



Volkshuisvestingsvisie 2021

Leeuwarden: ongedeeld en vitaal!

Gemeente  Leeuwarden

Hoofdstukindeling

Voorwoord wethouder Hein De Haan
Inleiding
Samenvatting

Visie

1. Ongedeelde stad en vitale dorpen

Themagewijze uitwerking

2. Betaalbaar wonen
3. Kwaliteit van het wonen
4. Volhoudbaar wonen
5. Voldoende aanbod
6. Oud worden in de eigen woning
7. Als wonen niet vanzelfsprekend is
8. Van visie naar uitvoering

Bijlagen:

1. Gebruikte definitie's
2. Korte terugblik
3. Trends en ontwikkelingen
4. De belangrijkste cijfers op een rij
5. Wettelijk kader passend toewijzen en huurtoeslag



Wethouder Hein de Haan

Voorwoord

Ik ben blij en trots dat we ondanks deze moeilijk tijd een ambitieuze nieuwe volkshuisvestingsvisie 2021 hebben kunnen opstellen. We hebben in 2020 door de coronacrisis noodgedwongen veel thuis moeten doorbrengen. Dat benadrukt maar weer eens hoe belangrijk een goed huis is, een huis waar je je echt thuis voelt. Waar je graag bent, met burens die je kent in een omgeving en waar het fijn vertoeven is. Ik gun dat alle inwoners van deze gemeente.

Met deze visie wil ik laten zien dat we na jaren van privatisering van de woningmarkt als gemeente weer regie willen nemen voor een goed (t) huis voor iedereen, ook wanneer het wonen niet vanzelfsprekend is.

Dat staat centraal in deze volkshuisvestingsvisie: we zijn een ongedeelde samenleving waarin iedereen kan meedoen, elkaar kan tegenkomen en waar we niemand uitsluiten, ook niet qua wonen. Wanneer je inkomen niet toereikend is voor een koopwoning, kun je toch goed en betaalbaar wonen, in een fijne buurt. En bovenal heb je de keuzevrijheid om daar te wonen waar jij je thuis voelt en wilt bijdragen aan de samenleving om je heen. Of dat nu in een dorp of in de stad is.

Voor mij is het helder: volkshuisvesting gaat niet om het huisvesten van de allerlaagste inkomens, maar om goed wonen te bieden voor grote lagen van de bevolking. In Nederland hebben we daarvoor een prima stelsel in de vorm van corporaties. Daar kunnen we trots op zijn.

Het moet voor een groot aantal huishoudens weer heel normaal zijn om te huren bij een corporatie. Voor het hebben van gemengde buurten is dit zelfs noodzakelijk. Ik kies bewust voor hoge ambities in deze volkshuisvestingsvisie, want ik weet dat de

gemeente dit samen met onze corporaties en huurdersorganisaties kan waarmaken. We zijn niet volgend jaar, of in de komende tien jaar klaar, maar we kunnen de komende jaren stevige stappen zetten.

De afgelopen jaren zijn niet altijd eenvoudig geweest voor de volkshuisvestingssector: verhuurdersheffing en andere afdrachten, een groeiend aantal kwetsbare huurders en gemeenten zonder middelen voor stedelijke vernieuwing.

Met deze volkshuisvestingsvisie slaan we de bladzijde nadrukkelijk om. We hebben behoefte aan nieuwe energie, we hebben een stevige koers en ik ben blij met het brede commitment om samen te bouwen aan die ongedeelde wijk en het vitale dorp.

Ten slotte, wat betekent deze volkshuisvestingsvisie voor de huurder? Want daar draait het uiteindelijk om. Tegen hen zeg ik: we gaan aan de slag om ervoor te zorgen dat je betaalbaar kunt wonen, dat je meer keuzevrijheid krijgt en dat je zult zien dat je buurt gezonder en meer gevarieerd wordt. En dat je meedoet wanneer we plannen voor je buurt maken.

Hein de Haan,
wethouder
Volkshuisvesting en Wonen.

Inleiding

Wonen is een eerste levensbehoefte. Wij vinden het als overheid belangrijk dat iedereen een eigen huis en thuis heeft die qua prijs en qua kwaliteit passend is bij de leefsituatie. Een goede woning in een gezonde en veilige leefomgeving is één van de onderdelen waaraan we als gemeente een bijdrage kunnen leveren. Het vraagt een actief sturende en faciliterende rol van de gemeente op de richting en inhoud van de volkshuisvesting.

De rode draad die door de hele volkshuisvestingsvisie loopt is dat van de 'ongedeelde stad en vitale dorpen'. We vinden het belangrijk dat Leeuwarden een samenleving is waarin iedereen erbij hoort en iedereen daadwerkelijk deel kan uitmaken van de samenleving. Dat levert fysieke opgaven op: verkleinen ruimtelijke verschillen in de stad, toegankelijk maken van de dorpen voor alle doelgroepen, elke wijk plek laten bieden voor een brede doelgroep en ook de allerlaagste inkomens keuzevrijheid bieden. En het levert een sociale opgave op: dat inwoners, overheden, maatschappelijke organisaties en zorgaanbieders samenwerken en zich inzetten om alle mensen mee te laten doen aan de samenleving, zowel in de stad als in de dorpen. Met deze volkshuisvestingsvisie geven we aan hoe we de 'ongedeelde stad en vitale dorpen' willen bereiken en wat dat betekent voor de verschillende onderwerpen binnen de volkshuisvesting.

Deze volkshuisvestingsvisie gaat over de stad en de dorpen. Veel van de volkshuisvestelijke opgaven zijn in de stad groter en complexer dan in de dorpen. We geven per hoofdstuk aan wat de visie voor de dorpen betekent. Die onderdelen worden door ons verder uitgewerkt in het Afwegingskader Wonen Dorpen. Voor het Afwegingskader Wonen Dorpen wordt een apart proces doorlopen.

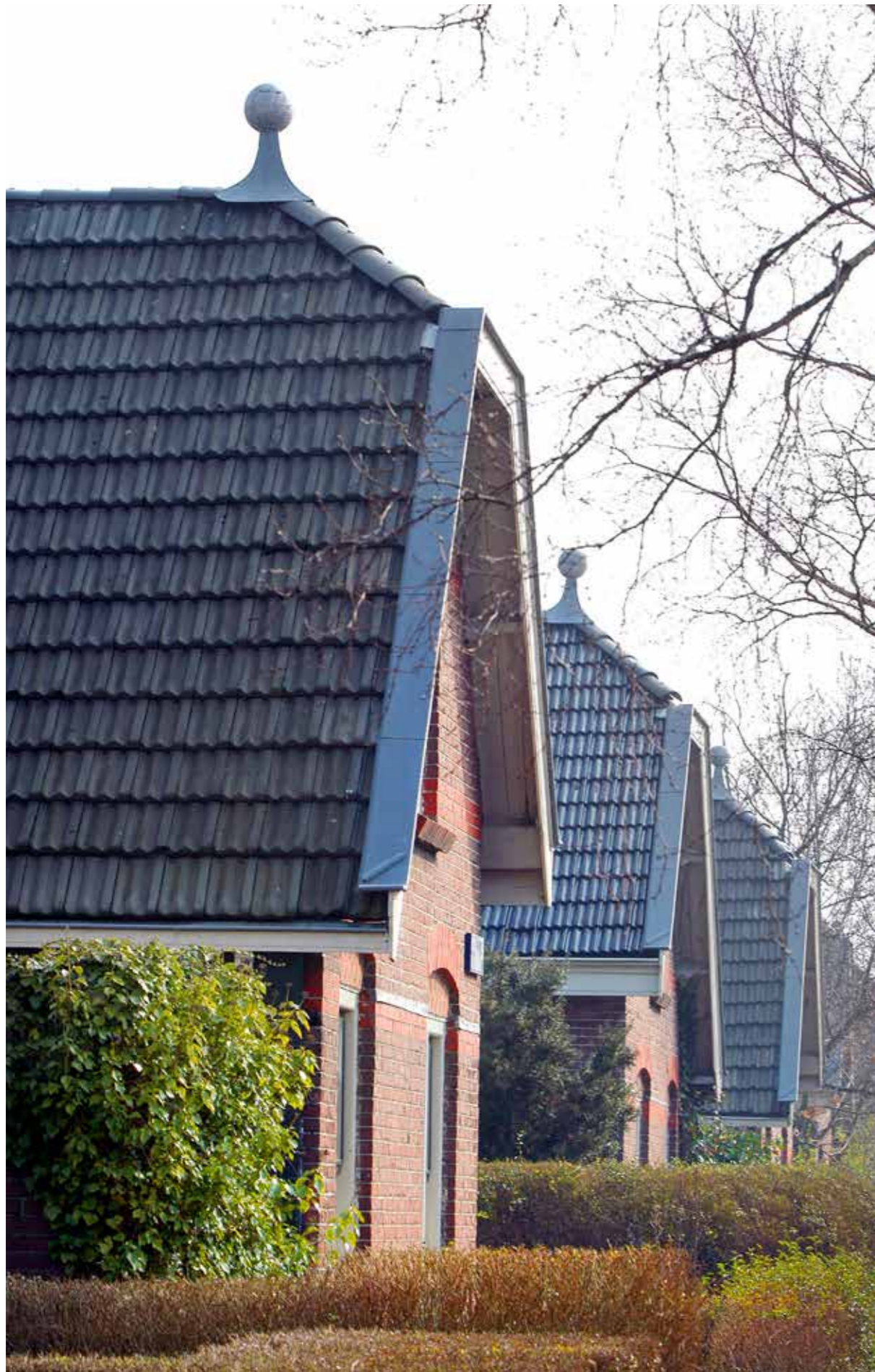
Alle huurwoningen met een prijs tot € 737,14¹ en alle inkomensgroepen tot € 43.574 vallen binnen de werkingssfeer van de volkshuisvestingsvisie. Het betreft daarmee huurwoningen in eigendom van de corporaties en van particuliere verhuurders. De volkshuisvestingsvisie omvat het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid conform artikel 42, eerste lid van de Woningwet en vormt daarmee de basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

Leeswijzer

In deze inleiding hebben we aangegeven dat we gaan werken aan de 'ongedeelde stad'. Dit werken we uit in het visiedeel (hoofdstuk 1). In het tweede deel werken we dit concreet uit. In hoofdstuk 2 werken we uit wat betaalbaar wonen inhoudt. Hoofdstuk 3 geeft aan welke ideeën we hebben over de kwaliteit van het wonen. In hoofdstuk 4 beschrijven we hoe we ervoor zorgen dat het wonen volhoudbaar² is. De verbreding van de taak van de corporaties levert uitbreiding- en verdelingsvraagstukken op. Deze komen in hoofdstuk 5 aan de orde. De opgaven die volgen uit de vergrijzing behandelen we in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 kijken we naar de relatie tussen wonen en zorg en wat nodig is om kwetsbare huishoudens goed te kunnen huisvesten. We ronden af met de vertaling van deze visie naar de uitvoering. Hoofdstuk 8 laat zien hoe we dat willen vormgeven. In de bijlagen komen ten slotte definitie, een korte terugblik en cijfers en trends aan de orde.

¹ Alle genoemde prijzen betreffen het prijspeil 2020. Huurprijzen en inkomensgroepen voor de corporaties en huurtoeslag worden jaarlijks door het rijk vastgesteld. De in deze visie gehanteerde prijzen en inkomensgroepen worden jaarlijks op basis hiervan geïndexeerd.

² Volhoudbaar is breder dan alleen duurzaam; het betreft ook aspecten van gezondheid, toegankelijkheid.



Samenvatting

De volkshuisvestingsvisie kent als thema: ongedeelde stad en vitale dorpen. We willen dat de stad en de dorpen toegankelijk blijven voor alle doelgroepen. Realisatie van gemengde buurten is noodzakelijk, omdat die door een gevarieerde woningvoorraad aantrekkelijk zijn voor een brede mix van inkomensgroepen. Hiermee vergroten we niet alleen keuzevrijheid voor lagere inkomens, maar dragen we actief bij aan een ongedeelde samenleving.

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.

Gereguleerde huurwoningen van corporaties en particuliere verhuurders vallen onder de werkingsfeer van deze visie. We concentreren ons vooral op het corporatiebezit, omdat we met hen jaarlijks prestatieafspraken maken én omdat we naar een situatie willen waarin de wettelijke doelgroep vooral bij de corporaties huurt. We zien een grotere rol voor corporaties weggelegd.

Onze ambities ten aanzien van volkshuisvesting vallen uiteen in de onderwerpen betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid, aanbod, vergrijzing en wonen en zorg. De betaalbaarheid van wonen staat stip op 1. Dit betekent dat ook de laagste inkomens goed kunnen wonen én voldoende overhouden om normaal te leven. Daarvoor is het nodig dat de woonquote passend voor hen is. We richten ons op huishoudens met betaalrisico, waarbij we ons extra inzetten om huisuitzettingen te voorkomen. Ook huishoudens met een kleine portemonnee hebben recht op een goede woning: de grootte passend bij het type huishouden, voldoende buitenruimte en een prettige woonomgeving. We gaan werken aan meer diverse wijken, waarin voorzieningen voldoende toegankelijk zijn.

Volkshuisvesting gaat verder dan alleen prijs en aantal, we moeten ook kijken naar de brede context.

De woningvoorraad moet verduurzaamd worden, de omgeving klimaatadaptief zijn en de buurt moet gezond leven ondersteunen. Juist omdat het vaak om kwetsbare huishoudens gaat vinden we dit extra belangrijk. Om voldoende aanbod voor alle huishoudens te bieden, moet de woningvoorraad van de corporaties groeien. Deze groei combineren we met het realiseren van gemengde buurten en een meer divers aanbod. Het belang van het tijdig krijgen en houden van een eigen huis kan niet onderschat worden. Vandaar dat we een aantal doelgroepen met urgentie gehuisvest willen zien, maar altijd onder de voorwaarde dat er voldoende aanbod voor andere woningzoekenden overblijft.

Het aantal ouderen dat huurt bij de corporaties stijgt sterk. Voor hen is het belangrijk dat ze op waardige en fijne wijze kunnen blijven wonen in hun eigen huis. Wanneer dit niet kan of ouderen dit niet willen, moet er een passend aanbod zijn. Het huidige aanbod specifiek voor senioren komt onvoldoende tegemoet aan de woonwensen van de doelgroep, en is eveneens qua aantal onvoldoende. De groei van het aantal ouderen vraagt ook een geschikte omgeving.

Door de scheiding van wonen en zorg en ambulantisering van de GGZ groeit het aantal kwetsbare huishoudens in buurten. Dit is een goede ontwikkeling, omdat we hiermee ook deze doelgroepen kunnen laten meedoen in de maatschappij. Het betekent ook dat we goede afspraken moeten maken over het bieden van zorg en begeleiding. En dat we een woningaanbod hebben dat past bij de soms specifieke woonwensen. De afgelopen jaren is de particuliere verhuur in Leeuwarden sterk gegroeid en huisvest inmiddels een groot aantal huishoudens dat qua inkomen ook bij de corporaties terecht kan. We zetten in op een particuliere huur die kwalitatief goede woningen aanbiedt, op termijn vooral voor huishoudens met een inkomen boven de € 43.574. We willen graag met aanbieders van particuliere verhuur afspraken maken en zo komen tot een lokaal woonakkoord.

De ambities van de volkshuisvestingsvisie omvatten een groot aantal jaren en leiden tot een groot aantal acties. Met corporaties en huurdersorganisaties gaan we meerjarenafspraken maken, waarin we met concrete doelen voor de komende jaren komen. We gaan weer aan de slag met stedelijke vernieuwing, onder andere om de ongedeelde stad vorm te kunnen geven. Wanneer het kan, gaan we via lokale wetgeving meer sturen op de particuliere verhuur, zodat we aanbod en kwaliteit beter kunnen sturen. De Transitievisie Warmte geeft richting aan de verduurzaming van de woningvoorraad, terwijl we in de Omgevingsvisie integraal de ruimtelijke richting en ambities voor Leeuwarden benoemen.





1. Ongedeeld en vitaal

In dit hoofdstuk staan we stil bij het centrale thema van de volkshuisvestingsvisie: de ongedeelde stad en vitale dorpen. En welke belangrijke bijdrage de volkshuisvesting daaraan kan leveren. De in dit hoofdstuk opgenomen ambities worden in het themadeel van deze visie geconcretiseerd.

