

Woonakkoord Smallingerland 2008 – 2015

Intentieafspraken tussen gemeente Smallingerland, Woningstichting Smallingerland en WoonFriesland Drachten

Definitieve versie
25 juni 2008

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Verantwoordelijkheden, organisatie en proces	3
3	Doelgroepen	4
3.1	Starters	4
3.2	Statushouders en Generaal Pardon	4
3.3	WMO: ouderen, gehandicapten en moeilijk te huisvesten doelgroepen	5
4	Voorraadontwikkeling	5
4.1	Sociale woningbouwprogramma	6
4.2	Kwaliteit	6
5	Duurzaamheid	6
6	Leefbaarheid	7
7	Maatschappelijk vastgoed	8
8	Financiering van de brede opgave	8
9	Monitoring	8
10	Verantwoording, nakoming en slotbepalingen	9
Bijlagen		11
	Bijlage 1: Volkshuisvestelijke uitgangspunten 2006	12
	Bijlage 2: Sociale woningbouwprogramma (als onderdeel van projecten corporaties)	18
	Bijlage 3: Systematiek economisch offer	19

Ondergetekenden:

De Gemeente Smallingerland, hierna genoemd “de Gemeente”, vertegenwoordigd door mevrouw N.G. Ketelaar, wethouder volkshuisvesting, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Smallingerland van 9 juni 2008,

en

De Stichting WoonFriesland, gevestigd te 9001 ZJ Grou, Oedsmawei 26, KvK nr 01031925, hierna genoemd “WoonFriesland”, vertegenwoordigd door de heer S. Kruis, directeur Maatschappij & Vastgoed, handelende ter uitvoering van het besluit van de raad van bestuur van WoonFriesland van 17 juni 2008,

en

De Woningstichting “Smallingerland”, gevestigd te 9203 ZX Drachten, Moleneind zz. 95, KvK nr 01031591, hierna genoemd “Woningstichting Smallingerland”, vertegenwoordigd door haar directeur mevrouw M. Ausma, handelende ter uitvoering van het overleg met de raad van bestuur van Accolade Groep van 24 juni 2008,

de Gemeente, WoonFriesland en Woningstichting Smallingerland hierna gezamenlijk ook genoemd “partijen”, WoonFriesland en Woningstichting Smallingerland hierna gezamenlijk te noemen “de corporaties”:

overwegende dat

- partijen de gezamenlijke ambitie hebben te werken aan het behouden en het versterken van de kwaliteit van het wonen in de gemeente Smallingerland in de brede zin van het woord;
- partijen wensen zorg te dragen voor een woningvoorraad die in kwalitatieve en kwantitatieve zin passend is bij de woonwensen van huishoudens die in Smallingerland willen wonen.
- partijen wensen zorg te dragen voor goede en betaalbare woningen voor doelgroepen van beleid.
- partijen wensen vast te leggen hoe de rechten, verplichtingen en verantwoordelijkheden van partijen over en weer geregeld zijn, zodat de gezamenlijke ambitie binnen een gezamenlijk vastgesteld tempo en proces zal worden gerealiseerd;
- partijen daartoe dit Woonakkoord wensen te sluiten;

komen als volgt overeen:

1 Inleiding

Goed wonen voor iedereen in een leefbare woonomgeving. Dat is de kern van het gemeentelijke woonbeleid. De twee grootste woningcorporaties in gemeente Smallingerland, Woningstichting Smallingerland en WoonFriesland, delen deze brede visie.

Gemeentebestuur en corporaties zetten zich gezamenlijk in om het gemeentelijk woonbeleid invulling te geven, een ieder binnen de eigen taak en wettelijke mogelijkheden. Er is veel energie gestoken in het maken van afspraken hierover, om sneller en doelmatiger samen te werken. Hoogste tijd om gemeenschappelijke intenties en daaruit afgeleide afspraken aan het papier toe te vertrouwen. Dit Woonakkoord is hiervan het resultaat.

In dit Woonakkoord maakt het gemeentebestuur afspraken met twee bovengenoemde woningcorporaties. Daarnaast zijn ook andere partijen werkzaam in de lokale volkshuisvesting. Zij vallen niet onder dit akkoord.

De eigen taak en wettelijke mogelijkheden bepalen de speelruimte voor partijen. Gemeente en corporaties spreken de intentie uit om samen op te trekken, zonder daarbij elkaar verplichtingen op te leggen die ieders speelruimte kunnen beperken. De afspraken in dit akkoord zijn daarom uitvoeringsafspraken om een gezamenlijk doel te bereiken en/of het proces daar naartoe vorm te geven.

Het Woonakkoord is rond thema's opgebouwd. Per thema staan in een korte inleiding de gedeelde intenties en ambities verwoord. Onder deze inleiding worden de uitvoeringsafspraken weergegeven.

2 Verantwoordelijkheden, organisatie en proces

Gemeente en corporaties leveren alle een bijdrage aan de volkshuisvesting in Smallingerland. Partijen erkennen daarbij dat iedere partij daarin een eigen verantwoordelijkheid heeft, die in voorkomende gevallen een gezamenlijke verantwoordelijkheid is. Voor een goede samenwerking, zien partijen de noodzaak van uitvoeringsafspraken rond organisatie en proces.

