

An aerial photograph of a coastal town, likely Leeuwarden, showing a dense cluster of buildings with red-tiled roofs. A prominent church with a tall, light-colored stone tower stands out in the center. The town is situated along a body of water, with a harbor area visible on the right side featuring several boats and docks. The water is a deep blue, and the sky is a pale blue. The overall scene is a mix of historic architecture and modern urban development.

Bijdragen voor **Volkshuisvestingsvisie 2020-2024** gemeente Leeuwarden

20 augustus
2019



INLEIDING

De gemeente Leeuwarden is bezig met het opstellen van een nieuwe visie volkshuisvesting. In deze visie worden een aantal ambities beschreven. Hiervoor wil de gemeente graag van haar inwoners weten wat hun ideeën en wensen zijn met betrekking tot wonen en dan vooral voor wat betreft de sociale huur. De gemeente Leeuwarden heeft er na de herindeling een flink aantal dorpen bij gekregen en telt nu 35 dorpen. In deze nieuwe situatie vindt de gemeente het belangrijk dat de volkshuisvestingsvisie wordt opgesteld met inbreng vanuit de dorpen. Daarom zijn in juni 2019 dorpsgesprekken georganiseerd.

‘Wat zijn de ideeën en wensen op het gebied van volkshuisvesting van de inwoners van de 35 dorpen in de gemeente Leeuwarden?’

Het is belangrijk om bij deze vraag op een reële manier naar de woningmarkt te kijken. Niet alleen ideeën en wensen spelen een rol, maar ook de bestaande woningvoorraad, vergrijzing en de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Uit de dorpsgesprekken komt sterk naar voren dat de inwoners over het algemeen heel tevreden zijn over het wonen in hun dorpen. Daarnaast zijn er natuurlijk zorgen over de woningmarkt en de ontwikkelingen daarin. Die zorgen zijn aan de orde geweest in de dorpsgesprekken. De daar gevoerde dialogen hebben als uitkomst dat de drie partijen (gemeente, dorpen en woningbouwcorporaties) er vertrouwen in hebben dat ze samen op een goede manier kunnen omgaan met de ontwikkelingen, de zorgen en de vraagstukken. Er is bereidheid om vanuit de eigen posities, verantwoordelijkheden en rollen constructief te werken aan het toekomstbestendig wonen en leven in de dorpen.

Proces dorpsgesprekken

Het 'Woningmarktonderzoek gemeente Leeuwarden' van Companen vormde een belangrijke en gewaardeerde bron van informatie voor de dorpsgesprekken. De factsheet van Partoer heeft de belangrijkste componenten uit het rapport aangevuld met demografische gegevens rondom de groepen dorpen en vormde daarmee de basis voor de dorpsgesprekken. Voordat de dorpsgesprekken plaatsvonden is in mei 2019 in Goutum een algemene informatieavond georganiseerd voor alle 35 dorpen. Tijdens deze avond zijn de resultaten van het woningmarkt onderzoek gepresenteerd en vakkundig toegelicht door Companen. Ook de gemeente en de woningcorporaties waren daar aanwezig. Op die avond heeft Partoer de dorpen geïnformeerd over het proces van de dorpsgesprekken. Alle dorpen uit de gemeente zijn via dorpsbelangen uitgenodigd om vertegenwoordigers aan te melden voor één van de drie gesprekken. Het rapport van Companen, de presentatie ervan en de factsheet van Partoer zijn van tevoren naar alle dorpen verzonden.

Algemene ervaringen

De dorpsgesprekken op drie locaties (Mantgum, Wergea en Stiens) in de gemeente Leeuwarden werden door de deelnemers zeer op prijs gesteld. Ze verliepen in een constructieve en ontspannen sfeer. In totaal hebben ongeveer 40 inwoners uit 20 dorpen meegedaan aan de gesprekken. De gesprekken vonden plaats in juni 2019.

De vertegenwoordigers van de dorpen hebben hun waardering uitgesproken voor het initiatief van de gemeente om in gesprek te gaan met vertegenwoordigers uit de dorpen. Daarnaast werd de aanwezigheid van de gemeente (ambtenaren en wethouder) en de woningbouwcorporatie (strategisch relatiemanager Elkien) op prijs gesteld. Het was goed dat het gesprek werd geleid door een onafhankelijke partij.

Bijdragen voor de visies op wonen in de gemeente en de dorpen

Vanuit het totaalverslag van de drie dorpsgesprekken (zie bijlage) komen we tot de volgende vier "bouwstenen" voor de volkshuisvestingsvisie van de gemeente Leeuwarden en de visies op wonen in de dorpen. In de bouwstenen geven we aan wie wat het beste kan doen. Daarnaast komen vier "randvoorwaarden" uit de gesprekken naar voren voor het ontwikkelen en versterken van het wonen in de dorpen.



Bouwstenen voor de visies op wonen in de gemeente en de dorpen.

1 Houd ruimte voor passende nieuwbouw in de dorpen.

In de dorpen is een zekere behoefte aan (ver-)nieuwbouw van woningen. Daarvoor zullen de initiatieven uit de dorpen zelf moeten komen: individueel of collectief. Sloop van (verouderde) huurwoningen of andere panden (voormalige scholen, boerderijen, bedrijfspanden) in het dorp bieden ruimte voor nieuwe invullingen: wonen, wonen en werken, andere bedrijvigheden. Nieuwbouw geeft doorstroommogelijkheden in de wooncarrière van inwoners. De gemeente is bereid om mee te denken en mee te werken aan de passende initiatieven vanuit de dorpen.

