

Woonvisie

2020-2025



Datum 26 januari 2021
Project Woonvisie 2020-2025
Behandeld door Peter van Noort

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	4
INLEIDING	7
1 BESTAANDE WONINGEN EN BUURTEN	14
2 NIEUWBOUW IN DORPEN EN WIJKEN	17
3 BETAALBAAR WONEN	24
4 WONEN EN ZORG	28
5 ENERGIETRANSITIE EN VERDUURZAMING	33
6 LEEFBARE DORPEN	37
7 DANTUMADIEL EN WONINGBOUW	40

Samenvatting

Deze woonvisie legt op hoofdlijnen vast wat de basis is voor preciezere woonplannen en -afspraken in de komende vijf jaar. De hoofdlijnen werken we als gemeente uit in een woonagenda op basis waarvan we in gesprek gaan met de Mienskip en met partners. Daarbij maken we gebruik van opgehaalde informatie, zoals uit de enquête onder bewoners. Zo werken we toe naar gedragen plannen, met oog voor de lokale omstandigheden en behoeften, maar ook lettend op het grotere geheel. De woonvisie is ook de basis voor het maken van nieuwe prestatieafspraken met de corporatie.

Onze woonvisie bevat 7 speerpunten voor de komende jaren:

1. Toekomst geven aan bestaande woningen en buurten;
2. Nieuwbouw in dorpen en wijken, omgang met groei en krimp;
3. Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad: betaalbaar, beschikbaar en met kwaliteit;
4. Wonen en zorg in dorpen en wijken;
5. Energietransitie en verduurzaming;
6. Leefbare dorpen: sociaal en veilig, met bereikbare voorzieningen;
7. Samenwerking gemeente, belanghebbenden en bewoners.

Hieronder staan de onderwerpen van de woonagenda bijeengebracht. In de hoofdtekst van deze visie beschrijven we vanuit welke achtergrond en overwegingen we hiertoe komen.

✓ **Woonagenda: Toekomst geven aan bestaande woningen en buurten**

- ✓ De focus van het woonbeleid richten op de kwaliteit van bestaand dorpsgebied en de bestaande woningvoorraad;
- ✓ Eigenaren en bewoners faciliteren en ondersteunen bij een (betaalbare) verduurzamingsopgave;
- ✓ Juist bij mutatie van betaalbare woningen zorgen dat deze aantrekkelijk worden voor renovatie door starters op de woningmarkt;
- ✓ Afspraken maken met de corporatie en huurdersorganisatie over voortgaande, betaalbare woningverbetering;
- ✓ Preventief beleid ontwikkelen voor leegstand en verpaupering in de particuliere woningvoorraad en leegstaande panden;
- ✓ Samen met corporatie en de Mienskip plannen maken om bestaand vastgoed toekomst te geven.

✓ **Woonagenda: Nieuwbouw in dorpen en wijken, omgang met groei en krimp**

- ✓ Realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen om in te spelen op de vraag naar woningen voor diverse doelgroepen en in verschillende segmenten. Dus bouwen naar reële behoefte en ook in kleine kernen nieuwbouw als daar behoefte is;
- ✓ Permanente analyse van de woningmarkt op basis van monitoring en kwalitatief afstemmen van plannen en projecten hierop. De kwantitatieve opgave stemmen we af in regioverband (ANNO) en in overleg met de provincie. Zodra nieuwe prognoses zijn uitgebracht, worden deze met alle partijen die betrokken zijn bij het woonbeleid besproken en beoordeeld op de consequenties voor het woonprogramma;

- ✓ Als gemeente en in regioverband hanteren we het Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven om te beoordelen of plannen voldoende 'kwaliteit' toevoegen;
- ✓ Daarbinnen gelden als 'pluspunten' onder meer: energieneutraal en levensloopgeschikt bouwen;
- ✓ Gemengd bouwen is het uitgangspunt. We willen de doorstroming bevorderen en monotone buurten voorkomen;
- ✓ Zorgen voor levensloopgeschikte woningen en voldoende kansen voor starters en jonge gezinnen;
- ✓ Bij meerdere concrete aanvragen voor woonwagendplaatsen in regionale samenwerking een inventarisatie doen en eventueel de vraag faciliteren in afstemming met de corporatie in het werkgebied;
- ✓ Klimaatadaptief bouwen en in Omgevingsvisie gemeente opnemen;
- ✓ Aandacht voor een goede omgevings- en beeldkwaliteit en welstand. Hiervoor wordt onder andere een nieuw welstandsbeleid ontwikkeld.

3. Woonagenda: Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad; betaalbaar, beschikbaar en met kwaliteit

- ✓ Samen met de corporatie vinger aan de pols (aan de hand van kengetallen) om keuzes te maken voor afname, stabiliteit of groei van de sociale voorraad. De druk op de sociale voorraad kan bijvoorbeeld toenemen door veranderende economische omstandigheden, inkomens in de gemeente die gemiddeld laag zijn en instroom van specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld uit intramurale instellingen;
- ✓ Woonlasten: worden naast huur en energie ook bepaald door gemeentelijke heffingen en belastingen;
- ✓ Gemeente helpt de corporatie waar mogelijk om vervanging en nieuwbouw mogelijk te maken: met sociale grondprijzen of andere middelen op maat;
- ✓ Verdunnen naast renovatie als middel om bij afname van de vraag toch te vernieuwen;
- ✓ Verduurzaming gericht op betaalbaarheid, in afstemming met de corporatie. Hier zullen we 2x per jaar overleg over voeren en afspraken maken;
- ✓ Verdere stappen zetten met de corporatie in vroegsignalering van betalingsachterstanden en het voorkomen daarvan;
- ✓ Gezamenlijke herijking van de 'Raamovereenkomst Prestatieafspraken' op basis van de Woonvisie.

4. Woonagenda: Wonen en zorg in dorpen en wijken

- ✓ We zetten ons in om bestaande (zorg)voorzieningskernen ook in de toekomst die positie te laten behouden;
- ✓ Maatwerk speciale en bijzondere woonvormen voor de kleinere dorpen op basis van lokale vraag en initiatieven, zoals bijvoorbeeld "Weer Thuis";
- ✓ Nieuwe woningen worden zoveel mogelijk levensloopgeschikt en voor meerdere doelgroepen geschikt;
- ✓ Ouderen moeten zolang mogelijk in hun eigen woning kunnen wonen. De gemeente doet onderzoek naar de inzet van instrumenten voor langer zelfstandig thuis wonen bijvoorbeeld met inzet van SVn-middelen (blijverslening of variant daar op);
- ✓ We gaan onderzoeken of een bredere aanpak (campagne) mogelijk is: aanpassen van woningen als kans om ook iets te doen aan de energetische kwaliteit (lasten, comfort);
- ✓ Gemeenten, corporatie en zorginstellingen houden minstens 2x per jaar een overleg over ontwikkelingen van de woon-zorgcomplexen. Vooral herontwikkeling en (vervangende) nieuwbouw moet goed worden afgestemd;

- ✓ Het voeren van een actief integratiebeleid voor vergunninghouders, zoals de gemaakte afspraken tussen gemeenten, corporatie en welzijn- en zorgorganisaties;
- ✓ We willen samenwerken met zorg- en welzijnsinstellingen, corporatie, ondernemers en niet-professionele partijen. Met al onze partners willen we samenwerken en invulling geven aan goed wonen en welzijn.

5. Woonagenda: Energietransitie en verduurzaming

- ✓ Met de corporatie afspraken maken over verduurzaming en betaalbaar wonen in de periode 2020-2030, o.a. via de werkgroep verduurzaming. Deze werkgroep is vanuit de prestatieafspraken betrokken bij dit proces;
- ✓ Met voorlichting en communicatie huiseigenaren stimuleren;
- ✓ Aanvullend op landelijke financiële instrumenten, lokale instrumenten ontwikkelen om ook de niet-financierbare groep te helpen;
- ✓ Onderzoek doen in dorpen en buurten, om te achterhalen waar de behoefte en motivatie ligt en daar plannen voor maken;
- ✓ Duurzaamheidsinitiatieven op dorps- of buurniveau ondersteunen en faciliteren, met vouchers voor coöperaties, door het lokaal inzetten van beschikbare Rijksmiddelen zoals de RRE-subsidies op woningniveau;
- ✓ In een nieuwe Platformstructuur mogelijkheden voor verduurzaming bespreken met onze belanghebbenden;
- ✓ Omgang met water en hitte samen met maatschappelijke partners laten doorklinken in plannen voor nieuwe gebieden én de bestaande woonomgeving. Dit krijgt zijn beslag in de Omgevingsvisie.

6. Woonagenda: Leefbare dorpen, sociaal en veilig met beschikbare voorzieningen

- ✓ We zoeken met onze dorpen naar een structuur waarin maatschappelijke voorzieningen (voor onderwijs, sport, cultuur en ontmoeten) toekomstbestendig zijn: betaalbaar, bereikbaar (waaronder OV tussen dorpen), waar mogelijk geclusterd met het oog op meer samenwerking en multifunctioneel gebruik. Dit maakt deel uit van ons proces waarin we met de dorpen in gesprek blijven en samen plannen maken;
- ✓ We werken gebiedsgericht in samenwerking met de corporatie;
- ✓ Er is ruimte voor pilots;
- ✓ Openbare ruimte (waaronder verkeersveiligheid en onderhoud) heeft voortdurend aandacht;
- ✓ We zoeken naar instrumenten voor behoud van sociale cohesie, veiligheid en een evenwichtige bevolkingssamenstelling;
- ✓ Integratie in het dorp; aandacht voor draagkracht;
- ✓ Zoeken naar nieuw evenwicht in kwetsbare kernen (met het oog op huishoudens, woningtypologie, voorzieningen);
- ✓ Krimp en kwetsbare kernen: aandacht voor fysieke omgeving als woningen leeg komen te staan.

Inleiding

Dantumadiel staat bekend om het prettige woon- en werkklimaat en de gevarieerde woonomgeving met grotere en kleinere kernen. We willen als gemeente werken aan versterking van die kwaliteit: een ideale plek voor mensen die een woning zoeken in een ruime en groene omgeving, waarin de grote en kleine kernen elkaar aanvullen. Daarbij gaat het ons om meer dan alleen de stenen: we willen dat de sociale kwaliteit in onze kernen een goede reden is om in het gebied te blijven of komen wonen.

Deze woonvisie: hoofdlijnen, basis voor preciezere plannen en afspraken

Met een woonvisie geven we als gemeente richting aan ontwikkelingen in de gemeente die met wonen of direct aangrenzende thema's van doen hebben. De woonvisie gaat over hoofdlijnen, principiële keuzes over wat voor woongemeente we op termijn willen zijn en hoe we hier naartoe willen werken. De visie geldt tot 2025, maar kijkt ook naar de langere termijn. Daarbinnen maken we concretere plannen en afspraken:

- ✓ Met de woonvisie geeft de raad aan het college ruimte om een jaarlijkse uitvoeringsagenda op te stellen: de Woonagenda van het college. Deze richt zich op uitvoering in de jaren 2020–2025 en deze actualiseren we elk jaar. Bij deze actualisaties toetsen we ook steeds of de visie om bijstelling vraagt.
- ✓ Corona en gevolgen voor het woonbeleid: het is onmogelijk de gevolgen van de coronacrisis op de woningmarkt te voorspellen. We zullen bij onze jaarlijkse gesprekken en actualisaties steeds overwegen in hoeverre de gevolgen moeten leiden tot andere keuzes. Dit geeft voor ons aanleiding om duidelijkheid te scheppen over de actualisatie van de woonvisie. De woonvisie is een dynamisch document waarbij aan de hand van het woonprogramma, de woningbouwprogrammering, de prestatieafspraken en overleg met de stakeholders jaarlijks zal worden bepaald of en op welke onderdelen een actualisatie nodig is. Mede gezien de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt en de impact van de coronacrisis is deze actualisatie extra urgent en noodzakelijk.
- ✓ Op basis van de nieuwe Woonvisie zal het college ook de woningbouwprogrammering heroverwegen en bijstellen. Deze programmering moet aansluiten op de doelen in de eigen woonvisie en op de regionale woningbouwafspraken die de regiogemeenten en de provincie Fryslân maakten. Daarbij worden het reeds aanwezige Afwegingskader voor bouwplannen en de woningmarktmonitor gebruikt als hulpmiddelen. De gemeente Dantumadiel heeft samen met de gemeenten Achtkarspelen, Noardeast-Fryslân en Tytsjerksteradiel zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau structureel afstemming over het woningbouwprogramma. De uitwerking krijgt een plek in de Woonagenda.
- ✓ Met de corporatie en huurdersorganisatie maken we prestatieafspraken, zoals voorgeschreven in de Woningwet uit 2015: een raamovereenkomst voor meerdere jaren en een jaarlijks bod. Deze visie is daarvoor de onderlegger. De huidige Raamovereenkomst Prestatieafspraken loopt in 2020 af. De actualisatie van deze raamovereenkomst zal samen met de betrokken corporatie Thús Wonen en de huurdersorganisatie de Bewonersraad worden uitgevoerd. Het werkgebied van de grootste woningbouwcorporatie Thús Wonen komt volledig overeen met het grondgebied van de gemeente. De Bewonersraad is als huurdersorganisatie vertegenwoordiger van de huurders en komt op voor de belangen van de huurders in het werkgebied van de corporatie.
- ✓ Ook voor marktpartijen zoals ontwikkelaars is de visie een leidraad, naast andere gemeentelijke vastgestelde kaders zoals bestemmingsplannen.

De Woonvisie staat niet op zich maar heeft raakvlakken met vele beleidsterreinen, waaronder de Ruimtelijke Ordening (RO) en het actuele Grondbeleid. De visie is één van de bouwstenen voor de gemeentelijke Omgevingsvisie en voor themavisijs zoals duurzaamheidsbeleid.

Zeven speerpunten

Onze ambitie hebben we vertaald naar 7 speerpunten voor de komende jaren:

1. Toekomst geven aan bestaande woningen en buurten;
2. Nieuwbouw in dorpen en wijken, omgaan met groei en krimp;
3. Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad: betaalbaar, beschikbaar en kwaliteit;
4. Wonen en zorg in dorpen en wijken;
5. Energietransitie en verduurzaming;
6. Leefbare dorpen: sociaal en veilig, met bereikbare voorzieningen;
7. Samenwerking gemeente, belanghebbenden en bewoners.

Totstandkoming en draagvlak

Voor het maken van deze woonvisie maakte de gemeente gebruik van kennis en opvattingen van zowel gemeentelijke experts als van professionals en inwoners uit het gebied.

Voorbeelden:

- ✓ Interviews met externen in het kader van het marktonderzoek in 2020;
- ✓ Een sessie met professionals over innovatieve woonvormen in 2018;
- ✓ Een enquête onder inwoners in 2020 (zie bijlage);
- ✓ Nauw contact met de woningcorporatie Thús Wonen en huurdersorganisatie 'De Bewonersraad';
- ✓ Sko ris oan: bewonersraadpleging.

