe ontwikkelingen (zoals Ludinga, Dukdalf en Freyhof) zijn grote stappen gezet, zeker sinds de invoering van de verplichting tot aardgasvrij bouwen vanaf 1 juli 2018. In de bestaande particuliere voorraad is nog een grote slag te maken. Daar is de opgave in aantallen veel groter en de aanpak is vele malen complexer doordat elke woningeigenaar zijn eigen keuze moet maken. We zien tegelijkertijd dat sommige plekken zich met de oplossingen van nu minder goed lenen voor verduurzaming, zoals de historische binnenstad van Harlingen.

Parallel daaraan moet er meer aandacht besteed worden aan klimaatadaptatie. Als gevolg van klimaatverandering zijn er ingrepen in de directe woon- en leefomgeving nodig, bijvoorbeeld om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen, in te spelen op de gevolgen van een stijgende zeespiegel of om hittestress tijdens warme zomers tegen te gaan.

Ambitie

De gemeente Harlingen volgt de nationale en Friese klimaatdoelstellingen:

- verlaging van de CO₂-uitstoot met 49% ten opzichte van 1990 voor het jaar 2030;
- verlaging van de CO₂-uitstoot met 80 tot 95% ten opzichte van 1990 in het jaar 2050;
- energieneutraal voor het jaar 2040;

Dit betekent dat alle woningen in 2050 energieneutraal én gasloos moeten zijn.

Wij haken aan op de Friese Aanpak voor Verduurzaming. Daarin zijn wij 'slimme volgers': we werken samen met anderen en gebruiken elkaars kennis. We vinden het belangrijk om Harlingers bewust te maken van de noodzaak om te verduurzamen. De snelheid waarmee de woningvoorraad wordt verduurzaamd moet omhoog, zeker in de particuliere sector. Dat moet doelmatig gebeuren, zodat ingrepen direct leiden tot minder verbruik van fossiele grondstoffen en tegelijk het wooncomfort vergroten. We willen dat alle woningen in Harlingen aan een basisniveau qua isolatie en energieverbruik voldoen en helpen huishoudens bij het vinden van financiële middelen. Informatie over verduurzaming moet voor iedereen vindbaar zijn. Door beleid op duurzaamheid te ontwikkelen en dat consequent uit te dragen, willen we de noodzaak tot verduurzamen voor iedereen duidelijk maken.

AANDACHT VOOR BESTAANDE VOORRAAD EN OMGEVING

3.4: VERDUURZAMEN VAN WONINGEN EN WOONOMGEVING

Maatregelen

9. We gaan onderzoeken hoe we onze inwoners gaan betrekken bij de verduurzamingsslag. De verduurzamingsslag krijgt een prominente plaats in de Omgevingsvisie.
10. We verbeteren het ontsluiten van de informatievoorziening en stimuleren huiseigenaren om de woning te verduurzamen (zie ook maatregel 2 in hoofdstuk 3.2).
11. We helpen onze inwoners bij het vinden van financiële middelen voor verduurzaming, zodat het tempo van verduurzaming in de particuliere sector omhoog gaat. Dat zorgt tegelijkertijd voor een kwaliteitsimpuls in de bestaande voorraad.
12. We gaan samen met stakeholders nadenken over een verduurzamingsstrategie voor de historische binnenstad. De Warmtevisie die we in 2021 klaar hebben, geeft aan wanneer en hoe we de binnenstad gaan verduurzamen.
13. We nemen klimaatadaptatie meer dan nu mee in de stedenbouwkundige plannen voor wijken en buurten die ingrijpend worden veranderd, bijvoorbeeld door naar weginrichting of bestrating en aanleg van groene overloopgebieden te kijken. Klimaatadaptatie krijgt een prominente plaats in de Omgevingsvisie die we de komende jaren opstellen.
14. De gemeenteraad heeft in oktober 2018 een motie aangenomen waarin zij het college vraagt onderzoek te doen naar wat er nodig is om Harlingen circulair te maken. Deze motie is overgenomen en de komende tijd wordt dit onderzoek uitgevoerd.

AANDACHT VOOR BESTAANDE VOORRAAD EN OMGEVING

3.5: TEGENGAAN VAN LEEGSTAND EN VERPAUPERING

Achtergrond

De binnenstad van Harlingen is het visitekaartje voor inwoners van Harlingen, mensen uit de omgeving, maar zeker ook voor toeristen. Helaas is ook in Harlingen de afgelopen tien jaar het aantal winkels en andere functies in de binnenstad teruggelopen, door een structurele, landelijke afname die ook Harlingen raakt, versneld door de economische crisis. Er is wel herstel zichtbaar, maar er blijven panden leeg staan.

Ambitie

We zien in de functie wonen een goede oplossing voor leegstand en verpaupering in het centrum. Daardoor wordt er meer geïnvesteerd in panden en het leidt tot meer reuring buiten kantoor- en winkeltijden. Dat vergroot de aantrekkelijkheid van het centrum als plek om te verblijven én te wonen. We willen tegelijkertijd prioriteit geven aan de leegstaande monumentale en beeldbepalende panden. De vraag naar wonen in de binnenstad is groot en het staat de gemeente tot 2020 vrij om extra woningen toe te voegen in het centrum, maar de klantvraag is niet oneindig. Het streven is om dit ook tot 2030 door te zetten. Recreatief gebruik, zoals het hebben van een vakantiewoning (tweede woning) of verhuur van de gehele woning aan toeristen, zien wij niet als wonen. Bij recreatieve verhuur is (en blijft) dit ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen. Voor kleinschalige logies in Harlingen stellen we komend jaar beleidsregels op.

Harlingen heeft een karakteristieke, monumentale binnenstad met beschermd stadsgezicht. Juist hierbinnen willen we leegstand en verpaupering voorkomen, zeker als het (rijks)monumenten of beeldbepalende panden betreft. Daarom zijn we kritisch bij verzoeken voor herinvulling door middel van wonen buiten het centrum.

Sinds 1963 is de Hein Buisman Stichting actief in restauraties en de stichting heeft als doel het oude stadsschoon van Harlingen zo veel mogelijk te behouden. We werken samen met de stichting aan stadsherstel en hiervoor is met medewerking van de provincie Fryslân het fonds 'Revitalisering monumentale binnenstad Harlingen' in het leven geroepen. Vanuit dit fonds wordt de financiering gedekt voor het aankopen, restaureren, transformeren en verkopen van leegstaande panden in de monumentale binnenstad. Eigenaren van leegstaande panden worden actief benaderd om mee te werken aan een nieuwe invulling c.q. transformatie van het pand, om op deze wijze verpaupering tegen te gaan.

AANDACHT VOOR BESTAANDE VOORRAAD EN OMGEVING

3.5: TEGENGAAN VAN LEEGSTAND EN VERPAUPERING

Maatregelen

15. We willen leegstand en verpaupering in de karakteristieke, monumentale binnenstad voorkomen. Leegstand en verpaupering heeft direct nadelige invloed heeft op de aantrekkelijkheid van het centrum.
16. Recreatieve verhuur is ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen. We stellen komend jaar beleidsregels op voor kleinschalige logies.
17. We hebben een lijst en kaart met monumentale en beeldbepalende panden. We geven prioriteit aan de invulling van leegstaande monumentale en beeldbepalende panden in het centrum. Daarbuiten zijn we terughoudend bij verzoeken voor herinvulling, ook als het om herinvulling door middel van wonen gaat. We evalueren onze aanpak na vijf jaar en verruimen deze als hij succesvol blijkt.
18. We benaderen samen met de Hein Buisman Stichting eigenaren van leegstaande monumentale of beeldbepalende panden actief en helpen hen bij het maken van een plan om tot herinvulling of ontwikkeling te komen.

AANDACHT VOOR BESTAANDE VOORRAAD EN OMGEVING

3.6: LEEFBARE EN VITALE WIJKEN EN DORPEN - AANTREKKELIJKE OPENBARE RUIMTE

Achtergrond

Een mooie, groene en veilige woonomgeving draagt bij aan de kwaliteit van wonen in Harlingen. Daarom willen we niet alleen blijvend investeren in de woningvoorraad, maar ook in de woonomgeving. Het gaat dan in elk geval om een omgeving die schoon, heel en veilig is. Maar aanvullend hechten mensen waarde aan een aantrekkelijk ogende omgeving: de straat, buurt, entrees en dagelijkse routes naar voorzieningen, werk en opleiding moeten netjes zijn met voldoende ruimte voor sociale contacten.

Per wijk zijn er eigen verbeteringen mogelijk. Zo is de Trebolbuurt bovengemiddeld 'versteend', terwijl bewoners van het Oosterpark klagen over verrommeling van achterpaden en erven. De laatste jaren gaat de aandacht steeds meer uit naar de gebruikswaarde van de omgeving, ook omdat een goede woonomgeving gezond gedrag stimuleert. Een bijzonderheid is de N31 die onlangs verdiept is aangelegd. Dat zorgt voor een grote open ruimte tussen het Oosterpark en Plan Zuid en kansen biedt voor een betere ruimtelijke en ook programmatische verbinding tussen de oost- en westkant van de stad.

Ambitie

We willen dat in alle wijken de openbare ruimte aantrekkelijk is. Aan het centrum van Harlingen stellen we extra eisen, omdat dat de plek is waar alle Harlingers en ook mensen van buiten bijeen komen. In wijken en dorpen waar de woningvoorraad vernieuwd wordt, zien we een natuurlijke aanleiding om de openbare ruimte deel te maken van een groter plan. Ook in andere wijken en dorpen kan de kwaliteit van de openbare ruimte zelf aanleiding zijn voor het maken van een plan voor verbetering. Het verdiept aanleggen van de N31 maakt dat er een verbinding is tussen het Oosterpark en Plan Zuid.

Maatregelen

19. De bestaande plannen voor centrum en vernieuwingswijk Plan Zuid worden afgerond. Het centrum krijgt blijvend extra aandacht als visitekaartje van Harlingen.
20. We handhaven merkbaar intensiever op de veiligheid en onderhoud van openbare ruimtes, waaronder achterpaden. Daarover maken we afspraken met De Bouwvereniging als het gaat om beheer en het aanspreken van huurders. Als gemeente spreken wij huiseigenaren aan bij onveilige en onwenselijke situaties. Het Oosterpark krijgt prioriteit.
21. We gaan door met de jaarlijkse wijkscouw. Obstakels en aandachtspunten in de openbare ruimte die daaruit naar voren komen, lossen we met voorrang op.
22. Bij initiatieven in de sociale huurvoorraad dragen we bij aan de invulling van de openbare ruimte en een gezonde woonomgeving.

AANDACHT VOOR BESTAANDE VOORRAAD EN OMGEVING

3.7: LEEFBARE EN VITALE WIJKEN EN DORPEN - ROBUUSTE VOORZIENINGEN

Achtergrond

Harlingen is hét voorzieningencentrum in de regio, waar niet alleen Harlingers zelf gebruik van maken, maar ook omliggende dorpen op aangewezen zijn. In het hele land, en ook in Harlingen, verandert het voorzieningenaanbod door schaalvergroting, concentratie op centrumlocaties en internet. Dat werd versneld door de crisis van het achterliggende decennium. Bijzonder aan Harlingen is bovendien dat de stad de aankomst- en vertrekhaven vormt voor jaarlijks duizenden toeristen die Vlieland of Terschelling bezoeken. Een goed voorzieningenpakket is ook voor het bedienen van deze groep cruciaal. Daarbij gaat het niet alleen om winkels, maar óók om goede parkeervoorzieningen, horeca, gelegenheden om te overnachten en uiteraard om goede onderwijsvoorzieningen.

De binnenstad is en blijft het belangrijkste cluster van voorzieningen, ondanks de verdunning van het winkelaanbod. Waar nodig herbestemmen we panden (zie hoofdstuk 3.5). Juist in wijken en dorpen is verandering van aanbod meteen voelbaar voor bewoners. Zo sloot in het Oosterpark de buurtsuper in het oosten van de wijk haar deuren, waardoor bewoners zijn aangewezen op een winkel verderop in de wijk. Minder mobiele mensen hebben belang bij een goede verbinding tussen woonplekken en clusters van voorzieningen en diensten (zoals zorg en onderwijs). Het openbaarvervoersnetwerk van dorpen en wijken naar voorzieningen is niet overal dekkend.

Ambitie

Harlingen wil haar centrumpositie behouden en waar mogelijk verbeteren, voor Harlingers, voor inwoners uit de dorpen en voor bezoekers van buitenaf. Het centrum is daarin als fysiek cluster steeds belangrijker en moet dus voor iedereen gemakkelijk bereikbaar zijn, per auto, OV of andere vervoersvorm. Voor minder mobiele groepen moet het OV-netwerk zo dekkend mogelijk zijn en voor plekken die minder goed bereikbaar blijven, zijn brengdiensten en vervoer op maat belangrijk. Dat vergroot de zelfredzaamheid van bijvoorbeeld ouderen. In de gemeente Harlingen mogen geen plekken zijn zonder goed internet.

Maatregelen

23. We stimuleren investeringen in de drie belangrijkste voorzieningen- en dienstenclusters: de binnenstad, de zone Kimswerderweg (Detailhandel en MCL Harlingen) en het gebied rondom de Johan van Oldenbarneveltstraat (MFC 't Vierkant). Bij de Harlinger veerterminal ligt de nadruk in het bijzonder op voorzieningen voor toeristen, zoals goede parkeervoorzieningen en hoogwaardig (elektrisch) OV van en naar de boot.
24. We gaan in gesprek met onze OV-aanbieders en werken met hen aan doorlopende buslijnen in wijken en dorpen, die zoveel mogelijk de knooppunten van werk, voorzieningen en diensten aandoen.
25. We inventariseren waar verbindingen suboptimaal blijven en zoeken daar naar oplossingen, zoals het financieel en organisatorisch ondersteunen van vrijwilligersvervoer.
26. We willen het huidige onderwijsniveau in Harlingen handhaven (IKC's) en deze blijvend faciliteren in de schoolgebouwen en een beweegvriendelijke (school)omgeving.

AANDACHT VOOR BESTAANDE VOORRAAD EN OMGEVING

3.8: LEEFBARE EN VITALE WIJKEN EN DORPEN - EEN ONGEDEELDE STAD

Achtergrond

In Harlingen is het aandeel mensen met sociale en economische problemen groter dan gemiddeld. Na Leeuwarden heeft Harlingen het hoogste aandeel lage inkomens van Fryslân, zo blijkt uit het rapport Armoede en Sociale Uitsluiting van het CBS (2018). In Harlingen ligt het aandeel lage inkomens op 10,3 procent. Door strengere toewijzing raakt de stad steeds meer verdeeld in buurten met juist veel of juist weinig sociale huurwoningen en lage inkomensgroepen. Dit valt samen met het steeds vaker zelfstandig wonen (vaak: huren) van mensen met een bijzondere achtergrond (psychische problemen, verstandelijk beperkt, ex-gedetineerden, statushouders), al dan niet met ambulante hulp. Buurten met veel sociale huurwoningen zijn daardoor kwetsbaarder dan voorheen.

Ambitie

De ontwikkelingen zoals hierboven beschreven zijn deels een gegeven, als gevolg van andere wetgeving. We streven een ongedeelde stad na, waar iedereen in elke buurt kan wonen. Waar mogelijk willen we mede richting geven aan toewijzing van huurders, om zo problemen te beperken. Ook willen we bij veranderingen in de woningvoorraad (vervanging en nieuwbouw) werken aan een goede mix van huur en koop en van dure en goedkope huurwoningen om zo de trend van concentratie tegen te gaan. Belangrijk is dat mensen met een bijzondere achtergrond te allen tijde kunnen rekenen op professionele hulp.

Maatregelen

27. In specifieke gevallen kijken we samen met De Bouwvereniging en diverse organisaties (zoals zorg, reclassering) welke woning en woonomgeving het best aansluit bij de situatie van aanstaande huurders. Dit beschermt kwetsbare groepen, voorkomt conflictsituaties en bevordert de leefbaarheid in wijken en dorpen. In sommige gevallen vraagt dat om een andere wijze van communiceren door gemeente en/of De Bouwvereniging.
28. Bij nieuwbouwwijken streven we ernaar een aandeel sociale huur op te nemen, om zo tot een grotere spreiding van huur en koop te komen. Dit krijgt waar mogelijk een plek in exploitaties en overeenkomsten.
29. Bij vervanging van sociale huurwoningen zoeken we met De Bouwvereniging naar mogelijkheden om concentraties van sociale huurwoningen te doorbreken, bijvoorbeeld door op de locatie zelf ook koopwoningen te realiseren en sociale huur elders te compenseren.

AANDACHT VOOR BESTAANDE VOORRAAD EN OMGEVING

3.9: LEEFBARE EN VITALE WIJKEN EN DORPEN - PARTICIPATIE EN SOCIALE SAMENHANG

Achtergrond

Wanneer mensen zich verbonden voelen met hun omgeving en buurtgenoten, draagt dat bij aan de woon- en leefkwaliteit. Zij zijn dan zuiniger op de omgeving en helpen elkaar sneller. Daarmee is ook het risico op sociale overlast of vereenzaming kleiner. De overheid richt zich de laatste jaren steeds meer op een samenleving waarin participatie centraal staat. Zeker op plekken waar actief deelnemen aan de maatschappij geen vanzelfsprekendheid is, kan het stimuleren van gezamenlijke activiteiten al snel leiden tot meer betrokkenheid met de buurt. In Harlingen gebeurt dat sinds twee jaar in het project Nieuw Zuid in Plan Zuid. Burgerinitiatieven, sociale activering en participatie aan de maatschappij worden daar met elkaar verbonden, waarbij het voor vrijwilligers mogelijk is om Nieuw Zuid als opstap naar een reguliere baan te gebruiken. Ondertussen wordt er ook geëxperimenteerd met een 'stadsbedrijf', waarbij bewoners tegen een geringe vergoeding diensten aanbieden die door de commerciële markt onvoldoende (financieel) aantrekkelijk zijn. Dat gebeurt onder de naam Ammeroetoe.

