Reactie- en antwoordnota ontwerp volkshuisvestingsvisie 2020 ‘Leeuwarden: ongedeeld en vitaal!’

College burgemeester en wethouders 8 december 2020

Inhoudsopgave

Inleiding 4
Corona 6
Hoofstuk 1: ongedeeld en vitaal Leeuwarden! 8
Verschil ontwerp en definitieve visie 8
Visie ongedeelde stad 8
Bredere doelgroep corporaties 11
Particuliere huur 12
Rol van de gemeente 14
Hoofstuk 2: betaalbaar wonen 16
Verschil ontwerp en definitieve visie 16
Verkleinen aantal huishoudens met betaalrisico 16
Voorkomen van huisuitzettingen door huurachterstand 18
Betaalbare energielasten 19
Particuliere verhuurders 20
Rol gemeente 20
Hoofdstuk 3: kwaliteit van het wonen 22
Verschil ontwerp en definitieve visie 22
Voldoende grote woningen 22
Kwaliteit van de woning 23
Kwaliteit van de buitenruimte 24
Omgevingskwaliteit 24
Hoofdstuk 4: volhoudbaar wonen 25
Verschil ontwerp en definitieve visie 25
Verduurzaming 25
Warmtenet 27
Verkoop huurwoningen 28
Particuliere verhuurders 29
Rol gemeente 29
Hoofdstuk 5: voldoende aanbod 31
Verschil ontwerp en definitieve visie 31
Realisatie van gemengde buurten 31
Realiseren van voldoende aanbod 33
Verbreding doelgroep corporaties 33

Actief toewijzingsbeleid voor de ongedeelde stad....34
Actief toewijzingsbeleid voor specifieke woonvormen....36
Urgentie....36
Dorpen....38
Rol van de gemeente....39
Hoofdstuk 6: oude worden in de eigen woning....40
Verschil ontwerp en definitieve visie....40
Voldoende geschikte woningen om langer thuis te blijven wonen....40
Geschikte woonomgeving....40
Verhuizen vereenvoudingen....40
Specifieke woonvormen....41
Dorpen....41
Rol van de gemeente....42
Hoofdstuk 7: als wonen niet vanzelfsprekend is....44
Verschil ontwerp en definitieve visie....44
Huisvesting kwetsbare doelgroepen....44
Woonoverlast....48
Specifieke woonvormen....49
Huisvesting kwetsbare jongeren....50
Particuliere huur....50
Dorpen....50
Rol van de gemeente....51
Hoofdstuk 8: van visie naar uitvoering....52
Verschil ontwerp en definitieve visie....52
Stip op de horizon....52
Meerjarige afspraken en prestatieafspraken....52
Verbinding andere beleidsstukken....53
Inzet gemeentelijk instrumentarium....54
Particuliere verhuurders....55

Inleiding

De ontwerp volkshuisvestingsvisie 2020 (Leeuwarden: ongedeeld en vitaal!) is opgesteld met inbreng van verschillende partijen. Meest nadrukkelijk zijn daarbij de corporaties en huurdersorganisaties betrokken. Op 30 juni 2020 heeft het college de ontwerp volkshuisvestingsvisie 2020 voor de inspraak vrijgegeven, om daarmee eenieder in de gelegenheid te stellen om te reageren op de ontwerpvisie. De inspraakperiode heeft plaatsgevonden van 1 tot en met 30 september 2020.

De inspraak is op de volgende manieren vormgegeven:

- De corporaties en de huurdersorganisaties zijn formeel uitgenodigd om een zienswijze op de ontwerp volkshuisvestingsvisie te geven.
- De buurgemeenten zijn eveneens formeel uitgenodigd om een zienswijze uit te brengen.
- Alle wijkverenigingen en besturen van dorpsbelang zijn rechtstreeks uitgenodigd voor de twee informatieavonden.
- De inspraakperiode is aangekondigd in het gemeenteblad van 31 augustus, inclusief een korte toelichting.
- Er is een informatiepagina toegevoegd aan de website van de gemeente Leeuwarden, namelijk: https://www.leeuwarden.nl/nl/volkshuisvestingsvisie. Hierop zijn de relevante documenten geplaatst en is informatie gegeven over het inspraakproces.
- Er zijn op 10 september 2020 in de Skalm in Stiens en op 15 september 2020 in hotel Van der Valk in Leeuwarden openbare informatiebijeenkomsten geweest.
- Er is op 2 september 2020 een technisch vragenuur voor raadsleden geweest.
- Een aantal zorgpartijen zijn rechtstreeks uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 9 september 2020.
- Een aantal particuliere verhuurders is rechtstreeks uitgenodigd voor gesprek bij wethouder De Haan.
- Vlietvaardig is rechtstreeks uitgenodigd voor een gesprek bij wethouder De Haan.
- Vereniging PEL is rechtstreeks uitgenodigd voor een gesprek bij wethouder De Haan.
- De adviesraad Sociaal Domein is gevraagd te reageren op de plannen.

Er is geen gebruik gemaakt van een mondelinge zienswijze. Er zijn gedurende de inspraakperiode schriftelijke reacties van de volgende personen en organisaties binnengekomen:

- Dhr. P. van der B
- Dorpsbelang Jellum-Bears
- Dorpsbelang Baard
- Dorpsbelang Reduzum
- Wurkgroep Wenje yn Wergea
- Stichting Vlietvaardig
- Bewonersplatform Valeriuskwartier
- Vereniging PEL
- Gemeenten regio Noordwest Fryslân (Waadhoeke en Harlingen)
- Gemeente De Fryske Marren
- Adviesraad sociaal domein
- GGZ Friesland
- Zienn
- Huurdersbelangen Nieuw Elan

- Huurdersbelangen De Bewonersraad
- Woningcorporatie Elkien
- Woningcorporatie WoonFriesland
- Woningcorporatie Woonzorg Nederland

We hebben de reacties gebundeld naar de indeling van de volkshuisvestingsvisie. De integrale zienswijzen zijn als bijlage bij deze reactienota gevoegd. In een aantal reacties wordt vooral ten aanzien van de situatie in de dorpen een breder vraagstuk aangesneden dan waar de volkshuisvestingsvisie over gaat. Het gaat dan om bijvoorbeeld over de gevoelde problematiek op de koopwoningenmarkt in de dorpen. We willen erop wijzen dat het brede onderwerp wonen in de dorpen apart wordt uitgewerkt in het Afwegingskader wonen dorpen.

Leeswijzer

De inspraakreacties gaven aanleiding om de hele visie kritisch tegen het licht te houden. De ontwerpvisie was op onderdelen behoorlijk gedetailleerd of onderdelen waren uitgebreid toegelicht. Waar dat kon hebben we de onderdelen globaler opgenomen. Daarvoor hebben we verschillende redenen. Ten eerste is de definitieve versie naar onze mening zo beter leesbaar geworden. Ten tweede gaan we op een groot aantal onderwerpen nader afspraken maken met corporaties en huurdersorganisaties; we vinden het daarbij belangrijk dat we in de visie aangeven wat we willen regelen en waarom, maar dat we de ruimte laten om met onze partners de ‘hoe’ vraag gezamenlijk uit te werken. Ten slotte zal een groot aantal onderdelen van deze visie een plek gaan krijgen in andere beleids- en uitvoeringsproducten. Bijvoorbeeld in de transitievisie Warmte, of een programma stedelijke vernieuwing.

De ontwerpvisie kende de volgende indeling per hoofdstuk: een visiegedeelte in cursief en vervolgens de tussenkoppen ‘ambitie’ en ‘wat gaan we doen?’. Om de leesbaarheid te vergroten hebben we voor de definitieve visie een andere indeling gekozen. Elk hoofdstuk begint met de ambitie in een kader. Daar is soms ook een definitie aan toegevoegd. Vervolgens volgen tussenkopjes met de verschillende onderwerpen passend binnen het hoofdstuk. Elk specifiek onderdeel wordt afgesloten met in cursief de acties die we hierbij gaan uitvoeren. Per hoofdstuk geven we verder de impact op de dorpen in een apart kader aan. Ook wordt per hoofdstuk apart aandacht besteed aan de particuliere huur. Ten slotte sluiten we elk hoofdstuk af met de rol van de gemeente.

De reactienota kent dezelfde indeling als de definitieve volkshuisvestingsvisie. Omdat de indeling per hoofdstuk in sommige gevallen behoorlijk is aangepast, wordt per hoofdstuk in deze reactienota eerst aangeven wat de verschillen tussen de ontwerp en de definitieve volkshuisvestingsvisie zijn. Sommige inspraakreacties verwijzen naar onderdelen die wel in de ontwerpvisie zaten, maar waarvan we gekozen hebben deze niet op te nemen in de definitieve volkshuisvestingsvisie.

Vanwege de leesbaarheid van de hoofdstukken hebben we alleen die delen uit de zienswijzen opgenomen die naar onze mening van toepassing zijn op het betreffende onderwerp. Hiermee voorkomen we te veel dubbelingen in de tekst. Uiteraard zijn vanwege de volledigheid en transparantie de integrale zienswijzen als bijlage bij deze reactienota opgenomen.

Corona

In meerdere zienswijzen werd gewezen op het ontbreken van verwijzingen naar de coronacrisis. Dit is niet een hoofdstuk in de ontwerpvisie en ook niet in de definitieve visie. Daarom staan we daar even apart bij stil.

Zienswijzen

- De coronacrisis die momenteel gaande is lijkt een ongekende impact te gaan hebben op onze samenleving. Naar verwachting zal er een economische crisis volgen met grote gevolgen voor onder andere de inkomens van mensen en de woningmarkt. De maatschappij zal waarschijnlijk blijvend veranderen in de manier waarop wij met elkaar omgaan, ons verplaatsen, gebruik maken van voorzieningen en ook in de manier waarop wij (betaalbaar) kunnen wonen.
  Het is ondoenlijk om op dit moment te voorspellen hoe de samenleving er over een half jaar, volgend jaar, over twee jaar, of nog langer uitziet. Maar wij kunnen gerust aannemen dat dit aanzienlijk zal verschillen van de wijze waarop wij er in de afgelopen jaren tegenaan hebben gekeken. Het is voor wat betreft De Bewonersraad dan ook onvermijdelijk dat wij ons dat realiseren wanneer wij nu beleid ontwikkelen en afspraken maken over wonen en samenleven in de toekomst.
  In de komende maanden zullen de gevolgen van de coronacrisis meer en meer duidelijk worden. Er zullen beperkingen zijn, waardoor eerder gemaakte plannen bijgesteld moeten worden. Er ontstaan ook nieuwe mogelijkheden en inzichten, die wellicht tot nieuwe ambities, beleidsdoelstellingen en uitvoeringsplannen zullen leiden. Hierop in te spelen en nieuwe uitgangspunten voor beleid te ontwikkelen is zeker geen sinecure. De gemeente heeft wat ons betreft wel de regie bij het organiseren van de benodigde samenwerking ter uitvoering van die taak.
  Vanuit dit gezichtspunt roepen wij het college op om de volkshuisvestingsvisie te zien als een dynamisch document, welke zeker niet in beton gegoten is. De oproep is om binnen het bestek van de (ontwerp) volkshuisvestingsvisie een aantal ijkpunten op te nemen, zodat op de actualiteit kan worden gestuurd. Wij stellen ons voor dat dit een vaststaand, jaarlijks terugkerend moment is. **(De Bewonersraad)**
- In uw visie heeft u nog niet de impact die de COVID-19 pandemie heeft op de maatschappij, de economie en de woningmarkt meegenomen. Gaat bijvoorbeeld de vraag naar sociale huur toenemen onder invloed van de te verwachten economische effecten? Heeft tijd- en plaats-onafhankelijk werken gevolgen voor de aantrekkelijkheid van het wonen in de stad? Mogelijk heeft virusveilig werken ook kostenverhogende aspecten, aangezien wij huurders mogelijk vaker moeten uithuizen en tijdelijk onderbrengen moeten in woningen die we hiervoor leeg dienen te houden. Dit heeft een kostenverhogend effect, te weten verhuiskosten en leegstandskosten. De effecten op het wonen in uw gemeente en de uitvoerbaarheid van de visie zijn daardoor nog niet goed te voorspellen. **(Elkien)**
- De visie is omvangrijk, echter mist een reactie- en toekomstbeschrijving op de Corona-crisis. (**Adviesraad Sociaal Domein)**

Reactie

We kunnen de effecten van de coronacrisis, zowel kortdurend als mogelijk voor de langere termijn, niet goed kunnen inschatten. We gaan er vooralsnog van uit dat de coronacrisis, net zoals eerdere crises, een beperkte impact op de lange termijn trends gaat hebben. Mocht dat anders uitpakken dan is er de ruimte om hierop in te spelen. In bijlage 3: trends en ontwikkelingen is een apart kopje over corona opgenomen.

Hoofstuk 1: ongedeeld en vitaal Leeuwarden!

Verschil ontwerp en definitieve visie

Het hoofdstuk dat de thema's ongedeeld en vitaal introduceert is gehalveerd ten opzichte van de ontwerpvisie door het weghalen van dubbelingen en minder uitwerking. De inhoud is meer specifiek gericht op de volkshuisvesting. In de ontwerpvisie werd in hoofdstuk 1 de uitwerking van een aantal onderwerpen al behoorlijk uitgewerkt; deze uitwerking is in de definitieve volkshuisvestingsvisie verplaatst naar de themagewijze hoofdstukken.

Visie ongedeelde stad

Zienswijzen

- Blz. 6 punt 10 "Global goals": ruimtelijke segregatie verminderen: mixen werkt nauwelijks (o.a. onderzoek Kleinhans/Duyvendak Erasmus universiteit Rotterdam) Leverde duurte-eilandjes op in goedkopere huurwijken.
  VRAAG: zijn er recente voorbeelden dat het WEL werkte? Of is dit alleen maar een PvdA denkmodel en een "Gedroomde Stad"?
  IJzeren regel, niet negatief bedoeld: soort zoekt soort. Met gelijkgestemden heb je meeste contacten. Ook: individuele vrijheid zelf te bepalen met wie je omgaat. De echte segregatie ontstaat door toenemende kloof tussen arm en rijk. Plus het beleid dat iedereen die dat enigszins kon de koopmarkt werd opgejaagd, zodat de armsten op de huurmarkt achterbleven en het beleid dat "de markt" alles wel zou oplossen (niet dus) en de verborgen agenda dat eigenlijk stap voor stap de woningcorporaties wel weg konden…
  Opmerking: "elkaar tegenkomen" leidt op zich niet tot begrip ed. Dit is een onbewezen aanname: kijk naar verleden: sloop huurwoningen (v.m. winkelcentrum Heechterp) en vervanging door koopwoningen leidde tot duurte-eilanden tussen sociale huurwoningen. Hoeveel sociale contacten waren er onderling? Het is zgn. vooral voor de laagste inkomens en hun bestwil (emancipatoire werking is de vooronderstelling). Maar negatief opgevat is bovenstaande een rookgordijn en betreft het een spreidingsbeleid voor laagstbetaalden c.q. de laagste sociaaleconomische klasse waarbij concentratie vooral moet worden vermeden. (problemen, m.n. sociaal, verloedering, armoedelijstjes met Leeuwarder wijken hoog op de hitparade ed.) Het zou ook probleemverplaatsing genoemd kunnen worden. De keerzijde echter is, dat bijv. Heechterp eerst een wijk was waar ook de middelklasse woonde maar door het beleid van de overheid dat de corporaties qua huisvestingstaken gemarginaliseerd heeft en de strakke toewijzingsregels m.n. gebaseerd op inkomen, werden sommige wijken buurten waar uitsluitend de allerarmsten belandden. De wat duurdere wijken zitten voor hen op slot. Er zou nog weinig aan de hand zijn als er op die wijze goede arbeiderswijken waren ontstaan, maar ondanks inzet van allerlei welzijnswerk, werden het wijken waar het niet echt fijn wonen werd. In feite is dit ook mede te wijten aan falend opbouwwerk.
  Bovengenoemde ontwikkelingen belemmeren ook elke keuzevrijheid voor de laagstbetaalden en de mensen met de minimum uitkeringen. Voor hen zijn nog maar een paar wijken in Leeuwarden over waar ze terecht kunnen of ze belanden (veelal tegen te hoge huur) bij particuliere "beleggers" ofwel gewoon huisjesmelkers.
  Blz. 10: de nota stelt: bij meer dan 50% sociale huur: sloop! Vervanging deels door duurdere huur en koop. Dat heet goed te zijn voor "balans in de woonsegmenten." Dit lijkt echter op: alle wijken moeten qua bevolkingsopbouw op elkaar lijken… Dit lijkt ons een onhaalbaar "gelijkheidsideaal". Vraag: wat gaat men doen bij een dure wijk die volgebouwd is? Gaat men daar dan ook over tot sloop ter wille van de mix/balans in de woonsegmenten?

Blz. 10: de nota stelt: bij meer dan 50% sociale huur: sloop! Vervanging deels door duurdere huur en koop. Dat heet goed te zijn voor "balans in de woonsegmenten." Dit lijkt echter op: alle wijken moeten qua bevolkingsopbouw op elkaar lijken… Dit lijkt ons een onhaalbaar "gelijkheidsideaal". Vraag: wat gaat men doen bij een dure wijk die volgebouwd is? Gaat men daar dan ook over tot sloop ter wille van de mix/balans in de woonsegmenten? **(Vereniging PEL)**

- Wij begrijpen dat u vanwege de hoeveelheid aan beleidsterreinen, die te maken hebben met het totale domein Wonen, deze omvang wil terugbrengen naar een overzichtelijke werkzame grootte. Toch vragen wij ons als regio af of de gekozen scheiding tussen de sociale huursector en de koopsector een juiste is.
  Om tot een ongedeelde samenleving te komen zijn, volgens ons, beide sectoren nodig. Dit blijkt ook wel inhoudelijk uit uw ontwerp gezien de beschreven oplossingen/mogelijkheden om te komen tot een ongedeelde samenleving. Met dit als uitgangspunt gaan wij graag op uw uitnodiging in dat wij samen met u en andere gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en provincie kijken naar de op dit vlak voorliggende volkshuisvestelijke opgave. Omdat, zoals u terecht in uw ontwerp aangeeft, de woningmarkt zich uitstrekt tot over de gemeentegrenzen. **(Gemeenten Waadhoeke en Harlingen)**
- Is het beleid van de "ongedeelde stad" erop gericht om particuliere en sociale woningbouw te plegen direct naast elkaar of gegroepeerd in verschillende delen van een (nieuwbouw)wijk in de stad? (**Adviesraad Sociaal Domein)**
- Ongelijkheid verminderen en onomwonden kiezen voor de ongedeelde stad, waarin we segregatie tegengaan en ervoor zorgen dat verschillende doelgroepen elkaar kunnen ontmoeten. Dat vraagt ons inziens niet alleen investeren in een goede mix van woningsoorten maar ook om een continue investering in destigmatisering, een fenomeen dat zoals u weet nog welig tiert, ook in Leeuwarden!
  Niet alle doelgroepen zullen het per definitie een verrijking vinden om niet-gesegregeerd te wonen. Wij trekken graag met u op om de Mienskip echt een Mienskip te laten worden! Dan zullen we wellicht ook gaan begrijpen met wat u bedoelt met ‘overlast gevend woongenot’.
  De ambitie om gemengde wijken en buurten te realiseren door ze aantrekkelijk te maken voor huishoudens met hogere inkomens draagt zoals u weet het risico van gentrificatie met zich mee, een fenomeen wat zich wereldwijd voordoet. Wij zien dit risico niet benoemd waardoor de kans bestaat dat een ander zich ongemerkt en ongewild gaat voltrekken. Graag uw aandacht daar voor **(GGZ Friesland)**
- De visie geeft richting en getuigt van moed en ambitie! Tevens bevat de visie veel bouwstenen om op verder te bouwen. Ook worden nadrukkelijk de nodige pijnpunten benoemt, zoals het ontbreken van de gewenste mix en diversiteit in wijken, de toenemende druk op de leefbaarheid van wijken, o.a. door private verhuur. Tegelijkertijd schuilt hierin ook het gevaar. De visie is breed en omvangrijk en vraagt inzet van meerdere partijen en domeinen, zowel binnen als buiten de gemeentelijke organisatie. Wij zijn benieuwd hoe de gemeente als bouwmeester borgt dat ook op de lange termijn de bouwstenen van de diverse partijen beschikbaar zijn, passend blijven en dat er voldoende cement aanwezig is? Eveneens is van belang dat deze volkshuisvestingsvisie dynamisch blijft en ook kan inspelen op de actualiteit.
  De ambitie om wijken, waarin meer dan 50% van de totale woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat te transformeren, onderschrijven wij op de voorwaarde dat er voldoende sociale voorraad beschikbaar blijft en dat uitvoering wordt gegeven aan de sociale voorraad in onder andere nieuwe uitleg of inbreiding. Een voorwaarde daarbij is ook dat in deze wijken voldoende voorzieningen aanwezig zijn. Wij willen tevens opmerken dat de mix

moet passen bij de wijk. Hierbij zien wij 50% niet als een absoluut gegeven, maar vraagt om afstemming per wijk. (**Nieuw Elan)**