Hieronder zijn schematisch de stappen weergegeven waarmee we tot een dynamische woonvisie komen die we continu doorontwikkelen.



In gesprek met de Mienskip en met partners plannen maken

Voor het bereiken van onze ambities nemen wij een actieve, faciliterende en regisserende rol aan. Daarin staat samenwerking centraal met belanghebbenden (bedrijven, organisaties, corporaties en makelaars) en natuurlijk de Mienskip. Dit zijn o.a. de corporatie, huurdersorganisatie, particuliere woningbezitters, dorpsbelangen, ontwikkelaars, makelaars en zorgpartijen. De gemeente is daarin vooral de partij die aangeeft welke ontwikkelingen passen bij de doelen, die stimuleert en dingen mogelijk maakt binnen geldende wetten en regels, of juist ongewenste ontwikkelingen bijstuurt of tegenhoudt. De daadwerkelijke realisatie van ideeën en projecten ligt in de meeste gevallen in handen van de vele belanghebbenden en inwoners. Samenwerking en draagvlak is dus essentieel.

De uitkomsten van eerdere contactmomenten en de recente enquête worden gebruikt bij het uitwerken van de samenvatting van de belangrijkste beleidsuitgangspunten (de Woonagenda). Het is de bedoeling op basis van de Woonagenda vervolgens het gesprek met de Mienskip aan te gaan om te komen tot concrete plannen en projecten.

Een andere uitwerking is het organiseren van het Platform Wonen: we onderzoeken hoe we dit het beste kunnen inrichten. Doel is om jaarlijks breed te overleggen met corporatie, huurdersorganisatie en marktpartijen, eventueel andere partners zoals vertegenwoordigers van particuliere woningbezitters, dorpsbelangen en zorgpartijen. Het overleg dient om kennis en ideeën uit te wisselen en projecten af te stemmen met marktpartijen.

Het Platform Wonen:

- ✓ wordt opgezet in afstemming met de regio (ANNO);
- ✓ draagt bij aan het creëren van draagvlak voor het woonbeleid;
- ✓ levert inbreng voor het woonbeleid;
- ✓ biedt ruimte voor interactief dialoog met inwoners en belanghebbenden;
- ✓ biedt ruimte om de woonvisie periodiek te bespreken.

Keuzes maken en monitoren

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningbouwinitiatieven aansluiten bij de actuele kwalitatieve woningbehoefte en de volkshuisvestelijke ambities is in 2019 ook een Afwegingskader voor woningbouwplannen in de gemeente en de regio ontwikkeld. Dit kader houdt rekening met woningvraag, ruimtelijke kwaliteit, draagvlak en procedurele overwegingen. Doel van het kader is om ook snel duidelijkheid te kunnen geven aan initiatiefnemers, hen allemaal op dezelfde manier te behandelen, zodat we snel(ler) ja of nee kunnen zeggen, of aanbevelingen mee kunnen geven om een plan beter passend te maken. Dit kader willen we de komende jaren gebruiken voor het beoordelen van alle nieuwe woningbouwplannen. We gaan het kader op basis van de opgedane ervaringen structureel evalueren en waar nodig aanpassen. Welke plannen voegen voldoende (toekomstbestendige) kwaliteit toe? De reikwijdte en toepassing van het Afwegingskader zal worden gekoppeld aan de afspraken die hierover in het kader van de regionale woningbouwafspraken met de provincie worden gemaakt. Samen met de Regionale Woningmarktmonitor draagt het Afwegingskader bij aan het realiseren van de kwalitatief benodigde woningbouwplannen binnen gemeente en regio.

Om de ongeveer vier jaar doen de regiogemeenten d.m.v. een woningmarktanalyse onderzoek naar de woningmarkt. In de woningmarktanalyse wordt teruggekeken maar worden ook voorspellingen en verwachtingen geschetst. Doorlopend monitoren de regiogemeenten bovendien de feitelijke ontwikkelingen. Doorlopend monitoren de regiogemeenten bovendien de feitelijke ontwikkelingen. De monitor, waarvan de eerste versie in 2019 is ontwikkeld, wordt jaarlijks geactualiseerd.

Wettelijke kaders

Het gemeentelijke beleid voeren wij uit binnen wettelijke kaders. Hierna volgt een samenvatting van enkele belangrijke kaders:

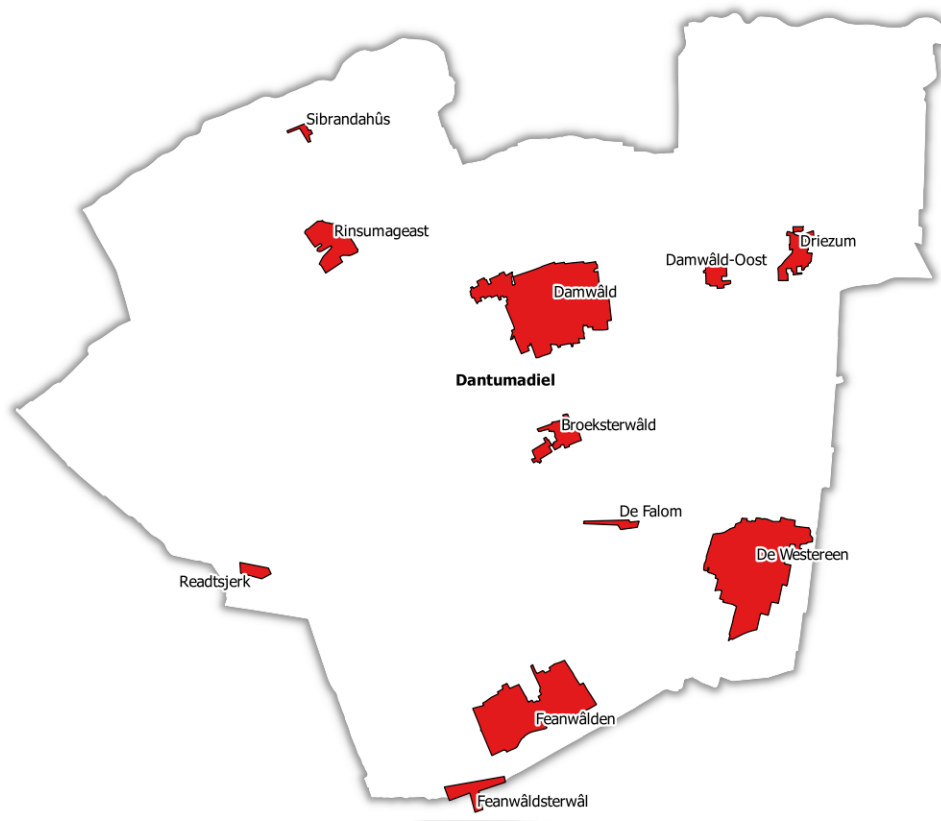
Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. Deze wet geeft richting aan de volkshuisvestelijke taken van woningcorporaties. Kern van de nieuwe Woningwet is dat corporaties zich in de basis moeten richten op het bieden van betaalbare woningen voor de laagste inkomensgroep en andere DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang). De mogelijkheden voor niet-DAEB activiteiten (zoals het ontwikkelen van vrije sector huur, commercieel vastgoed of koopwoningen) zijn beperkt. Er wordt vanuit het Rijk wel gewerkt aan verruiming van de mogelijkheden voor corporaties om te bouwen in de middenhuur. Op dit moment zijn er geen signalen dat dit voor onze gemeente van belang is. Wanneer dit wel gaat spelen zullen we hiervoor een afweging maken op basis van deze visie, het Afwegingskader (werkdokument) en de in ontwikkeling zijnde woningmarktanalyse en woningmarktmonitor 2020.

De woningcorporaties moeten passend toewijzen. Dit betekent dat zij sinds 1 januari 2016 minstens 90% van hun sociale huurwoningen (tot €737) aan hun doelgroep verhuren. Deze doelgroep bestaat uit minstens voor 80% uit huurders met een inkomen tot €39.055 en uit maximaal 10% uit huurders met een inkomen tot €43.754 (prijspeilen: 2020). Dit betekent ook dat er voldoende betaalbare huurwoningen voorhanden dienen te zijn om te voldoen aan het passend toewijzen. Woningcorporaties moeten aan tenminste 95% van de huishoudens met de laagste inkomens een passende woning toewijzen. Het gaat om de groep met recht op huurtoeslag, en onder de voor hen geldende aftoppingsgrens.

De Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) biedt de gemeente een set instrumenten om haar verantwoordelijkheid voor de goede ruimtelijke ordening op een goede wijze invulling te kunnen geven. Om een zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is in het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) een toetsingsinstrumentarium opgenomen: de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het doel van deze Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving te bevorderen. Bij nieuwe ontwikkeling buiten het bestaand bebouwd gebied is een motivering van de behoefte nodig: dan gaat het om een beeld van de kwalitatieve woningbehoefte en de mogelijkheden op inbreidingslocaties om in deze behoefte te voorzien. Via het regionale onderzoek in het kader van de woningbouwafspraken wordt zowel de vraag als het lopende planaanbod gemonitord. In de woningbouwplanning wordt een onderscheid gemaakt tussen binnen- en buitendorps. Bij inbreidingslocaties volstaat een onderbouwing van de behoefte. Door monitoring van de woningbehoefte kan een onderbouwing worden geleverd. Daarmee worden gewenste woningen van de juiste kwaliteit toegevoegd. Het afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen zoals vastgesteld in deze woonvisie waarborgt dit. De gemeente moet de onderbouwing bij het bestemmingsplan of omgevingsplan regelen. Uitgangspunt voor de gemeente is om waar dit kan zoveel mogelijk binnen de kern te bouwen om de kwaliteit van de kern en bestaande voorraad te borgen. Om een goede structuur in dorp of wijk te behouden is het niet altijd mogelijk om binnen de kern te bouwen. Het behouden van voldoende groen en ruimte, onder andere vanwege klimaatadaptatie, ruimtelijke kwaliteit en voor facilitering van andere voorzieningen kan betekenen dat er buiten de kern gebouwd moet worden. In een aantal gevallen is ook de gewenste kwaliteit en het benodigde segment alleen realiseerbaar buiten de kern.

Op dit moment werkt de gemeente Dantumadiel binnen de Omgevingswet aan diverse beleidskaders, waaronder de Omgevingsvisie en een Duurzaamheidsvisie. De Woonvisie (inclusief Woonagenda) fungeert binnen de Omgevingsvisie als bouwsteen voor het wonen. De Woonvisie (inclusief Woonagenda) zal daarom goed moeten aansluiten op de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking en gaat over de fysieke leefomgeving in brede zin en raakt thema's als veiligheid, zorg, milieu, welzijn, verkeer en financiën. De wet streeft een integrale benadering van de leefomgeving na, waarin vele partijen een eigen, sterke rol spelen. Het college van burgemeester en wethouders moet zich daarom bewust zijn van de ambities en het sturen daarop. Onder de werking van de Omgevingswet staan gemeenten, inwoners en regionale partners samen aan het roer. De Omgevingswet biedt de kans kwaliteitscriteria, die zijn vastgelegd in beleidsstukken zoals de woonvisie, te integreren in het omgevingsplan (zoals in het verleden parkeernormen in het bestemmingsplan werden opgenomen). En voorbeeld daarvan is het benoemen van randvoorwaarden om in CPO (Collectief particulier Opdrachtgeverschap) te bouwen. Een ander voorbeeld is het verankeren van het Afwegingskader voor woningbouwplannen, waardoor nieuwe initiatieven via het omgevingsplan aan dat kader onderworpen zijn. Voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is het op basis van de Ladder Duurzame Verstedelijking in het Besluit Ruimtelijke Ordening voorschrift dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake moet zijn van een aantoonbare regionale behoefte. De Woonvisie wordt dan ook afgestemd met de regiogemeenten.

Onze gemeente



Tabel 1: inwoners en huishoudens naar tijdvak, per cluster

Per cluster	Inwoners			Huishoudens		
	2010	2015	2019	2010	2015	2019
Gemeente Dantumadiel	19070	18850	18770	7515	7625	7655
Broeksterwâld e.o.	1455	1465	1450	550	555	550
Damwâld	5595	5655	5605	2250	2300	2310
De Westereen	5210	5100	5020	2110	2135	2125
Driezum e.o.	2035	1960	1955	680	690	695
Feanwâlden	3600	3505	3560	1475	1495	1525
Rinsumageast	1175	1165	1180	450	450	450

*De clusters zijn vastgesteld op basis van het Regionaal Woningmarktonderzoek (2017)

Leeswijzer

- **Hoofdstuk 1** gaat in op de toekomst van bestaande woningen en buurten. De meeste woningen van de toekomst staan er immers ook vandaag al. Hoe maken en houden we deze woningen toekomstbestendig? Veel bestaande woningen zijn energetisch van onvoldoende kwaliteit en verbetering is dan ook nodig om deze, veelal particuliere woningen, toekomstbestendig te maken. Hier ligt een belangrijke gemeentelijke taak als het gaat om het faciliteren van initiatieven en het voorlichten en ondersteunen van particuliere woningeigenaren.
- **Hoofdstuk 2** gaat over de nieuwbouw in de gemeente. Niet alleen in de grotere plaatsen, maar in al onze dorpen is er in meer of mindere mate vraag naar nieuwbouw. Nieuwbouw dient complementair te zijn aan wat er al is.
- **Hoofdstuk 3** richt zich op de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad (betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit staan hierbij centraal). Hoe gaan we de komende jaren voorzien in de verwachte sociale woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief? Daarbij is het niet alleen van belang om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor mensen met een kleine portemonnee, maar vooral ook om deze woningen voldoende betaalbaar te houden.
- **Hoofdstuk 4** is gericht op wonen en zorg. Steeds meer mensen met een zorgvraag zullen langer zelfstandig wonen. Hoe zorgen we er als samenleving voor dat deze mensen zich ook in een zelfstandige woonsituatie kunnen redden, gelet op hun woning, de omgeving, welzijn en de organisatie van mantelzorg en professionele zorg? Wat is er daarnaast nodig voor zorgvragers die afhankelijk zijn van zware (verpleeghuis)zorg?
- **Hoofdstuk 5** gaat in op de opgaven in het kader van de Energietransitie en verduurzaming. Deze opgave in de gemeente vraagt gezien de demografie en de kwaliteit van de woningvoorraad om een effectieve sturing. Niet alleen de opgave zelf maar ook de voorlichting hierover naar eigenaren en bewoners vraagt in relatie tot de betaalbaarheid van de opgave om een regisserende rol van de gemeente.
- **Hoofdstuk 6** gaat over leefbaarheid in onze gemeente. Daarbij streven we naar sterke en toekomstbestendige voorzieningenstructuur in de voorzieningenkernen en vitale woonkernen. Het gaat hierbij om voorzieningen en de bereikbaarheid hiervan, maar ook over sociale samenhang en veiligheid.
- **Hoofdstuk 7** geeft aandacht aan de samenwerking tussen de gemeente, belanghebbenden, andere marktpartijen, maar zeker ook de Mienskip. De woningbouwopgave is al lang geen zaak meer van alleen de gemeente en de woningbouwcorporatie. De complexe opgave(n) op de woningmarkt vraagt om een integrale aanpak waarbij alle betrokken partijen een aandeel leveren. Een door onze inwoners gedragen woonbeleid is hierbij van groot belang. Dit levert over het algemeen een betere slagingskans voor projecten op met een hogere kwaliteit.
- **Hoofdstuk 8** gaat in op de specifieke onderwerpen die voor onze gemeente belangrijk zijn. Deze onderwerpen zullen na het inspraakrijp verklaren van de Woonvisie door de raden per gemeente afzonderlijk in de eigen gemeentelijke Woonvisie worden opgenomen.

