

DATUM 12 juni 2019

PROJECTNUMMER 059.104

OPDRACHTGEVER Gemeente Achtkarspelen

Verslag Middag van het wonen

Onderdeel 1: terugkoppeling discussie woningmarkt

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

Woningbouw

- De aanwezigen geven aan dat er meer voor de doorstroming gebouwd moet worden. Met name door levensloopgeschikte woningen voor senioren te bouwen.
 - Voor ouderen zijn met name de centrumlocaties in voorzieningskernen kansrijke locaties voor woningbouw.
 - Deelnemers geven aan dat er in de basis voldoende betaalbaar woningaanbod voor starters via doorstroming in de bestaande woningvoorraad beschikbaar zal komen. Toch zal er in beperkte mate ook nieuwbouw direct voor deze doelgroep gebouwd moeten worden.
- Nieuwbouw hoeft niet altijd levensloopbestendig te zijn. Niet iedereen heeft dat nodig en sommige locaties zijn in de basis al niet aantrekkelijk voor zorgvragers (bijvoorbeeld een locatie ver weg van voorzieningen).
- Het is wel belangrijk dat als er levensloopgeschikte nieuwbouw wordt gepland, dat achteraf ook getoetst wordt of deze woningen als levensloopgeschikte woningen worden opgeleverd.
- De eerstkomende jaren is er een aanzienlijke vraag naar woningen, terwijl op lange termijn het aantal huishoudens af zal nemen (op basis van de actuele prognoses). Tijdelijke woonconcepten kunnen een oplossing bieden voor deze tijdelijke extra woningvraag. Deze woningen kunnen na verloop van tijd relatief eenvoudig gedemonteerd worden, mocht de vraag naar woningen daadwerkelijk afnemen. Bovendien zijn er tegenwoordig tal van concepten waarbij een goede woonkwaliteit en uitstraling van de woning wordt geboden (het zijn al lang geen containerwoningen meer). Deelnemers verwachten wel dat dergelijke concepten, gezien de tijdelijkheid, met name in het huursegment aangebonden kunnen worden.
- Deelnemers zien mogelijkheden om te experimenteren met nieuwe woonvormen in de gemeente Achtkarspelen.

Bestaande voorraad

- Deelnemers verwachten dat met name kleinere vroegnaoorlogse woningen (jaren '50-'60) een kwetsbaar segment kunnen gaan vormen, op het moment dat de vraag naar woningen zal

stagneren. De vraag is dan of het veel zin heeft om hier de komende jaren sterk op in te zetten als het gaat om bijvoorbeeld het verduurzamen. Mogelijk zal hierbij nagedacht moeten worden over een sloopstrategie. Al blijft dit in de praktijk vaak lastig te bewerkstelligen. Omdat het niet altijd corporatiebezit betreft (vaak ook particulier eigendom).

- In de gemeente zijn veel inwoners afwachtend met het investeren in duurzaamheid. Het zou goed zijn om als gemeente meer informatie te geven en in te zetten op het creëren van meer bewustwording bij particuliere woningeigenaren over de mogelijkheden voor verduurzaming.

Betaalbaar wonen

- De groep middeninkomens wil vooral een woning kopen, mede omdat de vrije sectorhuur relatief duur is vergeleken bij een betaalbaar alternatief in de koopsector. Bovendien is er weinig aanbod aan vrije sectorhuur in Achtkarspelen. Anderzijds komen er in de huidige overspannen woningmarkt weinig koopwoningen beschikbaar met een prijs tussen de 150.000 en 200.000 euro. En als dat het geval is, betreft het vaak een woning waarin nog flink geïnvesteerd moet worden om de kwaliteit weer op peil te krijgen.
- Sommige inwoners zijn in het verleden in buurgemeenten gaan wonen vanwege de lagere woningprijzen (met name Drachten). Zou verlaging van de grondprijs een mogelijkheid kunnen zijn om als gemeente meer de concurrentie aan te gaan met goedkoper geprijsde gemeenten?

Wonen met zorg

- Ouderen en mensen met een zorgvraag zoeken vooral een woning dichtbij voorzieningen. Dit kan ertoe leiden dat we inbreidingslocaties in de voorzieningskernen vooral voor woningbouw voor deze doelgroep willen bestemmen. Maar willen we bijvoorbeeld het centrum van Surhuisterveen zo sterk profileren als woongebied voor senioren en zorgvragers, of wil je als gemeente meer naar een mix van leefstijlen op buurtniveau streven?