Ongedeelde stad als bouwsteen van de ongedeelde samenleving

Het motto van het collegeprogramma is niet voor niets: 'de kracht van samen'. Dit betekent dat iedereen mee kan doen en mee kan komen. Dit uitgangspunt staat ook centraal in het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

Deze visie gaat over hoe de volkshuisvesting kan bijdragen aan de ongedeelde samenleving. Dat is een samenleving waarin het normaal is dat huishoudens die verschillen qua achtergrond, inkomen en interesses elkaar in het dagelijkse leven tegenkomen. Op straat, op school, in de winkel en bij het sporten. Dit is voor onderling begrip, solidariteit, samenhang en saamhorigheid noodzakelijk. Het is ook van belang omdat dit de emancipatoire³ werking van de stad mogelijk maakt, waarbij huishoudens de mogelijkheid hebben de maatschappelijke ladder te beklimmen. Via de volkshuisvesting willen we bijdragen aan een samenleving die inclusief is, waarin iedereen bijdraagt en meedoet.

Een ongedeelde stad betekent dat buurten een gemengde opbouw van de bevolking kennen. Waar het prettig wonen is voor verschillende typen huishoudens. Dat is alleen mogelijk indien er in alle buurten voor alle inkomensgroepen een passend aanbod beschikbaar is. Als we naar Leeuwarden kijken, zien we dat daar nog een grote opgave ligt. Veel buurten kennen een eenzijdig aanbod van woningen, hetzij in de koop of in de sociale huur. Hierdoor worden mensen via hun inkomen gedwongen tot het wonen in bepaalde buurten. Zeker voor de lagere inkomensgroepen betekent dit een sterke inperking van hun keuzevrijheid.

We beseffen terdege dat veel mensen het fijn vinden om onder gelijkgestemden te wonen. Deze keuzevrijheid blijft bestaan. We kiezen voor menging op buurtniveau, zodat er op complexniveau of per straat voldoende eenheid van huishoudens te vinden is.

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.



Een goede leefomgeving

Wonen is meer dan alleen een goede woning. De buren, de inrichting van de omgeving, de toegankelijkheid van publieke ontmoetingsruimten, de aanwezigheid van voorzieningen dragen elk bij aan hoe leefbaar een buurt wordt ervaren. Dat zien we in Leeuwarden en Fryslân⁴, waar bij een relatief laag inkomen en relatief hoge werkloosheid, de tevredenheid desalniettemin hoog is. Een goede leefomgeving omvat ook het klimaatbestendig maken van buurten, zodat de gevolgen

³ De stad heeft een sterk emancipatoire werking: de stad biedt de gelegenheid om de sociale ladder te betreden en geeft personen de ruimte om zich te ontwikkelen in de richting die zij wensen.
⁴ Dit wordt de Friese paradox genoemd: sociaaleconomisch scoort de provincie slecht, maar qua tevredenheid van leven juist hoog. Vandaar dat er ook landelijk meer aandacht is voor een breed welvaartsbegrip, waarin ook b.v. een goede leefomgeving meegeteld wordt.

van de klimaatverandering goed opgevangen kunnen worden. De volkshuisvestelijke opgaven omvatten ook deze aspecten. En tot slot is het daarbij van belang dat voldoende bewoners in de buurt elkaar kennen, elkaar helpen en daarmee de buurt leefbaar houden.

Toegankelijke stad

Wij vinden het belangrijk dat Leeuwarden een toegankelijke stad en gemeente is. Dat betekent dat er voor de doelgroep van de corporaties voldoende aanbod beschikbaar moet zijn. Maar toegankelijk betekent ook dat dit een passend aanbod is: woningen en woonomgevingen die aansluiten bij de woonbehoefte van huurders, en die voor de doelgroep ook betaalbaar zijn.

We vinden het ook belangrijk dat Leeuwarden toegankelijk blijft voor kwetsbare huishoudens. Huishoudens met een zorg- en/ of begeleidingsvraag die in Leeuwarden willen wonen, zijn welkom. Wel zien we dat extra inzet nodig is om dit mogelijk te maken. Er is niet direct voor elke kwetsbare doelgroep altijd een passend woonaanbod. Tegelijkertijd is ook niet elke leefomgeving even geschikt voor elke doelgroep. Het is ook belangrijk dat we streven naar een gezonde balans tussen het huisvesten van kwetsbare doelgroepen in Fryslân, de stad Leeuwarden, de dorpen en wijken in relatie tot draagkracht en veerkracht.

Grotere rol corporaties

Om de ongedeelde stad te realiseren, is de inzet van corporaties onontbeerlijk. Zij zijn de meest logische partij die kan zorgdragen voor betaalbare en passende huurwoningen voor de hele doelgroep. We maken jaarlijks prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties. Hierdoor weten partijen van elkaar wat de ze gaan inzetten en hoe we gezamenlijke ambities en plannen weten te realiseren. Wij willen de corporaties faciliteren om de grote ambities te realiseren die we in deze visie neerleggen.

Bredere doelgroep corporaties

De corporaties zijn de afgelopen decennia steeds meer de laagste inkomens gaan huisvesten (zie onderstaand figuur). Het resultaat is dat zelfs in buurten met een gevarieerde opbouw van sociale huurwoningen van corporaties, deze buurten langzamerhand minder gemengd raken. Het is voor het realiseren van gemengde buurten nodig dat corporaties er in slagen een bredere inkomensgroep aan zich te binden. De groep huishoudens die een beroep moet of wil doen op sociale huurwoningen groeit: (door)starters, spoedzoekers, zzp'ers en ouderen die vanwege de leeftijd geen hypotheek meer krijgen zijn aangewezen op een huurwoning. Circa 60% van de bevolking van Leeuwarden valt binnen de inkomensgroep tot € 43.574. Dit is de inkomensgrens tot waar de corporaties nieuwe

huishoudens mogen huisvesten. We geven de corporaties nadrukkelijk de ruimte om te experimenteren om de hogere inkomensgroepen tot € 43.574 aan zich te binden⁵.

Regulering particuliere verhuur

Leeuwarden kent als hoofdstad en als studentenstad een grote particuliere huurvoorraad. Deze is de afgelopen jaren sterk gestegen door de sterke toename van studentenstudio's, maar ook door de toename van reguliere particuliere huurwoningen. Veel daarvan vallen qua prijsklasse in de sociale huur.

De particuliere verhuur speelt een cruciale rol in het goed functioneren van de woningmarkt. Voor spoedzoekers, expats en de hogere inkomens die willen huren, vervult dit segment een belangrijke rol. Maar we zien ook dat er in een aantal gebieden in de stad, bijvoorbeeld de Vlietzone, een concentratie van kwetsbare huishoudens in de particuliere huur voorkomt. Dit leidt op plekken tot onwenselijke situaties. Wij gaan ons actief inzetten om de particuliere verhuur meer te reguleren, zodat misstanden aangepakt kunnen worden en dit woonsegment optimaal kan bijdragen aan de Leeuwarder woningmarkt.

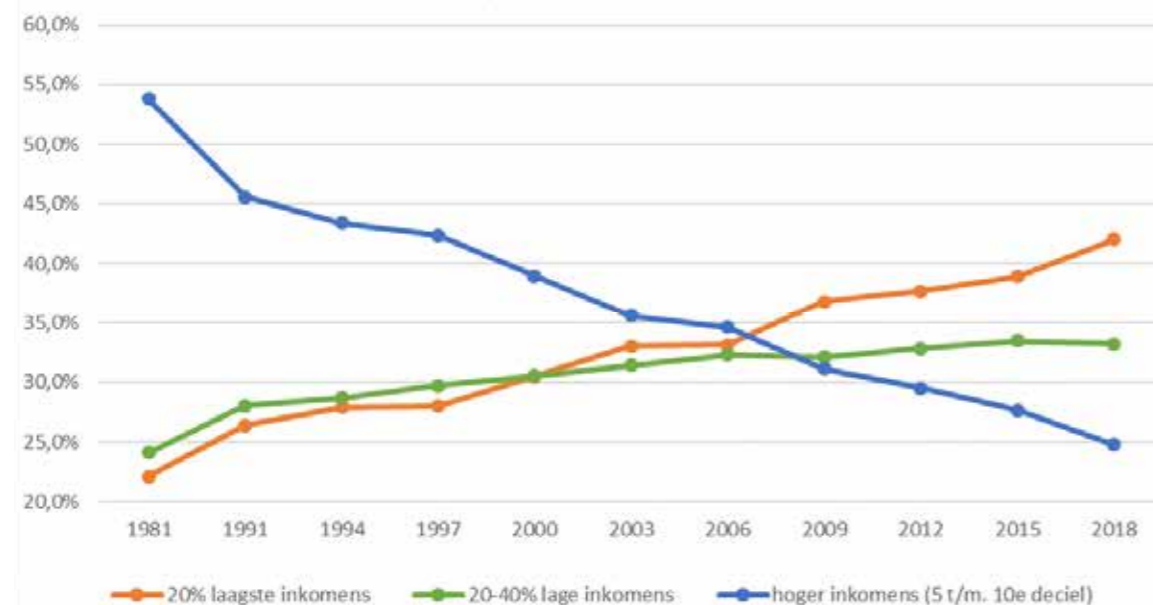
Volkshuisvesting in Fries verband

De opgaven van de volkshuisvesting strekken zich uit tot ver voorbij de gemeentegrenzen van Leeuwarden. Veel starters op de woningmarkt zetten hun eerste stap in Leeuwarden. Ook zien we dat veel kwetsbare huishoudens – soms noodgedwongen – voor Leeuwarden kiezen. Keuzevrijheid voor huurders betekent dat de andere gemeenten in Friesland toegankelijk blijven voor de doelgroep van de corporaties. Zeker in de andere stedelijke centra in Friesland zien we een vraag naar sociale huur. Leeuwarden wil zich inzetten om ook daar uitbreiding van het aanbod mogelijk te maken.

Rol van de gemeente

De overheid heeft een zorgplicht⁶ op het gebied van wonen. Wij nemen deze zorgplicht zeer serieus. Het recht op huisvesting is meer dan alleen een dak boven je hoofd, het is een betaalbaar huis op de juiste plek waar je je veilig en thuis voelt. In deze visie⁷ hebben we onze ambities ten aanzien van de volkshuisvesting neergelegd. De gemeente bouwt zelf geen woningen. Wel hebben wij een verantwoordelijkheid om corporaties in staat te stellen naar redelijkheid bij te dragen aan de realisatie van deze visie. Dat doen we door gezamenlijk gebiedsvisies te maken. Via bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen) creëren we planologische ruimte voor sociale woningbouw. En via gemeentelijk grondprijbeleid stellen we de corporaties in staat om locaties te ontwikkelen. Maar ook door te zorgen dat de zorg en begeleiding van de meest kwetsbaren onder ons goed geregeld is. Realisatie van de doelen uit deze visie krijgen verder vorm door meerjarenafspraken met corporaties en huurdersorganisaties, maar ook door verdere uitwerking in andere beleidsdocumenten zoals de transitievisie Warmte en een geactualiseerd Afwegingskader Woningbouw Leeuwarden.

Verdeling van de inkomensdecilen in het corporatiebezit (meerdere bronnen)



Figuur 1: Landelijke samenstelling van bewoners corporaties op basis van inkomensdecilen (RIGO, 2020)

⁵ Zie voor extra toelichting bijlage 3: trends en ontwikkelingen

⁶ Artikel 22, lid 2 van de Grondwet stelt: "Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid."

⁷ Deze volkshuisvestingsvisie omvat het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Leeuwarden ex artikel 42, eerste lid Woningwet.

Deel 2: themagewijze uitwerking

De centrale ambitie van de ongedeelde stad en vitale dorpen wordt via een aantal themagewijze hoofdstukken verder uitgewerkt. Het betreft:

Hoofdstuk 2: Betaalbaar wonen.

Hierin gaan we verder in op hoe we het wonen voor de doelgroep betaalbaar houden.

Hoofdstuk 3: Kwaliteit van wonen.

Dit hoofdstuk behandelt de doelen die we hebben waar het gaat om de kwaliteit van de woningen in het sociale segment en de kwaliteit van de woonomgeving waarin ze staan.

Hoofdstuk 4: Volhoudbaar wonen.

Dit hoofdstuk staat stil bij de ambities waar het gaat om het verduurzamen van de woningvoorraad, maar ook over een klimaatadaptieve woonomgeving en ecologie.

Hoofdstuk 5: Voldoende aanbod.

Hierin verkennen we welk aanbod nodig is voor het goed huisvesten van de verschillende doelgroepen. Hierbij staan we ook stil bij het geven van voorrang aan bepaalde doelgroepen en welke doelgroepen met urgentie gehuisvest moeten worden.

Hoofdstuk 6: Oud worden in de eigen woning.

De vergrijzing van de samenleving betekent ook dat we verschillende ingrepen in de sociale woningvoorraad moeten doen, zodat oudere huishoudens of op een waardige wijze kunnen blijven wonen in de eigen woning of een ander passend woningaanbod kunnen betrekken.

Hoofdstuk 7: Als wonen niet vanzelfsprekend is.

De behoeften van de groeiende groep kwetsbare huishoudens staan centraal in dit hoofdstuk. Wat is ervoor nodig dat ook kwetsbare huishoudens op een goede manier gehuisvest kunnen worden.

Hoofdstuk 8: Van visie naar uitvoering.

Dit afsluitende hoofdstuk geeft aan hoe we de ambities en doelen uit deze visie willen vertalen naar concrete (langjarige) afspraken, zodat we samen met partners zo concreet mogelijk kunnen werken aan de volkshuisvesting.

2. betaalbaar wonen

In dit hoofdstuk werken we de visie op betaalbaar wonen verder uit.



Ambitie betaalbaar wonen

We hebben in de visie aangegeven dat we werken aan een ongedeelde samenleving, waarin iedereen kan meedoen en meekomen. Het wonen moet daarvoor toegankelijk zijn, ook financieel. Wonen is een van de primaire levensbehoeften, evenals voeding, kleding en veiligheid. Ook voor huishoudens met een smallere beurs moet het in Leeuwarden mogelijk zijn om een goede woning te huren en tegelijkertijd voldoende geld over te houden voor de overige primaire levensbehoeften. Dit betekent een passende woonquote voor huurders.

We kiezen voor de volgende definitie:

Betaalbaar wonen betekent dat een huishouden in staat is om na aftrek van de woonlasten voldoende over te houden voor de overige primaire levensbehoeften.

Verkleinen aantal huishoudens met betaalrisico

Het 'betaalrisico' verwijst naar het risico dat een huishouden op een gegeven moment de huur niet meer kan betalen. Dit kan ontstaan doordat het inkomen onvoldoende is in relatie tot de woonquote en de overige noodzakelijke uitgaven voor het levensonderhoud. In Leeuwarden had in 2018 18,6% van de huishoudens in de corporatiewoningen een betaalrisico. We willen dit percentage (ver) onder het landelijk gemiddelde (16,4%) brengen, het liefst naar 0%.

We gaan via de Armoedemonitor de ontwikkeling van de woonlasten monitoren en het aantal huishoudens dat betaalrisico loopt. Via onder andere budgetondersteuning helpen we huishoudens om grip te houden of te krijgen op hun financiële positie. We maken met corporaties en huurdersorganisaties afspraken over de samenstelling van de woningvoorraad van de corporaties, zodat er voor alle inkomensgroepen

voldoende aanbod is. Een woonlastenspiegel (waarbij huur en energielasten gecombineerd worden) is daarbij een geschikt instrument.

Voldoende sociale huurwoningen

De gemeente Leeuwarden kent een grote voorraad betaalbare, sociale huurwoningen. Zowel in eigendom bij de corporaties als bij de particuliere verhuur. We verwachten dat de vraag naar betaalbare huur groot blijft. Een deel van de huishoudens met huurtoeslag huurt nu bij een particuliere verhuurder. We willen dat in ieder geval de laagste inkomens in een huurwoning van de corporatie wonen, omdat daar de huurontwikkeling gematigder is en we met corporaties afspraken over vroegsignalering en armoedebestrijding hebben. We vinden het daarbij belangrijk dat er voldoende aanbod van sociale huur in de hele provincie is, zodat huurders overal keuzevrijheid hebben.

Corporaties worden in staat gesteld hun aanbod van huurwoningen te vergroten. We willen met de provincie Fryslân en de andere gemeenten afspraken maken over het uitbreiden van het aanbod sociale huurwoningen in de andere stedelijke gebieden.

Voorkomen van huisuitzettingen door huurachterstand

Het hebben van een huis is een noodzakelijke voorwaarde voor het voorkomen en oplossen van problemen. Het verlies van de woning leidt in het algemeen alleen tot een escalatie van problemen. Dit is voor het betreffende huishouden tragisch en leidt voor betrokken professionele organisaties tot een zeer hoge inzet van maatschappelijke middelen. Uitgangspunt is dan ook om huisuitzettingen vanwege financiële problemen bij het huishouden te voorkomen. De medewerking van het huishouden voor het oplossen van de problemen is daarbij een noodzakelijke randvoorwaarde.

We hebben met een groot aantal partijen afspraken over vroegsignalering van betaalproblemen. Dit houden we in stand en verfijnen we zodat we in combinatie met schuldhulpverlening snel en adequaat maatwerk kunnen leveren.

