

Beleidskader wonen in de dorpen

Ruimte voor kwaliteit,
aandacht voor eigenheid

Deel A

Gemeente Leeuwarden

*Gemeente
Leeuwarden,
februari 2022*

Voorwoord wethouder De Haan

Voor u ligt het Beleidskader wonen in de dorpen. De gemeente heeft daarin nieuw woonbeleid voor de dorpen opgesteld om meer beweging in de woningmarkt te krijgen.

Net als in grote delen van Nederland zit ook in de dorpen in de gemeente Leeuwarden de woningmarkt op slot. Er staan weinig woningen te koop en de huizenprijzen zijn de afgelopen jaren tot recordhoogte gestegen. In de huurwoningmarkt is minder doorstroming. Vooral de jongvolwassenen kunnen geen zelfstandige woning vinden of betalen. Dit vindt de gemeente Leeuwarden een ongewenste situatie.

Om beweging in de woningmarkt in de dorpen te krijgen, biedt de gemeente met dit beleidskader ruimte om woningen toe te voegen binnen het bestaand bebouwd gebied. Dit kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld door herbestemming, splitsing en verdichting. Bij plannen buiten en aansluitend het bebouwd gebied gaat de gemeente graag in gesprek met initiatiefnemers. Op deze plekken zien we kansen om woningen toe te voegen voor doelgroepen waar nu weinig aanbod voor is.

Om meer inzicht te krijgen in de woningbehoefte in de dorpen heeft de gemeente in februari 2021 een vragenlijst uitgezet. Dat hebben we samen met vertegenwoordigers van de dorpen gedaan. Met de vragenlijst konden dorpsbewoners hun woonwensen en - behoeften aangeven.

Maar liefst 1.946 huishoudens hebben hieraan mee gedaan. De resultaten van de ingevulde vragenlijsten zijn geanalyseerd en zijn een informatiebron geweest voor dit Beleidskader wonen in de dorpen.

Trots ben ik op deze grote respons op de vragenlijst, want dat laat zien hoe actueel het onderwerp is en hoe betrokken de dorpsbewoners zijn. Een dorp kent een andere dynamiek dan een stad, heeft andere wensen en behoeften. Daarom is het juist zo belangrijk dat we specifiek voor de dorpen woonbeleid maken.

Ik vind het belangrijk dat plannen van onderop komen en met het dorp worden afgestemd. Ik roep de dorpen daarom op om met plannen te komen en ga daarover graag met hen in gesprek. Zo kunnen we samen kijken hoe we zorgen voor een betere doorstroming in de woningmarkt en voor iedereen een (t)huis kunnen bieden.

Hein de Haan,

Wethouder wonen en ruimtelijke ontwikkeling



Inhoud

Samenvatting	4	Bijlage 1. Begrippenlijst	39
1. Inleiding	14	Bijlage 2. Anticiperen op een veranderende wereld	43
2. Kenmerken bestaande woningvoorraad en woningmarkt in de dorpen	16	Bijlage 3. Context en input Beleidskader wonen in de dorpen	51
3. Wensbeeld voor de dorpen in 2035	21	Bijlage 4. Analyse resultaten vragenlijst wonen in de dorpen	59
4. Ambities en opgaven voor de dorpen	22	Bijlage 5. Totaal rapportage vragenlijst wonen in de dorpen	69
5. Van doelen naar opgaven en kaders	24	Bijlage 6. Demografische gegevens	91
5.1 Basisregels voor toevoegen van nieuwe woningen	24		
5.2 Algemene uitgangspunten bij toevoegen nieuwe woningen	24		
5.3 Ruimte voor woningbouw afhankelijk van type dorp	25		
5.4 Woningen toevoegen buiten (maar aansluitend aan) bestaand bebouwd gebied	27		
5.5 Woningen toevoegen binnen bestaand bebouwd gebied	28		
5.6 Opgave passend woonaanbod voor elke levensfase	30		
5.7 Opgave toegankelijke sociale huurwoningvoorraad in de dorpen	31		
5.8 Opgave toevoegen kwaliteit in bestaande voorraad	33		
5.9 Nieuwe ontwikkelrichtingen	34		
5.10 Opgave woningen ook daadwerkelijk gebruiken als woning	35		
6. Participatie en rol gemeente	36		



Samenvatting

Deze samenvatting is een publieksvriendelijke versie van het Beleidskader wonen in de dorpen en is onder andere bedoeld voor de dorpsbewoners en initiatiefnemers. In het beleidskader zelf is nader onderbouwd, waarom bepaalde beleidskeuzes zijn gemaakt en waarom voor bepaalde kaders is gekozen. De gemeente nodigt initiatiefnemers uit om met plannen voor woningbouw in de dorpen te komen.

Wat is het beleidskader wonen in de dorpen

Met dit beleidskader bieden we beleidsruimte voor nieuwe woningbouw-ontwikkelingen in de dorpen. Dat betekent niet dat plannen bij recht mogelijk zijn. Wanneer een woningbouwplan past binnen het beleid, dan is dat voor de gemeente een onderbouwing om te kunnen afwijken van het bestemmingsplan (of straks omgevingsplan). Er zal altijd een planologische procedure nodig zijn om het beoogde plan mogelijk te maken.

Het beleidskader biedt ruimte voor ontwikkelingen die de doorstroming in de dorpen weer op gang brengt en waarmee een meer divers woningaanbod in de dorpen ontstaat. Ontwikkelingen die ruimtelijk een passende aanvulling zijn bij het betreffende dorp. Om er voor te zorgen dat de initiatieven en plannen daadwerkelijk de gewenste bijdrage leveren aan het woningaanbod in de dorpen, zijn in dit beleidskader kaders opgenomen waar wij als gemeente aan gaan toetsen.

Het beleidskader bestaat uit twee delen Deel A (dit stuk) en Deel B. In Deel B is voor alle dorpen (groter dan 100 inwoners) demografische informatie opgenomen en wordt de woningbehoefte voor de komende 10 à 15 jaar beschreven.

Inkadering van dit beleidskader

De gebiedsbegrenzing van het beleidskader betreft sec de dorpen (bestaand bebouwd gebied) en de direct aan het bestaand bebouwd gebied aansluitende gronden. Het is een zogenaamd sectoraal beleidskader, een nadere uitwerking van het onderwerp wonen in de dorpen zoals opgenomen in de gemeentelijke omgevingsvisie. Het betreft geen integrale visie op de leefbaarheid in de dorpen.

In dit beleidskader worden geen nieuwe gebieden aangewezen voor woningbouw.

Om een woningbouwplan mogelijk te kunnen maken via een planologische procedure zal ook aan overige wet- en regelgeving moeten worden voldaan. Denk bijvoorbeeld aan milieu- en veiligheidseisen.

Betrokkenheid adviseurs bij planvorming

Bij de totstandkoming van plannen kan het gewenst zijn om advies in te winnen bij bijvoorbeeld stedenbouwkundige adviseurs en/of beleidsadviseurs erfoegd. Dit gebeurt met het oog op de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit en bescherming van cultuurhistorische waarden. Ook voor de in de voorgaande alinea benoemde overige wet- en regelgeving kan het nodig zijn met adviseurs te schakelen.

¹ T/m 29 jaar: wij zien dat jongvolwassenen nu gedwongen zijn langer bij hun ouders te blijven wonen, de leeftijd dat jongeren zelfstandig wonen loopt op en was in 2020 24 jaar en vier maanden.

² Doelgroep sociale huurwoningen: huishoudens met een inkomen tot €45.014 (prijspeil 2022).

Opgaven in de woningmarkt

De woningmarkt in de dorpen zit op slot, er is op dit moment eigenlijk geen doorstroming. Er komen weinig woningen te koop, waardoor ook de uitstroom uit de huurwoningen stagneert.

Jongvolwassenen die graag zelfstandig willen wonen en in het dorp willen blijven wonen, hebben moeite met het verkrijgen van een huur- of goedkope koopwoning. Daarover zijn zorgen in de dorpen en zij vragen de gemeente om met oplossingen te komen.

Sinds de coronacrisis zijn woningzoekenden (o.a. uit de Randstad) meer dan voorheen op zoek naar een woning in een dorp. Mensen hebben meer behoefte aan voldoende leefruimte, een extra kamer, een studeerkamer en een tuin. Door de coronacrisis is ook de woon-werkafstand minder belangrijk geworden, omdat er veel meer wordt thuisgewerkt. Dit zorgt voor meer druk op de woningmarkt in de dorpen.

We hebben te maken met vergrijzing en huishoudensverdunding. De senioren zijn minder verhuis geneigd en blijven langer dan voorheen in hun woning wonen, waardoor minder doorstroming ontstaat.

Ouderen wonen vaak in een gezinswoning. Qua gezinswoningen is in de dorpen in principe voldoende aanbod en een deel van dit aanbod komt op termijn vrij. Dit vrijkomend aanbod past echter niet altijd bij de huidige woonwensen.

Deze opgaven en veranderingen in de woningmarkt vragen om aangepast beleid voor de dorpen.

Van opgaven naar ambities voor doelgroepen

Jongvolwassenen (t/m 29 jaar!)

Voor de jongeren willen we meer betaalbare woningen bieden in het dorp waar zij willen wonen. Dit doen we via beleidsruimte binnen het bestaand bebouwd gebied te bieden voor herbestemming, woningsplitsing en verdichting. En we kijken naar mogelijkheden voor specifieke toewijzing van huurwoningen in de dorpen. Daarnaast zien we kansen voor marktpartijen om particuliere huurwoningen aan te bieden in de dorpen.

Senioren (vanaf 65 jaar)

Voor de senioren willen we afhankelijk van de levensfase in of nabij de huidige woonplek een passende woning bieden, zolang sprake is van zelfstandig wonen. We bieden ruimte voor het toevoegen van levensloopgeschikte woningen. In kernen met voorzieningen, stimuleren we de ontwikkeling van tussenvoorzieningen wonen met zorgaanbod.

Doelgroep sociale huurwoningen²

Samen met de woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen maken we afspraken over de voorraad in de dorpen en de toewijzing. We bieden ruimte voor nieuwe vormen van sociale woningbouw, bijvoorbeeld middels particuliere verhuur en dorpscoöperaties.



Locatie: Hûns Leons

Planologische kaders woningbouw in de dorpen

Verschillende typen kernen

De mogelijkheden voor het toevoegen van woningen zijn per type kern verschillend. In aansluiting op de omgevingsvisie willen we kansen voor extra woningbouw relateren aan het functioneren van de betreffende kern.

In de grotere kernen zien we kansen om de extra woningdruk, die van buiten het dorp/de gemeente komt, op te vangen. Grou en Stiens zijn regionale verzorgingskernen, daar zien we ruimte voor uitbreiding voor nieuwbouw/ruimte voor het toevoegen van extra woningen.

Voorzieningskernen zoals Mantgum, Wirdum, Wergea en Jirnsom vinden we belangrijke dorpen voor de instandhouding van bereikbare basisvoorzieningen zoals onderwijs, supermarkt, openbaar vervoer, etc. Deze kernen hebben een functie voor de omliggende kleinere kernen. We vinden het belangrijk dat in deze kernen een breed woningaanbod aanwezig is voor diverse typen huishoudens.

Overige kernen met meer dan 100 huishoudens (of kernen met minder dan 100 huishoudens maar wel met een belangrijke maatschappelijke functie breder dan alleen voor het betreffende dorp, zoals bijvoorbeeld een school), zullen bij een uitbreidingsplan moeten aantonen dat de toevoeging van de woningen aansluit bij de woonbehoefte in het dorp. In de uitbreidingslocatie zien we bij voorkeur woonvormen toegevoegd die nog niet aanwezig zijn in het dorp. We denken hier bijvoorbeeld aan kleinere woningen die geschikt zijn voor ouderen en/of jongeren, mogelijk gecombineerd in één woonvorm.

Basisregels voor het toevoegen van nieuwe woningen

Onderstaande basisregels gelden voor elk woningbouwplan.

- Uitgangspunt is dat woningbouw plaatsvindt binnen bestaand bebouwd gebied.
- Op ieder initiatief is het beginsel van zuinig- en meervoudig ruimtegebruik³ van toepassing:

Een woningbouwplan buiten (maar aansluitend aan) het bestaand bebouwd gebied, bevat een

onderbouwing van het principe van zuinig- en meervoudig ruimtegebruik, waaruit tenminste blijkt:

- a. waarom niet binnen bestaand bebouwd gebied gebouwd kan worden;
- b. dat de nieuwe functie voorziet in een behoefte;
- c. de mogelijkheden van meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en indien mogelijk, worden benut

Daarnaast gelden voor nieuwbouw de volgende voorwaarden:

- Nieuwe woningen hebben een minimale oppervlakte van 65 m² Bruto Vloeroppervlak (BVO).
- Bij woningbouwplannen van 20 woningen of meer, is de vereiste dat minimaal 15% daarvan uit sociale woningbouw bestaat. Tenzij het dorp al 30% of meer sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad bevat.
- De initiatieven voor woningbouw zullen doorgaans in de meeste gevallen afwijken van het geldende planologisch regiem. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de benodigde participatie (informereren en overleggen met belanghebbenden, inwoners) en het verkrijgen van draagvlak bij betrokken stakeholders. Hiervoor maakt de gemeente een leidraad en toolbox.

Kaders voor woningbouw binnen en buiten (maar aansluitend aan) bestaand bebouwd gebied

Onderstaande kaders zijn specifiek van toepassing op het betreffende woningbouwinitiatief.

Is de locatie van het initiatief binnen of buiten (maar aansluitend aan) bestaand bebouwd gebied gelegen? Om hierover duidelijkheid te verkrijgen, wordt door de gemeente de Kaart 1 Begrenzing bestaand bebouwd gebied van de provinciale Omgevingsverordening gehanteerd (via www.ruimtelijkeplannen.nl).

Binnen: ga naar de kaders onder A.

Buiten: ga naar de kaders onder B.

A. Binnen bestaand bebouwd gebied:

Binnen bestaand bebouwd gebied zijn er geen beperkingen voor het aantal toe te voegen woningen. In principe geldt dat bij een initiatief niet meerdere opties voor het toevoegen van woningen worden aangevraagd. (bijv. herbestemming en wonen in een bijgebouw) Als dit wel wenselijk is, dan is maatwerk nodig en is overleg met de gemeente noodzakelijk.

A.1. Herbestemming

= bestaand bouwwerk, oorspronkelijke functie betreft geen woonfunctie, (bijvoorbeeld (voormalige) kerk, school, boerderij, etc).

Voorwaarden:

Bij de herbestemming wordt ook de buitenruimte van de bebouwing betrokken, de erfinrichting draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het totaalplan.



Afbeelding 1. Voorbeeld herbestemming voormalige agrarische bebouwing in Koarnjum (bron: Heldoorn Ruedisulj Architecten)

A.2. Woningplitsing

= bestaande woning, een extra woning wordt toegevoegd binnen de bestaande woning.

Voorwaarden:

Er mag per saldo maximaal 1 woning worden toegevoegd.



Afbeelding 2. Voorbeeld vormen van woningplitsing

³ Zie bijlage 1 voor definitie

A.3. Tijdelijk wonen in een vrijstaand bijgebouw

= woningen worden voor maximaal 10 jaar in een bijgebouw gerealiseerd.

Voor tijdelijke bewoning van bijgebouwen is maatwerk vereist. Op basis van de specifieke situatie van de aanvraag wordt beoordeeld of medewerking kan worden verleend aan tijdelijke bewoning van vrijstaande bijgebouwen. Bij dergelijke situaties is andere wet- en regelgeving mede bepalend, bijvoorbeeld vanuit brandveiligheid en parkeren.

Minimale vereisten:

- De bewoners van het hoofdgebouw en het bijgebouw hebben een familiale band met elkaar.
- Het bijgebouw is vrijstaand.
- Het bijgebouw is een bestaand gebouw, behorend bij een hoofdgebouw met (ten dele) een bestaande woonfunctie.
- De voorgevel van het bijgebouw, waarin de woning is voorzien, mag in alle gevallen niet voorbij (niet achter) de achtergevel van de belendende hoofdgebouwen zijn gepositioneerd;
- We hanteren een maximale instandhoudingstermijn van 10 jaar.



Afbeelding 3. Voorbeeld van wonen in een vrijstaand bijgebouw (voor en na)

A.4. Onbebouwd perceel

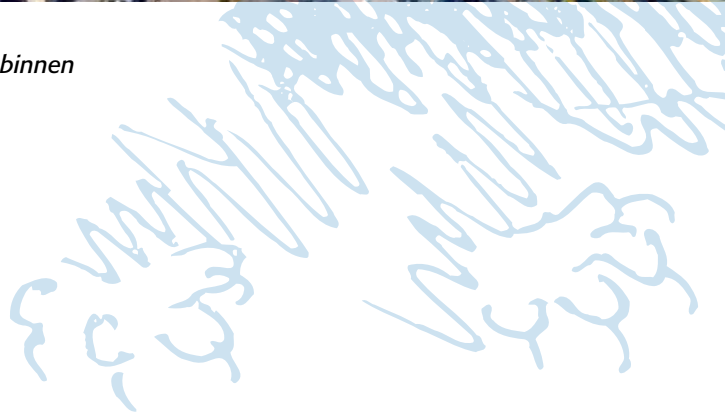
= een perceel waarop geen bebouwing aanwezig is, of waar bebouwing eerder al gesloopt is.

Voorwaarden:

- Bij rijwoningen mag max. 65% van het perceel worden bebouwd (hoofd- en bijgebouwen);
- Voor twee-onder-een kap woningen is dit max. 45%;
- Voor vrijstaande woningen is dit max. 35% (met een maximum van 300 m² van het perceel in geval van een vrijstaande woning).



Afbeelding 4. Voorbeeld onbebouwd perceel binnen bestaand bebouwd gebied (Jirnsum)



A.5. Verdichting

= woning toevoegen op bestaand bebouwd perceel/
perceel dat voorzien is van een woonbestemming.
Dat kan bijvoorbeeld in een bebouwingslint zijn.

Voorwaarden:

- Bij rijwoningen mag max. 65% van het perceel worden bebouwd (hoofd- en bijgebouwen);
- Voor twee-onder-een kap woningen is dit max. 45%;
- Voor vrijstaande woningen is dit max. 35% (met een maximum van 300 m² van het perceel in geval van een vrijstaande woning).



Afbeelding 5. Voorbeeld verdichting.

B. Buiten (maar aansluitend aan) bestaand bebouwd gebied:

In beginsel staan we geen woningbouw toe op agrarische gronden zonder bouwrechten (conform provinciale omgevingsverordening).

Wanneer het perceel direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied gelegen is, gaan we in gesprek met de initiatiefnemer.

Bij uitbreidingsplannen met vier of meer woningen, gelden de volgende voorwaarden:

- het is een plan uit de dorpsgemeenschap (bijvoorbeeld CPO) of het plan voegt woningtypologie(ën) toe waar aantoonbaar behoefte aan is in het dorp;
- het aantal woningen dat wordt toegevoegd, is onderbouwd;
- er is een plan van aanpak om participatie met het dorp uit te voeren.

Wanneer sprake is van een uitbreidingsplan met vier woningen of meer buiten (maar aansluitend aan) bestaand bebouwd gebied, dan streven we naar een plan met uitzonderlijke waarde. Deze uitzonderlijke waarde kan worden bereikt door:

- een nieuwe woonvorm die nog niet in het dorp aanwezig is;
- een goede landschappelijke inpassing;
- bijzondere architectonische kwaliteit;
- het plan draagt bij aan de leefbaarheid in het dorp (ontmoeting, beleving, gezondheid, etc).

Bij plannen buiten bestaand bebouwd gebied is goedkeuring door de provincie een vereiste.



Kwalitatieve kaders

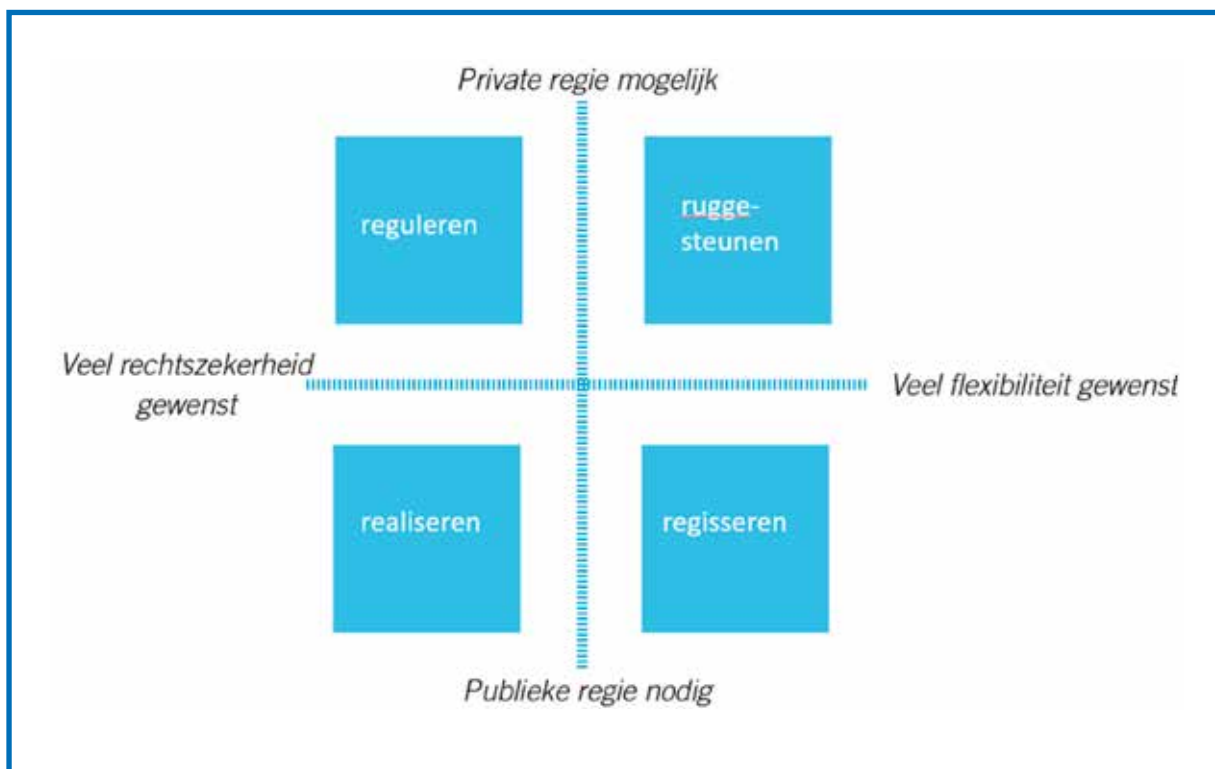
Naast bovenstaande planologische kaders zijn er kwalitatieve kaders opgenomen in dit beleidskader. De woningen die worden toegevoegd moeten in het betreffende dorp bijdragen aan voldoende passend aanbod in elke levensfase, voor zowel jongvolwassenen, gezinnen als ouderen. Daarnaast vinden wij het belangrijk dat er voldoende aanbod is in de sociale huurwoningvoorraad en dat er aandacht is voor de toegankelijkheid hiervan voor de dorpsbewoners. Verder zien we graag initiatieven voor nieuwe woonvormen en particuliere huurwoningen, hierdoor kan een breder type woningaanbod in de dorpen tot stand worden gebracht. Tenslotte vinden we het belangrijk dat de woningen in de dorpen voor reguliere permanente bewoning worden gebruikt, tweede woningbezit willen we reguleren.

Proces en rol gemeente

De gemeente denkt graag vanaf het eerste begin mee met een initiatief.

Een plan of idee kan worden ingediend bij de gemeente. Dan wordt het plan aan de hand van het beleidskader beoordeeld of het plan kansrijk is om te realiseren. Wanneer het plan past binnen het Beleidskader wonen in de dorpen, wordt gezamenlijk met de initiatiefnemer besproken hoe het vervolgproces vorm gaat krijgen. Indien nodig kan de gemeente informatie verstrekken aan de initiatiefnemer over de te doorlopen stappen en benodigde expertise die daarvoor nodig is.

Afhankelijk van het soort plan: maatschappelijk belang, ligging, grootte, belanghebbenden, etc. wordt de rol van de gemeente in het proces bepaald. De gemeente kan bij gewenste initiatieven haar deskundigheid op het gebied van planontwikkeling, stedenbouw, wonen, ruimtelijke ordening en dergelijke inzetten. Hierover vindt met de initiatiefnemer overleg plaats. Zie onderstaande afbeelding voor de verschillende rollen.



Afbeelding 7. Rol van gemeente bij verschillende initiatieven.

Daarnaast vinden wij het bij initiatieven belangrijk dat er participatie plaatsvindt. De vorm en mate van participatie is ook afhankelijk van de belangen die spelen bij het type plan. Hiervoor ontwikkelt de gemeente een participatieleidraad en toolbox.

Over woningbouwplannen van vier woningen of meer vindt overleg plaats in de driehoek initiatiefnemer – dorp(sbelang) – gemeente. De reden hiervoor is dat dit voor de meeste dorpen een omvangrijk woningbouwplan is, zodat het belangrijk is dat er vanuit de lokale gemeenschap meegedacht kan worden met het gewenste woningbouwprogramma.

Ideeën en initiatieven voor woningbouw in het dorp?!

De gemeente biedt met dit beleidskader ruimte aan initiatieven voor woningbouw, waarmee de woningvoorraad beter aansluit aan de woningbehoefte. We nodigen eenieder (particulieren, corporaties, CPO, ontwikkelaars) uit om met goede ideeën te komen.



1. Inleiding

In 2018 is gemeente Leeuwarden samengevoegd met gemeente Leeuwarderadeel en gedeeltelijk gemeente Littenseradiel. Sindsdien bestaat gemeente Leeuwarden uit de stad Leeuwarden en 35 dorpen. Wij vinden het belangrijk om specifiek voor de dorpen woonbeleid te hebben, omdat de woningmarkt in de dorpen afwijkend is van de woningmarkt in de stad.

Met dit beleidskader geven we sturing aan de gewenste ontwikkelingen in de woningmarkt in de dorpen en willen we binnen kaders ruimte bieden aan de initiatieven die spelen in de dorpen. We hebben de ambitie om de dynamiek in de dorpen de ruimte kunnen bieden. We vinden het belangrijk dat de initiatieven bijdragen aan het wensbeeld en ambities die we hebben voor de dorpen. Daarbij is aandacht voor de schaal en aard van de verschillende kernen. De kaders die zijn opgesteld geven richting aan de gewenste ontwikkelingen.

Onze ambitie is de woningvoorraad passend te laten zijn bij de huidige en toekomstige behoefte van onze inwoners. Er wordt richting gegeven aan de kwantiteit en kwaliteit die wij benodigd en wenselijk vinden.

Het beleidskader bestaat uit twee delen: deel A. de algemene ambities voor en opgaven in de dorpen en deel B. een factsheet per dorp met daarin de woningbehoefte specifiek voor de betreffende kern.

Dit Beleidskader wonen in de dorpen heeft een tijdshorizon van tien tot vijftien jaar, maar is een flexibel document. Mochten tussentijdse ontwikkelingen aanleiding zijn om het document aan te passen dan is dat mogelijk. Het beleid kijkt verder dan de komende tien jaar, het beleid zal bijdragen aan een kwaliteitsimpuls in de dorpen voor de lange termijn.