1 Bestaande woningen en buurten

1.1 Achtergrond en opgaven

1.1.1 Ontwikkelingen op de woningmarkt

De huidige markt laat een sterke vraag naar nieuwbouwwoningen zien en is vooral kwalitatief van aard. Evengoed zal de woningvraag voor het grootste deel zijn weg vinden in de bestaande voorraad. Afnemende huishoudensgroei of lokaal beginnende huishoudensafname versterkt dit beeld in de komende jaren. Deze woningen aan de huidige en toekomstige eisen van deze tijd te laten voldoen is nu de opgave. Over het algemeen geven woningzoekenden de voorkeur aan een woning die voorzien is van een flexibele indeling, goede isolatie, moderne badkamer en keuken. Zij zoeken vaak een woning waar geen grote onderhoudsinvesteringen nodig zijn om de concurrentie met nieuwbouw blijvend aan te kunnen.

Op middellange en langere termijn zullen naar verwachtingen steeds meer woningen uit de bestaande voorraad (zowel koop als huur) op de markt komen als gevolg van de bekende demografische trends. Door vergrijzing verhuizen steeds meer ouderen naar een aangepaste woonvorm of komen te overlijden. Voor een deel zal het gaan om (sterk) verouderde en energetisch slechte(re) woningen die op de markt komen. Daarmee wordt het vraagstuk van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad de komende jaren steeds belangrijker. Een positief aspect is wel dat door het vrijkomen van woningen de doorstroming weer op gang kan komen. Het is zaak bij het toevoegen van woningen goed te kijken naar de kwalitatieve balans op de lokale woningmarkt. Inbreiding, maatwerk en energetische maatregelen kunnen bijdragen aan het behouden van kwaliteit en leefbaarheid.

1.1.2 Als we niets doen, wordt een deel van de woningvoorraad kwetsbaar

De bouw van nieuwbouwwoningen kan de verkoopbaarheid van woningen uit de bestaande voorraad onder druk zetten. Dit geldt niet zozeer voor de woningen aan de bovenkant van de markt (goed onderhouden woningen, karakteristieke woningen, populaire kernen/buurten), maar wel voor de woningen aan de onderkant van de markt, zoals veel vroeg-naoorlogse rijwoningen, woningen met veel achterstallig onderhoud of woningen waar beperkte vraag naar is.

Tabel 2: Woningvoorraad naar type, per cluster					
Per cluster	Woningen	Type		Bouwjaar	
Cluster KAW	2019	Eengezins	Meergezins	Voor 2000	Na 2000
Gemeente Dantumadiel	8147	7332	815	7414	733
Broeksterwâld e.o.	565	560	5	535	30
Damwâld	2390	2177	213	2196	194
De Westereen	2314	1970	344	1991	323
Driezum e.o.	720	714	6	653	67
Feanwâlden	1614	1406	208	1532	82
Oentsjerk-Aldtsjerk-Mûnein-Readtsjerk	79	78	1	74	5
Rinsumageast	465	436	12	424	24

*De clusters zijn vastgesteld op basis van het Regionaal Woningmarktonderzoek (2017)

1.2 Onze Visie

We willen er voor zorgen dat de bestaande voorraad in de toekomst voldoende kwaliteit biedt, als bindende kwaliteit voor mensen in onze gemeente. Daarmee behouden we doorstroming van mensen naar voor hen passende woningen en voorkomen we leegstand in zowel de huursector als de koopsector. In de basis biedt onze bestaande woningvoorraad voldoende mogelijkheden om op de lange termijn voor veel verschillende doelgroepen aantrekkelijk te zijn en te blijven.

1.2.1 Vergroten van investeringen in de energetische kwaliteit van koopwoningen

Gelet op het grote aandeel van de particuliere woningvoorraad in onze gemeente is het steeds meer zaak dat particuliere woningeigenaren gestimuleerd worden om aan de slag te gaan met het verbeteren van de energetische kwaliteit, woonaantrekkelijkheid en levensloopgeschiktheid van hun woning. De financiële consequenties van de verduurzaming zijn niet door alle bewoners te dragen.

Niet iedere bewoner heeft voldoende middelen om hier op korte termijn in te investeren. Ook is het nog onduidelijk welke investeringen naar de toekomst toe het meest verstandig zijn. Dit zorgt voor terughoudendheid bij eigenaren en bewoners als het gaat om het verduurzamen van de woning. Hoe we particuliere woningeigenaren willen stimuleren te verduurzamen is opgenomen in hoofdstuk 5.

1.2.2 Bestaande woningen aantrekkelijk maken voor starters

Hoewel er in onze gemeente relatief veel betaalbare koopwoningen in de bestaande voorraad zijn te vinden, is het probleem vaak dat deze woningen niet de juiste kwaliteit bieden, bijvoorbeeld als het gaat om het onderhoudsniveau, het (te) grote kaveloppervlak en de energetische kwaliteit. Het aantal bestaande woningen is verreweg het grootst en hiermee zullen we het de komende jaren in hoofdzaak moeten doen. Door het energiezuiniger maken en aanpassing van bestaande woningen kan hierop worden ingespeeld. Een natuurlijk moment, zoals bij renovatie of verkoop van de bestaande woning, is hiervoor het meest geschikt. Bij nieuwbouw nemen we ook de bestaande woningmarkt in ogenschouw om zo de juiste balans vast te houden. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot transformatie van bestaande panden, sloop-nieuwbouw of herstructurering. Juist voor starters op de woningmarkt is dat relevant: voor hen is dan minder vaak nieuwbouw nodig.

1.2.3 De sociale huurvoorraad toekomstbestendig en betaalbaar maken

Net als in de particuliere voorraad dient ook de kwaliteit van de sociale huurvoorraad verbeterd te worden. De corporatie heeft hierin samen met de gemeenten ook de afgelopen tien jaar flinke stappen gezet, via vervanging, verbetering en transformatie. Met die samenwerking gaan we de komende jaren onverminderd door. Voor de huurdersorganisatie de Bewonersraad is het belangrijk dat bij de aanpassing van de huurvoorraad er voldoende aandacht is voor de (toekomstige) betaalbaarheid van de huurvoorraad in relatie tot de verbetering van de energetische kwaliteit. Op basis van de Woningwet 2015 maken we hierover als gemeente samen met de betrokken corporatie en de Bewonersraad goede afspraken via de jaarlijkse cyclus van de prestatieafspraken.

1.2.4 Voorkomen van leegstand

Vooraf in de woningen met een matige en slechte energetische kwaliteit van de woningvoorraad zal naar verwachting op de langere termijn sprake zijn van achterblijvende prijsontwikkeling, moeilijke verkoopbaarheid en kans op leegstand. Hierdoor neemt de kans op verkrotting en verpaupering toe met alle gevolgen van dien. Ondanks het feit dat elke woningeigenaar zelf een eigen verantwoordelijkheid heeft, zullen we door voorlichting als een vorm van preventief beleid moeten voorkomen dat in de dorpen de kwaliteit van de leefomgeving verslechtert. Bij excessen gaan we het gesprek aan en waar nodig zetten we (preventief) juridische instrumenten in om verwaarlozing en verpaupering tegen te gaan. We zoeken hierbij ook contact met de Mienskip: vaak hebben inwoners of ondernemers ideeën voor plekken of gebouwen.

1.2.5 Kansen benutten voor transformatie

Het aantal kleine 1- en 2-persoonshuishoudens neemt de komende jaren toe. Dit komt deels door de vergrijzing in de gemeente (meer alleenstaande ouderen), maar ook door meer (echt)scheidingen en meer starters die de woningmarkt betreden. De vraag naar kleinere wooneenheden zoals appartementen voor de doelgroep vanaf 55 jaar neemt toe, terwijl onze gemeente over relatief veel ruime woningen (2-onder-1-kapwoningen, vrijstaande woningen) beschikt. Uiteraard is een optie om het aanbod in dit segment te vergroten, maar er liggen vooral ook kansen om transformatie binnen de bestaande voorraad te faciliteren.

1.3 Woonagenda Bestaande woningen en buurten

- ✓ De focus van het woonbeleid richten op de kwaliteit van bestaand dorpsgebied en de bestaande woningvoorraad;
- ✓ Eigenaren en bewoners faciliteren en ondersteunen bij een (betaalbare) verduurzamingsopgave;
- ✓ Juist bij mutatie van betaalbare woningen zorgen dat deze aantrekkelijk worden voor renovatie door starters op de woningmarkt;
- ✓ Afspraken maken met de corporatie en huurdersorganisatie over voortgaande, betaalbare woningverbetering;
- ✓ In samenspraak met de corporatie preventief beleid ontwikkelen voor leegstand en verpaupering in zowel de particuliere woningvoorraad en leegstaande panden als mede in de woningvoorraad van de corporatie. Op welke wijze dat vorm wordt gegeven is een punt van nader te bepalen uitwerking. Samen met corporatie en de Mienskip plannen maken om bestaand vastgoed toekomst te geven.

2 Nieuwbouw in dorpen en wijken

2.1 Achtergrond en opgaven

2.1.1 Groei en krimp gaan hand in hand

In de huidige woningmarkt zien we een grote vraag naar bestaande en ook nieuwe woningen. Dit komt voort uit een uitgestelde verhuisbeweging in de crisisjaren in combinatie met een lage rentestand, die het aantrekkelijk maakt om te verhuizen. We zien dat er vooral in de grotere voorzieningskernen een grote woningvraag is. Maar ook in kleinere kernen is er vraag. Wanneer we kijken naar de demografische ontwikkelingen en trends op de woningmarkt is dat logisch: het aantal huishoudens in de regio als geheel groeit en in alle kernen herkennen wij behoefte. Overal geldt bovendien: het inspelen op de actuele woningvraag is een belangrijk middel om mensen aan hun dorp te kunnen binden. Tegelijkertijd zien we dat de groei de komende jaren afneemt. Het aantal huishoudens in de gemeente en in de regio als geheel zal ergens richting 2030 stabiliseren. Na 2030 zal het aantal huishoudens gaan afnemen. We krijgen dan te maken met een overschot aan woningen maar met een blijvende vraag naar kwaliteit en ook nieuwbouw. Ook in kernen waar géén groei is. Wanneer daar overschotten ontstaan, leidt dat tot een opgave in de bestaande voorraad. Het zijn beide vraagstukken die om een antwoord vragen, op verschillende plekken en verschillende momenten.

Tabel 3: inwoners en huishoudens per tijdvak, totaal			
Dantumadiel	2010	2015	2019
0 tot 15 jaar	3471	3275	3138
15 tot 25 jaar	2507	2309	2276
25 tot 45 jaar	4436	4034	3949
45 tot 65 jaar	5593	5552	5433
65 jaar e.o.	3278	3845	4127
Inwoners totaal	19285	19015	18923
Alleenstaand			2274
Paar			2529
Gezin			2953
Huishoudens totaal	7585	7725	7756

2.1.2 Balans in nieuwbouw

Wanneer nieuwbouw zich richt op de acute vraag van mensen, leidt dat tot direct resultaat maar niet tot doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Wanneer nieuwbouw gericht is op doorstroming, bijvoorbeeld door het afstemmen van aanvullende nieuwbouw voor de groeiende groep senioren op basis van de concrete marktvraag en verhuishwens, leidt dat vaak tot meerdere verhuisstappen in onze kernen. Hierdoor vinden meer mensen een passende woning. Deze laatste manier van werken is toekomstbestendig, maar bedient minder zeker de acute vraag naar wonen. Dit vraagt om een afweging.

Hoe kleiner een woonkern is, hoe meer het gaat om (individueel) maatwerk. Omdat er minder woningen zijn, is de kans dat een passende woning vrijkomt ook kleiner. Flexibel levensloopgeschikt bouwen is dan een

manier om woningen voor zoveel mogelijk mensen passend te laten zijn, maar niet iedereen vraagt daar om en soms is het kostenverhogend. Voor starters bijvoorbeeld kan dat juist een nadeel zijn. In de grotere kernen gaat het vaak ook om projectmatige woningbouw, waarin meerdere woningen van één type gelijktijdig te ontwikkelen zijn. In kleinere dorpen gaat het vaker om vernieuwing zonder groei of in combinatie met verdunning van de woningvoorraad. Nieuwbouw blijft daarbij nodig om dorpen aantrekkelijk te houden.

De laatste jaren lijkt de kwalitatieve woningvraag te veranderen. Deels als gevolg van demografische veranderingen (vergrijzing, kleinere huishoudens). Deels omdat voorkeuren veranderen waardoor andere producten gevraagd worden. Een bekend voorbeeld zijn de Knarrenhofjes en de Tiny Houses. Het is niet op voorhand duidelijk hoe groot de concrete vraag is naar dergelijke woonvormen, maar op lokaal niveau is er wel steeds vaker belangstelling voor zulke ontwikkelingen.

2.1.3 Regionale samenwerking en woningbouwafspraken

Al jarenlang maken wij als gemeente, in een regionale samenwerking, afspraken met de provincie Fryslân over de bouwprogrammering. Op grond van artikel 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014 kan de Provincie alleen meewerken aan nieuwe ruimtelijke plannen die woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit in overeenstemming zijn met een programma waarmee schriftelijk door de Provincie afgestemd is. Om te komen tot een actueel gemeentelijk woningbouwprogramma vormen de regionale woningbouwafspraken de basis. Voor ons als gemeente volgt hieruit de uitdaging om een woonvisie te maken waaruit blijkt hoe we vraag en aanbod op de woningmarkt in balans willen brengen.

Recent zijn de regionale woningbouwafspraken tot en met 2025 vastgelegd als een experiment, met instemming van de provincie, met een grote eigen verantwoordelijkheid voor de regio gemeenten. De woonvisie en de regionale woningbouwafspraken zijn 2 communicerende vaten. In deze woonvisie wordt het woonbeleid vastgelegd, de regionale woningbouwafspraken geven het kader aan wat vooral kwalitatief, maar ook kwantitatief gerealiseerd kan worden aan woningbouw. De woonvisie kan, omdat deze ook door de provincie geaccepteerd moet worden, dienen als onderbouwing voor woningbouwprojecten.