Onderdeel 2: ambities en maatregelen voor de woonvisie

Thema: woningbehoefte

Voor welke doelgroep bouwen?

In de basis bevinden zich relatief veel betaalbare woningen in de bestaande woningvoorraad van Achtkarspelen. Maar in de huidige woningmarkt komt er maar een relatief klein deel van dit segment beschikbaar. In het verleden zijn nieuwbouwprojecten volgens een erfpachtconstructie ontwikkeld. Met name in de crisistijd was dit een succesvol middel om toch een betaalbaar woonproduct aan jongeren te bieden. Maar er zit ook een keerzijde aan. Banken lijken toch terughoudend te zijn om hypotheek waarbij een erfpachtconstructie geldt te financieren. Daarnaast zijn mensen huiverig om zich te binden aan een erfpachtregeling. Uiteindelijk willen starters een woning + de grond helemaal zelf in eigendom hebben. De vraag is bovendien of we als gemeente zo sterk in willen zetten op betaalbare nieuwbouw voor starters. Met de huidige bouwkosten is het sowieso lastig om een kwalitatief goed en toch betaalbaar nieuwbouw product voor deze doelgroep te bouwen. Er lijkt meer draagvlak om voor de doorstroming te bouwen. Met name nieuwbouw voor senioren (zodat zij woningen vrijmaken voor gezinnen) en woningen voor gezinnen (zodat woningen vrij komen voor starters). Bovendien moet Achtkarspelen vooral datgene versterken waar we onderscheidend in zijn; een aantrekkelijk woningaanbod en woonomgeving voor gezinnen.

Keerzijde is wel dat een deel van het vrijkomend betaalbaar woningaanbod uit de bestaande voorraad eerst flink opgeknapt moet worden. Dat vraagt om een flinke investering van de koper. Dat kan de bestaande woningvoorraad toch minder bereikbaar maken voor starters dan op het eerste oog (bij de transactieprijs) lijkt.

Waar willen we bouwen?

Woningbouw kan een middel zijn om de leefbaarheid in de kleine kernen in stand te houden (met name voor het open houden van de school). Maar het primaire uitgangspunt zou volgens de deelnemers moeten zijn om daar te gaan bouwen waar de vraag is (of dat nu de grotere kernen of de kleinere kernen zijn).

Levensloopgeschiktheid en energiezuinigheid van nieuwbouw

Volgens aanwezigen is het belangrijk dat er voldoende levensloopgeschikte woningen zijn voor mensen met een zorgvraag die langer zelfstandig blijven wonen. Dat betekent niet dat elke nieuwbouwwoning als levensloopgeschikte woning opgeleverd moet worden. Op die manier belemmeren we de doorstroming in de koopsector. In de huursector bouwt SWA wel alle nieuwe woningen levensloopgeschikt. Doorstroming is voor de corporatie geen doel op zich. Het is prima als huurders de rest van hun leven in dezelfde woning blijven wonen.

Wat betreft energiezuinigheid zijn er voor de nieuwbouw al duidelijke landelijke richtlijnen bepaald (aardgasloos, EPC = 0 vanaf 2020). Er lijkt geen sterke wens aanwezig om daar bovenop nog een extra duurzaamheidsambitie te leggen als gemeente.

Thema: aanpak bestaande woningvoorraad

Maatwerk per locatie bij overschakeling op duurzame energieopwekking

De energietransitie is een enorme opgave. Gemeenten moeten uiterlijk 2021 hun aanpak rond het aardgasloos maken van bestaande woningen rond hebben. Maar de technologische ontwikkelingen gaan razendsnel. Je zult als gemeente goed moeten kijken op welke alternatieve energiebron je over gaat; waterstof, aardwarmte, biogas of toch warmtepompen. De praktijk laat zien dat je geen uniforme aanpak voor je hele gemeente kunt hanteren. De mogelijkheden om voor elke woning een warmtepomp aan te leggen is in de bestaande woningvoorraad niet haalbaar (terwijl dit bij nieuwbouw relatief eenvoudig inpasbaar is). Waterstof lijkt voor de hand te liggen, want dan zouden we gebruik kunnen maken van bestaande aardgasleidingen die in de grond zitten. Maar met name de oudere gasleidingen lijken te poreus om als leidingen voor een waterstofsysteem te dienen. Per buurt / locatie zal dus een analyse gemaakt moeten worden van wat de beste optie is.