We hebben met de coronacrisis gezien dat er ontwikkelingen kunnen ontstaan die niet te voorzien zijn. Binnen dit beleidskader willen we als gemeente ruimte hebben om te anticiperen op kansen, uitdagingen en ontwikkelingen. We houden rekening met verschillende scenario's, met zowel druk op de woningmarkt maar ook met afnemende druk door bijvoorbeeld afnemende bevolking en een afnemend aantal huishoudens (als gevolg van sterfte vroeg naoorlogse generatie). In bijlage 2 is informatie opgenomen over de huidige staat van de woningmarkt en bevat demografische gegevens van de dorpen in gemeente Leeuwarden.

Dit beleidskader is uitgangspunt voor de woningbouwafspraken die de gemeente maakt met de provincie.

Proces

De uitkomsten van onderzoek dat is uitgevoerd en gesprekken die gevoerd zijn voor de gemeentelijke volkshuisvestingsvisie vormen input voor dit beleidskader. (bijlage 3)

Begin 2021 is een online vragenlijst onder de inwoners van de dorpen uitgezet. Dat heeft geresulteerd in maar liefst 1946 ingevulde vragenlijsten. Deze resultaten zijn geanalyseerd en opgenomen in de Analyse resultaten vragenlijst Wonen in de Dorpen (bijlage 4 en 5).

De uitkomsten van de vragenlijst zijn besproken met de dorpen die actief hebben deelgenomen⁴, met de woningcorporaties en huurdersbelangen. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met belanghebbenden en deskundigen, zoals buurgemeenten, provincie en makelaars.

Dit alles gezamenlijk heeft geresulteerd in voorliggend Beleidskader wonen in de dorpen (deel A) en deel B per dorp een factsheet met demografische gegevens en kansen voor woningbouw in kwaliteit en kwantiteit.

⁴ Een aantal dorpen hebben niet deelgenomen vanwege de kleine omvang van het dorp of omdat recent een dorpsvisie is ontwikkeld.

Relatie met ander gemeentelijk woonbeleid en overig relevant beleid

In de Volkshuisvestingsvisie (2021) is voor het gehele gemeentelijke grondgebied het beleid voor de sociale huurwoningvoorraad vastgesteld. Voor de woningbouwplannen in de stad Leeuwarden heeft gemeente Leeuwarden een apart Afwegingskader Woningbouw Leeuwarden (2016).

Gemeente Leeuwarden ontwikkelt naast het woonbeleid beleidsstukken die een relatie hebben met het onderwerp wonen en die gericht zijn op de dorpen, zoals de gemeentelijke omgevingsvisie. Ook houden we rekening met het provinciale beleid. In bijlage 3 is nader ingezoomd op deze visies, verordeningen en beleidsstukken.

Algemeen geldende wetgeving en verordeningen

Algemeen geldende randvoorwaarden die reeds wettelijk of via provinciale of gemeentelijke verordeningen zijn vastgelegd (bijvoorbeeld milieunormen of veiligheidsnormen), maken geen deel uit van dit beleidskader, omdat deze bij een integrale afweging van initiatieven niet onderscheidend zijn. Wel kunnen deze wettelijke voorwaarden van invloed zijn op de exploitatie of de haalbaarheid.

De gemeente toetst of door initiatiefnemers in de planvorming en de benodigde planologische procedures (omgevingsvergunning, bestemmingsplan/ omgevingsplan) aan de wettelijke vereisten wordt voldaan.

Doelen die bijdragen aan duurzame ontwikkeling (Global Goals)

Wij willen bijdragen aan een leefomgeving die sociaal en leefbaar is. Maar ook duurzaam, gezond en klimaatbestendig. Een leefomgeving die 'toekomstbestendig' is voor generaties na ons. Gemeente Leeuwarden sluit aan bij de 17 internationale doelen die door de Verenigde Naties op dit gebied zijn geformuleerd (de zogenoemde 'global goals'). Zij geven ons inspiratie en richting voor het vinden van de juiste oplossingen voor onze lokale uitdagingen.

Met het Beleidskader wonen in de dorpen dragen we bij aan: (nrs. VN doelen)

1. Goede gezondheid en welzijn

Onderdeel Zelfredzaamheid en zelfstandig wonen van ouderen en mensen met beperking ondersteunen, door woningen die zorggeschikt zijn toe te voegen aan de woningvoorraad.

11. Duurzame steden en gemeenschappen

Onderwerpen Huisvesting voor iedereen, Integrale plannen voor duurzame verstedelijking; relatie dorp en omgeving. Onder andere door ruimte te bieden aan nieuwe woningtypen, extra huurwoningen, aandacht te hebben voor ruimtelijke kwaliteit, het principe voor duurzaam ruimtegebruik toe te passen.

17. Partnerschap om doelstelling te bereiken

Onderwerpen Samenwerking en Verbinding. Middels dit beleidskader kunnen we samen met initiatiefnemers, dorp, deskundigen, enz. werken aan woningbouwplannen.



2. Kenmerken bestaande woningvoorraad en woningmarkt in de dorpen

Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad staat er al. Niet alle woningen uit het huidige aanbod voldoen aan de woonwensen van tegenwoordig. Een deel van de woningvoorraad bestaat uit de naoorlogse woningbouwtypologie en voldoet steeds minder aan de eisen van (toekomstige) bewoners en aan de hogere energieambities. Verbetering en modernisering van het woningaanbod is nodig. Dat is gecompliceerd omdat het grootste deel van deze woningen particulier eigendom is, en de gemeente maar beperkt invloed heeft.

Bij het inspelen op toekomstige behoefte spelen herstructurering van de bestaande voorraad, inspelen op demografische ontwikkelingen en verduurzaming een prominente rol. Aanpassing van de kwaliteit van het totale woningaanbod vindt plaats zowel binnen de bestaande voorraad als via de bouw van nieuwe woningen (met wellicht op termijn sloop van de verouderde voorraad).

Kenmerken woningmarkt dorpen

De woningmarkt in de dorpen is relatief stabiel (vergeleken met de stad). Mensen verhuizen weinig door, zij vinden in een dorp een plek om te “landen”. In de dorpen wonen veel gezinnen met kinderen en ouderen, het inkomensniveau is er hoger en mensen blijven er langer wonen. Er wordt relatief minder gereageerd op vrijkomende huurwoningen in de dorpen. Ook is het aantal verkopen van woningen verhoudingsgewijs kleiner. Binnen de kernen zien we verschillen. Grou en Stiens (en tot op zekere hoogte Mantgum) hebben een regionale functie en hebben een belangrijke rol in de leefbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen in hun regio. Deze functie heeft een aantrekkende werking voor ouderen maar ook voor nieuwe inwoners die zich in de gemeente Leeuwarden willen settelen. Hier is ook een groter aanbod sociale huurwoningen.



Huishoudens 2021 – stad Leeuwarden Totaal



- Alleenwonend
- Eenoudergezin
- Samen zonder relatie, zonder kind
- Samen met relatie, zonder kind
- Samen zonder relatie, met kind
- Samen met relatie, met kind
- Overig

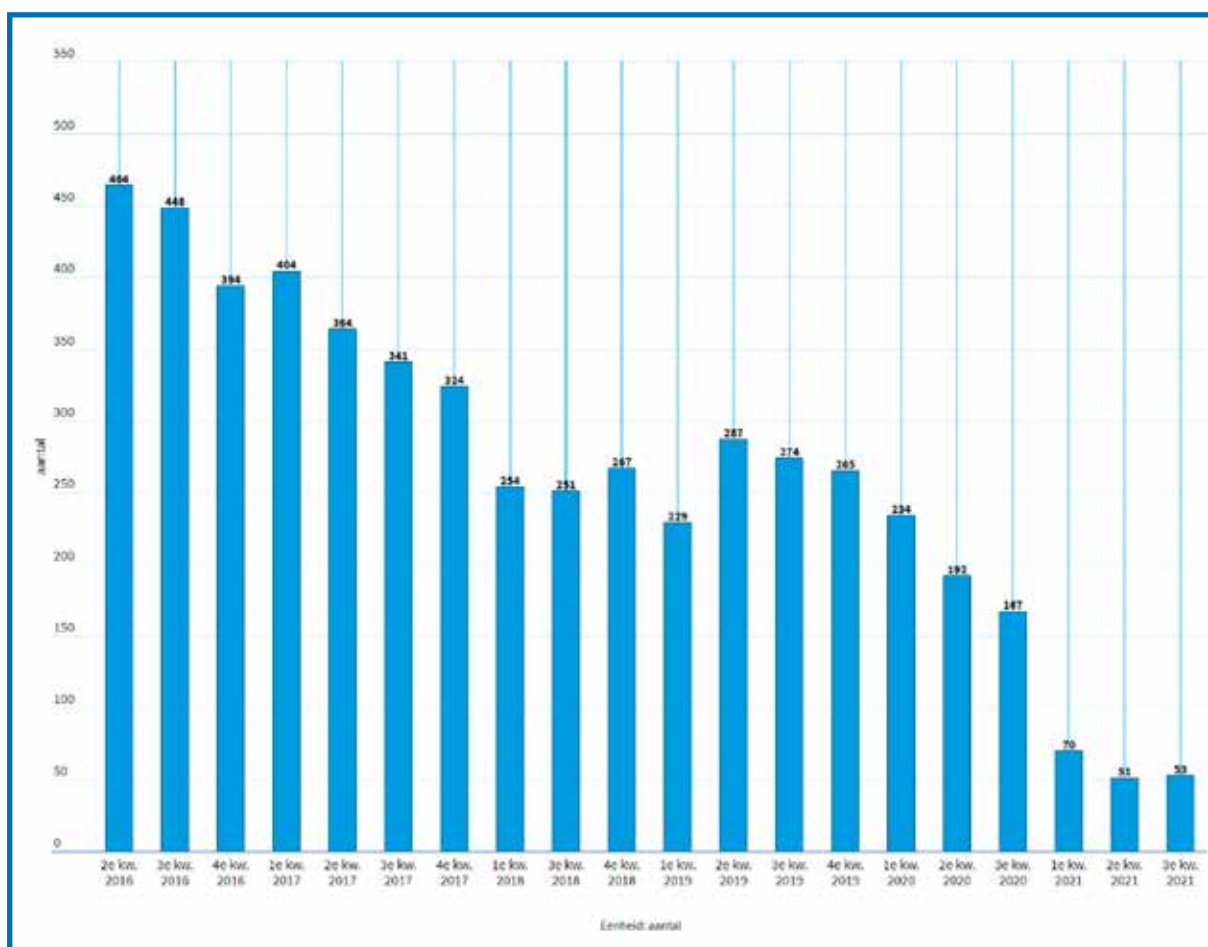
Huishoudens 2021 - Dorpen Totaal



- Alleenwonend
- Eenoudergezin
- Samen zonder relatie, zonder kind
- Samen met relatie, zonder kind
- Samen zonder relatie, met kind
- Samen met relatie, met kind
- Overig

Afbeelding 8. Verschil in type huishoudens dorpen en stad

Onderstaand een grafiek waarin de afname van het aantal aangeboden koopwoningen op Funda sinds 2016 inzichtelijk is gemaakt.

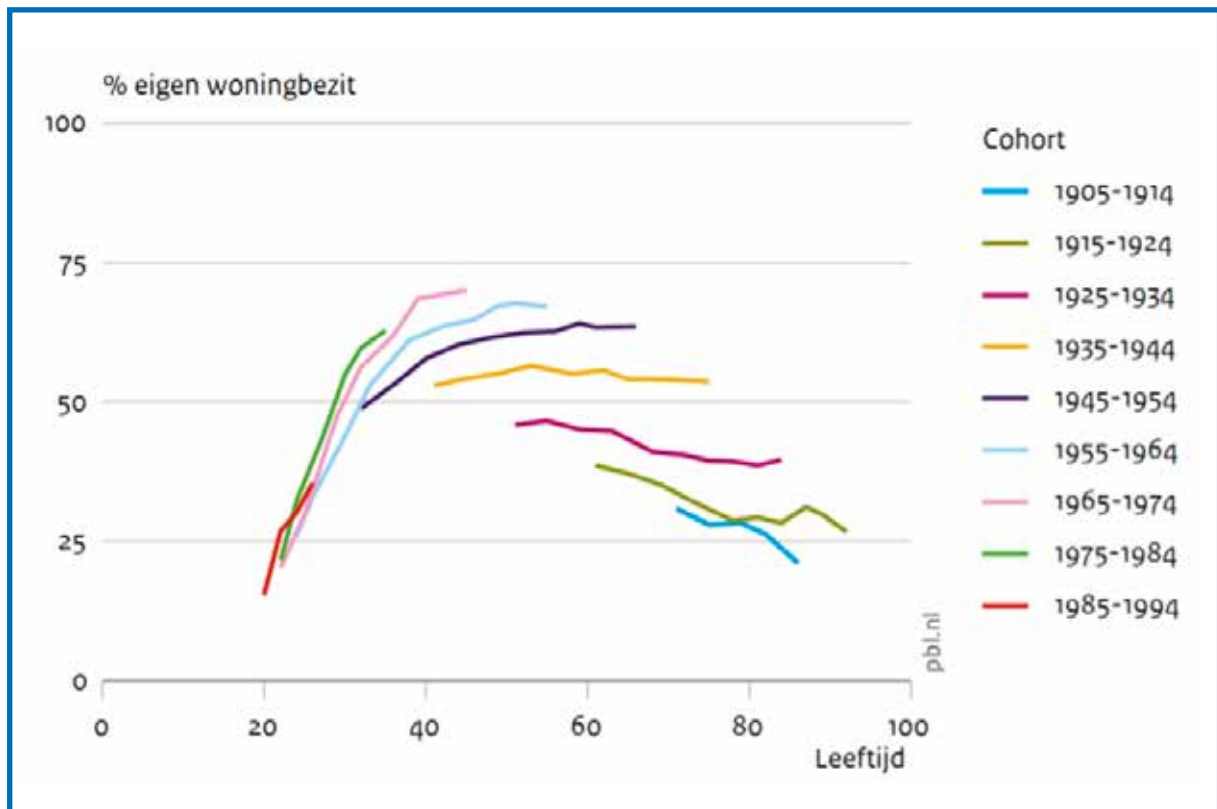


Afbeelding 9. Ontwikkeling aantal aangeboden koopwoningen(bron: <https://friesland.databank.nl/>)



Aandacht voor de bestaande voorraad

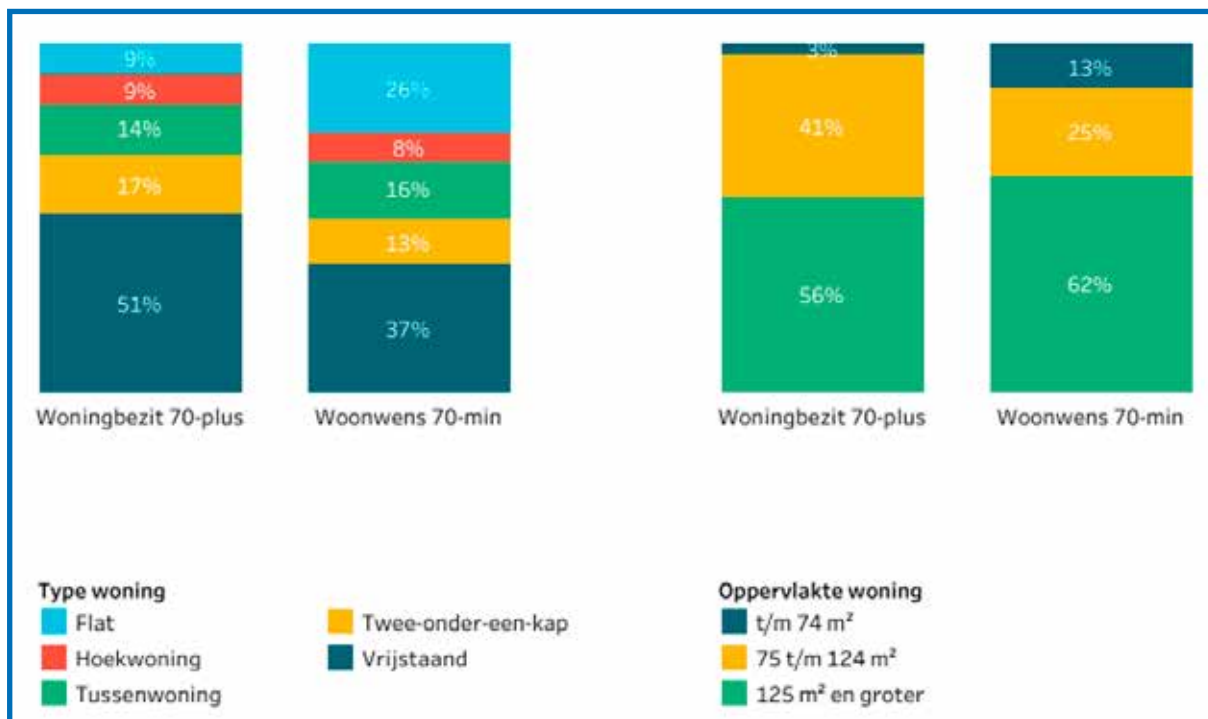
Het aantal beschikbaar komende woningen van ouderen die door sterfte of verhuizing naar een verpleeghuis de woning verlaten verdubbelt bijna de komende decennia. Daarmee nemen ook de keuzemogelijkheden voor nieuwkomers op de markt toe. Woningzoekenden zullen in de toekomst nog meer dan nu vooral een beschikbare woning in de bestaande voorraad krijgen aangeboden.



Afbeelding 10. Eigen woningbezit naar leeftijd
(bron: WBO 1981-2002, WoON 2006-2015,
bewerking PBL)

Koopsector: In deze ontwikkeling van grotere uitstroom uit en betekenis van de bestaande woningvoorraad zitten enkele risico's. Een belangrijke is dat de vrijkomende woningen onvoldoende aansluiten bij de kwaliteitsvraag van nieuwe generaties. Dit risico wordt versterkt doordat ouderen die (langer) zelfstandig wonen relatief minder investeren in hun woning. Dit deel van de woningvoorraad heeft daarmee potentieel een kwalitatief tekort voor de actuele woningvraag. In de huidige krapte op de woningmarkt vormt dit geen probleem en zal door de nieuwe eigenaren geïnvesteerd worden in de woning.

Sociale huursector: In de sociale huursector wonen relatief veel ouderen. Ook hier zal het aantal mensen dat de woning verlaat toenemen. Maar dan is er geen sprake van uitgesteld onderhoud. Wel zien we in de sociale huur veel woningen uit de periode 1945-1975, een bouwperiode met doorgaans een matigere bouwkundige kwaliteit. Dit is echter een scenario wat na 2030 meer aan de orde is. Tot 2030 is er juist nog een toenemende groep ouderen in de sociale huisvesting al dan niet met een zorgvraag.



Afbeelding 11. Woningbezit 70-plussers en woonwensen 70-minners in Fryslân (bron: Fries Sociaal Planbureau, jaar 2018)

Verschillende typen woningzoekenden

We kunnen de huishoudens die een woning zoeken in de dorpen grofweg verdelen in twee verschillende typen.

- Huishoudens die verbonden zijn aan het dorp waarin ze een woning zoeken. Ze zijn er bijvoorbeeld opgegroeid, hebben een sociale binding. Of hebben een economische binding, vanwege het werk dat ze doen vinden ze het prettig om nabij bijvoorbeeld het bedrijf te wonen.

Deze huishoudens hebben een binding met het dorp en hebben (vaak) een functie in het verenigingsleven. We vinden het belangrijk dat zij een plekje kunnen vinden in het dorp waar ze willen wonen.

- Huishoudens die graag in een dorp willen wonen vanwege de eigenschappen, zoals nabijheid van landelijk gebied, ruime woning met kavel, vrij uitzicht etc. Voor deze groep zie we met name in de grotere kernen, waar we ruimte zien voor uitbreiding buiten de woningbouwbehoefte, de mogelijkheid om zich te vestigen.

Kenmerken bestaand woningaanbod per dorp

Per dorp is een factsheet gemaakt (zie deel B), waarin demografische gegevens zijn opgenomen, maar ook informatie over het huidige woningaanbod in de dorpen. Tevens zijn hieraan de resultaten van de vragenlijst toe gevoegd en/of wanneer sprake is van een actuele dorpsvisie, is voor het thema wonen de tekst opgenomen.

3. Wensbeeld voor de dorpen in 2035⁵

De dorpen zijn dynamisch en flexibel ook in het woningaanbod. Waar mogelijk en nodig wordt de bestaande voorraad aangepast aan de woonbehoefte of worden door nieuwbouw woningtypologieën toegevoegd waar nog onvoldoende aanbod in is en een goede toevoeging is aan het woningaanbod in het dorp⁶. Naast het wonen is er ruimte voor andere functies die bijdragen aan de vitaliteit.

In de grotere kernen is er meer divers woningaanbod, deze kernen fungeren als verzorgingskernen voor de omliggende dorpen. De verzorgingskernen en omliggende dorpen staan in verbinding met elkaar, een woningzoekende heeft binnen het cluster van deze dorpen meer keuzemogelijkheden om een geschikte woning te vinden. De woning is betaalbaar en voldoet aan de gewenste kwaliteit, zoals benodigde slaapkamers, energielabel, etc. De gezonde, groene woonomgeving is aantrekkelijk om in te wonen.

De dynamische woningmarkt is één van de radertjes die de dorpen in beweging houdt en draagt bij aan de vitaliteit van de kernen. Een ander radertje waarmee kan worden bijgedragen aan de leefbaarheid in de dorpen is de ruimtelijke kwaliteit in de dorpen. De gemeente houdt de ontwikkeling van de woningmarkt in de dorpen goed in de gaten, en stuurt bij waar mogelijk. De gemeente werkt samen met de dorpen en overlegpartners, zoals provincie en woningcorporaties, aan het behoud van de (cultuurhistorisch) waardevolle ruimtelijke kwaliteiten.

Iedere kern heeft een eigen identiteit en is onderscheidend, mede tot stand gekomen door de inwoners die bijdragen aan diverse ontwikkelingen en die activiteiten ontplooiën.



Locatie: Baard

⁵ Tot 2035 kunnen we overzien wat de prognose voor onder andere de huishoudensontwikkeling betekent voor de dorpen.

⁶ Voor het bestaande woningaanbod wordt de actuele informatie uit <https://leeuwarden.incijfers.nl/gebruikt>.

4. Ambities en opgaven voor de dorpen

We vinden de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in de dorpen van het grootste belang en dat is ook gelijk de opgave. De dorpen zijn aantrekkelijk door de sociale interactie, eigen identiteit, gezonde leefomgeving en relatie met de landelijke omgeving.

Daarentegen is de bevolking aan het vergrijzen, betrokkenheid bij voorzieningen en activiteiten als vrijwilliger neemt af, voorzieningen nemen af, leegstand van woningen die minder passen bij de woonwensen van deze tijd ligt op de loer. Dit kan de leefbaarheid van de dorpen onder druk zetten. Door het juiste woonbeleid voor de dorpen te ontwikkelen hopen we bij te dragen aan de vitaliteit van de dorpen. We willen streven naar een evenwichtige bevolkingsopbouw⁷ in de dorpen en proberen met het woonbeleid hierop te sturen.

Demografische ontwikkelingen hebben het eerst gevolgen in de kleine kernen van de gemeente. De vergrijzing, ontgroening, veranderende voorzieningen hebben invloed op de omvang en gewenste kwaliteit van de woningvoorraad.

Door te investeren in woningkwaliteit, herstructurering en aandacht te houden voor het voorzieningenniveau kan de leefbaarheid in de dorpen gestimuleerd worden. Door aandacht te hebben voor een goede mix van bewonersgroepen kan worden bijgedragen aan draagvlak van bepaalde voorzieningen of aan de sociale kracht van een dorp.

Mensen wonen en leven samen in onze dorpen. We willen dat de dorpen aantrekkelijk blijven, dat mensen er zich thuis voelen en verbonden zijn met elkaar, waar iedereen mee kan doen en elkaar kan helpen (inclusieve samenleving). Dat vraagt om meer dan alleen goede woningen, we moeten ook aandacht hebben voor de omgeving, bereikbaarheid, werk, veiligheid, sociale voorzieningen, werken aan sociale veerkracht, enzovoorts. Dit Beleidskader is enkel gericht op het woonbeleid, andere onderdelen vinden hun uitwerking in ander beleid, zoals onderwijshuisvesting, verkeer- en vervoersplan. Met wonen kunnen we een bijdrage leveren aan de vitaliteit in de dorpen: door te zorgen voor een woningvoorraad die verschillende groepen inwoners een thuis biedt, jong en oud, rijk en arm, gezond of met een zorgvraag. Door bij nieuwbouwplannen te werken aan een prettige, veilige en

gezonde woonomgeving, die uitnodigt om deel te nemen aan het dorpsleven, kunnen we een bijdrage leveren aan de vitaliteit.

De nieuwe ontwikkelingen moeten een duidelijke impuls voor de ruimtelijke kwaliteit van het dorp tot stand brengen, hierdoor ontstaat meerwaarde voor nu maar ook voor de toekomst. Ruimtelijke kwaliteit gaat over schaal, maat, relatie met de omgeving, landschap, cultuurhistorie en identiteit. In de praktijk blijkt dat inwoners op veel manieren belang hebben bij de kwaliteit van de omgeving. Inwoners en gemeenschappen ontlenen deels hun identiteit aan de kwaliteit van hun leefomgeving. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving bepaalt de trots die veel bewoners voelen voor hun regio, dorp of buurt.

Voor de gemeente ligt de uitdaging in het 'opvangen' van de nog groeiende woningbehoefte en, tegelijkertijd, het anticiperen op de op termijn dalende woningbehoefte en veranderde woonwensen door demografische veranderingen.

Visie en opgaven uit Omgevingsvisie Leeuwarden ⁸

Grou en Stiens (en tot op zekere hoogte Mantgum) zijn na de stad Leeuwarden regionale voorzieningencentra. Aanvullend zijn in een aantal dorpen (bijv. Wergea, Wirdum en Jirnsom) de basisvoorzieningen zoals supermarkt, school, zorg en sport nog aanwezig. Wij werken in deze dorpen aan een toekomstbestendig aanbod voor zover wij als overheid daar de mogelijkheden voor hebben.

Door ontwikkelingen kan leegstand ontstaan van winkelpanden en scholen. Wellicht kan dit op langere termijn door krimp ook gaan gelden voor woningen. Voor alle dorpen geldt dat we blijven inzetten op een goede spreiding en aanwezigheid van voorzieningen. Initiatieven uit het dorp kunnen mogelijk worden wanneer daaruit een duidelijke impuls voor de toekomstige ruimtelijke kwaliteit tot stand wordt gebracht. Hierbij wordt naast de fysieke ontwikkeling ook gekeken naar de bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp. Bij initiatieven van onderop is het aantonen van behoefte en draagvlak in het dorp een vereiste.

