



Woonbeleid in Súdwest-Fryslân

Rapportage



22 september 2021

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

HOOFDSTUK 1 ONDERZOEK NAAR GEMEENTELIJK WOONBELEID	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 DOELSTELLING & ONDERZOEKSVRAGEN	4
1.3 ONDERZOEKSMETHODEN	5
1.4 LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2 NORMENKADER	6
2.1 LOKAAL WOONBELEID	6
2.2 NORMENKADER	7
HOOFDSTUK 3 WOONBELEID IN DE GEMEENTE SÚDWEST-FRYSLÂN	9
3.1 INSPELEN OP VERANDERENDE WENSEN EN BEHOEFTE MET AANDACHT VOOR SPECIFIEKE DOELGROEPEN	9
3.1.1 <i>Sociale huurwoningen: zoeken naar de balans tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit</i>	9
3.1.2 <i>Wonen en zorg: een kwantiteits- en kwaliteitsvraagstuk</i>	12
3.2 VAN EEN VISIE NAAR AMBITIES VOOR WONEN IN SÚDWEST-FRYSLÂN	14
3.3 VAN NADERE ANALYSE NAAR CONCRETISERING EN UITVOERING VAN DE WOONOPGAVEN	15
3.3.1 <i>Sociale huur in Súdwest-Fryslân: een toevoegings- en een transformatieopgave</i>	15
3.3.2 <i>Wonen en zorg</i>	18
3.4 INFORMATIEVOORZIENING EN DE RAAD	21
HOOFDSTUK 4 WOONBELEID VANUIT EEN ANDER PERSPECTIEF	23
4.1 HET VOORZIEN IN DE WOONBEHOEFTE VAN INWONERS MET DE LAAGSTE INKOMENS; HET PERSPECTIEF VAN WONINGCORPORATIES EN HUURDERSORGANISATIES	23
4.2 WONEN EN ZORG VANUIT HET PERSPECTIEF VAN ZORGAANBIEDERS, WONINGCORPORATIES EN ADVIESRADEN	25
HOOFDSTUK 5 BELEID EN PRAKTIJK BEOORDEELD	27
5.1 HOE ZIJN DE GESTELDE DOELEN IN HET WOONBELEID GEOPERATIONALISEERD?	27
5.2 OP WELKE WIJZE WORDEN DE DOELEN GEREALISEERD?	27
5.3 IN HOEVERRE HEEFT DE GEMEENTE ZICHT OP DE VERWACHTE EN GEREALISEERDE EFFECTIVITEIT VAN DE MAATREGELLEN EN STUURT ZIJ HIEROP?	28
5.4 OP WELKE WIJZE WORDT OVER (DE EFFECTIVITEIT VAN) HET WOONBELEID GERAPPORTEERD AAN DE RAAD?	29
HOOFDSTUK 6 CONCLUSIES & AANBEVELINGEN	30
6.1 CONCLUSIES	30
6.2 AANBEVELINGEN	30
BRONNEN	32
BIJLAGE I RESPONDENTEN	33



Hoofdstuk 1 Onderzoek naar gemeentelijk woonbeleid

1.1 Aanleiding

Gemeenten hebben een belangrijke rol als het gaat om het woonbeleid. Zij kunnen sturen op het aantal en soort nieuw te bouwen woningen en maken de bouw van nieuwbouwwoningen ruimtelijk mogelijk. Ook kunnen gemeenten indirect invloed uitoefenen op de prijs en bewoning van bestaande woningen. Hiertoe heeft de gemeente verschillende instrumenten tot haar beschikking. Met het opstellen van een Woonvisie wordt richting gegeven aan het instrumentarium.

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft voor 2017-2022 een Woonvisie opgesteld. Hierin spreekt zij het voornemen uit (2017, p.4): *“Wij willen dat ál onze inwoners kunnen beschikken over een woning die past bij hun specifieke situatie en behoeftes; we willen dat ze goed in staat zijn om in onze gemeente hun persoonlijke ‘wooncarrière te doorlopen’”*. Daarbij wordt aangegeven dat de gemeente zich extra inzet voor de groepen die, tijdelijk of permanent, ondersteuning van de gemeente nodig hebben om zo zelfstandig mogelijk te kunnen wonen. De woningvoorraad moet niet alleen passend zijn voor de huidige, maar ook voor de toekomstige generatie waarbij duurzaamheid een belangrijk streven is.

In diezelfde Woonvisie geeft de wethouder aan door de vergrijzing en de scheiding van wonen en zorg voor de gemeente en haar partners een grote uitdaging te zien op het gebied van wonen en zorg. Daarnaast 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.

1.2 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. Welke normen kunnen worden geformuleerd met betrekking tot het lokaal woonbeleid?
2. Hoe zijn de gestelde doelen in het woonbeleid geoperationaliseerd?
3. Op welke wijze worden de doelen gerealiseerd?
4. In hoeverre heeft de gemeente zicht op de verwachte en gerealiseerde effectiviteit van de maatregelen?
5. 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 i.c. sociale huur

1.3 Onderzoeksmethoden

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

- Programmabegroting 2021 en meerjarenraming 2022-2024
- Woningbouwprogramma 2020-2030
- Strategie woningbouw 2020-2030
- Woonvisie Súdwest-Fryslân 2017-2022
- Woononderzoek 2018 Gemeente Súdwest-Fryslân
- Ambitiedocument Wonen SWF 2019
- Afwegingskader Woningbouw 2019
- Notitie Opgave wonen & zorg, meer en langer thuis 2020
- Strategisch kader sociale huur in Súdwest-Fryslân 2021

Hiermee werd een antwoord geformuleerd op onderzoeksvraag 2. Daarnaast werden er interviews gehouden met betrokken partijen op het vlak van het wonen in de gemeente. Binnen de gemeente Súdwest-Fryslân werd gesproken met de portefeuillehouder wonen, de portefeuillehouder wonen en zorg en een afvaardiging vanuit de ambtelijke organisatie (zie bijlage I). Ook werd er een online enquête afgenomen onder vertegenwoordigers van woningcorporaties (4x), huurdersorganisaties (3x), het Wmo platform en zorgaanbieders (7x). Hiermee werd een antwoord geformuleerd op de onderzoeksvragen 3 en 4. Onderzoeksvraag 5 werd beantwoord door onder andere het analyseren van raadsvragen, moties en amendementen en de actieve informatievoorziening die heeft plaatsgevonden met betrekking tot het woonbeleid ten aanzien van de geselecteerde doelgroepen.

Het onderzoek werd uitgevoerd in de periode november 2020 t/m augustus 2021.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het normenkader gepresenteerd. Deze normen gaan specifiek in op de (formulering van de) doelen en de maatregelen die worden ingezet ten aanzien van het woonbeleid van de gemeente Súdwest-Fryslân, toegespitst op de thema's sociale huur en wonen en zorg, het zicht en de sturing hierop en de wijze waarop de raad invulling geeft aan zijn kaderstellende en controlerende rol. Dit is nodig om later deze elementen te kunnen analyseren en beoordelen. In hoofdstuk 3 wordt het beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens aan de hand van de ervaringen van de verschillende samenwerkingspartners weergegeven hoe het beleid in de praktijk volgens hen vorm en uitvoering krijgt. In hoofdstuk 5 wordt de praktijk afgezet tegen het normenkader en worden de onderzoeksvragen beantwoord. In hoofdstuk 6, tenslotte, worden de conclusies en aanbevelingen geformuleerd.



Hoofdstuk 2 Normenkader

2.1 Lokaal woonbeleid

Het lokaal woonbeleid¹ bestaat uit verschillende onderdelen, namelijk:

Structuurvisie

In de gemeentelijke structuurvisie wordt de visie van de gemeente op het ruimtelijk beleid voor (delen van) het grondgebied of voor bepaalde aspecten beschreven. Hierin staat bijvoorbeeld op hoofdlijnen waar welke soort woningen in de gemeente gebouwd mogen worden. De structuurvisie is alleen bindend voor de gemeente zelf. Het vaststellen van een structuurvisie is een wettelijke verplichting (art. 2.1 Wro).

Woonvisie

Een woonvisie is vormvrij en ook het proces en de invulling zijn door een gemeente vrij te bepalen. Het kan gaan over een stip op de horizon, maar ook ingaan op de problemen die op de korte termijn spelen. Ook kan de reikwijdte van de benoemde onderwerpen in de woonvisie zeer groot zijn. Sommige woonvisies beperken zich tot het werkkterrein van woningcorporaties, terwijl andere woonvisies ingaan op de gehele woningmarkt. Gemeenten zijn niet bij wet verplicht een woonvisie op te stellen, maar het Rijk en de VNG bevorderen het opstellen ervan.

Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouwmogelijkheden vastgelegd voor een gebied. Ten aanzien van wonen kan het bestemmingsplan regels bevatten over het aandeel sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap (Bro art. 3.1.2 lid 1). Een bestemmingsplan is voor zowel de overheid als burgers en bedrijven een juridisch bindend document. Een bestemmingsplan is wettelijk verplicht voor het hele grondgebied (art. 3.1 Wro).

Grondbeleid

In het geval de gemeente eigenaar is van de bouwgrond kunnen er kwalitatieve eisen gesteld worden met betrekking tot de te bouwen woningen. Daarnaast kunnen er kortingen geven worden op de grondprijs aan corporaties of marktpartijen om zo bijvoorbeeld goedkope of middeldure huurwoningen te realiseren.

Afspraken met corporaties en huurdersorganisaties

Gemeenten maken jaarlijks afspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties over de prestaties die ze gaan leveren. Deze afspraken kunnen bijvoorbeeld gaan over welke woningen de corporaties gaan bouwen voor welke doelgroepen. Het maken van prestatieafspraken is wettelijk verplicht op basis van art. 44 van de Woningwet.

¹ Randstedelijke rekenkamer, *Rolverdeling bij wonen*, www.randstedelijke-rekenkamer.nl, geraadpleegd op 22 januari 2021.



Huisvestingsverordening

Met een huisvestingsverordening kunnen gemeenten categorieën woonruimte aanwijzen, waarvoor een huisvestingsvergunning nodig is. Gemeenten mogen zelf bepalen welke categorieën zij hanteren. Dit kan bijvoorbeeld gaan over woningen tot een bepaalde huurprijs of alleen nieuwbouwwoningen. Naast het aanwijzen van de woningen, moeten gemeenten ook vastleggen aan welke groepen woningzoekenden deze woningen bij voorrang toegewezen moeten worden. Een gemeente is niet wettelijk verplicht om een huisvestingsverordening op te stellen (art. 7 Huisvestingswet 2014).

Regionale afstemming

Voordat nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden moet een gemeente dit altijd eerst regionaal afstemmen (art. 3.1.6 Bro).