Betaalbare energielasten

Voor veel huishoudens die huren bij de corporaties zijn de energielasten een substantiële uitgavepost die leidt tot een te hoge woonquote. Energielasten zijn uit te splitsen in energie voor gebouwgebonden verwarming en in overig energieverbruik. Zeker in oudere woningen is het gebouwgebonden energieverbruik hoog. Hier ligt de opgave in eerste instantie bij de corporaties om door energierenovatie deze kosten te verlagen of zelfs geheel

weg te nemen. Dit is in samenspraak met de gemeente in het kader van de energietransitie (zie ook hoofdstuk 4: Volhoudbaar wonen).

Ten aanzien van overig energieverbruik staan bewoners aan de lat. Dat varieert van het vervangen van energieverblindende apparatuur tot hoe de leefstijl de hoogte van de energierekening beïnvloedt. De gemeente wil huishoudens helpen bewust te worden van hun eigen mogelijkheden om de energielasten naar beneden te krijgen, onder andere via onze inzet met energicoaches.

We maken met corporaties en huurdersorganisaties afspraken hoe we de energicoaches zo goed mogelijk kunnen inzetten. Daarnaast geven we de energietransitie zo vorm dat deze voor alle betrokkenen betaalbaar en realiseerbaar is.

Particuliere huur

De gemiddelde bruto huur van een particuliere huurwoning in Leeuwarden was in 2018 € 622. Dit is ruim onder de grens van de vrije huursector en valt daarmee in de sociale huursector. Dit is mede het gevolg van het gevoerde nieuwbouwbeleid, waarbij Leeuwarden het toevoegen van particuliere huur faciliteerde waardoor het aanbod sterk steeg. We zien tegelijkertijd dat het aandeel huishoudens met huurtoeslag in de particuliere huur groeit⁸, wat betekent dat het aantal kwetsbare huishoudens daar groeit en er sprake kan zijn van een te hoge woonquote. We willen deze ontwikkeling keren en de lagere inkomensgroepen door corporaties laten huisvesten.

We ondersteunen het Huurteam Leeuwarden om daarmee voor particuliere huurders en verhuurders een laagdrempelig platform te hebben waar zij informatie kunnen krijgen over hun rechten en plichten en waar kwetsbare huurders geholpen worden.



⁸ Bronnen: Woningmarktonderzoek Leeuwarden 2019, waarstaatjegemeent.nl (cijfers 2018)

Dorpen

We vinden het belangrijk dat ook in de dorpen een breed aanbod aan huurwoningen in verschillende prijsklassen beschikbaar is, zodat de sociale huur voor een brede doelgroep toegankelijk is.

Het aanbod sociale huurwoningen in de dorpen is van belang om te behouden. Door (onverwachte) veranderende omstandigheden kan een huishouden dat gebonden is aan het dorp (bv. door de gezinssituatie) afhankelijk zijn van het aanbod sociale huurwoningen in het dorp.

Voor een meer divers aanbod in betaalbare huurwoningen zien we – anders dan in de stad – ook ruimte voor particuliere huurwoningen of de ontwikkeling van een dorpscoöperatie.

De veilige en bekende omgeving van het eigen dorp en betrokken dorpsbewoners bieden huishoudens die minder kansen hebben op de woningmarkt een goede basis. De betaalbaarheid van de sociale huurwoning is een van de voorwaarden om dit mogelijk te maken.

Rol van de gemeente

De gemeentelijke rol in betaalbaar wonen is divers en omvangrijk. Voor corporaties betekent dit dat zij door de gemeente voldoende in staat worden gesteld om sociale huurwoningen toe te voegen op nieuwe locaties door middel van sociale grondprijzen. Richting huurders is de gemeentelijke inzet in eerste instantie vooral gericht op de inkomenskant. We proberen personen richting werk te begeleiden, zodat zelfstandig kan worden voorzien in het eigen inkomen. Het gaat dus niet zozeer om lastenverlichting als wel armoedebestrijding. Voor huishoudens die daartoe (nog) niet in staat zijn en langdurig afhankelijk zijn van een uitkering, hebben we bijzondere bijstand om onvoorziene uitgaven op te vangen. Daarnaast kent de gemeente budgetprogramma's om huishoudens te leren goed te budgetteren. We bieden via de energicoaches ook hulp in het energiezuinig leven, zodat onnodige uitgaven aan die kant voorkomen worden. Tot slot is er voor de allerlaagste inkomens de mogelijkheid van kwijtschelding van publieke heffingen.

We werken samen met partijen aan verschillende instrumenten (o.a. vroegsignalering van schulden, budgetvoorlichting) waardoor huishoudens eerder en beter geholpen kunnen worden wanneer zij in financiële problemen komen of zijn.

3. kwaliteit van het wonen

In dit hoofdstuk staat de beoogde kwaliteit van het wonen centraal. Het gaat dan om de kwaliteit van de woning zelf, maar ook die van de woonomgeving.



Ambitie kwaliteit van wonen

Elk huishouden, ook met een smalle beurs, heeft recht op een goede woning. Dit betekent dat elk huishouden een woning kan vinden die betaalbaar is, die past bij de samenstelling van het huishouden, kwalitatief goed is en in een prettige woonomgeving staat.

Voldoende grote woningen

Elk type huishouden heeft een eigen, specifieke ruimtevraag. We vinden het belangrijk dat er binnen de woningvoorraad van de corporaties voldoende variatie aan woonvormen is, zodat een brede doelgroep goed te bedienen is. Zo is er in de doelgroep een beperkt aantal grote gezinnen die ook passend gehuisvest moet worden. In het Afwegingskader Woningbouw Leeuwarden (2016) is aangegeven dat elke nieuw toe te voegen woning minimaal 65 m² (BVO) groot moet zijn. Daarnaast is het een vereiste dat de toe te voegen woning een zelfstandige woning betreft. Tegelijkertijd kunnen er redenen zijn om toch kleinere woningen te realiseren, bijvoorbeeld in combinatie met een specifieke zorg- of begeleidingsvraag. Uitgangspunt is dan wel dat bij verlies van de specifieke functie, complexen verbouwd worden naar woningen met een oppervlakte van minimaal 65 m².

We bieden aan de corporaties ruimte om in specifieke gevallen van de norm van 65 m² af te wijken. We beoordelen dat per geval:

- Realisatie van een woonvorm voor een specifieke doelgroep. Dat kan voor jongeren zijn (tot maximaal 27 jaar), maar kan b.v. ook voor een zorg doelgroep zijn. Indien het jongeren betreft, dan alleen jongeren die een vorm van begeleiding hebben, bijvoorbeeld jonge statushouders of jongeren die uit een jeugdhulpinstelling komen. Het betreft nadrukkelijk geen studentenhuisvesting.

- Realisatie van een bijzondere woonvorm, bijvoorbeeld een complex voor gemeenschappelijk wonen, waarbij in beginsel geen bijzondere zorg of begeleidingsvraag bij de bewoners is.

Kwaliteit van de woning

Prettig wonen betekent ook dat het woongedrag van de burens niet hindert. Bewoners moeten vrijheid voelen in het bewegen in en rond het huis. In de wat oudere woningen van de corporaties (en overigens ook particuliere huur en koop) ervaren bewoners meer geluidsoverlast van burens. Daar is bouwkundig niet altijd een oplossing voor, maar vanwege de grote impact die geluidsoverlast op woongenot kan hebben, vinden we het belangrijk om dit aspect hier op te nemen. We nemen dit onderwerp nadrukkelijk mee in renovatieprojecten.

Kwaliteit van de buitenruimte

De coronacrisis heeft het belang van voldoende buitenruimte nadrukkelijk laten zien. We vinden het belangrijk dat huishoudens toegang hebben tot kwalitatief hoogwaardige buitenruimte bij hun eigen woning. Dit kan in de vorm van een eigen tuin of balkon, of in de vorm van een gemeenschappelijke tuin of dakterras. We verbinden in deze visie hieraan nog geen specifieke eisen.

Wanneer wij een nieuw Afwegingskader Woningbouw opstellen, gaan wij onderzoeken op welke wijze wij eisen rondom buitenruimte kunnen opnemen.

Omgevingskwaliteit

De kwaliteit van wonen wordt ook in belangrijke mate bepaald door hoe bewoners de woonomgeving waarderen. De omgeving moet ook een thuis zijn. Dit gaat verder dan alleen schoon, heel en veilig.

Belangrijke elementen die de kwaliteit van de woonomgeving bepalen, zijn de nabijheid en toegankelijkheid van voorzieningen, bereikbaarheid, (openbaar) groen/ recreatiemogelijkheden, diverse functies en de diversiteit en kwaliteit van de bebouwing.

Bij stedelijke vernieuwing en transformatie is de kwaliteit van de te realiseren woonomgeving een belangrijk doel. De kwaliteit van wonen is gebaat bij het hebben en creëren van gemengde gebieden; te grote monofunctionele woongebieden dragen niet bij aan de ontwikkeling van de ongedeelde stad.

Bij de transformatie van gebieden nemen we de omgevingskwaliteit nadrukkelijk mee en gaan we met corporaties, huurdersorganisaties en bewoners in gesprek over wat er voor die specifieke locaties nodig is.

Kwaliteit in de particuliere verhuur

De kwaliteit van veel particuliere verhuur is goed. Toch voldoet een deel van de voorraad niet aan de eisen die er aan gesteld mogen worden. Vanuit het oogpunt van het woongenot van de huurder is dat ongewenst, maar ook voor de impact op de leefbaarheid.

We ondersteunen via het huurteam Leeuwarden huurders in de particuliere verhuur. Huiseigenaren die hun bezit verwaarlozen, worden door de gemeente actief aangeschreven.

Dorpen

De ruimtelijke kwaliteit van dorpen is goed, maar kan sneller dan in de stad negatief beïnvloed worden door het wegvallen van voorzieningen of het toenemen van woningen met een minder kwaliteit. Dit vraagt extra aandacht en gerichte inzet. Het gedeelte van de sociale huurwoningvoorraad in de dorpen dat verouderd is, heeft qua kwaliteit aandacht nodig. Met de corporaties en dorpen willen wij in gesprek om de knelpunten te bepalen. De wens is om tot een gezamenlijke oplossing te komen, waardoor de huurwoningen in trek blijven bij de dorpsbewoners.

De ruimtelijke kwaliteit in de dorpen staat soms onder druk in de buurt waar sociale huurwoningen staan. Hier hebben we samen met de corporaties aandacht voor.

Rol van de gemeente

De gemeente heeft een grote rol waar het gaat om de kwaliteit van bestaande en vooral ook nieuw toe te voegen woningen. Wij hebben het voornemen om in de actualisatie van het Afwegingskader Woningbouw Leeuwarden 2016 aanscherpte kwaliteitseisen op te nemen voor toe te voegen woningen waarbij we ook gaan kijken of we tot een gebiedsgerichte aanpak kunnen komen.

Ten aanzien van het aspect prettig wonen hebben wij ook een grote rol. Dit gaat uit van goed ingerichte en functionerende wijken en buurten. Waar het gaat om transformatie in bestaand bebouwd gebied krijgt dit in belangrijke mate een plek in het voorgestelde programma stedelijke vernieuwing. Dit gaat veel verder dan alleen de functie wonen, maar heeft ook met economie, voorzieningen, verduurzaming en bereikbaarheid te maken.

Waar het gaat om de particuliere verhuur zetten we onze inzet via handhaving voort.

4. volhoudbaar wonen

Dit hoofdstuk legt de verbinding tussen volkshuisvesting en het brede begrip duurzaamheid. Volhoudbaar wonen is onder te verdelen in energetische duurzaamheid, circulair bouwen en een duurzaam ingerichte omgeving.



Ambitie volhoudbaar wonen

Iedereen moet in staat zijn te wonen in een duurzaam verwarmde woning die staat in een gezonde en duurzame woonomgeving.

Doelstelling verduurzaming

De corporaties hebben de afgelopen jaren forse stappen gezet in het verduurzamen van hun woningvoorraad en hebben daarmee hun bijdrage geleverd aan het verminderen van de CO₂-uitstoot. We zien nu mondiaal en nationaal onmiskenbaar de negatieve effecten van de klimaatverandering, waardoor de urgentie van verduurzaming alleen toeneemt.

De ambitie van de gemeente is om te werken naar een fossielvrije samenleving in 2050. Concreet betekent dit stapsgewijs werken naar een (aard)gas vrije woningvoorraad. Leeuwarden stelt hiervoor een Transitievisie Warmte op, waarin onderwerpen als duurzame elektriciteitsopwekking en alternatieven voor de ruimteverwarming op aardgas van gebouwen terugkomen. De gemeente stelt hiervoor met alle betrokkenen een routekaart tot en met 2030 op waarin duidelijk wordt in welke buurten de transitie het eerst gaat plaatsvinden. De route loopt tot 2050 wanneer alle buurten de transitie moeten hebben doorlopen.

Verduurzaming moet zelf volhoudbaar zijn

De opgaven die volgen uit volhoudbaar wonen zijn groot, complex en financieel uitdagend. Alle betrokkenen moeten in staat zijn een bijdrage te leveren, maar moeten ook de vruchten hiervan kunnen plukken. We zien de volgende randvoorwaarden waarbinnen de verduurzaming van de woningvoorraad moet plaatsvinden:

- Slim vormgeven van verduurzaming op woningniveau. Dit betekent dat het woongenot door de verduurzaming niet wordt aangetast. Hierbij moet gedacht worden aan het voorkomen van geluidsoverlast (door bv. een slecht geplaatste warmtepomp, contactgeluiden met de burenen). Maar ook dat de woning na verduurzaming eenvoudig te gebruiken is.

- De kosten van verduurzaming moeten voor de huurder zijn op te brengen. Idealiter zijn de energiekosten en/of de totale netto woonlasten na verduurzaming lager dan daarvoor.

- Prioritering in het verduurzamen van de corporatievoorraad moet slim gekoppeld worden aan stedelijke vernieuwing, omdat anders de stapeling van projecten te groot wordt.

In het opstellen en uitvoeren van de transitievisie Warmte en op projectniveau hanteren we deze randvoorwaarden. Bij het opstellen van het programma stedelijke vernieuwing betrekken we nadrukkelijk de kansen die de energietransitie biedt.

Profiteren van kansen warmtenetten

De aanwezigheid of het aanleggen van warmtenetten biedt de corporaties de kans om snel veel van hun voorraad te verduurzamen.

We betrekken de corporaties intensief bij de planvorming van warmtenetten.

Verkoop corporatiewoningen minimaal label B

De corporaties verkopen woningen uit bijvoorbeeld 'gestippeld bezit'. Dit zijn vaak rijwoningen waar al meerdere van verkocht zijn en er dus een gemengd eigendom (corporatie + particulier) is. Of er worden woningen verkocht die moeilijk te verhuren zijn, maar waar wel een koopvraag naar is. We vinden het van belang dat de te verkopen woningen van voldoende hoog energetisch niveau zijn. We hanteren een minimumnorm van label B. De reden is dat voormalige huurwoningen vaak aan lagere inkomensgroepen worden verkocht die niet altijd de mogelijkheid hebben om de woning daarna zelf te verduurzamen.

Eerdere verkooptoestemming door de gemeente wordt aangevuld met de verplichting om de te verkopen woning naar minimaal label B te brengen. Complexmatige verkoop is in principe altijd aan een andere corporatie, tenzij hierover afwijkende afspraken gemaakt worden.

Circulair bouwen

De bouw is momenteel een grote bron van CO2 uitstoot, onder andere door het gebruik van cement en beton. Bij de bouw, renovatie en sloop van gebouwen is het nodig dat materialen weer een andere nuttige functie kunnen krijgen. Hiermee kunnen we de ecologische voetafdruk van de bouwsector verder verlagen.

Leeuwarden werkt samen met de stichting Circulair Fryslân aan het stimuleren van meer circulaire materialen in de bouw en gebruik voor het inrichten voor de openbare ruimte. Voor de woningbouw wordt gestreefd naar meer gebruik van hout, biobased materiaal en er is ook een programma opgezet voor het gebruik van betongranulaat.

Klimaatadaptief bouwen en woonomgeving

De klimaatverandering leidt tot (veel) warmere zomers en meer wateroverlast. Het is dan ook van groot belang hiermee in de nieuwbouw rekening te houden. Voor het bestrijden van hittestress is het nodig dat gebouwen op de juiste manier geïsoleerd zijn. Dit kan onder andere door gebruik te maken van daken met een sedumbedekking⁹. Slimme ontwerpen waarbij de zomerzon wordt voorkomen en er natuurlijke ventilatie ontstaat, horen eigenlijk al vanzelfsprekend te zijn. Daarnaast is het van belang om water zoveel mogelijk in de directe omgeving van de woning vast te houden.

We hebben inzichtelijk waar wateroverlast en hittestress optreden. We nemen dit mee in de stedelijke vernieuwing, door bijvoorbeeld het toevoegen van groen en het tegengaan van verstening.