De woningbouwafspraken, het Afwegingskader en de monitor zullen worden ingezet voor het opstellen van een flexibel woningbouwprogramma van de gemeente. Dit is een nadere uitwerking van de woonvisie, wat gericht is op uitvoering, waarbij het beleid kaderstellend is. De precieze invulling van de projecten is geen onderwerp van deze visie, maar zal in een later stadium, maar wel zo direct mogelijk volgend op de vaststelling van de woonvisie, worden uitgevoerd. Hierbij blijft afstemming met de regiogemeenten en de provincie noodzakelijk om te toetsen of ze passen binnen de kaders van de regionale woningbouwafspraken. Met de Mienskip zal het gesprek worden aangegaan wat er binnen die kaders in de dorpen mogelijk is. Hierbij blijft een balans in de regionale woningmarkt het uitgangspunt, conform het gestarte experiment.

2.2 Onze visie

2.2.1 Voldoende beschikbare bouw mogelijkheden, overal en altijd

We vinden het als gemeente belangrijk dat we voldoende woningen bouwen om te voorzien in de verwachte behoefte. We willen dat in alle woonkernen altijd ruimte is voor nieuwbouw: op maat, passend bij de schaal en behoefte in het dorp. Als je dit overal doet, is er altijd binnen afzienbare termijn iets beschikbaar van

ieders gading en kunnen doorstromings-treintjes ontstaan. Zo kun je mensen maximaal binden aan hun dorpen en voorkom je onnodige uitstroom naar andere dorpen of regio's. In regioverband is de woningbehoefte in kaart gebracht en vertaald naar bandbreedte (uitgedrukt in een hoog en laag scenario). Dit betekent dat we in een aantal kernen werk gaan maken voor het aanbieden van (meer) ontwikkellocaties.

Tegelijk houden we er rekeningen mee dat er in steeds meer dorpen parallel aan nieuwbouw overschotten kunnen ontstaan. Hierbij zal ook gekeken moeten worden naar verwachte vraaguitval in bepaalde woningtypen en segmenten. Zie ook het hoofdstuk over de bestaande voorraad voor oplossingen. Het vraagt ook om kritisch te zijn op de meerwaarde van plannen: zie Afwegingskader hierna. Dit betekent dat er per dorp een duidelijk beeld moet worden geschetst van de situatie, waarbij wordt nagedacht over concrete uitwerkingen en oplossingen die toekomstbestendig zijn. Op basis van de uitgangspunten van deze Woonvisie gaan we hiermee aan de slag!

2.2.2 Een Afwegingskader om de kwaliteit van nieuwbouw te bewaken

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningbouwinitiatieven aansluiten bij de actuele, kwalitatieve woningbehoefte en de volkshuisvestelijke ambities van de gemeente, willen we als regio en provincie de komende jaren sturen op basis van een gezamenlijke set van criteria. Hiervoor is in regionaal verband als werkdocument een Afwegingskader opgesteld waarmee we nieuwe woningbouwinitiatieven op kwaliteit gaan toetsen. Aan de hand van dit Afwegingskader wordt gekeken in hoeverre nieuwe plannen aantoonbaar inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte en of zij bijdragen aan andere kwalitatieve ambities, zoals langer zelfstandig wonen, verduurzamen of het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (bijvoorbeeld transformatie van leegstaand vastgoed).

2.2.3 Aanbieden wat er nog niet is, uitbreiden alleen als inbreiden niet kan

Nieuwbouw moet bij voorkeur iets bieden dat nog ontbreekt. Het kan gaan om een woningtype of prijsklasse, maar ook om ontbrekende (moderne) kwaliteit. Nieuwbouw is behalve aardgasvrij bij voorkeur ook energieneutraal en toekomstbestendig: flexibele plattegronden en inbouwen van mogelijkheden voor het levensloopgeschikt maken van de woning. Daarmee bevorderen we de doorstroming en komen er meer mensen terecht op de plek van hun wensen. We vinden dat inbreiding voor uitbreiding moet gaan en hanteren de volgende volgorde:

1. transformatie;
2. herstructurering;
3. binnendorps bouwen;
4. buitendorps bouwen.

Buitendorps bouwen is alleen mogelijk als er binnen de kern geen (redelijke) ontwikkelmogelijkheden zijn. Ook zal hierbij nadrukkelijk moeten worden gekeken naar het aanbod van bestaande koopwoningen.

2.2.4 Passend bouwen voor alle doelgroepen

We vinden het belangrijk dat er voor starters voldoende mogelijkheden blijven op de woningmarkt om een woning in onze gemeente te kopen of huren. De focus ligt op het geven van een toekomst aan de bestaande voorraad (zie hoofdstuk 1). Waar dat nodig is en geen kansen binnen de bestaande bouw aanwezig zijn, zal voor het behouden van de vitaliteit van onze kleine kernen aanvullend ruimte worden geboden voor nieuwbouw voor starters, jonge 1- en 2-persoonshuishoudens en gezinnen met kinderen (maatwerk).

Initiatieven binnen de bestaande kern die zorgen voor doorstroming en gemengd bouwen krijgen hierbij voorrang (ter voorkoming van monotone buurten).

Het aantal oudere huishoudens (65 jaar en ouder) zal de komende jaren sterk toenemen. Ook zullen zij gemiddeld langer zelfstandig blijven wonen. Dit betekent dat woningen bij nieuwbouw zo veel mogelijk levensloopgeschikt gebouwd worden, of eenvoudig aanpasbaar zijn. Zodanig dat de woningen antwoord bieden op de piek in de vergrijzing, maar ook later voor andere doelgroepen aantrekkelijk blijven. Aanvullend op het bouwbesluit valt te denken aan drempelvrij bouwen en een toilet op zowel boven- als benedenverdieping. Met een flexibele plattegrond van de woning is het soms ook mogelijk om een slaapkamer op de begane grond te realiseren. Het is van belang om bij nieuwbouw bouwers te stimuleren maatregelen te nemen om een woning aanpasbaar te maken. Ook willen we ouderen stimuleren en ondersteunen bij het daadwerkelijk aanpassen van hun woningen. Zie ook hoofdstukken 4 en 5.

2.2.5 Een specifieke woningbehoefte: standplaatsen voor woonwagens

Momenteel zijn er geen standplaatsen in de gemeente. Het huisvestingsbeleid van woonwagenbewoners is een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente moet lokaal afwegingen maken op basis van de lokale behoefte en het beleid voor woonwagens en standplaatsen vaststellen als onderdeel van de woonvisie. Bij het beleid dient voldoende rekening te worden gehouden voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners. Hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is. Daarnaast moet de corporatie voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren. Het "Beleidskader gemeentelijk woonwagen en standplaatsenbeleid" (Biza 2018) stelt dat een woningzoekende woonwagenbewoner binnen een redelijke termijn een kans op een standplaats heeft. De lokale behoefte in Dantumadiel is beperkt. Wij moeten echter wel in die behoefte voorzien. De gemeente zal in regionale samenwerking een inventarisatie naar de behoefte doen, woonwagenbeleid opstellen en uiteindelijk op basis daarvan de vraag faciliteren. Hierbij zal ook de in de gemeente werkzame corporatie worden betrokken als de vraag vanuit de primaire doelgroep van de sociale sector komt. Op dit moment is nog niet duidelijk of de ingediende vraag uit deze primaire doelgroep komt en zal dus ook in beeld moeten worden gebracht. Als er aantoonbare behoefte is, is Thús Wonen bereid om te bekijken of ze standplaatsen samen met de gemeente kunnen realiseren.

2.2.6 Plannen periodiek bijstellen op basis van monitoring

Hoewel er op dit moment veel vraag is naar zowel bestaande als nieuwe woningen, laten de demografische ontwikkelingen op lange termijn een stagnatie van de groei zien. Daarom is het belangrijk om de ontwikkelingen op de woningmarkt goed te blijven monitoren, zodat we tijdig kunnen inspelen op eventuele veranderingen en bouwen naar behoefte. Zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag (en de werking van het Afwegingskader) monitoren we periodiek in de regio. Door de woningbehoefte in de toekomst goed te blijven monitoren, houden we continu zicht of we niet teveel of te weinig woningen bouwen. Op basis hiervan stellen we plannen bij en ook zullen we ons Afwegingskader waar nodig aanscherpen. De nieuwbouwopgave is deels al ingevuld met harde plannen die de komende jaren in ontwikkeling komen. Deze plannen en nieuwe plannen zullen steeds in elkaars verband worden beoordeeld. Bij uitblijvende ontwikkeling zal bij de verplichte herziening van bestemmingsplannen / het omgevingsplan worden overwogen om capaciteit uit het bestemmingsplan / omgevingsplan te halen en te gebruiken voor plannen waar wel vraag is (de- en herprogrammeren).

In Dantumadiel, vooral in Damwoude, zijn er nog een aantal zachte plannen. Bezien moet worden of deze plannen de komende 2 jaren omgezet kunnen worden in harde plannen of dat moet worden geconstateerd dat deze niet haalbaar zijn vanwege aspecten als vraag en financiering.

2.2.7 Regionale afspraken en afstemming met de provincie

Ons woonbeleid willen we goed verankeren in ons ruimtelijk beleid en we houden rekening met onze buurgemeenten. Onze regio maakt deel uit van een groter gebied. De woningmarkt houdt niet op bij de gemeentegrenzen en de woonconsument laat zich er ook niet door weerhouden. Bouwprogramma's in andere gemeenten zullen ook effect hebben op onze plannen. We stemmen onze plannen daarom structureel af met onze buurgemeenten. Ook werken we aan nieuwe, goed werkbare afspraken met de provincie over het aantal toe te voegen woningen.

2.2.8 Goede omgevingskwaliteit en welstand

Of je ergens prettig woont, hangt af van veel factoren. Kwaliteit van de woning, zowel bouwtechnisch, als gebruiksgemak en de omgeving van de woning. Een omgeving die voldoet aan de eisen en wensen van de gebruikers (omwonenden) draagt bij aan dat men zich prettig voelt in de woonomgeving.

Een goede omgevingskwaliteit draagt dus in grote mate bij aan een prettige woonbeleving.

Omgevingskwaliteit gaat over een omgeving die mooi, waardevol, gezond, prettig is om in te verblijven en goed te gebruiken is. Deze kwaliteit ontstaat niet zo maar en als we er geen aandacht aan besteden, verdwijnt de kwaliteit vanzelf. Eenmaal verdwenen dan krijg je het niet zomaar terug.

De vraag is: 'hoe zorg je ervoor dat omgevingskwaliteit ontstaat?' of soms 'hoe behouden we omgevingskwaliteit?' Er is echter geen recept dat je kunt toepassen om een goede omgevingskwaliteit te krijgen. Een goede omgevingskwaliteit is afhankelijk van veel factoren, zoals of de inrichting van de openbare ruimte bruikbaar is en de woningen een fraai uiterlijk hebben. Omgevingskwaliteit is meestal maatwerk, een ontwerp-opgave. Het is een ontwerp-opgave waarin de vele factoren die bijdragen aan omgevingskwaliteit worden afgewogen. Omgevingskwaliteit is een belangrijke randvoorwaarde voor ontwikkeling en voor onze ambitie van een aantrekkelijke, gezonde, identiteitsbewuste en toekomstbestendige woon- en leefomgeving.

Hoe gaan we te werk om omgevingskwaliteit te bereiken? Onze omgeving kent een lange geschiedenis. Deze geschiedenis geeft identiteit aan onze omgeving. Veel naoorlogse buurten hebben hun eigen specifieke kwaliteiten, zoals veel meer ruimte en groen. Bij veranderingen wordt altijd eerst gekeken naar de kwaliteiten van de omgeving, maar ook naar de minder sterke punten. Deze kwaliteiten kunnen meegenomen worden naar de nieuwe ontwikkelingen en de minder sterke punten worden verbeterd. Zo zorgen we ervoor dat nieuwe ontwikkelingen passen bij de rest van de omgeving. Een onderdeel van omgevingskwaliteitsbeleid van de gemeente is het behouden en versterken van het typische karakter van buurten en wijken, en het beschermen van de rijks- en gemeentelijke monumenten en beschermde dorpsgezichten. Tegelijkertijd is er op sommige plekken ook zeker ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Het gaat dus om maatwerk!

2.2.9 De omgevingswet en welstandsnota als instrumenten

- ✓ Goede omgevingskwaliteit is één van de drie maatschappelijke doelstellingen van de Omgevingswet, naast gezondheid en veiligheid. Daarmee is omgevingskwaliteit altijd één van de af te wegen belangen bij de besluitvorming over ingrepen in de fysieke leefomgeving. Een zorgvuldige afweging bij de besluitvorming over omgevingskwaliteit is complex. Er spelen veel belangen. De Omgevingswet geeft gemeenten de mogelijkheden om meer te sturen op doelen en minder op basis van regels. In de toelichting van de Omgevingswet wordt omgevingskwaliteit beschreven als; 'het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.'
- ✓ Een deel van het omgevingskwaliteitsbeleid van de gemeente wordt geborgd in de welstandsnota. Het Welstandsbeleid van Dantumadiel is geëvalueerd. Binnenkort wordt er nieuw beleid opgesteld. Dit wordt opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente beeldkwaliteit belangrijk vindt, maar advisering hierin meer naar voren wil halen. Zo kan de initiatiefnemer al bij het maken van de plannen hier rekening mee houden. We onderstrepen het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Dantumadiel. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

2.3 Woonagenda Nieuwbouw

- ✓ Realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen om in te spelen op de vraag naar woningen voor diverse doelgroepen en in verschillende segmenten, dus bouwen naar reële behoefte en ook in kleine kernen nieuwbouw als daar behoefte is;
- ✓ Permanente analyse van de woningmarkt op basis van monitoring en kwalitatief afstemmen van plannen en projecten hierop. De kwantitatieve opgave stemmen we af in regioverband (ANNO) en in overleg met de provincie. Zodra nieuwe prognoses zijn uitgebracht, worden deze met alle partijen die betrokken zijn bij het woonbeleid besproken en beoordeeld op de consequenties voor het woonprogramma;
- ✓ Als gemeente en in regioverband hanteren we het Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven om te beoordelen of plannen voldoende 'kwaliteit' toevoegen;
- ✓ Daarbinnen gelden als 'pluspunten' onder meer: energieneutraal en levensloopgeschikt bouwen;
- ✓ Gemengd bouwen is het uitgangspunt. We willen de doorstroming bevorderen en monotone buurten voorkomen;
- ✓ Zorgen voor levensloopgeschikte woningen en voldoende kansen voor starters en jonge gezinnen;
- ✓ Bij meerdere concrete aanvragen voor woonwagendplaatsen in regionale samenwerking een inventarisatie doen en eventueel de vraag faciliteren in afstemming met de corporatie in het werkgebied;
- ✓ Klimaatadaptief bouwen en in Omgevingsvisie gemeente opnemen;
- ✓ Aandacht voor een goede omgevings- en beeldkwaliteit en welstand. Hiervoor wordt onder andere een nieuw welstandsbeleid ontwikkelt.