Met het woonbeleid hebben gemeenten dus een instrumentarium tot hun beschikking waarin een onderscheid kan worden gemaakt tussen maatregelen die de gemeente kan nemen om nieuwe woningen te realiseren en maatregelen die kunnen worden ingezet om invloed uit te oefenen op de prijs en bewoning van de bestaande woningvoorraad.² De gemeente bouwt zelf geen woningen, maar er zijn wel verschillende instrumenten die ze kan inzetten om het bouwen van woningen mogelijk te maken en te stimuleren, bijvoorbeeld maatregelen binnen het ruimtelijk instrumentarium, zoals sturing op woningsegmenten en bouwensen via het bestemmingsplan en het faciliteren van burgerinitiatieven. Daarnaast heeft de gemeente instrumenten tot haar beschikking om het gebruik van de bestaande woningvoorraad te beïnvloeden, waaronder maatregelen die gericht zijn op het beïnvloeden van de woningvoorraad, bijvoorbeeld door ruimte te creëren voor corporaties om laagste segment huur te realiseren, door afspraken te maken met woningcorporaties over welke wooncomplexen levensloopbestendig worden gemaakt en door afspraken te maken met woningcorporaties over de huisvesting van kwetsbare en specifieke doelgroepen in specifieke woningen en woonvormen.

2.2 Normenkader

Op basis van eerder (rekenkamer)onderzoek naar gemeentelijk woonbeleid³ is voor dit onderzoek een normenkader opgesteld aan de hand waarvan het woonbeleid van de gemeente Súdwest-Fryslân, toegespitst op de thema's sociale huur en wonen en zorg, is geanalyseerd en beoordeeld. Daarmee wordt een antwoord geformuleerd op de eerste onderzoeksvraag. Dit normenkader ziet er als volgt uit:

² Zie ook onderzoek Rekenkamer Metropool Amsterdam, *Woonbeleid in Zaanstad*, 2020.

³ Onder andere door de rekenkamer(commissie)s van Metropool Amsterdam (2020), Maastricht (2020), Vallei en Veluwe (2019), Veenendaal (2019) en Haarlemmermeer (2017).



Tabel 2.1 Normenkader

Normen	
Hoe zijn de gestelde doelen in het woonbeleid geoperationaliseerd?	<ul style="list-style-type: none"> • Voor het woonbeleid zijn heldere beleidsdoelen vastgelegd die onderbouwd zijn vanuit een duidelijk beeld over de ontwikkeling van vraag naar en aanbod van woningen voor de gekozen doelgroepen • In het proces van beleidsvorming worden de belangrijkste stakeholders actief betrokken
Op welke wijze worden de doelen gerealiseerd?	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente benoemt expliciet de maatregelen die worden ingezet alsmede de daarvan verwachte effecten • In het woonbeleid is aangegeven op welke termijn de gekozen maatregelen behorende bij de doelstellingen worden uitgevoerd • De gemeente geeft expliciet aan wat van de verschillende partijen wordt verwacht om de doelen te bereiken en benoemt daarbij ook haar eigen rol en middeleninzet
In hoeverre heeft de gemeente zicht op de verwachte en gerealiseerde effectiviteit van de maatregelen en stuurt zij hierop?	<ul style="list-style-type: none"> • De gestelde doelen in het woonbeleid zijn gerealiseerd via en/of geborgd in werk- of uitvoeringsprogramma's en/of prestatieafspraken • Het gevoerde beleid wordt periodiek gemonitord en geëvalueerd en zo nodig bijgesteld • Er is inzicht in de redenen van afwijken van het (eventueel) niet realiseren van de doelstellingen • De gemeente speelt in op veranderende (woningmarkt)omstandigheden door het tussentijds aanvullen of aanpassen van het beleid en/of de maatregelen die worden ingezet
Op welke wijze wordt over (de effectiviteit van) het woonbeleid gerapporteerd aan de raad?	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeenteraad heeft vooraf heldere eisen aan de informatievoorziening gesteld • De gemeenteraad is geïnformeerd en betrokken bij de totstandkoming van het woonbeleid en heeft op deze manier invulling kunnen geven aan haar kaderstellende rol • De raad heeft aan de hand van rapportages voldoende zicht op de effectiviteit van het woonbeleid om haar controlerende rol in te vullen



Hoofdstuk 3 Woonbeleid in de gemeente Súdwest-Fryslân

3.1 Inspelen op veranderende wensen en behoeften met aandacht voor specifieke doelgroepen

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 verder 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 liggen er, zoals ook in het eerste hoofdstuk reeds werd geconstateerd, in het bijzonder uitdagingen op het gebied van wonen en zorg en de betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor de groep inwoners met de laagste inkomens, een constatering die wordt bevestigd door een woononderzoek dat in 2018 door Companen is uitgevoerd. In het onderzoek van Companen worden de woonbehoeften in de gemeente Súdwest-Fryslân en de ontwikkelingen daarin in kaart 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.

3.1.1 Sociale huurwoningen: zoeken naar de balans tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit

In het woononderzoek 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.

In de Woningwet van 1 juli 2015 is bepaald dat corporaties zich moeten richten op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. Deze primaire doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 36.165 per jaar. Een andere doelgroep bestaat uit mensen die moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Hoe corporaties dit moeten organiseren is onder andere vervat in regels van “Passend Toewijzen”. Deze bepalen onder andere dat corporaties:

- tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten toewijzen aan de primaire doelgroep,
- van de resterende voorraad 10% mogen toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen dan de doelgroep (tot maximaal € 40.349) en de overige 10% vrij mogen



toewijzen maar met duidelijke voorrang voor mensen met fysieke of psychische beperkingen,

- aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, een huurprijs mogen vragen tot maximaal de zogenaamde aftoppingsgrens (dat is het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend).

De gemeente heeft invloed op de woningvoorraad, waaronder sociale huurwoningen, via onder andere haar ruimtelijke ordeningsbeleid en grondbeleid. Het woningbouwprogramma is een belangrijk kader ten aanzien van eventuele uitbreiding van de voorraad. Met het Woningbouwprogramma 2020-2030 wordt voor de zes afzonderlijke deelgebieden binnen de gemeente inzicht gegeven in de woningbouwplancapaciteit. Daarnaast geldt voor de huursector dat de gemeente directe invloed heeft via de prestatieafspraken die worden opgesteld met de corporaties en huurdersorganisaties.

Op basis van de Woningwet geldt dat corporaties hun investeringscapaciteit in kunnen zetten voor drie algemeen gehanteerde doelstellingen, namelijk betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. De gemeente Súdwest-Fryslân constateert in haar Woonvisie dat de vier corporaties die de sociale huurvoorraad in de gemeente in eigendom hebben uitvoering geven aan de bepalingen in de Woningwet ten aanzien van *betaalbaarheid*. Met betrekking tot de *beschikbaarheid* van sociale huurwoningen wordt geconstateerd dat de voorraad sociale huurwoningen nog zal moeten groeien. Hierbij wordt opgemerkt dat de grotere kernen vanwege het voorzieningenniveau aantrekkelijker zijn dan de kleinere kernen met weinig of geen voorzieningen. Zeker voor de inwoners die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning; deze groep is gemiddeld minder mobiel en meer afhankelijk van de nabijheid van voorzieningen op het gebied van bijvoorbeeld zorg en onderwijs. De corporaties geven aan dat in de kleinere kernen de sociale huurvoorraad doorgaans moeilijk verhuurbaar is en dat dit soms zelfs leidt tot leegstand. De gemeente ontvangt signalen dat hierin het gevaar schuilt dat juist in deze woningen huurders komen te wonen vanuit een urgente situatie en dat er sprake is van een verslechtering van de kwaliteit van sociale huurwoningen in deze kleine kernen waardoor zij minder aantrekkelijk zijn voor potentiële huurders en een negatieve invloed hebben op de kwaliteit van de leefomgeving. Het is van een aantal corporaties bekend dat zij, met het oog op de moeilijke verhuurbaarheid van de woningen in de kleine kernen, het corporatiebezit in die kernen willen gaan afbouwen. Ten aanzien van het investeren in *kwaliteit* is het zoeken naar de juiste balans; met name huurdersorganisaties constateren dat investeringen in kwaliteit en duurzaamheid een bedreiging kunnen zijn voor de betaalbaarheid voor de groepen met de laagste inkomens, omdat een stijging van de kwaliteit leidt tot een stijging van de WOZ-waarde en daarmee tot een verhoging van de huurprijs van woningen.

In de Woonvisie geeft de gemeente aan met de corporaties en huurdersorganisaties toe te werken naar een evenwicht tussen betaalbaarheid, beschikbaar en kwaliteit/duurzaamheid, maar dat dit evenwicht nog niet op alle fronten is bereikt wat leidt tot de volgende opgaven:

- Voldoende betaalbare huurwoningen voor het deel van de sociale huurders met de laagste inkomens. Dit is de meest kwetsbare groep op de woningmarkt met weinig keuzemogelijkheden, een groep waarin zich relatief vaak jongeren zouden bevinden
- Ontwikkellocaties in de grotere kernen voor uitbreiding van de sociale huurvoorraad
- Sociale huurvoorraad in de kleine(re) kernen
- Verduurzaming sociale voorraad



De gemeente vertaalt in haar Woonvisie deze opgaven naar de volgende vier strategieën (2017, p.10-11):

1. Strategie voldoende betaalbare huurwoningen voor groepen met laagste inkomens

Voor de groep met de laagste inkomens vraagt de gemeente de corporaties om een gematigd huurbeleid te hanteren en ervoor te zorgen dat er voldoende voorraad beschikbaar is. De gemeente wil dat er juist voor deze groep extra lage huurprijzen worden gehanteerd en dat het aantal huurwoningen met deze lage huur aansluit bij de omvang van deze doelgroep. De gemeente geeft in de Woonvisie aan (p.10): *“We zien graag terug in de prestatieafspraken hoe de corporatievoorraad, inclusief huurprijzen, is verdeeld over de inkomensgroepen met daarbij extra aandacht voor de groepen met de laagste inkomens. Wij vinden het van belang dat juist deze groep met de laagste inkomens wordt ontzien bij woonlastenverzwaring als gevolg van investeringen in duurzaamheid. Het is voor ons van belang inzicht te krijgen in het deel van de investeringscapaciteit dat wordt aangewend voor het doel van betaalbaarheid, voor met name de laagste inkomensgroepen”*.