Natuurvriendelijk bouwen en woonomgeving

Veel mensen denken dat de stad een soort van ecologische woestijn is. Dit is niet het geval: de stad kent meer verschillende en meer diverse ecosystemen dan het omliggende platteland. Toch zijn er nog mogelijkheden om de biodiversiteit te vergroten. Er zijn meerdere gebouwgebonden maatregelen die zonder noemenswaardige extra kosten al een belangrijke bijdrage leveren. Denk aan nesten voor mussen, zwaluwen of vleermuizen. Maar ook door hoe we als gemeente het groenbeheer vormgeven; hier is ook ruimte om de ecologische diversiteit te vergroten. Het voorkomen of weer transformeren van versteende tuinen is nog steeds urgent.

Het vergroten van de biodiversiteit wordt uitgewerkt in het gemeentelijke groenbeleid.

Gezonde woonomgeving

Door bestaande en nieuwe wijken en dorpen met oog voor een volhoudbare toekomst in te richten en te gebruiken, creëren we tegelijkertijd ook meer gezonde wijken en dorpen. Wijken en dorpen waar niet alleen

meer ruimte is voor wandelen, fietsen en sporten, maar die hier expliciet toe uitnodigen. Met een aantrekkelijke omgeving waarin voldoende groen is, waar mensen veilig wonen, zorg en voorzieningen dichtbij zijn en de woonomgeving uitnodigt tot ontmoetingen en participeren. Zeker in de wijken waar het corporatiebezet is geconcentreerd zien we ook dat een groter deel van de bevolking gezondheidsklachten heeft. De levensverwachting van lagere inkomens is substantieel lager dan die van hogere inkomens, evenals het aantal jaren dat in goede gezondheid wordt doorgebracht. Door het bieden van een prettige leefomgeving die uitnodigt om gezonder te leven, wordt een bijdrage geleverd aan het dichten van de kloof in gezondheidsachterstanden.

Gezondheid, gezonde woonomgeving en sport worden integraal meegenomen in de gebiedsvisies en visie vitale dorpen.

Volhoudbare particuliere huurvoorraad

De verduurzaming van de woningvoorraad betreft uiteraard niet alleen de woningen van de corporaties, maar ook die van eigenaar-bewoners en die van particuliere verhuurders. We zien dat de grotere partijen al bezig zijn met verduurzaming, onder andere door het plaatsen van zonnepanelen. De rest van de particuliere markt is zeer divers qua type eigenaar en qua type woning. Zo voldoen recent getransformeerde kantoorpanden naar wonen al aan het bouwbesluit, maar is de opgave in de kleinschalige particuliere huur in vooroorlogse woningen nog groot. Particuliere verhuurders zullen in hun verduurzamingsplannen moeten aansluiten bij de ingrepen die ook gelden voor de particuliere koop in de desbetreffende buurten en dorpen gelden.

We nemen de particuliere verhuurders nadrukkelijk mee in het opstellen van de transitievisie Warmte.

Dorpen

De woon- en leefomgeving in de dorpen is over het algemeen gezonder en diverser dan buurten in de stad. Hittestress en wateroverlast komen gemiddeld genomen minder voor. De opgaven van de energietransitie zijn ook in de dorpen groot, zeker omdat grootschalige maatregelen als een warmtenet vaak niet haalbaar zijn.

Rol van de gemeente

De transitievisie warmte is het kader waarin we partijen (corporaties, andere vastgoedeigenaren en eigenaar-bewoners) duidelijkheid gaan geven over hoe de energietransitie in Leeuwarden vorm gaat krijgen. We verknoepen deze aan de plannen voor stedelijke vernieuwing, zodat we slimme verbindingen krijgen en

de maatschappelijke investeringen optimaal renderen. Daarnaast zijn we betrokken in de realisatie van warmtenetten in Leeuwarden en zetten we ons actief in om daarin samen te werken met corporaties en huurdersorganisaties.

Het succes van de energietransitie kan niet zonder de betrokkenheid en inbreng van bewoners. Vooral waar het gaat om de doelgroep kwetsbare huurders voelen we een medeverantwoordelijkheid om hun hierin te ondersteunen.

Onze rol is zeer groot waar het gaat om klimaatadaptatie en vergroten biodiversiteit. Dit betreft in hoofdzaak de inrichting van de openbare ruimte. We gaan met de corporaties en huurders het gesprek aan over hoe de gebouwen en de percelen van de corporaties een bijdrage kunnen leveren aan deze thema's. We moeten onze ambities hierover de komende jaren verder uitwerken. Dit geldt ook voor het onderwerp circulair bouwen.

⁹ Los van een sedumbedekking, gaan we ervan uit dat alle daken van de corporaties op termijn nuttig gebruikt worden. Bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen, zonneboilers of wellicht kleine windturbines of het realiseren van een dakterras.



5. voldoende aanbod

In dit hoofdstuk staat het aanbod van sociale huurwoningen centraal: hoeveel woningen zijn waar nodig en hoe kunnen we dit realiseren?



Ambitie voldoende passend aanbod

Elk huishouden dat een beroep moet of wil doen op een huurwoning moet binnen een redelijke termijn een passende huurwoning toegewezen krijgen, waarbij voldoende keuzevrijheid noodzakelijk is. Huishoudens die geen eigen dak boven het hoofd hebben of dit dreigen te verliezen, krijgen urgentie. Voor het realiseren of in stand houden van gemengde buurten is het mogelijk om sommige doelgroepen tijdelijk voorrang te verlenen.

Definiëring:

Wij vinden een buurt gemengd wanneer de woningvoorraad voor 30% tot maximaal 50% bestaat uit sociale huur tot een huurprijs van € 663,40¹⁰ en dat de huurders van deze woningen een gevarieerd inkomen tot aan € 43.574 hebben.

Realisatie van gemengde buurten

Momenteel is het aanbod van sociale huur, zowel in eigendom van de corporaties als particuliere verhuurders, ongelijk verdeeld over de stad. In bijlage 4 hebben we hiervan een overzicht opgenomen. Er is een aantal gebieden waar het aanbod van corporatiewoningen nihil is. Gemengde buurten ontstaan niet vanzelf en bestaande gemengde wijken worden door onder andere gentrificatie¹¹ eenzijdiger. Uitvoering van deze ambitie betekent dat we langzamerhand de samenstelling van de buurten in de stad gaan veranderen. De tijdshorizon hiervan ligt ver voorbij 2030.

We kiezen voor de volgende inzet:

- *In buurten in de bestaande stad waar meer dan 50% van de woningvoorraad uit sociale huur (corporatie en particulier) bestaat, willen we dit percentage onder de 50% brengen. We werken daar niet meer mee met het uitbreiden van de voorraad sociale huurwoningen. Daarnaast gaan we indien mogelijk in deze buurten de koopwoningvoorraad afschermen voor opkoop door particuliere verhuurders¹². Dit werken we verder uit in het programma stedelijke vernieuwing en in het geactualiseerde Afwegingskader Woningbouw.*
- *In buurten waar de woningvoorraad uit minder dan 30% sociale huurwoningen bestaat, faciliteren we de corporaties 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. Dit werken we verder uit in het programma stedelijke vernieuwing en in het te actualiseren Afwegingskader Woningbouw.*
- *De uitleglocaties moeten voor minimaal 15% tot 30% bestaan uit sociale huurwoningen corporaties. We stellen de corporaties in staat deze aantallen te realiseren. Daarnaast is er ruimte voor toevoegingen in de particuliere huur tot 50%. Dit werken we verder uit in het te actualiseren Afwegingskader Woningbouw.*
- *Herstructurering van complexen en buurten mag niet leiden tot een afname van het bezit van de corporaties: eerst nieuwbouw en dan pas sloop.*

Realiseren van voldoende aanbod

Er zijn in Leeuwarden circa 25.000 huishoudens¹³ die qua inkomen een beroep op huurtoeslag kunnen doen. Een deel van deze doelgroep woont in een koopwoning, een deel in een particuliere huurwoning en het merendeel in een corporatiewoning. Zolang een actief woningzoekende binnen een jaar een passende woning kan vinden, ontbreekt de autonome noodzaak tot het toevoegen van woningen door de corporaties¹⁴. De keuze voor de ongedeelde stad betekent echter dat het aanbod van de corporaties zal moeten toenemen.

¹⁰ Voor 2020 is de zogenaamde tweede aftoppingsgrens vastgesteld op een huur van € 663,40. Corporaties moeten drie of meerpersoonshuishoudens die recht hebben op huurtoeslag, toewijzen aan huurwoningen onder deze grens. Zie ook bijlage 5 voor een toelichting hoe passend toewijzen en huurprijzen werken.

¹¹ Gentrificatie is het proces waarbij hogere inkomens in bestaande buurten instromen en dat als gevolg hiervan het aandeel lagere inkomens daalt; soms is dit een bewust resultaat van ingrepen en soms het resultaat van marktwerking.

¹² Dit is het zogenaamde buy-to-let, waarbij koopwoningen worden opgekocht door particulieren of bedrijven, om vervolgens te verhuren. Het Rijk ontwikkelt hier specifieke wetgeving voor.

¹³ Cijfers uit 2018, bron www.waarstaatjegemeente.nl

¹⁴ De doelgroep groeit en krimpt naar gelang de economische situatie. Voor onderbouwing cijfers: zie woningmarktonderzoek Leeuwarden 2019.

- We hebben afspraken met de corporaties en de huurdersorganisaties over het bijhouden van de vraagdruk.
- We hanteren een sociale grondprijs voor realisatie van sociale huurwoningen.
- We kijken bij de vraagdruk nadrukkelijk ook naar de situatie in andere gemeenten in Fryslân. We willen met de gemeenten in Fryslân afspraken maken over het uitbreiden van het aanbod sociale huurwoningen in de andere stedelijke gebieden.

Uitbreiden aanbod voor laagste inkomens

Zoals uit de cijfers blijkt huurt een substantieel deel van de laagste inkomens momenteel een woning bij een particuliere verhuurder. Waar het gaat om kwetsbare huishoudens is dat niet altijd gewenst. De reden daarvoor is dat het aanbod in de corporatiesector diverser en meer betaalbaar is. Maar ook dat we met de corporaties goede afspraken hebben over vroegsignalering van schulden. Zie ook het hoofdstuk over betaalbaarheid en het hoofdstuk over kwetsbare doelgroepen. We zullen inzicht moeten krijgen over de omvang van deze doelgroepen en wat dit betekent voor het aantal corporatiewoningen.

We gaan met corporaties, huurdersorganisaties en aanbieders van zorg en begeleiding onderzoeken welke kwetsbare huishoudens beter in een corporatiewoning kunnen wonen, hoeveel dat er zijn en hoe we dat kunnen realiseren.

Verbreiding van de doelgroep corporaties

Momenteel stromen vooral de allerlaagste inkomens in bij de corporatiesector in. Dit betekent dat de inkomensgroep die huurt bij de corporatie snel eenzijdiger wordt. Dit is in het kader van de ongedeelde stad ongewenst. We vinden het voor de leefbaarheid van buurten en complexen juist gewenst dat er een bredere mix van inkomensgroepen een plek bij de corporatie weet te vinden. Dit loopt dan tot de inkomensgrens van € 43.574. We kennen de redenen waarom deze doelgroep niet voor de corporatie kiest nog onvoldoende. We willen de corporaties de ruimte bieden om te experimenteren om hogere inkomensgroepen (dan de corporatie nu weet te vinden) aan zich te binden. We voorzien op termijn dat dit tot een aanmerkelijke toevoeging van corporatiewoningen kan leiden.

Corporaties krijgen de ruimte op verschillende wijze de hogere inkomensgroepen aan zich te binden. Bijvoorbeeld door een gedifferentieerd toewijzingsbeleid waarbij in complexen of buurten de hogere inkomens tijdelijk voorrang krijgen, of door in buurten woningen tijdelijk in de directe huur te brengen. We gaan dit nader met corporaties en huurdersorganisaties uitwerken in de meerjarenaafspraken en in het programma stedelijke vernieuwing.

Actief toewijzingsbeleid voor de ongedeelde stad

De ongedeelde stad betekent niet alleen dat buurten een gezonde mix van inkomensgroepen moeten kennen, maar ook een mix van verschillende type huishoudens: van alleenstaand tot gezin, van starter tot senior. Zolang alle doelgroepen van de corporatie nog voldoende keuzevrijheid hebben en de zoekduur nog onder de norm van 1 jaar ligt, is er ruimte om te differentiëren per buurt of complex. We vinden het belangrijk dat dit in samenspraak met de buurtbewoners plaatsvindt. Leefstijl als toewijzingscriterium is wat ons betreft ook mogelijk. Het kan in uitzonderlijke gevallen nodig zijn om vanwege leefbaarheid van buurten in te grijpen in de samenstelling van buurten. Het differentiëren in toewijzingsbeleid per gebied is altijd tijdelijk.

- We gaan dit nader met corporaties en huurdersorganisaties uitwerken in de meerjarenaafspraken en in het programma stedelijke vernieuwing.
- Wanneer het nodig is, zal ook de gemeente de wettelijke instrumenten van de Huisvestingswet, de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek¹⁵ (Rotterdamwet) en eventuele andere nieuwe wetgeving inzetten om actief te sturen op de samenstelling van buurten en dorpen.

Actief toewijzingsbeleid voor specifieke woonvormen

Corporaties hebben in hun bezit ook specifieke woonvormen. Het gaat dan om bijvoorbeeld kleinere en goedkope woonruimte voor jongeren. Aangepaste woningen in het kader van de Wmo moeten in beginsel worden toegewezen aan huishoudens die deze aangepaste woningen nodig hebben. De corporaties Habion en Woonzorg Nederland zijn zelfs statutair verplicht om woonruimte voor (kwetsbare) senioren te bieden. Maar het gaat ook om het toewijzen van woonruimte bij gemeenschappelijk wonen of standplaatsen van woonwagens. Het hanteren van specifieke toewijzingscriteria is in dit soort gevallen gerechtvaardigd, zolang toewijzing transparant plaatsvindt.

We werken met de corporaties en huurdersorganisaties in de meerjarenaafspraken verder uit voor welke woonvormen er afwijkende toewijzingscriteria nodig zijn.

Urgentie

Het grote belang van het hebben van een eigen dak boven het hoofd kan niet voldoende benadrukt worden. Het hebben van een eigen huis, dat ook een thuis is, is de grondslag om een bestaan op te bouwen of juist te behouden. Om persoonlijke of maatschappelijke redenen kan iemand acuut een (andere) woning nodig hebben, maar dat zelf niet kunnen organiseren. In deze gevallen is het toegestaan om woningzoekenden met urgentie te huisvesten. Dit in het besef dat hierdoor de keuzevrijheid van regulier woningzoekenden verkleind wordt. Het is belangrijk dat er voldoende aanbod voor regulier woningzoekenden overblijft. We hanteren hiervoor de norm dat niet meer dan 15% van het vrijkomende aanbod aan urgente woningzoekenden wordt toegewezen; urgentie moet altijd de uitzondering blijven. Het verkrijgen van urgentie gaat gepaard met extra eisen aan de woningzoekende zelf en/of ook aan de instelling waar de woningzoekende nog woont. Dit betekent dat er goede afspraken over de uitstroom nodig zijn, zodat zoveel mogelijk personen via de normale toewijzing een woning kunnen vinden.

We hanteren de volgende norm voor urgentie:
Een urgente woningzoekende¹⁶ moet binnen drie maanden een passende woonruimte door de corporatie toegewezen krijgen.

Er zijn de volgende doelgroepen die onder voorwaarden voor urgentie in aanmerking kunnen komen:

1. Vanwege het bieden of geven van mantelzorg
2. Die uit een blijf-van-mijn-lijf huis komen
3. Statushouders
4. Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen
5. Uitstroom Maatschappelijke Opvang
6. Uitstroom Beschermd Wonen
7. Uitstroom jeugdhulpinstelling
8. Vanwege herstructurering
9. Maatwerk.

De Huisvestingswet 2014¹⁷ verplicht het college om te laten voorzien in de huisvesting van vergunninghouders (= statushouders). De meeste statushouders zijn in de eerste jaren afhankelijk van een uitkering, vandaar dat huisvesting door corporaties voor de hand ligt. Omdat de aan de gemeente toegewezen statushouders binnen

korte tijd gehuisvest moeten worden, komt deze doelgroep altijd in aanmerking voor urgentie. In bijlage 1 (definities) worden de overige doelgroepen nader toegelicht.

- We gaan met de corporaties en huurdersorganisaties het onderwerp urgentie verder uitwerken in de meerjarenaafspraken.
- We onderzoeken of het instellen van een (urgentie) verordening op basis van de Huisvestingswet 2014 wenselijk is.