Van ambitie naar doelen

Met het beleidskader dragen we bij aan de volgende doelen:

- Meer passend aanbod voor iedereen.
Door meer beweging in de woningmarkt komt er meer doorstroming en er komen meer betaalbare huur- en koopwoningen beschikbaar in het gewenste dorp of op bereikbare afstand.
- In het dorp (of in een nabij gelegen dorp) is aanbod in verschillende segmenten, geschikt voor starters, gezinnen en ouderen, passend bij de financiële situatie van het huishouden.
- Er zijn voldoende woningen en er is een divers aanbod passend bij de bevolkingssamenstelling van de dorpen. Voor alle doelgroepen is er (binnen redelijke termijn) een geschikte woning beschikbaar. Hiervoor is voldoende doorstroming in de woningmarkt nodig.
- We bieden ruimte voor het toevoegen van extra woningen binnen het bestaand bebouwd gebied. Voor woningbouwplannen buiten (maar aansluitend aan) bestaand bebouwd gebied kan medewerking mogelijk worden, wanneer sprake is van een bijzonder woonconcept, dat een goede aanvulling vormt op het bestaande aanbod in het dorp.

- Het product dat we toevoegen is een goede aanvulling op de bestaande kwaliteiten, het is een product voor de toekomst.
- We willen de kwaliteiten van de dorpen behouden en versterken. Niet door veranderingen tegen te gaan maar door gewenste nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken vanuit de bestaande omgevingskwaliteiten. We gaan duurzaam met onze ruimte om. Het woningaanbod draagt bij aan de leefbaarheid. De nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan het unieke karakter van het dorp.
- Voor ouderen met een zorgvraag hebben we verspreid over de gemeente in een aantal kernen zorggeschikte woningen met toegang tot zorg. Het huidige aanbod willen we minimaal behouden.
- In de kernen waar nog een (bijna) compleet pakket aan voorzieningen aanwezig is, stimuleren (rol gemeente Regisseren/Reguleren) we de realisatie van nieuwe kleinschalige tussenvoorzieningen wonen en zorg. (Wergea, Mantgum, Jirnsum, Wirdum)
- We willen dat de huidige en toekomstige woningvoorraad ook echt beschikbaar is om in te wonen. We zullen daarom tweede woningbezit, recreatief gebruik, en dergelijke waar mogelijk reguleren.



Afbeelding 12. Opgaven voor de dorpen
(bron Omgevingsvisie Leeuwarden)

⁷ In beginsel is er in de dorpen plek voor starters en doorstromers, jong en oud, ongeacht hun inkomen.

⁸ 16 november '21 besluit college aanbieden raad ter vaststelling

5. Van doelen naar opgaven en kaders

5.1 Basisregels voor toevoegen van nieuwe woningen

Onderstaande basisregels gelden voor elk woningbouwplan. Deze regels zijn reeds vastgesteld in provinciaal of gemeentelijk beleid.

- Uitgangspunt is dat woningbouw plaatsvindt binnen bestaand bebouwd gebied.
- Op ieder initiatief is het beginsel van zuinig- en meervoudig ruimtegebruik van toepassing: Een woningbouwplan buiten (maar aansluitend aan) het bestaand bebouwd gebied, bevat een onderbouwing van het principe van zuinig- en meervoudig ruimtegebruik, waaruit tenminste blijkt:
 - waarom niet binnen bestaand bebouwd gebied gebouwd kan worden;
 - dat de nieuwe functie voorziet in een behoefte; het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van een bestaand bouwperceel, en
 - de mogelijkheden van meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en indien mogelijk, worden benut.
- Nieuwe woningen hebben een minimale oppervlakte van 65 m² Bruto Vloeroppervlak (BVO).
- Bij woningbouwplannen van 20 woningen of meer, is de vereiste dat minimaal 15% daarvan uit sociale woningbouw bestaat. Tenzij het dorp al 30% of meer sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad bevat.

5.2 Algemene uitgangspunten bij toevoegen nieuwe woningen

Er is een grote druk op de woningmarkt, op dit moment is sprake van krapte op de woningmarkt ook in de dorpen. Een goede afweging moet echter gemaakt worden in de vraagbehoefte op korte termijn en de woningbehoefte op lange termijn.

Nieuwbouw betreft bij voorkeur een woningtype waar in de bestaande voorraad geen aanbod van is. Alleen wanneer een inzet op doorstroming onvoldoende woningvraag oplost, of bij een dreigend te eenzijdig bouwprogramma, kan dat reden zijn om ook op kleine schaal producten nieuw toe te voegen waarvan al wel voldoende voorraad aanwezig is.

Daarnaast zijn er een aantal andere algemene uitgangspunten van toepassing zijn:

- Een nieuw plan moet een positieve bijdrage leveren aan de landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het dorp. Bij een woningbouwplan op gronden buiten (maar aansluitend aan) bestaand bebouwd gebied, voorziet het ontwikkelplan in het zorgvuldig situeren en inrichten van de nieuwe woonfunctie of uitbreiding van bestaande woonfunctie op basis van de omgevingskwaliteiten van het gebied.
- De initiatieven voor woningbouw zullen doorgaans in de meeste gevallen afwijken van het geldende planologisch regiem. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de benodigde participatie (informereren en overleggen met belanghebbenden, inwoners) en het verkrijgen van draagvlak bij betrokken stakeholders. Hiervoor maakt de gemeente een leidraad en toolbox.
- De particuliere initiatiefnemer heeft of verwerft zelf de bouwgrond of het object.

De waarde van het dorp of het nu fysieke, sociale of culturele eigenschappen zijn, vormen de basis voor ontwikkeling. Ontwikkelingen versterken de identiteit en ruimtelijke uitstraling van het dorp met oog voor de behoefte in het dorp. Het eigene van het dorp staat voorop bij de afweging welke plannen we honoreren of in gang zetten.

De uitbreiding moet bijdragen aan de algehele leefbaarheid in het dorp.

Woningaanbod in het dorp verbreden door passende woonruimte te bieden voor starters en senioren. (voldoende gevarieerd woningaanbod voor alle doelgroepen).

⁹ Aard en schaal van het dorp: type dorp (terp, lint, etc), wijze van ligging in het landschap, voorzieningenkern, soort en aantal huishoudens, etc. Zie deel B.

5.3 Ruimte voor woningbouw afhankelijk van type dorp

Uitgangspunt is dat de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw passen bij aard, schaal en het karakter van het dorp⁹. Per type dorp is maatwerk gewenst, van projectmatige tot kleinschalige kwalitatieve toevoegingen. Het type dorp en de ligging ten opzichte van de stad Leeuwarden zijn van invloed op de benodigde nieuwbouw. De landschapsbiografie (wordt nog opgesteld) biedt handvatten en inspiratie om het benodigde maatwerk op de juiste wijze vorm te geven. Deze biografie biedt de basis voor de historische karakteristieken en historische-ruimtelijke kernkwaliteiten. De kernen Wergea, Grou, Warstiens, Weidum, Mantgum, Hûns en Jelsum zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Doel van deze status is om de karakteristieke, ruimtelijke kwaliteit van een plek ook in de toekomst te handhaven. Dit wil niet zeggen dat het gebied in de tijd wordt bevroren; nieuwe ontwikkelingen blijven mogelijk. Bij ruimtelijke ingrepen moet wel zorgvuldig worden gekeken naar de bestaande kwaliteit en worden nieuwe ontwikkelingen daarop afgestemd. Andere kernen binnen onze gemeente hebben ook gebieden die cultuurhistorisch waardevol zijn. Per initiatief wordt beoordeeld of hier sprake van is en op welke wijze het initiatief de cultuurhistorische waarde kan behouden of zelfs versterken.

Ook in dorpen waar geen netto groei van de woningvoorraad nodig is, is nieuwbouw een middel om in de kwalitatieve vraag van blijvers en instromers te voorzien.

Oftevel, het toevoegen van een ander product wat beter past bij de woonwens. Dit kan tot stand komen door nieuwbouw en vervolgens sloop, of door aanpassing van bestaande woningen.

Grotere kernen met regionaal verzorgende functie: Stiens en Grou

In de regionale dorpskernen Stiens en Grou zien we na 2030 ook nog groei in de bevolking en het aantal huishoudens. Vanwege de bredere voorzieningen ook op het terrein van zorg zijn deze kernen aantrekkelijk voor ouderen. Daarnaast zijn Stiens en Grou aantrekkelijk voor jonge gezinnen vanwege de nabijheid van scholen en sportvoorzieningen. We zien daarom een groei groter dan alleen vanuit de eigen bevolking en zullen er zich meer huishoudens van buiten zich vestigen in deze dorpen.

Om op deze groei te kunnen anticiperen wordt in Stiens aan een nieuw uitbreidingsplan gewerkt. Ten behoeve van dit uitbreidingsplan wordt een woningmarktonderzoek uitgevoerd, zodat inzichtelijk wordt wat de woningbehoefte is in kwantiteit en kwaliteit.

In Grou wordt door de visiegroep onderzocht in hoeverre het Halbertsmaterrein geschikt is voor wonen (ivm milieucontour bedrijventerrein). Om inzicht te hebben in de mogelijkheden voor woningbouw qua aantal en segment, wordt ook voor Grou een woningmarktbehoefte onderzoek uitgevoerd.



Afbeelding 13. Nieuwbouwplan appartementencomplex Hege Hearewei Stiens

Kernen met een (bijna) volledig pakket aan dagelijkse voorzieningen

In deze kernen willen wij mogelijkheden bieden om de lokale behoefte te bedienen, met als doel de jongeren en ouderen in deze kernen een passende en betaalbare woonvorm te bieden. Indien ruimtelijk inpasbaar zien wij mogelijkheden voor kleinschalige uitbreidingsplannen, dat kan zowel door een projectontwikkelaar als in CPO vorm. Gedacht kan worden in een schaal van 6 tot 20 woningen. Vanwege de groei die we ook in deze kernen na 2030 nog zien, kan ingezet worden op duurzame kwalitatief goede woningbouw, wat een goede aanvulling vormt op de bestaande dorpskern.

Kernen met een aantal voorzieningen (bv. school, zorg)

Afhankelijk van de woningbouwontwikkelingen in de afgelopen circa 10 jaar, kan het gewenst zijn om in een aantal dorpen uitbreiding toe te staan. Als er per saldo in de afgelopen tien jaar geen woningen zijn toegevoegd, is het vanwege de veranderde woonvraag en de huidige druk op de woningmarkt, gewenst om nieuwe woningen toe te voegen en hiermee doorstroming tot stand te brengen. We zien in een aantal dorpen dat de woningmarkt volledig op slot zit, waardoor ook geen (of te weinig) uitstroom uit de huurwoningen plaatsvindt. Dit is een ongewenste situatie, hierdoor kunnen jongvolwassenen die in het dorp willen blijven wonen niet zelfstandig gaan wonen. Daarom bieden we ruimte voor maatwerk in deze kernen. Per kern gaan we initiatieven beoordelen op welke wijze het plan passend is bij de schaal en aard van het dorp. Mede wordt gekeken naar de bestaande woningvoorraad en de behoefte die er is in het dorp. We zijn voorzichtig in het toevoegen van woningbouw via uitbreiding, omdat we leegstand (wat op termijn op de loer ligt in verouderde voorraad) willen voorkomen.

In deze kernen staan we ook open voor tijdelijke flexibele woonvormen, kleinere woningen, nieuwe vormen van groepswonen, etc. In deze dorpen vinden we het van belang dat de woningbouw bijdraagt aan de vitaliteit van het dorp. Er is aandacht voor de doelgroep ouderen die in deze dorpen wonen. Waar mogelijk dragen de plannen bij aan de sociale cohesie en leefbaarheid in het dorp.

Dorpen en buurtschappen met een woonfunctie

Dit zijn de dorpen tot circa 100 huishoudens en kleiner. In deze dorpen zien we op termijn geen groei. Deze dorpen hebben vaak een lange historie die zichtbaar is in de ruimtelijke opbouw van het dorp. Om deze cultuurhistorische waarden te beschermen gaan we zeer zorgvuldig om met toevoegingen. We stimuleren/bevorderen hergebruik van bestaande, waardevolle bebouwing, ook vanuit een oogpunt van duurzaamheid en zorgvuldig, toekomstgericht ruimtegebruik. Wanneer het vanwege de wenselijkheid van het behoud van beeldbepalende panden noodzakelijk is, kunnen extra wooneenheden worden toegestaan. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan voormalige boerderijen, scholen, kerken, winkels, etc. We zien in deze panden ook kansen voor functies die goed met het wonen te combineren zijn, zoals verblijfsrecreatie, cultuur, horeca, etc.

Voor de dorpen is een factsheet gemaakt, daarin wordt aangegeven welke kwalitatieve en kwantitatieve opgaven en behoefte wij voor woningbouw in het betreffende dorp zien. (zie Deel B.)

We geven per dorp op hoofdlijnen aan welke producten we naar verwachting nieuw moeten toevoegen, deels omdat ze nog niet voldoende 'op voorraad' zijn, deels omdat ze voorlopig onvoldoende beschikbaar komen.



5.4 Woningen toevoegen buiten (maar aansluitend aan) bestaand bebouwd gebied

Zoals uit de basisregels blijkt is het principe van Zuinig en meervoudig ruimtegebruik van toepassing. Het principe 'Zuinig en meervoudig ruimtegebruik' omvat naast zuinig ruimtegebruik (in de vorm van bijvoorbeeld compact bouwen en benutten van bestaande bebouwing), ook meervoudig ruimtegebruik (functies combineren naar ruimte of opeenvolgend in de tijd). In dit principe ligt ook de doorvertaling van de rijks-Ladder voor duurzame verstedelijking besloten.

Wanneer sprake is van een nieuwbouwplan buiten (maar aansluitend aan) bestaand bebouwd gebied, dan vindt over het aantal en de woningtypologie afstemming plaats. De provincie moet uiteindelijk goedkeuring over het plan verlenen.

Het woningbouwplan draagt indien mogelijk bij aan de algehele woonkwaliteit in het dorp. Daarmee wordt bedoeld dat het woningplan leidt tot hogere waardering van de woonomgeving in het algemeen. In het woningbouwplan is aandacht voor gezondheid en welzijn, verduurzaming, esthetiek, betaalbaarheid van de woningen, het woningbouwplan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Woningbouw buiten (maar aansluitend aan) bestaand bebouwd gebied:

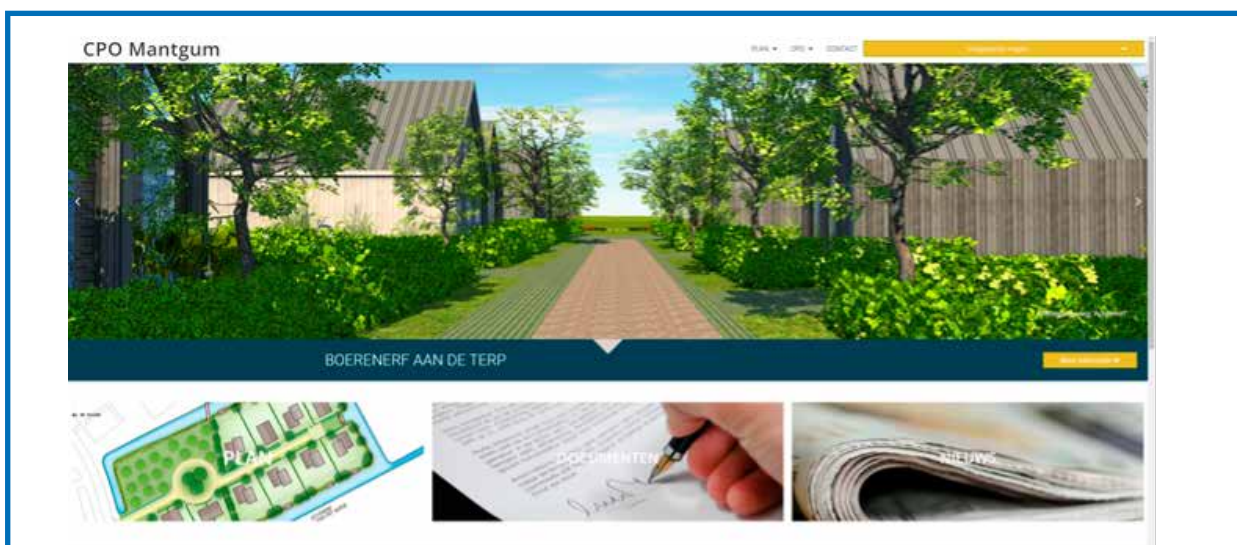
In beginsel staan we geen woningbouw toe op gronden zonder bouwrechten (conform provinciale omgevingsverordening). Wanneer het perceel direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied gelegen is, gaan we in gesprek met de initiatiefnemer. Bij uitbreidingsplannen met vier of meer woningen, gelden de volgende voorwaarden:

- het plan komt uit de dorpsgemeenschap (bijvoorbeeld CPO) of het plan voegt woningtypologie(ën) toe waar aantoonbaar behoefte aan is in het dorp;
- het aantal woningen dat wordt toegevoegd, is onderbouwd;
- er is een plan van aanpak om participatie met het dorp uit te voeren.

Wanneer sprake is van een uitbreidingsplan met vier woningen of meer buiten (maar aansluitend aan) bestaand bebouwd gebied, dan streven we naar een plan met uitzonderlijke waarde. Deze uitzonderlijke waarde kan worden bereikt door:

- een nieuwe woonvorm die nog niet in het dorp aanwezig is;
- een goede landschappelijke inpassing;
- bijzondere architectonische kwaliteit; het plan draagt bij aan de leefbaarheid in het dorp (ontmoeting, beleving, gezondheid, etc).

Bij plannen buiten bestaand bebouwd gebied is goedkeuring door de provincie een vereiste.



Afbeelding 14. Ontwerpschets CPO Mantgum

5.5 Woningen toevoegen binnen bestaand bebouwd gebied

De huidige woningvoorraad en bestaande bebouwing kan beter worden benut. Door onder voorwaarden wonen in een bijgebouw en woningsplitsing van hoofgebouwen toe te staan, kunnen kleinere, betaalbare woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Het wordt dan voor starters gemakkelijker om een woning te vinden en voor ouderen mogelijk om langer 'thuis' te blijven wonen. Nieuwe kaders zorgen ervoor dat onder voorwaarden meer ruimte voor dergelijke initiatieven wordt geboden. Hierbij moeten ook de gevolgen voor de fysieke leefomgeving, de stedenbouwkundige gevolgen (bijvoorbeeld bij verdichting) en de belangen van naastgelegen eigenaren worden betrokken.

Binnen bestaand bebouwd gebied leggen we geen beperkingen op de aantallen woningen die mogen worden toegevoegd. De toevoeging moet echter wel voldoen aan de kwalitatieve eisen die we stellen. Verder zal om een woningbouwplan mogelijk te kunnen maken via een planologische procedure ook aan overige wet- en regelgeving moeten worden voldaan. Denk bijvoorbeeld aan milieu- en veiligheidseisen.

In de provinciale woningbouwafspraken (nog vast te stellen) zijn aantallen opgenomen, waarmee ruimte wordt geboden aan initiatieven binnen bestaand bebouwd gebied.

Mogelijkheden voor toevoegen woningen

We zien kansen voor het toevoegen van woningen binnen de bestaande bebouwing door het herbestemmen van bijvoorbeeld voormalige schoolgebouwen, boerderijen, kerken etc. Deze panden zijn vaak beeldbepalend voor een dorp en krijgen door het toevoegen van de woonfunctie een nieuwe toekomstbestendige invulling.

Voor bestaande grote woningen willen we de mogelijkheid bieden om deze woningen te splitsen. Door splitsing ontstaan kleinere woningen (van minimaal 65 m² BVO) die aantrekkelijk zijn voor ouderen en jongeren. Het biedt mogelijkheden om de jongeren die graag in de dorpen willen blijven huisvesting te bieden. Ook kan hiermee voor het behoud van het pand een toekomstbestendige en duurzame oplossing ontstaan.

Op grote (woon)percelen zien wij ruimte om deze te splitsen en een extra woning toe te voegen, ook wel dorps verdichten genoemd. Hierdoor ontstaan mogelijkheden om meer betaalbare woningen in de dorpen toe te voegen. Dorps verdichten kan tevens worden toegepast op een onbebouwd perceel binnen bestaand bebouwd gebied



Afbeelding 15. Voorbeeld hoe verdichting kan worden toegepast binnen het dorps karakter (bron: Handboek Ontwikkeling met Kwaliteit, Provincie Noord-Holland)

Kaders voor dorps verdichten

- Bij rijwoningen mag max. 65% van het perceel worden bebouwd (hoofd- en bijgebouwen);
- Voor twee-onder-een kap woningen is dit max. 45%;
- Voor vrijstaande woningen is dit max. 35% (met een maximum van 300 m² van het perceel in geval van een vrijstaande woning).

Aan de andere kant zien we mogelijkheden om kleine woningen, die niet meer voldoen aan de huidige woonwensen, samen te voegen. Hierdoor kan meer woonkwaliteit, bijvoorbeeld door meer leefruimte te realiseren, ontstaan die beter past bij de behoefte van de bewoner.

Tenslotte zien wij binnen kaders mogelijkheden om in vrijstaande bijgebouwen, tijdelijk voor de duur van maximaal 10 jaar, zelfstandige wooneenheden toe te voegen. Hiervoor is onder andere vanwege brandveiligheidseisen altijd maatwerk nodig.

Kaders tijdelijk wonen in een vrijstaand bijgebouw, binnen bestaand bebouwd gebied

= woningen worden voor maximaal 10 jaar in een bijgebouw gerealiseerd.

Voor tijdelijke bewoning van bijgebouwen is maatwerk vereist. Op basis van de specifieke situatie van de aanvraag wordt beoordeeld of medewerking kan worden verleend aan tijdelijke bewoning van vrijstaande bijgebouwen. Bij dergelijke situaties is andere wet- en regelgeving mede bepalend, bijvoorbeeld vanuit brandveiligheid en parkeren.

Minimale vereisten:

- De bewoners van het hoofdgebouw en het bijgebouw hebben een familiale band met elkaar.
- Het bijgebouw is vrijstaand.
- Het bijgebouw is een bestaand gebouw, behorend bij een hoofdgebouw met (ten dele) een bestaande woonfunctie.
- De voorgevel van het bijgebouw, waarin de woning is voorzien, mag in alle gevallen niet voorbij (niet achter) de achtergevel van de belendende hoofdgebouwen zijn gepositioneerd.
- We hanteren een maximale instandhoudingstermijn van 10 jaar.



Locatie: Jellum Bears

5.6 Opgave passend woonaanbod voor elke levensfase

We vinden het belangrijk dat een ieder toegang heeft tot een bij zijn/haar levensfase passende woning. Of deze woning in eigen dorp wordt aangeboden is afhankelijk van de specifieke vraag en het type kern.

Een deel van de ouderen wil graag een woning die levensloop- of zorggeschikt is. Op dit moment is daar in verhouding relatief weinig aanbod in. Juist bij senioren denken wij dat er meer doorstroming mogelijk is. Als zij verhuizen, leidt dat doorgaans tot de langste keten van verhuizingen. Het huidige aanbod matcht nu vaak niet met hun behoefte. Uit de resultaten van de vragenlijst blijkt dat met name levensloopgeschikte woningen, in huur en koop, als 'vervolgstap' na de ruime gezinswoningen, schaars zijn. Dit is te vertalen in zelf te bebouwen (kleinere) kavels, maar ook in bijvoorbeeld projectmatig of collectief ontwikkelde hofjes. Naarmate in de bestaande woningmarkt de prijzen lager liggen, is de uitdaging groter om te komen met producten die qua prijsklasse daar op aansluiten.

Een deel van de jongvolwassenen wil graag in een huurwoning in het dorp of in een betaalbare koopwoning wonen. Vaak staan ze nog te kort ingeschreven, waardoor ze niet direct voor een huurwoning in aanmerking komen. Uit de resultaten van de vragenlijst blijkt dat weinig woningzoekenden het vertrouwen hebben om binnen 1 jaar een huurwoning te kunnen vinden in de door hen gewenste plek. En de huizenprijzen zijn dermate gestegen, dat voor een alleenstaande een koopwoning bijna niet meer te betalen is.

Zoals eerder gezegd ontstaat doorstroming wanneer senioren gaan verhuizen (of sterven). Wanneer we zoveel mogelijk woningzoekenden in de dorpen een passende woning willen bieden is het van belang om in te zetten op het ontstaan van dergelijke verhuisketen. We willen daarom initiatieven voor levensloopgeschikte woningen en appartementen stimuleren. Aandachtspunt hierbij is, dat ook al is er passend aanbod voor senioren, dit nog niet betekent dat ze daadwerkelijk gaan verhuizen. Het kan daarom nodig zijn om een programma op te zetten, waarbij senioren ondersteund en ontzorgd worden.

Uit de vragenlijst blijkt dat een deel van de ouderen de verhuiscens heeft om dicht bij voorzieningen te wonen, dan kijken ze voornamelijk naar de dorpen Stiens en Grou. In Stiens en Grou zien we vanuit deze functie kans om ook voor de behoefte uit de regio

extra levensgeschikte woningen of appartementen toe te voegen waarbij toegang tot zorg mogelijk is.

Voor de dorpen zien we mogelijkheden om voor senioren tussenvoorzieningen te realiseren.

Woonzorg Nederland heeft bijvoorbeeld het type tussenvoorziening genaamd de Dorpsveteraan:

“Dorpsveteraan is ontwikkeld voor senioren die in hun vertrouwde, dorpse omgeving willen kunnen blijven wonen. Deze formule maakt dat mogelijk. Op de woonlocatie worden voorzieningen die in het dorp ontbreken of verdwijnen, zoveel als mogelijk voorzien. In samenwerking met lokale partners. Bijvoorbeeld een winkel of een kapper. Bewoners zijn bereid om die en andere voorzieningen met elkaar en het dorp te delen. Er is extra aandacht voor mobiliteit en bereikbaarheid. Ontmoeting en gemeenschap(svorming) staan centraal en zijn eveneens gericht op het dorp.”

Deze tussenvoorzieningen passen goed in de kernen waar nog een (bijna) volledig pakket aan voorzieningen aanwezig is, zoals Mantgum, Wergea, Jirsum. Wij willen daarom graag meedenken met dergelijke initiatieven in deze dorpen.

Gemeente Leeuwarden is bezig met een woonzorganalyse. We krijgen daarmee meer inzicht in de toekomstige zorgbehoefte onder andere in de dorpen. De uitkomsten kunnen leiden tot een visie en gewenste aanpassingen in de voorraad.

Bij woningbouwontwikkelingen is voorwaarde:

- dat er gebouwd wordt voor de behoefte van bepaalde doelgroepen uit het dorp en,
- dat er een segment wordt toegevoegd waarbij aantoonbaar doorstroming in de woningmarkt in het dorp tot stand komt.

Uitvoering:

- Onderzoeken mogelijkheden ondersteuningsprogramma senioren om verhuizing te stimuleren.

5.7 Opgave toegankelijke sociale huurwoningvoorraad in de dorpen

In de gemeentelijke Volkshuisvestingsvisie (feb. '21) is het beleid op de ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad voor het gehele gemeentelijke grondgebied vastgesteld. (zie bijlage 3.1)

In de Volkshuisvestingsvisie hebben we opgenomen dat in dorpen waar de woningvoorraad uit minder dan 30% sociale huurwoningen bestaat, we de corporaties faciliteren bij de uitbreiding van hun woningvoorraad.

Nieuwbouw door particuliere partijen met een omvang van 20 woningen of meer, moet voor 20% uit sociale huur bestaan.

De uitleglocaties moeten voor minimaal 15% tot 30% bestaan uit sociale huurwoningen.