2. Strategie uitbreiding en inkrimping sociale huurvoorraad

Ook staat in de Woonvisie dat de gemeente beter zicht wil krijgen op de noodzakelijke toename van de sociale huurvoorraad en de verwachte verdeling over de kernen. De gemeente wil dit onderwerp inbrengen bij de gesprekken over de prestatieafspraken en daarbij cijfermatige onderbouwing van de partners. Ook wil de gemeente met de corporaties en huurdersorganisaties op een structurele wijze de bij hen en bij de gemeente aanwezige kennis delen over inkomensontwikkeling in de gemeente, de verwachtingen ten aanzien de omvang van de doelgroep(en) van sociale huur en wat dit betekent voor de huurvoorraad maar ook de particuliere voorraad. Verder wil de gemeente, daar waar aanvullend onderzoek nodig is, dit ondersteunen. Hierbij wordt verwezen naar een analyse van de vraag naar en het aanbod van sociale huurwoningen in de dorpen (met een beperkt aantal dorpen als pilot) die ten tijde van het opstellen van de Woonvisie wordt uitgevoerd. Ook wil de gemeente, hoewel zij verwacht dat de daling van de woningbehoefte nog even op zich laat wachten, gedurende de looptijd van de Woonvisie, een strategie bepalen met de corporaties en huurdersorganisaties hoe geanticipeerd gaat worden op de toename van huishoudens tot 2030 en de daling die daarop volgt. De gemeente wil verder de corporaties faciliteren bij uitbreidingsplannen van de sociale huurvoorraad. Daarbij geeft zij aan constructief te willen meedenken over de keuze van de kernen waarin de uitbreiding moet plaatsvinden om te voldoen aan de behoefte en te willen kijken naar mogelijkheden in huidige uitleglocaties voor woningbouw. Tot slot wil de gemeente kansen voor corporaties in gebiedsontwikkeling signaleren en benutten, waarbij zij rekening houdt met verschil in woningbehoefte tussen kernen onderling en onderlinge invloed tussen sociale huur en goedkope particuliere huur.

3. Strategie huurvoorraad in de kleine(re) kernen

Ten aanzien van de sociale huurvoorraad in de kleinere kernen hanteert de gemeente het principe dat als er behoefte is aan sociale huurwoningen in een kleinere kern, er aan deze behoefte wordt voldaan, aldus de Woonvisie. In eerste instantie wordt dat gezien als dat een taak van de corporaties. In de kernen waar de corporatie duidelijk van kan aantonen dat er werkelijk geen behoefte is of wordt verwacht, is voor de gemeente afstoting bespreekbaar. Daarbij geeft de gemeente in de Woonvisie aan dat zij wil dat de sociale huurvoorraad in kleine(re) kernen, ondanks de soms moeilijke verhuurbaarheid, van goede kwaliteit is en blijft door goed onderhoud en daar waar nodig renovatie. Voor het behoud van sociale huurwoningen



in een aantrekkelijke omgeving in de kleinere kernen bundelt de gemeente de krachten met de corporaties en faciliteert zij tegelijkertijd initiatieven op dat gebied vanuit de kern zelf.

4. Strategie verduurzaming van de sociale huurvoorraad

De gemeente Súdwest-Fryslân wil dat per 2030 de woningvoorraad en dus ook de sociale huurvoorraad energieneutraal is. Zij wil de komende jaren duidelijk richting geven aan deze doelstelling via het verduurzamen van de woningvoorraad en daling van het gasverbruik en stelt daarom een Agenda Duurzame Woningvoorraad 2030 op waarbij ook de corporaties worden betrokken. De inspanningen ten aanzien van het opstellen en uitvoeren van de Agenda moet vervolgens een plek krijgen in de jaarlijkse prestatieafspraken. Voor nieuwe voorraad geldt dat deze vanaf 2020 energieneutraal moet zijn. Vanaf dat jaar legt de gemeente geen nieuwe gasleidingen meer aan ten behoeve van nieuwe locaties.

Op 16 april 2018 is de Raamovereenkomst Sociaal Wonen gemeente Súdwest-Fryslân 2017-2022 vastgesteld. In de raamovereenkomst hebben woningcorporaties en huurdersorganisaties vastgelegd hoe zij invulling willen geven aan het woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie. De afspraken in de raamovereenkomst vormen de basis voor de prestatieafspraken die met de woningcorporaties en huurdersorganisaties worden gemaakt. De prestatieafspraken hebben betrekking op:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Kwaliteit en duurzaamheid
4. Bijzondere doelgroepen, welzijn en zorg
5. Leefbaarheid en participatie

Jaarlijks wordt de voortgang van de raamovereenkomst geëvalueerd en worden op basis daarvan de prestatieafspraken voor het komende jaar vastgesteld. In de Prestatieafspraken Sociaal Wonen is aangegeven dat er vanaf de prestatieafspraken voor 2020 enigszins wordt afgeweken van de cyclus voortgang, evaluatie en vaststelling. In plaats van jaarlijks nieuwe prestatieafspraken te formuleren worden bestaande afspraken als uitgangspunt gehanteerd en worden daar waar nodig aangepast of aangevuld.

3.1.2 Wonen en zorg: een kwantiteits- en kwaliteitsvraagstuk

Naast de groep inwoners met een laag inkomen hebben ook zelfstandig wonende inwoners met een zorgvraag extra aandacht nodig, zo wordt in de Woonvisie geconstateerd. Voor het gemeentelijk woonbeleid wordt de toenemende vraag naar extramuraal wonen als aandachtspunt gezien. Er wordt een aantal groepen genoemd waar de gemeente in het bijzonder aandacht voor heeft, zoals (2017, p.20):

- mensen die vanuit een situatie van Beschermd Wonen door kunnen stromen naar een reguliere woning,
- mensen die voorheen in aanmerking kwamen voor een beschermde woonvorm maar nu niet meer, zoals ex-verslaafden en ex-daklozen, mensen met psychische aandoeningen, slachtoffers van geweld, ex-gedetineerden en jongeren die niet meer in een jeugdzorginstelling kunnen wonen nadat ze 18 jaar zijn geworden,
- mensen die te maken hebben met schuldhulpverlening en kans op huisuitzetting,
- mensen die in de gemeente komen wonen vanwege asielmigratie.



Met het woonbeleid wil de gemeente bijdragen aan de ambitie van het sociaal beleid dat inwoners zoveel mogelijk zelf regie voeren op hun leven. Daarbij hoort dat ze zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen waarbij de gemeente daar waar nodig zorg en begeleiding ‘rondom’ de woning organiseert. De strategie daarbij is dat de gemeente inzet op preventie; ze wil dat minder mensen instromen in intramuraal verblijf omdat ze op een goede manier zelfstandig kunnen (blijven) wonen. Daar waar inwoners te maken hebben met een intramuraal verblijf, spant de gemeente zich in om te zorgen dat ze kunnen uitstromen naar een reguliere woning en woonsituatie. In het woonbeleid richt de gemeente zich erop dat er zoveel mogelijk woningen beschikbaar zijn voor de groepen die uitstromen. De woning en woonomgeving zelf moeten dusdanig geschikt zijn of worden om zelfstandig wonen mogelijk te maken. Deze algemene strategie is vervolgens vertaald naar drie deelstrategieën, namelijk (2017, p.21 e.v.):

1. Strategie extramurale woonvormen en intramurale woonvormen

De gemeente wil dat de behoefte aan extra extramurale wooneenheden wordt vervuld. Daartoe wil zij gaan onderzoeken welke plannen er zijn voor uitbreiding of verbetering van het intramurale en extramuraal aanbod en wat er nog nodig is qua aanbod, en welke van de vastgoedpartners (corporaties, zorgaanbieders en commerciële sector) dit op zich kan nemen en welke knelpunten men voorziet en wat de gemeente kan doen om deze weg te nemen. Ook wil de gemeente een scherper zicht krijgen en houden op de vraagkant naar wonen en zorg. In het bijzonder op de gevolgen van de extramuralisering voor zowel intramuraal vastgoed als de reguliere woningmarkt en in het bijzonder de sociale huursector. De gemeente gaat overleggen met haar partners over de wijze waarop vraag en aanbod jaarlijks gemonitord kunnen worden. Verder wil de gemeente onderzoeken en analyseren hoe zij meer langdurige zekerheden kan bieden aan partijen die willen en kunnen investeren in zorgvastgoed zodat zij eerder tot investeringen overgaan en wil zij ruimte bieden aan creatieve, innovatieve of onconventionele oplossingen om knelpunten in de voorraad voor wonen en zorg op te lossen, aldus de Woonvisie. Er wordt ruimte geboden aan private initiatieven voor de ontwikkeling van combinaties van wonen en zorg.

2. Strategie extramuralisering kwetsbare groepen

De strategie die gericht is op het extramuraliseren van kwetsbare groepen bestaat allereerst uit het, samen met haar partners, onderzoeken wat de minimale voorraad Beschermd Wonen moet zijn voor kwetsbare groepen die niet in aanmerking kunnen komen voor extramuraal woonvormen. De gemeente neemt het initiatief om met haar partners op zoek te gaan naar tussenvormen voor groepen die nog niet volledig zelfstandig kunnen wonen maar wel geclusterd zelfstandig, met als uiteindelijk doel dat ze volledig zelfstandig gaan wonen. De gemeente ziet erop toe dat de omgeving van omwonenden meer en beter wordt betrokken bij het huisvesten van iemand uit een speciale doelgroep om overlast te voorkomen en/of omwonenden inzicht te geven in het omgaan met deze situatie of persoon. Daarbij kijkt de gemeente ook naar de draagkracht van een kern of wijk voor wat betreft het huisvesten van kwetsbare groepen. Verder neemt de gemeente het voortouw in een gezamenlijke aanpak ‘huisvesting kwetsbare jongeren’ met de gebiedsteams, partners in particuliere en sociale huurmarkt en zorgaanbieders. Voor de groep mensen die nergens terecht kan voor huisvesting, maar wel dringend huisvesting nodig heeft wil de gemeente in overleg met corporaties en marktpartijen, onderzoeken waar mogelijkheden zijn of gecreëerd kunnen worden voor tijdelijke huisvesting van deze inwoners. Periodiek overleg tussen gebiedsteam, corporaties en zorgaanbieders, op initiatief van het gebiedsteam, wordt hiervoor van groot belang geacht. De gemeente gaat bij



haar partners na welke regels (mogelijk) snelle en goede huisvesting van kwetsbare groepen in de weg staan, hoe dit verbeterd kan worden en wat ze daarvoor nodig hebben.

3. Strategie meer integraal werken en denken

De gemeente wil middels een ‘zorgvastgoedloket’ bij de gemeente alle plannen voor vastgoed op het gebied van wonen en zorg met een integrale blik beoordelen en nieuwe initiatieven bespreken en doorspreken met de initiatiefnemers vanuit ruimtelijk en sociaal perspectief. Ook mogen partijen die een rol spelen in het woon-zorg vastgoed van de gemeente verwachten dat zij met haar ruimtelijk beleid goed inspeelt en aansluiten op de noodzakelijke uitbreiding van dat vastgoed. Verder wil de gemeente binnen een jaar een besluit nemen over het opstellen van sociale bestemmingsplannen per gebied (niveau gebiedsteam) om helder te krijgen in welke richting een gebied zich kan/moet ontwikkelen als het gaat om wonen en zorg. Hiertoe gaat de gemeente in gesprek met gemeenten die daar ervaring mee hebben. Tot slot wil de gemeente, omdat gemeenten en corporaties met dezelfde vraagstukken op het gebied van wonen en zorg te maken hebben, het idee ondersteunen om een regionaal niveau platform op te richten waarin gemeenten (Sociaal Domein en Ruimtelijk Domein) en woningbouwcorporaties vertegenwoordigd zijn om regionale werkwijzen en afspraken te ontwikkelen.