Eerst isolatie, dan duurzame energie

Maar voordat bestaande woningen op grootschalige wijze over kan gaan op duurzame energieopwekking, is het eerst van belang dat woningen goed geïsoleerd zijn. Veel woningbezitters zijn daar toe al over gegaan, maar nog lang niet allemaal. Toch blijft het nog lastig om particuliere woningbezitters te bereiken. De inzet van de gemeente moet daarom liggen op het informeren en bewustmaken van particuliere woningeigenaren. In Tytsjerksteradiel worden inwoners bij het Loket Bouwen en Wonen geïnformeerd over de mogelijkheden voor verduurzaming. Hierbij wordt ook nauw samengewerkt met een consortium van lokale ontwikkelaars en installateurs die samen kijken wat de beste aanpak is voor een woning, waarvan de eigenaar zich als geïnteresseerde bij het Loket heeft gemeld. Daarnaast worden gratis woonscans aangeboden.

In Achtkarspelen zijn er start ups actief die deze instrument aanbieden (zoals een woonscan, opvolging door betrokkenheid installateur, ontwikkelaar), maar er ligt nog een rol voor de gemeente om als

verbindende partij op te treden. Hoe kunnen deze aanbieders en betrokken bedrijven beter met elkaar samenwerken en (vooral) dit beter communiceren naar particuliere woningeigenaren die nog aan de slag moeten met het verduurzamen van hun woning? Belangrijk is ook om meer bekendheid te geven aan de Duurzaamheidslening (SVn), waar mensen gebruik van kunnen maken voor de financiering van duurzaamheidsmaatregelen.

Levensloopgeschied maken niet de grootste prioriteit

Ondanks dat het aantal ouderen dat in een zelfstandige woning woont, sterk gaat toenemen, lijkt het levensloopgeschikter maken van de bestaande woningvoorraad geen topprioriteit te zijn bij de deelnemers aan de discussie. Belangrijker is om doorstroming te creëren; dus in de nieuwbouw levensloopgeschikte woningen toevoegen (op die plekken die aantrekkelijk voor senioren en mensen met een zorgvraag zijn), dus centraal in het dorp. Veel senioren geven aan dichtbij voorzieningen te willen wonen. Aan de andere kant lijkt het ook niet wenselijk om bijvoorbeeld in het centrum van Surhuisterveen alleen maar seniorenappartementen toe te voegen. Een mix van jong en oud is wenselijk.

Er komen daarnaast soms signalen binnen over de behoefte aan woningen waarbij zorgvrager en zorgverlener (zeker als het om een mantelzorgsituatie gaat, bijvoorbeeld kinderen die voor hun ouder zorgen, of andersom) bij elkaar kunnen wonen. Daarvoor zouden de mogelijkheden voor mantelzorgwoningen en kangoeroewoningen vergroot moeten worden (bijvoorbeeld als tijdelijke woonruimte; voor de duur van de mantelzorgsituatie).

Sociale woonomgeving

Vereenzaming onder ouderen is een opkomend probleem. Dat speelt in de kleinere kernen waar een sterke sociale binding is nog minder, maar is wel iets waar we oog voor moeten hebben. Hoe kunnen we de woningvoorraad en woonomgeving zo inrichten dat daarmee ontmoeting tussen jong en oud wordt gestimuleerd?

Thema: Betaalbaar wonen

Tweedeling in de maatschappij

Vanuit zowel de corporaties als de zorgaanbieders horen wij dat de kwetsbare groep in de sociale huur toeneemt; een steeds groter deel van de doelgroep doet een beroep op het laagste huursegment (tot 424 euro). Aan woningen in dit prijssegment ervaren de professionals dan ook een tekort. Dit is het gevolg van de effecten van o.a. het passend toewijzen, de extramuralisering en de geringe inkomensontwikkeling van de laatste tien jaar. We constateren dat de tweedeling in de maatschappij hiermee groter wordt. In het woonbeleid zal meer aandacht besteed moeten worden voor voldoende goedkope woningen voor de laagste inkomens.

Een van de gevolgen van de tweedeling is de schuldproblematiek in de sociale huursector. Ondanks de inzet van coaches op dit gebied, is het effect van schuldpreventie beperkt. Er heerst een structurele schaamte onder mensen met armoede. De negatieve beeldvorming omtrent deze groep draagt hieraan bij.

Daarnaast wordt geconstateerd dat ook onder ouderen de tweedeling van inkomensgroepen toeneemt. Met name bij de effecten van het langer zelfstandig wonen wordt dit zichtbaar. De kwetsbare oudere doet een beroep op sociale huur en ervaart moeilijkheden in het langer zelfstandig thuis wonen. De vermogende oudere regelt het wonen (en de zorg) zelf.