1. Het gemeentebestuur draagt in het licht van het Woonakkoord zorg voor het tijdig ontwikkelen en vaststellen van heldere en realiseerbare beleidskaders op het brede terrein van de volkshuisvesting, waaronder in ieder geval wordt gerekend wonen, zorg, welzijn, leefbaarheid en veiligheid.
2. Voor zover in het belang van een goede uitvoering van het Woonakkoord betreft het gemeentebestuur beide woningcorporaties bij het ontwikkelingsproces van de genoemde beleidsvelden.
3. Het gemeentebestuur stelt het gemeentelijk woningbouwprogramma op en actualiseert dit jaarlijks. De corporaties hebben een preferente positie in de realisatie van het sociale deel van het woningbouwprogramma.
4. Bij de realisatie van het sociale woningbouwprogramma werken partijen nauw samen. Partijen streven naar een tijdige realisering van de plannen binnen de aangegeven fasering.
5. Op basis van gesignaleerde knelpunten in gezamenlijke woningbouwprocessen werken partijen in 2008 aan een voorstel voor optimalisering van deze processen.
6. In de samenwerking houden partijen zich aan de overeengekomen overlegstructuur. Deze structuur kent de volgende niveaus:
 - a. overleggen op het niveau van individuele projecten

- b. overkoepelend ambtelijk projectenoverleg
 - c. bestuurlijk overleg Wonen
7. Gesprekken op uitvoeringsniveau over de uitkomsten en toepassing van de systematiek duren niet langer dan twee maanden.
 8. Partijen leggen geschillen, waarover na twee maanden nog geen overeenstemming is bereikt, voor aan het overkoepelende projectenoverleg. Als in dit overleg het geschil niet wordt beslecht, wordt het voorgelegd aan het bestuurlijk overleg Wonen.
 9. In het bestuurlijk overleg Wonen nemen bestuurders van partijen uiterlijk vier maanden nadat het geschil is ontstaan een besluit over het geschil en de consequenties van het besluit, teneinde de discussie af te ronden.

3 Doelgroepen

Gemeente en corporaties streven samen naar het geven van een kwaliteitsimpuls aan de totale woningvoorraad in de gemeente Smallingerland. Zij willen daarmee de aantrekkelijkheid van het wonen in Smallingerland behouden en verstevigen. Dit betekent voldoende aanbod in alle segmenten en voor iedereen: primaire doelgroep, andere huurders die niet kunnen kopen en kopers. Partijen richten zich in hun activiteiten op enkele doelgroepen specifiek om te voorkomen dat deze buiten de boot vallen.

3.1 Starters

Voor starters op de woningmarkt is het door de afnemende dynamiek op de woningmarkt steeds moeilijker om een (huur)woning te bemachtigen. Partijen willen zich direct of indirect voor starters inzetten. Hét middel om de woningmarkt (weer) in beweging te krijgen, blijft nieuwbouw en wijkvernieuwing. De nieuwbouw betreft in deze context niet per definitie nieuwe woningen voor starters, maar nieuwbouw voor de doorstroming. Voor de korte termijn ziet het gemeentebestuur het verstrekken van een zogenoemde starterslening als een mogelijke oplossing. Deze lening stelt (een deel van de) starters in staat hun zoekterrein te vergroten. Starters krijgen net die extra financiële armslag, die nodig is om de stap naar een nieuwe of bestaande koopwoning te maken.

10. Partijen zetten zich in voor het ontwikkelen van instrumenten die de kans van starters op de woningmarkt vergroot.
11. Het gemeentebestuur werkt in 2008 het instrument startersleningen uit.
12. Beide corporaties zijn voornemens zich in te zetten voor het stimuleren en bereikbaar maken van koopwoningen, bijvoorbeeld door toepassing van koopconstructies. Dit betreffen zowel nieuwe als bestaande, voor verkoop gelabelde huurwoningen.

3.2 Statushouders en Generaal Pardon

De gemeente krijgt van de rijksoverheid een taakstelling opgelegd voor de huisvesting van statushouders en personen die onder het Generaal Pardon vallen (de zogenaamde pardonners). Het gemeentebestuur ziet daarbij een belangrijke rol weggelegd voor de corporaties. De huisvesting van genoemde groepen loopt vooralsnog in de pas met de taakstellingen.

13. Partijen zijn overeengekomen dat er geen noodzaak is voor een preferente positie op de woningmarkt van statushouders en pardonners.
14. Indien blijkt dat de uitvoering van de gemeentelijke taakstelling onder druk komt te staan, zoeken partijen hiervoor een oplossing.

3.3 WMO: ouderen, gehandicapten en moeilijk te huisvesten doelgroepen

De Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) gaat uit van 'meedoen' aan de samenleving en het herstellen van zelfredzaamheid. Vanuit deze principes zetten gemeente en corporaties zich in voor specifieke doelgroepen. Enerzijds gaat het om ouderen en mensen met een handicap. Partijen willen deze doelgroepen de kans bieden zo lang mogelijk, zo zelfstandig mogelijk in de eigen omgeving te laten wonen. Dit stelt niet alleen eisen aan de woning, maar vooral ook aan de woonomgeving en beschikbaarheid van welzijns- en zorgdiensten. Tegelijkertijd richt de WMO zich op de huisvesting van personen, die om uiteenlopende redenen moeilijk aan woonruimte komen.

15. Beide corporaties onderschrijven en ondersteunen de gemeentelijke visie en missie op de inzet van de WMO. Zij willen zich gezamenlijk inzetten om de gedeelde doelstellingen van het WMO-beleid en het Woonbeleid te behalen.
16. Gemeente zal in 2008 de uitvoering van het WMO Beleidsplan oppakken, waarbij beide woningcorporaties nadrukkelijk worden betrokken bij de voor hen relevante onderwerpen. Het gemeentebestuur ziet een belangrijke rol weggelegd voor de corporaties bij het huisvesten van de twee doelgroepen uit het WMO-beleid:
 - a. moeilijk te huisvesten personen: jongeren, ex-gedetineerden, (ex-)cliënten van de maatschappelijke opvang, vrouwenopvang en verslavingszorg.
 - b. ouderen en personen met een handicap.
17. De corporaties houden bij het toewijzen van woningen aan genoemde doelgroepen zoveel mogelijk rekening met de specifieke eisen die aan die woonruimten en bijbehorende voorzieningen worden gesteld.
18. Voor de onder a. genoemde doelgroep, sluiten partijen zich aan bij de in 2007 tussen Aedes Friesland, de Vereniging van Friese gemeenten en de samenwerkende instellingen voor maatschappelijke opvang en verslavingszorg ondertekende intentieverklaring. Zij spreken zich nadrukkelijk uit voor de gezamenlijke inzet betreffende zorg en huisvesting van de hierin genoemde doelgroep.
19. Partijen zijn voornemens om in 2008 voor de groep moeilijk te huisvesten personen operationele afspraken te maken over het aantal beschikbaar te stellen en/of te realiseren wooneenheden en woonvoorzieningen.
20. Partijen zijn voornemens om in 2008 voor de groep ouderen en personen met een handicap operationele afspraken te maken over het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad en/of het realiseren van levensloopbestendige woningen.
21. Bij nieuwbouw voor specifieke doelgroepen, worden de voor deze doelgroepen specifieke collectieve voorzieningen bij de bouw meegenomen teneinde het beroep op WMO-gelden in een later stadium te minimaliseren. Corporaties en gemeente overleggen in voorkomende gevallen over de inhoud en aard van deze voorzieningen.