In het woononderzoek wordt geconstateerd dat er met name een kwaliteitsopgave ligt voor wat betreft het thema wonen en zorg (2019, p.13): *“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”*. In het onderzoek wordt vastgesteld dat de kwaliteit van huidige woonvormen, bijvoorbeeld aanleunwoningen, onvoldoende aansluit bij de vraag. Deze vervangingsopgave naar meer kwaliteit zou vanwege het belang van de nabijheid van zorg bij voorkeur in de grotere kernen plaatsvinden.

3.2 Van een visie naar ambities voor wonen in Súdwest-Fryslân

Op basis van de uitgangspunten van de Woonvisie en de uitkomsten van het woononderzoek zijn 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
- Herbestemmen 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 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

3.3 Van nadere analyse naar concretisering en uitvoering van de woonopgaven

3.3.1 Sociale huur in Súdwest-Fryslân: een toevoegings- en een transformatieopgave

Verschillende kernen, verschillende opgaven

In 2021 heeft de gemeente Súdwest-Fryslân samen met verschillende woningcorporaties en huurdersorganisaties het Strategisch kader sociale huur in Súdwest-Fryslân opgesteld. Afsproken was om als gemeente, huurdersorganisaties en corporaties *gezamenlijk* een strategisch kader voor de sociale huur op te stellen. In dit strategisch kader worden de relevante ontwikkelingen en de daaruit voortkomende kwalitatieve opgaven in de sociale huursector in Súdwest-Fryslân beschreven en wordt een aanzet gedaan tot het volgen van de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg, omdat verwacht wordt dat de ontwikkelingen op dit gebied tot nieuwe fysieke en sociale opgaven zullen leiden. Hierbij wordt samengewerkt op de wijze zoals is vastgelegd in de Raamovereenkomst Sociale huur 2017-2022. In de jaarlijkse prestatieafspraken moet hier vervolgens verder invulling aan gegeven worden.

In gesprekken met de ambtelijke organisatie wordt aangegeven dat de huidige werkwijze die heeft geresulteerd in het strategisch kader ook tot een betere afstemming binnen de gemeente heeft geleid. In het verleden maakten de verschillende vakafdelingen afspraken met woningcorporaties. De opgaven die er waren werden binnen de gemeente heel versnipperd opgepakt. Bij het maken van prestatieafspraken komen verschillende thema's aan de orde en is er sprake van doorwerking naar verschillende vakafdelingen. Vanuit het sociaal domein kijkt men anders tegen vraagstukken aan dan vanuit ruimtelijke ordening. Korte lijnen en afstemming is dan van belang.

In het strategisch kader sociale huur worden de belangrijkste ontwikkelingen voor sociale huur beschreven. Na 2030 wordt een afnemende behoefte aan sociale huurwoningen verwacht. Anno 2021 wordt er in Sneek nog een hoge vraagdruk en een toename van kleine huishoudens gezien. De stad Sneek kent een kwantitatieve opgave, terwijl de opgave in de overige kernen kwalitatief van aard is. Dit betekent dat in de overige kernen de bestaande voorraad aangepast moet worden op de huidige en toekomstige vraag. Kwantitatief bezien wordt verwacht dat de vraag in de overige kernen gaat afnemen. Als achterliggende oorzaken worden onder andere



genoemd de op termijn afnemende woningbehoefte, de ontgroening en vergrijzing en de extramuralisering van de zorg. Deze ontwikkelingen leiden tot verschillende opgaven voor de gemeente en haar partners. In Sneek is er sprake van een toevoegingsopgave én een kwalitatieve opgave. In de regionale kernen is er in plaats van een toevoegingsopgave een transformatieopgave richting betaalbare woningen voor kleine huishoudens; er is hier (deels) sprake van een afname in vraag naar (ruime) gezinswoningen. In de overige (kleine) kernen is er sprake van vraaguitval waardoor de voorraad vaak niet meer in de lokale behoefte voorziet. De verschillende partijen willen vraag en aanbod hier weer in balans brengen door meer schaarste te creëren. Als gevolg van de extramuralisering van de zorg wordt een specifieke aanvullende opgave verwacht. Deze opgave wordt door de gemeente in beeld gebracht en op uitnodiging van de gemeente zal samen met samenwerkingspartners een strategie worden bepaald. Voor het verduurzamen van de voorraad is het van belang dat er afstemming plaatsvindt tussen plan- en beleidsontwikkeling.

De gemeente en haar partners maken vervolgens afspraken om in de opgaven te voorzien. Deze afspraken hebben betrekking op:

1. Nieuwbouw op in- of uitbreidingslocaties. Het college van B&W heeft begin 2020 het in het voorgaande beschreven afwegingskader woningbouw voor de stad Sneek zodanig aangepast, dat woningbouw voor doelgroepen die door de huidige woningvoorraad en/of het de woningplanvoorraad onvoldoende bediend worden, voorrang krijgt
2. Vervangende nieuwbouw van gesloopte woningen, bij voorkeur grondgebonden woningen
3. Sloop van woningen met een bouwkundig en/of woontechnische kwaliteit die matig of slecht is op grond van een financiële of volkshuisvestelijke afweging
4. Verkoop van minder goed verhuurbare woningen
5. Herbestemmen van woningen of complexen op basis van een verandering van de doelgroep
6. Stimulering van doorstroming
7. In de Transitievisie Warmte geeft de gemeente aan welke wijken en buurten voor 2030 aardgasvrij worden gemaakt zodat de woningcorporaties daarop kunnen anticiperen
8. Dialoog over betaalbaarheid

In het strategisch kader wordt uitgegaan van een kwantitatieve opgave in de sociale huursector van 450 woningen in de periode 2020-2030. De toevoegingsopgave in de sociale huurvoorraad heeft betrekking op Sneek waar circa 300 extra sociale huurwoningen (450 - bestaande plancapaciteit in woningbouwprogramma) gerealiseerd moeten worden. Bij voorkeur wordt deze ruimte gevonden op locaties die geschikt zijn voor de doelgroep. In de regionale kernen wordt vooral een transformatieopgave gezien.

Meer gemeentelijke regie op woningbouwopgaven

Vanuit de ambtelijke organisatie wordt opgemerkt dat de verschillende opgaven die er in de verschillende kernen zijn, gevolgen hebben voor de rol die de gemeente heeft met betrekking tot die opgaven. Hierbij is ook de verhouding tussen sociale huursector en de commerciële sector en de gemeentelijke visie hierop van belang. In het voorgaande werd reeds beschreven dat er in Sneek sprake is van een toevoegingsopgave en dat er in de middelgrote (regionale) kernen sprake is van een transformatieopgave. In de kleine kernen is er sprake van afnemende



vraagdruk. Woningen kunnen daar aan iedereen aangeboden worden als de lokale bevolking de woningen niet wil. Geconstateerd wordt dat corporatiehuur voor de kleine kernen niet het middel is om de lokale gemeenschap te bedienen; lokale bouwbedrijven kunnen daar beter op inspelen. Vanuit de ambtelijke organisatie wordt opgemerkt: *“In het algemeen kun je stellen dat hoe minder mutaties en hoe lager de reactiegraad, hoe minder corporatiehuur betekenis heeft voor de gemeenschap”*. De rol van de gemeente zou dan meer gericht moeten zijn op het leggen van verbinding tussen vrijkomende grond, de wensen die vanuit dorpsbelangen naar voren worden gebracht en de mogelijkheden van commerciële partijen, zodat de doelgroep toch bediend wordt. De rol van woningcorporaties wordt ingeperkt door wet- en regelgeving, onder andere ten aanzien van de ruimte die zij hebben om woningen lokaal toe te wijzen. Er zijn nieuwe woningbouwafspraken met de provincie gemaakt en de gemeente wil met name in Sneek inzetten op woningbouw voor sociale huur. Waar de markt goed aan grondposities kan komen blijkt het voor corporaties lastiger om op goede locaties grond te verwerven, tenzij de grond al in handen van de gemeente is. In de Programmabegroting 2021 wordt in dit verband opgemerkt (2020, p.98): *“Woningcorporaties vragen om bouwlocaties. Sociale huurkavels behoren tot de financieel minder aantrekkelijke of zelfs verliesgevende planonderdelen. Als we deze een plek geven in gemeentelijke grondexploitaties, is het legitiem om ook privaat ontwikkelde woningbouwplannen te verplichten om een deel bouwgrond voor sociale huur te realiseren. Als gemeente hebben we hiervoor de juridische instrumenten in handen”*. Voor woningbouwontwikkeling buiten Sneek zoekt de gemeente met corporaties naar mogelijkheden binnen de bestaande kaders. Bijvoorbeeld door voor de kortere termijn afspraken te maken over het moment waarop corporaties tot verkoop overgaan; corporaties schrijven normaal gesproken in 30 jaar af en gaan dan over tot de verkoop van woningen en de gemeente kijkt nu of het ook mogelijk is om voor kortere termijn afspraken te maken, bijvoorbeeld voor 15 jaar, waarna woningcorporaties verkopen. De portefeuillehouder wonen erkent de uitdagingen waar woningcorporaties voor staan. Er ligt een forse druk op hen om te investeren en de verhuurdersheffing⁴ heeft grote financiële gevolgen voor hen. Daarbij zitten zij ook nog midden in een verduurzamingsopgave. Duurzaamheid is een belangrijke opgave voor de toekomst, maar moet wel terugverdiend worden. Hij constateert dat de gemeente Súdwest-Fryslân met alle corporaties en ook de huurdersorganisaties een goed en open gesprek heeft waarin vanuit verschillende belangen gezamenlijk naar het goede evenwicht wordt gestreefd. Zo werd er een gezamenlijk standpunt ingenomen toen in de raad het voorstel voorlag om de huren te bevriezen.

Door de ambtelijke organisatie wordt geconstateerd dat in sommige deelgebieden de opgave achterblijft en dat de verdeling tussen sociale huursector en markt in sommige plaatsen scheef is. Dat vraagt om meer gemeentelijke regie. De gemeente wil meer regie op het uitdagen van de markt om betaalbaarheid te verbeteren en flexibele woonconcepten te realiseren. De portefeuillehouder geeft aan dat niet de hoogste prijs is leidend, maar het beste plan, waarbij plannen meer waarde krijgen toegekend wanneer ze betrekking hebben op jongeren en ouderen. Plannen die gericht zijn op het creëren van woningen voor starters die in de toekomst omgezet kunnen worden naar woningen voor ouderen hebben in het bijzonder de interesse van de gemeente. Er moet ook woonruimte worden geboden op minder aantrekkelijke plaatsen binnen de gemeente waar wel vraag is en ook daar heeft de gemeente een rol in.

⁴ De verhuurdersheffing is een heffing die zich richt op verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector, in dit onderzoek: de woningcorporaties. De verhuurdersheffing geldt alleen voor verhuurders van meer dan vijftig huurwoningen. Het betreft huurwoningen waarvan de huur lager is dan de grens voor de huurtoeslag. De verhuurdersheffing wordt berekend over de waarde van de huurwoningen.



