



Woonbeleid in Súdwest-Fryslân

Onderzoeksopzet



18 december 2020

Colofon

Rekenkamer Súdwest-Fryslân

dr. M.S. (Marsha) de Vries (hoofdonderzoeker, secretaris)

drs. J.H. (Jet) Lepage MPA (voorzitter)

dr. R.J. (Rick) Anderson (lid)

Contactgegevens

Postadres: Postbus 10.000, 8600 HA Sneek

E-mail: rekenkamer@sudwestfryslan.nl

Website: www.gemeentesudwestfryslan.nl



Inhoud

1. AANLEIDING.....	4
2. DOELSTELLING & ONDERZOEKSVRAGEN	5
3. ONDERZOEKSMETHODEN	6
4. PLANNING	6



1. Aanleiding

In de Woonvisie van de gemeente Súdwest-Fryslân voor de periode 2017-2022 staat beschreven dat de wensen en behoeften van de inwoners veranderen en dat daarmee de woningmarkt in de regio verandert (2017, p.3): *“De gemeente wil daar zo goed mogelijk op inspelen en zorgen voor de juiste woningen op de juiste locatie”*. Als uitdaging wordt gezien (2017, p.7): *“[...] het ‘opvangen’ van de nog groeiende woningbehoefte en, tegelijkertijd, het anticiperen op de dalende woningbehoefte en veranderde woonwensen door demografische veranderingen”*. De gemeente wil met haar beleid bijdragen aan het verduurzamen van de bestaande en nieuwe woningvoorraad.

In de Woonvisie wordt aangegeven dat de gemeenteraad zich zorgen maakt over de trek van stad naar platteland en de terugtrekkende beweging van woningcorporaties uit de kleine kernen. Deze zorg wordt gedeeld door het college. Daarnaast geeft de wethouder aan een grote uitdaging te zien op het gebied van wonen en zorg: *“Door de vergrijzing en de scheiding van wonen en zorg ligt hier een grote uitdaging voor ons en onze partners”*. Verder wordt de betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor de groep inwoners met de laagste inkomens genoemd als aandachtspunt (2017, p.8-9): *“Deze groep heeft geen tot weinig alternatieven qua zelfstandige huisvesting. Daarom willen we zeker zijn dat voor die groep voldoende, werkelijk betaalbare woningen, beschikbaar zijn”*. Ook in een gesprek van de rekenkamer met de fractievoorzitters wordt in het bijzonder aandacht gevraagd voor de beschikbaarheid van woningen voor deze doelgroep.

In 2018 heeft Companen een woononderzoek uitgevoerd waarin de woonbehoefte in de gemeente Súdwest-Fryslân en de ontwikkelingen daarin in kaart worden gebracht. Met het onderzoek wordt beoogd een verdiepend inzicht in het functioneren van de woningmarkt op het niveau van de kernen te geven. Na een analyse van de woningvoorraad enerzijds en de woonbehoefte anderzijds wordt in het woononderzoek gepleit voor aandacht voor groepen die het niet volledig op eigen kracht kunnen (2019, p.13): *“De gemeente heeft een specifieke verantwoordelijkheid voor groepen die afhankelijk zijn van een vorm van ondersteuning op de woningmarkt”*. Het gaat daarbij in de eerste plaats om mensen met een laag inkomen die afhankelijk zijn van betaalbare sociale huur en van goedkope koopwoningen. In het onderzoek wordt geconstateerd dat er in het bijzonder bij betaalbare sociale huurwoningen sprake is van druk op de woningmarkt. Daarnaast ervaren deze huishoudens - omdat zij door een laag inkomen beperkte alternatieven hebben - verdringing door huishoudens die door gebrek aan passend aanbod onvoldoende wooncarrière kunnen maken. Naast de groep inwoners met een laag inkomen hebben ook zelfstandig wonende inwoners met een zorgvraag extra aandacht nodig (2019, p.13): *“Door overheidsbeleid wonen zij langer zelfstandig. Dan gaat het om ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en / of mensen met een psychiatrische aandoening. Het belang van zorg aan huis groeit, deels in een reguliere woning en ook deels in een goed toegankelijke woning; in belangrijke mate in de nabijheid van (zorg)voorzieningen. In de komende jaren is er hierbij vooral sprake van een kwaliteitsopgave. De kwaliteit van huidige woonvormen (bijvoorbeeld aanleunwoningen) sluit onvoldoende aan bij de vraag. Deze vervangingsopgave naar meer kwaliteit vindt vanwege het belang van de nabijheid van zorg bij voorkeur in de grotere kernen plaats”*.