Ambitie

Investerings in de fysieke leefbaarheid en woonkwaliteit van een wijk komen beter tot hun recht als tegelijk ook de sociale veerkracht en verbondenheid groeit. We willen bewoners nauw betrekken bij het sociaal sterk maken van hun buurt. Door hen een actieve rol te geven bij de planvorming in hun buurt voorkomen we dat plannen te veel 'van de gemeente zelf' worden,

creëren we draagvlak en werken we samen aan een betere woonomgeving. We werken alleen nog maar op buurtniveau. Dat is de schaal waar bewoners zich het meest mee verbonden voelen en daarmee proberen we de betrokkenheid bij plannen zo goed mogelijk te verzekeren. De rol van de gemeente verandert ook. We willen steeds meer toe naar een coördinerende rol bij bewonersinitiatieven, waarbij we het belangrijk vinden dat alle groepen in de maatschappij meedenken en inbreng leveren, dus jong en oud, koop en huur, lage en hoge inkomens, ondersteund door betrokken partijen als De Bouwvereniging, de huurdersvereniging of het sociaal wijkteam. Daarmee werken we toe naar een werkstructuur die beter past bij de Omgevingswet die in 2021 ingaat.

De afgelopen jaren is er veel gebeurd rondom het verbeteren van de leefbaarheid van wijken en dorpen in Harlingen. Die aanpak willen we doorzetten. Minstens zo belangrijk is dat we óók structureel aandacht geven aan plekken waar (nog) niets aan de hand is. Daarmee voorkomen we dat de leefbaarheid op die plekken verslechtert. Dat vraagt vooral om goede organisatie en om nauwe betrokkenheid van buurtbewoners bij het ontwikkelen van plannen, ook tijdens de ideeënfase. We nemen daarin een voorbeeld aan de manier waarop Midlum en Wijnaldum aan de leefbaarheid van hun dorp werken: integraal (dus geen 'verkokering' in beleidsterreinen), samen met dorpsbewoners, binnen een duidelijk kader en gekoppeld aan concrete actiepunten. Zo is helder wat er verwacht kan worden, zonder dat het de creativiteit en openheid beperkt.

AANDACHT VOOR BESTAANDE VOORRAAD EN OMGEVING

3.9: LEEFBARE EN VITALE WIJKEN EN DORPEN - PARTICIPATIE EN SOCIALE SAMENHANG

Maatregelen

30. Het concept van stadsbedrijf Ammeroetoe geven we meer gestalte. Het stadsbedrijf is een plek voor en door bewoners. Een plek waar mensen met afstand tot de maatschappij (sociaal of economisch) kunnen werken en met ideeën komen, maar elkaar ook kunnen ontmoeten. Voorbeelden van activiteiten die in een stadsbedrijf ontstaan, kunnen sociaal of ondernemend van aard zijn, zoals buurtconciërges, een wijktaxi, computerwerkplaatsen, ateliers, hulp bij laaggeletterdheid en het invullen van papieren of het bezoeken van eenzame mensen. Het stadsbedrijf is van de mensen zelf en maakt mensen minder afhankelijk van organisaties en hulpverleners. Ze behouden hun uitkering en kunnen onder voorwaarden extra verdienen zonder dat te moeten afdragen.
31. In buurten met lagere sociale binding nodigen we bewoners uit om te komen met burgerinitiatieven voor activiteiten en kleinschalige initiatieven die vragen om een gezamenlijke aanpak door bewoners. De gemeente neemt een begeleidende rol aan.
32. Op het gebied van leefbaarheid werken we preventief. Dat betekent: niet alleen ingrijpen op plekken waar leefbaarheidsproblemen zijn, maar ook voorkomen dat er leefbaarheidsproblemen ontstaan. In de aanpak nemen we een voorbeeld aan hoe de dorpen aan de leefbaarheid van hun dorp werken.
33. In 2020 wordt het project Nieuw Zuid geëvalueerd. Wanneer deze evaluatie positief is, zal er vervolg worden gegeven aan Nieuw Zuid.



4

**Vraaggericht en
toekomstbestendig ontwikkelen**

VRAAGGERICHT EN TOEKOMSTBESTENDIG ONTWIKKELEN

4.1: INTRODUCTIE

Hoofdambitie 2: Vraaggericht en toekomstbestendig ontwikkelen

Binnen de regio Noardwest Fryslân heeft Harlingen een sterke positie. De verwachting op basis van het regionale woningmarktonderzoek (2019) is dat het aantal huishoudens in de stad Harlingen tot 2024 met 100 tot 135 toeneemt. Met het juiste woningaanbod, het benutten van kansen op specifieke woonmilieus én een goede marketing is er zelfs een plus van 50 huishoudens denkbaar, door extra instroom uit bijvoorbeeld Noord-Holland of van de Waddeneilanden. In Midlum en Wijnaldum blijft het aantal huishoudens naar verwachting tot 2024 stabiel, maar incidenteel kan er op kleine schaal vraag naar extra woningen zijn (zoals invullen van lege plekken of kavels).

Om de huishoudensgroei als gemeente te kunnen realiseren, is het belangrijk vraaggericht en toekomstbestendig te ontwikkelen. Dat betekent dat we woningen bouwen waar nu én in de toekomst vraag naar is. Er moet voldoende ruimte zijn voor initiatieven van particulieren die bijdragen aan een duurzame woningvoorraad, in de breedste zin van het woord.

Harlingen is een aantrekkelijke woongemeente en dat willen we ook blijven. We steken daarom ook energie in het beter maken van bestaande buurten, door te vernieuwen en woningen te bouwen die aansluiten op de wensen van nu. Uitgangspunt daarbij is dat kwaliteit voor kwantiteit gaat en inbreiden boven uitbreiden gaat, conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie hoofdstuk 4.2 en 4.5).

Het schema hieronder vat de opzet van dit hoofdstuk in één oogopslag



VRAAGGERICHT EN TOEKOMSTBESTENDIG ONTWIKKELEN

4.2: LEIDRAAD VOOR PROGRAMMERING

Harlingen: sterke marktpositie leidt tot extra woningvraag

Het aantal inwoners van de gemeente Harlingen schommelt al jaren rond de 15.800 personen. Tijdens de economische crisis daalde het aantal inwoners licht als gevolg van migratie, maar sinds 2015 neemt het inwonertal weer iets toe. Daartegenover staat dat het aantal huishoudens – en daarmee de woningbehoefte – elk jaar toenam. De laatste tien jaar is de gemeente met zo'n 500 huishoudens gegroeid. Het grootste deel van de groei kwam in de stad Harlingen terecht. Marktkenners geven aan dat de huishoudensgroei nog iets groter had kunnen zijn bij een groter aanbod aan nieuwbouw in de jaren na de crisis.

De verwachting is dat de huishoudensgroei de komende jaren doorzet, mede door de sterke marktpositie van Harlingen binnen de regio. Op basis van het regionale woningmarktonderzoek rekenen we tot 2024 op 100 tot 135 extra huishoudens in de stad Harlingen. Als de stad het juiste woningaanbod weet te bieden en goede marketing toepast, is er volgens het marktonderzoek een groei van 50 extra huishoudens mogelijk. Daarbij gaat het om instroom over grotere afstand, zoals uit Noord-Holland, Leeuwarden of de Waddeneilanden. Dat past bij onze ambitie om unieke woonmilieus te creëren en daarmee nieuwe groepen aan Harlingen te binden (zie verderop). De totale groei komt dan dus neer op 185 huishoudens tot 2024.

Verwachting tot 2024: +20 tot +25 huishoudens per jaar, bij juiste woningaanbod +10 per jaar extra door bovenlokale vraag.

Dorpen: ruimte voor maatwerk, focus op bieden van kwaliteit

In Midlum en Wijnaldum blijft het aantal huishoudens naar verwachting tot 2024 stabiel. Op de korte termijn kan er incidenteel nog vraag naar extra woningen zijn. Daar bieden wij altijd ruimte voor met een maatwerkoplossing. Na 2024 moeten we echter wel rekening houden met een daling van het aantal huishoudens, niet zozeer als gevolg van verhuizingen, maar door sterfte. De dorpen zijn relatief vergrijsd, waardoor het overlijden van de enige bewoner van een huis ervoor zorgt dat een woning vrijkomt.

In de dorpen is het des te belangrijker woningen te vernieuwen en een goede kwaliteit te bieden, zodat we nieuwe huishoudens weten aan te trekken, ter compensatie van huishoudensdaling door sterfte. Sommige woningen zullen echter niet meer aan de vraag voldoen. Bij sociale huurwoningen ligt er een rol voor de corporaties om die woningen te onttrekken en (verdund) terug te bouwen. Bij particuliere woningen ligt dat lastiger, omdat sloop en nieuwbouw hoge kosten met zich meebrengen. We leren graag van gemeenten die al ervaring hebben met dergelijke vraagstukken. Overall in de gemeente geldt dat we maximaal inzetten op vernieuwing, zowel nu als later, om plekken gewild te houden. Dat doen we zo veel mogelijk door inbreiding binnen de bestaande dorpscontouren (zie verderop).

Verwachting tot 2024: maatwerk bij concrete vraag, stabiel of mogelijk klein aantal toevoegen binnen de dorpskern tot 2024, (verdund) vernieuwen na 2024

VRAAGGERICHT EN TOEKOMSTBESTENDIG ONTWIKKELEN

4.2: LEIDRAAD VOOR PROGRAMMERING

Inspelen op veranderende woonvraag: voor alle smaken iets te bieden

Doordat de samenleving verandert, verandert ook de vraag naar wonen. De verwachting is dat het aantal jongeren in de stad Harlingen de komende jaren stabiliseert, na een periode van ontgroening. Tegelijk vergrijsd de stad, doordat ouderen steeds vaker vanuit de kleine dorpen naar voorzieningencentra verhuizen. Doordat Harlingen veel (zorg)voorzieningen heeft, zien we dat de stad ook ouderen uit dorpen buiten de gemeente aantrekt. In Midlum en Wijnaldum blijft het aantal jongeren iets teruglopen en op termijn daalt daar ook het aantal ouderen, als gevolg van sterfte of verhuizing naar voorzieningenrijke plekken.

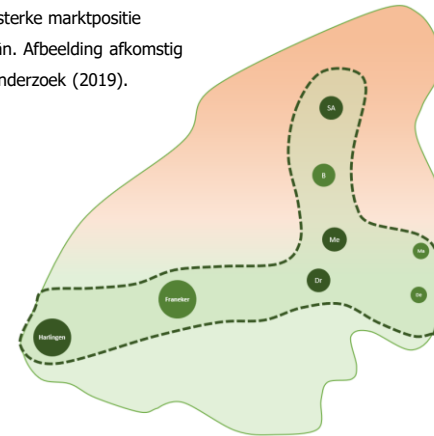
Deze ontwikkelingen betekenen iets voor de woonvraag. De vergrijzing zorgt ervoor dat het aantal kleine huishoudens toeneemt. Dat zorgt voor een toenemende vraag naar kleinere, levensloopbestendige woningen op goed bereikbare plekken dicht bij (dagelijkse) voorzieningen, zoals een supermarkt of gezondheidscentrum. Bij het inpassen van woningbouwprojecten hebben we hier aandacht voor. Omdat de vergrijzing op termijn weer afneemt, is het zaak dat woningen flexibel inzetbaar zijn, voor meerdere doelgroepen, zoals kleine gezinnen of starters.

De komende jaren willen we ook meer gezinnen aan Harlingen binden. In het woningbouwprogramma bieden we daarom ook ruimte voor 'reguliere' soorten woningen, zoals tweekappers en vrijstaande woningen (zie verderop). Zo willen we dat Harlingen voor iedereen wat te bieden heeft.

Marktonderzoek: sterke marktpositie van Harlingen goed benutten

Een van de belangrijkste conclusies van het regionale woningmarktonderzoek uit 2019 is de sterke marktpositie van Harlingen binnen Noardwest Fryslân (zie het plaatje hieronder). Met name de stad Harlingen scoort goed op kenmerken die huishoudens van tegenwoordig belangrijk vinden: een compleet voorzieningenpakket, een goede bereikbaarheid per auto en ov, een goede ligging ten opzichte van de rest van Nederland en het is een havenstad met een historisch stadshart. Dat maakt dat Harlingen – samen met Franeker – een sterke positie heeft in de regio en kan rekenen op een groeiend aantal huishoudens in de komende jaren. Die groei willen we als gemeente faciliteren door nieuwe woningen te bieden die passen bij de vraag.

- Harlingen heeft een sterke marktpositie binnen Noardwest Fryslân. Afbeelding afkomstig uit het regionale marktonderzoek (2019).



VRAAGGERICHT EN TOEKOMSTBESTENDIG ONTWIKKELEN

4.2: LEIDRAAD VOOR PROGRAMMERING

Sociale huur: aandeel behouden, wel blijvend monitoren

Op dit moment is bijna 32% van de woningvoorraad (circa 2.400 woningen) in eigendom van De Bouwvereniging, de grootste sociale verhuurder in Harlingen. De behoefte aan sociale huurwoningen hangt van veel factoren af, waaronder de inkomenspositie van huurders, de economie, prijzen van koopwoningen, de rentestand, et cetera. Eerdere marktonderzoeken laten voor Harlingen ook een wisselend beeld zien over de verwachte behoefte. Dat maakt dat het lastig is precies te voorspellen hoeveel extra sociale huurwoningen er nodig zijn. Goede monitoring van zoek- en wachttijden is daarom erg belangrijk. De Bouwvereniging doet dat nu al en gaat daar de komende jaren mee door.

Gelet op de huidige stand van de economie (groei, dus minder behoefte aan sociale huur) en de sociaaleconomische positie van Harlingen (veel lage inkomens, dus meer aanspraak op sociale huur) verwachten wij dat er tot 2024 nog 30 tot 45 sociale huurwoningen bijgebouwd kunnen worden. Het aandeel sociale huurwoningen blijft daarmee ongeveer 32%. Het regionale marktonderzoek bevestigt dat. De netto toevoeging van 30 tot 45 woningen is het resultaat van een groter aantal nieuwe woningen, met gelijktijdig vervanging en verkoop van woningen. Het schema hieronder laat zien hoe de sociale huurvoorraad zich ontwikkelt als alle plannen die er nu liggen worden uitgevoerd (peildatum: steeds op 1 januari).

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
aantal woningen*	2.535	2.484	2.499	2.476	2.514	2.649	2.645	2.639

Koop en particuliere huur: inspelen op bovenlokale vraag

Het regionale marktonderzoek verwacht dat het grootste deel van de woningbehoefte in de koopsector landt: zo'n 60%. Dat komt neer op 60 à 80 woningen. De rest van de vraag richt zich op de particuliere huursector. Aan de inschrijfgegevens van ontwikkelaars zien we dat er substantiële vraag is naar wonen op bijzondere, hoogwaardige locaties in Harlingen door huishoudens die over grote afstand naar Harlingen willen verhuizen. Deze groep zoekt in bijna alle gevallen een particuliere woning, huur of koop, in een aantrekkelijk woonmilieu. Het gaat om een latente vraag die door gebrek aan passend aanbod in de afgelopen jaren niet tot uiting is gekomen. Wij geloven erin dat deze groep naar Harlingen verhuist als dit aanbod er wél is. Als gemeente willen we hier ruimte aan geven. De totale vraag naar koopwoningen schatten wij daarom in op 60 à 105 woningen, mits een deel ervan in een bijzonder en hoogwaardig woonmilieu gerealiseerd wordt. Het resterende deel van de vraag (10 à 35 woningen) landt in de particuliere huursector. Hier geldt ook dat een deel van hen zoekt naar een uniek woonmilieu.

Behoefte tot 2024 in één oogopslag

Sociale huur: 30 à 45

Particuliere huur: 10 à 35

Koop: 60 à 105

* Ontwikkeling per jaar is gebaseerd op sloop- en nieuwbouwplannen van De Bouwvereniging. Bezit van WoonFriesland (41 woningen) en Woonzorg Nederland (37 woningen) is bij de aantallen opgeteld, ervan uitgaande dat de aantallen door de jaren heen hetzelfde blijven. Woningen voor intramurale zorg zijn buiten de aantallen gelaten.

VRAAGGERICHT EN TOEKOMSTBESTENDIG ONTWIKKELEN

4.2: LEIDRAAD VOOR PROGRAMMERING

Inbreiden gaat voor uitbreiden

Gemeenten in het hele land werken met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dat houdt in dat bij extra vraag naar woningen eerst wordt gekeken of die binnen de bestaande bebouwde kom kan worden ingevuld, om pas daarna te kijken naar uitbreiding. Hierbij wordt ook gekeken naar behoefte. In Harlingen werken we ook volgens dit principe. De structuurvisie Harlingen 2025 heeft als uitgangspunt dat inbreiden en herstructureren voor uitbreiden gaan. De afgelopen jaren deden we dat al, bijvoorbeeld door de herstructurering van Plan Zuid en het invullen van het Dukdalfterrein. De stad biedt ook voor de komende jaren voldoende ruimte om in te breiden. Op kleine schaal geldt dat ook voor de dorpen, vaak als onderdeel van herstructurering. Ludinga is de enige uitbreidingslocatie van Harlingen.

Het zorgvuldig benutten van ruimte blijft ook de komende jaren een speerpunt binnen ons woonbeleid. Er zijn nog voldoende binnenstedelijke locaties die we een nieuwe invulling willen geven. Het Spaansenterrein is de grootste locatie, waar mogelijkheden liggen tot het vormen van een nieuw, voor Harlingen uniek woonmilieu. Dat geldt ook voor de omgeving van N31, waar door de verdiepte aanleg bovengronds meer ruimte is vrijgekomen. Verspreid over de wijken liggen nog enkele kleinere locaties en in de toekomst zal door vernieuwing in Midlum en Wijnaldum meer ruimte vrijkomen.

Inbreiden zien we als belangrijke voorwaarde om de stad en onze dorpen op termijn leefbaar te houden. Het houdt onze stad compact en we voorkomen dat er lege plekken ontstaan binnen de bebouwde kom. Dat geldt in nog sterkere mate voor onze dorpen. Randvoorwaarde

blijft in alle gevallen dat inbreiden moet bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Is dat niet het geval, dan maken we alternatieve keuzes.