- De gemeente ziet zich gesteld voor de volgende hoofdopgaven: het bieden van betaalbare huisvesting en het voorkomen van ruimtelijke segregatie.
  Het duale karakter van de gemeente Leeuwarden geeft direct de complexiteit weer, de verschillen tussen de stad – de verstedelijkte omgeving – de dorpen en ommelanden. Waarbij deze onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Dit maakt ook dat binnen de context van de ongedeelde stad en vitale dorpen het niet enkel kan gaan om het bestrijden van 'inkomenswijken'. De sociale samenhang, overlast van buren en andere bewoners/gebruikers (denk hierbij ook aan thema's zoals veiligheid en criminaliteit) van de buurt en de kwaliteit van de voorzieningen zijn zaken die niet zonder meer zijn bij te sturen via het inkomen en de ruimtelijke verdeling van bewoners met een (relatief) lage inkomenspositie.
  Door de aandacht binnen deze visie zo sterk te leggen op de 'ongedeelde stad' en 'inkomenswijken' wordt mogelijk te kort gedaan aan achterliggende, bredere problematiek op verschillende beleidsterreinen; hierbij kan gedacht worden aan de hierboven aangehaalde onderwerpen. Hiermee ontstaat naar ons inzicht het risico dat voor de oplossing ervan teveel in één richting wordt gekeken, namelijk in die van de volkshuisvesting, c.q. de woningcorporaties. De ambitie met betrekking tot het tegengaan of voorkomen van ruimtelijke segregatie zien wij bij voorkeur op een meer natuurlijke, organische wijze tot stand komen. Een menging van woonmilieus is vooral een geografisch vraagstuk, welke mogelijk beter geënt kan worden op herstructureringsbeleid en het bieden van kwalitatief goede, betaalbare uitbreidingsmogelijkheden op beschikbare (nieuw)bouwlocaties. **(De Bewonersraad)**
- Daar waar zich kansen voordoen wil Elkien vanzelfsprekend werken aan de ongedeelde stad en vitale dorpen. Ieder dorp en iedere wijk in de gemeente Leeuwarden is uniek. Daarom is het nodig om gebiedsgericht te werken. Zeker als er stevige ingrepen nodig zijn om tot een ongedeelde wijk of een vitaal dorp te komen. (**Elkien)**
- Er wonen relatief best veel studenten in onze wijk die geen sociale en financiële binding hebben met de wijk en ongeveer een kwart van de bewoners zijn allochtoon. Wij als bewonersplatform, gemeente, maar zeker ook het wijkgebouw, jongerenwerkers en sportcoaches proberen mensen in onze wijk te verbinden. Dit doen wij door activiteiten aan te bieden, informatieve bijeenkomsten te houden of soms gewoon door een tafel op een hoek van een straat te plaatsen om nieuwe plannen bekent te maken en om bewoners inspraak te geven. Of door herhaaldelijk aan te geven dat mensen met ideeën kunnen komen in het kader van wijkverbetering. Helaas moeten wij keer op keer weer constateren dat de betrokkenheid in onze wijk zéér zeer schaars is en dat mensen moeilijk te benaderen en in beweging te krijgen zijn.
  U kan wel begrijpen dat toen wij dit nieuwe plan lazen wij hier heel erg blij van worden. Wij denken dat een mix van inkomen en de daarbij behorende woningen, denk daarbij ook aan levensloopbestendige woningen voor onze ouderen of voor mensen met een beperking, een hele grote bijdrage kan leveren aan het welzijn van de inwoners van onze wijk, van Leeuwarden en de dorpen.
  Maar ook voor de kinderen die opgroeien in armoede en probleemgezinnen, die dan ook andere huishoudens betreden en ander gedrag zien. Zich kunnen spiegelen aan een gemengde evenwichtige samenleving als basis voor hun verdere ontwikkeling. Het IKC Eigenwijs heeft hier al een prachtige stap in gezet wat betreft onderwijs. **(Bewonersplatform Valeriuskwartier)**

Reactie

De discussie over de wetenschappelijke onderbouwing onder het thema van de ongedeelde stad zal wellicht nog eindigen. Uit onderzoek, zoals 'Veerkracht in het corporatiebezit' (RIGO, 2020), blijkt wel dat er sprake is van samenhang in de samenstelling van wijken en de accumulatie van problemen. We hebben niet de illusie dat door menging van inkomensgroepen maatschappelijke en individuele problematiek per definitie verdwijnen. We maken dan ook een politieke keuze: dat we het ongewenst vinden dat bevolkingsgroepen ruimtelijk gescheiden van elkaar wonen en daardoor elkaar in het dagelijkse leven steeds minder tegenkomen. Elkaar tegenkomen blijft een basisvoorwaarde voor elkaar leren kennen en accepteren.

Er wordt terecht gewezen op de bredere problematiek die speelt, zoals armoede of veiligheid. We denken dat we met de keuzes in deze volkshuisvestingsvisie een bijdrage leveren aan het oplossen van deze problematiek. We geven in de visie aan welke oplossingen we daarbij in gedachten hebben en in welke uitvoering of beleidsstukken we dit verder uitwerken.

Er is ook bezorgdheid of de uitwerking van de ongedeelde stad niet betekent dat het vooral probleemverplaatsing is, waarbij overlast niet opgelost maar naar een andere buurt geëxporteerd wordt. Dat zou zo zijn als we ons alleen op de samenstelling van de buurten zouden concentreren. Uitgangspunt van deze visie (en overige beleidsstukken van de gemeente) is de toegankelijke en inclusieve samenleving, waarin iedereen mee kan doen. De visie is meer dan alleen een pure volkshuisvestingsvisie, maar een visie die onderwerpen en uiteindelijk ook mensen wil verbinden. De visie geeft dan ook uitgebreid aan welke stappen we willen zetten om ervoor te zorgen dat iedereen op een prettige en waardige wijze kan wonen. Onze inzet via onder andere leefbaarheidsprojecten om bewoners elkaar te leren kennen. We hanteren daarnaast als uitgangspunt dat nieuwbouw voor sloop uitgaat, zodat we voorkomen dat het aanbod sociale huurwoningen (tijdelijk) daalt.

Er zijn ook zorgen over mogelijke 'gentrificatie' van wijken. Dit is het proces waarbij hogere inkomens de lagere inkomens verdrijven uit populaire stadsbuurten. We herkennen de zorgen en geven in de visie hier ook antwoord op. We kiezen voor de aanwezigheid van sociale huur in alle buurten, waardoor alle buurten toegankelijk blijven, ook voor de lagere inkomens. Wat dit per buurt betekent, zullen we nader met alle betrokkenen van die buurt verder uitwerken, omdat we ons terdege beseffen dat elke buurt anders is en daarmee ook ander maatwerk vraagt.

Bredere doelgroep corporaties

Zienswijze

- Wij houden ons als het sociaal verhuurbedrijf aan wet- en regelgeving, hebben volgens benchmarks de laagste huren en hebben een uitstekende piramidale opbouw van onze huren. Een groot deel van de genoemde beleidsuitgangspunten hebben wij derhalve al ingevuld, ook in uw gemeente. Voor eventuele fricties bij passende toewijzing kunnen en willen wij zo nodig een deel van onze 10% vrije ruimte inzetten.
  De volkshuisvestingsvisie gaat ervan uit dat de sociale huurvoorraad op het huidige niveau stabiliseert en u biedt ons de mogelijkheid om ten behoeve van de ongedeelde stad actief te worden in het koop- en duurdere huursegment.
  Als het sociaal verhuurbedrijf richten wij ons op onze primaire doelgroep. Echter, daar waar de noodzaak en behoefte wordt aangetoond van meer middenhuur en starterskoop en de overheid daartoe voldoende financiële middelen beschikbaar stelt (bijv. korting op de verhuurdersheffing, extra ontwikkelingsbijdragen) en het niet ten koste gaat van onze primaire taak, de sociale volkshuisvesting, willen wij graag ons steentje bijdragen. Voor wat betreft koop kunnen wij een

bemiddelingsfunctie vervullen in de combinatie huur/koop naar onze preferred opdrachtnemers, waarbij de aannemer het koopdeel van het project onder onze regie, maar voor eigen rekening, uitvoert. **(WoonFriesland)**

Reactie

We begrijpen dat de corporaties focussen op de primaire doelgroep (huishoudens met recht op huurtoeslag). Het is evident dat deze doelgroep goed gehuisvest moet worden. We hebben echter geconstateerd dat de allerlaagste inkomens nu de instroom bij de corporaties domineren. Dat is voor deze huishoudens, maar ook ten behoeve van het functioneren van de volkshuisvestingssector en – in bredere zin – de stad, ongewenst. Wij zien de corporaties als huisvesters van de doelgroep die moeten of willen huren en een inkomen tot € 43.574 hebben. Het is dringend nodig dat corporaties de wettelijke ruimte hiertoe benutten.

Particuliere huur

Zienswijzen

- Stelling: Particuliere verhuurders zijn geen aanbieders van "sociale huurwoningen". Ook al is de huur < 737,14. Bovendien zitten ze vaak 150-200 euro huur/mnd boven de max. redelijke huur WWS zelfstandige huurwoningen. Is dat sociaal?!
  Een lokaal akkoord wonen afsluiten met grotere aanbieders van particuliere huurwoningen is iets wat zeker geprobeerd kan worden.
  Waarom zouden particuliere verhuurders huurwoningen > 663,40 moeten bouwen en niet > 737,=? Men houdt zich veelal toch niet aan de maximaal redelijke huur volgens het WWS wat formeel ook geldt in het huurgebied tussen 663,40 en 737 euro. Wij zien liever de corporatie actief in dit prijssegment.
  VRAAG: waarom mag in de binnenstad WEL particuliere huur "in sociale segment"? Ook zijn we het eens met de opmerking dat je niet teveel particuliere verhuur in een buurt moet hebben. Waarom niet: vaak slecht onderhoud, huren die 150-200 euro boven het voor die woning geldende WWS zitten qua zgn. "maximaal redelijk huur", wat consequent gebeurt, terwijl de Belastingdienst hier op niet mag controleren en huurtoeslag wordt gegeven over te hoge huur. Resultaat: extra winst voor de verhuurder, huurder blij want hij/zij krijgt veel huurtoeslag, maar de verliezer is het rijksbudget voor de huurtoeslag, zodat er noodzaak ontstaat te bezuinigen.
  En er zijn vast en zeker particuliere verhuurders die redelijke huur vragen en goed onderhoud plegen. Maar er zijn er ook particuliere verhuurders die zelf ingeschreven staan op het adres, maar daar om hun moverende redenen niet zelf wonen maar onderverhuren, waardoor de huurder helemaal geen recht heeft op toeslag. Die huurders gun je ook een sociale huurwoning al staan ze niet te boek als dakloos of woningzoekend.
  In de nota wordt de particuliere verhuur veel te rooskleurig voorgesteld.
  In 1999 verscheen de nota "Kwaliteit rondom" van de KAW waarbij het tekort aan sociale huurwoningen gemakshalve werd aangevuld met "de sociale koopwoning". Thans gebeurt hetzelfde met het optellen van particuliere huurwoningen tot 737 euro huur bij de sociale huurwoningen van de corporaties. Noch sociale koopwoningen noch sociale particuliere verhuur bestaat: marktwaarde is gewoon marktwaarde en bij particuliere verhuur gaat het simpelweg om het rendement van de belegging. PEL vindt deze rekenmethode een kwestie van "creatief boekhouden". **(Vereniging PEL)**
- Het is van belang dat de rol van de gemeente steeds helder en duidelijk is. Met betrekking tot een groot aantal thema's in deze visie staan juist de verhuurders, zowel de commerciële/particuliere verhuurders als de corporaties en huurdersorganisaties aan de lat en

dient naar onze mening de gemeente Leeuwarden meer te faciliteren in plaats van voor te schrijven. Daarnaast vinden we het van belang dat de gemeente meer de samenwerking opzoekt met commerciële partijen, ook zij kunnen bijdragen aan de ambities van de gemeente en hebben een maatschappelijke verantwoordelijkheid voor de kwetsbare doelgroepen in onze samenleving.
Wij scharen ons achter het standpunt van de gemeente daar waar het gaat om de particuliere verhuurder. Wij zijn van mening dat de gemeente Leeuwarden een inspanningsverplichting heeft om de koopvoorraad af te schermen voor opkoop door particuliere verhuurders. De gemeente dient in onze optiek alle beschikbare middelen optimaal in te zetten om er voor te zorgen dat slechte particuliere verhuurders geen markt meer hebben in Leeuwarden. Immers zij huisvesten vaak juist een hele kwetsbare doelgroep. **(Nieuw Elan)**

- In de Woningwet 2015 heeft de Rijksoverheid het speelveld van de woningcorporaties danig beperkt. Inzet daarbij was dat er, zeker om de doelgroep met de hogere inkomens te bedienen, meer ruimte moet komen voor particulier initiatief. Zowel uit het woningmarktonderzoek dat de gemeente Leeuwarden uit heeft laten voeren, uw concept-visie als onze waarnemingen blijkt dat particuliere verhuurders zich in de gemeente Leeuwarden in belangrijke mate richten op de doelgroep van de corporaties. Principieel hebben wij daar geen bezwaar tegen mits voor deze verhuurders het zelfde speelveld wordt gehanteerd als voor woningcorporaties.
  In onze prestatieafspraken maken we afspraken over de inzet van de woningcorporaties op het gebied van betaalbaarheid, het voorkomen van problematische huurachterstanden en uitzettingen, intensieve samenwerking bij overlastgevende huurders, het samenwerken aan leefbaarheid, veerkrachtige wijken en vitale dorpen, een duurzame gemeente en wonen en zorg. We zijn van mening dat particuliere verhuurders die in de sociale huur actief zijn een gelijkwaardige inzet moeten plegen als de corporaties doen. We vragen de gemeente Leeuwarden om daarover in gesprek te gaan met de particuliere verhuurders en met hen ook afspraken te maken over deze thema's. **(Elkien)**

Reactie

Hoewel de prijs/ kwaliteitverhouding anders ligt dan bij corporaties, zijn alle huurwoningen met een huurprijs onder de € 737,14 gebonden aan de regels van gereguleerde huur; huishoudens die recht hebben op huurtoeslag kunnen dit ook bij een particuliere huurwoning krijgen.

De ingebrachte reacties zijn voor een deel terughoudend ten aanzien van de rol en kwaliteit van de particuliere huur. Wij kunnen ons gedeeltelijk in dat beeld vinden. Particuliere verhuurders hebben een fundamenteel andere rol in de woningmarkt dan corporaties. Financiële randvoorwaarden maken dat particuliere verhuurders zich of op andere doelgroepen richten en een andere prijs/ kwaliteitverhouding hanteren. Vandaar dat wij in onze visie aangeven dat we voor de doelgroep die huurt met een inkomen tot € 43.754 de grootste rol zien weggelegd voor de corporaties.

Wij vinden het belangrijk dat de particuliere verhuur in staat wordt gesteld om haar belangrijke rol op de woningmarkt op goede wijze te vervullen. Die rol zienn wij weggelegd bij studentenhuisvesting, deels bij spoedzoekers en uiteraard in het prijssegment boven de € 737,14.

De door sommigen gevraagde grotere rol van commerciële verhuurders in het huisvesten van kwetsbare doelgroepen onderschrijven wij nadrukkelijk niet. De gevraagde betaalbaarheid en kwaliteit, en afspraken over zorg en begeleiding bij deze doelgroepen, betekent dat dit vooral op het pad van de corporaties ligt.

Rol van de gemeente

zienswijzen

- Het is van belang dat de rol van de gemeente steeds helder en duidelijk is. Met betrekking tot een groot aantal thema's in deze visie staan juist de verhuurders, zowel de commerciële/particuliere verhuurders als de corporaties en huurdersorganisaties aan de lat en dient naar onze mening de gemeente Leeuwarden meer te faciliteren in plaats van voor te schrijven. Daarnaast vinden we het van belang dat de gemeente meer de samenwerking opzoekt met commerciële partijen, ook zij kunnen bijdragen aan de ambities van de gemeente en hebben een maatschappelijke verantwoordelijkheid voor de kwetsbare doelgroepen in onze samenleving. Verder moet duidelijk worden hoe de gemeente Leeuwarden haar regierol gaat invullen.
  Bij deze ambitie past ons inziens ook een stevige lobby voor meer financiële steun vanuit de rijksoverheid, afstemming op provinciaal niveau en samenwerking met meerdere (commerciële) partijen. Immers de middelen van de corporaties zijn beperkt en daarnaast is het plafond van wat opgebracht kan worden door de huurders ook bereikt. **(Nieuw Elan)**
- We zijn ons er van bewust dat uw stevige ambitie ons dwingt om nog intensiever samen te werken dan we nu al doen. Zeker de rol van de gemeente bij het realiseren van uw visie vraagt om nadere uitwerking. Wij gaan graag hierover het gesprek aan zodat we in gezamenlijkheid er voor kunnen zorgen dat huurders in de gemeente Leeuwarden een thuis kunnen vinden doordat er voldoende betaalbare, duurzame en passende woningen voor mensen met een bescheiden inkomen zijn. Nu, en in de toekomst.
  Met de geschetste ambities zal de volkshuisvestingsvisie van de gemeente Leeuwarden niet meer vrijblijvend zijn: niet alleen de corporaties maar ook de gemeente zal fors moeten investeren in de realisatie van deze ambities. Zowel financieel als organisatorisch. **(Elkien)**

Reactie

We zijn er ons terdege van bewust dat de ambities uit de volkshuisvestingsvisie niet gerealiseerd kunnen worden zonder een grote inzet van de gemeente. Dat betekent overigens niet per se extra middelen; er liggen ook veel kansen om onderwerpen meer integraal en efficiënter aan te pakken. Bijvoorbeeld door ervoor te zorgen dat de samenwerking in het sociaal domein effectief verloopt en we daarmee tot een sluitende aanpak komen. De visie betekent dat we onze samenwerking met corporaties en huurdersorganisaties verder willen uitbouwen. Spoedige realisatie van de ambities uit de visie overstijgen de financiële mogelijkheden van alle betrokkenen. Vandaar dat we ons ook nadrukkelijk wenden naar het rijk, voor financiële ondersteuning, wettelijke instrumenten en om ervoor te zorgen dat corporaties weer de financiële ruimte krijgen om volop te investeren in de volkshuisvesting.

Hoofstuk 2: betaalbaar wonen

Verschil ontwerp en definitieve visie

We hebben de volgende wijzigingen doorgevoerd. De verwijzing naar de woonzorgquote van 40% zoals we die hanteerden in de vorige visie hebben we eruit gehaald. We hebben het onderwerp voldoende aanbod toegevoegd, om hiermee aan te geven dat we willen voorkomen dat huishoudens gedwongen zijn duurder te huren. Ten slotte is in het definitieve hoofdstuk ook apart aandacht aan het voorkomen van huisuitzettingen gegeven.

Verkleinen aantal huishoudens met betaalrisico

Zienswijzen

- De bewering in de nota is, dat een norm van <= 40% van huur + energie + heffingen (gemeente + waterschap) + basis zorgverzekering niet goed in kaart te brengen zou zijn. Onzin: als zelfs PEL er in slaagde een redelijk eenvoudig aanvraagformuliertje te ontwerpen waarin diverse haken en ogen werden omzeild m.b.v. bijv. NIBUD normen op wat maximaal ingevuld kon worden, hoe moeilijk kon het dan zijn?!
  Het venijn zit echter in: "Deze quote (max. 40%) bleek geen recht te doen aan de diversiteit in de doelgroep".
  VRAAG: dit betekent dat de gemeente van mening is dat mede gezien het vooroordeel dat singles meer te besteden hebben dan gezinnen, dat de quotes voor gezinnen lager moeten zijn en voor singles hoger? Ofwel: Eenpersoonshuishoudens kunnen wel meer huur betalen dan gezinnen bij even hoge inkomsten? Alsof laatstgenoemden 2 huren moeten betalen en niet tevens meer huurtoeslag krijgen plus kinderbijslag, kindertoeslag en soms kinderopvangtoeslag?
  De nota stelt dat de ontwikkeling van de woonlasten gevolgd wordt via de Armoedemonitor. Deze heeft er echter een handje van de huren en energielasten van singles zo laag in te schatten dat zij zgn. het meeste te besteden hebben. De energielasten werden dan ontleend aan NIBUD cijfers die aantoonbaar te laag waren ingeschat voor eenpersoonshuishoudens. Op het punt van de all-in woonlasten heeft de Armoedemonitor m.n. in de bijlagen met inkomsten en uitgaven altijd een te optimistisch beeld gegeven van wat een eenpersoonshuishouden tot 120% WML overhoudt na aftrek van alle vaste lasten.
  VRAAG: de Armoedemonitor paste beter in wat het ambtelijk apparaat bij hun woonlasten doelgroepenbeleid voor ogen stond?
  Uit bijlage 5 bij de nota blijkt dat meerpersoonshuishoudens nog steeds huurtoeslag krijgen bij een hoger inkomen dan een eenpersoonshuishouden die geen huurtoeslag meer krijgt. Als huurtoeslag echt huurtoeslag was en niet tevens een stuk verkapte gezinstoeslag bevatte, telde alleen huurhoogte versus huishoudens inkomen: Want ook bij een meerpersoonshuishouden is er toch maar 1 huur te betalen?! Waarom is er ook niet slechts 1 huur/inkomens tabel? (Voor kinderen en de daarbij behorende kosten bestaan aparte geldstromen: kinderbijslag, kindertoeslag, soms kinderopvangtoeslag ed.)
  Opmerking: in de nota staat dat ook voor de doelgroep die geen recht heeft op huurtoeslag de huur niet hoger mag zijn dan 663,40 euro. Ook voor hen wordt het prijssegment van 663,40 tot 737,14 afgesloten. Ook hun keuze wordt verder beperkt en de druk op het huurprijs segment tot 663,40 euro verder vergroot.
  Opmerking: dit riekt naar VVD-TK voorstellen om het gebied wat sociale huur genoemd wordt verder te versmallen van 737,14 tot 663,40 ! De gemeente heeft niet het recht om op eigen houtje de sociale verhuur qua gebied te versmallen!
  De argumenten waarom de gemeente dit wil kloppen niet:

- Corporaties vragen niet de zgn. maximaal redelijke huur volgens het WWS. Ze vragen ongeveer 72% daarvan. 100% vragen hebben ze nooit gedaan in Leeuwarden.
- het echtscheidingen argument: daar op voorhand al rekening mee houden betekent dat mensen eigenlijk niets meer kunnen huren: wat als we uit elkaar gaan? Wat als ik in de bijstand beland? Wat als enz. enz. Op deze wijze kun je eindeloos de "wat als" vraag blijven stellen.
- door stijging inkomen verliest men recht op huurtoeslag: de onjuiste opvatting hierbij is, dat men dan "te goedkoop" scheef woont. Scheef woont men pas als men per maand honderden euro's boven de grens zit om huurtoeslag te krijgen en dat lost zich dan vanzelf op: men gaat een koopwoning zoeken.
- Ook als men huurt tot 663,40 per maand en men gaat meer verdienen, kan die armoedeval optreden. De armoedeval ontstaat als men m.n. vanuit de bijstand betaald werk krijgt. Pas bij ong. 130% WML verdienen (bron: ooit COELO rapport) overwint men de armoedeval. Dit is een landelijke systeemfout die al jaren bestaat en de gemeente niet echt kan oplossen: kaart het aan via de VNG!
- VRAAG: hoe krijg je particuliere verhuurders zover dat ze hun woningen ook gaan isoleren? **(PEL)**

- Fijn en onbezorgd wonen betekent voor huurders dat je je geen zorgen hoeft te maken over de betaalbaarheid. Maar ook dat je mee kan doen in de samenleving! De huurprijs is slechts één onderdeel van de woonlasten. Initiatieven die zorgdragen voor het voorkomen van schulden zijn een voorwaarde. Wij pleiten hier voor het doen van verschillende pilots om te kijken wat kansrijk is. Te denken valt aan een pilot, waarbij het mogelijk wordt om schulden af te kopen of werk met werk te maken. Graag zouden wij als huurdersorganisatie huurders meer perspectief willen bieden en nog meer impact willen maken. Als huurdersorganisatie leveren wij graag een bijdrage en denken we hierin graag mee.
  Betaalbaarheid is ook onlosmakelijk verbonden aan het vergroten van de inkomsten van bewoners. Een ongedeelde stad gaat ook over volledig mee kunnen en mogen doen in de maatschappij. Van een zinvolle dagbesteding als opstap naar betaald werk.
  Betaalbaarheid volgens ons ook volwaardig meedoen in de maatschappij. Ruimte hebben om activiteiten te kunnen ondernemen, te kunnen sporten, mensen te ontmoeten en een zinvolle dag besteding hebben. Je gezien en gehoord voelen, voelen dat je nuttig bent! Het gaat om mee kunnen doen in de breedste zin van het woord en gaat verder dan wonen alleen! **(Nieuw Elan)**
- De geformuleerde ambitie ‘betaalbaar wonen voor iedereen’ onderschrijven wij vanuit De Bewonersraad van harte. U verwijst in dit hoofdstuk naar de woningcorporaties, die vanuit de door het Rijk opgelegde kaders passend toewijzen aan de primaire doelgroep. Dit houdt in dat er rekening is gehouden met de gezinssamenstelling en het beschikbare inkomen om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen.
  Wij zijn geen voorstander van het loslaten van de (heldere) norm met betrekking tot het onderwerp betaalbaarheid. In de nu voorliggende visie zien wij de woonzorgquote en de geformuleerde betaalbaarheidsdefinities vanuit het Nibud niet terug. Onduidelijk is nog of de ‘armoedemonitor’ voldoende handvatten biedt om de betaalbaarheid van wonen, voor de primaire doelgroep van de corporatie voldoende recht te doen.
  Momenteel ontwikkelt De Bewonersraad in samenwerking met verschillende corporaties een ‘woninglastenspiegel’. Onder woninglasten verstaan wij hier en in deze context de hoogte van de huurprijs tezamen met de aan het gebruik van een woning verbonden energielasten. Het zou de monitoring betaalbaarheid van wonen ten goede komen indien de gemeente Leeuwarden de (ontwikkeling van een) woonlastenspiegel zou willen borgen in haar visie op de volkshuisvesting. **(De Bewonersraad)**

- De doelgroep van de corporaties in Leeuwarden heeft weinig te besteden. Dit vraagt om een woninglastenbeleid dat kijkt naar wat de huurders kunnen betalen. Dat gaat zowel over huur als over energie. Elkien streeft naar een gedifferentieerd woninglastenbeleid dat zorgt voor voldoende betaalbare woningen voor de huidige huurders en toekomstige huurders. **(Elkien)**
- Betaalbaar wonen, daar staan wij voor als sociaal verhuurbedrijf! Tal van begrippen en door u gebruikte criteria zoals maximering van huurniveaus, woonlastennormering, huisvestingsnormen en woonkwaliteit behoeven objectieve onderbouwing, verduidelijking en nadere afspraken èn een realistische verdeling/bijdrage door/van alle relevante partijen, zodat we betaalbaar wonen kunnen blijven bieden! Ook daar werken wij graag actief aan mee. (**WoonFriesland)**

Reactie

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is de volkshuisvestingsvisie het hoofdstuk betaalbaarheid aangepast. We hebben de harde grens van € 663,40 losgelaten. We blijven van mening dat waar het kan de huurprijzen wel onder die grens blijven, omdat deze woningen dan beschikbaar zijn voor de hele doelgroep; zowel huishoudens met en huishoudens zonder recht op huurtoeslag kunnen in deze woningen terecht.

In de zienswijzen wordt het grote belang van betaalbaarheid van wonen onderschreven, en de bereidheid om hier met de gemeente (en anderen) in samen te werken. Daar zijn wij blij mee, want om mee te kunnen doen in de samenleving is het nodig dat we de meest financieel kwetsbare doelgroepen daartoe in staat stellen. En dat kan de gemeente niet alleen.

We blijven erbij dat we de woonzorgquote van 40% van het netto besteedbaar inkomen loslaten. Dat heeft een aantal redenen. Ten eerste volgen we via de Armoedemonitor de woonlasten in de gemeente. We vinden verder dat het aspect betaalrisico een beter beeld geeft dan een op zich heldere norm, maar die in de praktijk lastig te hanteren is. De door de Bewonersraad gevraagde woonlastenspiegel hebben we opgenomen in de visie.

Voorkomen van huisuitzettingen door huurachterstand

Zienswijzen

- De nota spreekt over afstemming huurbetaling met betaaldag uitkering. Is dat dan zo moeilijk bij bijv. de bijstand? In ons plan: De Reddingsboei (bij kleine schulden) waren we er van uitgegaan dat een beperkt aantal posten zoals de huur, meteen op de bijstand werden ingehouden. **(PEL)**
- De visie mist specifieke aandacht op het gebied van huisuitzettingen bij huurachterstanden (armoede en schuldsanering). **(Adviesraad Sociaal Domein)**
- U ambieert het voorkomen van betalingsachterstanden zonder oplossingen aan te reiken. In het verleden heeft Zienn al eens aangeboden om te ondersteunen in situaties van dreigende uithuiszetting. Wanneer ondersteuning preventief wordt ingezet voordat uithuiszetting daadwerkelijk aan de orde is, kan veel maatschappelijk leed en hoge kosten voor opvang worden voorkomen. Woningcorporaties en wijkteams zouden met een zorgaanbieder met expertise op het gebied van kwetsbare mensen met multiproblematiek afspraken kunnen maken als er signalen zijn dat het niet goed gaat in een woning. Dit voorkomt veel leed en het bespaart veel kosten. Kosten voor opvang, intensievere begeleiding, behandeling et cetera. **(Zienn)**
- Daarnaast is het belangrijk dat betalingsachterstanden waar mogelijk worden voorkomen, vroeg worden gesignaleerd en waar nodig zo snel mogelijk de schulddienstverlening wordt ingezet. Dit vraagt om goede samenwerking tussen de corporaties, gemeente en de sociale wijk- en dorpenteams. Daarom willen wij de Instrumentenkoffer Betaalbaarheid blijven inzetten en waar

mogelijk uitbreiden met instrumenten die er voor zorgen dat woningen betaalbaar blijven voor de doelgroep en dat uitzettingen worden voorkomen. Dit vraag inzet van de gemeente en van bijvoorbeeld nutsbedrijven en zorgverzekeraars. Ook zij moeten inzetten op het voorkomen en oplossen van betalingsproblemen. **(Elkien)**

- Uw inzet om in principe huisuitzettingen vanwege financiële problemen bij huishoudens te voorkomen, onderschrijven wij. Dit is als het sociaal verhuurbedrijf ook onze doelstelling en graag werken gezamenlijk met alle betrokkenen aan preventie, vroegsignalering en ondersteuning bij oplopende schulden. Het volop ondersteunen van onze huurders is naar onze verwachting extra noodzakelijk om de gevolgen van de coronacrisis op te vangen. Op dit moment zetten wij al zoveel mogelijk in op vroegsignalering bij betalingsachterstanden. Zo nemen onze wijkconsulenten direct persoonlijk contact op met onze huurders zodra er huurachterstanden ontstaan. Ter ondersteuning van onze huurders werkt WoonFriesland structureel samen met Humanitas en verwijst actief door naar Humanitas bij:
  - betalingsachterstanden en schuldenproblematiek,
  - nazorg na schuldenproblematiek,
  - het op orde brengen en houden van de thuisadministratie. **(WoonFriesland)**

Reactie

In de visie is apart aandacht aan het voorkomen van huisuitzettingen bij huurachterstand. De noodzaak hiertoe wordt breed onderschreven. De huidige samenwerking bij vroegsignalering willen we verder uitbouwen, omdat het voorkomen van schuldopbouw het streven is. De samenwerking op dit terrein met de corporaties is al goed.

Betaalbare energielasten

Zienswijzen

- De nota wil dat huurders (oude) energieverslindende apparatuur gaan vervangen. De laagstbetaalden met geen of nauwelijks financiële reserves kunnen dat niet.
  Stelling: de leefstijl van de bewoners beïnvloedt de energierekening maar beperkt. De bouwkundige constructie is vooral bepalend voor de stookkosten (het lekke doos verhaal) en energiezuinige apparatuur plus Led verlichting drukken het stroomverbruik omlaag. Vastrecht , energiebelastingen ed. drijven de kosten weer op.
  Het moet niet zo zijn dat mensen met weinig geld gaan lijden aan "energiearmoede" waarbij ze half in de kou zitten bij 2 Led lampjes. Besparen met behoud van comfort lijkt ons een beter uitgangspunt. **(PEL)**
- Wij zien dat huurders tevens aan de lat staan bij de bewustwording van energieverbruik. Energieverslindende (tweedehands) apparatuur is over algemeen goedkoop in aanschaf en daarmee bereikbaar voor bewoners met een smalle beurs. Helaas draagt het niet bij aan een lagere energierekening. Huishoudens helpen zal dan ook meer moeten inhouden dan alleen de inzet van de energiecoaches. Het vraagt om gerichte inzet van de gemeente. Juist hier kan de gemeente Leeuwarden het verschil maken. **(Nieuw Elan)**

Reactie

De inzet op het gebied van de gebouwgebonden warmtevraag komt in hoofdstuk 4: volhoudbaar wonen aan de orde. Nieuw Elan wijst er nadrukkelijk op dat huishoudens met een smalle beurs ook in staat moeten zijn om energiezuinige apparatuur aan te schaffen. Dat onderschrijven wij.

Particuliere verhuurders

Zienswijzen

- Uw wens om de particuliere verhuurder te betrekken en te komen tot een ‘lokaal woonakkoord’ vinden wij een inspirerend initiatief. Ook daar treffen wij de vele huishoudens aan die wij tot onze doelgroep van belangenbehartiging mogen rekenen. Wij spreken de verwachting uit dat u De Bewonersraad ook binnen dit gremium de mogelijkheid biedt aan te haken. **(De Bewonersraad).**

Reactie

We hebben de wens om afspraken te maken met particuliere verhuurders, ook waar het gaat om het betaalbaar houden van wonen. Dit kan alleen op basis van vrijwilligheid. Hoe e.e.a. vorm te geven is en wie betrokken zou moeten worden, staat nog niet vast. Via het Huurteam Leeuwarden bieden we huurders die tegen misstanden aanlopen een laagdrempelige ondersteuning.

Rol gemeente

Zienswijzen

- Huishoudens helpen zal meer moeten inhouden dan het inzetten van energiecoaches alleen. De gemeente dient hier te faciliteren. Kwijtschelding van gemeentelijke heffingen moet op een eenvoudige manier aan te vragen zijn. Bureaucratische drempels moeten worden weggenomen. **(Nieuw Elan)**
- De gemeentelijke heffingsgrondslag van de onroerende zaak belasting (WOZ-waarde) is van invloed op de hoogte van de netto huurprijs en op de af te dragen verhuurdersheffing. Met name de verhuurdersheffing trekt een zware wissel op het betaalbaarheidsvraagstuk waarmee de corporatie en huurdersvereniging geconfronteerd. **(De Bewonersraad)**
- Voor het betaalbaar houden van de verduurzaming en de woonlasten, vragen wij de gemeente ook om na te denken over welke bijdrage de gemeente hieraan zelf kan leveren, met name inzake de diverse overheidsheffingen. De invloed van de gemeente gaat veel verder dan kwijtschelding van heffingen bij minima. Gemeentelijke belastingen zoals OZB, leges, sociale grondquota, etc. hebben allemaal invloed op de betaalbaarheid en de totale woonlasten. Stijging van de gemeentelijke (OZB)belastingen doet bijvoorbeeld een deel van de gerealiseerde besparing in de woonlasten door verminderd energieverbruik weer teniet.
  Tegelijkertijd brengen wij onder uw aandacht dat voor een haalbare en betaalbare businesscase van nieuwe sociale huurwoningen, een sociale grondprijs noodzakelijk is. U schrijft in uw visie op blz. 48 dat u een sociale grondprijs wilt bepalen. Wij gaan ervan uit dat u na de vaststelling van de volkshuisvestingsvisie in uw nota grondprijsbeleid een uitwerking m.b.t. sociale grondprijzen opneemt. (**WoonFriesland)**

Reactie

In de zienswijzen wordt ook nadrukkelijk gewezen op de rol van de gemeente. We kunnen deze in grote mate onderschrijven, maar moeten wel enkele voorbehouden maken. Waar het gaat om het kwijtschelden van gemeentelijke heffingen hebben wij dit al laagdrempelig gemaakt, en is onze informatievoorziening en ondersteuning erop gericht om huishoudens hier actief op te wijzen. Er wordt ook gevraagd om een lagere OZB, in combinatie met de Verhuurdersheffing. De grondslag voor de OZB wordt objectief vastgesteld, daar kan de gemeente niet een eigen norm voor hanteren. WoonFriesland vult dit aan met de vraag naar een sociale grondprijs. Dit komt terug in hoofdstuk 5: Voldoende aanbod.

Hoofdstuk 3: kwaliteit van het wonen

Verschil ontwerp en definitieve visie

We hebben behoorlijk wat veranderd in dit hoofdstuk. In de definitieve versie zijn hebben we aangegeven dat waar het gaat om de gewenste omvang van woningen, of de hoeveelheid buitenruimte, we dit in het te actualiseren Afwegingskader Woningbouw gaan opnemen. De verwijzing naar stedebouw en architectuur hebben we helemaal geschrapt. Het onderdeel woonoverlast is verplaatst naar hoofdstuk 7: wanneer wonen niet vanzelfsprekend is.

Voldoende grote woningen

Zienswijzen

- Er wordt (zie pagina 21) bij het berekenen van de grootte van een woning gerekend met BVO. BVO is de ruimte inclusief buitenmuren en schuine daken en is dus niet het werkelijke oppervlakte waar een bewoner gebruik van kan maken. Wil je kwalitatief hoogwaardige bouw en gebruik maken van de term BVO, dan moet gecorrigeerd worden voor muren en schuine daken. Daarnaast is het de vraag, of 65m2 BVO ook in de toekomst voldoende zal blijken. Wij denken hierbij onder meer aan de toenemende trends om thuis te werken. **(Vlietvaardig)**
- Jongeren < 23 jaar 30 vierk.m. PEL is hier op tegen! Dit is het achteraf goedpraten/ sanctioneren van kippenhokken. Anders gezegd: Soort creatief boekhouden cq. het achteraf kloppend maken. Bovendien geldt het WML va. 1/7/2019 vanaf 21 jaar, niet vanaf 23 jaar. Conclusie: Corporatiewoningen tot 432,51 moeten bij voorrang naar jongeren t.m. 20 jaar. Dit voorrangsbeleid moet blijven. Reguliere huishoudens (dat zijn geen 1 persoons huishoudens?!) minimaal 65 vierk.m. = akkoord + 10 vierk.m. extra per persoon vanaf 4 personen volgens nota. Liever va. 3 personen. Woongroep norm = o.k. (verschillend) **(PEL)**
- Er wordt in de visie in het kader van sociale woningbouw gesproken over een minimaal woonoppervlak van 65 m2 en mogelijk een extra woonoppervlak van 10 m2. Dit zijn de minimale maten van het Bouwbesluit voor een gezin met 2 kinderen. In een gezin met 4 kinderen blijkt dan in de praktijk dat er geen goede werkplekken voor kinderen in middelbaar- en hoger onderwijs zijn om rustig te studeren.**(Adviesraad Sociaal Domein)**
- Het werken met normen voor minimale oppervlaktematen voor een woning draagt natuurlijk bij aan de kwaliteit van wonen. Dit roept echter wel bij ons de vraag op wie hier voor de rekening gaat betalen. Immers…m2zijn ook euro's! Wie zijn benieuwd op welke wijze de gemeente hierin een bijdrage gaat leveren. **(Nieuw Elan)**
- Zoals aangegeven bij onze reactie t.b.v. hoofdstuk 2, willen wij graag de eisen die u stelt aan buiten- en binnenruimtes, architectuur en stedenbouw en geluidsprestatie gezamenlijk onderzoeken en uitwerken onder voorwaarde dat e.e.a. niet ten koste gaat van de betaalbaarheid van het wonen voor de primaire doelgroep of van onze investeringscapaciteit t.a.v. beschikbaarheid en/of verduurzaming van onze woningen. **(WoonFriesland)**

Reactie

We hebben naar aanleiding van de zienswijzen ervoor gekozen om geen aparte normen op te nemen over de grootte van nieuwe sociale huurwoningen. We willen de discussie over welke woningkwaliteit we in Leeuwarden nastreven voeren op de juiste plek: bij de actualisatie van het Afwegingskader Woningbouw Leeuwarden. Ook de verwijzing naar stedenbouw en architectuur hebben we verwijderd; de disucssie hierover vindt plaats op andere plekken (welstandsbeleid, concrete projecten). We hebben ten aanzien van het realiseren van kleinere huisvesting voor

jongeren een criterium toegevoegd: corporaties mogen woningen tot 30 m² toevoegen voor jongeren met een vorm van begeleiding.

Kwaliteit van de woning

Zienswijzen

- Elkien die ongeveer 70 % van de woningen in deze wijk heeft, is de afgelopen jaren bezig geweest met woningverbetering van delen van de woningen in de wijk. De wijk bestaat grotendeels uit woningen die rond 1950 gebouwd zijn en daardoor zijn veel woningen vochtig, koud en erg gehorig.
- Wij horen verhalen van mensen uit de wijk over dat ze geluidsoverlast ervaren, schimmel in hun woning hebben en naaktslakken in huis hebben als gevolg van vocht, wat zorgt voor een ongezond leefklimaat. Dat mensen hun verwarming niet te hoog willen zetten omdat ze bang zijn voor de hoge energiekosten. **(Bewonersplatform Valeriuskwartier)**
- Vanaf ten tweede: huurwoningen moeten van voldoende kwaliteit zijn.
  Geluidsisolatie van bijv. verkeerslawaai van buiten naar binnen: daarvoor zijn normen gekomen. Geluidsisolatie onderling tussen de woningen is lang een vergeten gebied geweest. Maar hier wordt (energie) isolatie bijv. spouwmuurisolatie als reden misbruikt om de woningen/flats te slopen. De smoes is dat daarmee de geluidsprestatie verslechtert. Onzin: als geluid van buren wordt gemeten is dat nog precies even hard als voorheen alleen kan het harder LIJKEN omdat er minder geluid van buiten naar binnen doordringt. Overigens is het onzin dat er tussen flats zowel horizontaal als verticaal niets mogelijk is zoals zwevende dekvloeren, zwevend plafond, geen blok CV met verticaal doorlopende leidingen, speciale mat onder de wasmachine, voorzetwandje enz. Dit zou tegelijk kunnen bij een complete renovatie en isolatie van flats. Ook voor gehorige trappenhuizen zijn oplossingen zodat het stiller wordt. **(PEL)**
- Het Bouwbesluit (aangepast per 1 juli 2020) geeft belangrijke kwaliteitselementen aan voor alle bouwwerken, waaronder ook voor veiligheid en gezondheid. Dit zijn minimale wettelijke eisen waaraan voldaan moet worden. Op het snijvlak van het bieden van kwalitatief goede woningen en de betaalbaarheid daarvan voor haar huurders, zal de woningcorporatie een afweging dienen te maken in hoeverre zij een onrendabele top (ORT) acceptabel acht. Immers de stichtingskosten/bouwkosten nemen toe! Terwijl de maximaal te vragen huurprijs voor een sociale huurwoning is gereguleerd middels het woningwaarderingsstelsel (WWS). **(De Bewonersraad)**

Reactie

De bouwkundige kwaliteit van een deel van de woningvoorraad voldoet niet aan hedendaagse standaarden. Dit leidt tot ongewenste situatie, met geluidsoverlast of gezondheidsrisico's. De corporaties zijn al jaren bezig de kwaliteit van hun woningvoorraad te verbeteren. De inzet vanuit de gemeente zal zijn om in het programma stedelijke vernieuwing ook duidelijk aan te geven welke gebieden met prioriteit aangepakt moeten worden. Waar dat kan willen we graag bestaande woningen verbeteren, maar dat zal niet altijd mogelijk zijn. De volkshuisvestingsvisie hanteert bij herstructurering het criterium: eerst nieuwbouw dan sloop. De financiële opgave om de bestaande woningvoorraad te verbeteren staat niet in verhouding tot de financiële middelen op de korte termijn. Vandaar dat we ons ook maximaal inzetten om extra middelen vanuit het Rijk te krijgen.