4 Voorraadontwikkeling

De woningmarkt is continu in beweging. Ontwikkelingen aan de vraagzijde vragen voortdurend om een aanpassing en bijstelling van de woningvoorraad. Het gemeentebestuur en de corporaties hechten daarbij veel waarde aan het in stand houden van differentiatie op wijkniveau naar woningtypen en bevolkingssamenstelling. Ook in toekomstige woonwijken en herontwikkelingsgebieden wordt gestreefd naar gemengde wijken. Waar zich dat voordoet, trekken partijen ook hier gezamenlijk op.

4.1 Sociale woningbouwprogramma

In 2006 is het gemeentelijk Woonplan vastgesteld. Een bijlage met woningbouwprojecten tot 2016 maakt deel uit van dit Woonplan. Partijen hebben in het bestuurlijk overleg Wonen in 2006 de kwalitatieve volkshuisvestelijke opgave vastgesteld (bijlage 1). Door veranderingen op de woningmarkt is het woningbouwprogramma geen momentopname. Jaarlijks wordt bekeken hoe en op welke termijn ingesprongen kan worden op vraagverschuivingen. Het sociale woningbouwprogramma is opgebouwd uit lopende en in voorbereiding zijnde woningbouwprojecten, waarvan de corporaties merendeels opdrachtgever zijn en waarvan de oplevering wordt verwacht voor 2016 (bijlage 2).

22. Gemeente actualiseert jaarlijks het woningbouwprogramma, waarvan het sociaal woningbouwprogramma deel uit maakt. Corporaties leveren hiervoor input.
23. Corporaties plegen jaarlijks overleg met het gemeentebestuur over hun verkoop- en transformatiebeleid, teneinde wederzijds inzicht te krijgen in de consequenties die deze ingrepen in de woningvoorraad hebben op leefbaarheid, beschikbaarheid van woningen voor de doelgroepen en gemengde wijken.
24. Gemeente en corporaties stellen in 2008 als uitwerking van het Woonplan gezamenlijk een notitie op over doelgroepen van beleid in relatie tot het sociaal woningbouwprogramma. De notitie wordt vijfjaarlijks geactualiseerd.
25. Het vrijkomend aanbod huurwoningen wordt zoveel als mogelijk toegewezen aan de primaire doelgroep. Het laag houden van het percentage scheefwonenden en het beheersen van het beslag op de huurtoeslag zijn hierbij aandachtspunten.
26. Ten behoeve van monitoring stellen de corporaties jaarlijks een overzicht beschikbaar van aan de primaire doelgroep toegewezen woningen.

4.2 Kwaliteit

Wettelijke regelingen zijn uitgangspunt voor de kwaliteit van nieuwe woningen. Gemeente en corporaties streven naar het toekomstgericht en duurzaam (laten) ontwikkelen van woningen met een goede gebruikskwaliteit. Waar dat vanuit eigen ondernemersdoelstellingen gewenst is, voegen corporaties extra kwaliteit aan woningen toe.

27. Vanuit het oogpunt van doelgroepen en duurzaamheid en in het kader van overleg over randvoorwaarden (zie procesafspraken financiën), spreken partijen over ieders bijdrage in de voorgenomen extra kwaliteit.

5 Duurzaamheid

Partijen willen zich inzetten voor energiebesparing en reductie van de CO₂-uitstoot. Drijfveer is enerzijds de beheersing van woonlasten en anderzijds een verminderde belasting van het milieu. Corporaties achten een reductie van de CO₂-uitstoot in het sociale segment met 20% in tien jaar, haalbaar. Dit is conform het 'Antwoord aan de Samenleving' van de corporatiesector. De grootste winst is te behalen in de bestaande bouw. Voor nieuwbouw sluiten partijen aan bij het 'Energieakkoord Noord Nederland', waarin wordt gestreefd naar een verlaging van de EPC-norm in het Bouwbesluit van 0,8 naar 0,5 in 2008.

28. Corporaties streven naar het halen van de genoemde doelstelling van 20% reductie van de CO₂ uitstoot in 10 jaar in de sociale woningvoorraad, waarvan het behaalde resultaat jaarlijks in het kader van de monitoring zal worden verstrekt.
29. Corporaties sterven er naar om bij ingrepen in de bestaande woningvoorraad (herstructurerings- en renovatie) een verbetering van de energie-index van de woning te realiseren met gemiddeld twee stappen.
30. Voor nieuwbouw committeren beide corporaties zich aan de Aedes handreiking 'Antwoord aan de samenleving' en het 'Energieakkoord Noord Nederland'. Partijen

- streven er naar om bij in 2008 te ontwikkelen nieuwbouwwoningen te voldoen aan een EPC-norm van 0,5.
31. Gemeente wil met de corporaties aan de slag met experimentele projecten op het gebied van duurzaamheid.
 32. Partijen achten het wenselijk om het onderwerp van duurzaamheid uit te breiden met onder andere waterbesparing, het (decentraal) opwekken van energie en collectieve voorzieningen.
 33. Corporaties hebben de intentie om tijdens de looptijd van het Woonakkoord tot 2015, tenminste bij een projectmatige ingreep in de woningvoorraad (renovatie) hergebruik van hemelwater in de uitvoering mee te nemen.
 34. Corporaties streven er naar om tijdens de looptijd van het Woonakkoord tenminste een woningbouwproject te realiseren, waarbij er sprake is van een van de volgende milieudoelstellingen:
 - a. het decentraal opwekken van energie; en
 - b. hergebruik van hemelwater in de woning.
 35. Gemeente wil in 2008 onderzoeken in welke mate een gemeentelijke financiële bijdrage in bovengenoemde ambities mogelijk is. De momenteel voor particuliere woningbezitters geldende regeling is vertrekpunt voor dit onderzoek.
 36. De gemeentelijke bijdrage zal onderwerp zijn van de in afspraak 44 en 45 genoemde gesprekken.