Maatregelen

34. Met de invulling van bouwvlek 13 en 18 (tot een maximum van 191 woningen uit het bestemmingsplan) zal de uitbreidingswijk Ludinga fase 1 afgerond worden. Het Ludinga artikel 11-gebied (fase 2) kan een eventueel vervolg geven.
35. Het Spaansenterrein is de grootste locatie, waar tot 2030 mogelijkheden liggen tot het vormen van een nieuw, voor Harlingen uniek woonmilieu.
36. We houden de Ladder voor Duurzame Verstedelijking als leidend principe aan, conform Rijksbeleid en provinciaal beleid.
37. Op inbreidingslocaties besteden we extra aandacht aan een goede omgevingskwaliteit, zodat de kwaliteit van wonen verbetert en plekken er aantrekkelijk uitzien (zie ook hoofdstuk 3.6).
38. Om naast een vernieuwingsslag in de woningvoorraad ook een kwalitatieve slag te kunnen maken in de openbare ruimte rondom deze woningen is het nodig om, zolang er geen nieuwe financieringsmogelijkheden vanuit het Rijk zijn, een stads- en dorpsvernieuwingsfonds te creëren. Met dit stads- en dorpsvernieuwingsfonds wordt het mogelijk om al in een vroeg stadium in de planvorming met de betrokken partijen te onderhandelen over aanpassingen waarmee het plan en de omgeving kwalitatief verbeterd wordt.

VRAAGGERICHT EN TOEKOMSTBESTENDIG ONTWIKKELEN

4.2: LEIDRAAD VOOR PROGRAMMERING

Bijzondere woonmilieus creëren...

De gemeente Harlingen heeft veel unieke eigenschappen die benut kunnen worden om nieuwe aantrekkelijke woonmilieus te creëren. Harlingen is dé zeehavenstad van Fryslân met zowel binnen- als buitenhavens en een compacte, monumentale binnenstad, met aan de randen uitzicht over de Waddenzee. Die combinatie is in Fryslân uniek. Van marktpartijen horen we dat de behoefte aan wonen op zo'n bijzondere plek steeds groter wordt. Als gemeente willen we deze unieke situatie benutten door nieuwe, bijzondere woonmilieus te ontwikkelen. Met de projecten van de afgelopen jaren (zoals het Dukdalfterrein) hebben we al een stap in die richting gemaakt, maar onze ambitie is om meer van deze woonplekken te creëren.

Samen met marktpartijen zoeken we naar nieuwe locaties waar we deze vraag kunnen bedienen, om zo nieuwe huishoudens aan onze gemeente te binden. We denken aan:

- 'wonen aan het water', een waterrijk woonmilieu met bijzondere, kwalitatief hoogwaardige woningtypes aan of op het water met eventueel onderscheid tussen wonen aan een binnenhaven (besluit, binnenstedelijk) of een buitenhaven (weids, uitzicht op zee);
- binnenstedelijk wonen in karakteristieke panden / Rijksmonumenten, door transformatie tot stadswoningen of appartementen;
- beschutte woonvormen nabij voorzieningen en Waddenzee ('hofjes'-wonen);
- innovatieve woonconcepten.

Sommige woonvormen bieden we nu al op kleine schaal. Ons doel is om dat de komende jaren uit te breiden en enkele sterke, bijzondere woonmilieus te maken die voldoen aan een specifieke vraag naar wonen.



▲ Locatie Dukdalf aan de rand van de binnenstad, met uitzicht enerzijds op de Zuiderhaven en anderzijds over de Waddenzee, is een goed voorbeeld van een aantrekkelijke woonplek op een goede locatie. Ontwerp: Penta Architecten.

...maar ook reguliere woonproducten bieden

Er is ook behoefte aan 'traditionele' woningtypen, zoals tweekappers of vrijstaande woningen. Door voor locaties nabij de binnenstad en voorzieningen te kiezen (zoals het Spaansenterrein), creëren we aantrekkelijke woonplekken, voor jong en oud. Daar komt bij dat de vraagprijzen en bouwkosten in Harlingen lager zijn dan elders in het land. Juist de combinatie van ligging, locatie én prijs maakt Harlingen aantrekkelijk om naartoe te verhuizen of te blijven wonen.

VRAAGGERICHT EN TOEKOMSTBESTENDIG ONTWIKKELEN

4.2: LEIDRAAD VOOR PROGRAMMERING

Wat voor woningen zijn er nodig?

Het schema hieronder laat zien welke product-markt-combinaties we in welke aantallen willen realiseren, om in te spelen op de behoefte zoals aangetoond in het regionale woningmarktonderzoek. Het gaat om netto aantallen.***

SOCIALE HUUR	AANDEEL*	BAND-BREEDTE	VERNIEUWINGS-OPGAVE**
- grondgebonden eengezins	4,5%	+5 à +10	ca. -100 tot -150
- appartement	13,5%	+15 à +20	
- grondgebonden senioren / levensloopgeschikt	12,0%	+10 à +25	ca. +100 tot +150
PARTICULIERE HUUR			
- appartement	4,5%	+5 à +15	
- grondgebonden senioren / levensloopgeschikt	5,5%	+5 à +20	
KOOP			
- rij	4,5%	+5 à +10	
- twee-onder-één-kap	7,5%	+10 à +15	
- vrijstaand	27,0%	+25 à +45	
- appartement	15,0%	+15 à +25	
- grondgebonden senioren / levensloopgeschikt	6,0%	+5 à +10	

* Aandeel binnen het totale wensprogramma. Als voorbeeld: in de gewenste situatie bestaat 12% van de programmering uit levensloopgeschikte woningen in de sociale huur. Gebaseerd op het regionale woningmarktonderzoek (2019) (voor particuliere huur en koop geldt +50 door bovenlokale vraag).

Het onderzoek geeft aan dat er in Harlingen behoefte is aan 'appartementen' in huur en koop. Hierbij kan een appartement gezien worden als een comfortabele, gelijkvloerse, levensloopbestendige woning. Dit hoeft dus niet per se gestapelde bouw te zijn, maar dit kan wel. Omdat we toevoegingen willen die bijdragen aan de kwaliteit van de woningvoorraad is er geen behoefte meer aan appartementen tot 60 m², maar wel in de categorie 60 m² en groter.

** Voor de vernieuwingsopgave is uitgegaan van de 100 tot 150 woningen die volgens het regionale marktonderzoek een risicovolle marktpositie hebben (gecorrigeerd voor onlangs verbeterde woningen). Daarbij is o.a. gekeken naar grootte, bouwjaar, energetische kwaliteit, locatie. We zijn ervan uitgegaan dat reguliere eengezinswoningen bij sloop worden vervangen door levensloopbestendige eengezinswoningen. Woningen kunnen ook via woningverbetering levensloopbestendig gemaakt worden. In dat geval kunnen de aantallen hoger uitvallen. Zie verderop in dit hoofdstuk voor meer details over de vernieuwingsopgave in de sociale huursector.

*** Binnen het wensprogramma willen we inspelen op de woonvraag van specifieke doelgroepen:

- Starters: nieuwe rijwoningen moeten betaalbaar zijn voor starters, liefst met een prijs tot circa € 175.000. Onderzoek van Partoer onder jongeren tot 23 jaar (2019; rapport als losse bijlage beschikbaar) laat zien dat er onvoldoende aanbod is voor deze groep. Jongeren hebben vaak weinig financiële ruimte, waardoor het koopaanbod waarop ze kunnen reageren beperkt is. In de sociale huur maken we afspraken met de corporatie over de beschikbaarheid van woningen voor tot-23-jarigen. Doorstroming naar nieuwbouw moet in de bestaande voorraad ook starterswoningen opleveren.
- Middeninkomens: een deel van de particuliere huurwoningen moet betaalbaar zijn voor huishoudens die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning, of voor mensen die om praktische redenen voor particuliere huur kiezen (flexibiliteit, geen vast contract, spoedzoekers). Een huurprijs van ca. € 600 tot ca. € 850 is daarbij wenselijk. Omdat de inkomens in Harlingen gemiddeld iets lager liggen, hanteren we € 600 als ondergrens.

VRAAGGERICHT EN TOEKOMSTBESTENDIG ONTWIKKELEN

4.2: LEIDRAAD VOOR PROGRAMMERING

Welke plannen liggen er?

Het schema hieronder geeft een overzicht van alle plannen in de gemeente Harlingen, in aantallen en naar soort woningen, tot 2030. De aantallen zijn conform het meest recente woningbouwprogramma.

In totaal staan er 511 nieuwbouw- en 291 sloopplannen in de lijst. Voor het Spaansenterrein en Ludinga artikel 11-gebied zijn op dit moment nog geen aantallen te noemen. Voor de volledige planlijst: zie bijlage 1.

	SOCIALE HUUR		PARTICULIERE HUUR EN KOOP		TOELICHTING
	nieuwbouw	sloop	nieuwbouw	sloop	
Binnenstad (incl. Havenkwartier)	70		29		Corporatie: appartementen in het betaalbare segment. Particulier: mix van eengezins-koop en koopappartementen in dure segment.
De Spiker / Koningsbuurt	100	-120			Corporatie: herstructurering Almenum.
Trebol			16		Particulier: koopappartementen in het dure segment.
Plan Zuid	93	-138	63	-2	Corporatie: herstructurering Plan Zuid (fase 5), sloop duplexen, nieuwbouw eengezins en appartement in goedkope tot betaalbare segment. Particulier: mix van eengezins-koop en appartementen in middenhuursegment (locaties Harnehal, Koopmans).
Oosterpark			25		Particulier: koopappartementen in middensegment (locatie Oosterhof).
Ludinga			91		Particulier: bouwvlek 13 en 18.
Midlum	10	-14			Corporatie: sloop seniorenwoningen, nieuwbouw grondgebonden levensloopbestendig in betaalbare segment.
Wijnaldum	14	-17			Corporatie: sloop seniorenwoningen, nieuwbouw grondgebonden levensloopbestendig in betaalbare segment.
Spaansenterrein	-		-		Aantallen zijn nog niet bekend.
Ludinga artikel 11-gebied	-		-		Aantallen zijn nog niet bekend.
TOTAAL TOT 2030	287	-289	224	-2	

VRAAGGERICHT EN TOEKOMSTBESTENDIG ONTWIKKELEN

4.2: LEIDRAAD VOOR PROGRAMMERING

Wat is onze toekomstvisie per gebied?

We vinden het belangrijk dat nieuwbouw inspelt op de gewenste kwaliteit die in de bestaande voorraad niet voorhanden is. Ons uitgangspunt is dat inbreiding en herstructurering binnen de

bebouwde kom vóór uitbreiding gaat (zie eerder). In onderstaand overzicht staat per wijk of dorp onze toekomstvisie op de ruimtelijke ontwikkeling / woningbouw.

WIJKEN	VISIE
Binnenstad (incl. Havenkwartier)	Waar mogelijk verdichten door inbreiden op lege plekken, focus op gestapeld en levensloopbestendig in huur en koop vanwege ligging t.o.v. voorzieningen, grondgebonden in kleine aantallen. Waar nodig: transformatie karakteristieke gebouwen naar woningen.
De Spiker / Koningsbuurt	Verbetering van woningen, verdunning bij vernieuwing, behoud van karakteristieke delen (Rode Dorp), zorgstructuur verbeteren
Trebolbuurt	Verbetering van woningen, verdunning bij vernieuwing
Plan Zuid	Verdunning door herstructurering, verbetering van woningen die buiten herstructureringsplan vallen
Oosterpark	Verbetering van woningen, verdunning bij vernieuwing (met name centraal in de wijk), aandacht voor zorggeschiktheid.
Ludinga	Uitbreidingslocatie, bestaande buurten afmaken, inzetten op hoger segment met ruime woningen

DORPEN	VISIE
Midlum	Verdunning en vernieuwing in huur, bestaande plannen uitvoeren, focus op levensloopbestendig wonen, maatwerk bieden bij concrete vraag
Wijnaldum	Verdunning en vernieuwing in huur, focus op levensloopbestendig wonen
ONTWIKKELLOCATIES	VISIE
Spaansenterrein	Inbreiding binnen stadscontour door nieuwbouw, nieuw woonmilieu, focus op grondgebonden in huur en koop, aandacht voor levensloopbestendig wonen, ruimte voor nieuwe woonvormen / bijzondere initiatieven, wonen aan het water

VRAAGGERICHT EN TOEKOMSTBESTENDIG ONTWIKKELEN

4.2: LEIDRAAD VOOR PROGRAMMERING

Vergelijking met de plannen

De verwachte groei in de gemeente Harlingen ligt op 100 tot 185 huishoudens tot 2024, met een extra plus van 50 huishoudens door bovenlokale vraag. Het meest recente woningbouwprogramma van de gemeente gaat uit van een netto toevoeging van circa 220 woningen. We hebben dus voldoende plancapaciteit. Bij een groot deel van de plannen gaat het om harde plannen die op korte termijn op stapel staan. Voor de periode na 2024 zijn plannen nog vooral zacht: minder concrete plannen, zoals zoekgebieden en juridische mogelijkheden voor grondeigenaren, zonder dat daar al een plan voor bestaat.

We willen zo veel mogelijk vraaggericht bouwen. Dat betekent dat bouwplannen moeten inspelen op de woningbehoefte. In het schema hiernaast vergelijken we de huidige plannen met de behoefte. Als de vraag groter is dan het aantal plannen, dan mogen er meer plannen voor dat woningtype ontwikkeld worden (aangegeven met een '+'). Bij een '-' zijn er juist te veel plannen vergeleken met de vraag naar dat woningtype. Een '0' betekent dat het aantal plannen overeenkomt met de vraag. Let op: het schema laat dus zien hoe de plannen zich verhouden tot de vraag en niet hoe de vraag zich verhoudt tot het huidige woningaanbod!

SOCIALE HUUR

	MATCH
- grondgebonden eengezins	0
- appartement*	0
- grondgebonden senioren / levensloopgeschikt*	0

PARTICULIERE HUUR

- appartement**/**	-
- grondgebonden senioren / levensloopgeschikt**/**	+

KOOP

- rij***	}	
- twee-onder-één-kap		+
- vrijstaand		
- appartement		-
- grondgebonden senioren / levensloopgeschikt*		+

* Bij voorkeur nabij voorzieningen en op goed bereikbare plekken.

** Deels in een hoogwaardig woonmilieu, voor huishoudens van buiten de gemeente.

*** Voor starters is ook behoefte aan het segment tot ongeveer € 175.000.

VRAAGGERICHT EN TOEKOMSTBESTENDIG ONTWIKKELEN

4.3: VERNIEUWINGSSLAG IN DE SOCIALE HUURVOORRAAD

Achtergrond

Om de woningvoorraad in Harlingen aantrekkelijk en bij de tijd te houden, is vernieuwing nodig. Dat kan door woningverbetering of door woningen te slopen en nieuwe terug te bouwen. Huiseigenaren zullen niet vaak voor dat laatste kiezen, omdat dat voor de meeste financieel onhaalbaar is. Zij kiezen vaak voor woningverbetering (zie hiervoor hoofdstuk 3.2). Bij sociale huurwoningen ligt sloop-nieuwbouw veel sneller voor de hand. In Harlingen wordt dat al gedaan in bijvoorbeeld Plan Zuid, waar De Bouwvereniging aan vernieuwing van haar voorraad werkt. Daarbij gaat het om incourant bezit waar investeren niet tot de gewenste verbetering van de woonkwaliteit leidt of omdat de woonbehoefte niet langer aansluit op aanbod.

Ambitie

Samen met De Bouwvereniging blijven we werken aan de vernieuwing van de sociale huurvoorraad. Dat doen we op plekken waar de woonkwaliteit van woningen meetbaar lager ligt dan gemiddeld in Harlingen. In het regionale marktonderzoek worden 50 tot 75 sociale huurwoningen als onvoldoende aangemerkt (gecorrigeerd voor onlangs verbeterde woningen). Naar verhouding staan de meeste woningen in Midlum en Wijnaldum. We streven ernaar dat in 2025 voor al deze woningen een plan is gemaakt om te komen tot woningverbetering of - vernieuwing. Bij twee derde van de woningen willen we dat de vernieuwing in 2025 gereed of in uitvoering is. Op sommige plekken kan verbetering van de betaalbaarheid ook een argument zijn om te vernieuwen. Daarmee verkleinen we de kans op energie-armoede (relatief hoge

energielasten en een relatief laag inkomen). Plekken waar dat speelt, krijgen van ons extra aandacht (zie ook paragraaf 3.2).

We maken met De Bouwvereniging afspraken over het stoppen met verkopen van woningen op plekken waar de sociale huurvoorraad het eerst vernieuwd wordt. Zo voorkomen we dat versnippering de vernieuwingsopgave tegenwerkt en vertraagt. We willen de vernieuwingsopgave zo veel mogelijk benutten om de leefbaarheid en vitaliteit van wijken en dorpen te verbeteren. Daarom sturen we bij vervangende nieuwbouw aan op een mix van huur en koop (zie ook hoofdstuk 3.8). Verdunning van de sociale huurvoorraad compenseren we elders, zodat het aandeel sociale huurwoningen binnen de gemeente op peil blijft.

Maatregelen

39. Samen met De Bouwvereniging werken we aan een plan voor vernieuwing van de sociale huurvoorraad. We beginnen bij woningen die op de langere termijn een risicovolle marktpositie hebben.
40. Daar waar de vernieuwingsopgave aanstaande is, stopt De Bouwvereniging met het verkopen van woningen. In zijn algemeenheid mag de verkoop van woningen van De Bouwvereniging niet tot versnipperd bezit leiden.
41. Om versnipperd bezit tegen te gaan, hebben we in de prestatieafspraken van 2020 met De Bouwvereniging afspraken gemaakt over het terugkopen van woningen, met name in kleine VVE's. We blijven deze afspraken jaarlijks met De Bouwvereniging maken.

VRAAGGERICHT EN TOEKOMSTBESTENDIG ONTWIKKELEN

4.4: RUIMTE VOOR PARTICULIERE INITIATIEVEN EN INNOVATIEVE CONCEPTEN

Achtergrond

Diverse maatschappelijke ontwikkelingen, zoals het scheiden van wonen en zorg, klimaatverandering, gasloos bouwen en een steeds diverser wordende woonvoorkuren van mensen, hebben ertoe geleid dat de vraag naar andere vormen van wonen is toegenomen. Mensen vragen om ruimte voor initiatief en een selectieve groep staat open voor innovatieve concepten op de woningmarkt. Het gaat bijvoorbeeld om kleinschalig bouwen voor ouderen of zorgvragers, duurzame woningen of projecten in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). In Harlingen merken we deze behoefte ook, maar wel op kleinere schaal.

Ambitie

We willen als gemeente ruimte bieden voor particuliere initiatieven en nieuwe concepten op de woningmarkt. We nodigen inwoners, maar ook ontwikkelaars en De Bouwvereniging uit om met ideeën te komen die inspelen op de woonvraag van (toekomstige) Harlingers. Als gemeente wijzen we een locatie aan waar meer vrijheid is. Dat kan zijn: een flexibel bestemmingsplan (en flexibele kavelgroottes), welstandsvrij bouwen, 'off the grid'-wonen zonder aansluiting op nutsvoorzieningen, tiny houses, wonen op het water of bewonerscollectieven voor ver- of nieuwbouw van woningen. Als gemeente stellen we de eis dat een initiatief bijdraagt aan duurzaamheid en het karakter van Harlingen versterkt.