Kwaliteit van de buitenruimte

Zienswijzen

- Voor wat betreft de buitenruimte als kwaliteit van het wonen willen wij opmerken dat de visie op de fysieke leefomgeving, het openbaar groen en overige straat-inrichting als kwaliteitscriterium iel is geformuleerd. **(De Bewonersraad)**
- U gaat ervan uit dat minimaal 6 m² aan buitenruimte wordt gecreëerd. Het gaat daarbij dan zowel om nieuwbouw als bij grootschalige renovatie. Voor woningen voor jongeren die onder de 30m² zijn, rekent u minimaal 3 m² aan buitenruimte.
  Wij geven u op voorhand mee dat het toevoegen van buitenruimte aan de bestaande bouw betekent dat wij onacceptabele hoge kosten moeten maken. Waar baseert u deze normen op? Wat is de grondslag hiervoor? Hier staan namelijk geen opbrengsten tegenover en wel een structureel hogere TCO (Total Costs of Ownership). Gelden deze eisen ook voor de particuliere voorraad? De smalste schouders de zwaarste lasten? **(WoonFriesland)**

Reactie

We hebben naar aanleiding van de zienswijzen de visie aangepast. We blijven de relatie leggen tussen woonkwaliteit en de hoeveelheid (of kwaliteit) van de (eigen) buitenruimte. Indien we kiezen voor specifieke eisen hiervoor, dan zal dit in het geactualiseerde Afwegingskader Woningbouw een plek krijgen. Daarmee worden de criteria voor alle ontwikkelende partijen immers gelijk.

Omgevingskwaliteit

Zienswijzen

- Voor wat betreft de buitenruimte als kwaliteit van het wonen willen wij opmerken dat de visie op de fysieke leefomgeving, het openbaar groen en overige straat-inrichting als kwaliteitscriterium iel is geformuleerd. Juist de openbare ruimte maakt dat een leef-, werk- en woonklimaat als aantrekkelijk worden ervaren. Het geeft wijken, buurten en kernen een eigen identiteit. Zeker gezien in samenhang met de ambitie van de ongedeelde stad en de aankomende energietransitie, zijn wij van mening dat dit onderdeel onderbelicht is. **(De Bewonersraad)**
- Uiteraard wordt de woonkwaliteit ook in hoge mate bepaald door de woonomgeving. Goede en bereikbare voorzieningen vinden wij voorwaardelijk voor wijken waarin sociale voorraad wordt toegevoegd. Voorzieningen in de wijk moeten er zijn voor jong en oud. **(Nieuw Elan)**

Reactie

De grote variatie in de vormgeving en kwaliteit van de woonomgeving in de gemeente maakt het lastig om anders dan in algemeenheden hierover te spreken. Door omgevingskwaliteit op te nemen in de volkshuisvestingsvisie zorgen we ervoor dat we dit bij projecten nadrukkelijk als criterium meenemen.

Hoofdstuk 4: volhoudbaar wonen

Verschil ontwerp en definitieve visie

Het hoofdstuk is ingedikt in vergelijking met de ontwerpvisvie. Het stuk over warmtenetten is – mede vanwege de zienswijzen – sterk ingekort.

Verduurzaming

Zienswijzen

- De bouwkundige constructie is vooral bepalend voor de stookkosten (het lekke doos verhaal) en energiezuinige apparatuur plus ledverlichting drukken het stroomverbruik omlaag. Vastrecht, energiebelastingen ed. drijven de kosten weer op. **(PEL)**
- Voorwaarden als duurzaamheid en actieve inzet ten behoeve van verdere verduurzaming en ecologische maatregelen kunnen dit mogelijke (lijkt me sterk in kleine hechte gemeenschappen) probleem eenvoudig voorkomen. Bovendien slaat de gemeente dan 2 vliegen in 1 klap!! Verduurzamen En ecologischer worden zijn hoe dan ook keiharde eisen voor überhaupt een toekomst! (**dhr. P. van der B)**
- Dat de energietransitie grote gevolgen zal hebben, is genoegzaam bekend. Er ligt een enorme opgave. De energietransitie biedt kansen voor de volkshuisvesting. Ervaringen uit het recente verleden, waarbij het verduurzamen van woningen, wel tot een besparing van de energielasten leidde, maar zeker niet tot een verhoging van het comfort van de bewoners en waar bewoners zich nog steeds de “proefkonijnen” van de energietransitie voelen, geven aan dat zorgvuldigheid, gedegen onderzoek geboden zijn. Initiatieven dienen houdbaar en haalbaar te zijn.
  Het mag duidelijk zijn dat lagere woonlasten, gebruiksgemak en comfort absolute voorwaarden zijn. Te vaak nog worden wij deelgenoot gemaakt van verhalen van huurders, die hun woonlasten beperken door minimaal te stoken en met het spreekwoordelijke dekentje om zitten. Als maatregelen wel leiden tot comfort, maar een aanslag vormen op het budget, is van volhoudbaarheid bij de huurder geen sprake! **(Nieuw Elan)**
- Wij sluiten ons geheel aan bij de constatering dat de energietransitie voor de samenleving als geheel grote gevolgen gaat hebben. Vanuit De Bewonersraad houden wij de betaalbaarheid voor huurders van de verduurzaming nauwlettend in het oog. Wij zien discussies ontstaan met betrekking tot (nog) te maken keuzes omtrent de nadere invulling van het begrip `laagst mogelijke maatschappelijke kosten versus de laagste kosten voor de eindgebruiker’ bij deze energietransitie. Dit maakt dat verdere gezamenlijke afstemming nodig is. Graag blijven wij bij deze ontwikkelingen betrokken. De corporaties hebben in dit traject een voortrekkers rol toebedeeld gekregen, een rol die zij naar ‘vermogen’ vervullen. (**De Bewonersraad)**
- U geeft aan een Warmte Transitievisie en een routekaart in voorbereiding te nemen.
  Het realiseren van betaalbare verduurzaming van de bestaande woningen is op dit moment de grootste opgave op de woningmarkt. WoonFriesland streeft naar betaalbare, gebruikersvriendelijke verduurzamingsoplossingen voor haar woningen. Daarom is de betaalbaarheid van de door de gemeente gekozen warmtevoorziening voor onze huurders van groot belang. Mede gelet op de recente uitkomsten van onderzoek naar het rendement van de verduurzaming (voor de meeste woningbezitters is het te duur om hun woning te verduurzamen), uitgevoerd door het Planbureau voor de Leefomgeving, vernemen wij graag van u, hoe u van plan bent onze huurders een betaalbare warmtevoorziening te kunnen blijven bieden.
  WoonFriesland verduurzaamt haar woningen stapsgewijs en werkt stapsgewijs toe naar een CO2-neutrale woningportefeuille. Wij hebben de laatste jaren fors geïnvesteerd in

kwaliteitsverbetering en verduurzaming van onze woningen. Dit heeft geleid tot het mooie resultaat dat wij eind 2019 onze ambitie voor 2021 al hebben bereikt: onze totale woningvoorraad heeft gemiddeld label B (energie-index lager dan 1,4). Dat geeft een mooie reductie in het gasverbruik en lagere energielasten voor onze huurder.
De verduurzaming van woningen zal direct van invloed zijn op het huurniveau en daarmee op de betaalbaarheid. Een stapsgewijze verduurzaming betekent echter ook een stapsgewijze huurprijsontwikkeling. WoonFriesland zal dan ook stapsgewijs met name die aspecten in de verduurzaming van haar woningen aanpakken, die direct van invloed zijn op de woonlasten. Het energielabel c.q. Index is hierbij geen doel op zich. Overigens zal de komende jaren moeten blijken of we binnen de (on)mogelijkheden van corona de werkzaamheden in de kwaliteitsverbetering op dezelfde wijze en snelheid nog tot uitvoering kunnen brengen.
Daarnaast worden we ook geacht om bij energierenovatie de (gebouwgebonden) energiekosten te verlagen. Dat streven ondersteunen wij, zij het dat dit een ingewikkelde opgave betreft. Het zelfs geheel kunnen/moeten wegnemen van de energiekosten is ons inziens, mede in het licht van betaalbaarheid in de bestaande bouw, een utopie, evenals het volledig verbeteren van de geluidsprestatie bij energierenovatie.
WoonFriesland zet in op versnelling van verduurzaming door te pleiten voor afschaffing van de verhuurdersheffing, om zo ook een extra impuls te kunnen geven aan de lokale economie. **(WoonFriesland)**

- Elkien heeft als doel gesteld in 2050 CO2 neutraal te zijn. Dit vergt een enorme inzet: financieel en technisch. De ingrepen in de woningen vergen ook draagvlak en medewerking van de bewoners.
  Belangrijkste uitgangspunt bij de inzet van Elkien is dat de ingrepen niet mogen leiden tot verhoging van de woonlasten van huidige en toekomstige huurders, dat de te nemen investeringen niet mogen leiden tot relatief hoge investeringen van Elkien en dat de gekozen systemen moeten leiden tot comfort en gemakkelijk in gebruik moeten zijn. **(Elkien)**

Reactie

In de zienswijzen wordt de noodzaak voor verduurzaming onderschreven. Er zijn wel meerdere zorgen. Zo wordt gewezen op de enorme inzet die dit van de corporaties vraagt. Dat zien wij ook. Via de lobby richting rijk proberen we de financiële ruimte voor corporaties te vergroten. Zoals bekend heeft de gemeente niet de instrumenten of de financiële middelen om zelf de verduurzaming van de woningvoorraad ter hand te nemen. Door het leggen van een slimme verbinding tussen de energietransitie en stedelijke vernieuwing proberen wij meer efficiënte in het proces te brengen. Dit alles in het besef dat er nog een groot aantal stappen gezet moeten worden en dat er nog veel onduidelijk is.

Er wordt ook met zorg gewezen op de betaalbaarheid van de verduurzaming voor huurders. Ook die zorg delen wij. Een verduurzaamde woning moet voor de huurders nog wel op te brengen zijn. Corporaties hebben de mogelijkheid om (een deel van) de kosten voor verduurzaming via een huurverhoging te compenseren, mits dit de totale woonlasten niet verhoogt. Dit is onvermijdelijk, omdat het anders de corporaties aan middelen ontbreekt om hun woningvoorraad te verduurzamen. We vinden het belangrijk dat dit transparant plaatsvindt, omdat dit noodzakelijk is voor het vertrouwen in de energietransitie.

Verduurzaming moet voor bewoners een comfortabele woning opleveren, met ingrepen die een neutrale of positieve invloed op het gebruiksgemak moeten hebben. Voor een belangrijk deel ligt dat in de maatregelen die de corporaties kiezen.

Warmtenet

Zienswijzen

- B&W hebben toegezegd "de kansen voor ultradiepe geothermie als onderdeel van de energiemix mee te nemen".
  Voor PEL is beslissend: WIE gaat dit onderzoeken? Die instelling moet strikt onafhankelijk zijn en ook niet via via binding hebben met bedrijven die menen hier belang bij te hebben.
  (Staatstoezicht op de Mijnen?) Keiharde voorwaarde: onafhankelijk onderzoek moet uitwijzen dat het veilig kan.
  We hebben geen behoefte aan problemen hiermee zoals in Bazel (Zwitserland) of het soort ellende zoals in Groningen! [een vragenbrief aan het SodM + hun antwoorden over geothermie is een tijdje terug ter informatie doorgestuurd aan de Raad]
  Het FNP-idee is begrijpelijk: Nederland is vol. Alles moet op een klein oppervlak geprutst worden: Landbouw, veeteelt, natuur, recreatie, industrie, wegen en woningen. En daar moeten bij: zonneparken en windmolenparken en ook de Noordzee raakt half vol… Dus als je in Friesland kunt vermijden dat alles buiten de 11 steden volstaat met zonneparken en windmolens, is dat op zich een aanlokkelijk idee.
  Water van 120 graden is stoom (4 km diep en dieper) waarmee turbines aangedreven kunnen worden. Deze stoom is onafhankelijk van de beschikbaarheid van zon en wind. Hiermee kan stroom opgewekt worden. Als dat veel stroom is, ontstaat wellicht ook capaciteit om waterstofgas te maken en dat te gebruiken voor industrie en verwarming van woningen via het bestaande aardgasnet.
  Kortom: zorg voor meerdere alternatieven als aardgas wordt afgeschakeld! PEL is hier voor maar de voorwaarden zijn beperkend: eigen initiatief lijkt alleen te mogen als een warmtenet niet rendabel is… M.a.w.: dit soort initiatieven is in de stad niet gewenst omdat dat de warmtenet monopolist in de wielen zou kunnen rijden?!
  Mee eens: moet energieneutraal. VRAAG: waarom de opmerking "tenzij aansluiting bij een warmtenet het hoogste maatschappelijk rendement oplevert"? Wat wordt verstaan onder "maatschappelijk rendement"? (**PEL)**
- Het aansluiten van sociale huurwoningen op het commerciële warmtenet is wat ons betreft nog geen voldongen feit. Wij gaan pas over tot het aansluiten op een warmtenet als transparant is wat de kosten zijn voor de huurder op korte en lange termijn, welke investeringen dit van de corporaties vergt en dat de levering van warmte en warm tapwater voor onze huurders betaalbaar blijft en het gebruik geen afbreuk doet aan het comfort van de woning. (**Elkien)**
- Bij de aansluiting op warmtenetten gaan wij uit van een rendabele businesscase waarin altijd de optie voor elektrificatie van woningen moet zijn meegenomen als rendabel alternatief. Niet alle woningen lenen zich voor een aansluiting op het warmtenet door te hoge benodigde investeringen. Bovendien is instemming van onze huurders vereist.
  U geeft aan dat u voor nieuwbouw ervan uitgaat dat de corporaties deze energieneutraal bouwen, tenzij aansluiting bij een warmtenet het hoogste maatschappelijke rendement oplevert. WoonFriesland realiseert nieuwbouw met een EPC=0 of beter en gaat er niet vanuit dat er minder maatregelen worden genomen bij aansluiting op een warmtenet. Wat als er na 30 jaar geen warmtenet meer is? Dan zit de huurder van WoonFriesland met een slechter geïsoleerde woning! De aansluiting op een warmtenet zou voordelen moeten opleveren ten opzichte van een individuele of collectieve verwarmingsoplossing, zeker gezien de tot nu toe ook bekende tijdelijke (30 jaar) businesscase. (**WoonFriesland)**

Reactie

In de ontwerpvisie gaven we aan dat waar het kan aangesloten wordt op een warmtenet. Daar is in de zienswijzen terughoudend op gereageerd. Naar aanleiding daarvan hebben we in de definitieve volkshuisvestingsvisie een algemenere tekst opgenomen. We denken nog steeds dat aansluiting op een warmtenet de snelste en uiteindelijk de goedkoopste en duurzaamste wijze is om te voorzien in de warmtevraag van woningen. De ingebrachte zorgen en randvoorwaarden (betaalbaarheid, monopoly, rendement, et cetera) komen zeker in de verdere uitrol van het warmtenet aan de orde.

Verkoop huurwoningen

Zienswijzen

- Het verschil in bejegening van de woningcorporatie versus andere `woningmarktpartijen' komt wel heel nadrukkelijk naar voren bij verkoop van het woningbezit door de corporatie. De eis dat de te verkopen woning minimaal een energielabel B dient te hebben is een ernstige inperking van het (volledige) eigendomsrecht. Dit klemt des te meer daar de woningcorporaties al jaren grote investeringen plegen in het woningbezit, waar het gaat om te voldoen aan het energieakkoord (2013, een overeenkomst tussen 47 maatschappelijke organisaties en overheden, waaronder Aedes). In 2021 hebben corporatiewoningen gemiddeld energielabel B! (**De Bewonersraad)**
- U stelt bij verkoop van sociale huurwoningen de eis dat deze minimaal voorzien moeten zijn van energielabel B. Het bevreemdt ons dat u eisen stelt aan het energielabel bij verkoop. Gelden deze eisen ook voor de particuliere huur- en koopvoorraad? Zo nee, dan lijkt ons een gelijk speelveld wel zo fair. Liever zien wij echter dat u deze eis laat vervallen. Corporaties werken met huurdersgeld, afkomstig van mensen met een smalle beurs. Wij zetten onze middelen liever in voor onze doelgroep en laten graag de aspirant-koper vrij in hoe hij zijn woning (stapsgewijs) wil verduurzamen en verbouwen. Dan biedt u koopstarters met een smalle beurs ook een kans. WoonFriesland verkoopt op dit moment in principe geen woningen in uw gemeente. De uitzondering hierop vormen de woningen in een Vereniging van Eigenaren waar wij een minderheidsaandeel hebben of woningen in woningblokken waarin wij nog maar enkele woningen in eigendom hebben. In verband met het optimaliseren van ons verbeterings- en onderhoudsbeleid worden hier incidenteel woningen verkocht. Mocht echter in de toekomst substantiële verkoop van woningen toch opportuun worden, dan informeren wij u over ons voornemen tot verkoop. Wij gaan er daarbij vanuit dat eisen die worden gesteld aan de particuliere huur- en koopvoorraad, ook gelden voor de woningen van de corporaties. **(WoonFriesland)**

Reactie

Vanwege de maatschappelijke taak van corporaties heeft de wetgever vergaande beperkingen opgelegd aan het volledig eigendomsrecht van corporaties. Dit is bijvoorbeeld uitgewerkt in de bevoegdheid van gemeente en huurdersorganisatie tot het geven van zienswijzen op beoogde verkoop. Een gemeentelijke zienswijze vloeit voort uit volkshuisvestelijke ambities. In dit geval betekent dit dat we een bepaald duurzaamheidsniveau nastreven. Juist veel kopers van voormalige huurwoningen ontbreekt het aan de middelen om een woning te verduurzamen. Gelet op de grote opgave van de energietransitie vinden wij het onverantwoord om woningen aan de koopvoorraad toe te voegen met een te laag energielabel.

Particuliere verhuurders

Zienswijzen

- VRAAG: hoe krijg je particuliere verhuurders zover dat ze hun woningen ook gaan isoleren? (**PEL)**

Reactie

Uiteindelijk zal elke woning in Nederland via duurzame energie verwarmd worden; de route daartoe is nog gedeeltelijk ongewis. In de transitievisie Warmte geven we aan waar we in Leeuwarden welke duurzame warmtevoorziening kansrijk vinden. Dat zal daarna via wijkuitvoeringsplannen uitgewerkt worden. Daarin zal ook duidelijk worden hoe en wanneer particuliere eigenaren (van koop en huurwoningen) hun woningen moeten aanpassen om deze op duurzame wijze te verwarmen.

Rol gemeente

Zienswijzen

- Om de verduurzaming van onze woningen te kunnen blijven uitvoeren, is voor WoonFriesland de opschaling en vergroting van de capaciteit van het elektriciteitsnet een randvoorwaarde. Het aanbrengen van zonnepanelen en het toewerken naar het all electric maken van woningen heeft anders geen nut. Welke stappen onderneemt de gemeente hiervoor? Het is ons inziens van belang om op Friese schaal samenwerking te zoeken en in te zetten op een degelijke regie vanuit de provincie om de energie-infrastructuur goed op niveau te brengen.
  Voor het betaalbaar houden van de verduurzaming en de woonlasten, vragen wij de gemeente ook om na te denken over welke bijdrage de gemeente hieraan zelf kan leveren, met name inzake de diverse overheidsheffingen **(WoonFriesland)**
- Toch zien wij hierbij een breder speelveld, ook de eigenaar c.q. de particuliere verhuurder (binnen de sociale volkshuisvesting), zal zijn bijdrage moeten leveren aan deze transitie. Wij vragen ons af hoe de gemeente deze partijen gaat bewegen en welke middelen hiertoe geëigend zijn, opdat ook zij een substantieel aandeel (gaan) leveren? **(De Bewonersraad)**
- Dat vraagt van de gemeente een heldere visie en een scherpe strategie. Als de gemeente Leeuwarden haar ambities op dit gebied wil realiseren is het noodzakelijk om samen met corporaties, huurdersorganisaties en bewoners op te trekken, een gezamenlijke visie te ontwikkelen, gezamenlijke uitgangspunten te hanteren en een marsroute uit te stippelen. Ook hierover willen we afspraken maken. **(Elkien)**

Reactie

Hoe we de komende jaren verduurzaming gaan vormgeven wordt in 2021 in de Transitievisie Warmte opgenomen. In de totstandkoming van dit beleid worden de huurdersorganisaties en de corporaties volwaardig betrokken.

Hoofdstuk 5: voldoende aanbod

Verschil ontwerp en definitieve visie

We hebben in dit hoofdstuk een aantal wezenlijke wijzigingen aangebracht. Het hoofdstuk draait nadrukkelijk om de ongedeelde stad en de toegankelijkheid van de sociale voorraad. Waar het gaat om het specifiek toewijzen van woningen hebben we een belangrijke beperking ingebracht: het is gekoppeld aan specifieke gebieden en een specifieke tijd. De opsomming uit de ontwerpvisie hebben we verwijderd. In de definitieve visie sluiten we weer aan bij de normen voor zoekduur zoals die door de corporaties en huurdersorganisaties wordt gebruikt. Ook het onderdeel urgentie hebben we meer samengevat. Alleen waar het gaat om de huisvesting van statushouders geven een toelichting. Ook het onderdeel over bijzondere woonvormen is meer samengevat.