6 Leefbaarheid

Dit Woonakkoord start met het streven van goed wonen in een leefbare omgeving. Het gemeentebestuur en corporaties onderschrijven daarmee de maatschappelijke betekenis en waarde van leefbare buurten en wijken. Samen willen zij onderzoeken op welke wijze partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid en betrokkenheid aan de leefbaarheid een bijdrage kunnen geven. Als gezamenlijke doelstelling wordt afgesproken dat partijen zich breed willen inzetten voor het behoud en waar nodig verbeteren van de leefbaarheid. Deze inzet richt zich zowel op de fysieke als sociale kant van leefbaarheid. Voor de fysieke component wordt aangesloten bij bestaand gemeentelijk beleid over veiligheid en beheer. Aan de sociale component wordt invulling gegeven via buurtbemiddeling en sociale programma's.

37. Het gemeentebestuur en corporaties richten zich bij het ontwikkelen en het beheren van de openbare ruimten en woningen naar de eisen van het Keurmerk Veilig Wonen, met een duidelijk accent voor de achterpaden en portieken.
38. Partijen richten zich bij het beheer en onderhoud van de (semi-)openbare ruimten op een snelle en doelmatige aanpak van gesignaleerde problemen en tekortkomingen.
39. Partijen werken in 2008 een gezamenlijke regeling uit waarin de wederzijdse inzet in beheer en onderhoud is verwoord.
40. Partijen zullen vanuit de integrale aanpak van woonoverlast in 2008 zich richten op het ontwikkelen van een bruikbaar model voor buurtbemiddeling. Een redelijke kostenverdeling maakt daar deel van uit.
41. Naar analogie van ontwikkelingen in de wijken De Venen, De Trisken en Noordoost participeren corporaties in en dragen financieel bij aan het organiseren van gezamenlijke sociale programma's.
42. Corporaties onderzoeken in 2008 of het instellen van conciërges een positieve bijdrage kunnen leveren aan de beheersbaarheid van probleemcomplexen en de naleving van leefregels in complexen.

7 Maatschappelijk vastgoed

Onder maatschappelijk vastgoed wordt verstaan de gebouwen en gronden verstaan ten behoeve van de uitvoering van het gemeentelijk beleid. Voorbeelden hiervan zijn buurthuizen, sportterreinen, speeltuinen, zorgcentra en brede scholen. Het gemeentebestuur ziet de corporaties als potentiële partner voor de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed. De corporaties zijn bereid daarover met de gemeente te praten in 2009.

43. In 2009 gaan partijen met elkaar in overleg over de mogelijke rol van corporaties in de realisatie van maatschappelijk vastgoed.

8 Financiering van de brede opgave

De volkshuisvestelijke opgave in de brede zin van het woord ligt in bestaand bebouwd gebied en in uitleggebieden. Voor beide gebieden is een systematiek beschikbaar voor het inzichtelijk maken van de wederzijdse financiële inspanning. Gemeente en corporaties hebben gezamenlijk een systematiek ontwikkeld voor het inzichtelijk maken van het economisch offer van partijen in uitleggebieden (zie bijlage 3). Het is de intentie van het gemeentebestuur om de gemeentelijke bijdrage aan sociale woningbouw in brede zin van het woord tenminste op het peil van de laatste jaren te handhaven. De berekeningswijze voor bestaand gebied is gebaseerd op de handreiking 'De kosten in beeld, de kosten verdeeld' van het ministerie van VROM, opgesteld in samenwerking met Aedes, VNG en Neprom.

44. Partijen hanteren voor uitleggebieden per project de gezamenlijk ontwikkelde systematiek van het economisch offer als vertrekpunt voor de financiële berekening, waarbij het geheel van activiteiten van partijen wordt bekeken.
45. Partijen nemen voor de berekening van de kostenverdeling in herstructurering het principe van de handreiking 'De kosten in beeld, de kosten verdeeld' als leidraad.
46. Partijen onderzoeken het komende jaar de mogelijkheid en meerwaarde van de systematiek van het economisch offer, zoals beschreven in artikel 44, voor de herstructurering.
47. Als de berekeningswijze uit 44. of 45. leidt tot een onredelijke uitkomst voor één of andere partij, vindt hierover bestuurlijk overleg plaats.

9 Monitoring

Om de voortgang van het sociaal woningbouwprogramma te bewaken, gaan partijen periodiek monitoren wat de stand van zaken in de plannen is. Ook nemen partijen voor om jaarlijks gezamenlijk vraag- en aanbodzijde van de woningmarkt in beeld te brengen. De uitkomsten van monitoring zullen de basis bieden voor het jaarlijks bijstellen van het woningbouwprogramma. Het gemeentebestuur stelt deze bijstelling vast.

48. Corporaties leveren periodiek de benodigde informatie aan ten behoeve van monitoring en/of bijstelling van het (sociale) woningbouwprogramma.
49. Partijen hebben de intentie om jaarlijks gezamenlijk vraag- en aanbodzijde van de woningmarkt in beeld te brengen.
50. Indien nodig huren partijen externe deskundigheid in voor de marktanalyse. De kosten hiervan worden gelijk over partijen verdeeld.