Maatregelen

42. We wijzen een locatie aan waar ruimte is voor initiatieven met meer vrijheid. Onze voorkeur gaat uit naar het Spaansenterrein, maar we onderzoeken of dat een geschikte locatie hiervoor is.
43. We nodigen partijen actief uit om met ideeën en nieuwe concepten te komen die inspelen op de woonvraag van onze (toekomstige) inwoners.
44. Overal proberen we een koppeling te maken met actuele thema's, zoals duurzaamheid en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Nieuwe ideeën moeten daar maximaal aan bijdragen.

VRAAGGERICHT EN TOEKOMSTBESTENDIG ONTWIKKELEN

4.5: NAAR EEN FLEXIBELE PROGRAMMERING

Achtergrond

Bij het opstellen van het woningbouwprogramma voor de periode 2020-2030 hebben we een aantal uitgangspunten in het achterhoofd gehouden:

- Kwaliteit gaat voor kwantiteit, zoals in het regionale marktonderzoek als uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen wordt genomen;
- Inbreiden gaat voor uitbreiden, conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie pagina 38). Dat betekent dat wij prioriteit geven aan projecten die bijdragen aan het 'afmaken' van de stad en de dorpen. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en voorkomt verpaupering van buurten. De woonvraag die we met inbreiden niet kunnen bedienen, bedienen we op de uitbreidingslocatie Ludinga.

Ambities

In zijn algemeenheid zullen we als gemeente altijd aansturen op een fasering van woningbouwprojecten, zowel binnen- als buitenstedelijk, waarbij elke fase een afgerond geheel vormt. Daardoor is het mogelijk om tussentijds bij te sturen, mocht de woningmarkt en de vraag gedurende de looptijd van de woonvisie veranderen. Enige overmaat aan plancapaciteit is daarom noodzakelijk.

In het programma streven we naar een mix van segmenten, in huur en koop. Daarmee spelen we niet alleen in op de kwantitatieve, maar ook op de kwalitatieve vraag. Als voorbeeld: er zijn in aantallen weliswaar voldoende rij-koopwoningen in Harlingen, maar de kwaliteit van de bestaande rij-koopwoningen voldoet lang niet altijd aan de wens. Anders gezegd: een rij-koopwoning uit 1960 is niet hetzelfde als een rij-koopwoning uit 2019. Deze insteek speelt in op de behoefte, zorgt voor vernieuwing van de voorraad en draagt bij aan doorstroming op de woningmarkt.

Maatregelen

45. We zorgen voor een gefaseerde ontwikkeling van nieuwbouwprojecten. Dat voorkomt buurten die 'onaf' zijn en draagt bij aan de kwaliteit van plekken.
46. We streven naar een mix van segmenten, deels inspelend op een kwalitatieve vraag ('van dit type is weliswaar genoeg, maar niet van de gewenste kwaliteit'), deels inspelend op een kwantitatieve vraag ('van dit type is te weinig').

VRAAGGERICHT EN TOEKOMSTBESTENDIG ONTWIKKELEN

4.6: DUURZAAMHEID ALS UITGANGSPUNT

Achtergrond

In 2050 moeten alle woningen in Nederland energieneutraal en aardgasvrij zijn. Dat betekent dat er landelijk zo'n 200.000 woningen per jaar verduurzaamd moeten worden. De overstap naar energieneutraal wonen gebeurt stapsgewijs: in 2020 moet 14% van de energie duurzaam zijn, drie jaar later is dat 16%. Een belangrijk onderdeel hiervan is het aardgasvrij maken van gebouwen, waarbinnen de woningvoorraad een belangrijk deel vormt. Dat zorgt in heel Nederland voor een forse verduurzamingsopgave.

De provincie Fryslân haakt aan op deze landelijke doelstelling. In de beleidsbrief 'Duurzame Energie' geeft de provincie aan in 2050 volledig onafhankelijk te willen zijn van fossiele brandstoffen. De aardbevingsproblematiek door gaswinning in Groningen en het dichtdraaien van de gaskraan in 2022 maakt de noodzaak om van het gas af te gaan nog urgenter en zichtbaarder. Ook het Rijk zet vaart achter deze opgave.

Het betrekken van huiseigenaren is hierbij van groot belang. Op provinciaal niveau wordt daarom een regionale energiestrategie (RES) opgesteld. Parallel daaraan werkt de gemeente Harlingen aan een transitievisie voor warmte en aan uitvoeringsplannen per wijk. Dat gebeurt via de streekagenda Noardwest Fryslân, waarin naast Harlingen ook de gemeenten Waadhoeke

en Leeuwarden vertegenwoordigd zijn. Zij pakken samen gebiedsoverstijgende projecten op, zoals het energie- en klimaatvraagstuk. Een van de onderwerpen hierbinnen is 'wijken en dorpen van de toekomst'.

Ambitie

Als gemeente willen we een routekaart opstellen die het proces en de volgorde aangeeft voor het aardgasvrij maken van wijken en dorpen binnen Harlingen. Dat doen we langs twee sporen:

- We zijn in 2019 het pilottraject 'wijken en dorpen van de toekomst' gestart in de Trebolbuurt en het dorp Wijnaldum (zie ook hoofdstuk 3.2). Daarbij maken we samen met inwoners en andere betrokkenen een start met het aardgasvrij maken van die wijken of dorpen. Het gaat niet alleen om kennis opdoen over hoe je dat op technologisch en economisch vlak kunt realiseren, maar juist ook om ervaringen op te doen in het sociaal-maatschappelijke proces: hoe neem je bewoners hierin mee en hoe zorg je ervoor dat zij hun woning gaan verduurzamen? Dat betekent dat bewoners van begin af aan actief bij het proces worden betrokken en dat er samen met hen – in co-creatie – aan een uitvoeringsplan wordt gewerkt. We benutten daarbij de kennis die bij vergelijkbare processen elders in het land is opgedaan.

VRAAGGERICHT EN TOEKOMSTBESTENDIG ONTWIKKELEN

4.6: DUURZAAMHEID ALS UITGANGSPUNT

- In regioverband werken we aan een routekaart per gemeente. Daarin staat wanneer we welke wijken en dorpen van het gas af halen en wat mogelijke alternatieve warmtevoorzieningen zijn. Vertrekpunt daarvoor is een onderzoek in opdracht van de provincie waarin op buurtniveau is bekeken wat optimale duurzame warmteopties zijn. De routekaart vormt de basis voor de transitievisies voor warmte, die we uiterlijk in 2021 klaar moeten hebben. De prioritering van de aanpak per wijk of dorp hangt niet alleen van het onderzoek van de provincie af, maar ook van gepland groot onderhoud aan nutsvoorzieningen in Harlingen en de wensen van bewoners.

Maatregelen

47. We zijn in Wijnaldum en de Trebolbuurt gestart met het pilottraject 'wijken en dorpen van de toekomst'. Van hieruit gaan we prioriteiten stellen en verdere invulling geven aan de verduurzaming van wijken, waarbij we ook kijken hoe we onze inwoners gaan bereiken en betrekken.
48. Samen met de regiogemeenten werken we aan een adaptieve routekaart richting een aardgasvrij Noardwest Fryslân. Die beschrijft het proces en de volgorde van gebieden en geeft aan wat mogelijke alternatieve warmtevoorzieningen zijn. De routekaart benutten we voor onze transitievisie voor warmte en de uitvoeringplannen op wijk- of dorpsniveau.



5

**Doelgroepen: kansen
voor iedereen**

DOELGROEPEN: KANSEN VOOR IEDEREEN

5.1: INTRODUCTIE

Hoofdambitie 3: Kansen voor iedereen

Iedereen die in Harlingen wil wonen moet een passende woning kunnen vinden. De wensen en behoeften van huishoudens veranderen continu. Dat betekent dat wij als gemeente constant werken aan een aantrekkelijke woningvoorraad, met voldoende diversiteit aan woningtypen en prijssegmenten, voor alle doelgroepen. Daarnaast bieden we ruimte voor niches op de woningmarkt.

We proberen zo goed mogelijk in te spelen op de behoeften van nu en in de toekomst. Daarom kijken we ook vooruit. De toenemende vergrijzing vraagt om andersoortige woningen op specifieke plekken. Daarnaast blijft de betaalbaarheid van het wonen belangrijk. Zeker in een gemeente als Harlingen, waar de inkomens relatief laag liggen, moeten woonlasten in de bestaande voorraad én in nieuwbouw beperkt blijven. Dat biedt ook kansen voor jongeren om in Harlingen te blijven of te komen wonen.

Om iedereen een goede plek te bieden, richten we ons in dit hoofdstuk vooral op de groepen die doorgaans minder keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Het schema hiernaast laat in één oogopslag zien om welke groepen het gaat.



DOELGROEPEN: KANSEN VOOR IEDEREEN

5.2: VOLDOENDE BETAALBARE HUURWONINGEN VOOR LAGERE INKOMENSGROEPEN

Achtergrond

In Harlingen wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen. Een groot deel van hen huurt een sociale huurwoning van De Bouwvereniging. Door de herstructurering van Plan Zuid en de straten Kluerd en Ropens in het Oosterpark is de beschikbaarheid van sociale huurwoningen de laatste jaren (tijdelijk) gedaald. Bij de herhuisvesting kregen huishoudens uit deze gebieden voorrang bij het toewijzen van een woning, waardoor voor andere woningzoekenden een langere wachtrij ontstond. Deze wachtrij bestaat nog steeds, mede doordat de corporatie woningen uit de markt neemt die bestemd zijn voor herstructurering. Een klein aantal huurwoningen is verkocht aan particulieren, maar het effect daarvan op de beschikbaarheid is minimaal. Overigens worden er netto ook huurwoningen bijgebouwd, zoals op het Dukdalfterrein, waar binnenkort 70 appartementen verrijzen.

We merken dat de doelgroep voor sociale huurwoningen verschuift naar steeds meer kleine huishoudens, vaak óf jong óf oud. De Bouwvereniging speelt daarop in door meer levensloopgeschikte woningen te bouwen en juist mondjesmaat eengezinswoningen te verkopen. Verder probeert De Bouwvereniging de huurstijging zo beperkt mogelijk te houden door inflatievolgend huurbeleid. Het streefhuurpercentage is van 70% naar 65% van de maximale huurprijs gebracht. Stapsgewijs worden al haar huurwoningen naar dit niveau gebracht. Ook zijn er gratis duurzaamheidsmaatregelen ingezet (isolatie en zonnepanelen) om de betaalbaarheid te verbeteren.

Met deze maatregelen wordt ingespeeld op het feit dat het gemiddeld netto inkomen van het huurdersbestand is gedaald, doordat corporaties zich alleen richten op de primaire doelgroep, dus de huishoudens met laagste inkomens. Woonlastenonderzoeken in verschillende regio's maken duidelijk dat de stijging van de netto huur maar deels wordt gedekt door huurtoeslag. Hierdoor neemt het aantal huishoudens met een maandelijks tekort toe, vooral onder huishoudens met een korte woonduur.

Ambitie

Prognoses verwachten dat Harlingen tot 2025 groeit met ongeveer 100 huishoudens. Het aantal huishoudens dat een beroep doet op een sociale huurwoning hangt af van economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Op dit moment houden we rekening met een netto voorraadgroei van 30 à 40 sociale huurwoningen. Dat is het resultaat van een groter aantal nieuwe woningen, met gelijktijdig vervanging en verkoop van woningen (zie hoofdstuk 4.2 voor verdere invulling van de vernieuwingsopgave). We willen hiermee de wachttijd verkorten en doorstroming in de huurvoorraad stimuleren.

DOELGROEPEN: KANSEN VOOR IEDEREEN

5.2: VOLDOENDE BETAALBARE HUURWONINGEN VOOR LAGERE INKOMENSGROEPEN

We willen dat iedereen een woning heeft die past bij zijn of haar inkomenssituatie. Als gemeente steken wij energie in het verbeteren van de inkomenssituatie van huishoudens (mensen naar werk begeleiden, gedragsbeïnvloeding door sociale wijkteams, hulp bij het benutten van financiële hulpbronnen). Van De Bouwvereniging vragen wij om te onderzoeken of, en zo ja, op welke plekken de huurprijs en energielasten een te grote wissel trekken op het huishoudboekje van huurders. Die plekken krijgen voorrang bij het verbeteren van de betaalbaarheid. Zo werken we samen aan het verminderen van het aantal huishoudens dat te weinig overhoudt om van rond te komen. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat De Bouwvereniging de afgelopen jaren al veel heeft gedaan om de betaalbaarheid te verbeteren (gratis duurzaamheidsmaatregelen, lage huurverhogingen, voorzichtig huurbeleid).

Maatregelen

49. We maken met De Bouwvereniging en Huurdersvereniging Harlingen afspraken over het vernieuwingstempo van de bestaande voorraad (zie ook hoofdstuk 4.3). Voorwaarde is dat de wachttijd voor sociale huurwoningen niet verder toeneemt. Dat betekent dat vernieuwingsprojecten gefaseerd worden uitgevoerd, zodat de impact op de beschikbaarheid beperkt blijft.
50. Met De Bouwvereniging blijven we afspraken maken over de verkoop van sociale huurwoningen en bepalen we in hoeverre vernieuwing van wijken gepaard gaat met verdunning. Continue monitoring is daarin erg belangrijk.
51. Samen met De Bouwvereniging en Huurdersvereniging Harlingen doen we onderzoek naar de woonlastensituatie van huurders. Op basis daarvan maken we een plan om de inkomenspositie van huurders te verbeteren. Dat kan door mensen te wijzen op hun gedrag en de beschikbaarheid van financiële hulpbronnen, maar ook door het huurbeleid aan te passen of te investeren in verdere verduurzaming van woningen. De gemeente blijft daarmee ook inzetten op de betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad.
52. We streven naar het verkorten van de wachttijd voor sociale huurwoningen.

DOELGROEPEN: KANSEN VOOR IEDEREEN

5.3: VOLDOENDE BETAALBARE KOOPWONINGEN VOOR LAGERE INKOMENSGROEPEN

Achtergrond

De huizenprijzen zijn in Harlingen lager dan gemiddeld. Dat betekent dat lagere inkomensgroepen sneller in staat zijn om een eigen woning te kopen. Vaak zien we dat huishoudens daarbij geen rekening houden met de noodzaak tot aflossen van de hypotheek of de kosten die (regulier) onderhoud aan de woning met zich meebrengen. De investeringskracht van lage inkomensgroepen is maar beperkt en wordt de komende tijd nog beperkter doordat energie duurder wordt. Dat leidt in steeds meer gevallen tot energie-armoede: een steeds groter deel van het inkomen gaat op aan energielasten.

Dat heeft consequenties voor de kwaliteit van woningen en de woonomgeving. Door gebrek aan onderhoud worden straten minder aantrekkelijk en dus minder gewild, waardoor kansen voor doorstroming beperkter worden. Dat raakt uiteindelijk ook de kansen voor nieuwbouw.

Ambitie

De betaalbaarheid van koopwoningen in het goedkopere segment willen we verbeteren door in te zetten op verduurzaming. Het effect van een lagere energierekening is bij huiseigenaren met een laag inkomen relatief groot: een besparing van een paar tientjes is bij hen direct merkbaar in de portemonnee. Investeren in duurzaamheid vergroot tegelijk de gewildheid van

woningen en draagt daarmee bij aan een goede doorstroming op de woningmarkt. Bij het ontwikkelen van grotere nieuwbouwlocaties, zoals het Spaansenterrein en Ludinga, willen we bovendien aansturen op een goede mix van prijssegmenten, zodat ook lagere inkomensgroepen kunnen kiezen voor nieuwe koopwoningen (zie ook hoofdstuk 5.4 over het bedienen van starters in Harlingen).

Maatregelen

53. We gebruiken verduurzaming als vliegwiel richting een betaalbare koopvoorraad van voldoende omvang. In het bijzonder gaan we huiseigenaren met een laag inkomen actief opzoeken, om samen met hen tot een haalbare investering in verduurzaming te komen. Op regionaal niveau onderzoeken we de mogelijkheden hoe we minima kunnen bereiken om hen te informeren over duurzaamheidsmaatregelen. We benutten kennis en methoden die elders zijn opgedaan, zoals in de provincie Groningen.*
54. Ook onder huiseigenaren in de goedkope voorraad doen we onderzoek naar de woonlastensituatie van huishoudens. Die kennis benutten we om prioriteit te stellen in de aanpak genoemd onder maatregel 53.

* In de Groningse regio Westerkwartier kregen huishoudens met een smalle beurs inzicht in hun woonlasten en welke passende investeringen in energiebesparing er mogelijk zijn. Meer informatie is online te vinden onder de werktitel 'Hooghangend fruit laat je niet vallen'.

DOELGROEPEN: KANSEN VOOR IEDEREEN

5.4: VOLDOENDE STARTERSWONINGEN

Achtergrond

De afgelopen jaren is het voor starters op de woningmarkt steeds moeilijker geworden om een betaalbare woning te vinden die aansluit op hun woonwensen. Er is weliswaar voldoende aanbod aan koopwoningen in het goedkopere segment, maar het aanbod sluit vaak niet aan op de gewenste kwaliteit van woningen. Jongeren kiezen steeds vaker voor kleinere, maar wel moderne, onderhoudsarme en duurzame woningen. Een deel kiest voor een bestaande woning, knapt de woning op en investeert in verduurzaming, bijvoorbeeld door gebruik te maken van een duurzaamheidslening. Anderen kiezen direct voor nieuwbouw. Het aanbod aan nieuwe starterswoningen stagneerde de laatste jaren echter, mede door stijgende bouwkosten, waardoor het voor veel ontwikkelaars lastig was om de woningen betaalbaar te houden.

Het gebrek aan passend aanbod voor starters leidde ertoe dat jongeren steeds vaker naar omliggende gemeenten verhuisden, zo blijkt uit een verhuisanalyse op basis van data van het CBS. Bijzonder is dat zij niet alleen naar stedelijke gemeenten verhuisden (zoals Leeuwarden), maar juist ook voor meer dorpse gemeenten kozen (zoals voormalig Menameradiel of Leeuwarderadeel). Andersom verhuisden er per saldo meer starters vanuit Franeker naar Harlingen.