Het college van B&W heeft op 23 maart 2021 een strategie vastgesteld met als doel meer gemeentelijke regie te kunnen voeren op de woningbouwopgaven. Hierin is de toevoegingsopgave sociale huur in Sneek expliciet opgenomen. Deze strategie bestaat globaal uit het hanteren van aanvullende uitgangspunten voor het invullen van de ruimte in het woningbouwprogramma en het in ontwikkeling nemen van een aantal gronden/locaties die reeds zijn aangekocht voor woningbouw. De plannen voor sociale huur worden met elkaar gedeeld, tussen corporaties onderling en met de gemeente, en de gemeente heeft potentiële locaties voor sociale huur kenbaar gemaakt.

Monitoring van de sociale huursector

Middels een prestatieafpraak tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties is vastgelegd dat er jaarlijks een monitor sociale huur wordt opgesteld. Dat gebeurt onder regie van woningcorporatie Accolade voor alle corporaties die werkzaam zijn in de gemeente Súdwest-Fryslân. Alle partijen leveren de benodigde informatie aan, en committeren zich aan de gezamenlijk onderschreven conclusies. Het betreft onder meer informatie over mutaties, zoekduur en inschrijvingen. De wachttijd voor een sociale huurwoning in de gemeente is wel onderwerp van gesprek met de raad. Vanuit de ambtelijke organisatie wordt aangegeven dat in principe iedereen binnen drie maanden een woning kan betrekken binnen de gemeente Súdwest-Fryslân, maar misschien niet in Sneek.

3.3.2 Wonen en zorg

Voor alle woonvormen een opgave

Ten tijde van de vaststelling van de Woonvisie waren de effecten van de nieuwe Woningwet, waaronder passend toewijzen, en de effecten van de stelselwijzigingen in de zorg nog niet duidelijk. De Woonvisie bevatte daarom veel onderdelen die nader onderzocht moesten worden. Daarnaast was er onvoldoende inzicht op gebiedsniveau in de toekomstige opgave voor wat betreft wonen en zorg. In de notitie Opgave wonen & zorg, meer en langer thuis wordt op basis van twee onderzoeken uit 2018 (het woononderzoek van Compaenen en het onderzoek Wonen, zorg en ondersteuning van Partoer) de woonzorgbehoefte in de gemeente Súdwest-Fryslân beschreven waarna de verschillende opgaven op dit gebied worden geschetst. Ontwikkelingen in de woonzorgbehoefte vragen om nieuwe vormen en transformatie van bestaande woonvormen. Uitgangspunt daarbij is (2021, p.3): *“Iedere inwoner dient, binnen de in onze gemeente te onderscheiden deelgebieden van de woningmarkt, zijn gehele wooncarrière ook in dit deelgebied te kunnen doorlopen”*. Voor alle woonvormen op het gebied van wonen en zorg blijkt er een opgave ligt.

- Intramuralisering

De verwachting is dat de behoefte aan intramurale zorgplaatsen ongeveer gelijk blijft. Dit heeft te maken met enerzijds het afschaffen van de lichtere vormen van verpleeghuiszorg en anderzijds met de kortere duur dat mensen in een verpleeghuis wonen, waardoor de doorstroming toeneemt. Dit betekent dat er voor de komende jaren in kwantitatieve zin voldoende intramuraal woonzorgaanbod is. Het bestaande aanbod is echter vanuit de vraag en gebruikseisen rond wonen met zorg kwalitatief onvoldoende. Er is daarom een modernisering van het (bestaande) aanbod nodig en hiermee gaat verdunning van het aantal plaatsen (iedere cliënt een eigen kamer) gepaard.



- Zelfstandig wonen

Als gevolg van de vergrijzing zal de behoefte aan geschikte zelfstandige woningen naar verwachting met 8.000 woningen stijgen tot 2040. Ongeveer een kwart van de woningvoorraad is in eigendom van de woningcorporaties.

- Verzorgd wonen of zelfstandig wonen met zorg

Deze tussenvorm tussen zelfstandig wonen en intramuraal wonen is een zeer populaire woonvorm. De toename in behoefte hieraan wordt in het woonbehoefte onderzoek ingeschat op 80 tot 2030 en de verwachting is dat - analoog aan de landelijke trend - de behoefte aan deze woonvorm de komende jaren sterker zal stijgen. Dit heeft te maken met onder andere het afschaffen van de lichtere vormen van verpleeghuiszorg.

- Geschikt wonen

Geschikt wonen is de meest populaire woonvorm, ook indien zorg- en ondersteuningsvraagstukken zich aandienen. De ingeschatte stijging in de behoefte van 8000 tot 2040 wordt als reëel gezien. De inschatting is dat een groot deel van deze opgave in de bestaande voorraad kan worden gerealiseerd.

Beide portefeuillehouders noemen de groeiende groep mensen met dementie en hun woonzorgbehoefte als belangrijke uitdaging voor de toekomst. Het is afhankelijk van ambulante zorgstructuren en de mate waarin woningaanpassingen toereikend zijn of in hun behoefte kan worden voorzien.

De portefeuillehouder wonen en zorg verwacht dat de gemeente Súdwest-Fryslân met het huidige woonaanbod kan voorzien in de behoefte van inwoners met een zorgvraag, maar in de toekomst niet meer in de behoefte aan andersoortige woningen en verdunning. Daarbij is een goede ondersteuningsstructuur belangrijk. Deze ondersteuningsstructuur is er nu in de hele gemeente, maar deze moet ook voor de toekomst beschikbaar en betaalbaar blijven. Daar is de gemeente nu al over in gesprek met woningcorporaties en zorgaanbieders. Recent zijn twee aanbieders van huishoudelijke ondersteuning gefuseerd om ook in de toekomstige vraag in het buitengebied te kunnen voorzien. In de grote kernen (Sneek, Bolsward) en middelgrote kernen (Workum, Makkum) is ook intramuraal aanbod, dus daar kan makkelijker aan de zwaardere zorgvraag worden voldaan. Er is maar één corporatie actief op het platteland en bouwen in kleine kernen is lastig. In de kleine kernen is de minste verhuisbereidheid en bij een zwaardere zorgvraag leidt dat tot een lastige situatie.

De gemeente wil samen met zorginstellingen, woningcorporaties en het zorgkantoor voorgenoemde opgaven nader uitwerken. Er is sprake van een grote mate van wederzijdse afhankelijkheid tussen gemeente en samenwerkingspartners, maar door wetwijzigingen zijn wonen enerzijds en zorg anderzijds organisatorisch van elkaar gescheiden en zijn ook de verschillende vormen van zorg organisatorisch gescheiden. Dit wordt in de gemeentelijke praktijk bijvoorbeeld gemerkt rond het thema beschermd wonen. Vanuit zorgperspectief wordt wel geconstateerd dat mensen kunnen doorstromen van intramuraal naar zelfstandig wonen, maar in de praktijk blijkt er dan geen plaats voor hen te zijn. Hierbij speelt mee dat een verpleeghuis telt als één woning en wanneer er sprake is van extramuralisering dan heeft dat zijn weerslag op het aantal woningen dat een gemeente mag bouwen. Ook bestaat er een knelpunt voor wat betreft de doorstroming van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)



waarvoor de verantwoordelijkheid voor de uitvoering bij de gemeente ligt naar de Wet langdurige zorg (Wlz) waarvoor het zorgkantoor verantwoordelijk is; wanneer kan iemand nog thuis wonen met ondersteuning vanuit de Wmo en wanneer moet iemand intramuraal wonen op basis van de Wlz? Er zijn bij de zorg verschillende organisaties met verschillende geldstromen betrokken en daar zitten in de praktijk schotten tussen.

De gemeente heeft en neemt de regie om de samenwerking vorm te geven en de opgave zowel kwalitatief als kwantitatief gezamenlijk in beeld te brengen. Beoogd wordt om uiterlijk 1 juli 2021 de opgave in beeld te hebben en om in het tweede half jaar te werken aan een ‘wonen en zorgafpraak’ tussen gemeenten, woningcorporaties, zorgaanbieders en zorgkantoor. Het vanuit het Rijk ingestelde Ondersteuningsteam Wonen en Zorg gaat daarbij ondersteunen. Dit moet uiteindelijk resulteren in prestatieafspraken. Er is voor de gemeente sprake van een hoge mate van afhankelijkheid van corporaties, zorgaanbieders en ontwikkelaars. De portefeuillehouder wonen en zorg constateert dat de samenwerking goed gaat. Er is veel enthousiasme bij de visievorming. Iedereen heeft stappen gemaakt en de portefeuillehouder heeft het gevoel dat hier iets goeds uit gaat komen. Zij ziet de vertaalslag van de woonzorgvisie naar concrete afspreken als grote uitdaging. De bereidheid is er zeker en er wordt steeds meer gedacht in termen van een gezamenlijk uitdaging. Maar nu moeten er concrete afspraken worden gemaakt, de gemeente bouwt en zorgt tenslotte niet zelf, en dat is een uitdaging.

Lopende initiatieven op het gebied van wonen en zorg

Naast deze recente ontwikkelingen lopen er ook al verschillende projecten op het gebied van wonen en zorg. Voorbeelden hiervan zijn:

- Weer Thuis

In Fries verband wordt tussen woningcorporaties, zorgaanbieders, gemeenten en huurdersverenigingen gewerkt aan een convenant om de uitstroom uit de intramurale instellingen van Beschermd Wonen en uit de Maatschappelijke Opvang te bevorderen. Er ligt een concept convenant en het is de bedoeling dat dit in het najaar bestuurlijk door de verschillende partijen, waaronder de gemeente Súdwest-Fryslân, zal worden ondertekend.

- Pilot Onconventioneel wonen

Voor personen die niet meer plaatsbaar zijn in een sociale huurwoning, ook niet middels begeleidingsprojecten, wordt gezocht naar een alternatieve oplossing. In de gemeente Súdwest-Fryslân wordt in een pilot bekeken of een dergelijke woonlocatie is te vinden.

- Vitale regio (Koudum, Molkwerum, Warns, Hindeloopen, Stavoren)

Samen met andere partners wordt onderzocht hoe in het buitengebied mensen met dementie zo lang mogelijk goed en veilig zelfstandig kunnen blijven wonen. Daar vallen allerlei deelprojecten onder, bijvoorbeeld de buitenruimte bij (her)inrichting dementie-/seniorvriendelijk inrichten. In een gesprek met de ambtelijke organisatie wordt aangegeven dat de ontwikkeling in het aantal dementerenden in combinatie met de ontwikkeling dat mensen langer thuis (moeten) blijven wonen een uitdaging is. Er is zwaardere zorg thuis nodig, maar het is met name in de kleine kernen de vraag of dit ook gewaarborgd kan worden. Wat zijn bijvoorbeeld de mogelijkheden van (concurrerende) zorginstellingen om daarin met elkaar samen te werken?



- Mijn Huis op Maat

Mijn Huis op Maat is een bewustwordingsprogramma om langer zelfstandig gezond en veilig thuis te wonen. Opgeleide vrijwillige woonadviseurs bezoeken ouderen en geven informatie en advies over mogelijke woningaanpassingen met als doel dat ouderen zo lang mogelijk veilig en comfortabel in hun woning kunnen blijven wonen.