Uit het woningmarktonderzoek van Companen, die ten behoeve van de Volkshuisvestingsvisie is uitgevoerd, blijkt dat de vraag naar sociale huurwoningen grotendeels komt van kleine huishoudens; en daarbij steeds meer van ouderen. Tegelijkertijd bestaat een groot deel van de woningvoorraad uit traditionele grondgebonden woningen. Daarnaast zien we ook dat de huishoudens vooral een laag inkomen hebben. Midden en hogere inkomens vinden in de gemeente Leeuwarden snel hun weg in de koop- en particuliere huursector. De vraag in de sociale huur concentreert zich hierdoor in het segment tot de aftoppingsgrenzen (rond € 600) en liefst nog goedkoper.

De woningbouwcorporaties koppelen de benodigde aanpassing van het woonsegment (meer levensloopgeschikt voor ouderen) aan hun herstructurerings- en nieuwbouwprogramma. Afhankelijk van het portefeuilleplan en de behoefte die ze in dorpen zien, voegen ze in deze bouwplannen levensloopgeschikte woningen toe.

In Grou bestaat ongeveer 30% van de totale woningvoorraad uit sociale huurwoningen; dit zijn met name grondgebonden woningen. Deze woningen zijn beperkt in trek, hier ligt een behoorlijke veranderingsopgave. Door Elken wordt reeds gewerkt aan deze veranderingsopgave.

In Stiens ligt de opgave vooral in de prijs en betaalbaarheid van de woningen. De kern kent relatief veel grotere gezinswoningen.

WoonFriesland ziet voor de kern Stiens de komende jaren nog een groeiende behoefte aan huurwoningen. Gezamenlijk overleggen we op welke locaties er ruimte is om extra huursegment toe te voegen.

Bij uitbreiding van het aanbod sociale huurwoningen in de dorpen (met name Stiens) is uitgangspunt dat het segment dat wordt toegevoegd een goede aanvulling is voor de lange termijn. Ook wanneer er sprake is van een afnemende vraag, dan is dit product toekomstbestendig qua woonfunctie.

In Stiens wordt voor de langere termijn gericht op stabilisatie van het aantal huurwoningen. De komende jaren zal nog sprake zijn van uitbreiding van het aanbod, afhankelijk van de ontwikkelingen kan dat gevolgd worden door afstoting/sloop van bezit.

In Wirdum is nog ruimte om een aantal (ca. 10) sociale huurwoningen toe te voegen. Wanneer het aantal huishoudens op termijn afneemt (naar verwachting na 2030), kan het gewenst zijn om huurwoningen te slopen of af te stoten.

In de overige kernen is maatwerk noodzakelijk. In deze kernen is op termijn (na 2030) krimp aan de orde. Op korte termijn is de behoefte aan sociale huurwoningen nog stabiel. Onder invloed van de krimp is investeren met risico's omgeven. Ondertussen is er wel behoefte aan nieuwe kwaliteiten.

Benodigde woningvoorraad ten dienste van een goede volkshuisvesting in de dorpen

Het is gewenst een kernvoorraad betaalbare woningen (huur en/of koop) voor de doelgroep beschikbaar te houden. De aandachtsgroepen¹⁰ van de volkshuisvesting willen we blijven faciliteren.

Een specifieke groep die steeds meer zelfstandig woont, zijn mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of uit beschermd wonen. Ook zij zijn doorgaans aangewezen op betaalbare sociale huurwoningen. Deze kwetsbare doelgroep wordt ook in de dorpen gehuisvest. Samen met de corporaties, huurdersbelangen en de gemeente zorgen we voor een goede spreiding over de buurten en dorpen, zodat de buurt of het dorp voldoende draagkracht heeft en houdt. In de meerjarige en prestatieafspraken wordt deze aanpak nader uitgewerkt.

¹⁰ Aandachtsgroepen zijn: statushouders, uitstroom beschermd wonen.

Toegankelijkheid huurwoningvoorraad dorpen

We willen inzetten op een betere toegankelijkheid van de huurwoningvoorraad voor dorpsbewoners.

Deze betere toegankelijkheid kan op diverse manieren tot stand komen:

- Dorpsbewoners informeren over het systeem van toewijzing woningen bij woningcorporaties. Zodanig dat woningzoekenden zich tijdig inschrijven en meer kans maken om in te stromen in een huurwoning in het dorp.
- Huurwoningen van woningcorporaties labelen voor specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld jongvolwassenen tot en met 29 jaar.
- Het opzetten van een eigen dorpscoöperatie, die zelf woningen verhuurt aan woningzoekenden die een aangetoonde binding hebben aan het dorp. Dit kan in de vorm van nieuwbouw, herbestemming vrijkomend pand of overname van woningcorporatie.
- In de dorpen zien we kans om de tijdelijke extra vraag aan huurwoningen te laten opvangen in de particuliere verhuur.

Sociale huurwoningen en ouderenhuisvesting

Vanuit het oogpunt van een groeiende groep ouderen en mensen met een zorgvraag die langer zelfstandig wonen besteden we aandacht aan de geschiktheid van de sociale huurvoorraad. Een woning is geschikt als alle primaire vertrekken in beginsel zonder traplopen bereikbaar zijn. In de dorpen lijkt het aanbod van 'geschikte woningen' beperkt. Op de woningen die er wel zijn, komen bij mutatie relatief weinig reacties. Mensen blijven in de dorpen vaak lang in de ruimere gezinswoning wonen, mede vanwege de binding met hun omgeving.

Woningcorporaties Elken en WoonFriesland hebben huurwoningen in hun voorraad die levensloopgeschikt zijn. Onder de ouderen zien wij een toenemende vraag naar dergelijke woningen, dat blijkt ook uit de resultaten van de vragenlijst. Om doorstroming in de huurwoningmarkt te krijgen, willen wij ruimte bieden om nieuwe huurwoningen toe te voegen die levensloopgeschikt zijn.

Naast deze woningen hebben wij in Stiens, Grou en Weidum aanbod sociale huurwoningen specifiek voor de doelgroep ouderen, deze worden aangeboden door Woonzorg Nederland. Woonzorg Nederland ontwikkelt vernieuwende woonformules onder de noemer 'Samen zelfstandig wonen met een plus'. Door deze woonformules kunnen mensen samen zelfstandig wonen en voorzieningen delen. Woonzorg Nederland

heeft ook zorgvastgoed voor mensen die vanwege hun zorgbehoefte niet meer (samen) zelfstandig thuis kunnen wonen. Deze locaties kunnen ook een functie vervullen voor de zelfstandig wonende senioren in de nabijheid.

Wij zetten in op het behoud van de sociale huurwoningen die in bezit zijn van Woonzorg Nederland in de dorpen. Wanneer er extra behoefte ontstaat, is extra aanbod aansluitend aan de bestaande voorzieningen gewenst.

In de andere dorpen zien we mogelijkheden voor kleinschalige gezamenlijke woonvoorzieningen waar aanvullend zorg kan worden geboden. In dit kader richten we ons op de categorie zorgbehoevende ouderen die nog zelfstandig kunnen wonen. In dit segment is een combinatie van sociale en middenhuur mogelijk. Dergelijke particuliere initiatieven willen we gezamenlijk onderzoeken op welke wijze deze vormen uitvoerbaar zijn.

Aandacht voor woonkwaliteit

In buurten waar grotendeels of gedeeltelijk corporatiewoningen aanwezig zijn, zetten wij ons gezamenlijk met de corporaties en huurdersbelangenverenigingen in voor de kwaliteit van het wonen in deze buurten. Leefbaarheid is hierbij een kernbegrip. In leefbare dorpen wonen mensen vanuit een positieve keuze, voelen mensen zich thuis, zetten mensen zich in voor hun omgeving, hebben zij zorg en aandacht voor kwetsbare medebewoners, is de omgeving schoon-heel-veilig en nodigt uit tot ontmoeting; in de openbare ruimte of gemeenschappelijke voorzieningen, zodat ontmoeting bijdraagt aan vitale dorpen.

We hebben vanuit deze definitie van leefbaarheid aandacht voor samenlevingsopbouw in de dorpen, zodat dragende en vragende groepen samen wonen in hun buurt.

De gemeente is primair verantwoordelijk voor de kwaliteit en inrichting van de publieke woonomgeving. Vanuit beheer van de openbare ruimte zet zij zich in voor schoon-heel-veilig in de woonomgeving. De woningcorporaties richten zich hierbij op hun wooncomplexen, waarbij de woning en tuin het domein van de huurder is, de tussenruimten van galerijen, portieken en binnentuinen het domein van de corporatie. Extra aandacht hebben de corporaties hierbij voor goed bewonersgedrag. Met de huurdersorganisaties signaleren zij waar dit onder druk staat, en zoeken zij oplossingen om bewoners aan te spreken/te stimuleren tot 'goed huurdersgedrag'.

Over deze opgaven die te maken hebben met leefbaarheid van de buurt (waar zich corporatiewoningen bevinden), worden opgenomen in de meerjarige afspraken. En valt daarmee buiten dit beleidskader.

Beleidsrichting:

- Behoud van de sociale huurwoningen in de kleine dorpen voor de komende tien jaar.
- Behoud sociale huurwoningen specifiek voor ouderenhuisvesting in combinatie met eventuele zorgvraag, bij behoefte ruimte voor uitbreiding.
- Ruimte voor nieuwe kleinschalige initiatieven particuliere huur specifiek gericht op ouderen met indien nodig zorgaanbod.
- Ruimte bieden aan particuliere initiatieven om particuliere huurwoningen aan te bieden ook binnen de grens voor huurtoeslag.
- Het opzetten van dorpscoöperaties wordt gestimuleerd. Bij woningbouwplannen gaan we met de corporaties in gesprek over de mogelijkheden voor toevoeging in de sociale voorraad.

Uitvoering:

- Pilot opzetten in een drietal dorpen. In bepaalde buurten/straten worden huurwoningen gelabeld met een leeftijdsklasse bereikbaar t/m 29 jaar. Hiermee willen we jongvolwassenen via leeftijdslabels meer kansen te bieden in de huurwoningmarkt in de dorpen.
- Bij nieuwbouwplannen vanaf 20 of meer nieuwe woningen, onderzoeken we de mogelijkheden voor het toevoegen van sociale huurwoningen. Eventueel gecombineerd met (op termijn) sloop of verkoop van een aantal sociale huurwoningen, wanneer dat vanuit de bevolkingsontwikkeling/woningmarktontwikkeling gewenst is.
- Onderzoeken welke mogelijkheden voor ondersteuning er zijn voor het opzetten van dorpscoöperaties.

5.8 Opgave toevoegen kwaliteit in bestaande voorraad

Ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit in de dorpen op peil te houden. Daarvoor is het gewenst om nieuwe woningen toe te voegen, die bijdragen aan het karakter van het dorp en op een juiste wijze worden ingepast in de, veelal historisch gegroeide, dorpsstructuur. Daarnaast moet ingezet worden op de bestaande woningvoorraad om deze aantrekkelijk te houden of te maken voor nieuwe eigenaren.

Een groot deel van onze woningvoorraad stamt uit de periode 1945-1970-1989 (2.051 en 4.457 = 50% van alle woningen in de dorpen). Juist deze woningen

hebben minder kwaliteit in zowel bouwtechnische als energetische zin. Om onze duurzaamheidsdoelstellingen te bereiken is het van groot belang om in te zetten op het verduurzamen van het verouderde deel van de bestaande woningvoorraad. De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad in de dorpen maakt onderdeel uit van de Regionale Energie Strategie. In dit beleidskader gaan we geen eisen stellen ten aanzien van de bestaande voorraad.

In een deel van de huidige voorraad is investering in een energiezuinigere en comfortabelere woning nodig. Het is een kans om verduurzaming en betaalbaar wonen hand in hand te laten gaan. Bovendien helpt het te voorkomen dat we straks woningoverschotten hebben door gebrek aan kwaliteit. Juist bij doorstroming ontstaat het moment om dat te doen. Deze impuls is tevens nodig om het karakter van de dorpen te behouden en verpaupering tegen te gaan.



Bij aanpassing/vernieuwbouw van de bestaande voorraad is een combinatie met andere opgaven wenselijk. Indien een pand verbouwd wordt, zal ook verduurzaming van het pand moeten worden overwogen.

Opgave behoud kwaliteit en afnemende woonvraag

We moeten rekening houden met het feit dat in een aantal dorpen afname van het aantal huishoudens mogelijk aan de orde komt. Het toevoegen van nieuwbouwwoningen kan op den duur leiden tot langdurige leegstand elders in het dorp. Wanneer dit zich voordoet kan het gewenst zijn om deze woningen te slopen of indien mogelijk kleine woningen samen te voegen tot één grotere woning.

Wat gaan we doen?

- Op termijn onderzoeken noodzaak en mogelijkheden subsidie (sloopfonds, dorpsvernieuwingsfonds) om ruimtelijke kwaliteit in de dorpen goed te houden.

5.9 Nieuwe ontwikkelrichtingen

Nieuwe woonvormen

Uit de ingevulde vragenlijsten blijkt onder alle (ook kleine) huishoudens nog steeds een traditionele wens voor een (vrijstaande) woning met een tuintje. De haalbaarheid en betaalbaarheid hiervan staat onder druk. De ruimte is schaars en kostbaar. Ook al worden nieuwbouwwoningen tegen een lage prijs aangeboden, bij doorverkoop zijn ze snel duurder.

We zien kansen voor het ontwikkelen van nieuwe woonvormen; in het bijzonder voor kleine huishoudens. Het aantal kleine huishoudens groeit. Ook al is ook hun eerste wens vaak een traditionele (gezins)woning, een deel van deze groep is te verleiden met een modern alternatief woonconcept, zeker als de prijs goed aansluit bij de kwaliteit van deze woningen. Te denken valt hierbij aan tijdelijke bouw, kleinere woningen of bijvoorbeeld groepswonen.

Tiny houses zien wij echt als een niche in het woningaanbod (niet bedoelt om de woonvraag onder jongvolwassenen op te lossen). Bewoners van een dergelijke woning hebben deze woonwens vanuit ideologische overwegingen, duurzaam, ruimte besparend, circulair. Om het een niche te laten zijn, gaan we het niet in alle dorpen toestaan.



Afbeelding 16. Uitleg verschil sociale huur en huur vrije sector (bron rijksoverheid)

Particuliere huurwoningen

Indien de markt er om vraagt, zien wij ruimte voor het toevoegen van particuliere huurwoningen in de dorpen. Dit kunnen ook huurwoningen zijn met een hogere huurprijs dan de sociale huurwoningen. Op het moment van woningkrapte kan de particuliere verhuur een deel van de druk van de woningmarkt wegnemen. Senioren hebben vanwege een te hoog inkomen vaak geen toegang tot sociale huur, zij willen echter ook niet altijd meer de lasten van een koopwoning dragen en kiezen daarom bewust voor een particuliere huurwoning. Met name in Stiens en Grou, maar ook bijvoorbeeld in Mantgum, Wergea en Jirsum zien wij mogelijkheden voor deze specifieke markt.

Kaders nieuwe ontwikkelrichtingen:

- Wij bieden ruimte voor kleinschalige initiatieven met nieuwe aanvullende woonvormen.
- Wij zien ruimte voor een pilot in tijdelijke woonvormen om de huidige druk op de woningmarkt op te vangen.
- Wij bieden ruimte aan particuliere initiatieven waarbij particuliere huurwoningen worden gerealiseerd.

5.10 Opgave woningen ook daadwerkelijk gebruiken als woning

In een aantal dorpen zien we een toename van het tweede woningbezit. In deze woningen zijn de eigenaren vaak maar een deel van het jaar aanwezig. Dit komt niet ten goede aan de leefbaarheid in het dorp: er zijn minder woningen beschikbaar voor woningzoekenden, wanneer er niemand aanwezig is ontstaan er "gaten" in het dorp en de eigenaren zijn vaak niet betrokken bij het dorpsleven.

Verder is het niet toegestaan om reguliere woningen te gebruiken als recreatiewoning. Dit is reeds opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen.

Uitvoering:

Om toename van het tweede woningbezit tegen te gaan, zijn wij voornemens om een huisvestingsverordening op te stellen. Daarmee wordt het mogelijk om tweede woningbezit te verbieden en te handhaven wanneer nieuwe situaties ontstaan.



6. Participatie en rol gemeente

Binnen het principe van de Omgevingswet past dat we vooraf minder inhoudelijk vastleggen in beleid en regels. We geven aan waar we samen met partijen naar toe willen (doelen) en sturen vervolgens op het proces om daar te komen. Dit kan op verschillende manieren, zoals het bij elkaar brengen van partijen, het coördineren van initiatieven, inzet van kennis en kunde, het stellen van proceseisen of het maken van afspraken.

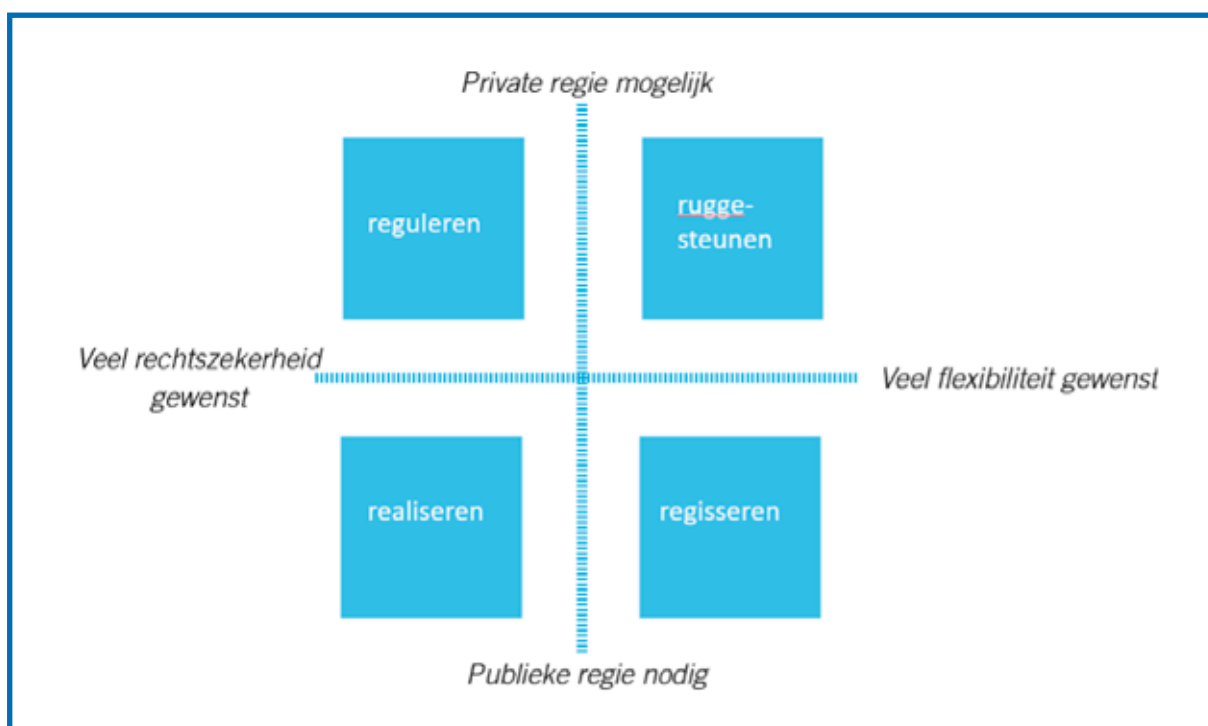
Dit beleidskader is daarom meer gericht op ambities en opgaven die wij als gemeente zien voor de komende tien jaar. Er zijn zaken waar we vooraf helderheid over en sturing aan willen geven, deze zijn opgenomen in dit beleidskader.

Deze andere rol vraagt een andere inzet en capaciteit van de gemeente. In het kader van de invoering van de Omgevingswet wordt gewerkt aan een participatie stroomschema. Dit instrument kan ook worden toegepast op de initiatieven uit de dorpen op het gebied van woningbouw.

Initiatieven worden intern beoordeeld aan de Initiatieventafel. De omstandigheden in de dorpen zijn afwijkend ten opzichte van de stad. Een ontwikkeling heeft in de dorpen (vaak) meer impact en is bepalender voor de toekomst dan in de stad. Het heeft daarom voorkeur om voor de dorpen periodiek een dorpentafel te beleggen, waaraan de verschillende ontwikkelingen in de dorpen met de intern deskundigen (zoals gebiedswerkers) besproken kunnen worden.

Bij de realisatie van woningbouwplannen zijn altijd meerdere partijen betrokken met verschillende belangen, wensen en bevoegdheden. De gemeentelijke taak wordt ingegeven vanuit onze publiek-maatschappelijke taak. De rol die daarbij past varieert. Afhankelijk van de wettelijke taak van de gemeente, de aard van de opgave en de fase waarin de opgave zich bevindt, hanteren we een van de volgende rollen:

- Realiseren, zelf doen
- Reguleren, kaders meegeven aan anderen
- Regisseren, samen doen
- Ruggensteunen, anderen helpen om het zelf te kunnen



Afbeelding 17. Verbeelding rol gemeente per type opgave

Bij de drie ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie past een bewuste rolverdeling. Voor de dorpen en initiatieven voor wonen is met name het Ontwikkelprincipe Verwaarden van toepassing. Hier is het enerzijds belangrijk dat er flexibiliteit is om de gewenste ontwikkeling te laten uitvoeren (Ruggensteunen). Anderzijds is het vanuit het beschermen van waarden (landschap, cultuurhistorie) nodig om rechtszekerheid te bieden en kaders mee te geven.

Afhankelijk van het type initiatief wordt de rol van de gemeente bepaald. Dit wordt mede bepaald door wat voor type partij het initiatief neemt. Bij een projectontwikkelaar zitten we meer in de rol van Reguleren. Terwijl bij een CPO de rol meer ligt bij Regisseren en Ruggesteunen.

Wanneer sprake is van een initiatief binnen bestaand bebouwd gebied zullen we vanuit het woonbeleid meer vrijheid geven en ligt onze rol in het Reguleren. Wanneer sprake is van een plan buiten het bestaand bebouwd gebied dan zal onze rol meer Regisserend zijn.

De dorpen vragen aan de gemeente om mee te denken over mogelijke woningbouwlocaties zowel binnen als buiten bebouwd gebied. Vooraf zullen wij geen locaties aanwijzen waar woningbouw mogelijk is. De reden hiervoor is dat de gronden (veelal) in particulier bezit zijn. De verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemer om met een woningplan te komen. Vervolgens zullen wij als gemeente adviseren over de mogelijkheden op de betreffende locatie. Indien aan een locatie medewerking wordt verleend, dan zullen we als gemeente een bindend advies geven over het gewenste aantal en segment. De gemeente kan informeren over welke expertise nodig is om het plan te realiseren en waar mogelijk en nodig haar eigen expertise inzetten. De betrokkenheid van de gemeente is afhankelijk van de complexiteit van het plan.

En daar waar wij zelf (nog) grondbezit hebben, is onze rol Realiseren. Waarbij wij het onderdeel participatie integraal meenemen in de planvorming. De vorm en inzet van participatiemethodes wordt per project bepaald.

Heeft u een initiatief of een idee?
Wij denken graag met u mee!





Locatie: Weidum

Bijlage 1

Begrippenlijst

Bijlage 1. Begrippenlijst

Bestaand bebouwd gebied

Het gebied dat de bestaande of bij omgevingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing, waaronder ook begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur, van een kern bevat. (zie provinciale omgevingsverordening)

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

Het bruto vloeroppervlak is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek. De bruto vloeroppervlakte is dus inclusief bijvoorbeeld: ingesloten buitenruimte, trappen, liftkokers, installatieruimten, delen onder 1,5 m hoogte.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De GO is het totale vloeroppervlak tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang: dragende binnen wanden; schalmgat, vide, liftschacht als oppervlakte > 4 m²; vloeroppervlakte met een vrije hoogte kleiner dan 1,5 meter (maar wel de vloer onder een trap of hellingbaan meetellen); een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²; een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m².

Goede woonsituatie

Een kwalitatief goede woonsituatie vertaalt zich naar ruime woningen, conform het gemeentelijk woonbeleid. Indien mogelijk beschikken woningen over een private of gemeenschappelijke buitenruimte in de vorm van een balkon of tuin met voldoende privacy. In het kader van een goede woonsituatie is het verder van belang dat woningen beschikken over een goede interne geluidwering (conform nieuwbouw-eisen). Om fietsen en afvalcontainers te kunnen stallen beschikken woningen over een interne (gezamenlijke) bergruimte op de begane grond.

Hoofdverblijf

De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn persoonlijke en economische belangen bevinden.

Huishouden

Een alleenstaande dan wel twee of meerdere personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De verantwoording van het ruimtegebruik zoals bedoeld in § 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Permanente bewoning

Het gebruiken van een woonruimte als hoofdverblijf.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plan is functioneel, mooi en toekomstbestendig, het plan heeft gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Dat betekent dat het bij ruimtelijke kwaliteit niet alleen gaat over de vraag óf een ruimtelijke ingreep moet plaatsvinden, maar ook hoe deze het beste ingepast kan worden en vooral wáár.

Sociale huurwoning

Huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Tweede woning

Woning die niet gebruikt wordt als hoofdverblijf

Woning

Complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Woningsplitsing

Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen.

Bij woningsplitsing is er sprake van een tweede woning die zelfstandig en permanent kan worden bewoond door een afzonderlijk huishouden in een hoofdgebouw.

Zelfstandige woonruimte

Woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Zuinig- en meervoudig ruimtegebruik

De ruimte doelmatig en slim benutten, onder andere door verschillende vormen van ruimtegebruik te combineren met het doel om verspilling van ruimte tegen te gaan.





Locatie: Hilaard

Bijlage 2

Anticiperen op een veranderende wereld

Bijlage 2.

Anticiperen op een veranderende wereld

Landelijk is sprake van een woningmarktcrisis, er is een tekort aan woningen en de woningen zijn niet betaalbaar. In Friesland en gemeente Leeuwarden merken we de toegenomen druk vanuit de Randstad. Ook in de dorpen is het effect merkbaar, er staat bijna geen woning te koop en een groot deel van de woningen wordt voor een hogere prijs dan de vraagprijs verkocht. Daarnaast stellen grote ontwikkelingen zoals digitalisering, klimaatverandering, vergrijzing en lokale bevolkingsdaling andere eisen aan de ruimte om ons heen en ook aan de woningen. Zoals meer thuiswerken, meer kleine huishoudens, zorggeschikte woningen.

2.1 Staat van de woningmarkt (Jaarrapportage 2021, Ministerie BZK)

Ondanks de coronacrisis is de vraag naar woningen onverminderd hoog, is het te koop staand aanbod historisch laag en stegen de huizenprijzen sterker dan ooit. Het overbieden op koopwoningen is toegenomen en woningen staan korter te koop. In de huursector zijn de wachtlijsten voor een sociale huurwoning overal lang. In zowel de koop- als huursector is een groot tekort aan betaalbare woningen. Al met al loopt het woningtekort nog op tot 2024 en neemt daarna gestaag af.

De verschillen tussen huishoudens zijn groot: door de krapte op de woningmarkt staat de situatie voor bepaalde groepen onder druk. Starters, spoedzoekers, kwetsbare groepen en huishoudens met lage en middeninkomens vinden moeilijk een betaalbare woning. Dit betreft zowel de huur- als de koopsector.