Realisatie van gemengde buurten

Zienswijzen

- Is het beleid van de "ongedeelde stad" erop gericht om particuliere en sociale woningbouw te plegen direct naast elkaar of gegroepeerd in verschillende delen van een (nieuwbouw)wijk in de stad? (**Adviesraad Sociaal Domein)**
- Daar waar zich kansen voordoen wil Elkien vanzelfsprekend werken aan de ongedeelde stad en vitale dorpen. Ieder dorp en iedere wijk in de gemeente Leeuwarden is uniek. Daarom is het nodig om gebiedsgericht te werken. Zeker als er stevige ingrepen nodig zijn om tot een ongedeelde wijk of een vitaal dorp te komen.
  Dat vraagt om een grondige analyse en visie per dorp en wijk. Deze gaat verdere dan een rekenkundige analyse van het aantal woningen in de sociale huur in relatie tot eigen woningbezit en duurdere particuliere verhuur. Wij willen ook kijken naar de huidige veerkracht en vitaliteit aan de hand van andere kenmerken van de wijk: hoe beoordelen bewoners de leefbaarheid, zijn er voldoende voorzieningen voor zorg- en ondersteuning, hoe staat het met netwerken en mantelzorg en is de wijk of het dorp voldoende veilig in de ogen van de bewoners.
  Aan de hand van de analyse willen we werken aan een plan van aanpak om tot een veerkrachtige wijk te komen. Hierbij worden door Elkien geen fysieke ingrepen gedaan als er niet ook een plan van aanpak is om vanuit het sociale domein de veerkracht te verbeteren. Als er na sloop in een wijk minder sociale huurwoningen terugkomen, moet dit op andere, voor onze doelgroep aantrekkelijke locaties, worden gecompenseerd. (**Elkien)**
- Een ongedeelde stad leidt automatisch tot een evenwichtige verdeling van het aanbod sociale huur over de gemeente. Van belang is dat deze herverdeling niet mag leiden tot een verschraling van het aantal huurwoningen. Fijn en onbezorgd wonen betekent ook dat huurders kunnen wonen in de wijk van hun keuze. Voldoende aanbod moet ook betekenen dat juist bij herstructureringen bewoners ook in hun eigen wijk kunnen blijven wonen. De verhalen van bewoners, die zeer verknocht zijn aan hun wijk, zijn bekend. Wat wij willen voorkomen dat de huurders uit de oudere buurten (de toekomstige herstructureringsgebieden) de stadsnomaden van Leeuwarden worden! Hierin doen wij een beroep op de gemeente dat huurders niet uit hun wijk worden weggejaagd maar dat er passende oplossingen komen voor huurders en er een passend aanbod blijft voor de laagste inkomens!
  Voldoende aanbod kan ook gerealiseerd worden door ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven, zoals flexibel wonen. Eveneens dienen mogelijkheden op het gebied van wonen om afgestudeerden blijvend te binden aan de stad onderzocht moeten worden. (**Nieuw Elan)**

- Realisatie van de ongedeelde stad en vitale dorpen wilt u doen o.a. via meerjarige afspraken met corporaties en alle andere verantwoordelijke organisaties, en diverse nog op te stellen programma's en visies.
  Wij gaan ervan uit dat u hiermee alle betrokkenen de ruimte geeft om gezamenlijk definiëring, onderzoek, uitwerking en nader te benoemen kaders voor allerlei in het stuk benoemde kwalitatieve en kwantitatieve criteria uit te werken, inclusief de bijhorende gezamenlijke financiële kaders en de vanuit de overheid benodigde bijdragen. Onder deze voorwaarden werken wij graag mee aan de nog op te stellen meerjarige afspraken, uitvoeringsprogramma's en een ongedeeld en vitaal Leeuwarden. **(WoonFriesland)**
- Blz. 10: de nota stelt: bij meer dan 50% sociale huur: sloop! Vervanging deels door duurdere huur en koop. Dat heet goed te zijn voor "balans in de woonsegmenten." Dit lijkt echter op: alle wijken moeten qua bevolkingsopbouw op elkaar lijken… Dit lijkt ons een onhaalbaar "gelijkheidsideaal". Vraag: wat gaat men doen bij een dure wijk die volgebouwd is? Gaat men daar dan ook over tot sloop ter wille van de mix/balans in de woonsegmenten?
  Bij dit verhaal over het realiseren van gemengde wijken en buurten wordt o.a. verwezen naar de definitie van gentrificatie. In feite is dat het waarop wordt gemikt als men sociale huurwoningen wil slopen t.g.v. mensen met hogere inkomens. Het resultaat is dat lagere inkomens uit de goedkopere wijken worden verdreven. Als men dat beslist wil zal men wel elders betaalbare vervangende huurwoningen aan moeten bieden.
  Men wil de bevolkingssamenstelling van wijken ook veranderen door verkoop van corporatiebezit. PEL is tegen verdere verkoop van corporatiebezit. Er is al genoeg verkocht. Wil een corporatie dit echter toch, dan alleen aan de zittende huurder of bij leegstand aan een nieuwe bewoner uitsluitend met een zelfbewoningsclausule plus kettingbeding plus boete bij overtreding hiervan: we hebben al genoeg huisjesmelkers in de stad.
  Men wil niet meewerken aan nieuwe particuliere huurwoningen tot 663,40 huur. Dat is terecht, maar de vrees hoeft niet groot te zijn: beleggers beschouwen dat segment toch meestal als "onrendabel". Specifieke studentenhuisvesting moet men hierbij overigens niet uitsluiten.
  Voor nieuwbouw door woningcorporaties kan men denken aan: huur en gedeelte "Te woon" naar de formule van WoonFriesland: de huurder kan daarna onder voorwaarden die vastliggen alsnog van de corporatie kopen en later weer terug verkopen. Bijv. 1 blok huur en 1 blok "Te Woon".
  Sociale huur uitleg- en inbreidingslocaties:
  - Inbreidingslocaties: bij < 30% huurwoningen met huurprijs < 663,40 moeten bij het toevoegen van meer dan 20 woningen minimaal 20% <= 663,40 zijn. Dat is dan 4 op de 20 woningen… Waarom dan niet simpel gezegd: voor zover er ruimte is bouwen we nieuwe woningen bij totdat we aan de 30% huurwoningen komen < 663,40 Zoals het in de nota is omschreven wordt net gedaan of het niet een bestaande buurt is maar een klein nieuw buurtje wordt toegevoegd.
  - Uitleglocaties: men wil 15-30% nieuwbouw sociale huurwoningen. Wij zouden kiezen voor minimaal 30%. Dat liefst de corporaties die moeten bouwen, daarmee zijn we het eens.

  Ook zijn we het eens met de opmerking dat je niet te veel particuliere verhuur in een buurt moet hebben. Waarom niet: vaak slecht onderhoud, huren die 150-200 euro boven het voor die woning geldende WWS zitten qua zgn. "maximaal redelijk huur", wat consequent gebeurt, terwijl de Belastingdienst hierop niet mag controleren en huurtoeslag wordt gegeven over te hoge huur. Resultaat: extra winst voor de verhuurder, huurder blij want hij/zij krijgt veel huurtoeslag, maar de verliezer is het rijksbudget voor de huurtoeslag, zodat er noodzaak ontstaat te bezuinigen. **(PEL)**

Reactie

De inzet t.a.v. het realiseren van gemengde buurten wordt in belangrijke mate onderschreven. Zoals we eerder aangaven betekent dit niet dat er op straat- of complexniveau per se een menging van eigendomsvormen en inkomensgroepen moet komen. Het gaat om de nabijheid van verschillende vormen van wonen, zodat de verschillende doelgroepen elkaar daadwerkelijk tegenkomen in het dagelijkse leven.

We zullen met alle betrokken partijen gaan kijken welke mix per buurt gewenst en haalbaar is, en hoe dit te realiseren valt. Per gebied zal het verschillende mixen van ingrepen zijn, bijvoorbeeld sloop en vervangende nieuwbouw wanneer dit bouwkundig noodzakelijk is. Verkoop door corporaties van complexen is zeker ook een optie. Het is duidelijk dat realisatie een (zeer) lange adem vergt. Duidelijk uitgangspunt is dat we eerst nieuw bouwen voordat er huurwoningen gesloopt worden. We werken dit uit in zowel de meerjarenafspraken en in is onderdeel van de stedelijke vernieuwing.

Realiseren van voldoende aanbod

Zienswijzen

- Op pagina 7 wordt geschreven: "het aantal huishoudens met de laagste inkomens groeit op lange termijn niet". Uit welke cijfers blijkt dit? **(Adviesraad Sociaal Domein)**

Reactie

In het Woningmarktonderzoek Leeuwarden 2019 is een prognose voor de doelgroep gemaakt. Deze is met grote onzekerheden omgeven. Een autonome groei verwachten we niet, wel is het mogelijk dat bij onvoldoende aanbod in de rest van de provincie woningzoekenden in de sociale huur noodgedwongen voor Leeuwarden kiezen.

Verbreding doelgroep corporaties

Zienswijzen

- Wij houden ons als het sociaal verhuurbedrijf aan wet- en regelgeving, hebben volgens benchmarks de laagste huren en hebben een uitstekende piramidale opbouw van onze huren. Een groot deel van de genoemde beleidsuitgangspunten hebben wij derhalve al ingevuld, ook in uw gemeente. Voor eventuele fricties bij passende toewijzing kunnen en willen wij zo nodig een deel van onze 10% vrije ruimte inzetten.
  De volkshuisvestingsvisie gaat ervan uit dat de sociale huurvoorraad op het huidige niveau stabiliseert en u biedt ons de mogelijkheid om ten behoeve van de ongedeelde stad actief te worden in het koop- en duurdere huursegment.
  Als het sociaal verhuurbedrijf richten wij ons op onze primaire doelgroep. Echter, daar waar de noodzaak en behoefte wordt aangetoond van meer middenhuur en starterskoop en de overheid daartoe voldoende financiële middelen beschikbaar stelt (bijv. korting op de verhuurdersheffing, extra ontwikkelingsbijdragen) en het niet ten koste gaat van onze primaire taak, de sociale volkshuisvesting, willen wij graag ons steentje bijdragen. Voor wat betreft koop kunnen wij een bemiddelingsfunctie vervullen in de combinatie huur/koop naar onze preferred opdrachtnemers, waarbij de aannemer het koopdeel van het project onder onze regie, maar voor eigen rekening, uitvoert.
  U wilt hogere inkomens binnen de primaire doelgroep laten instromen en u stelt voor deze inkomensgroepen voorrang te geven bij woningtoewijzing (blz. 33). U heeft echter niet onderzocht hoe groot de vraag van deze groep in Leeuwarden is en wat hun woonwensen zijn. Wel stelt u dat er pas ruimte is om de sociale woningvoorraad uit te breiden als corporaties er in

slagen de hogere inkomensgroepen binnen de primaire doelgroep aan te trekken (hst. 5, blz. 31). Uitbreiding van de voorraad wordt niet gekoppeld aan vraagdruk (bij onze doelgroep) maar de mate waarin we erin slagen om hogere inkomens te huisvesten. Dat staat haaks op de doelstelling van het sociaal verhuurbedrijf, met als kerntaak het huisvesten van de primaire doelgroep. **(WoonFriesland)**
Corporaties mogen woningen aanbieden aan de doelgroep tot EUR 43574,=
Er wordt hier gesproken over differentiatie in het toewijzingsbeleid.
VRAAG: betekent dit dat hogere inkomens voorrang hebben op lagere inkomens in diverse gevallen? Wat dan als "maatwerk" verkocht wordt?
Een andere reden is volgens de nota dat men vindt dat huurders op de huurmarkt een woon carrière kunnen doorlopen, net als kopers op de koopmarkt. De consequentie hiervan is dat men toch echt meer huurwoningen in de wat duurdere prijsklasse bij zal moeten bouwen, hoewel de vraag blijft: waarom zou een huurder die "woon carrière" wil en kan maken dan niet overstappen naar koop? **(PEL)**

- Met de visie geeft u ruimte aan de corporatie om ook de doelgroep tot €43.574 te huisvesten door te differentiëren in het toewijzingsbeleid. Uit het oogpunt van gedifferentieerde wijken is dit toe te juichen. Huurdersplatform Nieuw Elan vraagt zich echter wel af in hoeverre dit wensdenken is. Immers zolang eigen woningbezit dusdanig wordt gesubsidieerd en gestimuleerd, zullen de hogere inkomens kiezen voor de koopwoning. Daarnaast gaat u hierin te ver in uw rol. Het is aan de corporatie en de huurdersorganisatie om hier afspraken over te maken! **(Nieuw Elan)**

Reactie

De rijksoverheid heeft het werkveld van de volkshuisvesting onder andere gedefinieerd in het huisvesten door de corporaties van huishoudens met een inkomen tot € 43.574. Het gaat dan om huishoudens die moeten of willen huren. Aangezien de huidige vraagdruk onder de door partijen opgestelde norm ligt, betekent dit dat er de ruimte is om binnen de voorraad hier al aandacht voor te hebben. En uiteraard door het toevoegen van nieuwbouw. De corporaties zijn door de wetgever niet bedoeld om alleen de allerlaagste inkomens te huisvesten. Het goed huisvesten van de allerlaagste inkomens betekent overigens dat ook zij in gedifferentieerde buurten en complexen wonen. Hoeveel huishoudens met een inkomen meer richting de € 43.574 willen huren weten we niet precies, en dat willen we dan ook graag met partijen gaan onderzoeken.

Actief toewijzingsbeleid voor de ongedeelde stad

Zienswijzen

- Daartoe zou een volkshuisvestelijke noodzaak zijn en gesteld wordt dat de nodige wijken een "eenzijdige samenstelling qua type huishoudens heeft" en PEL weet dan wel hoe laat het is en jawel: "momenteel is de opgave vooral het vergroten van het aandeel hogere inkomens en gezinnen in bepaalde buurten". Terwijl er procentueel veel meer kleine huishoudens zijn (1 + 2) dan gezinnen met kinderen, moeten de eersten teruggedrongen worden t.g.v. de gezinnen met kinderen. En deze gewenste "menging" van bevolkingsgroepen zorgt er voor dat wederzijdse contacten vergroot worden? Onzin: het is ook een versluierde smoes om ongewenste doelgroepen te weren. Gezinnen gaan vooral om met gezinnen en alleenstaanden met alleenstaanden. Men kan dit betreuren en anders wensen of niet: dat zijn de feiten, uitzonderingen daargelaten.
  Conclusie: Sturen op de gewenste samenstelling van wijken en dorpen door woningtoewijzing is in feite een soort "Rotterdamwet light" (voor invoeren van de echte Rotterdamwet moet men aan verstrekkende criteria voldoen en dat voldoet men niet) die leidt tot het deels uitsluiten van

de armste inwoners. Het lijkt of het oude "doelgroepenbeleid" wat ooit door de corporaties werd uitgevoerd, terug is. Gezinnen zijn/willen dit, jongeren zijn/willen dat, ouderen zijn/willen zo enz. In feite een grove generalisatie en groepsetiketje plakkerij.
Een andere reden is volgens de nota dat men vindt dat huurders op de huurmarkt een woon carrière kunnen doorlopen, net als kopers op de koopmarkt. De consequentie hiervan is dat men toch echt meer huurwoningen in de wat duurdere prijsklasse bij zal moeten bouwen, hoewel de vraag blijft: waarom zou een huurder die "woon carrière" wil en kan maken dan niet overstappen naar koop?
1. Toewijzing op basis van huishoudens grootte is er al bij Elkien. SUGGESTIE: In verband hiermee voor nieuwbouw: rijtje laagbouw met verschillende beukmaat. Dit criterium zou men ook bij de bestaande eengezinswoningen kunnen gebruiken.
2. Toewijzing op basis van inkomen? Hogere inkomens op basis van voorrang huisvesten? Tegen! Op basis van huur/inkomenscriteria hen huisvesten in de duurste corporatiewoningen.
3. Tegen! Leefstijl: wie bepaalt dat? Etiketje plakkerij op groepen; generalisatie. Je kunt niet zeggen: Jongeren zijn zus, ouderen zijn zo… Dit is de terugkeer van de v.m. Zuid-Afrikaanse thuislanden politiek…
4. Sociale of economische binding aan dorp: gezien de grote schaarste aan sociale huurwoningen: voor wie hieraan voldoet en in dorp wil blijven: voorrang.
5. Jongeren toewijzing: fout in nota: het volledige WML geldt vanaf 21 jaar. (per 1/7/2019) Voorrang voor jongeren tot 23 jaar in goedkoopste woningen tot 432,51 euro huur i.v.m. de huurtoeslag grens voor jongeren. (Indien men recht heeft op huurtoeslag of men moet al jong een heel goed betaalde baan hebben)
6. Woningtoewijzing aan ouderen: minimumleeftijd onzin. Terecht is wel dat de 55+ categorie wordt afgeschaft. Was ook pure leeftijdsdiscriminatie van iedereen jonger dan 55 jaar, vond ook Woonbond en PEL indertijd. Waarom nu een 75+ categorie?
Standpunt: Alleen VOORRANG ouderen (en gehandicapten) bij bouwkundig aangepaste woning. (bijv. categorie licht gehandicapt) Je moet kunnen zien dat de woning is aangepast**. (PEL)**

- Op bladzijde 32/22 beschrijft u hoe op basis van de politieke grondslag waar deze notitie vorm aan geeft de gronden waarop de corporaties de ruimte krijgen hun woningtoewijzing verder te differentiëren. Wellicht is daar een negende grondslag aan toe te voegen zijn de grondslag ‘spreiding van bijzondere doelgroepen’. **(GGZ)**

Reactie

We hebben het stuk over actief toewijzingsbeleid in de definitieve visie behoorlijk ingekort t.a.v. de ontwerpvisie. De ruimte om op verschillende grondslagen actief toewijzingsbeleid te hanteren blijft. Wel hebben we aan aantal randvoorwaarden geïntroduceerd die naar onze mening voorkomen dat het instrument te snel wordt ingezet. Ten eerste kan actief toewijzingsbeleid in overleg met partijen, waarbij we de inbreng van buurtbewoners nadrukkelijk benoemen. Daarnaast vinden we het belangrijk dat toewijzingsregels beperkt blijven tot specifieke buurten of complexen. Daarbij geldt dat specifieke toewijzingsregels een tijdelijk karakter hebben. Ten slotte zijn specifieke toewijzingsregels alleen mogelijk indien de toegankelijkheid van alle doelgroepen niet in het geding is, waarbij we norm van maximaal 1 jaar zoekduur hanteren. We sluiten de inzet van eigen gemeentelijke instrumenten, onder andere op basis van de Huisvestingswet, nadrukkelijk niet uit.

Actief toewijzingsbeleid voor specifieke woonvormen

Zienswijzen

- Hoe wordt bereikt dat reeds aangepaste woningen beschikbaar blijven voor huishoudens met vergelijkbare zorgvraag? Wellicht dat in overleg met de corporaties tot een regeling/verordening kan worden gekomen. **(Wurkgroep Wenje yn Wergea)**

Reactie

We hebben momenteel al een werkwijze waarbij aangepaste woningen in het kader van Wmo actief worden toegewezen aan huurders die deze aangepaste woningen nodig hebben.