Ambitie

We willen voorkomen dat starters uit Harlingen vertrekken omdat er geen passend aanbod voor ze is. Dat kunnen we alleen bereiken door het aanbod aan betaalbare, kwalitatief goede woningen de komende jaren te vergroten. We zien kansen in de bestaande voorraad én in nieuwbouw. In de bestaande voorraad willen we het segment tot € 150.000 goed bedienen. Daarvoor zijn ingrepen in uitstraling, comfort en vooral duurzaamheid noodzakelijk, zodat de kwaliteit van de woningen beter aansluit op de wensen van jongeren. Een gunstig bijeffect is dat investeringen de doorstroming op de woningmarkt stimuleren. Dat leidt tot meer aanbod in de bestaande voorraad in bijvoorbeeld Het Oosterpark of de Trebolbuurt. Aanvullend willen we nieuwe starterswoningen bouwen in verschillende deelsegmenten tot twee ton. Dat doen we op plekken die voor jongeren gewild zijn: dicht bij voorzieningen en uitvalswegen, in een woonomgeving met ruimtelijke kwaliteit. We zien het Spaansenterrein als geschikte locatie.

Maatregelen

55. We inventariseren de mogelijkheid om starterswoningen te bouwen op het Spaansenterrein en/of het Ludinga artikel 11-gebied. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw niet mag concurreren met de bestaande voorraad (prijs, kwaliteit van woning en omgeving).
56. We stimuleren doorstroming door de duplexwoningen in Plan Zuid fase 3, die voor een periode van 10 tot 15 jaar behouden blijven, te labelen voor jongeren tot 23 jaar. De jongeren krijgen een tijdelijk huurcontract voor de duur van vijf jaar, waarna ze door kunnen stromen op de woningmarkt.

DOELGROEPEN: KANSEN VOOR IEDEREEN

5.5: WONEN EN ZORG VOOR SENIOREN IS GOED GEREGLD

Achtergrond

Harlingen raakt de komende jaren steeds meer vergrijsd. De babyboomgeneratie is intussen de 70-jaars-grens gepasseerd en de verwachting is dat het aantal senioren in Harlingen verder groeit doordat ouderen vaker kiezen voor wonen nabij voorzieningen. Daar komt bij dat mensen ook steeds langer leven en het aantal zorgvragers dus toeneemt. Dat heeft gevolgen voor de vraag naar woningen.

Doordat ouderen er vaak voor kiezen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen (het liefst in de woning waar ze altijd al woonden), zullen veel woningen de komende jaren aangepast moeten worden. Dat wordt versterkt door wet- en regelgeving die aanstuurt op langer zelfstandig thuis wonen, al dan niet met zorg op afroep. Een groot deel van de woningen is met kleine ingrepen zorggeschikt te maken, bijvoorbeeld door plaatsing van een traplift. Bij een klein deel van de voorraad is aanpassen lastiger. In Harlingen geldt dat vooral voor woningen in de historische binnenstad en in delen van het Oosterpark. In de sociale huursector is de afgelopen jaren al flink geïnvesteerd in geschiktheid: grondgebonden nieuwbouw is bij vervanging standaard levensloopbestendig en appartementen zijn vrijwel altijd voorzien van een lift.

Onderzoek uit 2017 naar woonwensen van senioren in Harlingen liet zien dat er tot 2025 naar verwachting 175 tot 225 extra geschikte woningen nodig zijn. Uit een vergelijk met de nieuwbouwplannen voor de komende jaren blijkt dat er voldoende wordt ingespeeld op deze extra behoefte. Daarnaast gaat De Bouwvereniging zo'n 600 woningen 'opplussen'. Daarmee lijkt Harlingen voldoende te voorzien in de vraag naar zelfstandige, geschikte woningen. Zeker met het oog op nieuwbouw blijft monitoring van de vraag naar geschikte woningen erg belangrijk. Bij opplussen moet overigens heel goed worden gekeken naar de plek waar dat gebeurt (nabijheid voorzieningen, goed bereikbaar voor ouderen).

Voor sommige ouderen is verhuizen naar een beschermde of intramurale woonvorm onvermijdelijk. Uit het woonwensenonderzoek (pag. 56) uit 2016 blijkt dat er voldoende intramurale plekken zijn tot 2040. Door strengere indicatiestellingen komen alleen ouderen met een zware zorgvraag in aanmerking voor wonen in een verpleeghuis. De toenemende vergrijzing leidt ertoe dat de behoefte aan vormen van beschermd of beschut wonen (zelfstandig, maar met zorg binnen handbereik, vergelijkbaar met de vroegere 'aanleunwoning') groter wordt. Deze groep heeft weliswaar zorg nodig, maar die zorg is onvoldoende zwaar om toegelaten te worden in een verpleeghuis. Zij zijn aangewezen op een zelfstandige woning met goede zorg op afroep. Dit is een ontwikkeling die door zorgpartijen wordt herkend.

DOELGROEPEN: KANSEN VOOR IEDEREEN

5.5: WONEN EN ZORG VOOR SENIOREN IS GOED GEREGLD

Ambitie

Harlingen heeft al langere tijd de ambitie om te functioneren als één grote woonzorgzone: ongeacht waar je woont is wonen en zorg goed geregeld. Deze ambitie blijft bestaan. Tijdens de looptijd van deze woonvisie zetten wij ons in om tot zichtbare resultaten te komen: in de woningvoorraad, de woonomgeving en de bereikbaarheid van voorzieningen en diensten. Dat vraagt deels om fysieke ingrepen, zoals het verwijderen van obstakels uit looproutes of het 'rollator-proof' maken van wandelpaden.

Het is ook deels een organisatievraagstuk. Op plekken waar veel ouderen wonen en waar veel geschikte woningen staan willen we dat zorg nabij is, bijvoorbeeld door een woonzorgknooppunt op te zetten. Dat moet kleinschalig zijn en ruimte bieden voor ontmoeting, zodat we tegelijkertijd vereenzaming onder ouderen tegengaan. We willen dat nieuwbouw van zorggeschikte of levensloopbestendige woningen zo veel mogelijk in de nabijheid van voorzieningen plaatsvindt. Omgekeerd willen we bouwlocaties dicht bij het centrum zo veel mogelijk benutten voor het realiseren van wonen voor zorgvragers.

Binnen de regio vervult Harlingen een belangrijke rol in het aanbod van intramuraal wonen. Dat willen we in stand houden en waar mogelijk versterken. We zien daarnaast een groeiende vraag naar beschut wonen voor ouderen die niet in aanmerking komen voor verpleeghuiszorg, maar wel een substantiële zorgvraag hebben. Zorgaanbieders in de regio herkennen dat knelpunt ook. We willen op deze vraag inspelen met nieuwe woonvormen, zodat het voor iedereen mogelijk is om in Harlingen oud te worden. De vernieuwing van Almenum is hier een goed voorbeeld van.

Het aantal woningaanpassingen als gevolg van een zorgvraag neemt de komende tijd naar alle waarschijnlijkheid toe. We willen stimuleren dat ouderen op tijd hun woning zorggeschikt maken door de informatievoorziening en bewustwording over dit thema te verbeteren (deze behoefte bleek uit het woonwensenonderzoek onder senioren uit 2017). De nadruk moet meer op 'comfortabel wonen' worden gelegd en minder op 'oud en zorgafhankelijk zijn'. Daarnaast willen we zorgverleners aan huis, zoals thuiszorg, nog meer dan nu een signalerende rol geven, zodat zij op tijd kunnen aangeven wanneer ouderen behoefte hebben aan hulpmiddelen bij het langer thuis wonen.

DOELGROEPEN: KANSEN VOOR IEDEREEN

5.5: WONEN EN ZORG VOOR SENIOREN IS GOED GEREGLD

Maatregelen

57. We monitoren continu de vraag naar zorggeschikte woningen. Bij het bouwen van extra nultredenwoningen maken we een afweging op welke plek deze woningen de meeste toegevoegde waarde hebben, gelet op beschikbaarheid van voorzieningen en bereikbaarheid. In de dorpen sturen we aan op woningaanpassing of vervanging van bestaande bejaardenwoningen.
58. We houden vast aan onze ambitie om Harlingen te transformeren tot een woonzorgzone. De afgelopen tijd zijn er mondjesmaat al aanpassingen in de openbare ruimte gedaan die ouderen helpen om obstakelvrij bij dagelijkse voorzieningen te kunnen komen. De komende tijd gaan we dat op meer plekken doen.
59. Om eenzaamheid onder ouderen te voorkomen willen we kijken of we kleinschalige ontmoetingsplekken in wijken kunnen realiseren, waar ouderen tegelijkertijd terecht kunnen met vragen over zelfstandig thuis wonen en het aanpassen van hun (eigen) woning. Dergelijke steunpunten verbeteren tevens de leefbaarheid in wijken.
60. Samen met zorgpartijen gaan we onderzoeken of we meer plekken voor beschermd of beschut wonen in Harlingen kunnen realiseren. Zorgvragers moeten daar zelfstandig kunnen wonen, maar eerstelijns zorg moet dag en nacht aanwezig zijn.
61. We verbeteren de informatievoorziening over woningaanpassing en willen ervoor zorgen dat ouderen zich ervan bewust zijn dat langer zelfstandig thuis wonen met kleine ingrepen goed mogelijk is. Als gemeente hechten we waarde aan de duurzaamheid van dergelijke ingrepen. Daarom willen we kijken of we ingrepen in woningen dicht bij voorzieningen permanent kunnen maken, zodat we zorgvragers steeds vaker een passende woning op loopafstand van dagelijkse voorzieningen kunnen bieden.

DOELGROEPEN: KANSEN VOOR IEDEREEN

5.6: WONEN EN ZORG VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN IS GOED GEREGELD

Achtergrond

Het scheiden van wonen en zorg leidde ertoe dat kwetsbare groepen, zoals ex-verslaafden, ex-gedetineerden en mensen met psychosociale problematiek, steeds vaker zijn aangewezen op de reguliere woningvoorraad. In sommige gevallen leven mensen met verschillende achtergronden, met of zonder persoonlijke beperkingen of problemen, vreedzaam naast elkaar. Het mengen van mensen met een diversiteit aan doelgroepen leidt echter steeds vaker tot confrontaties en overlast. Het aantal kwetsbare personen ligt in Harlingen relatief hoog vergeleken met andere Friese gemeenten.

De huidige regelgeving zorgt ervoor dat iedereen die een zelfstandige woning zoekt dat via dezelfde weg doet. Gemeenten, corporaties en zorgpartijen hebben formeel geen invloed op de toewijzing van kwetsbare personen, terwijl dat wel wenselijk is. We begeleiden kwetsbare personen wel in hun zoektocht naar een reguliere woning. Specifiek voor jongeren tussen 16 en 18 jaar die onder behandeling zijn bij jeugdzorg voert de gemeente '18-/18+-beleid', zodat de overgang van jeugdzorg naar zorg voor volwassenen soepeler verloopt.

Vanaf 2022 is elke gemeente verantwoordelijk om samen met lokale partners nieuwe woonvormen te ontwikkelen die betaalbaar, veilig (voor de omgeving) en gericht zijn op persoonlijk herstel en participatie van mensen met psychosociale problematiek. Gemeenten en corporaties krijgen tot 2030 de tijd om lokaal een passend aanbod van wonen en ondersteuning te organiseren. Het Rijk gaat ervan uit dat veel mensen die nu beschermd wonen in staat zijn om zelfstandig te wonen als passende ondersteuning in de thuissituatie sneller beschikbaar is.

Ambitie

We willen dat wonen en zorg voor kwetsbare groepen in Harlingen goed geregeld is. De groep die op de reguliere woningvoorraad is aangewezen, moet kunnen rekenen op goede begeleiding en hulp wanneer dat nodig is. Een belangrijke voorwaarde is dat de plaatsing geen negatieve uitwerking op de buurt mag hebben. We streven daarom naar een zo goed mogelijke spreiding over de wijken en dorpen in Harlingen. Als gemeente willen we grip houden op de toewijzing van kwetsbare groepen in huurwoningen. Daarover maken we afspraken met De Bouwvereniging. Dat betekent niet dat er woningen gelabeld hoeven worden, maar wel dat in nauw overleg met het gebiedsteam en door urgentieverstrekingen mensen snel een passende woning toegewezen moeten krijgen.

DOELGROEPEN: KANSEN VOOR IEDEREEN

5.6: WONEN EN ZORG VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN IS GOED GEREGELD

Maatregelen

62. We letten scherp op de invloed van toewijzing van kwetsbare groepen in de reguliere woningvoorraad op de leefbaarheid van buurten. Eens per jaar organiseren we een overleg met De Bouwvereniging en zorgpartijen waarin we gewenste wijzigingen bespreken. Waar de situatie knelt, grijpen we samen in.
63. In het verlengde daarvan moet het voor buurtbewoners duidelijk zijn waar zij terecht kunnen met eventuele klachten of vragen over bijzondere doelgroepen. We maken hierover afspraken met De Bouwvereniging.
64. Over de toewijzing van kwetsbare groepen in huurwoningen maken we afspraken met De Bouwvereniging. In nauw overleg met het gebiedsteam en door urgentieverstrekkings moeten mensen snel een passende woning toegewezen krijgen.
65. In Fries verband gaan wij, de corporaties en specifieke zorgaanbieders deelnemen aan een convenant, waarmee we goede woon-zorgarrangementen willen realiseren. Hiermee is uitstroom mogelijk uit bestaande beschermd-wonen-instellingen.

DOELGROEPEN: KANSEN VOOR IEDEREEN

5.7: MEER AANBOD VOOR MIDDENINKOMENS

Achtergrond

De regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen zijn de laatste jaren aangescherpt. Woningcorporaties zijn sinds de vernieuwing van de Woningwet verplicht om ten minste 90% van hun sociale huurwoningen toe te wijzen aan de doelgroep. Daarbinnen moet 80% worden toegewezen aan de laagste inkomensgroepen. Dat betekent dat de keuzevrijheid voor middeninkomens die zich oriënteren op een huurwoning behoorlijk is ingeperkt. Het spagaat waarin zij komen te staan wordt steeds groter. Enerzijds verdienen zij te veel voor een sociale huurwoning en anderzijds is hun inkomen te laag om een hypotheek op een koopwoning te krijgen. Zij zijn dus aangewezen op woningen die corporaties vrij mogen toewijzen óf op de particuliere sector, waar de huurprijzen voor deze groep vaak onbetaalbaar zijn en de prijs-kwaliteitverhouding vaak uit de pas loopt.

Hoe groot deze 'tussen-wal-en-schip-groep' in Harlingen precies is, is niet bekend, maar er zijn voldoende signalen dat deze groep bestaat. Vooral onder ouderen bestaat er behoefte om door te stromen vanuit een koop- naar een huurwoning. Doordat het aanbod er op dit moment niet is, blijven zij wonen in hun huidige woning en remmen zij de doorstroming in de bestaande voorraad.

Ambitie

Wij willen iedereen die in Harlingen wil (blijven) wonen een passende woning kunnen bieden. Dat betekent dat wij de komende tijd meer huurwoningen in het middensegment willen

realiseren. Het gaat daarbij om het middeldure segment tussen circa € 600 en ca. € 850 (rond de liberalisatiegrens; zie pag. 40 voor uitleg waarom we voor deze prijsgrenzen kiezen). We zien een belangrijke rol weggelegd voor ontwikkelaars en investeerders, omdat zij bij uitstek de partijen zijn die de vraag naar woningen voor middeninkomens kunnen bedienen. We gaan als gemeente op zoek naar de meest geschikte locaties hiervoor. Op dit moment is er ontwikkelaar met een initiatief voor een toevoeging in het middensegment. We spannen ons in om deze realisatie mogelijk te maken. Wanneer ontwikkelaars om gegronde redenen niet willen bouwen in het middeldure segment, dan kunnen corporaties hier op kleine schaal invulling aan geven. Hierover is een verkennend eerste gesprek gevoerd met De Bouwvereniging.

Maatregelen

66. De signalen over een tekort aan woningen voor middeninkomens willen we beter onderbouwen. Daarom gaan we samen met ontwikkelaars, corporaties en investeerders bespreken hoe we dit vraagstuk het best kunnen onderzoeken. Dat doen we op korte termijn, zodat we zo snel mogelijk kunnen inspelen op de vraag naar middeldure huurwoningen. We benutten bestaande kennis die is opgedaan tijdens het project om landelijke beleggers te interesseren in het bouwen van particuliere huurwoningen in Fryslân.
67. We spannen ons in om samen met een ontwikkelaar een toevoeging in het middensegment langs de Kimswerderweg te realiseren.

DOELGROEPEN: KANSEN VOOR IEDEREEN

5.8: HOGERE INKOMENSGROEPEN BINDEN EN AANTREKKEN

Achtergrond

Hoger opgeleiden en hogere inkomensgroepen verhuizen steeds vaker naar clusters van werkgelegenheid en plekken die economisch sterk zijn, zoals de Randstad. Dat gebeurt niet alleen in Harlingen, maar op meer plekken langs de randen van Nederland. Het resultaat is dat gewilde regio's overvol raken en dus steeds duurder worden om te wonen. Het wordt daardoor steeds aantrekkelijker om in Harlingen te wonen: je koopt er meer huis voor je geld, alle voorzieningen zijn binnen handbereik en de bereikbaarheid met de rest van het land is goed. Dat biedt kansen om hogere inkomensgroepen te binden en aan te trekken.

Ambitie

Om meer hogere inkomens aan Harlingen te binden, moet er passend woningaanbod zijn. De komende jaren willen we nieuwe, aantrekkelijke woonmilieus ontwikkelen waar ruimte is voor particuliere huur- en koopwoningen in het duurdere segment (zie ook paragraaf 4.2). Voorwaarde daarbij is dat de plek uniek moet zijn en een toevoeging moet zijn op wat Harlingen al te bieden heeft. Het aantrekken van hogere inkomensgroepen zorgt niet alleen voor een betere sociaaleconomische balans in de gemeente, maar draagt ook bij aan extra draagvlak voor stadse voorzieningen. Daar is iedereen bij gebaat.