10 Verantwoording, nakoming en slotbepalingen

Met dit Woonakkoord spreken partijen intenties naar elkaar uit om gezamenlijk invulling te geven aan het sociale deel van het gemeentelijk woonbeleid. Om de realisering van intentieafspraken te bewaken wordt twee keer per jaar overleg gevoerd teneinde tijdige sturing mogelijk te maken.

51. Partijen hebben twee keer per jaar overleg over de voortgang en spreken elkaar aan op het niet of onvoldoende invulling geven aan intentieafspraken.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Drachten, op 26 juni 2008

COLLEGE VAN B. EN W. VAN GEMEENTE SMALLINGERLAND

WONINGSTICHTING SMALLINGERLAND

STICHTING WOONFRIESLAND

Bijlagen

1. Volkshuisvestelijke uitgangspunten 2006
2. Sociale woningbouwprogramma (als onderdeel van projecten corporaties)
3. Systematiek economisch offer

Bijlage 1: Volkshuisvestelijke uitgangspunten 2006

Volkshuisvestelijke Opgave WOONAKKOORD Gezamenlijke uitgangspunten in Smallingerland 28 juni 2006

Inleiding

In de Woonakkoord-werkagenda is beschreven dat op basis van het huidige woonprogramma het huidig woonscenario wordt vastgesteld. Het huidig woonscenario is grotendeels gebaseerd op de uitgangspunten van het Woonplan en de huidige geplande woningbouw- en wijkvernieuwingsprojecten.

De centrale vraag die in de woonakkoord-werkagenda is gesteld betreft “hoe het woningaanbod er in 2010 dient uit te zien, om aan de woonbehoefte te voldoen”. Daarbij is een doorkijk naar 2015 gemaakt. De partijen hebben daarbij gezamenlijk gekeken naar de vraagontwikkeling in de gemeente.

Zoals gesteld in eerdere notities bleek het Woonplan onvoldoende kwantitatieve en kwalitatieve informatie te bevatten om tot concrete prestatie-afspraken te kunnen komen. Ook ontbrak inzicht in het strategisch voorraadbeheer van de corporaties, en bood dat vervolgens eveneens te weinig houvast voor het opstellen van concrete prestatie-afspraken.

De noodzakelijke gegevens voor een goede analyse en vast te stellen gezamenlijke koers zijn de afgelopen periode verzameld. Met een bredere basis dan ten tijde van het Woonplan en met de gewijzigde planning lijkt de doelstelling om te komen tot meetbare afspraken tussen partijen haalbaar.

Bij het komen tot gemeenschappelijke prestatieafspraken gaat het om de overeenstemming over de gemeenschappelijke beleidskaders en het daarbinnen maken van concrete afspraken. De bundeling van de prestatieafspraken vormt het woonakkoord. Centraal in het woonakkoord staat de gemeenschappelijke realisering van deze afspraken. Deze prestatieafspraken zullen jaarlijks gemonitord en bijgesteld worden. Zodoen is er sprake van een groeiproces; het nader uitwerken en vaststellen van afspraken en de samenwerking tussen partijen.

Een periodieke monitoring van de woningbehoefte en de voortgang van woningbouw- en wijkvernieuwingsprojecten is van groot belang. Dit vormt de basis voor eventuele bijsturing in het woonprogramma. Het nieuwe WOBOP in 2007 en de uitkomsten van de twee-jaarlijkse behoefteberekeningen in 2007-2008 door de provincie dienen daar eveneens bij betrokken te worden. Partijen gaan er vanuit dat de door de provincie toegezegde maar niet-benutte contingenten uit de periode tot en met 2009 ingevuld kunnen worden in de periode 2010 tot en met 2014.

Algemene uitgangspunten

Het tot stand brengen van een kwalitatieve verbetering en een transformatie van de totale woningvoorraad in de gemeente Smallingerland is het belangrijkste uitgangspunt van alle partijen, en wordt gezamenlijk gedragen.

Daarbij is de samenwerking tussen gemeente en corporaties gericht op het behoud en verstevigen van de aantrekkelijkheid van het wonen in Smallingerland. Dit wordt in het figuur

op de volgende pagina weergegeven. Door het slopen van kwalitatief slechtere woningen aan de onderkant van de driehoek, het realiseren van een kwaliteitsslag door de bestaande woningen te verbeteren of door nieuwbouw toe te voegen, kan de totale woningvoorraad van de gemeente een kwaliteitsimpuls krijgen. Hiermee zou de woningvoorraad in de gemeente Smallingerland anno 2010 meer en beter tegemoet komen aan de (geprognosticeerde) vraag van haar huidige als toekomstige inwoners.

Tevens geldt als gezamenlijk uitgangspunt dat:

- Bij een autonome groei van de bevolking een passend woningaanbod geboden moet worden.
- Corporaties primair verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van bewoners die onvoldoende zelfstandig in hun woningbehoefte kunnen voorzien.
- Er dienen voldoende huurwoningen bereikbaar te blijven voor de doelgroepen (met veelal lagere inkomens).
- De dynamiek op de woningmarkt dient toe nemen door middel van kortere verhuisketens. De doorstroming wordt gestimuleerd door toevoeging van woningen in het bereikbare segment.