Urgentie

Zienswijzen

- In de visie worden een aantal oplossingen genoemd. Dit gaat bijvoorbeeld over het urgentiebeleid, het toewijzingsbeleid en het realiseren van woningen voor andere doelgroepen. Wij werken daar niet op voorhand aan mee. Een aantal denkrichtingen in deze ontwerpvisie zullen in onze ogen niet bijdragen aan de in de visie geformuleerde ambities. Ook zien we denkrichtingen die de bedrijfsvoering van de corporatie raken en waarvoor de corporatie primair verantwoordelijk is. Juist daarom willen we gezamenlijk onderzoeken welke oplossingen daadwerkelijk bijdragen aan de ambities van de gemeente Leeuwarden en hier meerjarige afspraken over maken. **(Elkien)**
- In het onderdeel urgent huisvesten van specifieke doelgroepen lezen wij een norm terug dat (in beginsel) maximaal 15% van de vrijgekomen huurwoningen via een urgentie toegewezen kan worden. Onduidelijk is het aantal woningen dat dit betreft, deze komen namelijk niet (meer) beschikbaar voor regulier woningzoekenden.
  Daarbij zien wij in dit hoofdstuk zes verschillende doelgroepen terugkomen waarvoor deze urgente positie zou moeten gelden. De Huisvestingswet biedt gemeenten de grondslag om in een verordening regels vast te leggen over toe te wijzen urgentie als schaarste op de woningmarkt kan worden aangetoond. De regeling aangaande de (woon)urgente positie voor de genoemde doelgroepen hoort naar ons inzicht niet te worden geregeld binnen de gemeentelijke volkshuisvestelijke visie. Het is van belang dat de regeling urgentie specifieke doelgroepen op een zorgvuldige wijze en in samenwerking met de betrokken partijen binnen het te voeren tripartiet overleg tot stand komt. Daarbij dient ook gekeken te worden naar de draagkracht en draaglast van buurten en straten. Een goede begeleiding van de instromers achten wij van wezenlijk belang.
  Een andere groep bewoners die niet onvermeld kan blijven, zijn huurders die vanwege een herstructurering elders met een (herstructurerings)urgentie geplaatst moeten worden. **(De Bewonersraad)**
- Urgenties: standpunt: urgentie moet via de Huisvestingsverordening op basis van de Huisvestingswet geregeld worden. Omdat dat de meest zekere constructie is en de krapte valt niet mee! Bewijs maar dat krapte meevalt. Blz. 34 Normen urgentie:
  - < 3 mnd wachten: akkoord.
  - Moeten wel paar extra urgente groepen bij:
  - dak- en thuislozen (eventueel met begeleiding) Men moet klinisch afgekickt zijn van de harddrugs. VRAAG: waar zijn deze urgenties gebleven?
  - wijk/stads vernieuwingsurgentie? (woning wordt gesloopt)
  - calamiteiten (bijv. brand)
  - medische urgentie

Nota: max. 15% van het aanbod wordt bestemd voor urgenties. Opmerking: voorlopig uitgaan van deze 15% en in de praktijk zien hoe het loopt. Wij durven geen harde uitspraken te doen over het juiste percentage.
Maatwerk urgentie: zorg altijd voor een soort "hardheidsclausule" voor die gevallen die anders tussen wal en schip vallen.
VOORSTEL: statushouders zijn voortaan "gewone" urgenten. Zij moeten zich (met hulp) ook laten inschrijven en krijgen urgentie op basis van "dakloosheid". Een asielzoekerscentrum is een verblijfplaats maar geen woning! Alle urgente groepen zijn even urgent. Er worden geen aparte aantal woningen meer gereserveerd exclusief voor statushouders. Dit aantal is voortaan ook voor urgenties beschikbaar. **(PEL)**

- U stelt voor om zeer vergaand te differentiëren in de woningtoewijzing en om verschillende groepen voorrang (hst. 5) of urgentie te verlenen (hst. 5 en 7). Daarbij maximeert u urgenties tot 15% van het aanbod. Voor voorrang hanteert u geen maximum. Meer toewijzing met voorrang en/of urgentie zal ten koste gaan van het aanbod, de keuzevrijheid en de wachttijden van reguliere woningzoekenden, die al erg hoog zijn in uw gemeente.
  Bij voorkeur onderzoeken en analyseren wij eerst gezamenlijk de knelpunten om aansluitend te bepalen welke middelen het beste ingezet kunnen worden en onder welke voorwaarden zoals garanties in zorg en begeleiding van kwetsbare doelgroepen.
  Het beleid van WoonFriesland voor woningtoewijzing is regulier huisvesten, tenzij. Wij doen dit omdat anders de regulier woningzoekenden te veel in de knel komen. Ook bespreken wij graag in dit kader of het reëel is om AMV'ers binnen een maand te huisvesten. Veelal zijn ze nog niet klaar om zelfstandig te wonen en is kamerbewoning voor hen de meest geschikte optie of specifiek voor jongeren gelabeld bezit. Goede begeleiding van deze groep is essentieel, voor het maken van een goede start in zelfstandig wonen en leven.
  Om hen binnen een maand te kunnen huisvesten, zijn wij afhankelijk van de zich voordoende mutaties. Gelet op de hoge vraag naar huurwoningen achten wij het niet wenselijk dat zij in woningen worden geplaatst die meer geschikt zijn voor andere woningzoekenden. Zorgvuldigheid gaat hierbij ons inziens voor snelheid.
  De vraagdruk in dorpen bijvoorbeeld moet eveneens objectief worden gemeten en geanalyseerd voordat wij overgaan tot bijsturing in toewijzing. Aan deze onderzoeken willen en kunnen wij bijdragen, mede omdat het belangrijk is voor de verfijning van ons portefeuilleplan.
  Graag bespreken wij met u de noodzaak en de condities waaronder wij met voorrang en urgentie kunnen huisvesten en werken wij een en ander gezamenlijk uit in de meerjarige afspraken. (WoonFriesland)
  We onderschrijven dat bij urgentie in ieder geval de volgende twee groepen woningzoekenden meegenomen worden: Vanwege het bieden of geven van mantelzorg en die uit een blijf-van-mijn-lijf huis komen. **(Wurkgroep Wenje yn Wergea)**

Reactie

Wij vinden het belangrijk dat in principe huurwoningen normaal worden toegewezen, waarbij degene met de meeste zoekduur als eerste aan beurt is. Vandaar dat er wat ons betreft terughoudend moet worden omgegaan met de inzet van urgentie; hiervoor moeten dringende redenen zijn. We hebben hier naar onze meningen een aantal stevige garanties voor ingebouwd:

- Uiterlijk 15% van het vrijkomende aanbod via urgentie beschikbaar stellen
- Er kan alleen voor urgentie in aanmerking worden gekomen indien voldaan is aan strenge criteria (voor zowel woningzoekende als de instelling)
- De corporaties krijgen de mogelijkheid om specifieke woonvormen te ontwikkelen (b.v. voor jongeren), waarmee urgentie in het reguliere woningaanbod voorkomen kan worden.

Als gemeenten kunnen wij op verschillende manieren urgentie regelen: via een verordening, via beleid en/ of via prestatieafspraken. De gemeentelijke verantwoordelijkheden en mogelijkheden komen voort uit de Huisvestingswet 2014. De mogelijkheid om een (urgentie)verordening op te stellen hanteren we nadrukkelijk als optie, indien dit nodig blijkt om tot een goede regeling voor urgentie te komen. De volkshuisvestingsvisie biedt voor een dergelijke verordening de basis.

De lijst met urgenten in de visie is wat betreft de gemeente limitatief, maar dat betekent niet dat er in overleg tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties extra doelgroepen worden toegevoegd.

Dorpen

Zienswijzen

- Sociale of economische binding aan dorp: gezien de grote schaarste aan sociale huurwoningen: voor wie hieraan voldoet en in dorp wil blijven: voorrang. (**PEL)**
- Met interesse hebben wij gelezen dat het ontwerp een politieke grondslag biedt op basis waarvan de corporaties ruimte krijgen om op een achttal gronden hun woningtoewijzing verder te differentiëren. Dit geldt met name voor de toewijzing op basis van binding met het dorp. Dit is namelijk een onderwerp dat ook speelt in onze regio. Naast dat wij graag op de hoogte blijven van de ontwikkelingen/resultaten op dit vlak, willen wij graag hierover met u in gesprek. **(Gemeente Waadhoeke en Harlingen)**
- Woningtoewijzing sociale huurwoningen dorpen: gezien grote schaarste voorrang voor economisch en sociaal gebondenen. Denk aan jongeren die liever in dorp blijven wonen. **(Stichting Vlietvaardig)**
- Een terugkerend thema in de gesprekken is, dat regels die voor de stad Leeuwarden gelden niet altijd onverkort (zouden moeten) gelden voor de dorpen om ze leefbaar te houden. Zo zou er binnen de volkshuisvesting ook voldoende aandacht moeten zijn voor de dorpen. Waarbij opgemerkt dient te worden dat de dorpen onderling soms ook verschillen en soms juist zeer verbonden zijn. **(Dorpsbelang Baard)**
- Er is geen sociale woningbouw beschikbaar in het dorp en alle huizen zijn slechts betaalbaar voor kapitaalkrachtpatsers… (lees minimaal 400.000 euro). Sociale woningbouw is zowel op korte als lange termijn wellicht geen optie maar een flexibelere visie, houding en regelgeving. Ten aanzien van alternatieve woonvormen biedt zowel op korte als lange termijn de dorpsbewoners de gelegenheid zich voor en met elkaar in te zetten voor een leefbaar en verbonden dorpsmaatschappij voor zowel jong als oud als rijk als modaal. (**Dhr. Van der B)**
- De laatste jaren is er bijna geen mogelijkheid om onze jongeren in het dorp te houden en ook onze ouderen zijn veelal gedwongen om te verhuizen naar elders, simpelweg omdat er geen beschikbare woningen zijn. Er komen steeds minder sociale huurwoningen, terwijl de vraag toeneemt en lange wachtlijsten ontstaan. (**Dorpsbelang Reduzum)**
- De vraagdruk in dorpen bijvoorbeeld moet eveneens objectief worden gemeten en geanalyseerd voordat wij overgaan tot bijsturing in toewijzing. Aan deze onderzoeken willen en kunnen wij bijdragen, mede omdat het belangrijk is voor de verfijning van ons portefeuilleplan.
  Graag bespreken wij met u de noodzaak en de condities waaronder wij met voorrang en urgentie kunnen huisvesten en werken wij een en ander gezamenlijk uit in de meerjarige afspraken. **(WoonFriesland)**
- We zouden graag zien dat de gemeente een voorkeursbeleid ontwikkelt. Dit kan handen en voeten krijgen als men een specifiek beleid ontwikkeld. Woningzoekenden zouden met betrekking tot b.v. een bepaald dorp voorkeur kunnen aangeven en alleen voor dat dorp een aantal bonusjaren krijgen. Dit beleid zou een pilot voor b.v. 5 jaren kunnen zijn, met vervolgens

een evaluatie. Zo zou men actief kunnen sturen op de samenstelling van dorp zoals in Ambitie: differentiëren in toewijzingsbeleid wordt genoemd.
We ondersteunen van harte om het woningtoewijzingsbeleid te nuanceren en te differentiëren ten voordele van mensen/huishoudens die economische en sociale binding hebben met een bepaald dorp. Het is gewenst om hier concreet de mogelijkheden te benoemen hoe men denkt dat dit doel kan worden bereikt. **(Wurkgroep Wenje yn Wergea)**

Reactie

De volkshuisvestingsvisie geeft aan dat we de toegankelijkheid van de sociale woningvoorraad in de dorpen voor die huishoudens die hier expliciet voor kiezen, willen vergroten. We willen met partijen bekijken wanneer hiertoe de meeste behoefte is en hoe deze toegankelijkheid dan ook daadwerkelijk te vergroten is. De ingebrachte zienswijzen op dit onderwerp ondersteunen deze keuze.

Rol van de gemeente

Zienswijzen

- De Huisvestingswet biedt gemeenten de grondslag om in een verordening regels vast te leggen over toe te wijzen urgentie als schaarste op de woningmarkt kan worden aangetoond. De regeling aangaande de (woon)urgente positie voor de genoemde doelgroepen hoort naar ons inzicht niet te worden geregeld binnen de gemeentelijke volkshuisvestelijke visie. **(De Bewonersraad)**
- U geeft in dit hoofdstuk aan het belangrijk te vinden dat ook de andere gemeenten in deze provincie de ruimte hebben om hun sociale woningvoorraad te laten groeien. Hoe en met welke instrumenten gaat u realiseren dat de vraag naar sociale huurwoningen in Leeuwarden ook buiten de gemeentegrenzen zal worden bediend? **(WoonFriesland)**

Reactie

We snappen de wens om urgentie via een verordening op basis de Huisvestingswet 2014 te regelen. Dit zou de regels voor urgentie wettelijk vastleggen. Als het nodig is, zetten we een dergelijke verordening in, maar we hopen dat we met partijen er onderling uit kunnen komen. Die ruimte is er volgens ons ook. De volkshuisvestingsvisie biedt de onderbouwing en benoeming van de verschillende groepen die voor urgentie in aanmerking komen. Dit is een (democratische) grondslag om in meerjarenafspraken en prestatieafspraken verder uit te werken. Inzet blijft om in beginsel ook de benoemde doelgroepen van urgentie op een normale manier een woning toe te wijzen.

We vinden het belangrijk dat er in de stedelijke centra in Fryslân voldoende aanbod van sociale huurwoningen is. We willen hierover met de andere gemeenten en met de provincie goede afspraken over maken. Bijvoorbeeld dat andere gemeenten bovenop hun normale bouwruimte een ‘plus’ voor sociale woningbouw krijgen.

Hoofdstuk 6: oude worden in de eigen woning

Verschil ontwerp en definitieve visie

Ook dit hoofdstuk is behoorlijk ingedikt. Er zijn geen nieuwe onderdelen bijgekomen of verwijderd. De nadruk is blijven liggen op het zelfstandig wonen op een waardige wijze vorm te geven, met een duidelijk link naar de woonomgeving en voorzieningen.

Voldoende geschikte woningen om langer thuis te blijven wonen

Zienswijzen

- Per saldo zijn er wellicht voldoende geschikte woningen voor ouderen, echter deze zijn niet evenredig verdeeld over de gemeente. Hoe kan de ideale spreiding zo goed mogelijk worden bereikt. **(Wurkgroep Wenje yn Wergea)**

Reactie:

Specifiek voor de dorpen zal, als onderdeel van de visie wonen en zorg, onderzocht moeten worden wat de exacte opgave is en hoe we deze problematiek gaan aanpakken.

Geschikte woonomgeving

Zienswijzen

- Ook Huurdersplatform Nieuw Elan onderschrijft de ambitie dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen woning moeten kunnen blijven wonen. Van belang is uiteraard dat er voldoende voorzieningen zijn en dat er een aanvullend sociaal netwerk is, juist ook ter voorkoming van eenzaamheid onder ouderen. Te meer ook omdat de samenleving veranderd. Daarnaast moet ook de gemeente het oud worden in eigen woning faciliteren en ondersteunen door voorzieningen hierin aan te bieden. Er moet natuurlijk voldoende en aantrekkelijk aanbod zijn voor ouderen. Maar ook de fysieke omgeving moet ingericht zijn op ouderen. Dat betekent niet alleen dat er voldoende en nabije voorzieningen moeten zijn, maar dat de gemeente ook inzet in een voor ouderen aantrekkelijke woonomgeving in alle opzichten.
  Ouderdom komt met gebreken. Dat zijn niet alleen maar fysieke ongemakken. Dementie is de snelst groeiende doodsoorzaak in Nederland. Verwacht wordt dat in 2040 meer dan een half miljoen Nederlanders een vorm van dementie heeft. Woning en woonomgeving zullen ook hier op aangepast moeten kunnen worden. **(Nieuw Elan)**

Reactie:

Deze specifieke woon-zorg vraag, betreft een bredere vraag dan de reikwijdte van de volkshuisvestingsvisie. Hier is ook het zorgbeleid van de gemeente op van toepassing. De specifieke woon-zorg vragen uit de dorpen zullen worden meegenomen in de visie wonen en zorg.

Verhuizen vereenvoudigen

Zienswijzen

- Over ouderen en (portiek)flats zonder lift wordt niet gesproken, alleen over aanpassingen binnen de woning. Bij verkoop van eigen woning of flat en de vraag naar een goede flat met lift van de corporatie stuit men geregeld op de jaarinkomensgrenzen, ondanks het nodige vermogen door verkoop van de woning waaruit men nog jaren een deel van de huur zou kunnen betalen. Maar de criteria zoals de corporaties die hanteren kijken niet (mede) naar vermogen van de oudere

woningzoekende. Hetzelfde gebeurt als men een wat duurdere particuliere flat wil huren. Opnieuw kopen maar dan van een flat met lift betekent vaak nog een stukje te financieren m.b.v. een kleine hypotheek, maar gezien de leeftijd doen banken dat niet meer. **(PEL)**

- Wij zien kansen voor de doorstroming als ouderen gesteund worden in het verhuizen naar een woning, die meer past bij hun levensfase. Verhuizen wordt door mensen als een van de meest stressvolle momenten beleefd, hierin past het dat partijen kijken naar het ontzorgen van dit proces. Uiteraard moeten ouderen dit natuurlijk ook daadwerkelijk willen en betekent dit ook dat zij niet al te zeer moeten inleveren op financieel gebied. Hierover maken we graag afspraken. **(Nieuw Elan)**
- Ook geeft u aan dat er soms financiële obstakels zijn die een verhuizing belemmeren. Graag vernemen wij welke middelen u hiervoor in wilt zetten. **(WoonFriesland)**

Reactie

Juist bij ouderen vinden we het van belang dat wanneer verhuizen gewenst is, we dit ook mogelijk maken. Door ontzorgen of het wegnemen van (financiële) barrières. We willen hier met de relevante partijen naar kijken om te zien wat haalbaar en wenselijk is.

Specifieke woonvormen

Zienswijzen

- Zoals bekend richt Woonzorg Nederland zich specifiek op senioren (zie ook onze position paper), hieraan ontlenen wij ook onze landelijke toelating. Inmiddels hebben wij hier veel kennis over opgebouwd, die wij vertaald hebben in een aantal woonformules specifiek voor ouderen al dan niet met een (toenemende) zorgvraag.

  Daar waar u in het vorige hoofdstuk (H5: voldoende aanbod) stil staat bij de wenselijkheid dat bijzondere woonvormen ruim baan moeten hebben/krijgen, beperkt u deze op basis van leeftijd voor de oudere medemens. Dit vinden wij jammer, een toewijzingscriterium voor ouderen vanaf de 75-jarige leeftijd om in aanmerking te komen voor een `seniorenwoning', maakt dat in een dergelijk complex een zeer eenzijdige en kwetsbare groep mensen wordt gehuisvest. Vaak in meer of mindere mate afhankelijk van elkaar voor kleine hulpjes, gezelligheid of een andere activiteit. Een meer diverse leeftijdsopbouw van bewoners biedt een gezonder leefmilieu en past beter in het nadenken hoe de ongedeelde stad en vitale dorpen ingericht kunnen worden. **(Woonzorg Nederland)**

Reactie:

We zien zeker ruimte voor het toevoegen van specifieke woonvormen, ook voor senioren. Op basis van de ingebrachte zienswijzen hebben ervoor gekozen om de onwenselijkheid van het 55+ label te laten vervallen. We willen graag meewerken aan moderne woonvormen, waar een mix van jongere en oudere senioren (of zelfs breder dan dat) prettig kan wonen. We gaan ervan uit dat bij substantiële transformatie en nieuwbouw, er ook specifieke ouderenhuisvesting wordt toegevoegd.

Dorpen

Zienswijzen

- We zien dat een voorziening die van groot sociaal en maatschappelijk belang is, niet is genoemd. De mogelijkheden en de behoefte in de dorpen moeten worden onderzocht op de haalbaarheid tot het realiseren van zorgvoorzieningen/woonzorgcentrum voor (oudere) personen met een zorgvraag tot b.v. indicatiezwaarte 5/6. Het betreft dan de stap tussen ‘nog zelfstandig kunnen wonen’ en een ‘verpleegtehuis’. Zo een (kleinschalige?) woonzorgvoorziening kan financieel

gunstig uitpakken voor het WMO-budget en het draagt bij aan het voorkomen van vereenzaming omdat naasten (familie/vrienden etc.) gemakkelijk langskomen. Mantelzorg kan daarin wellicht ook een plaats krijgen. Het lijkt aan te bevelen om de corporatie bij de verwezenlijking te betrekken gezien hun expertise in het maatschappelijk vastgoed. (**Wurkgroep Wenje yn Wergea)**

Er zijn ook andere kleinschalige zorgaanbieders die hier genoemd zouden kunnen worden, F-Idesta. Deze laatste is gericht op kleine woonzorgvormen en bedient mensen met een zorgzwaarte tot 5/6. In zo een kleinschalige woonvorm kunnen ook kwetsbare doelgroepen een onderdak vinden en het brengt de financiële haalbaarheid in de kleinere kernen dichterbij. De vraag naar zorg in kleine woonvormen is er zeker en een woonzorgvoorziening zal een dorp nog meer een complete eenheid maken.

We onderschrijven dat het gewenst is dat de corporaties het voortouw nemen als er vraag is in het segment kleine woon(zorg)vormen. In hoeverre ontwikkelen WoonFriesland en Elkien huisvesting waar ook afname van zorg mogelijk is?

Onderzocht moet worden waar (in de dorpen) er behoefte is en welk mogelijkheden er liggen m.b.t. reeds aanwezig vastgoed met wellicht een win win situatie. Duidelijk is dat een dorp 'massa' moet hebben (Stiens, Grou), maar wellicht de nodige massa kan maken met een of meer buurdorpen zoals b.v. Wergea/Warten. (

Verhuizen binnen het dorp geeft veel minder psychische stress, ook voor eventuele achterblijvende partner, dan moeten verhuizen naar den vreemde.

We onderschrijven dat het voor dorpsbewoners lastig is om **te verhuizen binnen** eigen dorp. Door het huidige woningtoewijzingsbeleid is de pool van woningzoekenden dusdanig groot dat men behoorlijk lang als woningzoekende moet zijn ingeschreven om als 1e belanghebbende voor een woning in eigen dorp in aanmerking te komen.

We bevelen aan om een soort van voorrangsbeleid te formuleren waar een woningzoekende b.v. een extra bonus (inschrijfjaren) krijgt voor alleen een bepaald dorp. Dit kan de wachttijd aanzienlijk verkorten en voorkomt het noodgedwongen verhuizen (b.v. door lichamelijk ongemak) naar een ander dorp of stad.

We **onderschrijven <u>niet</u>** dat het <u>niet gewenst</u> is om in de dorpen specifieke ouderenhuisvesting te realiseren. Uiteraard is het afhankelijk van de maat van het dorp, maar veel dorpen worstelen ermee dat de oudere zorgbehoevende noodgedwongen het dorp moet verlaten omdat de zorgvraag te groot is voor wat het dorp nu kan bieden. (**Wurkgroep Wenje yn Wergea)**

- De laatste jaren is er bijna geen mogelijkheid om onze jongeren in het dorp te houden en ook onze ouderen zijn veelal gedwongen om te verhuizen naar elders, simpelweg omdat er geen beschikbare woningen zijn. Er komen steeds minder sociale huurwoningen, terwijl de vraag toeneemt en lange wachtlijsten ontstaan. Daarnaast blijkt dat in de vrije sector de vraag naar starterswoningen en seniorenwoningen alleen maar toeneemt. **(Dorpsbelang Reduzum)**

Reactie:

Vergrijzing in onze dorpen, en dan vooral ook in de sociale huur, is een onderwerp binnen de volkshuisvesting dat we in overleg tussen corporaties, huurdersorganisaties en de dorpen verder zullen moeten uitwerken. De verschillen tussen de dorpen zijn groot, zowel qua omvang als qua toegankelijkheid van voorzieningen. Onze inzet is om ook voor oudere huurders een goede plek te hebben in de dorpen. Obstakels om (tijdig) te verhuizen naar een geschikte woning het dorp willen we wegnemen. We willen nadrukkelijk kijken of er ook moderne, specifieke ouderenhuisvesting kan worden gerealiseerd door de corporaties.