Betaalbare nieuwbouw sociale huur

De bovengrens voor de sociale huur in Achtkarspelen ligt ongeveer op de 1^e aftoppingsgrens. Boven deze grens kiest men eerder voor een betaalbare koopwoning, indien beschikbaar. Nieuwbouw van sociale huurwoningen dient dan ook betaalbaar te blijven met een huur tot 607 euro. Corporatie SWA geeft hierin aan deze grens voor nieuwbouw te hanteren, al wordt de onrendabele top die gehanteerd moet worden om de woning voor het betaalbare segment te behouden, steeds groter. Daarmee wordt de kwaliteit en grootte van de nieuwbouwwoningen een steeds belangrijker vraagstuk in de komende jaren.

Duurzaamheid, betaalbaarheid en doorstroming

Door de landelijk vereiste energetische verbeteringen binnen de sociale huursector staan de corporaties in Achtkarspelen voor een lastig vraagstuk. SWA geeft aan dat zij energetische verbeteringen niet willen doorberekenen aan de huidige huurder, maar dat zij de huur van een gerenoveerde woning na mutatie verhogen. Deze huurverhoging maakt de woning voor nieuwe huurders duurder en heeft daarmee een belemmerend effect op de doorstroming; immers zijn er veel huurders met een beperkt inkomen. Daarnaast geeft de SWA aan dat het lastig kan worden om woningen op het prijsniveau van 607 euro te houden.

Thema: Wonen met zorg

Geclusterde woonconcepten

De primaire focus voor het langer zelfstandig thuis wonen ligt bij het geschikt wonen in de eigen woning. Een deel van de ouderen wenst echter een geclusterde woonvorm om comfortabel te wonen en eenzaamheid tegen te gaan. In beperkte omvang kan worden gedacht aan het realiseren van dit aanbod. Daarbij zijn het bewerkstelligen van ontmoetingsruimte, sociale cohesie, informele zorg en een geschikte plattegrond voor dementerenden belangrijke uitgangspunten.

Kwetsbaarheid Wmo-cliënten

Deelnemers constateren dat de kwetsbaarheid op het vlak van wonen met zorg voornamelijk bij de Wmo-cliënten ligt. Voor inwoners met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek is het lastig om financieel rond te komen én geschikt te wonen. Er zijn weinig betaalbare woningen beschikbaar. Daarnaast is de kennis van Wmo-cliënten en het ondersteunend netwerk over de mogelijkheden in het wonen met zorg beperkt. De zorgaanbieders zelf zijn ook zoekende naar goede oplossingen voor deze groep mensen.

Spreiding van bijzondere doelgroepen

De uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang vormt een grote uitdaging bij het faciliteren van het langer zelfstandig wonen. Door de extramuralisering dient deze groep zelfstandig wonen te wonen of dienen er mogelijkheden op het vlak van geclusterde woonvormen aangeboden te worden. Op dit moment zijn er niet of nauwelijks dergelijke geclusterde woonvormen in de gemeente aanwezig voor deze zorgdoelgroep.

Woningcorporatie SWA geeft aan dat in sommige straten met relatief veel goedkope huurwoningen concentraties van kwetsbare doelgroepen ontstaan. Het langer zelfstandig wonen van dergelijke zorgvragers heeft geleid tot meer overlastsituaties, waardoor corporaties steeds meer capaciteit kwijt zijn aan buurtbeheer. De corporaties zijn wel goed bekend met de doelgroep en hebben de problematiek in beeld.

Het ontwikkelen van een geclusterde woonvorm met doorstroommogelijkheden kan een oplossing bieden om mensen met een zorgvraag makkelijker te laten wennen aan het zelfstandig wonen. Maar in

de praktisch uitwerking om zo'n concept te realiseren zitten nog de nodige vraagstukken rondom de exploitatie en de continuïteit in de huur van het vastgoed. Daarnaast is het de vraag of er in Achtkarspelen voldoende schaalniveau gecreëerd kan worden om zo'n concept rendabel te maken (gericht op zorgvragers uit de eigen gemeente).

De deelnemers zijn voorstander van het zelfstandig huisvesten van deze zorgdoelgroep mits er bij de toewijzing rekening wordt gehouden met voldoende spreiding. Een denkbaar middel hierbij is het gebruik van een vaste urgentieregeling; in individuele gevallen kan bij uitzondering met spoed een woning worden toegewezen.