Kwalitatieve uitgangspunten gewenst woonscenario

De partijen hebben gezamenlijk kwalitatieve uitgangspunten ten aanzien van doelgroepen en woningtypen geformuleerd:

Doelgroepen

- Doelgroepen waarop de nieuwbouw en transformatie in de woningvoorraad zich specifiek dienen te richten zijn: senioren en ouderen, starters, (éénouder)gezinnen en alleenstaanden.
- De doelgroep senioren en ouderen neemt de komende jaren fors toe. In 2015 is bijna 30% van de huishoudens in Smallingerland 65 jaar of ouder, tegen 24% in 2005. De vraagdruk bij deze groep bevindt zich voor een groot deel in het goedkope en betaalbare segment van de woningmarkt. Daarbij is van belang te onderkennen dat de woningbehoefte van senioren/ouderen zeer divers is, en meer dynamischer en daarmee minder voorspelbaar zal worden. Zo zal er naast de behoefte aan appartementen nabij voorzieningen ook behoefte blijven aan bijvoorbeeld grondgebonden woningen. Een oplossingsrichting kan worden gezocht in de toevoeging van woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt (te maken) zijn.
- Starters moeten op de korte termijn worden bediend binnen de bestaande huurvoorraad. Een strategie om te kunnen voorzien in de huidige behoefte aan goedkope koopwoningen kan zijn huurwoningen te verkopen, en door projecten te realiseren die, na een korte verhuisketen, uiteindelijk goedkope koopwoningen vrijmaken, ofwel doorstroming genereren.
- Naast de toename van gezinnen/ echtparen van 45 tot 65 jaar die in het Woonplan voor de komende jaren wordt voorzien, wordt ook een toename gesignaleerd van éénoudergezinnen. Zowel op korte als lange termijn kan toevoeging van met name grondgebonden eengezinswoningen in het midden en dure prijssegment voorzien in de behoefte van gezinnen.
- Het aantal alleenstaanden zal de komende jaren verder toenemen als gevolg van de gezinsverdunding en de vergrijzing. Daarmee zal een grotere vraagdruk ontstaan op met name appartementen (huur + koop) in het centrum nabij diverse voorzieningen. De diversiteit van deze groep (starters, ouderen, co-ouderschap) maakt dat de woningvraag van alleenstaanden kwalitatieve verschillen zal laten zien.