3 Betaalbaar wonen

3.1 Achtergrond en opgaven

In Dantumadiel staan ruim 2.400 corporatiewoningen (ongeveer 27% van de totale voorraad). Daarmee is de woningmarkt relatief sterk op de koopsector georiënteerd. Toch is de huursector heel belangrijk: sociale huurwoningen dienen sinds jaar en dag om mensen met beperkte toegang tot de commerciële woningmarkt een goed huis te bieden. De laatste tien jaar laten zich kenmerken door een doelmatigheidsslag: strengere toewijzingsregels, een inperking van de rol die corporatie mag vervullen in buurten en tegelijk beperking van de financiële slagkracht van corporatie door belastingen en heffingen. Dit leidt er meer dan voorheen toe dat corporaties moeten schipperen tussen betaalbaarheid, kwaliteit, beschikbaarheid en duurzaamheid. Elke corporatie gaat daar op een eigen wijze mee om. Een woonvisie is een belangrijk middel om met de corporatie in gesprek te gaan en afspraken te maken over keuzes.

3.1.1 Binnen een dalende vraag naar sociale huur ook groei in enkele kernen

De toekomstige behoefte aan sociale huur hangt mede af van de demografische- en economische trends, maar ook van maatschappelijke ontwikkelingen en wetgeving. Wat ook meespeelt is dat vooral huurders vaak afhankelijk zijn van makkelijk bereikbare voorzieningen. Ook is het onduidelijk of er meer of minder vraag is naar sociale huur in de komende jaren, gezien de economische onzekerheden. Wel is de verwachting is dat de vraag naar sociale huur na 2025 als gevolg van de demografische ontwikkeling in sommige kleinere kernen versneld zal afnemen en alleen in de voorzieningskernen wellicht nog iets kan toenemen (concentratie en steeds meer kleine huishoudens). Plaatsen waar dat laatste naar verwachting gaat spelen in Dantumadiel zijn in elk geval Damwoude en wellicht Feanwâlden en De Westereen.

3.1.2 Aandacht voor sociale draagkracht van buurten

In de meeste buurten en dorpen in onze gemeente zien we een sterke sociale samenhang. Bewoners waarderen dat en bovendien draagt het bij aan de zelfredzaamheid van mensen als zij kunnen terugvallen op mensen uit hun directe omgeving. Niet overal gaat dit goed. Op sommige plekken ontstaat een negatieve spiraal: woningen die minder gewild zijn, instroom van mensen die vooral een dak boven hun hoofd nodig hebben en minder bewust voor een buurt of dorp kiezen, mensen met uiteenlopende achtergronden en soms zorgvragen die niet altijd goed samen gaan. Tevens is er een toenemende druk door de uitstroom van bewoners uit intramurale instellingen: bijvoorbeeld dak- en thuislozen, ex- psychiatrische patiënten en mensen met een licht verstandelijke beperking. Dit komt in onze gemeente op kleine schaal voor maar het is wel van grote impact. Onze gebiedsteams spelen een belangrijke rol bij het signaleren van problemen. De samenwerking met de corporatie en zorgpartijen bij de aanpak van dergelijke problemen staat centraal. De gemeente draagt bij deze samenwerking zorg voor de afstemming tussen betrokken partijen.

3.1.3 Relevante ontwikkelingen in de sociale huur in Dantumadiel

Thús Wonen is de enige verhuurder in onze gemeente. Zij voerden een onderzoek uit naar verhuringen in de gemeenten Dantumadiel en Noardeast-Fryslân. Thús Wonen constateert dat de reactiegraad (het aantal reacties per vrijgekomen woning) per gemeente en kern nogal verschilt: in 2019 zagen ze gemiddeld meer dan 40 reacties per woning in Dokkum en rond de 20 in voorzieningskernen als Damwâld, Feanwâlden, De

Westereen en Kollum. De kleinere kernen in Dantumadiel kennen met 10 tot 15 reacties gemiddeld iets minder reacties dan de grote kernen in Dantumadeel. Voor de kleine kernen in Noardeast Fryslân is er een onderscheid te maken in de dorpen ten zuiden van Dokkum, gemiddeld tussen de 10 en 20 reacties, en dorpen ten noorden van Dokkum waar de gemiddelde reactiegraad kleiner is dan 10. Vooral de dorpen Oudwoude, Kollumerzwaag en Zwagerbosch vallen op in Noardeast-Fryslân met bijna 20 reacties. Dit sluit aan op een structurele ontwikkelingen waarbij juist de laagste inkomensgroepen bij verhuizing kiezen voor een woonplaats waar de belangrijkste voorzieningen aanwezig zijn, mede met het oog op beperking van reiskosten. Ook de concurrentie en het actuele aanbod van betaalbare koop speelt hierbij een rol.

3.2 Onze visie

3.2.1 Omvang sociale huurvoorraad mag langzaam afnemen, maar vinger aan de pols

We vinden het belangrijk dat er voldoende beschikbare en betaalbare sociale huurwoningen zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Wanneer we uitgaan van een lichte afname van de behoefte, mag ook de voorraad huurwoningen iets afnemen. Het is niet zinvol om op voorhand een precies aantal te kiezen. Het gemiddelde inkomen binnen de gemeenten is laag en economische omstandigheden kunnen veranderen, waardoor de behoefte ook kan toenemen (zie ook opmerking vanwege de Coronacrisis). We hebben vertrouwen in de keuzes die de corporatie in overleg met ons maakt, als het gaat om nieuwbouw, renovatie, verkoop en sloop. Op basis van marktsignalen en overleg vragen we de corporatie om mee te bewegen, door bijvoorbeeld sloop en verkoop af te remmen (bij meer vraag dan gedacht) of bijvoorbeeld door bij woningvervanging meer of minder te 'verdunnen'. Een belangrijke indicator voor de druk op de huurmarkt is de ontwikkeling van de actieve zoektijd voor een sociale huurwoning. De corporatie maakt in provinciaal verband een meetinstrument. Dat gebruiken we als belangrijk materiaal tijdens gesprekken met corporatie en huurdersorganisatie. We stellen dat de gemiddelde zoektijd niet meer dan 12 maanden moet bedragen in onze gemeente. De corporatie heeft hiervoor, in samenwerking, een meetinstrument ontwikkeld. De gegevens over de periode 2018 / 2019 zijn naar verwachting in de periode juni / juli 2020 bekend. Deze gegevens gebruiken we als belangrijk materiaal tijdens gesprekken met de corporatie en huurdersorganisatie. Met de corporatie komen we in onze prestatieafspraken tot afstemming over de wijze waarop de gemeente hun kan helpen bij de realisatie van nieuwe woningen. De gemeente hanteert bijvoorbeeld sociale grondprijzen, maar soms is er een andere vorm van ondersteuning nodig om daarbij te helpen.

3.2.2 Lokale overschotten: vernieuwen en verdunnen

We verwachten dat er lokale overschotten ontstaan in de komende jaren. Dan vragen wij de corporatie om in samenspraak met de gemeente, huurdersorganisaties en het dorp deze overschotten weg te werken. Wel is het van belang dat het in elk deel van de gemeente mogelijk moet blijven om een sociale huurwoning te kunnen huren. Afbouwen van de woningvoorraad kan door sloop en (al dan niet) in mindere aantallen terugbouwen. Verkoop van woningen verkleint de voorraad ook en kan voor starters en lage inkomensgroepen een kans bieden. Juist bij overschotten in dorpen gaan wij in gesprek om te bespreken onder welke voorwaarden dit het beste kan: ter voorkoming van marktverstoring en dreigende overschotten in de goedkope koop, en ter voorkoming van verdere versnippering van complexen waardoor onderhoud en verduurzaming lastig wordt. Aandachtspunt hierbij is dat de financiële gevolgen bij krimp niet eenzijdig bij corporatie en/of gemeente neergelegd kunnen worden.

3.2.3 Bewoners goed uitleggen hoe toewijzen werkt

De strengere toewijzingsseisen in de sociale huur (EU-norm, passend toewijzen) zijn nu al enige tijd van kracht. Toch blijft bij veel mensen het beeld bestaan dat iedereen (ook mensen met een midden- of hoger inkomen) een sociale huurwoning kan betrekken. Daarnaast is in de Huisvestingswet opgenomen dat bij woningtoewijzing sprake is van vrije vestigingsmogelijkheden. Huurwoningen kunnen dus niet met voorrang worden toegewezen aan inwoners die afkomstig zijn uit het betreffende dorp waar deze woningen staan. Om ervoor te zorgen dat mensen (in welke woonsituatie dan ook) een goed beeld hebben van hun verhuismogelijkheden, is het belangrijk dat er meer voorlichting komt over de mogelijkheden en onmogelijkheden die de sociale huursector in Dantumadiel biedt. Via de prestatieafspraken zullen hierover afspraken worden gemaakt.

3.2.4 Vroeg signalering betalingsachterstanden

Vroeg signalering binnen de schuldhulpverlening is het in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld brengen van mensen met financiële problemen. Dit om vroegtijdige hulpverlening mogelijk te maken door gebruik te maken van daadwerkelijke signalen en door zelf het initiatief tot hulpverlening te nemen (outreachinge hulpverlening). Binnen het nieuw te ontwikkelen beleidskader 'Integraal en kindgericht armoedebelaid' medio 2020 wordt stevig ingezet op vroegsignalering van schulden en de preventie ervan. De gemeente heeft hierin een actieve rol en zal samen met onder andere de woningcorporatie en partners in welzijn en zorg dit projectmatig vormgeven.

Door het passend toewijzen krijgen huishoudens met een laag inkomen zoveel mogelijk een woning met een lage huur toegewezen. Deze maatregel kan echter niet voorkomen dat er nog steeds huurders zijn die in de financiële problemen komen, waardoor zij vervolgens de huur niet meer kunnen betalen.

Betalingsachterstanden ontstaan vaak door het wegvallen of achteruitgang in inkomen of onvoldoende bewaking van het uitgavepatroon. Daarom willen we in samenspraak met de corporatie en partners die actief zijn in het sociaal domein verdere afspraken maken op het gebied van vroegsignalering van betalingsproblemen en informatievoorziening richting huurders met betalingsachterstanden. Wij steunen Thús wonen en andere partijen in initiatieven om (preventieve) maatregelen te nemen.

3.2.5 Duurzaamheid moet bijdragen aan betaalbaar wonen

We vragen aan onze corporatie om verduurzaming zo uit te voeren dat het tegelijk ook bijdraagt aan de betaalbaarheid van het wonen. Dat betekent in het algemeen: inzetten op bewezen kostenbesparende maatregelen (zoals goede isolatie en zonnepanelen) en als gemeente zien we liever geen dure experimenten. En zoeken naar woningen waar zichtbaar veel energielasten gemaakt worden. We vragen de corporatie om dit te blijven monitoren en waar dit speelt de situatie met voorrang te verbeteren.

3.2.6 Vergunninghouders

Vergunninghouders zijn één van onze doelgroepen die we passend willen huisvesten in de sociale huursector. Per 1 juli 2017 zijn de wettelijke voorrangsregels voor de huisvesting van vergunninghouders vervallen, maar op basis van de gemeentelijke taakstelling hebben gemeenten echter de wettelijke taak om woonruimte te regelen voor vergunninghouders.

Vanwege de noodzaak van doorstroming van vergunninghouders uit asielzoekerscentra en de onmogelijkheid voor vergunninghouders om tijdig in te schrijven voor een sociale huurwoning, ziet de gemeente vergunninghouders als een urgente groep woningzoekenden.

We spannen ons samen met de woningcorporatie in om de halfjaarlijkse taakstellingen te

realiseren. In de prestatieafspraken worden jaarlijks door de gemeente, Thús Wonen en De Bewonersraad afspraken gemaakt over de huisvesting van vergunninghouders.

Gemeente en corporatie werken samen volgens het document 'Werkwijze huisvesting vergunninghouders'. Afstemming en uitvoering met betrekking tot de taakstelling vindt plaats binnen de werkgroep Wonen en Zorg, onder de prestatieafspraken.

In het geval dat er een te hoge druk op de sociale huursector is/dreigt te komen (> 10% van de vrijkomende huurwoningen) dan wordt het 'Plan van Aanpak huisvesting vergunninghouders bij verhoogde taakstelling' aangewend. In het Plan van Aanpak staan alternatieve vormen van huisvesting. Uitgangspunt is het bevorderen van maximale integratie van deze huishoudens in de samenleving door middel van spreiding over woonbuurten en uitvoering van een actief integratiebeleid.

3.3 Woonagenda Betaalbaar wonen

- ✓ Samen met de corporatie vinger aan de pols (aan de hand van kengetallen) om keuzes te maken voor afname, stabiliteit of groei van de sociale voorraad. De druk op de sociale voorraad kan bijvoorbeeld toenemen door veranderende economische omstandigheden en doordat de gemiddelde inkomens in de gemeenten laag zijn;
- ✓ Gemeente helpt de corporatie waar mogelijk om vervanging en nieuwbouw mogelijk te maken: met sociale grondprijzen of op maat andere middelen;
- ✓ Verdunnen naast renovatie als middel om bij afname van de vraag toch te vernieuwen;
- ✓ Verduurzaming gericht op betaalbaarheid, in afstemming met de corporatie;
- ✓ Verdere stappen zetten met de corporatie in vroegsignalering van betalingsachterstanden en het voorkomen daarvan;
- ✓ Het voeren van een actief integratiebeleid voor vergunninghouders overeenkomstig gemaakte afspraken tussen gemeenten en corporatie;
- ✓ Gezamenlijke herijking van de 'Raamovereenkomst Prestatieafspraken' op basis van de Woonvisie.