Realiseren van bijzondere woonvormen

De samenleving was altijd al divers en dit is in de afgelopen decennia verder toegenomen. Er zijn nieuwe samenlevingsvormen en de culturele achtergrond van Nederland is meer divers. Het huidige woningaanbod in de sociale huur kan niet in alle verschillende woonbehoeften voorzien. We vinden het belangrijk dat het aanbod diverser wordt, zodat beter wordt aangesloten op de woonvraag van meer huishoudens. We zien dit specifiek (maar niet exclusief) in de onderstaande drie segmenten. We vinden het daarbij belangrijk dat initiatieven wel levensvatbaar zijn:

1. Gemeenschappelijk wonen.
2. Wooncoöperaties.
3. Woonwagens.

In bijlage 1 (definities) hebben we de verschillende categorieën verder toegelicht.

We maken in de meerjarenaafspraken afspraken over het nader onderzoeken van de vraag naar deze specifieke woonvormen en de wijze waarop we levensvatbare initiatieven kunnen ondersteunen. Waar dat kan en gewenst is, faciliteren we levensvatbare initiatieven met ruimte op gemeentelijk grondeigendom.

Aanbod particuliere verhuur

Het aanbod sociale huurwoningen in eigendom van de corporaties is in principe meer dan voldoende. De particuliere verhuur vervult haar functie in het soepel laten functioneren van de woningmarkt in de meeste buurten al maximaal. We zien een grotere rol voor particuliere verhuur in het segment boven de liberalisatiegrens van € 737,14.

In het geactualiseerde Afwegingskader Woningbouw zullen we nader bepalen waar er ruimte is voor particuliere verhuur en de voorwaarden waaronder we daar aan meewerken. In wijken waar het aanbod sociale huur (corporatie en particulier) nu al boven de 50% ligt, werken we niet mee aan het toevoegen van extra

¹⁵ De Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om voor 4 jaar bepaalde wijken aan te wijzen waar extra regels voor woningtoewijzing gelden. Wanneer minimaal 25% van de bewoners van een wijk niet-actief respectievelijk werkloos is en het aantal huishoudens met een laag inkomen 45% van het inwonertal van de wijk vormt, is de wet te benutten. De betreffende wijk kan dan als zogenaemde kanszone worden aangewezen en aan nieuwkomers die minder dan zes jaar ingezetenen zijn van de regio kunnen inkomenseisen worden gesteld voordat men zich in de wijk kan vestigen.

¹⁶ De Het gaat hier in beginsel om woningzoekenden die een inkomen hebben tot € 43.574. In uitzonderlijke gevallen kan hier van afgeweken worden.

¹⁷ Deze verplichting volgt uit artikel 28 Huisvestingswet 2014

particuliere verhuur. We willen mede hierover afspraken maken met de grotere particuliere verhuurders.

Dorpen

Momenteel is er geen aanleiding om het aanbod sociale huurwoningen in de dorpen te verkleinen. Het aanbod kan wel diverser worden. De toegankelijkheid van de huur in de dorpen willen we vergroten voor huishoudens met een binding met wonen in het dorp. Het aanbod huurwoningen in de hele gemeente is voldoende groot; we willen voorkomen dat het beperkte aanbod huurwoningen in de dorpen toegewezen wordt aan huishoudens die hier niet expliciet voor kiezen. Wanneer de vraag naar huurwoningen groeit, bieden we ook aan particuliere verhuurders ruimte om hierin te voorzien.

Rol van de gemeente

Het is in het algemeen belang dat vraag en aanbod goed op elkaar afgestemd zijn. Het realiseren van de ongedeelde stad betekent dat elders in de gemeente voldoende ruimte beschikbaar moet zijn voor nieuwbouw door de corporaties. Daar zetten we ons actief voor in, door enerzijds een deel van onze eigen gronden beschikbaar te stellen en hierbij een sociale grondprijs te rekenen. Maar ook door de verplichting op te nemen dat bij transformatie in de bestaande stad er een percentage sociale huur gerealiseerd moet worden. Om dit goed vorm te geven, is inbedding in een programma stedelijke vernieuwing nodig en nadere uitwerking in het geactualiseerde Afwegingskader Woningbouw.

Waar het gaat om de bevolkingssamenstelling van buurten en dorpen, hebben we met deze visie aangegeven welke ambities wij hebben. We gaan dit in nader overleg met de corporaties en huurdersorganisaties verder uitwerken waar dit het inzetten van voorrang betreft. De corporaties krijgen met deze visie ruimschoots de volkshuisvestelijke vrijheid om dit breed in te zetten. Dit betreft in het bijzonder ook hun inzet om hogere inkomens binnen de volkshuisvesting aan te trekken en te behouden in hun woningvoorraad.

Vanwege het belang van de cliënten, maar ook in het kader van een effectieve inzet van maatschappelijke middelen, is het nodig dat een groep huishoudens met urgentie gehuisvest wordt. Met deze visie geven we aan welke doelgroepen met urgentie gehuisvest moeten worden. Het is nodig dat we hierover met partijen nadere afspraken maken, waar het gaat om draagkracht en draagvlak in buurten, maar ook waar het gaat om zorg en begeleiding (zie verder Hoofdstuk 7: Als wonen niet vanzelfsprekend is).

Indien nodig zijn we als gemeente bereid het beschikbare publiekrechtelijk instrumentarium (Huisvestingswet, Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek et cetera) in te zetten.

6. oud worden in de eigen woning

In dit hoofdstuk belichten we de effecten van de vergrijzing en welke opgaven voor de volkshuisvesting eruit rollen.



Ambitie vergrijzing

Huurders in de sociale woningvoorraad moeten op fijne en waardige wijze oud kunnen worden in hun eigen woning of buurt. Wanneer het niet wenselijk is om in de eigen woning te blijven, moeten bewoners in staat zijn te verhuizen naar een passende woning in een passende woonomgeving.

Ontwikkeling vergrijzing

In Leeuwarden neemt zoals in de rest van Nederland het aantal ouderen toe. In de sociale huursector groeit het aantal ouderen sneller dan in de koopsector. We zien dat vooral in de dorpen het aantal oudere huurders snel toeneemt. We definiëren daarbij een oudere als iemand van boven de 75 jaar. Vanaf 85 jaar neemt de kwetsbaarheid snel toe.

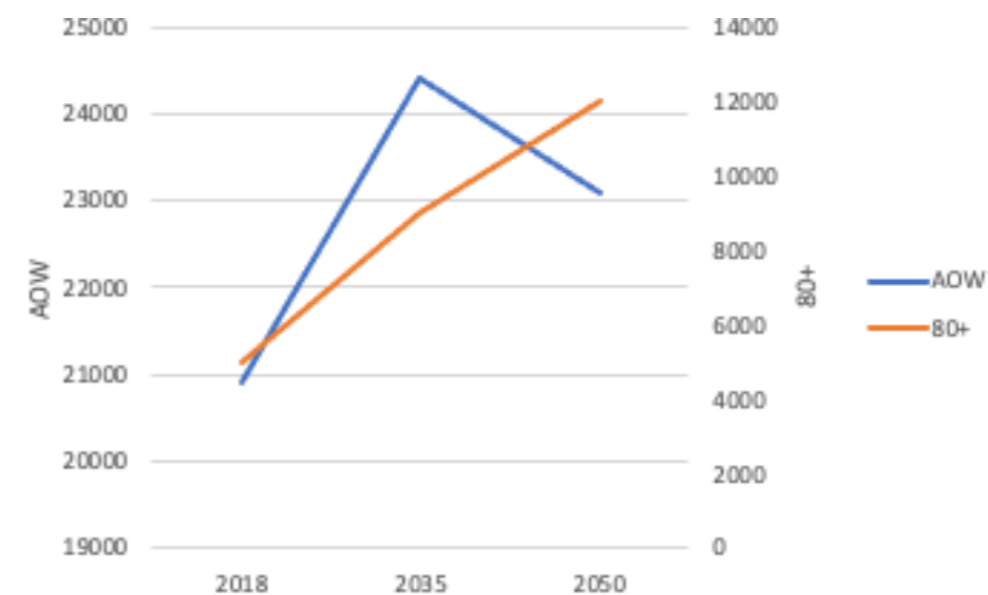
Het aantal huishoudens met AOW groeit de komende jaren sterk, met meer dan 3.000 in de komende tien jaar. Landelijke cijfers over 80+ geven aan dat deze groep groeit van 5.000 in 2018, naar 9.000 in 2035 en 12.000 in 2050.

We kijken periodiek naar de bevolkingsontwikkeling.

Voldoende geschikte woningen om langer thuis te blijven wonen

Het beleid is erop gericht om iedereen in staat te stellen zo lang mogelijk in de eigen woning te blijven wonen. Ook voor ouderen geldt dit. We vinden het belangrijk dat oudere huurders in staat zijn om op een waardige wijze zelfstandig te kunnen blijven wonen, als onderdeel van de ongedeelde stad. Dit betekent dat ouderen ook voldoende in staat zijn mee te doen in de samenleving. Dit is niet vanzelfsprekend. Het betekent in de eerste plaats voldoende passende woningen om zelfstandig te blijven wonen. Dit zijn woningen waar ook oudere bewoners met kleine lichamelijke gebreken zich goed kunnen redden. Momenteel zijn er qua aantal voldoende geschikte woningen in de gemeente, maar woont de doelgroep er niet altijd of ontbreekt een geschikte woning in de directe omgeving.

We spreken met de corporaties en huurdersorganisaties af hoeveel geschikte woningen waar nodig zijn, zodat bij herstructureringen en nieuwbouw voldoende geschikte woningen beschikbaar komen. We gaan ervan uit dat de specifieke ouderencorporaties hun woningaanbod moderniseren, uitbreiden en ruimtelijk spreiden zodat het bijdraagt aan gemengde buurten.



Figuur 2: Regionale bevolkingsprognose ontwikkeling AOW-ers en 80+ voor Leeuwarden (PBL, 2018)

Geschikte woonomgeving

Voorwaarden voor langer thuis wonen zijn voldoende voorzieningen in de buurt en dat deze voor de oudere bewoner goed toegankelijk zijn of wanneer voorzieningen op afstand liggen, de bereikbaarheid hiervan goed georganiseerd is. Corporaties en de gemeente kunnen sturen op een aantal voorzieningen, maar niet op alle. Zonder geschikte voorzieningen is het niet mogelijk om op waardige wijze te kunnen blijven wonen. Er moet bijvoorbeeld voldoende aanleiding zijn voor ontmoeting in de nabije omgeving om de leefbaarheid te vergroten en de eenzaamheid te verkleinen.

We spreken met de corporaties en huurdersorganisaties en met relevante andere partijen af waar we het aanbod van passende woningen willen uitbreiden. We gaan dit waarschijnlijk ook uitwerken in het geactualiseerde Afwegingskader Woningbouw. In gebieden waar het voorzieningenniveau niet compleet is, willen we met partijen bekijken of en zo ja, hoe we het voorzieningenaanbod kunnen vergroten of toegankelijker maken.

Verhuizen vereenvoudigen

Het is niet altijd mogelijk om in de eigen woning oud te worden: de woning of woonomgeving kan ongeschikt zijn of er is te veel zorg nodig. In die gevallen willen we oudere huurders in staat stellen – en soms verleiden – om tijdig de stap te zetten naar een betere woning en woonomgeving. Obstakels die dit in de weg kunnen staan willen we wegnemen. Dit kan bijvoorbeeld onwetendheid zijn over het beschikbare aanbod. Soms zijn het financiële barrières, zoals een hogere huur of de kosten van de verhuizing zelf. Wanneer we er in slagen kwetsbare oudere huishoudens eerder naar een meer passende woning te laten verhuizen, ontstaat ook ruimte in de reguliere woningmarkt.

We gaan met corporaties, huurdersorganisaties en andere relevante partijen afspraken maken over hoe we kwetsbare oudere huurders zo goed mogelijk kunnen ondersteunen bij het tijdig verhuizen naar een passende woning.

Specifieke woonvormen

De afgelopen jaren zijn er landelijk veel nieuwe woonvormen voor senioren ontstaan, waarmee voorzien wordt in specifieke woonbehoeftes, zoals bijvoorbeeld Knarrenhof, gemeenschappelijk wonen, nieuwe vormen van woon-zorgcomplexen, et cetera. Met deze vernieuwing wordt beter voorzien in de vraag van ouderen. Ook zien we dat deze nieuw alternatieven beter passen in de filosofie van de ongedeelde stad, omdat een mix van leeftijdsgroepen er een plek weet te vinden, de complexen minder omvangrijk zijn en beter geïntegreerd in de omgeving. Tegelijkertijd is de vraag naar de klassieke complexen sterk afgenomen. Het is duidelijk dat deze complexen op korte termijn

gemoderniseerd moeten worden of vervangen door eigentijdse varianten. We gaan ervan uit dat bij substantiële transformatie en nieuwbouw, er ook specifieke ouderenhuisvesting wordt toegevoegd.

We spreken met corporaties en huurdersorganisaties af welke nieuwe woonvormen wenselijk zijn en hoe we deze kunnen realiseren. We verwachten dit uit te gaan werken in het te actualiseren Afwegingskader Woningbouw. We gaan met onder andere Woonzorg Nederland afspraken maken over het toevoegen van specifieke ouderenhuisvesting bij transformatie- en in nieuwbouwlocaties.

Ouderen in de particuliere huursector

De particuliere huurmarkt bedient ook een deel van de markt voor ouderen. Het woningmarktonderzoek laat zien dat op 1 januari 2018 er 1.270 alleenstaande 65-plussers en 470 stellen 65-plus in de particuliere markt wonen. Dit is qua percentages redelijk vergelijkbaar met de sociale huur. Een belangrijk deel van de ouderen woont al langere tijd naar tevredenheid in een particuliere huurwoning en heeft hier toentertijd ook bewust voor gekozen. Het betreft dan vaak bezit van institutionele beleggers.

Wanneer er particuliere initiatieven zijn voor specifieke ouderenhuisvesting in de duurdere huur, kijken we per project of het gewenst is dat een deel van het programma in de sociale huur wordt toegevoegd. We kijken hiermee bewust af van de algemene stelregel van 20% sociale huur bij transformatie. Dit heeft te maken met het gegeven dat in specifieke seniorenhuisvesting aanvullende dienstverlening wordt aangeboden die qua prijsniveau niet haalbaar is voor de doelgroep die aangewezen is op een sociale huurwoning.

Dorpen

We zien dat de vergrijzing het eerst komt in de dorpen en dan binnen de dorpen ook nog in de sociale huursector. Dit vraagt de komende decennia extra aandacht. Ook in de dorpen moeten senioren op een passende wijze gehuisvest worden, zodat deze doelgroep kan blijven meedoen in de samenleving. Bij aanpassing van de voorraad huurwoningen in de dorpen wordt de behoefte naar en mogelijkheden tot realisatie van zorgbestendige woningen onderzocht. In de grotere kernen willen we meewerken aan specifieke ouderenhuisvesting.

Rol van de gemeente

Kwetsbare ouderen zijn een doelgroep die extra aandacht en ondersteuning vanuit de gemeente krijgt.

Ten aanzien van de huisvesting bieden we vanuit de Wmo-ondersteuning in het aanpassen van de eigen woning, ook wanneer dit een woning van een corporatie of particuliere verhuurder is. Ook bieden we ruimte om het aantal specifieke woonvormen voor ouderen verder te laten groeien. Wanneer het gaat om particuliere initiatieven, gaan we er in beginsel van uit dat er minimaal 20% in de sociale huur wordt toegevoegd.

De gemeente is ook in hoofdzaak verantwoordelijk voor de ondersteuning van ouderen. Het betreft huishoudelijke hulp en maatschappelijke ondersteuning. Door de groei van het aantal huishoudens dat hier een beroep op doet, moeten we kijken hoe we dit organiseren zodat elke oudere toegang heeft en we tegelijkertijd hoogwaardige ondersteuning en hulp kunnen bieden.

Waar het gaat om het ondersteunen van ouderen om tijdig te verhuizen naar een geschikte woning in een geschikte woonomgeving, zullen we onze rol en die van onze andere partners de komende jaren nader moeten uitwerken. We zien hier voor onszelf sowieso een regierol weggelegd.

7. wanneer wonen niet vanzelfsprekend is

Dit hoofdstuk gaat over het huisvesten van kwetsbare doelgroepen. Deze groep gaat de komende jaren verder toenemen in de sociale huurvoorraad en dit vraagt van alle betrokkenen extra inzet.



Ambitie huisvesten kwetsbare doelgroepen

Wonen is een basisbehoefte waarin altijd moet worden voorzien. Iedereen moet kunnen meekomen en meedoen in de samenleving en daaraan willen via de volkshuisvesting bijdragen. We vinden dat alle kwetsbare doelgroepen op passende wijze gehuisvest en ondersteund moeten worden, zodat zij op eigen wijze volwaardig kunnen meedoen in de samenleving.