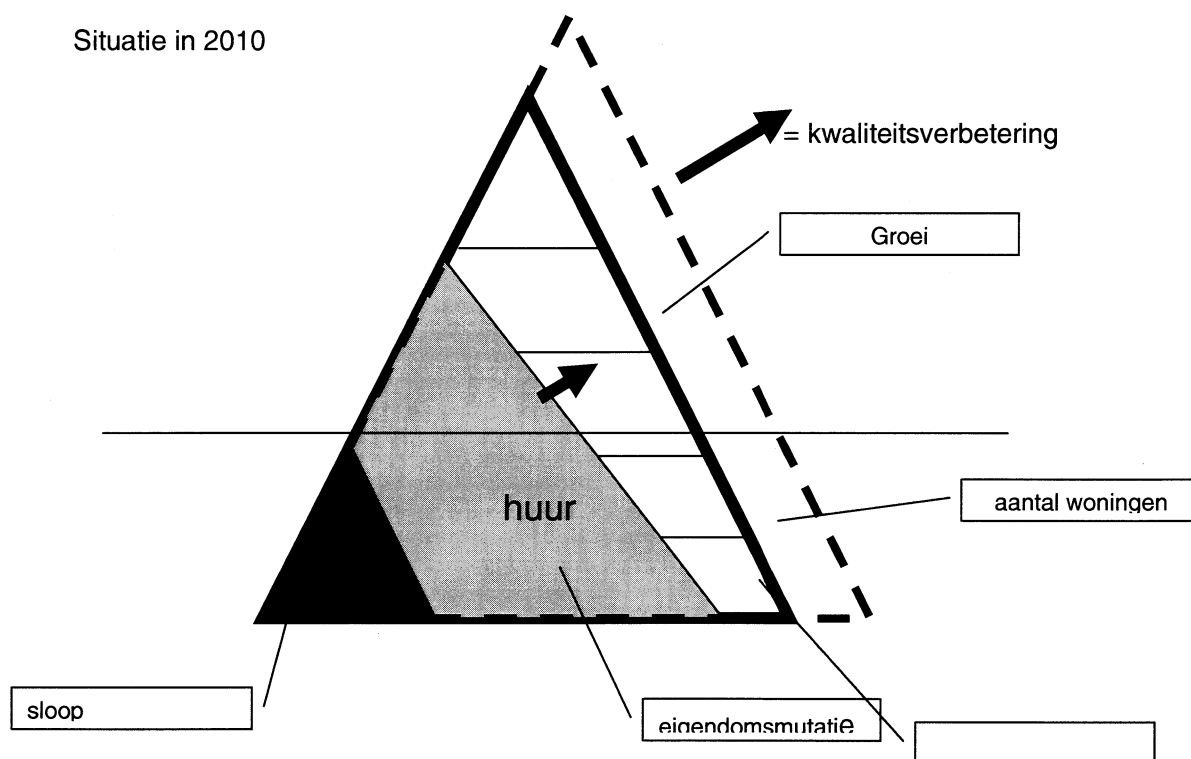
Woningtypen

- Vanuit de behoefte van de hiervoor geschetste doelgroepen komen met name de volgende woningtypen naar voren waarmee de huidige woningvoorraad aangevuld/ getransformeerd dient te worden: appartementen met lift (huur en koop), halfvrijstaande koopwoningen en vrijstaande koopwoningen.
- Gestreefd moet worden naar een fors aandeel woningen geschikt of geschikt te maken voor de doelgroep senioren/ ouderen. Uitgangspunt kan zijn dat nieuwbouw-appartementen veelal gelijkvloers zullen zijn en daarmee aan een groot deel van de behoefte tegemoet kunnen komen.
- De verkoop van huurwoningen door corporaties kan voorzien in de huidige behoefte aan goedkope koopwoningen, voor onder meer starters op de woningmarkt. In verband met de verwachte afname in vraag naar goedkope koopwoningen in ca. 10 jaar, heeft de verkoop van huurwoningen op korte termijn de voorkeur boven toevoeging in het nieuwbouwsegment. Verkoop van huurwoningen betreft veelal grondgeboden rijwoningen, en daarnaast gaat het om een substantieel deel appartementen.
- Het zullen daarbij huurwoningen zijn met voldoende kwaliteit zodat deze woningen voldoende toekomstwaarde hebben. Daarmee wordt voorkomen dat kopers op termijn vast zitten aan nauwelijks gewilde woningen van slechte kwaliteit waarbij de doorstroming vervolgens stagneert.
- De verkoop van huurwoningen wordt ook ingezet ten behoeve van ondermeer de wijkvernieuwing. De daadwerkelijke verkoop van huurwoningen en opbrengsten daarvan komen daarbij ten goede aan de Volkshuisvestelijke opgave waarvoor partijen zich de komende jaren tot 2010 in Smalingerland gesteld zien. Gemeente en corporaties wisselen regelmatig informatie uit over de voortgang van de verkoopvoornemens. Dit t.b.v. ruimtelijke plannen binnen de gemeente, de gemeenschappelijke financiële uitgangspunten, etc.
- Transformatie van rijwoningen naar halfvrijstaande woningen dient overwogen te worden om het aandeel rijwoningen (overschot) terug te brengen en te voorzien in de behoefte aan halfvrijstaande woningen. De transformatie opgave wordt bezien in het licht van de vervanging van de bestaande voorraad rijwoningen en de kwaliteitsslag die zodoende in deze voorraad gemaakt kan worden.
- Ten behoeve van een gevarieerde wijkopbouw qua karakter en uitstraling kan het gewenst zijn in sommige buurten toch rijwoningen nieuw toe te voegen, ondanks dat er over de gehele gemeente gezien (op termijn) een overschot aan dit woningtype wordt geconstateerd. Daarmee willen partijen voldoende ruimte bieden om ook in de nieuwbouw voor dit woningtype te kiezen. Gezocht kan dan worden naar gevarieerde verschijningsvormen, zoals geschakelde bouw.
- Corporaties hebben aangegeven de uitdaging te willen oppakken van flexibiliteit in huur- en koopwoningen. Dit kan worden verwezenlijkt door bijvoorbeeld anticyclisch bouwen en ook door middel van bijvoorbeeld het Maatschappelijk Gebonden Eigendom en het aanbieden van TE WOON-constructies.
- De huidige voorraad bereikbare huurwoningen in de sociale huursector (huurprijsgrens tot € 475,-, 1^o aftoppingsgrens huursubsidie) bedraagt ca. 8000 woningen. Dit aantal bereikbare huurwoningen zou minimaal 7500 moeten bedragen. (Het percentage huurwoningen zou op het totaal aantal woningen met maximaal 5% mogen afnemen).

Visie

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is de gezamenlijk visie geformuleerd. In deze visie is het de wens van gemeente en corporaties om de dynamiek in de woningmarkt in Smalingerland opgang te krijgen. Op een zodanige wijze dat doorstroming goed op gang kan komen. Als middelen hierbij worden gezien het vergroten van de woningmarkt en het

vervangen van een deel van de bestaande woningmarkt. Een en ander is hier onder schematisch weer gegeven.



De strategie die de partijen voor ogen staat om de dynamiek te bewerkstelligen is verdeeld over twee perioden; n.l. de eerste periode van circa 5 jaren tot 2010 en de tweede periode van 2010 tot 2015.

In de eerste periode ligt de nadruk op het vergroten van het aanbod gekoppeld aan de sloopopgave. Dit is nodig om de ruimte te creëren om vervolgens een deel van de voorraad te vervangen voor kwalitatief betere woningen. De productie van woning in vooral het middensegment en appartementen dient daar waar mogelijk de voorkeur te krijgen. Bij een keuze zien de partijen deze segmenten als prioriteit. Bouwen daar waar de druk het hoogste is en daaraan zoveel als mogelijk voorrang te geven.

De tweede periode van 2010 tot 2015 kan dan de kwaliteitsslag volledig worden ingezet. De verwachting is dan dat de woningmarkt ruim genoeg is en de druk sterk is vermindert. Er is zelfs een voorspelling dat voor sommige producten er vraag uitval zal gaan optreden. In een dergelijke markt situatie is het ook te rechtvaardigen dat er woningen uit de markt worden

gehaald en vervangen worden door nieuwbouw van een nader te bepalen type en prijssegment. Op basis van de resultaten in 2010 worden voor de periode tot 2015 in gezamenlijkheid de volkshuisvestelijke opgave nader bepaald.

Zeker in de eerste fase valt te bezien op welke wijze de eigendomssituatie wordt geregeld. Dit kan huur zijn, maar ook daar waar gewenst koop. Dit in nauw overleg met de betrokken partijen. Ook zijn tussen varianten van beide eigendomsvormen zoals garantkoop denkbaar. Deze visie is in concerto uitgewerkt in hier na volgende woonscenario's

Gewenst woonscenario

Zowel de corporaties als de gemeente hebben op basis van de hierboven beschreven uitgangspunten een gewenst woonscenario voor de komende jaren opgesteld. Dit betreffen woonscenario's voor de totale woningvoorraad in de gemeente Smallingerland.

Op basis van het Woonplan en de gezamenlijke uitwerking hiervan door gemeente en corporaties zijn de volgende na te streven differentiatie naar prijssegment en woningtype geformuleerd:

Na te streven differentiatie naar prijssegment bij nieuwbouw (zie bijlage voor precieze prijsgrenzen):

30% bereikbaar

40% midden

30% duur

(NB: bereikbaar = goedkoop + betaalbaar segment)

Na te streven differentiatie naar woningtype bij nieuwbouw:

Appartementen huur met lift 30%

Appartementen koop met lift 10%

Kavelverkoop 20%

(half)vrijstaand 30%

geschakeld/ rijwoningen 10%

totaal 100%

In het algemeen kan gesteld worden dat er een beweging in de nog te realiseren (deel)projecten nagestreefd zou moeten worden van het dure naar het midden-prijssegment, en van het midden naar het bereikbare prijssegment. Daarnaast kan gesteld worden dat er vergeleken met het huidige woonscenario/ woonprogramma meer gestreefd zou moeten worden naar de bouw van appartementen, (half)vrijstaande woningen en dat gezien de woningvraag zeer voorzichtig met het toevoegen van rijwoningen omgegaan moet worden.