Monitoring van de woonzorgbehoefte

De portefeuillehouder wonen en zorg is van mening dat de gemeente op dit moment voldoende zicht op de woonbehoeften van inwoners met een zorgvraag, met name door het recente onderzoek dat in het voorgaande beschreven.

Vanuit de ambtelijk organisatie wordt voor wat betreft het inzicht in de zorgvraag aangegeven dat de gemeente zicht heeft op de omvang van de ondersteuning op basis van de Wmo, maar dat de gemeente voor de cijfers over de inwoners met een indicatie op basis van de Wlz afhankelijk is van het zorgkantoor. Het is lastig om zicht te krijgen op het aantal mensen dat zorg ontvangt in het kader van de Wlz, in het bijzonder omdat het zorgkantoor pas registreert wanneer er wordt gedeclareerd en de ervaring is dat cijfers onvoldoende betrouwbaar zijn. Ook is het lastig om zicht te krijgen op de ontwikkelingen in woonbehoeften. De gemeente is in gesprek met het zorgkantoor over de vraag welke informatie er geleverd moet worden. Het zorgkantoor neemt daarbij een afwachtende houding aan. Het is van belang constant te blijven monitoren en binnen de gemeente wordt ook met data-analisten verkend hoe bijvoorbeeld verhuisbewegingen beter in beeld gebracht kunnen worden. Bij het thema wonen en zorg ligt de focus op sociale huur, omdat de mensen die hiervoor in aanmerking komen (ouderen, kwetsbaren) weinig keuzemogelijkheden hebben. Het zicht op het aanbod van geschikte woningen in de sociale huursector is ook beter dan het zicht op de beschikbaarheid van geschikte woningen in de particuliere sector. In een interview wordt opgemerkt dat de gemeente in het verleden via de aanvragen voor bouwvergunningen nog tot op zekere hoogte zicht had op het deel van de woningvoorraad dat geschikt was voor zelfstandig wonen met aanpassingen. Door ontwikkelingen in het vergunningstelsel wordt dit zicht minder.

3.4 Informatievoorziening en de raad

De raad toont zich betrokken waar het gaat om wonen voor kwetsbare doelgroepen en gaat hierover het gesprek aan, bijvoorbeeld over thema's als de huurverhoging door woningcorporaties en de wachttijd van woningzoekenden. Hierbij is van belang dat de gemeente geen hiërarchische verhouding heeft ten opzichte van bijvoorbeeld de woningcorporaties; gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties vormen een driehoek die elkaar in balans houdt, aldus de portefeuillehouder. Er is veel politieke aandacht voor het onderwerp wonen en zorg en dan in het bijzonder voor de verdeling stad en platteland.

De gemeenteraad heeft onder meer de Woonvisie en de Omgevingsvisie vastgesteld en is meerdere malen meegenomen in het proces rond de Woningbouwstrategie. In het najaar van 2021 wordt de raad betrokken in het proces rond de woonzorgvisie.

Er worden periodiek informerende raadsbijeenkomsten georganiseerd. Zo wordt de monitor sociale huur jaarlijks teruggekoppeld naar de raad in een informerende raadsbijeenkomst over sociale huur, waarbij onder meer wordt ingegaan op actuele woningmarktontwikkelingen en de



betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van sociale huurwoningen. Ook zijn er informatiebijeenkomsten geweest over het woononderzoek, ambitiedocument en afwegingskader en is de raad digitaal geïnformeerd tijdens een webinar over wonen en over de strategie woningbouw. Verder is de raad meermaals schriftelijk geïnformeerd over onder meer de woningbouwprogrammering.



Hoofdstuk 4 Woonbeleid vanuit een ander perspectief

4.1 Het voorzien in de woonbehoefte van inwoners met de laagste inkomens; het perspectief van woningcorporaties en huurdersorganisaties

Volgens zowel woningcorporaties als huurdersorganisaties is er een actueel beeld op hoofdlijnen van de vraag naar sociale huurwoningen in de verschillende kernen van de gemeente Súdwest-Fryslân. De gezamenlijke monitor sociale woningmarkt, waarover in het voortgaande hoofdstuk, werd gesproken is daar een belangrijk instrument in. Wel wordt door één van de respondenten opgemerkt dat het beeld van de vraag naar woningen in afzonderlijke kernen globaal is: *“Voor de grotere kernen is het beeld helderder. Voor kleine kernen gaat er veel op ‘ze zeggen dat’ en ‘onderbuikgevoelens’ gestuurd worden door Dorpsbelang. Hoe groot is de daadwerkelijke vraag/omvang doelgroep?”*.

Woningcorporaties en huurdersorganisaties zijn kritisch over de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de gemeente Súdwest-Fryslân. Er bestaat een verschil in vraagdruk tussen de grote en kleinere kernen. De vraagdruk in de grote kernen neemt toe, zo merkt één van de respondenten op: *“De vraagdruk is enorm toegenomen de afgelopen jaren, de doorstroom stagneert. Er komt extra druk op grote kernen door decentralisatie zorg, statushouders, weer thuis, langer thuis, afnemende voorzieningen in kleine kernen en verdunning huishoudensgrootte”*. In de kleine kernen lijken voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te zijn, maar wordt betwijfeld of deze wel aansluiten bij de woonbehoefte van de inwoners. *“Er zijn volgens mij voldoende woningen voor hen die zich tijdig inschrijven, is het echter het juiste woningtype? Of moet je bouwen voor de doorstroom?”*, merkt één van de respondenten op. Een andere respondent constateert: *“Er is in verschillende kernen zelfs meer aanbod dan de vraag. Dat maakt dat er een toeloop is van woningzoekenden vanuit andere regio’s. Dit is van invloed op de leefbaarheid in deze kernen”*. Of inwoners die daarvoor in aanmerking komen binnen een acceptabele termijn een sociale huurwoning in de gemeente Súdwest-Fryslân kunnen krijgen is afhankelijk van hun wensen ten aanzien van wijk, woningtype, plaats en huurprijs.

Er is voldoende zicht op de toekomstige vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Súdwest-Fryslân volgens zowel woningcorporaties als huurdersorganisaties. Er zijn hier onderzoeken naar uitgevoerd en ook de gezamenlijke monitor sociale huur draagt hieraan bij. Tegelijkertijd is het zo dat gebeurtenissen elders in de wereld een toestroom aan woningzoekenden op gang kan brengen wat de vraag lastig voorspelbaar maakt, zo relateert een respondent dit beeld.

Er wordt verschillend gedacht over de mate waarin wordt geluisterd naar de wensen van inwoners voor wat betreft sociale huurwoningen en over de vraag of dit voldoende is. Met name de huurdersorganisaties zijn hier kritisch over, terwijl de woningcorporaties wijzen op de onderzoeken die worden gedaan onder inwoners, de inloopavonden die er zijn en de andere contacten met bewoners en huurdersorganisaties. Vanuit een huurdersorganisatie wordt geconstateerd dat de woningen die worden toegevoegd aan de woningvoorraad onvoldoende aansluiten bij de behoefte die er is bij de inwoners die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en de betreffende organisatie vraagt zich af of de wens er wel voldoende is om deze groep van passende woonruimte te voorzien. Het is niet duidelijk of deze kritisch kanttekening de gemeente of de woningcorporaties betreft. Een andere huurdersorganisatie merkt op dat er wel geluisterd wordt, maar dat dit vervolgens onvoldoende tot concrete actie



leidt. Een huurdersorganisatie wil de gemeente meegeven: *“Graag in nieuwe woonvisie oog voor afweging belangen en helder standpunt over in hoeverre de maatschappij wel of niet maakbaar is. Bewoners hebben zeer veel wensen, maar niet alle wensen kunnen ingewilligd worden. Wanneer doe je een stap naar elkaar toe? Hoe kun je elkaar tegemoet komen in de redelijkheid en billijkheid? Waar komen toekomstige bewoners en huidige woonwensen in botsing of bij elkaar? Iedere euro die nu wordt geïnvesteerd in huisvesting wordt voor de komende 25-50-100 jaar geïnvesteerd, daar moet je wel rekening mee houden”*.

De meeste respondenten vinden dat de gemeente Súdwest-Fryslân heldere doelen heeft geformuleerd waar het gaat om sociale huur: *“Er is een gezamenlijk kader visie sociale huur gemaakt o.b.v. gezamenlijke onderzoeken en inzichten. Hier zijn gezamenlijke conclusies getrokken”*. Daarbij wordt wel opgemerkt dat de uitwerking een stuk concreter mag en dat er vervolgens ook beter gestuurd zou moeten worden op de resultaten: *“Niet alleen vragen van corporaties, maar zelf ook aan de lat staan”*.

Over de toekomstbestendigheid van het beleid ten aanzien de sociale huursector in de gemeente Súdwest-Fryslân en de vraag of er voldoende rekening wordt gehouden met de ontwikkelingen in de vraag naar sociale huurwoningen wordt verschillend gedacht. Geconstateerd wordt dat in 2020 de gemeente door vraagdruk in de sociale huursector het afwegingskader woningbouw heeft aangepast, zodat deze sector voorrang krijgt. Desondanks wordt opgemerkt dat er een gebrek is aan locaties voor nieuwbouw van sociale huurwoningen.

De gemeente Súdwest-Fryslân betreft de juiste organisaties bij het beleid gericht op de sociale huursector. De wijze waarop de visie Wonen en Zorg tot stand kwam wordt daarbij als positief voorbeeld genoemd. De respondenten zijn redelijk positief over de mate waarin de organisatie die zij vertegenwoordigen invloed heeft op het beleid ten aanzien van de sociale huursector. Zij geven aan dat er wordt geluisterd, maar dat er niet altijd een vervolg is: *“[De gemeente is] van goede wil om wat met signalen te doen. De gemeente en woningcorporaties hebben te weinig instrumenten en middelen. Dat is frustrerend”*. Ook worden de afstemming binnen de gemeente en de snelheid waarmee het beleid wordt uitgevoerd als aandachtspunt genoemd. Over de vraag of de gemeente op constructieve en creatieve wijze zoekt naar mogelijkheden om samen met woningcorporaties en huurdersorganisaties de woonopgaven te realiseren wordt verschillend gedacht. Er worden prestatieafspraken gemaakt en één van de huurdersorganisaties ziet dat er in 2021 een beweging plaatsvindt om hier meer op in te zetten. Een andere huurdersorganisatie geeft daarentegen aan: *“We stellen in gezamenlijkheid notities op, maar de gemeente hakt geen knopen door. [...] Het is teveel een politiek steekspel aan het worden, ten koste van de sociale doelgroep”*.