4 Wonen en zorg

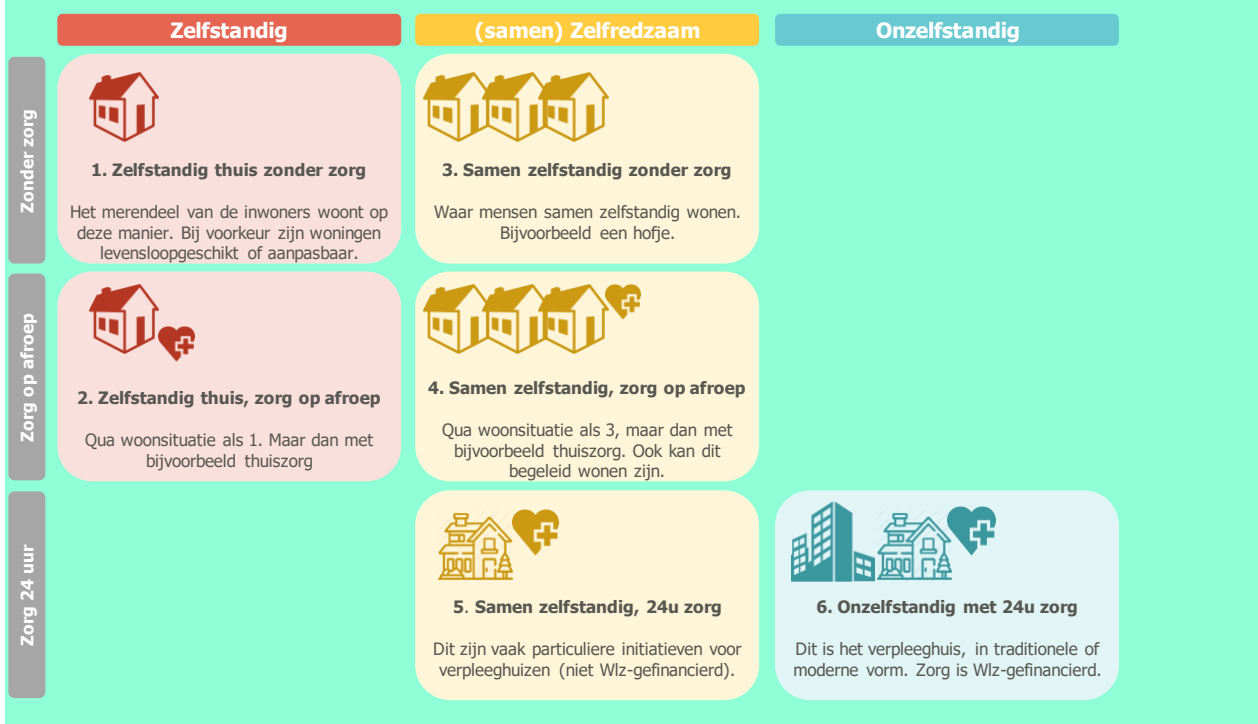
4.1 Achtergrond en opgaven

4.1.1 Vergrijzing

Het aandeel ouderen in Nederland, en in de regio Noordoost Fryslân, neemt toe. Daarnaast wordt de groep ouderen ook steeds ouder: de grote babyboomgeneratie is nu grotendeels de 65-jaargrens gepasseerd. Deze groep is gemiddeld vitaler en koopkrachtiger dan de generatie voor hen. Voor vitale ouderen geldt dat zij doorgaans niet verhuizen en dat zij in staat zijn om in hun eigen behoeften te voorzien.

4.1.2 Definities

Er zijn vele definities om wonen en zorg in te delen naar soorten woningen, al dan niet met zorgaanbod, al dan niet zelfstandig, al dan niet collectief. Het schema hieronder hanteren wij in deze woonvisie. Voor alle zelfstandige vormen van wonen geldt dat ze bij voorkeur levensloopgeschikt zijn en voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk. Naarmate de factor zorg groter wordt, zijn specifiekere woonvormen logischer.



4.1.3 Langer zelfstandig in eigen huis

Ouderen blijven in meer dan 90 procent van de gevallen zelfstandig wonen tot hun dood. Enerzijds komt dit door de wijzigingen in de landelijke regelgeving, maar anderzijds is dit omdat zij het zelf willen en vaak ook kunnen. Vrijwel de meeste koopwoningen zijn met relatief beperkte middelen geschikt te maken om oud in te worden: wegnemen van drempels, trapliften, sanitair beneden, etc. Daarmee zijn de woningen fysiek geschikt genoeg om er oud in te worden en met een zorgvraag te leven, maar is de zorg zelf nog niet georganiseerd. Wel zien we een drempel bij mensen die wél willen verhuizen: de stap naar huur wordt vaak wel als wens genoemd, maar vanwege de inkomenstoets is dat vaak niet mogelijk. In andere gevallen kan er geen huurtoeslag worden ontvangen en is huren beduidend duurder in de maandlast dan in de eigen woning

blijven wonen. Voor zittende huurders geldt weer dat een lange woontijd ook een lage huurprijs betekent; ook dan leidt verhuizen tot hogere woonlasten.

4.1.4 Behoeft aan woningen specifiek voor ouderen en zorgvragers niet overschatten

Doordat ouderen langer in hun woning blijven wonen, leidt dat tot weinig uitstroom uit (gezins)woningen. Het uitstellen van zulke verhuizingen leidt nu tot vraag naar nieuwe levensloopgeschikte woningen. Wel verwachten we dat verhuizing de komende jaren steeds vaker alsnog noodzakelijk wordt door verdere vergrijzing en hogere leeftijden. Op het moment dat die verhuizing op hogere leeftijd dan toch plaatsvindt, is de resterende woontijd relatief kort. Daarmee is ook de doorstroming relatief hoog en is het totaal aantal benodigde woningen minder groot dan men kijkend naar de vergrijzing zou verwachten. Dat is reden om wel met enige voorzichtigheid woningen te realiseren die alleen voor senioren en zorgvragers aantrekkelijk zijn. Het bouwen van woningen met een levensloopgeschikt karakter – voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk – is daarom des te belangrijker.

4.1.5 Kleinschalige woonvormen (met zorg binnen handbereik) juist meer gevraagd

De meeste ouderen blijven dan wel in eigen woning wonen, maar omdat de groep gemiddeld steeds ouder wordt, neemt de vraag naar specifieke woonvormen voor ouderen evengoed toe. Daarnaast zullen ook jongere mensen met een zorgvraag steeds vaker zelfstandig wonen. De groep die nu al onzelfstandig woont, blijft dat in veel gevallen zo doen. Vooral nieuwe generaties ouderen blijven lang zelfstandig wonen. Voor een groep die wel zelfstandig woont, maar tegelijk een intensievere zorgvraag heeft, is het aanbod aan specifieke kleinschalige woonvormen nog beperkt. Tegelijk is het aantal aanvragen voor medewerking aan kleinschalige wonen/zorg-complexen de afgelopen jaren toegenomen. We hebben momenteel geen ambitie het aanbod wonen met zorg in de gemeente te vergroten.

Zorgwoningen en woningbouwafspraken

Zorgwoningen vallen buiten de bedoelde woningbouwopgave als het gaat om vervangende nieuwbouw van zorgvastgoed of als het gaat om wooncomplexen voor bijzondere doelgroepen (bv. begeleid wonen) en kleinschalig WLZ doelgroepen, waardoor deze dus niet beschikbaar zijn voor de reguliere woningmarkt. Extra aanbod leidt echter wel tot concurrentie met de zelfstandige woningvoorraad.

4.1.6 Intensieve zorg: clusteren is de tendens

Daarnaast groeit de groep mensen met een (matig) intensieve zorgvraag. Het is belangrijk om voor die groep dan ook een passend aanbod te hebben. Het is voor zorgpartijen niet haalbaar om op alle plekken in de gemeente Dantumadiel hetzelfde niveau van wonen, zorg en voorzieningen te bieden. De tendens is dat dit aanbod steeds meer geclusterd aangeboden wordt in de vaak grotere kernen waar de randvoorwaarden daarvoor goed zijn. In onze gemeente streven wij naar een gemengde samenstelling in buurten en bij clustering een gemengde samenstelling van het aanbod. De nadruk ligt op zelfredzaamheid en een ondersteunende sociale omgeving in de vorm van mantelzorg en / of vrijwilligerswerk in combinatie met een goed aanbod aan (zorg)voorzieningen. We gaan in de gemeente Dantumadiel uit van de kracht van onze inwoners en samenleving.

4.1.7 Zorg en welzijn: een organisatievraagstuk

Naast het vastgoedvraagstuk is een essentiële vraag: hoe zijn welzijn en zorg georganiseerd? Is de plek waar de woningen staan geschikt en draagt de omgeving bij aan zelfredzaamheid? Ouderen en/of mensen met een zorgvraag hebben behoefte aan gemakkelijke toegang tot zorg en voorzieningen. Dit kan betekenen dat er

zorg aan huis wordt geleverd of dat zorg en welzijnsvoorzieningen goed bereikbaar zijn ongeacht hun woonlocatie. Voorop staat het welzijn van inwoners, waarbij mensen niet vereenzamen.

4.1.8 Bijzondere doelgroepen

Bijzondere doelgroepen zijn bijvoorbeeld doelgroepen met een psychische of lichamelijke beperking, senioren, jongeren en vergunninghouders. Zij wonen steeds meer zelfstandig. Zonder begeleiding en aandacht hiervoor kunnen er ongewenste (sociale) situaties ontstaan, voor deze bewoners of juist voor buurtbewoners.

Daarnaast vraagt de uitbreiding van de extramuralisering om samenwerking tussen zorg- en welzijnsorganisaties, corporaties en gemeente.

4.2 Onze visie

4.2.1 Voorzieningendorpen als duurzame clusters van wonen, welzijn en zorg

Als gemeente stimuleren we dat in bestaande voorzieningendorpen een duurzaam aanbod blijft bestaan voor zorg, welzijn en voorzieningen. Door dat uit te spreken willen we organisaties en ondernemers duidelijkheid bieden. Dit past bij ook het beleid van zorgpartijen en woningcorporatie: zij baseren hun keuzes voor investeringen in kernen waar een samenhangend aanbod duurzaam houdbaar is. We vragen zorgpartijen om in deze dorpen het aanbod overeind te houden. Daar hoort ook een breed aanbod aan zelfstandige en liefst ook onzelfstandige woonvormen bij, zoals in het schema getoond.

4.2.2 Ook in kleinere dorpen zo lang mogelijk zelfredzaam wonen

In kleinere dorpen is het aanbieden van speciale woonzorgvormen en voorzieningen niet altijd mogelijk. Tegelijk weten we dat veel ouderen en/of mensen met een zorgvraag graag in hun eigen omgeving blijven wonen. Juist de gemeenschapszin is in kleine dorpen vaak sterk, waarbij de informele zorg en het sociaal contact belangrijke factoren zijn in de leefkwaliteit. Als gemeente willen we de randvoorwaarden daarvoor zo goed mogelijk maken. Denk dan aan:

- ✓ Ondersteunen van lokale initiatieven om elkaar te helpen;
- ✓ Gebiedsteams en welzijnsinstellingen zijn hier juist van grote waarde, ook al is het fysieke aanbod aan wonen en zorg minder uitgebreid als in grotere dorpen;
- ✓ In gesprek met de corporatie over (verdunde) kleinschalige nieuwbouw / vervanging van woningen die wél levensloopgeschikt zijn, ook al is het dorp geen zorgcluster (types 1 t/m 3);
- ✓ Versterken van verbindingen tussen kleine dorpen en voorzieningendorpen (fiets, OV of alternatief vervoer);
- ✓ Flexibele tijdelijke oplossingen. Het gaat hier om oplossingen zoals het plaatsen van zorgunits achter bestaande woningen om natte cel en slaapkamer op de begane grond te realiseren. Of om het plaatsen van tijdelijke (mantelzorg)woningen om mantelzorg in eigen netwerk mogelijk te maken. Het zou ook kunnen gaan om flexibele woningen in het kader van zorg voor specifieke doelgroepen (WLZ, beschermd wonen e.d.).

Zie ook: een zorgzame woonomgeving. Bij initiatieven maken we hierin een afweging, in samenspraak met het dorp.

4.2.3 Levensloopgeschikte woningen: voor zoveel mogelijk groepen bruikbaar

Voor de meeste ouderen zijn geen speciale woningen nodig. Bij nieuwbouw stimuleren we echter wel dat woningen als levensloopgeschikt gebouwd worden (type 1/2 in het schema) of eenvoudig zodanig aangepast

kunnen worden. Vergroten van de aanpasbaarheid van woningen kan bijvoorbeeld door het realiseren van brede deurposten, het bouwen zonder drempels en het creëren van een flexibele indeling van de woning (toilet op zowel boven- als benedenverdieping, mogelijkheid tot slapen beneden). De verwachting is dat de piek van de vergrijzing in de gemeente rond 2035/2040 ligt. Omdat woningen langer meegaan, stimuleren we ook dat nieuwbouw van levensloopgeschikte woningen zo is dat deze ook voor andere doelgroepen aantrekkelijk zijn op het moment dat het aandeel ouderen afneemt.

4.2.4 Instrumenten om langer zelfstandig thuis te wonen

Binnen de bestaande particuliere woningvoorraad zijn veel woningen (nog) niet aangepast. De meeste ouderen in de koop blijven wonen in hun huidige woning. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid voor instrumenten die ingezet kunnen worden om langer zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken. Hierbij zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van ervaringen elders en (landelijke) regelingen die beschikbaar zijn of komen. Daarmee worden woningen niet altijd geheel levensloopgeschikt, maar is het doorgaans wel voldoende veilig te maken om er tot op hoge leeftijd / met een zorgvraag te blijven wonen.

4.2.5 Beschermde woonvormen zijn welkom, maar wel in afstemming

In de gemeente is vraag naar een zelfstandige beschermde woonvorm (type 3/4 in het schema): met zorg echt binnen handbereik. Ook is er in de gemeente behoefte aan plaatsen voor tijdelijk verblijf. In onze gemeente is er vooral in de grote dorpen voldoende basis hiervoor. Er komen ook initiatieven in kleine kernen. We staan hier voor open, maar willen waken voor concurrentie tussen initiatieven. Momenteel zien we een balans die we graag willen behouden voor de komende jaren. Als hulpmiddel bij het maken van keuzes hierbij is de gemeente bezig om een beleidskader te ontwikkelen om de aanvragen voor (kleinschalige) zorginstellingen te reguleren. In het beleidskader beoordelen we plannen ook op criteria: volkshuisvestelijk, ruimtelijk, bouwkundig, financieel, zorg en welzijn, economisch en maatschappelijke impact in een dorp.

4.2.6 Intramuraal wonen (types 5 en 6)

Bij zorgorganisaties is er een tendens om te kiezen voor schaalgrootte. Met hen gaan we in gesprek, met als oproep zich in te spannen om zo kleinschalig mogelijk intensieve zorg en intramuraal wonen te blijven bieden, met een redelijke verspreiding over de gemeente (type 5: kleinschalig, samen, zelfstandig of semi-zelfstandig, maar wel met zorg inclusief).

4.2.7 Een zorgzame woonomgeving

Wanneer de woonomgeving uitnodigt om zelfstandig activiteiten te ondernemen, draagt dat bij aan de zelfredzaamheid van mensen én aan beperking van de zorgvraag. Onze visie is een omgeving die schoon, heel, veilig en comfortabel is, te voet maar ook steeds vaker op de fiets en met de auto.

- In buurten waar veel mensen met een zorgvraag of beperking wonen, zoeken we naar oplossingen in de directe woonomgeving: straten en routes naar voorzieningen waaronder ontmoetingsplekken (lopen, fietsen, inclusief voldoende oplaadplekken voor elektrische fietsen, rustplekken, gebrek aan obstakels).
- We spannen ons in voor goed georganiseerd vervoer, regulier of op alternatieve wijze. Dat kan ook zijn: een bewonersinitiatief.
- We verwelkomen in brede zin initiatieven waarin bewoners zelf verantwoordelijkheid nemen voor elkaar en de woonomgeving.
- In buurten waar weinig mogelijkheid is maar wel behoefte tot sociaal contact, helpen we om dit mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door samen met bewoners te bedenken of hiervoor een plek nodig is

(bijvoorbeeld een gemeentelijk pand, een woning van de corporatie als huiskamer voor de buurt, etc.) en of er meer dan alleen een plek nodig is.