De woningvraag is onverminderd hoog gebleven, de rente is onverminderd laag en de huizenprijzen zijn sterker dan ooit gestegen. Het woningtekort is hoog, hoewel het in 2020 licht gedaald is. Hierdoor is de koopwoningenmarkt anno 2021 zeer gespannen. Zo geeft DNB aan dat de woningmarkt oververhit is en dat de woningmarkt dreigt vast te lopen.

Dit geldt ook voor de toegang tot de huursector. Het aantal transacties in de koopsector nam na de kredietcrisis tot 2017 snel toe. De vraag naar koopwoningen zal volgens de prognoses nog een aantal jaren toenemen en daarna mogelijk wat dalen.

Een koopwoning was in 2020 gemiddeld 7,8 procent duurder dan in 2019. De prijsstijging overtrof daarmee die van 2019 (6,9 procent). Recentere NVM-cijfers op maandbasis in 2021 tonen nog sterkere stijgingen.

2.2 Coronacrisis

De coronacrisis heeft het belang van goed wonen (voldoende binnen- en buitenruimte) onderstreept. Toename van thuiswerken kan leiden tot andere ruimtelijke spreiding en tot meer kansen voor transformatie van kantoren naar woningen.

De financieringsruimte is een dominante factor achter de prijsstijgingen op de koopmarkt. Kopers kunnen meer lenen door de lagere rente. Als reactie op de coronacrisis is het monetaire beleid verder verruimd. Mede hierdoor wordt een negatieve rente op spaarrekeningen voor consumenten steeds meer gangbaar. Steeds meer vermogen wordt op zoek naar een positief rendement geïnvesteerd in woningen. Woningen vormen voor beleggers een aantrekkelijke optie, vanwege de huuropbrengsten en het perspectief op waardestijging.

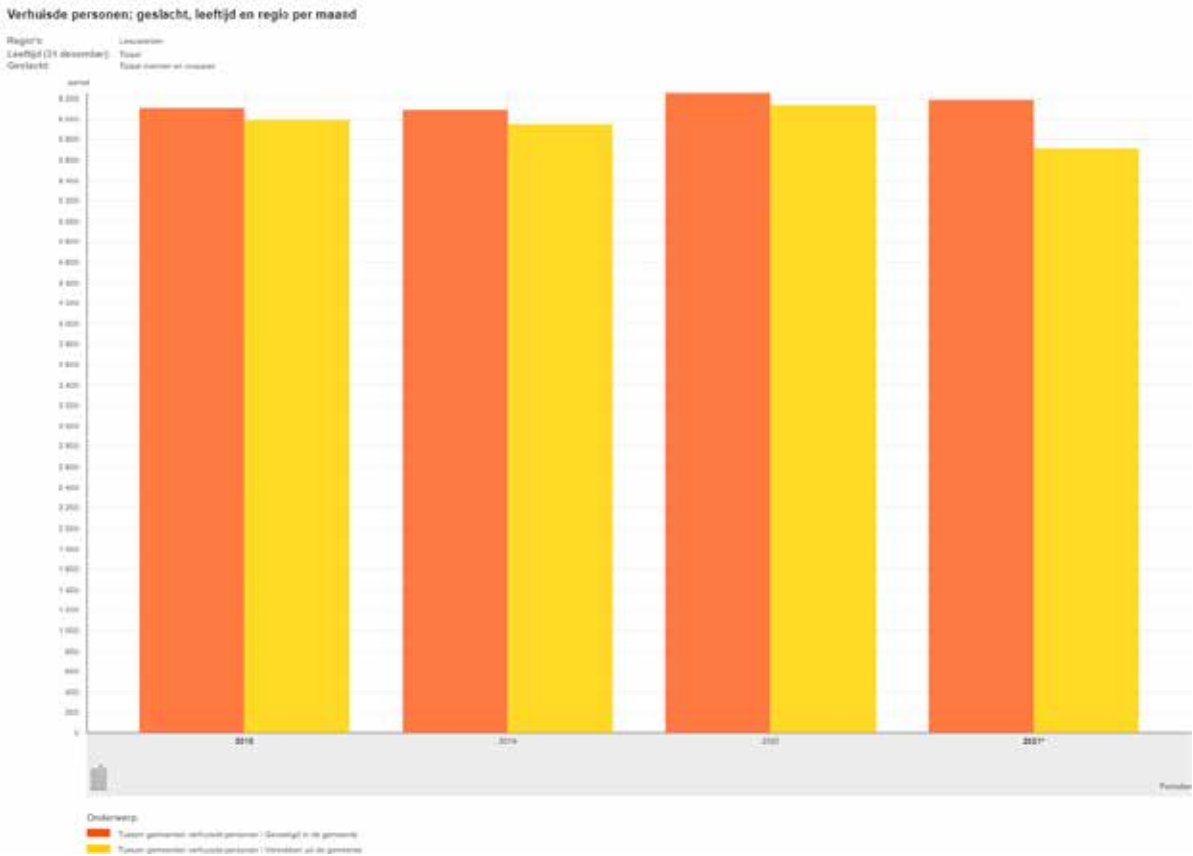
De coronacrisis kan leiden tot verandering in bestedingspatronen, werkconcepten en ruimtelijke voorkeuren. Als er minder vraag is naar winkelruimte en bedrijfsruimte kunnen meer kansen ontstaan voor transformatie naar woningen. Als thuiswerken aanblijft, zullen andere eisen aan de woning worden gesteld (meer kamers, meer buitenruimte) en wordt een grotere woon-werkafstand beter mogelijk.

Bij zoekopdrachten van serieuze zoekers op Funda is het filter 'tuin' in de eerste twee maanden van de coronacrisis ongeveer 34 procent vaker gebruikt dan in de twee maanden daarvoor en mensen zochten minder naar appartementen.

Of de economische effecten van de coronacrisis in 2022 doorwerken in de huizenprijzen, wordt door de diverse banken verschillend ingeschat.

Omdat er nog maar zeer kort sprake is van al deze nieuwe ontwikkelingen weten we nog niet wat deze structureel gaan betekenen voor de migratie naar Fryslân en de Friese woningmarkt.

De gevolgen zijn op dit moment echter zeer goed voelbaar. We weten nog niet of sprake is van een trendbreuk, maar we willen op dit moment voor de korte termijn denken in oplossingen om de woningmarkt in de dorpen weer in beweging te krijgen. Het is op dit moment vrijwel onmogelijk om als jongvolwassenen of jonge stellen een woning in een dorp te bemachtigen, zowel in de koop- als huurwoningmarkt.



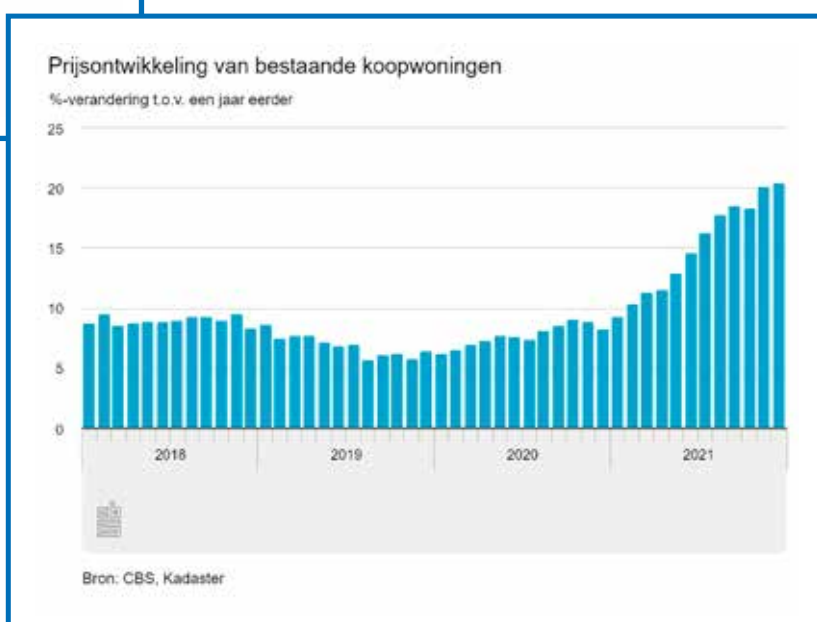
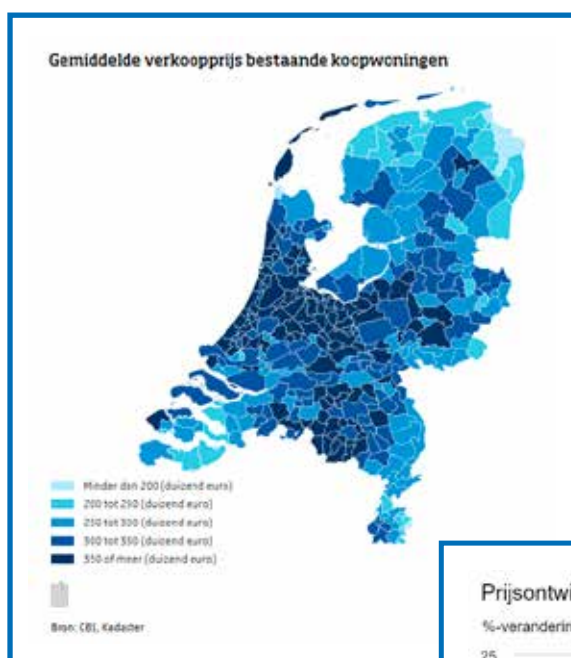
(bron cbs)

Als we naar de verhuispatronen kijken in 2019, 2020 en 2021, dan zien we een verandering in de eerste maanden van deze jaren. In de eerste maanden van 2021 vinden er meer vestigingen in onze gemeente plaats, dan dat er vertrokken uit de gemeente. (Dit is een andere beweging dan in 2019 en 2020). In mei zien we wel iets meer vertrek dan vestiging, maar minder dan andere jaren.

In deze cijfers is de druk op de woningmarkt zichtbaar, in gemeente Leeuwarden worden met name in de stad nog relatief veel woningen voor een betaalbare prijs aangeboden, vergeleken met andere gemeenten. Zie onderstaande afbeelding met de gemiddelde verkoopprijs bestaande koopwoningen in 2020.

Bestaande koopwoningen waren in augustus 2021 17,8 procent duurder dan een jaar eerder. Dat is de grootste prijsstijging na september 2000.

De druk op de woningmarkt heeft ook effect op de woningmarkt in de dorpen. Als gemeente zien wij dit terug in de door de gemeente aangeboden kavels in de dorpen, deze zijn op een enkele na allemaal verkocht. Deze kavels werden al zeer geruime tijd aangeboden, maar de verkoop heeft in 2020 een vlucht genomen. In een aantal dorpen is nog planologische ruimte om kavels in ontwikkeling te brengen, zoals Hijum, Wytgaard en Wirdum.



2.3 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling en veranderende woonvraag

De woningvraag verandert. In de toekomst zullen er door demografische en maatschappelijke ontwikkelingen steeds meer kleine huishoudens zijn. De traditionele woningen zijn steeds moeilijker betaalbaar. Dit vraagt een alternatief aanbod met een nieuw evenwicht tussen de te bieden kwaliteit en de prijs die mensen kunnen betalen. Nieuwbouw biedt mogelijkheden om op die vraag in te spelen.

In bijlage 6 zijn de actuele gegevens betreffende bevolkings- en huishoudensaantallen opgenomen.

Op (de langere) termijn gaan de dorpen naar verwachting te maken krijgen met krimp.

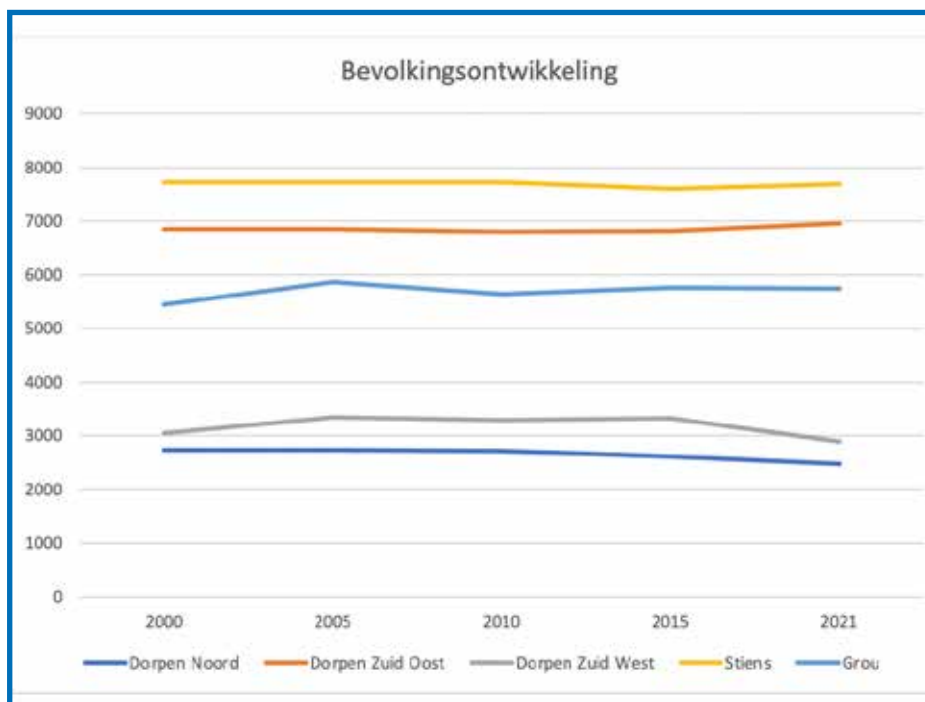
In eerste instantie zal de bevolkingsomvang afnemen (is in een aantal dorpen al aan de orde), daarna is er kans op afname van het aantal huishoudens. Deze situatie is echter nu nog niet aan de orde, we hebben nu te maken met krapte op de woningmarkt. De groei van huishoudens komt vooral door groei van het aantal eenpersoons huishoudens; onder andere door toename echtscheidingen en als gevolg van vergrijzing. Het aandeel van traditionele gezinnen neemt af.

Voor de komende tien jaar zien wij een opgave in zowel kwantiteit als in kwaliteit. Datgene wat we nu toevoegen aan de woningmarkt, moet een goede aanvulling zijn zowel qua woningtype als kwaliteit op het huidige aanbod.

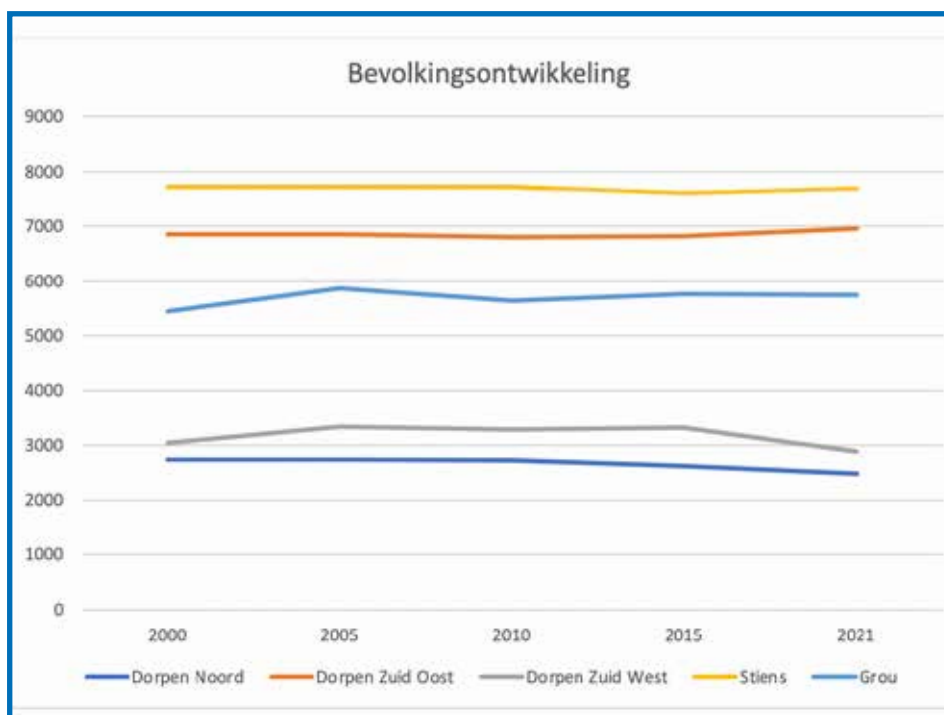
Het is daarnaast van belang om in te zetten op verkleinen van het risico op leegstand, waardedaling en vraaguitval bij de bestaande voorraad.



Bevolkingsontwikkeling in de dorpen van 2000 - 2021¹¹



Huishoudensontwikkeling in de dorpen 2000 - 2021



Uit bovenstaande figuur blijkt dat het aantal huishoudens in Grou, Stiens en de dorpen in Zuid-Oost gegroeid is. Deze groei is het resultaat van de realisatie van nieuwe woningen, dorpen zoals Stiens en Grou en in mindere mate Wergea hebben een aantrekkelijke woonfunctie voor vestigers van buiten de dorpen, en de toename van het aantal kleinere huishoudens (alleenstaanden, eenoudergezinnen).

De dorpen ten noorden van Leeuwarden en ten zuidwesten van Leeuwarden laten een stabilisatie in het aantal huishoudens zien.

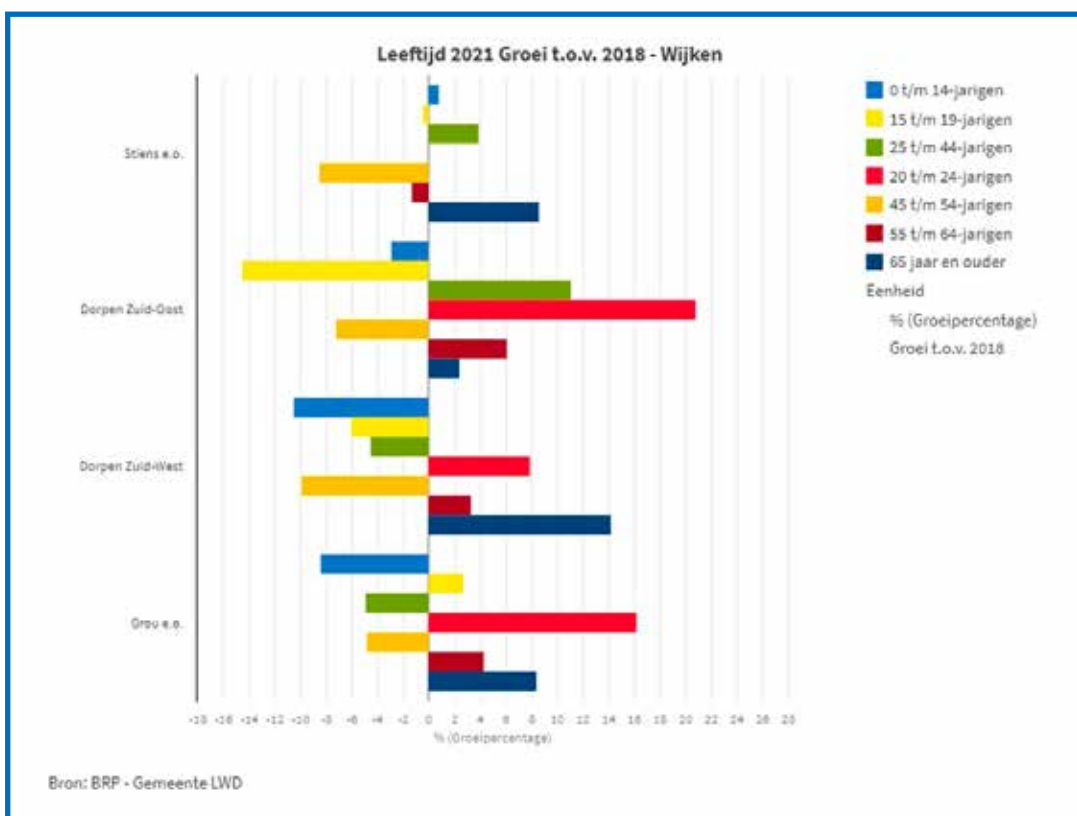
We hebben sinds 2018 de gegevens van de bevolking van alle dorpen. De cijfers van 2018 zijn vergeleken met 2021, in alle dorpen zien we een toename van de 55-jarigen en ouder. De afname van de 45 – 54-jarigen ontstaat doordat een grote groep is verschoven naar de 55+-ers. We zien echter ook een behoorlijke toename in de 20 – 24 jarigen, deze jongvolwassenen zoeken nu een woning op de huizenmarkt. Zij ondervinden daarin problemen door de grote druk op de woningmarkt (in zowel huur als koop) en hoge huizenprijzen.

Huishoudenssamenstelling stad versus dorpen

Huishoudens 2021 – stad/wijken Leeuwarden	Totaal	Huishoudens 2021 - Dorpen	Totaal
Alleenwonend	46,8%	Alleenwonend	28,8%
Eenoudergezin	7,6%	Eenoudergezin	6,3%
Samen zonder relatie, zonder kind	12,7%	Samen zonder relatie, zonder kind	7,8%
Samen met relatie, zonder kind	14,7%	Samen met relatie, zonder kind	27,3%
Samen zonder relatie, met kind	5,5%	Samen zonder relatie, met kind	7,8%
Samen met relatie, met kind	11,7%	Samen met relatie, met kind	20,8%
Overig	1%	Overig	1,3%

Bevolking en leeftijdscategorieën

Ontwikkeling bevolking in leeftijd t.o.v. 2018





Locatie: Jelsum Koarnjum

Bijlage 3

Context en input Beleidskader wonen in de dorpen

Bijlage 3. Context en input

Beleidskader wonen in de dorpen

Dit beleidskader staat niet op zichzelf, maar heeft relatie met onder meer de gemeentelijke Volkshuisvestingsvisie en de Omgevingsvisie. Dat zijn visies op strategisch en integraal niveau, dit beleidskader is gericht op uitvoering. De uitvoering moet bijdragen aan de ambities die zijn opgenomen in de visies.

In het kader van de Omgevingswet wordt ook wordt gewerkt aan een Omgevingsplan Buitengebied-Zuid hierin zijn een aantal uitgangspunten benoemd, die ook voor dit beleidskader relevant zijn.

Tenslotte geven de provinciale Omgevingsvisie en het Uitvoeringsprogramma Wonen van de provincie een aantal kaders mee die van invloed zijn op het gemeentelijke woonbeleid.

3.1 Gemeentelijk beleid

Het Beleidskader wonen in de dorpen is nauw verweven met de Omgevingsvisie voor de gemeente Leeuwarden. Deze visie geeft op hoofdlijnen richting aan de fysieke inrichting van onze gemeente. Er zijn drie ontwikkelprincipes genoemd, namelijk verwaarden, verbinden en vergroenen. Met name verwaarden en verbinden zijn voor de dorpen belangrijke principes. Verwaarden is gericht op ontwikkelen vanuit eigenheid, basis zoeken in identiteit. Verbinden is gericht op ontmoeting en leefbaarheid, samen vormgeven en keuzes maken.

In februari 2021 heeft de gemeenteraad de Volkshuisvestingsvisie, Leeuwarden: Ongedeeld en vitaal vastgesteld. Deze volkshuisvestingsvisie is de visie voor het woningaanbod in het sociale huursegment, voor zowel de stad als de dorpen.

Vitale dorpen als bouwsteen van de ongedeelde samenleving

Het wonen in een dorp wijkt op een aantal onderdelen wezenlijk af van de stad. Dorpen zijn robuust, met een sterke gemeenschap, maar ook kwetsbaar voor ontwikkelingen op de woningmarkt, bijvoorbeeld door weinig doorstroming. Het is belangrijk om te blijven werken aan vitale dorpen in onze gemeente. De vitaliteit van de dorpen wordt onder andere bepaald in de mate waarin dorpsbewoners een passend huis weten te vinden. Het is van belang om ook in de dorpen een goede menging in het woningaanbod te hebben, zodat alle typen huishoudens (starters, spoedzoekers, ouderen) in het dorp kunnen (blijven) wonen. Het aanbod sociale huurwoningen maakt daar onderdeel van uit. Vanwege de grote verschillen tussen de dorpen zal hiervoor maatwerk nodig zijn.

We vinden het belangrijk dat onze dorpen vitaal blijven. De volkshuisvesting kan daar positief aan bijdragen. Via gerichte ingrepen willen we het voor starters mogelijk maken hun wooncarrière in het dorp te starten en voor senioren dat ze op goede wijze kunnen blijven wonen. Er is nu geen reden om het aanbod huurwoningen te verlagen in de dorpen; toevoeging van particuliere huur kan lokaal voor een soepelere woningmarkt zorgen. Huisvesten van kwetsbare huishoudens in dorpen moet extra zorgvuldig gebeuren, met het oog op de toegankelijkheid van voorzieningen en begeleiding.

Dorpen

We zien dat kwetsbare huishoudens ook neerstrijken in de dorpen. Vaak gaat dat goed, omdat dorpen een sociaal netwerk hebben die deze huishoudens goed kan opvangen. Maar de draagkracht is beperkt, zeker wanneer de toegang tot noodzakelijke voorzieningen of zorg voor deze doelgroepen beperkt is.

We onderzoeken met de corporaties de draagkracht van de dorpen. Dit in combinatie met toewijzing van huurwoningen aan huurders met binding met het dorp.

In het Woningmarktonderzoek door Companen in 2019 zijn een aantal keuzes gesteld, ten aanzien van de onzekerheden naar de toekomst ten aanzien van groei:

- Wil de gemeente werken met een woningprogrammering met een vast eindpunt (volgens een blauwdruk), of adopteert zij de onzekerheid (vinger aan de pols)? Gelet op het voorgaande adviseren we te plannen vanuit onzekerheid. Dat vraagt vormen van adaptief plannen; op basis van continue monitoring van de veranderende woningmarkt. En op basis van plannen die je kan uitfaseren of bijstellen, zodat je kan blijven inspelen op de vraag van het moment.
- Hoe zorgt de gemeente ervoor dat zij met deze onzekerheden toch focus kan blijven houden op de gewenste ontwikkeling van de dorpen? Immers vastgoedontwikkeling is voor langere termijn. Dit vraagt van de gemeente om voor de lange termijn duidelijke ijkpunten te bepalen over de gewenste sociale en ruimtelijke opbouw van de gemeente. Gaat zij voor differentiatie in wijken en dorpen? Of kiest zij voor specialisatie in woonmilieus? Kiest zij voor ontwikkeling op enkele ruimtelijke hotspots, of verspreid over de gemeente? Wat is hierbij het belang van de nabijheid van zorg en vervoersmogelijkheden voor verschillende doelgroepen?
- Rekening houdend met die lange termijn, zal de komende tien à twintig jaar op verschillende plekken in de gemeente een groei van woningbehoefte omslaan naar een daling. In de planning van woningproductie moet hier nu reeds rekening mee gehouden worden. Bijvoorbeeld door tijdelijke woningen. Daarom is het belangrijk in nieuw te vormen beleid te bepalen waar op termijn onttrekking aan de orde is en hoe dat ruimtelijk ingepast kan worden, zodat er geen (hinderlijk) lege plekken in de opbouw van wijken en dorpen ontstaan.