Verschillen in kwetsbaarheid

Er zijn verschillende kwetsbare groepen op de woningmarkt met elk een eigen zorg- of ondersteuningsvraag. Er is onderscheid te maken tussen huishoudens die tijdelijke ondersteuning nodig hebben en doelgroepen die meer permanent geholpen moeten worden. Kwetsbaarheid komt in vele vormen voor. Er zijn veel factoren die ervoor kunnen zorgen dat een huishouden (tijdelijk) kwetsbaar is. Denk aan lichamelijke beperkingen, (chronische) psychische problemen, een verstandelijke beperking, psychosociale problemen, maar ook aan problemen op het gebied van inkomen en financiën, familie en sociale relaties, alcohol- en druggebruik. Zonder passende zorg of begeleiding is het voor deze doelgroep niet mogelijk om op waardige wijze mee te doen in de samenleving.

We gaan met corporaties, huurdersorganisaties en andere betrokkenen de zorg en begeleidingsvraag van de verschillende doelgroepen nader uitwerken in relatie tot de specifieke huisvestingsbehoefte per doelgroep. Daarbij hoort dat we een actueel en accuraat overzicht hebben van de huidige en de verwachte omvang van de verschillende groepen.

Iedereen woont in principe zelfstandig

De afgelopen jaren is het aantal van zorgaanbieders en het aanbod sterk toegenomen. Een deel van deze aanbieders biedt naast zorg ook wonen aan. Er is een kluwen aan woonzorgcombinaties ontstaan. Het merendeel van de doelgroep kwetsbare huishoudens is gebaat bij een eigen woning in een normale woonomgeving. Door de woonzorgcombinaties woont een deel van de kwetsbare huishoudens niet zelfstandig waar dat qua problematiek prima zou kunnen. Daarom hanteren we voor het beoordelen van het zorgaanbod de volgende definitie van zelfstandig wonen in een reguliere woning:

1. Een reguliere woning is een woning waarin eenieder op normale wijze kan wonen en er achter de eigen voordeur geen sprake is van op zorg of begeleiding gerichte faciliteiten (denk aan gemeenschappelijke keuken, kantoren).
2. De bewoner is in staat zelfstandig te wonen zonder dat hiervoor 24 uur zorg of begeleiding nodig is.
3. Er is geen sprake van dat het gebruik van de woning is gekoppeld aan het verkrijgen van zorg of begeleiding (koppelbeding).

Indien niet aan deze drie voorliggende kenmerken wordt voldaan, is sprake van een vorm van woon-zorgcomplex of begeleid wonen. We hebben dit in bijlage 1: definities verder uitgewerkt.

We gaan de definitie van zelfstandig wonen met partijen verder uitwerken, inclusief eventuele toegestane afwijkingen. We gaan dit dusdanig vastleggen (b.v. in bestemmingsplannen, aanbestedingsregels) dat we hierop kunnen handhaven.

Sleutelrol voor corporaties

Een groot deel, maar niet alle kwetsbare huishoudens wonen in een sociale huurwoning van de corporaties. Wij gaan ervan uit dat op termijn vrijwel alle kwetsbare huishoudens of bij een corporatie wonen of bij een specifieke zorgaanbieder waarmee we goede afspraken maken over de combinatie wonen en zorg. Er is een aantal redenen voor de grote rol van de corporaties. Allereerst kennen de corporaties een zeer gematigd huurprijsbeleid, waardoor wonen bij de corporaties betaalbaar is. Ten tweede kunnen we met de corporaties indien nodig afspraken maken over het mengen van verschillende doelgroepen in de buurten. Tot slot maken we met corporaties afspraken over hoe zorg en begeleiding georganiseerd is voor specifieke doelgroepen.



Corporaties krijgen de ruimte om hun woningaanbod te vergroten om hiermee een groter deel van de kwetsbare huishoudens te kunnen huisvesten. Met buurgemeenten maken wij afspraken over de uitstroom en opvang van specifieke kwetsbare doelgroepen, bijvoorbeeld de uitstroom van Beschermd wonen. Hiermee bieden we deze huishoudens de keuzevrijheid om ook in andere delen van deze provincie te wonen.

Draagkracht van buurten

In het kader van de ongedeelde stad is het gewenst dat alle kwetsbare huishoudens volwaardig kunnen meedoen in de samenleving. Dit betekent dat kwetsbare huishoudens in reguliere huizen gehuisvest zijn. De meeste kwetsbare huishoudens krijgen op reguliere wijze een huurwoning toegewezen. We willen voorkomen dat in bepaalde buurten de sociale draagkracht overschreden wordt; buurten moeten in staat zijn om kwetsbare huishoudens goed op te vangen. De corporaties leveren met hun leefbaarheidsbudget daarin een belangrijke bijdrage.

We gaan met corporaties, huurdersorganisaties en andere betrokkenen afspraken maken over hoe we ervoor zorgen dat de draagkracht van buurten voldoende krachtig is. Dit belangrijke onderwerp werken we in het nieuwe programma stedelijke vernieuwing verder uit. We stemmen onze inzet op het gebied van leefbaarheid af met die van de corporaties.

Zelfstandig wonen ondersteunen

Het kenmerk van kwetsbare huishoudens is dat er tijdelijk of permanent ondersteuning nodig is. Dat kan ondersteuning zijn qua zorg of – vaker – in begeleiding. Deze begeleiding is cruciaal om kwetsbare huishoudens zelfstandig te laten wonen. Maar dit is ook noodzakelijk voor het krijgen of behouden van de draagkracht van buurten. De ondersteuning kan veel verschillende vormen aannemen. Het begint ermee dat uitstroom naar een reguliere woning vergezeld gaat met een warme overdracht en/ of samenwerking met de betrokken zorginstelling of maatschappelijke begeleider. Binnen deze overdracht wordt meegenomen op welke wijze de ondersteuning of begeleiding is georganiseerd.

We gaan met corporaties, huurdersorganisaties en andere betrokkenen verder uitwerken welke doelgroep welke ondersteuning nodig heeft en afspraken maken die ervoor zorgen dat zorg en begeleiding optimaal geleverd kunnen worden. Een warme overdracht is noodzakelijk.

Ondersteuning financiële zelfstandigheid

Veel kwetsbare huishoudens zijn ook in financieel opzicht kwetsbaar, omdat ze afhankelijk zijn van een uitkering of een laagbetaalde baan, maar ook omdat veel kwetsbare huishoudens het lastig vinden het huishoudboekje kloppend te houden. Dat betekent dat

het betaalarisico bij deze doelgroepen hoog is. We vinden het belangrijk dat huisuitzettingen voorkomen worden, omdat het mogelijke verlies van de eigen woning alle andere problemen ernstig vergroot. Het betekent ook dat we deze huishoudens in staat moeten stellen financieel volwaardig te participeren in de samenleving.

We maken met corporaties, huurdersorganisaties en andere betrokkenen afspraken over vroegsignalering van schulden. Daarnaast hebben we afspraken over lage woonlasten en zetten we instrumenten in om de financiële weerbaarheid van huishoudens te vergroten.

Voorkomen woonoverlast

Een klein deel van de kwetsbare huishoudens veroorzaakt door het gedrag (onacceptabele) overlast voor burens en buurtbewoners. De impact voor burens en buurt is groot. Op huishoudens die willens en wetens overlast veroorzaken wordt strikt gehandhaafd. Huishoudens die onbewust woonoverlast veroorzaken, hebben adequate zorg- en begeleiding nodig.

We gaan met corporaties, huurdersorganisatie en andere betrokkenen afspraken maken over een sluitende aanpak van woonoverlast, waarbij de focus ligt op het voorkomen hiervan.

Specifieke woonvormen

Hoewel het zelfstandig wonen van iedereen voorop staat, is het voorstelbaar dat specifieke woonvormen beter aansluiten bij de behoeften en mogelijkheden van een specifieke doelgroep. Dan is het mogelijk om af te wijken van de algemene stelregel van zelfstandig wonen en wordt met partijen gezocht naar een andere, meer passende woonvorm.

We gaan met corporaties en huurdersorganisaties en andere betrokkenen inventariseren of er categorieën kwetsbare huishoudens zijn die het best geholpen zijn met een eigen, afwijkende woonvorm en zo indien deze woonbehoefte er is, hoe we deze het beste kunnen realiseren.

Huisvesting kwetsbare jongeren

Een bijzondere categorie zijn de kwetsbare jongeren. Deze groep bestaat uit jongeren die uit de jeugdhulp stromen en uit voormalige alleenstaande minderjarige vluchtelingen. Een reguliere huurwoning is voor hen vaak geen passende huisvesting. Dit heeft in de eerste plaats te maken met de extra financiële kwetsbaarheid van deze doelgroep: feitelijk kan een jongere niet meer dan € 250 aan huur betalen. Ten tweede is het voor deze kwetsbare jongeren vaak nodig om voor een langere periode ondersteuning te krijgen, op het vlak van zelfstandig wonen maar ook het volgen van een opleiding of het werken. Ook vanuit dat oogpunt is een andere woonvorm gewenst.

We maken met de corporaties en specifieke

zorgaanbieders afspraken over het toevoegen van specifieke woonvormen voor jongeren. Gelet op de kenmerken van de doelgroep is het hierbij mogelijk om kleinere zelfstandige woningen (kleiner dan 65 m²) of onder voorwaarden onzelfstandige woonruimte toe te voegen. Het is hiervoor nodig om goed zicht te hebben op de (verwachte) omvang van de doelgroep en goede afspraken te maken over toezicht en begeleiding.

Kwetsbare huishoudens in de particuliere huur

Momenteel wonen nog veel kwetsbare huishoudens in de particuliere huur. We zien in de praktijk dat deze kwetsbare huishoudens in particuliere huur eerder in de problemen komen door bijvoorbeeld verhoging van de huurprijzen. We willen op termijn naar een situatie waarin alle kwetsbare huishoudens gehuisvest zijn door corporaties, maatschappelijke organisaties of zorgaanbieders waarmee we sluitende afspraken hebben. Het zal een tijd duren voordat alle kwetsbare huishoudens in een geschikte woning te huisvesten zijn. Waar er in de tussentijd problemen zijn (woonoverlast, uitbuiting) grijpen we in.

We willen met particuliere verhuurders en andere betrokkenen afspraken maken over voldoende begeleiding van kwetsbare doelgroepen.

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.

Rol van de gemeente

Met de groei van het aantal en de omvang van kwetsbare doelgroepen die zelfstandig wonen, is het nodig dat de gemeente de regie voert op het terrein wonen en zorg. Zo kunnen we ook kwetsbare doelgroepen in staat stellen om waardig en volwaardig deel te nemen aan de samenleving.

De gemeente is inmiddels (financieel) verantwoordelijk voor een groot deel van de geleverde zorg en begeleiding. Dit houdt onder andere in dat we voldoende inzicht hebben in de (verwachte) omvang van kwetsbare doelgroepen, hun behoeften en de

betrokken zorgaanbieders en begeleiders. We zorgen ervoor dat corporaties in staat worden gesteld om op passende wijze de doelgroep te huisvesten. Zeker voor de meeste kwetsbare doelgroepen betekent dit dat zorg en begeleiding altijd goed geregeld is, we flexibel zijn in het op- en afschalen van zorg/ begeleiding en dat er een duidelijk aanspreekpunt is.

We vinden het belangrijk dat er daadwerkelijke keuzevrijheid in het wonen is voor kwetsbare doelgroepen. Dit betekent dat er in de andere gemeenten in de provincie Fryslân voldoende passend aanbod beschikbaar moet zijn.



8. van visie naar uitvoering

In dit hoofdstuk geven we aan hoe we de verschillende ambities en doelen uit de volkshuisvestingsvisie gaan vertalen naar concrete acties.

Stip op de horizon

De ambities uit deze volkshuisvestingsvisie zijn omvangrijk en vergaand. Dit betekent dat realisatie ervan een grote inzet vraagt van een groot aantal partijen. Veranderingen in de woningvoorraad kunnen alleen plaatsvinden onder de voorwaarde dat er voldoende aanbod voor huurders is. Dit betekent dat er veel tussenstappen nodig zijn. De huidige financiële mogelijkheden van gemeente en corporaties staan spoedige realisatie van de ambities in de weg. Dit betekent dat we zoeken naar manieren om met minder inzet meer te realiseren, maar het betekent ook dat we nadrukkelijk naar het Rijk kijken. Het gaat dan om het afschaffen van de Verhuurdersheffing en andere fiscaal ongunstige regelingen die de corporaties financieel benadelen. Maar het gaat ook om hernieuwing van middelen voor stedelijke vernieuwing voor de gemeente, zodat wij in staat worden gesteld om de ambities op dit vlak te realiseren. We kijken ook waar slimme verbindingen te leggen zijn, zodat we investeringen op andere terreinen (bv. aanleg dieprijool) bijdragen aan de andere opgaven in de buurt.

Meerjarige afspraken en prestatieafspraken

Deze volkshuisvestingsvisie zal samen met relevante beleidsstukken van corporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk door partijen verwerkt worden in meerjarenafspraken. We gaan themagewijs concrete doelen benoemen die we in de periode tot en met 2025 willen realiseren. In de hoofdstukken in deze visie hebben we al aangegeven waarover wij met corporaties en huurdersorganisaties afspraken willen maken. Voor sommige onderdelen zullen ook andere betrokken partijen aanschuiven. De meerjarenafspraken zijn de basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. In de prestatieafspraken kunnen we samen met corporaties en huurdersorganisaties jaarlijks afspraken maken over de uitvoering van de meerjarenafspraken.

Verbinding andere beleidsstukken

De volkshuisvestingsvisie is rechtstreeks verknoopt met de volgende (nog op te stellen) beleidsstukken.

Afwegingskader wonen dorpen.

De volkshuisvestingsvisie geeft een aantal belangrijke ambities ten aanzien van de omvang en toegang tot de sociale huur in de dorpen. De uitwerking en verbinding met het bredere domein van wonen zal in

het Afwegingskader wonen dorpen plaatsvinden. Daarin geven we duidelijkheid over hoe het wonen zich in de dorpen kan ontwikkelen.

Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie zal de gemeente de visie op de gewenste ontwikkeling van het ruimtelijke domein integraal weergeven. Het is in de eerste plaats een politiek-bestuurlijk document dat het beleid voor de fysieke leefomgeving integraal omschrijft. Integraal betekent dat de visie betrekking heeft op alle terreinen van de fysieke leefomgeving, aansluitend bij de reikwijdte van de Omgevingswet. De ambities uit de volkshuisvestingsvisie worden hierin integraal meegenomen.

Hoewel het dus in de eerste plaats een politiek-bestuurlijk document betreft, is betrokkenheid vanuit het juridische zonder meer van belang. De omgevingsvisie biedt het beleidsmatige kader voor het omgevingsplan. Gemaakte keuzen in de visie sturen de in het omgevingsplan neer te leggen regels in meer of mindere mate afhankelijk van hoe globaal of gedetailleerd het beleid in de visie is. Ook biedt deze visie de samenhangende beleidsmatige basis voor inzet van juridische, financiële of andere instrumenten (convenanten, marketing, subsidiëring, handhaving, voorlichting etc.), om de in de visie vastgelegde beleidsdoelen na te streven.

Afwegingskader Woningbouw. Het huidige Afwegingskader Woningbouw dateert uit 2016. Wij zullen een geactualiseerd Afwegingskader Woningbouw maken. In het kader van de ongedeelde stad is dit een belangrijk document, omdat het zal aangeven waar ruimte is voor welk woonprogramma en aan welke woonvormen de gemeente wel of geen medewerking verleent. Ook verwachten we hierin aangescherpte kwaliteitseisen op te nemen over nieuwbouw.

Programma stedelijke vernieuwing. Realisatie van de ongedeelde stad vraagt om een behoorlijke transformatie van delen van de bestaande stad. We denken dat een type instrument als Programma Stedelijke vernieuwing nodig is om de ambities zoals benoemd in deze visie waar te maken. Het betreft dan niet alleen een fysiek programma (slopen, bouwen en transformeren van gebouwen), maar meer nog een sociaal programma.

Transitievisie Warmte. De gemeente zet de komende jaren een aantal belangrijke stappen om de energietransitie versneld te kunnen inzetten. Het bieden van duidelijkheid over de gewenste duurzame warmtebron per wijk en dorp is daarbij noodzakelijk. Dit bepaalt dan ook in belangrijke mate de prioritering

van gebieden om te transformeren in het kader van de ongedeelde stad.

Wonen en zorg. Op het vlak van wonen en zorg is nog veel in ontwikkeling. Het volkshuisvestingsbeleid is in belangrijke mate verbonden met onze inzet op het sociale domein. Hierin zijn verschillende beleidsonderdelen van belang: van grotere generieke beleidsstukken over b.v. de Wmo en armoedebeleid, tot specifieke inzet voor bepaalde doelgroepen (zoals statushouders). Tot bepaalde hoogte geldt dit ook voor het veiligheidsdomein. Zonder gecoördineerde inzet is het niet mogelijk om de ambities van de ongedeelde stad ook daadwerkelijk te realiseren.