4.2.8 Organiseren zorg en welzijn

We zien graag een verbinding tussen grotere clusters van wonen, welzijn en zorg en plekken waar dit fysiek minder aanwezig is. Daarbij zoeken we naar samenwerking tussen bijvoorbeeld corporatie, zorgpartijen, welzijnspartijen, ondernemers en ook niet-professionele initiatieven en bewoners. Te denken valt aan halen en brengen van diensten, slim combineren van activiteiten, het laagdrempeliger toegankelijk maken van diensten, etc. Dit vergroot enerzijds het draagvlak onder de voorziening die fysiek aanwezig zijn, anderzijds biedt het ook de verder gelegen wijken en dorpen de mogelijkheid om mensen lang in eigen huis te laten wonen. Bij succes kan dat ook reden zijn om ook op plekken zonder zorgvoorzieningen toch levensloopgeschikte woningen te bouwen of een tweede kans te zien in bestaande verouderde seniorenwoningen.

4.3 Woonagenda Wonen en zorg

- ✓ We zetten ons in om bestaande (zorg)voorzieningenkernen ook in de toekomst die positie te laten behouden;
- ✓ Maatwerk speciale en bijzondere woonvormen voor de kleinere dorpen op basis van lokale vraag en initiatieven;
- ✓ In te zetten op een gezonde mix van woningtypes, passend bij de vraag, met daarbij extra aandacht om woningen levensloopgeschikt te bouwen of te maken. Ouderen moeten zolang mogelijk in hun eigen woning kunnen wonen. De gemeente doet onderzoek naar de inzet van instrumenten voor langer zelfstandig thuis wonen bijvoorbeeld met inzet van SVn-middelen (blijverslening of variant daar op);
- ✓ we gaan onderzoeken of een bredere aanpak (campagne) mogelijk is: aanpassen van woningen als kans om ook iets te doen aan de energetische kwaliteit (lasten, comfort);
- ✓ Gemeenten, corporatie en zorginstellingen houden minstens 2x per jaar een overleg over ontwikkelingen van de woon-zorgcomplexen. Vooral herontwikkeling en (vervangende)nieuwbouw moet goed worden afgestemd;
- ✓ We willen samenwerken met zorg- en welzijnsinstellingen, corporatie, ondernemers en niet-professionele partijen. Met al onze partners willen we samenwerken en invulling geven aan goed wonen en welzijn.

5 Energietransitie en verduurzaming

5.1 Achtergrond en opgaven

5.1.1 Klimaatakkoord en Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie: hitte en water

Het Klimaatakkoord gaat over het voorkomen van klimaatverandering, maar gaat ook over dat we ons moeten aanpassen aan een ander klimaat. Met onder andere het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie bereidt Nederland zich voor op het tijdig aanpassen aan de gevolgen van het veranderende klimaat. Alle lagen van de Nederlandse overheid investeren in het weerbaarder maken van Nederland tegen de gevolgen van klimaatverandering. Het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie onderscheidt daarin een drietal stappen in het weerbaar maken:

1. Weten: welke locaties zijn vatbaar voor overstroming en hittestress;
2. Willen: welke overlastgebieden kunnen en willen we oplossen;
3. Werken: het uitvoeren van maatregelen.

Om de eerste vraag uit het Deltaprogramma uit te voeren hebben de Friese overheden de handen ineen geslagen en hebben gezamenlijk de Friese Klimaatatlas ontwikkeld. Deze atlas laat zien naar welke lager gelegen gebieden het water stroomt, als er een hoosbui valt met een intensiteit van 60 mm per uur. Ter vergelijking: normale buien hebben een neerslagintensiteit van 20 mm per uur. Daarnaast zorgt de klimaatverandering er ook voor dat het warmer gaat worden. Niet alleen de gemiddelde temperatuur stijgt, ook de extremen nemen toe. Blootstelling aan hoge temperaturen kan zorgen voor gezondheidsrisico's. Hittestress is een serieus probleem dat vaak onderschat wordt. Hittestress ontstaat door de opwarming van vooral de verharde delen van een gebied. De verharding geeft haar hitte weer af aan de lucht, terwijl deze al warm is. Het gevolg is dat de omgevingstemperatuur in sterk verasteende delen warmer is dan het in het landelijk gebied is. De temperatuur kan wel tot 3 à 4 graden hoger liggen.

De Friese Klimaatatlas laat ook in Dantumadiel een aantal wateroverlastlocaties zien en in mindere mate ook een aantal gebieden die gevoelig zijn voor hittestress. De gemeente Dantumadiel heeft de opdracht vanuit het Klimaatakkoord en het Deltaprogramma om mitigerende maatregelen te nemen ter voorkoming van wateroverlast en hittestress. Het gaat hierbij veelal om grote ingrepen en bijbehorende investeringen. Vanuit het Deltaprogramma wordt geadviseerd om dergelijke maatregelen te nemen op logische momenten zoals bij herstructureringen van woonwijken en/of bedrijventerreinen, maar ook bij kleinere wegreconstructies of zelfs werkzaamheden ten behoeve van herstraten en ingrepen in plantsoenen e.d. Dit beleid wordt momenteel vastgelegd in het nieuwe Gemeentelijk Rioleringsplan voor de gemeente Dantumadiel. Ondanks dat het beleid nog niet is vastgesteld worden de nieuwe plannen alvast wel getoetst aan het nieuwe beleid en worden voorstellen gedaan om de overlastgebieden op te lossen.

Maatregelen in de gemeente Dantumadiel

Hittestress: elk gebied vraagt om een eigen pakket aan maatregelen afhankelijk van de functie.

Bijvoorbeeld het aanplanten van bomen zorgt op termijn voor zowel schaduw als een koelere luchttemperatuur door de grotere verdamping. Ook laag groen, zoals stuiken, en (brede) waterpartijen zorgen voor een lagere omgevingstemperatuur. In hittestressgevoelige gebieden kan in gebouwen, door de

hogere buitentemperatuur, het binnenklimaat onaangenaam worden. Bij gebouwen/woningen in dergelijke gebieden zal extra aandacht moeten zijn voor een goed binnenklimaat.

Wateroverlast: vooral woonwijken uit de jaren '50 - '70 van de vorige eeuw zijn veelal (te) laag aangelegd. Deze woonwijken zijn in de latere decennia omsloten door wegenstructuren die hoger zijn aangelegd dan de oorspronkelijke woonwijken. Met als gevolg dat deze woonwijken vaker te maken hebben van wateroverlast tijdens hoosbuien. Dit wordt onderschreven door de uitkomsten van een enquête die gehouden is t.b.v. de opstelling van het gemeentelijk rioleringsplan voor beide gemeenten. De oudere woonwijken hebben ook te kampen met het ontbreken van natuurlijke watergangen in de woonwijken, waardoor het overtollige hemelwater via de riolering moet worden afgevoerd. Riolering is en zal onvoldoende capaciteit hebben om de grote hoeveelheid hemelwater tijdens hoosbuien af te kunnen voeren. De oplossing voor wateroverlast ligt in de bovengrond. Zo kunnen wegen worden aangelegd die water kunnen bergen en water kunnen afvoeren naar oppervlaktewater (indien aanwezig). Een aanvullende maatregel kan zijn om de in de wijk aanwezige groenstroken in te richten voor waterberging (wadi's).

5.1.2 Een grote opgave: aardgasvrij en energieneutraal

Het Klimaatakkoord van Parijs en het recente besluit om af te stappen van het Groninger gas hebben ervoor gezorgd dat de energietransitie in een stroomversnelling terecht is gekomen. Nieuwe woningen moeten nu al aardgasvrij worden gebouwd. De opgave om wijken gefaseerd af te koppelen van het aardgas is groot. We hebben echter hiervoor de komende dertig jaar de tijd, maar zullen concreet moeten aangeven op welke wijze de gemeente dit wil doen.

5.1.3 Regionale energiestrategie in de maak

Onze gemeente werkt mee aan het maken van een regionale energiestrategie (RES). Wij maken deel uit van de RES-regio Fryslân, waaronder alle Friese gemeenten, de provincie en het waterschap vallen. Met deze strategie komen gemeenten tot een regionaal gedragen keuze voor de opwekking van duurzame elektriciteit.

5.1.4 Gemeentelijke warmte transitievisie in voorbereiding

Gemeenten moeten uiterlijk eind 2021 een Warmte Transitievisie (WTV) hebben opgesteld. Deze Visie heeft een bindende status en daarin is vastgelegd wanneer een buurt of wijk van het aardgas afgaat. Dit biedt huiseigenaren, bewoners, netbeheerders en warmtebedrijven een goede basis om toekomst bestendige investeringsbeslissingen te nemen. De WTV wordt vastgesteld in samenspraak met onder meer een vertegenwoordiging van de woningcorporatie, huiseigenaren, het MKB, eigenaren van maatschappelijk vastgoed, de dorpsverenigingen én de energiecoöperaties. De WTV kijkt naar technische mogelijkheden, een logische volgorde van werken en samenhang met andere ingrepen zoals in riolering of herinrichting van openbare ruimte.

5.1.5 Corporatie haalt haar doelen van 2021, particulieren blijven achter qua investeringstempo

De corporatie werkt al langere tijd projectmatig aan verduurzaming en erkennen het belang hiervan. Het verduurzamen is niet alleen in het belang van de corporatie zelf maar vooral ook in het belang van de huurders. De in de gemeente werkzame corporatie Thús Wonen is al een eind op weg om in 2021 alle woningen op gemiddeld energielabel B te krijgen. Dit heeft het Rijk ook afgesproken met de corporatiesector.

We constateren dat de particulier over het algemeen achterblijft en behoefte heeft aan informatie en ondersteuning vanuit de overheid. Hiervoor is er het Duurzaam Bouwloket en ondersteunt de gemeente al

langere tijd energie coöperaties. Ook voor de mensen met de smalle beurs moet de verduurzaming financieel haalbaar zijn. In het armoedebestrijd zal de gemeente hiervoor met een uitwerking komen. Om op schema te blijven voor het halen van lange termijn doelen, is het wenselijk dat ook huiseigenaren actie ondernemen.

5.2 Onze visie

5.2.1 Verduurzaming corporatie: vervolgafspraken maken naar 2030

Wij maken graag vervolgafspraken met de corporatie om toe te werken naar verdere verduurzaming naar "gemiddeld label B" in 2021. Daarbij vinden we het van belang dat deze transitie ook voor huurders betaalbaar blijft en we zullen de huurdersorganisaties daar ook bij betrekken. Het is dan belangrijk om te kijken naar de totale woonlasten: huur, energierekening, gemeentelijke heffingen en belastingen.

5.2.2 Huiseigenaren stimuleren om stappen te zetten

Om een succes te maken van de energietransitie is het belangrijk dat nu ook particuliere huiseigenaren de mogelijkheid hebben om hun woning te verduurzamen en dat ook gaan doen. In onze gemeente en regio is dit zeker van groot belang omdat ca. 75% van de woningvoorraad uit particulier bezit bestaat. Verduurzaming leidt ook tot waardebehoud en courantheid van woningen. Zo hebben eigenaren ook meer kans om door te stromen: één van onze andere ambities. De Trias Energetica is hiervoor de maatstaf: eerst besparen, isoleren, dan opwekken.

1. We zetten in op voorlichting en bewustwording van huiseigenaren en waar mogelijk initiatieven vanuit de Mienskip stimuleren en ondersteunen. Dit doen we onder andere door regelmatig via de krant, onze gemeentelijke website en digitale media te adviseren. Ook blijven we het Duurzaam Bouwloket promoten, waar huiseigenaren goede informatie vinden en op weg worden geholpen naar keuzes en uitvoering. Bij de voorlichting richten we ons speciaal op natuurlijke investeringsmomenten zoals bij onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Hoe we dit het beste verder kunnen inrichten, willen we ook bespreken met belanghebbenden binnen de gemeente: makelaars, bouwers en ontwikkelaars. Hiervoor gaan we een Platformstructuur organiseren, waarbij we ook corporatie en huurdersorganisaties betrekken.
2. Verduurzaming moet betaalbaar en financieerbaar, ook zijn voor particulieren. We zien de volgende middelen:
 - ✓ Landelijke en provinciale subsidieregelingen voor particuliere (monumentale) woningeigenaren en Vve's (Vereniging van Eigenaren);
 - ✓ Via het Nationaal Warmtefonds is het voor veel mensen mogelijk om te kiezen voor verduurzaming van de eigen woning. Voor de groep die niet aan de financiële voorwaarden voldoet, moet de gebouw-gebonden financiering na 2022 een oplossing bieden. Tot die tijd werken wij als gemeente aan oplossingen voor de niet-financierbare groep;
 - ✓ Samen met het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) werken we verder aan een voor de gemeente passend financieel instrument als aanvulling op landelijke regelingen, waarbij bestaande gemeentelijke leenconstructies worden (her)overwogen;
 - ✓ We zetten de duurzaamheidslening en de starterslening om in een algemeen investeringsfonds gericht op de reële en actuele vraag.

5.2.3 Gebiedsgerichte aanpak

Woningverbetering kan leiden tot een gebiedsgerichte aanpak en of een buurtinitiatief, of in omgekeerde volgorde. Soms komen deze ontwikkelen spontaan tot stand: daar waar buurten of dorpen initiatief tonen, helpen wij ze waar mogelijk. Organisaties kunnen hiervoor vouchers aanvragen bij de provincie voor

ondersteuning. De gemeente wil aanvullend in buurten actief zijn, indien de aard van het vastgoed daar aanleiding voor biedt. Te denken valt hierbij aan een hoge energielast en lage woningwaarde in combinatie met mensen die een lager inkomen hebben. Hier beginnen we met actiegericht onderzoek naar wat voor deze inwoners belangrijk is als het gaat om de energietransitie en verduurzaming.

5.2.4 Hitte en water

Bij nieuwe woongebieden zal hitte en water een integraal deel moeten zijn van planvorming. Juist in de oudere woonwijken zal flink geïnvesteerd moeten worden in infrastructurele maatregelen om de wateroverlast te voorkomen. Echter 70% van het bebouwd gebied van een gemeente is in particulier bezit. Slechts 30% is in eigendom van de gemeente. Het is daarom een maatschappelijk probleem waaraan een ieder een steentje moet bijdragen. Van belang is dat projectontwikkelaars/woningcorporatie/etc. klimaatadaptief gaan bouwen en daarmee negatieve effecten op de omgeving voorkomen. Provincie, Wetterskip Fryslân en de gemeenten zijn bezig om dit klimaatadaptief bouwen in de Omgevingsvisie op te nemen.