Rol van de gemeente

Zienswijzen

- Het is goed te vernemen dat de gemeente een regierol voor haarzelf ziet weggelegd als het gaat om de begeleiding van ouderen en het langer zelfstandig wonen. Wij zien al verschillende initiatieven (in Friesland) ontstaan om hier vorm en inhoud aan te geven, zoals het programma Langer Thuis. Ook de effectieve inzet van WMO-gelden hebt u hierbij betrokken. **(Woonzorg Nederland)**

Reactie

De vergrijzende samenleving vraagt dat er op een aantal vlakken aanpassingen plaatsvinden: voldoende geschikte woningen of woonvormen, een fysieke woonomgeving die aangepast is aan ouderen en toegankelijke voorzieningen. Dit alles ontwikkelt zich niet autonoom; soms is actief ingrijpen door de gemeente nodig. Maar wel in partnerschap met corporaties, huurdersorganisaties, bewoners en maatschappelijke organisaties.

Hoofdstuk 7: als wonen niet vanzelfsprekend is

Verschil ontwerp en definitieve visie

We hebben het hoofdstuk meer samengevat en een logische volgorde gegeven. Centraal staat het wat nodig is om het zelfstandig wonen te ondersteunen. We geven de sleutelpositie van corporaties nadrukken aan. De stukken over het toewijzingsbeleid zijn uit het hoofdstuk verwijderd, omdat hier in hoofdstuk 5: voldoende aanbod al uitgebreid op wordt ingegaan. De gedetailleerde uitwerking van de ontwerpvisie is verwijderd.

Huisvesting kwetsbare doelgroepen

Zienswijzen

- Als wonen niet vanzelfsprekend is. Blz. 44: er zijn meer zorgaanbieders en in sommige wijken een concentratie van zorgvragers. En bij sommigen (vaak particuliere verhuurders) is sprake van een koppeling tussen wonen en zorg. Andere zorgaanbieder gewenst? Dan ben je je onderdak kwijt! Of: een club als bijv. Woonfoyers huurt woningen en particuliere flats en plaatst haar cliënten daar in. Als de kwaliteit van de zorg en begeleiding te wensen overlaat, ontstaat overlast voor omwonenden. **(PEL)**
- U spreekt glashelder uw voorkeur uit voor het beleggen van de huisvestingstaak voor kwetsbare doelgroepen bij de corporaties. Dat is een voorkeur die wij heel goed begrijpen. Dat is immers ook de wettelijke taak van de corporaties. Echter, u rept nergens over de obstakels die we daarin binnen de gemeente tegenkomen. U bent op de hoogte van het feit dat in het actieprogramma Weer Thuis veel inspanning wordt geleverd om deze obstakels te slechten, echter vooralsnog zonder concrete voortgang omdat corporaties geen garanties hebben dat zij niet voor de risico's opdraaien van huisvesting van mensen die voor overlast en schade kunnen zorgen. U schrijft ook dat u vindt dat deze burgers zelf moeten kunnen kiezen waar zij willen wonen en van wie zij zorg willen ontvangen. Gedwongen winkelnering wordt afgekeurd. Echter, hoe verhouden zich dergelijke uitspraken tot het conceptconvenant waarin vooralsnog staat dat burgers die via het nog op te zetten transferpunt, slechts 1 maal een aanbod van een woningcorporatie mogen weigeren. Dit in tegenstelling tot het algemene beleid. EN hoe verhouden zich deze uitspraken tot het voornemen om meer te gaan doen aan spreiding in de provincie en de trek naar de grote stad Leeuwarden een halt toe te roepen? U wekt in dit deel van de tekst op ons de indruk alsof de ambities nog onvoldoende zijn aangesloten op de realiteit en de gesprekken die al volop gaande zijn over het huisvesten van kwetsbare burgers met een ondersteuningsbehoefte. Zo is bij u als gemeente breed bekend dat een organisatie als Zienn geen andere keuze heeft dan cliënten uit te laten stromen naar particuliere verhuurders omdat er simpelweg onvoldoende passende en betaalbare woningen via corporaties worden aangeboden. Als daadwerkelijk de corporaties hiervoor de leverancier moeten zijn, nadrukkelijker dan nu het geval is, is verstopping vanwege wachttijden in de opvang en in BW-voorzieningen het onvermijdelijke gevolg. De kosten hiervan zijn groot, zowel financieel als maatschappelijk. Immers, wie als gevolg hiervan niet kan instromen in opvang of BW, verblijft vaak noodgedwongen op straat. Burgers zouden in uw visie ook zelf moeten kunnen bepalen van wie zij zorg willen ontvangen. Dat is ook zonder meer het beste vertrekpunt. Echter, de aanvullende ondersteuning is vanaf 2021 belegd bij 1 partij. Veel keuze is er dus niet. Uw tekst roept dan ook de vraag op waar u met deze zinssnede concreet op doelt en hoe u dat zou willen organiseren?
  U spreekt over het belang van een warme overdracht. Wij hopen dat u zich realiseert dat een succesvolle overdracht van een langdurige, met moeite opgebouwde vertrouwensrelatie tussen begeleider en cliënt, tijd en geduld vraagt. En dat betekent dat zowel de intramurale aanbieder

die een cliënt helpt uitstromen, betaald moet worden, als dat de ontvangende ambulante zorgaanbieder de kosten voor zijn inzet moet kunnen declareren. Als dat niet kan, is een warme overdracht liefdewerk. Gezien de broodnodige bezuinigingen in het sociale domein, ligt hier een knelpunt met grote risico's. Alle partijen beamen het belang van de warme overdracht, echter wanneer het op de financiering daarvan aankomt, blijkt het moeilijk om tot werkbare afspraken te komen. **(Zienn)**

- Wonen is een basisbehoefte. Ook wanneer dit niet vanzelfsprekend is. Er is op dit moment al sprake van een zeer wankel evenwicht in diverse complexen. In toenemende mate ontvangt Nieuw Elan signalen van bewoners dat de balans zoek is en dat medebewoners overvraagd worden. Als Nieuw Elan staan wij voor dat mensen prettig kunnen wonen en zich thuis kunnen voelen in de buurt. Dat geldt niet alleen voor nieuwe huurders, maar ook en vooral voor de zittende huurders. Essentieel is daarbij de inzet vanuit het sociaal domein. Er dienen waarborgen te zijn voor goede en voldoende begeleiding. Daarnaast vinden wij het belangrijk dat er meer gedaan kan worden door het faciliteren van het elkaar ontmoeten. Elkaar ontmoeten en leren kennen zorgt voor meer tolerantie en wederzijds begrip. **(Nieuw Elan)**
- Er bestaat geen twijfel over dat een goede en juiste begeleiding van kwetsbare huishoudens die zelfstandig wonen cruciaal is voor het welslagen daarvan. Dit geldt zowel voor het betreffende huishouden als voor omwonenden. Dit gegeven maakt dat er oog dient te zijn voor de draagkracht en draaglast van de omgeving. Er zijn meer instromers met een `rugzakje' die ook hun plek in de buurt verwerven. Daarnaast is het van belang dat zorgverleners hun werkzaamheden op een efficiënte en effectieve wijze kunnen inzetten ten behoeve van deze kwetsbare bewoners. Dit zal niet voor elke doelgroep inhouden dat zij als het ware gespreid door de wijk, buurt of dorp gehuisvest moeten worden. Soms is een clustering te prevaleren boven spreiding. Bij calamiteiten is het nodig dat direct een beroep gedaan kan worden op hulpverlenende instanties. Als laatste willen wij hieraan toevoegen dat de opname van deze doelgroep met een woonurgentie door de corporaties een eindige rekbaarheid kent. Vanwege doorgaande toename zien wij de kansen op de woningmarkt voor reguliere woningzoekenden verder afnemen. **(De Bewonersraad)**
- Kwetsbare doelgroepen: spreiden en/of clusteren? U geeft aan dat goede begeleiding cruciaal is om kwetsbare huishoudens zelfstandig te laten wonen. Het herstel van de cliënt heeft dit nodig, maar het is ook noodzakelijk voor het krijgen of behouden van draagvlak in buurten. Tevens heeft u als doelstelling om kwetsbare huurders te spreiden over de stad en de dorpen. Bovendien wilt u om deze spreiding goed vorm te geven, deze kwetsbare huishoudens primair huisvesten bij de corporaties.
  Er spelen diverse vraagstukken rondom concentreren of spreiden van kwetsbare groepen op verschillende schaalniveaus, waarbij geen eenduidig antwoord voorhanden is. Enerzijds is het wenselijk te spreiden als de draaglast in wijk, dorp, buurt en/of complex uit evenwicht is, anderzijds is het in verband met efficiënte inzet van middelen en snelheid in de hulp/zorgverlening, voor zorgaanbieders beter om cliënten te concentreren. Ook kan concentratie een manier zijn om overlast beter te beheersen. Gezamenlijke analyse met alle betrokkenen zal uit moeten wijzen of generieke maatregelen mogelijk zijn. Wij denken dat maatwerk en een goede ketensamenwerking in deze vraagstukken de beste oplossingen genereren. Dit vraagt regie van de gemeente als systeemverantwoordelijke en een goede samenwerking met alle partijen. WoonFriesland is er voor alle huurders, ook de meest kwetsbaren. Wij huisvesten alle mensen ongeacht kleur, afkomst of 'rugzakje'. Veelal is immers de woning niet het probleem maar de kwaliteit en intensiteit van de begeleiding. Een soepele ketensamenwerking en contractueel vastgelegde afspraken over de begeleiding van cliënten,

zoals u ook in de visie voorstaat, kan immers veel problemen in de leefbaarheid voorkomen. **(WoonFriesland)**

- U beschrijft de uitdagingen van de openstelling van de Wet langdurige zorg voor mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid per 2021 en de op handen zijnde doordecentralisatie van beschermd wonen per 2022. U gaat daarbij ook uit van verdergaande ambulantisering. De vraag is of de grenzen van de ambulantisering al niet bereikt zijn. Al lang geleden is wetenschappelijk aangetoond dat minstens zo'n 5% van de mensen met EPA aangewezen blijft op enige vorm van institutioneel wonen. Liefst natuurlijk daar waar mensen zonder EPA ook wonen, maar wel met aanpassingen in relatie tot hun blijvende beperkingen. Wij zien dat het maakbaarheidsideaal echt niet voor iedereen is weggelegd. Dus graag haken wij aan bij uw voornemen samen met verschillende partijen te onderzoeken of het gewenst is voor de doelgroep kwetsbare huishoudens specifieke woonvormen te realiseren midden in de stad. Daarbij denken wij eerder aan kleinschaligheid dan in een fenomeen als 'grote instelling' zoals op bladzijde 12 wordt benoemd. Meer onconventionele vormen van wonen worden in andere beleidsvoornemens behandeld maar maken naar onze mening onlosmakelijk deel uit van de brede visie op volkshuisvesting.
  Op bladzijde 43 schrijft u; 'Het begint met een passende woning voor een kwetsbaar huishouden. Maar daarnaast is het voor het zelfstandig wonen ook nodig dat gemeente, zorginstellingen en/of maatschappelijke organisaties de passende hulp en begeleiding kunnen bieden. Alle partijen moeten hun bijdrage leveren en hun inzet op elkaar afstemmen onder regie van de gemeente als systeemverantwoordelijke'. Wij missen daarin de erkenning van specifieke expertise, en daardoor professionele autonomie, waarover de gemeente per definitie niet beschikt. Dat geldt eveneens op bladzijde 45 waar u schrijft; 'Goede begeleiding en zorg inzetten. Het is nodig dat de hele keten die gericht is op begeleiding ter voorkoming en het oplossen van woonoverlast gesloten is, zodat we (?) adequaat kunnen handelen en optreden waar dat nodig is'. **(GGZ)**
- U onderscheidt regulier wonen van wonen met zorg. U ambieert sturing op waar wonen met een vorm van zorg of ondersteuning kan worden aangeboden. Zienn levert BW (inclusief ThuisPlus) en Wlz-ggz (2021). Wat betekent uw ambitie voor de ruimte die organisaties hebben om aanbod te ontwikkelen danwel behouden waarmee maatschappelijke problemen binnen de kaders van BW en Wlz kunnen worden opgelost? Hoever reikt de regelruimte (daadwerkelijke sturing) van de gemeente hierin en hoe verhoudt deze zich tot de professionele ruimte van een zorgaanbieder om kwetsbare mensen van passende woonruimte met ondersteuning te voorzien binnen de kaders die daarvoor op dit moment gelden? Hoe ziet u deze sturing concreet voor u en hoe ver reikt deze sturing?
  U ambieert goede begeleiding van kwetsbare huishoudens. U expliciteert echter niet hoe u dat beoogt te organiseren. Vanzelfsprekend delen wij uw visie dat goede begeleiding cruciaal is om toe te groeien naar zelfredzaamheid en om buurten te ondersteunen bij de sociale gevolgen die zich kunnen voordoen. Graag lezen wij echter welke keuzes hierin gemaakt gaan worden teneinde deze ambitie concreet handen en voeten te geven. Impliceert uw visie dat u daarin een verandering voor ogen hebt ten opzichte van het huidige landschap van zorg- en ondersteuningsaanbod? Of gaat deze visie er vanuit dat met het huidige landschap deze goede begeleiding voldoende geborgd is voor de komende jaren?
  U benoemt het financiële voordeel van clustering van woonvormen voor mensen die zorg nodig hebben. In hoeverre staat dit haaks op de eerder geuite wens om juist weg te bewegen van geclusterde woonvormen en gedwongen winkelnering? En in hoeverre ontstaat hier een paradoxale ambitie ten opzichte van de doordecentralisatie en het willen spreiden over wijken en dorpen?

In punt 7 in het afsluitende hoofdstuk benoemt u een aantal randvoorwaarden voor zorgpartijen. Dit zijn bijzondere, onhaalbare randvoorwaarden vanuit de financiële structuur in het sociaal domein. De aanvullende WMO-ondersteuning is de aangewezen prestatie voor het ambulant begeleiden van kwetsbare burgers in een eigen woning. Hier is echter juist geen sprake van 24/7-bereikbaarheid. De tarieven zijn daar niet op gebaseerd. Opvang bij terugval hoort evenmin bij deze vorm van ondersteuning maar is ondergebracht bij een ThuisPlus-indicatie uit het Beschermd Wonen product. Juist dit product wordt in 2022 afgeschaft, zo staat in het concept regioplan. U kunt niet verwachten van intramurale aanbieders dat zij zonder enige financiële tegenprestatie cliënten met aanvullende ambulante ondersteuning dag en nacht terzijde staan en logeeropvang aanbieden. Hier zit dus precies de tegenstrijdigheid in uw ambities: warme overdracht van intramuraal en intensief naar extramuraal en ambulant. Omdat u het zorglandschap vanaf 2021 heeft opgeknipt in deze, grofweg, twee werelden, is er een obstakel ontstaan dat bij uitstek een risicofactor vormt in de wens/opdracht om het extramuraliseren te versnellen conform de landelijke wensen, geïnspireerd door de commissie Dannenberg. Wij begrijpen dus meer dan uitstekend wat u beoogt met de concept visie, echter uw concrete antwoorden op de vraag HOE een en ander tot het realiseren van de ambities zou kunnen leiden, zijn vooralsnog mager en nog ontoereikend voor het adresseren van de complexiteit van de problematiek van het huisvesten van kwetsbare burgers met een, al dan niet intensieve, ondersteuningsbehoefte. **(Zienn)**

- Door de vergrijzing, de decentralisatie van beschermd wonen en de uitstroom uit beschermd wonen zal een groot deel van de huurders die zijn aangewezen op sociale huur een beroep doen op zorg- en andere voorzieningen. Daarom is het belangrijk dat in de wijken waar kwetsbare huurders worden gehuisvest er voldoende voorzieningen beschikbaar zijn. Dat zijn niet alleen fysieke voorzieningen maar ook goede netwerken van professionele en, aanvullend, vrijwillige zorg en ondersteuning. Hier moet bij het uitwerken van de visie op de ongedeelde stad en vitale dorpen rekening mee worden gehouden. Een visie op “wonen en zorg”, aanvullend op uw volkshuisvestingsvisie, kan de gemeente en haar partners helpen om keuzes te maken bij het ontwikkelen van voorzieningen en voor de doelgroep geschikte woningen. **(Elkien)**

Reactie

In de zienswijzen wijzen de partijen naar knelpunten in de hedendaagse praktijk. Wij herkennen en erkennen die ook. Een aantal van deze knelpunten komt ook nadrukkelijk terug in deze visie, voor andere lopen parallelle sporen.

De nieuwe volkshuisvestingsvisie is nadrukkelijk in samenwerking met het sociaal domein ontwikkeld. Veel verschillende onderwerpen raken het woon domein, maar ook het sociaal domein. Onderwerpen als betaalbaarheid, kwetsbare doelgroepen en ouderen komen nadrukkelijk aan bod in de nieuwe visie. Het woon domein en het sociaal domein kennen hun eigen dynamiek en tussen de domeinen is ook veel beweging. Veel zienswijzen gaan in op zaken die nog niet zijn geregeld en die voor veel problemen zorgen. Met de visie willen wij die zaken herkennen, bespreekbaar maken en oplossingen zoeken. Het liefst zo snel mogelijk, maar sommige problemen hebben tijd nodig om opgelost te worden en soms lukt het gewoon ook niet. Als een aanvullende visie op wonen en zorg een versterking kan zijn voor die verbinding dan gaan wij daar samen aan werken. Wij willen ook graag gebruik maken van het aanbod van verschillende partijen om nu en in de toekomst mee te denken en werken aan oplossingen. Wij moeten daarbij niet alleen naar de gemeente Leeuwarden zelf kijken, maar ook verbindingen leggen met de Friese gemeenten. In het programma Weer Thuis zijn wij daar al mee gestart. Samenwerken aan al deze uitdagingen moet ook een bijdrage leveren aan de versterking van het draagvlak tussen wijken en dorpen en tussen aanbieders van wonen en aanbieders van zorg. Elkaar ontmoeten en leren kennen zorgt voor meer tolerantie en wederzijds

begrip zoals een van de partijen in haar reactie aangaf. In de doordecentralisatie van Beschermd Wonen zullen we samen ook werken aan de inrichting van het zorglandschap van de toekomst.

In de zienswijzen wordt ook nadrukkelijk gewezen op de schijnbare tegenstelling tussen regulier wonen en clustering of bijzondere woonvormen. Wij zien die tegenstelling niet. In de praktijk zal het merendeel – ook van de kwetsbare doelgroepen – regulier wonen. Voor een klein deel is een specifieke woonvorm meer passend. We hebben in hoofdstuk 5 (aanbod) aangegeven dat er niet meer dan 15% van het vrijkomende aanbod via urgentie toegewezen moet worden. Daarmee zorgen we voor een goede balans.

Een van de doelen van de nieuwe volkshuisvestingsvisie is de afhankelijkheid van burgers qua wonen minder groot te maken van zorgaanbieders die wonen en zorg aanbieden of van particuliere verhuurders. Wij zien hier een sleutelrol voor de woningbouwcorporaties weggelegd. Wij begrijpen ook dat wij die wens en doelstelling niet van het ene op het andere dag weten te realiseren en soms is het woon-zorg aanbod van marktpartijen de beste oplossing voor iedereen.

Woonoverlast

Zienswijzen

- Opgenomen kan worden, dat er strenger zal worden toegezien op de regels (handhaving) en dat er voor notoire overlastveroorzakers speciale plaatsen worden ingericht op verspreide locaties. Het verwijderen en verspreiden van bewoners die zich niet laten corrigeren zou ook onderdeel van de visie op leefbaarheid kunnen vormen. (**Stichting Vlietvaardig)**
- U stelt vast dat woonoverlast voorkomen moet worden. Daar zijn wij het roerend mee eens. Echter, de keten van begeleiding is niet verantwoordelijk voor crimineel of asociaal gedrag. Dat zijn de wijkteams, politie en justitie. Wanneer gedragsproblematiek, hoarding, verslaving, schulden, psychiatrie en dergelijke aan de orde zijn, is het aan wijkteams om zorgaanbieders in te schakelen wanneer deze nog niet betrokken zijn. Wij zijn zeer benieuwd waarop u doelt met het willen sluiten van de keten gericht op begeleiding bij woonoverlast. U heeft als gemeente duidelijke afspraken gemaakt over de aanvullende Wmo-ondersteuning en het is daarmee grotendeels duidelijk waar deze taak primair belegd is. Ik wijs u er voor de volledigheid op dat het nog op te zetten transferpunt, een initiatief van de werkgroep Weer Thuis, in de oplossing van dit probleem een rol zal gaan spelen. **(Zienn)**
- U stelt voor dat bij huurders die wel kunnen, maar geen rekening willen houden met hun buren een grotere verantwoordelijkheid bij de corporaties ligt. Huurders die consequent overlast veroorzaken moeten hier door de corporaties op terechtgewezen worden, zo nodig met (financiële) consequenties. Woonoverlast wordt zo corporatieverantwoordelijk gemaakt. Het is primair een verantwoordelijkheid van personen en de aanpak ervan veelal een van ketensamenwerking met betrokken partijen. Maar uiteraard nemen wij onze verantwoordelijkheid. Graag attenderen wij u op onze werkwijze in onze wijken, buurten en dorpen: Onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en onderhoudsmedewerkers zijn onze ‘ogen en oren in de wijk’. Zij signaleren wat er in wijk, buurt en dorp bij onze huurders leeft. Zij werken wijk- en complexgericht, leggen bij problemen persoonlijk contact en zijn het vaste gezicht. Zij bemiddelen bij overlast en hebben een signalerende rol waar het kwetsbare huurders betreft. Overlast tussen buren of in de buurt bepaalt in grote mate de leefbaarheid. De overlast bestaat onder andere uit conflicten tussen buren, mensen met psychische problemen die voor onrust zorgen en problematiek rondom verslaving en hennepteelt. De wijkconsulent en de buurtbeheerder hebben een grote rol in het handhaven bij overlast. Waar nodig doet onze wijkconsulent een melding bij het gebiedsteam en/of schakelt ketenpartners in –ieder vanuit de eigen taak en verantwoordelijkheid– om escalatie te voorkomen. Wij hebben de afgelopen jaren

onze formatie in Leeuwarden aanzienlijk uitgebreid, juist om de leefbaarheid op peil te houden en overlast waar mogelijk te beheersen en op te lossen. Dit is ook de reden dat wij jaarlijks in onze bieding het budget voor leefbaarheid hebben uitgebreid. **(WoonFriesland)**

- Maar op het sociaal gebied en veiligheid scoort onze wijk niet goed. Helaas hebben we hier te maken met een grote drugsproblematiek, maar ook met geweldmisdrijven. Dit zorgt voor angst, onrust en overlast bij omwonende in de wijk. Mensen voelen zich niet altijd veilig daardoor. Ook merken we dat mensen gewoon hun afval op straat neer gooien, wat ervoor zorgt dat je niet die fijne leefomgeving hebt die je als buurt graag zou willen. Ondanks de inspanningen die gedaan worden blijft dit probleem bestaan en lijkt steeds erger te worden. We horen dan ook wel dat de mensen die de financiële middelen hebben om bovenstaande redenen gaan kopen of verhuizen. **(Bewonersplatform Valeriuskwartier)**

Reactie gemeente

De driehoek tussen de gemeente, woningbouwcorporaties en de zorg willen wij versterken. Bij zorg heeft de gemeente soms direct zeggenschap als het gaat om jeugdzorg en de Wmo en soms ook niet als het om zorg via de ziektekostenverzekering en / of de wet langdurige zorg gaat. De verbinding in de driehoek raakt ook andere domeinen als de Politie en justitie, maar ook een programma als Weer Thuis. Doel is de driehoek verder te versterken en andere domeinen eraan te verbinden. Zo kunnen wij met alle partijen obstakels wegwerken en/of kleiner maken.
Via leefbaarheidprojecten (gemeente en corporaties) zetten we in op een fijner woon- en leefklimaat.