Op basis van de uitgangspunten van de Woonvisie en de uitkomsten van het woononderzoek worden in het Ambitiedocument Wonen SWF 2019 de ambities voor woningbouw in de gemeente voor de komende jaren beschreven. Dit document is de leidraad voor de manier waarop de gemeente wil sturen op woningbouw. De volgende uitgangspunten zijn leidend als het gaat om woningbouw (2019, p.1):

- Zuinig ruimtegebruik
- Herbesteden en transformeren gaat voor nieuwbouw
- Inbreiding (bouwen binnen bestaande bebouwing) gaat voor uitbreiding



- De gemeente is geen uniforme woningmarkt, we onderscheiden zes deelgebieden met hun eigen woningmarktdynamiek
- In alle kernen blijft woningbouw mogelijk, we ondersteunen plaatselijke initiatieven actief
- Toevoeging van woningen moet een maatschappelijke meerwaarde hebben

Het onderwerp wonen en zorg wordt ook in het ambitiedocument expliciet benoemd. De gemeente verwacht, in lijn met de uitkomsten van het woononderzoek, dat de kwaliteit van het beschikbare woningaanbod niet meer zal aansluiten op de woonbehoefte van mensen die zorg nodig hebben en wil ruimte bieden aan initiatieven die bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van het woonzorg-aanbod. Daarnaast ziet de gemeente dat er door de beperkte instroom naar (en de uitstroom uit) beschermde woonvormen meer vraag is naar kleine betaalbare huurwoningen. Hierover wil zij afspraken maken met de woningcorporaties. Ook geeft zij ruimte aan tijdelijke mantelzorgwoningen.

In maart 2019 is het afwegingskader woningbouw vastgesteld. Dit afwegingskader is gericht op de kwalitatief gewenste ontwikkeling van de woningmarkt. De gemeente wil hiermee primair sturing geven aan gewenste ontwikkelingen en secundair ongewenste ontwikkelingen voorkomen. Het gaat hier om de afweging van woningbouwplannen voor meer dan twee woningen aan de hand van de woonambities van de gemeente. De beoordeling vindt plaats op de volgende aspecten (2019, p.9 e.v.):

- Kwalitatieve woningbehoefte
- Toegankelijk wonen en zorg
- Faciliteren burgerinitiatief
- Bijdrage energietransitie
- Inbreiden en herbestemmen

2. Doelstelling & onderzoeksvragen

Doel van dit rekenkameronderzoek is om inzichtelijk te maken op welke wijze de gemeente Súdwest-Fryslân in de woonbehoefte van haar inwoners voorziet en in hoeverre en op welke wijze zij daarmee inspeelt op de (toekomstige) ontwikkelingen daarin. Hiervoor worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

1. Hoe zijn de gestelde doelen in het woonbeleid geoperationaliseerd?
2. Welke maatregelen worden ingezet om de doelstellingen te bereiken?
3. In hoeverre heeft de gemeente zicht op de verwachte en gerealiseerde effectiviteit van de maatregelen?
4. Op welke wijze wordt over (de effectiviteit van) het woonbeleid gerapporteerd aan de raad?

Gezien de aandacht die daarvoor wordt gevraagd in de verschillende (beleids)documenten en de expliciete vraag van de gemeenteraad richt de rekenkamer zich in dit onderzoek in het bijzonder op de wijze waarop in de woonbehoefte wordt voorzien van:

1. Inwoners met een zorgbehoefte
2. Inwoners met de laagste inkomens



3. Onderzoeksmethoden

Voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen worden verschillende onderzoeksmethoden ingezet. Allereerst vindt er een analyse plaats van relevante (beleids)documenten, waaronder:

- Woonvisie Súdwest-Fryslân 2017-2022
- Woononderzoek 2018 Gemeente Súdwest-Fryslân
- Ambitiedocument Wonen SWF 2019
- Afwegingskader Woningbouw 2019

Hiermee wordt een antwoord geformuleerd op onderzoeksvraag 1. Daarnaast worden er online interviews gehouden met betrokken partijen op het vlak van het wonen in de gemeente, zowel intern als extern. Binnen de gemeente Súdwest-Fryslân wordt gesproken met de portefeuillehouder en een afvaardiging vanuit de ambtelijke organisatie. Ook vinden er interviews plaats met vertegenwoordigers van woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorgaanbieders. Hiermee wordt een antwoord geformuleerd op de onderzoeksvragen 2 en 3. Onderzoeksvraag 4 wordt beantwoord door het analyseren van raadsvragen, moties en amendementen die betrekking hebben op woonbeleid ten aanzien van de geselecteerde doelgroepen en door een aanvullend gesprek met de griffie.

4. Planning

Het onderzoek wordt uitgevoerd in de periode november 2020 t/m maart 2020 (week 45 t/m 13). De planning van het onderzoek ziet er als volgt uit:

Activiteit	Door wie	Wanneer	Aantal uur
Startgesprek gemeentesecretaris en ambtelijk contactpersoon	Marsha	12 november 2020	4
Uitwerken definitieve onderzoeksopzet en documentanalyse	Marsha	Week 46-48	12
	Jet		2
	Rick		2
Interviews (incl. opstellen vragenlijsten, uitvoeren en uitwerken interviews)	Marsha	Week 49-4	40
Uitwerken rapportage (incl. conclusies en aanbevelingen)	Marsha	Week 5-12	40
	Jet		2
	Rick		2
Verwerken ambtelijke en bestuurlijke reactie, communicatie	Marsha	Vanaf week 12	12
	Jet		2
	Rick		2
Totaal			120 uur