3 Zoek de grenzen op voor de lokale woning- en huurmarkt.

A Het is best lastig om binnen de wettelijke kaders te zorgen voor een goede toewijzing van huurwoningen. Gemeente en woningbouwcorporaties kunnen samen een huisvestingsverordening of een specifiek toewijzingsbeleid opstellen om ervoor te zorgen dat de lokale huurwoningmarkt optimaal functioneert voor de inwoners van de dorpen.

B Het systeem van huurtoewijzing is niet goed bekend bij de inwoners van dorpen. Goede voorlichting over het toewijzingsbeleid is daarom belangrijk. De dorpen zetten hier hun eigen communicatiekanalen voor in. Woningbouwcorporaties en gemeente faciliteren de communicatie hierover door het volkshuisvestingsbeleid en het toewijzingsbeleid in een soort flyer te verwoorden en te verbeelden. Deze flyer plaatsen de dorpen voortdurend in hun dorpskrantjes en op de website, zodat inwoners van verschillende generaties op de hoogte zijn en op tijd kunnen anticiperen op hun woonwensen.

2 Zorg voor kwalitatief moderne en goede woningen.

Zorg voor kwalitatief moderne en goede woningen. Zowel in de huursector als bij particulier eigendom is het voor de eigenaren van belang dat de woningen modern en goed onderhouden zijn en blijven. Eigenaren (wie dat ook maar zijn) moeten ervoor zorgen dat de woningen energetisch up-to-date en qua interieur bij de tijd zijn, zodat ze goed te verkopen of te verhuren zijn. Dat is in ieders belang binnen de lokale woningmarkt. Wanneer er verpaupering optreedt, gaat de gemeente over op een handhavingstraject in het kader van welzijn en welstand.

4 Maak per dorp of cluster van dorpen een visie op het wonen.

Een aantal dorpen is al bezig met het maken van een visie op wonen voor het eigen dorp. Andere dorpen denken daarover na. Het woononderzoek van Companen en deze dorpsgesprekken met bijbehorende factsheet, leveren daarvoor goede en gewaardeerde informatie. Ook deze bouwstenen kunnen goed worden gebruikt voor die visies. Kleine dorpen kunnen samen met buurdorpen kijken of ze een gemeenschappelijke visie kunnen ontwikkelen. Gemeente en woningbouwcorporaties zijn bereid om hierin mee te denken.

Randvoorwaarden voor goed wonen in de dorpen.

1 Met elkaar in gesprek blijven

Van verschillende kanten is aangegeven dat er nieuwe energie is ontstaan door de dorpsgesprekken. De partijen geven aan dat hier periodiek een vervolg op moet komen, zodat de actualiteiten rondom wonen en leven goed met elkaar worden gevolgd. Op grond daarvan kunnen plannen worden bijgesteld. Dat geldt zowel binnen de dorpen als voor de gesprekken van dorpen met de woningbouwcorporatie en/of de gemeente.

3 Goede maatschappelijke voorzieningen

Onafhankelijk van de grootte van een dorp is het behoud van kwalitatieve, moderne ontmoetingsplaatsen belangrijk. Passend bij de grootte van het dorp gaat het bijvoorbeeld om de school, het dorpshuis, de speelplekken, de kerk of de sportaccommodatie. Een goed samenspel tussen dorpsgemeenschap en gemeente is van groot belang. Dorpen kijken ook naar buurdorpen en werken op verschillende terreinen al samen. Als dat vanuit de dorpsgemeenschappen zelf komt, is dat het best passend. De gemeente wil hierin meedenken en stimuleren. Een goede en veilige bereikbaarheid van deze voorzieningen is nodig.

TENSLOTTE

De bouwstenen en de randvoorwaarden worden gebruikt bij het vervolg op de ontwikkeling van de volkshuisvestingsvisie in de gemeente Leeuwarden. De gemeente heeft toegezegd dat de conceptvisie de komende weken naar de dorpen wordt gestuurd, zodat zij erop kunnen reageren. Daarna volgt de conceptvisie de weg via het college van B&W naar de gemeenteraad voor besluitvorming. De bouwstenen en randvoorwaarden helpen de dorpen bij het maken van visies en plannen rondom wonen in de dorpen.

2 Zorg voor een nette en veilige woonomgeving

Dit is een lastig en voortdurend terugkomend aandachtspunt. Wie is waarvoor verantwoordelijk? Wat is de norm? Een aantrekkelijke en veilige woonomgeving maakt het wonen in dorpen plezierig. Het onderhoud van tuinen, paden, wegen, plantsoenen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, woningbouwcorporatie en gemeente. Daar waar verpaupering ontstaat, moet het gesprek worden gevoerd: wie kan wat doen? De reguliere periodieke overleggen tussen de partijen bieden daarvoor de gelegenheid.

4 Binding van jongeren en ouderen in dorpen

De vertegenwoordigers van de dorpen geven aan dat de verschillende generaties graag in de dorpen willen blijven wonen. Dat heeft niet alleen te maken met de woningen (de stenen), maar ook met de sociale cohesie: is het dorp levend, worden er initiatieven genomen, blijf je met elkaar in gesprek, zorg je voor elkaar, verdeel je de dorpstaken met elkaar. Het behoud van de "mienskip" is een taak voor de inwoners van de dorpen. Om als gemeenschap optimaal te kunnen wonen en leven, is zorg voor elkaar erg belangrijk. Waar de vrijwillige zorg en hulp zijn grenzen bereikt, zullen professionals het over moeten nemen. Een goed samenspel tussen vrijwilligers en professionals is van groot belang bijvoorbeeld via Wmo en andere zorgvoorzieningen.

Meer informatie?
Jan Rodenhuis,
jrodenhuis@partoer.nl
of bel (058) 234 85 01

Partoer
Westersingel 4
8913 CK
Leeuwarden
T (058) 234 85 01
www.partoer.nl

PARTOER
consultants & onderzoekers
De mens als maat