Inzet gemeentelijk instrumentarium

De gemeente heeft een aantal instrumenten ter beschikking waarmee we de ambities uit deze visie kunnen realiseren, hetzij rechtstreeks hetzij indirect via onze partners.

De eerste is de instrumentenkoffer in het fysieke domein. Als grootgrondbezitter, ook in ontwikkellocaties, kunnen wij sturen op het woonprogramma dat gerealiseerd wordt. En daarmee kunnen we de condities scheppen om de ambities van de ongedeelde stad te realiseren. Door het bepalen van een sociale grondprijs wordt betaalbare sociale huur mogelijk. Ook heeft de gemeente uitgebreide bevoegdheden in het juridisch-planologische vlak. Hiermee kunnen we ongewenste ontwikkelingen keren en ruimte bieden aan gewenste ontwikkelingen. Het betreft zowel nieuwe ontwikkelingen als ook het handhaven op bestaande situaties. De mogelijkheden die de Huisvestingswet 2014 en aanpalende wetgeving bieden, gaan we ook inzetten voor het reguleren van de sociale woningmarkt. We onderzoeken nog of een huisvestingsverordening of urgentieverordening op basis van de Huisvestingswet nodig is.

Waar het gaat om het sociale domein is onze inzet zelfs nog groter. Voor een groot aantal onderdelen zijn wij systeemverantwoordelijke; armoedebeleid, Wmo, integratie, jeugd, Participatiewet en nog meer terreinen. Via onze contractering sturen wij op de gewenste inzet van zorgaanbieders. Via subsidieregelingen ondersteunen wij waardevolle initiatieven, van organisaties en van onderop. Wij zien erop toe dat alle benodigde schakels in de ketens aanwezig zijn en dat ketens als geheel naar behoren functioneren.

Particuliere verhuurders

De particuliere verhuur is een groot segment in de Leeuwarder woningmarkt en huisvest een groot aantal huishoudens die tot de doelgroep van corporaties behoren. We willen dan ook komen tot een lokaal akkoord wonen met (vertegenwoordigers van) particuliere verhuurders. Hierin willen we onderwerpen als betaalbaarheid, kwaliteit en aanbod, maar ook het huisvesten van kwetsbare doelgroepen in laten terugkomen.

Bijlage 1: gebruikte definities

De in deze visie gebruikte definities worden in deze bijlage verder toegelicht. Deze bijlage vormt een integraal onderdeel van de visie.

Volkshuisvesting

Het bieden van **volgende passende woonruimte** door de corporaties waar de wettelijke **doelgroep** met **ongestoord woongenot** in kan wonen.

Volgende beschikbaarheid

Wanneer een **actief woningzoekende** in minder dan een jaar **passende** woonruimte kan vinden.

Actief woningzoekende

Een huishouden is **actief** zoekend wanneer er minimaal 1 maal per jaar op **passende** woonruimte wordt gereageerd.

Passende woonruimte

1. **Woonlasten:** na aftrek van de netto huur en **energielasten** moet er voldoende over zijn om te voorzien in de overige eerste levensbehoeften.
2. Een huurwoning moet **ruimte** bieden die aansluit bij de omvang van het huishouden:

Woonlasten

Totaal van netto huur en energielasten (gas, elektrisch, warmtenet, vastrecht).

Eerste levensbehoeften

Dit zijn de onvermijdelijke uitgaven, zoals opgesteld door het NIBUD met de bijbehorende hoogte per type huishouden.

Zelfstandige woning

Een zelfstandige woning is een woning met een eigen toegangsdeur die de bewoner van binnen en buiten op slot kan doen. In de woning moeten in elk geval aanwezig zijn:

- Een eigen woon(slaap)kamer
 - Een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel
 - Een toilet met waterspoeling
- Toe te voegen zelfstandige woningen moeten minimaal een omvang van 65 m² BVO hebben.

Afwijkende woonruimte

Alle woonruimte die niet valt binnen de definitie van een zelfstandige woning. Dat omvat onder andere kamerverhuur, sommige **woongroepen**, vormen van **wonen met zorg**.

Doelgroep

De inkomensgroep voor toegelaten instellingen zoals deze jaarlijks door het rijk wordt gedefinieerd. De inkomensgroep zoals die door de wet voor het jaar 2020 is bepaald, tot de maximale grens van € € 43.574 per jaar. Zie voor nadere uitleg bijlage 5.

Studentenhuysvesting

Woonruimte specifiek bedoeld voor het huisvesten van studenten (MBO, HBO, Universiteit), binnen de gemeente Leeuwarden in het Afwegingskader Woningbouw Leeuwarden (2016) gedefinieerd als onzelfstandige woonruimte of zelfstandige woonruimte tot 30 m².

Ongestoord woongenot

Een verhuurder is bij wet verplicht om de huurder 'ongestoord woongenot' te bieden. Woongenot slaat in dit verband zowel op het geniet van de woning zelf als op het niet hebben van (over)last van de bewoners van naastgelegen woningen.

Normale beperkingen

- Contact- en omgevingsgeluiden die niet tot overlast leiden.
- Gedrag van de huurder zelf of burens dat niet tot overlast leidt.

Urgentieregeling

De volgende huishoudens komen op basis van deze volkshuisvestingsvisie onder voorwaarden in aanmerking voor urgentie:

- Vanwege het bieden of geven van mantelzorg
- Die uit een blijf-van-mijn-lijf huis komen.
- **Vergunninghouders** (gewoonlijk statushouders genoemd)
- **Alleenstaande Minderjarige Vreemdeling** die 18 jaar oud wordt
- Uitstroom uit overige **maatschappelijke opvang**
- Uitstroom uit **beschermd wonen**
- Jongeren die uit een open of gesloten **jeugdhulpinstelling** komen
- Bij herstructurering

Deze doelgroepen moeten binnen drie maanden een passende woonruimte toegewezen krijgen, behalve AMV'ers die in principe binnen een maand passende woonruimte toegewezen moeten krijgen. Voorwaarde is dat deze woningzoekenden tijdig zijn ingeschreven als woningzoekende.

Naast bovengenoemde categorieën is de urgentieregeling ook van toepassing voor personen waarvan op basis van specifieke omstandigheden door gemeente en corporatie wordt vastgesteld dat een spoedige toewijzing van een woning noodzakelijk is (**maatwerk**).

Vergunninghouders

Vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;

Alleenstaande minderjarige vreemdeling (AMV)

Een asielzoeker die de leeftijd van 18 jaar nog niet heeft bereikt en die zonder begeleiding of verzorging van een ouder of voogd in Nederland verblijft (Artikel 1, lid e Regeling verstrekkingen asielzoekers en andere categorieën vreemdelingen 2005)

Maatschappelijke opvang

Onderdak en begeleiding voor personen die de thuissituatie hebben verlaten, al dan niet in verband met risico's voor hun veiligheid als gevolg van huiselijk geweld, en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving (Wmo 2015, artikel 1.1.1).

Beschermd wonen

Wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorende toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische- of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving (Wmo 2015, artikel 1.1.1).

Jeugdhulpinstelling

Indien dit noodzakelijk is in het belang van de verzorging en opvoeding van de minderjarige kan deze gedurende de dag en nacht buiten het gezin in een open jeugdhulpinstelling (of jeugd-GGZ-instelling) geplaatst worden (artikelen 1:265a en 1:265b BW).

Om een minderjarige in een gesloten accommodatie te doen opnemen en te doen verblijven kan alleen indien jeugdhulp noodzakelijk is in verband met ernstige opgroei- of opvoedingsproblemen die de ontwikkeling van het kind naar volwassenheid ernstig belemmeren, en dat de opname en het verblijf noodzakelijk zijn om te voorkomen dat het kind zich aan deze jeugdhulp onttrekt of daaraan door anderen wordt onttrokken (artikel 6.1.2 Jw).

Wonen met zorg

Het deel van de doelgroep dat zorg nodig heeft, woont in beginsel regulier.

Regulier wonen

Er alleen sprake van regulier 'wonen' indien:

- De dagbesteding of het werk buitenshuis plaatsvindt
- Er geen sprake is van 24-uurs zorg of therapie
- Er geen sprake is van verplichte aan de bewoning gekoppelde zorg

Respectievelijk:

- Indien de bewoners niet gezamenlijk eten
- Er geen gemeenschappelijke ruimtes en/of voorzieningen zijn achter de eigen voordeur waar de bewoners gebruik van kunnen maken.

Ongedeelde stad

Er binnen de stad en de dorpen voldoende gevarieerd woningaanbod voor alle doelgroepen aanwezig en toegankelijk is en daarmee ongewenste (ruimtelijke) uitsluiting voorkomen wordt.

Leefbaarheid

Leefbaarheid gaat over de mate waarin een buurt, wijk, dorp of ander gebied aantrekkelijk en/of geschikt is om te wonen of werken: is de leefomgeving schoon, heel en veilig.

Leefbaarheid omvat de volgende delen:

1. De fysieke woonomgeving: gebouwde en ongebouwde omgeving en voorzieningen
2. De sociale omgeving: bewoners en hun interactie
3. Criminaliteit, overlast en veiligheid.

Gemeenschappelijk wonen

Gemeenschappelijk wonen is een vorm van wonen waarbij meerdere bewoners/huishoudens bewust kiezen om met elkaar te wonen en huishoudens over een zelfstandige woning of wooneenheid beschikken en tevens gemeenschappelijke voorzieningen en ruimtes met elkaar delen.

Wooncoöperatie

Een wooncoöperatie is een woonvorm waarbij de leden (bewoners) gezamenlijk verantwoordelijkheid nemen over hun huisvesting. In deze vorm van zelforganisatie besturen en beheren bewoners gezamenlijk hun eigen wooncomplex. Ze maken bijvoorbeeld afspraken over in welke mate ruimtes en voorzieningen met elkaar delen, over het innen van de huren en het aannemen van nieuwe bewoners.

Woonwageng

Een woonwageng is een woning op wielen. Het is een woongelegenheid, gekenmerkt door flexibiliteit en verplaatsbaarheid, bestemd voor permanente en niet-recreatieve bewoning. Sinds 15 juli 2014 is de woonwagengcultuur als immaterieel erfgoed opgenomen binnen Nederland. De woonwagengcultuur wordt hierdoor als officiële afhankelijke cultuur erkend.

Kwetsbare huishoudens

Een algemene definitie van kwetsbaarheid die voor verschillende leeftijdsgroepen en in verschillende situaties toegepast kan worden is moeilijk te geven. Het is vaak een opeenstapeling van risicofactoren op zeven domeinen, te weten: inkomen, woonomgeving, lichamelijke gezondheid, psychische gezondheid, dagelijkse bezigheden, sociale samenhang en leefstijl, die de kans groter maakt op maatschappelijke uitval.



Figuur 3: Uit Domeinen kwetsbaarheid, project Kwetsbaar Brabant

Bijlage 2:

korte terugblik

In deze bijlage blikken we kort terug op de vorige visie: Nieuw Leeuwarder Bestek 2016 – 2020.

De vorige visie uit 2015 was de eerste echte volkshuisvestingsvisie die de gemeente Leeuwarden heeft opgesteld. In de jaren daarvoor waren er meerjarige samenwerkingsafspraken in de vorm van het Leeuwarder Bestek: dit was een combinatie van analyse, visie en meerjarige afspraken. Deze werden jaarlijks geactualiseerd in een uitvoeringsprogramma.

Het Nieuw Leeuwarder Bestek is in nauwe samenwerking met de corporaties Elkien en WoonFriesland en de huurdersorganisaties Nieuw Elan en De Bewonersraad tot stand gekomen. In de visie stonden de volgende opgaven centraal:

- Betaalbaarheid: de visie dat niet meer dan 40% van het netto besteedbaar inkomen besteed mag worden aan huur, energie, belasting en zorgkosten.
- Beschikbaarheid: actief woningzoekenden moeten binnen een jaar een woning kunnen vinden en voor urgente woningzoekenden is de grens 3 maanden.
- Kwaliteit: verhogen van de (energie)kwaliteit, doorzetten van de wijkenaanpak en aanpak van wonen met zorg.

De vorige visie werd opgesteld en uitgevoerd in jaren dat veel in beweging was. De implementatie van de Woningwet 2015 is voor de corporaties een grote opgave geweest. De verhuurdersheffing is stevig gestegen en heeft – in combinatie met andere financiële regelgeving – voor een behoorlijke verlaging van de investeringscapaciteit van de corporaties. Rond 2015 veerde de woningmarkt langzamerhand op uit de diepe crisis die volgde op de Grote Recessie en is inmiddels op het punt belandt dat koopwoningen voor starters moeilijk bereikbaar zijn en dat bouwmaterialen en bouwvakkers schaars zijn en daardoor de prijzen opjagen. Ten slotte zijn (mede) door de lage rentestanden nieuwe partijen op de markt toetreden: de particuliere belegger. Hierdoor groeit het aantal particuliere huurwoningen in stedelijke gebieden sterk en voorziet dit marktsegment in een deel van de vraag die voorheen door de corporaties werd opgevangen.

Op basis van deze visie zijn jaarlijks prestatieafspraken gemaakt; de laatste zijn die voor het jaar 2020. De visie was op een groot aantal punten te weinig uitgesproken. Het ontbrak aan kwalitatieve en kwantitatieve doelen voor de planperiode. Hierdoor

was het lastig om gerichte prestatieafspraken op te stellen.

De visie en (jaarlijkse) prestatieafspraken hebben er wel toe geleid dat de samenwerking tussen de partijen geïntensiveerd is. Sinds de vorige volkshuisvestingsvisie zitten de huurdersorganisaties als volwaardige gesprekpartners aan tafel. Daarnaast is het aantal onderwerpen waarover gesproken en samengewerkt wordt is gegroeid. De corporaties hebben samen honderden miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw, (energie)renovatie en onderhoud. Daarmee is een belangrijke slag geslagen in hun voorraad. Een ontwikkeling die we met deze nieuwe volkshuisvestingsvisie verder willen doorzetten en intensiveren.





Bijlage 3: trends en ontwikkelingen

We vinden het belangrijk om ons beleid te steunen op feiten en ontwikkelingen. We hebben in 2018 en 2019 een groot woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Daar kijken we in dit hoofdstuk naar. Daarnaast kijken we ook naar een aantal andere belangrijke trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de volkshuisvestingsopgave.

Corona

Sinds maart 2020 staat het leven in Nederland en de wereld op z'n kop. Overheden nemen maatregelen die ongekend zijn in vreedstijd. De effecten van de coronacrisis zijn onduidelijk, zowel voor de korte termijn en zeker waar het mogelijke structurele effecten betreft. Momenteel is er al behoorlijke economische schade door de maatregelen tegen COVID-19. Afhankelijk van de diepte en duur van de economische crisis betekent dit de komende jaren extra druk op de sociale huursector. De omvang daarvan is nu niet in te schatten.

Het is onbekend of er op de lange termijn structurele effecten volgen uit de coronacrisis. We zien tot nu toe alleen dat de instroom van Nederlandse en internationale studenten is afgenomen. Er is vooralsnog voldoende aanleiding om aan te nemen dat dit na de coronacrisis weer aantrekt tot het normale niveau.

Demografische trends

De bevolking van de gemeente Leeuwarden is al lange tijd aan het groeien, maar er lijkt binnen voorzienbare tijd (20 – 30 jaar) de groei langzamerhand afneemt en mogelijk een stabilisatie van de bevolking aan te komen. Tot 2030 groeit de bevolking naar verwachting met 3.600 huishoudens. De groei komt vooral door de toename van het aantal (oudere) eenpersoonshuishoudens. Dit betekent dat we er enerzijds voor moeten zorgen dat de woningen waar ouderen in wonen voldoende geschikt zijn om een (lichte) zorgvraag in te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet de woningvoorraad voldoende groeien om starters en gezinnen een goede woning te bieden.

Trek naar de stad

De groei van de Nederlandse bevolking concentreert zich in stedelijke gebieden en in Fryslân is dat niet anders. Leeuwarden is de gemeente binnen de provincie die het sterkst groeit, en binnen de gemeente

groeit de stad sneller dan de dorpen. Deze groei wordt gevoed door de natuurlijke groei van steden (meer kinderen door gezinnen), immigratie uit het buitenland en door de instroom van jongeren (voor studie of werk). Het aantal ouderen dat naar de stad trekt is beperkt. Tegelijkertijd blijven gezinnen langer in de stad wonen dan voorheen. Dit betekent een huisvestingsvraag die zowel bestaat uit gezinswoningen als woningen voor kleine huishoudens.