In de dorpen zien we gemiddeld kleine tekorten bij grondgebonden koopwoningen en vaak ook gestapelde huur- en / of een enkele koopwoning. Oorzaak van die vraag naar gestapelde woningen is de vraag van senioren naar toegankelijke woningen. Een gestapelde woning is voor hen een gelijkvloerse woonvorm en minder een 'stedelijke' woonvorm. Kleinschaligheid blijft belangrijk. De vraag naar grondgebonden koopwoningen hangt samen met de 'autonome' traditionele oriëntatie op het wonen in deze kernen.

De veranderende vraag betekent voor de behoefte aan woningen dat de volgende keuzes voorliggen:

- Willen we in de dorpen toegankelijke woningen voor oudere doelgroepen toevoegen, of kiezen we voor concentratie van deze woningen in dorpen waar de (meeste) voorzieningen zijn?
- De toevoegingen in de dorpen zijn in aantallen beperkt, en spreiden zich uit over verschillende dorpen. Dit vraagt een woningbouwplanning in dorpen die meer uitgaat van accupunctuur: dus kleinschalig. Dergelijke kleinschalige nieuwbouw biedt weinig ruimte aan projectmatige ontwikkelingen in de dorpen. Particuliere ontwikkelingen zullen hierdoor de norm zijn. Hoe ga je om met de kleine aantallen te realiseren woningen en de spreiding hiervan over de kernen?

In 2019 is door Partoer via gesprekken informatie opgehaald uit de dorpen, dat geresulteerd heeft in het document Bijdragen voor de Volkshuisvestingsvisie. De vier bouwstenen die hierin benoemd zijn, zijn:

1. Houd ruimte voor passende nieuwbouw in de dorpen.
2. Zorg voor kwalitatief moderne en goede woningen.
3. Zoek de grenzen op voor de lokale woning- en huurmarkt.
4. Maak per dorp of cluster van dorpen een visie op het wonen.

Randvoorwaarden voor goed wonen in de dorpen:

1. Met elkaar in gesprek blijven.
2. Zorg voor een nette en veilige woonomgeving.
3. Goede maatschappelijke voorzieningen. (ook aandacht voor goede en veilige bereikbaarheid)
4. Binding van jongeren en ouderen in dorpen.

In 2016 heeft de gemeenteraad het Afwegingskader woningbouw Leeuwarden vastgesteld. Dit kader is voor de dorpen niet meer actueel gezien de fusie met Leeuwarderadeel en gedeeltelijk Littenseradiel in 2018. Voor het stedelijke gedeelte is het kader aan actualisatie toe, daar wordt op dit moment een start voor gemaakt.

3.2 Omgevingswet en pre-Omgevingsplan Buitengebied Zuid

De twee belangrijkste doelen van de Omgevingswet zijn de:

- Vervulling van maatschappelijke behoeften
- De behoeften van onder andere de bewoners, bedrijven en anderen in het gebied.
- Zorg voor een gezonde en veilige fysieke leefomgeving

De Omgevingswet gaat uit van een 'ja, mits' benadering bij de beoordeling van ontwikkelingen en initiatieven, in plaats van 'nee, tenzij'. We vertalen dit in een 'open houding': uitgaan van wat mogelijk is en mogelijk gemaakt kan worden. Het betekent een verschuiving van een toetsende rol naar meer aansluiten bij wat er om ons heen gebeurt en meedenken over oplossingen (netwerkende en participerende overheid).

Dit betekent ook meer flexibiliteit en minder houvast aan regels van tevoren. Er zullen situaties blijven die ongewenst zijn en niet binnen gestelde kaders (zoals benoemd in de Omgevings-verordening) of wettelijke taken passen; in dat geval zijn we duidelijk en transparant in een zo vroeg mogelijk stadium.

Het Pre-Omgevingsplan Buitengebied Zuid is nog in procedure, hieronder worden onder andere de uitgangspunten voor het Gebiedstype Dorp, Ruimtelijke kwaliteit en Participatie benoemd, deze hebben een relatie met het Beleidskader wonen in de dorpen.

De dorpen Reduzum, Eagum, Friens, Idaerd, Warten en Warstiens vallen binnen het plangebied van het Omgevingsplan Leeuwarden- Buitengebied Zuid.

Het gebiedstype Dorp komt overeen met de bebouwde kommen van de dorpen. Een uitzondering hierop is het dorp Warstiens waarbij de contour van het beschermd dorpsgezicht wordt gebruikt.

Gebiedstype Dorp

De gemeente wil ruimte geven aan de leefbaarheid in de dorpen en aan plannen van inwoners en ondernemers. Er bestaat een behoefte om verschillende functies te combineren, zoals wonen in combinatie met een bedrijf aan huis of wonen in combinatie met béd en brochje of wonen en zorg.

Voor de historische dorpskernen zullen wij eveneens met werkingsgebieden/aanduidingen gaan werken.

Ruimtelijke kwaliteit

De gemeenteraad gaat over de kwaliteit van de leefomgeving in de gemeente en dus ook over de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Daarom moet de gemeenteraad een afweging maken of en hoe ze die ruimtelijke kwaliteit wil veiligstellen. Dit kan ook zijn weerslag hebben op de regels in het omgevingsplan. De nadere uitwerking hiervan vindt plaats in het ontwerp omgevingsplan.

Het is gewenst om bij alle nieuwbouwplannen aandacht te besteden aan ruimtelijke kwaliteit en bij grote ontwikkelingen (bijvoorbeeld uitbreiding agrarische bedrijven) een systematiek te hanteren conform "De nije pleats". In historische dorpskernen wordt extra aandacht gevraagd, zeker binnen beschermde dorpsgezichten.

Participatie

Ten aanzien van bepaalde vergunningen of procedures kan een nadere invulling worden gegeven aan hoe wij willen omgaan met participatie of hoe dit vorm te geven. Het voorstel is een 'proceswijzer' op te nemen in het omgevingsplan die initiatiefnemers helpt bij het doorlopen van deze vereiste.

Er kan in bepaalde gevallen sprake kan zijn van scherpe tegenstellingen/belangen.

Deze proceswijzer is nog niet gereed, maar het is aannemelijk dat deze breder dan alleen voor het plangebied van het Omgevingsplan Buitengebied-Zuid kan worden toegepast.

Deze proceswijzer kan dan ook voor woningbouwinitiatieven in de dorpen worden gebruikt.

3.3 Nota Grondbeleid, gemeente Leeuwarden, 2020

Bij de dorpen is een kleinere, maar reële vraag naar woningbouw. Bestaande uitleglocaties ronden we op een goede manier af. We werken in principe niet meer mee aan het realiseren van nieuwe bouwlocaties buiten de bebouwde kom. We kunnen hier van afwijken indien het een lokaal initiatief is dat gerealiseerd wordt in een collectief verband (collectief particulier opdrachtgeverschap, wooncoöperatie).

Met het afronden van de bestaande uitleglocaties zal het zwaartepunt van de woningbouw in de dorpen verschuiven naar de bestaande kern. Het zal dan in de meeste gevallen gaan om het realiseren van een functieverandering (winkel, bedrijf naar wonen). In beperkt voorkomende gevallen zal het om het realiseren van woningbouw op een open terrein zijn. De gemeente heeft een zeer beperkte rol en zal de bestaande bouwlocaties in eigendom van de gemeente afronden. Aankopen voor nieuwe woningbouw is in beginsel niet nodig en wordt dan ook niet gedaan; slechts wanneer er zeer dringende redenen zijn zal de gemeente overgaan tot het aankopen.

3.4 Provinciaal beleid

In het Omgevingsvisie Fryslân, De Romte diele, 2020 is opgenomen dat de provincie wil werken aan een samenhangend netwerk van steden en dorpen. Doel: Een vitaal en samenhangend netwerk van steden en dorpen met een variatie aan woningen, bedrijven, kennis- en onderwijsinstellingen, werkgelegenheid en voorzieningen.

Fryslân kent een samenhangend netwerk van steden, grote en kleinere dorpen. Deze steden en dorpen vullen elkaar aan op het gebied van wonen, werken en voorzieningen, ieder vanuit de eigen kwaliteiten. Inzet is onderdelen van dit netwerk nog sterker met elkaar te verbinden tot een compleet palet aan woon-, en werkmilieus en voorzieningen.

Het netwerk vormt daarmee de basis voor:

- een gezonde, innovatieve economie en eersteklas locaties voor bestaande bedrijven en voor nieuwe bedrijven die onze ambitie voor een vitaal Fryslân ondersteunen;
- bereikbare voorzieningen, zowel dagelijks als niet-dagelijks, waaronder goed en bereikbaar onderwijs in alle geledingen;
- plezierig wonen in een verscheidenheid aan woonbuurten, waarbij het woningaanbod aansluit op de vraag van inwoners en van mensen die zich in Fryslân willen vestigen.

Vanuit de wettelijke verantwoordelijkheid voor zorgvuldig en verantwoord gebruik van de schaarse ruimte, zorgen we voor regionale afstemming van plannen voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantoorvolume. Gemeente Leeuwarden en provincie Fryslân maken meerjarige programmerings-afspraken over passend aanbod, zowel kwantitatief als ook kwalitatief wanneer dat gewenst is.

Benutting van bestaande locaties en bestaande capaciteit staat voorop.

Wanneer in het bestaand bebouwd gebied niet aan de behoefte kan worden voldaan, is uitbreiding van stad of dorp mogelijk. Uitbreiding zal afgestemd moeten zijn op herstructurering van de woningvoorraad en van verouderde bestaande bebouwing zoals winkelpanden, scholen, etc., zodat het totale aanbod aansluit op de vraag. Omvang en invulling van de uitbreiding passen in het samenhangend netwerk van steden en dorpen.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de verdeling van woningbouw over hun kernen; in hun visies/ plannen bepalen ze waar dit gebeurt en in welke kwaliteit. Bij nieuwe inzichten en ontwikkelingen kan van afspraken worden afgeweken. Dit biedt flexibiliteit, ook om in te spelen op kwaliteiten waar aantoonbaar behoefte aan is.

In bijlage ... zijn regels opgenomen uit de ontwerp omgevingsverordening Fryslân, welke betrekking hebben op het wonen in de dorpen en directie omgeving.

Friese woningmarkt in beweging, Uitvoeringsagenda Wonen 2021 – 2023, provincie Fryslân, 16-02-'21

Om in te spelen op ontwikkelingen en kansen te verzilveren werken wij intensief samen met onze gemeenten maar ook met de andere partners die gelieerd zijn aan de Friese woningmarkt. Door middel van een gezamenlijke Friese Woonmonitor, waarbij zowel overheden als marktpartijen (Wenje Oerlis) informatie met elkaar delen, verwachten wij snel en tijdig gezamenlijk goede stappen te zetten in de Friese woningmarkt.

Wij willen de bestaande woningvoorraad kwalitatief goed laten aansluiten op de huidige en toekomstige vraag. Dit ook ter versterking van de leefbaarheid van onze steden, wijken en dorpen. Om dit ook daadwerkelijk mogelijk te maken pakken wij samen met onze partners de handschoen op om, ieder vanuit zijn eigen rol, met oog voor de toekomst, maatwerkgericht en zo flexibel mogelijk goede afspraken te maken over nieuwbouw, herbouw, vernieuwbouw, herstructurering, transitie, transformatie en herbestemming. Het DNA van onze dorpen en steden en onze unieke landschappen zijn het visitekaartje van Fryslân waar we trots op zijn.

Op basis van het voorgaande zien wij de volgende vier centrale ambities (in willekeurige volgorde):

1. Onderzoek doen naar actuele en mogelijk toekomstige trends en ontwikkelingen (zoals de Lelylijn, Covid 19, digitalisering, overdruk in steden en verandering van behoeften in het algemeen) en het benutten van de kansen die deze bieden in het versterken van de (ruimtelijke) Friese sociaal economische structuur in het algemeen, en de Friese woningmarkt in het bijzonder.
2. Een kwalitatieve verbetering voor de verouderende Friese woningvoorraad om te komen tot een meer toekomstbestendige, duurzame, circulaire en betaalbare woningvoorraad die aansluit op de behoefte van onze (toekomstige) inwoners.
3. Met een flexibele woonschil tegemoet komen aan de behoefte van specifieke doelgroepen bewoners met een tijdelijke woonbehoefte (zoals seizoenwerkers, arbeidsmigranten, spoedzoekers etc.).
4. Voorkomen dat er (op termijn) een woningoverschot ontstaat, met risico's op leegstand, verpaupering, waardedaling, achteruitgang van de leefbaarheid en verdere verslechtering van de kwaliteit van de bestaande voorraad en van de ruimtelijke kwaliteit.

In het verlengde van deze ambities formuleren wij de overkoepelende centrale doelstelling van ons provinciale woonbeleid in deze Uitvoeringsagenda Wonen als volgt:

Een toekomstbestendige woningvoorraad en aantrekkelijke leefomgeving voor alle (toekomstige) inwoners van Fryslân.

Met betrekking tot de genoemde ambities, valt deze centrale doelstelling uiteen in de volgende subdoelen:

- Plezierig wonen in een verscheidenheid aan woonbuurten en woningen, waarbij het woningaanbod - nieuw én bestaand - aansluit op de (toekomstige) vraag van inwoners en van mensen die zich in Fryslân willen vestigen, en de doorstroming in de Friese woningvoorraad wordt bevorderd.
- De Friese woningvoorraad en woonomgeving dragen in positieve zin bij aan Brede Welvaart in Fryslân, het koppelen van omgevingskwaliteiten aan de identiteit van Fryslân.
- Bestaande verouderde woningen en de directe woonomgeving zijn grootschalig opgeknapt (bouwkundig, functioneel, energetisch en klimaatadaptief), via een integrale aanpak, waarbij ook koppelkansen met verduurzaming, ruimtelijke kwaliteit en erfgoedwaarden, klimaatadaptatie, en circulair bouwen zijn benut.
- Zorgvuldig ruimtegebruik door optimale benutting van woningbouw mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied, door hergebruik/herbestemming, tijdelijke woonvormen, herstructurering, sloop (eventueel met vervangende nieuwbouw) en transformatie van bestaande bebouwing.
- Goede huisvesting voor doelgroepen met een tijdelijke woonvraag.



Locatie: Reduzum



Locatie: Stiens

Bijlage 4

Analyse resultaten vragenlijst wonen in de dorpen

Bijlage 4. Analyse resultaten vragenlijst wonen in de dorpen

De belangrijkste conclusies uit deze analyse zijn:

- 24% (aantal=450) van de respondenten heeft een verhuiscens. Verhuisredenen zijn: woning met meer kwaliteit (32%), kleiner willen wonen (26%), vanwege hogere leeftijd (25%), zelfstandig willen wonen (11%), duurzamere woning (25%), etc. 137 respondenten zoeken een levensloopgeschikte woning.
- Onder de jongvolwassenen t/m 29 jaar heeft bijna 50% een verhuiscens, daarvan zoekt circa 84% een woning in eigen dorp.
- Een groot deel van de respondenten verwacht de gewenste woning niet binnen een jaar te kunnen vinden, vanwege te weinig aanbod met de juiste prijs of op de gewenste locatie. Dit geldt zowel in de huur- als koopwoningmarkt.
- Er komen veel initiatieven uit de dorpen, het beleidskader zal duidelijkheid moeten geven welke planologische ruimte we kunnen bieden aan deze initiatieven.



Locatie: Warten

Analyse resultaten vragenlijst wonen in de dorpen totaal 18 mei 2021

1. Algemene informatie over de ingevulde vragenlijsten

Van 1 februari tot 1 maart 2021 hebben de huishoudens in de dorpen de mogelijkheid gekregen om online een vragenlijst over het wonen in de dorpen in te vullen. De dorpen die via hun dorpsbelang actief hebben deelgenomen hebben een uitnodigingsbrief van de gemeente ontvangen. Huishoudens die graag een papieren exemplaar wilden invullen, konden gebruik maken van de mogelijkheden die daarvoor geboden werden.

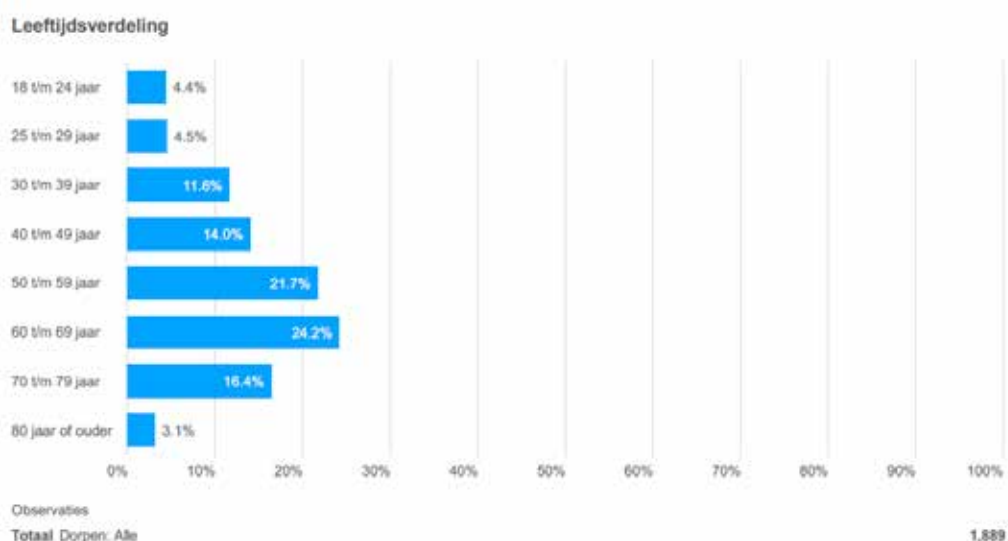
In deze analyse wordt ingegaan op de resultaten van de totale respons en op de resultaten van verschillende doelgroepen, zoals jongvolwassenen, ouderen, mensen die met spoed een woning zoeken, huurders, etc.

De totale respons aan ingevulde vragenlijsten is 1946, waarvan 1889 uit de dorpen en 57 uit de stad Leeuwarden of uit woonplaatsen elders. Het aantal huishoudens in alle dorpen van gemeente Leeuwarden is 12.884, waarvan 10.155 huishoudens een brief hebben ontvangen. Hierbij zitten echter ook een aantal adressen die (tijdelijk) niet bewoond worden. Het was daarnaast mogelijk om als in- of uitwonende jongvolwassene de vragenlijst in te vullen. Personen/huishoudens die graag in een dorp binnen de gemeente Leeuwarden willen wonen, maar nu elders verblijven werden ook in de gelegenheid gesteld om de vragenlijst in te vullen. Alle huishoudens hebben een brief ontvangen, zowel bewoners van huur- als koopwoningen hebben de vragenlijst ingevuld. Er is sprake van een representatieve steekproef qua typen huishoudens die de vragenlijst hebben ingevuld.

De respons op de vragenlijst is circa 18,6%. We zijn daar vanuit gemeente Leeuwarden zeer tevreden over. Dit levert een goede input voor ons nieuw op te stellen beleidskader wonen in de dorpen.

Respondenten t.o.v. bevolkingspercentage in leeftijdscategorieën

Voor deze grafiek gebruiken we alleen de respondenten uit de dorpen, omdat we deze kunnen vergelijken met de leeftijdsopbouw van de inwoners in de dorpen.



Als we kijken naar de bevolkingsopbouw van de deelgenomen dorpen, dan ligt de respons tot de leeftijd 29 jaar iets onder het bevolkingspercentage in die categorie. De leeftijden 40 – 60 liggen qua percentage rond het bevolkingspercentage in die categorie. In de leeftijden 60 – 80 ligt het iets hoger. Voor in de leeftijd 60 – 69 is de respons 24,2% tov 18% bevolking. In de leeftijd vanaf 80 jaar ligt de respons qua percentage iets lager dan het bevolkingspercentage in die leeftijdscategorie.

Op basis van deze vergelijking kunnen we zeggen dat de respondenten een goede vertegenwoordiging zijn van de inwoners in de dorpen.

Tevredenheid woon- en leefsituatie

We hebben alle respondenten gevraagd een cijfer te geven voor de tevredenheid over hun woonsituatie.

De ruimtelijke woonsituatie (ruimtelijke kwaliteit van de woning en omgeving) is gemiddeld met een 8,2 beoordeeld. De sociale woonsituatie (prettige, fijne, veilige straat en buurt) is gemiddeld met een 8 beoordeeld. De situatie met betrekking tot de voorzieningen (bereikbaarheid, toegankelijkheid en aanbod) is gemiddeld met een 7,6 beoordeeld.

Als reden dat de situatie met betrekking tot de voorzieningen een onvoldoende krijgt, geven de respondenten aan: beperkt openbaar vervoer, geen winkels, weinig voorzieningen.

2. Verhuishwensen van de totale respons

Bijna 24% van de respondenten heeft een verhuishwens, dat zijn er in totaal **450**. Dit betekent niet dat 24% van alle huishoudens in de dorpen een verhuishwens heeft. Juist personen/huishoudens die zoekende zijn naar een andere woning zijn meer geneigd om de vragenlijst in te vullen. Wel geeft dit aantal een reëel beeld van de woningzoekenden in de dorpen. Mede geeft het representatieve informatie van de redenen om te willen verhuizen. Het gewenste type woning van woningzoekenden is vaak een vrijstaande woning, echter dat is niet altijd realistisch vanwege de financiële situatie. Deze uitkomsten zullen met deskundigen beoordeeld worden.

- Locatie waar mensen zoeken

- Van de 450 zoekt 71% een andere woning in eigen dorp (=320).
- 130 respondenten (29%) zoeken een huis in een ander dorp of andere stad.
- 12 willen graag in Leeuwarden wonen.
- Andere hebben diverse redenen bijvoorbeeld aan het water, bosrijke omgeving, rustigere omgeving, etc.

- Wanneer willen mensen verhuizen

- 80 respondenten willen zo snel mogelijk verhuizen.
- 129 binnen nu en twee jaar.
- 241 later wanneer er een passende woning vrijkomt.

- Redenen om te verhuizen

- 32% wil verhuizen omdat ze in een betere woning willen wonen, bijvoorbeeld met meer kwaliteit, grotere tuin, moderner.
- 26% wil kleiner wonen, dat zijn 117 personen/huishoudens, 83 daarvan zijn 60 jaar of ouder.

- 25% wil graag verhuizen omdat ze duurzamer willen wonen.
- 24,7% wil verhuizen vanwege hogere leeftijd, dat zijn 111 personen/huishoudens, 95 daarvan zijn 60 jaar of ouder.
- 50 personen willen zelfstandig wonen, deze zijn nu nog inwonend bij ouders.

- **Type woning waar de respondenten naar toe willen verhuizen**

- 56% wil graag in een vrijstaande woning wonen. Dit is echter gedeeltelijk wensdenken, voor veel personen/huishoudens is een vrijstaande woning de meest gewenste woonsituatie. Voor niet iedereen zal een vrijstaande woning financieel haalbaar zijn.
- 32% wil graag in een 2¹ kapwoning wonen.
- Bijna 31% zoekt een levensloopgeschikte woning, dit zijn in totaal 137 respondenten. (100 daarvan zijn 60 jaar of ouder).
- En bijna 25% zoekt een appartement, dit zijn 111 respondenten. (80 daarvan zijn 60 jaar of ouder).

De respondenten konden hier meerdere antwoorden selecteren, de respondenten boven de 60 jaar die graag gelijkvloers willen wonen hebben zowel levensgeschikte woning als appartement kunnen aanvinken.

Gekeken naar het bestaande aanbod in de dorpen, is circa 35% vrijstaand, 27% 2¹kap, 29% rij- of hoekwoning, 6 % appartement en 2% ouderenhuisvesting.

Het aanbod in appartementen en levensloop/zorggeschikte woning is in verhouding tot de vraag te laag.

3. Verhuiscriteria van verschillende leeftijds-/doelgroepen

- **Respondenten die zo snel mogelijk willen verhuizen** (aantal = 80, is 17% van het totaal dat wil verhuizen))

Deze respondenten zijn qua leeftijd redelijk verdeeld, maar het zwaartepunt ligt bij de leeftijdscategorie 18 t/m 29 jaar (aantal 31= 39%).

In deze leeftijdscategorie:

- zoeken 23 personen een woning in eigen dorp, 8 een woning elders.
- 17 zoeken een koopwoning, 14 een huurwoning.
- 24 van de 31 geven aan niet te verwachten binnen een jaar een woning te vinden. Redenen hiervoor: geen koopwoningen in de goede prijs, geen aanbod op de plek waar ik wil wonen, te beperkte financiële mogelijkheden. Te weinig huurwoningen in het algemeen, te weinig wachttijd opgebouwd. 5 geven aan al langer dan 2 jaar en woning te zoeken.
- 8 van de 14 willen ook wel een particuliere huurwoning huren

- Respondenten die een koopwoning zoeken

57% van de respondenten verwacht dat het niet mogelijk is binnen een jaar een andere woning te vinden. Redenen die hiervoor gegeven worden zijn: geen/weinig aanbod koopwoningen met de goede prijs, op de juiste plek of in het gewenste woningtype.

50% van de respondenten die een koopwoning zoeken, wil wel onderzoeken of het mogelijk is een woning te laten bouwen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Bij een CPO gaat het om een groep bewoners die zelf een gezamenlijk een aantal woningen ontwikkelen.

- Respondenten die een huurwoning zoeken (totaal = 125)

De respondenten die op zoek zijn naar een huurwoning geven aan dat er geen/weinig aanbod van huurwoningen in het algemeen is of dat er geen geschikte huurwoningen zijn in het woningtype wat ze zoeken. 29 respondenten zijn al langer dan twee jaar op zoek. 112 van 125 respondenten die een huurwoning zoeken geven een onvoldoende aan het aantal huurwoningen dat wordt aangeboden in de dorpen. Daarvan geven 48 een 1 als cijfer op de vraag of zij uit voldoende woningen kunnen kiezen.

61% (=76) van de respondenten die een huurwoning zoekt wil ook wel in een particuliere huurwoning wonen. Hier zit wellicht ruimte in de woningmarkt, waarmee een aantal zoekenden naar een huurwoning geholpen kunnen worden.

- Respondenten die in een huurwoning wonen (totaal = 130)

- 83% van de bewoners van een huurwoning is tevreden over zijn/haar huurwoning.
- 34 huishoudens (26%) zouden hun huurwoning eventueel willen kopen.
- 51% van de huurders wil graag dat de duurzaamheid van de huurwoning verbeterd wordt.
- 28% van de huurders wil graag dat de onderhoudsstaat van de woning wordt verbeterd.
- 47% wil niet meer betalen voor een betere huurwoning. 32% wil wel meer betalen als de wooncomfort verbetert. En 37% wil meer betalen als de energielasten lager worden door de woningverbetering.

Met de corporaties en huurdersbelangenvereniging worden de uitkomsten van de huurders in hun woningbezit teruggekoppeld.