Concreet betekent de wensbeelden van de partijen t.o.v. het huidige woningbouwprogramma in het Woonplan een Volkshuisvestelijke opgave van:

1. Verschuiving van dure segment (-11%) naar bereikbaar (+13%) en betaalbaar segment (+5%);
2. Nadruk op toename huur appartementen (+15%) afname rijwoningen (-13%);
3. Kleine groei van (half)vrijstaand (+6%) en vrije kavels (+7%), stabilisatie koopappartementen (-3%);
4. Halfvrijstaand en vrije kavels zijn a.g.v. punt 1 dus ook over bereikbaar en midden segment verdeeld.

Opgemerkt wordt dat bijsturing van programma's qua woningtypologie en/of prijssegment gevolgen kan hebben voor de resultaten op project- en wijkniveau. Het is van groot belang de mogelijke wijzigingen op wijkniveau te bekijken. De algemene wens voor differentiatie qua prijssegmenten, woningtypen en verschijningsvorm op wijkniveau kan conflicterend zijn met het bijsturen op basis van de volkshuisvestelijke opgave op macroniveau.

Daarbij is in de werkagenda als uitgangspunt gesteld dat daar waar kansen zich voordoen het woonprogramma wordt aangepast. Daarbij dient wel sprake te zijn van een win-win situatie voor alle partijen. Tot en met 2010 zitten projecten in de pijplijn zowel bij gemeente als bij corporaties. Sturing hierop is marginaal.

Overeenkomsten en verschillen gewenst woonscenario

De totale Volkshuisvestelijke opgave

Op basis van de uitgangpunten zijn in het wensbeeld van partijen veel overeenkomsten te constateren.

Het betreffen:

- De totale grootte en de globale opbouw van de woningvoorraad in 2010 en 2015. In de opbouw van de woningvoorraad is overeenstemming over aantal gestapeld zonder lift, de appartementen, koop-rijenwoningen;
- De netto toevoeging aan de woningvoorraad in de perioden tot 2010 en 2015;
- Licht verschil zit in de sloopopgave tot 2010. De gemeente programmeert voor 2010 455 te slopen woningen door de corporaties, de corporaties programmeren 300 sloopwoningen;
- De te verkopen aantallen huurwoningen.

Aandachtspunt in de samenstelling van de woningvoorraad vormen de grondgebonden huurwoningen en de halfvrijstaande koopwoningen.

Bijlage 2: Sociale woningbouwprogramma (als onderdeel van projecten corporaties)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Drachten										
't Swin, De Swetten	15									15
Noorderdwaarsvaart, De Wiken				27						27
De Folgeren, Wetterwille						24				24
De Lauwers			50							50
't Deel, De Swetten, wonen-werken kavels			12							12
Wijkvernieuwing Noordoost		46	127	118	68		85			444
Wijkvernieuwing De Bouwen			21	8	56		23	105	0	213
Groene Kruis (Oppers/De Drift)			18							18
Burmaniapark		49								49
Himsterhout		17								17
Vrijburgh										pm
Totaal in Drachten	15	112	178	203	124	24	108	105	0	869
Dorpen										
Drachtstercompagnie Zuid (woonvorm)			20							20
Houtgehage			5							5
Opeinde zuivelfabriek				29						29
Rottevalle Zuidoost		15								15
Boornbergum plus (Westrand)										pm
Totaal dorpen	0	15	25	29	0	0	0	0	0	69
Onttrekkingen/sloop										
<i>in het kader van wijkvernieuwing</i>	-18	-23	-104	-75	-44	0	-92	-87	0	-443
Netto productie	-3	104	99	157	80	24	16	18	0	495

Bron: Actualisatie Woonplan (2007) en corporatiegegevens

Woonakkoord 2008 – 2015

Paraaf gemeente Smallingerland

Paraaf WoonFriesland

Paraaf Woningstichting Smallingerland

Bijlage 3: Systematiek economisch offer

Bij het ontwikkelen van het economische model is vooral gekeken naar het aan(kunnen)brenge van een samenhang van de betrokken uitgangspunten en inhoudelijke factoren die bepalend zijn bij de ontwikkeling van huurwoningen in de sociale sector. De samenhang kan populair gesproken als volgt worden verwoord: er worden door de corporaties woningen gebouwd en in de verhuur genomen voor een bepaalde tijd, waarvan de stichtingskosten vanwege een gereduceerde huur niet binnen de exploitatieperiode kunnen worden terugverdiend. De grond waarop deze woningen worden gebouwd wordt door de gemeente tegen een lagere prijs aangeboden dan op de markt kan worden verkregen. Beide partijen laten daarmee bij de bouw van sociale huurwoningen geld liggen hetgeen we aanduiden als het economische offer van partijen. De hoogte van die economische offers wordt, zoals in de inleiding is aangestipt, door veel factoren bepaald, waarvoor in het model de meest basale waarden een plek hebben gekregen, dit zijn:

1. Grondkosten
2. Bouwkosten
3. Stichtingskosten (volgt uit 1 en 2)
4. Vraaghuur
5. Bedrijfswaarde (resultante van een berekeningswijze met vele parameters die deels lokaal kunnen worden gekozen)
6. Marktwaarde (op basis van onafhankelijke taxatie in onverhuurde staat)
7. Residuele grondwaarde (6 -/- 2)

Uit een match van deze waarden volgt het economische offer van de afzonderlijke partijen, uitgedrukt in absolute waarden (bedrag in euro's) of relatief (procentuele verhouding van de afzonderlijke inspanning van partijen).

Het economisch offer van de corporatie is de marktwaarde of de stichtingskosten (hoogste bedrag) minus de bedrijfswaarde. Het economisch offer van de gemeente wordt bepaald door de bouw- en grondkosten in mindering te brengen op de marktwaarde van de woning in onverhuurde staat.