We zien de trek naar de stad ook terug in de grotere vraagdruk in de sociale huur. In vergelijking met de dorpen is er meer belangstelling voor huren in de stad. Dit is ook logisch, omdat een deel van de doelgroep aangewezen is op de voorzieningen in de stad en waarvoor reizen naar de stad te duur is.

Emancipatoire werking stad

De stad heeft als fenomeen een emancipatoire werking op de bevolking. Dit betekent dat de stad voor jongeren en laagopgeleiden kansen biedt om zich verder te ontwikkelen en te voorzien in het eigen levensonderhoud. Dit komt door de concentratie van onderwijsvoorzieningen en werk in de stad. Maar ook doordat de stad een platform biedt waarin mensen van verschillende achtergronden elkaar gemakkelijk kunnen vinden. Een 21ste -eeuwse variant op 'Stadtluft macht frei nach Jahr und Tag'¹⁸, waarbij de stad je de mogelijkheid biedt om je te ontwikkelen.

Na de Tweede Wereldoorlog was het lang gebruikelijk dat wanneer een huishouden in de gezinsvormende fase was én voldoende op de maatschappelijke ladder was geklommen, verhuizing naar een forensendorp of slaapstad de volgende logische stap was. Sinds deze eeuw is de logica van deze stap vervallen en blijven hogere inkomensgroepen – ook de gezinnen – veel vaker in de stad wonen. Dit heeft mede te maken met de wens van veel huishoudens om in de directe nabijheid van stedelijke voorzieningen te blijven wonen.

Andere vraag in de dorpen

Veel van de dorpen in de gemeente zijn in de periode van de jaren zeventig tot begin van deze eeuw sterk gegroeid; vanaf de jaren 0 van deze eeuw groeien de steden weer sterk (zie ook trek naar de stad). Dit heeft gevolgen voor de dorpen. De bevolking wordt ouder

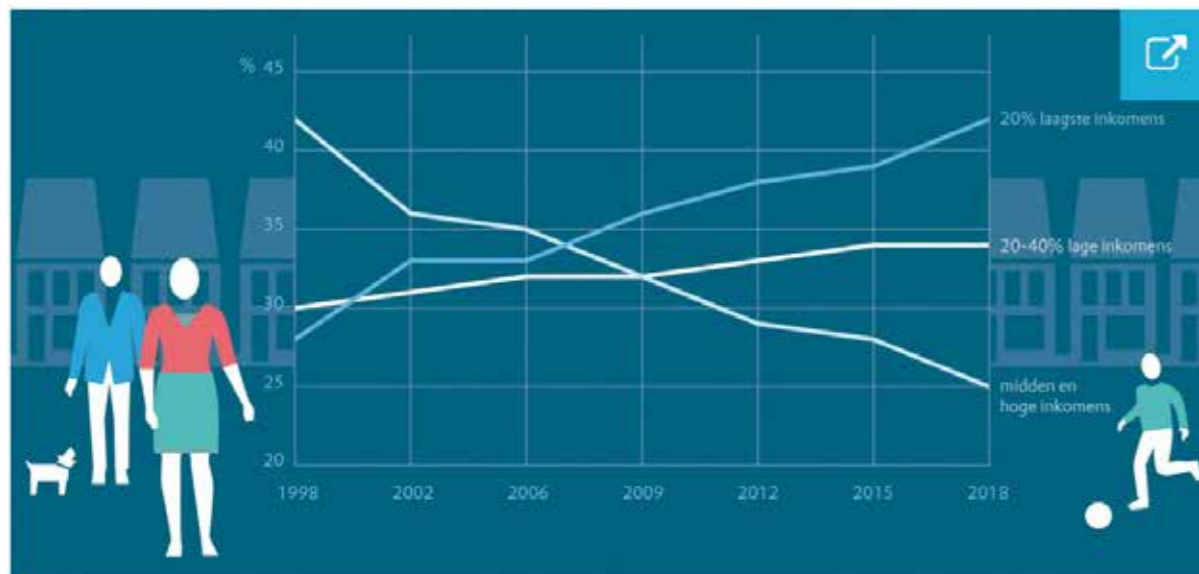
¹⁸ Stadtluft macht frei nach Jahr und Tag, is een Duits gezegde dat een rechtsbeginsel beschrijft in de middeleeuwen, waarbij een persoon na een jaar en een dag verblijf in de stad vrij was van eerdere (feodale) verplichtingen.

en de vraag naar sociale huurwoningen krimpt en wordt anders van karakter. Hoewel de vraagdruk in de dorpen kleiner is dan de stad, zijn er nog steeds huishoudens die graag in de dorpen willen huren. Maar die door de regels van passend toewijzen en de eigen toewijzingsregels van de corporaties het lastig vinden om een goede huurwoning te vinden.

Lagere inkomens in de sociale huur

Sinds de Tweede Wereldoorlog hebben de corporaties gezorgd voor huisvesting van een brede doelgroep. Een groot deel van de huishoudens woonde in een huurwoning van de (gemeentelijke) corporatie. Woonwijken kenden een brede huishoudenssamenstelling en mix van huur en koop.

Vanaf de jaren tachtig en negentig is het rijksbeleid gericht geweest op het stimuleren van koopwoningen en daarmee is het aandeel van de sociale huur langzaam gaan dalen. Door het rijk is de inkomensgrens voor toegang tot de corporaties verder beperkt. Vandaar dat intussen, zeker in Fryslân met zijn goedkope koopvoorraad, vooral de allerlaagste inkomens bij de corporaties instromen. Dit levert een omvangrijke opgave op, want een grote concentratie van de allerlaagste inkomens in een beperkt aantal delen van de gemeente willen we voorkomen.



Figuur 4: landelijke ontwikkeling inkomensgroepen in woningvoorraad corporaties

Decentralisaties in het sociale domein

De landelijke wetgeving rondom zorg hanteert sinds enige tijd het uitgangspunt van het zo lang mogelijk zelfstandig wonen, ook wanneer een huishouden een zorgvraag heeft. Dit betekent dat doelgroepen die tot voor kort in een instelling woonden (ouderen, lichamelijk en geestelijk gehandicapten, personen met een psychiatrische aandoening) nu altijd of veel sneller zelfstandig moeten wonen. Dit heeft een aantal consequenties.

Allereerst is de organisatorische en financiële verantwoordelijkheid nu in belangrijke mate bij de gemeente neergelegd. Deze verschuiving is gepaard gegaan met aanzienlijke bezuinigingen op het budget. Dit betekent dat de zorg en begeleiding anders en efficiënter ingericht moet worden, zonder dat hiermee de kwaliteit van de zorg er onder leidt.

Een tweede consequentie is dat er een groter beroep wordt gedaan op de woningvoorraad van de corporaties. Personen stromen sneller uit een instelling en hebben daarmee behoefte aan een reguliere woning. Dit willen we faciliteren, maar er moet tegelijkertijd ook voldoende aanbod blijven voor reguliere woningzoekenden.

De instroom van huishoudens die voorheen in een instelling zaten, betekent dat het aantal kwetsbare huishoudens in de voorraad van de corporaties sterk stijgt. Zonder ingrijpen levert dit grote ruimtelijke concentraties van zorgvragers op, waardoor het sociale weefsel in wijken en buurten onder druk kan komen te staan.

Ten slotte betekent de toename van het aantal huishoudens met zorg ook dat de samenwerking tussen gemeente, corporaties en zorgaanbieders

intensiever wordt. Om ervoor te zorgen dat zorgvragers de juiste zorg krijgen, maar ook om ervoor te zorgen dat omwonenden op een prettige manier kunnen blijven wonen.

Meer aanbieders op de markt

De woningmarkt bevindt zich op een ongewoon dynamisch punt. De afgelopen jaren zijn door het ongekende lage renteniveau de huizenprijzen zeer sterk gestegen. De komst van de particuliere belegger op de markt heeft dit proces verder versnelt. In veel (studenten)steden worden de goedkoopste koopwoningen opgekocht om vervolgens in de particuliere huur aan te bieden. Dit zien we ook in Leeuwarden terug.

De groei van het aantal particuliere beleggers heeft er enerzijds voor gezorgd dat huishoudens die nog niet kunnen kopen, nu kunnen kiezen uit een groter aanbod van huurwoningen. Het betreft vooral starters en spoedzoekers. Daarnaast zijn er een groeiend aantal aanbieders van studentenhuisvesting. Vanwege de goedkope woningvoorraad in Leeuwarden is het prijspeil van de particuliere huur nog goed betaalbaar, maar dit segment is vanwege inkomenseisen niet toegankelijk voor grote aantal huishoudens met een lager inkomen. We zien dan ook dat de wat hogere inkomens richting de particuliere huur stromen, waardoor het proces waarbij vooral de allerlaagste inkomens in de sociale huur instromen versterkt wordt.

Verduurzaming

In het kader van het verduurzamen van Nederland, is ook besloten dat alle Nederlandse woningen in 2050 van het (fossiele) aardgas af moeten. Dit levert een zeer grote verbouwoopgave op, want de warmtevoorziening in meer dan 7 miljoen woningen moet aangepast worden.

Hoewel de opgave bekend is, leven er nog een groot aantal technische, financiële en organisatorische vragen. Er moeten keuzes worden gemaakt over welke duurzame warmte er per gebied komt en de financiering van de transitie moet niet te zeer drukken op de schouders van de laagste inkomens. Wie welke verantwoordelijkheid heeft is ook nog in ontwikkeling.

Bijlage 4: De belangrijkste cijfers op een rij

In deze bijlage geven een aantal kengetallen over de gemeente Leeuwarden weer.

WIJK	Bedrijf.			Part.		Totaal	Part		
	Corp.	huur	Koop	huur	Corp		Bedr.	Koop	huur
Aldlân & De Hemrik	619	695	1944	175	3433	18%	20%	57%	5%
Bilgaard & Havankpark e.o.	2224	57	976	271	3528	63%	2%	28%	8%
Binnenstad	1195	734	602	1519	4050	30%	18%	15%	38%
Camminghaburen e.o.	640	609	3269	406	4924	13%	12%	66%	8%
De Zuidlanden	65	9	608	243	925	7%	1%	66%	26%
Dokkumer Ie e.o.	153	1	1047	154	1355	11%	0%	77%	11%
Dorpen Zuid-Oost	429	2	1188	150	1769	24%	0%	67%	8%
Dorpen Zuid-West	195		1276	101	1572	12%	0%	81%	6%
Goutum	67	3	1195	57	1322	5%	0%	90%	4%
Grou e.o.	931	52	2820	354	4157	22%	1%	68%	9%
Heechterp & Schieringen	1364	2	384	225	1975	69%	0%	19%	11%
Hempens/Teerns & Zuiderburen	94	29	1760	201	2084	5%	1%	84%	10%
Huizum-West	1230	3	1987	452	3672	33%	0%	54%	12%
Middelsee			12	2	14	0%	0%	86%	14%
Nijlân & De Zwette	940	45	749	685	2419	39%	2%	31%	28%
Oud-Oost	2116	383	2743	1889	7131	30%	5%	38%	26%
Potmargezone	1137	130	1907	1079	4253	27%	3%	45%	25%
Sonnenborgh e.o.	1314	77	2241	896	4528	29%	2%	49%	20%
Stiens e.o.	632	147	2639	255	3673	17%	4%	72%	7%
Vossepark & Helicon	149	80	1528	499	2256	7%	4%	68%	22%
Vrijheidswijk	1253		422	69	1744	72%	0%	24%	4%
Westeinde e.o.	306	218	1224	75	1823	17%	12%	67%	4%
Eindtotaal	17053	3276	32521	- 9757	62607				

Tabel 1: verdeling corporatie, bedrijfsmatige en particuliere huur en koopwoningen per wijk/ dorp(encluster). Bedrijfsmatige verhuur betreft onder andere huurwoningen in eigendom van institutionele beleggers of zorgpartijen. Onder particuliere verhuur wordt de verhuur door BV's of natuurlijke personen verstaan.

Overzicht woningvoorraad van de dorpen in de gemeente Leeuwarden waar corporatiebezit in aanwezig is. In de overige dorpen staan geen woningen van de corporatie.

Dorp	Corporatie	Part. huur	Koop	% corp
Goutum	68	23	1.185	6%
Hempens-Teerns	7	0	90	8%
Wirdum, Swichum	107	15	379	28%
Wytgaard	42	0	222	19%
Wergea	228	0	541	42%
Warten	94	0	304	31%
Reduzum	94	0	386	24%
Grou	800	37	1.864	43%
Jirsum	107	25	470	23%
Jelsum/ Koarnjum	58	0	279	21%
Britsum	61	0	355	17%
Stiens	676	89	2.489	27%
Hijum	46	0	147	31%
Alde Leie	10	0	107	9%
Mantgum	57	0	408	14%
Weidum	81	0	174	47%
Jorwert	13	0	124	10%
Hilaard	6	0	111	5%
Baard	6	0	76	8%
Easterlittens	25	0	170	15%
totaal	2.586	189	9.881	26%

Voor het overige wordt verwezen naar het Woningmarktonderzoek 2019.

Bijlage 5:

wettelijk kader passend toewijzen en huurtoeslag

In deze bijlage wordt het wettelijk kader voor passend toewijzen en huurtoeslag uitgelicht. Het passend toewijzen is het kader waarbinnen de corporaties huishoudens op basis van samenstelling, leeftijd en inkomen moeten toewijzen. De regels over huurtoeslag bepalen welk huishouden recht heeft op huurtoeslag bij welke huurhoogte.

Passend toewijzen

Corporaties zijn wettelijk verplicht om huurwoningen 'passend' toe te wijzen. Dit heeft betrekken op een aantal inkomensgroepen, te weten:

- Eenpersoons €23.225,-
- Meerpersoons €31.550,-
- Eenpersoons ouderen €23.175,-
- Meerpersoons ouderen €31.475

De huur van een nieuwe huurwoning mag dan niet hoger zijn dan € 619,01 (een- en tweepersoonshuishouden) of € 663,40 (grotere huishoudens). Minstens 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen moet een kale huur hebben onder deze 'aftoppingsgrenzen'. Een hogere huur mag alleen in uitzonderingsgevallen.

Daarnaast moeten corporaties bij het toewijzen van huurwoningen in 2020 zich aan de volgende regels houden:

- Minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een huurprijs tot € 737,14 moet worden toegewezen

aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 39.055,-

- Maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot € 737,14 mag worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen € 39.055 en € 43.574.
- Voor de resterende 10% van de woningen geldt geen inkomensgrens. Wel moeten mensen met fysieke of psychische beperkingen voorrang krijgen.

Huurtoeslag

De hoogte van de huurtoeslag wordt door twee aspecten bepaald: 1) de hoogte van de huur en 2) de hoogte van het inkomen.

Huurprijsgrenzen

- Kwaliteitskortingsgrens: 432,52 euro
- Lage aftoppingsgrens: 619,01 euro
- Hoge aftoppingsgrens: 663,40 euro
- Liberalisatiegrens: 737,14 euro

Eigen bijdrage

In de huurtoeslag zit een eigen bijdrage. Die eigen bijdrage wordt hoger naarmate het inkomen hoger wordt. Is de eigen bijdrage hoger dan de feitelijke huur? Dan krijgt een huishouden in de praktijk geen huurtoeslag meer.

Onderstaand schema laat zien bij welke huurprijzen en inkomens mensen geen huurtoeslag meer krijgen.

Huurprijs	Als de huurprijs gelijk is aan het bedrag in de eerste kolom, krijgt een huishouden geen huurtoeslag meer als het inkomen hoger is dan...		
	Eenpersoons	Tweepersoons	Drie- en meerpersoons
€ 432,52	€ 23.762 (€ 24.467)	€ 30.931 (€ 32.322)	€ 30.931 (€ 32.322)
€ 619,01	€ 28.950 (€ 28.892)	€ 37.761 (€ 37.951)	
€ 663,40			€ 39.223 (€ 39.157)
€ 737,14	€ 31.826 (€ 31.346)	€ 37.761* (€ 41.075)	€ 39.233* (€ 41.075)

*)Omdat een meerpersoonshuishouden tot de AOW-leeftijd boven de aftoppingsgrens geen extra huurtoeslag meer krijgt, geldt voor hen dat zij in de praktijk al geen huurtoeslag meer krijgen als de huur hoger is dan de aftoppingsgrens.

De tabel laat zien wat het maximale inkomen is waarbij een huurder nog huurtoeslag krijgt, als de huur gelijk is aan het bedrag in de eerste kolom. Voorbeeld: een eenpersoonshuishouden in een woning van 432,52 euro, krijgt geen huurtoeslag meer als zijn of haar inkomen hoger is dan 23.762 euro. Bij dat inkomen is de eigen bijdrage namelijk gelijk aan 432,52 euro. Het bedrag tussen haakjes geldt voor ouderen vanaf de AOW-leeftijd.