4. Specifieke woonvraag doelgroep jongvolwassenen t/m 29 jaar

- Aantal respondenten is 168. Huidige woonsituatie: 61 daarvan zijn inwonend bij ouders.
- Verhuisplannen:
 - 82 (48,8%) hebben plannen om te verhuizen
 - 31 zo snel mogelijk, 27 binnen nu en 2 jaar, 24 later
 - 69 van de 82 (84%) zoeken een woning in eigen dorp
- Reden om te verhuizen: (er konden meerdere redenen worden aangevinkt)
 - 44 (ca. 54%) wil zelfstandig wonen (nu nog inwonend bij ouders)
 - 25 (30%) wil een betere woning
 - 25 (30%) wil groter wonen

- 18 (ca. 22%) vanwege verandering van gezin
- Gewenst type woning: (meerdere antwoorden mogelijk)
 - 61 (74,4%) vrijstaand
 - 54 (66%) 2[^]1 kap
 - 44 (54%) rij-/hoekwoning

>> dit is naar verwachting ook grotendeels het type woning wat men wenst. Of dit reëel is in verhouding tot het inkomen kan worden afgevraagd.
- Huur of koop?
 - 67% (55) zoekt een koopwoning.
 - 33% (27) zoekt een huurwoning.
- Aanbod koop:
 - 86% (36) verwacht binnen een jaar geen koopwoning te kunnen vinden met de goede prijs.
 - 60% (25) verwacht aan binnen een jaar geen koopwoning te kunnen vinden op de juiste plek.
 - Ca. de helft (26 van de 55) van de woningzoekenden in de categorie koopwoning zoekt een koopwoning tot € 200.000.
- Aanbod huur:
 - 80% (16) verwacht geen huurwoning te kunnen vinden binnen 1 jaar vanwege te weinig aanbod.
 - 70% (14) denkt te weinig wachttijd te hebben opgebouwd om binnen 1 jaar en huurwoning te kunnen krijgen.
 - 50% (10) geeft aan te weinig aanbod te hebben in het woningtype wat degene zoekt.
 - Bijna 52% (aantal = 14) geeft het aantal huurwoningen wat beschikbaar komt een 1 = slecht.
 - 8 van de 27 willen ook wel in een particuliere huurwoning wonen.

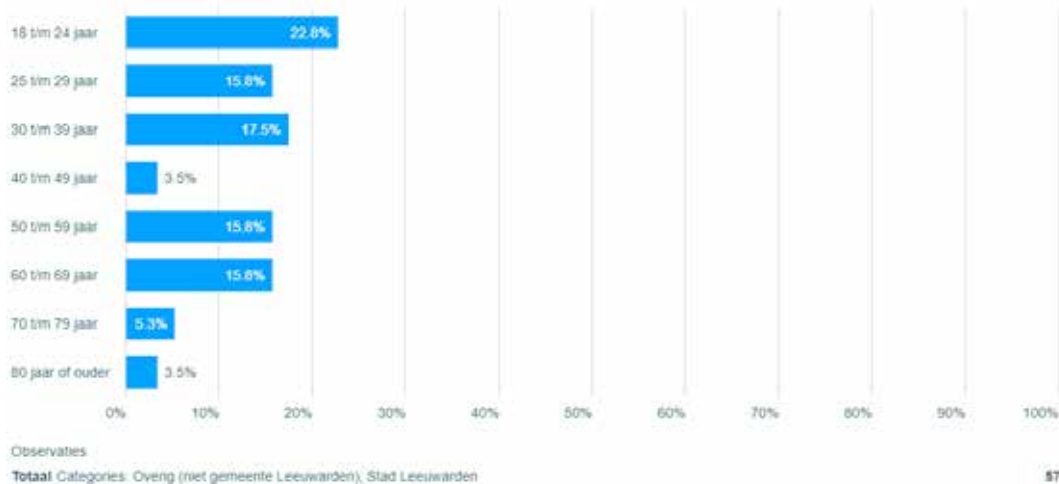
5. Specifieke woonvraag doelgroep ouderen van 60 jaar en ouder

- 162 (=20%) van de 826 respondenten in de categorie 60+ wil verhuizen.
- 118 van 162 wanneer er een passende woning vrijkomt. 3 zoeken binnen nu en 2 jaar een andere woning en 8 wil zo snel mogelijk verhuizen.
- 45 van de 162 zoekt een woning in een andere plaats. Dit percentage komt overeen met het gemiddelde van het totaal.
- Redenen om te willen verhuizen zijn respectievelijk voor 59% vanwege hogere leeftijd en 51% omdat deze personen/huishoudens kleiner wil wonen.
- Deze respondenten zoeken voor respectievelijk 62% een levensloopgeschikte woning en 49% een appartement. 50% geeft aan dat dit type woning niet in hun dorp staat.
- 58% van de respondenten zoekt een koopwoning, 42% een huurwoning.
- 90% van de respondenten die een huurwoning zoekt, geeft aan dat het woningtype wat ze zoeken niet of nauwelijks wordt aangeboden.
- 54% van de respondenten die een huurwoning zoekt (=aantal 37) wil ook wel in een particuliere huurwoning wonen.

6. Informatie over de overige personen/huishoudens die de vragenlijst hebben ingevuld.

De leeftijd van deze respondenten is zeer verschillend:

Leeftijdsverdeling



De personen die buiten de dorpen wonen hebben een reden om de vragenlijst in te vullen, 75% van de 57 (=43) wil namelijk verhuizen. Waarvan 11 zo snel mogelijk, 20 binnen nu en twee jaar en 12 later wanneer er een passende woning vrijkomt.

Wat opvallend is, is dat 19 aangeven een woning te zoeken in eigen dorp/stad. Hierbij zit een deel die wellicht niet helemaal heeft begrepen dat de vragenlijst specifiek voor het wonen in de dorpen is opgezet. Of er is wellicht een deel, die niet de juiste postcode heeft ingevuld.

7. Antwoorden op open vragen

Tenslotte hadden alle respondenten de mogelijkheid om ideeën te geven over hoe de gemeente het dorp kan helpen bij de woonvragen die spelen in het dorp. Ook was het mogelijk om ideeën in te brengen over de verbetering van de leefbaarheid in het dorp/de dorpen.

Uit de analyse blijkt dat:

- 42 communicatie met bewoners belangrijk vinden, zodat de gemeente beter weet wat er speelt in de dorpen.
- 26 geven aan dat de gemeente goed contact moet hebben met dorpsbelangenorganisaties.
- 29 geven aan dat de gemeente moet zorgen voor woningen voor starters.
- 48 geven aan dat er meer woningen moeten komen voor senioren eventueel met mogelijkheid tot zorg.
- 26 geven aan dat er iets geregeld moet worden voor jongvolwassenen in het dorp zodat zij in het dorp kunnen blijven wonen, bijvoorbeeld door voorrang op huurwoningen of meer betaalbare koopwoningen.
- 22 vinden dat er meer betaalbare woningen moeten komen.
- 27 geven aan dat er sowieso meer gebouwd moet worden, o.a. op plekken waar al bouwmogelijkheden zijn.

- 32 vinden dat er andere woonvormen gebouwd moeten worden zoals tiny houses, hofjes, levensloopgeschikte woningen etc.
- 20 hebben diverse opmerkingen over de bereikbaarheid, er wordt aandacht gevraagd voor veilige fietsverbindingen tussen de dorpen en behoud van het OV.
- 18 geven aan verkeersoverlast te ervaren, daarbij wordt geluidsoverlast en onveilige situaties genoemd.
- 82 geven aan dat er aandacht moet zijn voor de voorzieningen in de dorpen. Speelgelegenheid wordt vaak genoemd, glasvezel, wandelpaden, onderhoud van openbare ruimte, voldoende parkeergelegenheid, etc.
- 24 opmerkingen vallen onder overig, bijvoorbeeld hondenpoep en straatverlichting.

Afsluitend

De informatie uit deze analyse en uit de verschillende rapportages die gegenereerd zijn uit de ingevulde vragenlijsten, zal naast andere beschikbare informatie zoals demografische gegevens gebruikt worden om het beleidskader wonen in de dorpen op te stellen.

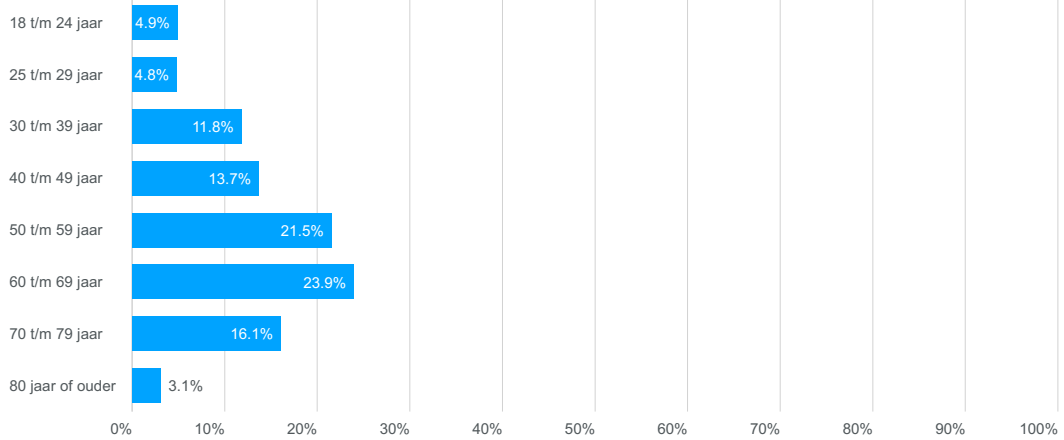


Locatie: Britsum

Bijlage 5

Analyse resultaten vragenlijst wonen in de dorpen

Leeftijdverdeling

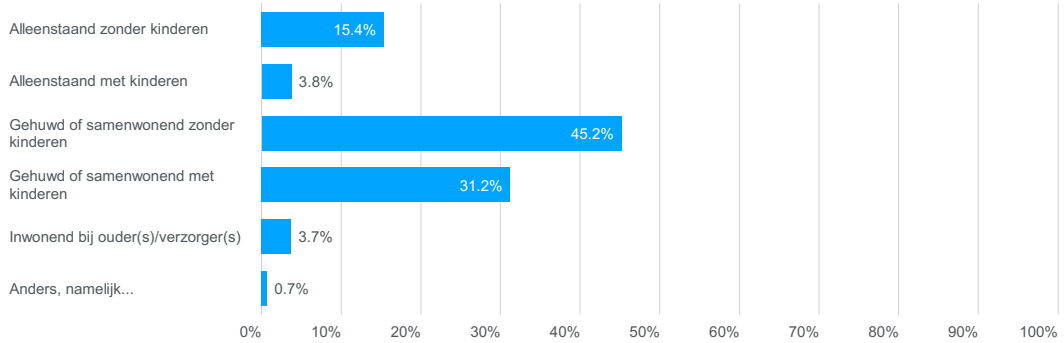


Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

1,946

Huishoudenssamenstelling

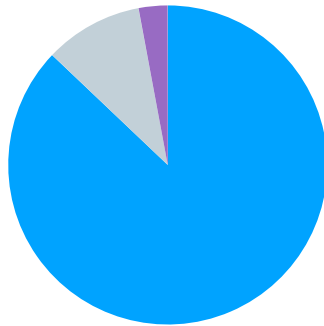


Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

1,946

Koop- of huurwoning



Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

1,946

● Koopwoning

87.1%

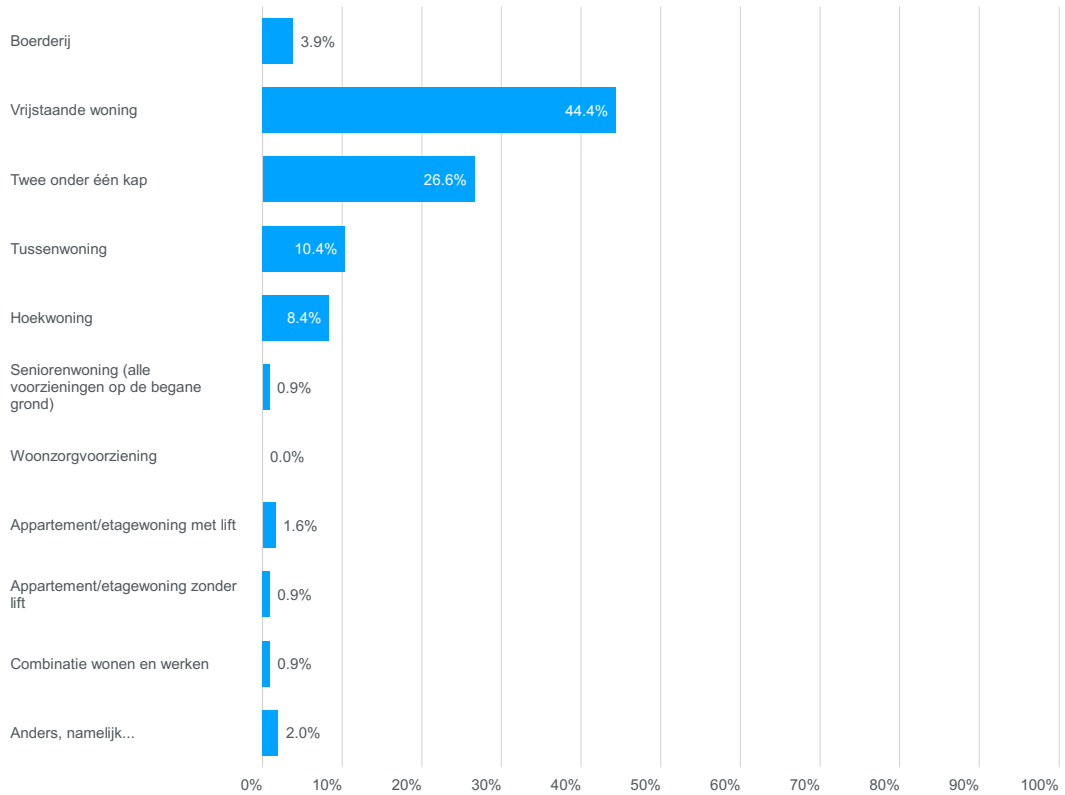
● Huurwoning via woningcorporatie

10.0%

● Huurwoning via particuliere verhuurder

2.9%

Woningtype

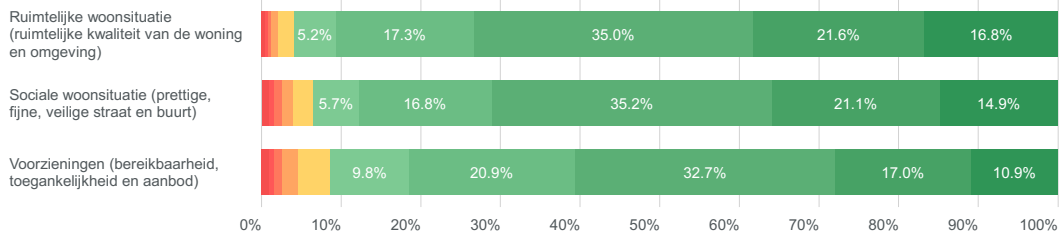


Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

1,946

Tevredenheid woonsituatie



Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

1,946

- 1 - Ontevreden
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10 - Tevreden

U heeft de kwaliteit van uw ruimtelijke woonsituatie met een onvoldoende beoordeelt, kunt u een reden geven wat hier de oorzaak van is?



Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

79

U heeft de sociale woonsituatie met een onvoldoende beoordeelt, kunt u een reden geven wat hier de oorzaak van is?



Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

126

U heeft uw woonsituatie met betrekking tot de voorzieningen met een onvoldoende beoordeelt, kunt u een reden geven wat hier de oorzaak van is?

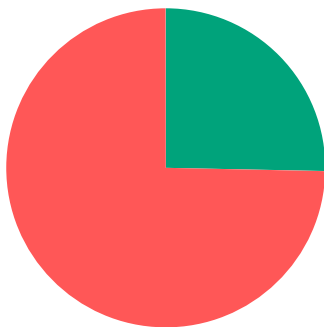


Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

168

Heeft u ook plannen om te verhuizen?



Observaties

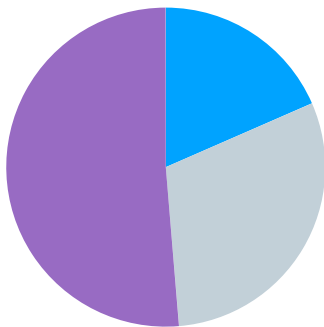
Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

1,946

- Ja
- Nee

25.3%
74.7%

Wanneer wilt u verhuizen?



Observaties

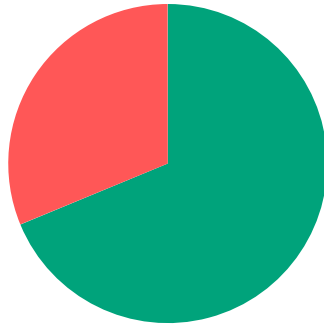
Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

493

- Zo snel mogelijk
- Binnen nu en 2 jaar
- Later, wanneer er een passende woning vrij komt

18.5%
30.2%
51.3%

Zoekt u een woning in uw dorp?



Observaties

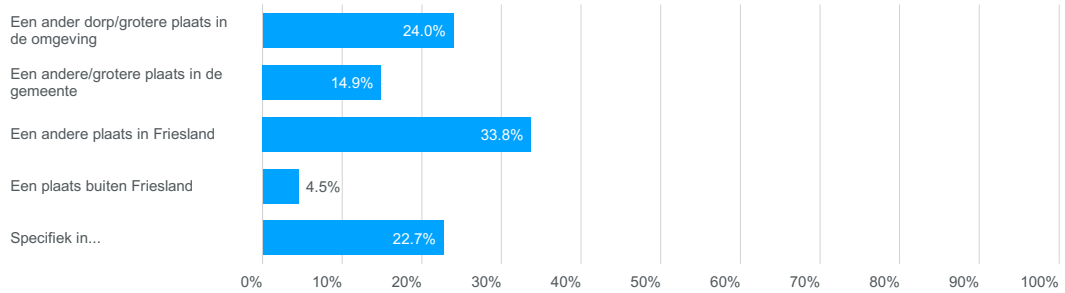
Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

493

- Ja
- Nee

68.8%
31.2%

In welke plaats wilt u dan graag wonen?



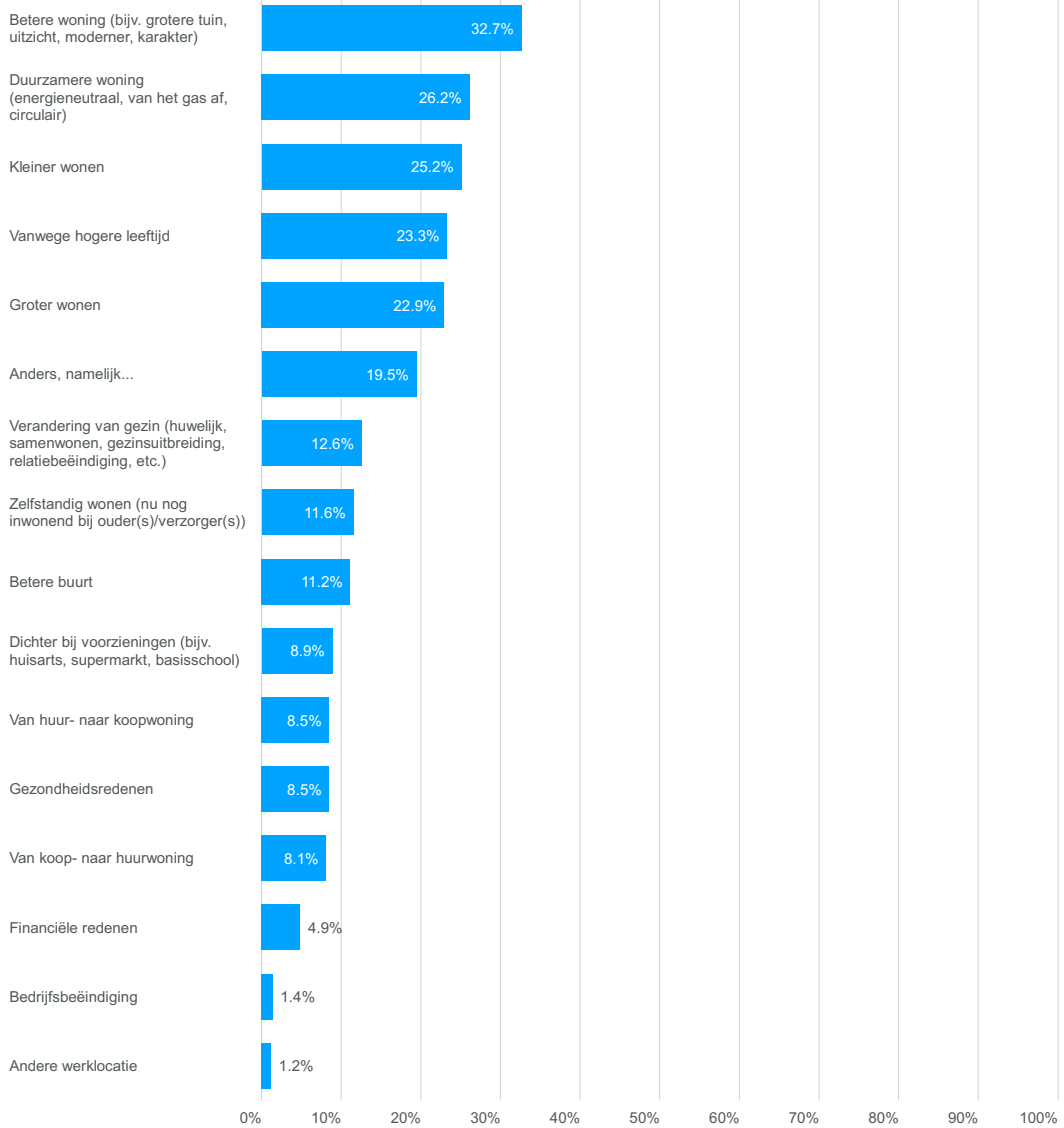
Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

154

Waarom wilt u verhuizen?

U kunt meerdere antwoorden selecteren.

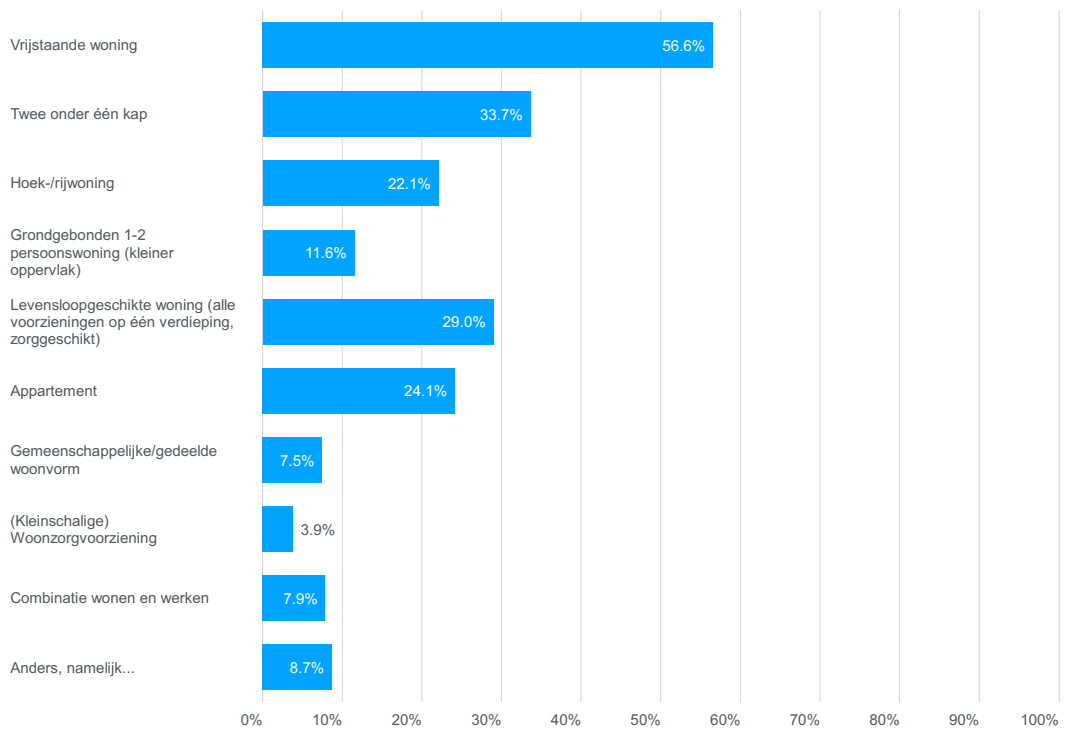


Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

493

**Naar welke soort woning wilt u verhuizen?
U kunt meerdere antwoorden selecteren.**

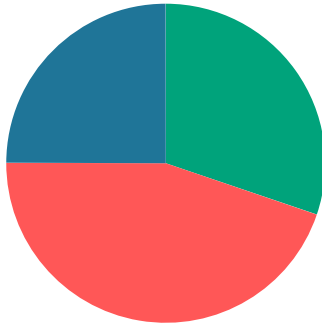


Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

493

Staat deze woning ook in uw dorp?



Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

493

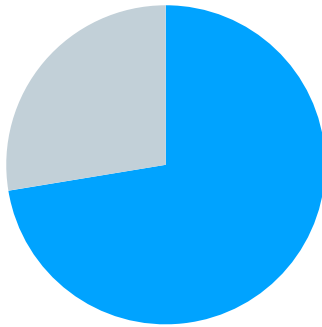
- Ja
- Nee
- Weet ik niet

30.2%

44.8%

24.9%

Wilt u verhuizen naar een koopwoning of een huurwoning?



Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

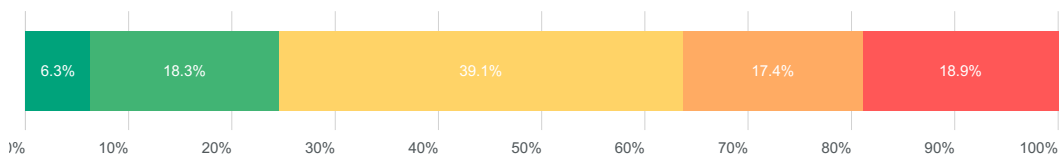
493

- Koopwoning
- Huurwoning

72.4%

27.6%

Denkt u dat het lukt om binnen een jaar een andere woning te vinden?



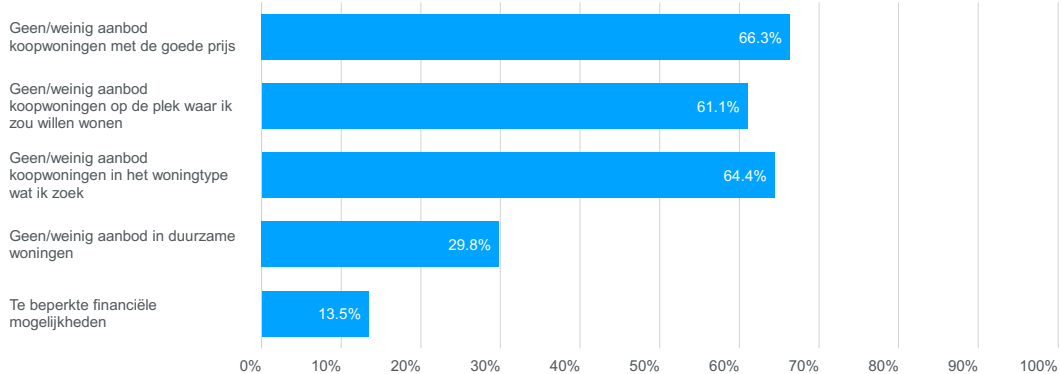
Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

493

● Ja	6.3%
● Misschien	18.3%
● Waarschijnlijk niet	39.1%
● Zeker niet	17.4%
● Ik wil niet verhuizen binnen een jaar	18.9%

KOOPWONINGEN - U geeft aan dat het (waarschijnlijk) niet gaat lukken binnen een jaar een andere woning te vinden. Waarom is dat?