Maatregelen

68. Samen met marktpartijen gaan we op zoek naar plekken die zich lenen voor het creëren van een nieuw, voor Harlingen uniek woonmilieu. De plek en het product moeten aantrekkelijk zijn voor diverse groepen, waaronder hogere inkomensgroepen van buiten Harlingen (zie ook paragraaf 4.2). Voorbeelden van zulke projecten zijn de ontwikkelingen op het Dukdalferrein aan de kant van de Zuiderhaven, Trebol, Freyhof en Oosterhof.

DOELGROEPEN: KANSEN VOOR IEDEREEN

5.9: STATUSHOUDERS

Achtergrond

Een zeer onzekere factor op de woningmarkt is de omvang van de stroom vluchtelingen richting ons land en de mate waarin statushouders, dus de groep met een (tijdelijke) verblijfsvergunning, in Harlingen blijven wonen. Dat is erg bepalend voor de behoefte aan sociale huurwoningen en de wachttijd voor reguliere woningzoekenden. Na de grote toestroom van vluchtelingen in 2015 en 2016 nam de stroom in 2017 en 2018 fors af. Er zijn signalen dat de groep vanaf eind 2018 weer toeneemt, maar dat is nog uiterst onzeker. De taakstelling voor Harlingen is in 2018 ongeveer gehalveerd ten opzichte van de periode ervoor. Ook de taakstelling voor het eerste halfjaar van 2019 was lager dan voorheen (8 statushouders).

Ambitie

Als gemeente zijn we verplicht om aan onze taakstelling te voldoen. Dat is tot nu toe elk jaar gelukt. Door de vraag van statushouders is de wachttijd voor reguliere woningzoekenden tijdens de piekjaren wel gestegen. Voorheen regelde de landelijke overheid de urgentie van statushouders. Dat is niet meer zo. Daarom willen wij als gemeente zelf urgentie voor statushouders afgeven, zodat zij op dezelfde manier behandeld kunnen worden als andere 'urgenten', zoals ouderen met een dringende zorgvraag of mensen die vanwege herstructurering moeten verhuizen. Dat voorkomt onbegrip onder reguliere woningzoekenden. Mocht de taakstelling de komende jaren weer toenemen, dan willen we conform het 'Plan van aanpak huisvesting statushouders' (2016; document is als losse bijlage beschikbaar) ook huisvesting in leegstaande panden en onzelfstandige huisvesting als opties onderzoeken.

We streven ernaar dat statushouders zo veel mogelijk worden verspreid over alle wijken en dorpen in Harlingen. Dat stimuleert integratie en draagvlak onder bewoners en voorkomt leefbaarheidsproblemen.

Maatregelen

69. De gemeente verstrekt door het wegvallen van de landelijke urgentieregeling zelf urgentie voor statushouders.
70. We blijven inzetten op een goede spreiding van de huisvesting van statushouders over wijken en dorpen. Dat komt ten goede aan de integratie in en leefbaarheid van de woonomgeving.
71. Huisvesting in leegstaande panden zien we daarnaast als reële optie. Dat is gunstig voor de wachttijd voor huurwoningen en zorgt voor een goede invulling van panden die niet meer gebruikt worden.

DOELGROEPEN: KANSEN VOOR IEDEREEN

5.10: ANDER WOONGEBRUIK - ONZELFSTANDIG HUISVESTEN

Achtergrond

In de meeste bestemmingsplannen is de bestemming Wonen omschreven als een *complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden*. Bewoning is toegestaan, zolang er één afzonderlijk huishouden wordt gevoerd. Daardoor is ander (flexibel) woongebruik tot nu niet mogelijk. Onder ander woongebruik valt bijvoorbeeld het onzelfstandig huisvesten (kamergewijze verhuur). Doordat de maatschappij steeds dynamischer wordt, groeit de behoefte aan een woningmarkt met een flexibele huisvestingsschil, waar een woningzoekende snel (eventueel tijdelijke) huisvesting vindt. Deze doelgroep bestaat uit uiteenlopende groepen zoals (ex-)studenten, werkende jongeren, arbeidsmigranten, statushouders, uitstromers uit instellingen, expats, mantelzorgers en gescheiden mensen*.

Ambitie

We willen als gemeente een flexibele huisvestingsschil mogelijk maken. Hiermee kunnen we de genoemde groepen bedienen en kunnen we de tijdelijke druk op de woningmarkt, die we tot circa 2030 verwachten, opvangen. Door voorwaarden voor onzelfstandig huisvesten vast te stellen, maken we het mogelijk om kwalitatieve legale huisvesting te realiseren voor groepen die om onzelfstandig wonen vragen. Om te voorkomen dat er een waterbedeffect ontstaat, sluiten we zo veel mogelijk aan bij het al vastgestelde beleid in buurgemeente Waadhoeke, waarmee we gezamenlijk de regio Noardwest Fryslân vormen.

We blijven in de jaarlijkse prestatieafspraken met corporaties aandacht houden voor deze doelgroep (specifiek jongeren en statushouders) en we blijven zoeken naar mogelijkheden voor een flexibele huisvestingsschil.

Maatregelen

72. We stellen voorwaarden voor onzelfstandig huisvesten (kamergewijze verhuur) vast.
73. We stemmen dit beleid af met gemeente Waadhoeke, zodat er voor de regio Noardwest Fryslân uniform beleid voor ander woongebruik is.
74. In de jaarlijkse prestatieafspraken met corporaties hebben we aandacht voor deze doelgroep (specifiek jongeren en statushouders).
75. We zoeken naar mogelijkheden voor een flexibele huisvestingsschil.

* Zie bijlage 2 voor voorwaarden voor onzelfstandig huisvesten

DOELGROEPEN: KANSEN VOOR IEDEREEN

5.10: ANDER WOONGEBRUIK - TINY HOUSES

Achtergrond

De Tiny House-beweging is sterk in opkomst, niet alleen in Nederland maar wereldwijd. Het is een beweging van mensen die anders willen wonen dan in een standaard woning. Ze wonen graag in een klein huis met een woonoppervlak tot 50 m², vaak deels zelfvoorzienend en in de natuur. Minder huis, meer leven is het motto.

Tiny houses zijn primaire, volwaardige woningen op kleine schaal. Ze worden bewust gebouwd en bewoond vanuit de behoefte een meer eenvoudig leven te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleinere ecologische voetafdruk. Bij het ontwerp en de bouw van de kleine woningen wordt slim gebruik gemaakt van de ruimte en van innovatieve technologieën. Een tiny house is maximaal 50 m² groot, idealiter (deels) zelfvoorzienend, van goede kwaliteit en esthetisch gebouwd, functionerend als fulltime bewoonde woning. Mobiel zijn is daarbij geen voorwaarde maar vaak een middel en volledig off-grid zijn is een mogelijkheid maar geen eis.

Een tiny house is vaak ontworpen op basis van ruimtegebruik voor één persoon met circa 39 m² gebruiksoppervlakte, maar is zeker bewoonbaar voor twee personen. De oppervlakte zal toenemen naar 50 m² als er permanent twee mensen gaan wonen. Een tiny house voldoet aan

het Bouwbesluit voor niet-permanente bouwwerken. Dit past bij de aard van het gebruik. Een tiny house geeft vrijheid en wanneer je verhuist neem je het huis mee.

Ambitie

We willen als gemeente de mogelijkheid bieden om een flexibele huisvestingsschil mogelijk te maken (zie eerder). Tiny houses kunnen hierin voorzien. Daarom willen we als gemeente een locatie aanwijzen waar we mogelijkheden voor het ontwikkelen van maximaal acht tiny houses gaan verkennen.

Maatregelen

76. We wijzen de locatie De Diamant aan waar we mogelijkheden voor het ontwikkelen van maximaal acht tiny houses gaan verkennen.
77. We stellen uitgangspunten op voor tiny houses qua woonafmeting, bestemming, verschijningsvorm, uitgiftesysteem en toekomstbestendigheid.
78. We maken per locatie een beeldkwaliteitsplan en stellen specifieke eisen op waaraan tiny houses en de omgeving moeten voldoen.

DOELGROEPEN: KANSEN VOOR IEDEREEN

5.10: ANDER WOONGEBRUIK - WONEN OP HET WATER

Achtergrond

De status van woonboten is sinds de invoering van de nieuwe wetgeving 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' in 2018 veranderd. De ligplaatsvergunning van bestaande woonboten wordt nu gelijkgesteld met een omgevingsvergunning. Voor nieuwe woonboten geldt dat er een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden en dat deze boten moeten voldoen aan het Bouwbesluit. Op dit moment zijn er in Harlingen drie locaties beschikbaar voor woonboten.

Ambitie

Als gemeente willen we de drie locaties die momenteel beschikbaar zijn voor wonen op het water met woonboten continueren. Deze drie locaties (Westerzeedijk: acht ligplaatsen, Zuidergrachtswal: zes ligplaatsen, Industrierweg: één ligplaats) zijn planologisch vastgesteld. Daarnaast willen we bij nieuwbouw verkennen of locaties voor wonen op het water toegevoegd kunnen worden. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met voorzieningen op de kade, parkeren en het openbaar gebied. Samen met marktpartijen zoeken we naar nieuwe locaties waar we mogelijkheden zien voor 'wonen aan het water', een waterrijk woonmilieu met bijzondere, kwalitatief hoogwaardige woningtypes aan of op het water met eventueel onderscheid tussen wonen aan een binnenhaven (beschut, binnenstedelijk) of een buitenhaven (weids, uitzicht op zee).

Maatregelen

79. We continueren de huidige 15 ligplaatsen aan de locaties Westerzeedijk, Zuidergrachtswal en Industrierweg.
80. We maken één harmoniserend beleid voor alle planologisch vastgestelde ligplaatsen.
81. Bij nieuwe ontwikkelingen onderzoeken we of er een mogelijkheid is om nieuwe locaties voor wonen op en aan het water te creëren.



B

Bijlagen

B1: WONINGBOUWPROGRAMMA

locatie	2020*	Totaal tm 2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal na 2020tm 2025	Na2025	Totaal tm 2030	Type	Huur / Koop	Prijsklasse
Plannen ontwikkelaars													
Ludinga (bouwvlak 13 en 18)**	20	20	10	10	10	10	10	50	21		mix eg/2 ¹ en rij	huur / koop	variabel
artikel 11 Ludinga	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb			eengezinswoningen	huur	sociaal
Dukdalf (Heijmans) (Zuiderhaven)	0	0		29				29			eengezinswoningen/appartementen	koop	duur
Spaans (cpo/ntb)	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb		mix	koop	variabel
Locatie Harnehal	18	18						0			eengezinswoningen	koop	duur
Trebollocatie	16	16						0			appartementen	koop	duur
Koopmans	45	45						0			appartementen	huur	middeldure huur
Oosterhof	25	25						0			appartementen	koop	middelduur
Plannen corporaties													
Almenum	0	0					100	100			levensloopbestendige appartementen/grondgebonden	huur	betaalbaar
Dukdalf (dBv/Heijmans)	60	60						0			levensloopbestendige appartementen	huur	betaalbaar
Steenhouwersstraat (dBv/Heijmans)	10	10						0			appartementen	huur	betaalbaar
Midlum (dBv)***	-4	-4						0			levensloopbestendige woningen	huur	betaalbaar
Wijnaldum (dBv)	12	12		2				2			levensloopbestendige woningen/grondgebonden	huur/ koop	variabel
Plan Zuid Fase 3 Margriet, Wilhelminastraat****	-126	-126	93					93			appartementen/eengezinswoningen	huur	betaalbaar
TOTAAL	76	76	103	41	10	10	110	274	21	371			
Onttrekken/te slopen													
Almenum	0	0				120		120			levensloopbestendige appartementen/grondgebonden	huur	betaalbaar
Koopmans	2	2						0			appartementen	huur	middeldure huur
Ludinga (Klaver)	0	0						0			mix eg/2 ¹ en rij	huur / koop	variabel
Dukdalfterrein	0	0						0			levensloopbestendige appartementen	huur	betaalbaar
Midlum (dBv)	0	0						0			levensloopbestendige woningen	huur	betaalbaar
Wijnaldum (dBv)	15	15	2					2			levensloopbestendige woningen/grondgebonden	huur/ koop	variabel
Plan Zuid fase 3*****	0	0						0	12		duplexen	huur	goedkoop
TOTAAL	17	17	2	0	0	120	0	122	12	151			
tot. toename aantal woningen	59	59	101	41	10	-110	110	152		220			
Stationslocatie	26	26									appartementen/zorg	huur	betaalbaar
Vierkantsdijk	14	14									appartementen/zorg	huur	variabel

* Het jaartal is het moment van verwachte oplevering van de woningen.

** Dit is een schatting. Woningbouw naargelang er vraag is tot een maximum van 191 woningen (bestemmingsplan Ludinga).

*** In 2019 zijn er 14 woningen gesloopt en er worden 10 woningen teruggebouwd, waarmee het saldo op -4 komt.

**** In 2019 zijn er 126 woningen gesloopt en er worden naar verwachting 93 woningen teruggebouwd, waarmee het saldo na 2021 op -33 komt.

***** Het programma Plan Zuid fase 3 gaat uit van uitgestelde sloop voor ca. 10 jaar voor de 12 woningen aan de Koningin Wilhelminastraat (zuidelijkste blok).

Aleen de woningbouw in Ludinga is buitenstedelijk, het programma in de dorpen is een netto afname. De rest van het programma wordt binnenstedelijk gerealiseerd.

B2: ANDER WOONGEBRUIK

VOORWAARDEN VOOR VERGUNNING VOOR ONZELFSTANDIG HUISVESTEN

Algemene voorwaarden

- De Stichting Normering Flexwonen-norm (SNF-norm) is de minimale kwaliteitseis van huisvesting waaraan moet worden voldaan bij vergunningverlening in het geval van huisvesting van arbeidsmigranten.
- De eigenaar zorgt voor periodieke kwaliteitscontrole van de huisvesting. Dit betreft niet alleen de binnenkant van de woning, maar ook de buitenkant (tuin, parkeerplaats, afval).
- De eigenaar zorgt voor een vast aanspreekpunt voor omwonenden en dorpsbelangenorganisatie of wijkraad met een telefoonnummer. Deze moet 24/7 bereikbaar zijn bij calamiteiten (afspraken over beheer en toezicht kunnen onderdeel van de vergunning worden gemaakt).
- Bij elke accommodatie wordt voldaan aan de parkeernorm of moeten parkeerplaatsen worden afgekocht.

Specifieke voorwaarden onzelfstandig huisvesten

- Spreiden en mengen van kamergewijze huisvesting in dorpen en wijken is het uitgangspunt. Dit betekent:
 - maximaal 1% van het aantal woningen per kern kan gebruikt worden voor de kamergewijze huisvesting;
 - maximaal 10% van het aantal woningen per straat kan gebruikt worden voor de kamergewijze huisvesting;
 - binnen 25 meter afstand gemeten vanuit de dichtstbijzijnde bestaande gevel van

de al bestaande woning, die gebruikt wordt voor kamergewijze huisvesting, mag geen andere woning gebruikt worden voor kamergewijze huisvesting;

- in appartementencomplexen/woongebouwen mag maximaal 20% van de hoeveelheid appartementen gebruikt worden voor kamergewijze huisvesting, waarbij maximaal twee personen per appartement mogen wonen. Dit geldt pas als het appartementencomplex vijf appartementen of meer kent;
- maximaal vijf personen per woning bij kamergewijze verhuur of in het geval van huisvesting van arbeidsmigranten maximaal vijf personen, mits de SNF-norm dit toestaat.

Maatwerkoptie onzelfstandig huisvesten

In aanvulling op bovenstaande wordt een **maatwerkoptie** toegevoegd. Van bovenstaande specifieke voorwaarden kan afgeweken worden, mits:

- het gaat over de huisvesting van arbeidsmigranten en er wordt voldaan aan de SNF-norm;
- voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening;
- door de initiatiefnemer aangetoond kan worden dat er draagvlak is vanuit het dorp of de wijk.
- de eigenaar zorgt voor een vast aanspreekpunt voor omwonenden en dorpsbelangenorganisatie of wijkraad met minimaal telefonische bereikbaarheid 24/7;
- aangetoond kan worden dat het initiatief niet strijdig is met bestaande wet- en regelgeving.

B2: ANDER WOONGEBRUIK

VOORWAARDEN VOOR VERGUNNING VOOR ONZELFSTANDIG HUISVESTEN

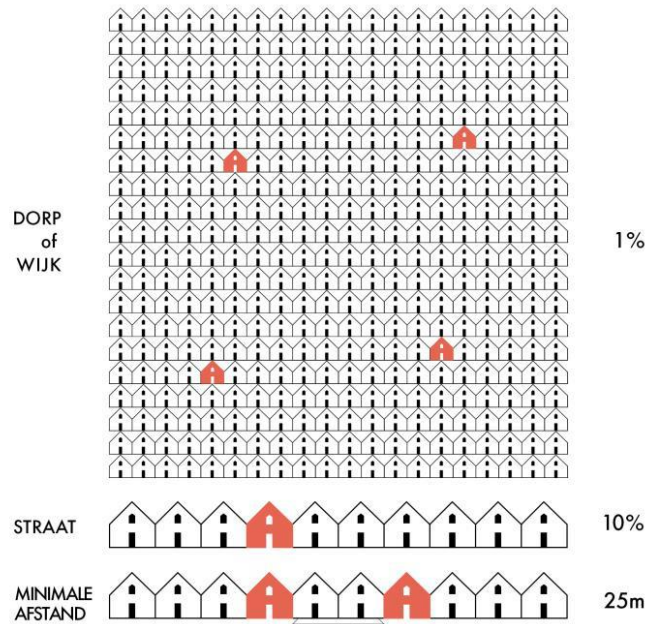
Bij grootschalige voorzieningen:

- mogen maximaal 50 personen gehuisvest worden in één complex;
- moeten personen beschikken over eigen voorzieningen (toilet, badkamer en evt. keuken) per appartement (max. vier personen);
- wordt beheer op locatie georganiseerd. De initiatiefnemer moet inzichtelijk maken hoe het beheer wordt vormgegeven door het opstellen van een beheerplan met huishoudelijk reglement;
- worden geen gezinnen met minderjarige kinderen gehuisvest;
- wordt een parkeeroplossing op het eigen terrein gerealiseerd;
- moet de initiatiefnemer zorgen voor voldoende capaciteit voor het aanbieden van afval.