De gemeente heeft volgens de meeste respondenten duidelijke afspraken gemaakt met woningcorporaties en huurdersorganisaties over de sociale huursector, al ligt er nu met name een visie en moet de vertaalslag naar scherpe, SMART-geformuleerde doelen en afspraken nog plaatsvinden. Er is voldoende duidelijkheid over de opgaven voor de sociale huursector waar gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties voor aan de lat staan en de manier waarop die opgaven gerealiseerd moeten worden; er ligt een gemeenschappelijk onderschreven notitie over de opgaven sociale woningmarkt. Verschillende respondenten zijn kritisch over de wijze waarop de gemeente haar regierol invult voor wat betreft de sociale huursector; er wordt veel gepraat en zaken blijven lang liggen. Ook zou de regierol duidelijker opgepakt kunnen worden als het gaat om wijzigingen in wetgeving vanuit het Rijk voor wat betreft het sociaal domein, zo merkt een woningcorporatie op.



Er is volgens de betrokkenen onvoldoende balans tussen de betaalbaarheid, de beschikbaarheid en de kwaliteit van sociale huurwoningen in de gemeente, waarbij zij verschillen van mening over waar de disbalans zit. Voor de ene respondent is de kwaliteit en ook de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Sneek een aandachtspunt, terwijl een andere respondent aangeeft met name de betaalbaarheid van sociale huurwoningen problematisch te vinden. Op dit moment is de grootste uitdaging voor wat betreft de sociale huursector in de gemeente Súdwest-Fryslân voor zowel de woningcorporaties als de huurdersorganisaties de beschikbaarheid van woningen en dan in het bijzonder de beschikbaarheid in Sneek. Ook de betaalbaarheid wordt als uitdaging benoemd. De woningcorporaties zien de duurzaamheid van de woningvoorraad als uitdaging en ook één van de huurdersorganisaties vraagt hier expliciet aandacht voor.

4.2 Wonen en zorg vanuit het perspectief van zorgaanbieders, woningcorporaties en adviesraden

Volgens de zorgorganisaties en het Wmo-platform zijn op dit moment de grootste uitdagingen op het gebied van wonen en zorg:

- De betaalbaarheid van woningen voor inwoners met een zorgvraag
- De afstemming tussen het woonzorgaanbod en de veranderende woonzorgbehoefte
- De beschikbaarheid van woningen voor specifieke groepen inwoners met een zorgvraag

Er is volgens de respondenten op dit moment beperkt zicht op de huidige woonbehoefte van inwoners met een zorgvraag en beperkt inzicht in de toekomstige ontwikkelingen in de woonzorgbehoefte van de inwoners. De gemeente heeft onder meer bijeenkomsten georganiseerd met lokale zorgaanbieders om zich hier een beeld van te vormen. Met het ontwikkelen van de woonzorgvisie moet dit beeld duidelijker worden.

Zorgorganisaties betwijfelen of er op dit moment in zowel de grote als de kleine kernen voldoende woningen beschikbaar zijn om te voorzien in de woonbehoefte van inwoners met een zorgvraag. Een vertegenwoordiger van een zorgorganisatie constateert: *“Er zijn te weinig geschikte woningen waar onze cliënten vanuit een BW naar toe kunnen doorstromen. Ze komen dan in een begeleid zelfstandig wonen en hebben dus nog steeds zorg nodig”*. Volgens woningcorporaties en huurdersorganisaties kan met het huidige aanbod van sociale huurwoningen niet afdoende voorzien worden in de woonbehoefte van inwoners met een zorgvraag; het aanbod is onvoldoende afgestemd op de vraag. En in de woningen die er zijn woont niet altijd de beoogde doelgroep; de verhuisbereidheid van inwoners is soms beperkt.

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft nog geen heldere doelen geformuleerd waar het gaat om wonen voor inwoners met een zorgvraag, maar met de woonzorgvisie wordt hier een belangrijke stap in gezet, aldus de respondenten. *“De gemeente is volop bezig visie te ontwikkelen; deze vertalen naar concrete doelen en daarin de samenhang zien is een vervolgstap die nog nodig is”*, geeft een zorgorganisatie aan. Er zijn op dit moment dan ook nog geen duidelijke afspraken tussen de gemeente, woningcorporaties, zorgaanbieders, het zorgkantoor en huurdersorganisaties over de wijze waarop nu en in de toekomst in de woonzorgbehoefte in de gemeente Súdwest-Fryslân wordt voorzien. Dit zal na de totstandkoming van de woonzorgvisie verder vorm moeten krijgen. Vanuit een huurdersorganisatie wordt hierover het volgende opgemerkt: *“Het zou zo mooi zijn als het de zorgaanbieders/het zorgkantoor samen met ons prestatieafspraken willen formuleren. Dat kan*



leiden tot ontschotting van middelen en veel meer resultaat. 1+1=3. Kun je nagaan wat 1+1+1+1+1=?? op kan leveren". Wanneer concrete afspraken gemaakt gaan worden dan kunnen verschillende belangen wel een rol gaan spelen, volgens vertegenwoordiger van een zorgorganisatie. De huidige werkwijze zou moeten bijdragen aan de toekomstbestendigheid van het beleid, al wordt hierbij de kanttekening geplaatst dat de toekomstige woonzorgbehoefte zich lastig laat voorspellen.

De zorgorganisaties en het Wmo-platform zijn eensgezind van mening dat de gemeente de juiste organisaties betreft bij het beleid gericht op wonen en zorg. Alle zorgorganisaties die actief zijn in de regio zijn betrokken, ook al bij de verkenning van de vraag naar en behoefte aan woningen en zorg. Of dit vervolgens ook tot daadwerkelijke invloed van de afzonderlijke organisaties leidt zal nog moeten blijken, aldus de respondenten. De indruk bestaat dat er voldoende wordt geluisterd naar de wensen van inwoners waar het gaat om wonen en zorg.

Er wordt verschillend gedacht over de vraag of de gemeente op constructieve en creatieve wijze zoekt naar mogelijkheden om samen met woningcorporaties, huurdersorganisaties, zorgaanbieders en het zorgkantoor de opgaven op het gebied van wonen en zorg te realiseren, al zijn hier de afgelopen jaren wel stappen in gezet. Zo merkt een huurdersorganisatie op: *"Na een zeer moeizame start in 2015-2016 hebben we nu constructief overleg en goede werkgroepen. Het kan nog creatiever en meer gericht op resultaat. Dat kan door het rechtstreeks betrekken van medewerkers (met mandaat!) van het zorgkantoor en zorgaanbieders. We hebben per slot van rekening allemaal hetzelfde einddoel. Goed, veilig en comfortabel wonen voor iedereen".* De Wmo-raad is te spreken over de wijze waarop de gemeente samen met de partners zoekt naar mogelijkheden om de opgaven te realiseren en merkt op dat het probleem van de woonzorgbehoefte niet eenvoudig is en vele mogelijke oplossingen kent. De gemeente pakt nu met het opstellen van de woonzorgvisie meer haar regierol, maar dit kan steviger. Een vertegenwoordiger van een zorgorganisatie geeft aan: *"De gemeente stelt zich faciliterend op maar zoekt nog naar de mate waarin zij regie pakt. Een voorbeeld hiervan is de mogelijkheid tot ontmoeting voor mensen met een zorgvraag die extramuraal wonen. Wie neemt de regie in het tot stand komen van dergelijke ontmoetingsplaatsen? Hoe ver gaat de gemeente in het nemen van regie om dergelijke voorzieningen voor de burgers tot stand te brengen? Dat lijkt een zoektocht".*



Hoofdstuk 5 Beleid en praktijk beoordeeld

5.1 Hoe zijn de gestelde doelen in het woonbeleid geoperationaliseerd?

De norm

- Voor het woonbeleid zijn heldere beleidsdoelen vastgelegd die onderbouwd zijn vanuit een duidelijk beeld over de ontwikkeling van vraag naar en aanbod van woningen voor de gekozen doelgroepen
- In het proces van beleidsvorming worden de belangrijkste stakeholders actief betrokken

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft een actueel beeld van de ontwikkelingen in vraag en aanbod in de sociale huursector en heeft zicht op de achtergrond van die ontwikkelingen. Er is volgens de betrokkenen onvoldoende balans tussen de betaalbaarheid, de beschikbaarheid en de kwaliteit van sociale huurwoningen in de gemeente. De gemeente heeft dit beeld samen met woningcorporaties en huurdersorganisaties vertaald naar strategische opgaven die zowel de kwaliteit als de kwantiteit van de sociale huursector betreffen. De opgaven verschillen tussen de kernen/deelgebieden. De vertaalslag naar heldere beleidsdoelen is een punt van aandacht.

Voor wat betreft wonen en zorg heeft de gemeente Súdwest-Fryslân op basis van onderzoek de verschillende opgaven voor woonvormen en kernen/deelgebieden uitgewerkt in een woonzorgvisie, waarbij ook voor wonen en zorg de vertaalslag naar concrete beleidsdoelen een aandachtspunt is.

In het proces van beleidsvorming worden de belangrijkste stakeholders, in het bijzonder woningcorporaties, zorgorganisaties en adviesraden actief betrokken. Met betrekking tot de sociale huursector geven de samenwerkingspartners daarbij aan dat er naar hen wordt geluisterd, maar dat het niet altijd duidelijk is wat er met hun inbreng gebeurt en dat de afstemming binnen de gemeente, de snelheid waarmee het beleid tot uitvoering komt en de wijze waarop de gemeente de regie pakt beter kunnen. Er wordt verschillend gedacht over de mate waarin er wordt geluisterd naar de wensen van inwoners voor wat betreft sociale huurwoningen en over de vraag of dit voldoende is. Voor wat betreft het onderwerp wonen en zorg geven de betrokkenen aan dat in de volgende fase van het proces rond de woonzorgvisie zal blijken wat er met hun inbreng gebeurt. Ook hier zijn de betrokkenen kritisch ten aanzien van de stevigheid waarmee de gemeente invulling geeft aan haar regierol. De indruk bestaat dat er voldoende wordt geluisterd naar de wensen van inwoners.