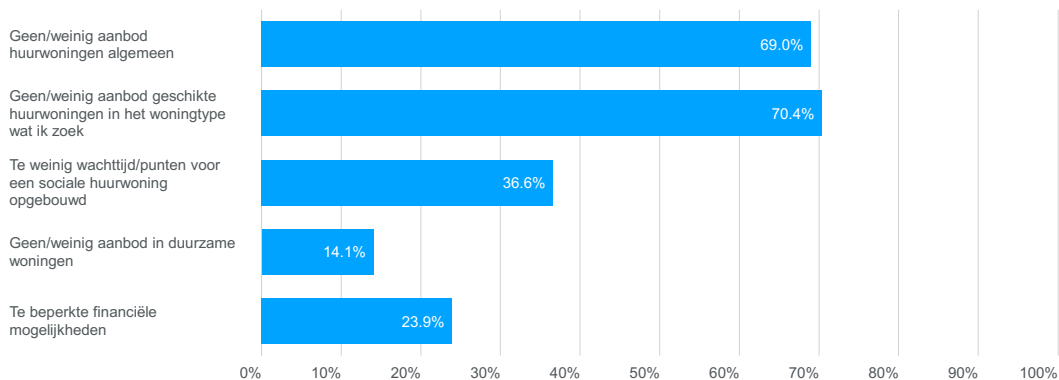


Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

208

HUURWONINGEN - U geeft aan dat het (waarschijnlijk) niet gaat lukken binnen een jaar een andere woning te vinden. Waarom is dat?

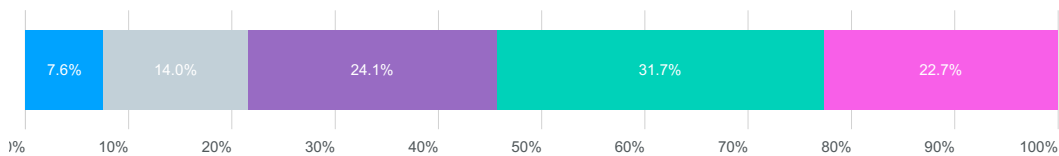


Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

71

Wat mag de nieuwe woning kosten?



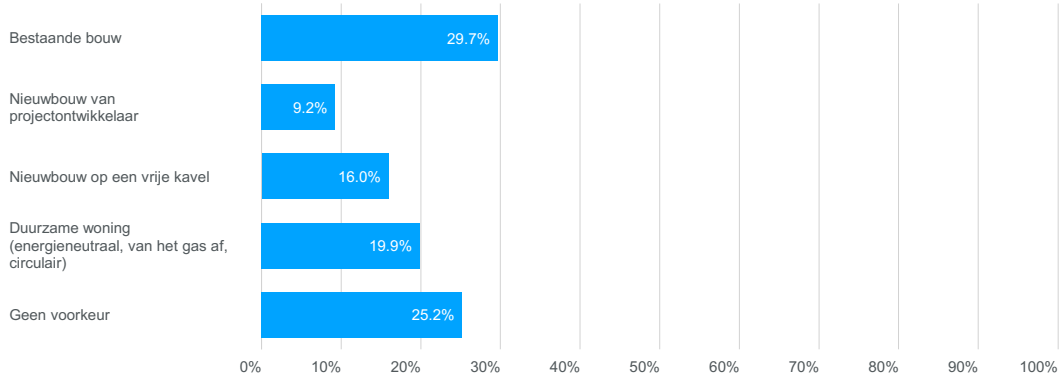
Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

357

● Tot €150.000	7.6%
● €150.000 tot €200.000	14.0%
● €200.000 tot €250.000	24.1%
● €250.000 tot €350.000	31.7%
● €350.000 of meer	22.7%

Waar gaat uw voorkeur naar uit als u verhuist?

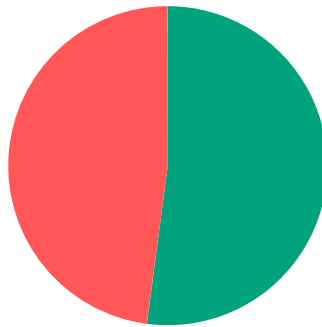


Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

357

Zou u ook met andere dorpsbewoners samen woningen willen laten bouwen? (Hieronder kan ook een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) vallen. Bij CPO gaat het om een groep burgers die samen woningen ontwikkelen.)



Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

357

- Ja
- Nee

52.1%
47.9%

Wilt u bovenstaande antwoord toelichten?

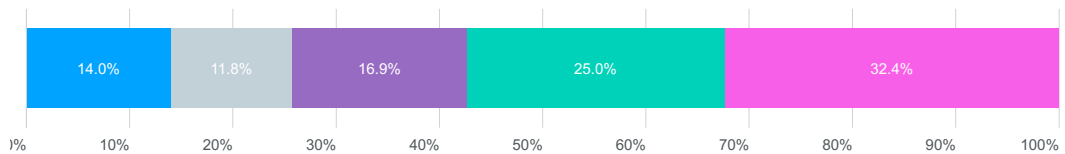


Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

357

Hoe lang zoekt u al een (andere) huurwoning?



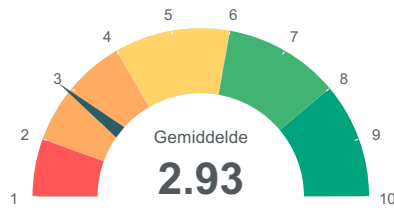
Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

136

● Minder dan een half jaar	14.0%
● Een half jaar tot een jaar	11.8%
● Eén tot twee jaar	16.9%
● Langer dan twee jaar	25.0%
● Ik ben niet actief op zoek	32.4%

Kunt u uit voldoende woningen kiezen?



Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

136

● Gemiddelde

2.93

U heeft de keuzemogelijkheden voor woningen een onvoldoende gegeven, wilt u uw antwoord toelichten?

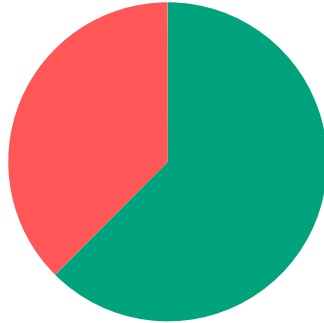


Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

121

Als u naar een huurwoning wilt verhuizen, zou u dan ook in een particuliere huurwoning willen wonen?



Observaties

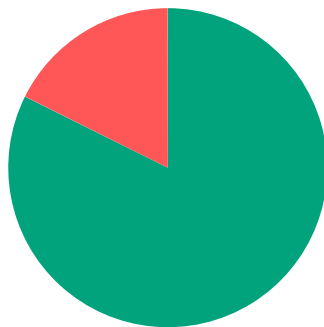
Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

136

- Ja
- Nee

62.5%
37.5%

Bent u tevreden over uw huurwoning?



Observaties

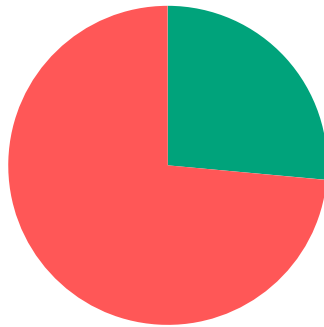
Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

136

- Ja
- Nee

82.4%
17.6%

Wilt u uw huurwoning eventueel kopen?



Observaties

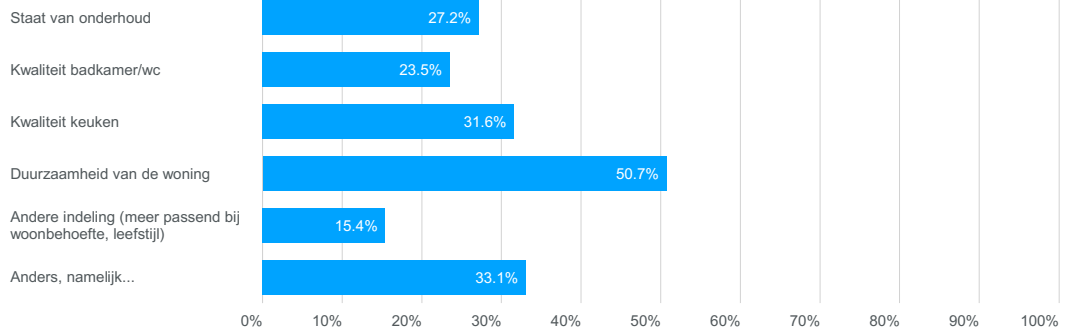
Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

136

- Ja
- Nee

26.5%
73.5%

Wat zou wat u betreft verbeterd moeten worden aan uw huurwoning? U kunt meerdere antwoorden selecteren.

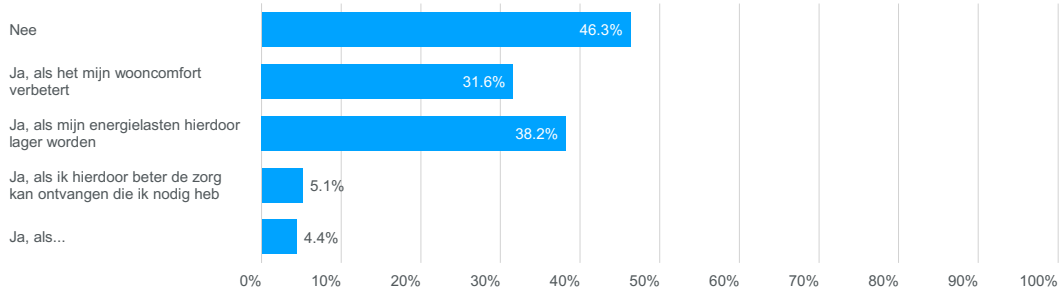


Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

136

**Bent u bereid meer te betalen voor een betere huurwoning?
U kunt meerdere antwoorden selecteren.**



Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

136

Hoe kan de gemeente, indien daar behoefte aan is, het dorp helpen bij de woonvragen die spelen in het dorp?



Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

1,946

Heeft u verder nog ideeën om de woon- en leefsituatie in uw dorp te verbeteren? Dan horen wij dat graag.



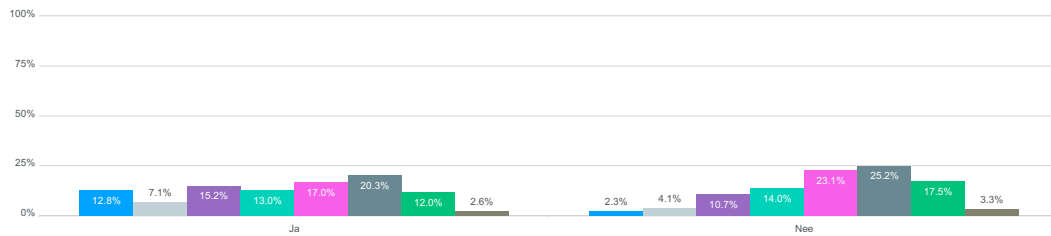
Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

1,946

Heeft u ook plannen om te verhuizen?

Gekruist met 'Tot welke leeftijdsgroep behoort u?'



Observaties

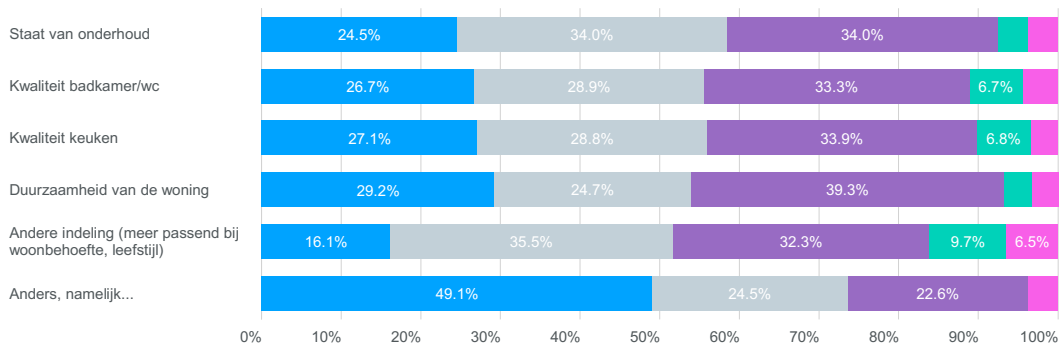
Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

1,946

- 18 t/m 24 jaar
- 25 t/m 29 jaar
- 30 t/m 39 jaar
- 40 t/m 49 jaar
- 50 t/m 59 jaar
- 60 t/m 69 jaar
- 70 t/m 79 jaar
- 80 jaar of ouder

Wat zou wat u betreft verbeterd moeten worden aan uw huurwoning? U kunt meerdere antwoorden selecteren.

Gekruist met 'Bent u bereid meer te betalen voor een betere huurwoning?'
U kunt meerdere antwoorden selecteren.'



Observaties

Totaal Categories: Alle. Woont u in een koop- of huurwoning?: Alle

136

- Nee
- Ja, als het mijn wooncomfort verbetert
- Ja, als mijn energielasten hierdoor lager worden
- Ja, als ik hierdoor beter de zorg kan ontvangen die ik nodig heb
- Ja, als...

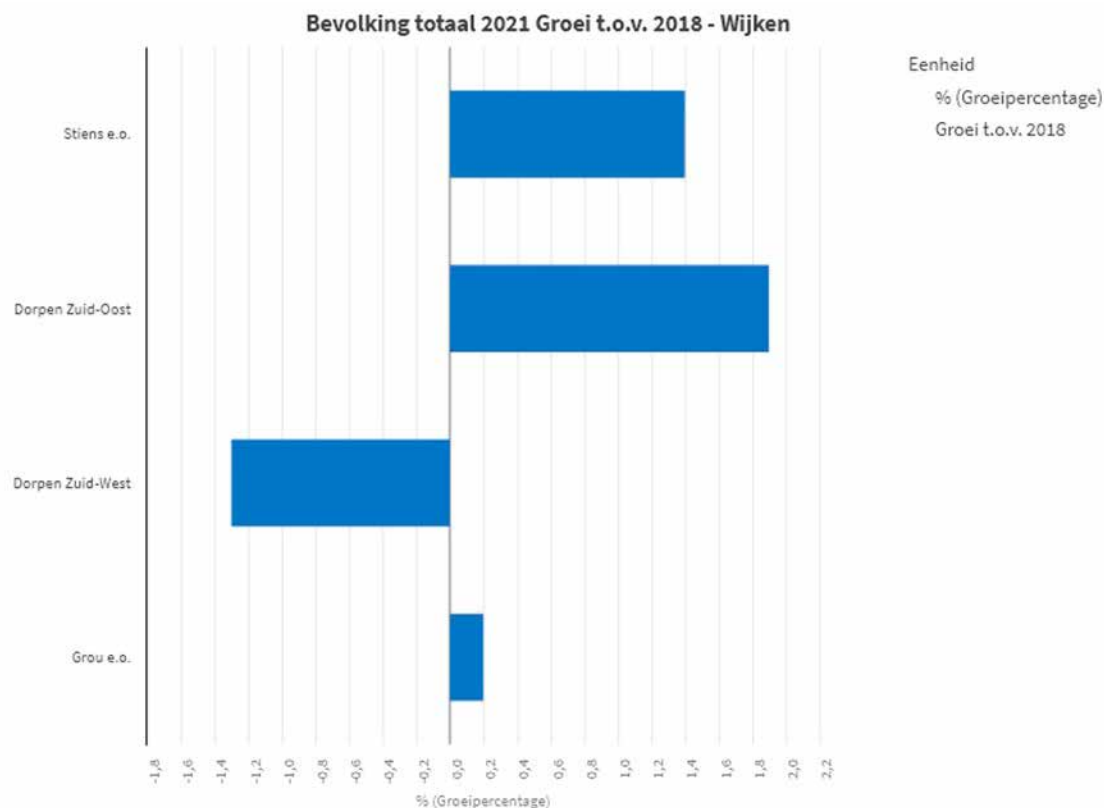


Locatie: Easterlittens

Bijlage 6

Demografische gegevens

Bijlage 6. Demografische gegevens

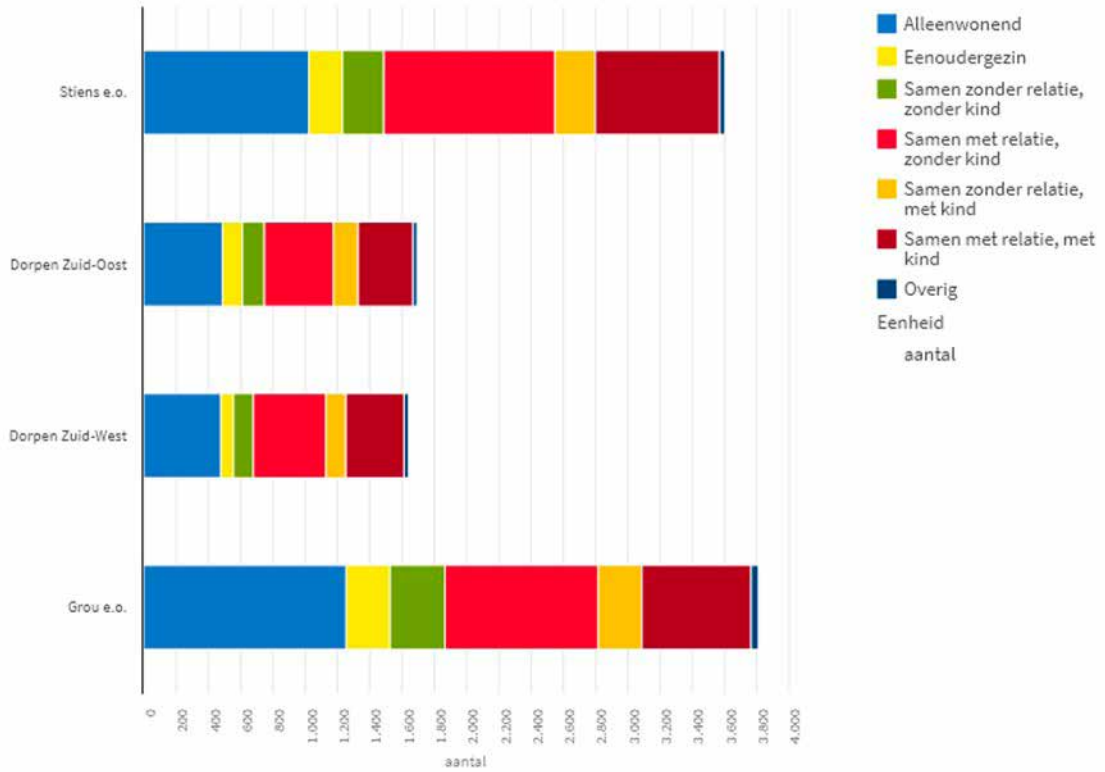


Bron: BRP - Gemeente LWD



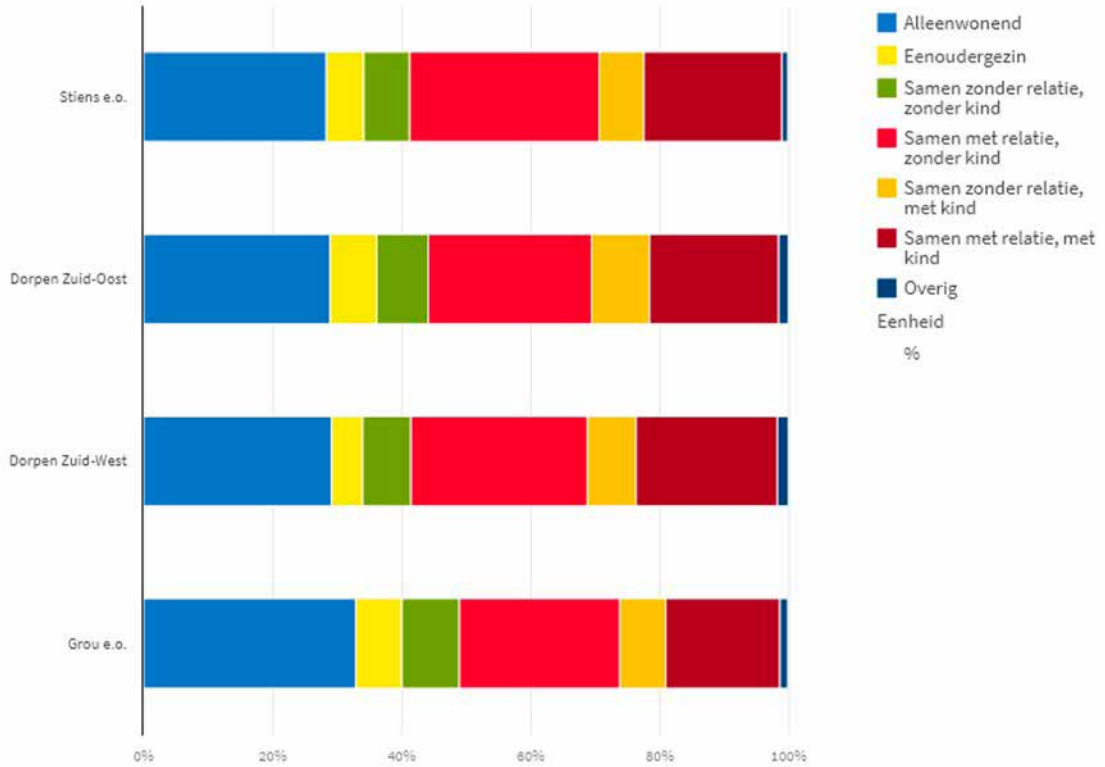
Bron: BRP - Gemeente LWD

Huishoudens 2021 - Wijken



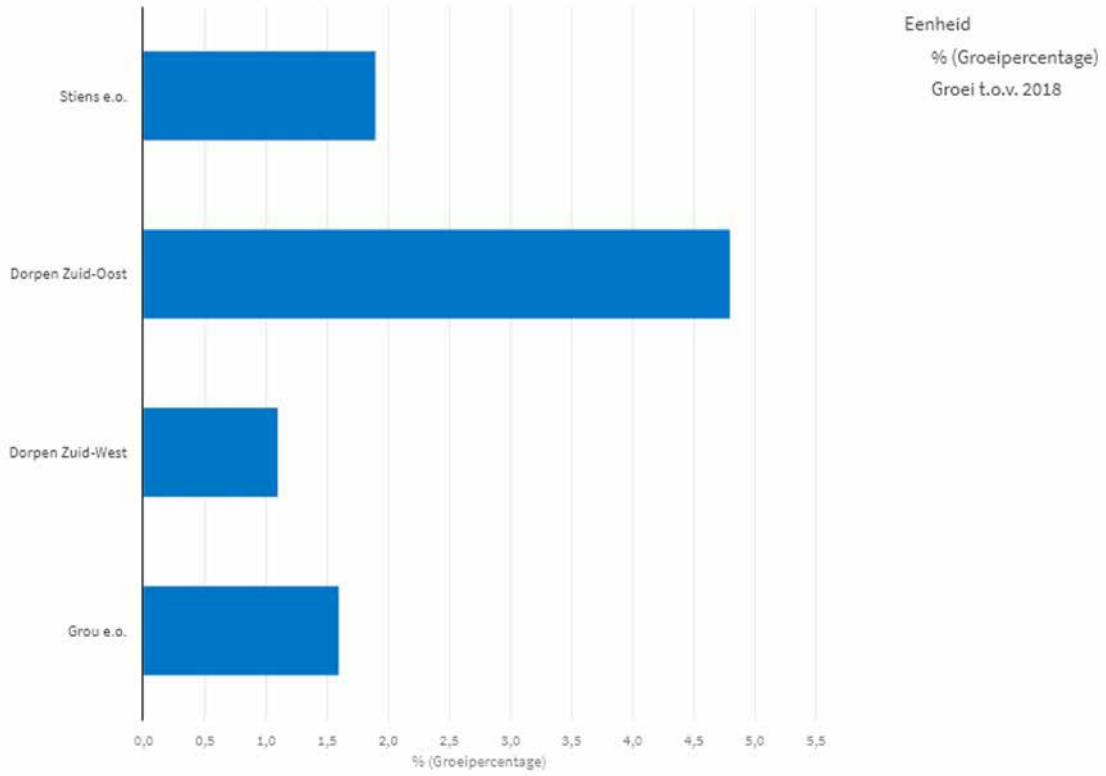
Bron: BRP - Gemeente LWD

Huishoudens 2021 - Wijken



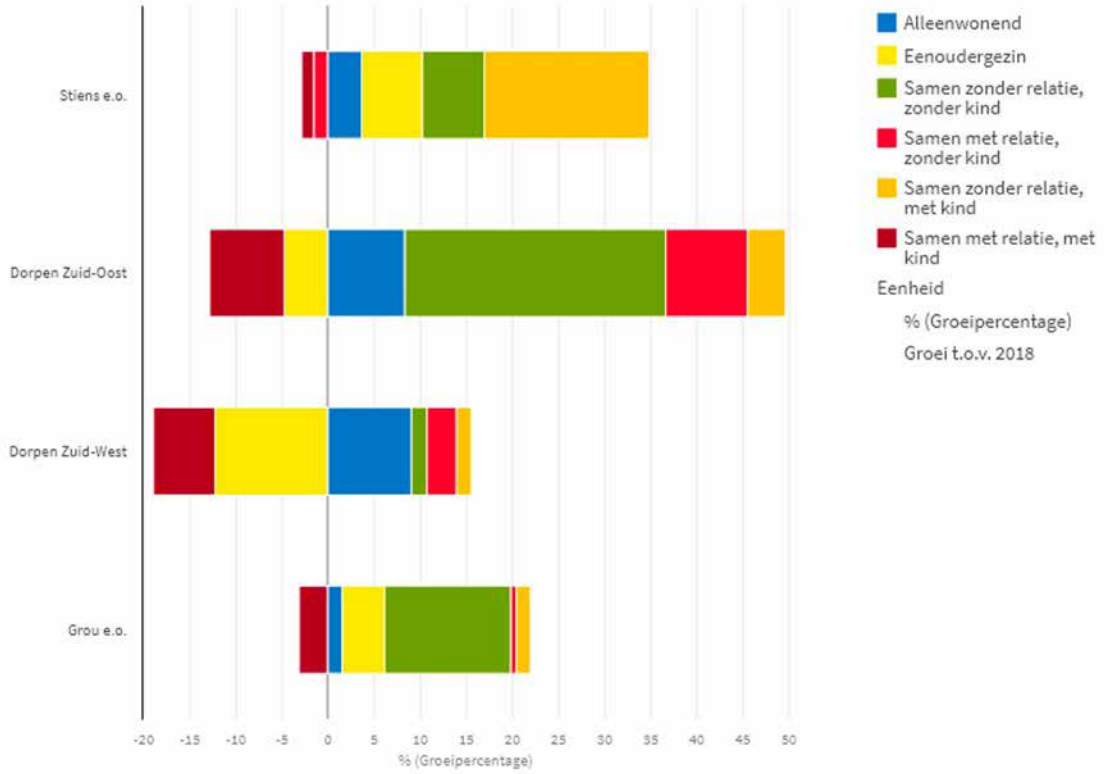
Bron: BRP - Gemeente LWD

Totaal 2021 Groei t.o.v. 2018 - Wijken



Bron: BRP - Gemeente LWD

Huishoudens 2021 Groei t.o.v. 2018 - Wijken



Bron: BRP - Gemeente LWD



Locatie: Goutum