Samengevat

De normen zijn dus: maximaal 1% van het aantal woningen per kern; maximaal 10% van het aantal woningen per straat en minimaal 25 meter tussen woningen.* Voor Harlingen betekent dat:

LOCATIE	AANTAL WONINGEN OP 1-1-2019	MAXIMAAL IN TE ZETTEN VOOR KAMERGEWIJZE VERHUUR (1%)
Harlingen	7.205	72
Midlum	288	3
Wijaldum	225	2



* Advies 13 mei 2019, KAW, Huisvesting arbeidsmigranten. Advies aan gemeente Waadhoeke, pag. 22-23.

B2: ANDER WOONGEBRUIK

VOORWAARDEN VOOR VERGUNNING VOOR ONZELFSTANDIG HUISVESTEN

Vergunningen

Voor kamergewijze huisvesting moet een vergunning aangevraagd worden. Dit past namelijk niet binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat alleen de huisvesting van een huishouden toe. Door het aanvragen van een vergunning wordt het gebruik van een gebouw tijdelijk gewijzigd. De vergunningverlener zal:

- Aan de initiatiefnemers een tijdelijke vergunning verlenen voor de duur van vijf jaar, mits de aanvraag voldoet aan de voorwaarden;
- Deze tijdelijke vergunning kan eenmalig verlengd worden met maximaal vijf jaar;
- Na deze periode van tien jaar de mogelijkheid bieden om een permanente vergunning af te geven. De normale bezwaar- en beroepsprocedure bij de gemeente is dan van toepassing. De initiatiefnemer moet uiteraard ook na het verkrijgen van een permanente vergunning blijven voldoen aan de in de vergunning gestelde voorwaarden;
- Bij maatwerkopties de mogelijkheid bieden direct een vergunning voor maximaal tien jaar of een permanente vergunning af te geven. Dit kan nodig zijn als randvoorwaarde voor grootschalige investeringen;
- Bij de behandeling van verzoeken voor een vergunning een 'wie het eerst komt wie het eerst maalt'-principe toepassen totdat de maximale capaciteit van de kern bereikt is;
- Binnen het vergunningsproces zorg dragen voor de registratie van het aantal verstrekte vergunningen bij de gemeente. Dit is nodig om te controleren of de 1%-norm per dorp of wijk al is bereikt;

- Een actueel overzicht bijhouden van het aantal toegekende vergunningen per dorp of wijk, zodat investeerders inzicht kunnen krijgen waar nog huisvestingsmogelijkheden zijn. Deze informatie is beschikbaar en opvraagbaar bij de gemeente via het algemene nummer van de gemeente of het algemene e-mailadres.

Bestaande initiatieven zonder vergunning

Een bestaand initiatief zonder vergunning kan een vergunning aanvragen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden. Indien de huisvestingssituatie niet voldoet aan het nieuwe beleid, kan de aanbieder van huisvesting de huisvestingslocatie aanmelden voor de Bed-voor-Bed-regeling. Door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is een model ontwikkeld voor de Bed-voor-Bed-regeling voor huisvesting van arbeidsmigranten, dat nu voor kamergewijze huisvesting toegepast wordt.* De gemeente gaat binnen de Bed-voor-Bed-regeling met initiatiefnemers die nu (nog) niet voldoen aan het nieuwe beleid op zoek naar maatwerkoplossingen. Partijen maken daarbij afspraken over de te zetten stappen op weg naar de gewenste situatie. Dit kan betekenen dat de huidige situatie wordt verbeterd of dat gezocht wordt naar een alternatief (een maatwerkoptie of andere locatie). Per situatie wordt een hersteltermijn afgesproken. De Bed-voor-Bed-regeling heeft als bijkomend voordeel dat er beter inzicht komt in aantallen woningen die (illegaal) worden verhuurd. De maximale aanmeldtermijn voor de Bed-voor-Bed-regeling is 1 september 2020. Voor huisvestingslocaties die niet binnen de Bed-voor-Bed-regeling zijn opgenomen, geldt het reguliere handhavingregime van de gemeente.

* Zie de website van Flexwonen voor meer informatie: www.flexwonen.nl.

B3: MINI-ENQUÊTE

VRAGEN EN STELLINGEN

In de aanloop naar het schrijven van de nieuwe woonvisie is via diverse kanalen een mini-enquête verspreid onder inwoners van Harlingen. Mensen konden daarin aangeven wat zij graag terug willen zien in de nieuwe woonvisie. Hieronder staan de vragen en stellingen uit de mini-enquête op een rij.

Vragen vooraf

1. Welke thema's vindt u belangrijk als het gaat om wonen in Harlingen? U kunt 100 punten verdelen.
 - a) Meer woningen bouwen
 - b) Betaalbaar wonen
 - c) Leefbaarheid in wijken en dorpen
 - d) Bestaande woningen verbeteren en verduurzamen
 - e) Goede zorg en welzijn in wijken en dorpen
2. Welk thema wenst u toe te voegen aan het rijtje in de vorige vraag?

Stellingen

1. Ontwikkelen gebeurt bij voorkeur op lege plekken binnen de bebouwde kom, nabij voorzieningen. Dit heeft de voorkeur boven uitbreiden in het weiland.

2. Woningen voor senioren zijn er genoeg. Dit komt doordat de meeste senioren gewoon thuis willen blijven wonen.
3. We moeten stoppen met het bouwen van gezinswoningen, en alleen nog woningen bouwen die geschikt zijn voor senioren.
4. Verbeteren en energiezuiniger maken van bestaande woningen is belangrijker dan nieuwbouw.
5. Om de leefbaarheid in kwetsbare wijken te verbeteren, moet er niet alleen in woningen geïnvesteerd worden, maar óók in de mensen die er wonen.
6. Oud worden met een zorgvraag kan het best door te verhuizen naar het centrum van Harlingen.
7. Een lage huurprijs is belangrijker dan een nieuw huis.
8. Gemeente en corporaties moeten óók in dorpen blijven investeren in goede woningen.
9. Er moeten meer goede woningen voor starters en middeninkomens bij komen.
10. Ik wil best meehelpen om de kwaliteit van mijn buurt te verbeteren.

Tot slot

Een open vraag: hoe houden we Harlingen volgens u aantrekkelijk om te wonen?

B4: MAATREGELLEN

ALLE MAATREGELLEN UIT DE WOONVISIE OP EEN RIJ

De maatregelen die we per hoofdstuk noemden, zetten we hieronder op een rijtje. In de laatste kolom staat welke partijen betrokken zijn bij het uitvoeren van de maatregel. De partijen die genoemd zijn, zijn: gemeente (G), corporatie (C), ontwikkelaar (O) en particulier (P).

HFDST.	INSTRUMENT	MAATREGEL	PARTIJEN
3.2	Gericht investeren in de woonkwaliteit	1 Samen met betrokken partijen zijn we in 2019 gestart met het proefproject om te komen tot een plan van aanpak om de Trebolbuurt en het dorp Wijnaldum te verduurzamen. We halen daar lessen uit en die passen we toe op de verduurzaming van andere buurten. Daar betrekken we ook burgers en de mienskip bij.	G
		2 We verbeteren de vindbaarheid van informatie over woningverduurzaming van het Duurzaam Bouwloket. Zo kunnen huiseigenaren duidelijk vinden wat de voordelen van bijvoorbeeld verduurzaming zijn, welke stappen er gezet moeten worden en op welke tegemoetkomingen zij aanspraak kunnen maken (zie ook maatregel 2 in hoofdstuk 3.4).	G
		3 Huiseigenaren in complexen met versnipperd corporatiebezit krijgen indien mogelijk de kans om mee te profiteren van de schaalvoordelen bij woningverbetering door De Bouwvereniging, mits het in hun uitvoeringsplan past.	C, P
		4 Bij het opstellen van beleid krijgen plekken met een verhoogde kans op energie-armoede nadrukkelijke aandacht, in het bijzonder plekken met veel particulier woningbezit.	G
		5 We gaan samen met stakeholders nadenken over een verduurzamingsstrategie voor de historische binnenstad. De Warmtevisie die we in 2021 klaar hebben, geeft aan wanneer en hoe we de binnenstad gaan verduurzamen en hoe we daarbij omgaan met woningen met een monumentenstatus.	G
3.3	Doorstroming in de bestaande voorraad stimuleren	6 Een substantieel deel van ons bouwprogramma bestaat uit levensloopbestendige woningen die voor een brede doelgroep aantrekkelijk zijn. Daarmee stimuleren we dat ouderen verhuizen en bestaande gezins-koopwoningen beschikbaar komen voor nieuwe gezinnen. Dat betekent dat we geschikte woningen op geschikte plekken bouwen die ook na de vergrijzing blijvend inzetbaar zijn.	G
		7 We voeren preventieve huisbezoeken uit bij senioren, waarbij ook aandacht is voor de woning en eventuele aanpassings- of verhuismogelijkheden.	G
		8 We stimuleren doorstroming door de duplexwoningen in Plan Zuid fase 3, die voor een periode van 10 tot 15 jaar behouden blijven, te labelen voor jongeren tot 23 jaar. Jongeren krijgen een tijdelijk huurcontract voor de duur van vijf jaar, waarna ze door kunnen stromen op de woningmarkt.	C

B4: MAATREGELEN

ALLE MAATREGELEN UIT DE WOONVISIE OP EEN RIJ

HFDST.	INSTRUMENT	MAATREGEL	PARTIJEN
3.4	Verduurzamen van 9 woningen en woonomgeving	10 We gaan onderzoeken hoe we onze inwoners gaan betrekken bij de verduurzamingsslag. De verduurzamingsslag krijgt een prominente plaats in de Omgevingsvisie.	G
		18 We verbeteren het ontsluiten van de informatievoorziening en stimuleren huiseigenaren om de woning te verduurzamen (zie ook maatregel 2 in hoofdstuk 3.2).	G
		11 We helpen onze inwoners bij het vinden van financiële middelen voor verduurzaming, zodat het tempo van verduurzaming in de particuliere sector omhoog gaat. Dat zorgt tegelijkertijd voor een kwaliteitsimpuls in de bestaande voorraad.	G
		12 We gaan samen met stakeholders nadenken over een verduurzamingsstrategie voor de historische binnenstad. De Warmtevisie die we in 2021 klaar hebben, geeft aan wanneer en hoe we de binnenstad gaan verduurzamen.	G
		13 We nemen klimaatadaptatie meer dan nu mee in de stedenbouwkundige plannen voor wijken en buurten die ingrijpend worden veranderd, bijvoorbeeld door naar weginrichting of bestrating en aanleg van groene overloopgebieden te kijken. Klimaatadaptatie krijgt een prominente plaats in de Omgevingsvisie die we de komende jaren opstellen.	G
3.5	Tegengaan van leegstand en verpaupering	14 De gemeenteraad heeft in oktober 2018 een motie aangenomen waarin zij het college vraagt onderzoek te doen naar wat er nodig is om Harlingen circulair te maken. Deze motie is overgenomen en de komende tijd wordt dit onderzoek uitgevoerd.	G
		15 We willen leegstand en verpaupering in de karakteristieke, monumentale binnenstad voorkomen. Leegstand en verpaupering heeft direct nadelige invloed heeft op de aantrekkelijkheid van het centrum.	G
		16 Recreative verhuur is ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen. We stellen komend jaar beleidsregels op voor kleinschalige logies.	G
		17 We hebben een lijst en kaart met monumentale en beeldbepalende panden. We geven prioriteit aan de invulling van leegstaande monumentale en beeldbepalende panden in het centrum. Daarbuiten zijn we terughoudend bij verzoeken voor herinvulling, ook als het om herinvulling door middel van wonen gaat. We evalueren onze aanpak na vijf jaar en verruimen deze als hij succesvol blijkt.	G
		18 We benaderen samen met de Hein Buisman Stichting eigenaren van leegstaande monumentale of beeldbepalende panden actief en helpen hen bij het maken van een plan om tot herinvulling of ontwikkeling te komen.	G

B4: MAATREGELEN

ALLE MAATREGELEN UIT DE WOONVISIE OP EEN RIJ

HFDST.	INSTRUMENT	MAATREGEL	PARTIJEN
3.6	Leefbare en vitale wijken en dorpen - aantrekkelijke openbare ruimte	19 De bestaande plannen voor centrum en vernieuwingswijk Plan Zuid worden afgerond. Het centrum krijgt blijvend extra aandacht als visitekaartje van Harlingen.	G, C, O
		20 We handhaven merkbaar intensiever op de veiligheid en onderhoud van openbare ruimtes, waaronder achterpaden. Daarover maken we afspraken met De Bouwvereniging als het gaat om beheer en het aanspreken van huurders. Als gemeente spreken wij huiseigenaren aan bij onveilige en onwenselijke situaties. Het Oosterpark krijgt prioriteit.	G, C
		21 We gaan door met de jaarlijkse wijkshow. Obstaten en aandachtspunten in de openbare ruimte die daaruit naar voren komen, lossen we met voorrang op.	G
		22 Bij initiatieven in de sociale huurvoorraad dragen we bij aan de invulling van de openbare ruimte en een gezonde woonomgeving.	G, C
3.7	Leefbare en vitale wijken en dorpen - robuuste voorzieningen	23 We stimuleren investeringen in de drie belangrijkste voorzieningen- en dienstenclusters: de binnenstad, de zone Kimswerderweg (Detailhandel en MCL Harlingen) en het gebied rondom de Johan van Oldenbarneveltstraat (MFC 't Vierkant). Bij de Harlinger veerterminal ligt de nadruk in het bijzonder op voorzieningen voor toeristen, zoals goede parkeervoorzieningen en hoogwaardig (elektrisch) OV van en naar de boot.	G
		24 We gaan in gesprek met onze OV-aanbieders en werken met hen aan doorlopende buslijnen in wijken en dorpen, die zoveel mogelijk de knooppunten van werk, voorzieningen en diensten aandoen.	G
		25 We inventariseren waar verbindingen suboptimaal blijven en zoeken daar naar oplossingen, zoals het financieel en organisatorisch ondersteunen van vrijwilligersvervoer.	G
		26 We willen het huidige onderwijsniveau in Harlingen handhaven (IKC's) en deze blijvend faciliteren in de schoolgebouwen en een beweegvriendelijke (school)omgeving.	G

B4: MAATREGELLEN

ALLE MAATREGELLEN UIT DE WOONVISIE OP EEN RIJ

HFDST.	INSTRUMENT	MAATREGEL	PARTIJEN
3.8	Leefbare en vitale wijken en dorpen - een ongedeelde stad	27 In specifieke gevallen kijken we samen met De Bouwvereniging en diverse organisaties (zoals zorg, reclassering) welke woning en woonomgeving het best aansluit bij de situatie van aanstaande huurders. Dit beschermt kwetsbare groepen, voorkomt conflictsituaties en bevordert de leefbaarheid in wijken en dorpen. In sommige gevallen vraagt dat om een andere wijze van communiceren door gemeente en/of De Bouwvereniging.	G, C
		28 Bij nieuwbouwwijken streven we ernaar een aandeel sociale huur op te nemen, om zo tot een grotere spreiding van huur en koop te komen. Dit krijgt waar mogelijk een plek in exploitaties en overeenkomsten.	G, C
		29 Bij vervanging van sociale huurwoningen zoeken we met De Bouwvereniging naar mogelijkheden om concentraties van sociale huurwoningen te doorbreken, bijvoorbeeld door op de locatie zelf ook koopwoningen te realiseren en sociale huur elders te compenseren.	G
3.9	Leefbare en vitale wijken en dorpen - participatie en sociale samenhang	30 Het concept van stadsbedrijf Ammeroetoe geven we meer gestalte. Het stadsbedrijf is een plek voor en door bewoners. Een plek waar mensen met afstand tot de maatschappij (sociaal of economisch) kunnen werken en met ideeën komen, maar elkaar ook kunnen ontmoeten. Voorbeelden van activiteiten die in een stadsbedrijf ontstaan, kunnen sociaal of ondernemend van aard zijn, zoals buurtconciërges, een wijktaxi, computerwerkplaatsen, ateliers, hulp bij laaggeletterdheid en het invullen van papieren of het bezoeken van eenzame mensen. Het stadsbedrijf is van de mensen zelf en maakt mensen minder afhankelijk van organisaties en hulpverleners. Ze behouden hun uitkering en kunnen onder voorwaarden extra verdienen zonder dat te moeten afdragen.	
		31 In buurten met lagere sociale binding nodigen we bewoners uit om te komen met burgerinitiatieven voor activiteiten en kleinschalige initiatieven die vragen om een gezamenlijke aanpak door bewoners. De gemeente neemt een begeleidende rol aan.	
		32 Op het gebied van leefbaarheid werken we preventief. Dat betekent: niet alleen ingrijpen op plekken waar leefbaarheidsproblemen zijn, maar ook voorkomen dat er leefbaarheidsproblemen ontstaan. In de aanpak nemen we een voorbeeld aan hoe de dorpen aan de leefbaarheid van hun dorp werken.	
		33 In 2020 wordt het project Nieuw Zuid geëvalueerd. Wanneer deze evaluatie positief is, zal er vervolg worden gegeven aan Nieuw Zuid.	