5.2 Op welke wijze worden de doelen gerealiseerd?

De norm

- De gemeente benoemt expliciet de maatregelen die worden ingezet alsmede de daarvan verwachte effecten
- In het woonbeleid is aangegeven op welke termijn de gekozen maatregelen behorende bij de doelstellingen worden uitgevoerd



- De gemeente geeft expliciet aan wat van de verschillende partijen wordt verwacht om de doelen te bereiken en benoemt daarbij ook haar eigen rol en middeleninzet

De gemeente Súdwest-Fryslân kiest voor wat betreft de opgaven die er liggen voor sociale huur en wonen en zorg zowel voor maatregelen die erop gericht zijn om nieuwe woningen te realiseren als voor maatregelen die kunnen worden ingezet om invloed uit te oefenen op de prijs en bewoning van de bestaande woningvoorraad. Zo kiest de gemeente er in het afwegingskader woningbouw voor om voorrang te geven aan doelgroepen die door de huidige woningvoorraad en of woningplanvoorraad onvoldoende worden bediend en is toegankelijk wonen en zorg in dit kader opgenomen als criterium bij de beoordeling van woningbouwplannen. Ook wil de gemeente ontwikkellocaties in grotere kernen voor uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Initiatieven van burgers en ondernemers worden gestimuleerd en het uitgangspunt is om sloop van sociale huurwoningen in kleine kernen uit te stellen om daar (voorlopig) in de vraag te kunnen blijven voorzien. De prijs en bewoning van de bestaande sociale huurvoorraad wil de gemeente bijvoorbeeld beïnvloeden door in prestatieafspraken een gematigd huurbeleid voor de groep met de laagste inkomens vast te leggen, door woningen of complexen te herbestemmen, dat wil zeggen, de doelgroep te wijzigen en door doorstroming te stimuleren. Ook worden inwoners geadviseerd over mogelijke woningaanpassingen en worden er met zorgorganisaties afspraken gemaakt om een voldoende ondersteuningsaanbod te behouden in met name de kleine kernen om er zo voor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk veilig en comfortabel in hun woning kunnen blijven wonen. De uitwerking van deze maatregelen naar te verwachte effecten, een tijdspad en een verdeling van rollen, taken en middelen gebeurt tot op zekere hoogte en dan met name rond het onderwerp sociale huur, bijvoorbeeld in de prestatieafspraken die worden gemaakt tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. De eigen bijdrage van de gemeente aan de realisatie van het woonbeleid zou, in de ogen van verschillende betrokkenen, scherper geformuleerd kunnen worden. Verschillende betrokkenen geven aan dat de gemeente constructiever en creatiever zou kunnen zijn in het zoeken naar mogelijkheden om samen met woningcorporaties, huurdersorganisaties, zorgaanbieders en het zorgkantoor de voorliggende woonopgaven te realiseren.

5.3 In hoeverre heeft de gemeente zicht op de verwachte en gerealiseerde effectiviteit van de maatregelen en stuurt zij hierop?

De norm

- De gestelde doelen in het woonbeleid zijn gerealiseerd via en/of geborgd in werk- of uitvoeringsprogramma's en/of prestatieafspraken
- Het gevoerde beleid wordt periodiek gemonitord en geëvalueerd en zo nodig bijgesteld
- Er is inzicht in de redenen van afwijken van het (eventueel) niet realiseren van de doelstellingen
- De gemeente speelt in op veranderende (woningmarkt)omstandigheden door het tussentijds aanvullen of aanpassen van het beleid en/of de maatregelen die worden ingezet

Met het recent opgestelde strategisch kader sociale huur en de woonzorgvisie zijn de belangrijkste strategische opgaven benoemd. De vertaalslag en uitwerking naar concrete beleidsdoelen en daarbij passende maatregelen moet voor een deel nog plaatsvinden. De gemeente maakt voor wat betreft de sociale huursector prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties waarin ook het thema wonen en zorg aan de orde komt onder het onderdeel bijzondere doelgroepen. Deze afspraken worden geëvalueerd. De



woonzorgvisie vormt de basis voor prestatieafspraken tussen gemeente, zorgaanbieders, zorgkantoor en woningcorporaties die in de tweede helft van 2021 worden opgesteld.

Eén van de prestatieafspraken die de gemeente heeft gemaakt met de woningcorporaties en huurdersorganisaties betreft het jaarlijks opstellen van een monitor sociale huur waarmee monitoring tot op zekere hoogte vorm krijgt. Van het daadwerkelijk evalueren van de beleidsdoelen en het bijstellen van beleid op basis van evaluaties lijkt voor wat betreft beide onderwerpen geen sprake te zijn.

5.4 Op welke wijze wordt over (de effectiviteit van) het woonbeleid gerapporteerd aan de raad?

De norm

- De gemeenteraad heeft vooraf heldere eisen aan de informatievoorziening gesteld
- De gemeenteraad is geïnformeerd en betrokken bij de totstandkoming van het woonbeleid en heeft op deze manier invulling kunnen geven aan haar kaderstellende rol
- De raad heeft aan de hand van rapportages voldoende zicht op de effectiviteit van het woonbeleid om haar controlerende rol in te vullen

De gemeenteraad heeft vooraf geen specifieke inhoudelijke eisen gesteld aan de informatievoorziening rond de onderwerpen sociale huur en wonen en zorg. De raad heeft de kaders gesteld, onder meer via het vaststellen van de Woonvisie. De raad wordt periodiek, via informerende raadsbijeenkomsten en schriftelijk, op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen met betrekking tot het woonbeleid in het algemeen en de sociale huursector in het bijzonder. Zo wordt de monitor sociale huur jaarlijks teruggekoppeld naar de raad in een informerende raadsbijeenkomst over sociale huur, waarbij onder meer wordt ingegaan op actuele woningmarktontwikkelingen en de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van sociale huurwoningen. Ook ontvangt de raad de prestatieafspraken die met woningcorporaties en huurdersorganisaties worden gemaakt. In het najaar van 2021 wordt de raad geïnformeerd over het proces rond de woonzorgvisie. Naast de informatievoorziening vanuit het college stellen raadsleden zelf vragen over het woonbeleid.



Hoofdstuk 6 Conclusies & aanbevelingen

6.1 Conclusies

Conclusie 1

In dit onderzoek is gekeken naar het woonbeleid voor zover dat betrekking heeft op inwoners met de laagste inkomens (i.c. sociale huur) en inwoners met een zorgvraag; beide onderwerpen staan in de gemeente Súdwest-Fryslân hoog op de (woon)agenda, zijn volop in ontwikkeling en worden deels in samenhang opgepakt.

Conclusie 2

De gemeente heeft zich met diverse onderzoeken een beeld gevormd van de huidige en, voor zover mogelijk, toekomstige ontwikkelingen voor wat betreft de behoefte aan sociale huurwoningen en de woonzorgbehoefte in de gemeente Súdwest-Fryslân. De afstemming van vraag en aanbod is en blijft een uitdaging. De verschillende woonopgaven zijn uitgewerkt; er is een beeld van de kwantitatieve en de kwalitatieve opgaven die er in de verschillende kernen/deelgebieden van de gemeente en voor verschillende doelgroepen bestaan. De vertaalslag van deze opgaven naar concrete beleidsdoelen is een aandachtspunt, zowel voor wat betreft sociale huur als voor wonen door inwoners met een zorgvraag, en ook de relatie tussen beleidsdoelen, ingezette maatregelen en de resultaten die daarmee worden behaald verdient verdere uitwerking.

Conclusie 3

Over het algemeen wordt de samenwerking tussen gemeente en de woningcorporaties, adviesraden en zorgaanbieders als prettig ervaren. Wel is een deel van de samenwerkingspartners kritisch over de eigen bijdrage van de gemeente aan de realisatie van het woonbeleid, de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan haar regierol en de mate waarin de gemeente op constructieve en creatieve wijze zoekt naar mogelijkheden om samen met woningcorporaties, huurdersorganisaties, zorgaanbieders en het zorgkantoor de voorliggende woonopgaven te realiseren. De wederzijdse verwachtingen van de gemeente en de samenwerkingspartners over wie welke rol heeft lijken hier uiteen te lopen.

Conclusie 4

De raad toont zich betrokken bij zowel sociale huur als wonen en zorg en wordt hierover actief geïnformeerd. Het ontbreken van concrete beleidsdoelen en de beperkte uitwerking van maatregelen naar te verwachte effecten en een tijdspad maakt dat de informatievoorziening een wat fragmentarisch karakter heeft.

6.2 Aanbevelingen

Aanbeveling 1

De gemeente staat nu voor de uitdaging de opgaven die er zijn op het gebied van sociale huur en wonen en zorg te vertalen naar concrete doelen. De (sociale) woningmarkt is sterk in beweging en vraagt om adequate reactie wanneer zich veranderingen voordoen. Bij het vaststellen van de doelen moet daarom oog zijn voor haalbare en meetbare doelen, maar ook voor voldoende flexibiliteit. En ook voor integraliteit; de in dit onderzoek beschreven



onderwerpen zijn tenslotte slechts twee uitdagingen binnen het woonbeleid van de gemeente Súdwest-Fryslân.

Aanbeveling 2

De rekenkamer adviseert om, naast de bestaande monitoring, bij toekomstige evaluaties ook de ontwikkeling van deze onderliggende doelen inzichtelijk te maken, zodat voor de raad helder wordt in hoeverre de doelen zijn behaald.

Aanbeveling 3

De rekenkamer adviseert het college de doelen van het woonbeleid expliciet te maken in te verwachte effecten, een tijdspad en een verdeling van rollen, taken en middelen.

Aanbeveling 4

Wanneer in de toekomstige prestatieafspraken meer aandacht wordt besteed aan de rol, inspanningen en de middelen die de gemeente inzet, dan wordt er meer duidelijkheid gecreëerd richting de samenwerkingspartners (woningcorporaties, zorgaanbieders, huurdersorganisaties en het Wmo-platform) en wordt daarnaast de raad beter in staat gesteld invulling te geven aan zijn controlerende taak.

Aanbeveling 5

De rekenkamer doet de aanbeveling om het gesprek te (blijven) voeren over rollen, taken en verantwoordelijkheden met de samenwerkingspartners. De verwachtingen die de samenwerkingspartners van de gemeente hebben blijken niet geheel overeen te komen met het beeld dat er binnen de gemeente bestaat van de rollen, taken en verantwoordelijkheden die zij heeft in het kader van (de uitvoering van) het woonbeleid en de wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven.



Bronnen

Beleidsdocumenten

- Programmabegroting 2021 en meerjarenraming 2022-2024
- Woonvisie Súdwest-Fryslân 2017-2022
- Woononderzoek 2018 Gemeente Súdwest-Fryslân
- Ambitiedocument Wonen SWF 2019
- Afwegingskader Woningbouw 2019
- Notitie Opgave wonen & zorg, meer en langer thuis 2020
- Strategisch kader sociale huur in Súdwest-Fryslân 2021
- Strategie woningbouw 2020-2030

Overige documenten

- Rekenkamer Metropool Amsterdam, *Woonbeleid in Zaanstad*, 2020.
- Rekenkamer Maastricht, *Woonbeleid*, 2020.
- Rekenkamercommissie Vallei en Veluwerand, *Evaluatie Woonvisie 2015 Gemeente Nijkerk*, 2019.
- Rekenkamercommissie Veenendaal, *Onderzoek effectiviteit Woonbeleid Veenendaal*, 2019.
- Rekenkamercommissie Haarlemmermeer, *Ruimte voor verbetering? Onderzoek naar woonbeleid in de gemeente Haarlemmermeer*, 2017.



Bijlage I Respondenten

Naam	Functie	Datum interview
Pieter Zondervan Richtsje van Kammen	Gemeentesecretaris Programmamanager Wonen	12 november 2020 (startgesprek)
Sjoerd Brandsma	Beleidsadviseur Wonen	17 mei 2021 16 juni 2021
Richtsje van Kammen Hans Halbesma Tilly Berkenbosch	Programmanager Wonen Strategisch adviseur Beleidsadviseur Sociaal Domein	28 juni 2021
Gea Wielinga	Portefeuillehouder Wonen & zorg	25 augustus 2021
Mark de Man	Portefeuillehouder Wonen	6 september 2021