Specifieke woonvormen

Zienswijzen

- U ambieert onconventionele woonoplossingen op maat voor mensen die het beste gedijen in een prikkelarme omgeving. U bent ongetwijfeld op de hoogte dat deze ambitie al meer dan 8 jaar lang onderwerp van gesprek is in een werkgroep die niet tot resultaat weet te komen waar het gaat om het vinden van een passende locatie. Het nogmaals uitspreken van deze ambitie is mooi en steunen wij van harte, maar hoe denkt u de impasse van het thema onconventioneel wonen te doorbreken wanneer u in deze visie op huisvesting geen stelling neemt anders dan herhalen dat het wenselijk is om onconventioneel woningaanbod te ontwikkelen? De mensen die voor dergelijke woningen in aanmerking zouden komen, verblijven nu vaak in de nachtopvang. Dat is duur en creëert veel druk op andere cliënten die hun ondersteuning hard nodig hebben. Zolang Zienn deze mensen blijft opvangen, is het probleem minder goed voelbaar voor de stad. Dat laat onverlet dat het probleem er is en dat het wat Zienn betreft een kwestie is van het aanwijzen van een passende plek. Ondersteuning/toezicht kan op een eenvoudige manier worden georganiseerd en hoeft niet kostbaar te zijn. (Zienn)

Reactie

Gemeente Leeuwarden is samen met Elkien onderzoek aan het doen naar een locatie voor onconventioneel wonen. Op deze locatie kunnen personen worden gehuisvest, die niet in een gewone woning en woonwijk kunnen wonen om diverse redenen. Wij erkennen de behoefte aan een onconventionele woonlocatie en wij wensen ook daadwerkelijk een voorziening voor onconventioneel wonen te realiseren.

Huisvesting kwetsbare jongeren

Zienswijzen

- Passend huisvesten van kwetsbare jongeren. Opmerking: als zij in kleinschalige "studio's" moeten wonen zitten ze weer bij de particuliere verhuur. Waarom kunnen zij met huurtoeslag niet ook

gewoon in een corporatiewoning wonen met een huur tot 432,51 euro. Daar kunnen zij toch ook begeleid worden? Op zich is geen bezwaar tegen een speciaal project, maar dan wel door een corporatie. **(PEL)**

- Zienn denkt hard na over een passende woonoplossing voor jongeren die nog onvoldoende basis hebben om zelfstandig een kamer te kunnen huren. Wij steunen dus de ambitie om daarvoor een passend aanbod te ontwikkelen. Sterker nog, wij zien een stevige noodzaak om zo'n voorziening te ontwikkelen en zijn daarover concreet in gesprek met MindUp. **(Zienn)**

Reactie

In Leeuwarden hebben wij een totaal aanbod van zorg en ondersteuning voor kwetsbare groepen. Huisvesting van jongvolwassenen is een belangrijk aandachtspunt in de volkshuisvestingsvisie, maar ook in de Wmo en de jeugdzorg. Wij blijven continu op zoek naar interessante woon- en zorgconcepten voor kwetsbare jongvolwassenen. We bieden onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van kleinere woningen of onzelfstandige woonruimte.

Particuliere huur

Zienswijzen

- Particuliere aanbieders van woonruimte kunnen daarin ook een rol vervullen, mits zij hun verantwoordelijkheid als goede verhuurder serieus nemen. Bovendien vervult de particuliere huur een belangrijke rol als ventiel van de woningmarkt. Wij steunen om deze reden dan ook het opstellen van een lokaal akkoord met de particuliere verhuurders en vragen de gemeente om hier vaart mee te maken. Het heeft onze voorkeur om ook particuliere aanbieders een rol te geven in het vlot huisvesten van bijzondere doelgroepen, temeer omdat de opgave fors wordt, gezien alle urgenties die u wilt toekennen. **(WoonFriesland)**

Reactie

Waar het gaat om het huisvesten van kwetsbare doelgroepen, zijn wij zeer terughoudend over waar het gaat over de rol van particuliere verhuurders. We zien zeker ruimte voor maatschappelijke organisaties die voldoende kwaliteit van wonen kunnen bieden, deze partijen kunnen specifieke doelgroepen huisvesten. We vinden het dan belangrijk dat we met deze partijen afspraken maken over de kwaliteit van wonen en begeleiding. We zetten daarnaast nog steeds in op het maken van een lokaal akkoord wonen met de overige particuliere verhuurders.

Dorpen

Zienswijzen

- We onderschrijven de ambitie om te zorgen voor een **goede spreiding** over stad en dorpen van kwetsbare gezinnen. Nu lijkt het erop, dat er vaak een beroep op **urgentie** gedaan. Met als gevolg dat b.v. voor de jonge of gescheiden woningzoekende Wergeasters heel moeilijk een huurwoning is te bemachtigen in eigen dorp. (**Wurkgroep Wenje yn Wergea)**

Reactie:

We zien dat er momenteel beperkingen zijn aan de toegankelijkheid van de sociale huur in het eigen dorp. Daar willen we met corporaties, huurdersorganisaties en dorpsbewoners naar gaan kijken. We bieden met de volkshuisvestingsvisie ook de ruimte om toe te wijzen aan woningzoekenden met binding aan het dorp.

Rol van de gemeente

Zienswijzen

- Gemeente moet geen contracten meer afsluiten met zorgcowboys. Het weren van slechte zorgaanbieders uit kwetsbare wijken zal niet meevallen: de gemeente vindt zichzelf geen partij bij een huurovereenkomst tussen zorgaanbieder en cliënt, maar de VVD vond (LC 29/9/20 blz. 23 "Zorgverleners zijn ook huurbaas") "Wie betaalt, bepaalt." Wij begrijpen uit dit LC bericht dat de gemeente per 1/1/2021 andere WMO zorgaanbieders inschakelt. Dat lijkt ons DE gelegenheid van de koppeling zorgverlener en huurbaas af te komen! **(PEL)**
- In de visie zou ook kunnen staan dat er afspraken worden gemaakt met buurgemeenten ten aanzien van inwoners die zorg nodig hebben, opdat niet alle zware zorg in Leeuwarden geconcentreerd wordt. **(Vlietvaardig)**
- Gezamenlijke analyse met alle betrokkenen zal uit moeten wijzen of generieke maatregelen mogelijk zijn. Wij denken dat maatwerk en een goede ketensamenwerking in deze vraagstukken de beste oplossingen genereren. Dit vraagt regie van de gemeente als systeemverantwoordelijke en een goede samenwerking met alle partijen. **(WoonFriesland)**

Reactie

Als gemeente stimuleren we dat alle betrokken partijen hun bijdrage leveren aan de keten, zodat de juiste zorg en begeleiding wordt geleverd. Er moeten goede afspraken komen tussen corporaties, zorgaanbieders en cliënten. Het gaat tenslotte om onze meest kwetsbare inwoners. We spreken nadrukkelijk met onze buurgemeenten over de bijdrage die ook regionaal geleverd moet worden om bv. uitstroom uit beschermd wonen goed te laten verlopen.

Hoofdstuk 8: van visie naar uitvoering

Verschil ontwerp en definitieve visie

We hebben dit hoofdstuk behoorlijk verder uitgewerkt. Er is nu aangeven dat de visie een lange termijnvisie betreft, waarin opgaven en middelen nog niet aansluiten. De verschillende beleidsstukken waarin aspecten van de volkshuisvesting verder worden uitgewerkt, zijn nu expliciet benoemd. Ook gaan we meer uitgebreid in op de mogelijkheden van de Huisvestingswet 2014.

Stip op de horizon

Zienswijzen

- Hoe uitvoerbaar is de visie op korte termijn, gelet op het wettelijke harnas waarin gemeenten en corporaties zich bevinden? De iets betere woningen, waar de visie op is gegrond, komen al snel in het segment waarin de corporaties verplicht zijn om hun bezit te verkopen. Heeft de gemeente een standpunt over de, voor corporaties, knellende (landelijke) regels? **(Vlietvaardig)**
- De gemeente Leeuwarden zal zelf de nodige (financiële) inzet moeten garanderen voor de lange termijn. Het betreft hier immers een koerswijziging, die ook door opeenvolgende colleges zal moeten worden aangehouden. De visie vraagt een lange adem en de resultaten van ongedeeld en vitaal zullen pas na meerdere jaren zichtbaar worden. Hoe gaat de gemeente deze lange termijn visie borgen? Een onderbouwing en garanties naar partijen wordt in de visie gemist. Er wordt veel gevraagd, maar hoe draagt de gemeente hieraan bij? Het baart ons zorgen dat veel van de inzet van deze visie bij de corporaties wordt neergelegd. Immers de inzet van de corporaties wordt opgebracht door de huurders! Wij vragen de gemeente om hier meer balans in te brengen en de nodige garanties af te geven aan de partijen. **(Nieuw Elan)**

Reactie

Er wordt in de zienswijzen verwezen naar de uitvoerbaarheid van de volkshuisvestingsvisie, gelet op het wettelijk kader en de financiële mogelijkheden van partijen. We delen een deel van deze zorg. We zouden graag zien dat de wetgever een ruimere taakopvatting voor corporaties vastgelegd. We zijn ons terdege bewust dat opgaven en middelen niet aansluiten, zowel niet bij de gemeente als bij de corporaties. Vandaar dat we blij zijn dat Leeuwarden gebruik kan maken van het nieuwe volkshuisvestingsfonds van het Rijk. Maar we blijven ons ook inzetten voor het afschaffen van de Verhuurderheffing en het structureel beschikbaar zetten van middelen voor de volkshuisvesting. We beseffen dat het door de opzet van de volkshuisvestingsvisie kan lijken of de financiële inzet vooral door de corporaties moet worden opgebracht. Dat is zeker niet het geval. Via onze budgetten voor leefbaarheid, zorg, ondersteuning, onderhoud en inrichting van de openbare ruimte dragen wij actief bij aan de inzet om de gemeente Leeuwarden ongedeeld en vitaal te houden.

Meerjarige afspraken en prestatieafspraken

Zienswijzen

- Hier zou concreet moeten worden vermeld welke onderwerpen in de prestatieafspraken beslist aan de orde moeten komen, waarover concrete afspraken over moeten worden gemaakt en over welke onderwerpen er beslist consensus moet zijn. Wij vinden de tekst zoals nu neergelegd te vaag en tot niets verplichtend. Niets van het in de visies genoemde komt hier terug.
  Wij zouden hier wel een lijstje willen zien van onderwerpen/zaken die beslist in de jaarlijkse prestatieafspraken geregeld moet zijn.
  De gemeente heeft hier toch een grote verantwoordelijkheid gekregen van de wetgever: ‘De wetgever legt de verantwoordelijkheid voor het algemene volkshuisvestingsbeleid bij de gemeente, waar vervolgens corporaties naar vermogen aan moeten bijdragen.’

Het gebruik in deze tekst van het woord ‘moeten’ geeft aan dat de corporatie niet vrijblijvend de bespreking over Prestatieafspraken kan ingaan. We hopen dat in de Prestatieafspraken terug te vinden. (**Wurkgroep Wenje yn Wergea)**

Reactie:

De volkshuisvestingsvisie 2021 hebben we met goede inbreng van de corporaties en huurdersorganisaties opgesteld. We werken al meerdere jaren met deze partners samen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in Leeuwarden. De wetgever geeft veel vrijheid over het wel of niet voeren van een gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en wat daarover met corporaties en huurdersorganisaties wordt vastgelegd. De wet geeft aan dat corporaties naar redelijkheid bij moeten dragen. We hebben in de aangepaste volkshuisvestingsvisie per onderdeel concreet aangegeven welke vervolgstappen wij zien. Dit geeft naar ons idee voldoende houvast voor het opstellen van goede meerjarenafspraken.

Verbinding andere beleidsstukken

Zienswijzen

- Artikel 42 Woningwet verwijst naar een woonvisie, waarvan uitmaken:
  - Voornemens met betrekking tot ruimtelijke ordening
  - wijkactieplanen
  - sociale aspecten
  - economische aspecten
  - onderwijs aspecten
  - integratie aspecten
  - veiligheidsaspecten.

  Uit de bespreking met de wethouder hebben wij begrepen, dat hier afzonderlijke stukken over zullen worden geproduceerd, met een onderlinge samenhang. Voldoet de visie daarmee aan het criterium van artikel 42 Woningwet, en zo nee, heeft dat consequenties voor de uitvoerbaarheid? Een verwijzing naar toekomstige nota’s en de onderlinge samenhang en eventueel daaruit voortvloeiende bijstellingen, lijkt ons noodzakelijk om daarmee het beleid robuust en juridisch overeind te kunnen houden

Reactie

Artikel 42 van de Woningwet verwijst naar het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. De volkshuisvestingsvisie 2021 is het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid waarnaar dit artikel verwijst. De gemeente krijgt van het Rijk[1] de ruimte om de reikwijdte van de visie zelf vorm te geven. Met de corporaties en huurdersorganisaties maken we jaarlijks prestatieafspraken waarin vastligt welke bijdrage welke partij in redelijkheid kan leveren voor de uitvoering van de volkshuisvestingsvisie.

[1] “De gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema’s aandragen waarvan zij vindt dat de toegelaten instellingen daarop dienen te presteren. Daarbij kan de gemeente prioriteiten en posterioriteiten vaststellen, zowel naar thema als naar wijk/buurt/stadsdeel. De gemeente kan thema’s die tot het gebied van de volkshuisvesting behoren aan de orde stellen zoals nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (o.a. verkoop van bezit door de toegelaten instelling), betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving, investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed voor zover die tot het werkterrein van toegelaten instellingen behoren.” (Memorie van Toelichting bij de Wijzgiging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting).

De genoemde onderwerpen uit de zienswijze komen in de Omgevingsvisie van de gemeente Leeuwarden terug. We hebben in de volkshuisvestingsvisie aangegeven in welke beleidsstukken we onderwerpen verder uitwerken.

Inzet gemeentelijk instrumentarium

Zienswijzen

- 'Door het bepalen van een **sociale grondprijs** wordt betaalbare sociale huur mogelijk.' Dit instrument zou ook kunnen worden ingezet voor realisatie van kleinschalige woonzorgvoorzieningen om zo de onrendabele top te attaqueren. (**Wurkgroep Wenje yn Wergea)**
- Opkoopbescherming en verhuurdersvergunning: PEL is hier voor! VRAAG: probleem: veel laagbouw en flats in sommige wijken zijn al opgekocht door "beleggers". Kan dat bij verkoop teruggedraaid worden? Zodat men alleen mag kopen onder de voorwaarde dat men hier zelf gaat wonen? (zelfbewoningsclausule)

  VRAAG: Of kan wellicht dan soms de Wet voorkeursrecht gemeenten worden toegepast: gemeente koopt, verkoopt binnen 24 uur door aan corporatie, corporatie gaat zelf verhuren of zij verkoopt met zelfbewoningsclausule (hiervoor is geen wetswijziging nodig!) de woning door aan een huishouden wat er zelf gaat wonen. **(PEL)**
- Om allerlei trucs en omzeilingen tegen te gaan pleiten wij ervoor begrippen goed te definiëren. Enkele voorbeelden:

  - Uitleglocaties
  - Binnenstedelijke transformaties
  - Nieuwbouw
  - Nieuwe hoogwaardige seniorenhuisvesting
  - Studentenhuisvesting in de vorm van zelfstandige studio's.

  De rekensom op pagina 12 is te vaag en te vatbaar voor eigen interpretatie. Het betreft: Wij gaan de algemene regel hanteren dat in buurten waar minder dan 30% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen met een huur tot € 663,40, er bij het toevoegen van meer dan 20 woningen er minimaal 20% in de huur tot aan € 663,40 moet worden toegevoegd.
  Die regel neigt bovendien een papieren tijger te worden, want het is ruim geformuleerd. Er is bijvoorbeeld geen periode genoemd waarin 20 woningen worden gebouwd, is het 20 woningen per week, maand, jaar, 10 jaar? Moet 1 projectontwikkelaar 20 woningen opleveren, of is het gewoon 20 nieuwe woningen in een bepaalde tijdsperiode? Daarnaast vallen seniorenwoningen en studentenwoningen er weer buiten. Dat maakt de rekenmethode onnodig complex.
  Organiseer een stress-test en benader de visie als iemand die de regels wil omzeilen. **(Vlietvaardig)**

Reactie

De huidige Huisvestingswet 2014 biedt de gemeente al instrumenten om te sturen op de woningmarkt. Momenteel maken we daar nog geen gebruik van, maar we onderzoeken de inzet daarvan wel, onder andere in het kader van het Plan van Aanpak voor de Vlietzone. Ook voor de dorpen gaan we het onderzoeken. Waar het gaat om de particuliere verhuur hopen we dat de wetgever het mogelijk gaat maken dat de gemeente ook hier actiever kan sturen; nieuwe mogelijkheden willen we zeker inzetten.

We begrijpen de behoefte om een aantal begrippen uit de volkshuisvestingsvisie meer expliciet te omschrijven. In bijlage 1: gebruikte definities hebben we van de belangrijkste begrippen een

uitwerking gegeven. Een aantal definities komen voort uit ander beleid of wetgeving en behoeven geen nadere uitwerking, bijvoorbeeld waar het gaat om nieuwbouw, uitleglocaties of binnenstedelijke transformaties. Studentenhuisvesting is in het Afwegingskader Woningbouw Leeuwarden (2016) al gedefinieerd. Waar het gaat om hoogwaardige seniorenhuisvesting is het lastig om een precieze definiëring te geven. Het hangt b.v. af voor welke doelgroep senioren wordt gebouwd. We bedoelen hiermee dat er seniorenhuisvesting wordt gerealiseerd waar de doelgroep ook daadwerkelijk behoefte aan heeft.

We hebben in de definitieve volkshuisvestingsvisie de toevoeging van sociale huur bij projecten beter toegelicht. Het betreft het toevoegen van 20% sociale huur bij projecten van 20 woningen of meer. Particuliere initiatieven voor seniorenhuisvesting horen in beginsel bij, tenzij het een heel specifiek segment bediend met aanvullende dienstverlening (zoals in een serviceflat). De precieze uitwerking zal verder worden vormgegeven in het te actualiseren Afwegingskader Woningbouw. We houden studentenhuisvesting hier nadrukkelijk buiten, omdat dit een specifiek segment op de woningmarkt is.

In de praktijk zal blijken of de volkshuisvestingsvisie, maar vooral de uitwerking ervan in meerjarenafspraken, specifieke projecten en andere beleidsproducten, voldoende concreet en sluitend is. Het is evident dat in de praktijk zich situaties gaan voordoen waarin de volkshuisvestingsvisie niet voorziet, of waarin de uitwerking anders is dan de geest van de volkshuisvestingsvisie. In dat geval zullen we via kleinschalige wijzigingen of toevoegingen (door de gemeenteraad vast te stellen) hieraan tegemoetkomen. Er is al met Vlietvaardig afgesproken de nieuwe volkshuisvestingsvisie kritisch door te nemen op uitvoerbaarheid.

Particuliere verhuurders

Zienswijzen

- We onderschrijven het streven om ook met de particuliere huur tot een ‘**lokaal akkoord wonen’** te komen. De sociale component (huisvesten van kwetsbare doelgroepen) is een verantwoordelijkheid van ons allen en niet in de laatste plaats van de particuliere huur. (**Wurkgroep Wenje yn Wergea)**
- Met de particuliere verhuurders wordt een “lokaal akkoord wonen” gesloten, wat is hiervan de juridische status? Bestuursrechtelijk/Privaatrechtelijk? **(Vlietvaardig)**
-

Reactie

We blijven ons inzetten om een lokaal akkoord wonen met de particuliere verhuurders af te sluiten. Hoe we dit precies vormgeven moet nog worden bepaald, en is uiteraard ook afhankelijk van de bereidheid en behoefte van particuliere verhuurders.