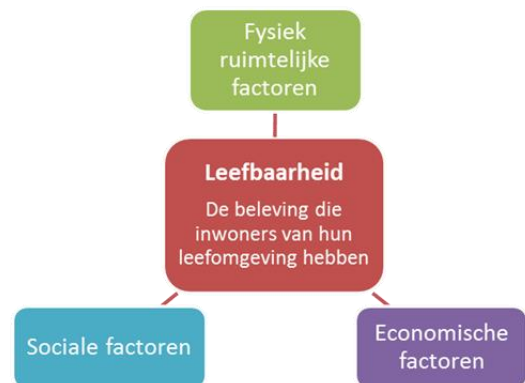
5.3 Woonagenda Energietransitie en duurzaamheid

- ✓ Met de corporatie afspraken maken over verduurzaming en betaalbaar wonen in de periode 2020-2030, o.a. via de werkgroep verduurzaming. Deze werkgroep is vanuit de prestatieafspraken betrokken bij dit proces;
- ✓ Met voorlichting en communicatie huiseigenaren stimuleren;
- ✓ Aanvullend op landelijke financiële instrumenten, lokale instrumenten ontwikkelen om ook de niet-financierbare groep te helpen;
- ✓ Onderzoek doen in dorpen en buurten, om te achterhalen waar de behoefte en motivatie ligt, daar dan plannen voor maken;
- ✓ Duurzaamheidsinitiatieven op dorps- of buurniveau ondersteunen en faciliteren, met vouchers voor coöperaties, door het lokaal inzetten van beschikbare Rijksmiddelen zoals de RRE-subsidies op woningniveau;
- ✓ In een nieuwe Platformstructuur mogelijkheden voor verduurzaming bespreken met onze belanghebbenden;
- ✓ Omgang met water en hitte samen met maatschappelijke partners laten doorklinken in plannen voor nieuwe gebieden én de bestaande woonomgeving. Dit krijgt zijn beslag in de Omgevingsvisie.

6 Leefbare dorpen

6.1 Achtergrond en opgaven

Een gangbare omschrijving van het begrip leefbaarheid is: *de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld*. Of mensen hun (woon)omgeving als leefbaar ervaren hangt af van sociale, economische en fysiek-ruimtelijke factoren. Denk bijvoorbeeld aan de kwaliteit van onderwijs en zorg, mogelijkheden voor ontspanning en ontmoeting, sociale samenhang en sociale veiligheid, cultuur en zingeving, maar ook de beschikbaarheid van zinvol werk, voldoende inkomen, ruimte en condities om te ondernemen, investeringsklimaat en mobiliteit. En ook de kwaliteit van de woning en woonomgeving, infrastructuur en bereikbaarheid, milieukwaliteit, natuur en landschap, schoon water en bodem en bescherming tegen water. Bij leefbaarheid van dorpen hangen sociale en fysieke elementen samen: een aantrekkelijke fysieke woonomgeving en sociale samenhang helpen bij het binden van inwoners en daarmee houden ze ook weer verband met draagvlak voor voorzieningen. Het is daarom nodig om leefbaarheid als een breed begrip te herkennen en te vertalen naar samenhangende oplossingen bij problemen.



6.1.1 Saamhorigheid als kracht, openbare ruimte als zorgpunt

Uit de enquête die in het voorjaar van 2019 is gehouden met het oog op de Omgevingsvisie voor Dantumadiel blijkt dat de inwoners over het algemeen positief zijn over hun woonomgeving. Het gemiddelde cijfer dat inwoners geven is een 7,3. Naast de natuur en groene omgeving vinden inwoners de saamhorigheid, vriendelijkheid en de gemoedelijke sfeer positieve kenmerken van de leefomgeving. Zorgen zijn er over het onderhoud van het openbaar groen en wegen. Een nette, goed onderhouden omgeving vindt men belangrijk. Zorgen zijn er ook over het voorzieningenniveau in de toekomst.

6.1.2 Sociale samenhang en veiligheid: lokaal onder druk door maatschappelijke ontwikkelingen

In een straat, buurt en dorp leven verschillende (groepen) mensen met elkaar samen. Sociale samenhang en sociale veiligheid zijn belangrijke factoren die ervoor zorgen dat men ergens prettig woont. Goed samenleven met oog voor elkaar gaat niet altijd vanzelf en vergt inzet en aandacht van gemeente en andere betrokkenen. Dit komt lokaal onder spanning te staan als gevolg van onder meer passend toewijzen (concentraties van de laagste inkomensgroepen), extramuralisering (in een gewone buurt wonen door mensen met een bijzondere zorgachtergrond) en soms door overschotten aan woningen (mensen kiezen vanwege snelle beschikbaarheid, minder vanuit buurtbinding). Dit vraagt om aandacht.

6.1.3 Voorzieningen en bereikbaarheid: nabijheid gaat ook over bereikbaarheid

In de discussie over leefbaarheid gaat het vaak over voorzieningen en een groep inwoners maakt zich hier ook zorgen over, ook in relatie tot de openbaar vervoermogelijkheden. Bevolkingsdaling leidt tot een verminderd draagvlak voor voorzieningen (onderwijs, sport, zorg en ontmoeten). Omdat het niet mogelijk is om alle voorzieningen of accommodaties overal te behouden is het belangrijk dat voorzieningen veilig en

bereikbaar zijn en blijven voor de doelgroepen. Er is verdieping nodig in discussies over de gewenste voorzieningsverspreiding en mogelijke clustering van voorzieningen. En vervolgens is afstemming nodig met betrokken partners om deze te realiseren.

6.2 Onze visie

De gemeente streeft naar een zo groot mogelijke kwaliteit van de fysieke en sociale leefomgeving met een accent op een toekomstbestendige voorzieningenstructuur. Het realiseren daarvan zal leiden tot een zekere mate van clustering van voorzieningen. Voor inwoners die minder mobiel zijn zullen de dorpen met veel voorzieningen aantrekkelijker zijn om te wonen.

6.2.1 Samen met bewoners werken aan perspectief

De transitie naar een toekomstbestendige voorzieningenstructuur en fysieke leefomgeving vergt tijd en zal vorm moeten krijgen met betrokken partners (zoals schoolbesturen en sportverenigingen, zorginstellingen, woningcorporatie en andere maatschappelijke organisaties) en de dorpen (inwoners). Het is belangrijk betrokkenen te informeren over bevolkingsontwikkelingen en met elkaar de reële perspectieven voor de toekomst te bespreken. De woningbouw en het aanbod van sociale huurwoningen moet deze leefbaarheid ondersteunen en faciliteren.

6.2.2 Gebiedsgericht samenwerken met woningcorporatie

We zoeken naar mogelijkheden om de sociale én fysieke leefomgeving gelijktijdig te verbeteren. Die mogelijkheden dienen zich vaak aan waar ook de corporatie investeert. We zijn alert op dergelijke kansen en stemmen de plannen dan onderling af.

6.2.3 Pilots dorpsgerichte samenwerking

We willen intensiever samenwerken met onze dorpen bij het maken van plannen. Dat is een doorlopend leerproces, als onderdeel van de Omgevingswet. Als onderdeel hiervan kunnen we pilotdorpen aanwijzen waarmee we zoeken naar een andere vorm van samenwerking in de eigen woon- en leefomgeving.

6.2.4 Dorpsontwikkelingsmaatschappijen (DOM's)

Een manier om de dorpen te ondersteunen in het behouden en vergroten van de leefbaarheid van hun dorp zijn de zogenaamde DOM's. Inmiddels kent onze gemeente al 3 DOM's. Zij krijgen ondersteuning bij het ontwikkelen van hun dorp. De dorpen bepalen zelf de onderwerpen waarmee ze aan de slag gaan. De onderwerpen variëren van herbestemming van vastgoed en wandelpaden, tot meer groen en activiteiten binnen het dorp. De gemeente helpt de dorpen op weg met het vinden van financiering, prioriteren en om de plannen te laten aansluiten op geldende regels en toekomstige plannen van de gemeentelijke en provinciale overheid, maar ook van de woningcorporatie en bijvoorbeeld Staatsbosbeheer.

6.3 Woonagenda Leefbare dorpen

- ✓ We zoeken met onze dorpen naar een structuur waarin maatschappelijke voorzieningen (voor onderwijs, sport, cultuur en ontmoeten) toekomstbestendig zijn: betaalbaar, bereikbaar (waaronder OV tussen dorpen), waar mogelijk geclusterd met het oog op meer samenwerking en multifunctioneel gebruik. Dit maakt deel uit van ons proces waarin we met de dorpen in gesprek blijven en samen plannen maken;
- ✓ We werken gebiedsgericht in samenwerking met de corporatie;
- ✓ Er is ruimte voor pilots;
- ✓ Openbare ruimte (waaronder verkeersveiligheid en onderhoud) heeft voortdurend aandacht;
- ✓ We zoeken naar instrumenten voor behoud van sociale cohesie, veiligheid en een evenwichtige bevolkingssamenstelling.

7 Dantumadiel en woningbouw

7.1 Achtergrond en opgaven

In 2007 hebben de gemeenten Tytsjerksteradiel, Dantumadiel en voormalig gemeente Dongeradeel met de provincie Fryslân afspraken gemaakt over de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg De Centrale As en dit vastgelegd in de Overeenkomst inzake De Centrale As (2007). De pijlers die ten grondslag lagen aan de doelstelling voor de aanleg van De Centrale As waren de volgende:

- ✓ Betere bereikbaarheid van de regio Noordoost Fryslân;
- ✓ Betere verkeersveiligheid;
- ✓ Verhoging leefbaarheid dorpen;
- ✓ Sociaal economische versterking.

Inmiddels is De Centrale As aangelegd. In dat kader heeft op 16 januari 2020 een bestuurlijk overleg tussen de Provincie en deze gemeenten plaatsgevonden. Tijdens dat gesprek is gevraagd om een beleidsmatige onderbouwing van de extra te bouwen woningen. Deze beleidsmatige onderbouwing is vooral actueel geworden vanwege de recent afgesloten woningbouwafspraken Regio Noordoost-Friesland met de Provincie.

7.1.1 Nu nog 115 extra woningen in Dantumadiel

In de gemeente Dantumadiel zijn de positieve effecten van de aanleg van De Centrale As duidelijk merkbaar. Naast de betere bereikbaarheid vanuit Drachten en Leeuwarden is de verkeersveiligheid en daarmee de leefbaarheid aanzienlijk toegenomen. De herinrichting in het kader van Kansen in kernen heeft in Damwâld en De Falom al geleid tot mooiere en veiligere dorpen waardoor de leefbaarheid is verbeterd. In Feanwâlden zal een aanzienlijke herinrichting uitgevoerd worden waardoor met name het stationsgebied met transferium een flinke impuls zal krijgen. De sociaal economische doelstelling door de ontwikkeling van de extra afgesproken woningen moet nu gerealiseerd worden.

7.2 Plannen in Dantumadiel

De plannen in Dantumadiel betreffen zowel de grote kernen als Feanwâlden, De Westereen en Damwâld als de kleine kernen zoals Driezum/Wâlterswâld en Rinsumageast. Voor de kleine kernen betreft het maatwerk en wordt de concrete lokale marktvraag goed in beeld gebracht voordat de plannen worden ontwikkeld. Om flexibel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen is het nodig om voldoende ruimte en regie te houden om met woningbouwruimte te kunnen schuiven. Daarbij hebben we aandacht voor de balans tussen de bestaande voorraad en nieuwbouw in de dorpen.

7.2.1 Feanwâlden

Feanwâlden is vanwege haar strategische ligging nabij de Centrale As, het toekomstige Transferium en een woonklimaat met rust en ruimte een kern waar extra woningen nodig zijn om de vraag te bedienen. Het plan Feanwâlden-De Bosk was in de eerste fase boven verwachting succesvol en voor de realisatie van de tweede fase zijn nog woningen nodig.

7.2.2 Damwâld

In Damwâld zien we een aanzienlijke vraagdruk op woningmarkt. Sinds de realisatie van het laatste uitbreidingsplan De Hoeksterloane (2016) is er geen aanbod meer van nieuwbouw(kavels). Het plan dat al enige jaren klaar ligt om te ontwikkelen is De Prikkebosk. De opzet van het plan De Prikkebosk is om een bijzondere woonkwaliteit te creëren binnen de huidige structuren van het landschap. Hiervoor worden in vier of vijf van de landschappelijke kamers in de Prikkebosk woningen in de vorm van woonclusters geplaatst. Het uitgangspunt is om kavels van 600 tot 2.000 m² aan te bieden in de woonkavel-kamers. Het wonen krijgt een landelijke uitstraling door de kleinschaligheid, de landelijke architectuur en een afwisseling van wonen en agrarisch gebruik. Door het toepassen van eenvoudige verharding, weidehekken en lage beplanting voor de erfbegrenzing wordt het huidige karakter van het landschap zo min mogelijk aangetast. Bewoners kunnen eventueel een stukje weiland grenzend aan hun woning aankopen. Er ontstaan kansen om het wandelnetwerk uit te breiden en de waterhuishouding te verbeteren. Er zal gestuurd worden op kwaliteit en samenhang in de architectuur van de woningen, waarbij wordt ingezet op landelijke stijlen met een moderne uitstraling, zoals schuurwoningen of moderne toepassingen van riet en hout.

7.2.3 De Westereen

Vanwege de strategische ligging langs De Centrale As en de aanwezigheid van treinstations verwacht Dantumadiel in de kernen De Westereen en Feanwâlden de sociaal economische groei als gevolg van De Centrale As te kunnen realiseren. Daarom wil Dantumadiel mogelijkheden houden om in de komende 10 jaar een aantal extra woningen in deze grote kernen flexibel in te zetten om aan de vraag te kunnen voldoen.

7.2.4 Broeksterwâld

Met inzet van de Centrale As woningen zal de buitendorpse ontwikkeling in Broeksterwâld worden afgerond.

7.2.5 Driezum/Wâlterswâld en Rinsumageast - Burgerinitiatief

In de dorpen Driezum/Wâlterswâld en Rinsumageast zijn burgerinitiatieven gaande in het kader van de Dorps Ontwikkeling Maatschappij (DOM in samenwerking met de Provincie) waarbij een nieuwbouwplan wordt ontwikkeld door een groep mensen die daar vervolgens ook willen gaan wonen. Het gaat voornamelijk om jonge mensen (starters/doorstromers). Zij maken daarbij ook plannen voor verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en mogelijkheden voor sloop. Dantumadiel wil graag ruimte en medewerking van de provincie om deze initiatieven verder te laten ontwikkelen tot concrete (buitendorpse) plannen waarbij de initiatiefnemers ook de bewoners worden.

7.2.6 Ruimtelijke kwaliteit dorpen

In de gemeente Dantumadiel komt in en tussen dorpen veel lintbebouwing voor. Van oudsher worden (agrarische) bedrijfsfuncties/percelen afgewisseld met woningen. Voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in deze bebouwingslinten (zoals beschreven in de Verordening Romte artikel 1.3.1) en de invulling van open gaten (buitendorps) is het soms wenselijk om enige woningen toe te voegen.