B4: MAATREGELEN

ALLE MAATREGELEN UIT DE WOONVISIE OP EEN RIJ

HFDST.	INSTRUMENT	MAATREGEL	PARTIJEN
4.2	Leidraad voor programmering	34 Met de invulling van bouwvlek 13 en 18 (tot een maximum van 191 woningen uit het bestemmingsplan) zal de uitbreidingswijk Ludinga fase 1 afgerond worden. Het Ludinga artikel 11-gebied (fase 2) kan een eventueel vervolg geven.	O
		35 Het Spaansenterrein is de grootste locatie, waar tot 2030 mogelijkheden liggen tot het vormen van een nieuw, voor Harlingen uniek woonmilieu.	G, O
		36 We houden de Ladder voor Duurzame Verstedelijking als leidend principe aan, conform Rijksbeleid en provinciaal beleid.	G
		37 Op inbreidingslocaties besteden we extra aandacht aan een goede omgevingskwaliteit, zodat de kwaliteit van wonen verbetert en plekken er aantrekkelijk uitzien (zie ook hoofdstuk 3.6).	G
		38 Om naast een vernieuwingsslag in de woningvoorraad ook een kwalitatieve slag te kunnen maken in de openbare ruimte rondom deze woningen is het nodig om, zolang er geen nieuwe financieringsmogelijkheden vanuit het Rijk zijn, een stads- en dorpsvernieuwingsfonds te creëren. Met dit stads- en dorpsvernieuwingsfonds wordt het mogelijk om al in een vroeg stadium in de planvorming met de betrokken partijen te onderhandelen over aanpassingen waarmee het plan en de omgeving kwalitatief verbeterd wordt.	G
4.3	Vernieuwingsslag in de sociale huurvoorraad	39 Samen met De Bouwvereniging werken we aan een plan voor vernieuwing van de sociale huurvoorraad. We beginnen bij woningen die op de langere termijn een risicovolle marktpositie hebben.	G, C
		40 Daar waar de vernieuwingsopgave aanstaande is, stopt De Bouwvereniging met het verkopen van woningen. In zijn algemeenheid mag de verkoop van woningen van De Bouwvereniging niet tot versnipperd bezit leiden.	C
		41 Om versnipperd bezit tegen te gaan, hebben we in de prestatieafspraken van 2020 met De Bouwvereniging afspraken gemaakt over het terugkopen van woningen, met name in kleine VVE's. We blijven deze afspraken jaarlijks met De Bouwvereniging maken.	C

B4: MAATREGELEN

ALLE MAATREGELEN UIT DE WOONVISIE OP EEN RIJ

HFDST.	INSTRUMENT	MAATREGEL	PARTIJEN
4.4	Ruimte voor particuliere initiatieven en innovatieve concepten	42 We wijzen een locatie aan waar ruimte is voor initiatieven met meer vrijheid. Onze voorkeur gaat uit naar het Spaansenterrein, maar we onderzoeken of dat een geschikte locatie hiervoor is.	G
		43 We nodigen partijen actief uit om met ideeën en nieuwe concepten te komen die inspelen op de woonvraag van onze (toekomstige) inwoners.	P
		44 Overall proberen we een koppeling te maken met actuele thema's, zoals duurzaamheid en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Nieuwe ideeën moeten daar maximaal aan bijdragen.	G
4.5	Naar een flexibele programmering	45 We zorgen voor een gefaseerde ontwikkeling van nieuwbouwprojecten. Dat voorkomt buurten die 'onaf' zijn en draagt bij aan de kwaliteit van plekken.	G
		46 We streven naar een mix van segmenten, deels inspelend op een kwalitatieve vraag ('van dit type is weliswaar genoeg, maar niet van de gewenste kwaliteit'), deels inspelend op een kwantitatieve vraag ('van dit type is te weinig').	G
4.6	Duurzaamheid als uitgangspunt	47 We zijn in Wijnaldum en de Trebolbuurt gestart met het pilottraject 'wijken en dorpen van de toekomst'. Van hieruit gaan we prioriteiten stellen en verdere invulling geven aan de verduurzaming van wijken, waarbij we ook kijken hoe we onze inwoners gaan bereiken en betrekken.	G
		48 Samen met de regiogemeenten werken we aan een adaptieve routekaart richting een aardgasvrij Noardwest Fryslân. Die beschrijft het proces en de volgorde van gebieden en geeft aan wat mogelijke alternatieve warmtevoorzieningen zijn. De routekaart benutten we voor onze transitievisie voor warmte en de uitvoeringplannen op wijk- of dorpsniveau.	G

B4: MAATREGELLEN

ALLE MAATREGELLEN UIT DE WOONVISIE OP EEN RIJ

HFDST.	INSTRUMENT	MAATREGEL	PARTIJEN
5.2	Voldoende betaalbare huurwoningen voor lagere inkomensgroepen	49 We maken met De Bouwvereniging en Huurdersvereniging Harlingen afspraken over het vernieuwings tempo van de bestaande voorraad (zie ook hoofdstuk 4.3). Voorwaarde is dat de wachttijd voor sociale huurwoningen niet verder toeneemt. Dat betekent dat vernieuwingsprojecten gefaseerd worden uitgevoerd, zodat de impact op de beschikbaarheid beperkt blijft.	G, C
		50 Met De Bouwvereniging blijven we afspraken maken over de verkoop van sociale huurwoningen en bepalen we in hoeverre vernieuwing van wijken gepaard gaat met verdunning. Continue monitoring is daarin erg belangrijk.	G, C
		51 Samen met De Bouwvereniging en Huurdersvereniging Harlingen doen we onderzoek naar de woonlastensituatie van huurders. Op basis daarvan maken we een plan om de inkomenspositie van huurders te verbeteren. Dat kan door mensen te wijzen op hun gedrag en de beschikbaarheid van financiële hulpbronnen, maar ook door het huurbeleid aan te passen of te investeren in verdere verduurzaming van woningen. De gemeente blijft daarmee ook inzetten op de betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad.	G, C
		52 We streven naar het verkorten van de wachttijd voor sociale huurwoningen.	C
5.3	Voldoende betaalbare koopwoningen voor lagere inkomensgroepen	53 We gebruiken verduurzaming als vliegwiel richting een betaalbare koopvoorraad van voldoende omvang. In het bijzonder gaan we huiseigenaren met een laag inkomen actief opzoeken, om samen met hen tot een haalbare investering in verduurzaming te komen. Op regionaal niveau onderzoeken we de mogelijkheden hoe we minima kunnen bereiken om hen te informeren over duurzaamheidsmaatregelen. We benutten kennis en methoden die elders zijn opgedaan, zoals in de provincie Groningen.	G
		54 Ook onder huiseigenaren in de goedkope voorraad doen we onderzoek naar de woonlastensituatie van huishoudens. Die kennis benutten we om prioriteit te stellen in de aanpak genoemd onder maatregel 53.	G
5.4	Voldoende starterswoningen	55 We inventariseren de mogelijkheid om starterswoningen te bouwen op het Spaansenterrein en/of het Ludinga artikel 11-gebied. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw niet mag concurreren met de bestaande voorraad (prijs, kwaliteit van woning en omgeving).	G
		56 We stimuleren doorstroming door de duplexwoningen in Plan Zuid fase 3, die voor een periode van 10 tot 15 jaar behouden blijven, te labelen voor jongeren tot 23 jaar. De jongeren krijgen een tijdelijk huurcontract voor de duur van vijf jaar, waarna ze door kunnen stromen op de woningmarkt.	G, C

B4: MAATREGELEN

ALLE MAATREGELEN UIT DE WOONVISIE OP EEN RIJ

HFDST.	INSTRUMENT	MAATREGEL	PARTIJEN
5.5	Wonen en zorg voor senioren is goed geregeld	57 We monitoren continu de vraag naar zorggeschikte woningen. Bij het bouwen van extra nulredenwoningen maken we een afweging op welke plek deze woningen de meeste toegevoegde waarde hebben, gelet op beschikbaarheid van voorzieningen en bereikbaarheid. In de dorpen sturen we aan op woningaanpassing of vervanging van bestaande bejaardenwoningen.	G
		58 We houden vast aan onze ambitie om Harlingen te transformeren tot een woonzorgzone. De afgelopen tijd zijn er mondjesmaat al aanpassingen in de openbare ruimte gedaan die ouderen helpen om obstakelvrij bij dagelijkse voorzieningen te kunnen komen. De komende tijd gaan we dat op meer plekken doen.	G
		59 Om eenzaamheid onder ouderen te voorkomen willen we kijken of we kleinschalige ontmoetingsplekken in wijken kunnen realiseren, waar ouderen tegelijkertijd terecht kunnen met vragen over zelfstandig thuis wonen en het aanpassen van hun (eigen) woning. Dergelijke steunpunten verbeteren tevens de leefbaarheid in wijken.	G
		60 Samen met zorgpartijen gaan we onderzoeken of we meer plekken voor beschermd of beschut wonen in Harlingen kunnen realiseren. Zorgvragers moeten daar zelfstandig kunnen wonen, maar eerstelijns zorg moet dag en nacht aanwezig zijn.	G
		61 We verbeteren de informatievoorziening over woningaanpassing en willen ervoor zorgen dat ouderen zich ervan bewust zijn dat langer zelfstandig thuis wonen met kleine ingrepen goed mogelijk is. Als gemeente hechten we waarde aan de duurzaamheid van dergelijke ingrepen. Daarom willen we kijken of we ingrepen in woningen dicht bij voorzieningen permanent kunnen maken, zodat we zorgvragers steeds vaker een passende woning op loopafstand van dagelijkse voorzieningen kunnen bieden.	G

B4: MAATREGELN

ALLE MAATREGELN UIT DE WOONVISIE OP EEN RIJ

HFDST.	INSTRUMENT	MAATREGEL	PARTIJEN
5.6	Wonen en zorg voor blijvende doelgroepen is goed geregeld	62 We letten scherp op de invloed van toewijzing van kwetsbare groepen in de reguliere woningvoorraad op de leefbaarheid van buurten. Eens per jaar organiseren we een overleg met De Bouwvereniging en zorgpartijen waarin we gewenste wijzigingen bespreken. Waar de situatie knelt, grijpen we samen in.	G, C
		63 In het verlengde daarvan moet het voor buurtbewoners duidelijk zijn waar zij terecht kunnen met eventuele klachten of vragen over bijzondere doelgroepen. We maken hierover afspraken met De Bouwvereniging.	G, C
		64 Over de toewijzing van kwetsbare groepen in huurwoningen maken we afspraken met De Bouwvereniging. In nauw overleg met het gebiedsteam en door urgentieverstrekkingen moeten mensen snel een passende woning toegewezen krijgen.	G, C
		65 In Fries verband gaan wij, de corporaties en specifieke zorgaanbieders deelnemen aan een convenant, waarmee we goede woon-zorgarrangementen willen realiseren. Hiermee is uitstroom mogelijk uit bestaande beschermd-wonen-instellingen.	G, C
5.7	Meer aanbod voor middeninkomens	66 De signalen over een tekort aan woningen voor middeninkomens willen we beter onderbouwen. Daarom gaan we samen met ontwikkelaars, corporaties en investeerders bespreken hoe we dit vraagstuk het best kunnen onderzoeken. Dat doen we op korte termijn, zodat we zo snel mogelijk kunnen inspelen op de vraag naar middeldure huurwoningen. We benutten bestaande kennis die is opgedaan tijdens het project om landelijke beleggers te interesseren in het bouwen van particuliere huurwoningen in Fryslân.	G, C, O
		67 We spannen ons in om samen met een ontwikkelaar een toevoeging in het middensegment langs de Kimswerderweg te realiseren.	G, O
5.8	Hogere inkomensgroepen binden en aantrekken	68 Samen met marktpartijen gaan we op zoek naar plekken die zich lenen voor het creëren van een nieuw, voor Harlingen uniek woonmilieu. De plek en het product moeten aantrekkelijk zijn voor diverse groepen, waaronder hogere inkomensgroepen van buiten Harlingen (zie ook paragraaf 4.2). Voorbeelden van zulke projecten zijn de ontwikkelingen op het Dukdalfterrein aan de kant van de Zuiderhaven, Trebol, Freyhof en Oosterhof.	G, O

B4: MAATREGELEN

ALLE MAATREGELEN UIT DE WOONVISIE OP EEN RIJ

HFDST.	INSTRUMENT	MAATREGEL	PARTIJEN
5.9	Statushouders	69 De gemeente verstrekt door het wegvallen van de landelijke urgentieregeling zelf urgentie voor statushouders.	G
		70 We blijven inzetten op een goede spreiding van de huisvesting van statushouders over wijken en dorpen. Dat komt ten goede aan de integratie in en leefbaarheid van de woonomgeving.	G, C
		71 Huisvesting in leegstaande panden zien we daarnaast als reële optie. Dat is gunstig voor de wachttijd voor huurwoningen en zorgt voor een goede invulling van G panden die niet meer gebruikt worden.	G
5.10	Ander woongebruik – onzelfstandig huisvesten	72 We stellen voorwaarden voor onzelfstandig huisvesten (kamergewijze verhuur) vast.	G
		73 We stemmen dit beleid af met gemeente Waadhoeke, zodat er voor de regio Noardwest Fryslân uniform beleid voor ander woongebruik is.	G
		74 In de jaarlijkse prestatieafspraken met corporaties hebben we aandacht voor deze doelgroep (specifiek jongeren en statushouders).	G, C
		75 We zoeken naar mogelijkheden voor een flexibele huisvestingsschil.	G
	Ander woongebruik - tiny houses	76 We wijzen de locatie De Diamant aan waar we mogelijkheden voor het ontwikkelen van maximaal acht tiny houses gaan verkennen.	G
		77 We stellen uitgangspunten op voor tiny houses qua woonafmeting, bestemming, verschijningsvorm, uitgiftesysteem en toekomstbestendigheid.	G
		78 We maken per locatie een beeldkwaliteitsplan en stellen specifieke eisen op waaraan tiny houses en de omgeving moeten voldoen.	G
	Ander woongebruik – wonen op het water	79 We continueren de huidige 15 ligplaatsen aan de locaties Westerzeedijk, Zuidergrachtswal en Industrieweg.	G
		80 We maken één harmoniserend beleid voor alle planologisch vastgestelde ligplaatsen.	G
81 Bij nieuwe ontwikkelingen onderzoeken we of er een mogelijkheid is om nieuwe locaties voor wonen op en aan het water te creëren.		G	

B5: BEGRIPPENLIJST

BEGRIP	BETEKENIS
Aftoppingsgrens	Begrip uit de huurtoeslag. Als je huurprijs hoger is dan de aftoppingsgrens wordt je huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd (eigen bijdrage wordt dan hoger).
Doorstroming	Beweging op de woningmarkt doordat huishoudens die al in de gemeente Harlingen wonen van een goedkopere naar een duurdere woning verhuizen en zodoende ruimte creëren.
Duurzaam Bouwloket	Waar particulieren terecht kunnen met vragen en advies kunnen krijgen over het verduurzamen en energiezuiniger maken van de woning.
Gemengde wijken	Wijken waarin een menging is van de bevolking. Jong en oud, arm en rijk, met en zonder zorgvraag, een goede balans tussen oudgedienden en nieuwkomers.
Grondgebonden huur	Een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneen gebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, in de huursector.
Grondgebonden koop	Een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneen gebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, in de koopsector.
Huishouden	Elke alleenstaande en tevens elke groep van twee of meer personen die in huishoudelijk verband samenleven.
Inbreidingslocatie	Open locaties in de bebouwde kom die geschikt worden geacht voor nieuwbouw.
Kangoeroewoningen	Betreft een combinatie van 2 (of meer) zelfstandige wooneenheden onder 1 dak. Meerdere generaties wonen in hetzelfde huis, maar toch apart. Zowel nieuwbouw als ombouw hoofdwooning met 'buidelwooning'.
Kernvoorraad	Benodigde aantal sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens (€737,14; 2020).
Leefbaarheid	Bij leefbaarheid gaat het om de gebruiks- en belevingswaarde van een wijk of buurt. Subjectieve beleving en waardering van een leef- en woonomgeving.
Levensloopbestendige woning	Een overkoepelend begrip voor een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in het geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.
Mantelzorgwoningen	Betreft combinatie van 2 (of meer) zelfstandige wooneenheden met een zorgvriendelijk woonidee. Zowel nieuwbouw als ombouw hoofdwooning met woning(en) ten behoeve van zelfredzaamheid, beschermd wonen of zorg die voortvloeit uit een tussen de bewoners bestaande sociale relatie. Soms worden ook losse woonunits voor de duur van de mantelzorg in de tuin geplaatst.

B5: BEGRIPPENLIJST

BEGRIJP	BETEKENIS
Nultredenwoning	Een woning die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarvan de zogenoemde primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevonden. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.
Ontgroening	Een afname van het aandeel jongeren in de bevolking als gevolg van een afname van het geboortecijfer.
Prestatieafspraken	De samenwerking met en het vertrouwen tussen de corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten is van groot belang. Afspraken tussen gemeenten en corporaties liggen vast in de zo genoemde 'prestatieafspraken'. Basis daarvoor is de (gewijzigde) Woningwet 2015.
Sociale huurwoning	Huurwoning in beheer van een woningcorporatie. Deze woningen worden beschikbaar gesteld voor mensen met minder financiële middelen, de huur ligt onder de huurliberalisatiegrens.
Starter	Jongere die voor het eerst op de woningmarkt komt.
Statushouders	Asielzoekers van wie het verzoek is ingewilligd en daarmee een verblijfsvergunning hebben verkregen.
Tiny house	Klein, compact en innovatief huis (max. 50 m ²) met daarin alle basisvoorzieningen. Idealiter (deels) zelfvoorzienend. Bedoeld om het hele jaar (fulltime) bewoond te worden. Nieuwe ontwikkeling gericht op bewuster en duurzamer leven. Lagere investerings- en verbruikskosten. Flexibele inrichting en mogelijk verplaatsbaar.
Tussen-wal-en-schipgroep	Huishoudens met een inkomen net boven de inkomensgrens van passend toewijzen waardoor ze niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar ook te weinig verdienen voor het financieren van een koopwoning. Voor hen is een huur van meer dan € 737 (liberalisatiegrens) ook erg hoog.
Vergrijzing	Een toename van het aandeel ouderen in de totale bevolking.
Vergroening	Een toename van het aandeel jongeren in de totale bevolking.
Woningmarkt	De woningmarkt is het krachtenveld van vraag naar en aanbod van woonruimte in een bepaald gebied. Het aanbod van woonruimte bestaat uit woonruimte die gekocht en gehuurd kan worden.
Woningvoorraad	Het totaal van koop- en huurwoningen dat voor bewoning geschikt is.

B5: BEGRIPPENLIJST

BEGRIP	BETEKENIS
Wooncarrière	Mensen die stappen maken op sociaal economisch gebied, groeien door op de woningmarkt en kunnen zich bijvoorbeeld permitteren van huur naar koop te gaan.
Woonlasten	Woonlasten zijn alle kosten die het wonen met zich meebrengt. Naast de huur of hypotheekkosten zijn dit de kosten voor gas, water, elektra , eventuele servicekosten, reserveringen voor onderhoud, onroerende zaakbelasting en verzekeringen.
Zelfstandige woning	Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet.
Zorgwoning	Een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte. Deze woning wordt niet via het reguliere toewijzingssysteem toegewezen, maar via een zorgpartij.

HARLINGEN, WONEN MET KWALITEIT EN KARAKTER

Woonvisie 2020-2030

OPGESTELD DOOR

Gemeente Harlingen en KAW architecten en adviseurs

AUTEURS

Emiel Heuff en Sjaak Kruis (KAW)

Sarah Zandboer (Gemeente Harlingen)

STATUS

Concept

DATUM

Januari 2020

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

GEMEENTE HARLINGEN

Voorstraat 35 8861 BD HARLINGEN | Postbus 10.000 8860 HA HARLINGEN

www.harlingen.nl | 14 0517 | info@harlingen.nl



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats